

**Asemakaavan muutosehdotus / Puijonlaakso 12-20-2 (Luistelijantie 4)****Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Ari Räsänen  
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut****Tiivistelmä:**

Kiinteistönomistajien ja SSR Itä-Suomi Oy:n (nykyisin Pallas rakennus Itä-Suomi Oy) aloitteesta valmistellaan Puijonlaakson 12. kaupunginosan korttelia 20 / tonttia 2 koskevaa asemakaavan muutosta.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakentaminen nykyiselle liikerakennusten tontille.

Kaava-alue Suunnittelualue sijaitsee Puijonlaaksossa osoitteessa Luistelijantie 4.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille kiinteistön omistajien hakemuksesta 24.11.2010 sekä kiinteistön omistajien ja SSR Itä-Suomi Oy:n (nykyisin Pallas Rakennus Itä-Suomi Oy) hakemuksesta 14.9.2017.

Kaavatyö sisältyy vuosien 2018 ja 2019 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 20.12.2018.

Kaavoitustilanne Maakuntakaavoissa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Asemakaavassa tontille on osoitettu liikerakennusten korttelialue (AI), jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten.

Nykyinen tilanne Tontilla 12-20-2 on vuonna 1967 valmistunut, 465 k-m<sup>2</sup> suuruinen, yksikerroksinen liikerakennus.

Maanomistus Tontin 12-20-2 ja sillä olevat rakennukset omistaa yksityinen omistaja.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa tontti 12-20-2 on kaavoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP).

Asemakaavanmuutoksella osoitetaan rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeus tontilla 12-20-2 on 2 600 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkamääräys asuinrakentamiseen on kaksi autopaikkaa kolmea asuntoa kohti (2 ap/3 as) ja vieraspaikkamääräys on tämän lisäksi yksi vierasautopaikka 10 asuntoa kohti (1 vap/10 as). Autopaikkamääräys liike- ja toimistorakentamiseen on yksi autopaikka 60 k-m<sup>2</sup>:ä kohti (1 ap/60 Km<sup>2</sup>) sekä palveluasuinrakentamiseen yksi autopaikka 200 k-m<sup>2</sup>:ä kohti (1 ap/200 Pm<sup>2</sup>).

Polkupyöräpaikkamääräys asuinrakentamiseen on yksi polkupyöräpaikka 25 k-m<sup>2</sup>:ä kohden (1 pp/25 Am<sup>2</sup>). Asuinrakentamisen polkupyöräpaikat on määräyksen mukaan katettava 75-prosenttisesti (pp-ka/A75). Polkupyöräpaikkamääräys palveluasumISRakentamiseen on yksi polkupyöräpaikka 120 palveluasumisen k-m<sup>2</sup>:ä kohden (1pp/120 Pm<sup>2</sup>). Palveluasumisen polkupyöräpaikat on määräyksen mukaan katettava 75-prosenttisesti (pp-ka/P75). Polkupyöräpaikkamääräys liike-, toimistorakentamiseen on yksi polkupyöräpaikka 50 k-m<sup>2</sup>:ä kohden (1pp/50 Km<sup>2</sup>).

#### Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 12.12.2018. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 17.12.2018 - 25.1.2019. Vireilletuloaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 9.1.2019 Ravintola Savonian Auditoriossa. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 16.1.2019. Kaavoituksen käynnistämissopimus on laadittu 20.12.2018.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 26.6.2019. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 5.8. - 6.9.2019 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 20.8.2019. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 13.8.2019 Ravintola Savonian Auditoriossa. Valmisteluaineistosta on saatu yksi yksityishenkilön mielipide ja laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunto. Ehdotusvaihetta varten laadittua suunnitelmaa esiteltiin yleisötilaisuudessa 17.12.2019 Puijonlaakson kirjastolla. 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. Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen lisäksi palveluasuinrakentamista, mikä mahdollistaa vastaamisen Puijonlaakson ja Luistelijantien ikääntyvän väestön tarpeisiin.

Uuden kerrostalon asukkaiden myötä liikenne lisääntyy jonkin verran Suurmäentiellä ja Luistelijantiellä. Uudisrakentamisen vaatimat auto- ja polkupyöräpaikat osoitetaan tontille.

Yksikerroksisen liikerakennuksen korvautuminen kolmikerroksisella rakennusmassalla vaikuttaa naapurustosta mm. Puijon suuntaan avautuviin näkymiin. Tontilla oleva vanha liikekiinteistö poistuu uudisrakentamisen tieltä.

Kaavamuutos on Kuopion ilmastopoliittisen ohjelman 2009 - 2020 mukainen, sillä se tiivistää entisestään kaupunkirakennetta ja tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin ja kunnallistekniikkaan. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tehokkaampi hyödyntäminen on myös taloudellisesti kannattavaa.

Kaavamuutoksella on perhe- ja lapsivaikutuksia, varsinkin jos se toteutuu asuinrakentamisena. Tällöin alueelle muuttavat uudet perheet mahdollistavat uudet sosiaaliset kontaktit ja lapset saavat naapuruston uusia tovereita ja Rajalan kouluun tulee uusia oppilaita.

**Esitys**

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutos-ehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Samalla asetetaan nähtäväksi asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvan Kuopion kaupungin 12. kaupunginosan (Puijonlaakso) korttelin 20 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**

- 10 783/2017 Asemakaavan muutokartta, merkintöjen selitykset ja asemakaava määräykset, liite 2
- 11 783/2017 Kaavaselostus
- 12 783/2017 Valmisteluvaiheessa saadut mielipide ja lausunto vastineineen, liite 9
- 13 783/2017 Havainneaineisto ja rakentamistapaohje, liite 3
- 14 783/2017 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1
- 15 783/2017 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 4
- 16 783/2017 Asemakaavan meluselvitys, liite 5
- 17 783/2017 Inventointi Luistelijantie 4, liite 6
- 18 783/2017 Verkostokartat, liitteet 7-8
- 19 783/2017 Tonttijakokartta, liite 10

Valmistelija

Erja Soranta

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5431

**Päätösehdotus**

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

**Päätös**

Merkitään, että tämä asia käsiteltiin asian nro 5 käsittelyn jälkeen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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

Merkitään, että tämän asian käsittelyn jälkeen käsiteltiin asia nro 6.

**KUOPIO**

**Kuopion kaupunki**  
Kaupunkirakennelautakunta

**Pöytäkirja**

22.01.2020

1/2020

4 (4)

7 §