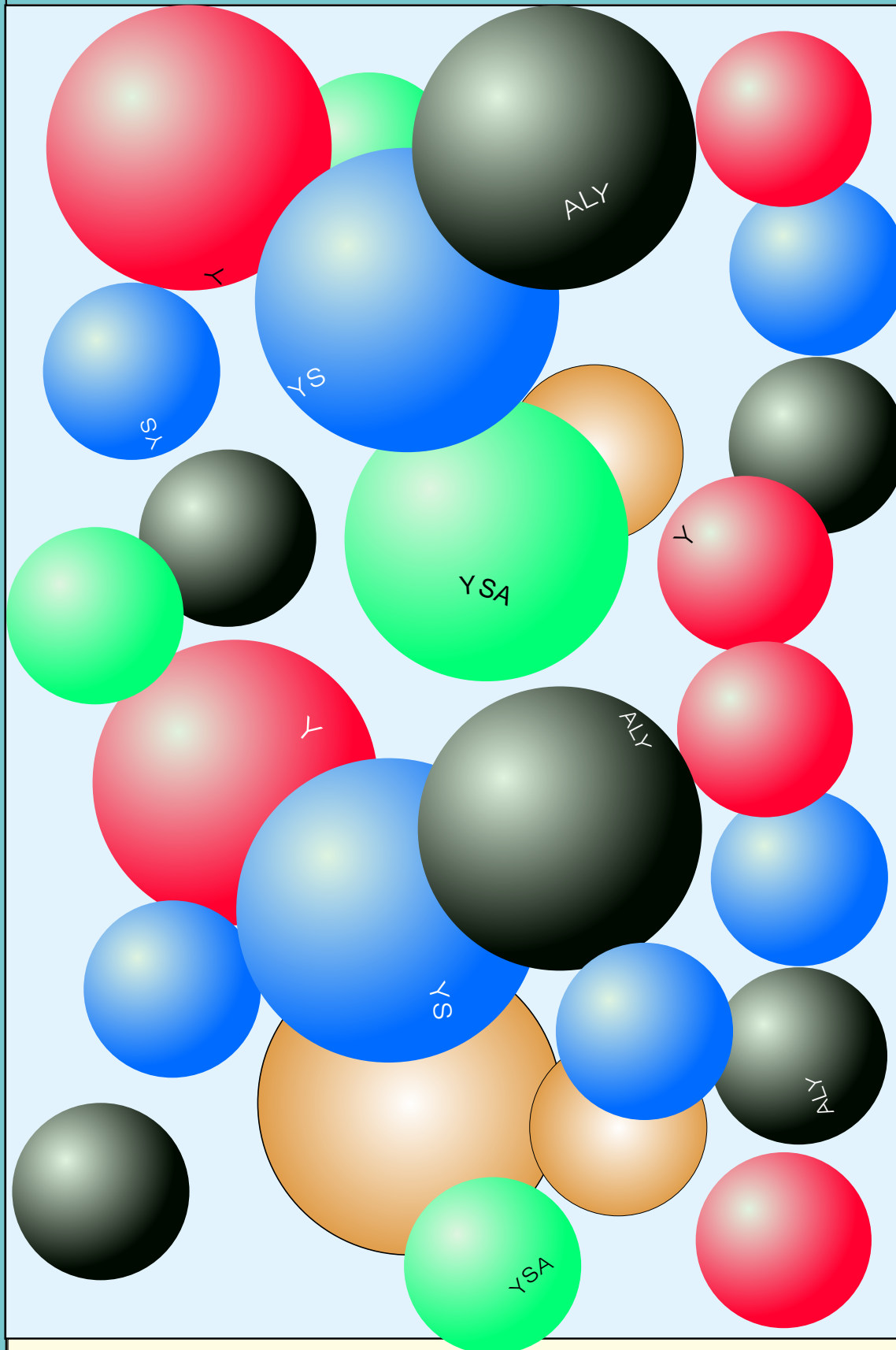


2.7.2012



**Y-TONTTISELVITYS**

**2.7.2012**

---

## SISÄLLYS

|   |    |
|---|----|
| 1. JOHDANTO.....  | 1  |
| 2. Y-TONTTIEN KAAVAMÄÄRÄYKSET.....                                      | 2  |
| 3. TARKASTELUALUE.....  | 3  |
| 4. YLEISTÄ PALVELUVERKKO SUUNNITTELUSTA JA Y-TONTTIEN<br>TARPEESTA..... | 4  |
| 5. KUOPION VÄESTÖRAKENNE JA VÄESTÖNMUUTOKSET.....                       | 5  |
| 6. RAKENTAMATTOMIEN TONTTIEN TILANNE.....                               | 6  |
| 6.1. Y-tonttien kaavoitus Kuopiossa.....                                | 6  |
| 6.2. Rakentamattomat Y-tontit.....                                      | 6  |
| 6.3. Y-merkinnällä olevat rakentamattomat tontit.....                   | 9  |
| 6.4. YL-merkinnällä olevat rakentamattomat tontit.....                  | 16 |
| 6.5. YS-merkinnällä olevat rakentamattomat tontit.....                  | 18 |
| 6.7. ALY-merkinnällä olevat rakentamattomat tontit.....                 | 21 |
| 6.8. Asumiseen muutettavien tonttien kapasiteetti-arvio.....            | 26 |
| 7. VAJAASTI RAKENNETUT TONTIT.....                                      | 26 |
| 8. Y-TONTTIEN TARVE TULEVAISUUDESSA KUOPIOSSA.....                      | 27 |
| 8.1. Y-tonttien tarve uusilla uusilla asuinalueilla.....                | 27 |
| 8.2. Y-tonttien tarve vanhoilla asuntoalueilla.....                     | 28 |
| 8.3. Y-tonttien tarve kehittämisalueilla.....                           | 29 |
| 9. YHTEENVETO   |    |

## LÄHTEET

---

## 1. JOHDANTO

Kuopion Y-tonttiselvityksessä on tarkasteltu yleisten, julkisten ja sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakentamattomien tonttien (Y-tontit) nykytilannetta, tarvetta sekä tulevaisuuden tarpeen arviointia Kuopion keskeisellä kaupunkialueella ja maaseutukylissä. Selvityksessä näistä tonteista käytetään yhteistä nimitystä Y-tontit, vaikka yllä mainittuun tarpeeseen vapaita rakentamattomia tontteja on kaavoissa myös useilla muilla kaavamerkinnoillä kuten: YS-, YL-, YSA- ja ALY. Y-tontit palvelevat julkista ja yksityistä palvelurakentamista. Tyypillisesti näille tonteille on sijoittunut kouluja, päiväkoteja, terveysasemia, ikääntyville tarkoitettuja hoito- ja hoivakoteja jne. Y-tonttien lisäksi tarkastelussa on käyty läpi myös vapaat ET-alueet eli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet. Vastaavaa Y-tonttitarkastelua on Kuopiossa tehty säännöllisin väliajoin ja viimeksi vuosina 2005 ja 2007.

Tässä selvityksessä pyritään vastaamaan kysymykseen, mikä on vapaiden rakentamattomien ns. yleisten Y-tonttien tilanne Kuopiossa ja tarvitaanko kaikki nämä tontit niille tarkoitettuun käyttöön vai onko osa niistä muutettavissa asemakaavamuutoksella muuhun tarkoitukseen eli lähinnä asuinkäyttöön. Selvitys palvelee kaupunkisuunnittelua, kaavoitusta, tonttipalveluja (maaomaisuuden hallintapalvelut) sekä palvelualueiden palveluverkostosuunnittelua. Lisäksi se vastaa myös mm. seuraaviin kysymyksiin: Millaiseen Y-tonttitarpeeseen kaavoituksella tulee varautua tulevaisuudessa? Tarvitaanko Y-tonttivarauksia uusilla kauempana sijaitsevilla asuntoalueilla tai ns. kaupunkirakennetta täydentävillä alueilla ja kuinka paljon?

Y-tonttiselvitys on laadittu Kuopion kaupungin konsernipalvelujen Strategisen maankäytön suunnittelussa ja selvityksen laadinnassa on yhteistyötä tehty useiden eri tahojen kanssa: palvelualueet, yrityspalvelu, asemakaavoitus, tilakeskus ja talous- ja strategiapalvelu. Selvityksen on laatinut kaupunkisuunnittelija Katri Hiltunen, sen ulkoasusta ja muotoilusta on vastannut suunnitteluavustaja Pirjo Jokiniemi ja työtä on ohjannut yleiskaavajohtaja Juha Romppanen. Selvityksessä on käytetty olevaa kaavamateriaalia ja Kuopion kaupungin kuntatietojärjestelmän tilastoja MapInfo ja MapGuide paikkatieto-ohjelmilla tarkasteltuna. Lisäksi vanhoja Y-tonttiaineistoja ja valmiita yleis- ja asemakaavoja on tutkittu selvityksen pohjaksi. Selvitykseen liittyy myös useiden henkilöiden haastattelua.

## 2. Y-TONTTIEN KAAVAMÄÄRÄYKSET

Tässä selvityksessä on tarkasteltu ja analysoitu Kuopion keskeisellä kaupunkialueella ja maaseutukylissä sijaitsevien ns. Y-tonttien (julkisten ja sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien tonttien) nykytilannetta ja tarvetta, mutta myös tulevaisuuden tarpeen arviointia. Pääosin tarkastelu kohdistuu tällä hetkellä tyhjiillään oleviin ja vapaisiin Y-tontteihin, joiden lisäksi rakentamattomat ET-tontit on kartoitettu tässä työssä. Asemakaavassa Y-merkinnällä tarkoitetaan julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennuksia kun haluttua tarkempaa käyttötarkoitusta varten ei ole massa ole merkintää. ET-tontit ovat taas yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita.

Y-tontilla voi sijaita esimerkiksi kouluja, päiväkoteja, terveysasemia, urheiluhalleja, hallinto- ja teknisen huollon rakennuksia jne. Hyvin yleisesti Y-tontit ovat kunnan, valtion tai kuntayhtymän omistamia, mutta näiden lisäksi tontteja voi olla myös yksityisessä omistuksessa kuten seurakunnilla, järjestöillä, säätiöillä tai yksityishenkilöillä. Tontin omistaja voi luonnollisesti olla eri kuin tontin tai sen rakennuksen haltija.

Tässä selvityksessä kaikista näistä tonteista käytetään nimitystä Y-tontit, vaikka yleiseen tai julkiseen tarpeeseen on kaavoissa varauduttu myös useilla muilla kaavamerkinnöillä. Y-merkinnän lisäksi muita Y-merkintöjä ovat: YS-, YL-, YSA- ja ALY. Edellisten lisäksi kirjain Y esiintyy myös useissa muissa merkinnöissä (YH, YO, YY, YM, YU, jne.), mutta niitä ei ole otettu mukaan tähän tarkasteluun. Ne tarkoittavat erikseen määriteltyä tiettyä julkista rakentamista tai aluevarausta ja näitä merkintöjä ei esiinny rakentamattomina Kuopiossa.

Seuraavia kaavamerkintöjä tarkastellaan tässä selvityksessä:

|            |   |
|------------|---|
| <b>Y</b>   | Yleisten rakennusten korttelialue   |
| <b>YL</b>  | Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue   |
| <b>YS</b>  | Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue   |
| <b>YSA</b> | Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä niihin liittyvien asuinrakennusten korttelialue |
| <b>ALY</b> | Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue                                    |
| <b>ET</b>  | Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue  |

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yksinkertaisen Y-merkinnän eli yleisten rakennusten korttelialueelle voidaan rakentaa julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennuksia. Merkintää käytetään silloin, kun korttelialueen käyttötarkoitusta ei ole tarpeen tai ei ole mahdollista osoittaa tarkemmin. Y-merkinnällä voidaan varmistaa palvelujen toteutuminen alueella myös siinä tapauksessa, että tontin omistaja on muu kuin kunta. Kunnalla on lunastusoikeusmahdollisuus yleisen rakennuksen tonttiin, mikäli se on tarkoitettu kunnan omiin tarpeisiin. Y-merkintää voidaan edelleen tarvittaessa tarkentaa indeksimerkinnällä. Y-merkinnän omaavalle tontille voidaan sijoittaa myös hoivapalveluja, joilta edellytetään kuitenkin yk-

sityisestä tavallisesta asumisesta poikkeavia seikkoja, kuten esim. pääasiallinen vastuu asumisesta on muilla kuin asukkailla, hoivalaitoksessa on pysyvä henkilökunta ja ympärivuorokautinen päivystys. (Ympäristöministeriö, 2003)

**YL-merkinnän** alueelle voidaan rakentaa päivittäisessä käytössä olevia ja asuntojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevia palvelurakennuksia. Näitä ovat mm. terveysasema, neuvola, koulu, päiväkotiki, kirjasto tai esim. julkinen kokoontumistila. Käyttötarkoitusta voidaan aina tarvittaessa täsmentää kaavamääräyksellä. (Ympäristöministeriö, 2003)

**YS-merkinnän** alueelle voidaan rakentaa sairaaloita, vanhainkoteja ja muita sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia. YS -merkintä ei kuitenkaan yleensä riitä julkista asuinrakennusta varten esim. vanhusten asumispalvelun tai palvelutalon tapauksessa, vaan pysyvää henkilökuntaa vaativa asuminen edellyttää toiminnan luonnetta osoittavaa kaavamääräystä. Tätä tarkoitusta palvelee paremmin YSA-merkintä, joka mahdollistaa myös palveluasumisen. YSA-merkinnässä A mahdollistaa sellaisen sosiaali- tai terveydenhoidon yksikön, jossa asumista on mukana. Tarkemmassa YSA-1 -merkinnän tapauksessa enintään ¼ kerrosalasta voidaan käyttää tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaan palveluasumiseen. (Ympäristöministeriö, 2003)

**ALY-merkintä** on hyvin väljä ja paljon erilaista rakentamista mahdollistava merkintä, jossa asuinrakennusten, liike- ja/tai toimistorakennusten ja yhdistettyjen asuin-, liike- ja toimistorakennusten lisäksi korttelialueelle voidaan sijoittaa Y-merkinnän rakennuksia. Hyvin usein tätä merkintää tarkennetaan kaavamääräyksellä, joka osoittaa eri käyttötarkoitusta varten varattavan kerrosalan tai toiminnan sijoittamisen (esim. eri kerroksiin) tarkemmin. Merkintä sallii kerrostalojen sekä muiden talotyyppien rakentamisen, mikäli kerroslukua ei ole kaavassa osoitettu. (Ympäristöministeriö, 2003)

**ET-merkinnällä** osoitetaan tietoliikenteen, yhdyskuntateknisen huollon rakennusten ja laitosten kuten voimaloiden, vedenottamoiden, vedenpuhdistamoiden ja niihin liittyvien jätteidenkäsittelylaitosten alueet. Näiden lisäksi merkinnällä osoitetaan palo- ja pelastusasemat. ET-tontin toteuttaja voi olla myös yksityinen.

### 3. TARKASTELUALUE

Y-tonttiselvityksessä tarkastelualueena on Kuopion keskeinen kaupunkialue, pohjoisessa Siilinjärven kunnan rajasta alkaen ja ulottuen etelässä aina Matkuksen ja Hiltulanlahden alueelle saakka. Lisäksi Kuopion maaseutualueen asemakaavoitetut kylätaajamat on otettu tarkasteluun mukaan. Kuopion keskeisellä kaupunkialueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymä oikeusvaikutteinen keskeisen kaupunkialueen yleiskaava. Hyvin suurelta osin koko alue on myös asemakaavoitettu. Selvityksen ajankohtana on kevät 2012 ja tonttien varausten ja rakentamisen osalta tarkastelu kuvaa sen hetkistä tilannetta.

