

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

15.12.2021

Julkinen

Kokoustiedot

Aika 15.12.2021 keskiviikko klo 15:00 - 17:20

Paikka Valtuustotalo, lautakuntien kokoushuone sekä sähköinen kokous* (Teams)

Saapuvilla olleet jäsenet

Sakari Pääkkö, puheenjohtaja
 Tapio Tolppanen, varapuheenjohtaja
 *Iris Asikainen
 *Elena Chiksoeva
 *Hanna Hytönen
 Markus Jukarainen
 *Jaakko Kosunen
 *Sirpa Kulin
 *Petri Nieminen
 *Eero Wetzell
 Mirja Wihuri

Muut saapuvilla olleet

*Jari Kyllönen, apulaiskaupunginjohtaja	esittelijä
*Sallamaarit Markkanen	kaupunginhallituksen edustaja
*Tanja Ahonen, ympäristöjohtaja	
*Ismo Heikkinen, kaupungininsinööri	
*Terhi Leppänen, tiedottaja	
*Lauri Lytsy, kiinteistöjohtaja	
*Ari Räsänen, suunnittelupäällikkö	
Pauli Sonninen, va. asemakaavapäällikkö	
*Seppo Jauhiainen, kaupunginmetsänhoitaja	asiat 1 - 3, klo 15.10 saakka
*Paula Liukkonen, suunnitteluinsinööri	asia 4, klo 15.35 saakka
*Hanna Väätäinen, suunnitteluinsinööri	asia 10, klo 16.40 - 17.10
Minna Matinvuori, hallintosihteeri	tekninen sihteeri
Anne Simonen-Ruuskanen, henkilöstö- ja talouspäällikkö	pöytäkirjanpitäjä

Asiat 86 - 103 §

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

15.12.2021

Julkinen

Allekirjoitukset

Sakari Pääkkö
puheenjohtajaAnne Simonen-Ruuskanen
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Kuopiossa 15.12.2021

Tapio Tolppanen

Mirja Wihuri

Pöytäkirja on ollut yleisesti nähtävänä

Tarkastettu pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivulla www.kuopio.fi/paatoksenteke 16.12.2021Anne Simonen-Ruuskanen
pöytäkirjanpitäjä

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

15.12.2021

Julkinen

Muutoksenhakukiellot Kuntalain 136 §:n mukaan ei oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta voi tehdä §:ien 86 – 87, 89 – 92, 96 ja 103 osalta, koska päätökset koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Muutosta ei voi hakea valittamalla §:iin 88, 94 – 95, 97 - 101, koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n 1 momentin mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus.

Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitukset

Pöytäkirjaan liitetään oikaisuvaatimusohjeet §:ien 88, 94 – 95, 97 – 101 osalta

liite A

ja seuraava valitusosoitus §:ien 93 ja 102 osalta

liite B

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

15.12.2021

Julkinen

Käsittellyt asiat

Nro	§	Liite/ viite*	Otsikko	Sivu
1	86 §		Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	5
2	87 §		Pöytäkirjantarkastajat	6
3	88 §	1-3	Puutavaran myynnin kilpailuttaminen	7
4	89 §	4-7	Satama-alueen pysäköinti- ja kunnossapitoselvitys	10
5	90 §	8-12	Tiedonanto valmistelusta, asemakaavan muutos / Kivilampi / Leväsen 24-7-9, 24-7-10, osa Leväsen vesialueista (Kivilampi)	13
6	91 §	13-18	Ranta-asemakaavan muutosehdotus, Martinlahti	15
7	92 §	19-35	Asemakaavan muutosehdotus / Bellanranta	17
8	93 §	36-38	Vastine oikaisuvaatimukseen / Maljalahden yhdistettyjen pyöräteiden ja jalkakäytävien katusuunnitelmaan	21
9	94 §	39	Kadun nimeäminen, 297-499-3-312 (Nilsiä)	24
10	95 §	40-41	Kuopion ruutukaavakeskustan nopeusrajoituksen alentaminen	27
11	96 §	42-43	Haapaniemenkadun katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen hyväksyminen nähtävillä oloa varten	32
12	97 §		Maanvuokrasopimuksen 297-13-9908-0-1600 uusiminen / Saviisaaren Ratsastuskeskus Oy	37
13	98 §		Yritystontin 297-9-54-1 (Itkonniemenkatu 17) vuokrasopimuksen uusiminen / Norelco Oy	40
14	99 §		Yritystontin 297-23-17-1 (Kellonkierto 11) maanvuokrasopimuksen jatkaminen / Oy Teboil Ab	43
15	100 §		Muodostettavan yritystontin 297-8-69-6 varaaminen suunnittelua varten / Kauko E. Naumanen Oy perustettavan yrityksen lukuun	46
16	101 §	44	Tonttien 297-34-61-11 (Pirtinkaari 4-8) ja 297-34-61-8 (Pirtinkaari 2) vuokraaminen/ Asunto Oy Kuopion Pirtinkaari 4-8	49
17	102 §	45-46	Oikaisuvaatimus lomarakennuspaikan maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen	52
18	103 §	47	KYP tiedonannot 2021	54
Muutoksenhaku				
88, 94-95, 97-101 §			Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje / kaupunkirakennelautakunta	55
93, 102 §			Liite B kuntalain mukainen valitusosoitus / kaupunkirakennelautakunta	57

86 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätösehdotus

Puheenjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

15.12.2021

87 §

87 §

Pöytäkirjantarkastajat

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja

Valitaan pöytäkirjantarkastajat. Vuorossa ovat jäsenet Tapio Tolppanen ja Mirja Wihuri.

Päätös

Valittiin Tapio Tolppanen ja Mirja Wihuri.

Puutavaran myynnin kilpailuttaminen

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut

Kuopion kaupungin puukauppa on päättymässä joulukuun lopussa ja kaupunki on myymässä puutavaraa omistamistaan metsistä toimituskaupalla. Puukaupassa on viime aikoina ollut tukkipuiden osalta hinnoissa heilahtelua, kun sahatavaran hinta on vaihdellut sahatavaramarkkinoilla. Vallitsevassa tilanteessa oli pyydetty tarjoukset kokeilunluonteisesti erikseen tukkipuista ja kuitupuista vuoden 2021 loppupuoliskolle. Saatujen hyvien kokemusten ansiosta vuoksi menettely on päätetty jatkaa ja toimituskaudeksi on tällä kerralla määritelty tammikuun alun ja kesäkuun lopun välinen aika vuonna 2022. Tukkipuun myyntimäärä on 10 200 k-m³ ja kuitupuun myyntimäärä 11 800 k-m³. Tarjoukset pyydettiin kaikilta potentiaalisilta ostajilta Pohjois-Savon alueella sekä tukki- että kuitupuusta. Tarjouspyynnöt ovat kokousasian asiakirjoissa.

Kuitupuun osalta tarjouksia saatiin Stora Enso Oyj:ltä ja UPM Metsä Oy:ltä. Tarjoukset saatiin kummankin yhtiön omiin toimituspisteisiin toimitettuna. Tarjouksen hinta on siis puutavaran hinta tehtaan portilla tai rautatievaunussa. Tehdashinnat (toimitushinta) saadaan keskenään vertailukelpoisiksi vähentämällä tehdashinnasta puutavaran autokuljetuksen kustannukset mahdollisine sivukustannuksineen. Pidempi autokuljetusmatka pienentää kaupungin saamaa nettohyötyä, mikä pitää siis ottaa huomioon tarjousten vertailussa. Pidemmälle toimitettuna kaupungin pitää saada korkeampi tehdashinta, että kaupungin kannattaa kuljettaa puutavaraa kauemmas.

Paremman tarjouksen teki UPM Metsä Oy, jonka tarjous toimitushinnoista oli yhteensä 451 400 euroa (alv 0 %) ja hankintahinta Kuopiossa 394 410,52 euroa (alv 0 %). Vertailuhintojen (hankintahinta Kuopiossa) ero on noin 11 491 euroa (alv 0 %) parempi kuin Stora Enso Oyj:llä, kun otetaan huomioon Stora Enso Oyj:n kuitupuukauppaan sisältyvä bonus. Yhtiöiden kuitupuutavaran mitta- ja laatuvaatimuksissa ei ole oleellisia eroja.

Tukkipuun osalta tarjouksia saatiin Stora Enso Oyj:ltä ja Keitele Forest Oy:ltä. Tarjoukset saatiin yhtiöiden omiin toimituspisteisiin toimitettuna. Tarjouksen hinta on siis puutavaran hinta tehtaan portilla tai rautatievaunussa. Tehdashinnat (toimitushinta) saadaan keskenään vertailukelpoisiksi vastaavalla menettelyllä kuin kuitupuun vertailussa. Yhteismittailtamisen jälkeen korkein tarjous oli Keitele Forest Oy:llä, mikä oli noin 8 716 euroa Stora Enso Oyj:n tekemää tarjous parempi. Lisäksi yhtiöiden tukkipuutavaran mitta- ja laatuvaatimuksissa on jonkin verran etua Keitele Forest Oy:n suuntaan, joten valinta Keitele Forest Oy:n osalta on selvä. Odotettavissa oleva tulo tukkipuun toimituskaupassa on noin 788 250 euroa (alv 0 %) (hankintahinta 698 276 euroa alv 0 %).

Puutavaran hinnat ovat kuitupuun osalta nousseet vuoden takaisista hinnoista noin 0,5 €/k-m³ ja tukkipuun osalta noin 0,5–1,5 €/k-m³. Tukki- ja kuitupuusta saatava toimituskaupan tulo on yhteensä arviolta noin 1,2 M€ (alv 0 %), jolla mahdollistetaan kaupunginvaltuustolle esitetty metsänmyyntituloille vuodelle 2022 asetettu noin 2,7 M€:n tulotavoite.

Lautakunnan jäsenille on toimitettu hintojen vertailulaskelmat ja lisäksi heillä on mahdollisuus tutustua tarjouksiin (salaisia asiakirjoja / yksityinen liikesalaisuus).

Vaikutusten arviointi

Metsien hyvällä hoidolla on myönteinen vaikutus ilmastonmuutokseen, kun metsistä poistettava puumäärä on metsien kasvua pienempi. Tällöin metsät sitovat hiiltä puuainekseen ja metsät toimivat hiilinieluinä. Nopeasti kasvavat hyvin hoidetut metsät ovat kaikkein tehokkaimpia hiilen sitoimia. Kaupungin metsiä hoidetaan normaalien pidempien kiertoaikojen mukaisesti, jolloin kaupungin metsissä on myös suurempi hiilivarasto kuin muiden maanomistajien metsissä.

Myytävä puutavara korvaa loppukäyttömuotona sellaisia materiaaleja, joilla on suurempi hiilijalanjälki kuin puulla, joten myös tällä tavalla metsien hoito ja puun käyttö ehkäisevät ilmastonmuutosta. Eryteisesti järeästä puusta valmistetaan pitkäikäisiä tuotteita, jolloin metsätaloustuotteet toimivat hiilivarastoinä. Myös kuiduttavan teollisuuden tuotteet ovat kehitymässä sellaiseen suuntaan, missä lopputuotteiden elinkaari on pidentymässä ja hiilensidontakyky paranee. Puun energiäkäytöllä pystytään korvaamaan fossiilisia polttoaineita, millä on ilmastonmuutosta ehkäisevä vaikutus. Kaupungin metsien hoito täyttää ilmastopoliittisessa ohjelmassa asetetut tavoitteet.

Luonnon monimuotoisuutta turvataan, kun kaupungin metsiä hoidetaan metsien monikäytön periaatteiden mukaan sekä metsäsertifiointin edellyttämällä tavalla. Luontoarvot selvitetään aina ennen metsänhoitotoimenpiteisiin ryhtymistä.

Puutavaran korjuu ja kuljetus teetetään yksityisillä urakoitsijoilla, millä on työllistävä vaikutus.

Esitys

Kaupunkirakennelautakunta päättää myydä jätettyjen tarjousten perusteella kuitupuut UPM Metsä Oy:lle ja tukkipuut Keitele Forest Oy:lle. Lisäksi kaupunkirakennelautakunta valtuuttaa kaupunginmetsänhoitajan allekirjoittamaan em. puukauppoja koskevat kauppakirjat.

Liitteet

- 1 11674/2021 Tarjousvertailu kuitu 2022 kevät (salainen, ei julkaista internetissä)
- 2 11674/2021 Tarjousvertailu tukki 2022 kevät (salainen, ei julkaista internetissä)
- 3 11674/2021 Tarjousten avauspöytäkirja allekirjoitettu 29112021 puukauppa

Valmistelija
Seppo Jauhiainen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 400 577 330

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että kaupunginmetsänhoitaja Seppo Jauhiainen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Satama-alueen pysäköinti- ja kunnossapitoselvitys

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen Kaupunginhallitus

Kaupunki laati vuoden 2020 aikana satama-alueen kattavan pysäköinti- ja kunnossapitoselvityksen, jonka lautakunta asetti 2.12.2020 nähtäville siihen tutustumista ja mielipiteiden antoa varten. Selvitykseen saatiin kaksi lausuntoa, joista toinen oli yhden henkilön antama mielipide ja toiseen oli Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhistys ry koonnut 10 alueella toimivan yrityksen mielipiteet.

Mielipiteissä tuotiin esille seuraavia, kyseessä olevaan suunnitelmaan liittyviä, kehittämistarpeita:

Asukaspysäköinti tulee ohjata pysäköintilaitoksiin.

