

27.03.2017

Kaupunginhallitus

58 §

20.2.2017

§ 31

Asianro 8009/10.02.03/2016

**Asemakaavan muutosehdotus / Talo Oy Kuopion Tulliportinkatu 27 / Multimäki 4-8 tontit 3, 5 ja 7****Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 20.2.2017 58 §

**Päätöshistoria**

Kaupunkirakennelautakunta 7.12.2016 § 215

**Va. suunnittelujohtaja Martti Lätti  
Asemakaavoitus****Tiivistelmä:**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Lasitalon korvaaminen uudella asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennuksella ja samassa korttelissa sijaitsevien liiketilojen yhdistämisen kauppakeskukseksi. Keilatalon tontilla mahdollistetaan ullakkokerroksen muuttaminen asuintiloiksi ja Rodavest Oy:n omistamalla tontilla Käsityökadun puoleisen 2-kerroksisen osan korottaminen kolmella kerroksella, joka mahdollistaa entisen pankkikiinteistön muuttamisen asumiseen. Kellaritiloihin on esitetty rakennettavaksi autopaikkoja. Ajo pysäköintitiloihin esitetään tapahtuvan Puijonkadulta Rodavest Oy:n tontilla sijaitsevan ajoluiskan kautta ja lisäksi vaihtoehtoisesti Lasitalon tontilta Tulliportinkadulle uuden rakennetavan ajoluiskan kautta. Ehdotus on ollut nähtävänä jo aiemmin ja siitä saatiin yksi lausunto, jossa ei ollut huomautettavaa. Muistutuksia ei saatu. Ehdotusta on muutettu lisäämällä Keilataloon ullakkorakentamisen mahdollistava kaavamerkintä, sr-14 merkintä pankkikiinteistöön ja asumisen mahdollistava ALP-6 merkintä yhtenäisesti koko kortteliin. Rakennusoikeus on lisääntynyt aiempaan ehdotukseen nähdessä 1 050 k-m<sup>2</sup>. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen uudelleen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa, torilta 100 metriä koilliseen Puijonkadun, Tulliportinkadun, Käsityökadun ja Maljalahdenkadun rajaamalla alueella. Aluerajausta on laajennettu vireilletulovaiheen rajauksesta liittämällä siihen mukaan osa Käsityökatua.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille Talo Oy Tulliportinkatu 27 hakemuksesta 18.10.2010. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2011–2014 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoitusohjelmiin. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 19.2.2013.

27.03.2017

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaavoitustilanne          | Maakuntakaavassa ja keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Asemakaavassa kortteli on liikerakennusten kortteli-<br>aluetta, jossa sallitusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää asuinhuoneis-<br>toiksi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Nykyinen tilanne          | <p>Tontilla 4-8-3 on vuonna 1962 valmistunut, 1 763 k-m<sup>2</sup> suuruinen liikeraken-<br/>nus (Lasitalo).</p> <p>Tontilla 4-8-5 on vuonna 1956 valmistunut, 4 587 k-m<sup>2</sup> suuruinen asuin-liike-<br/>toimistorakennus (Keilatalo).</p> <p>Tontilla 4-8-7 on vuonna 1977 valmistunut liike-toimistorakennus (alkujaan<br/>pankki SYP), 5 498 k-m<sup>2</sup>.</p> <p>Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan toria ympäröivään keskeiseen<br/>korttelirakenteeseen ja nivoutuu siten kiinteästi toiminnoiltaan keskustan<br/>palvelualueeseen sekä liikenne- ja rännikatuverkostoihin.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Maanomistus               | Tontin 4-8-5 ja sillä olevan rakennuksen (Lasitalo) omistaa Talo Oy Tullipor-<br>tinkatu 27. Tontin 4-8-5 ja sillä olevan rakennuksen omistaa Keilatalo Oy.<br>Tontin 4-8-7 ja sillä olevan rakennuksen omistaa Rodavest Oy (osti kiinteis-<br>tön Eläkevakuutusosakeyhtiö Ilmariselta kesällä 2016).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Asemakaavan muutosehdotus | <p>Asemakaavan muutoksessa koko kortteli 4-8 on osoitettu asuin-, liike-, toi-<br/>misto- ja palveluasuinrakennusten korttelialueeksi (ALP-6).</p> <p>Asemakaavan muutoksella ei osoiteta tavanomaiseen tapaan rakennusoikeut-<br/>ta kerrosalaneliömetreinä, vaan rakennusoikeus määritellään rakennusten<br/>tarkan massoittelemalla (rakennusalat ja rakennusten korkeus) avulla.</p> <p>Aineistoon liittyvien laskelmien mukaan rakennusoikeus Rodavest Oy:n omis-<br/>tamalla entisellä pankin tontilla 4-8-7 on 7 201 k-m<sup>2</sup> (e=3.18). Rakennusoi-<br/>keuden lisäys on 1 149 k-m<sup>2</sup>.</p> <p>Lasitalon tontin 4-8-3 rakennusoikeus on 4 510 k-m<sup>2</sup>, josta asuntoihin koh-<br/>distuu 4 290 k-m<sup>2</sup> ja liiketiloihin 220 k-m<sup>2</sup> (e= 3.82). Rakennusoikeuden lisä-<br/>ys on 2 110 k-m<sup>2</sup>.</p> <p>Keilatalon tontin 4-8-5 rakennusoikeus on 5 034 k-m<sup>2</sup> (e= 5.06), jossa lisäystä<br/>toteutettuun nähden on 100 k-m<sup>2</sup>.</p> <p>Autopaikkanormi on esitetty liike- ja toimistorakentamiselle (1 ap/80 Km<sup>2</sup>),<br/>majoitustiloille (1ap/80 Rm<sup>2</sup>), palveluasumistiloille (1ap/200 P m<sup>2</sup>) ja asun-<br/>noille (2 ap/3 as). Kaavaan sisältyy myös polkupyöränormi (1 pp/80 Km<sup>2</sup>) ja<br/>asuntojen polkupyöräpaikat toteutetaan rakennusjärjestyksen mukaisesti (2<br/>pp/as).</p> <p>Korttelin maanalaisten pysäköintitilojen lisäksi autopaikkoja saa sijoittaa YA<br/>-korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille (yap/100).</p> |
| Käsittelyvaiheet          | Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle<br>tiedoksi 5.6.2013. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtä-<br>vänäolon yhteydessä 10.6.–2.8.2013. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipitei-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

