

Asemakaavan muutosehdotus / Multimäki 4-16-6 ja katualue (Sampotalo)**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus****Tiivistelmä:**

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa ympäristöönsä sopiva uudisrakentaminen asuin-, liike- ja toimistokäyttöön. Alueelle on mahdollista toteuttaa myös palveluasumista ja julkista rakentamista. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue Suunnittelualue sijaitsee Kuopion kaupungin ruutukaavakeskustassa Vuorikadun, Tulliportinkadun ja Käsityökadun rajaamalla alueella.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille kiinteistön omistajan hakemuksesta 29.11.2016. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2017–2020 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 18.9.2018/20.9.2018.

Kaavoitustilanne Maakuntakaavassa ja keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Asemakaavassa tontti 4-16-6 on liikerakennusten korttelialuetta (rakennusoikeus 4 400 k-m²) ja viereinen Käsityökadun alue on yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa (pp).

Nykyinen tilanne Tontti 4-16-6 on kauttaaltaan rakennettu. Tontilla olevan, vuonna 1977 rakennetun toimistorakennuksen toteutunut kerrosala on 4 430 k-m². Käsityökatu on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan korttelialueeseen ja nivoutuu kiinteästi toiminnoiltaan keskustan palvelualueeseen, liikenne- ja rännikatuverkostoihin.

Maanomistus Tontin 4-16-6 omistaa Conorin Oy.

Asemakaavan muutosehdotus

Tontti 4-16-6 on kaavoitettu asuin-, liike- ja toimisto- ja palveluasumis- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALPY-2). Tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 8 000 k-m², mikä vastaa ruutukaavakeskustalueelle jokseenkin tyypillistä tonttitehokkuutta $e=3.65$. Lisäksi tontin lounaiskulmassa on 85 k-m²:n suuruinen talousrakennus (t). Rakennusten korkeudet on määritetty viereisten rakennusten korkeuksia noudattaviksi vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemien kautta lisämäärätteellä, ettei sen yläpuolelle saa sijoittaa talotekniikan tiloja (+00.00/tt-2). Tulliportinkadun ja Vuorikadun puoleisille rakennuksen sivuille on sijoitettava ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen liiketiloja lukuun ottamatta Vuorikadun puolella olevien muuntamon ja autohalliin ajon kohtia.

Autopaikka- ja polkupyöränormit ovat kaupunginhallituksen hyväksymän keskustapysäköinnin yleissuunnitelman keskustavyöhykkeen mukaisia. Autopaikkoja on mahdollista rakentaa kellaritasolle, mutta myös käyttää hyväksi aiemmin lunastettuja paikkoja kaupungin pysäköintilaitoksessa. Pyöräpysäköinti sijoittuu tontille autohalliin ja ulkoiluvälinevarastoon.

Alueen toteuttamista ohjaa laadittu rakentamistapaohje (havainneaineisto), jota tulee ehdottomasti massoittelun ja julkisivuperiaatteiden osalta noudattaa (rto-1).

Käsityökadun katualue on merkitty Tulliportinkadun puoleisesta päästä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Tätä kautta tapahtuu satunnainen huoltoajo pihakannelle. Muu osuus on pelkästään kevyelle liikenteelle tarkoitettua jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua (pp).

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 10.10.2018. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 22.10.–22.11.2018. Aineistosta ei jätetty mielipiteitä. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 22.10.2018. Yleisötilaisuudessa 25.10.2018 oli yksi osallistuja.

Valmisteluvaiheen aineisto (kaksi toteutusvaihtoehtoa) on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 18.12.2019. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 13.1.–14.2.2020 ja nähtävänäolosta ja yleisötilaisuudesta lähetettiin kuulutuksen lisäksi tiedote naapurikiinteistöjen edustajille. Yleisötilaisuus järjestettiin 21.2.2020, siinä ei ollut yhtään osallistujaa. Aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 30.1.2020. Valmisteluaineistosta annettiin kaksi lausuntoa, mutta ei jätetty mielipiteitä. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen 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. Rakentaminen vaikuttaa naapurirakennusten asunnoista aukeaviin näkymiin. Uudisrakentaminen parantaa kuitenkin rakennetun ympäristön laatua. Alueelle on mahdollista toteuttaa myös perheasuntoja, mutta erityistä muutosta perheasumisen osalta ei ole odotettavissa.

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

Kaupunkikeskustaan sijoittuvat liike- ja toimistotilat tukevat keskustan elinvoimaisuutta sekä lisäävät sen asunto- ja palvelutarjontaa. Ydinkes-

kustaan sijoittuva asuminen puolestaan lisää keskustan palvelujen kysyntää. Hankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutos-ehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. 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

- 11 8278/2016 Kaavaselostus ilman liitteitä
- 12 8278/2016 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1
- 13 8278/2016 Pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräykseen, liite 2
- 14 8278/2016 Havainneaineisto, liite 3
- 15 8278/2016 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistuva asemakaava, liite 4
- 16 8278/2016 Luonnosvaihtoehdot, liite 5
- 17 8278/2016 Valmisteluvaiheesta saadut lausunnot vastineineen, liite 6
- 18 8278/2016 Meluselvitys, liite 7
- 19 8278/2016 Rakennusinventointikortti, liite 8

Valmistelija

Anne Turkia

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5415

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Pöytäkirja

17.06.2020

9/2020

4 (4)

138 §