1. Pyöräpysäköintipaikkoja tulee olla nykyistä enemmän oikeissa paikoissa. (Konkreettista sijaintiehdotusta oikein sijoitetuista paikoista ei esitetty.)
2. Isoihin tapahtumiin ei pitäisi voida tulla autolla.
3. Kunnossapidon osalta mainittu, että Makasiininkadulla on talvella syvät urat ja että Maljapuron ylittävä silta on haastava pyöräilijälle etenkin talvella.
4. Pyörätelineiden tyyppiä tulee valita yksinkertainen malli, jonka lisäksi voi olla myös perinteisiä rengaskiinnitteisiä telineitä.
5. Pidemmällä aikavälillä Satamakadun varren pysäköintipaikat Kauppakadun ja Minna Canthin kadun väliltä voisi poistaa.
6. Aallonmurtajan rakentamisen yhteydessä laajennetun maksullisen pysäköintialueen laajennus ihmetyttää.
7. Pyöräpysäköinnin toteuttamisen osalta esitetään vaiheittaista etenemistä ja sopivien sijaintien hakemista kyselyin sekä kokeiluina.
8. Lyhytaikaista (2h) pysäköintiä on suunnitelmassa suhteessa liikaa pitkäaikaiseen (3-4h) verrattuna, siten 2h pysäköintialueita voisi joillakin katuosuuksilla muuttaa 3-4h pysäköintipaikoiksi.
9. Rajoittamattomien pysäköintialueiden poistaminen hankaloittaa hotellivieraiden sekä alueella työskentelevien pysäköintiä.
10. Satamakadun vuoropysäköinti jakaa mielipiteitä; Osa pitää pitkäaikaisesta pysäköintimahdollisuudesta tärkeänä asukkaiden, vieraiden ja alueella työskentelevien näkökulmasta. Joidenkin mielestä vuoropysäköinti ja tien kapeus ruuhkauttaa katua vilkkaimpina aikoina ja talvisin.
11. Pyöräpysäköintiä toivotaan lisää Kauppakadun varteen, satama-alueelle sekä aallonmurtajan päähän.

12. Nykyisen kaupunkipyöräaseman toivotaan säilyvän, ja aallonmurtajalle toivotaan toista asemaa.
13. Albatrossin takana olevalle pysäköintialueelle toivotaan sähköautojen latauspistettä.
14. Minna Canthin kadun päässä tarvitaan pysäköintitilaa lyhyttä asiointia varten.

Mielipiteiden vaikutukset suunnitelmaratkaisuun

1. Suunnitelmaluonnoksessa ei esitetty uusia asukaspysäköintilupa-alueita, vaan nykyiset alueet säilyvät. Asukaspysäköintitunnusjärjestelmän kehittämisestä on linjattu 2018 laaditussa keskustapysäköinnin yleissuunnitelmassa. Asukaspysäköintijärjestelmän muutosta ei vielä ole toteutettu. Rajoittamattoman pysäköinnin vähentäminen katuvarsilta ohjaa osaltaan myös asukaspysäköintiä joko laitoksiin tai asukaspysäköintiin varatuille katuosuuksille.
2. Pyöräpysäköinnin määrää on esitetty suunnitelmassa lisättävän merkittävästi. Satama-alueen pyöräpysäköinnin rakennussuunnitteluun ja rakentamiseen haettiin ja saatiin valtion investointitukea vuosille 2021-2022. Kyseisessä hankkeessa on etsitty pyöräpysäköinnille parhaita mahdollisia paikkoja ottaen huomioon paikkojen käyttötarpeet, kaupunkikuvalliset seikat ja alueen toimijoiden näkemykset.
3. Isojen tapahtumien liikennöintiä ei ratkaista pysäköintiselvityksessä, jossa on kuitenkin huomioitu tapahtumien aikaisen pysäköinnin osalta autopysäköintipaikojen opastustarve sekä pyöräpysäköinnin sijoittaminen myös niin, että merkittävä osa pysäköinnistä palvelee myös tapahtumiin saapuvia.
4. Tässä suunnitelmassa ei oteta kantaa nyt jo talvikunnossapidon piirissä olevien katujen kunnossapitoluokkiin. Maljapuron ylittävä silta on esitetty suunnitelmassa uusittavaksi, ja hanke on etenemässä toteutukseen samassa yhteydessä Maljapuron pohjoispuolen tontin kehittämisen kanssa.
5. Sataman alueella käytettävä pyörätelineiden malli ratkaistaan kohdassa 2 mainitussa, käynnissä olevassa hankkeessa.
6. Satamakadun pysäköintipaikoille vaikuttaa olevan kysyntää, ja pysäköidyt autot osaltaan hillitsevät Satamakadulla käytettyjä ajonopeuksia, joten tässä vaiheessa pysäköintimahdollisuus säilytetään ennallaan.
7. Aallonmurtajalle tehdyt ratkaisut on päätetty ennen tämän selvityksen ja suunnitelman laatimista, eikä tässä suunnitelmassa esitetä maksullisen pysäköinnin osalle muutosta.
8. Pyöräpysäköinnin kehittämisessä on mahdollisuus, ja edetäänkin vaiheittain. Parhaillaan valmistelussa oleva satama-alueen pyöräpysäköinnin kehittämishankkeelle on myönnetty valtion investointitukea, joka pyritään hyödyntämään täysimääräisesti.
9. Suunnitelman luonnosversiossa esitetty 2 tunnin pysäköintimahdollisuus on nostettu 3 tuntiin saadun palautteen perusteella.
10. Pysäköintialueilla, joilla on 10 tunnin aikarajoitus, rajoituksen voimassaoloaika on palautteen perusteella muutettu olemaan voimassa vain

arkisin klo 8-21, mikä mahdollistaa ilta-, yö- ja viikonloppupysäköinnin.

11. Vuoropysäköinnin osalta suunnitelma säilytetään ennallaan.
12. Pyöräpysäköinnin lisäämistä Kauppakadun varteen tai aallonmurtajalle ei esitetä tässä suunnitelmassa, vaan pyöräpysäköintitilannetta seurataan 2022 toteutettujen pyöräpaikojen rakentamisen jälkeen sekä aallonmurtajan toimintojen kehittyessä.
13. Nykyinen kaupunkipyöräasema säilyy ennallaan. Kaupunkipyöräasemien lisäämismahdollisuuksiin vaikuttaa kaupunkipyörrien määrä. Mahdollista uutta kaupunkipyöräaseman toteuttamista aallonmurtajalle tarkastellaan aallonmurtajan alueen toimintojen kehittyessä.
14. Albatrossin takana olevalle pysäköintialueelle on saadun palautteen perusteella osoitettu mahdollisuus pika- tai peruslatauspisteen toteuttamiselle. Latausasemien toteuttamisesta vastaa sähkönjakeluyhtiö.
15. Suunnitelmassa on esitetty Minna Canthin kadun eteläreunalle aina voimassa olevaa yhden tunnin aikarajoitusta, mikä vastaa lyhytaikaiseen pysäköintitarpeeseen.

Vaikutusten arviointi

Esityksen arvioidaan olevan ilmastovaikutuksiltaan pääosin neutraali. Pyöräpysäköinnin kehittäminen suunnittelualueella kannustaa pyöräilyyn. Yritysvaikutuksiltaan esityksen arvioidaan olevan positiivinen, sillä pysäköintirajoituksilla ja pysäköinnin maksullisuudella pyritään takaamaan alueen yrityksissä asioiville pysäköintimahdollisuuksia.

Esitys

Lautakunta hyväksyy palautteen perusteella päivitetyn satama-alueen pysäköinti- ja kunnossapitosuunnitelman ohjeellisesti noudatettavaksi alueen jatkosuunnittelussa ja -kehittämisessä.

Liitteet

- 4 9292/2020 Sataman pysäköinti ja kunnossapitoselvitys / KOMMENTIT 26.1.2021.
- 5 9292/2020 Kuopio pysäköintirajoitukset
- 6 9292/2020 Satama-alueen pysäköinti kommentit
- 7 9292/2020 Pysäköintiselvitys / Kuopion matkustajasatama / RA-PORTTI kommentoitu

Valmistelija

Paula Liukkonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5304

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että liikenneinsinööri Paula Liukkonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Tiedonanto valmistelusta, asemakaavan muutos / Kivilampi / Levänen 24-7-9, 24-7-10, osa Leväsen vesialueista (Kivilampi)**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus**

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinalueen rakentumisen Rauhalahden osayleiskaavassa osoitetulle alueelle. Kartanonkadun ja Rauhalahdentien risteyksessä sijaitseva asumiselle osoitettava alue on tällä hetkellä Matkailukeskus Rauhalahden käytössä. Kaava mahdollistaa kerrostalo-, rivitalo ja pientalorakentamisesta koostuvan asuinalueen sekä sitä täydentävät tonttikadut, liikenne- ja pysäköintijärjestelyt sekä infraverkostot. Alueelle osoitetaan myös päiväkotitontti. Kaavatyössä pyritään osoittamaan alueelle osayleiskaavan mukaiset lähivirkistys- ja viheralueet sekä ulkoilureitit. Kaavatyössä huomioidaan myös luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet ja tutkitaan Rauhalahden kartanoon kuuluvan ns. Pehtoorin talon rakennussuojelu. Alueelle on tarkoitus osoittaa puurakentamista.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupunkirakenteen täydentymisen ja maankäytön tehostamisen joukkoliikenteeseen tukeutuvan kaupunkirakenteen alueella. Rakenteen tiivistäminen joukkoliikennekaupungin alueella ja olemassa olevien infraverkostojen sisällä vähentää painetta kaupunkirakenteen leviämiseksi. Puurakentamisen edistäminen edesauttaa kaupungin vähähiilisyystavoitteiden toteutumista.

Kaavaratkaisun mukainen asuinrakentaminen lisää alueen liikennemääriä sekä muuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaa, kun nykyisellään kevyesti rakennettu alue tiivistyy. Uudella rakentamisella on vaikutuksia ihmisiin ja luonnonympäristöön. Luonto- ja virkistysarvojen säilyminen pyritään turvaamaan kaavatyössä mahdollisimman hyvin.

Jatkotoimenpiteet

Valmisteluaineistoa esitellään yleisötilaisuudessa 20.1.2022.

Esitys

MRL 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville tuleva vireilletuloaineisto annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi.

Liitteet

- 8 229/2020 Asemakaavan selostus
- 9 229/2020 Asemakaavan muutoskartta merkintöineen ja määräyksineen, liite 2
- 10 229/2020 Havainneaineisto, liite 3
- 11 229/2020 Ote ajantasa asemakaavasta poistokartta, liite 4
- 12 229/2020 Rauhalahden osayleiskaava liitteineen, liite 5

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

15.12.2021

90 §

Valmistelija

Jaana Keränen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5408

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ranta-asemakaavan muutosehdotus, Martinlahti**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus**

Ranta-asemakaavan käsittelyvaiheet

Muutosehdotus on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 24.6.–13.8.2021. Aineisto on lähetetty tiedoksi mahdollista lausuntoa varten alueellisille ympäristönsuojelupalveluille, Pohjois-Savon pelastuslaitokselle, Pohjois-Savon ELY-keskukselle, Pohjois-Savon liitolle, Kuopion kulttuurihistorialliselle museolle ja Savon voimalle. Lausuntoja tuli kolme.

Pohjois-Savon ELY-keskus ja kulttuurihistoriallinen museo ilmoittivat, ettei niillä ole huomautettavaa. Alueellinen ympäristönsuojelu ehdotti, että rakennusten vähimmäisetäisyys rannasta muutettaisiin 15 metristä 20 metriin jätevesien käsittelyn vuoksi. Muutoksia kaavaehdotukseen ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä, koska samaa 15 metrin vähimmäisetäisyyttä on käytetty myös muissa ranta-asemakaavoissa. Jätevesien käsittelyn tulee toteutua määräysten mukaisesti. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu on katsottu tarpeettomaksi. Asiakirjoihin on kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen lisätty ehdotuksesta saadut lausunnot, vastineet ja asemakaavan seurantalomake

Ranta-asemakaavan kuvaus

Ranta-asemakaavan muutoksen myötä kahdesta erillisestä rakennuspaikasta muodostetaan yksi rakennuspaikka. Rakennuspaikalle osoitetaan oikeus rakentaa kaksi asuinrakennusta. Siirtyvä rakennuspaikka sijaitsee kaavakartassa osoitetussa paikassa Murtosen rannalla. Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta tilan rantamitoitukseen. Siirtyvän rakennuspaikan käyttötarkoitus muuttuu vapaa-ajan asumisen paikasta vakituisen asumisen rakennuspaikaksi. Samalla siirtyneen RA-1 paikan kaavamerkinnäksi muutetaan M-1, joka tarkoittaa maa- ja metsätalousaluetta.

Rakentaminen siirtyy olevan rakennuskannan yhteyteen. Rakennuspaikan tieyhteys on ratkaistu ja vesihuolto järjestetään rakennuspaikkakohtaisesti säädösten mukaisesti. Toteutuessaan rakentaminen vähentää metsäistä aluetta rakennuspaikan alueelta. Muutoksen myötä rakentamatonta alaa säilyy kuitenkin Murtosen rannalla.

Vaikutusten arviointi

Hankkeella ei ole merkittäviä ilmasto-, kulttuuri-, yritys- tai ympäristövaikutuksia. Suoria taloudellisia vaikutuksia on vain maanomistajalle.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

15.12.2021

91 §

Esitys

Kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle esitetään, että se hyväksyy ranta-
asemakaavaehdotuksen.

Liitteet

- 13 2487/2021 Ranta-asemakaavakartta
- 14 2487/2021 Selostus
- 15 2487/2021 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, liite 1
- 16 2487/2021 Luonnosvaiheen lausunnot ja vastine liite 2
- 17 2487/2021 Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastine, liite 3
- 18 2487/2021 Asemakaavan seurantalomake, liite 4

Valmistelija

Arttu Mäkipää

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5433

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Asemakaavan muutosehdotus / Bellanranta**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus****Tiivistelmä:**

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Bellanrannan kehittäminen niin, että sinne voidaan toteuttaa uusi hotellirakennus, ranta-alueen täyttö ja rantasviitien rakentaminen sekä muut vapaa-ajantoiminnot kuten erilaiset pelikentät ja oleskelualueet. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen ja siihen liittyvät sitovat tonttijaot nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemen kaupunginosassa, Siikaniemen eteläosassa. Alue rajautuu Siikaranta-kadun ja vesialueen väliselle alueelle, nk. Bellanrantaan.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Hakemusvaiheessa Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 4 ja Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 9 ja 12 (8-65-17, 18 ja 28), Kuopion Siikaranta 5 (8-65-16), Power-Market Oy (8-65-34) ja L-House Oy (8-65-35 ja 36) ovat hakeneet asemakaavan muuttamista alueilleen tavoitteenaan mahdollistaa liike- ja toimistorakentamista sekä matkailu- ja liikuntapalveluja (mm. hotelli). Asemakaavan muutokseen oli tällöin tarkoituksenmukaista sisällyttää koko Siikaniemen alue, jotta alueen toiminnot ja muut järjestelyt (esimerkiksi liikennöinti) voidaan tarkastella ja suunnitella kokonaisuutena.