Selvityksen tarkastelu koskee jo asemakaavoitettua aluetta, mutta tulevaisuuden tarpeen arvioinnin osalta luvussa 8 myös tulevia lähivuosina yleiskaavoitettavia ja asemakaavoitettavia uusia ja täydennysrakentamisalueita. Uusista alueista suurin osa on yleiskaavoitettu, niitä parhaillaan asemakaavoitetaan (Saaristokaupunki

ja kaikki täydennysrakentamisalueet) tai niissä on yleiskaavoitus käynnissä (Savilahti-Savisaari ja Pieni Neulamäki). Joitakin Kuopion tulevina vuosikymmeninä käyttöönotettavia asuntotuotantoalueita on myös tarkasteltu jo karkealla yleiskaavatasolla (uusien omakotitaloalueiden kasvusuunnat) ja näitä ovat: Neulaniemi, Vanuvuoren alueet ja Ranta-Toivala.

Seuraavaan taulukkoon on koottu selvityksen tarkastelualueet ja niiden kaavallinen vaihe:

Taulukko 1: Y-tonttitarkastelun (kevät 2012) tarkastelualueet ja alueen kaavallinen vaihe

#### **Tarkastelualueet:**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Kuopion keskeinen kaupunkialue | asemakaavoitetut alueet   |
| Maaseudun kylätaajamat         | Vehmersalmen, Karttulan, Melalahden ja Kurkimäen kylätaajamat (asemakaava-alue) |
| Keilanrinne                    | asemakaavoitus käynnissä  |
| Kuikkalampi - Lehtorinne       | asemakaavoitus käynnistyy pian  |
| Hiltulanlahti                  | osayleiskaavoitettu, asemakaavoitus käynnistyy 2012                             |
| Pieni Neulamäki                | osayleiskaavatyö käynnissä  |
| Savilahti - Savisaari          | osayleiskaavatyö käynnissä  |
| Neulaniemi                     | yleiskaavallista kasvusuuntatarkastelua tehty                                   |
| Vanuvuori                      | yleiskaavallista kasvusuuntatarkastelua tehty                                   |
| Ranta-Toivala                  | yleiskaavallista kasvusuuntatarkastelua tehty                                   |

#### **4. YLEISTÄ PALVELUVERKOSTOSUUNNITTELUSTA JA Y-TONTTIEN TARPEESTA JA KAAVOITUKSESTA**

Julkisten eli kunnallisten palvelujen järjestäminen ja niiden sijainti on muuttunut melko paljon viimeisten vuosikymmenten aikana. Aiemmin palveluja rakennettiin pienempinä yksiköinä ja lähes jokaiseen lähiöön, kun taas nykyään palvelut keskitetään ja rakennetaan suurempina ja monipuolisempina yksikköinä synergia- ja tehokkuusetuja hakien. Useiden palvelujen sijoittaminen lähelle toisiaan tuo sekä asiakkaille että toiminnan järjestäjille paljon käytännöllisiä ja taloudellisia tehokkuusetuja. Asiakkaiden turha liikkuminen paikasta toiseen vähenee, kun tarjottavat palvelut sijaitsevat lähellä toisiaan, (esim. lääkäreiden vastaanottopalvelut + röntgenpalvelut + laboratorion palvelut). Myös mm. henkilöstön sijaistamisen ja tilojen monikäyttöisyyden näkökulmasta katsottuna hieman suuret yksiköt ovat kustannustehokkaampia ja toiminnallisesti joustavampia.

Tänä päivänä entistä useammin palvelut haetaan kauempaa keskustasta tai alueellisista palvelukeskuksista. Ns. "autokaupungin vyöhykkeellä" (puhtaat väljät omakotitaloalueet) julkisia palveluja ei ole lähes lainkaan. Lähipalvelujen merkitys on muuttunut, etäisyys kasvanut ja useilla väljillä asuntoalueilla lähipalveluna on nykyään vain esim. lähikauppa/kioski ja päiväkotit. Myös alakoulu on tyypillisesti mielletty kunnalliseksi lähipalveluksi, vaikkakin kodin ja koulun välinen etäisyys saattaa olla melko pitkä ja lähipalvelu käsitteenä hyvin joustava. Esimerkiksi useat pienet koululaiset kulkevat melko pitkiäkin matkoja taksi- ja bussikyydein lähikouluun maaseutualueella harventuneen kouluverkoston takia.

Palveluverkoston suunnittelun ja rakentamisen periaatteet eri aikakausina ovat vahvasti vaikuttaneet Y-tonttitarpeeseen. Nykyään varataan ja tarvitaan entistä vähemmän Y-tontteja uusille alueille ja osa vanhoista rakentamattomista tonteista on ajan mittaan jo kaavoitettu muuhun ja usein asumisen käyttöön. Y-tonttien tarpeen muutos näkyy jo yleiskaavoissa, joihin tulee asemakaavoja ohjaten aiempaa vähemmän näitä varauksia. Tämän päivän palvelurakentaminen edellyttää kuitenkin vahvaa palvelutarpeen ennakkointia ja suunnittelua sekä entistä joustavampia ja väljempiä kaavamerkintöjä Y-tonttitarpeisiin.

Nykyisin palveluja sijoitetaan keskustaan ja keskustan lähialueille sekä asuntoalueiden palvelu- ja lähikeskuksiin, jotka ovat kaupunkirakenteessa ns. ”joukkoliikennekaupunkia” eli tiivistä kerrostaloasumista hyvien bussireittien varrella. Väljillä pientaloalueilla on sen sijaan hyvin paljon vähemmän tai joskus ei juuri lainkaan tarvetta Y-tonteille. Kaikissa suurissa kaupungeissa merkittävä osa kerrostalorakentamisesta toteutuu jo olemassa olevan kaupunkirakenteen täydennysrakentamisena. Myös näillä alueilla voi uusia Y-tonttitarpeita esiintyä.

## 5. KUOPION VÄESTÖRAKENNE JA VÄESTÖMUUTOKSET ALUEITTAIN

Jokaisen asuntoalueen väestöllinen elinkaari on hieman erilainen ja sen palvelutarpeet vaihtelevat myös hieman elinkaaren myötä. Väestörakenteeseen vaikuttavat useat alueen ominaisuustekijät, kuten rakentamisen väljyys, asuntojen luonne ja talotyyppi sekä asuntojen koko. Asuntojen koko esimerkiksi määrittää melko paljon sitä, millaisia asukkaita alueen asuntoihin sijoittuu. Yksinasuvat ja pienet taloudet sijoittuvat useammin kerros- ja rivitaloihin, kun taas omakotitaloalueilla asuu eniten lapsiperheitä.

Hyvin erilaisia talotyyppisiä sisältävät ja asunnoiltaan monipuoliset asuntoalueet ovat väestöltään ja palvelutarpeiltaan vähiten muuttuvia alueita, koska asunnot mahdollistavat erityyppisen asumisen eri-ikäiselle väestölle. Kerrostaloalueiden lisäksi monipuolisille alueille on suotuisaa sijoittaa Y-tontteja (nyk. ALY), kun taas pientaloalueilla tarvitaan selvästi vähemmän varauksia ja nekin ainoastaan joitakin lähipalveluita varten.

Kuopion väestörakenteessa on paljon eroja alueittain. Kaikilla uusilla alueilla (esim. Saaristokaupunki) väestön ikärakenne on koko kaupungin väestön ikärakennetta keskimääräistä nuorempi, kun taas monilla vanhoilla alueilla asuu paljon vanhempaa väestöä. Uusille pientaloalueille muuttaa paljon nuoria lapsiperheitä ja näin ollen siellä on erittäin kova kysyntä päivähoito- ja koulupalveluista. Kuopion kerros- ja rivitaloalueille sen sijaan muuttaa iältään vanhempaa väestöä ja myös hyvin erilaisia (yksinasuvat, pariskunnat, eläkeläiset) talouksia.

Pääsääntöisesti kaikilla vanhoilla alueilla väestönmäärät vähenevät ja asumisväljyys kasvaa, mikäli uusia asuntorakentamiskohteita ei alueelta löydy. Näillä alueilla lasten määrät hitaasti vähenevät ja koulu- ja päivähoitopalvelujen tarve pienenee. Keskustassa ja vanhojen alueiden täydennysrakentamiskohteissa lapsiperheiden määrä on selvästi pienempi ja ainoastaan vuokrakerrostaloihin hakeutuu enemmän lapsiperheitä. Vanhoilla alueilla palvelutarpeet painottuvat hyvin erilaisiin talouksiin ja tällä hetkellä vanhusten tarpeet korostuvat kaikilla kerrostaloalueilla vanhenevan väestön myötä.



## 6. RAKENTAMATTOMIEN Y-TONTTIEN TILANNE

### 6.1. Y-tonttien kaavoitus Kuopiossa

Kuopiossa Y-tonttien tarve tarkastellaan jokaisen uuden yleis- ja asemakaavoitetavan alueen yhteydessä ja lähes kaikille uusille osayleiskaava-alueille on yleisten rakennusten aluevarauksia aina tehty. Hyvin harvoin suunnitellaan uusia alueita, missä Y-tonttien tarvetta ei lainkaan ole.

Nykyään asemakaavoituksessa käytetään pelkkää Y-merkintää entistä harvemmin. Uusilla alueilla yleisten rakennusten kaavamerkinnot ovat yleensä väljempitä ja samaan aikaan mm. asuin-, liike- ja toimistorakentamista (ALY, YSA) mahdollistavia. Näissä merkinnöissä on se hyvä puoli, että ne antavat laajemmat mahdollisuudet toteutukseen ja ovat siten joustavampia käyttää. Niiden kohdalla haasteena on taas se, että pahimmassa tapauksessa kiivas asuntorakentaminen voi viedä alueelta viimeiset mahdollisuudet yleiseen rakentamiseen, jolloin Y-tontit loppuvat ennen aikojaan. Alueen viimeisten ja keskeisten ALY-tonttien luovutuksessa on käytettävä tarkkaa harkintaa ja jätettävä tontteja mahdollisesti reserviin odottamaan tulevaisuuden yleistä tai julkista palvelutoimintaa. Näin on Kuopiossa myös toimittu viime vuosien aikana.

Y-tontteja on kaavoitettu Kuopiossa melko hyvin tarvetta vastaavasti. Nykyinen rakentamattomien Y-tonttien reservi on melko pieni. Y-tonttien määrää ja sijaintia on jatkuvasti arvioitu hyvin kriittisesti, kuten nyt myös tässä tarkastelussa tehdään. Vuosien kuluessa kaikki tarpeettomiksi katsotut Y-tontit on muutettu muuhun ja useassa tapauksessa asumiskäyttöön. Lähinnä kysymyksessä ovat olleet syrjymässä ja ns. autokaupungissa sijaitsevat tontit, jotka sijaintinsa vuoksi soveltuvat paremmin asuintarkoitukseen tai toisaalta tontit sellaisilla vanhemmilla alueilla, joiden palvelutarjontaan ei odoteta suuria muutoksia tulevaisuudessa.

### 6.2. Rakentamattomat Y-tontit

Kuopion rakentamattomien ja vapaiden Y-tonttien tarkastelu perustuu kuntarekisterin kiinteistötietoihin, joista ilmenee kiinteistön käyttötarkoitus, tontin rakennusoikeuden määrä ja käytetty rakennusoikeus. Tässä tarkastelussa on MapInfo -ohjelmalla haettu kaikki Kuopion kiinteistöjen asemakaavamerkinnot, joissa esiintyy Y- tai ET-merkintä ja joiden rakennettu kerrosala on tällä hetkellä nolla. Sen jälkeen tontit on käyty läpi ja tarkasteltu niiden varaustilanne, jonka jälkeen tarkasteluun ovat jääneet ainoastaan tällä hetkellä vapaat tontit.

Yleisten, julkisten ja sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten vapaita ja rakentamattomia tontteja löytyi Kuopiosta merkinnöillä Y, YS, YL, YSA, ALY yhteensä 33 kpl. Näiden lisäksi rakentamatta on muutama jo varattu Y-tontti sekä pari hyvin pientä merkityksetöntä tonttia. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten vapaita ET-tontteja löytyi 5 kpl, joista 2 kpl hyvin merkityksetöntä ja pientä tonttia ja 1 kpl jo varattu tontti. Kaikki tässä tarkastelussa löydetyt vapaat ja väljästi rakennetut ET-tontit ovat Kuopion Energia Liikelaitoksen käytössä. Yhtään rakentamattomaa Y- tai ET-tonttia ei löytynyt maaseutualueiden kylätaajamista.

Y-tontteja löytyi eri puolilta Kuopiota, eri kaupunginosista ja vyöhykkeiltä. Suurin

osa tonteista sijaitsee hieman vanhemmilla, ennen 2000-lukua kaavoitetuilla alueille. Tonteista noin puolet sijaitsee autokaupungin vyöhykkeellä ja myös useat niistä joukkoliikennevyöhykkeellä. Sen sijaan Y-tontteja on hyvin vähän jäljellä Keskustassa tai sen lähialueilla. Kuopion kaupunki omistaa ja hallitsee kaikkia rakentamattomia tontteja kolmea tonttia lukuun ottamatta. Julkulan (23.) tontin omistaa P-S. sairaanhoitopiiri ja Päivärannan (28.) Puijonsarven Lämpö Oy. Päivärinteentiellä sijaitsevan tontin (2.) haltijana on yritys.

Eniten eli yhteensä 14 tonttia on vapaana ja rakentamattomana merkinnällä Y. Näistä valtaosa sijoittuu vanhoille asuntoalueille, kun taas uudemmilla asuntoalueilla yleisin merkintä on YSA tai ALY. Toiseksi eniten (7 kpl) tontteja esiintyi merkinnällä ALY ja kolmanneksi eniten merkinnällä YS (5 kpl).

