

§ 228

Asianro 8194/10.02.03/2016

## **Asemakaavan muutosehdotus, Taivaanpankontie 25 / Puijonlaakso**

### **Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Ari Räsänen Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut**

#### **Tiivistelmä:**

Kaavam muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa korttelissa 12-31 asuinkerrostalojen rakentaminen purettavan liikekiinteistön sekä rakentamattoman Y-tontin paikalle. Kaava mahdollistaa varhaiskasvatuspalveluiden toimintojen sijoittamisen kortteliin. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon nähtävälle asetettavaksi.

**Kaava-alue** Suunnittelualue sijaitsee Puijonlaakson kaupunginosassa Taivaanpankontiellä noin 3 km Kuopion keskustasta ja noin 700 m Puijonlaakson ostoskeskuksesta luoteeseen.

#### **Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat**

Kaavatyö on tullut vireille Kiinteistöyhtymä Taivaanpankontie 25 hakemuksesta 28.11.2005. Valmisteluaineisto esiteltiin tekniselle lautakunnalle ensimmäisen kerran 28.2.2007. Kaavatyö ei edennyt, sillä lautakunta edellytti selvittämään myös pysäköintialueelle täydennysrakentamista. Kaavatyö käynnistettiin uudestaan vuonna 2016. Aluetta on tarkasteltu kokonaisuutena, johon kuuluvat kauppakiinteistön ja sen takana olevan rakentamattoman tontin lisäksi kortteleiden 32 ja 71 pysäköintialueet. Työn vireilletulosta ilmoitettiin 22.4.2017 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 24.4.–24.5.2017 Vireilletuloaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 12.4.2017. Nähtävänäoloaikana jätettiin runsaasti mielipiteitä, joiden perusteella kaavatyön ulkopuolelle jäi kortteli 32 pysäköintialue. Asemakaavan valmisteluaineisto (luonnos) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 12.6.2019 ja valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävänä 17.6-4.8.2019.

**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 kortteli 33 tontti 5 on liikerakennusten korttelialuetta ja tontti 6 sosiaalista toimintaa palvelevien toimintojen korttelialuetta. Kortteli 71 on autopaikkojen korttelialuetta ja kortteli 32 on autopysäköintipaikan korttelialuetta.

**Nykyinen tilanne** Tontilla 12-33-5 on vuonna 1968 rakentunut yksikerroksinen liikerakennus. Liikerakennuksen pohjoispuolella (33-6) on rakentamaton sosiaalista toimintaa palvelevien toimintojen korttelialue, joka on aikojen kuluessa metsittyä ja liittyy viereiseen puistoalueeseen. Katualueiden väliin jäävällä tontilla 71-1 on 80- ja 90-luvuilla rakennettuja autotalleja, jotka ovat ympäröivien taloyhtiön asukkaiden käytössä ja joiden vuokrasopimus päättyy 31.12.2019.

