

27.03.2017

Kaupunkirakennelautakunta
Kaupunginhallitus27 §
94 §8.2.2017
13.3.2017

§ 35

Asianro 2931/10.02.03/2015

Asemakaavan muutosehdotus / Kellomäen puutarha, Kelloniemi**Päätöshistoria**

Kaupunkirakennelautakunta 19.10.2016 § 174

Va. suunnittelujohtaja Martti Lätti
Asemakaavoitus**Tiivistelmä:**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kellomäen entiselle puutarha-alueelle asuinrakentaminen, nykyisen virkistysreitin yhteyden jatkuminen ja Kelloniementielle toimiva liikennetarkaisu. Asemakaavan muutoksen yhteydessä laajennetaan kahden Kellotarhantien varressa olevan erillispientalotontin rajoja ja mahdollistetaan kevyen liikenteen väylän jatkuminen Kellotarhantieltä Talasniemeen, mikä lyhentää koulumatkan alle 3 kilometriin. Asemakaavamuutos alueella on liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueita, jotka turvataan oikealla rakentamisen sijoittamisella ja asemakaavamääräyksillä.

Kaava-alue

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Kelloniemessä, noin 3,5 kilometriä keskustasta pohjoiseen/koilliseen. Asemakaavamuutoksen aluerajausta on laajennettu vireille tulovaiheen rajauksesta liittämällä siihen osa Kellotarhantietä ja Kelloniemenpuistoa.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Veikko ja Liisa Räsäsen kuolinpesän osakkaiden hakemuksesta 9.5.2012.

Kaavatyö sisältyy vuosien 2015 ja 2016 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Asemakaavassa tontti 23-48-1 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi puutarhatoimintoja varten ja tontit 23-38-1 ja 23-38-2 erillispientalojen korttelialueeksi.

Nykyinen tilanne

Kellomäen puutarhan liiketoiminta päättyi vuonna 1999. Sen jälkeen alue on ollut asuinkäytössä. Alueella ei enää nykyisin sijaitse kasvipuutarhatoimintaan sopivia rakennuksia ja kaikki muutkin jäljellä olevat rakennukset ovat huonokuntoisia.

Nykyinen voimassa oleva asemakaava ja keskeisen alueen yleiskaava eivät mahdollista asuinalueen rakentamista ilman asemakaavan muutosta.

Kaupungilla ei ole omaa asuintonttitarjontaa tällä alueella, joten rakennettavalle asunnoille syntyy hyvä kysyntä.

27.03.2017

Maanomistus	Asemakaavan muutosalueella maan omistaa kokonaan Veikko Räsänen kuolinpesä.
Asemakaavan muutosehdotus	Asemakaavan muutoksessa tontti 23-48-1 (entinen kasvipuutarha-alue) on kaavoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja tontit 23-38-1 ja 23-38-2 erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Aineistoon liittyvien laskelmien mukaan rakennusoikeus tontilla 23-48-1 (entinen kasvipuutarha-alue) on n. 7 000 k-m² (e=0.26) ja tonteilla 23-38-1 ja 23-38-2 yhteensä 877 k-m² (e=0.40). Autopaikkanormiksi on esitetty tontille asuinkerros- ja rivitaloille 1,3 autopaikkaa asuntoa kohti ja erillispientaloille 2 autopaikkaa asuntoa kohti. Kaavaan sisältyy myös polkupyöränormi (2 pp/asunto). Rantaan mahdollistetaan vene- ja uimalaitureiden rakentaminen (w-2). Liito-oravien lisääntymis- ja levähdysalueet on jätetty rakentamiselta vapaiksi. Rannassa säilytetään puustoinen kulkuyhteys (pl-28) ja luonnontilaisena säilytettävä alueen osa (pl-29). Kelloniemenpuisto on lähivirkistysaluetta, jossa ympäristö säilytetään (/s-15). Kelloniemenpuistoon on osoitettu kevyen liikenteen väylän rakentaminen, jonka kautta koulumatka jää alle kolmeen kilometriin, eikä näin ollen edellytä kaupungilta koulukuljetuksen järjestämistä.
Käsittelyvaiheet	Asemakaavan vireilletuloaineisto, osallistumis- ja arviointisuunnitelma annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 29.4.2015 § 80. Airokujan ja Kellotarhantien asukkaille lähetettiin kirjeet ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 4.5.2015 – 2.6.2015. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä, mutta saatiin useita yhteydenottoja. Kaavoituksen käynnistämissopimus allekirjoitettiin 19.5.2015. Asemakaavan valmisteluaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 29.6.2016 § 117. Naapurikiinteistöjä tiedotettiin kirjeitse ja järjestettiin kuulemistilaisuus 6.6.2016. Valmisteluaineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 4.7.–12.8.2016 Kaava-aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelle. Kaupungin sidosryhmille järjestettiin lausuntokokous. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Kuopion Vesi Liikelaitokselta, Laajennetulta kaupunkikuvatyöryhmältä, ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueelta, Kuopion Energia Kuopion Sähköverkko Oy:ltä ja Tiiohar-Saarijärvi-Kelloniemi asukasyhdistys ry:ltä. Lisäksi saatiin kolme mielipidettä alueen asukkailta.
Jatkotoimenpiteet	Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville. Kaavamuutoksen hakijan kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.
Hyväksyvä viranomainen	Kaupunginvaltuusto

