

16.12.2019

Kaupunkirakennelautakunta

218 §

20.11.2019

§ 184

Asianro 7144/10.02.03/2015

Asemakaavan muutosehdotus / Kiinteistö Oy Kuopion Puijonkatu 22 / Multimäki 4-4 tontit 5 ja 6**Päätöshistoria**

Kaupunkirakennelautakunta 20.11.2019 218 §

**Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Ari Räsänen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut****Tiivistelmä:**

Kaavamuutoksen 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 ehdotukseen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt vähäiset tarkistukset.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa Suokadun, Puijonkadun, Maljalahdenkadun ja Myllykadun rajaamalla alueella.

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. Ehdotusaineisto on kaupunkirakennelautakunnan 28.8. 2019 hyväksymä. Ehdotusaineisto oli nähtävillä 2.9.-1.10. 2019. Ehdotuksesta ei nähtävilläoloaikana jätetty muistutuksia. Lausuntoja saatiin yksi.

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 pohjakerroksiin 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 rakennusoikeudet on esitetty asemakaavassa.

Aineistoon liittyvien laskelmien mukaan Koy Kuopion Puijonkatu 22:lle esitettävä rakennusoikeus on 10 750 k-m². Rakennusoikeudet on esitetty raken-

16.12.2019

nusaloittain. Aiemman asemakaavan osoittama rakennusoikeus on tontilla 7 000 k-m² (lisäystä 3 750 k-m²). Rakennusoikeuden määrää on tarkistettu ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Tarkistukset

Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavia tarkennuksia ja teknisiä tarkistuksia:

Rakennusalojen sijainteja on tarkennettu vähäisessä määrin.

Räystäslinjojen nuolimerkintöjä on selvennetty.

le-7 –alueen merkintää ja rajausta on selvennetty.

Tulostusasua on tarkistettu.

Koy Kuopion Puijonkatu 22:n rakennusoikeuksia on tarkennettu olevan rakennuksen tarkistusmittausten perusteella ja uudisosien toteutussuunnittelun edettyä. Rakennusoikeus on esitetty rakennusaloittain hallintajakoa ennakoiden.

Maljalahdenkadun koko uudisosa edellytetään käytettäväksi liike- ja toimistorakentamiseen (Kmin2500).

Kuopion Vesi Liikelaitoksen lausunnon perusteella on kortteliin liitetty määräykset jv-3 (Rakennettaessa yleiseen viemäriin liitettävissä olevan tason alapuolelle on käytettävä kiinteistökohtaista pumppausta) sekä vj-1 (Alueella tulee varautua vesijohtoveden kiinteistökohtaiseen paineenkorotukseen). Muutokset ovat vähäisiä eivätkä edellytä aineiston asettamista uudelleen nähtävillä. Muutoksista on kuultu kiinteistönomistajia.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus esitetään hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle.

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 muutosehdotukseen tehdyt tarkistukset. Kaavamuutosehdotus esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

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

16.12.2019

Liitteet 7144/2015 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
7144/2015 kaavaselostus
7144/2015 kaavaselostuksen liitteet

Viiteaineisto

Valmistelija
Päivi Mujunen puh. +358 44 718 5446
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet 3 7144/2015 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
4 7144/2015 kaavaselostus
5 7144/2015 kaavaselostuksen liitteet

Päätösehdotus Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen
Kaupunginhallitus hyväksyy kaupunkirakennelautakunnan esityksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