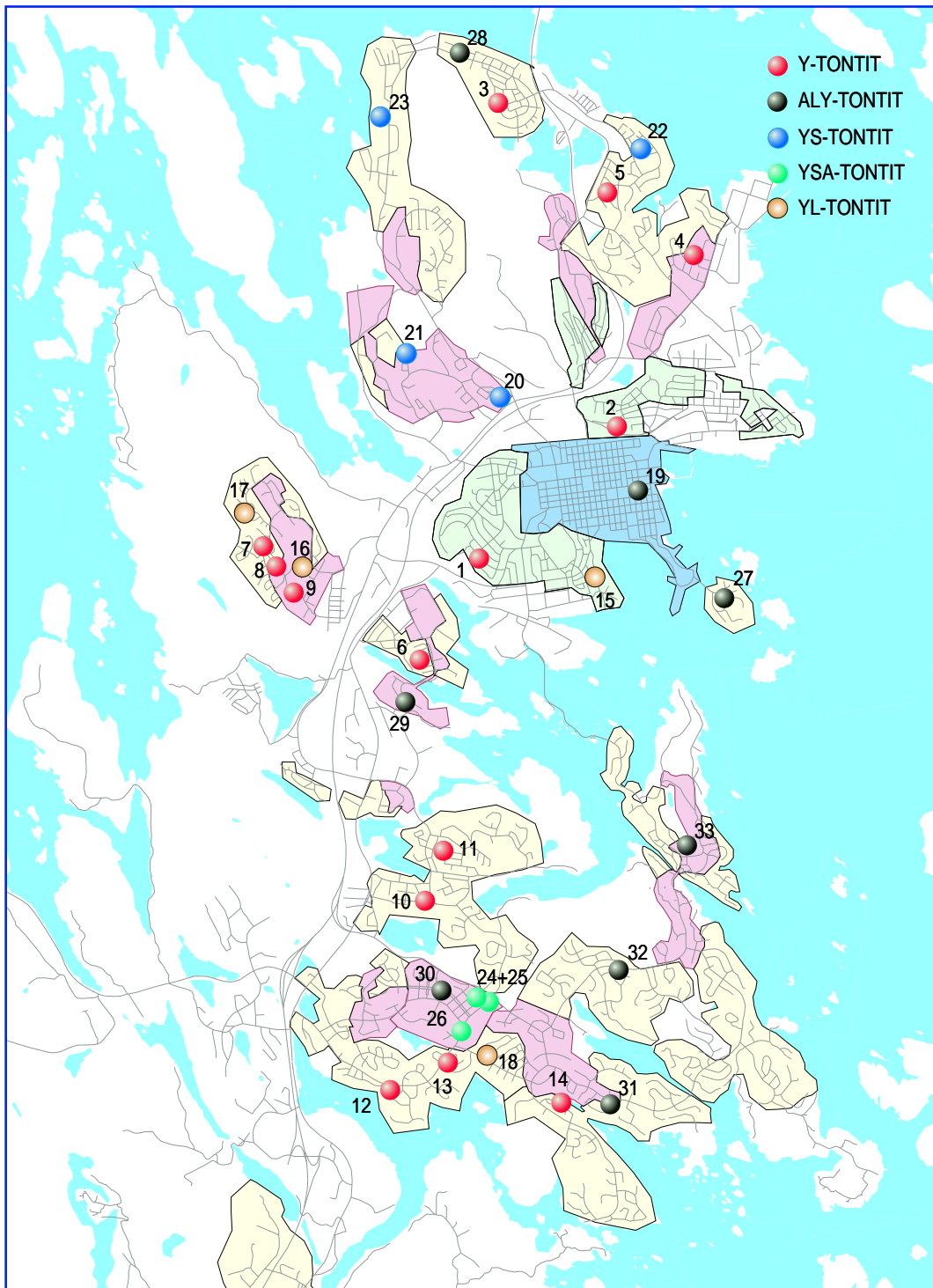
Kuopion uusilla Saaristokaupungin asuntoalueilla lähes kaikki Y-tontit on jo rakennettu ja ainoastaan kolme yksittäistä tyhjää tonttia on nykyisillä jo kaavoitetuilla, Savolanniemen, Rautaniemen ja Lehtoniemen alueilla vapaana. Kaavoitusvaiheessa Saaristokaupungin pientaloalueille (Savolanniemi, Rautaniemi) tehtiin melko vähän varauksia, koska alueet ovat suurelta osin väljää autokaupungin vyöhykettä. Ainoastaan Lehtoniemi tullaan rakentamaan tiiviimmin.

Taulukossa 1. ja kuvassa 1. on esitetty kaikki Kuopion rakentamattomat ja vapaat Y-tontit merkinnän, vyöhykkeen, pinta-alan, rakennusoikeuden ja tehokkuuden mukaan.

| Taulukko 1. Rakentamattomat ja ei-varatut Y-tontit Kuopiossa helmikuussa 2012 |                          |             |                     |          |        |        |                            |
|---|--------------------------|-------------|---------------------|----------|--------|--------|----------------------------|
| Kaupunginosa:   | Vyöhyke:                 | Osoite:     | Ak-m:               | Pinta-a: | Rak.o: | Tehok: | Omistus:                   |
| 1. 1.   | Niirala                  | kesk. lähi. | Kipinäkatu 41       | Y        | 1830   | 915    | 0,50 Kuopion kaupunki      |
| 2. 2.   | Linnanpelto              | kesk. lähi. | Puutarhakatu        | Y        | 6680   | 1670   | 0,25 Kuopion kaupunki      |
| 3. 3.   | Puijonsarvi (Päiväranta) | joukkol.    | Keski-Kaari 33      | Y        | 1948   | 600    | 0,31 Kuopion kaupunki      |
| 4. 4.   | Kelloniemi               | joukkol.    | Luotsitie 11        | Y        | 17632  | 7053   | 0,40 Kuopion kaupunki      |
| 5. 5.   | Kettulanlahti            | auto        | Ahmantie 11         | Y        | 2276   | 1366   | 0,60 Kuopion kaupunki      |
| 6. 6.   | Särkiniemi               | auto        | Halmetie 10         | Y        | 7097   | 2000   | 0,28 Kuopion kaupunki      |
| 7. 7.   | Neulamäki                | joukkol.    | Havukuja 17         | Y        | 3418   | 1709   | 0,50 Kuopion kaupunki      |
| 8. 8.   | Neulamäki                | auto        | Lustokuja 11        | Y        | 1916   | 958    | 0,50 Kuopion kaupunki      |
| 9. 9.   | Neulamäki                | joukkol.    | Metsurintie         | Y        |        |        | 0,40 Kuopion kaupunki      |
| 10. 10.   | Jynkkä                   | auto        | Varsanpolku 1       | Y        | 2720   | 816    | 0,30 Kuopion kaupunki      |
| 11. 11.   | Jynkkä                   | auto        | Rahkakatu 34        | Y        | 7821   | 3128   | 0,40 Kuopion kaupunki      |
| 12. 12.   | Petonen                  | auto        | Valkamakuja 2       | Y        | 5536   | 1661   | 0,30 Kuopion kaupunki      |
| 13. 13.   | Petonen                  | auto        | Pitkäsiima 2        | Y        | 2697   | 1349   | 0,50 Kuopion kaupunki      |
| 14. 14.   | Pirtti                   | auto        | Amerikanraitti 10   | Y        | 3843   | 1153   | 0,30 Kuopion kaupunki      |
| 15. 1.  | Haapaniemi               | kesk. lähi. | Vattikuja 7         | YL       | 2548   | 1000   | 0,39 Kuopion kaupunki      |
| 16. 2.  | Neulamäki                | joukkol.    | Juontotie 2         | YL       | 1872   | 1000   | 0,53 Kuopion kaupunki      |
| 17. 3.  | Neulamäki                | auto        | Jaamantie 18        | YL       | 2698   | 809    | 0,30 Kuopion kaupunki      |
| 18. 4.  | Pirtti                   | auto        | Kielokatu 1         | YL       | 5130   | 2565   | 0,50 Kuopion kaupunki      |
| 19. 1.  | Keskusta                 | keskusta    | Snellmaninkatu 24   | YS       | 1338   | 1000   | 0,75 Kuopion kaupunki      |
| 20. 2.  | Puijonlaakso             | joukkol.    | Hiihtäjätie 13b     | YS       | 909    | 273    | 0,30 Kuopion kaupunki      |
| 21. 3.  | Puijonlaakso             | joukkol.    | Taivaanpankontie 27 | YS       | 1653   | 496    | 0,30 Kuopion kaupunki      |
| 22. 4.  | Kettulanlahti            | auto        | Myyränpolku 6       | YS       | 1764   | 706    | 0,40 Kuopion kaupunki      |
| 23. 5.  | Julkula                  | auto        | Puijonsarventie 38  | YS       | 5000   | 1500   | 0,30 P-S sairaanhoitopiiri |
| 24. 1.  | Petonen (Pyörö)          | joukkol.    | Letkukaari 3        | YSA      | 6200   | 2480   | 0,40 Kuopion kaupunki      |
| 25. 2.  | Petonen (Pyörö)          | joukkol.    | Letkukaari 1        | YSA      | 5822   | 2329   | 0,40 Kuopion kaupunki      |
| 26. 3.  | Petonen (Pyörö)          | joukkol.    | Pistokatu 5         | YSA      | 11690  | 8183   | 0,70 Kuopion kaupunki      |
| 27. 1.  | Rönö                     | auto        | Honkasaarentie 11   | ALY      | 1892   | 757    | 0,40 Kuopion kaupunki      |
| 28. 2.  | Puijonsarvi (Päiväranta) | auto        | Kelokuja 1          | ALY      | 890    | 356    | 0,40 Puijonsarven Lämpö Oy |
| 29. 3.  | Särkilähti               | joukkol.    | Särkilahdenkatu 2   | ALY      | 678    | 250    | 0,37 Kuopion kaupunki      |
| 30. 4.  | Petonen (Pyörö)          | joukkol.    | Pyörönkaari 23      | ALY      | 3996   | 2597   | 0,65 Kuopion kaupunki      |
| 31. 5.  | Pirtti (Savolanniemi)    | auto        | Rantaraitti 2       | ALY      | 4940   | 2470   | 0,50 Kuopion kaupunki      |
| 32. 6.  | Rautaniemi               | auto        | Lehtoniementie 58   | ALY      | 4781   | 1912   | 0,40 Kuopion kaupunki      |
| 33. 7.  | Lehtoniemi               | joukkol.    | Kanavaharjunkatu 2  | ALY      | 4758   | 2855   | 0,60 Kuopion kaupunki      |

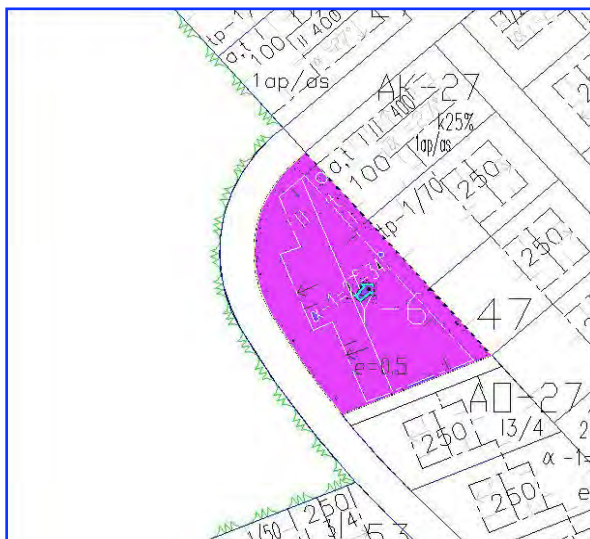
Lähde: Kuopion kuntarekisterit / Kiinteistö tiedot

## VAPAA, RAKENTAMATTOMAT Y-TONTIT



Kuva 1: Kuopion vapaat, rakentamattomat Y-tontit vuonna 2012 /3,  
Lähde: Kuntarekisterit

### 6.3. Y-merkinnällä olevat rakentamattomat tontit



#### 1. Niirala (Y-6)

Osoite: Kipinäkatu 41  
Vyöhyke: Keskustan lähialue  
Kiinteistötunnus: 29700700470013  
Pinta-ala: 1830 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 915 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,50  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 2 km  
Julkinen liikenne: 600 m  
Lähin palvelukeskus: n. 1 km

Y-6 = Uudisrakennukseen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

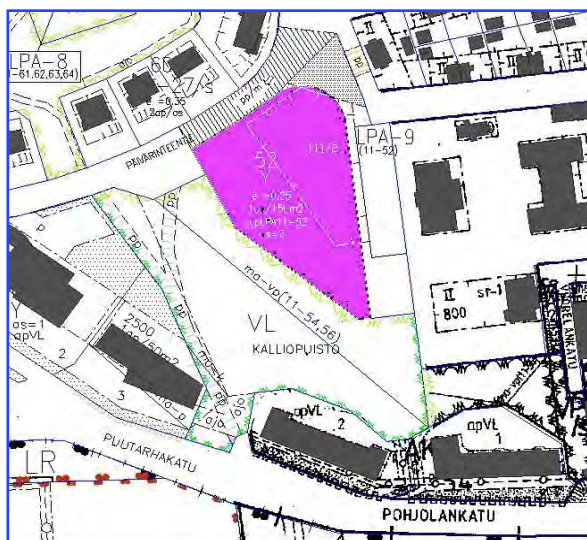
- muutetaan asumiseen

Tontti sijaitsee vajaan kahden kilometrin etäisyydellä keskustasta, mutta se on hie-  
man vaikeasti saavutettavissa, kapeiden pientalokatuja takana ja vanhan Niira-  
lan pientaloalueen laidalla. Lähimmät bussireitit kulkevat tiheällä vuorovälillä  
Tasavallankatua pitkin. Tontin välittömässä ympäristössä ei ole muita palveluja.  
Haapaniemen kaupallinen alue on noin kilometrin etäisyydellä.

#### 2. Linnanpelto (Y)

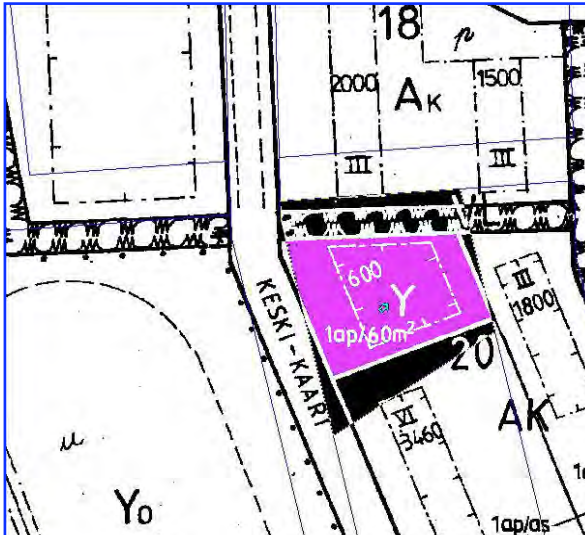
Osoite: Puutarhakatu  
Vyöhyke: Keskustan lähialue  
Kiinteistötunnus: 2970039903000  
Pinta-ala: 6680 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 1670 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,25  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Haltija: T:mi Savo Ravintolat  
Etäisyys keskustaan: 1 km  
Julkinen liikenne: 500 m

- muutetaan asumiseen, uusi ALY-  
varaus tutkitaan ns. entisen Sokeain  
koulun kaavassa



Puutarhakadulla sijaitseva Y-tontti on keskustan tuntumassa. Tälle alueelle tutki-  
taan asumista osana entisen Sokeain koulun korttelin kaavamutosta.





### 3. Puijonsarvi -Päiväranta (Y)

Osoite: Keski-Kaari 33  
Vyöhyke: joukkoliikenne  
Kiinteistötunnus: 29702000200004  
Pinta-ala: 1948 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 600 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,31  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 5,5 km  
Julkinen liikenne: 150 m  
Lähin palvelukeskus: 200 m

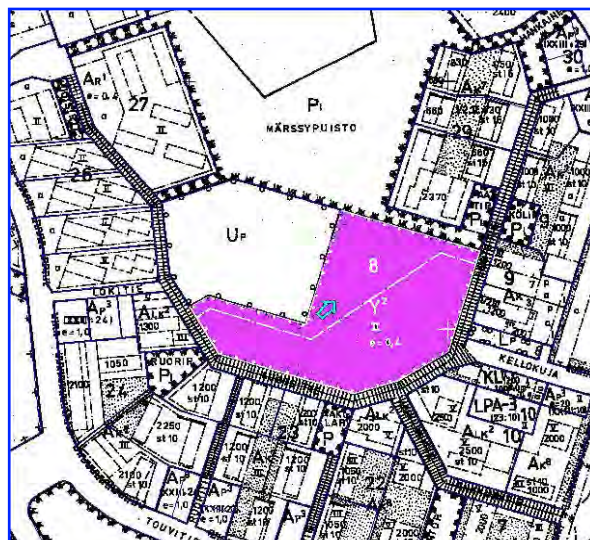
- Y-toiminto (ALY) turvataan joko ko. tontilla tai vastapäisessä Yo-korttelin pohjoispuolen korttelissa kaavamuutoksen yhteydessä

Päivärannan alueella sijaitseva Y-tontti on keskeisellä paikalla ja hyvin saavutettavissa eri liikemistavoin. Tontin vieressä on Puijonsarven uusi yhtenäiskoulu ja noin sadan metrin päässä sijaitsevat kauppa, päiväkotiki sekä kioski. Bussiliikenne keskustasta Päivärantaan kulkee melko tiheällä vuorovälillä sekä Kettulanlahden että Julkulan kautta. Yo-korttelin pohjoisen puoleiseen kortteliin on suunnitteilla kaavamuutos, jossa asuminen uusiutuu.

