

## Asemakaavan muutosehdotus / Asunto Oy Kuopion Aarneenkallionkatu 7

Kaupunkirakennelautakunta 13.09.2023 § 131  
544/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:  
Päivi Silsten  
puh. 044 718 5416  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

**Päätösehdotus** apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

**Päätös** Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Esitys** Kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine esittää kaupunkirakennelautakunnalle sekä edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle esitettäväksi, että asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymiskäsittelyä jatketaan. Kaavan perusratkaisua ei ole muutettu, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

**Selostus** Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asuinkerrostalon sijoittaminen suunnittelualueen tontille 297-8-2-4. Ehdotus on ollut nähtävänä ja siitä on saatu 2 lausuntoa ja 3 muistutusta. Kaavaehdotusta ei ole muutettu muistutuksien eikä lausuntojen takia.

**Kaava-alue** Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemen kaupunginosan korttelissa 2 Aarneenkallion- ja Myhkyrinkadun välisellä alueella.

### Asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asetettavaksi 19.4.2023. Ehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 26.4.–2.6.2023. Nähtävänäolosta on tiedotettu ViikkoSavossa ja kaupungin nettisivuilla julkaistujen kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltijoita myös kirjeillä, tai pyydettyessä sähköpostilla. MRA 28 §:n mukaisille tahoille varattiin mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto. Ehdotusaineistosta saatiin 2 lausuntoa ja 3 muistutusta, sekä niihin annetut vastineet ovat esityslistan liitteenä 9.

### Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen

Kaavaehdotukseen ei ole tehty lausuntojen ja muistutusten johdosta muutoksia, sekä näihin annetut vastineet ovat esityslistan liitteenä 9.

Muistutukset kohdistuivat sisällöltään rakennuksen kokoon, korkeuteen, julkisivuihin, kerroslukuun, rakennusoikeuteen, kaupunkikuvaan, ympäristön heikentämiseen, naapuritontin rakennuksen varjostamiseen, vehreyden, näkymien, maiseman, ja viihtyisyyden säilyttämiseen sekä autokatoksen, jätehuollon ja muurin sijainteihin. Muistutukset koskivat myös melua ja ajoliittymien määrää, sijaintia ja katuverkoston toimivuutta, sekä liikennejärjestelyjen huomioimista rakennusaikana. Muistutuksissa ei ole tuotu

esille sellaista uutta asiasisältöä, joka olisi vaikuttanut jo aiemmin esitettyihin kaavaratkaisun perusteisiin tai toteutusratkaisun valintaan.

Vaikutusten arviointi	Vaikutusten ennakoarviointilomake on liitteenä.
Jatkotoimenpiteet	<p>Kaavamutoksen hakijan kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.</p> <p>Kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen tulee MRL 65 §:n mukaisesti ilmoittaa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.</p>
<b>Liitteet</b>	<p>544/2022 Kaavakarttaehdotus</p> <p>544/2022 Asemakaavaselostus</p> <p>544/2022 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1</p> <p>544/2022 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2</p> <p>544/2022 Valmisteluvaiheen havainneaineisto, liite 3</p> <p>544/2022 Ehdotusvaiheen havainneaineisto, liite 4</p> <p>544/2022 Meluselvitys, liite 5</p> <p>544/2022 Rakennusinventointi, liite 6</p> <p>544/2022 Vireilletulovaiheen mielipiteet ja vastineet, liite 7</p> <p>544/2022 Valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunto vastineineen, liite 8</p> <p>544/2022 Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset vastineineen, liite 9</p> <p>544/2022 Vaikutusten ennakoarviointilomake</p>
Kaupunkirakennelautakunta 19.04.2023 § 63	
	<p>Valmistelijat / lisätiedot: Päivi Silsten puh. 044 718 5416 etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi</p>
<b>Päätösehdotus</b>	<p>apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen</p> <p>Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.</p>
<b>Päätös</b>	<p>Merkitään, että kaavoitusinsinööri Päivi Silsten saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.</p> <p>Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.</p>
<b>Esitys</b>	<p>Apulaiskaupunginjohtajan Jari Kyllönen esittää, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL65 §: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.</p>
<b>Selostus</b>	<b>Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen</b>

### Tiivistelmä:

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon sijoittaminen suunnittelualueen tontille 297-8-2-4.

