

15.06.2015

59 §

Kaupunkirakennelautakunta
Kaupunginhallitus

98 §
188 §

20.5.2015
1.6.2015

§ 59

Asianro 7543/10.02.03/2013

Asemakaavan muutosehdotus / Kuopas / Puijonlaakso 12-6-1 (Samoilijantie)

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 25.2.2015 § 41

Suunnittelujohtaja Tapio Räsänen Kaupunkiympäristön suunnittelun tukipalvelut

Tiivistelmä:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontilla 12-6-1 opiskelija-asuntojen kehittämisen korvaamalla nykyiset asuntolat uusilla. Alueen käyttö-tarkoitus pysyy samana. Rakennusoikeus ei nouse merkittävästi. Muutokset koskevat rakennusten sijaintia ja kokoa. Kaavamääräyksiä tarkennetaan mm. pysäköinnin osalta. Asemakaavan muutosta varten on tehty rakennussuunnitelma, joka toimii rakennustapaohjeena. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Puijonlaakson pohjoisosassa 3 km Kuopion torilta luoteeseen.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Kuopion opiskelija-asunnot Oy:n (Kuopas) hakemuksesta. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 27.9.2013. Hakemus on kirjattu 14.10.2013. Kaavatyö sisältyy vuoden 2015 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoitusohjelmaan.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Se on myös osa maakunnallisesti arvokasta Puijonlaakson asemakaavan kulttuuriympäristöä ja valtakunnallisesti arvokasta Puijon maisemakokonaisuutta.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK). Kaavaselostus: Lähiöitä varaudutaan vahvistamaan ja kehittämään täydennysrakentamisella ja liikkumisedellytyksiä parantamalla.

Suunnittelualueella on voimassa Kuopion kaupunginvaltuuston 24.8.1981 hyväksymä ja Sisäasianministeriön 13.10.1981 vahvistama asemakaava. Asemakaavassa asemakaavan muutoksen alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-11). Rakennusoikeutta on tehokkuusluvun $e=0.5$ mukaisesti noin 7 000 k-m².

Nykyinen tilanne

Suunnittelualueella on kuusi vuonna 1983 rakennettua kerrostaloa, joiden kerros-luku on 2-4 kun osin maanpinnan yläpuolella olevat kellarikerrokset lasketaan mukaan. Asuntoja on yhteensä 92, kerrosalaa yhteensä 7 086 k-m².

Maanomistus Tontti on Kuopion kaupungin omistuksessa. Tonttia vuokraa ja rakennukset omistaa Kuopion Opiskelija-asunnot Oy.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa tontin rajat ja käyttötarkoitus eivät muutu.

Tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Autopaikkoja ei tonteilla saa sijoittaa muualle kuin asemakaavamerkinnän osoittamille rakennusaloille. Asuinrakennusten porraskäytävistä on oltava välitön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueelle.

Rakennusalat sekä niitä koskevat kerrosluvut ja rakennusoikeudet on osoitettu kaavatyön yhteydessä laaditun rakennustapaohjeen mukaisesti. Rakennustapaohjeella tarkoitetaan kaavan liitteenä olevaa havainneaineistoa rakennussuunnitelmasta. Suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI). Rakennusoikeutta on osoitettu 9 000 kerrosalaneliometriä.

Pysäköintinormi on osoitettu erikseen asuntoloille ja yleisesti asuinrakennuksille. Asuntoloiden autopaikkavaatimus on yksi autopaikka 135 kerrosalaneliometriä kohti. Muussa asuinkäytössä vaatimuksena on yksi autopaikka asuntoa kohti. Vieraspaiikkoja tulee varata yksi kymmentä asuntoa kohti.

Korttelialuetta koskevat kaavamääräykset:

rto-2

Merkintä osoittaa, että alueelle laadittua rakentamistapaohjetta on ehdottomasti noudatettava.

hule-6

Alueen hulevedet on pääosin imeytettävä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 26.2.2014. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 3.3. - 1.4.2014. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä. Asemakaavan valmisteluaineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 29.10. ja oli julkisesti nähtävillä 10.11. - 10.12.2014. Valmisteluaineistosta annettiin mielipiteitä ja lausuntoja. Asemakaavan muutoksen ehdotus on laadittu niiden pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Kaavan valmistumisen yhteydessä uusitaan tontin vuokrasopimus.

Hyväksyvä viranomainen Kaupunginvaltuusto

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutos parantaa opiskelijoiden asuinoloja, Savilahden kampuksen kehitystä sekä Puijonlaakson elinvoimaisuutta ja palvelujen kysyntää. Kaavamuutos tiivistää Puijonlaakson kaupunkirakennetta, hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkostoa ja on siten kestävä kehityksen

15.06.2015

59 §

tavoitteiden mukainen ja ilmastovaikutuksiltaan positiivinen. Lähialueen asukkaiden huoli näkymien peittymisestä ja rakennusten läheisyydestä on otettu huomioon asemakaavan muutosehdotuksessa rakennusten sijainnin ja koon suunnittelussa. Joitain näkymiä voi peittyä, mutta toisaalta uusia avautuu kun rakennuksia puretaan.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävälle vähintään 30 päivän ajaksi. 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.

