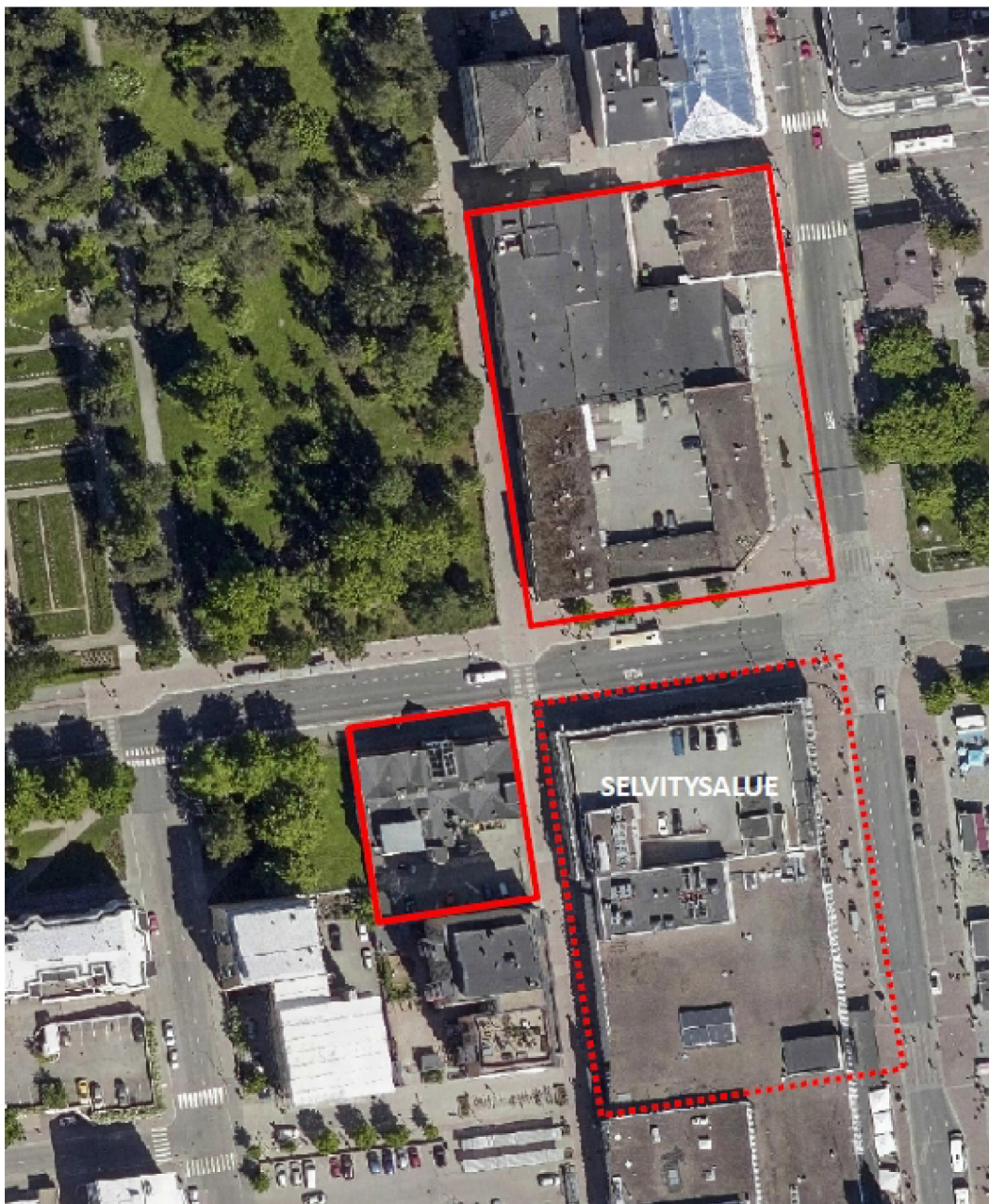
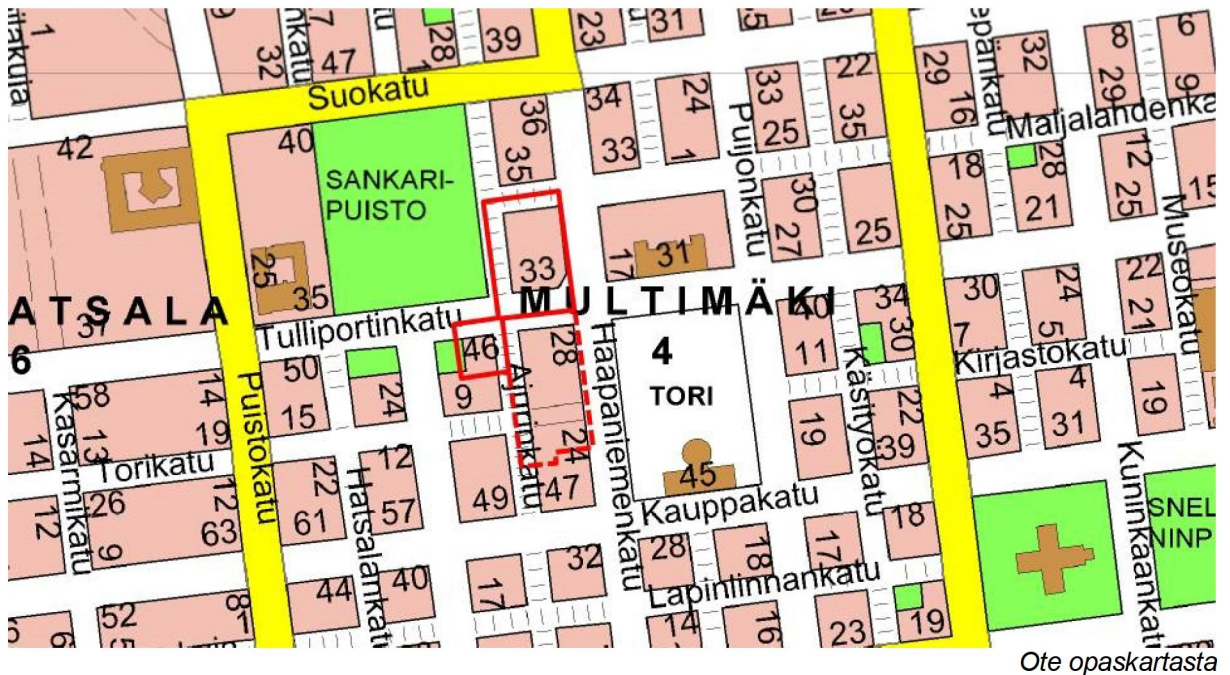