27.03.2017

- Vaikutusten arviointi** Hanke tiivistää ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkostoa. Kaavan mukainen ratkaisu ei vaikuta oleellisesti myöskään liikenteestä aiheutuviin päästöihin. Näin ollen hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia.
- Kelloniemeen sijoittuvat asuintilat lisäävät alueen palvelujen kysyntää. Hankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset.
- Esitys** Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä vähintään 30 päivän ajaksi. Samalla asetetaan nähtävillä asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvan Kuopion kaupungin 23. kaupunginosan Kelloniemi korttelin 38 tonttien 3 ja 4 sekä korttelin 48 tonttien 2 ja 3 tonttijako. Mikäli ehdotukseen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, kaavanmuutosehdotus esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.
- Ehdotusaineisto toimitetaan tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle sekä Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle.
- Viiteaineisto**
- 14 2931/2015 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
 - 15 2931/2015 kaavaselostus ilman liitteitä (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
 - 16 2931/2015 Asemakaavan_seurantalomake liite 1 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
 - 17 2931_2015 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen liite 2
 - 18 2931/2015 kaavakartta merkintöineen (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
 - 19 2931/2015 kaavaselostuksen liite 3.1 havainnekuvat
 - 20 2931/2015 poistokartta ja ote ajantasaa-asemakaavasta liite 4 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
 - 21 2931/2015 kaavaselostuksen liitteet 5.1...5.6 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
 - 22 2931/2015 kaavaselostuksen liitteet 6.1...6.2 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
 - 23 2931/2015 kaavaselostuksen liite 7 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
 - 24 2931/2015 kaavaselostuksen liite 8 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
 - 25 2931/2015 kaavaselostuksen liite 9 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
 - 26 2931/2015 kaavaselostuksen liite 10 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- Asiakirjoissa: selostus liitteineen, asemakaavakartta 1:1000, havainneaineisto / rakentamistapaohje, ote ajantasakaavasta ja poistokartta, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavoituksen käynnistämissopimus (kopio), kaupunkirakennelautakunnan päätös, kuulutus nähtävänäolosta, lausuntokokousmuistio, valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot vastineineen, rakennusten inventointi, pohjatutkimus, liikenneverkko, infraverkosto, liito-oravaselvitys, valmistelu- ja vireilletuloaineisto.

Valmistelija
Pauli Sonninen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 044 718 5439

27.03.2017

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy va. suunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 8.2.2017 27 §

Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen
Kaupunkisuunnittelujen tukipalvelut

Tiivistelmä:

Asemakaavan muutosehdotuksella mahdollistetaan Kellomäen entiselle puutarha-alueelle asuinrakentaminen, nykyisen virkistysreitin jatkuminen ja Kellotarhantielle toimiva liikenneratkaistu.

Ehdotus on ollut nähtävänä ja siitä on saatu lausunto Pohjois-Savon ELY-keskukselta ja muistutus Kellotarhantien asukkaalta. Ehdotusta on muutettu lausunnon johdosta muuttamalla rakennuksen alimman kerroksen alin likimääräinen korkeusasema +83.6 +84.4:ksi. Muutos ei ole olennainen, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäväksi. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen ja sitovan tonttijalon hyväksymiskäsittelyn jatkamisen.

Kaava-alue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kelloniemessä, noin 3,5 kilometriä keskustasta pohjoiseen/koilliseen. Asemakaavan muutoksen aluerajausta on laajennettu ehdotusvaiheessa liittämällä entiseen Kellomäen puutarha-alueeseen osa Kellotarhantietä ja Kelloniemenpuistoa.

Käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 19.10.2016. Muutosehdotus on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 24.10.–25.11.2016. Aineisto on lähetetty tiedoksi mahdollista lausuntoa varten Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnalle sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, lisäksi aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelle. Pohjois-Savon ELY-keskus antoi lausunnon ja lisäksi saatiin muistutus alueen asukkaalta.

Lausunnon ja muistutuksessa esitettyjen kannanottojen takia kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn kaupunkirakennelautakunnan kautta.

Lausunnot ja muistutus

Kaavaehdotuksesta saadut lausunto ja muistutus sekä niihin annetut vastineet ovat esityslistan liitteenä.

Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen

27.03.2017

Asemakaavan muutosehdotusta on muutettu lausunnon johdosta muuttamalla rakennuksen alimman kerroksen alin likimääräinen korkeusasema. Aiempi korko oli +83.6 ja uusi on +84.4.

Muistutus koski jalkakäytävän rakentamista, joka poistaisi tontilta toisen nykyisistä autopaikoista. Tonttiliittymä on järjesteltävissä niin, että tontille saadaan järjestettyä kaavan osoittamat autopaikat ilman, että asemakaavaehdotusta tarvitsee muuttaa.

Vaikutusten arviointi

Hanke tiivistää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkostoa. Kaavan mukainen ratkaisu ei vaikuta oleellisesti myöskään liikenteestä aiheutuviin päästöihin. Näin ollen hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia.

Kelloniemeen sijoittuvat asuintilat ja alueen rakentaminen luo työpaikkoja ja lisää alueen palvelujen kysyntää. Hankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle sekä edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle esitettäväksi, että asemakaavan muutosehdotuksen ja sitovan tonttijaon hyväksymiskäsittelyä jatketaan. Ehdotukseen tehty muutos ei ole olennainen, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kelloniemen entiseen puutarha-alueen osalta tulee tehdä 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.

Liitteet

2931/2015 kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
2931/2015 kaavaselostus ilman liitteitä (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
2931/2015 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen liite 2 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
2931/2015 kaavaselostuksen liite 11

Viiteaineisto

2931/2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelma (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
2931/2015 kaavaselostuksen liite 10 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
2931/2015 asemakaavan seurantalomake liite 1 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
2931/2015 kaavaselostuksen liite 3.1 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
2931/2015 poistokartta ja ote asemakaavasta liite 4 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
2931/2015 kaavaselostuksen liitteet 5.1...5.6 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)

2931/2015 kaavaselostuksen liitteet 6.1...6.2 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
2931/2015 kaavaselostuksen liite 7 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
2931/2015 kaavaselostuksen liite 8 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)

27.03.2017

2931/2015 kaavaselostuksen liite 9 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)

Valmistelija
Pauli Sonninen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi
puh. +358 044 718 5439

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen
Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 13.3.2017 94 §

Liitteet

2931/2015 kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
2931/2015 kaavaselostus ilman liitteitä
2931/2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2931/2015 Tonttijaon muutos
2931/2015 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
liite 2
2931/2015 asemakaavan seurantalomake liite 1
2931/2015 kaavaselostuksen liite 3.1
2931/2015 poistokartta ja ote asemakaavasta liite 4
2931/2015 kaavaselostuksen liitteet 5.1...5.6
2931/2015 kaavaselostuksen liitteet 6.1...6.2
2931/2015 kaavaselostuksen liite 7
2931/2015 kaavaselostuksen liite 8
2931/2015 kaavaselostuksen liite 9
2931/2015 kaavaselostuksen liite 10
2931/2015 kaavaselostuksen liite 11

Valmistelija
Pauli Sonninen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi
puh. +358 044 718 5439

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle , että se hyväksyy asemakaavan muutoksen sekä Kuopion kaupungin 23. kaupunginosan (Kelloniemi) korttelin 38 tonttien 3 ja 4 sekä korttelin 48 tonttien 2 ja 3 sitovan tonttijaon.

Päätös

Merkittiin, että esittelijänä asiakohdassa toimi kaupunginjohtaja Petteri Paronen.

27.03.2017

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtaja Petteri Parosen tekemän päätösehdotuksen.

Liitteet

- 66 2931/2015 kaavaselostus ilman liitteitä
- 67 2931/2015 asemakaavan seurantalomake liite 1
- 68 2931/2015 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen liite 2
- 69 2931/2015 kaavaselostuksen liite 3.1
- 70 2931/2015 poistokartta ja ote asemakaavasta liite 4
- 71 2931/2015 kaavaselostuksen liitteet 5.1...5.6
- 72 2931/2015 kaavaselostuksen liitteet 6.1...6.2
- 73 2931/2015 kaavaselostuksen liite 7
- 74 2931/2015 kaavaselostuksen liite 8
- 75 2931/2015 kaavaselostuksen liite 9
- 76 2931/2015 kaavaselostuksen liite 10
- 77 2931/2015 kaavaselostuksen liite 11
- 78 2931/2015 kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- 79 2931/2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 80 2931/2015 tonttijaon muutos

Edellä mainittuja liitteitä ei jaeta uudelleen niille, jotka ovat saaneet ne kaupunginhallituksen esityslistan 13.3.2017 liitteenä.

Merkittään, että asiaa koskeva maankäyttösopimus allekirjoitetaan 16.3.2017.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen sekä Kuopion kaupungin 23. kaupunginosan (Kelloniemi) korttelin 38 tonttien 3 ja 4 sekä korttelin 48 tonttien 2 ja 3 sitovan tonttijaon.

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen tekemän päätösehdotuksen.

