

Asemakaavan muutosehdotus / Nilsin linja-autoasema

Kaupunkirakennelautakunta 12.06.2024 § 109
3734/10.02.03/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
kaavoitusinsinööri Tiia Piippo, puh. 044 718 5412
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

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa liikerakennuksen sijoittaminen kaavamuutoksella muodostuvalle liiketontille. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen ja alueeseen liittyvän sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Nilsin keskustan 50. kaupunginosassa (Nilsin) Paavontien ja Nilsin tien risteyksen pohjoispuolella.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille Nordic Icon Consulting Oy:n hakemuksesta 13.9.2023. Kaavatyö on sisältynyt vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan.

Kaavoitustilanne

Suunnittelualue on voimassa olevassa maakuntakaavassa keskustatoimintojen alakeskuksen aluetta. Voimassa olevassa oikeusvaikutuksettomassa Nilsin keskustaaajaman osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin linja-autoaseman alueeksi (LA). Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsevat pientalokiinteistöt on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin linja-autoaseman korttelialueeksi (LA) ja alueen länsiosassa sijaitsevat pientalokiinteistöt asuinpienalojen (AP) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Suunnittelualueelle on osoitettu myös katualueita.

Nykyinen tilanne

Suunnittelualue käsittää linja-autoasemakiinteistön lisäksi kaksi pientalokiinteistöä ja katualueita. Alueella sijaitseva linja-autoasemakiinteistö on valmistunut vuonna 1975. Pientalokiinteistöjen rakennuskanta on valmistunut vuosien 1945 ja 1947 välisenä aikana.

Maanomistus	Kuopion kaupunki omistaa suunnittelualueella sijaitsevan entisen linja-autoaseman kiinteistön. Kiinteistö on vuokrattu kaavamutoksen hakijalle. Hakija on myös neuvotellut suunnittelualueen pientalokiinteistöjen kauppaa koskevista esisopimuksista kiinteistöjen omistajien kanssa.
Asemakaavan muutosehdotus	<p>Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan liikerakennuksen sijoittaminen alueelle. Kaavaehdotus on laadittu luonnosvaiheen vaihtoehdon yksi pohjalta. Valitun vaihtoehdon on katsottu sopivan paremmin kaupunkikuvaan ja Nilsin kirkon ympäristöön.</p> <p>Asemakaavaehdotus mahdollistaa 3500 m²:n kokoisen liikerakennuksen rakentamisen alueelle. Lisäksi kaavaehdotuksessa on huomioitu joukkoliikennetoimintojen siirtyminen Paavontien varteen katualueen länsireunan levennyksenä. Myös liiketontin liikennejärjestelyt ovat täsmentyneet Paavontien katualueen suunnittelutyön edetessä.</p> <p>Asemakaavan yleisillä määräyksillä edellytetään huomioimaan kaava-alueen ympäristöolosuhteet alueelle sijoittuvassa toiminnassa sekä rakentamisessa. Yleisillä määräyksillä ohjataan myös liikerakennuksen kaupunkikuvallisia vaatimuksia ja tontin käyttöä siten, että naapuriasuinkiinteistöjen asumisviihtyvyyttä tulee huomioiduksi.</p>
Käsittelyvaiheet	<p>Kaavahankkeen vireilletulo on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 13.9.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä vireilletulokuulutuksen nähtävilläolon yhteydessä 21.9.-20.10.2023 välisen ajan. Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävilläoloaikana kaksi viranomaislausuntoa ja kaksi mielipidettä.</p> <p>Luonnosvaiheen kaava-aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 28.2.2024. Luonnosaineisto on ollut nähtävillä 7.3.-5.4.2024 välisen ajan. Yleisötilaisuus on järjestetty Nilsissä 11.3.2024 ja viranomaisten ja sidosryhmien info- ja keskustelutilaisuus on järjestetty 15.3.2024. Luonnosaineistosta jätettiin nähtävilläoloaikana kaksi viranomaislausuntoa ja kolme mielipidettä.</p>
Jatkotoimenpiteet	<p>Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.</p> <p>Kaupunki neuvottelee hakijan kanssa asemakaavan muutoksella muodostuvaa liiketonttia koskevasta kaupasta.</p>
Vaikutusten arviointi	<p>Asemakaavamuutoksen mahdollistama yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja Nilsin palveluverkoston kehittäminen toteuttaa kaupungin strategiaa ja tavoitteita.</p> <p>Vaikutusten ennakoarviointilomake on liitteenä.</p>
Liitteet	<p>3734/2023 Kaavakarttaehdotus 3734/2023 Kaavaselostus 3734/2023 Asemakaavan seurantalomake, liite 1</p>

3734/2023 Ote ajantasa-asetymakaavasta ja poistettava asetymakaava, liite 2

3734/2023 Havainneaineisto, liite 3

3734/2023 Luonnosvaiheen havainneaineisto, liite 4

3734/2023 Liikenneverkkokuva, liite 5

3734/2023 Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen, liite 6

3734/2023 Tonttijakokartta

3734/2023 Vaikutusten ennakkoarviointilomake