

## Asemakaavan muutosehdotus / Haapaniemi 297-8-45-10 (Tasavallankatu 19)

Kaupunginvaltuusto 20.05.2024 § 34  
783/10.02.03/2022

**Päätösehdotus** Kaupunginhallitus  
Kaupunginvaltuusto hyväksyy esitetyn asemakaavan muutosehdotuksen.

**Päätös** Kaupunginvaltuusto hyväksyi esitetyn asemakaavan muutosehdotuksen.

Vaikutusten arviointi Liitteenä  
*Liitteet jaetaan vain sähköisesti.*

**Liitteet** 783/2022 Kaavakarttaehdotus  
783/2022 Kaavaselostus  
783/2022 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1  
783/2022 Ote ajantasa-asekaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2  
783/2022 Ehdotusvaiheen havainneaineisto, liite 3  
783/2022 Luonnosvaiheen havainneaineisto, liite 4  
783/2022 Meluselvitys, liite 5  
783/2022 Rakennusinventointi, liite 6  
783/2022 Vaikutusten ennakoarviointilomake

Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 144

Valmistelijat / lisätiedot:  
kaavoitusinsinööri Roope Ruhanen, puh. 044 718 5096  
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

**Päätösehdotus** kaupunginjohtaja Soile Lahti  
Kaupunginhallitus hyväksyy ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi asemakaavan muutosehdotuksen.

**Päätös** Merkitään, että kaavoitusinsinööri Roope Ruhanen oli läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin ja hän poistui kokouksesta ennen pykälän päätöskäsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 28.2.2024. Muutosehdotus on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 6.3.–5.4.2024. Nähtävilläolosta on tiedotettu Viikkosavossa ja kaupungin nettisivuilla julkaistujen kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltijoita myös kirjeillä. MRA 28 §:n mukaisille tahoille varattiin mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto.

## Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotuksesta annettiin yksi lausunto eikä siitä jätetty muistutuksia. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo totesi lausunnossaan 4.4.2024, että kestävän kehityksen toteutumisen näkökulmasta museo on ehdottanut säilyttävän vaihtoehdon tutkimista.

Asemakaavoituksen vastine sekä museon lausunto löytyvät kaavaselostuksen kohdasta 4.3.3. Museon esittämä tarkastelu on ollut osana kaavaselostuksen vaikutusten tutkimista. Säilyttävän ratkaisun osalta ei kuitenkaan tehty erillistä vaihtoehtoa, koska voimassa oleva asemakaava mahdollistaa rakennusten säilyttämisen. Lausunnolla ei ole vaikutusta kaavan sisältöön.

## Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakoarviointilomake on liitteenä. Asemakaavan muutos tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta joukkoliikenteen pääyhteyksien varrella.

## Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueen tontin vuokrasopimus tarkistetaan vastaamaan asemakaavan muutosta.

*Liitteet jaetaan vain sähköisesti.*

## Liitteet

Kaupunkirakennelautakunta 28.02.2024 § 32

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusinsinööri Roope Ruhanen, puh. 044 718 5096

kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

## Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

1. Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.

2. Mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät asemakaavan muutosehdotuksen.

## Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että asemakaavapäällikkö Annika Korhonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

## Selostus

### Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevien kerrostalojen korvaaminen uusilla asuinkerrostaloilla, maankäyttöä tehostaen. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

## Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemen kaupungionsassa (8. kaupunginosa) Tasavallankadun ja Jynkänkadun risteyksen luoteispuolella.

## Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille Niiralan Kulma Oy:n hakemuksesta 18.11.2020. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2022–2024 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

## Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontille on osoitettu rakennusalat kahdelle asuinkerrostalolle ja suurin sallittu kerrosluku tontilla on viisi.

## Nykyinen tilanne

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi vuonna 1983 valmistunutta asuinkerrostaloa. Asuinkerrostalot ovat osa Tasavallankadun varren 1980-luvun asuinkerrostalojen kokonaisuutta.

## Maanomistus

Kuopion kaupunki omistaa asemakaavan muutosta koskevan tontin 297-8-45-10. Tontti on vuokrattu kaavamuutoksen hakijalle, Niiralan Kulma Oy:lle.

## Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uudisrakentaminen tontilla. Kaavaehdotus on laadittu luonnosvaiheen vaihtoehto numero kaksi pohjalta. Valittu vaihtoehto mahdollistaa tehokkaamman maankäytön, minkä lisäksi ratkaisu huomioi paremmin Tasavallankadun mittakaavan sekä yhteensopivuuden Kaartokadun varrelle mahdollistetun rakentamisen kanssa.

Asemakaavaehdotus mahdollistaa neljä kerrosta korkean kerrostalon (1 900 k-m<sup>2</sup>) Tasavallankadun varteen. Rakennuksen korkeus huomioi Tasavallankadun varren rakentamisen korkomaailmaltaan. Lisäksi kaavaehdotus mahdollistaa kuusikerroksisen kerrostalon (2 800 k-m<sup>2</sup>) Jynkänkadun varteen. Talousrakennuksille on lisäksi varattu rakennusoikeutta yhteensä 95 k-m<sup>2</sup>. Rakentamisen sijoittelulla mahdollistetaan melulta suojattujen piha-alueiden toteuttaminen.

Asemakaavan yleisissä määräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota rakentamisen ohjaamiseen siten, että rakennukset näyttäisivät lamellimaisilta. Vaikutelmaa korostetaan materiaalien ohjaamisella. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa myös Tasavallankadun ympäristön viherympäristön huomioimisen.

Käsittelyvaiheet	<p>Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 3.11.2021. Aineisto on ollut nähtävillä vireilletulokuulutuksen nähtävilläolon yhteydessä 10.11.–10.12.2021. Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävilläoloaikana yksi mielipide ja yksi lausunto. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 1.3.2022.</p> <p>Luonnosvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 29.11.2023. Luonnosaineisto on ollut nähtävillä 5.12.2023–5.1.2024 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 15.12.2023. Luonnosvaiheen yleisötilaisuus on järjestetty 11.12.2023. Luonnosaineistosta jätettiin yksi lausunto.</p>
Jatkotoimenpiteet	<p>Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.</p>
Vaikutusten arviointi	<p>Vaikutusten ennakoarviointilomake on liitteenä. Asemakaavan muutos tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta joukkoliikenteen pääyhteyksien varrella.</p>
Viiteaineisto	<p>Viiteellinen kaupunkimalliin sovitettu suunnitelma on saatavissa osoitteessa: <a href="https://kuopio.kunta3d.fi/Map.html?project=136">https://kuopio.kunta3d.fi/Map.html?project=136</a>. Viitesuunnitelmaan on sisällytetty suunnittelualueen ulkopuolinen Kaartokadun alue. Alueen asemakaavan mukaista rakentamista ei ole vielä toteutettu, mutta alueen asemakaavan rakentamisen korkeuden havainnollistaminen on oleellista kaavaratkaisun osalta.</p>