

28.09.2015

84 §

Kaupunkirakennelautakunta 151 § 2.9.2015
Kaupunginhallitus 252 § 7.9.2015

§ 84

Asianro 7344/10.02.03/2013

Asemakaavan muutosehdotus / Asunto Oy Minna Canthin katu 11 Vahtivuori 2-33 tontti 1 (Minna Canthin katu 11)

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 10.6.2015 § 108

**Vs. suunnittelujohtaja Martti Lähti
Kaupunkiympäristön suunnittelun tukipalvelut**

Tiivistelmä:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontilla 2-33-1 sijaitsevan asuin- ja toimistorakennuksen korottaminen yhdellä asuinkerroksella sekä uuden asuinrakennuksen rakentaminen Sepänkadun ja Vahtivuorenkadun kulmaukseen, Sepänkadun varrelta purettavan asuinrakennuksen tilalle. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa Minna Canthin kadun, Sepänkadun ja Vahtivuorenkadun kulmauksessa.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille Asunto Oy Minna Canthin katu 11:n hakemuksesta 7.10.2013. Kaavatyö sisältyy vuosien 2014 ja 2015 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 27.8.2014.

Kaavoitustilanne Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Pohjois-Savon maakuntakaavassa ja tuulivoimamaakuntakaavassa ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta sekä palvelujen ja hallinnon aluetta. Asemakaavassa tontti 2-33-1 on asuinkerrostalojen korttelialue.

Nykyinen tilanne Tonttia 2-33-1 rajaa Minna Canthin kadun ja Sepänkadun kulmauksessa, vuonna 1976 valmistunut kolmikerroksinen asuin- ja toimistorakennus (1109,5 k-m²). Rakennuksessa on liike- ja toimistotiloja sekä 12 asuntoa. Sepänkadun puolella, on kaksikerroksinen asuinrakennus (292 k-m²), jossa on kahdeksan asuntoa. Rakennus on valmistunut vuonna 1975. Rakennuksessa on todettu vakavia kosteusvaurioita ja osa asunnoista on asetettu asumiskieltoon.

Rakennuksien tarvitsemat autopaikat ovat pihalla ja rakennuksen pohjakerroksen neljässä autotallissa, jonne ajo tapahtuu pihan kautta Minna Canthin kadulta.

28.09.2015

84 §

Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan korttelialueeseen ja nivoutuu kiinteästi toiminnoiltaan keskustan palvelualueeseen, liikenne- ja rännikatuverkostoihin.

Maanomistus Tontin 2-33-1 ja sillä olevat rakennukset omistaa Asunto Oy Minna Canthin katu 11.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa tontti 2-33-1 on kaavoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (ALP-2).

Asemakaavanmuutoksella ei osoiteta tavanomaiseen tapaan rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä, vaan rakennusoikeus määritellään rakennusten tarkan massoitelun (rakennusalat ja rakennusten korkeus) avulla.

Aineistoon liittyvien laskelmien mukaan rakennusoikeus tontilla 2-33-1 on n. 2 700 k-m² (e=1.71).

Autopaikkainormi on esitetty liikerakentamiselle (1 ap/60 Km²), palveluasumistiloille (1ap/200 Pm²) ja asunnoille (2 ap/3 as). Tonttia varten varattavista autopaikoista on 1ap/20 asuntoa kohti osoitettava vierasautopaikoiksi (1vap-2/20as). Kaavaan sisältyy myös liike- ja toimistotilojen polkupyöränormi (1 pp/150 Km²).

Puolet tonttia 2-33-1 varten vaadittavista autopaikoista saa sijoittaa YA – korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille (yap/50).

Käsittelyvaiheet Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 10.9.2014. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 15.9.–15.10.2014. Nähtävänäoloaikana jätettiin yksi mielipide. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 16.9.2014. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 27.8.2014.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 17.12.2014. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 7.1.–6.2.2015 ja aineistosta on järjestetty yleisötilaisuus 14.1.2015 sekä tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 14.1.2015. Valmisteluaineistosta on saatu yksi lausunto ja yksi mielipide. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

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 Hanke ei hajauta yhdyskuntarakennetta, vaan tiivistää keskustatoimintoja ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkostoa. Kaavan mukainen ratkaisu ei vaikuta oleellisesti myöskään liikenteestä aiheutuviin päästöihin lähialueella. Toisaalta täydennysrakentamisen keskustaan sijoittamisen myötä päästöt ovat pienemmät, kuin jos vastaava kerrosala sijoit-

28.09.2015

84 §

tettaisiin kauemmaksi uusille asuntoalueille. 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 julkisesti nähtäville 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 aluepelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle.

Asiakirjoissa: selostus liitteineen, asemakaavakartta 1:500, havainneaineisto/rakentamistapaohje, ote ajantasakaavasta ja poistokartta, kaavoituksen käynnistämissopimus (kopio), laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunto ja mielipiteet (kopiot), valmistelu- ja vireilletuloaineisto.

