

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

06.04.2022

Julkinen

Kokoustiedot

Aika 06.04.2022 keskiviikko klo 15:00 - 17:30

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
*Eveliina Niskanen	Nuorisovaltuuston edustaja
*Tanja Ahonen, ympäristöjohtaja	
*Ismo Heikkinen, kaupungininsinööri	asiat 1 - 6, klo 16.10 saakka
*Terhi Leppänen, tiedottaja	
*Lauri Lytsy, kiinteistöjohtaja	
*Ari Räsänen, suunnittelupäällikkö	
*Annika Korhonen, kaavoitusarkkitehti	klo 3, klo 15.25 saakka
*Pauli Sonninen, kaavoitusarkkitehti	asiat 3 - 4, klo 15.20 - 15.30
*Anne Turkia, kaavoitusinsinööri	asiat 5 - 6, klo 15.30 - 17.05
Minna Matinvuori, hallintosihteeri	tekninen sihteeri
Anne Simonen-Ruuskanen, henkilöstö- ja talouspäällikkö	pöytäkirjanpitäjä

Asiat 47 - 60 §

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

06.04.2022

Julkinen

Allekirjoitukset

Sakari Pääkkö
puheenjohtajaAnne Simonen-Ruuskanen
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Kuopiossa 6.4.2022

Mirja Wihuri

Markus Jukarainen

Pöytäkirja on ollut yleisesti nähtävänä

Tarkastettu pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteko 7.4.2022Anne Simonen-Ruuskanen
pöytäkirjanpitäjä

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

06.04.2022

Julkinen

Muutoksenhakukiellot Kuntalain 136 §:n mukaan ei oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta voi tehdä §:ien 47 – 52, 54 (tontin myynti), 59 – 60 osalta, koska päätökset koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Muutosta ei voi hakea valittamalla §:iin 54 (tontin vuokraus), 55 - 58, koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n 1 momentin mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus.

Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitukset

Pöytäkirjaan liitetään oikaisuvaatimusohjeet §:ien 54 (tontin vuokraus), 55 – 58 osalta

liite A

ja seuraava valitusosoitus §:n 53 osalta

liite H1

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

06.04.2022

Julkinen

Käsitellyt asiat

Nro	§	Liite/ viite*	Otsikko	Sivu
1	47 §		Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	5
2	48 §		Pöytäkirjantarkastajat	6
3	49 §	1-16	Asemakaavan muutosehdotus / Puijon sairaala / Puijonlaakso 12-2-7	7
4	50 §	*	Asemakaavan muutosehdotus / Haapaniementie 3 (297-8-34-4)	11
5	51 §	*	Asemakaavan muutosehdotus / Kuopion Energia Oy / Kuopio 297-2-29-2...4	13
6	52 §	*	Asemakaavan muutosehdotus / Tullinkulma / Multimäki 4-10 ja katualueiden osat	16
7	53 §	17-18	Vastine hakijan oikaisuvaatimukseen / poikkeaminen / Hamina-lahti 297-410-22-30	19
8	54 §		Muodostettavan yritystontin 297-31-17-4 (Tutkakatu 7) vuokraaminen / Kiinteistöyhtiö SecMedin Oy	24
9	55 §		Y-tontin 297-15-57-1 (Särkiniemenkuja 3) vuokraaminen / Autismisäätiö sr	27
10	56 §		Alueen vuokraaminen tontista 297-25-52-1 (Rahkakatu 34) vanhusten palvelutaloa varten / OT Kodit Oy perustettavan yrityksen lukuun	30
11	57 §	19	Autopaikkatonttien vuokrat Rypysuon kaupunginosan kortteleissa 17 ja 18	33
12	58 §		Kaupungin maksaman hissiavustuksen määrän ja ehtojen tarkistaminen	36
13	59 §	20	Yliopistonrinne, katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen hyväksyminen nähtävillä oloa varten	38
14	60 §	21-22	KYP tiedonannot 2022	41

Muutoksenhaku

54 - 58 §	Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje / kaupunkirakennelautakunta	42
53 §	Liite H1 Valitusosoitus poikkeamispäätökseen	44

47 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**Päätösehdotus**

Puheenjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

06.04.2022

48 §

48 §

Pöytäkirjantarkastajat**Päätösehdotus**

Apulaiskaupunginjohtaja

Valitaan pöytäkirjantarkastajat. Vuorossa ovat jäsenet Elena Chiksoeva ja Mirja Wihuri.

Päätös

Valittiin Markus Jukarainen ja Mirja Wihuri.

Asemakaavan muutosehdotus / Puijon sairaala / Puijonlaakso 12-2-7**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus****Tiivistelmä:**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää sairaala-alueen toimivuutta ja vastata tulevaisuuden maankäytöllisiin tarpeisiin. Tavoitteena on mahdollistaa sairaala-alueen täydennysrakentaminen sekä Niuvantien varren rakentaminen alueella sijaitsevan voimalinjan siirtymisen myötä. Kaavamuutoksella tutkitaan myös laajemmin mahdollisuudet kasvattaa tontin rakentamistehokkuutta ja kehitetään alueen liikenneyhteyksiä sekä pysäköintiä. Kaavahanke on osa Savilahti-projektia, jossa kehitetään Savilahden aluetta kokonaisuutena. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Puijonlaakson kaupunginosassa noin 1,5 kilometrin päässä ydinkeskustasta ja käsittää Kuopion yliopistollisen sairaalan tontin sekä osia katualueesta. Aluetta rajaavat Puijonlaaksontie, Niuvantie ja Kelkkailijantie sekä pohjoisessa Mallitalonpuisto ja Taivaanpankontien eteläpuolinen rakentaminen.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Pohjois-Savon sairaanhoitopiiriin hakemuksesta 28.10.2014. Kaavatyö sisältyy vuoden 2021 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan.

Kaavoitustilanne

Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta erityisen tärkeään alueeseen (MA 615). Kuopion yliopistollinen sairaala on osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kohdemerkintänä (ma 612).

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia ja jolle voidaan sijoittaa myös tuotanto- ja varastotiloja. Suunnittelualueen lounais- ja itäreunaan on osoitettu voimalinja.

Asemakaavassa Puijon sairaalan tontti 297-12-2-7 on osoitettu sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS) ja sen rakentamisen tehokkuusluku $e=1.10$. Tontilla on mahdollistettu maanalaisten rakentaminen. Suunnittelualueen eteläosassa on vesialue sekä pysäköintialuetta. Suunnittelualueen länsireunassa on katualuetta.

Nykyinen tilanne

Tontilla sijaitsee eri aikakausina rakentunut Kuopion yliopistollisen sairaalan Puijon sairaala, jonka vanhimmilla osilla on merkittäviä kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Sairaala-alue sijoittuu nousevaan rinneeseen maisemallisesti näkyvälle paikalle. Vanha sairaalan päärakennus on säilynyt maisemallisena kohokohtana kaupunkikuvassa.

Sairaalan tontin lounaisosassa, Niuvantien varressa sijaitsee Fingridin 110 kV:n voimalinja, joka tullaan siirtämään vuoden 2022 aikana tilan vapauttamiseksi sairaalan tontille. Alueella sijaitsee tällä hetkellä pysäköintialueita.

Sairaalan tontin eteläosassa sijaitsee Pienen Mustinlammen puistomainen ympäristö ja sairaalan pohjoispuolella rinteessä puustoista aluetta, joka muodostaa tärkeän osan alueen viherverkosta. Suunnittelualueen koillisosassa on tehty liito-oravahavaintoja.

Maanomistus

Sairaala-alue on hakijan Pohjois-Savon Sairaanhoidopiirin omistuksessa. Katualueet ovat Kuopion kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotuksen nykyiset pääkäyttötarkoitukset säilyvät alueella. Sairaalan tontti säilyy sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena (YS) ja Kelkkailijantie katualueena.

Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen Puijon sairaalan tontilla mm. mahdollistamalla psykiatriatalon ja Niuvantien varren rakentamisen. Tontin uudeksi tehokkuudeksi (e) on määritelty 1,85 ja tontille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä n. 299 330 k-m². Autopaikkoja on osoitettu alueelle 1 autopaikka / 150 k-m² sekä polkupyöräpaikkoja 1 polkupyöräpaikka / 120 k-m². Autopaikat sijoitetaan pääosin alueen olemassa oleviin pysäköintilaitoksiin. Kaava mahdollistaa myös uusien pysäköintilaitosten rakentamisen sekä pysäköintipaikkojen sijoittamisen lähi-alueen LPY-korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille.

Alueelle on mahdollistettu nykyistä korkeampi rakentaminen porrastamalla rakentaminen siten, että matalin rakentaminen sijoittuu Niuvantien varteen nousten sieltä asteittain tontin pohjoisreunaa kohden. Porrastuksessa on huomioitu sairaalan vanhan pääosan arvot. Vanhan sairaalarakennuksen pääosa on suojeltu kaavassa suojelumerkinnällä (sr-45). Pieni Mustinlampi on säilytetty kaavassa vesialueena ja sen ympäristö on osoitettu istutettavaksi alueeksi. Kaava-alueen pohjoisosaan on varattu liito-oravan liikkumiselle tarkoitettu puustoinen alueen osa (pl-28), jolla mahdollistetaan liito-oravayhteys Kelkkailijantien varrelle istutettavan puuston kautta Savilahteen.