27.03.2017

tä. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 22.5.2013. Kaavoituksen käynnistämissopimus on laadittu 19.2.2013.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 14.5.2014. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 26.5.–27.6.2014 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 11.6.2014. Valmisteluaineistosta on saatu kolme lausuntoa ja yksi mielipide sekä lausuntokokouksessa neljä lausuntoa. Ehdotusaineisto on laadittiin saatujen kannottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 17.12.2014. Muutosehdotus on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 7.1.–6.2.2015. Aineisto on lähetetty tiedoksi mahdollista lausuntoa varten Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnalle sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, lisäksi aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualueelle. Naapurikiinteistöjä tiedotettiin lähettämällä kaavaehdotus kirjeitse. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto Pohjois-Savon pelastus-laitokselta, jossa todettiin, ettei ole huomautettavaa. Yhtään muistutusta ei saatu.

Korjattu asemakaavaehdotus hyväksyttiin 8.4.2015 70 § kaupunkirakennelautakunnassa ja 13.4.2015 117 § kaupunginhallituksessa. Maankäyttösopimuksen jäädessä syntymättä, asemakaavaehdotusta ei viety kaupunginvaltuustoon. Kesällä 2016 Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen möi Puijonkatu 29 kiinteistön Rodavest Oy:lle, joka ilmoitti haluavansa muuttaa liike-toimistotilat pääosin asuinkäyttöön. Muuttuneen tilanteen johdosta on palattu uudelleen ehdotusvaiheeseen.

**Jatkotoimenpiteet**

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan uudelleen julkisesti nähtäville.

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

**Hyväksyvä viranomainen** Kaupunginvaltuusto**Vaikutusten arviointi**

Hanke ei hajauta yhdyskuntarakennetta, vaan tiivistää keskustatoimintoja ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkostoa. Kaavan mukainen ratkaisu ei vaikuta oleellisesti myöskään liikenteestä aiheutuviin päästöihin. Näin ollen hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia.

Kaupunkikeskustaan sijoittuvat liike-, toimistotilat tukevat keskustan elinvoimaisuutta sekä lisäävät sen palvelutarjontaa ja tarjoavat uusia työpaikkoja. Ydinkeskustaan sijoittuvat asuintilat puolestaan lisäävät keskustan palvelujen kysyntää. Hankeen yritysvaikutukset ovat positiiviset.

**Esitys**

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti uudelleen julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Mikäli ehdotukseen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, kaavanmuutosehdotus esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

27.03.2017

Ehdotusaineisto toimitetaan tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle sekä Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle.