04.12.2019

Maanomistus	Maa-alueet ovat kaupungin omistuksessa. Liikerakennuksen tontti 33-5 on vuokrattu ja vuokra-aika päättyy 31.12.2028. Autopaikkakorttelin 12-71 vuokraoikeus päättyy 31.12.2019.
Asemakaavan muutosehdotus	<p>Asemakaavan muutoksessa korttelin 12-33 tontit 5 ja 6 on kaavoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALPY-3), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), viheralueeksi (VL) ja katualueeksi. Kaava-alueen pinta-ala on 1.11ha, josta korttelialuetta on 0,59ha, autopaikkojen korttelialuetta 0.07ha, viheraluetta 0.11ha ja katualuetta 0.33ha.</p> <p>Rakennusoikeutta tontilla on 10 400 k-m<sup>2</sup>. Kortteli muodostuu kolmesta kahdeksan kerroksisesta pistetalosta. Korttelin pysäköintitilat toteutetaan maanalaisena pysäköintinä omalla tontilla. Osa autopaikoista sijoittuu pihakannelle. Päiväkodille on varattu tilat pohjoisimman pistekerrostalon ensimmäisestä ja toisesta kerroksesta. Kaavassa on asuinkorttelin lisäksi kaksi autopaikkakorttelivarausta. Autopaikkojen korttelialueet (LPA) on osoitettu kiinteistöyhtymä Pankkolan Autotallien korvaaviksi autopaikoiksi sekä taloyhtiö Taivaanpankontie 29:n käyttöön pelastustien ja vieraspaikkojen toteutusta varten. Nykyisen autopaikkojen korttelialueen Ap 32 pysäköintijärjestelyt jäävät kaavatyön ulkopuolelle pysyen ennallaan.</p>
Käsittelyvaiheet	Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 12.4.2017. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 24.4.–24.5.2017. Asemakaavan valmisteluaineisto (luonnos) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 12.6.2019 ja valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävänä 17.6-4.8.2019. Aineiston nähtävänäolosta lähetettiin tiedote naapurikiinteistöjen edustajille 13.6.2019 ja valmisteluaineistosta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus lausunnonantajille 24.6.2019. Valmisteluaineistosta saatiin kaksi lausuntoa ja seitsemän yksityishenkilön ja yhteisön mielipidettä, joissa oli useita allekirjoittaneita sekä Taivaanpankontie 29 hallituksen mielipide. Kiinteistöosakeyhtiö Taivaanpankontie 29:n hallituksen jäsenten kanssa on pidetty neuvottelu 16.10.2019 ja Kiinteistöyhtymä Pankkolan Autotallien osakkeenomistajat kutsuttiin kokoukseen 11.11.2019. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.
Jatkotoimenpiteet	<p>Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.</p> <p>Kaavamuutoksen hakijan kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.</p>
Hyväksyvä viranomainen	Kaupunginvaltuusto
Vaikutusten arviointi	<p>Hankkeen toteutuminen lisää ja monipuolistaa Puijonlaakson asuntotarjontaa sekä päivähoitopalveluja. Kaavamuutos parantaa alueen elinvoimaisuutta lisäämällä lähipalveluja ja palvelukysyntää. Joukkoliikenteen toimintaedellytykset paranevat. Alueelle sijoittuvan päiväkodin ja uudisrakentamisen myötä liikennemäärät voivat vähäisessä määrin lisääntyä, mutta vaikutus ei kuitenkaan ole merkittävä.</p> <p>Hanke ei hajauta yhdyskuntarakennetta vaan tiivistää entisestään kaupunkirakennetta ja tukeutuu oleviin liikenneyhteyksiin, kunnallistekniikkaan sekä</p>

04.12.2019

muuhun infrastruktuuriin, näin ollen hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia. Yhdyskuntarakenteen eheytyksen hyödyt tasapainottavat rakentamisesta koituvia ympäristövaikutuksia.

Lapsivaikutukset ovat positiivisia, sillä uusi päiväkotitoi helpottaa päivähoitotilannetta alueella.

### **Esitys**

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävälle vähintään 30 päivän ajaksi. Samalla asetetaan nähtävälle asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvan Kuopion kaupungin 12. kaupunginosan (Puijonlaakso) korttelin 31, tonttien 2 ja 3 sekä korttelin 74, tontin 1 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**

- 1 8194/2016 Seurantalomake, liite 1
- 2 8194/2016 Asemakaavan muutokartta, merkintöjen selitykset ja asema-kaavamääräykset, liite 2
- 3 8194/2016 Havaintoaineisto, liite 3
- 4 8194/2016 Poistokartta, ote ajantasa-ase-kaavasta, liite 4
- 5 8194/2016 Varjoanalyysi, liite 5
- 6 8194/2016 Verkostokartat, liitteet 6-12
- 7 8194/2016 Rakennusinventointi, liite 13
- 8 8194/2016 Tonttikartta, liite 14
- 9 8194/2016 Vireilletulovaiheessa saadut mielipiteet vastineineen, liite 15
- 10 8194/2016 valmisteluvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet vastineineen, liite 16
- 11 8194/2016 Kaavaselostus

Valmistelija

Ulla Korhonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5412

### **Päätösehdotus**

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

### **Päätös**

Merkitään, että tämä asia käsiteltiin asian nro 15 käsittelyn jälkeen.

Merkitään, että kaavoitusarkkitehti Ulla Korhonen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alussa.

Merkitään, että pöydälle jaettiin asemakaavan muutoksen selostus.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