Alueen kaupunkikuvaa ja ympäristön laatua ohjataan kaavamääräysten lisäksi sitovalla rakentamistapaohjeella (rto-2). Rakentamistapaohjeella ohjataan rakentamista arkkitehtuuriltaan korkeatasoiseksi, mittasuhteiltaan sopuiseksi ja ympäröivään rakentamiseen sopeutuvaksi. Rakentamisen tulee olla vaaleaa ja selkeälinjaista, yksiaineista sekä materiaaleiltaan aitoa. Kulttuuriympäristön säilymisen osalta ohjeessa on määrätty vanhan sairaalan pääosan näkyminen dominanttina maisemassa sekä alkuperäisten hoitohenkilöiden asuintornien (rakennukset 4, 5, ja 6) julkisivujen ominaispiirteiden säilyttämisestä. Ohjeessa on määrättyä ja ohjeita myös ulkoalueiden viihtyisyyden sekä liikennejärjestelyjen parantamiseksi.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan muutoksen vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 24.2.2021. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 3.3.–6.4.2021. Kaavoituksen aloituskokous järjestettiin 25.3.2021. Vireilletuloaineistosta jätettiin yksi lausunto ja yksi mielipide.

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto annettiin 26.5.2021 kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi ja aineisto on ollut nähtävänä 2.6.–5.7.2021. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 17.6.2021. Valmisteluaineistosta järjestettiin 18.6.2021 lausuntokokous. Valmisteluaineistosta jätettiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Hyväksyvä viranomainen Kaupunginvaltuusto**Vaikutusten arviointi**

Kaavamuutoksella mahdollistetaan Puijon sairaala-alueen kehittyminen ja sairaalapalvelujen monipuolistuminen alueella, millä on suuri merkitys niin aikuisille kuin nuorille palvelujen käyttäjille. Sairaalapalvelujen keskittäminen tehostaa sairaalan toimintaa, parantaa palvelun laatua ja vähentää asiakkaiden tarvetta liikkua palvelujen perässä eri puolille kaupunkia. Yliopistollisella sairaalalla on myös laajempia maakunnallisia vaikutuksia terveydenhuollon palvelujen kannalta.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja ilmastopoliittisen ohjelman mukaista.

Kaavaratkaisun lisärakentaminen mahdollistaa potilaskapasiteetin ja henkilökunnan määrän kasvun, millä on vaikutuksia liikenteen määrään alueella. Savilahden alueella kehitetään yleisesti kävelyn, pyöräilyn ja joukko-liikenteen toimintaedellytyksiä. Ajoneuvoliikenteen järjestelyt säilyvät katuverkon osalta pääosin nykyisinä. Kaavaratkaisussa on huomioitu mahdollisuus Niuvantien alikulkuun. Kaavatyössä on kiinnitetty huomiota opastuksen ja polkupyöräpysäköinnin laadun parantamiseen.

Rakentaminen vaikuttaa kaupunkikuvaan ja vanhan sairaalan pääosan asemaan maisemassa. Kaavassa käytetään erilaisia keinoja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseksi sekä ympäristöön sopivan ja eheän kaupunkikuvan muodostamiseksi, kuten rakentamisen korkeuden säätelyä ja sitovia rakentamistapaohjeita.

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia luonnon ympäristöön pääasiassa tontin koillisnurkan täydennysrakentamisen myötä, joka sijoittuu osittain rakentamattomalle tontin osalle. Kaavaratkaisulla kuitenkin kompensoidaan vaikutuksia luonnon ympäristöön tontin pohjoisreunan puustoisella liito-oravan kulkuyhteydellä. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös aiempaa kattavammat kulkuyhteydet laajemmalla alueella. Savilahden alueelle laaditun viherverkkotarkastelun sekä alueelle tehdyn liito-oravakartoituksen perustuen riittävä viherverkoston jatkuvuus on turvattu kaavaratkaisussa.

Hankkeen kautta mahdollistetaan monipuolisemmat terveydenhuollon palvelut, erityisesti psykiatriasairaanhoidon palvelut myös lapsiperheille. Uudisrakentaminen tuottaa terveellistä, turvallista ja esteetöntä ympäristöä.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutos-ehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Mikäli ehdotukseen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, kaavanmuutosehdotus esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Ehdotusaineisto toimitetaan tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle sekä Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövalvontayksikölle.

Liitteet

- 1 1365/2021 Asemakaavan selostus
- 2 1365/2021 Asemakaavan seurantalomake Liite 1
- 3 1365/2021 Asemakaavan muutoskartta merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset Liite 2
- 4 1365/2021 Sitova rakentamistapaohje (rto-2) Liite 3
- 5 1365/2021 Ote ajantasa-asemakaavasta poistokartta Liite 4
- 6 1365/2021 Ympäristömeluselvitys Liite 5
- 7 1365/2021 Savilahdenmaankäytön yleissuunnitelma Liite 6
- 8 1365/2021 Savilahtiohje 2.0 Liite 7/1-3
- 9 1365/2021 Valon kaava Liite 8
- 10 1365/2021 Rakennusinventointi Liite 9
- 11 1365/2021 Rakennushistoriaselvitys Liite 10
- 12 1365/2021 Savilahden viherverkkotarkastelu Liite 11
- 13 1365/2021 Valmisteluvaiheen havainneaineisto Liite 12
- 14 1365/2021 Ehdotusvaiheen havainneaineisto Liite 13
- 15 1365/2021 Liikenneverkko Liite 14
- 16 1365/2021 Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen Liite 15

Valmistelija

Annika Korhonen

Roope Ruhanen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5074

puh. +358 44 718 5096

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittään, että kaavoitusarkkitehti Pauli Sonninen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

Merkittään, että kaavoitusarkkitehti Annika Korhonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Asemakaavan muutosehdotus / Haapaniementie 3 (297-8-34-4)**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus****Tiivistelmä:**

Asunto Oy Kuopionlahden omistaman tontin 297-8-34-4 asemakaavan muutoksella mahdollistetaan täydennysrakentaminen nykyisen asuinkerrostalotontin pohjoisosalle muodostettavalle uudelle tontille rakennettavalle 5-kerroksiselle asuinkerrostalolle. Ehdotus on ollut nähtävänä ja siitä on saatu kaksi lausuntoa ja yksi muistutus. Ehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon hyväksymiskäsittelyn jatkamisen.

Kaava-alue	Suunnittelualue sijaitsee Kuopion kaupungin Haapaniemen kaupungin osassa, Tasavallankadun ja Haapaniementien kulmauksessa.
Käsittelyvaiheet	Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 1.12.2021 kiinteistöä 297-8-34-4 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen sisältyvän rakentamistapaohjeen sekä ehdotukseen liittyvän sitovan tonttijaon julkisesti nähtäville asetettavaksi. Ehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 8.12.–21.1.2022. Nähtävänäolosta on tiedotettu Viikkosavossa ja kaupungin ilmoitustaululla. MRA 28 §:n mukaisille tahoille varattiin mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto. Ehdotusaineistosta saatiin 2 lausuntoa ja 1 muistutus (liite 7). Saadun muistutuksen vuoksi kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn kaupunkirakennelautakunnan kautta.
Lausunnot ja muistutukset	Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot, muistutus ja niihin annettu vastine ovat esityslistan liitteenä.
Muutokset asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen	Kaavaehdotukseen ei ole tehty lausuntojen ja muistutuksen johdosta muutoksia.
Vaikutusten arviointi	Hanke ei hajauta yhdyskuntarakennetta vaan tiivistää keskustatoimintoja, joten ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia. Keskustan lähelle sijoittuvat asuinitilat lisäävät keskustan palvelujen kysyntää, joten yritysvai- kutukset ovat positiiviset. Rakentamisella ei nähdä olevan merkittäviä lapsivaikutuksia. Asukasrakenteen odotetaan olevan monipuolinen. Rakentaminen muuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaa ja naapuriasunnois- ta avautuvia näkymiä ja vaikuttaa muutosalueen ajoliikenteen järjestelyi- hin. Uusi rakennus osaltaan suojaa leikki- ja oleskelualueita Tasavallanka- dun liikenteen melulta. Peruskorjauksen tarpeessa olevan rakennuksen

matalan siipiosan purkaminen poistaa pitkään toimineen äänitysstudion. Asemakaavan käyttötarkoitus AK-6 mahdollistaa kuitenkin liiketilojen, mm. uuden äänitysstudion rakentamisen. Vaikutukset eivät muodostu niin merkittäviksi tai kohtuuttomiksi kaavan tarkoitus ja tavoite huomioiden, etteivätkö ne olisi asemakaavan kautta hallittavissa.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle sekä edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle esitettäväksi, että asemakaavan muutosehdotuksen ja tontteja 297-8-34-6 ja 297-8-34-7 koskevan sitovan tonttijaon hyväksymiskäsittelyä jatketaan.

Asunto Oy Kuopionlahden kanssa tulee tehdä sopimus MRL 12 a luvun mukaisesta, yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

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

Viiteaineisto

- 1 3879/2018 Kaavaselostus ilman liitteitä
- 2 3879/2018 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1
- 3 3879/2018 Asemakaavan muutokartta, merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset, liite 2
- 4 3879/2018 Rakentamistapaohje ja havainneaineisto, liite 3
- 5 3879/2018 Ote ajantasa-asemakaavasta, liite 4
- 6 3879/2018 Valmisteluvaiheen lausunnot ja niiden vastine, liite 5
- 7 3879/2018 Meluselvitys, liite 6
- 8 3879/2018 Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutus ja niiden vastine, liite 7
- 9 3879/2018 Sitovat tonttijaot

Valmistelija

Pauli Sonninen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5439

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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

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 sopeva 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 tarkoitus 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.

Pääkäyttötarkoituserkinnässä 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 asuinitilat 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.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

06.04.2022

51 §

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.