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

TULLINKULMA JA RENGASTALO, MULTIMÄKI 4-10 JA 4-13-7 JA KATUALUEIDEN OSAT (työnumero 355, asian:o 6368 / 2014) ASEMAKAAVAN MUUTOS



ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Kuopion kaupungin ydinkeskustassa Multimäen kaupunginosassa. Suunnittelualueeseen sisältyy kortteli 4-10 sekä korttelin 4-13 tontti 7 ja näihin tontteihin rajoittuvat osuudet Haapaniemenkadun, Ajurinkadun, Maljalahdenkadun ja Tulliportinkadun katualueista. Aluerajaus on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä. Varsinaiseen suunnittelualueeseen liittyy selvitysalueena rakennusten korkeuksien osalta myös eteläpuoleisen korttelin 4-14 alueita, jotka kuitenkin eivät sisälly muutoin tähän asemakaavan muutokseen. Aluerajauksiin voi tulla tarkennuksia työn aikana.

MITÄ ON TEKEILLÄ

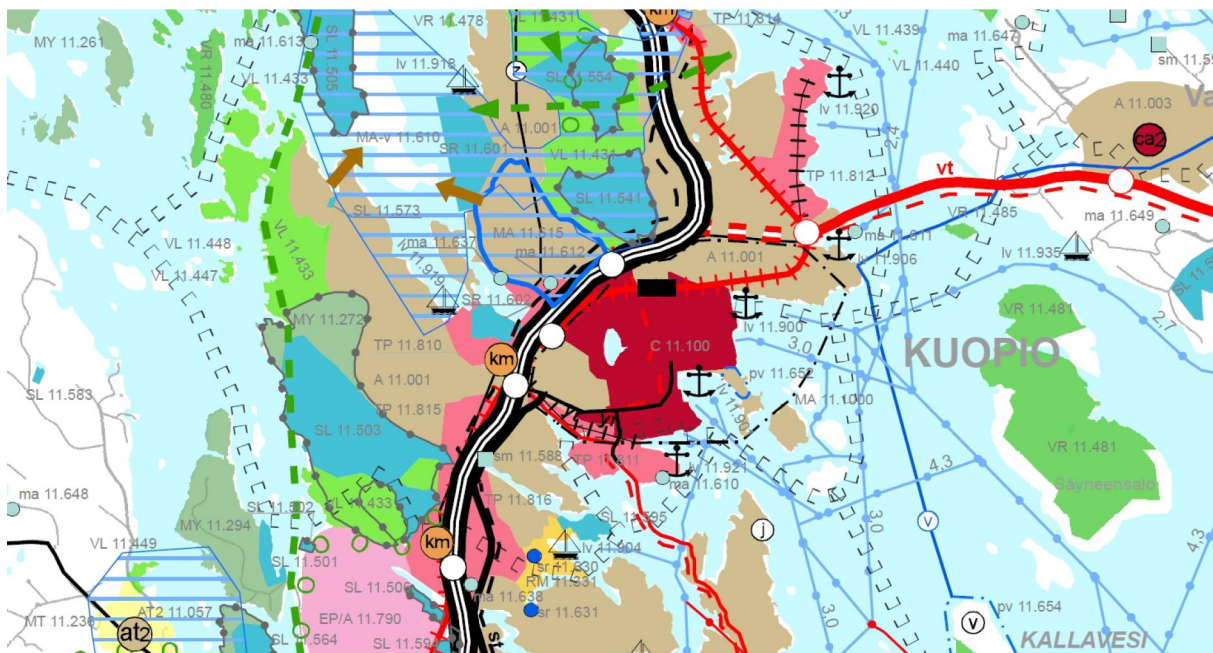
Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportinkatu 33 (4-10-4) on hakenut asemakaavan muutosta korttelin 10 tonteille 4 ja 6. Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportinkatu toimii hakijana valtakirjalla myös Kesko Oyj:n (4-10-6) puolesta. Hakijan tavoitteena on rakentaa tonteille asuin-, liike- ja toimistotiloja. