

12.02.2018

13 §

Kaupunginhallitus

38 §

29.1.2018

§ 13

Asianro 145/10.02.03/2017

Asemakaavan muutosehdotus / Tuulikanteleen pohjoispuoli, Puijonlaakso 12-16

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 29.1.2018 38 §

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2017 § 120

Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

Tiivistelmä:

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan 5-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentaminen korttelin keskiosaan nykyisen pysäköintialueen paikalle. Alueen pohjoisosassa olevaa pysäköintikantaa laajennetaan täydennysrakentamisen yhteydessä. Autopaikoitus sijoittuu rakennusten alapuolisiin pysäköintitiloihin sekä autopaikkojen korttelialueelle pysäköintikannen laajennokselle. Alueella nykyisin sijaitsevat autopaikat järjestellään autopaikkojen korttelialueelle maantaso- tai kansipysäköintipaikoille.

Täydennysrakentamisen yhteydessä alueen autopaikkanormia pienennetään, mutta vastaavasti pyöräpysäköintivaatimusta kasvatetaan. Pyöräpysäköinti tehdään katettuna. Pysäköintinormin muutos mahdollistaa muutoin tiiviin alueen täydennystarkentamisen ja siistii ympäristöä. Muutoksen toivotaan kannustavan valitsemaan joukkoliikenteen tai kevyen liikenteen yksityisautoilun sijaan. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Puijonlaakson (12. kaupunginosa) Hiihtäjäntiellä 1,5 km Kuopion torilta luoteeseen ja 200 m Puijonlaakson ostoskeskuksesta itään.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Suunnittelualueella olevaan korttelin eteläosaan toteutettiin vuonna 2014 asemakaavan muutos, jonka kaavaprosessin alkuvaiheessa korttelia tutkittiin kokonaisuutena. Alueet erotettiin omiksi kaavamuuoksiksi pysäköintijärjestelyjen ongelmien takia. Aiemmin kaavoitetulle alueelle on valmistumassa syksyllä 2017 kaksi lamellimaista kerrostaloa. Rakentuva tontti on otettu tämän asemakaavan muutoksen aluerajaukseen mukaan, jotta pysäköinnin järjestelyä ja -vaatimuksia voitaisiin tutkia kokonaisuutena.

Kaavatyö sisältyi vuosien 2016 ja 2017 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 8.2.2017.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Kuopion seudun maakuntakaavassa alueelle kohdistuu alueen erityisominaisuutta ilmaiseva merkintä MA 11.615: Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä kohde tai alue, Puijonlaakson asemakaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK). Kaavaselostus: Lähiöitä varaudutaan vahvistamaan ja kehittämään täydennysrakentamisella ja liikkumisedellytyksiä parantamalla. Asemakaavassa tontti 12-16-1 on autopaikkojen korttelialuetta ja tontti 12-16-2 asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Nykyinen tilanne

Tontilla 12-16-1, autopaikkojen korttelialueella on vuonna 2004 rakennettu kaksikerroksinen pysäköintikansi ja maantasopysäköintiä. Tontilla 12-16-2 on kaksi lamellimaista kerrostaloa, jotka valmistuvat syksyllä 2017. Näiden välissä on pihakansi, jonka alle asuinrakennusten pysäköintipaikkoja sijoittuu. Osa paikoista on sijoitettu myös autopaikkojen korttelialueelle tontille 12-16-2.

Maanomistus

Kiinteimistö Oy Puijon Aitta omistaa liikerakennusten korttelialueen tontin 12-16-2. Tonttia vuokraavat Asunto Oy Kuopion Tuulikannel sekä Asunto Oy Kuopion Tuulikello. Kuopion kaupunki omistaa autopaikkojen korttelialueen tontin 12-16-1.

