

Asemakaavan muutosehdotus / Kuopion Energia Oy / Kuopio 297-2-29-2...4**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus****Tiivistelmä:**

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutos asumiseen ja majoitus- tai muuhun liiketoimintaan sekä ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen olevien rakennusten suojelutavoitteet huomioiden. Ehdotukseen on tehty kaavamerkintöihin kohdistuvia täsmennyksiä. Kaavan perusratkaisua ei ole muutettu. Muutokset koskevat korttelin sisäisiä järjestelyjä eivätkä ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäväksi. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyn jatkamisen.

Kaava-alue	Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa Snellmaninkadun, Kaupakadun, Niemenkadun ja Vahtivuorenkadun rajaamalla alueella.
Käsittelyvaiheet	Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Kuopion Energia Oy:n hakemuksesta 20.10.2016. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 22.3.2017. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 27.3.–25.4.2017. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä. Asemakaavan valmisteluaineisto (valmisteluvaiheen vaihtoehdot) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 1.11.2017. Valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävänä 6.11.–7.12.2017. Valmisteluaineistosta ei jätetty nähtävänäoloaikana mielipiteitä. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 5.9.2018. Muutosehdotus oli nähtävänä 10.9.–11.10.2018. Pohjois-Savon ELY-keskus ja ympäristönsuojelupalvelut ilmoittivat, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen. Muutosehdotuksesta ei saatu muita lausuntoja eikä siitä jätetty muistutuksia.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavamuutosehdotuksen 22.10.2018. Maankäytösopimuksen viivästymisen ja toteutussuunnitelmien tarkentumisen vuoksi kaavamuutos ei edennyt valtuustoon hyväksymiskäsittelyyn. Kaavamuutosehdotukseen on 24.3.2022 tehty muutoksia, jotka koskevat vähäisessä määrin uudisrakentamisen rakennusala ja korkeutta, melumääräyksiä sekä julkisivumateriaaleja. Muutokset eivät ole olennaisia, joten uutta nähtäville panoa ei tarvita.

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

Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei saatu kommentteja sisältäviä lausuntoja eikä siitä jätetty muistutuksia.

Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen

Alueen toteutussuunnitelmat ovat tarkentuneet kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksen jälkeen. Rännikatujen (Vahtivuorenkatu ja Niemenkatu) risteyksen puoleinen uudisrakennus on kokonaiskonseptin vuoksi toteutus toteuttaa asuinrakentamisen sijaan viereisiin majoitustiloihin liittyvänä hotellirakennuksena. Hotellikäyttö aiheuttaa tältä osin pieniä muutoksia rakennuksen massoitteeluun ja sitä kautta kaavaan merkittävään rakennusalaan ja korkeusmerkintöihin. Lisäksi korkeusasematarkistusten vuoksi kaikki kaava-alueen korkeusasemamerkinnot on korjattu vastaamaan oikeaa koordinaatistoa. Kyseinen korotus on tekninen korjaus eikä vaikuta rakennusten aiempaan toteutusmalliin. Melumääräykset on poistettu tarpeettomilta osilta.

Pääkäyttötarkoituksmerkinnässä AKP-1 suojelurakennusten osalle ei määritetä ensimmäisen kerroksen ikkunoiden vähimmäiskorkeutta katutasosta, vaatimus koskee vain uudisrakentamista. Tällä turvataan suojelurakennusten julkisivujen säilyminen ennallaan. Lisäksi edellytetään, että pääkatujen varsilla uudisrakennuksen julkisivun tulee olla rapattu, elementtisaumoja ei saa olla näkyvissä. Muita julkisivumateriaaleja on esitetty sitovassa rakentamistapaohjeessa.

Muutoin kaavan perusratkaisu säilyy ennallaan. Muutokset koskevat korttelin sisäisiä järjestelyjä ja ovat vähäisiä, joten asemakaavan muutosehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Vaikutusten arviointi

Kauppakadun varrelle sijoittuva uudisrakennus eheyttää kaupunkikuvaa täydentämällä Kauppakadun varren rakennusrivistöä. Rännikatujen kulmaukseen sijoittuva uudisrakennus muodostaa rajaavan elementin ja porttiaiheen rännikatujen kulmaukseen. Säilytettävät rakennukset säilyttävät kaupunkikuvallisen asemansa. Esitetyt suojelumääräykset edistävät rakennusten säilymistä kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennetun ympäristön osana. Uudisrakentaminen eheyttää Satamakadun varren kaupunkikuvaa.

Rakentaminen vaikuttaa jossain määrin lähiympäristön kiinteistöistä avautuviin näkymiin. Muutokset eivät kuitenkaan ole merkittäviä. Rakentamisen aikana aiheutuu lähiympäristölle jonkin verran väliaikaisia melu- ja muita häiriöitä.

Alue tukeutuu ydinkeskustan palveluihin. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat asuintilat lisäävät osaltaan keskustan palvelujen kysyntää ja vahvistavat näin ollen niiden säilymistä. Uusi asuntotuotanto lisää mahdollisuuksia asumiseen ydinkeskustassa palvelujen äärellä. Liikenteellisesti alue on helposti saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Kaavaratkaisun tuottama liikennemäärän lisäys ei ole olennaista. Kaavalla ei ole erityisiä lapsivaikutuksia. Hankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle sekä edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle esitettäväksi, että asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymiskäsittelyä jatketaan. Ehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Viiteaineisto

10 7173/2016 Kaavaselostus ilman liitteitä

11 7173/2016 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1

- 12 7173/2016 Asemakaavan muutokartta, merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset, liite 2
- 13 7173/2016 Havainneaineisto ja sitova rakentamistapaohje, liite 3
- 14 7173/2016 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 4
- 15 7173/2016 Maamassojen haitta-aineselvitys, liite 5
- 16 7173/2016 Rakennushistoriaselvitys, liite 6
- 17 7173/2016 Sähköaseman säteilyvaikutukset, liite 7

Valmistelija

Anne Turkia

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5415

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että kaavoitusinsinööri Anne Turkia saapui kokoukseen tämä asian alussa.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