Asiakirjoissa: selostus liitteineen, asemakaavakartta 1:2000, havainneaineisto, ote ajantasakaavasta ja poistokartta, kaavoituksen käynnistämissopimus, poistokartta, lausunnot ja mielipiteet valmisteluaineistosta, valmistelu- ja viireilletuloaineisto.

Valmistelija
Iivo Vänskä
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 044 7185414

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy suunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta 20.5.2015 98 §

Suunnittelujohtaja Tapio Räsänen Kaupunkiympäristön suunnittelun tukipalvelut

Tiivistelmä:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontilla 12-6-1 opiskelija-asuntojen kehittäminen korvaamalla nykyiset asuntolat uusilla. Tontin rajat ja käyttötarkoitus pysyvät samana. Rakennusoikeus ei nouse merkittävästi. Muutokset koskevat rakennusten sijaintia ja kokoa. Kaavamääräyksiä tarkennetaan mm. pysäköinnin ja hulevesien käsittelyn osalta. Asemakaavan muutosta varten on tehty rakennussuunnitelma, joka toimii rakennustapaohjeena. Ehdotus on ollut nähtävänä ja siitä on saatu lausunnot. Ehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta ja yksi lausunto. Ehdotusta on muutettu muistutuksen johdosta tarkentamalla määräystä rakennusten ylimmästä korkeusasemasta. Muutos ei ole olennainen, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäväksi. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyn jatkamisen.

15.06.2015

59 §

Kaava-alue	Suunnittelualue sijaitsee Puijonlaakson pohjoisosassa 3 km Kuopion torilta luoteeseen.
Käsittelyvaiheet	<p>Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Kuopion opiskelija-asunnot Oy:n (Kuopas) hakemuksesta. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 27.9.2013. Hakemus on kirjattu 14.10.2013. Kaavatyö sisältyy vuoden 2015 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoitusohjelmaan.</p> <p>Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 25.2.2015 § 41. Muutosehdotus on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 2.3.–15.4.2015. 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.</p> <p>Lausunnossa ja muistutuksissa esitettyjen kannanottojen ja rakennusten ylintä korkeusasemaa koskevan kaavamääräyksen muuttamisen takia kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn kaupunkirakennelautakunnan kautta.</p>
Lausunnot ja muistutus	Kaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunto sekä niihin annetut vastineet ovat esityslistan liitteenä.
Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen	<p>Asemakaavan muutosehdotusta on muutettu muistutuksen ja lausunnon johdosta. Kaavamääräystä rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylimmästä korkeusasemasta on tiukennettu. Kaiken tulee jäädä korkeusaseman +130 alapuolelle.</p>
Vaikutusten arviointi	Kaavamuutos parantaa opiskelijoiden asuinoloja, Savilahden kampuksen kehitystä sekä Puijonlaakson elinvoimaisuutta ja palvelujen kysyntää. Kaavamuutos tiivistää Puijonlaakson kaupunkirakennetta hieman rakennusoikeuden ja asuntojen määrän kasvamisen myötä, hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen ja ilmastovaikutuksiltaan positiivinen. Lähialueen asukkaiden huoli näkymien peittymisestä ja rakennusten läheisyydestä on otettu huomioon asemakaavan muutosehdotuksessa rakennusten sijainnin ja koon suunnittelussa. Joitain näkymiä peittyi, mutta toisaalta uusia avautuu kun rakennuksia puretaan. Rakentamisen keskittyminen tiiviisti tontin länsiosaan on haasteellinen sen lähiympäristön miellyttävyyden kannalta. Toisaalta tontin eteläosaan jää laaja avoin piha-alue, joka soveltuu hyvin oleskeluun ja harrastustoimintaan.
Esitys	<p>Esitän kaupunkirakennelautakunnalle sekä edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle esitettäväksi, että asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymiskäsittelyä jatketaan. Ehdotukseen tehty muutos ei ole olennainen, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.</p> <p>Kaupungin omistaman tontin vuokrasopimus tulee uusia ennen kaavan hyväksymistä.</p> <p>Kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen tulee MRL 65 §:n mukaisesti ilmoittaa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.</p>

15.06.2015

59 §

Asiakirjoissa: selostus liitteinen, asemakaavakartta 1:2000, havainneaineisto, kaupunkirakennelautakunnan päätös 29.10.2014, kuulutus nähtävänäolosta, ehdotusaineisto liitteinen, valmistelu- ja vireilletuloaineisto.

Valmistelija
Iivo Vänskä
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi puh. +358 044 7185414

Päätösehdotus Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen
Lautakunta hyväksyy vs. suunnittelujohtajan esityksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 1.6.2015 188 §

Esitys

Päätösehdotus Kaupunginjohtaja Petteri Paronen
Kh. esittää kv:lle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyttäväksi.
Asia viedään kv:n käsiteltäväksi sen jälkeen, kun asiaan liittyvä tontin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Liitteet 21 7543/2013 kaavaselostus
22 7543/2013 kaavaselostuksen liitteet
23 7543/2013 kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Merkittään, että asiaan liittyvä maanvuokrasopimuksen esisopimus on allekirjoitettu 26.5.2015.

Päätösehdotus Kaupunginhallitus
Kv. hyväksyy asemakaavan muutoksen.

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen päätösehdotuksen.