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa tonttitehokkuutta ja rakennusten korkeuksia merkittävästi nykytilanteeseen verrattuna.

Kiinteistö Oy Kuopion Rengastalo (4-13-7) hakee myös asemakaavan muutosta tontilleen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa tontin rakennusoikeutta sekä päivittää asemakaavan pysäköintimääräys vastaamaan kiinteistön nykyistä ja tulevaa käyttötarkoitusta.

Tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle lisää liiketiloja ja asumista. Samalla ratkaistaan tonttien osalta autopaikoitus, joka pyritään toteuttamaan pääosin maanalaisiin pysäköintitiloihin. Tavoitteena on myös täydentää kaupungin keskustaa rakentamistavaltaan keskusta-alueelle sopivalla rakentamisella, lisätä keskustan palvelutarjontaa sekä tarjota uutta keskusta-asumista. Lisäksi on tavoitteena päivittää suunnittelualueetta ym-

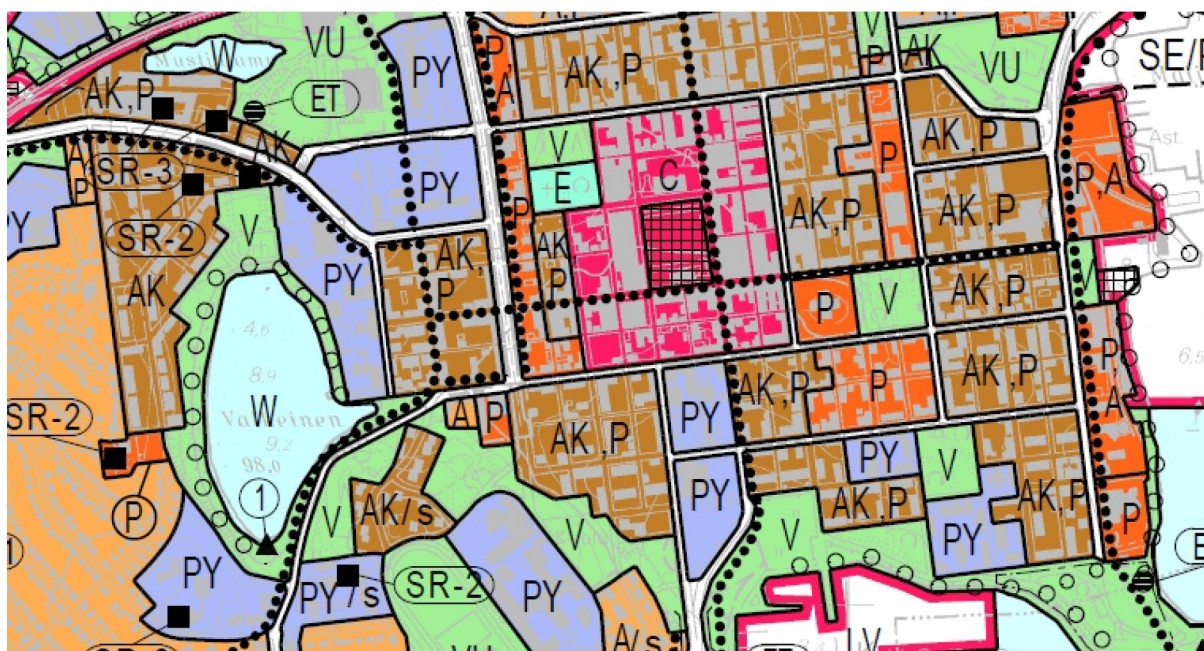
pärvien katualueiden asemakaavat tarpeellisilta osin vastaamaan keskusta-alueen liikenteen ja rännikatujen kehittämistä koskevia suunnitelmia.

