

Asemakaavan muutosehdotus, Tehdaskadun yritysalue

Kaupunkirakennelautakunta 07.02.2024 § 13
1910/10.02.03/2022

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

Päätösehdotus

kaupungininsinööri Ismo Heikkinen

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 aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät:
 - a. asemakaavan muutosehdotuksen
 - b. asemakaavaan liittyvän sitovan tonttijaon

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tiivistelmä

Kaavamuuotuksen tarkoituksena on kehittää aluetta teollisuus- ja varastorakentamisesta keskustan lähialueelle paremmin sopivaksi yritysalueeksi sekä mahdollistaa yritys- ja liikerakentaminen alueelle. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemen kaupunginosassa Tasavallankadun läheisyydessä. Kaava-alue rajautuu Tasavallankadun, Saaristokadun ja Kumpusaarentien väliselle alueelle.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on käynnistetty maanomistajien Mani-Siilot Oy (16.10.2019) ja Pielis-Invest Oy (10.3.2020) hakemuksista. Kaavatyö sisältyy vuosien 2020 ja 2021 kaavoituskatsauksiin nimellä Tasavallankadun yritysalueen asemakaava, vuoden 2022, 2023 ja 2024 kaavoituskatsaukseen nimellä Tehdaskadun yritysalueen asemakaava.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja Savon radalta on osoitettu yhdys- tai sivurata yhteys Kumpusaaren satamaan.

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on osoitettu pääasiassa yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaksi teollisuuden alueeksi. Yleiskaavassa on mm. osoitettu kevyen liikenteen pääyhteys Särkiniemestä keskustan suuntaan sekä rautatieliikenteen alue. Suunnittelualueella on voimassa kuusi eri asemakaavaa. Suunnittelualue on pääasiassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi tai teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Alueella sijaitsee asemakaavassa suojeltuja rakennuksia.

Nykyinen tilanne

Alueen rakennuskannan ikä on vaihtelevaa. Vanhimman osuuden muodostavat viljasiilo ja sen ympäristön rakennuskanta, joka on pääosin 40- ja 50-luvuilta. Kyseiset rakennukset on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Tehdaskadun ympäristössä on myös 70-luvulla valmistuneita teollisuusrakennuksia sekä uudempia 2000-luvun vaihteessa valmistuneita toimisto- ja myymälärakennuksia. Suunnittelualueella sijaitsee myös Servica Oy:n vuonna 2023 valmistunut keskusvarasto. Alueella sijaitsee lisäksi toiminnassa oleva betoniasema.

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla Tasavallankadun ja Saaristokadun varella. Edellä mainitut kadut toimivat sisääntuloväylinä keskustaan. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on myös vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistava tontti.

Maanomistus

Kuopion kaupunki omistaa suunnittelualueen yleiset alueet, korttelin 67 sekä osan korttelista 68. Pääosa kaupungin tonteista on vuokrattu alueen toimijoille. Korttelit 66 ja 69 sekä tontit 297-8-68-20 ja 297-8-68-23 ovat yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Tasavallankadun ja Tehdaskadun välisen alueen kehittäminen liike- ja toimistorakentamispainotteiseksi alueeksi. Asemakaavan yleismääräyksissä on painotettu Tasavallankadun kaupunkikuvan huomioimista. Asemakaavaratkaisu hyödyntää Tehdaskatua asiakasliikenteen järjestämiseen ja kaavaratkaisu mahdollistaa Tehdaskadun saneerauksen.

Kaavaratkaisussa suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu monimuotoista toimitilarakentamista, jolla mahdollistetaan alueen yritystoiminnan kehittyminen toimitila- tai liikerakentamisen suuntaan, sallien samalla myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden.

