

Asemakaavan muutosehdotus / Haapaniemi 297-8-73-6 ja 297-8-73-3 (Haapaniementie 10 ja 16)

Kaupunkirakennelautakunta 26.06.2024 § 120
1144/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
kaavoitusarkkitehti Sonja Tilaeus, puh. 044 718 5432
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 aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät asemakaavan muutosehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että kaavoitusarkkitehti Sonja Tilaeus poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Selostus

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kuusikerroksisten asuin-, liike ja toimistorakennusten (AL) rakentaminen yksikerroksisten liikerakennusten tonteille 297-8-73-3 ja 297- 8-73-6.
Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin päässä Kuopion kauppatorista, Haapaniemen kaupungin osassa, osoitteissa Haapaniementie 10 ja 16.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Rakennusliike Pohjonen on hakenut asemakaavan muutosta 5.10.2018 kiinteistölle 297-8-73-6 (Haapaniementie 10) ja Kiinteistö Oy Haapaniementie 16 on hakenut asemakaavan muutosta 9.4.2019. kiinteistölle 297-8-73-3 (Haapaniementie 16).

Haapaniementie 10 kaavatyö on sisältynyt vuosien 2019–2024 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Haapaniementie 16 kaavatyö on sisältynyt vuosien 2020 ja 2022–2024 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa Haapaniementien alue on keskustatoimintojen aluetta. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa koko suunnittelualue on kerrostalovaltaista aluetta (AK). Asemakaavassa kiinteistöjen 297-8-73-3 ja 297-8-73-6 alueet ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Nykyinen tilanne

Suunnittelualueilla on yksikerroksiset liikekiinteistöt.

Maanomistus	Suunnittelualueen kiinteistö 297-8-73-6 on Rakennusliike Pohjonen Oy:n omistuksessa ja kiinteistö 297-8-73-3 on Terveysliikunnan ja ravinnon tutkimussäätiön omistuksessa.
Asemakaavan muutosehdotus	<p>Asemakaavan muutoksella Haapaniementie 10 ja Haapaniementie 16 kiinteistöt kaavoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi. Kiinteistöille mahdollistetaan kuusikerroksisten rakennusten rakentaminen. Rakennusmassan leveyttä ja sijoittumista suhteessa naapurirakennuksiin on ohjattu kaavamääräyksin. Rakennusten kellarikerrokseen saa sijoittaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia asukkaiden pysäköinti- ja yhteiskäyttötiloja sekä teknisiä tiloja. Kaavamerkintä mahdollistaa rinteessä sijaitsevan rakennuksen kellaritilojen käytön.</p>
Käsittelyvaiheet	<p>Haapaniementie 10 ja 16 asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 26.6.2019. Aineisto oli nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.8.–6.9.2019. Kaavoituksen sidosryhmien aloituskokous pidettiin 19.8.2019 ja naapureille suunnattu kuulemistilaisuus 19.8.2019. Vireilletulovaiheessa saatiin 12 mielipidettä, joista yksi oli täydennetty.</p> <p>Haapaniementie 10 luonnosaineisto esiteltiin kaupunkirakennelautakunnalle 7.10.2020. Kaava kuitenkin palautettiin äänestyksen jälkeen takaisin uudelleen valmisteltavaksi. Haapaniementie 10 ja 16 luonnosaineisto annettiin uudelleen tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 13.12.2023, jonka jälkeen aineisto asetettiin nähtäville 30 päivän ajaksi. Aineiston nähtävilläolosta ja yleisötilaisuudesta lähetettiin kuulutuksen lisäksi tiedote naapurikiinteistöjen edustajille. Luonnosaineistosta järjestettiin yleisötilaisuus naapureille 11.1.2024. Lausuntokokous järjestettiin lausunnonantajille 12.1.2024. Valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 19 mielipidettä. Pohjois-Savon alueellisen vastuumuseo, ELY-keskus ja Telia esittivät lausunnot, joiden mukaan heillä ei ollut huomautettavaa kaava-aineistosta. Lisäksi Tukes esitti lausunnossaan kaavaselostukseen muutoksia, jotka on huomioitu ehdotusvaiheen selostuksessa. Ehdotusaineisto on laadittu selvitysten, kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.</p>
Jatkotoimenpiteet	<p>Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.</p> <p>Kaavamuutoksen hakijan kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.</p>
Vaikutusten arviointi	<p>Vaikutusten ennakoarviointilomake liitteenä. Kaavan mahdollistama tehokkaampi rakentaminen on ilmastopoliittisen ohjelman mukaista tiivistyvän kaupunkirakenteen näkökulmasta. Uudisrakentamisella on mahdollisuus uudistaa ja kohentaa Haapaniementien kaupunkikuvaa sekä monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Kaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta, mikä tukee alueen elinvoimaisuutta asukasmäärän kasvaessa. Kaavamuutos vaikuttaa paikallisesti naapurustosta avautuviin näkyymiin sekä pienilmasto-olosuhteisiin, kuten varjoalueisiin. Vaikka paikalta puretaan liikekiinteistöt, kaava mahdollistaa liike- ja toimistotilojen rakentamisen myös asuinkerrostalon yhteyteen.</p>

Viiteaineisto:

Kuntalaiset voivat tutustua ja kommentoida viitteellistä 3D-mallia Kunta 3D-osoitteessa: <https://kuopio.kunta3d.fi/?project=234>

Liitteet

1144/2022 Kaavakarttaehdotus

1144/2022 Kaavaselostus

1144/2022 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1

1144/2022 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2

1144/2022 Kaavan havainneaineistot, Haapaniementie 10 ja Haapaniementie 16, liite 3

1144/2022 Luonnosvaiheen havainneaineistot, Haapaniementie 10 ja Haapaniementie 16, liite 4

1144/2022 Rakennusinventointikortit, liite 5

1144/2022 Haapaniementie 10 ja 16, liikennemeluserveys, liite 6

1144/2022 Vireilletulovaiheessa saadut mielipiteet ja asemakaavoituksen vastine, liite 7

1144/2022 Luonnosvaiheessa saadut mielipiteet, lausunnot ja vastineet, liite 8

1144/2022 Vaikutusten ennakoarviointilomake