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

Kaupunginvaltuusto 24.02.2025 § 3
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 Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen.

Päätös Kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti asemakaavan muutosehdotuksen.

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, liikennemeluselvitys, liite 6

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

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

1144/2022 Ehdotusvaiheessa saadut muistutukset ja vastineet, liite 9

1144/2022 Vaikutusten ennakkoarviointilomake

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 20.01.2025 § 16

Valmistelijat / lisätiedot:
kaavoitusarkkitehti Sonja Tilaeus, puh. 044 718 5432
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi asemakaavan muutosehdotuksen.

Päätös Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Aleksi Eskelinen (yleislausekejäävi) ja kaupunginhallituksen jäsen Minna Reijonen (yleislausekejäävi) totesivat esteellisyyden ja poistuivat pykälän käsittelyn ajaksi.

Merkitään, että kaavoitusarkkitehti Sonja Tilaeus oli läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin ja hän poistui kokouksesta ennen pykälän päätöskäsittelyä.

Puheenjohtajana pykälässä toimi kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Tiina Kaartinen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 23.10.2024 § 185

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

Kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi asemakaavan muutosehdotuksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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

Selostus Asemakaavan muutoksella Haapaniementie 10 (297-8-73-6) ja Haapaniementie 16 (297-8-73-3) kiinteistöt kaavoitetaan asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialueiksi. Kiinteistöille mahdollistetaan kuusikerroksisten rakennusten rakentaminen. Uudisrakennusten sijoittumista, sopeutumista ympäristöön ja kaupunkikuvaa on ohjattu kaavamääräyksin. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyn jatkamisen.

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

Käsittelyvaiheet Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asetettavaksi 26.6.2024. Ehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 3.7.–16.8.2024. Nähtävilläolosta on tiedotettu Savon Sanomissa ja kaupungin nettisivuilla julkaistujen kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltijoita myös kirjeillä. MRA 28 §:n mukaisille tahoille varattiin mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto. Ehdotusaineistosta saatiin 10 muistusta.

Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen

Kaavan selostusta on täydennetty tarvittavilta osin. Muutokset eivät ole olennaisia kaavaratkaisun kannalta. Muistutuksissa ei ole tuotu esille sellaista uutta asiasisältöä, joka olisi vaikuttanut jo aiemmin esitettyihin kaavaratkaisun perusteisiin tai toteutusratkaisun valintaan.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakkoarviointilomake on liitteenä. Kaavan mahdollistama tehokkaampi rakentaminen on ilmastopoliittisen ohjelman mukaista tiivistyvän kaupunkirakenteen näkökulmasta. Uudisrakentamisella on mahdollisuus uudistaa ja kohentaa Haapaniementien kaupunkikuvaa sekä lisätä ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Kaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta, mikä tukee alueen elinvoimaisuutta asukasmäärän kasvaessa. Kaavamuutos vaikuttaa paikallisesti naapurustosta avautuviin näkymiin sekä varjoalueisiin. Vaikka paikalta puretaan liikekiinteistöt, kaava mahdollistaa liike- ja toimistotilojen rakentamisen myös asuinkerrostalojen yhteyteen.

Jatkotoimenpiteet

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

Kaavamuutoksen hakijoiden kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen tulee MRL 65 §:n mukaisesti ilmoittaa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 26.06.2024 § 120

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 aihetta 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

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 kellarikerroksiin 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.

Käsittelyvaiheet

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.

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.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Kaavamuutoksen hakijan kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakkoarviointilomake 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 näkymiin sekä pienilmasto-olosuhteisiin, kuten varjoalueisiin. Vaikka paikalta puretaan liikekiinteistöt, kaava mahdollistaa liike- ja toimistotilojen rakentamisen myös asuinkerrostalon yhteyteen.

Viiteaineisto:

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