Kaavatyön valmisteluvaiheen jälkeen alueen maanomistuksessa tapahtui muutoksia, mistä syystä Siikaranta-kadun pohjoispuoleisten osien jatkokehitys edellyttää lisätarkasteluja. Tämän takia kaavatyö päätettiin jakaa kahteen osaan: Bellanrannan alueeseen, jonka kaavoitusta jatketaan heti sekä muuhun Siikaranta-kadun pohjoispuoliseen alueeseen, jonka kaavoitus jatkuu maankäyttöratkaisujen tarkennuttua.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa Bellanrannan alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa Bellanrannan alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät: Teollisuus- ja varasto-alue (T), Vesialue (W) sekä rannan suojametsäalue (m-1).

Asemakaavassa Bellanrannan alue on osoitettu Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK) sekä TK-korttelien välinen alue Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Tonttitehokkuus länsipuolisella osalla on $e=0.6$ ja rakennusten suurin sallittu keskikorkeus 12 metriä; itäpuolisella osalla tonttitehokkuus on $e=1.0$ ja rakennusten suurin sallittu keskikorkeus 15 metriä. Lisäksi kaavaan on merkitty autopaikkoja, asuntojen määrää, maansiirto-

Kuopion kaupunki

92 §

Kaupunkirakennelautakunta

15.12.2021

ja kaivutöitä, hulevesiä, rakennusten etäisyyksiä ja päivittäistavaroiden vähittäismyyntikieltoa koskevia määräyksiä.

Nykyinen tilanne

Tontilla 8-65-18 on vuonna 2019 valmistunut, 978 k-m²:n suuruinen sauna-ravintolarakennus Saana. Tontilla 8-65-17 on vuonna 2008 rakennettu, 1 850 k-m²:n suuruinen myymälärakennus. Tonttien välissä tontilla 8-65-24 on vuonna 1982 rakennettu muuntamorakennus.

Maanomistus

Tontit 8-65-17 ja 18 ovat yksityisomistuksessa, muu alue on kaupungin omistamaa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella tontista 65-17 ja vesialueelle tehtävästä täyttöalueesta muodostetaan sitovalla tonttijaolla tontti 65-39 sekä tontista 65-18 ja jo tehdystä täyttö- ja laiturialueesta tontti 65-40.

Tontit 65-39 ja 40 on kaavoitettu liike-, toimisto- ja vapaa-ajanpalvelujen korttelialueeksi (K-24). Tontille 65-39 on osoitettu rakennusala olevalle myymälärakennukselle, jonka rakennusoikeus ja kerrosala on merkitty olevan tilanteen mukaisesti, 2 000 k-m² ja II. Tonttia on laajennettu vesialueelle, joka tullaan täyttämään Aluehallintoviraston luvan mukaisesti. Täyttöalueelle ja osittain veden päälle on mahdollistettu toteutettaviksi rantasviittejä, joille on osoitettu rakennusoikeutta I-kerroksisena 1 000 k-m². Veden päälle ulottuville rakennusten osille on osoitettu merkintä: vesialue, jolle saa ulottaa viereisiin rakennuksiin liittyviä rakenteita (w-4). Tontille on merkitty ohjeelliset palloilukenttäalueet ja istutettavan alueen osa. Istutettava alueen osa on tarkoitus toteuttaa puistomaisena oleskelu- ja liikkumisalueena. Tontin kadun puoliosalla on puurivi-merkintä liito-oravan kulkuyhteyden turvaamiseksi.

Tontille 65-40 on osoitettu rakennusalat olevalle Saana-rakennukselle ja uudelle hotellirakennukselle. Saanan kerrosala ja kerrosaluku säilyvät olevan tilanteen mukaisina, uuden hotellirakennuksen suurin sallittu kerrosaluku on VIII ja rakennusoikeus 2 500 k-m². Tontilta saa autopaikkoja sijoittaa myös tontille 65-39.

Lisäksi K-24-korttelialueille on merkitty tarvittavat autopaikka- ja polkupyöränormit, pysäköintipaikat sekä tulvareittejä, hulevesiä ja maaperän ja sedimenttien kunnostus- ja käsittelytarvetta koskevat määräykset. Kaavaan ei liity erillistä rakennustapaohjetta, vaan suunnittelua tulevat ohjaamaan laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä, kaupunkikuvatyöryhmä ja asemakaavapäällikkö. Kaavamääräyksellä edellytetään, että rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, mittasuhteiltaan sopusuhtaista ja ympäröivään rakentamiseen sopeutuvaa (laa-1).

Tonttien 65-39 ja 40 välinen alue (tontti 65-24) on kaavoitettu olevan tilanteen mukaisesti yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) ja korttelialueiden eteläpuolinen osa vesialueeksi, jolle saa rakentaa laitureita, veneiden säilytyspaikkoja ja ulkoilureitin vaatimia rakenteita (W-3).

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 28.10.2020. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.11.–7.12.2020. Aineistosta on jätetty nähtävänäoloaikana

yksi mielipide. Nähtävänolosta tiedotettiin kuulutuksella lehdessä ja kaupungin nettisivuilla. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 12.11.2020.

Koko Siikaniemen aluetta koskeva asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineisto (mm. kaksi kaavarunkovaihtoehtoa ja selostusluonnos) on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 21.4.2021. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 29.4.–31.5.2021 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus (lausuntokokous) sidosryhmille 27.5.2021. Valmisteluaineistosta saatiin kaksi lausuntoa (laajennettu kaupunkikuva-työryhmä ja Kuopion kulttuurihistoriallinen museo) sekä mielipiteet neljältä yksityishenkilöltä (kahtena mielipiteenä) ja Saaristokaupungin asukas-yhdistys ry:ltä. Mielipiteissä otettiin keskeisimmin kantaa Siikaniemen alueen liikennejärjestelyihin. Lausunnot ja mielipiteet vastineineen on esitetty selostuksen liitteessä 11.

Valmisteluvaiheen jälkeen alueen maanomistuksessa tapahtui muutoksia, mistä syystä Siikaranta-kadun pohjoispuoleisten osien jatkokehitys edellyttää lisätarkasteluja. Tämän takia kaavatyö päätettiin jakaa kahteen osaan: Bellanrannan alueeseen, jonka kaavoitusta jatketaan heti sekä muuhun Siikaranta-kadun pohjoispuoliseen alueeseen, jonka kaavoitus jatkuu maankäyttöratkaisujen tarkennuttua. Myöhemmässä kaavatyössä ratkaistaan Siikaniemen alueen katu- ja muut liikennejärjestelyt.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

Kaavamuutoksen hakijan kanssa tullaan tekemään tonttialueiden laajentumisesta johtuvat maakaupat ja laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Hyväksyvä viranomainen Kaupunginvaltuusto

Vaikutusten arviointi

Hanke muuttaa olevaa tilannetta lähi- ja kaukomaisemassa ja mahdollistaa korkeaa rakentamista (VIII-kerroksinen hotelli). Hanke lisää virkistys- ja vapaa-ajanpalveluja sekä harrastusmahdollisuuksia kaiken ikäiselle väestölle ja parantaa samalla alueen viihtyisyyttä. Palvelu- ja matkailutoiminnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistaa alueen ja koko kaupungin imagoa ja vetovoimaisuutta, lisää työpaikkoja sekä tuo hyötyjä koko kaupungille. Hanke toteuttaa kaupungin yritysstrategiaa.

Hanke lisää jonkin verran liikennettä, mutta ei edellytä muutoksia olevaan liikenneverkkoon eikä aiheuta muutoksia ilmastopoliittisiin vaikutuksiin. Olennaisin lapsiin kohdistuva vaikutus on liikunta- ja harrastusmahdollisuuksien lisääntyminen (erilaiset palloilumahdollisuudet).

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Samalla asetetaan nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvat Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelin 65 tonttien 39 ja 40 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 ja Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle ja kulttuurihistorialliselle museolle. Ehdotusaineiston nähtävyydestä tiedotetaan valmisteluvaiheessa mielipiteensä esittäneitä.

Liitteet

- 19 7693/2020 Kaavaselostus ilman liitteitä
- 20 7693/2020 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1
- 21 7693/2020 Asemakaavan muutokartta, merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset, liite 2
- 22 7693/2020 Havaintoaineisto, liite 3
- 23 7693/2020 Ote ajantasa-asemakaavasta, liite 4
- 24 7693/2020 Siikaniemen alue- ja kohdeinventoinnit, liite 5
- 25 7693/2020 PIMA-yhteenveto, liite 6
- 26 7693/2020 Bellanrannan sedimenttitutkimus, liite 6.1
- 27 7693/2020 Liikenneselvitys, liite 7
- 28 7693/2020 Siikaniemen liikennetarkastelut, liite 7.1
- 29 7693/2020 Siikaniemen liikennejärjestelyt, Bellanranta, liite 7.2
- 30 7693/2020 Valmisteluvaihe, Bellanranta ideasuunnitelmat, liite 8
- 31 7693/2020 Valmisteluvaihe, Siikaniemen alustava yleissuunnitelma, liite 9
- 32 7693/2020 Valmisteluvaihe, kaavarunko VE1, liite 10.1
- 33 7693/2020 Valmisteluvaihe, kaavarunko VE2, liite 10.2
- 34 7693/2020 Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen, liite 11
- 35 7693/2020 Sitova tonttijakokartta

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.

Vastine oikaisuvaatimukseen / Maljalahden yhdistettyjen pyöräteiden ja jalkakäytävien katusuunnitelmaan**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus**

Selostus

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi kokouksessaan 13.10.2021 § 38 suunnitelmaehdotuksen nähtäville asetettavaksi. Nähtävillä oloaikana suunnitelmaan ei tullut muistutuksia. Suunnittelupäällikkö teki 9.11.2021 § 32/2021 päätöksen Maljalahden yhdistettyjen pyöräteiden ja jalkakäytävien katusuunnitelman hyväksymisestä. Päätöksestä on tehty 29.11.2021 oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan hyväksymispäätöksen kumoamista. Oikaisuvaatimuksessa väitetään, että alueen asemakaava ei olisi ajantasainen sekä katusuunnitelma ei olisi lainvoimaisen asemakaavan mukainen, eikä täyttäisi toiminnallisuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimuksia. Vaatimuksessa todetaan myös, että katusuunnitelma yhdessä alueen muun suunnittelun kanssa ei ottaisi huomioon alueiden käytön ja rakentamisen järjestämistä niin, että siinä luotaisiin edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistettäisiin ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Lisäksi vaatimuksessa kommentoidaan yritystontille sijoittuvaa rakennushanketta.

Vastine

Perusteena Maljapuron pohjoispuolelle esitetyle yhdistetylle pyörätielle ja jalkakäytävälle on ollut tarve yhteensovittaa Maljapuron ja yritystontin suuntaiselle valaistulle ja ympärivuotisesti kunnossapidettävälle kulkuyhteydelle. Yritystontin puolella oleville eteläisen sekä pohjoisen pyörätien ja jalkakäytävän osille muodostetaan yritystontin kiinteistöön kohdistuvat rastealueet, jotka mahdollistavat kulkuyhteyksien käytön ympärivuotisesti yleisen alueen pyöräilyn ja jalankulun tarpeisiin. Maljapuron pohjoispuolelle esitetty pyörätie ja jalkakäytävä ei estä asemakaavassa Maljapuron eteläpuolelle osoitetun ja kansallisen kaupunkipuiston rännikatuverkostoon kuuluvan kulkuyhteyden suunnittelua ja toteutusta Maljalahden pohjukkaan saakka.

Katusuunnitelmassa on yhteensovitettu yritystontin sekä satama- ja katualueiden rajapinnoilla pyöräilyn, jalankulun ja autoilun liikumistarpeet. Yhteensovittamisella on minimoitu satama- ja katualueen kulkuyhteyksien muutostarpeita sekä hyödynnetty mahdollisimman paljon olemassa olevia kulkuyhteys- ja siltarakenteita. Maljapuron silta on suunniteltu uusittavaksi erillisen yleissuunnitelman mukaisesti ja suunnitelma on yhteensovitettu katusuunnitelman sekä yritystontin suunnitelmaratkaisuiden kanssa yhteensopivaksi. Maljapuron silta uusitaan nykyiselle paikalleen kansirakenteeltaan leveämpänä ja loivempana, lisäksi siltaan lisätään valaistus.

Uusi Maljapuron suuntainen pyörätie ja jalkakäytävä liittyy kohtisuoraan Maljalahden pohjukan suuntaiseen pyörätiehen ja jalkakäytävään, jolloin kääntyminen pohjukan suuntaiselle kulkuväylälle tapahtuu jyrkällä käännöksellä. Maljapuron sillan pituuskaltevuuden loiventamiseksi, on sillan kannen korkeuseroa ympäristöön tasattu jatkamalla sillan kaiteita nykyi-

sestä. Maljalahden alueen yhdistettyjen pyöriteiden ja jalkakäytävien leveydet vaihtelevat 3 - 4 metrin luokassa, katusuunnitelmassa esitettyjen kulkuväylien leveydet ovat 3,5 metriä. Kulkuväylien leveydet ja käännökset mahdollistavat ympärivuotisen koneellisen kunnossapidon. Satama-alueen kulkuväylien korkeudet ovat nykyisellään tasaisia ja sillan loivennus parantaa kulkuväylien näkemäolosuhteita. Yleisen alueen kulkuyhteyksien korkeuserot tasataan luiskilla eikä uusia porraskanteita tai terrassin muurirakenteita yleisen alueen kulkuväylille ole katusuunnitelmassa esitetty. Maljapuron pohjoisreunalle kiviheitokeverhoillun sekä uusittavan sillan kannen reunoille on esitetty putoamiselta suojaavat kaiteet.