**Liitteet**

- 20 8009/2016 Kaavaselostus (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 21 8009/2016 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite1 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 22 8009/2016 Pienennös asemakaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen, liite 2
- 23 8009/2016 Havainneaineisto, liite 3
- 24 8009/2016 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 4 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 25 8009/2016 Kohdeinventointi Talo Oy Tulliportinkatu 27, liite 5 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 26 8009/2016 Ehdotusvaiheen lausunto ja sen vastine, liite 6 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 27 8009/2016 Valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot vastineineen, liite 7 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 28 8009/2016 Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen (ei jaeta, julkaistaan internetissä)

Asiakirjoissa: selostus liitteineen, asemakaavakartta 1:500, havainneaineisto / rakentamistapaohje, ote ajantasakaavasta ja poistokartta, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavoituksen käynnistämissopimus (kopio), kaupunkirakennelautakunnan päätös 17.12.2014, kaupunkirakennelautakunnan päätös 8.4.2015, kuulutus nähtävänäolosta, Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueen, Pohjois-Savon Pelastuslaitoksen ja laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunnot ja Keilatalon hallituksen mielipide (kopiot), lausuntokokousmuistio, valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot vastineineen, kohdeinventointi Talo Oy Tulliportinkatu 27, ehdotusaineisto liitteineen, valmistelu- ja vireilletuloaineisto.

Valmistelija

Pauli Sonninen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 044 718 5439

**Päätösehdotus**

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy va. suunnittelujohtajan esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

**Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen**  
**Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut**

Asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyvaiheet

27.03.2017

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 7.12.2016. Muutosehdotus on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 12.12.–20.1.2017. Aineisto lähetettiin tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle sekä Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat – vastuualueelle. Lausuntoaikaa jatkettiin 8.2.2017 saakka.

**Lausunnot ja muistutukset**

Kaavaehdotuksesta ei saatu lausuntoja, eikä siitä jätetty muistutuksia.

**Jatkotoimenpiteet**

-

**Vaikutusten arviointi**

Hanke ei hajauta yhdyskuntarakennetta, vaan tiivistää keskustatoimintoja ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkostoa. Kaavan mukainen ratkaisu ei vaikuta oleellisesti myöskään liikenteestä aiheutuviin päästöihin. Näin ollen hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia.

Kaupunkikeskustaan sijoittuvat liike-, toimistotilat tukevat keskustan elinvoimaisuutta sekä lisäävät sen palvelutarjontaa ja tarjoavat uusia työpaikkoja. Ydinkeskustaan sijoittuvat asuintilat puolestaan lisäävät keskustan palvelujen kysyntää. Hankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset.

**Esitys**

Kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen.

Kaava-alueeseen liittyen tehdään sopimus MRL 12 a luvun mukaisesta, yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

**Viiteaineisto**

8009/2016 Kaavaselostus  
8009/2016 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1  
8009/2016 Pienennös asemakaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen, liite 2  
8009/2016 Havainneaineisto, liite 3  
8009/2016 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 4  
8009/2016 Kohdeinventointi Talo Oy Tulliportinkatu 27, liite 5  
8009/2016 Ehdotusvaiheen lausunto ja sen vastine, liite 6  
8009/2016 Valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot vastineineen, liite 7  
8009/2016 Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Valmistelija  
Pauli Sonninen  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 044 718 5439

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Petteri Paronen

27.03.2017

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyttäväksi.

**Päätös**

Merkittiin, että va. suunnittelujohtaja Juha Romppanen ja suunnittelija Aada Mustonen olivat kokouksessa läsnä asiaa käsiteltäessä.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

**Liitteet**

- 36 8009/2016 Kaavaselostus
- 37 8009/2016 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1
- 38 8009/2016 Pienennös asemakaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen, liite 2
- 39 8009/2016 Havainneaineisto, liite 3
- 40 8009/2016 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 4
- 41 8009/2016 Kohdeinventointi Talo Oy Tulliportinkatu 27, liite 5
- 42 8009/2016 Ehdotusvaiheen lausunto ja sen vastine, liite 6
- 43 8009/2016 Valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot vastineineen, liite 7
- 44 8009/2016 Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

**Edellä mainittuja liitteitä ei jaeta uudelleen niille, jotka ovat saaneet ne kaupunginhallituksen esityslistan liitteenä 20.2.2017.**

*Merkittään, että asiaa koskevat maankäyttösopimukset on allekirjoitettu 13.2.2017 ja 3.3.2017.*

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen.

**Päätös**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen tekemän päätösehdotuksen.

