

Asemakaavan muutosehdotus / Vehmersalmi, Rantarinne

Kaupunkirakennelautakunta 31.05.2023 § 84
522/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Roope Ruhanen
puh. 044 718 5096
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että kaavoitusinsinööri Roope Ruhanen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Esitys Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen esittää, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Samalla asetetaan nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvan Kuopion kaupungin 42. kaupunginosan (Vehmersalmi) korttelin 37 tonttien 4...12 tonttijako. Mikäli ehdotukseen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, kaavanmuutosehdotus esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Selostus **Tiivistelmä:**
Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa rannassa sijaitsevan puistoalueen muuttaminen osaksi erillispientalojen korttelialuetta. Lisäksi tavoitteena on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen erillispientalojen korttelialueeksi. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue Suunnittelualue sijaitsee Vehmersalmen taajamassa Vehmersalmen (42) kaupunginosassa Rantarinteen kadun varressa Kallaveden rannalla. Kaavamuuotosalue sijoittuu Myllyrannantien ja Rantarinteen rajaamaan alueeseen.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille kiinteistönomistajien hakemuksesta. Kaavatyö sisältyy vuoden 2022 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan.

Kaavoitustilanne Kuopion seudun maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Vehmersalmen kunnanvaltuuston 14.6.1991 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa Vehmersalmen kirkonkylän osayleiskaavassa suunnittelualue on pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Ranta-alueelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL). Alueella on voimassa Vehmersalmen kunnanvaltuuston 7.10.1974 hyväksymä asemakaava.

Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu omakotirakennusten ja muiden erillisten enintään kahden perheen talojen korttelialue (Aor). Suunnittelualueen keskiosaan on osoitettu katualuetta sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR). Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO). Ranta-alue on osoitettu puistoalueeksi (P).

Nykyinen tilanne

Suunnittelualueella sijaitsee omakotitaloja sekä niihin liittyviä talousrakennuksia. Alueen rakennuskannan ikä vaihtelee merkittävästi. Myllyrannantie 4 sijaitsee 1920 rakennettu omakotitalo. Muut omakotitalot ovat 70-luvulta tai vuosituhannen vaihteesta. Suunnittelualueen ulkopuolella olevan pientaloalueen rakennuskanta on pääosin 70- ja 80-luvuilta.

Alue on rakennettua pientaloaluetta. Suunnittelualueen keskiosassa on kuitenkin rakentamattomia puustoisia tontteja. Asemakaavan mukaista puistoaluetta ei ole koskaan toteutettu vaan se toimii rakennettujen tonttien piha-alueina.

Maanomistus

Kaavamuuotosalue on katualueita lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa yksityisessä maanomistuksessa oleva rannan puistoalue on liitetty osaksi Rantarinteen varren pientalotontteja. Lisäksi rivitalojen korttelialue on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi. Asemakaavan muutoksessa on kortteli in osoitettu kokonaisuudessaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO-43). Tontille saa sijoittaa yhden enintään kaksiasuntoisen omakotitalon. Asuintalojen tonttikohtaisella määräyksellä huomioidaan sopivuus ympäristöön.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 3,33 ha. Rakennusoikeus kaavassa on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.17$, jolloin kerrosalana kaavamuuoksen rakennusoikeus on 5 522 k-m². Rakennusoikeus jakautuu yhdeksälle tontille. Suurin sallittu kerrosluku on 1/2k I. Ratkaisussa on huomioitu voimassa olevan asemaavan suurin sallittu kerrosluku ja alueen maanpinnan muodot.

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu rakennusala rantaan, jolle saa sijoittaa pohja-alaltaan enintään 50 m² suuruisen talousrakennuksen vähintään 4 metrin päähän tontin rajoista ja vähintään 8 metrin päähän vesirajasta. Kauttaviivan jäljessä oleva luku osoittaa prosentissa kuinka suuren pohja-alan talousrakennus saa enintään käyttää tontin pl-alueen pinta-alasta (t-17/15%). Lisäksi on mahdollistettu säilyttää olemassa olevat rakennukset ranta-alueella, sillä alueella sijaitsee mm. 1901 rakennettu saunarakennus.

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu ranta-alueen maisema osoittamalla rantaan lähinnä luonnontilassa säilytettävä alueen osa (pl). Lisäksi maisemavaikutukset huomioidaan tehokkuusluvussa, joka on ympäröivää pientaloaluetta väljempi.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 12.10.2022. ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 19.10.–18.11.2022. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 9.11.2022.

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto annettiin 1.3.2023 kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi ja aineisto on ollut nähtävänä 8.3.–7.4.2023. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltijoita myös kirjeitse. Valmisteluaineistosta järjestettiin 29.3.2023 lausuntokokous. Valmisteluaineistosta jätettiin yksi lausunto ja yksi mielipide. Lausunnot ja mielipiteet löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 3. Ehdotusaineisto ei merkittävästi eroa valmisteluaineistosta ja merkintöjä on täydennetty saatujen kannanottojen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia on kuvattu liitteessä Vaikutusten ennakoarviointilomake. Asemakaavan muutos mahdollistaa maanomistuksen huomioimisen tonttien muodostuksessa ja kaavamuutos edistää alueen täydennysrakentamista. Tonttitarjonnan monipuolistumisella voidaan arvioida olevan positiivisia lapsivaikutuksia. Kaavamuutoksella on vaikutuksia kaavoissa osoitettujen virkistysalueiden määrään, mutta asemakaavan mukaisia virkistysalueita ei ole koskaan toteutettu eikä maapohja ole kaupungin omistuksessa.

Liitteet

522/2022 Asemakaavan muutoskartta

522/2022 Kaavaselostus

522/2022 Asemakaavan seurantalomake, Liite 1

522/2022 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, Liite 2

522/2022 Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen, Liite 3

522/2022 Tonttijakokartta

522/2022 Vaikutusten ennakoarviointilomake