KAAVOITUSTILANNE



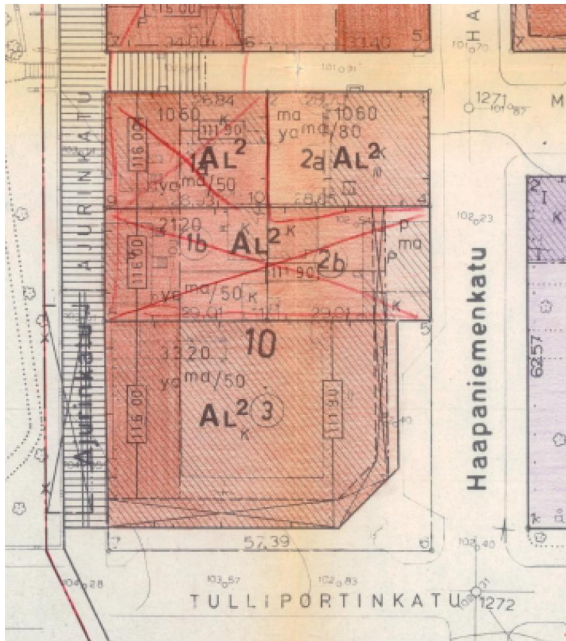
Ote maakuntakaavasta

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2006. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C-merkintä). Kaavassa ei ole varsinaisesti suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Maakuntakaavoissa suunnittelualueen länsipuolella on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue Sankaripuisto ja itäpuolella Kuopion kauppatori.



Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta

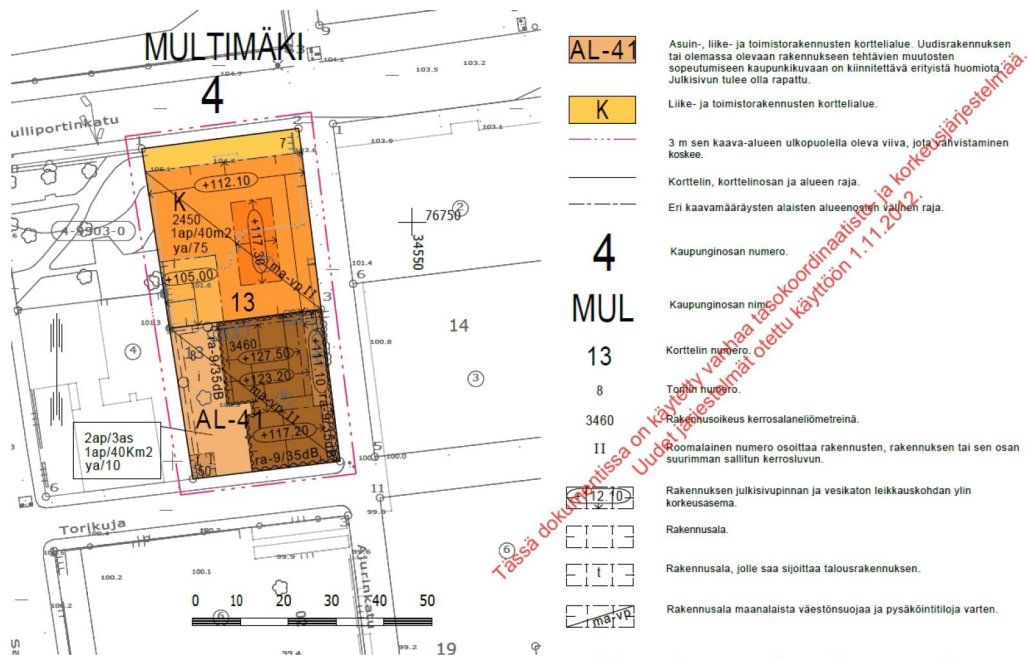
Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se on tullut voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001. Suunnittelualuetta koskee C-merkintä ”Keskustatoimintojen alue, pääkeskus” lisämääritteellä ”Ydinkeskustan alue, joka varataan liike-, toimisto- ja palvelutiloille, ympäristöhairiöttömille työpaikkatoiminnoille ja asumiselle”. Suunnittelualueen länsipuolella oleva Sankaripuisto on merkitty erityisalueeksi merkinnällä E.



