

27.03.2017

32 §

Kaupunkirakennelautakunta	26 §	8.2.2017
Kaupunginhallitus	61 §	20.2.2017

§ 32

Asianro 4536/10.02.03/2014

## **Asemakaavan muutosehdotus / Maljalahti 3-1-6 (Mäkikadun tukikohta)**

### **Päätöshistoria**

Kaupunkirakennelautakunta 30.11.2016 § 195

### **Va. suunnittelujohtaja Martti Lähti Asemakaavoitus**

#### **Tiivistelmä:**

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa entiselle kaupungin varikkotontille 3-1-6 asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumiskäyttöön tarkoitettujen tilojen toteutus. Kaava-alueeseen sisältyi kaavatyon aiemmissa vaiheissa myös viereinen tontti 3-1-7, mutta tontin omistajan vetäytyttyä kaavasta kaavatyö on jatkettu ehdotusvaiheeseen pelkästään varikkotonttia koskevana. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

**Kaava-alue** Suunnittelualue sijaitsee Hatsalankadun, rautatien ja Mäkikadun välisellä alueella, aivan ruutukaavakeskustan pohjoisreunalla. Alerajaus on supistunut valmisteluvaiheen rajauksesta.

#### **Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat**

Kaavatyö on aloitettu alun perin koko korttelia 3-1 koskevana Kuopion kaupungin, Kiinteistö Oy Kuopion Asemakatu 7:n ja NCC Rakennus Oy:n neuvottelujen pohjalta. Kaavatyö on sisältynyt vuoden 2014 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Kiinteistö Oy Kuopion Asemakatu 7 (tontti 3-1-7) on kaavan valmisteluvaiheen jälkeen vetäytynyt kaavatyöstä, ja kaavaa on jatkettu pelkästään kaupungin omistamaa tonttia 3-1-6 koskevana.

**Kaavoitustilanne** Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Keskeisen kaupunki-alueen yleiskaavassa alue on osoitettu asumisen ja palvelujen alueeksi (A, P). Asemakaavassa tontti 3-1-6 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y<sup>3</sup>). Kaava-alueen ympäristöön sijoittuu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeitä kohteita sekä kaavoissa suojeltuja kohteita ja rakennuksia.

**Nykyinen tilanne** Tontti 3-1-6 on toiminut kaupungin puistotoimiston varikkotonttia. Tällä hetkellä tontin rakennukset ovat pääosin tyhjillään varikko- ja muiden toimintojen siirryttyä toisaalle.

Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan korttelialueeseen ja nivoutuu kiinteästi toiminnoiltaan keskustan palvelualueeseen ja liikenneverkostoihin.

**Maanomistus** Tontin 3-1-6 omistaa kaupunki.

Asemakaavan muutosehdotus

27.03.2017

32 §

Asemakaavan muutoksessa tontti 3-1-6 on kaavoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (ALP-2). Joustava käyttötarkoituserkintä mahdollistaa tontin käytön useampaan tarkoitukseen ilman kaavamuu-  
tosta tai kaavasta poikkeamista. Asemakaavanmuutoksella ei osoiteta raken-  
nusoikeutta kerrosalaneliömetreinä, vaan rakennusoikeus määritellään ra-  
kennusten tarkan massoitellun (rakennusalat ja rakennusten korkeus) avulla.  
Tontin laskennalliseksi rakennusoikeudeksi muodostuu noin 3 000 k-m<sup>2</sup>, mi-  
kä merkitsee tonttitehokkuutta  $e=1.52$ .

Autopaikkanormeja, ääneneristävyysvaatimuksia, ilmanvaihtoa, leikki- ja  
oleskelualueita sekä hulevesien käsittelyä koskevat määräykset ovat keskustan  
asemakaavan muutoksissa käytettyjen periaatteiden mukaisia, ja niitä on se-  
lostettu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 5.3.1 Korttelialueet.

#### Käsittelyvaiheet

Koko korttelia 3-1 koskeva asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kau-  
punkirakennelautakunnalle tiedoksi 25.6.2014. Aineisto on ollut nähtävänä  
vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 30.6.–10.8.2014. Aineis-  
tosta on jätetty nähtävänäoloaikana 2 mielipidettä. Kaavoituksen aloitusko-  
kous on pidetty 10.9.2014.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedok-  
si 11.2.2015. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 16.2.–17.3.2015 ja aineis-  
tosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 10.3.2015 se-  
kä yleisötilaisuus 25.2.2015. Valmisteluaineistosta on saatu 2 lausuntoa ja 3  
mielipidettä, jotka ovat vastineineen liitteenä. Valmisteluvaiheen jälkeen tont-  
ti 3-1-7 vetäytyi kaavatyöstä ja kaavatyö jatkettiin ehdotusvaiheeseen vain  
tontin 3-1-6 osalta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ase-  
tetaan julkisesti nähtäville.

#### Hyväksyvä viranomainen

Kaupunginvaltuusto

#### Vaikutusten arviointi

Uudisrakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa, mutta naapuruston asukkaat  
saattavat kokea asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen heikennyk-  
senä olevaan tilanteeseen. Muutoksella on kuitenkin positiivisia vaikutuksia  
asuntotuotantoon ja yritysvaikutukset ovat myönteisiä, koska rakentamisen  
aikaisen toiminnan lisäksi uudisrakentaminen lisää keskustan palvelujen ky-  
syntää ja edesauttaa näin niiden säilymistä.

