

Asemakaavan muutosehdotus / Puistokadun ja Torikadun kulmakorttelit (Torikadun pysäköintilaitos)**Päätöshistoria**

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2017 § 119

**Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut****Tiivistelmä:**

Asemakaavan muutoksella selvitetään asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten sijoittumista kaupungin omistamille pysäköintilaitoksen 4-22-1 sekä viereisen hallinto- ja virastorakennusten 4-22-2 tonteille. Asemakaavatyön pohjaksi järjestettiin korttelin 4-22 tontinluovutuskilpailu. Asemakaavaehdotus on laadittu 1. sijalle tulleen kilpailuehdotuksen pohjalta. Kaavatyössä on tutkittu yhtenä kokonaisuutena myös asuinrakentamisen sijoittamista kaupungin omistaman ns. Voiportin kiinteistön 4-11-1 ja viereisen huoltoasemakiinteistön 4-11-2 alueelle. Tonteista järjestettiin tarjouskilpailu viitesuunnitelman pohjalta. Asemakaavaehdotus on laadittu jatkokehitellyn viitesuunnitelman pohjalta. Samalla on ajantasaistettu asemakaava tonttien 4-11-1, 4-11-3 ja 4-22-5 kehittämisen ja suojelumerkintöjen osalta. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa Tulliportinkadun ja Kauppa-
kadun välisellä alueella rajautuen Puistokatuun ja Savonkatuun.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaupunginvaltuusto on 13.4.2015 hyväksynyt keskustan pysäköintilaitosjärjestelmän piirijaon purkamisen, mikä mahdollistaa nykyisen pysäköintilaitosrakentamiseen varatun tontin 4-22-1 ottamisen muuhun käyttöön. Samassa korttelissa 4-22 olevat tontit 2 ja 5 rakennuksineen ovat käyneet kaupungille pääosin tarpeettomiksi. Myös Voiportin korttelin 4-11 tontti 1 rakennuksineen on jäänyt kaupungille tarpeettomaksi. Kaupunki on neuvotellut viereisen tontin 4-11-2 omistajien kanssa aiesopimuksen tonttien kehittämisestä yhtenä kokonaisuutena asuinrakentamiseen. Tähän pohjautuen Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50 on hakenut 25.8.2016 asemakaavan muutosta tontille 4-11-2. Aiesopimus kiinteistöjen 4-11-1 ja 4-11-2 kehittämiseksi allekirjoitettiin 17.1.2017.

Kaavatyö sisältyi vuoden 2016 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan nimellä Torikadun pysäköintilaitos, myöhemmin Puistokadun ja Torikadun kulmakorttelit. Vuoden 2016 asemakaavoitusohjelmaan sisältynyt asemakaavan muutostyö koski korttelin 4-11 tontteja 1...3, korttelin 4-22 tontteja 1 ja 2, korttelin 4-26 tonttia 1 sekä Torikadun ja Hatsalankadun katualueita. Vireilletulovaiheessa kaavatyö laajentui koskemaan myös korttelin 4-22 tonttia 5. Tontti 4-21-6 sisältyi vireilletulovaiheen aluerajaukseen, mutta se jätettiin valmisteluvaiheessa pois asemakaavan muutosalueesta.

