

Asemakaavan muutosehdotus, Tehdaskadun yritysalue

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 243
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

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus hyväksyy ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi:

- a. asemakaavan muutosehdotuksen
- b. asemakaavan liittyvän sitovan tonttijaon

Päätös

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

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

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 Raitiojunaliikenne selvitys, liite 9
- 1910/2022 Haapaniemen liikennetarkastelu, liite 10
- 1910/2022 Liikenneverkkokuva, liite 11
- 1910/2022 Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, liite 12
- 1910/2022 Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet, liite 13
- 1910/2022 Tonttijakokartat
- 1910/2022 Vaikutusten ennakoarviointilomake

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

Kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi:

- a. asemakaavan muutosehdotuksen
- b. asemakaavaan liittyvän sitovan tonttijaon

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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

Selostus

Kaavamutoksen tarkoituksena on kehittää aluetta teollisuus- ja varastorakentamisesta keskustan lähialueelle paremmin sopivaksi yritysalueeksi sekä mahdollistaa yritys- ja liikerakentaminen alueelle. Ehdotus on ollut nähtävillä ja siitä on saatu 5 lausuntoa. Maanomistajan pyynnöstä kortteliin 66 laaditaan uusi kaavaehdotus, minkä vuoksi kaava-alue on päädytty jakamaan kahteen osaan. Muilta osin kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Tarkistettuun ehdotukseen on tehty vähäisiä, kaavamerkintöihin ja selostukseen kodistuvia täsmennyksiä, joiden tarkoituksena on vastata maanomistajien tarpeisiin sekä selkeyttää liito-oravien kulkuyhteyksiin liittyviä määräyksiä. Kaavan perusratkaisua ei ole muutettu. Muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen ja sitovan tonttijaon hyväksymiskäsittelyn jatkamisen.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemen kaupunginosassa Tasavallankadun läheisyydessä. Kaava-alue rajautuu Tasavallankadun, Saaristokadun ja Kumpusaarentien väliselle alueelle. Suunnittelualan länsiosassa sijaitseva kortteli 66 on jätetty pois hyväksyttäväksi vietävästä kaava-aineistosta maanomistajan pyynnöstä.

Käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen sekä sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi 7.2.2024. Ehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 14.2.–15.3.2024. 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. Ehdotusaineistosta saatiin 5 lausuntoa.

Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen

Kaavaehdotukseen on tehty pieniä muutoksia, jotka eivät ole olennaisia kaavaratkaisun kannalta. Korttelin 67 rakennusoikeudet on päädytty esittämään tonttikohtaisina rakennusoikeuslukuina tehokkuusluvun sijasta. Korttelin 67 tontin 28 haltija on pyytänyt palauttamaan tontille vanhan rakennusoikeuden, koska rakennus on suunniteltu sellaiseksi, että se on korotettavissa myöhemmin.

Korttelin 68 tonttien 29 ja 30 rakennusoikeus on myös päädytty osoittamaan rakennusoikeuslukuna. Merkintätapa mahdollistaa uudisrakennusoikeuden kohdentamisen tontin 29 alueelle.

Korttelin 69 tehokkuuslukua on laskettu $e=1,0$:sta tehokkuuteen $e=0,8$ maanomistajan toiveesta. Lisäksi kortteliin on lisätty teknisluonteinen määräys koskien vesijohtoveden paineenkorotustarvetta.

Asemakaavan liito-orayhteysmerkinnän ja rakennussuojelumerkintöjen sisältöä on myös tarkennettu saatujen lausuntojen perusteella. Kaavaselostuksen liite 13 sisältää saadut lausunnot ja niiden vastineet.

Nähtävillä ollut kaavaehdotus sisälsi korttelin 66, jonka omistuksessa tapahtui muutos nähtävilläoloaikana. Uusi omistaja on toivonut kaupan suuryksikön sijoittamisen tarkastelua kyseiselle tontille. Asian merkittävyys edellyttää lisäselvityksien tekemistä, minkä vuoksi kortteli 66 on jätetty pois tarkistetusta kaavaehdotuksesta. Kortteliin 66 laaditaan erillinen uusi kaavaehdotus.

Kaavaehdotuksesta jätettiin myös useita lausuntoja, joissa on kiinnitetty huomiota mm. kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen. Lausunnoissa ei ole kuitenkaan tuotu esille sellaista uutta asiasisältöä, joka olisi vaikuttanut jo aiemmin esitettyyn toteutusratkaisun valintaan. Hankkeen merkittävyyden ja saatujen lausuntojen vuoksi asia viedään hyväksymiskäsittelyyn kaupunkirakennelautakunnan kautta.

Vaikutusten arviointi

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

Jatkotoimenpiteet

Ehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Korttelin 68 tonttien 29 ja 30 sekä korttelin 69 omistajien kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.