

Asemakaavan muutosehdotus, Rajalan Aitta / Puijonlaakso 12-43

Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Ari Räsänen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

Tiivistelmä:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa korttelissa 12-43 uuden asuinkerrostalon rakentaminen pääasiassa purettavan liikekiinteistön paikalle. Kaavamuutoksessa lohkaistaan osa metsittyneestä urheilualueesta sekä katualuetta liitettäväksi tonttiin.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue Suunnittelualue sijaitsee Puijonlaaksossa Suunnistajantiellä. Aluerajaus on pienentynyt vireilletulovaiheen sekä valmisteluvaiheen kaava-aluerajauksesta.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille Kiinteistö Oy Kuopion Rajalan-Aitan hakemuksesta 18.10.2012.

Kaavatyö sisältyy vuoden 2016-19 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoitusohjelmaan. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 5.5.2017.

Kaavoitustilanne Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Kuopion seudun maakuntakaavassa alueelle kohdistuu alueen erityisominaisuutta ilmaiseva merkintä: Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä kohde tai alue, Puijonlaakson asemakaava. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti 12-43-1 on osoitettu urheilualueeksi ja tontti 12-43-2 liikerakennusten korttelialueeksi.

Nykyinen tilanne Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on rakennettua ympäristöä ja osittain luonnonympäristöä. Suunnittelualueella tontilla 12-43-1 on pieni havupuuvaltainen metsikkö. Tontilla 12-43-2 sijaitsee vuonna 1967 valmistunut arkkitehti Kaj Michaelin suunnittelema yksikerroksinen myymälärakennus, joka on kuntotutkimuksen mukaan teknisen käyttöikänsä päässä.

Suunnittelualue kuuluu Puijonlaakson lähioon ja sijaitsee Sammakkolammen puistoalueen länsipuolella. Puijonlaakson keskukseen on matkaa noin 500 m ja Kuopion torille 2 km. Alue tukeutuu Puijonlaakson olemassa oleviin lähipalveluihin, kevyenliikenteen sekä joukkoliikenteen verkostoihin ja olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

Maanomistus Kiinteistö Oy Kuopion Rajalan-Aitta sekä Rakennusliike Lapti Oy omistavat liikerakennusten korttelialueen tontin 12-43-2. Kuopion kaupunki omistaa liikerakennuksen pohjoispuolisen urheilualueen tontin 12-43-1.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa kortteliin 43 muodostuva tontti 3 on kaavoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, johon on osoitettu alueen osa, jolle saa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia tai niihin liittyviä maanpäällisiä asukkaiden yhteiskäyttö- ja pysäköintitiloja. Rakentamattomaksi jäävä metsittynyt urheilialue on muutettu lähivirkistysalueeksi.

Aineistoon liittyvien laskelmien mukaan rakennusoikeus korttelissa on n. 3 600 k-m².

Autopaikkanormi on esitetty asunnoille (2 ap/3 as) ja vierasautopaikoille (1vap/10as). Kaavaan sisältyy myös polkupyöränormi (1 pp/30 Am²), jota koskee polkupyörien kattamismääräys (pp-ka/A75).

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 24.5.2017. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 29.5–30.6.2017. Aineistosta on jätetty nähtävänäolokautena yksi mielipide. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 21.6.2017. Kaavoituksen käynnistämissopimus on laadittu 5.5.2017.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 21.3.2018. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 26.3–27.4.2018 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 11.4.2018. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa Puijon kirkon seurakuntasalissa 23.4.2018. Valmisteluaineistosta on saatu yksi lausunto ja kymmenen mielipidettä, joihin on laadittu vastineet. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

Kaavamuutoksen hakijan kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Hyväksyvä viranomainen

Kaupunginvaltuusto

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutos parantaa Puijonlaakson elinvoimaisuutta lisäämällä lähipalvelujen käyttäjiä, palvelukysyntää sekä monipuolistaa alueen asuntotarjontaa.

Uusien kerrostalojen asukkaiden myötä liikenne lisääntyy Taivaanpankontiellä ja Suunnistajantiellä jonkin verran. Uudisrakentamisen vaatima autopaikat osoitetaan kortteliin 43 rakennettaviin kokonaan tai osittain maanpinnan alapuolisiin pysäköintitiloihin tai tontille avopaikkoina.

Täydennysrakentaminen vaikuttaa naapurustosta avautuviin näkymiin. Korttelista 12-43 poistuu vanha liikekiinteistö uudisrakentamisen tieltä. Osa pienestä, aluskasvillisuudeltaan kuluneesta metsiköstä ja katualueesta liitetään tonttiin.

Hanke ei hajauta yhdyskuntarakennetta vaan tiivistää entisestään kaupunkirakennetta ja tukeutuu oleviin liikenneyhteyksiin ja kunnallistekniikkaan, ja näin ollen hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia.

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. Puijolaakson korttelin 43 tontin 3 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

- 6 7933/2016 kaavaselostus ilman liitteitä
- 7 7933/2016 kaavaselostuksen liitteet 1...2.2 ja 4
- 8 7933/2016 kaavaselostuksen liitteet 3.1-3.2
- 9 7933/2016 kaavaselostuksen liitteet 5 ja 11
- 10 7933/2016 kaavaselostuksen liitteet 6-7
- 11 7933/2016 kaavaselostuksen liitteet 8-9.1...9.4
- 12 7933/2016 kaavaselostuksen liite 10.1 ja 10.2
- 13 7933/2016 kaavaselostuksen liite 12
- 14 7933/2016 tonttijakokartta liite 13

Valmistelija

Mirjam Hyvönen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5414

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

