

Kaupunkirakennelautakunta

52 §

6.4.2022

§ 114

Asianro 9080/10.02.03/2019

**Asemakaavan muutosehdotus / Tullinkulma / Multimäki 4-10 ja katualueiden osat****Päätöshistoria**

Kaupunkirakennelautakunta 6.4.2022 52 §

**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen  
Kaupunginhallitus****Tiivistelmä:**

Kaavamutoksen 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, ääneneristävyysvaatimuksen ja kaavakartan luettavuuden osalta. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 25.9.2019 muutetun Tullinkulmaa ja Rengastaloa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen sekä sitovan tonttijaon edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle esitettäväksi. Asemakaavan muutos päättyi tämän jälkeen jakamaan erillisiksi kaavoiksi. Rengastaloa koskeva asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.11.2019 ja se on tullut voimaan 31.12.2019.

Tullinkulman kaavamutosehdotukseen tehtiin 4.11.2021 autopaikkojen sijoittamiseen ja lievennysperusteisiin, rakentamistapaohjeen sitovuuteen, leikki- ja oleskelualueen sijoittamiseen, osittain tai kokonaan maanalaiseen 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 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 tonttijaosta 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 nähtävälle.

#### 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 nähtävälle.

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.

## Viiteaineisto

9080/2019 Kaavaselostus ilman liitteitä  
9080/2019 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1  
9080/2019 Asemakaavan muutuskartta, merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset, liite 2  
9080/2019 Rakennustapaohje ja havainneaineisto, liite 3.1  
9080/2019 Havainneaineisto, kaupunkimalli, liite 3.3  
9080/2019 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 4  
9080/2019 Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipide vastineineen, liite 6  
9080/2019 Pyörätalon rakennusinventointi, liite 7  
9080/2019 Muistio lausuntokokouksesta, liite 8  
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 tämä asian jälkeen.

---

## Liitteet

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

Valmistelija

Anne Turkia

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5415

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutosehdotuksen ja tontteja 4-10-8, 9 ja 10 koskevan sitovan tonttijaon hyväksyttäväksi.

**Päätös**

Kaavoitusinsinööri Anne Turkia oli kokouksessa kuultavana asiakohdassa.

Merkittiin, että jäsen Minna Reijonen poistui kokouksesta asiakohdan käsitteilyn aikana.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

**KUOPIO**

**Kuopion kaupunki**  
Kaupunginhallitus

**Pöytäkirja**

25.04.2022

12/2022 5 (5)

114 §