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

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tonteilla 4-10-4 ja 6 sijaitsevan nykyisen liike- ja toimistorakennuksen korvaaminen uudella asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennuksella ja tontilla 4-10-7 sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen suojeleminen ja muuttaminen asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumiseen. Sitovalla tonttijaolla muodostetaan tontit 10-8, 9 ja 10. 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 ja sitovien tonttijakojen hyväksymiskäsittelyn jatkamisen.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa, kauppatorin luoteisnurkalla, Tullinportinkadun ja Ajurinkadun varrella.

Käsittelyvaiheet

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

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

Tullinkulman kaavamuutosehdotukseen tehtiin 4.11.2021 autopaikkojen sijoittamiseen ja lievennysperusteisiin, rakentamistapaohjeen sitovuuteen, leikki- ja oleskelualueen sijoittumiseen, osittain tai kokonaan maanalaisten rakentamiseen, tonttijakoihin sekä 3D-tonttien muodostamismahdollisuuteen liittyviä täsmennyksiä muutoksia. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutokartan ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon 17.11.2021. Kaupunginhallitus hyväksyi edellä mainitun aineiston 24.1.2022.

Kaavamuutosehdotukseen on sen jälkeen 24.3.2022 tehty alueen omistajien pyynnöstä uudet sitovat tonttijaot ja niistä muihin kaavamerkintöihin aiheutuvat muutokset. Lisäksi kaavaa on täydennetty arkkitehtuurin tason ja julkisivun toteutustavan määrittelyn sekä rakennuksen alimman kerroksen

sen toteutuksen osalta. Muutokset eivät ole olennaisia, joten uutta nähtävälle panoa ei tarvita.

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

Lausunnot ja muistutukset

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

Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen

Alueen omistajien pyynnöstä kaavakarttaan on 24.3.2022 tehty muutoksia, jotka koskevat sitovien tonttijakojen muodostamista ja muutetuista tonttijaoista muihin kaavamerkintöihin aiheutuvia muutoksia. Muutokset koskevat olevien rakennusoikeuksien jakamista tonttien kesken, autopaikkojen sekä leikki- ja oleskelualueiden sijoittamista uusien tonttijakojen mukaisesti sekä liikkumista tonttien välillä. Lisäksi kaavassa edellytetään arkkitehtuuriltaan korkeatasoista rakentamista ja määritetään julkisivun toteutustapaa (ei näkyviä elementtisaumoja); myös rakennukseen jätettävän, jalankululle tarkoitetun kulkuaukon korkeus on määritetty. Kaavan perusratkaisu säilyy ennallaan. Muutokset koskevat korttelin sisäisiä järjestelyjä ja ovat vähäisiä, joten asemakaavan muutosehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Vaikutusten arviointi

Asunto- ja liiketilarakentaminen keskustaan tiivistää yhdyskuntarakennetta ja keskustatoimintoja ja näin ollen hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia. Uudisrakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa ja vaikuttaa jossain määrin lähiympäristön kiinteistöistä avautuviin maisemiin.

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

Esitys

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

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

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

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

06.04.2022

52 §

Viiteaineisto	18	9080/2019 Kaavaselostus ilman liitteitä
	19	9080/2019 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1
	20	9080/2019 Asemakaavan muutuskartta, merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset, liite 2
	21	9080/2019 Rakennustapaohje ja havainneaineisto, liite 3.1
	22	9080/2019 Havainneaineisto, kaupunkimalli, liite 3.3
	23	9080/2019 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 4
	24	9080/2019 Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipide vastineineen, liite 6
	25	9080/2019 Pyörätalon rakennusinventointi, liite 7
	26	9080/2019 Muistio lausuntokokouksesta, liite 8
	27	9080/2019 Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutus vastineineen, liite 9

Valmistelija

Anne Turkia

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5415

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että kaupungininsinööri Ismo Heikkinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Iris Asikainen Mirja Wihurin ja Petri Niemisen kannattamina esitti, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

Puheenjohtaja ehdotti asiassa äänestettäväksi siten, että ne jotka ovat esittelijän ehdotuksen kannalla, äänestävät jaa, ja ne jotka ovat Iris Asikaisen tekemän esityksen kannalla, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Pääkkö, Tolppanen, Chiksoeva, Hytönen, Jukarainen, Kosunen, Kulin, Wetzell) ja 3 ei-ääntä (Asikainen, Nieminen, Wihuri), joten lautakunta hyväksyi esittelijän tekemän ehdotuksen.

Merkitään, että kaavoitusinsinööri Anne Turkia poistui kokouksesta tämän asian jälkeen.

Vastine hakijan oikaisuvaatimukseen / poikkeaminen / Haminalahti 297-410-22-30**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus**

Asia	Kuopion kaupungin asemakaavapäällikön 25.1.2022 antamasta päätöksestä 1 § / 2022 on jätetty 1.2.2022 päivätty oikaisuvaatimus. Päätös koskee poikkeamista, jossa kiinteistölle haetaan lupaa rakentaa vakituinen asuinrakennus ranta-asemakaavan mukaiselle loma-asuntojen korttelialueelle. Rakennuspaikka sijaitsee kiinteistöllä 297-410-22-30 Haminalahden kylässä. Päätös on kielteinen. Strateginen maankäyttö on valmistellut oikaisuvaatimusta koskevan vastineen.
Valitusoikeus	Maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaan ao. henkilöillä on valitusoikeus kunnan viranomaisen tekemässä poikkeamista koskevassa päätöksessä. Oikaisuvaatimus on tehty maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaisen 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.
Vaatimukset	Oikaisuvaatimuksen jättäjät vaativat asemakaavapäällikön kielteisen lupapäätöksen kumoamista ja myönteistä päätöstä poikkeamislupahakemukselle.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän vaatimukset ja perustelut*Oikaisuvaatimus päätökseen asianro 8856/2021*

Haemme oikaisua päätökseen, joka koskee kiinteistömme 297-410-22-30 kaavan mukaisen käyttötarkoituksen muutosta ja kerrosalan ylitystä (Poikkeaminen / Haminalahti 297-410-22-30). Kielteinen päätös annettiin 25.1.2022. Tällä vaatimuksella haemme oikaisua poikkeamisen myöntämiseksi.

Päätöksessä on todettu poikkeamisen aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, jonka laatiminen on kesken. Kyseinen suunnittelu on ollut kesken jo vuodesta 2011 lähtien ja tänä aikana, varsin hiljattain on myönnetty kaksi poikkeamislupaa samalle alueelle. Lupien myöntämisen syyksi on mainittu, että on katsottu kohtuulliseksi myöntää poikkeamiset kaavatyön ollessa tauolla. Lisäksi todettiin, että kyseessä oli yksittäiset poikkeamiset eikä niiden katsottu haittaavan kaavaa.

Viimeisin poikkeaminen on myönnetty alkuvuonna 2021. Ostimme kiinteistömme kesäkuussa 2021. Sitä ennen kysyimme kaavoitusinsinööriltä tietoa kaavasta. Hän ei tuonut millään tavalla ilmi, että kaavan keskeneräisyys olisi este myönteiselle päätökselle. Poikkeamishakemusta tehdessämme syyskuussa 2021 konsultoimme vielä kaavoitusinsinööriä, joka ei myöskään maininnut mitään kaavasunnittelun keskeneräisyydestä tai sen vaikutuksesta luvan myöntämiseen. Tilanne on siis joko muuttunut vasta sen

jälkeen, kun olemme hakemuksemme jättäneet tai vaihtoehtoisesti olemme saaneet kaupungilta puutteellista tietoa.

Myöntäessään aiemmat poikkeamiset, kaupunki on linjannut vakituisen asumisen kriteerit. Hankkeemme täyttää kaikki nämä kriteerit. Koemme, että hakemuksemme on tullut käsitellyksi epätasa-arvoisesti kaavan laatimiseen vedoten, ottaen huomioon, että kaava on ollut valmisteilla jo 10 vuotta eikä edelleenkään ole tarkkaa tietoa sen valmistumisesta. Itse asiassa hankkeemme täyttää kriteerit vielä paremmin, sillä kiinteistö on liitetty Haminalahden vesiosuuskunnan käyttövesiverkostoon ja lisäksi hankkeemme jäisi kerrosalaltaan huomattavasti pienemmäksi kuin esimerkiksi 2019 luvan saanut vastaava hanke.

Vetoamme oikaisuvaatimuksessamme kiinteistöjen omistajien tasa-arvoiseen kohteluun samalla alueella ja yhdenvertaiseen kohteluun kaava-prosessin ollessa samassa vaiheessa, eli keskeneräisenä. Kaupungin täytyy ottaa huomioon, mitä poikkeamisien myöntäminen alueelle on tarkoittanut kiinteistöjen omistajille. Tasa-arvo ei liity pelkästään palvelujen saatavuuteen, vaan myös kiinteistöjen arvon nousuun. Kiinteistön muuttaminen vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi Korpisalon alueella nostaa kyseisen kiinteistön arvoa huomattavasti. Tässä kaupunki on valikoidusti suosinut, lyhyenä ajanjaksona "kaavan ollessa tauolla", tiettyjä kiinteistöjen omistajia, mikä asettaa kiinteistöjen omistajat ja maanomistajat erittäin epätasa-arvoiseen asemaan keskenään.

Pyydämme myös arvioimaan uudestaan, onko meidän hankkeellamme tosiaan kaavaa merkittävästi estävä vaikutus alueella, jonne on vasta hiljattain myönnetty poikkeamislupia ja näiden ei ole katsottu kaavaa haittaavan. Näemme myös kohtuulliseksi myöntää poikkeamislupa hankkeellemme, sillä kaavoituksen tilanne on muuttunut vasta hakemuksemme lähettämisen jälkeen, ja kaavan valmistumisessa tulee kestämään vielä useita kuukausia, jopa vuoden.