Katusuunnitelman mukaiset ratkaisut parantavat yleisen alueen pyöriteiden ja jalkakäytävien esteettömyyttä, valaistusta ja ympärivuotista kunnossapidettävyyttä. Lisäksi suunnitelmassa on huomioitu Maljapuron pohjoispuolisen kulkuyhteyden yhteiskäyttö yritystontin kanssa, nykyisten kulkuyhteys- ja siltarakenteiden hyödyntäminen sekä ympäristön kulkuyhteyksien muutostarpeiden minimoiminen.

Katusuunnitelman mukaiset ratkaisut täyttävät MRL 85.1 §:n mukaiset vaatimukset toimivuudesta, turvallisuudesta ja viihtyisyydestä. Lisäksi suunnitelma vastaa MRL 1.1 §:n mukaisiin vaatimuksiin järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä.

Yritystontille sijoittuva rakennushanke on rakennusluvanalainen hanke ja sen käsittelystä vastaa alueellinen rakennusvalvonta ja toimivaltainen viranomaisena on ympäristö- ja rakennuslautakunta. Yritystontin rakennuslupa-asiaa ei käsitellä katusuunnitelmassa, eikä kaupunkirakennelautakunnalla ole rakennuslupa-asiassa toimivaltaa.

Katusuunnitelman laadinta aloitettiin vuoden 2021 keväällä, jolloin arvioitiin vuonna 2008 kaupunginvaltuuston hyväksymän ja lainvoimaisen asemakaavan nro 670 ajankäyttö MRL 60.1 §:n ja 60.2 §:n mukaisesti. Arvioinnissa todettiin, että MRL 60.3 §:n mukaisesti asemakaava on ajankäyttö mukainen. Alueen asemakaavalla on riittävä ja tarkoituksen mukainen maankäytön ohjaustarve, joten alueen asemakaava on MRL 51.1 §:n mukaisesti myös ajantasainen. Näin ollen laadittava katusuunnitelma ei edellytä MRL 51.1 §:n mukaista asemakaavan laatimistarvetta.

Katusuunnitelma on laadittu MRL 85.1 §:n mukaisesti niin, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja sen hyväksymispäätös perustuu lainvoimaiseen asemakaavaan. Katusuunnitelma täyttää MRL 85.1 §:n mukaiset vaatimukset toimivuudesta, turvallisuudesta ja viihtyisyydestä. Lisäksi suunnitelma vastaa MRL 1.1 §:n mukaisiin vaatimuksiin järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä.

Oikaisuvaatimus ei johda katusuunnitelman muutoksiin.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy vastineen, hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää suunnittelupäällikön päätöksen voimassa.

Lisäksi esitän, että päätös voidaan panna täytäntöön ennen lainvoimaisuutta, mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

15.12.2021

93 §

Liitteet

36	9217/2021	Oikaisuvaatimus
37	9217/2021	Päätöspöytäkirja
38	9217/2021	asemapiirustus

Valmistelija

Ville-Veikko Pääkkönen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5312

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kadun nimeäminen, 297-499-3-312 (Nilsinä)**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus****Tiivistelmä:**

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se päättää nimetä kadun esityksen mukaisesti:

Aloite kadun nimeämiselle

Kuopion kaupungille on tullut aloite, että Nilsinässä Laitilantien ja Sepon-tien välillä sijaitseva katualue nimettäisiin (kts. sijaintikartta). Aloitteessa todetaan seuraavaa:

”Pyytäisimme kadun nimeämistä: kyseessä on tienpätkä kiinteistöllemme Nilsinässä (Kuopiossa). Tie kulkee tontillemme (kiinteistötunnus 297-499-3-184) Laitilantie 2 -kiinteistön vierestä, eikä tieosuudella ole muita taloja.

Tällä hetkellä talomme osoite on virallisissa papereissa Laitilantie 4a, mutta edellinen asukas on käyttänyt osoitetta Laitilantie 2a. Tonttimme ei kuitenkaan varsinaisesti edes sijaitse Laitilantien varrella.

Sekaannusten välttämiseksi sekä osoitteen selvyyden vuoksi, ehdottaisimme tielle nimeksi Lumenpolku. Jos ehdottamamme nimi ei ole sopiva, toinen ehdotuksemme on Halavapolku.”

Nimeämisen perusteet

Maankäyttö ja rakennuslain 55 §:n 4 mom:n mukaan *”Asemakaavassa määrätään kadun ja muun yleisen alueen nimi samoin kuin kunnanosan ja korttelin numero. Kadun ja muun yleisen alueen nimi ja edellä mainitut numerotiedot voidaan muuttaa myös kunnan erillisellä päätöksellä siten kuin kuntalaissa säädetään kunnan päätöksenteosta”*. Tämä menettely nopeuttaa katunimien muuttamista asemakaavan muutoksiin verrattuna.

Kunta päättää osoiteasioista, mutta nimimuutokset pyritään tekemään yhteistyössä asukkaiden kanssa.

Kadun nimeämättömyys aiheuttaa jossain määrin hankaluuksia kadun varren kiinteistölle, koska kiinteistö ei sijaitse nyt osoitteessa käytetyn Laitilantien varrella.

Nimeämisen jälkeen uusi nimi muutetaan mahdollisimman nopeasti opaskarttoihin. Siirtymävaiheessa saattaa kuitenkin syntyä sekaannuksia ennen kuin uusi nimi vakiintuu käytössä. Esim. navigaattorien osoitetietojen päivittymiseen kaupunki ei pysty vaikuttamaan. Uuden osoitteen voi ottaa käyttöön, kun kadun nimikyltti on asennettu kunnan toimesta. Kunta ilmoittaa kadun nimen muutoksesta pelastustoimelle, maistraattiin ja postiin.

Käsittelyvaiheet ja tiedottaminen

Nimistötoimikunta käsitteli kadun nimeämistä sähköpostitse kesäkuussa 2021:

”Aloitteen tehnyt on esittänyt kahta nimeä Lumenpolku ja Halavapolku. Halavapolku on osoiteasioiden puolella arvioitu paremmaksi osoitenimeksi ja esitämme sen valitsemista nimistötoimikunnalle. Ilmeisesti lähistöllä kasvaa halavia, eikä samaa tai samankaltaista nimeä löydy Kuopiosta tai lähikunnista. Polku pääte sopii kulkuyhteyden kokoluokkaan ja asemakaavamerkinnän pp/h mukaiselle kadulle.”

Nimistötoimikunta katsoi esitetyn nimen Halavapolku olevan sopiva kadunnimi.

Naapurikiinteistöille 297-499-3-124, 297-499-3-153, 297-499-3-183, 297-499-3-184, 297-499-42-0 ja 297-499-197-0 varattiin mahdollisuus tulla kuuluksi esitetystä kadunnimestä. Naapureilla ei ollut huomautettavaa esitetystä nimestä.

Esitys kadun nimeksi

50. kaupunginosan (Nilsjä) katuosuuden nimeksi välillä Laitilantie ja Sepontie esitetään nimettäväksi muotoon Halavapolku.

Perustelut:

Kuopion kaupungin 50. kaupunginosan (Nilsjä) kadunosa nimetään välillä Laitilantie ja Sepontie, koska kadun varrella sijaitsevalle tilalle 297-499-3-184 ei voida antaa selkeää osoitetta puuttuvan kadunnimen vuoksi.

Jatkotoimenpiteet

Kadunnimen muutos aiheuttaa muutoksia osoite- ja opaskarttoihin, osoiteyms. rekistereihin sekä ajantasa-asemakaavaan. Kadulle asennetaan myös uusi kadunnimikyltti. Kadun nimeäminen ei aiheuta oleellisia muutoksia alueen osoitteisiin. Kunta ilmoittaa kadunnimen muutoksesta pelastustoillemalle, maistraattiin ja postiin.

Hyväksyvä viranomainen

Kaupunkirakennelautakunta

Vaikutusten arviointi

Kadun nimeämisellä on positiiviset vaikutukset kadun varren asukkaille, koska kiinteistöjen osoitteet vastaavat tulevaisuudessa kiinteistön edustan katua.

Esitys

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se päättää nimetä kadun edellä olevan esityksen mukaisesti.

Liitteet

39 5707/2021 Sijaintikartta

Valmistelija
Roope Ruhanen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5096

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

15.12.2021

94 §

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kuopion ruutukaavakeskustan nopeusrajoituksen alentaminen

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen Kaupunginhallitus

Tiivistelmä

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään ruutukaavakeskustan nopeusrajoituksen alentamisesta nykyisestä 40 km/h nopeusrajoitukseen 30 km/h toteutettavaksi vaiheittain vuosina 2022 - 2024. Toimenpiteenä nopeusrajoituksen laskeminen on esitetty pyöräilyväylien verkostotarkastelussa ja meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa. Kuopion Polkijat on tehnyt aloitteen nopeusrajoituksen alentamisesta.

Aloite

Kuopion Polkijat ry on tehnyt aloitteen, jossa esitetään Kuopion keskustan nopeusrajoituksen laskemista nykyisestä 40 km/h nopeusrajoitukseen 30 km/h. Perusteluina aloitteessaan Kuopion Polkijat ry tuo esille nopeusrajoituksen laskemisen lisäävän liikenneturvallisuutta ja vähentävän jalkakäytävällä pyöräilyä sekä alhaisempi nopeusrajoitus parantaa liikenteen sujuvuutta ja lisää keskustassa liikkumisen mielekkyyttä.

Perustelut esitykselle

Useat kaupungit Suomessa ovat päätyneet alentamaan keskustoiden nopeusrajoitusta. Uutisoinnin perusteella keskustan nopeusrajoitusta on laskettu viime vuosina ainakin Helsingissä, Lahdessa, Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä. Myös Liikenneturva kannustaa kuntia ottamaan käyttöön alhaisempia nopeusrajoituksia (<https://www.liikenneturva.fi/fi/ajankohtaista/tiedote/liikenneturva-kannustaa-kuntia-ottamaan-kayttoon-alhaisempia-nopeusrajoituksia#2fb64b35>).

Kuopion ruutukaavakeskustan nopeusrajoituksen alentaminen on kirjattu toimenpiteeksi Kuopion meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa ja Kuopion pyöräilyväylien verkostotarkastelussa. Kaupunginhallitus on hyväksynyt 16.7.2018 meluntorjunnan toimintasuunnitelman, jossa ruutukaavakeskustan nopeusrajoituksen alentaminen on priorisoitu tärkeimmäksi asuin-kohteiden meluntorjuntatoimenpiteeksi. Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt 18.12.2019 pyöräilyväylien verkostotarkastelun, jossa myös esitetään ruutukaavakeskustan nopeusrajoituksen alentamista.

Keskustan katuverkko koostuu ajoneuvoliikenteelle osoitetuista kaduista, joilla on vain kapeahkot jalkakäytävät. Katuverkkoa täydentää rännikadut, joita on pyritty rauhoittamaan jalankululle ja pyöräilylle. Pyöräily tukeutuu osittain rännikatuverkostoon, mutta keskustassa pyöräiliikenne sijoittuu myös ajoradalle. Liikenneturvallisuuden vuoksi nopeusrajoituksen alentaminen on esitetty toimenpiteeksi myös pyöräilyväylien verkostotarkastelussa. Nopeusrajoituksen alentaminen ehkäisisi jalkakäytävillä pyöräilyä.

Vaikutukset

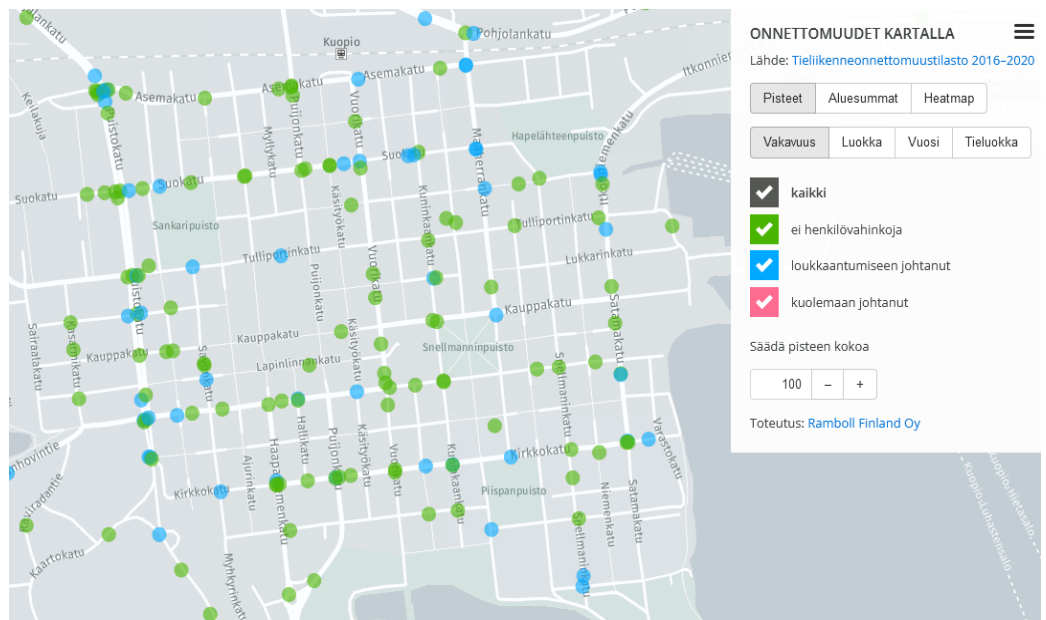
Nopeusrajoituksen alentamisella on seuraavat positiiviset vaikutukset:

- Liikenneturvallisuus ruutukaavakeskustan alueella paranee.
- Jalankulku- ja pyöräiliikenteen olosuhteet paranevat.
- Asumisviihtyvyys ruutukaavakeskustan alueelle paranee.

- Yleinen viihtyvyys paranee ja moottoriajoneuvoliikenteestä aiheutuva melu pienenee.