Kumpusaarentien ja Tehdaskadun välisellä alueella on säilytetty teollisuus- ja varastorakentaminen, liike- ja toimistorakentamisen rinnalla. Ratkaisu mahdollistaa yritystoiminnan kehittämisen raskasta liikennettä hyödyntävien toimintojen kanssa. Kaavaratkaisussa Kumpusaarentie palvelee raskasta liikennettä ja uudella Tasovarastonkujalla mahdollistetaan korttelin 68 liikennöinti. Asemakaavassa on lisäksi osoitettu huoltoaseman korttelialue. Ratkaisulla mahdollistetaan kaasutankkausaseman sijoittaminen keskustan lähistölle.

Asemakaavan muutoksessa ja samaan aikaan käynnissä olevassa katusuunnittelussa on huomioitu jalankulun ja polkupyöräilyn olosuhteiden parantaminen. Kaavaratkaisu mahdollistaa esimerkiksi korotetun suojatien Tehdaskadulle edistäen Särkiniemen ja keskustan välisen jalankulun ja polkupyöräilyn pääväylän turvallisuutta. Asemakaavan muutoksessa on huomioitu myös liito-oravan liikkumisyhteydet.

Asemakaavaratkaisussa on esitetty kahden rakennuksen, tasovaraston ja rivitalon, suojelun poistamista. Ratkaisu heikentää rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Suojelun poistaminen on mahdollistanut tontin asemakaavallisen kehittämisen liike- ja toimistorakentamisen suuntaan. Jäljelle jäävien suojeltujen rakennusten arvojen säilymistä on tuettu laskemalla ko. alueen rakentamistehokkuus $e=1,0$:sta $e=0,6$:een. Ratkaisu vähentää

suojeltujen rakennusten väliin muodostuvaa uudisrakentamista, jolloin ympäristön arvot säilyvät näiden kolmen rakennuksen osalta paremmin. Uudisrakentaminen on lisäksi mahdollista keskittää vapautuvalle alueelle, jolloin tuetaan yritysalueen kehittymistä ja vältetään mittavalta uudisrakentamiselta suojeltujen rakennusten välissä.

Verrattuna voimassa oleviin asemakaavoihin suunnittelualueen rakennusoikeus laskee n. 19 000 k-m². Alueen suuri rakennusoikeus on osoittautunut vaikeasti käytettäväksi varsinkin kaupungin omistamilla vuokratonteilla. Tehokkuuden laskeminen osalla korttelialueista edistää alueen toteutumista ja mahdollistaa ympäristöön paremmin sopivan rakentamisen.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 2.3.2022. Aineisto on ollut nähtävillä vireilletulokuulutuksen nähtävilläolon yhteydessä 9.3.–8.4.2022. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 18.3.2022.

Luonnosvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 14.6.2023. Valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 21.6.–18.8.2023 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 22.6.2023. Valmisteluaineistosta on saatu kolme lausuntoa. Yleisötilaisuus järjestettiin 28.6.2023.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

Kiinteistöjen 297-8-66-8, 297-8-68-20, 297-8-69-4 ja 297-8-69-5 omistajien kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakoarviointilomake liitteenä. Asemakaavan muutos mahdollistaa suunnittelualueen kehittymisen yritysalueena sekä edistää alueen kaupunkikuvallista kehittymistä.

Liitteet

- 1910/2022 Kaavakarttaehdotus
- 1910/2022 Kaavaselostus
- 1910/2022 Seurantalomake, liite 1
- 1910/2022 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2
- 1910/2022 Havainneaineisto, liite 3
- 1910/2022 Luonnosvaiheen havainneaineisto, liite 4
- 1910/2022 Inventoinnit, liite 5
- 1910/2022 Kasvillisuus selvitys, liite 6
- 1910/2022 Tehdaskadun ympäristön viherverkkotarkastelu, liite 7
- 1910/2022 Maaperän pilaantuneisuus selvitykset, liite 8
- 1910/2022 Raitiojuna liikenne selvitys, liite 9
- 1910/2022 Haapaniemen liikennetarkastelu, liite 10
- 1910/2022 Liikenneverkkokuva, liite 11
- 1910/2022 Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, liite 12
- 1910/2022 Tonttijakokartat
- 1910/2022 Vaikutusten ennakoarviointilomake