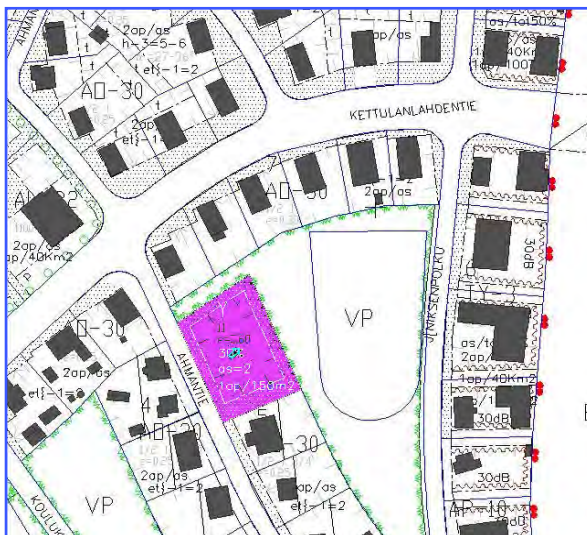
### 4. Kelloniemi (Y)

Osoite: Luotsitie 11  
Vyöhyke: joukkoliikenne  
Kiinteistötunnus: 29702300080003  
Pinta-ala: 17632 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 7053 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,40  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 3,6 km  
Julkinen liikenne: 100 m  
Muut palvelut: 50-100 m

- muutetaan asumiseen
- soveltuu mm. ikääntyvien asumi-
- seen



Kelloniemessä sijaitseva vanha ns. Y-koulutontti on jo tarkasteltu useaan otteeseen viime vuosikymmeninä ja päätetty muuttaa asumiseen kaavamuutoksella. Kaavoitusohjelman mukaan kaavoitus käynnistyy vuonna 2013. Tällä hetkellä alueesta tehdään asemakaavoitusta tukevaa yleiskaavallista tarkastelua. Tontin yhteydessä tutkitaan myös viereinen Up-alue ja kokonaisuutena alueellisen lähiliikuntapaikan paras sijainti korttelissa.



## 5. Kettulanlahti (Y)

Osoite: Ahmantie 11  
Vyöhyke: autokaupunki  
Kiinteistötunnus: 29701600050006  
Pinta-ala: 2276 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 1366 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,60  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 3,8 km  
Julkinen liikenne: 100 m  
Muut palvelut (koulu ja kirj.): 300 m

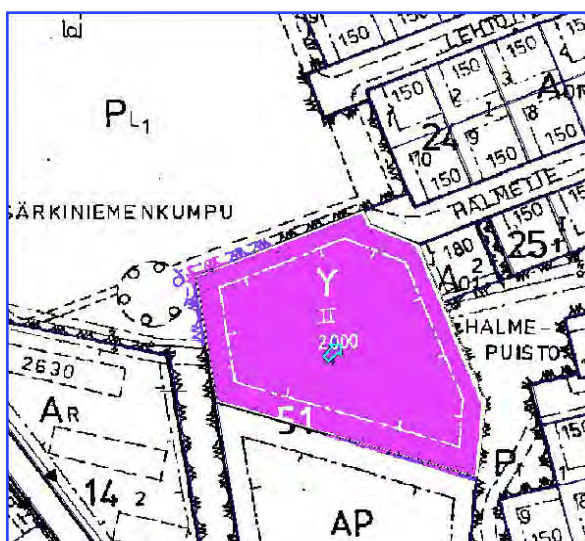
- muutetaan asumiseen ja lisäksi tontin viereinen VP-alue tutkitaan asumiseen

Kettulanlahden Y-tontti sijaitsee pientaloalueella, jossa on edelleen joitakin palveluja, mutta ei selkeää alueellista keskustaa. Etäisyys keskustaan on noin 3,8 km ja tontti on saavutettavissa myös hyvin julkisen bussiliikenteen avulla. Alueella on koulu ja kirjasto. Lähimmät kaupan palvelut ovat Päivärannan hypermarketissa, noin 1,5 km etäisyydellä. Mikäli myöhemmin alueellinen Y-tonttitarve esiintyy, sitä voidaan tutkia Kettulanlahden koulun viereen VP alueelle.

## 6. Särkiniemi (Y)

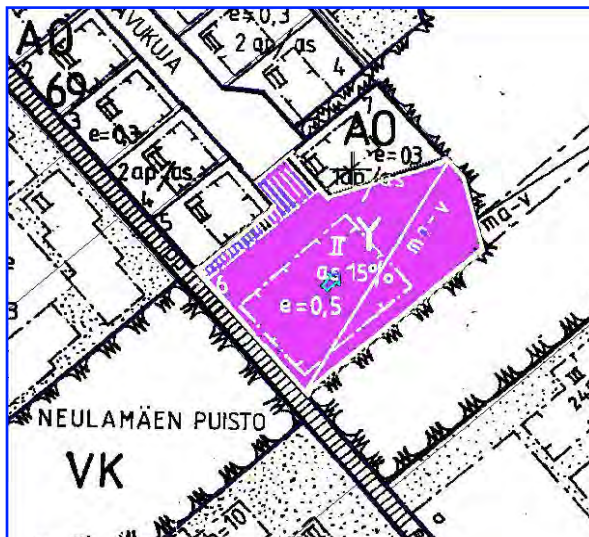
Osoite: Halmetie 10  
Vyöhyke: autokaupunki  
Kiinteistötunnus: 29701500510004  
Pinta-ala: 7097 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 2000 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,28  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 4,2 km  
Julkinen liikenne: 100 m  
Lähin palvelukeskus: 500 m

- muutetaan asumiseen



Tämä Y-tontti sijaitsee Särkiniemessä pientaloalueen sisällä Halmetien päässä. Särkiniemen muut palvelut ovat noin puolen kilometrin etäisyydellä, ja julkinen bussiliikenne kulkee noin sadan metrin päästä. Tontti on jo aiemmin päätetty muuttaa asumiseen ja sen kaavoitusprosessi on jo käynnistynyt vuonna 2012.





### 7. Neulamäki (Y)

Osoite: Havukuja 17  
Vyöhyke: joukkoliikenne  
Kiinteistötunnus: 29702600690006  
Pinta-ala: 3418 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 1709 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,50  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 4,2 km  
Julkinen liikenne: 200 m  
Lähin palvelukeskus: 500 m

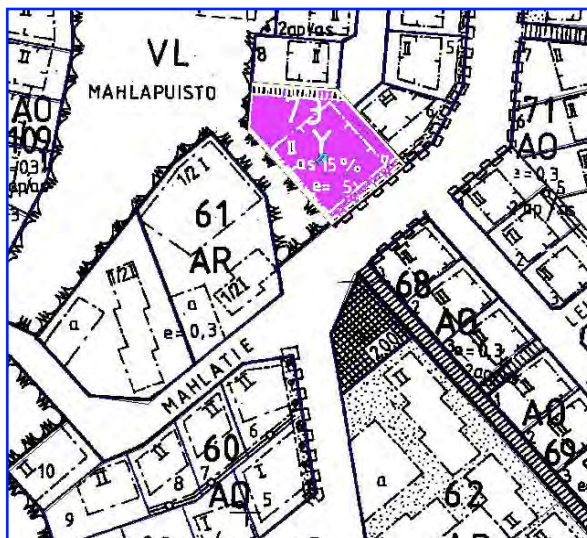
- muutetaan asumiseen

Neulamäessä Havukujalla sijaitseva Y-tontti sijoittuu tonttikadun päähän (umpikatu) ja se on melko lähellä Neulamäen palvelukeskusta. Julkinen bussiliikenne toimii alueelta keskustaan ja päinvastoin erittäin hyvin. Tontti rajoittuu suurelta osin puistoalueeseen. Ajoneuvoyhteys on tontille tonttikadun kautta.

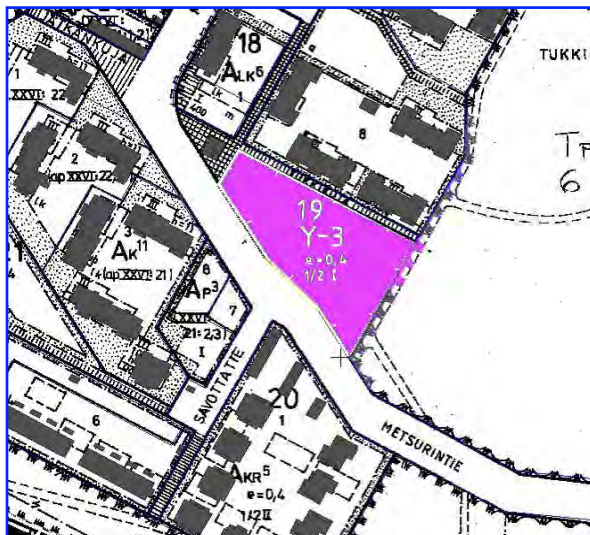
### 8. Neulamäki (Y)

Osoite: Lustokuja 11  
Vyöhyke: autokaupunki  
Kiinteistötunnus: 29702600730007  
Pinta-ala: 1916 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 958 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,50  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 4,5 km  
Julkinen liikenne: 0 m  
Lähin palvelukeskus: 800 m

- muutetaan asumiseen



Lustokujalla Neulamäessä sijaitseva Y-tontti sijoittuu hieman kauemmaksi alueen palvelukeskuksesta ja jo ns. autokaupunkivyöhykkeen puolelle, koska ympäröivä asutus on väljää pientaloasutusta. Ajoneuvoyhteys tontille tapahtuu tonttikadun kautta.



### 9. Neulamäki (Y)

Osoite: Metsurintie  
Vyöhyke: joukkoliikenne  
Kiinteistötunnus: 297  
Pinta-ala: ? m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: ?k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,40  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 4,3 km  
Julkinen liikenne: 0 m  
Lähin palvelukeskus: 800 m

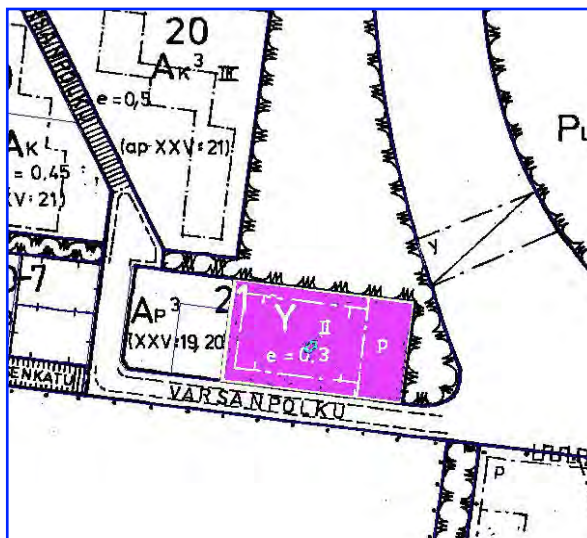
- muutetaan asumiseen ja lisäksi tutkitaan asumista osalle viereistä Tukkipuiston aluetta.

Metsurintien Y-tontti sijoittuu Neulamäen kerrostaloalueelle laajan Tukkipuiston laidan. Aikoinaan tontti kaavoitettiin päiväkodille. Tontti on hyvin saavutettavissa ja bussiliikennereittien varrella.

### 10. Jynkkä (Y)

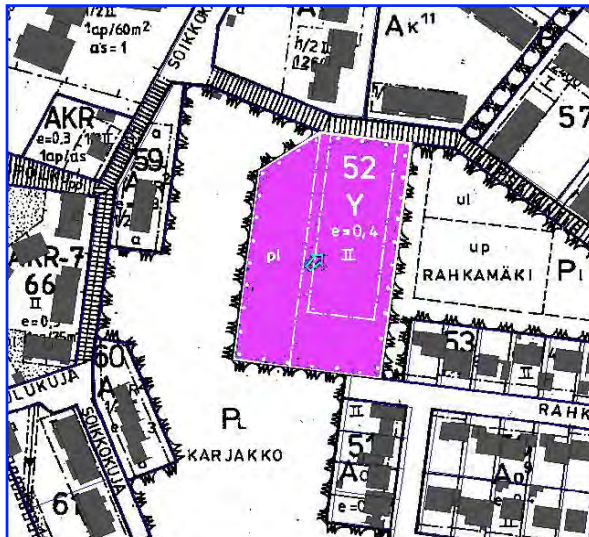
Osoite: Varsanpolku 1  
Vyöhyke: autokaupunki  
Kiinteistötunnus: 29702500210003  
Pinta-ala: 2720 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 816 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,30  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 7,5 km  
Julkinen liikenne: 100 m  
Lähin palvelukeskus: 800 m

- säilytetään reservissä



Jynkän Y-tontti sijaitsee Jynkänlahden koulun vastapäätä ja hieman kauempana alueen keskustasta. Etäisyys alueen varsinaiseen palvelukeskukseen on vajaan kilometrin. Liikenneyhteydet ja tontin saavutettavuus ovat kuitenkin erittäin hyviä. Bussiliikenne kulkee aivan vierestä Rauhalahdentietä pitkin. Tällä hetkellä tontilla on alueen korttelileikkipaikka, jonka tarpeellisuus tutkitaan seuraavan kerran saaneerausohjelman mukaan vuosina 2015 tai 2016.





## 11. Jynkkä (Y)

Osoite: Rahkakatu 34  
Vyöhyke: autokaupunki  
Kiinteistötunnus: 29702500520001  
Pinta-ala: 7821 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 3128 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,40  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 7,5 km  
Julkinen liikenne: 100 m  
Lähin palvelukeskus: 100 m

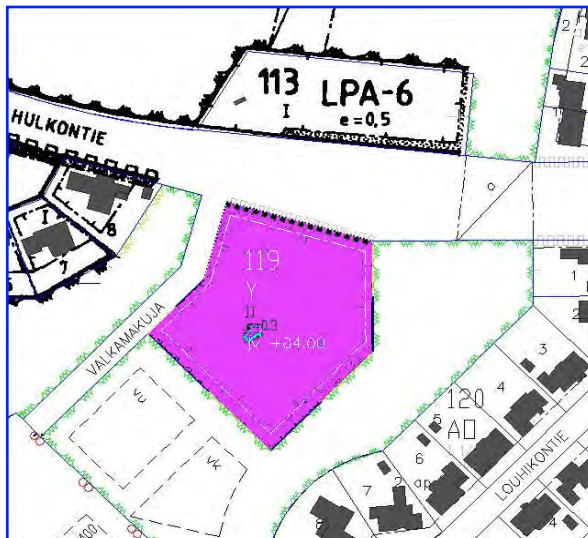
- muutetaan asumiseen ja samalla tutkitaan viereisen puistoalueen ohjeelliset ulkoliikunta-alueet (up ja ul) asumiseen

Jynkän Rahkakadulla sijaitseva Y-tontti on erinomaisella paikalla asuntoalueen keskustan tuntumassa. Julkinen bussiliikenne kulkee myös hyvin alueelta keskustaan ja takaisin. Tontin heikkouksia ovat: tontille liikennöidään hiljaisen tonttikadun kautta ja tontilla on rakentamista vaikeuttavia kaltevuuseroja.