Otteet voimassa olevista asemakaavoista

Suunnittelualueen tonteilla 4-10-4 ja 4-10-7 sekä osalla Maljalahdenkatua ja Ajurinkatua on voimassa sisäasiainministeriön 16.2.1976 vahvistettu asemakaava. Tontilla 4-10-6 on voimassa sisäministeriön 11.2.1977 vahvistama asemakaava. Molemmat tontit on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jossa sallitusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää asuinhuoneistoiksi (AL²). Rakennusoikeus tontilla 4-10-4 on 3 320 k-m², tontilla 4-10-7 on 1 060 k-m² ja tontilla 4-10-6 3 180 k-m². Ajurinkadun osuus on merkitty yleiselle jalankululle merkityksi katualueeksi. Ajurinkadun tontin 4-10-4 kohdalle sijoittuvan osuuden kaavallinen tilanne on epäselvä, mutta ko. alueella lieene voimassa vuoden 1903 asemakaava, jossa kyseinen alue on katualuetta.

Maljalahdenkadun Ajurinkadun puoleisella osalla on voimassa kaupunginvaltuuston 26.9.1983 hyväksymä asemakaava, jossa Ajurinkatuun liittyvä osuus on merkitty jalankululle varatuksi kaduksi. Korttelin 4-10 viereisellä Haapaniemenkadun katualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 13.12.2010 hyväksymä asemakaava, jossa ko. katualueet on merkitty joukkoliikenteelle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo ja huoltoajo on sallittu (jl/t/h). Alueelle saa rakentaa maanalaisia kulkuväyliä siten, että nykyinen maanpinnan korkeusasema säilyy (ma-k). Katualueille on laadittu rakentamistapaohje (rto).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Tontilla 4-13-7 (Kiinteistö Oy Kuopion Rengastalo) on voimassa kaupunginvaltuuston 24.10.2005 hyväksymä asemakaava. Asemakaavassa tontti 7 on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta tontilla on 2450 k-m². Tonttia koskeva pysäköintimääräys on 1 ap/40 m². Pysäköintiä koskee myös merkintä ya/75, joka osoittaa kuinka suuren osan tonttia varten vaadittavista autopaikoista saa sijoittaa YA-korttelialueelle.

Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY): Kuopion tori, Kuopion Iso hautausmaa ja Kuopion rännikatuverkko. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva kaupungintalo on merkitty asemakaavassa historiallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (his1). Kuopion kulttuuriympäristö –Strategia ja hoito-ohjeet –ohjelmassa Kuopion toria ympäröivien koskee säilytystavoite, jonka mukaan torimiljö ja toria ympäröivät arvorakennukset säilytetään, torin länsipuoleisia rakennuksia voidaan korottaa. Länsipuoleiselle Sankaripuistolle on ohjelmassa esitetty säilytystavoitteeksi ympäristön säilyttäminen.

Kuopion keskusta-alueen liikenteen yleissuunnitelmassa, rännikatualueen kehittämissuunnitelmassa ja Kuopion kaupunkikeskustan Master Plan 2025–suunnitelmassa on esitetty suunnittelualueeseen sisältyviin katualueisiin liittyviä tavoitteita.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan korttelirakenteeseen ja kävelykeskustaan.