12.03.2018

Kaavoitustilanne	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Keskeisen kaupunki-alueen yleiskaavassa alue on palvelujen ja hallinnon aluetta. Keskustan osayleiskaavatyö on käynnissä. Asemakaavassa tontti 4-22-1 on yleisten pysäköintilaitosten korttelialuetta (LPY/ya4). Tontti 4-22-2 on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH) ja tontti 4-22-5 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tontti 4-11-1 on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH). Tontti 4-11-2 on huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH). Tontti 4-11-3 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL).
Nykyinen tilanne	Tontilla 4-22-2 Torikadun varrella on vuonna 1953 valmistunut kolmekerroksinen asuin- ja toimistorakennus (940 k-m²). Hatsalankatua rajaa vuonna 1949 valmistunut, kaksikerroksinen työpajarakennus, jossa on yksi asunto (486 k-m²). Tontilla 4-22-5 on Kauppakadun ja Hatsalankadun kulmassa vuonna 1895 valmistunut yksikerroksinen puurakennus (283 k-m²). Puistokadun ja Kauppakadun kulmauksessa on vuonna 1900 valmistunut yksikerroksinen puurakennus (340 k-m²). Tontin 4-22-5 rakennukset ovat päiväkotikäytössä. Pihalla on vuonna 1976 valmistunut yksikerroksinen varastorakennus (63 k-m²). Tontin 4-22-5 rakennukset on merkitty keskeisen kaupunki-alueen yleiskaavassa rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi rakennuksiksi (sr-1). Kauppakadun ja Puistokadun kulmauksen puurakennus on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-1). Tontilla 4-11-1 on Puistokadun varrella vuonna 1920 valmistunut kolmekerroksinen toimistorakennus (1 360 k-m²), Voiportti, jossa on yksi asuinhuoneisto. Rakennus on suojeltu keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa (sr-2). Tontilla 4-11-2 on vuonna 1957 valmistunut huoltoasemarakennus (330 k-m²). Tontilla 4-11-3 on Puistokadun ja Torikadun kulmassa yksikerroksinen vuonna 1987 valmistunut puurakennus (358 k-m²). Torikadun ja Hatsalankadun kulmauksessa on yksikerroksinen vuonna 1900 valmistunut puurakennus (581 k-m²). Rakennuksessa on toimistotiloja ja seitsemän opiskelijalle tarkoitettua asuinhuoneistoa. Tonttien 4-11-3 ja 4-11-2 rajalla on vuonna 1910 valmistunut yksikerroksinen, puinen talousrakennus (297 k-m²), jonka väliin jää ”Pikku Pietarin torikuja”. Tontin 4-11-3 rakennukset on merkitty keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi rakennuksiksi (sr-1). Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan korttelialueeseen ja nivoutuu kiinteästi toiminnoiltaan keskustan palvelualueeseen, liikenne- ja rännikatuverkostoihin.
Maanomistus	Suunnittelualueen tontit ja katualueet ovat Kuopion kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta tonttia 4-11-2, joka on yksityisessä omistuksessa.
Asemakaavan muutosehdotus	Asemakaavan muutoksessa korttelit 4-11 ja 4-22 on kaavoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALY-6). Joustava käyttötarkoitusmerkintä mahdollistaa tontin käytön useampaan tarkoitukseen ilman kaavamutosta tai kaavasta poikkeamista. Asemakaavanmuutoksella ei osoiteta tavanomaiseen tapaan rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä, vaan rakennusoikeus määritellään rakennusten tarkan massoitellun (rakennusalat ja rakennusten korkeus) avulla. Aineistoon liittyvien laskelmien mukaan asuntoihin kohdistuva rakennusoikeus tontilla 4-11-4 on n. 4 250 k-m². (e=2.19). Tontilla 4-11-3 säilytettävien

12.03.2018

rakennusten osalta rakennusoikeus on 1 100 k-m² (e=0.58). Tontilla 4-22-6 rakennusoikeutta on 1 900 k-m² (e=2.32), josta asuntoihin kohdistuu 1 760 k-m² ja liiketiloihin 140 k-m². Tontilla 4-22-7 rakennusoikeus on 3 300 k-m² (e=1.78), josta asuntoihin kohdistuu 3 000 k-m² ja liiketiloihin 300. Tontilla 4-22-8 rakennusoikeus on säilytettävien rakennusten osalta 800 k-m² (e=0.57).

Autopaikkanormi on esitetty tonteilla asuinrakentamiselle (1 ap/2 as), liikera-
kentamiselle (1 ap/50Km²), kokous-, koulu- ja lastentarha- tai niihin verrat-
taville tiloille (1 ap/100 Ym²). Tonttia varten vaadittavista autopaikoista 50 %
saa sijoittaa muille pysäköintiin varattaville alueille (yap/50). Kaavan auto-
paikkavaatimusta ei sovelleta kaavassa osoitettuihin säilytettäviin rakennuk-
siin (ap/sr). Autopaikat on sijoitettu kansipysäköintinä kortteleihin. Polku-
pyöränormi on esitetty asuinrakentamisen osalta (1 pp/30Am²), liikeraken-
tamisen osalta (1 pp/50 Km²). Tonttia varten vaadittavat asuinrakentamisen
polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun tilaan (pp-ka/A100). Liike-, toimis-
to-, ja niihin verrattavien tilojen polkupyöräpaikat saa sijoittaa katualueille
(pp-k/K100).

Suojelumerkintöjä, ääneneristävyysvaatimuksia, leikki- ja oleskelualueita sekä
hulevesien käsittelyä koskevat määräykset ovat keskustan asemakaavan muu-
toksissa käytettyjen periaatteiden mukaisia, ja niitä on selostettu tarkemmin
kaavaselostuksen kohdassa 5.3.1 Korttelialueet.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle
tiedoksi 19.10.2016. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen näh-
tävänäolon yhteydessä 1.11.–30.9.2011. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipi-
teitä. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 14.11.2016.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedok-
si 30.8.2017. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 4.9.–4.10.2017. Valmistele-
luaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 13.9.2017. Valmisteluaineiston tiedotus-
ja keskustelutilaisuus sidosryhmille pidettiin 11.9.2017. Nähtävänäoloai-
kana ei jätetty mielipiteitä. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanotto-
jen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ase-
tetaan julkisesti nähtäville.