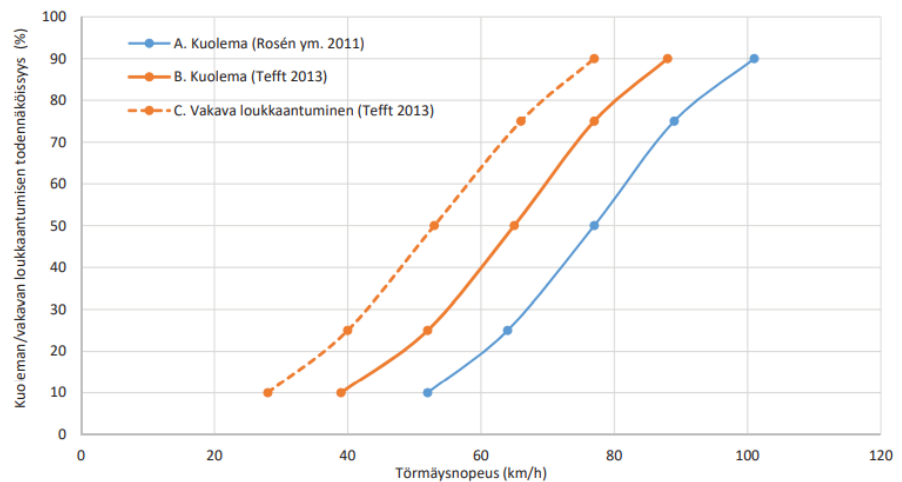
Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Nopeusrajoituksen alentamisella parannetaan liikenneturvallisuutta merkittävästi. Tutkimuksien mukaan nopeusrajoituksen 40 km/h alentaminen 30 kilometriin tunnissa vähentää henkilövahinko-onnettomuuksia 9 %, kuolemia 19 %, vakavia loukkaantumisia 13 % ja lieviä loukkaantumisia 7 % ([Nopeusrajoituksen 30 km/h turvallisuusvaikutukset | Kuntaliitto.fi](#)). Kuopion ruutukaavakeskusta alueella poliisin tilastojen mukaan on tapahtunut keskimäärin 28 onnettomuutta vuosittain, kun tarkastellaan vuosia 2016-2020. Noin kolmannes onnettomuuksista on johtanut loukkaantumiseen.



Kuva 1. Kartta poliisin onnettomuustilastosta v.2016 - 2020.

Nopeusrajoituksen alentamisella nykyisestä 40 km/h 10 kilometrillä tunnissa on noin 7,5 metrin vaikutus pysähtymismatkaan oletettuna, että olosuhteet ovat hyvät ja kuljettajan reaktioaika on 1 sekunti. Pysähtymismatka luonnollisesti kasvaa reaktioajan kasvaessa ja olosuhteiden huonontuessa. Merkittävää on myös mahdollisen törmäyksen tapahtuessa alhaisempi törmäysnopeus ja sen vaikutus onnettomuuksien vakavuuteen. Jalankulkijan kuolemantodennäköisyys pienenee noin 10%, kun törmäysnopeus olisi 30 km/h nopeuden 40 km/h sijaan. Alla olevassa kaaviossa on esitetty kuoleman ja vakavan loukkaantumisen todennäköisyys jalankulkijan ja auton törmäysnopeuden mukaan. (Kuvan lähde: Tieliikenteen vakavat henkilövahingot, Liikenneviraston julkaisuja 2/2018)



Kuva 1. Kuoleman ja vakavan loukkaantumisen todennäköisyys jalankulkijan ja auton törmäysnopeuden mukaan (Rosen ym. 2011, Tefft 2013).

Vaikutukset viihtyvyyteen

Nopeusrajoituksen laskeminen lisää keskustassa asuvien asumisviihtyvyyttä ja yleistä viihtyvyyttä melutason pienentyessä. Meluntorjunnan toimitasuunnitelman laatimisen yhteydessä on arvioitu nopeusrajoituksen laskemisen pudottavan melutasoa yhden desibelin ja se vähentäisi noin 7 000 asukkaan meluallistusta asuinkortteleissa. Jalankulku ja pyöräily muuttuvat entistä houkuttelevammaksi vaihtoehdoksi. Nopeusrajoituksen laskeminen vähentää turhaa keskustan läpiajoa, joten se voi osaltaan vähentää moottoriajoneuvoliikennettä ja sitä kautta sujuvoittaa keskustan liikennettä ja vähentää moottoriajoneuvoliikenteestä aiheutuvia päästöjä.

Kuopiossa jalkakäytävillä pyöräilyä esiintyy jonkin verran ja tältä osin ei tee poikkeusta muihin kaupunkeihin verrattuna. Osa pyöräilijöistä kokee pyöräilyn ajoradalla turvattomaksi ja siksi pyöräilee jalkakäytävällä. Alhaisemmalla nopeusrajoituksella pienennetään autojen ja polkupyörän nopeuseroa, ja näin ollen pyöräilyä ohjautuu enemmän ajoradoille jalkakäytävien sijaan. Tällä on positiiviset vaikutukset myös jalankulkuliikenteeseen, kun jalkakäytävät jäävät jalankulkijoiden tilaksi.

Vaikutukset joukkoliikenteeseen

Nopeusrajoituksen alentamisella on lievä negatiivinen vaikutus joukkoliikenteeseen. Joukkoliikenteen matka-aika keskustassa pitenee ja sama koskee myös muuta moottoriajoneuvoliikennettä. Vaikutus on noin 30 sekuntia yhden kilometrin matkalla, joten vaikutus on vähäinen. Keskustan pohjois-eteläsuunnassa noin 1 km ja länsi-itäsuunnassa noin 1,5 km. Keskusta-alueella on jo käytössä liikennevaloissa joukkoliikenne-etuudet, jotka osaltaan hieman helpottavat joukkoliikennettä, vaikka nopeusrajoitusta alennetaan.

Muutoksesta aiheutuvat työt ja kustannukset

Nopeusrajoituksen alentaminen edellyttää liikennevalojen vihreiden aaltojen uudelleen tarkastelua. Lisäksi on tarkistettava suoja-aikoja. Nämä liikennevalosuunnitelmien tarkistukset toteutetaan omana työnä. Liikenne-

valosuunnitelmien osalta työ on kokonaisuudessaan mittava ja tämän vuoksi muutostöille on varattu aikaa vaiheistamalla nopeusrajoituksen alentaminen keskustan alueella kolmeen vaiheeseen. Vaiheistuksessa on huomioitu, että liikennevalojen ohjelmointityötä ei tarvitsisi tehdä useasti samassa risteyksessä eli yhden risteyksen muutostyöt on ajoitettu samalle vuodelle. Tehtävät muutokset edellyttävät liikennevalokojeiden uudelleen ohjelmointia, joka on tilattava laitetoimittajilta.

Nopeusrajoituksen muutos ja vaiheistus edellyttää uusien liikennemerkkien asettamista ja nykyisten liikennemerkkien siirtoa. Liikenteenohjaussuunnittelu tehdään kaupungin omana työnä. Vaihtotyössä hyödynnetään olemassa olevia liikennemerkkejä ja liikennemerkkipylväitä aina mahdollisuuksien mukaan. Nopeusrajoitusalueen alkamiskohtiin lisätään nopeusrajoitus myös tarvittavilta osin ajoratamaalauksin.

Muutostyön kustannusarvio on esitetty alla olevassa taulukossa toimenpiteittäin ja vaiheittain. Kustannuksissa ei ole huomioitu oman työn osuutta. Kustannusarvio on yhteensä 68 000 €.

Keskustan nopeusrajoituksen muutos
kustannusarvio

	vaihe 1	vaihe 2	vaihe 3	yhteensä
liikennemerkit	10 000 €	10 000 €	15 000 €	35 000 €
ajoratamaalaukset	2 000 €	2 000 €	3 000 €	7 000 €
liikennevalojen ohjelmointityö	1 000 €	8 000 €	17 000 €	26 000 €
	13 000 €	20 000 €	35 000 €	68 000 €

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että keskustan nopeusrajoitusta alennetaan liitekarttaan rajatulla alueella 30 km/h vaiheittain vuosina 2022 - 2024. Asemakadun nopeusrajoitus välillä Puistokatu - Maaherrankatu säilytetään nykyisenä 40 km/h. Vaiheessa 3 Puistokadun nopeusrajoitus välillä Asemakatu - Kaartokatu muutetaan 40 km/h (nykyisin 50 km/h). Muutosalueen sisällä nykyisiin 30 km/h ja pihakatuja nopeusrajoitukseen 20 km/h ei tehdä muutoksia.

Liitteet

40 3610/2020 Keskustan nopeusrajoituksen vaiheistus 25.11.2021
41 3610/2020 Aloite

Valmistelija

Hanna Väätäinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5318

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että suunnitteluinsinööri Hanna Väätäinen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyä ajaksi.

Mirja Wihuri Markus Jukaraisen kannattamana esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja ehdotti asiassa äänestettäväksi siten, että ne jotka ovat asian käsittelyn jatkamisen kannalla, äänestävät jaa, ja ne jotka ovat asian palauttamisen kannalla, äänestävät ei. Äänestysjärjestys hyväksyttiin.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Pääkkö, Tolppanen, Asikainen, Chiksoeva, Hytönen, Kosunen, Nieminen, Wetzell) ja 3 ei-ääntä (Jukarainen, Kulin, Wihuri), joten lautakunta oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Haapaniemenkadun katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen hyväksyminen nähtävillä oloa varten

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen Kaupunginhallitus

Kohde	Katu- ja hulevesisuunnitelma koskee Haapaniemenkatua (välillä Minna Canthin katu - Kuopionlahden kiertoliittymä). Nähtävillä asetettava katu sijaitsee Kuopionlahden (05) kaupunginosassa.
Lähtökohdat	<p>Musiikkikeskuksen ympäristön ja Lumitin asemakaavan muutos sai lainvoiman tammikuussa 2020. Katusuunnitelmaratkaisut noudattelevat pääpiirteissään asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä laadittua liikenteen yleissuunnitelmaa ja rakentamistapaohjeen viitesuunnitelmia. Uutta Lumitin taidelukiota rakennetaan parasta aikaa ja opetuksen pitäisi alkaa uusissa tiloissa elokuussa 2022. Mahdollisen hotelli- ja kongressikeskuksen sijoittuminen nykyiselle Musiikkikeskuksen pysäköintialueelle ratkaistaan erillisessä asemakaavaprosessissa, jonka jatkoaikataulu on tällä hetkellä avoin.</p> <p>Katualue on kaupungin maanomistuksessa. Haapaniemenkadun länsipuolella sijaitsevat kerrostalotontit ovat yksityisessä maanomistuksessa. Suunnitelmissa esitetyt katumiljöörakenteet ovat ohjeellisia eivätkä vahvistu katusuunnitelmassa.</p> <p>Samanaikaisesti kadun uusimistöiden kanssa siirretään nykyisin Musiikkikeskuksen pysäköintialueen alla sijaitsevat runkohulevesi- ja jätevesiviemärit reitille Kuopionlahdenkatu - Haapaniemenkatu - Maria Jotunin katu - Maria Jotunin puisto. Lisäksi Kuopion Vesi Oy rakentaa Kirkkokadusta etelään päin uuden runkovesijohdon aina Maria Jotunin puistoon saakka.</p>
Nykytilanne	<p>Haapaniemenkatu (välillä Minna Canthin katu - Kuopionlahden kiertoliittymä) on nykyinen keskusta-alueen kokoojakatu, joka liittyy eteläpäästään vuonna 2011 rakennettuun Kuopionlahden kiertoliittymään ja pohjoispäästään torinaluspysäköinnin etelän suuntaan johtavaan ulosajoramppiin. Katua pitkin kulkevat kaupungin etelän suunnan joukkoliikennelinjat edestakaisin.</p> <p>Ajoradan leveys on nykyisin noin 7.00 metriä välillä Minna Canthin katu - Kuopionlahdenkatu ja noin 8.00 metriä välillä Kuopionlahdenkatu - kiertoliittymä. Välillä Minna Canthin katu - Kirkkokatu on kadun itäreunassa 2.50 metriä leveitä kadunvarsipysäköintipaikkoja yhteensä noin 16 kpl:tta. Pysäköintipaikat ovat maksullisia klo 8 - 17 (klo 8 - 15), maksullisuus ei koske asukaspysäköintitunnuksella varustettuja ajoneuvoja. Musiikkikeskuksen kohdalla pysäköinti on kielletty, joka ei koske Musiikkikeskuksen huoltoa.</p>

Kadun molemmin puolin on noin 2.50 metriä leveät jalkakäytävät välillä Minna Canthin katu-Kuopionlahdenkatu. Kuopionlahdenkadusta etelään kadun länsireunalla sijaitsee noin 3.50 metriä leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien sekä ajoradan välissä on erillinen noin 5.00 metriä leveä väliviherkaista katupuineen.

Joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat nykyisin Koljonniemenkadun liittymän etelä- ja pohjoispuolella ja Musiikkikeskuksen kohdalla (torin suuntaan), jotka ovat nk. ajoratapysäkkejä eli niissä ei ole erillistä pysäkkisyvennystä. Lisäksi Aarneenpuiston kohdalla on nykyinen yhden yksiakselisen linja-auton mittainen pysäkkisyvennys etelän suuntaan, joka on varustettu pysäkkikatoksella.

Haapaniemenkadun nopeusrajoitus on nykyisin 40 km/h. Koljonniemenkadun ja Minna Canthin kadun liittymät ovat liikennevalo-ohjattuja.

Rakenteelliset ja liikenteelliset ratkaisut

Haapaniemenkadun länsireunan nykyinen noin 2.50 metriä leveä jalkakäytävä säilytetään ennallaan (uudelleen asfaltointi) välillä Minna Canthin katu - Kuopionlahdenkatu. Ajorata kavennetaan koko suunnittelualueella 7.00 metriseksi, joka on kuitenkin joukkoliikenteen liikkumiselle riittävän leveä. 2.50 metriä leveät kadunvarsipysäköintipaikat sijoitetaan ajoradan itäpuolelle ja ne korotetaan ajoradasta eri tasoon reunakiveä madaltaen. Madallettu reunakivi on kadun itäreunassa koko matkan välillä Minna Canthin katu-Kuopionlahdenkatu. Uusia kadunvarsipysäköintipaikkoja saadaan yhteensä 15 kpl:tta, joista Musiikkikeskuksen kohdan kolme paikkaa on tarkoitettu lyhytaikaiseen saattopysäköintiin, jos hotelli- ja kongressikeskus toteutuu. Musiikkikeskuksen kohtaan sijoitetaan 3.00 metriä leveä huolto-liikennetasku keskuksen huoltoa varten.

