

§ 327

Asianro 1956/10.02.03/2012

Asemakaavan muutosehdotus / Puijonlaakso 12-16-2 / Kiinteistö Oy Puijon aitta

Kaupunkirakennelautakunta 14.5.2014 § 107:

**Suunnittelujohtaja Tapio Räsänen
Kaupunkiympäristön suunnittelupalvelut**

Tiivistelmä:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontilla 12-16-2 asuinkerrostalojen rakentaminen nykyisten liikerakennusten paikalle. Liikerakennukset ovat vajaalla käytöllä ja käyttöön nähden ylläpitokustannukset ovat suuret. Rakennettavien asuinkerrostalojen suurin sallittu kerros-luku on viisi ja pysäköinti järjestetään pääosin rakennusten alla kellaripaikoituksessa. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee 1,5 km etäisyydellä Kuopion torilta ja 200 metriä Puijonlaakson ostoskeskuksesta Puijonlaakson lähiön vanhimmalla osalla. Aluerajaus on supistunut valmisteluvaiheen jälkeen koskemaan vain liikerakennusten korttelialuetta.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kiinteistö Oy Puijon Aitta on hakenut tontin 12-16-2 asemakaavan muutosta siten, että alueelle on mahdollista rakentaa asuinkerrostaloja. Nykyiset liikerakennukset ovat vajaakäytössä ja kiinteistössä tarvittavat mittavat LVIS-tekniset korjaukset eivät ole taloudellisesti kannattavia.

Kaavatyö on sisällytetty vuosien 2012, 2013 ja 2014 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoitusohjelmiin. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 4.12.2012.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Keskeisen kaupunki-alueen yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta. Asemakaavassa tontti 12-16-2 on liikerakennusten korttelialuetta.

Puijonlaakson kaupunkikuvaselvityksessä alueen rakennustavaksi esitetään lamellitaloja.

Nykyinen tilanne

Tontilla on kaksi vuonna 1965 valmistunutta liikerakennusta, joista toinen toimii hotellina. Suuremmassa rakennuksessa toimii useita yrityksiä, mutta osa tiloista on tyhjiä, koska palveluille ei ole ollut kysyntää. Kiinteistön ylläpitokustannukset ovat käyttöön nähden suuret. Rakennusten kerrosala on 1 266 k-m².

Maanomistus

Kiinteistö Oy Puijon Aitta omistaa asemakaavan muutosta koskevan liikerakennusten korttelialueen tontin 12-16-2.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa tontti 12-16-2 on kaavoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusten sijoittelun ja massoittelemisen lähtökohtana on muodostaa samankorkuisten ja rinnakkaisten, pitkänomaisten rakennusmassojen muodostama yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten väliin jäävä piha avautuu koilliseen ja luoteeseen. Rakennusten kerrosluku on viisi. Pysäköintinormi on 1 ap/asunto. Pysäköinti järjestetään pääosin rakennusten alle kellaripysäköintinä. Kiinteistöllä on lisäksi 26 autopaikkaa viereisellä autopaikkojen korttelialueella.

Asemakaavan muutoksella ei osoiteta tavanomaiseen tapaan rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä, vaan rakennusoikeus määritellään suurimman sallitun kerrosluvun, rakennusalan ja rakennuksen suurimman sallitun runkosyvyyden mukaan, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu noin 5 155 k-m². Tontin tehokkuudeksi muodostuu silloin $e=1.87$.

Asemakaavaan sisältyy rakennustapaohje.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on kaava-alueen rakennuksista tehty rakennushistoriallinen selvitys sekä kuntokartoitus.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 19.10.2012. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 29.10.–12.11.2012. Aineistosta ei jätetty lausuntoja tai mielipiteitä. Kaavoituksen käynnistämissopimus on laadittu 4.12.2012.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 9.10.2013. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 14–28.10.2013. ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 13.11.2013. Valmisteluaineistosta ei annettu lausuntoja tai mielipiteitä.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

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

Hyväksyvä viranomainen Kaupunginvaltuusto

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutos parantaa Puijonlaakson elinvoimaisuutta uusien asukkaiden myötä sekä monipuolistaa ympäristön asuntotarjontaa. Vaikutukset talouteen ovat positiivisia. Uudet rakennukset noudattavat ympäröivien lamellitalojen suuntaa ja korkeutta eivätkä häiritse alueen arkkitehtuuria. Kaavamuutos eheyttää yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutos koskee jo kokonaan rakennettua ympäristöä. Alue sijaitsee Puijonlaakson palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien lähellä sekä on kävely- ja pyöräilymatkan etäisyydellä Kuopion keskustasta, mikä vähentää autoilun tarvetta. Ilmastopoliittiset vaikutukset ovat siten positiiviset.

Rakennushistoriallisen selvityksen johtopäätös on että rakennusten purkaminen ja korvaaminen kaupunkirakennetta täydentävällä ja tehostavalla rakentamisella voidaan tämän selvityksen valossa katsoa perustelluksi. Vastaavasti

15.09.2014

327 §

rakennusten säilyttämistä ei voida pitää ehdottoman välttämättömänä ja arviotavissa oleviin korjauskustannuksiin verrattaessa järkevänä.

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, kaavamutosehdotus 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.

Valmistelija

Iivo Vänskä

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 044 7185414

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy suunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suunnittelujohtaja Tapio Räsänen Kaupunkiympäristön suunnittelupalvelut

Asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 14.5.2014. Muutosehdotus on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 23.5.–27.6.2014. Aineisto on lähetetty tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle sekä Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualueelle.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on tarkennettu asemakaavan pysäköintimääräyksiä maankäyttösopimuksen neuvottelujen yhteydessä.

Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei saatu lausuntoja, eikä siitä jätetty muistutuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueen tontin maankäyttösopimus tarkistetaan vastaamaan asemakaavan muutosta.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuuotos parantaa Puijonlaakson elinvoimaisuutta uusien asukkaiden myötä sekä monipuolistaa ympäristön asuntotarjontaa. Vaikutukset talouteen

15.09.2014

ovat positiivisia. Uudet rakennukset noudattavat ympäröivien lamellitalojen suuntaa ja korkeutta eivätkä häiritse alueen arkkitehtuuria. Kaavamuutos eheyttää yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutos koskee jo kokonaan rakennettua ympäristöä. Alue sijaitsee Puijonlaakson palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien lähellä sekä on kävely- ja pyöräilymatkan etäisyydellä Kuopion keskustasta, mikä vähentää autoilun tarvetta. Ilmastopoliittiset vaikutukset ovat siten positiiviset.

Rakennushistoriallisen selvityksen johtopäätös on että rakennusten purkaminen ja korvaaminen kaupunkirakennetta täydentävällä ja tehostavalla rakentamisella voidaan tämän selvityksen valossa katsoa perustelluksi. Vastaavasti rakennusten säilyttämistä ei voida pitää ehdottoman välttämättömänä ja arvioidavissa oleviin korjauskustannuksiin verrattaessa järkevänä.

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

- 6 1956/2012 kaavaselostus
- 7 1956/2012 kaavaselostuksen liitteet
- 8 1956/2012 kaavakartta

Valmistelija
Iivo Vänskä
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 044 7185414

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Petteri Paronen

Kh. esittää kv:lle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyttäväksi.

Asia viedään kv:n käsiteltäväksi sen jälkeen, kun asiaan liittyvä maankäyttö-sopimus on allekirjoitettu.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