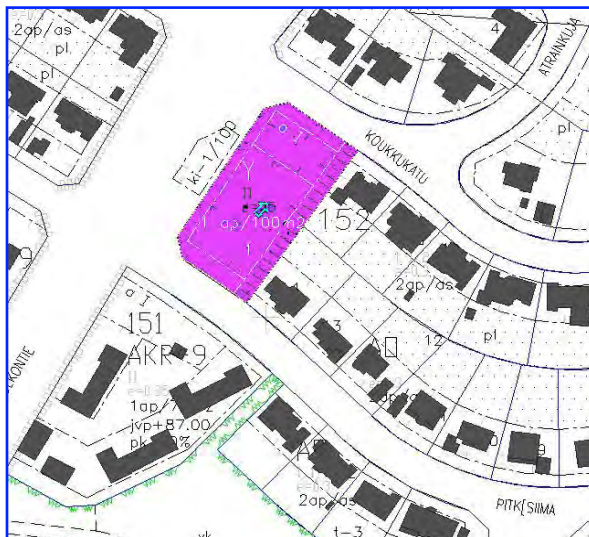
## 12. Petonen (Y)

Osoite: Valkamakuja 2  
Vyöhyke: autokaupunki  
Kiinteistötunnus: 29703201190001  
Pinta-ala: 5536 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 1661 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,30  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 11 km  
Julkinen liikenne: 100 m  
Lähin palvelukeskus: 1,5 km

- muutetaan asumiseen ja samalla tutkitaan viereisen VP-alueen ohjeelliset urheilu- ja virkistyspalvelujen (vu ja vk) alueet asumisen käyttöön



Petosen pientaloalueen sisälle sijoittuva Y-tontti kuuluu ns. autokaupunkiin. Tontilla on noin puolitoista kilometriä Pyörön palvelukeskukseen ja kaupunkiin etäisyyttä tulee noin 11 km. Tontti on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa, kuten myös julkisen bussiliikenteen avulla.



### 13. Petonen (Y)

Osoite: Pitkäsiima 2  
Vyöhyke: autokaupunki  
Kiinteistötunnus: 29703201520001  
Pinta-ala: 2697 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 1349 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,50  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 10 km  
Julkinen liikenne: 0 m  
Lähin palvelukeskus: 1 km

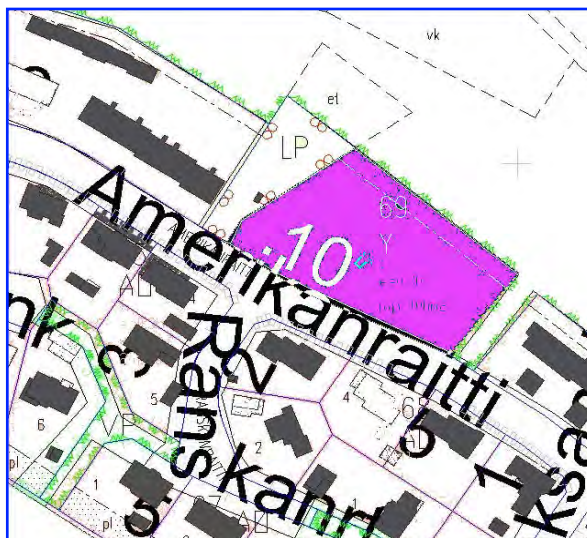
- muutetaan asumiseen

Tontin saavutettavuus on erinomainen, mutta se sijaitsee erittäin vilkkaasti liikennöidyn Hulkontien varrella. Lisäksi tontti sijoittuu melko ahtaalle paikalle omakotitaloalueen viereen. Lähimmät puistoalueet ovat hivenen kaukana tien toisella puolella. Palvelutalo- tai hoivakotiasumiseen paikka ei sovellu, koska tontin sijainti on liian vilkkaan kadun varrella. Uudelle päiväkodille alueella ei ole tarvetta.

### 14. Pirtti (Y)

Osoite: Amerikanraitti 10  
Vyöhyke: autokaupunki  
Kiinteistötunnus: 29703400690001  
Pinta-ala: 3843 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 1153 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,30  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 10 km  
Julkinen liikenne: 0 m  
Muut palvelut (koulu + pk): 600 m

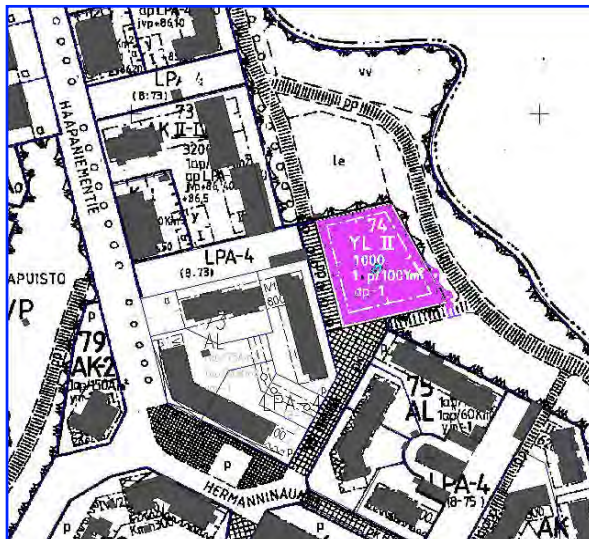
- säilytetään reservissä



Tontti on hyvin saavutettavissa, mutta kaukana keskustasta autokaupunkivyöhykkeellä. Tontin läheisyydessä on koulu ja päiväkotiki sekä Pirtin keskus, johon odotetaan rakentuvan lisää palveluja. Nyt Pirtin keskuksessa on yksi yksityinen vanhusten hoitokoti ja toinen erityisryhmille tarkoitettu hoitokoti rakenteilla. Tontti rajoittuu puistoalueeseen ja sitä ympäröivä alue on erittäin rauhallinen. Julkinen bussiliikenne kulkee alueelle arkisin kohtalaisen hyvin (kahdesti tunnissa) ja viikonloppuisin harvemmin.



## 6.4. YL-merkinnällä olevat rakentamattomat tontit



### 15. Haapaniemi (YL)

Osoite: Vattikuja 7  
Vyöhyke: keskustan lähialueet  
Kiinteistötunnus: 29700800740001  
Pinta-ala: 2548 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 1000 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,39  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 1 km  
Julkinen liikenne: 600 m  
Muut palvelut: 1 km

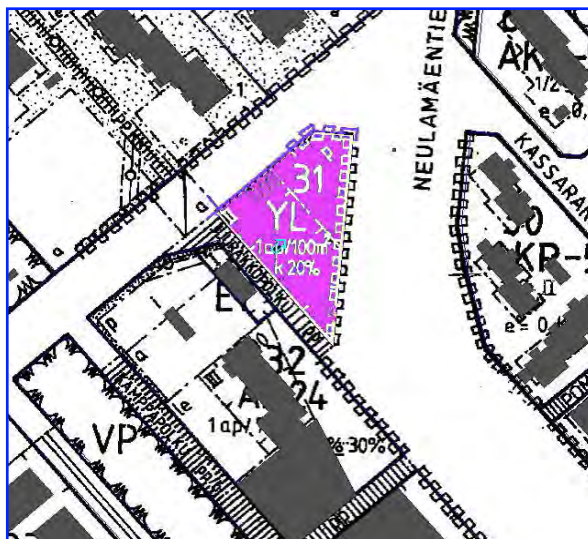
- säilytetään reservissä

Haapaniemen YL tontti sijoittuu aivan rannan tuntumaan hyvälle paikalle puistoalueen viereen. Etäisyys tontilta keskustaan on noin kilometri. Julkisen bussiliikenteen lähin pysäkki on Tasavallankadulla noin 600 metrin etäisyydellä. Tontin saavutettavuus on hyvä. Tällä hetkellä tontilla on yleiseen käyttöön tarkoitettu tenniskenttä, jonka käyttö on kuitenkin hyvin vähäistä.

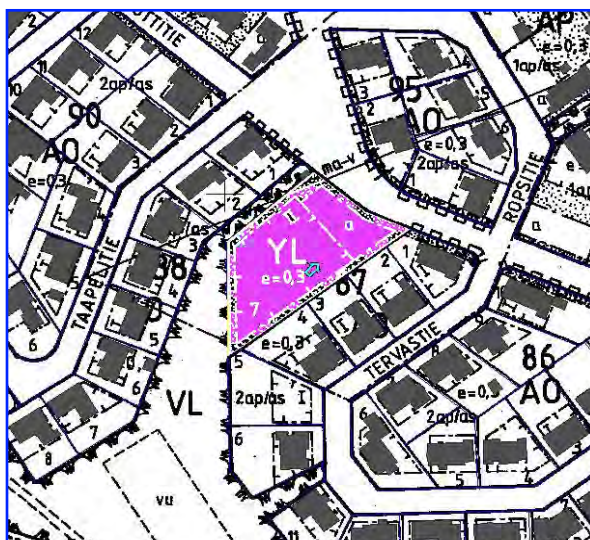
### 16. Neulamäki (YL)

Osoite: Juontotie 2  
Vyöhyke: joukkoliikenne  
Kiinteistötunnus: 29702600310001  
Pinta-ala: 1872 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 1000 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,53  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 4 km  
Julkinen liikenne: 50 m  
Lähin palvelukeskus: 100 m

- muutetaan asumiseen
- tutkitaan kauppakeskuksen viereinen VP-alue ja kevyen liikenteen väylä (Kämppäpolku) osin asumiseen ja ALY-tontiksi



Neulamäen tontti sijoittuu hyvin vilkkaasti liikennöidyn Neulamäentien varteen. Tontti on lähellä asuntoalueen palvelukeskusta hyvien julkisten bussiyhteyksien varrella. Maasto on erittäin vaikea. Tontille soveltuu korkeampi rakennus. Tontin käytettävyyttä voidaan tehostaa rakennuskorkeutta lisäämällä.



### 17. Neulamäki (YL)

Osoite: Jaamantie 18  
Vyöhyke: autokaupunki  
Kiinteistötunnus: 29702600870007  
Pinta-ala: 2698 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 809 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,30  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 5,3 km  
Julkinen liikenne: 0 m  
Lähin palvelukeskus: 1,2 m

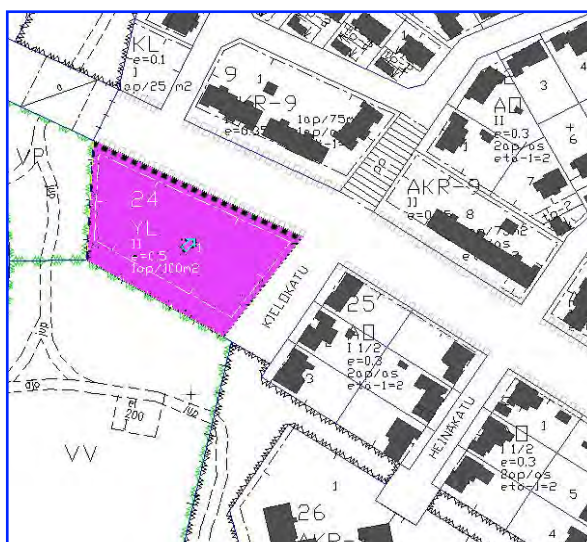
- muutetaan asumiseen

Jaamantiellä sijaitseva YL-tontti on hyvällä paikalla, mutta melko kaukana alueen palvelukeskuksesta. Julkinen bussiliikenne kulkee viereistä päätietä pitkin. Tontin saavutettavuus on hyvä. Läheisyydessä ei ole juuri muita palveluja. Ympäristössä on väljää pientaloasutusta.

### 18. Pirtti (YL)

Osoite: Kielokatu 1  
Vyöhyke: autokaupunki  
Kiinteistötunnus: 29703400240001  
Pinta-ala: 5130 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 2565 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,50  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 10 km  
Julkinen liikenne: 0 m  
Lähin palvelukeskus: 1 km

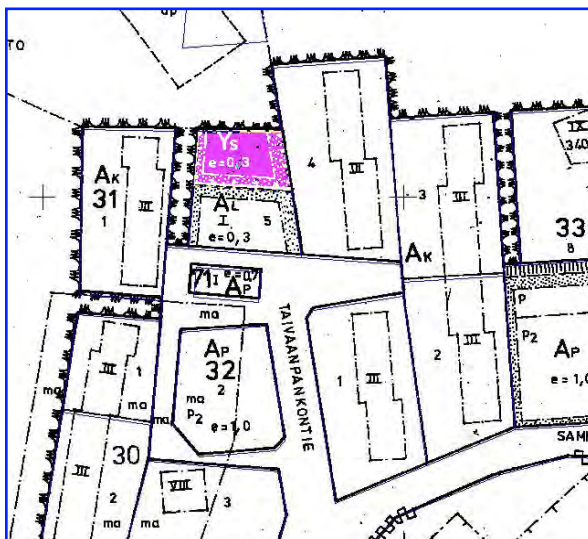
- säilytetään reservissä



Pirtissä sijaitseva tontti sijoittuu ranta-alueen viereen ja Pirtintien varteen. Paikka on hyvin saavutettavissa ja julkisen bussiliikenteen reitin varrella. Aivan lähellä ei ole palveluja, mutta Pyörön monipuolinen palvelukeskus sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä. Ympäristössä on pien- ja rivitaloasutusta.







## 21. Puijonlaakso (YS)

Osoite: Taivaanpankantie 27  
Vyöhyke: keskustan lähialueet  
Kiinteistötunnus: 29701200330006  
Pinta-ala: 1653 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 496 k-m<sup>2</sup>  
Tonttihakkuus: 0,30  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 2,5 km  
Julkinen liikenne: 200 m  
Lähin palvelukeskus: 800 m

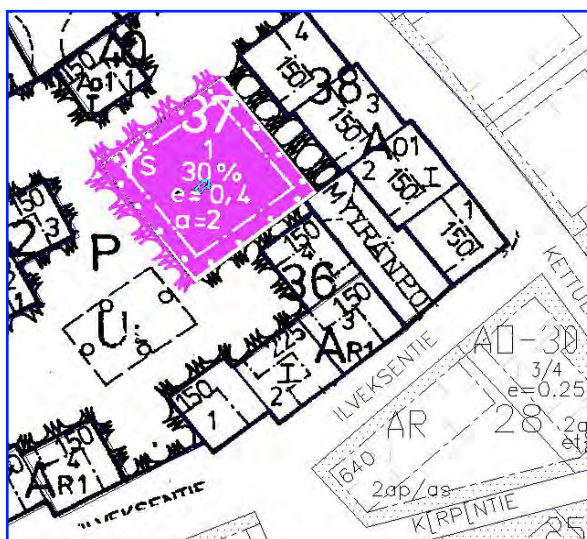
- muutetaan asumiseen

Puijonlaakson YS-tontti on jo tarkasteltu jatkokäytön osalta ja päätetty muuttaa asumiseen. Tontti sijaitsee kerrostaloalueella, mutta se sijaitsee melko kaukana alueen palvelukeskuksesta. Alue on hyvin saavutettavissa julkisen bussiliikenteen avulla.

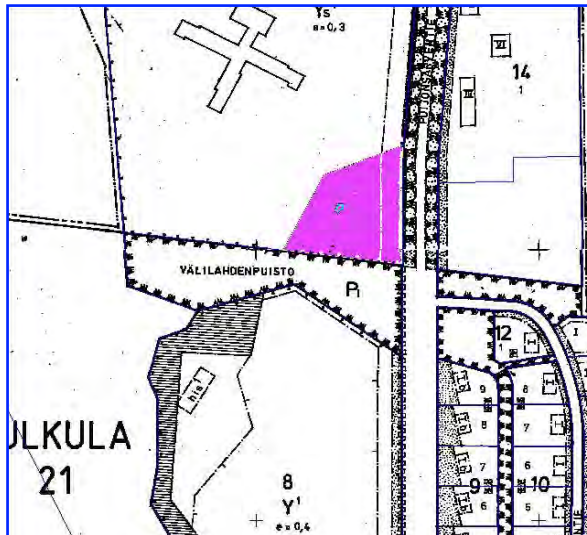
## 22. Kettulanlahti (YS)

Osoite: Myyränpolku 6  
Vyöhyke: autokaupunki  
Kiinteistötunnus: 29701600370001  
Pinta-ala: 1764 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 706 k-m<sup>2</sup>  
Tonttihakkuus: 0,40  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 4,6 km  
Julkinen liikenne: 300 m  
Lähimmät palvelut (kauppakeskus):  
600 m

- muutetaan asumiseen



Kettulanlahden YS-tontti kuuluu ns. autokaupunkiin syrjäisen sijainnin ja ympärillä olevan väljästi rakennetun omakotitaloasutuksen vuoksi. Tontti on hieman etäällä alueellisesta palvelukeskuksesta (lähin Päivärannassa), mutta melko hyvin kuitenkin saavutettavissa julkisen bussiliikenteen avulla (300 m).