Tontilla 4-10-4 on vuonna 1968 valmistunut neliömäinen 2–3-kerroksinen toimistorakennus, jonka toteutunut kerrosala on 3 600 k-m². Tontilla 4-10-6 on vuonna 1985 valmistunut L-muotoinen 2–3-kerroksinen liike- ja tavaratalorakennus, jonka toteutunut kerrosala on 1 862 k-m². Korttelin 10 tontilla 7, Haapaniemenkadun ja Maljalahdenkadun kulmassa on vuonna 1942 valmistunut 3-4 -kerroksinen liike- ja tavaratalo, jonka toteutunut kerrosala on 1 162 k-m². Tontilla 4-13-7 on vuonna 1966 valmistunut 2-kerroksinen liikerakennus, jonka toteutunut kerrosala on 1 859 k-m².



Viistokuva suunnittelualan nykytilanteesta

Korttelin viereiset Haapaniemenkadun ja Tulliportinkadun osuudet ovat joukkoliikennekatuja, joilla on joukkoliikenteen pysäkkejä. Kortteliin rajoittuvilla Ajurinkadulla ja Maljalahdenkadulla on tällä hetkellä huolto- ja tontteille ajo sallittu. Alueelle on rakennettu kunnallistekniset verkostot.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettua ympäristöä. Alueen länsipuolella on vehreä Sankaripuiston alue, jolla kasvaa korkeaa puustoa. Alueen itäpuolella, kaupungintalon tontilla on puustoa ja kasvillisuutta.

MITÄ VAIKUTUKSIA KAAVAHANKKEELLA ON

Alue on osa keskustan palvelurakennetta ja täydennysrakentaminen vahvistaa keskustan asemaa liike- ja asuinalueena. Liikerakentamisen kehittäminen ydinkeskustassa edesauttaa palvelujen monipuolistumisessa ja keskustan säilymisessä elinvoimaisena. Uusien asuntojen rakentamismahdollisuus on keskustan palvelujen säilymisen kannalta perusteltua ja vastaa asuntojen kysyntätilanteeseen.

Täydennysrakentamisella on vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Korkeampi rakentaminen vaikuttaa viereisten tonttien

rakennuksista avautuviin näkymiin. Asuinkerrostaloja on korttelin 10 suunnittelualueen pohjoispuolella ja korttelin 13 suunnittelualueen eteläpuolella.

Hanke lisää jonkin verran liikennettä alueella. Tavoitteena on pysäköintipaikkojen toteuttaminen maanalaiseen pysäköintihalliin tai tarvittaessa muihin pysäköintilaitoksiin. Keskustan täydennysrakentamisella on positiiviset ilmastopoliittiset vaikutukset, koska sen katsotaan vähentävän yksityisautoilun tarvetta. Yritysvaikutukset ovat myönteisiä, koska uudisrakentaminen lisää keskustan palvelujen kysyntää ja edesauttaa näin niiden säilymistä.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Ohjaavana viranomaisena on Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, jolle osallinen voi MRL 64 §:n perusteella esittää neuvottelun käymistä tämän OAS:n riittävydestä, mikäli pitää neuvottelua tarpeellisena. Tähän osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kohdistuvia kannanottoja voi toimittaa myös Kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelupisteeseen (valtuustotalon pääaula) tai suoraan kaupunkiympäristön suunnittelupalveluihin asemakaavoitukseen.

TARVITTAVAT SELVITYKSET JA VAIKUTUSARVIOINNIT

Hakijat tilaavat kustannuksellaan asemakaavan valmistelussa tarvittavat tutkimukset ja aineistoa suoraan kaupungin hyväksymältä konsultilta. Aineistoon liittyvät ainakin toteutusvaihtoehto mahdollisine alavaihtoehtoineen, kaupunkikuvalliset tarkastelut liittymisestä ympäristöön, eteläpuolisen korttelin rakennusmassan korottamisen tutkiminen ja rakennushistorialliset selvitykset alueella nyt olevista rakennuksista. Tullinkulman korttelin keskeisestä ja kaupunkikuvallisesti merkittävästä sijainnista johtuen myös asemakaavoitus teettää ulkopuolisella konsultilla kaksi vaihtoehtoista korttelisuunnitelmaa hakijan tilaaman suunnitelman lisäksi. Vaihtoehtoisia suunnitelmia tarkastellaan kaavaluonnoksen havainneaineistona.

