

Asemakaavan muutosehdotus, Kiinteistö Oy Kuopion Puijonkatu 35 / Maljalahti 3-25-7 (entinen Postipankki)

**Va. Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut**

Tiivistelmä:

Kaavamutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumiskäyttöön tarkoitettujen tilojen sijoittaminen tontille 3-25-7 nykyisen toimistorakennuksen paikalle. Hakijan pääasiallisena tavoitteena on asuntorakentaminen täydennettynä katutason liiketiloilla. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa Suokadun ja Puijonkadun kulmauksessa rajautuen Hapelähteenkatuun ja Käsityökatuun. Aluerajaus on supistunut vireilletulovaiheen rajauksesta.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Kiinteistö Oy Kuopion Puijonkatu 35:n (3-25-7) ja Kiinteistö Oy Kuopion Käsityökatu 41:n hakemuksesta 2.9.2014. Valmisteluvaiheessa aluerajausta supistettiin siten, että kiinteistö 3-26-1 jäi hakijan toiveesta kaavamuuotosalueen ulkopuolelle. Tässä yhteydessä myös Hapelähteenkadun ja Suokadun välinen osa Käsityökadusta jätettiin pois kaavatyöstä.

Kaavatyö sisältyy vuoden 2016 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoitusohjelmaan. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 30.5.2016.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta sekä palvelujen ja hallinnon aluetta. Asemakaavassa tontti 3-25-7 on liikerakennusten korttelialuetta.

Nykyinen tilanne

Tonttia 3-25-7 rajaa Puijonkadun ja Suokadun kulmaukseen vuonna 1965 valmistunut, Postisäästöpankin toimitilaksi rakennettu toimistorakennus, joka korotettiin kolmikerroksiseksi vuonna 1983 (6 340 k-m²). Rakennusta laajennettiin Käsityökadun varrelle vuonna 1972 kolmikerroksisella toimistorakennuksella (2 330 k-m²).

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

Maanomistus

Tontin 3-25-7 ja sillä olevat rakennukset omistaa Kiinteistö Oy Kuopion Puijonkatu 35.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa tontti 3-25-7 on kaavoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (ALP-2). Joustava käyttötarkoituksimerkintä mahdollistaa tontin käytön useampaan tarkoitukseen.

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

Aineistoon liittyvien laskelmien mukaan rakennusoikeus tontilla 3-25-7 on n. 9 915 k-m², josta asuintiloja n. 9 335 k-m² ja liike- ja toimistotiloja n. 580 k-m² (e = n. 3.04).

Autopaikkaindeksi on esitetty asunnoille (2 ap/3 as), liikerakentamiselle (1 ap/60 Km²) ja palveluasumistiloille (1ap/200 Pm²). Kaavaan sisältyy myös polkupyöränormi (1 pp/150 Km²). Kaava mahdollistaa maanalaisen pysäköintitilan rakentamisen koko tontin alueelle. Puolet tonttia 3-25-7 varten vaadittavista autopaikoista saa sijoittaa YA korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille (yap/50). Tonttia varten varattavista autopaikoista yksi autopaikka 20:tä asuntoa kohti on osoitettava vieraspaikoiksi (1vap-2/20as).

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 24.8.2016. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 29.8.–28.9.2016. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 30.8.2016. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 30.5.2016.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 7.12.2016. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 12.12.2016.–20.1.2017 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 12.12.2016. Valmisteluaineistosta on saatu kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä, jotka ovat vastineineen liitteenä. 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

Täydennysrakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa ja tiivistää kaupunkirakennetta, joskin naapuruston asukkaat saattavat kokea asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen myös heikennyksenä olevaan tilanteeseen. Naapuri-kiinteistöltä valmisteluvaiheessa saatu mielipide on pyritty huomioimaan kaavaehdotuksen pohjana olevaa valmisteluvaiheen vaihtoehtoa valittaessa.

Ruutukaavakeskustaan sijoittuvat liiketilat tukevat keskustan elinvoimaisuutta, palvelutarjontaa sekä säilyttävät työpaikkoja ydinkeskustassa. Suunnittelualueen asukasmäärän lisääntyminen, väestörakenteen ja asuntokannan monipuolistuminen lisäävät palvelujen kysyntää. Hanke toteuttaa Kuopion kaupungin yritysstrategiaa tarjoamalla työtä rakentamisaikana sekä monipuolistamalla ja

22.03.2017

55 §

lisäämällä kaupungin tonttitarjontaa. Hankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset.

Täydennysrakentaminen on ilmastopoliittisen ohjelman mukaista, koska se tiivistää kaupunkirakennetta, liikenteestä aiheutuvat päästöt eivät oleellisesti muutu ja tontin tehokkaampi käyttö vähentää osaltaan yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle suuntautuvan asuntorakentamisen paineita. Keskustan täydennysrakentaminen hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja on siten myös kaavataloudellisesti perusteltua.

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

- 8 5988/2014 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
- 9 5988/2014 valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot vastineineen
- 10 5988/2014 kaavaselostus ilman liitteitä (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 11 5988/2014 kaavaselostuksen liitteet (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 12 5988/2014 havainneaineisto - rakentamistapaohje (ei jaeta, julkaistaan internetissä)

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

puh. +358 044 718 5431

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