### 23. Julkula (YS)

Osoite: Puijonsarventie 38  
Vyöhyke: autokaupunki  
Kiinteistötunnus: 29702100130004  
Pinta-ala: 5000 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 1500 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,30  
Omistaja: P-S. sairaanhoitopiiri  
Etäisyys keskustaan: 5 km  
Julkinen liikenne: 50 m  
Lähin palvelukeskus: 2 km

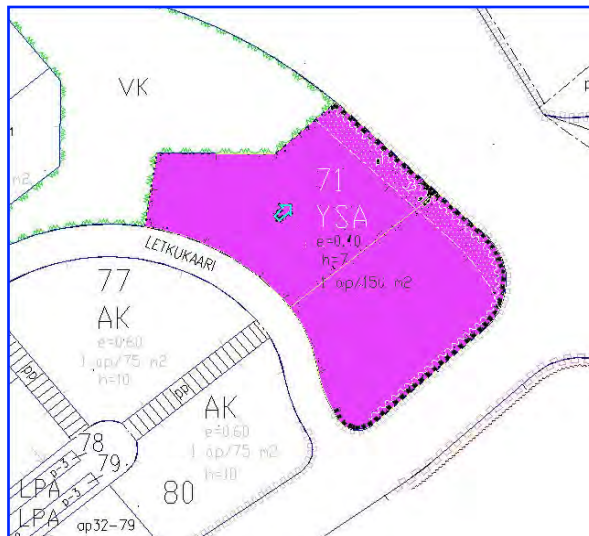
- säilytetään reservissä

Julkulan sairaala-alueen sijoittuva YS-tontti on Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin omistuksessa. Tontti on autokaupunkivyöhykkeellä, hieman erillään muista palveluista. Sijaintinsa ja omistajuuden vuoksi tontti on syytä säilyttää nykyisen kaavan mukaisena ja reservissä sairaalatoiminnoille.

### 24. ja 25. Pyörö-Petonen (YSA)

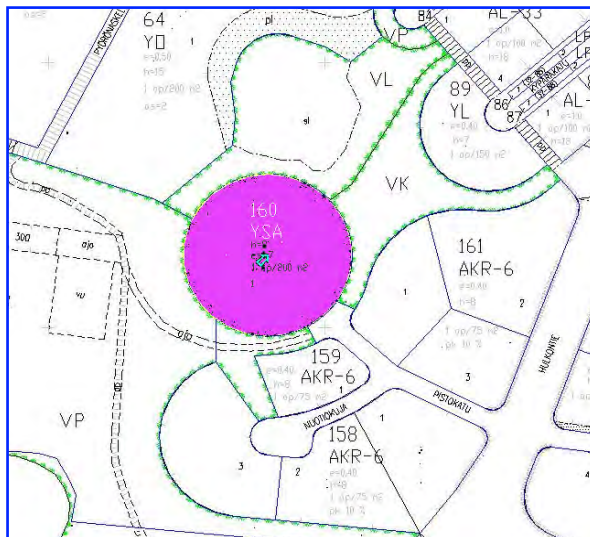
Osoite: Letkukaari 1 ja 3  
Vyöhyke: joukkoliikenne  
Kiinteistötunnus: 29703200710001/2  
Pinta-ala: 6200 / 5822 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 2480/2329 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,40  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 9,5 km  
Julkinen liikenne: 200 m  
Lähin palvelukeskus: 300 m

- säilytetään reservissä



Pyörössä sijaitsevat YSA-tontit sijaitsevat erittäin hyvällä paikalla ja lähellä alueen monipuolista lähipalvelukeskusta. Tontit ovat suuria kooltaan ja hyvin eri tavoin saavutettavissa. Julkinen bussiliikenne toimii Pyöröön erinomaisesti.





## 26. Pyörö-Petonen (YSA)

Osoite: Pistokatu 5  
Vyöhyke: joukkoliikenne  
Kiinteistötunnus: 29703201600001  
Pinta-ala: 11690 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 8183 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,70  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 9,5 km  
Julkinen liikenne: 200 m  
Lähin palvelukeskus: 300 km

- säilytetään reservissä

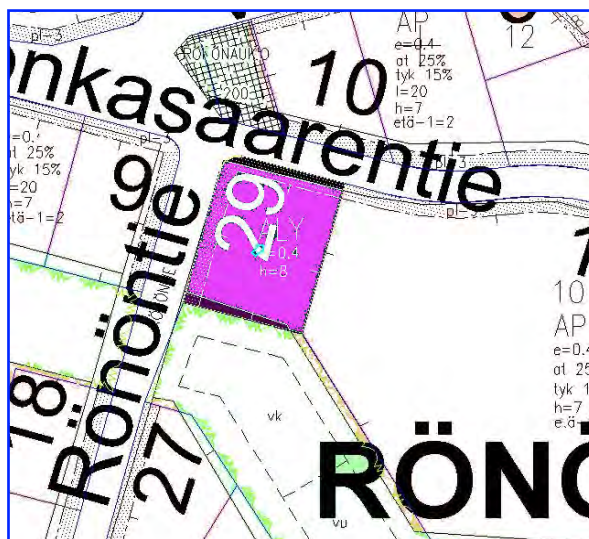
Pistokadun YSA-tontti on erikoinen muodoltaan, mutta sijaitsee ihanteellisesti lähellä Pyörön monipuolista palvelukeskusta ja viheralueita. Tontti on hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoin.

## 6.7. ALY-merkinnällä olevat rakentamattomat tontit

### 27. Rönö (ALY)

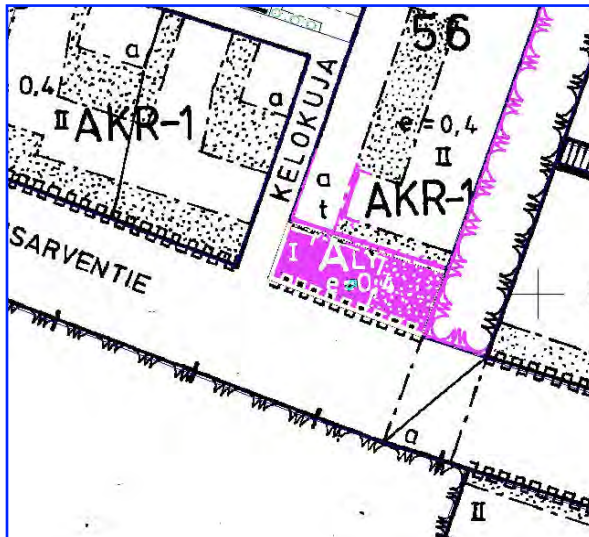
Osoite: Honkasaarentie 11  
Vyöhyke: autokaupunki  
Kiinteistötunnus: 29701800100003  
Pinta-ala: 1892 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 757 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,40  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 2,2 km  
Julkinen liikenne: 0 m  
Lähin palvelukeskus: 2,2 km

- luovutetaan asumiseen



Rönön ALY-tontti sijaitsee alueen keskellä, pääkatujen Honkasaarentien ja Rönöntien risteyksessä. Rönö kuuluu ns. autokaupunkiin, vaikka sieltä etäisyys kaupungin keskustaan on verrattain lyhyt. Rönössä ei ole mitään kaupallisia tai julkisia palveluja ja alueen saavutettavuus julkisen bussiliikenteen avulla on heikohko. Tontin tehokkuutta voidaan nostaa risteysalueen asemakaavan yhteydessä (esitetään vuoden 2013 kaavoitusohjelmaan).





## 28. Puijonsarvi-Päiväranta (ALY)

Osoite: Kelokuja 1  
Vyöhyke: autokaupunki  
Kiinteistötunnus:  
Pinta-ala: 890 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 356 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,40  
Omistaja: Puijonsarven Lämpö Oy  
Etäisyys keskustaan: 6,5 km  
Julkinen liikenne: 0 m  
Lähin palvelukeskus: 900 m

- luovutetaan asumiseen

Päivärannan ALY-tontti sijaitsee alueen pääkadun eli Puijonsarventien varrella. Tontin omistaa Puijonsarven Lämpö Oy, joka on tämän selvityksen teon aikana päättänyt toteuttaa tontille rivitalon.

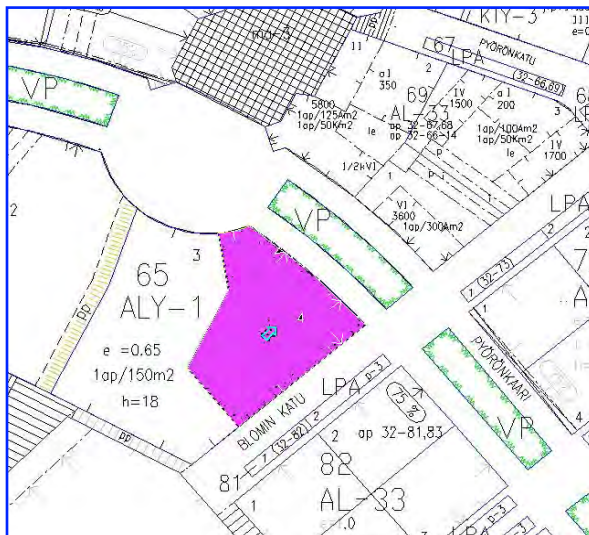
## 29. Särkilahdi (ALY)

Osoite: Särkilahdenkatu 2  
Vyöhyke: joukkoliikenne  
Kiinteistötunnus:  
Pinta-ala: 678 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 250 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,37  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 4,5 km  
Julkinen liikenne: 0 m  
Lähin palvelukeskus: 1,3 km

- säilytetään reservissä
- turvataan YL-toiminnoille



Särkilahden ALY-tontti on vielä rakentamatta ja sijaitsee asuntoalueen keskellä joukkoliikennekaupunkivyöhykkeellä. Tontti on hyvin pieni kooltaan, ahtaassa paikassa, mutta hyvin saavutettavissa.



### 30. Pyörö-Petonen (ALY)

Osoite: Pyörönkaari 23  
Vyöhyke: joukkoliikenne  
Kiinteistötunnus: 29703200650004  
Pinta-ala: 3996 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 2597 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,65  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 9 km  
Julkinen liikenne: 0 m  
Lähin palvelukeskus: 0 km

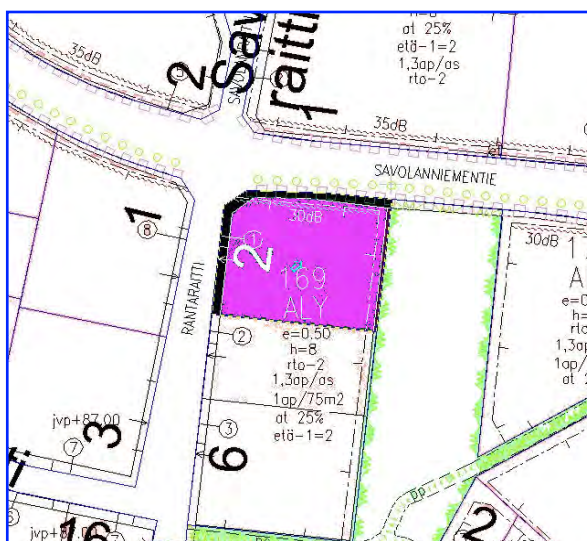
- säilytetään reservissä
- turvataan Y-toiminnoille

Aivan Pyörön keskuksessa sijaitseva ns. terveysaseman tontti on hyvä kooltaan ja erinomainen sijainniltaan. Tontti on hyvin saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla.

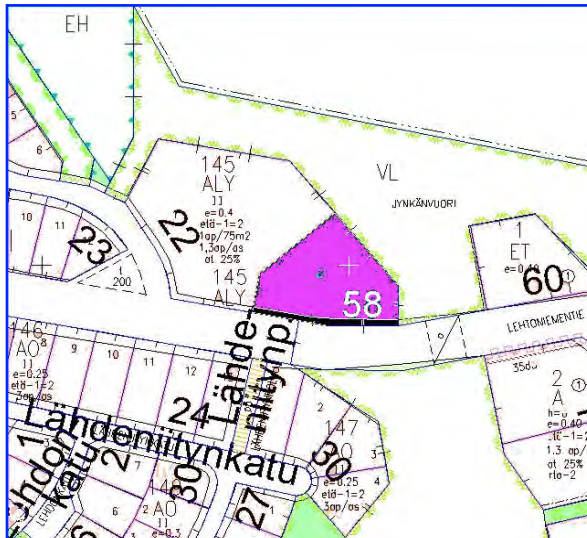
### 31. Pirtti-Savolanniemi (ALY)

Osoite: Rantaraitti 2  
Vyöhyke: autokaupunki  
Kiinteistötunnus: 29703401690001  
Pinta-ala: 4940 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 2470 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,50  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 10 km  
Julkinen liikenne: 0 m  
Lähin palvelukeskus: 2,2 km

- säilytetään reservissä
- turvataan Y-toiminnoille



Savolanniemen ALY-tontti sijaitsee alueen pääkadun varrella autokaupunkivyöhykkeellä. Lähin palvelukeskus on melko kaukana. Savolanniemeen on rakennettu vain pientaloasuntoja. Julkinen bussiliikenne kulkee pääkatua pitkin ja alue on hyvin saavutettavissa.



### 32. Rautaniemi (ALY)

Osoite: Lehtoniementie 58  
Vyöhyke: autokaupunki  
Kiinteistötunnus: 29703401450002  
Pinta-ala: 4781 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 1912 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,40  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 7,5 km  
Julkinen liikenne: 0 m  
Lähin palvelukeskus: 1,7 km

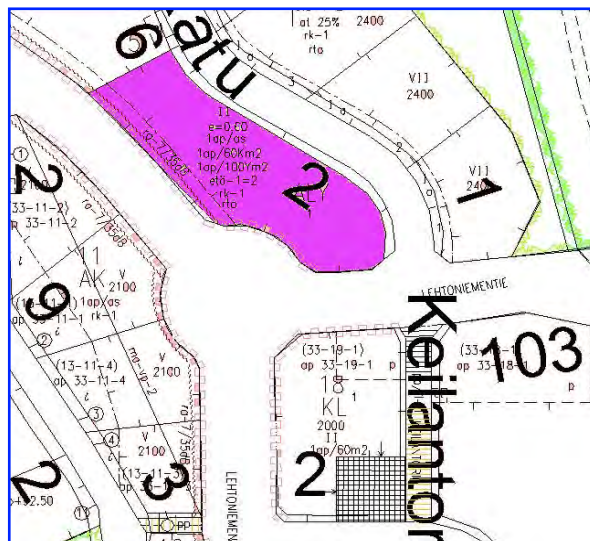
- säilytetään reservissä
- turvataan Y-toiminnoille

Tarkasteluhetkellä tämä Rautaniemen ALY-tontti on alueen ainoa siihen saakka, kunnes uuden Keilarinteen alueen kaavoitus valmistuu. Tontti on pääkadun varrella ja suurten viheralueiden vieressä. Tontin länsipuolella sijaitsee kaupungin omistama Uppo Nallen päiväkotia. Alue on hyvin saavutettavissa ja hyvien julkisten bussiyhteyksien varrella.