KAAVOITUKSEN KULKU, ARVIOITU AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Asemakaavan valmisteluaineisto (luonnos) valmistuu kesällä 2018 ja se asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin siihen voi ottaa kantaa sekä esittää muutoksia ja lisäyksiä. Valmisteluvaiheen nähtävänäoloaikana järjestetään lausunnonantajille info- ja keskustelutilaisuus ja naapurikiinteistöjä tiedotetaan kaavan nähtävänäolosta. Valmisteluaineistosta neuvotellaan myös Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat – vastuualueen kanssa.

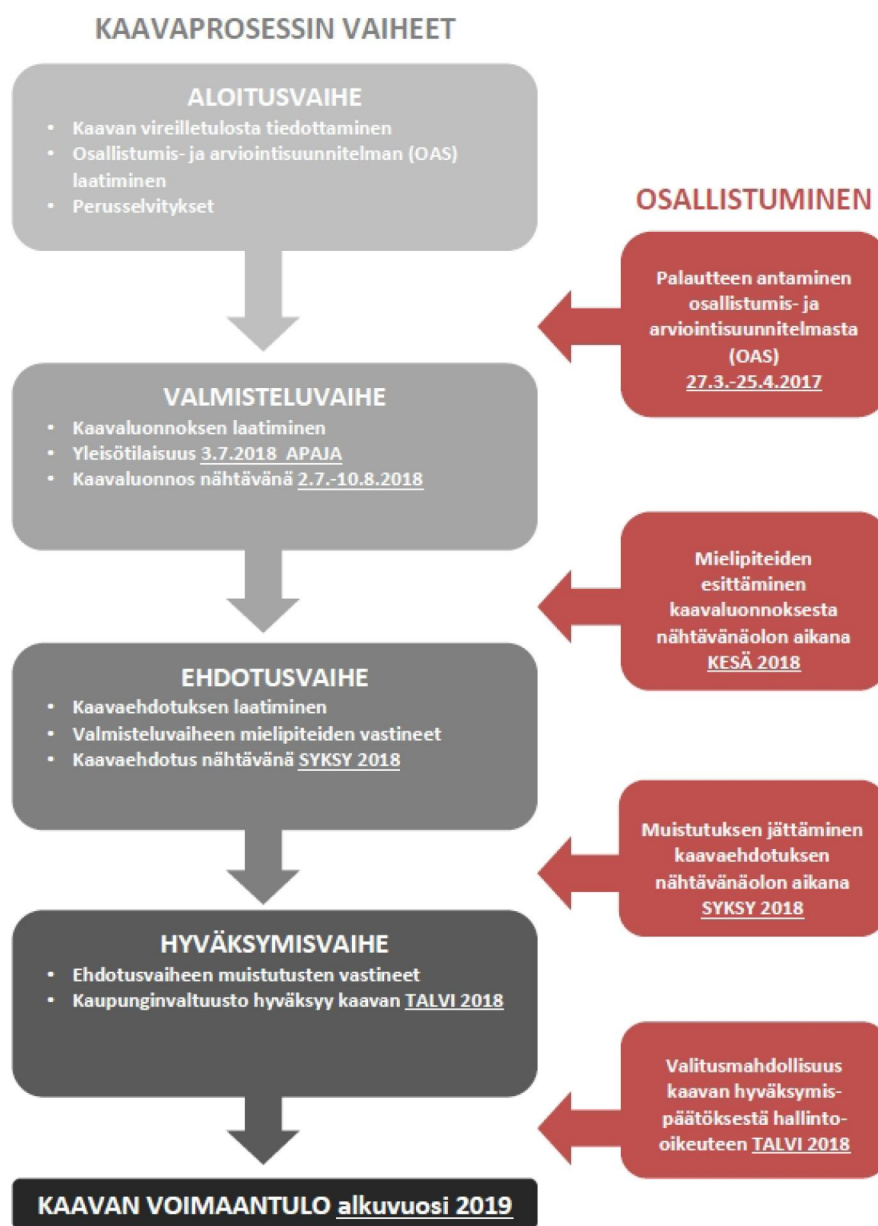
Alueen asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään kaavoituksen käynnistämissopimus sekä muut tarvittavat sopimukset (mm. maankäyttösopimus).