Vastine

Strateginen maankäyttö korostaa, että alustavat tiedustelut, joihin vastataan eivät ole varsinaisia päätöksiä, vaan luvanvarainen harkinta ja edellytysten täyttyminen tarkastellaan aina vasta virallisessa luvan käsittelyprosessissa. Toimintaperiaatteen mukaan tämä seikka tuodaan ilmi alustaviin tiedusteluihin vastattaessa. Tämän lisäksi pyritään siihen, että ostotarkoituksessa alustavia tiedusteluja esittäville suositellaan kauppakirjaan laadittavaksi ehto, jonka mukaan kauppa voitaisiin purkaa, mikäli haluttuun rakentamiseen ei lupaa myönnettäisi. Poikkeamislupahakemuksen liitteenä toimitetussa kauppakirjassa ei tätä ehtoa ole. Sen sijaan kauppakirjassa on maininta, jonka mukaan oikaisuvaatimuksen jättäjät ovat ostaneet kiinteistön vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikaksi.

Suovu-Palosen osayleiskaavatyö eteni valmisteluvaiheen kaavaluonnokseksi vuonna 2011. Tämän jälkeen *eräs toimija* osoitti kiinnostuksensa tuulivoima-alueen suunnittelemiseksi kaava-alueella sijaitseville maille. Tuulivoimaloihin liittyvien selvitysten johdosta kaavan edistäminen oli pitkään pysähdyksissä. Selvitystyön aikana ilmenneiden epävarmuustekijöiden vuoksi alueesta kiinnostunut toimija vetäytyi tuulivoimahankkeesta vuoden 2021 aikana ja tuulivoimasuunnitelmista Suovu-Palosen alueella luovuttiin. Tuulivoimahankkeen selvittyä ja kaavatyön edettyä tilanne on sen osalta muuttunut. Kaavatyötä päästiin jatkamaan syksyllä 2021. Aikajänteestä johtuen katsottiin, että kaavatyö on tarpeen aloittaa uudelleen

valmisteluvaiheen kaavaluonnoksen valmistelusta ja selvityksistä. Kaavaluonnoksen tavoitteellinen esilletuloaika on kevätkesällä 2022.

Kaavas suunnittelun ollessa pitkään tauolla ulkopuolisten selvitysten vuoksi, on tilannekohtaisesti voitu katsoa kohtuulliseksi myöntää poikkeamislupapäätöksiä käyttötarkoituksen muutoksille.

Korpisalon etelärannan RA-alueelle on myönnetty vuonna 2019 poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokselle, jossa on ollut tarkoitus rakentaa vakituinen asuinrakennus ennestään rakentamattomalle kiinteistölle. Tuolloin luvan käsittelyn yhteydessä on arvioitu poikkeamisluvan myöntämisestä ja hankkeesta aiheutuvia vaikutuksia ja päätöksessä on todettu, että yksittäisellä käyttötarkoituksen muutoksella ei ole katsottu olevan merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia, eikä näin ollen hankkeesta ole katsottu olevan haittaa kaavoitukselle.

Alkuvuonna 2021 saman RA-alueen rantavyöhykkeelle, noin 300 metrin päähän on haettu olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuinrakennukseksi. Hakijat perustelivat poikkeamislupahakemuksessa hankettaan vuonna 2019 myönnetyllä käyttötarkoituksen muutoksella rakentaa uusi vakituinen asuinrakennus samalle rantaviivalle. Myönteisessä poikkeamislupapäätöksessä on arvioitu poikkeamisluvan myöntämisestä ja hankkeesta aiheutuvia vaikutuksia ja todettu, että yksittäisellä käyttötarkoituksen muutoksella ei ole katsottu olevan merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia, eikä näin ollen hankkeesta ole katsottu olevan haittaa kaavoitukselle. Tämän myönteisen päätöksen myötä on ollut nähtävissä orastavia kerrannaisvaikutuksia myönteisistä poikkeamislupapäätöksistä Korpisalon alueelle.

Tällä hetkellä Korpisalon RA-alueille on vireillä yksi poikkeamislupahakemus, joka odottaa hakijan kertoman mukaan tämän vireillä olevan oikaisuvaatimuksen läpimenoa ja he tekevät omaa lupahakemustaan koskevan ratkaisunsa tämän päätöksen pohjalta. Näiden vireillä olevien asioiden lisäksi Korpisalon maanomistajat kyselevät aktiivisesti mahdollisuutta käyttötarkoituksen muutokselle, sillä he ovat kuulleet, että kyseiselle alueelle on viime vuosina myönnetty vastaavia lupia. Vakituisen asumisen lisäämisen painetta Korpisalossa on tällä hetkellä merkittävän monen kiinteistön omistajan toimesta. Edellä mainittuun viitaten todetaan, että kerrannaisvaikutukset konkretisoituvat nyt nopealla aikajänteellä, eikä enää voida puhua yksittäisistä poikkeamisluvista ja käyttötarkoituksen muutoksista.

Viranomaisen on päätöksiä tehdessään velvollinen huolehtimaan siitä, että hallinnossa asioivia kohdellaan tasapuolisesti tilanteessa, jossa asiaan liittyvät seikat ovat samanlaisia tai hallinnossa asioivat ovat samassa asemassa. Mikäli tapauksiin liittyy erilaisia lähtökohtia, yhdenvertaisuusperiaatteen vaatimus ei välttämättä täyty. Aiemmin myönnettyjen ja tällä hetkellä käsittelyssä olevien poikkeamislupien lähtökohtien ei voida katsoa olevan samanlaiset, tilanteen ollessa olennaisesti muuttunut. Strateginen maankäyttö katsoo, että tapausten käsittelyssä on käytetty tilannekohtaista harkintaa, eikä voida katsoa tapahtuneen oikaisuvaatimuksen jättäjien väittämää yksittäisten maanomistajien suosimista.

Tilanteessa, jossa alueen maankäyttöä ei voida enää ohjata yksittäisillä poikkeamislupamenettelyillä, maankäytön suunnittelu haja-asutusalueella edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kokonaisvaltaista tarkastelua ja siksi Korpisalossa vaikuttavan ranta-asemakaavan ajantasai-

suutta sekä alueen maankäyttöä on tarpeen arvioida kokonaisuutena uudelleen. Kokonaisvaltainen tarkastelu käsittää selvitystyötä mm. vesihuollon kapasiteetin ja palveluverkoston saavutettavuuden sekä muun yhdyskuntarakenteen näkökulmista.

Oikaisuvaatimuksen jättäjät toteavat, että heidän hankkeensa täyttäisi vakituisen asumisen kriteerit erityisen hyvin perustaen näkemyksensä kiinteistön liittämällä osaksi Haminalahden vesiosuuskunnan käyttövesiverkostoa. Tällä hetkellä tilanne on se, että kyseisellä vesiosuuskunnalla on haasteita käyttöveden kapasiteetin riittävydessä, mikäli vakituista asumista alueella lisätään. Korpisaloon vakituisen asumisen paineen kerrannaisvaikutukset huomioon ottaen, kielteisen poikkeamispäätöksen kumoamisella on raskaat vaikutukset koko Haminalahden vesiosuuskunnan osakkaille ja käyttöveden riittävydelle. Kuopion kaupunki on ryhtynyt toimiin tilanteen selvittämiseksi ja vesihuoltosuunnitelman päivittämiseksi. Vesihuoltosuunnitelmassa arvioidaan tarkemmin myös käyttöveden kapasiteettia. Kyseinen vesihuoltosuunnitelma on olennainen osa Suovu-Palosen osayleiskaavahankkeen selvitys- ja kaavatyötä.

Edellä mainittuihin seikkoihin perustuen strateginen maankäyttö on katsonut tarpeelliseksi muodostaa periaatelinjauksen, jonka mukaan poikkeamisluvilla ei lisätä vakituista asutusta Korpisaloon alueelle selvitys- ja kaavatyön ollessa kesken.

Oikaisuvaatimuksen oikeudellista arviointia ja johtopäätös

Korpisalossa on voimassa vuonna 2009 voimaan tullut Suovun ranta-asetuksen muutos Korpisaloon itäosa, jossa kaikki 18 rakennuspaikka on osoitettu vapaa-ajan asuinrakennuksille. Vakituisen asumisen lisäämisen Korpisaloon ranta-asetuksen alueelle katsotaan aiheuttavan MRL 171.1 § mukaisen haitan kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle.

Korpisaloon kohdistuvan merkittävän vakituisen asumisen paineen vuoksi katsotaan, että poikkeamisluvan myöntäminen aiheuttaisi MRL 171.4 § mukaista vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista.

Koska kaavatyö Suovu-Palosen osayleiskaavan laadinnan osalta etenee uusien selvitysten pohjalta, strateginen maankäyttö katsoo, että myös kaava-alueella sijaitsevan Korpisaloon maankäyttö on perusteltua ratkaista kyseisen kaavatyön yhteydessä. Kaavatyön käsittävän alueen maanomistajat saavat tilaisuuden tulla kuulluksi ja ilmaista mielipiteensä aluevaikutuksista ja kaavamerkinnoista valmisteluvaiheen kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä.