Täydennysrakentaminen on ilmastopoliittisen ohjelman mukaista, koska se  
tiivistää kaupunkirakennetta ja tontin tehokkaampi käyttö vähentää osaltaan  
yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle suuntautuvan asuntorakentamisen painei-  
ta. Keskustan täydennysrakentaminen hyödyntää olemassa olevaa kunnallis-  
tekniikkaa ja on siten myös kaavataloudellisesti perusteltua. Liikennemäärät  
eivät olennaisesti muutu; tosin varikkotoiminnan lopettamisen myötä raskaan  
liikenteen määrä alueella vähenee, joten tältä osin liikenteelliset vaikutukset  
ovat positiivisia.

#### Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdo-  
tuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville

27.03.2017

32 §

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 ja Liikennevirastolle.

**Liitteet**

- 6 4536/2014 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
- 7 4536/2014 valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot vastineineen
- 8 4536/2014 havaintoaineisto = rakentamistapaohje (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 9 4536/2014 kaavaselostus ilman liitteitä (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 10 4536/2014 kaavaselostuksen liitteet 1...3 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 11 4536/2014 kaavaselostuksen liitteet 4...9 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)

Asiakirjoissa: selostus liitteineen, asemakaavakartta 1:500, havaintoaineisto, ote ajantasakaavasta ja poistokartta, lausunnot ja mielipiteet, valmistelu- ja vireilletuloaineisto

Valmistelija

Anne Turkia

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5415

**Päätösehdotus**

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy va. suunnittelujohtajan esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

**Päätöshistoria**

Kaupunkirakennelautakunta 8.2.2017 26 §

**Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen**  
**Kaupunkisuunnittelupalvelut**

**Tiivistelmä:**

Asemakaavan muutosehdotuksella mahdollistetaan entiselle kaupungin varikkotontille 3-1-6 asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumiskäyttöön tarkoitettujen tilojen toteutus. Kaavan muutosehdotus on ollut nähtävänä ja siitä on saatu kaksi lausuntoa ja kaksi muistutusta. Ehdotusta ei ole muutettu niiden johdosta. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyn jatkamisen.

27.03.2017

Kaava-alue	Suunnittelualue sijaitsee Hatsalankadun, rautatien ja Mäkikadun välisellä alueella, aivan ruutukaavakeskustan pohjoisreunalla. Aluerajaus on supistunut valmisteluvaiheen rajauksesta.
Käsittelyvaiheet	<p>Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 30.11.2016. Muutosehdotus on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 5.12.2016–12.1.2017. Aineisto on toimitettu tiedoksi mahdollista lausuntoa varten Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnalle sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, lisäksi aineisto toimitettu tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelle sekä Liikennevirastolle. Lausunnot on saatu Pohjois-Savon ELY-keskukselta ja Liikennevirastolta. Ehdotuksesta jättivät samansisältöisen muistutuksen Asunto Oy Kuopion Hatsalankatu 33 (3-2-10) ja Asunto Oy Kuopion Asemakatu 46 (3-2-11).</p> <p>Muistutuksissa esitettyjen kannanottojen takia kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn kaupunkirakennelautakunnan kautta.</p>
Lausunnot ja muistutus	Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet ovat esityslistan liitteenä.
Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen	Asemakaavan muutosehdotusta ei ole muutettu.
Vaikutusten arviointi	<p>Uudisrakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa, mutta naapuruston asukkaat saattavat kokea asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen heikennyksenä olevaan tilanteeseen. Muutoksella on kuitenkin positiivisia vaikutuksia asuntotuotantoon ja yritysvaikutukset ovat myönteisiä, koska rakentamisen aikaisen toiminnan lisäksi uudisrakentaminen lisää keskustan palvelujen kysyntää ja edesauttaa näin niiden säilymistä.</p> <p>Täydennysrakentaminen on ilmastopoliittisen ohjelman mukaista, koska se tiivistää kaupunkirakennetta ja tontin tehokkaampi käyttö vähentää osaltaan yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle suuntautuvan asuntorakentamisen paineita. Keskustan täydennysrakentaminen hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja on siten myös kaavataloudellisesti perusteltua. Liikennemäärät eivät olennaisesti muutu; tosin varikkotoiminnan lopettamisen myötä raskaan liikenteen määrä alueella vähenee, joten tältä osin liikenteelliset vaikutukset ovat positiivisia.</p>
<b>Esitys</b>	<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>Kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen tulee MRL 65 §:n mukaisesti ilmoittaa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.</p>
Liitteet	4536/2014 Lausunnot ja muistutukset vastineineen
Viiteaineisto	4536/2014 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen 4536/2014 havaintoaineisto = rakentamistapaohje (ei jaeta, julkaistaan

27.03.2017

internetissä)

4536/2014 kaavaselostuksen liitteet 1...3 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)

4536/2014 kaavaselostuksen liitteet 4...9 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)

4536/2014 selostus ilman liitteitä (ei jaeta, julkaistaan internetissä)

Valmistelija

Anne Turkia

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. 044 718 5415

**Päätösehdotus**

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Kaupunginhallitus 20.2.2017 61 §

**Viiteaineisto**

4536/2014 selostus ilman liitteitä

4536/2014 kaavaselostuksen liitteet 1...3

4536/2014 kaavaselostuksen liitteet 4...9

4536/2014 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen

4536/2014 havaintoaineisto = rakentamistapaohje

4536/2014 Lausunnot ja muistutukset vastineineen

Valmistelija

Anne Turkia

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. 044 718 5415

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Petteri Paronen

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.

---

Liitteet	45	4536/2014 selostus ilman liitteitä
	46	4536/2014 kaavaselostuksen liitteet 1...3
	47	4536/2014 kaavaselostuksen liitteet 4...9
	48	4536/2014 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
	49	4536/2014 havaintoaineisto = rakentamistapaohje
	50	4536/2014 Lausunnot ja muistutukset vastineineen

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

**Päätösehdotus** Kaupunginhallitus  
Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen.

**Päätös** Kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen tekemän päätösehdotuksen.