Asemakaavan muutostyö sisältyy vuoden 2017 asemakaavoitusohjelmaan. Kaupunkirakennelautakuntaa tiedotettiin kaavan vireilletulosta

822.3.2017 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli sen jälkeen nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa Suokatu 42 (valtuustovirastotalon pääaula) ja internetissä, jolloin siihen oli mahdollisuus esittää mielipiteitä. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

Tavoiteaikataulun mukaan kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen vuoden 2018 lopussa.

Edellä esitetyn aikataulun toteutumiseen vaikuttaa muun muassa se, että työ ei vaadi erittäin laajoja lisäselvityksiä, hakija toimittaa tarvittavat aineistot aikataulun mukaan ja tarvittavat sopimukset laaditaan oikea-aikaisesti. Mikäli edellä mainittuja tai vastaavia viivästyttäviä seikkoja ilmenee, aikataulu venyy edellä esitetystä.



Kaavio kaavatyön etenemisestä ja osallistumismahdollisuuksista

Kaavan nähtävänäoloista kuulutetaan Kuopion Kaupunkilehdessä sekä kirjeellä ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja niille, jotka ovat sitä pyytäneet. Lisäksi aineisto on nähtävänä internetissä www.kuopio.fi. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

Kaavatyö tehdään kaupunkiympäristöjen suunnittelupalveluissa asema-kaavoituksessa, jossa työtä hoitaa kaavoitusarkkitehti Pauli Sonninen. Kaavatyön havainnollistava aineisto laaditaan kaavamuutoksen hakijoiden, kiinteistöjen tai kaupungin tilaamina konsulttitoimistoina.

OSALLISET

Kaavanmuutoksen hakijat ja kiinteistöjen omistajat

Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportinkatu 33 (tontti 4-10-4)

Kesko Oyj (tontti 4-10-6)

Kiinteistö Oy Pyörätalo (4-10-7)

Kiinteistö Oy Rengastalo (tontti 4-13-7)

Viranomaiset

Kuopion kaupunki:

Konsernipalvelu / Strateginen maankäytön suunnittelu

Kuopion Vesi Liikelaitos

Kuopion Energia Liikelaitos

Maaomaisuuden hallinta / Tonttipalveluyksikkö, Asuntotoimi

Yrityspalvelu

Kulttuurihistoriallinen museo

Pohjois-Savon pelastuslaitos

Kuopion alueellinen rakennusvalvonta / Kaupunkikuvatyöryhmä / Kuopion alueellinen rakennuslautakunta

Kaupunkirakennelautakunta

Ympäristönsuojelu / Ympäristölautakunta

Muut viranomaiset:

Pohjois-Savon ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Muut

Naapurikiinteistöt

Lähialueen asukkaat ja yritykset

Kanta-Kuopion Seura Ry

Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhistys Ry

DNA Itä- ja Keski-Suomi

TeliaSonera Finland Oyj

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

YHTEYSTIEDOT

Asemakaavoitus:

Asemakaavapäällikkö Anne Siltavuori
puh: 044 7185 417
s-posti: [anne.siltavuori\(at\)kuopio.fi](mailto:anne.siltavuori(at)kuopio.fi)
Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio

Kaavoitusarkkitehti Pauli Sonninen
puh: 044 7185 439
s-posti: [pauli.sonninen\(at\)kuopio.fi](mailto:pauli.sonninen(at)kuopio.fi)
Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio

Kunnallistekninen suunnittelu:

Suunnitteluinsinööri Hanna Väättäinen
puh: 044 7185 318
s-posti: [hanna.vaatainen\(at\)kuopio.fi](mailto:hanna.vaatainen(at)kuopio.fi)
Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio

Viher- ja virkistysaluesuunnittelu:

Kaupunginpuutarhuri Matti Nikoskelainen
puh: 044 7185711
s-posti: [matti.nikoskelainen\(at\)kuopio.fi](mailto:matti.nikoskelainen(at)kuopio.fi)
Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio
ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue:

Ylitarkastaja Leila Kantonen
puh: 0295 026 802
s-posti: [leila.kantonen\(at\)ely-keskus.fi](mailto:leila.kantonen(at)ely-keskus.fi)
Kallanranta 11, PL 2000, 70101 Kuopio