Asemakaavapäällikön 25.1.2022 antama poikkeamispäätös 1 § / 2022 on kaikilta oikaisuvaatimuksessa osoitetuilta kohdilta voimassa olevan lain säädännön mukainen, eikä päätöksen kumoamiseen lainvastaisena näin ollen ole syytä.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää asemakaavapäällikön päätöksen voimassa.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

06.04.2022

53 §

Liitteet

- 17 8856/2021 Oikaisuvaatimus päätökseen
18 8856/2021 Asemakaavapäällikön päätös 20.1.2022, Lupa- ja ilmoitusasiat 1 § /2022

Valmistelija

Tiia Piippo

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5418

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

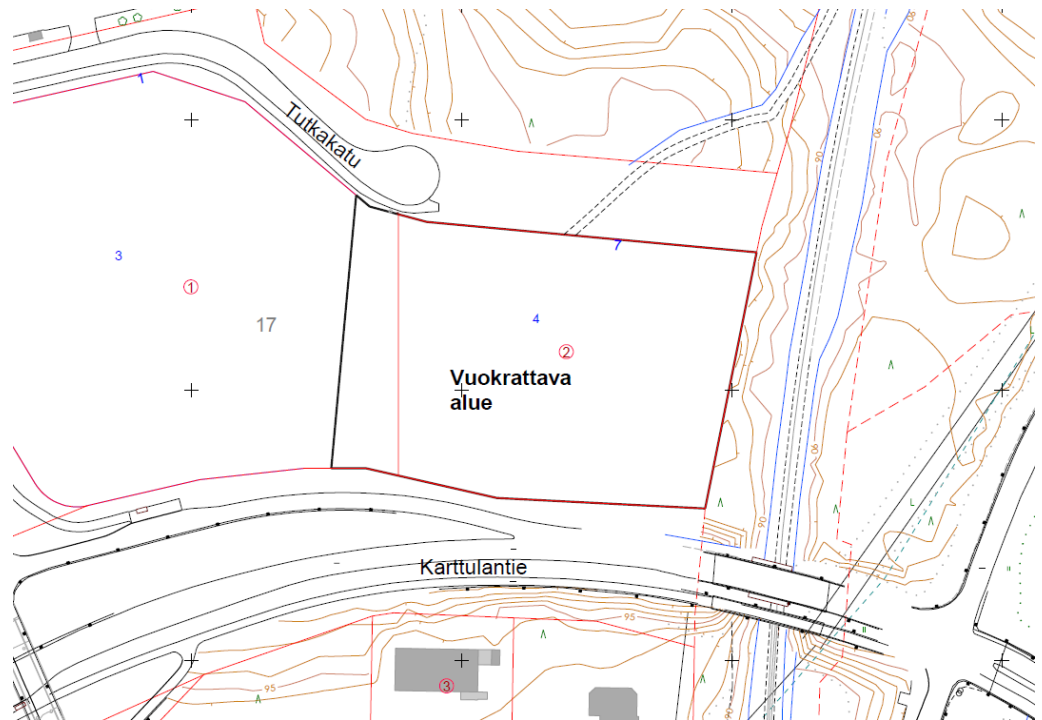
Muodostettavan yritystontin 297-31-17-4 (Tutkakatu 7) vuokraaminen / Kiinteistöyhtiö SecMedin Oy**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kiinteistöyhtiö SecMedin Oy on hakenut muodostettavan tontin 297-31-17-4 vuokraamista. Hakijalla on tarkoituksena rakentaa tontille Charles River DRS Oy:lle tuotanto- ja varastotilaa. Suunniteltu rakentamisen suuruus on noin 5 000 k-m². Rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2022.

Charles River DRS Oy:n toimiala on terveydenhuollon tuotekehitystä. Yrityksen toimitilat ovat tällä hetkellä Savilahdessa.

Suunnittelun aloituskokous on pidetty 2.2.2022.





Muodostettavan tontin 297-31-17-4 pinta-ala on 14 043 m², jossa on rakennusoikeutta 8 426 k-m² (e=0.60). Tontti on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan lisäksi toimisto- ja yleiseen käyttöön tarkoitettuja rakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. (KTY-10).

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

Vuosivuokra määräytyy kaavalla

$14\,043\text{ m}^2 * 2,25\text{ e/m}^2/\text{vuosi} + \text{alv} = 31\,597\text{ €} + \text{alv}.$

Maapoliittisen ohjelman mukaan yritystonttien pääluovutusmuoto on vuokraus ja myynti ratkaistaan tapauskohtaisesti. Tämän korttelin tonttien kohdalla on päädytty esittämään, että tontti voidaan myydä, kun rakennus tontille on rakennettu. Päätösesityksen mukainen myyntihinta perustuu ulkopuoliseen arviolausuntoon ja kaupungille tontin tasaamisesta aiheutuneisiin kustannuksiin.

Vaikutusten arviointi

Päätösesitys on yritysvaikutuksiltaan positiivinen.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle päätettäväksi, että yritystontti 297-31-17-4 vuokrataan Kiinteistöyhtiö SecMedin Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.5.2022 - 31.12.2062.
2. Vuosivuokra on 31 597 euroa + alv 24 % sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 049 (joulukuu 2021).

3. Muut ehdot ovat tavanomaisia yritystonttien vuokrausehtoja, jotka so-
vitaan vuokrasopimuksessa kansliatoimenpitein.
4. Lisäksi kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallituk-
selle esitetään, että tontti muodostettava tontti 297-31-17-4 voidaan
myydä vuokralaiselle, kun rakennus on valmistunut. Hinta on 708 000
euroa. Myyntihinta on voimassa 31.12.2023 saakka. Kauppaehdot laa-
ditaan kansliatoimenpitein ja kiinteistöjohtaja valtuutetaan allekirjoit-
tamaan kauppakirja.

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.

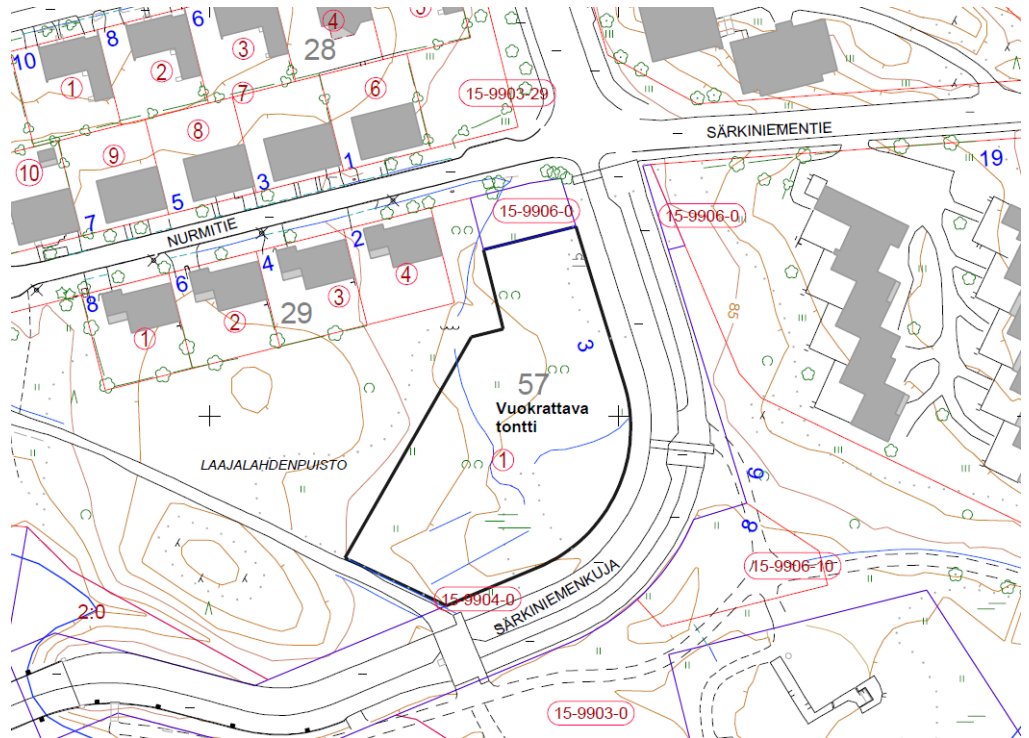
Y-tontin 297-15-57-1 (Särkiniemenkuja 3) vuokraaminen / Autismisäätiö sr**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy****Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Autismisäätiö sr on hakenut tontin 297-15-57-1 vuokraamista asumisyksikköä varten. Tontille on tarkoituksena rakentaa kokonaisuus, joka sisältää 24 asuntoa sekä noin 400 m² päiväaikaisen toiminnan tilaa. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2022. Autismisäätiö sr:llä on suunnitelma käynnistää rakennustyöt tontille siten, että palveluja tullaan tarjoamaan sekä nuorille että aikuisille.

Lähestymiskartta vuokrattavasta tontista (ks. kartta pdf-muodossa)



Kartta vuokrattavasta alueesta (ks. kartta pdf-muodossa)



Tontin 297-15-57-1 pinta-ala on 3 645 m², jossa on rakennusoikeutta 1 823 k-m² (e=0.50). Tontti on asemakaavassa osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL).

Suunnittelun aloituskokous on pidetty 26.1.2022. Suunnittelussa tulee huomioida kaupunkikuvallinen ilme ja tehtävä näyttävää rakentamista. Alueella oleva puustoa olisi hyvä säilyttää mahdollisimman paljon. Näkyvän sijainnin vuoksi rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti tärkeitä ja toiveissa olisi rakennukselle kaareva muoto.

Tontin vuokraamisesta on neuvoteltu vammaispalvelun kanssa. Hanke on kaupungin kannalta toivottava.