### 33. Lehtoniemi (ALY)

Osoite: Kanavaharjunkatu 2  
Vyöhyke: joukkoliikenne  
Kiinteistötunnus: 29700300150001  
Pinta-ala: 4758 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 2855 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,60  
Omistaja: Kuopion kaupunki  
Etäisyys keskustaan: 5,5 km  
Julkinen liikenne: 0 m  
Lähin palvelukeskus: 0 km

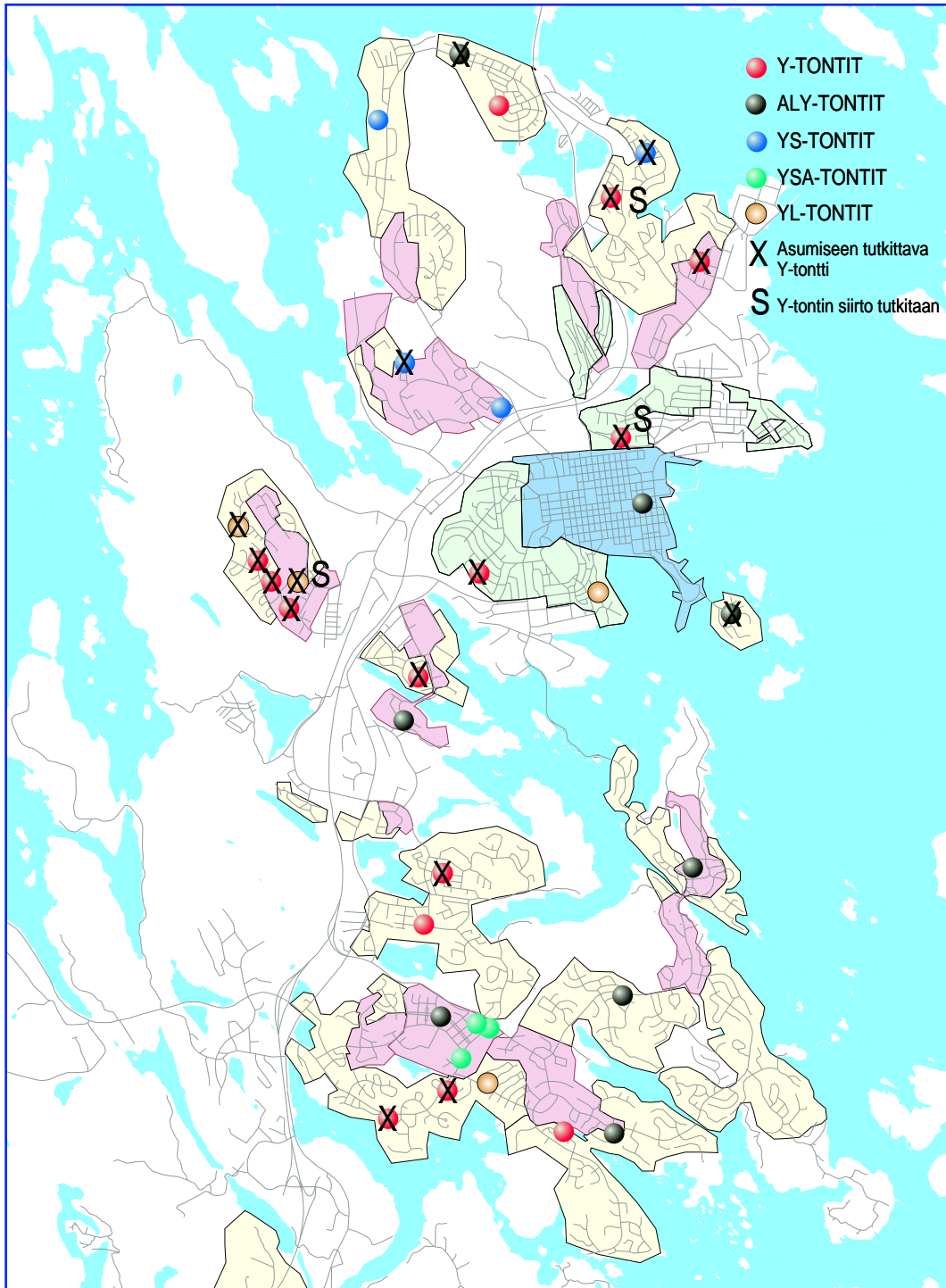
- säilytetään reservissä
- turvataan Y-toiminnoille, mutta osan voisi toteuttaa L(K)- toimintoina



Lehtoniemen palvelukeskuksessa sijaitsee kooltaan hyväkokoinen ALY-tontti. Tontti on hyvin saavutettavissa ja keskeisellä paikalla. Julkinen bussiliikenne kulkee tontin viereistä katua pitkin.



## RESERVIIN JÄTETTÄVÄT JA ASUMISEEN MUUTETTAVAT VAPAAAT Y-TONTIT



Kuva 2: Kuopion reserviin ja asumiseen tutkittavat rakentamattomat Y-tontit vuonna 2012 (maaliskuu). Muutaman kohdalla tutkitaan asumiseen muuntuvan Y-tontin siirto läheiselle alueelle.

## 6.8. Asumiseen muutettavien tonttien kapasiteetti-arvio

Edellä esitetyn tonttikohtaisen tarkastelun perusteella kaikista vapaista ja rakentamattomista Y-tonteista (33 tonttia) noin puolet (17 tonttia) esitetään muutettavaksi asumiseen. Osan kohdalla Y-merkintä pyritään siirtämään tarvittaessa ja tapauskohtaisesti lähialueelle parempaan paikkaan. Lisäksi muutamien tonttien kohdalla tutkitaan laajemmin tontin viereistä puistoalueen osaa (ohjeellinen merkintä: vp, up, ul, vu) asumiseen, jolloin asumisen täydennysrakentamista saadaan ko. korttelissa laajemmin. Näitä ei ole huomioitu tähän kapasiteetti-arvioon, joka toki laajemman kaavoituksen yhteydessä kasvaa nyt lasketusta selvästi.

Asumiseen muutettavien tonttien (yht. 17 tonttia) yhteenlaskettu ja ohjeellinen kapasiteetti-arvio on tehty keskiarvoluvuilla ja sisältää noin 550 uutta asuntoa, joihin sijoittuisi arviolta noin 1300-1400 asukasta. Laskennassa rivitalotontin keskimääräisenä tehokkuuslukuna on käytetty 0,5 ja keskimääräisenä kerrosalana 90 k-m<sup>2</sup>. Vastaavasti kerrostalon kohdalla tehokkuusluku on ollut 0,8 ja keskimääräinen kerrosala 75 k-m<sup>2</sup>. Kuhunkin rivitaloasuntoon on sijoitettu keskimäärin 3 asukasta ja kerrostaloasuntoon keskimäärin 2 asukasta. Lopullinen alueen kapasiteetti selviää asemakaavoituksen yhteydessä.

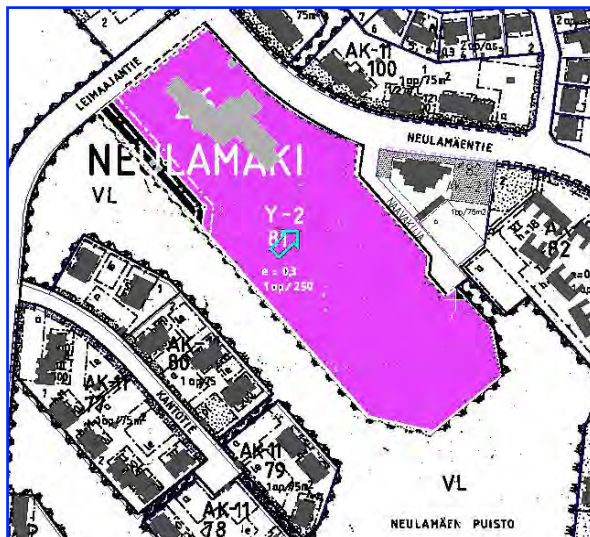
**Taulukko 2. Asumiseen esitettyjen tonttien yhteenlaskettu kapasiteetti-arvio keskiarvoluvuilla**

| Tonttien määrä | Uusi käyttötarkoitus | Pinta-ala yhteensä | Keskiarvo tehok. luku | Rak.oik. k-m <sup>2</sup> | Asunnot (lkm.) | Asukkaat (hlöä) |
|----------------|----------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------|----------------|-----------------|
| 11 kpl         | AR                   | 36 802             | 0,5                   | 18 401                    | 204            | 613             |
| 6 kpl          | AK / AKR             | 32 870             | 0,8                   | 26 296                    | 351            | 701             |
| 17 kpl yht.    |                      | 69 672             |                       | 44 697                    | 555            | 1 315           |

Edellä esitetty kapasiteetti-arvio on ohjeellinen. Kaavamuutosten toteuttamiseen sisältyy paljon nyt tiedostamattomia epävarmuustekijöitä. Jotkut tonteista ovat mm. maaston rakennettavuuden vuoksi haasteellisia toteuttaa. Kaiken kaikkiaan on huomattava, että yksittäisten tonttien kaavamuutokset ovat yleensä raskaita ja hitaita suunnitteluprosesseja. Nyt esitetyt kaavamuutokset eivät sisälly tulevien vuosien asemakaavaohjelmaan ja niiden toteuttamisen ajankohta ratkaistaan asuntotuotanto- ja kaavaohjelmoinnin yhteydessä kaavojen tarpeellisuus ja kiireellisyys huomioiden. Toteutukseltaan kyseiset tontit ovat hyvin edullisia kaupungille, koska ne tukeutuvat jo olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja niistä ei tule juuri kustannuksia kaavoituksen lisäksi.

## 7. VAJAASTI RAKENNETUT Y-TONTIT

Vapaiden Y-tonttien lisäksi kaikki vajaasti rakennetut Y-tontit käytiin selvityksessä läpi niiden lisärakentamismahdollisuuksien selvittämiseksi. Tarkastelussa ilmeni, että vajaakäyttöisiä kooltaan suuria Y-tontteja on Kuopiossa melko vähän ja suurin osa niistä on koulujen käytössä olevia tontteja. Koulutonteilla rakennus sijaitsee usein tontin keskellä niin, että mahdollisuuksia tontin täydentämiseen ei ole. Lisäksi tietyt vajaakäyttöiset tontit on jo päätetty aiemmin muuntaa osin asumiseen. Vajaasti rakennettuja ET-tontteja löytyi puolenkymmentä. Näistä kaikki olivat Kuopion Energian Liikelaitoksen käytössä eikä niiden tehokkaampi rakentaminen tällä hetkellä ole mahdollista.



Osoite: Neulamäentie 26  
Vyöhyke: joukkoliikenne  
Kiinteistötunnus: 29702600810001  
Pinta-ala: 28816 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 8645 k-m<sup>2</sup>  
Käytetty rak.oik: 1997 k-m<sup>2</sup>  
Tonttitehokkuus: 0,30  
Omistaja: Kuopion kaupunki

- tutkitaan asumista tontin eteläosaan.
- samalla tutkitaan osa etelässä sijaitsevasta puistoalueesta asuminen

## 8. Y-TONTTIEN TARVE TULEVAISUUDESSA KUOPIOSSA

### 8.1. Y-tonttien tarve uusilla asuinalueilla

**Saaristokaupunki** on ollut Kuopion asuntotuotannon kasvusuunta jo vuosia. Savolanniemi on suurimmaksi osaksi jo täyteen rakennettu, Rautaniemen eteläosan viimeisiä pientaloalueita parhaillaan rakennetaan ja Lehtoniemen kerrostaloalueilla rakentaminen on tällä hetkellä vilkasta. Lehtoniemeen sijoittuu koko Saaristokaupungin palvelukeskus (Keilankanta) sekä Kuopion laajimmat kerrostalotuotannon alueet tällä vuosikymmenellä. Tällä hetkellä eniten uusia kerrostaloja rakennetaan Keilankantaan, josta rakentaminen etenee seuraavaksi asuntomessualueen viereen, Helmen alueelle.

Saaristokaupungin asemakaavoitetuilla alueilla on tällä hetkellä vain muutamia (4 kpl) rakentamattomia Y-tontteja vapaana, joista yksi sijaitsee Lehtoniemen palvelukeskuksessa. Tällä hetkellä uusia ALY-tonttivarauksia suunnitellaan **Keilantarinteen alueen** asemakaavaan, jossa kolmeen sijainniltaan keskeisimpään kortteliin on suunniteltu laitettavan ALY-merkintä. Vastaavia merkintöjä on tarpeen suunnitella myös seuraavaksi kaavoitettavalle **Kuikkalampi - Lehtorinteen** alueelle. Kuikkalammen ja Lehtorinteen alueet sijoittuvat Lehtoniemen pohjoisosiin ja sinne on osayleiskaavassa varattu julkisten palvelujen ja hallinnon sekä asumisen mahdollistava Y/A-merkintä. Nykyisten suunnitelmien mukaan Keilankanan eteläpuolelle sijoittuvan Keilantarinteen rakentaminen käynnistyy vuonna 2014 ja Kuikkalampi – Lehtorinteen vuonna 2015.

Rautaniemen jälkeen Kuopion laajin omakotitalorakentaminen sijoittuu **Ala-Pirttiniemeen** vuosina 2012-2014. Ala-Pirttiniemen alue on pientaloalue ja ns. auto-kaupungin vyöhykettä. Sinne ei ole suunniteltu varauksia palveluille, koska alue on Pirtin keskustan ja sen olemassa olevien lähipalvelujen (koulu, päiväkotia ja kauppa) läheisyydessä. Ala-Pirttiniemen jälkeen vuonna 2015 pientalorakentaminen etenee **Hiltulanlahden**, jonne rakennetaan pientaloasuntoja noin 2600 uudelle asukkaalle. Hiltulanlahden osayleiskaavassa alueelle on esitetty kaksi mahdollista

koulun paikkaa ja etenkin moottoritien rampin itäpuoli soveltuu teollisuuden (ympäristöhäiriötön) ja kaupan ohessa myös palvelujen käyttöön.

Savilahden osayleiskaava on tällä hetkellä ehdotusvaiheessa ja se käsittää **Savilahden ja Savisaaren alueet**. Savilahti tulee asumisen, työpaikkojen ja palvelujen uudeksi rakentamisen alueeksi tämän vuosikymmenen loppupuoliskolla. Nykyisessä osayleiskaavaehdotuksessa on esitetty laaja PY merkintä (julkisten palvelujen ja hallinnon alue) Savilahden pohjukkaan. Lisäksi pienempi PY merkintä on sijoitettu asumisen keskelle. Y-tonttien tarve ja sijainti tutkitaan tarkemmin asemakaavavaiheessa ja mm. Savisaaren kohdalla yleisten ja palvelurakennusten aluevarausten tarve riippuu paljon alueen tulevasta tehokkuudesta.

**Pienen Neulamäen alueen** osayleiskaavatyö on valmisteilla. Tällä hetkellä aluetta on suunniteltu kokonaan yritysalueeksi, jonne ei sijoittuisi asumista eikä yleisiä, julkisia palveluja lainkaan. Lisäksi aluetta tutkitaan tuulivoiman käyttöön.