Valmistelija
Virpi Lindell
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 044 718 5431

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy vs. suunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta 2.9.2015 151 §

Asemakaavapäällikkö Martti Lätti **Asemakaavoitus**

Tiivistelmä:

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontilla 2-33-1 sijaitsevan asuin- ja toimistorakennuksen korottaminen yhdellä asuinkerroksella sekä uuden asuinrakennuksen rakentaminen Sepänkadun ja Vahtivuorenkadun kulmaukseen, Sepänkadun varrelta purettavan asuinrakennuksen tilalle. Ehdotus on ollut nähtävänä ja siitä on saatu lautakuntalausunnot. Ehdotuksesta on jätetty yksi muistutus. Ehdotusta ei ole muutettu muistutuksen johdosta. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen ja hyväksymiskäsittelyn jatkamisen.

28.09.2015

84 §

Kaava-alue	Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa Minna Canthin kadun, Sepänkadun ja Vahtivuorenkadun kulmauksessa.
Käsittelyvaiheet	<p>Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotusaineiston 10.6.2015. Muutosehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 15.6.–31.7.2015. Aineisto on lähetetty tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle ja Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto on lähetetty tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelle, Asunto Oy Minna Canthin katu 11:lle ja naapuri kiinteistöille.</p> <p>Lausunnot on saatu Pohjois-Savon ELY-keskukselta sekä Pohjois-Savon aluepelastuslaitokselta, ja niissä ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen. Asunto Oy Kuopion Snellmaninkatu 22, Asunto Oy Kuopion Kuningatar ja Asunto Oy Malmberginpiha jättivät asemakaavan muutosehdotuksesta yhteisen muistutuksen.</p> <p>Muistutuksessa esitettyjen kannanottojen takia kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn kaupunkirakennelautakunnan kautta.</p>
Lausunnot ja muistutus	Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutus vastineineen ovat esityslistan liitteenä.
Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen	Asemakaavan muutosehdotusta ei ole muutettu muistutuksen johdosta.
Vaikutusten arviointi	<p>Hanke ei hajauta yhdyskuntarakennetta, vaan tiivistää keskustatoimintoja ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkostoa. Kaavan mukainen ratkaisu ei vaikuta oleellisesti myöskään liikenteestä aiheutuviin päästöihin lähialueella. Toisaalta keskustan täydennysrakentamisen myötä päästöt ovat pienemmät, kuin jos vastaava kerrosala sijoitettaisiin kauemaksi uusille asuntoalueille. Näin ollen hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia.</p> <p>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.</p>
Esitys	<p>Esitän kaupunkirakennelautakunnalle sekä edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle esitettäväksi, että asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymiskäsittelyä jatketaan. Ehdotukseen ei ole tehty muutoksia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.</p> <p>Asemakaavoitettavan alueen maanomistajan, Asunto Oy Minna Canthin katu 11:n, kanssa tulee tehdä maankäyttösopimus MRL 12 a luvun mukaisesta, yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.</p> <p>Kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen tulee MRL 65 §:n mukaisesti ilmoittaa Asunto Oy Kuopion Snellmaninkatu 22:lle, Asunto Oy Kuopion Kuningattarelle ja Asunto Oy Malmberginpihalle.</p>

28.09.2015

84 §

Valmistelija
Virpi Lindell
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi puh. +358 044 718 5431

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen
Lautakunta hyväksyy vs. suunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 7.9.2015 252 §

Asia viedään kv:n käsiteltäväksi sen jälkeen, kun asiaan liittyvä maankäytösopimus on allekirjoitettu.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Petteri Paronen
Kh. esittää kv:lle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyttäväksi.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

Liitteet

- 15 7344/2013 kaavaselostus ilman liitteitä
- 16 7344/2013 kaavaselostuksen liitteet
- 17 7344/2013 kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- 18 7344/2013 varjotutkielma lokakuu-maaliskuu
- 19 7344/2013 varjotutkielma nykyinen tilanne
- 20 7344/2013 havainneaineisto/rakentamistapaohje
- 21 7344/2013 vireilletulo- ja valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot vastineineen
- 22 7344/2013 ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutus vastineineen

Asiakirjoissa: selostus liitteineen, asemakaavakartta 1:500, havainneaineisto/rakentamistapaohje, varjotutkielma, kaupunkirakennelautakunnan päätös 10.6.2015, kuulutus nähtävänäolosta, ehdotusaineisto liitteineen ja asiakirjoineen, Pohjois-Savon pelastuslaitoksen lausunto (kopio), Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunto (kopio), Asunto Oy Kuopion Snellmaninkatu 22:n, Asunto Oy Kuopion Kuningattaren ja Asunto Oy Malmberginpihan muistutus (kopio, sisältää yhteystiedot), valmistelu- ja vireilletuloaineisto.

Asiaa koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu 14.9.2015.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Kv. hyväksyy asemakaavan muutoksen.

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen tekemän päätösehdotuksen.