Kaavamuutoksen hakijan kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukai-
sesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Hyväksyvä viranomainen Kaupunginvaltuusto**Vaikutusten arviointi**

Hanke ei hajauta yhdyskuntarakennetta vaan tiivistää keskustatoimintoja, ja
näin ollen hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia.

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

Autopaikkanormin madaltamisen toivotaan vähentävän autoilevien määrää
alueella ja lisäävän kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttäjämääriä. Py-
säköintinormia on tarkoitus hyödyntää myös seuraavissa keskusta-alueen

12.03.2018

täydennysrakentamishankkeissa. Autopaikkannormin madaltamisen yhteydessä alueen pyöräilymahdollisuuksia parannetaan edellyttämällä katettuja pyöräpaikkoja rakennusluvassa, mikä helpottaa pyörien käyttöönottoa ja mahdollisesti lisää pyöräilyä ensisijaisena liikkumismuotona alueella.

Esitys

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

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

Liitteet

- 22 6403/2016 asemakaavan muutoksen seurantalomake (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 23 6403/2016 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
- 24 6403/2016 asemakaavaselostus ilman liitteitä (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 25 6403/2016 havainneaineisto = rakentamistapaohje, tontti 4-11-4
- 26 6403/2016 havainneaineisto = rakentamistapaohje, tontit 4-22-6 ja 4-22-7
- 27 6403/2016 kaavaselostuksen liitteet 4...5.8 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 28 6403/2016 kaavaselostuksen liitteet 6...8 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 29 6403/2016 kaavaselostuksen liitteet 9...11 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)

Valmistelija

Annika Korhonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5047

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

12.03.2018

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 13.12.2017. Muutosehdotus on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 18.12.2017–17.1.2018. Aineisto on lähetetty tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle sekä Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle. Aineisto lähetettiin tiedoksi myös Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat – vastuualueelle. Lisäksi nähtävänä-olosta tiedotettiin kirjeellä niiden taloyhtiöiden isännöitsijöitä, joilla on auto-paikkasopimuksia kaavamuuotosalueen tontilla 4-22-1.

Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto Kuopion Vesi Liikelaitokselta, jonka perusteella kaavaehdotukseen on tehty teknisiä tarkennuksia. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen

Asemakaavan muutosehdotusta on tarkennettu siten, että kaavakarttaan on lisätty tonteille 4-22-6, 4-22-7 ja 4-22-8 johtorasitteet merkinnällä maanalais-
ta johtoa varten varattu alueen osa (j=viemäri, sv=sadevesi). Lisäksi kaava-
kartan merkintöjä tonttien rajoille rakennettavista aidoista on täsmennetty
jättämällä merkintöihin aukot ajoliittymille tonteilla 4-11-3, 4-22-7 ja 4-22-8.

Muut toimenpiteet

Kaava-alueeseen liittyen tehdään tarpeellisilta osin sopimus MRL 12 a luvun mukaisesta, yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauk-
sesta sekä kiinteistökauppojen esisopimukset.

Vaikutusten arviointi

Hanke ei hajauta yhdyskuntarakennetta vaan tiivistää keskustatoimintoja, ja
näin ollen hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia.

Kaupunkikeskustaan sijoittuvat liike-, toimistotilat tukevat keskustan elin-
voimaisuutta sekä lisäävät sen palvelutarjontaa ja tarjoavat uusia työpaikkoja.
Ydinkeskustaan sijoittuvat asuinitilat puolestaan lisäävät keskustan palvelujen
kysyntää. Hankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset. Hanke antaa mahdolli-
suuden täydentää keskustan asuntojen monipuolisuutta, esim. perheasuntoja.
Hankkeen lähellä on hyvin saavutettavissa monipuoliset keskustapalvelut.

Autopaikanormin madaltamisen toivotaan vähentävän autoilevien määrää
alueella ja lisäävän kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttäjämääriä.

Esitys

Kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle esitetään, että se
hyväksyy kaavaehdotuksen. Ehdotukseen tehty muutos ei ole olennainen, jo-
ten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Valmistelija

Annika Korhonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5074

*Merkittään, että asia viedään kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi sen jäl-
keen, kun asiaan liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu.*

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksyttäväksi.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