Kadun itäreunaan pysäköintipaikkojen taakse sijoitetaan jalkakäytävä, jonka leveys vaihtelee noin 2.50 - 6.00 metrin välillä. Lumitin ja Musiikkikeskuksen kohdilla jalkakäytävä on paikoin leveämpi johtuen suuremmasta katutilan leveydestä.

Katupuut sijoitetaan pysäköintipaikkojen väliin välillä Minna Canthin katu-Kuopionlahdenkatu. Kuopionlahdenkadusta kiertoliittymään päin katupuut ovat kadun länsireunan väliviherkaistalla pääosin nykyisiä. Kadun itäreunaan sijoitetaan uusi väliviherkaista katupuineen ajoradan ja uuden jalkakäytävän väliin.

Haapaniemenkadun nykyiset joukkoliikenteen nk.t ajoratapysäkit poistetaan välillä Koljonniemenkatu - Kuopionlahdenkatu. Lopputilanteessa joukkoliikenteen pysäkit sijoittuvat Aarneenpuiston kohdan nykyiseen pysäkkisyvennykseen (etelän suunta) ja mahdollisen hotelli- ja kongressikeskuksen kohtaan sijoitettavaan uuteen pysäkkisyvennykseen (torin suunta). Musiikkikeskuksen kohdan nykyinen ajoratapysäkki (torin suunta) säilytetään niin kauan, kunnes uusi pysäkkisyvennys on rakennettu. Pysäkkisyvennykset mitoitetaan kahdelle linja-autolle ja varustetaan katoksilla. Aarneenpuiston nykyisen pysäkin katos siirretään yhdistetyn jalan- kulku- ja pyöräväylän takareunasta odotustilan yhteyteen ja väylä linjataan katoksen takaa.

Ruutukaavakeskustan kaduille on tehty liikennealoite muuttaa katujen nopeusrajoitus 30 km/h. Aloitteen käsittely on vielä tässä vaiheessa kesken,

joten katuosuuden tuleva nopeusrajoitus selviää myöhemmin. Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymässä (4.9.2019 § 164) liikennevalojen yleissuunnitelmassa on määritelty liikennevaloja, jotka ovat keskustan liikenneverkon muutosten myötä jääneet tarpeettomiksi. Yleissuunnitelman perusteella Koljonniemenkadun liittymässä olevat liikennevalot poistetaan rakennustöiden yhteydessä. Liikennevalo-ohjaus säilytetään Minna Canthin kadun liittymässä.

Pintamateriaalit, kalusteet, valaistus ja kasvillisuus

Ajorata, länsireunan jalkakäytävä sekä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie asfaltoidaan. Itäreunaan sijoitettavat pysäköintipaikat ja jalkakäytävät kivetään eri betonikivityypeillä erilaisia ladontakuvioita käyttäen. Jalkakäytävän kiveysmallina käytetään samanlaista ladontamallia kuin vuonna 2020 saneeratulla Puijonkadulla.

Kadun länsireunan nykyinen graniittinen reunatuki asennetaan uudelleen. Kadun itäreunaan asennetaan uusi harmaa graniittinen reunatuki, jotta tukeen liittyvä pintakiveys asentuu siististi.

Katupuina käytetään välillä Minna Canthin katu - Kuopionlahdenkatu samaa katupuutyyppeä kuin Kauppakadulla kävelykeskustassa. Kuopionlahdenkadusta kiertoliittymään päin käytetään samaa katupuutyyppeä kuin alueella on nykyisin.

Kadun itäreunan jalkakäytävän ja pysäköintipaikkojen hulevedet johdetaan ja imeytetään katupuiden juuristoalueille välillä Koljonniemenkatu - Kuopionlahdenkatu. Ko. alueella katupuiden juuristoalueet ympäröidään graniittisilla reunakivillä rajatuilla istutusaltailta. Reunakiviin jätetään tarvittavat aukot hulevesien johtumista varten. Katupuualueiden päihin asennetaan pollarit. Lumit-taidelukion kohdalla asennetaan levähdysistuimia roskastioineen istutusaltaiden yhteyteen.

Katu valaistaan uusilla korkeatasoisilla LED-valaisimilla. Valaisimina ja pylväinä käytetään välillä Minna Canthin katu - Kuopionlahdenkatu samaa mallia kuin kävelykeskustassa ja saneeratulla Puijonkadulla. Välillä Kuopionlahdenkatu - kiertoliittymä valaisin- ja pylväsmallina käytetään samaa kuin Tasavallankadulla on nykyisin. Osaan valaisinpylväistä varaudutaan asentamaan tulevaisuudessa 5G-tukiasemat ja valvontakamerat katuturvallisuuden parantamiseksi.

Tasaus ja kuivatus

Kadun tasaus on suunniteltu olemassa olevan ympäristön ehdoilla ja myötäilevät nykyistä tasausta.

Katu kuivatetaan jiierein ja reunakivin hulevesikaivoihin. Osin kadun hulevedet imeytetään istutusaltaisiin. Katujen hulevedet ohjataan alueen nykyisiin ja rakennettaviin hulevesiviemäriverkostoihin.

Esteettömyys

Suunnittelualueen suojatiet on suunniteltu esteettömiksi.

Kunnossapitoluokka

Haapaniemenkatu on kunnossapitoluokassa I.

Kustannukset ja aikataulu

Haapaniemenkadun kokonaiskustannusennuste on n. 1.7 milj. € (alv. 0 %), jakautuen:

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

15.12.2021

96 §

- Minna Canthin katu-Kirkkokatu n. 0.7 milj. €
- Kirkkokatu-Kuopionlahden kiertoliittymä n. 1.0 milj. €

Kustannusarviot sisältävät katurakenteiden, kadun pintarakenteiden, hulevesiviemäröinnin, katukalusteiden, liikennevalojen ja valaistuksen rakennuskustannukset.

Katuosuuden rakentaminen aloitetaan tämän hetkisen tiedon mukaan välillä Minna Canthin katu - Kirkkokatu vuonna 2022 ja rakentamista joudutaan vaiheistamaan. Kirkkokatu - Kuopionlahden kiertoliittymä osuuden toteuttaminen jää odottamaan mahdollisen hotelli- ja kongressikeskuksen asemakaavan etenemistä.

Vaikutusten arviointi

Arvio ilmastovaikutuksista

Suunnitelman ilmastopoliittiset vaikutukset ovat neutraalit.

Yrityspoliittinen lausunto

Hankeella on vähän vaikutuksia harvoille yrityksille, jonka vuoksi laajempia yritysvaikutuksia ei ole tarvetta arvioida.

Lapsivaikutukset

Suunnitelmalla ei ole erityisiä lapsivaikutuksia. Kadun itäreunan jalkakäytävyyhteys paranee nykytilasta. Suojateiden turvallisuuteen ja esteettömyyteen on kiinnitetty huomiota reuna- ja huomiokivijärjestelyin sekä parantamalla kadun valaistusta.

Suunnittelusta tiedottaminen

Asukastilaisuutta ei ole kohteen osalta erikseen pidetty vaan katualueeseen rajautuville kiinteistöille lähetettiin syksyllä 2021 erillinen tiedote suunnittelusta. Kuopionlahden asemakaavaehdotuksia esiteltiin 12.3.2019 Kohtaamossa järjestetyssä kaikille avoimessa tilaisuudessa ja lisäksi kaavaehdotuksista järjestettiin erillinen yleisötilaisuus 19.3.2019.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy Haapaniemenkadun katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen nähtävillä oloa varten.

Liitteet

- 42 8573/2021 Haapaniemenkatu Havainnekuvat
43 8573/2021 KS_0131_as_poi_Haapaniemenkatu

Valmistelija

Mikko Niskanen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5336

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

15.12.2021

96 §

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Maanvuokrasopimuksen 297-13-9908-0-1600 uusiminen / Savisaaren Ratsastuskeskus Oy**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Savisaaren Ratsastuskeskus Oy:lle on vuokrattu noin 1,7 ha:n suuruinen alue kiinteistöstä 297-13-9908-0. Vuokrasopimus päättyy 31.12.2024. Vuokralainen on hakenut sopimukselle jatkoa. Yrityksen tulevien kehityshankkeiden vuoksi 31.12.2024 päättyvä sopimus ei anna mahdollisuuksia täysipainotteisiin neuvotteluihin rahoituslaitosten kanssa.

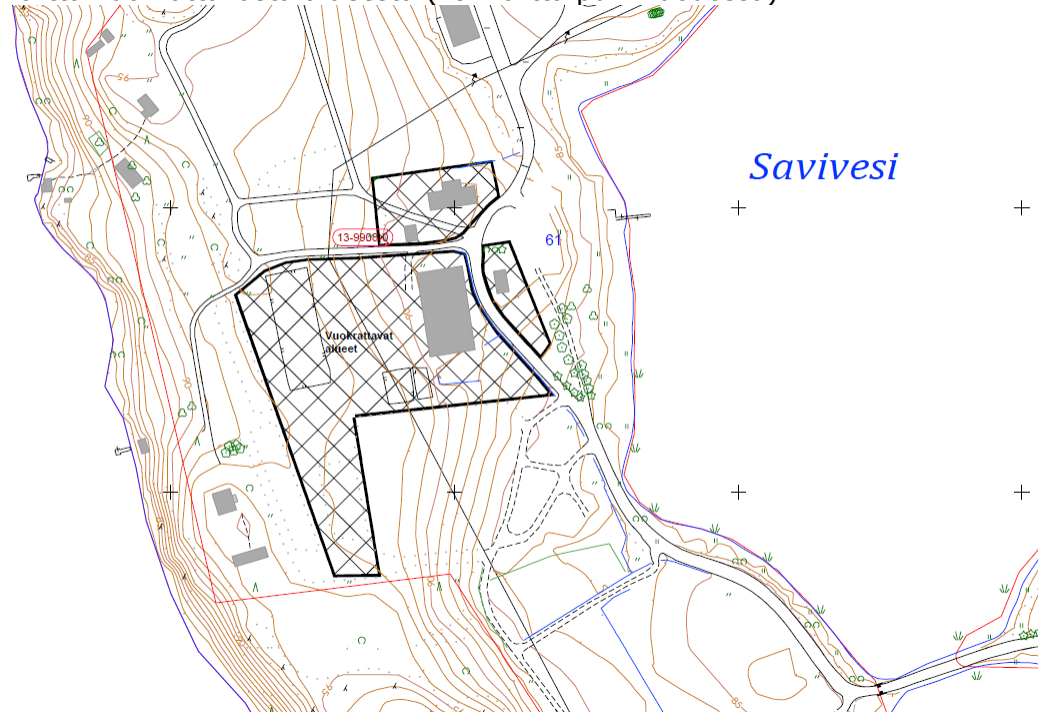
Vuokrattava alue on asemakaavassa osoitettu erityisalueeksi kasvitarhatoimintaa ja avomaaviljelyksiä sekä kotieläinten tutkimusta ja laiduntamista varten (E-1). Alueelle on laadittu Savilahden yleiskaava, jossa vuokrattava alue sijoittuu urheilu- ja virkistysalueelle / yksityisten palvelujen ja hallinnon alueelle (VU, PK).

Vuokra-alueella on maneesi, hevostalli, pieneläinsuoja sekä harjoitusalue.

Lähestymiskartta vuokrattavasta alueesta (ks. kartta pdf-muodossa)



Kartta vuokrattavasta alueesta (ks. kartta pdf-muodossa)



Alueen käyvästä markkinavuokrasta on pyydetty ulkopuoliselta arvioitsijalta arviolausunto. Vuokrattavan tontin arvo edustaa käypää markkinavuokraa arviolausunnan tarkkuusrajat huomioon ottaen.

Vaikutusten arviointi

Päätösesitys on yritysvaikutuksiltaan positiivinen. Vuokrasopimuksen uusiminen mahdollistaa toiminnan kehittämistä alueelle.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle päätettäväksi, että Savisaaren Ratsastuskeskus Oy:lle maanvuokrasopimus 297-13-9908-0-1600 uusitaan seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.1.2022 - 31.12.2047.
2. Vuosivuokra on 3 500 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020).
3. Vuokra-alueiden välissä on kulkuyhteydet mm. Savisaaren pohjoisosiin. Kulkuväyliä ei saa sulkea eikä alueelle kulkua saa estää. Kaupunki ei vastaa kulkuväylän kunnossapidosta eikä kuntoonpanosta.
4. Vuokra-aluetta saa käyttää ratsastuskoulun ja siihen liittyvien toimintojen alueena.
5. 5.10.1994 allekirjoitettu maanvuokrasopimus päättyy korvauksetta.
6. Muut ehdot ovat tavanomaisia yritystonttiehtoja.