Kaava-alue	Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemen kaupunginosan korttelissa 2 Aarneenkallion- ja Myhkyrinkadun välisellä alueella. Aluerajaus on supistunut valmisteluvaiheen rajauksesta.
Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat	<p>Kaavatyö on tullut vireille As Oy Aarneenkallionkatu 7 hakemuksesta 18.10.2018. Kaavatyö sisältyy vuoden 2022-2023 kaavoituskatsauksiin. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 25.3.2022.</p>
Kaavoitustilanne	Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueen läheisyydessä on myös merkintä uusi seuturaitti Haapaniemi-Puijo, joka on osoitettu teiden Saaristokatu, Tasavallankatu, Presidentinkatu, Puistokatu, Karjalankatu ja Suurmäentie kautta. Aluetta koskee myös sotilasilmailun tilapäisten lentopaikkojen suojavyöhyke (sv-6) ja Kuopio-Tahko matkailun kehittämiskäytävä. Suunnittelualue on merkitty Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa asuntoalueeksi (A), jolla ympäristö säilytetään (/s). Asemakaavassa alue on asuntokerrostalojen korttelialuetta, jolle rakennettavien rakennusten kerrokset on porrastettava maaston muodon mukaisesti (AK-1).
Nykyinen tilanne	<p>Suunnittelualue sijaitsee keskellä rakennettua ympäristöä, keskustan palveluiden ja joukkoliikenteen yhteyksien sekä Kuopionlahdella olevien virkistysalueiden läheisyydessä. Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja.</p> <p>Tontilla 297-8-2-4 sijaitsee 1940-luvulla rakennettu, 470 k-m<sup>2</sup> suuruinen kaksikerroksinen asuinkerrostalona oleva puurakennus.</p>
Maanomistus	Tontin 297-8-2-4 ja sillä olevan rakennuksen omistaa Asunto Oy Kuopion Aarneenkallionkatu 7.
Asemakaavan muutosehdotus	<p>Asemakaavan muutoksessa tontti 297-8-2-4 on kaavoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).</p> <p>Tontille 4 muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 1 233 k-m<sup>2</sup>. Näistä 1 200 k-m<sup>2</sup> on tarkoitettu suunnitellulle 4-kerroksiselle uudisrakennukselle (e=1.10), ja 33 k-m<sup>2</sup> talousrakennukselle.</p> <p>Autopaikkanormiksi on esitetty asumiselle (2 ap/3 as), ja polkupyöränormiksi asumiselle (1 pp/30 k-m<sup>2</sup>).</p> <p>Kaavan yleisissä määräyksissä ohjataan alueen arkkitehtuurin laatua ja sopeutumista ympäröivään rakentamiseen. Rakentamisen tulee olla mm. arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja mittasuhteiltaan sopusuhteista. Uudisrakentamisen tulee sopeutua ympäristön mittasuhteisiin ja arkkitehtuuriin, edustaen rakentamisaikansa arkkitehtuuria.</p>
Käsittelyvaiheet	Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 16.6.2021. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen

nähtävänäolon yhteydessä 24.6.–13.8.2021. Aineistosta on jätetty nähtävänäoloajan jälkeen viisi mielipidettä. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 8.3.2022. Kaavoituksen käynnistämissopimus on laadittu 25.3.2022.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 2.11.2022. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 9.11. - 9.12.2022 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 17.11.2022. Aineistoa on esitelty yleisötilaisuudessa 28.11.2022. Valmisteluaineistosta on saatu yksi lausunto ja kaksi mielipidettä. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta

#### Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

Kaavamuutoksen hakijan kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

#### Hyväksyvä viranomainen

Kaupunginvaltuusto

#### Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita ja on ilmastopoliittisen ohjelman mukainen tiivistämällä kaupunkirakennetta ja hyödyntämällä olemassa olevia joukkoliikennedyhteyksiä sekä jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Uudisrakentamisella on vaikutusta kaupunkikuvaan ja voi vaikuttaa jossain määrin lähiympäristön asuinrakennuksista avautuviin lähi- ja kaukomaisemanäköaloihin. Hankkeella on myönteiset lapsivaikutukset suunnittelualueen sijaitessa keskustan ja Haapaniemen monipuolisten palveluiden, virkistys- ja harrastusmahdollisuuksien lähellä.

Vaikutustenarviointilomake liitteenä.

#### Liitteet