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

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle päätettäväksi, että YL-tontti 297-15-57-1 vuokrataan autismsäätiö sr:lle seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.5.2022 - 31.12.2062.
2. Vuosivuokra on 11 200 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 049 (joulukuu 2021).
3. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida kaupunkikuvallinen ilme ja tehtävä näyttävää rakentamista.
4. Muut ehdot ovat tavanomaisia hoivatonttien vuokrausehtoja.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

06.04.2022

55 §

Valmistelija

Pirkko Laaksonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5511

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

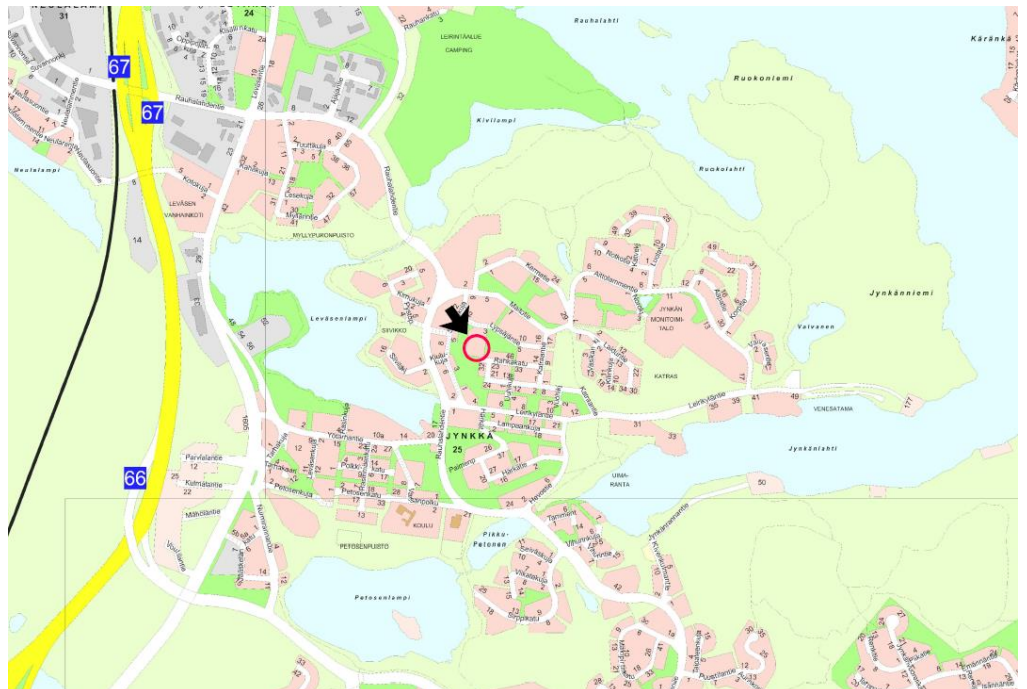
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Alueen vuokraaminen tontista 297-25-52-1 (Rahkakatu 34) vanhusten palvelutaltoa varten / OT Kodit Oy perustettavan yrityksen lukuun**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

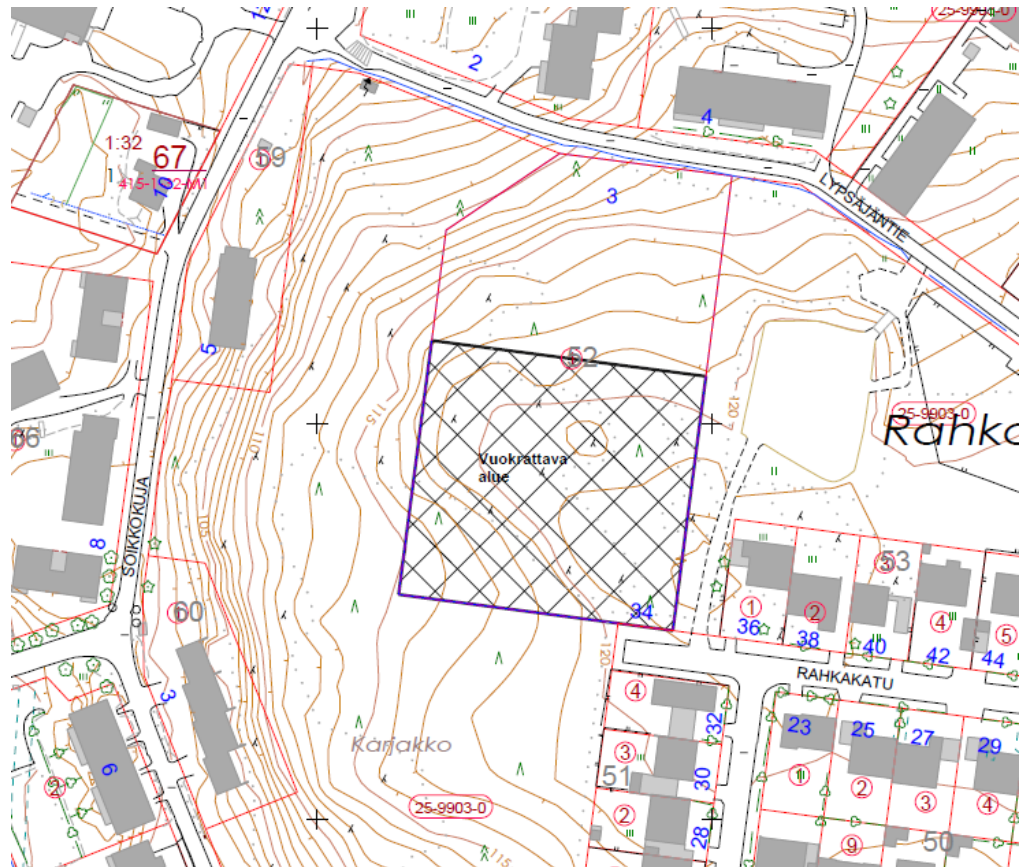
OT Kodit Oy on hakenut alueen vuokraamista tontista 297-25-52-1 Jynkästä. Tontille on tarkoituksena rakentaa 1 227 k-m2:n suuruinen vanhusten hoivakoti. Tontille on haettu poikkeamista asemakaavasta koskien rakennusalan ylittämistä. Suunniteltu rakennus sijaitsee osin lähinnä luonnontilassa säilytettävällä alueen osalla (pl). Tontin pohjoisosaa on jyrkkärinainen ja tulee säilymään rakentamattomana. Suunnittelun aloituskokous on pidetty 2.3.2022.

OT Kodit Oy on erikoistunut tuottamaan asumiskohteita senioreille. Tontin vuokraamisesta on keskustelut vanhustenpalveluiden ja asuntoimen kanssa. Hoivakodin rakentaminen lisää palvelutarjontaa.

Lähestymiskartta vuokrattavasta alueesta (ks. kartta pdf-muodossa)



Kartta vuokrattavasta alueesta (ks. kartta pdf-muodossa)



Vuokrattavan alueen pinta-ala on 4 540 m², jossa on rakennusoikeutta 1 816 k-m² (e=0.4). Tontti on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

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

Vaikutusten arviointi

Päätösesitys on yritysvaikutuksiltaan positiivinen. Lisäksi uusien vanhusten hoitopaikkojen tarve on suuri. Uuden toimijan tulo Kuopioon lisää tarjonnan monipuolisuutta.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle päätettäväksi, että noin 4 540 m²:n suuruinen alue tontista 297-25-52-1 vuokrataan OT Kodit Oy:lle perustettavan yrityksen lukuun seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.4.2022 - 31.12.2062.
2. Vuosivuokra on 9 300 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pisteluukuun 2 049 (joulukuu 2021).
3. Tontin lounaiskulma on jätettävä rakentamisen ulkopuolelle, koska alueella on aikaisemmin tehty havaintoja liito-oravasta.
4. Yhtiö tulee olla perustettuna ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.
5. Muut ehdot ovat tavanomaisia y-tonttien vuokrausehtoja.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

06.04.2022

56 §

6. Päätös määrätään kuntalain 143 §:n nojalla heti täytäntöön pantavaksi.

Valmistelija

Pirkko Laaksonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5511

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

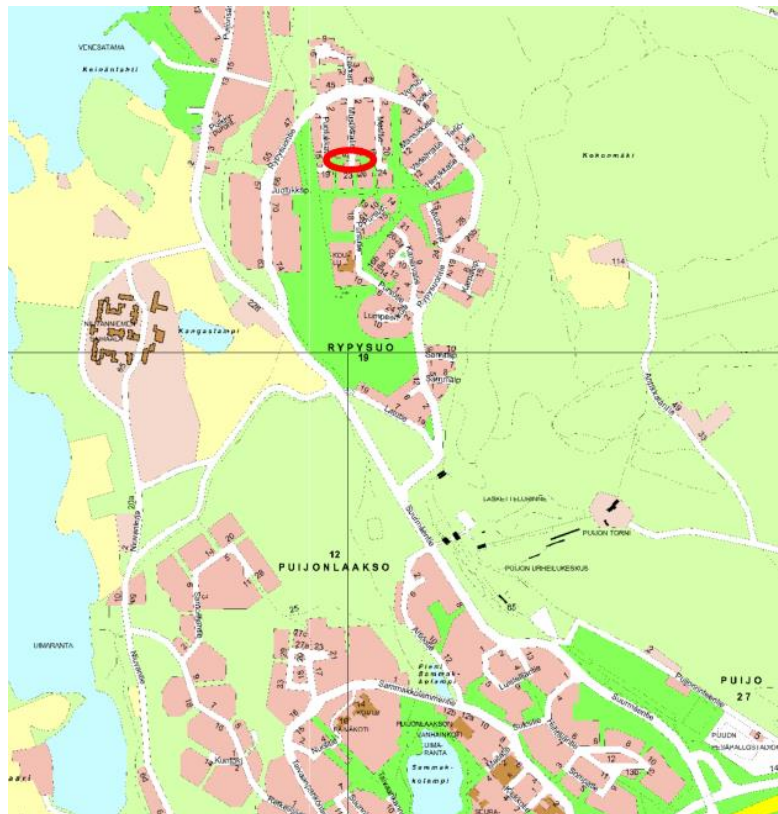
Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

