

Asemakaavan muutosehdotus / Myllykatu 8 ja Hapelähteenkatu 31, 33 ja 35 / Maljalahti 3-15-4 ja 6, 3-16-3 ja 3-23-2

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen Kaupunginhallitus

Tiivistelmä:

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa keskusta-alueen asuntotarjontaa täydentävän ja kaupunkirakennetta tiivistävän asuin-, liike-, toimisto- sekä mahdollisesti hoiva- ja palveluasuintilojen rakentaminen. Alueen ei kuitenkaan ole katsottu soveltuvaksi tehostettuun palveluasumiseen. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa Myllykadun ja Hapelähteenkadun risteysalueen ympäristössä.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Alueen omistajat ovat hakeneet asemakaavan muuttamista: Kiinteistö Oy Kuopion Myllykatu 8 (3-23-2) 10.8.2016 sekä Kiinteistö Oy:t Hapelähteenkatu 31, 33 ja 33 (3-15-6, 3-15-4 ja 3-16-39) 12.11.2018. Kaavatyö on sisällytetty vuosien 2016–2021 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Kaavatyön yhteydessä on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset 10.6.2019 ja 17.6.2019.

Kaavoitustilanne Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta sekä palvelujen ja hallinnon aluetta. Asemakaavassa tontit on merkitty liikerkennusten korttelialueiksi sekä Hapelähteenkatu katualueeksi ja yleiselle jalankululle varatuksi katualueeksi ja Myllykatu katualueeksi.

Nykyinen tilanne Tontilla 15-4 on vuonna 1967 valmistunut myymälä- ja liike/toimistorakennus (Sähkötalo), jonka toteutunut kerrosala on 2 400 k-m². Tontilla 15-6 on vuonna 1982 valmistunut myymälä- ja liike/toimistorakennus, jonka toteutunut kerrosala on 1 932 k-m². Tontilla 16-3 on vuonna 1974 valmistunut terveyskeskus-, liike- ja toimistorakennus, jonka toteutunut kerrosala on 1 900 k-m². Tontilla 23-2 on vuonna 1986 valmistunut liike- ja toimistorakennus, jonka toteutunut kerrosala on 1 208 k-m².

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

Maanomistus Tontit ovat hakijoiden omistuksessa. Katualueet omistaa kaupunki.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa tontit on kaavoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialueeksi (ALP-8). Tontilla 23-2 rakennusoikeus on 3 000 k-m² (e=2.67) ja kerrosluku Myllykadun varressa II, muutoin III ja V; asuntoja tontille voisi sijoittua 36. Tontilla 16-3 raken-

nusoikeus on 3 000 k-m² (e=3.01) ja kerrosluku tonttia 23-2 vastaavasti Myllykadun varressa II, muutoin III ja V; asuntoja tontille voisi sijoittaa 31. Tontilla 15-4 rakennusoikeus on 2 500 k-m² (e=2.30) ja kerrosluku Myllykadun varressa II, muutoin III ja V; asuntoja tontille voisi sijoittaa 28. Puijonkadun varressa tontilla 15-6 rakennusoikeus on 4 800 k-m² (e=4.93) ja kerrosluku Puijonkadun varrella VI ja muutoin VII, korkeudet noudattavat viereisten rakennusten korkeutta; asuntoja tontille voisi sijoittaa 60.

Leikki- ja oleskelualueita sijoittuu pihalle ja kattoterasseille. Autopaikka- ja polkupyöränormit ovat kaupunginhallituksen hyväksymän keskustapysäköinnin yleissuunnitelman keskustavyöhykkeen mukaisia. Autopaikkalievennyksiä voi myöntää yleissuunnitelmassa esitettyjen perusteiden mukaisesti. Autopaikat sijoittuvat autohalliin ja pyöräpysäköinti tonteille autohalliin ja pihalle. Melumääräykset ovat laaditun meluselvityksen mukaisia.

Hapelähteenkatu Puijonkadulta Myllykadulle saakka sekä Myllykatu Asemakadulta Hapelähteenkatuun saakka on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Muilta osin katualueet ovat tavallista katualuetta. Tonteille ajo tapahtuu Hapelähteenkadun kautta.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 30.10.2019. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 4.11.–5.12.2019. Aineistosta on jätetty 3 mielipidettä. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 1.11.2019.

Asemakaavan valmisteluaineisto (4 kaavakarttaluonnosta ja selostusluonnos) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 27.5.2020 ja se oli julkisesti nähtävänä 4.6.–6.7.2020. Yleisötilaisuutta ei järjestetty poikkeusolojen takia, mutta aineiston nähtävänäolosta lähetettiin kuulutuksen lisäksi tiedote naapurikiinteistöille. Valmisteluaineistosta järjestettiin lausuntokokous lausunnonantajille 18.6.2020.

Valmisteluaineistosta saatiin kaksi lausuntoa sekä mielipiteet kahdelta yksityishenkilöltä ja kolmelta naapuruston asunto-osakeyhtiöltä. Keskeisimmin mielipiteissä otettiin kantaa rakennusten korkeusasemaan ja sijoittamiseen.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Kaavamuutoksen hakijoiden 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 rännikatuminljöötä. Rakentaminen vaikuttaa naapurirakennusten asunnoista aukeaviin lähi- ja kaukomaisemanäkymiin ja muuttaa rakennusten massoitteleva suhteessa naapureihin. Uudisrakentaminen parantaa kuitenkin rakennetun ympäristön laatua. Alueelle on mahdollista to-

teuttaa myös perheasuntoja, mutta erityistä muutosta perheasumisen osalta ei ole odotettavissa. Alueelle voi sijoittua myös palveluasumista.

Hanke ei hajauta yhdyskuntarakennetta vaan tiivistää keskustatoimintoja, ja näin ollen hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia. Liikenteen lisäys ei ole merkittävä. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat asuintilat lisäävät osaltaan keskustan palvelujen kysyntää ja vahvistavat näin ollen niiden säilymistä. Puijonkadun varteen on mahdollista toteuttaa liiketiloja. 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

- 1 5837/2016 Kaavaselostus ilman liitteitä
- 2 5837/2016 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1
- 3 5837/2016 Asemakaavan muutokartta, merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset, liite 2
- 4 5837/2016 Tonttikohtainen havainneaineisto, liite 3
- 5 5837/2016 Ote ajantasa-asekaavasta, liite 4
- 6 5837/2016 Rakennusinventointikortit, liite 5
- 7 5837/2016 Vireilletulovaiheen mielipiteet, liite 6
- 8 5837/2016 Valmisteluvaiheen VE B, liite 7.1
- 9 5837/2016 Valmisteluvaiheen VE C, liite 7.2
- 10 5837/2016 Valmisteluvaiheen VE D, liite 7.3
- 11 5837/2016 Valmisteluvaiheen kaavaluonnokset, liite 7.4
- 12 5837/2016 Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen, liite 8
- 13 5837/2016 Ehdotusvaiheen VE 1, liite 9.1
- 14 5837/2016 Ehdotusvaiheen VE 2, liite 9.2
- 15 5837/2016 Ehdotusvaiheen VE 3, liite 9.3
- 16 5837/2016 Meluselvitys, liite 10

Valmistelija

Anne Turkia

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5415

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että puheenjohtaja Sakari Pääkkö ja jäsen Elena Chik-soeva poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Tämän asian osalta puheenjohtajana toimi varapuheenjohtaja Tapio Tolppanen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Pöytäkirja

08.09.2021

12/2021 5 (5)

16 §