Lehtoniemen ja Savilahden jälkeen Kuopion asuntorakentaminen etenee lännessä kohti Neulaniemen kärkeä. **Neulaniemeen** on ensimmäisissä yleiskaavallisissa selvityksissä (Laajojen omakotitaloalueiden yhdyskuntatalous selvitys 2010) suunniteltu kerrostaloalue Savilahden jatkeeksi sekä pientaloalue Neulaniemen kärki- ja länsiosiin. Neulaniemen kerrostaloalueelle tulee tutkia myös mahdollisia Y-tonttivarauksia. Samassa yhdyskuntatalous selvityksessä on tutkittu Vanuvuoren ja Ranta-Toivalan alueita omakotitalotuotannon uusina alueina. Näille alueille voidaan tehdä joitakin Y-tonttivarauksia pienimuotoisia lähipalveluja varten (lähinnä alueen päiväkotia). Ranta-Toivalan kohdalla alueen rakenne, laajuus ja liikenneyhteydet Vuorelan palvelukeskukseen vaikuttavat paljolti Y-tonttitarpeisiin.

Kuopion omakotitorakentamisesta noin kolmannes on sijoittunut maaseutualueille ja näistä osa myös asemakaavoitettuihin kylätaajamiin. Tällä hetkellä valmis teilla on asemakaava-alueen laajennus Kurkimäessä. Viime vuosina kylätaajamiin on kaavoitettu melko vähän uusia Y-varauksia, mutta tulevaisuudessa myös niissä mahdollisten ALY-tonttien tarve tulee tutkia tarkkaan. Kuopion kaupunkiseudun Loikka 2030 rakennemallityön mukaan Kuopion kehittyviä kyläkeskuksia vuoteen 2030 ovat Karttula, Vehmersalmi, Kurkimäki, Melalahti, Kaislastenlahti (Haminalahti), Vehmasmäki, Pihkainmäki ja Syvänniemi (Loikka 2030, Kuopion toiminnallisen kaupunkiseudun rakennemalli, loppuraportti 23.3.2030). Lisäksi vuonna 2013 tapahtuvan uuden kuntaliitoksen myötä Nilsiä kylätaajama ja Tahkon matkailukeskus tarkastellaan Kuopion alueina vastaavasti Y-tonttien näkökulmasta.

## 8.2. Y-tonttien tarve vanhoilla asuntoalueilla (täydennysrakentaminen)

Kuopion asuntorakentamisesta osa on vuosittain toteutunut jo olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentämisenä vapaille alueille tai olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään. Myös näiden alueiden kohdalla Y-tarpeet (nykyisin ALY) tulisi aina selvittää tapauskohtaisesti koko alueen palvelujen tilanne ja muutostarpeet huomioiden. Etenkin sijainniltaan ja saavutettavuudeltaan hyvillä kerrostaloalueilla mahdollisia varauksia saattaa tarvita palvelujen uusiutumisen takia.

Viime vuosikymmeninä toteutuneiden täydennysrakentamisalueiden Y-tonttitarpeet ovat olleet melko vähäisiä. 2000-luvun vaihteessa valmistuivat uudet **Särkilahden** (n. 1300 asukasta) ja **Mustinlammen (Niirala)** täydennysrakentamisalueet. Särki-

lahteen varattiin useita ALY-tontteja ja yksi KTY-tontti, jolle sijoittui kaupungin päiväkotit. Yhtä pientä vielä nykyisin vapaata ALY-tonttia lukuun ottamatta kaikki muut tontit menivät asumiselle ja ovat jo rakentuneet. Särkilahti tukeutuu paljolti Särkiniemen palveluihin ja alueelle on toteutunut ainoastaan kauppa ja päiväkotit. Hyvin samoihin aikoihin Särkilahden kanssa kaavoitettiin Mustinlammen alue Niiralaan. Tälle alueelle ei Y-merkintöjä tehty.

**Kuopion keskustan täydennysrakentaminen** on jatkunut jo muutaman vuosikymmenen ajan ja keskustaan on valmistunut keskimäärin 100 uutta asuntoa vuosittain (1990-2010). Sataman alueella on yhdessä korttelissa ALY-merkintä, mutta mitään yleisiä julkisia rakennuksia ei satamaan ole rakentunut. Nyt rakentamisen kohteena olevalle **Transpoint-Maljalahden** alueelle ei Y-merkintöjä tehty, mutta siitä huolimatta alueelle on toteutunut yksi yksityinen päiväkotit kerrostalon alaker-taan.

Tällä hetkellä Kuopiossa rakennetaan **Pappilanmäen** (n. 500 asukasta) ja **Pihlajalaakson** (n. 1300 asukasta) alueita. Pappilanmäen uuden alueen reunamilla on Y-merkintä entisen pappilan alueella (Y-7/s) ja ALY-3-merkintä jo aiemmin toteutetuilla palveluilla, mutta ei uudella asumisen korttelialueella. Pihlajalaaksossa on yksi päiväkodille tarkoitettu tontti (ALY) vapaana, mutta varattu jo tulevalle yksityiselle päiväkodille. Lisäksi Pihlajalaaksoon on mahdollista sijoittua kauppa KY-tontille.

### 8.3. Y-tonttien tarve kehittämisalueilla

Tällä hetkellä Kuopiossa on useita kehittämisalueita kaavoitusvaiheessa tai odotamassa kaavoitusta: Linja-autoaseman alue, Savonia AMK:n Sairaalakadun kortteli ja entisen Sokeainkoulun alue Linnanpellolla. Lisäksi muita lähivuosina kehittämisen kohteeksi tulevia alueita ovat: Muotoiluakatemia kortteli Piispankadulla ja Savonia AMK:n tekniikan opintojen alue eli ns. Tekun alue Karjalankadulla. Kaikki Savonia-ammattikorkeakoulun toiminnot siirtyvät lähivuosina Savilahteen ja siirtymisen seurauksena aiemmin oppilaitoksen käytössä olevat korttelit vapautuvat keskustassa muuhun käyttöön. Useat kehittämisalueista ovat sisältäneet jo aiemmin yleisiä julkisia palvelutoimintoja ja osana alueiden uusiutumista voisi myös niiden sijoittumista tutkia uudelleen alueelle.

**Männistön koulun alue** on kaavoitettu (uusi kaava vahvistunut 2011) ikääntyvien asumisen tarpeisiin ja yhdeksi Kuopion ikääntyvien palvelukampuksista. Ajatuksena on, että koko kampus tukeutuu Männistön palvelutaloon ja myös koulun kortteliin sijoittuva rakentaminen (asuminen + palvelut) täydentää kampusta. Männistön alueelle on ajateltu sijoittuvan erityyppistä (erilainen tuen tarve) ikääntyvien asumista, mutta myös asuntoja nuoremmille asukkaille ja lapsiperheille. Koulun korttelin kaava (ALP-1-merkintä) mahdollistaa asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisen alueelle.

**Linja-autoaseman aluetta** kaavoitetaan toimisto-, liike- ja muiden palvelujen tarpeisiin. Tällä hetkellä alueen kaavoitus ei sisällä asumista. Alueen merkinnät eivät sisällä myöskään yleistä julkista rakentamista (Y), vaikka alueelle voi tuki sijoittua yksityisiä ja julkisia palveluja.

**Entisen Sokeainkoulun alue** on Linnanpellolla kaavoituksen kohteena. Alueelle



tutkitaan asumista. Alue on sijainniltaan hyvin keskeinen ja soveltuisi myös palvelutoiminnoille. Kaavamerkintöjen toivoisi alueella mahdollistavan myös Y-toiminnot joko koko alueelle tai sen osalle.

**Sairaalankadun korttelissa** on vanhan kaavan mukaan YS- ja YO-merkinnät. Nyt kaavamuutosvaiheessa alueelle tutkitaan mahdollisesti asumista. Alue on sijainniltaan hyvin keskeinen ja Valkeisenlammen esteetön puistoalue puoltaa sen tutkimista myös jatkossa yleisten palvelujen ja kulttuuripalvelujen käyttöön. Alue voisi hyvin soveltua ikääntyvien tai muiden erityisryhmien asumiseen ja/tai sinne voisi sijoittaa myös näiden väestöryhmien tarvitsemia palveluja.

**Muotoiluakatemia-alue** soveltuu keskustasijaintinsa vuoksi hyvin oppilaitostoinnille ja muille Y-toiminnoille, mutta myös asumiseen. Ns. **Tekun alue** on sijainniltaan hyvä oppilaitostoinnille, jonka lisäksi yritystoimintaa voisi hyvin sijoittaa myös alueelle. Suuria liikennemääriä aiheuttavat toiminnot vaatisivat alueelta uuden yhteyden avaamisen Niiralankadulle.

## 9. YHTEENVETO

Kuopion Y-tonttiselvityksessä on tarkasteltu yleisten, julkisten ja sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakentamattomien tonttien (Y-tontit) nykytilannetta, tarvetta sekä tulevaisuuden tarpeen arviointia Kuopion keskeisellä kaupunkialueella, uusilla kasvualueilla sekä maaseutukylissä. Selvityksen tavoitteena oli vastata kysymykseen, mikä on vapaiden Y-tonttien tilanne Kuopiossa ja tarvitaanko kaikki nämä tontit niille tarkoitettuun käyttöön vai onko osa niistä muutettavissa asumiseen. Selvitys kuvaa nykyistä tonttireserviä, jonka avulla voidaan hahmottaa myös entistä paremmin tulevaisuuden Y-tonttitarpeet uusilla asuntoalueilla, täydennysrakentamisalueilla sekä Kuopion kehittämisaueilla.

Eri merkinnöillä (Y, YS, YL, YSA ja ALY) osoitettuja vapaita ja rakentamattomia Y-tontteja löytyi Kuopion kaupunkialueelta 33 kappaletta keväällä 2012. Näiden lisäksi oli vapaana muutama pieni merkityksetön tontti ja pari tonttia varattuna. Yhtään vapaata Y-tonttia ei löytynyt maaseututaajamista. Y-tonttien lisäksi tarkastelu kohdistui vapaisiin ET-alueisiin eli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueisiin. Näitä tontteja löytyi rakentamattomana yhteensä 5 kpl, mutta niiden kohdalla kaavamuutos ei ole tässä vaiheessa tarpeen.

Vapaista tonteista noin puolet eli 17 kpl esitetään muutettavaksi asumiseen nykyisen asemakaavan käyttötarkoitusta muuttamalla. Suurin osa niistä on jo aiemmin suunniteltu muutettavaksi asumisen käyttöön, mutta niiden kohdalla asemakaavamuutosta ei ole vielä tehty. Esitetyt tontit soveltuvat paremmin asuintonteiksi sijaintinsa tai muiden ominaisuusseikkojen vuoksi. Keskeiset palvelukeskuksien läheisyyteen sijoittuvat tontit sekä uusilla asuntoalueilla sijaitsevat tontit sen sijaan säilytetään edelleen Y-toimintojen varauksina (reservinä). Osalle poistuvista Y-tonteista on esitetty siirtoa lähemmäksi alueellisia palveluja tai alueen palvelukeskusta eli sijainniltaan parempaan paikkaan. Lisäksi muutamien kohdalla tutkitaan myös tontin viereistä aluetta asumiseen, jolloin ko. korttelissa täydennysrakentaminen kohdistuisi yksittäistä tonttia laajemmalle alueelle.

Asumiseen muutettavaksi esitettävien 17 tontin yhteenlaskettu ja hyvin ohjeellinen kapasiteettiarvio sisältää noin 550 uutta asuntoa arviolta noin 1300-1400 asuk-

kaalle. Laskelma on alustava ja tehty ns. keskiarvoluvuilla. Lopullinen tonttien kapasiteetti selviää asemakaavoituksen yhteydessä. Olemassa olevan asumisen keskelle sijoittuvien yksittäisten tonttien kaavamuutokset ovat yleensä hyvin työläitä prosesseja. Paria tonttia lukuun ottamatta suurin osa tässä selvityksessä asumiseen esitetyistä tonteista ei ole vielä mukana tulevien vuosien asemakaavoitusohjelmassa ja niiden ajankohta arvioidaan myöhemmin tapauskohtaisesti. Toteutukseltaan tontit ovat hyvin edullisia kaupungille, koska ne tukeutuvat pääasiassa jo olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja niistä ei tule juuri kustannuksia kaupungille kaavoituksen lisäksi.

Myös tulevaisuudessa uusia Y-tontteja tarvitaan yleisten ja julkisten palvelujen käyttöön. Lähes jokaisella uudella asuntoalueella on tarvetta Y-tontille tai -tonteille. Keskustasta kauemmaksi sijoittuvilla pientaloalueilla Y-tonttitarpeita on vähemmän ja siellä mahdollisia lähipalveluita ovat nykyään usein vain alueelliset päiväkodit. Kaikilla Kuopion uusilla kerrostaloalueilla ja sijainniltaan keskeisillä täydennysrakentamisalueilla sen sijaan Y-tontteja edelleen tarvitaan ja nuo tarpeet voivat olla jopa sellaisia, joita on tänä päivänä melko vaikeaa ennakoida. Uusia Y-tontteja voidaan tarvita mm. monipuolisille uusiutuville palveluille, yksityisille toimijoille sekä ikääntyvien tarpeisiin. Tulevaisuudessa Y-tonttien kaavamerkintöjen tulisi olla mieluummin jo alun perin hyvin väljiä ja erilaisia toimintoja mahdollistavia, jolloin niiden käyttöönotto vuosien kuluessa on entistä joustavampaa. Esimerkiksi viimeaikoina käytetty ja nykyisin kaavoituksessa suosittu ALY-merkintä mahdollistaa Y-toimintojen lisäksi myös asumisen, liike- ja toimistorakentamisen. Kaavamerkintä antaa jo alun pitäen enemmän mahdollisuuksia monipuoliseen palvelurakentamiseen ja muuttuviin tarpeisiin. Tänä päivänä julkiset ja yksityiset palvelut ovat vahvassa muutoksessa, minkä vuoksi Y-tonttien tarve tulee selvittää tapauskohtaisesti lähes jokaisen asemakaavatyön yhteydessä.

## LÄHTEET

Asemakaavamerkinntät ja määräykset (2003). Maankäyttö- ja rakennuslaki. Ympäristöministeriö. Helsinki

Hiltulanlahden osayleiskaava (2009). Ehdotus 19.1.2009. Kuopion kaupunki, yleiskaavatoimisto. YK 2009:2. Kuopio

Käytössä olevat asemakaavamerkinntät (2011). Kuopion kaupunki, kaupunkiympäristön palvelualue, Suunnittelupalvelut, Asemakaavoitus. Kuopio

Laajojen omakotitaloalueiden yhdyskuntatalousselvitys (2011). Kuopion kaupunki, konsernipalvelut, strateginen maankäyttö. YK 2011:2. Kuopio

Lehtoniemen osayleiskaava (2004). Kuopion kaupunki, yleiskaavatoimisto. YK 2004:3. Kuopio

Loikka 2030 – Kuopion toiminnallisen kaupunkiseudun rakennemalli, loppuraportti (23.2.2012). Airix Ympäristö FMC Group yhteistyössä alueen kuntien kanssa. Kuopio.

Merkintäkirjasto. Yleiskaavamerkinntät ja -määräykset 22.4.2002 (YK 2002:3). Kuopion kaupunki, yleiskaavatoimisto. Kuopio

Savilahden osayleiskaava (2011). Luonnos 2.5.2011. Kuopion kaupunki, konsernipalvelut, strateginen maankäyttö. YK 2011:3. Kuopio

Y-tonttitarkastelu (2003). Kuopion kaupunki. Kaavoitusosasto, yleiskaavoitus. Kuopio

Y-tonttitarkastelu (2005). Kuopion kaupunki. Kaavoitusosasto, yleiskaavoitus. Kuopio

Väliniemi Jenni (2005). Y-tonttiselvitys. Katsaus tyhjästä ja vajaasti rakennetuista tonteista Helsingissä vuonna 2005. Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto. Helsinki