

Asemakaavan muutosehdotus / Tullinkulma / Multimäki 4-10 ja katualueiden osat**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus****Tiivistelmä:**

Kaavam muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tonteilla 4-10-4 ja 6 sijaitsevan nykyisen liike- ja toimistorakennuksen korvaaminen uudella asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennuksella ja tontilla 4-10-7 sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen suojeleminen ja muuttaminen asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumiseen. Sitovalla tonttijaolla muodostetaan tontit 10-8 ja 9. Ehdotus on ollut nähtävänä ja siitä on saatu kolme lausuntoa ja yksi muistutus. Ehdotukseen on tehty kaavamerkintöihin kohdistuvia täsmennyksiä. Kaavan perusratkaisua ei ole muutettu. Muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäväksi. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen ja sitovien tonttijakojen hyväksymiskäsittelyn jatkamisen.

Kaava-alue Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa, kauppatorin luoteisnurkalla, Tullinportinkadun ja Ajurinkadun varrella.

Käsittelyvaiheet Kaavan muutosalueeseen sisältyi alun pitäen korttelin 4-10 (Tullinkulma) ja katualueen osan lisäksi tontti 4-13-7 (Rengastalo). Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi edellä mainitun asemakaavan muutosehdotuksen sekä siihen liittyneen sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi 10.4.2019. Ehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 15.4.–15.5.2019. Ehdotusaineistosta saatiin 3 lausuntoa ja muistutus.

Kaavakarttaan tehtiin teknisiä korjauksia Rengastalon (4-13-7) rakennusoikeuden, ääneneristävyysvaatimuksen ja kaavakartan luettavuuden osalta. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 25.9.2019 muutetun Tullinkulmaa ja Rengastaloa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen sekä sitovan tonttijaon edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle esitettäväksi. Asemakaavan muutos päädyttiin tämän jälkeen jakamaan erillisiksi kaavoiksi. Rengastaloa koskeva asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.11.2019 ja se on tullut voimaan 31.12.2019.

Tullinkulman kaavamutosehdotukseen on tehty sen jälkeen autopaikkojen sijoittamiseen ja lievennysperusteisiin, rakentamistapaohjeen sitovuuteen, leikki- ja oleskelualueen sijoittumiseen, osittain tai kokonaan maanalaiseen rakentamiseen, tonttijakoihin sekä 3D-tonttien muodostamismahdollisuuteen liittyviä täsmennyksiä muutoksia. Muutokset eivät ole olennaisia eikä niillä ole vaikutusta osallisiin, joten asemakaavan muutosehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavatyön viivästymisen ja kaavakarttaan tehtyjen muutosten takia kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn kaupunkirakennelautakunnan kautta.

Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet ovat esityslistan liitteenä. Niistä ei aiheutunut muutoksia kaavakarttaan.

Muutokset asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen

Kaavaehdotukseen on tehty suunnitelmien tarkentumisen vuoksi muutoksia, jotka eivät ole olennaisia. Kaavaan lisättiin määräys, jonka mukaan tonttia varten vaadittavia autopaikkoja saa sijoittaa myös YA-korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille (yap/50). Lisäksi autopaikkojen määrään voidaan antaa lievennystä kaavamääräyksessä esitettyjen perusteiden täyttyessä (apv-3). Koska kaavatyön ehdotusvaiheessa alueen rakentaja on vaihtunut, rakentamistapaohjeen ehdottomasti noudatettava sitovuus on muutettu tarvittavan joustavuuden aikaansaamiseksi koskemaan massoitteita ja julkisivuperiaatteita (rto-2 -> rto-1), suunnittelua ja toteutusta ohjaa tarkemmin kaupunkikuvatyöryhmä ja laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä. Kaavassa muodostetaan sitovalla tonttijaolla tontit 10-8 ja 9. Tonttia 10-8 varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitetun alueen ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla (le-10), vaan sen voi sijoittaa viereiselle tontille 10-9. Tonteille 10-8 ja 9 saa muodostaa pääosin tai kokonaan maanalaisten autopaikkojen ja yhteiskäyttötilojen korttelialueen, jolle saa muodostaa 3D-tontteja; sen mahdollistamiseksi merkintään on liitetty kyseisten tilojen kerroslukua ja rakennusoikeutta koskevat luvut (ma-LPA-1(I,750) ja ma-LPA-1(II,4500)). Edellisen lisäksi alueelle on myös muutoin mahdollista muodostaa 3D-tontteja (3D-tj). Vaikka muutokset kohdistuvat moniin asioihin, ne kohdistuvat kuitenkin pelkästään korttelin sisäisiin järjestelyihin eivätkä ole olennaisia eikä niillä ole vaikutusta osallisiin, joten asemakaavan muutosehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Vaikutusten arviointi

Asunto- ja liiketilarakentaminen keskustaan ei hajauta yhdyskuntarakennetta vaan tiivistää keskustatoimintoja, ja näin ollen hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia. Uudisrakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa.

Kaupunkikeskustaan sijoittuvat liike- ja toimistotilat tukevat keskustan elinvoimaisuutta sekä lisäävät sen palvelutarjontaa ja tarjoavat uusia työpaikkoja. Ydinkeskustaan sijoittuvat asuintilat puolestaan lisäävät keskustan palvelujen kysyntää ja kaikenikäisille tarkoitettua asuntotarjontaa. Hankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle sekä edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle esitettäväksi, että asemakaavan muutosehdotuksen ja tontteja 4-10-8 ja 9 koskevan sitovan tonttijaon hyväksymiskäsittelyä jatketaan. Ehdotukseen tehty muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaan liittyen tulee tehdä sopimus MRL 12 a luvun mukaisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

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

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

17.11.2021

62 §

- Viiteaineisto
- 1 9080/2019 Kaavaselostus ilman liitteitä
 - 2 9080/2019 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1
 - 3 9080/2019 Asemakaavan muutokartta, merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset, liite 2
 - 4 9080/2019 Rakennustapaohje ja havainneaineisto, liite 3.1
 - 5 9080/2019 Havainneaineisto, kaupunkimalli, liite 3.3
 - 6 9080/2019 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 4
 - 7 9080/2019 Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipide vastineineen, liite 6
 - 8 9080/2019 Pyörätalon rakennusinventointi, liite 7
 - 9 9080/2019 Muistio lausuntokokouksesta, liite 8
 - 10 9080/2019 Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutus vastineineen, liite 9
 - 11 9080/2019 Sitovat tonttijaot

Valmistelija

Anne Turkia

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5415

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että Eero Wetzell poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