Valmistelija

Pirkko Laaksonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5511

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

15.12.2021

97 §

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

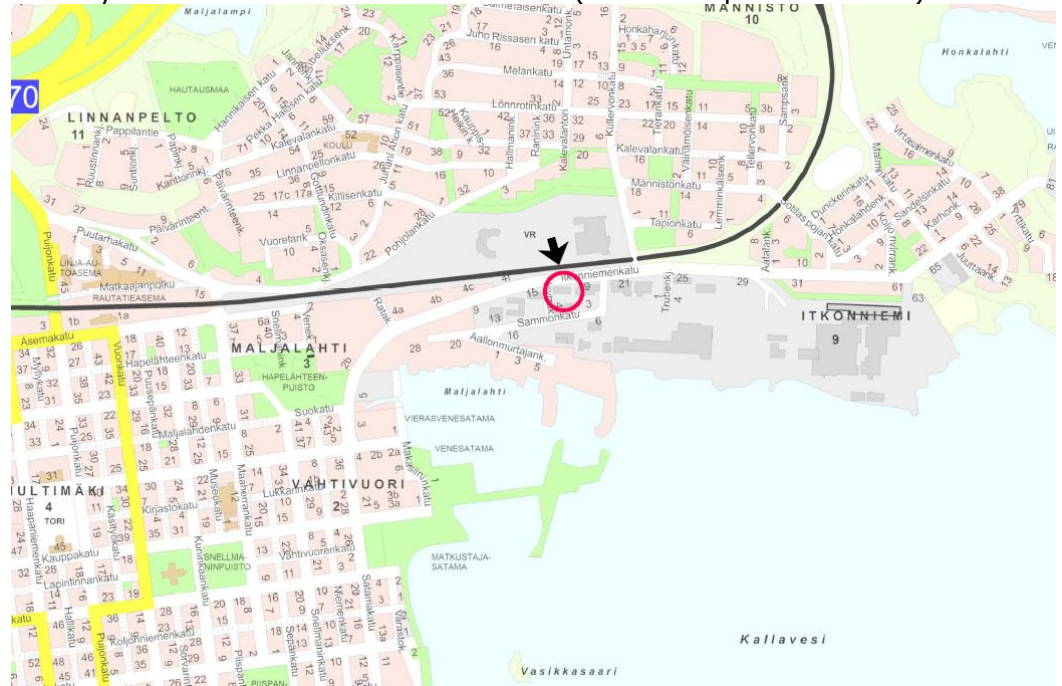
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Yritystontin 297-9-54-1 (Itkonniemenkatu 17) vuokrasopimuksen uusiminen / Norelco Oy**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

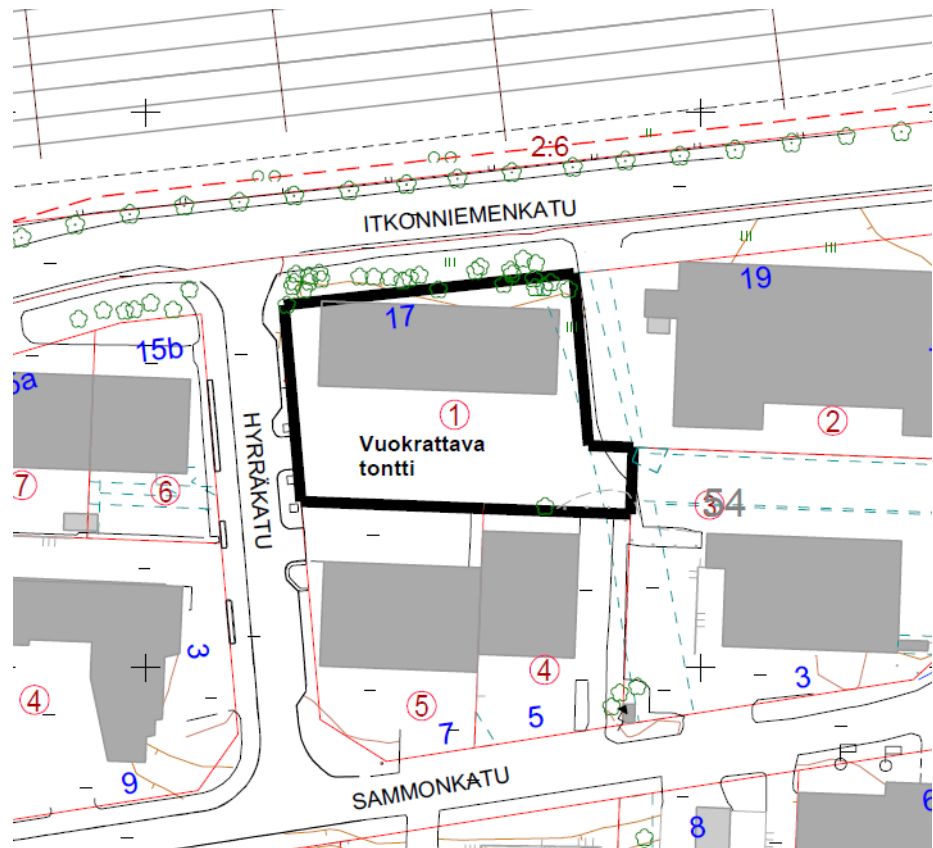
Norelco Oy hallitsee tonttia 297-9-54-1 (Itkonniemenkatu) 8.12.1982 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella. Vuokra-aika päättyy 31.7.2022. Vuokralainen on hakenut sopimukselle jatkoa. Vuokralaisen kanssa on neuvoteltu sopimuksen uusimisesta.

Norelco Oy on suomalainen vuonna 1962 perustettu sähkönjakelujärjestelmien valmistaja, joka suunnittelee ja valmistaa järjestelmiä energiasektorille, teollisuuteen ja rakentamisen tarpeisiin. Norelco Oy toimii kolmella paikkakunnalla. Päätoiminnot sijaitsevat Savonlinnassa. Kuopion tehtaalla työskentelee 40 henkilöä.

Lähestymiskartta vuokrattavasta tontista (ks. kartta pdf-muodossa)



Kartta vuokrattavasta tontista (ks. kartta pdf-muodossa)



Tontin 297-9-54-1 pinta-ala on 2 155 m², jossa on rakennusoikeutta 1 724 k-m² (e=0.80). Tontti on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (TK-6). Yleiskaavassa alue on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK-1).

Tontille on rakennettu rakennusrekisterin mukaan 963 m².n suuruinen teollisuushalli. Tontilla toimii Norelco Oy:n tuotantoyksikkö.

Alueen sopimuksia on uusittu viime vuosina siten, että vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2040.

Tontin käyvistä markkinavuokrasta on pyydetty ulkopuoliselta arvioitsijalta arviolausunto. Vuokrattavan tontin arvo edustaa käypää markkinavuokraa arviolausunnon tarkkuusrajat huomioon ottaen.

Vaikutusten arviointi

Vuokrasopimuksen uusiminen on yritysvaikutuksiltaan positiivinen. Norelco Oy on merkittävä työllistäjä ja vuokrasopimuksen uusiminen mahdollistaa toiminnan jatkumisen edelleen Kuopiossa.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle päätettäväksi, että tonttia 297-9-54-1 koskeva maanvuokasopimus uusitaan Norelco Oy:n kanssa seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.7.2022 - 31.12.2040.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

15.12.2021

98 §

2. Vuosivuokra on 6 600 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelu-
kuun 1 980 (joulukuu 2021).
3. Muut ehdot ovat tavanomaisia yritystontin vuokrausehtoja.

Valmistelija

Pirkko Laaksonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5511

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Yritystontin 297-23-17-1 (Kellonkierto 11) maanvuokrasopimuksen jatkaminen / Oy Teboil Ab**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

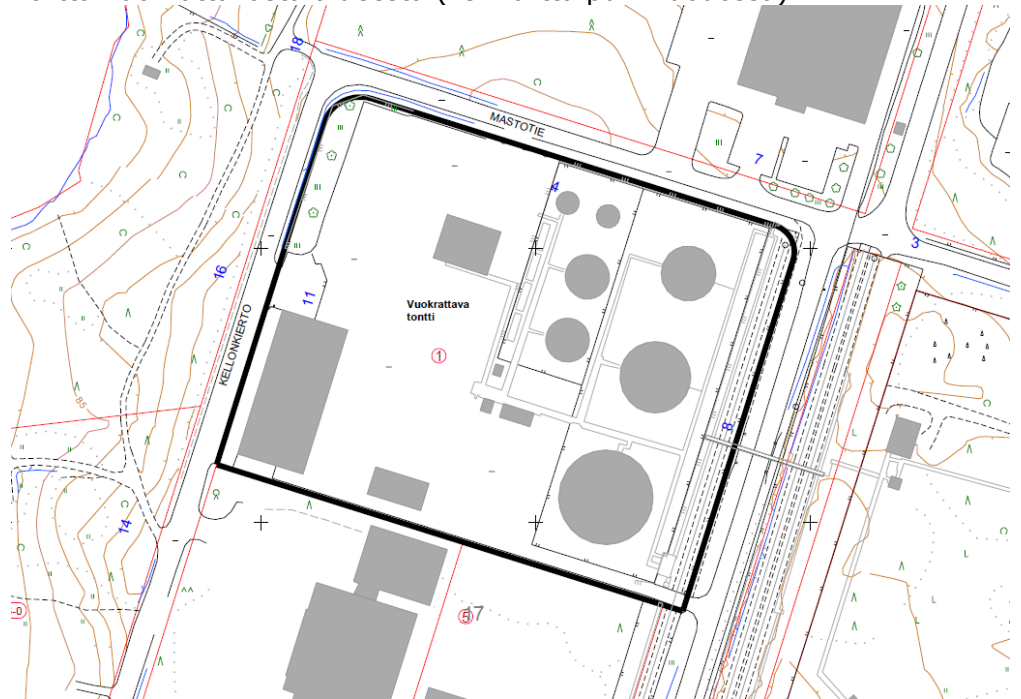
Suomen Petrooli Oy:lle on vuokrattu tontti 297-23-17-1 kaupunginvaltuuston 12.6.1967 § 152 päätöksellä. Nykyinen vuokalainen on Oy Teboil Ab. Vuokrasopimus on allekirjoitettu 27.12.1967. Sopimusta on jatkettu kaupunginhallituksen 20.5.1996 päätöksellä siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2022.

Oy Teboil Ab on ollut yhteydessä kaupunkiin ja keskustellut sopimuksen jatkosta. Teboilin Tuotehankinta ja Logistiikka haluaa jatkaa tontin vuokrausta ja tutkia asemakaavamuutoksella tontin käyttötarkoituksen laajentamista varastoinnista tuotannolliseen toimintaan. Sopimuksen jatkon aikana selvitettäisiin asemakaavamuutoksen mahdollisuudet sekä muut tulevaan toimintaa varten tarvittavat luvat. Mikäli suunniteltu hanke on mahdollista toteuttaa, tehdään tontista pidempi sopimus, josta päätetään erikseen.

Lähestymiskartta vuokrattavasta alueesta (ks. kartta pdf-muodossa)



Kartta vuokrattavasta alueesta (ks. kartta pdf-muodossa)



Tontin 297-23-17-1 pinta-ala on 25 568 m². Rakennusoikeuden määrää ei ole määritetty. Asemakaavassa tontti on osoitettu palavan nesteen varastoalueeksi (Tö). Korttelialueelle saa rakentaa myös maanalaisia varastotiloja. Asemakaava on vahvistettu 23.11.1966.

Tontille on rakennettu toimistorakennuksia sekä öljysäiliöitä. Toimintaa alueella on vain toimistorakennuksissa.

Alueelle ollaan laatimassa Kelloniemen osayleiskaavaa, jossa tarkastellaan alueen maankäyttöä. Osayleiskaavassa määritetään asunto- ja työpaikkarakentamisen sekä virkistysalueiden periaatteet, rakennettavien alueiden rajautuminen, kortteleiden tuleva käyttö ja liikenteen perusratkaisut.

Alueelle laadittavien osayleiskaavan ja asemakaavamuutostöiden yhteydessä selvitetään suunniteltuun toimintaan vaadittavia lupia ja määräyksiä. Tontille suunniteltu toiminta pystyy hyödyntämään nykyisiä laitteistoja ja säiliöitä.

Vaikutusten arviointi

Päätösesitys on yritysvaikutuksiltaan positiivinen. Tontin toimintojen kehittäminen ja olemassa olevan infran hyödyntäminen on ilmastovaikutuksiltaan positiivinen.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle päätettäväksi, että yritystontin 297-23-17-1 maanvuokrasopimusta jatketaan siten, että:

1. Vuokra-aika päättyy 31.12.2024.
2. Vuosivuokra on 16 960 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020).
3. Vuokralainen on velvollinen selvittämään vuokra-aikana suunniteltua toimintaa varten tarvittavat luvat ja tiedottamaan niistä kaupunkia.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

15.12.2021

99 §

4. Vuokrasopimuksen uusiminen ei velvoita kaupunkia laatimaan osayleiskaavaa tai asemakaavaa alueelle ennen kuin kaupunki niin siitä päättää eikä se velvoita kaupunkia mahdollistamaan suunniteltua toimintaa, mikäli se tulee haittaamaan tai rajoittamaan alueen muuta käyttöä.
5. Muut ehdot ovat tavanomaisia yritystonttien vuokrausehtoja.

Valmistelija

Pirkko Laaksonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5511

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muodostettavan yritystontin 297-8-69-6 varaaminen suunnittelua varten / Kauko E. Naumanen Oy perustettavan yrityksen lukuun

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut

Kauko E. Naumanen on hakenut perustettavan yrityksen lukuun muodostettavan yritystontin 297-8-69-6 varaamista. Hakemuksen mukaan tarkoituksena on käyttää koko asemakaavaluonnoksen mukainen rakennusoikey liikerakentamiseen. Rakennus tullaan tekemään kahteen kerrokseen, jossa ylemmässä kerroksessa on 8 500 k-m² ja alakerrassa 2 000 k-m². Lisäksi rakennetaan katostilaa noin 5 500 k-m². Liiketilat on suunniteltu kokonaisuudessaan vähittäismyymälän käyttötarkoitukseen.

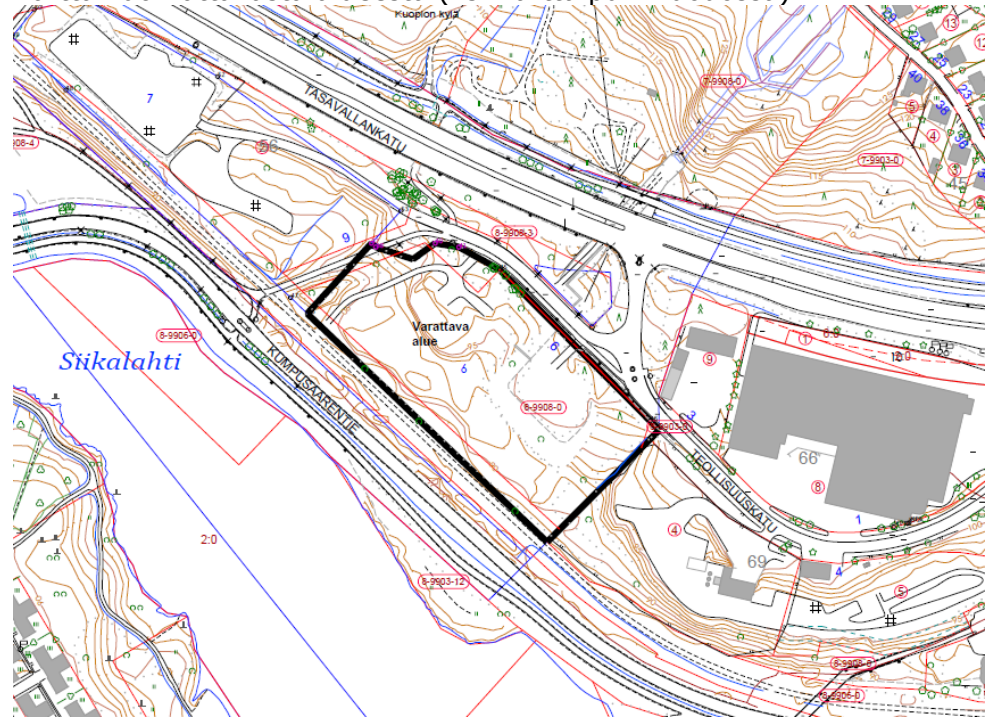
Alueelle ollaan laatimassa asemakaavamuutosta. Muodostettavan tontin 297-8-69-6 pinta-ala on asemakaavaluonnoksen mukaan 19 551 m², jossa on rakennusoikeutta 10500 k-m². Asemakaavaluonnoksessa tontin käyttötarkoitukseksi on esitetty liiketilojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan suurmyymälän. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja (KM-1).