Rakennusliike Peab Oy on tehnyt tontista 12-16-1 maa-alueen suunnitteluvauruksen maaliskuussa 2017, joka on voimassa vuoden asemakaavan voimaantulosta. Tänä aikana on tehtävä lopullinen maanvuokrasopimus tai kiinteistökauppa. Ennen maanvuokrasopimuksen tai kiinteistökaupan tekemistä on sovitettava autopaikkojen siirrosta ja toteutuksesta kaupungin ja autopaikkojen rasiteoikeuksien haltijoiden kanssa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa tontti 12-16-1 jaetaan kahteen tonttiin, jolloin korttelin keskiosaan muodostuu asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja pohjoisosalle jää autopaikkojen korttelialue (LPA). Korttelin eteläisin tontti 12-16-2 on otettu asemakaavan muutoksen suunnittelualueeseen mukaan, koska osa heidän autopaikoista on korttelin keskialueella, ja jotta alueen pysäköintinormi voidaan päivittää koko korttelissa.

Asemakaavanmuutoksella ei osoiteta tavanomaiseen tapaan rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä, vaan rakennusoikeus määritellään rakennusten tarvan massoittelemalla (rakennusalat ja rakennusten korkeus) avulla. Vesikaton ylin kohta rajaa rakennukset pihakanteen nähden viiksikerroksiksi, mikäli sille on tarvetta.

Aineistoon liittyvien laskelmien mukaan korttelin keskiosan täydennysrakennettavan tontin, 12-16-4 rakennusoikeus on n. 6120 k-m². Jo rakentuvan tontin, 12-16-2 rakennusoikeus on 8310 k-m². Autopaikkojen korttelialueella mahdollistetaan pysäköintikannen laajentaminen koko tontin alueelle. Lisäksi kaavalla mahdollistetaan pysäköintikannen korotus kolmikerroksiseksi tulevaisuudessa.

Kaavassa on ehdotettu pysäköintinormin alentamista koko korttelissa kahteen autopaikkaan kolmea asuntoa kohden (2ap/3as) joiden lisäksi yksi vieraspaikka 10 asuntoa kohden (1vap/10as), kun nykyinen autopaikkannormi on yksi autopaikka yhtä asuntoa kohden (1ap/1as), joista yksi kymmenesosa on varattava vierasautopaikoiksi (1vap-1/10as). Pysäköintinormin lieventämisen taustalla on täydennysrakentamisen edistäminen alueilla sekä ilmastopoliittiset syyt, kuten vähähiilisten liikkumismuotojen edistäminen yksityisautoilun sijaan. Pysäköintinormin muutos mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen, sillä nykyisellä pysäköintinormilla tarvittavat autopaikat eivät mahtuisi korttelin alueelle eikä täydennysrakentaminen olisi todennäköistä. Alueen rakentuminen puolestaan siistiä ympäristöä ja lisää alueen vetovoimaa.

Pysäköintinormin muutos edellyttää riittävien ja laadukkaasti toteutettujen pyöräpysäköintien sekä -säilytystilojen rakentamista tonteille. Tämän vuoksi kaavassa on edellytetty asuinrakentamisen pyöräpaikkojen rakentamista kalettuna niin, että niitä on yksi pyöräpaikka aina 25 asuinkerrosalaneliometriä kohden. Tämä kannustaa pitämään pyöräilyä ensisijaisena liikkumismuotona alueella ja helpottaa pyörän käyttöönottoa sekä esimerkiksi talvipyöräilyä.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2016–2017 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 8.2.2017. Työn vireilletulosta on ilmoitettu 11.2.2017 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 13.2–17.3.2017. Kaavoituksen aloituskokous yhteistyötahoille pidettiin 13.3.2017. Vireilletulovaiheessa saatiin kolme mielipidettä.