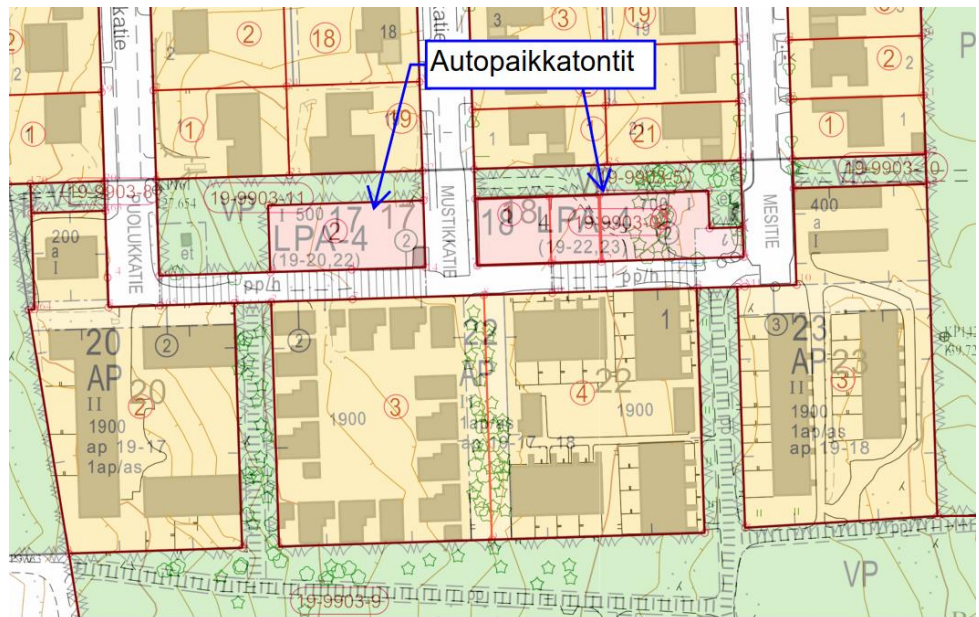
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Autopaikkatonttien vuokrat Rypysuon kaupunginosan kortteleissa 17 ja 18**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy****Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Rypysuon kaupunginosassa kortteleiden 20, 22 ja 23 rivitalotontteille on asemakaavassa osoitettu mahdollisuus sijoittaa autopaikkoja kortteleissa 17 ja 18 oleville autopaikkatontteille (kaavamerkintä LPA-4). Tonttien sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Sijainti opaskartalla



Autopaikkatonttien sijainti ajantasakaavan kartalla

Asemakaava tuli voimaan vuonna 2012. Autopaikkatonteista tehtiin silloin vuokrasopimuksia taloyhtiöiden kanssa. LPA-tonttien vuokrasopimukset laadittiin päättymään yhtä aikaa rivitalotonttien vuokrasopimusten kanssa.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään autopaikkatonttien vuokratason määrittämistä, jotta vuokrasopimukset voidaan uusia yhtä aikaa rivitalotonttien vuokrasopimusten kanssa. Maaomaisuuden hallintapalveluissa on tutkittu kaupungin vuokraamien vastaavantyyppisten LPA-tonttien vuokratasoja. Päätösesityksen kohteena olevissa kortteleissa 17 ja 18 LPA-tonttien vuokrat ovat tällä hetkellä 0,56 e/m² - 0,64 e/m².

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että Rypysuon kortteleiden 17 ja 18 autopaikkatonteista peritään vuokraa 0,60 euroa/m²/vuosi. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 049 (joulukuu 2021).

Vaikutusten arviointi

Päätösesityksellä ei ole yritys- eikä ilmastovaikutuksia.

Esitys

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään seuraavaa:

1. Rypysuon kaupunginosassa kortteleissa 17 ja 18 olevien autopaikkatonttien vuokra on 0,60 e/m²/vuosi.
2. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 049.
3. Muut vuokrausehdot määritellään kansliatoimenpitein.
4. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet

19 2917/2022 Kartat

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.

Kaupungin maksaman hissiavustuksen määrän ja ehtojen tarkistaminen**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kuopion kaupunki on avustanut vanhoihin kerrostaloihin jälkikäteen asennettujen hissien rakentamista vuodesta 1997 alkaen. Reilun kahdenkymmenen vuoden aikana Kuopioon on valmistunut yhteensä 98 hissiä noin neljänskymmeneen eri taloyhtiöön. Yhteensä kaupunki on maksanut hie-
man vajaat miljoona euroa näiden hissien kustannuksista ja kaupungin avustus on vaihdellut 5 - 15 prosentin välillä kokonaiskustannuksista.

Tällä hetkellä Kuopion kaupungin avustus on 15 prosenttia jälkikäteen rakennettavien hissien kokonaiskustannuksista. Kaupungin avustuksen lisäksi hissien rakentamista on avustanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) 45 prosentin avustusosuudella. Yhteensä taloyhtiö on voinut saada maksimissaan 60 prosentin avustuksen hissihankkeelle.

Uusia jälkiasennettavia hissejä ei ole toteutunut Kuopioon vuoden 2020 jälkeen ja vuonna 2021 kaupungin hissiavustus jäi kokonaan käyttämättä. Viimeisen kymmenen vuoden aikana kaupungin avustuksen määrä on vaihdellut noin 10 000–100 000 euron välillä/hanke vaihdellen hissien ja rappukäytävien määrän sekä toteuttamistavan mukaan.

Kaupungin avustamien hissihankkeiden avustussumma on ollut keskimäärin vajaat 30 000 euroa/taloyhtiö. Pienten taloyhtiöiden yhden hissien hankkeet ovat olleet avustusmääriltään pienimpiä ja suurten usean rappukäytävän hankkeet suurimpia. Kustannuksiltaan suurin, kuusi avustettavaa hissiä sisältävä hanke, on saanut kaupungin avustusta runsaat 103 000 euroa. Vuositasolla asuntotoimi on maksanut avustusta 0–132 000 euroa/vuosi eli euromäärältään suurin oli vuosi 2016, jolloin toteutui yhteensä 11 hissiä kolmeen eri taloyhtiöön Kuopiossa.

Kuopiossa on edelleen noin 150 kerrostaloa, jotka ovat vähintään kolmi-kerroksisia ja joissa ei ole vielä hissiä. Ikäihmisten määrän nopeasti kasvavassa hissien ja esteettömyyden tarve korostuu ja näiden taloyhtiöiden asuntojen kysyntä vähenee.

Hissiavustuksen turvin kaupungin asuntotoimi on avustanut jälkiasennettavien hissien rakentamista vanhoihin kerrostaloihin. Nyt asuntotoimi esittää muutosta kaupungin hissiavustukseen, jolla aktivoidaisiin hissien rakentamista vanhoihin kerrostaloihin. Ehdotuksena on nostaa kaupungin hissiavustuksen määrää maksimissaan 25 prosenttiin kokonaiskustannuksista. Vuosittain avustettava euromäärä sidotaan kaupungin vuosibudjettiin, mutta sen ylittyessä isompien hankkeiden avustus voidaan tarvittaessa jakaa kahdelle vuodelle. Uudessa tilanteessa jokaista hissiä kohden on mahdollista hakea kaupungilta maksimissaan 40 000 euroa ja enimmillään 25 prosenttia koko hissihankkeen kokonaiskustannuksista. Näin ollen kaupungin ja ARA:n yhteen laskettu avustusmäärä hisseille nousee maksimis-

saan 70 prosenttiin kokonaiskustannuksista. Kaupungin avustus tulisi voimaan heti päätöksen jälkeen vuonna 2022 avustettaville hisseille.

Asuntotoimenjohtaja tekee Kuopion kaupungin hissiavustuspäätökset. Kaupungin avustus on maksettu toteutuneiden kustannusten perusteella ja sen jälkeen, kun ARA on tehnyt ensin oman avustuspäätöksensä.

Hissien rakentamisen lisäksi Kuopion kaupunki avustaa myös hissien suunnittelua pienellä summalla (1 680–3 360 euroa / porraskäytävien mukaan). Tämän suunnittelurahan myöntäminen ei edellytä hissien rakentamista, vaan sillä voidaan tutkia mahdollisen hissien toteuttaminen ja kustannukset kerrostaloon. Tätä suunnittelurahaa esitetään nostettavaksi 2 000 euroon porraskäytävää kohden ja maksimissaan kahdelle porraskäytävälle taloa kohden.

Kaupungin ja ARA:n hissiavustusten hakemiseen on jatkuva haku. Vuoden 2022 käyttösuunnitelmassa hissiavustuksen määrä on 90 000 euroa.

Vaikutusten arviointi

Päätös parantaa hissittömissä asuinkerrostaloissa asukkaiden hyvinvointia. Esteettömyys edesauttaa useiden väestöryhmien, kuten esimerkiksi ikäihmisten, lapsiperheiden ja vammaisten asumista ja selviytymistä itsenäisessä asumisessa. Päätös on vaikutuksiltaan ja asukkaiden hyvinvoinnin kannalta positiivinen.

