

Asemakaavan muutosehdotus, Tullinkulma ja Rengastalo / Multimäki 4-10 ja 4-13-7

Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Ari Räsänen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

Tiivistelmä:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tonteilla 4-10-4 ja 6 sijaitsevan nykyisen liike- ja toimistorakennuksen korvaaminen uudella 8-kerroksisella asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennuksella ja tontilla 4-10-7 sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen suojeleminen ja muuttaminen asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumiseen. Samalla mahdollistetaan tontilla 4-13-7 sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen korvaaminen uudella 7-kerroksisella asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennuksella. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa, kauppatorin luoteisnurkalla, Tullinportinkadun ja Ajurinkadun varrella.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportinkatu 33:n hakemuksesta 19.9.2014. Samaan kaavamuutokseen liittyi Kiinteistö Oy Kuopion Rengastalo 10.8.2016 tehdyllä hakemuksella.

Kaavatyö sisältyy vuosien 2016 - 2019 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoitusohjelmiin. Kaavoituksen käynnistämissopimukset on allekirjoitettu 24.2.2017 ja 9.3.2017.

Kaavoitustilanne Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on merkitty keskustatoimintojenalueeksi, ”pääkeskus”, lisämääritteellä ”Ydinkeskustan alue, joka varataan liike-, toimisto- ja palvelutiloille ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoiminnoille ja asumiselle. Asemakaavassa Tullinkulman kortteli 4-10 on liikerakennusten korttelialuetta, jossa sallitusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää asuinhuoneistoksi. Rengastalon tontti 4-13-7 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Nykyinen tilanne Tullinkulman korttelissa, tontilla 4-10-4 on vuonna 1968 valmistunut, 3 600 k-m² laajuinen, liike- ja toimistorakennus, tontilla 4-10-6 on vuonna 1985 valmistunut 1 862 k-m² laajuinen liike- ja toimistorakennus ja tontilla 4-10-7 on vuonna 1942 valmistunut 1 162 k-m² laajuinen, liikerakennus.

Rengastalon tontilla 4-13-7 on vuonna 1966 valmistunut 1 859 k-m² laajuinen liikerakennus.

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

10.04.2019

Maanomistus

Tontin 4-10-4 ja sillä olevan rakennuksen omistaa Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 33, tontilla 4-10-6 ja sillä olevan rakennuksen omistaa Kesko Oyj ja tontin 4-10-7 ja sillä olevan rakennuksen omistaa Kiinteistö Oy Pyörätalo. Tontti 4-13-7 ja sillä oleva rakennus on Kiinteistö Oy Kuopion Rengastalon omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa tontit 4-10-7 ja 8 on kaavoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialueeksi (ALP-2). Tontti 4-13-7 on kaavoitettu asuin-, liike- ja toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialueeksi, jonka ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen tulee toteuttaa rännikadun suuntaan avautuvia liikehuoneistojen ikkuna- ja oviaukkoja katujulkisivujen elävöittämiseksi (ALP-3).

Pyörätalon tontilla 4-10-7 rakennusoikeus säilyy nykyisellään 1 060 k-m². Nykyinen rakennus osoitetaan suojelumerkintä sr-13. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksessa saadaan suorittaa korjaus- ja muutostöitä sen estämättä, mitä tontin kokonaisrakennusoikeudesta on kaavassa määrätty.

Rakennusoikeus Tullinkulman tontilla 4-10-8 on 16 000 k-m², josta liike- ja toimistotiloihin käytävä rakennusoikeus on oltava vähintään 3 000 k-m². Rakennusoikeuden määrä vastaa tehokkuuslukua e=4.11. Haapaniemenkadun ja Tulliportinkadun puolilla on mahdollista rakentaa kahdeksaan kerrokseen, josta ylin kerros sisäänvedettynä ja Ajurinkadun puolelle on mahdollista rakentaa kuuteen kerrokseen, josta ylin kerros on rakennettava sisäänvedettynä.

Rengastalon tontille 4-13-7 on osoitettu rakennusoikeutta 5 000 k-m², josta liike- ja toimistotiloihin on käytettävä vähintään 200 k-m². Rakennusoikeuden määrä vastaa tehokkuuslukua e=4.05. Tulliportinkadun ja Ollinpuiston puolelle voidaan rakentaa seitsemään kerrokseen, josta ylin kerros sisäänvedettynä ja kadun tasoon liiketiloja. Ajurinkadun puolelle osoitetaan rakentaminen kolmeen kerrokseen ja sen alimpaan kerrokseen liiketilojen rakentaminen. Pysäköintiajo kellaritiloihin mahdollistetaan Tulliportinkadulta sekä naapurikiinteistöjen Toriportin ja Tulliportin kautta ajorasitesopimuksella.

Autopaikkanormi on esitetty asunnoille (1 ap/2 as). liikerakentamiselle (1 ap/100 Km²) ja palveluasumistiloille (1ap/180 Pm²). Kaavaan sisältyy myös polkupyöränormi asunnoille (1 pp/30 Km²), liikerakentamiselle (1 pp/50 Km²) ja palveluasunnoille (1 pp/1 Pas). Suunnitelmien mukaan kaava-alueelle tulee yhteensä 145 autopaikkaa ja 520 polkupyöräpaikkaa. Suojelukohteessa autopaikkavaatimusta ei sovelleta rakennuslupaviranomaisen harkinnan mukaan kaavassa osoitettuun säilytettävään Pyörätaloon.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 7.3.2017. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänä olon yhteydessä 27.3.-25.4.2017. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 18.4.2017.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 27.6.2018. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 2.7.-10.8.2018 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 3.7.2018. Yhteistyötahoille on järjestetty lausuntokokous 8.8.2018. Valmisteluaineistosta

10.04.2019

55 §

on saatu kaksi lausuntoa ja yksi mielipide. Ehdotusaineisto on laadittu saatu-
jen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja
sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

Kaavamuutoksen hakijoiden kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mu-
kaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Hyväksyvä viranomainen Kaupunginvaltuusto

Vaikutusten arviointi

Asunto- ja liiketilarakentaminen keskustaan ei hajauta yhdyskuntarakennetta
vaan tiivistää keskustatoimintoja, ja näin ollen hankkeen ilmastopoliittiset
vaikutukset ovat positiivisia.

Kaupunkikeskustaan sijoittuvat liike-, toimistotilat tukevat keskustan elin-
voimaisuutta 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 muutosehdo-
tuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävil-
le vähintään 30 päivän ajaksi. Samalla asetetaan nähtäville asemakaavan
muutosehdotuksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvan Kuopion
kaupungin 4. kaupunginosan Multimäki korttelin 10 tontti 8. Mikäli ehdotuk-
seen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, kaavanmuutoseh-
dotus esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hy-
väksyttäväksi.

Ehdotusaineisto toimitetaan tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö-
ja rakennuslautakunnalle sekä Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle. Lisäksi
aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuu-
alueelle.

Liitteet

- 1 6368/2014 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
- 2 6368/2014 havainneaineisto
- 3 6368/2014 valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipide vastineineen
- 4 6368/2014 kaavaselostus ilman liitteitä
- 5 6368/2014 kaavaselostuksen liitteet 1, 4...5.6
- 6 6368/2014 tonttikartta
- 7 6368/2014 Pyörätalon rakennusinventointi
- 8 6368/2014 muistio lausuntokokouksesta

Valmistelija

Pauli Sonninen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5439

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että vs. asemakaavapäällikkö Pauli Sonninen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