Asemakaavan valmisteluaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 11.10.2017 kokouksessa, jonka jälkeen valmisteluaineisto asetetaan virallisesti nähtäville ja lausunnoille 16.10. – 17.11.2017. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 7.11.2017 ja valmisteluaineistosta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus yhteistyötahoille 8.11.2017. Valmisteluaineistosta saatiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä. Ehdotusaineisto on laadittu nähtävillä olleen vaihtoehdon sekä saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

Hyväksyvä viranomainen

Kaupunginvaltuusto

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutos parantaa Puijonlaakson elinvoimaisuutta lisäämällä lähipalvelujen käyttäjiä sekä monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Uusi rakennuskanta parantaa Hiihtäjätien kaupunkikuvaa kun pysäköintialueet muuttuvat rakennetuksi ympäristöksi pihoineen. Uudet, porrastuvat lamellitalot sopeutuvat Puijonlaakson vanhaan rakennusrantaan ja säilyttävät Puijonlaaksolle ominaisen tornitalojen ja lamellitalojen kontrastin maisemassa.

Kaavamuutos koskee jo kokonaan rakennettua ympäristöä. Alue on pääosin päällystettyä pysäköintialuetta, joten huleveden määrä ei juuri kasva alueen rakentamisen yhteydessä. Kadunvarsipuustoa joudutaan mahdollisesti uusimaan rakennustöiden yhteydessä.

Autopaikkannormin madaltaminen toivotaan vähentävän autoilevien määrää alueella ja lisäävän kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttäjämääriä. Joukkoliikenteen kysynnän kasvaminen voi parantaa joukkoliikenteen palve-

lutasoa. Pysäköintinormia on tarkoitus hyödyntää myös seuraavissa Puijonlaakson täydennysrakentamishankkeissa.

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

Koko korttelin rakennuttua alueelle tulee alustavien suunnitelmien mukaan noin 170 uutta asuntoa, joten liikenne alueella lisääntyy hieman. Alue sijaitsee kuitenkin Puijonlaakson palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien lähellä sekä on kävely- ja pyöräilymatkan etäisyydellä Kuopion keskustasta, mikä itsessään vähentää autoilun tarvetta.

Alueen rakentuminen tukee tarkistettujen valtakunnallisten tavoitteiden, eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun vaatimuksia. Samalla kaavanmuutos on osaltaan Kuopion ilmastopoliittisen ohjelman 2009–2020 mukainen, koska se tiivistää entisestään kaupunkirakennetta ja tukeutuu oleviin liikenneyhteyksiin ja kunnallistekniikkaan.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Samalla asetetaan nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvan Kuopion kaupungin 12. kaupunginosan (Puijonlaakson) korttelin 16 tonttien 3..4 tonttijako. 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

- 30 145/2017 Pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
- 31 145/2017 Kaavan havainneaineisto
- 32 145/2017 Valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot vastineineen
- 33 145/2017 Kaavaselostus (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 34 145/2017 Asemakaavan muutoksen seurantalomake (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 35 145/2017 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 36 145/2017 Tuulikanteleen pohjois-osan hulevesitarkastelu (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 37 145/2017 Kuopion Energian verkostokartat (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 38 145/2017 Tonttijakokartta 297-12-16-3 ja 4 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)

Valmistelija
Sonja Tilaeus
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5432

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

Asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyvaiheet

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. Lisäksi aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat – vastuualueelle.

Lausunnot ja muistutukset

ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat – vastuualue sekä Kuopion kaupungin ympäristönsuojelupalvelut ilmoittivat, ettei niillä ole huomautettavaa muutosehdotukseen. Lausunnon kaavaehdotuksesta antoi Kuopion Vesi.

Kuopion Veden lausunto koski kaavaehdotuksesta poistettua hulevesimerkintää. Merkintä oli poistettu, koska se todettiin mahdottomaksi toteuttaa. Kuopion Veden lausunnossa painotettiin, että hulevesimerkinnän poistamisen takia tulee huolehtia, ettei hulevesiä päädy jätevesiviemäriverkostoon.

Tähän voidaan vastineena todeta, että koska kaava-alue on entuudestaan lähes kokonaan päällystetty, eikä alueen täydennysrakentaminen aiheuta huomattavasti lisää hulevesiä kaava-alueella, ei Kuopion Veden antama kommentti aiheuta muutoksia itse kaavakarttaan.