Esitys

Kaupunkirakennelautakunta päättää, että kaupungin myöntämän hissiavustuksen enimmäismäärä nostetaan 25 prosenttiin hankkeen kokonaiskustannuksista kuitenkin siten, että avustuksen suuruus on enintään 40 000 euroa hissiä kohden. Myös hissien rakentamiseen käytettävää suunnittelurahaa esitetään nostettavaksi 2 000 euroon porraskäytävää kohden ja maksimissaan kahdelle porraskäytävälle taloa kohden. Päätös astuu voimaan heti ja on voimassa toistaiseksi.

Valmistelija

Katri Hiltunen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5050

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Yliopistonrinne, katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen hyväksyminen nähtävillä oloa varten**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus**

Kohde	Katu- ja hulevesisuunnitelma koskee Yliopistonrinnettä. Nähtäville asetettava katu sijaitsee Savilahden kaupunginosassa (13).
Lähtökohdat	Suunnittelualuetta koskeva asemakaava on lainvoimainen (20.3.2020). Yliopistonrinteen katusuunnitelman ratkaisut ovat em. asemakaavan mukaisia. Suunnitelma lähtökohtana on Savilahdentien katusuunnitelman (hyväksytty 9.4.2019) yhteydessä esitetyt perusratkaisut. Yliopistoalueen pohjoisosan (Canthian alue) ajoneuvoliikenne on liittynyt tonttiliittymällä Savilahdentiehen. Tonttiliittymän kautta on ajoneuvo- ja huoltoliikennettä mm. Canthiaan, Studentiaan ja Kuopion Energian kaukojäähdytyslaitokselle. Valo-ohjaamattoman tonttiliittymän poikki on kulkenut Savilahdentien suuntainen jalankulun ja pyöräilyn pääreitti. Yliopistonrinteeseen sijoittuvien tonttien maankäyttösuunnitelmat ovat edenneet ja katusuunnitelman laatiminen on katsottu olevan tarpeen mm. käynnissä olevan Savilahdentien rakentamisen etenemisen varmistamiseksi. Yliopistonrinne katualueelle on rakennettu vuosien 2020 - 2021 aikana vesihuoltoverkostoja, ICT-infraa ja energiansiirtoverkostoja. Vuoden 2022 aikana käynnistyy lisäksi vesihuoltosaneeraus pohjoiseen johtavalla jalankulku-, pyöräily- ja huoltoväylällä. Alue ja katu kuuluvat osana käynnissä olevaan Savilahdentien katusaneerausurakkaan.

Rakenteelliset ja liikenteelliset ratkaisut

Yliopistonrinne on uusi katu, joka korvaa nykyisen tonttiliittymän ja joka liikenteellisesti yhdistyy Savilahdentiehen ja edelleen muuhun kaupungin katuverkkoon liikennevalo-ohjatulla liittymällä. Perusratkaisu on esitetty jo aikaisemmin hyväksytyssä Savilahdentien katusuunnitelmassa, eikä siihen ole tulossa muutosta.

Katu on suunniteltu siten, että se mahdollistaa huoltoliikenteen nykyisille ja tuleville tonteille. Reunakivellä rajatun ajoradan leveys on 7 metriä. Kadun länsipäässä katu ylittää jalankulku- ja pyöräilyväylän (ns. Harjulan jalankulku ja pyöräilyväylä). Jalankulku- ja pyöräilyväylille suojatiet toteutetaan korotettuina. Kadun länsipäässä on useita tonttiliittymiä ja kokonaisuudelle laadittiin suunnittelun aikana useita vaihtoehtoisia ratkaisuja. Keskeisintä oli löytää ratkaisu, missä väistämisvelvollisuudet ja jalankulun ja pyöräilijöiden etuisuudet ovat selkeät. Katusuunnitelmassa on esitetty liittymäpinnat nykyisiin tonttiliittymiin sekä uusi tonttiliittymäratkaisu rakentumattomalle toimitilakorttelialueelle.

Kadun ja tonttien välillä on korkeuseroa, joka on suurimmillaan Savilahdentien puoleisella osuudella. Alueen toimijoiden mielestä katurakenteet eivät saa vaikeuttaa tonttien käyttöä. Käydyissä keskusteluissa on päädytty ratkaisuun, missä korkeusero ratkaistaan tukimuurilla. Tukimuuriratkaisulla katurakenteet voidaan sijoittaa kokonaisuudessaan asemakaavan mukaiselle katualueelle.

Suunnitellut jalankulku- ja pyöräilyväylät ovat yhdistettyjä väyliä ja väyliä päällysteen leveys on 6,0 metriä.

Tasaus

Katu liittyy saneeratun Savilahdentiehen korkoon (n. +87.0). Katu liittyy lännessä Yliopistoalueen nykyiseen pihakorkoon (n. + 85.4). Kadun pohjoisreunan ja tonttien pohjoisreunan välinen n. 2 m korko ero hoidetaan tukimuurilla.

Hulevesijärjestelmä

Kadun kuivatus hoidetaan avo-ojin, jiirein sekä hulevesikaivoin ja -viemärein. Hulevedet ohjataan rakennettuihin viemäriin ja edelleen Savilahteen.

Pintamateriaalit, valaistus ja kasvillisuus

Ajorata, pyöräily- ja jalankulkuväylät päällystetään asfaltilla. Erotetulla pyöräilyväylällä käytetään punaista asfalttia. Viherkaistat nurmetetaan ja jalankulku- ja pyöräilyväylien ja katujen välisille viheralueille istutetaan puita. Saarekkeet, korotetut suojatiet ja viheralueiden kapeat reunat kivetään betonikivellä. Istutukset ja kiveysmateriaalit tarkentuvat rakennussuunnittelussa, ne eivät vahvistu katusuunnitelman yhteydessä.

Tukimuuuri toteutetaan tehdasvalmisteisilla betonielementeillä. Kadulle rakennetaan katuvalaistus.

Kunnossapitoluokka

Yliopistonrinteen kunnossapitoluokka on 2, jalankulku- ja pyöräilyväylä välillä Savilahdentie - Niuvanranta on kunnossapitoluokassa 1.

Uusiomateriaalien käyttö

Savilahden katurakenteissa on käytetty mahdollisuuksien mukaan uusiomateriaaleja (mm. lentotuhkaa, betonimursketta). Uusiomateriaalien käytön suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan 1.1.2018 voimaan astunut MARA-asetusta eli Valtioneuvoston asetusta eräiden jätteiden hyödyntämisestä maarakentamisessa. Yliopistonrinteen katurakenteissa uusiomateriaalien käyttö ei ole mahdollista/järkevää (korkea pohjavedenpinta ja rannan läheisyys).

Kustannukset

Yliopistonrinteen saneerauksen kokonaiskustannusennuste on n. 350 000 € (alv. 0 %). Kustannukset jakautuvat seuraavasti:

Katurakenteet	n. 224 000 €
Tukimuurit	n. 90 000 €
Hulevesijärjestelmät	n. 18 000 €
Katuvalaistus	n. 18 000 €

Kustannusarviot sisältävät kadun, jalankulku- ja pyöräilyväylien, katuviheralueen, hulevesiverkoston, liikenteenohjauksen ja valaistuksen rakennuskustannusten lisäksi suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

06.04.2022

59 §

Aikataulu

Kohde on ajoitettu toteutettavaksi käynnissä olevassa Savilahdentien saneerauksen yhteydessä v.2022.

Vaikutusten arviointi

Arvio ilmastovaikutuksista

Hanke on ilmastopoliittisilta vaikutuksiltaan positiivinen, koska kadun rakentaminen edistää kaupunginosan kehittymistä ja hankkeella parannetaan jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita alueella.

Yrityspoliittinen lausunto

Hanke on yritysvaikutuksiltaan positiivinen, koska se työllistää rakennus-alaa ja osaltaan tukee sekä mahdollistaa Savilahden alueen maankäytön kehittymisen.

Suunnittelusta tiedottaminen

Savilahden suunnittelusta on tiedotettu Kuopio suunnittelee ja rakentaa 2021 -julkaisussa. Katusuunnitelma on laadittu yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen nähtävilläoloa varten.

Liitteet

20 4377/2018 Katusuunnitelma Yliopistonrinne

Valmistelija

Jukka Eskelinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5421

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

§ 60

Asianro 47/00.02.03/2022

KYP tiedonannot 2022

7092/2021

Kaupunginhallituksen päätös 21.3.2022 § 79; Kuopion vanhusneuvoston aloite / Läsnaolo- ja puheoikeus lautakuntien kokouksissa (liitteenä)

Liitteet

21 Päätös Kaupunginhallitus 21.03.2022 § 79

22 47/2022 Viranhaltijapäätökset 7. - 27.3.2022

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.

**Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje / kaupunkirakennelautakunta
(54 - 58 §)**

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 oikaisuvaatimusajan 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

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

Muutoksenhakuohje

06.04.2022

- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, posti-osoite ja puhelinnumero.

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

Liite H1 Valitusosoitus poikkeamispäätökseen (53 §)

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen **antamisesta**.

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

Päätös on annettu tiedoksi julkipanon jälkeen päätöksestä laaditussa otteessa mainittuna päivänä, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.

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

Valitusviranomainen

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Postiosoite	PL 1744, 70101 KUOPIO
Käyntiosoite	Minna Canthin katu 64, 70100 Kuopio
Sähköposti	ita-suomi.hao(at)oikeus.fi
Puhelin	029 56 42500, asiakaspalvelu 029 56 42502
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)
- muutosvaatimuksen 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 (prosessi-

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Muutoksenhakuohje

06.04.2022

osoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedeksi, 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

Pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kuopion kaupungin kirjaamosta

Postiosoite	PL 228, 70101 KUOPIO
Käyntiosoite	Tulliportinkatu 31
Sähköpostiosoite	kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin	017 18 2111

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