

§ 156

Asianro 7144/10.02.03/2015

Asemakaavan muutosehdotus / Kiinteistö Oy Kuopion Puijonkatu 22 / Multimäki 297-4-4 tontit 5 ja 6**Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Ari Räsänen**
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut**Tiivistelmä:**

Kaavamutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Koy Kuopion Puijonkadun kiinteistön täydennysrakentaminen nykyisellään matalammalta Maljalahdenkadun, Myllykadun ja Suokadun puoleiselta osaltaan. Samalla muutetaan liikennejärjestelyjä kortteliin rajautuvan Myllykadun osalta. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa Suokadun, Puijonkadun, Maljalahdenkadun ja Myllykadun rajaamalla alueella. Aluerajaus on laajentunut katualueelle vireilletulovaiheen rajauksesta.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille 2018 Kiinteistö Oy Kuopion Puijonkatu 22:n c/o Infidemin 9.10. 2015 päiväystä hakemuksesta.

Kaavatyö sisältyy vuoden 2019 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoitusohjelmaan. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 5.9. 2018.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa sekä keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C. 16.2. 1976 vahvistetussa asemakaavassa alue on liikerakennusten korttelialuetta AL3.

Nykyinen tilanne

Tontilla 4-4-5 on vuonna 1955 valmistunut asuin- ja liikerakennus As Oy Värikulma. Koy Kuopion Puijonkatu 22:n rakennuskokonaisuus on kahdessa osassa vuosina 1956 ja 1963 valmistunut liike- ja asuinrakennus. Puijonkadun (22) varren korkeampi rakennusosa jää suunnitelmissa ennalleen, joskin sen sisätiloja osoitetaan pohjakerrosta ylempänä liikekäytön sijaan asumiseen.

Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotuksessa kortteli 4-4 on osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP-1). As Oy Värikulman rakennukselle on osoitettu säilyttävä merkintä sr-40. Pääkatujen varrella pohjakerrokseen edellytetään liikerakentamista. Maljalahdenkadun puoleiselle osalle uudisrakennukseen on suunnitteilla Osuuspankin sijoittuminen. Asemakaavaan liitetään sitova rakentamistapaohje (rto-2). Myllykadulla mahdollistetaan naapurikiinteistöjen ajo tonteille.

Rakennusten vesikaton ylimmät korkeusasemat, kerrosluvut ja rakennusoi-keudet on esitetty asemakaavassa.

28.08.2019

Aineistoon liittyvien laskelmien mukaan Koy Kuopion Puijonkatu 22:n uudisrakentamiseen käytettävä rakennusoikeus on 7 000 k-m². Rakennusoikeudet on esitetty rakennusaloittain, jolloin pyöristämisen tuloksena kaavakartalla esitetty uudisrakennusoikeus on 7 100 k-m². Tämän lisäksi säilyvällä rakennusosalla on 4 000 k-m². Aiemman asemakaavan osoittama rakennusoikeus on tontilla 7 000 k-m² (lisäystä 4 100 k-m²).

Auto- ja pyöräpaikkannormit on esitetty kaupunginvaltuuston hyväksymän keskustapysäköinnin yleissuunnitelman linjausten mukaisesti.

Suojelukohteessa autopaikkavaatimusta ei sovelleta rakennuslupaviranomaisen harkinnan mukaan kaavassa osoitettuihin säilytettäviin rakennuksiin.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 19.9. 2018. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 24.9. - 24.10. 2018. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 27.9. 2018.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 20.3. 2019. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 25.3. - 26.4. 2019, ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 16.4. 2019 sekä yleisötilaisuus 3.4. 2019. Valmisteluaineistosta on saatu kaksi lausuntoa ja yksi kannanotto. Ehdotusaineisto on laadittu saadun palautteen ja kehittyneiden suunnitelmien pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

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

Hyväksyvä viranomainen Kaupunginvaltuusto**Vaikutusten arviointi**

Hanke vaikuttaa kaupunkikuvaan ja luo osaltaan mielikuvaa Kuopion rakennetun ympäristön laadusta. Hankkeella on myös mahdollisuus kohentaa Kuopion rännikatumiljöötä.

Hanke ei hajauta yhdyskuntarakennetta, vaan tiivistää keskustatoimintoja, ja näin ollen hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia.

Kaupunkikeskustaan sijoittuvat liike- ja toimistotilat tukevat keskustan elinvoimaisuutta sekä lisäävät sen asunto- ja palvelutarjontaa. Ydinkeskustaan sijoittuva asuminen puolestaan lisää keskustan palvelujen kysyntää. Hankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Mikäli ehdotukseen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, kaavamuutosehdotus esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Ehdotusaineisto toimitetaan tiedoksi mahdollista lausuntoa varten kaupungin sidosryhmille. Lisäksi aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle.

Kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen tulee MRL 65 § mukaisesti ilmoittaa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Liitteet

- 7 7144/2015 Pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
- 8 7144/2015 Kaavaselostus
- 9 7144/2015 Kaavaselostuksen liitteet

Valmistelija

Päivi Mujunen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5446

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