Viereiselle alueelle BG-liikekiinteistöt Oy suunnittelee Motonetin tarpeisiin liiketilaa.

Lähestymiskartta vuokrattavasta alueesta (ks. kartta pdf-muodossa)



Kartta vuokrattavasta alueesta (ks. kartta pdf-muodossa)



Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle päätettäväksi, että muodostettava yritystontti 297-8-69-6 varataan suunnittelua varten Kauko E. Naumanen Oy:lle perustettavan yrityksen lukuun seuraavin ehdoin:

1. Varusaika on 1.12.2021 - 30.6.2022.
2. Tontin suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä kaupungin kanssa.
3. Tontille tulee suunnitella asemakaavaluonnoksen mukaista toimintaa.
4. Alueen maaperää on tutkittu pilaantuneisuuden varalta, eikä merkittäviä pilaantuneen maan löydöksiä ole todettu. Varaaja on tietoinen, että tontilla saattaa kuitenkin olla pilaantuneita maita. Kustannusvastoista neuvotellaan tontinluovutussopimuksen laatimisen yhteydessä.
5. Kaupunki ei ole missään korvausvastuussa, mikäli asemakaavaluonnos ei saa lainvoimaa tai sen käsittely pitkittyy.
6. Suunnittelun aloituskokous tulee järjestää, kun asemakaava on saanut lainvoiman.
7. Tontin vuokrauksesta päätetään erikseen.

Lisätietoja asiasta antaa yritysasiainmies Unto Juutinen,

Valmistelija

Pirkko Laaksonen

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5511

puh. +358 44 718 5531

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

15.12.2021

100 §

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tonttien 297-34-61-11 (Pirtinkaari 4-8) ja 297-34-61-8 (Pirtinkaari 2) vuokraaminen/ Asunto Oy Kuopion Pirtinkaari 4-8**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Tonttipäällikön varauspäätöksellä 18.2.2021 § 33 on Avain Yhtiöt Oy:lle varattu Pirtin kaupunginosassa olevat tontit 297-34-61-5, 6 ja 7. Tontit ovat varauspäätöksen jälkeen varaajan pyynnöstä yhdistetty yhdeksi tontiksi 297-34-61-11. Asemakaavassa on osoitettu autopaikkatontti em. tontin käyttöön, joka vuokrataan yhtenä kokonaisuutena asuinkerrostalontin kanssa.

Avain Yhtiöt Oy on pyytänyt asuinkerrostalo- ja pysäköintitontin lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemistä perustamansa Asunto Oy Kuopion Pirtinkaari 4-8 lukuun.

Tontille nro 11 on tarkoitus rakentaa asumisoikeusasuntoja, joiden rahoitukseen käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) korkotukilainaa. Tonttien vuokraus on tehtävä kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä ARA:n hyväksymiä tontin vuokrausehtoja noudattaen.

Tontti 297-34-61-11 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AK). Tontin pinta-ala on 8 579 m² ja rakennusoikeus 5 147 k-m².

Tontin 297-34-61-8 pinta-ala on 2 782 m² ja rakennusoikeus 556 k-m². Tontti on asemakaavassa merkitty autopaikkojen korttelialueeksi. Alue on jaettava istutuskaistoilla tarkoituksenmukaisesti osiin ja alueella olevat huomattavat puut on säilytettävä (kaavamerkintä LPA-7).

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on päätöksellään 29.11.2021 (ARA-03.05-2021-77) hyväksynyt asuinkerrostalontin enimmäishinnaksi 60 € / k-m². Päätöksen mukaan LPA-tontista ei voi periä vuokraa. Maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 5 % kerrostalontin arvosta.

Edellä mainituin perustein tontin perusvuokra määräytyy seuraavalla laskentakaavalla:

$5\,147\text{ k-m}^2 \cdot 60\text{ €/k-m}^2 \cdot 0,05 = 15\,441\text{ euroa}$. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020). Jos vuokran määrän perustana oleva kerrosala muuttuu, muutetaan vuokraa kerrosalan muutosta vastaavasti.

Vaikutusten arviointi

Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska rakennushanke työllistää rakennusalan ja rakennusteollisuuden yrityksiä. Tonttien vuokraaminen edesauttaa asemakaavan mukaista täydennysrakentamista ja

kaupunkirakenteen tiivistämistä, joten ilmastovaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen. Lisäksi päätös tukee kasvu- ja asuntotuotantotavoitteen toteutumista niin määrällisesti kuin laadullisesti (monipuolisuus) ja on strategiavaikutuksiltaan positiivinen.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että Asunto Oy Kuopioin Pirtinkaari 4-8:lle (3228660-5) vuokrataan tontit 297-34-61-11 ja 297-34-61-8 seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika alkaa 16.12.2021 ja päättyy 31.12.2070.
2. Tonttien perusvuokra on 15 441 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020).
3. Jos vuokran määrän perustana oleva kerrosala muuttuu, muutetaan vuokraa kerrosalan muutosta vastaavasti.
4. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille 297-34-61-11 asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 80 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta. Rakentaminen on aloitettava vuoden ja saatettava neljän vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).
5. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomisen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rahoittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
6. Mikäli tontti otetaan muuhun kuin valtion (ARA) tukemaan asuntotuotantoon, määritellään vuokra sillä hetkellä käyvän markkinahinnan tasoon Kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla Kuopion kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen mukaisesti.
7. Vuokralaisella on oikeus 18 kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta purkaa vuokrasopimus, mikäli hankkeelle ei saada tarvittavia Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) rahoituspäätöksiä. Tarvittaessa osapuolet neuvottelevat määräajan jatkamisesta, jos vuokralaisesta riippumattomista syistä ARA:n rahoituspäätöksiä ei saada em. määräajassa. Sopimuksen purkauduttua tulee vuokralaisen kustannuksellaan ennallistaa tontti.
8. Muutoin noudatetaan tavanomaisia tontin vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia asuntotonttien vuokrausehtoja.
9. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet

44 11602/2021 Kartat

Valmistelija

Katja Hartikainen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5537

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

15.12.2021

101 §

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oikaisuvaatimus lomarakennuspaikan maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut

Neulaniemen Telaniemessä sijaitsevan lomarakennuspaikan 297-401-1-127 maanvuokrasopimus päättyy vuoden 2022 lopussa. Tonttipäällikön 24.9.2021 § 97 päätöksellä maanvuokrasopimus uusittiin 31.12.2040 saakka. Vuokra-alueen vuokralaiset ovat tehneet vuokrasopimuksen uusimisesta oikaisuvaatimuksen, jossa esitetään muutosta maanvuokrasopimuksessa olevaan vuokrasuhteen päättymistä koskevaan ehtoon.

Kuopion kaupungin omistuksessa on noin 350 vuokrattua lomarakennuspaikkaa tai huvilapalstaa. Lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen vuokrasopimukset uusitaan kaupunkirakennelautakunnan 6.2.2019 § 22 ja kaupunginhallituksen 18.2.2019 § 48 hyväksymän periaateraportin mukaisesti. Raportin perusteella Telaniemen osalta sopimuksia jatketaan ensin vuoden 2040 loppuun ja sen jälkeen 10 vuoden jatkoajoilla niin kauan, kun alueen käyttöön ei ole tulossa muutosta. Raportin mukaisesti maapohjia ei myydä vuokralaisille.

Kaupunki vuokraa lomarakennuspaikat ja huvilapalstat maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisesti. Kaupunki noudattaa samoja vuokrausehtoja kaikkien lomarakennuspaikkojen vuokrauksissa. Maanvuokrasopimuksessa oleva vuokrasuhteen päättymistä koskeva ehto perustuu maanvuokralain 5. luvun 76 §:ään. Pykälässä todetaan, että vuokralaisen on siirrettävä rakennukset ja laitokset vuokra-alueelta sekä laittaa paikka kuntoon kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä. Mikäli vuokralainen laiminlyö velvollisuutensa, on kaupungilla oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla sekä siistiä vuokra-alue. Kaupungin käyttämä velvoiteaika rakennuksien ja laitteiden purkamiseen ja vuokra-alueen kuntoon laittamiseen on maanvuokrasopimuksissa vakiintunut kuukauden kuluessa, mikä täten on puolet pidempi kuin lain velvoittama määräaika. Vuokra-alueilla sijaitsevat rakennukset ovat vuokralaisten omistamia, jolloin myös vastuu niiden siirtämisestä tai purkamisesta on katsottu olevan vuokralaisella vuokrasopimuksen päättyessä tai kun vuokralainen haluaa purkaa sopimuksen ennen aikaisesta ennen vuokra-ajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksessa vuokralaiset esittävät muutosta uuden maanvuokrasopimuksen vuokrasuhteen päättämistä koskevaan ehtoon. Vuokralaiset esittävät, että kyseinen ehto muotoiltaisiin seuraavasti: *Mikäli vuokrasuhde päättyy vuokralaisen aloitteesta, hän on velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitokset ja laitteet sekä panemaan niiden paikat kuntoon. Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia poisteta 6 kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla sekä siistiä vuokra-alue. Mikäli vuokrasuhde päättyy kaupungin aloitteesta, on*

vuokralaisella mahdollisuus viedä pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitokset ja laitteet 6 kuukauden aikana. Ellei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia poisteta 6 kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus omaan lukuunsa myydä ne julkisella huutokaupalla sekä siistiä vuokra-alue.

Vuokralaiset pitävät rakennusten purkamista ja maapohjan siistimistä koskevaa ehtoa kohtuuttomana siinä tapauksessa, jos kaupunki purkaa maanvuokrasopimuksen omasta aloitteestaan. Kohtuuttomuutta vuokralaiset perustelevat mm. sillä, että vuokra-alueelle kuljetaan vesiteitse ja vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset on rakennettu vankkarakenteisiksi.

Vuokrasopimuksen uusiminen perustuu periaateraporttiin ja vuokrasopimukset laaditaan kaupungin käyttämien sopimusehtojen mukaisesti. Mikäli kaupunki maanvuokrasopimuksia uusiessaan poikkeaisi yleisistä sopimusehdoista, asettaisi se vuokralaiset eriarvoiseen asemaan keskenään. Mikäli vuokralaiset katsovat, ettei vuokraus ole heidän kohdallaan enää mahdollista tai ajankohtaista vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin, on vuokralaisilla mahdollisuus myydä vuokraoikeus edelleen. Oikaisuvaatimuksen mukaiseen maanvuokrasopimuksen ehdon muuttamiseen ei ole edellytyksiä.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että oikaisuvaatimus hylätään ja tonttipäällikön 29.8.2019 § 188 tekemä vuokrauspäätös jää voimaan.

Liitteet

- 45 8261/2021 Lomarakennuspaikan 297-401-1-127 maanvuokrasopimuksen uusiminen
46 8261/2021 Oikaisuvaatimus

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

§ 103

Asianro 99/00.02.03/2021

KYP tiedonannot 2021

Liitteet

47 99/2021 Viranhaltijapäätökset 22.11.-5.12.2021

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta merkitsee asiat tiedoksi ja päättää, ettei mainituissa päätöspöytäkirjoissa olevia otto-oikeuden alaisia päätöksiä oteta lautakunnan käsiteltäväksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Muutoksenhakuohje

15.12.2021

Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje / kaupunkirakennelautakunta (88, 94-95, 97-101 §)

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen **tiedoksi-saannista**.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteke.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kaupunkirakennelautakunta

Postiosoite	PL 1097, 70111 KUOPIO
Käyntiosoite	Suokatu 42
Sähköposti	kaupunkiymparisto(at)kuopio.fi
Puhelin	044 718 5113 tai 044 718 5110

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Muutoksenhakuohje

15.12.2021

- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Liite B kuntalain mukainen valitusosoitus / kaupunkirakennelautakunta (93, 102 §)

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Kunnallisvalituksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muutunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Yksityisoikeudellisen riita-asian (esimerkiksi vahingonkorvausvaatimus) tutkiminen ja ratkaiseminen ei korvauksen perusteen ja määrän osalta kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen **tiedoksi-saannista**.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteko.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valitusperusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Postiosoite	PL 1744, 70101 KUOPIO
Käyntiosoite	Minna Canthin katu 64
Sähköposti	ita-suomi.hao(at)oikeus.fi
Puhelin	029 56 42500 (vaihde)
Faksi	029 56 42501
Virka-aika	8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituskirjelmän muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimus päätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Pöytäkirjanotteita ja liitteitä voi pyytää Kuopion kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite
Käyntiosoite
Sähköposti
Puhelin

PL 227, 70101 KUOPIO
Tulliportinkatu 31
kirjaamo(at)kuopio.fi
017 18 2111

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Muutoksenhakuohje

15.12.2021

Asiakirjoja voi tilata myös Kuopion kaupungin verkkosivuilta www.kuopio.fi kohdasta Asiointi ja neuvonta/Asioi verkossa löytyvällä Asiakirjatilauslomakkeella.