Kommentin perusteella alueen sadevesivalumaa tarkasteltiin kuitenkin vielä uudelleen Kuopion kunnallistekniikan kanssa. Tarkastelussa todettiin, että mikäli esimerkiksi hulevesi- tai liikennesyistä Hiihtäjäntiellä tarvitsee tehdä katu- tai putkisaneerausta, on mahdollinen putkikapasiteetin ylittyminen ratkaistavissa niin, että osa hulevesiselvityksen mukaisen valuma-alueen 1 hulevesistä johdetaan uudessa sadevesiviemäriinjassa Hiihtäjäntien pohjoisen puolen kautta valuma-alueelle 2, jossa kortteleiden 13 ja 14 väliselle puisto-kaistaleelle tehtäisiin viivytävä rakenne tai avo-oja ennen kuin linja liittyy valuma-alueen 1 sadevesiviemäriin. Tällöin valuma-alueen 1 putkikapasiteetti on alustavan tarkastelun perusteella riittävä, eikä aiheuta hulevesien tulvimista jätevesiviemäriin. Tämän yhteydessä varatoimenpiteenä voitaisiin lisäksi tehdä jätevesiviemäriin kannen korotus valuma-alueella 2 liitoskohdan lähetyvillä.

Jatkotoimenpiteet

Rakennusliike Peab Oy on tehnyt tontista 12-16-1 maa-alueen suunnitteluvauruksen keväällä 2017, joka on voimassa vuoden asemakaavan voimaantulosta. Tänä aikana on tehtävä lopullinen maanvuokrasopimus tai kiinteistökauppa. Ennen maanvuokrasopimuksen tai kiinteistökaupan tekemistä on sovitta-

va autopaikkojen siirrosta ja toteutuksesta kaupungin ja autopaikkojen rasite-oikeuksien haltijoiden kanssa.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutos parantaa Puijonlaakson elinvoimaisuutta lisäämällä lähipalvelujen käyttäjiä sekä monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Uusi rakennuskanta parantaa Hiihtäjätien kaupunkikuvaa kun pysäköintialueet muuttuvat rakennetuksi ympäristöksi pihoinen. Täydennysrakentaminen tukeutuu oleviin liikenneyhteyksiin ja kunnallistekniikkaan.

Täydennysrakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita, joten liikenne alueella lisääntyy hieman. Alue sijaitsee kuitenkin hyvien palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien lähellä, mikä itsessään vähentää autoilun tarvetta. Täydennysrakentaminen vaikuttaa myös ympäröivistä rakennuksista avautuviin näymiin.

Kaavassa madalletaan autopaikkanormia koko korttelissa, mutta vastaavasti autopaikkanormin madaltamisen yhteydessä alueen pyöräilymahdollisuuksia parannetaan pyöräpaikkanormilla ja edellyttämällä pyöräpaikkojen kattamista.

Esitys

Kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon.

Viiteaineisto

145/2017 Kaavaselostus
145/2017 Pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
145/2017 Kaavan havainneaineisto
145/2017 Valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot vastineineen
145/2017 Asemakaavan muutoksen seurantalomake
145/2017 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava
145/2017 Tuulikanteleen pohjois-osan hulevesitarkastelu
145/2017 Kuopion Energian verkostokartat
145/2017 Tonttijakokartta 297-12-16-3 ja 4
145/2017 Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Valmistelija

Sonja Tilaeus

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5432

Päätösehdotus

Vs. kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy kaavaehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti vs. kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

Liitteet

15 145/2017 Kaavaselostus
16 145/2017 Pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
17 145/2017 Kaavan havainneaineisto
18 145/2017 Valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot vastineineen

- 19 145/2017 Asemakaavan muutoksen seurantalomake
- 20 145/2017 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava
- 21 145/2017 Tuulikanteleen pohjois-osan hulevesitarkastelu
- 22 145/2017 Kuopion Energian verkostokartat
- 23 145/2017 Tonttijakokartta 297-12-16-3 ja 4
- 24 145/2017 Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon.

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen tekemän päätösehdotuksen.

