

Asemakaavan muutosehdotus / Osuuskauppa PeeÄssä, Prisma / Kuopio 297-13-3-8**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus****Tiivistelmä:**

Kaavam muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontilla 13-3-8 sijaitsevan Prisman vähittäiskaupan suuryksikön toiminnan kehittäminen mahdollistamalla pysäköintitalon rakentaminen sekä kasvattamalla alueen rakennusoikeutta. Lisäksi kaavan tavoitteena on mahdollistaa laajemman Savilahtiprojektin suunnitelmia liikennetähtäimien osalta ja huomioida alueella tapahtunut maanomistajuuden muutos. Ehdotuksen rakennusoikeutta on vähäisissä määrin kasvatettu. Kaavan perusratkaisua ei ole muutettu. Muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäväksi. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen ja sitovan tonttijaon hyväksymiskäsittelyn jatkamisen.

Kaava-alue	Suunnitteluala sijaitsee Savilahdessa, Prismen vähittäiskaupan suuryksikön ympäristössä.
Käsittelyvaiheet	Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen sekä sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi 17.6.2020. Ehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 25.6.–24.7.2020. Nähtävänäolosta on tiedotettu Viikkosavon kuulutuksen lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltijoita myös kirjeillä. MRA 28 §:n mukaisille tahoille varattiin mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto. Ehdotusaineistosta saatiin neljä lausuntoa ja kaksi muistutusta. Saatujen muistutusten ja rakennusoikeuden lisäyksen takia kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn kaupunkirakennelautakunnan kautta.

Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet ovat esityslistan liitteenä.

Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen

Kaavaehdotukseen on tehty ehdotuksen nähtävöiden jälkeen pieniä muutoksia. Prismen rakennusoikeutta on kasvatettu 24 900 k-m²:stä 26 000 k-m²:iin. Suuryksikön tarkempi suunnittelu on edennyt kaavam muutoksen yhteydessä ja myös yksikön tilojen tarve on tarkentunut. Muutoksella ei ole juurikaan vaikutuksia rakennuksen ulkoiseen massoitteeluun, joten havainneaineistoa ei ole ollut tarpeen päivittää. Rakennusoikeuden lisäyksellä on vähäiset kaupunkikuvalliset vaikutukset verrattuna koko kaavam muutoksen esitykseen.

Muistutukset kohdistuivat sisällöltään pääasiassa alueen polkupyörä-pysäköintiin ja -väyliin. Muistutuksissa ei ole tuotu esille sellaista uutta asiasisältöä, joka olisi vaikuttanut jo aiemmin esitettyihin kaavaratkaisun perusteisiin tai toteutusratkaisun valintaan.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan vähittäiskaupan suuryksikön kehittämisen ja tulevaisuuden tarpeisiin varautumisen parantaen sen toimintaedellytyksiä. Hankkeella on positiiviset vaikutukset alueen kaupalliseen kannattavuuteen ja se lisää alueen vetovoimaa. Hankkeella on vaikutusta Kuopion alueen vähittäiskaupan kilpailun kehitykseen PeeÄssän edelleen vahvistuessa. Kaavamuutos mahdollistaa ja toteuttaa Savilahden maankäytönyleissuunnitelman mukaisia liikenne- sekä verkostohankkeita ja kehittää näin alueen toimivuutta.

Kaavaehdotus toteuttaa ilmastopoliittista ohjelmaa parantamalla alueen kevyen liikenteen yhteyksiä. Lisäksi Savilahdentielle rakennetaan uusi joukkoliikenteenvaihtopysäkki, joka mahdollistaa paremmat joukkoliikenteen yhteydet alueelle. Toimivat kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet kompensoivat vähittäiskaupan suuryksiköiden henkilöautokeskeistä luonnetta.

Kaavamuutos lisää alueen elinvoimaisuutta ja palvelee kehittyvän Savilahden tarpeita. Lapsivaikutukset ovat vähäiset koskien lähinnä liikennetuvalisuutta, joka paranee kevyen liikenteen reittien kehittyessä.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle sekä edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle esitettäväksi, että asemakaavan muutosehdotuksen ja tontteja 13-3-11 ja 12 koskevan sitovan tonttijaon hyväksymiskäsittelyä jatketaan. Ehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavamuutoksen hakijan 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.

Liitteet

- 18 4410/2019 Asemakaavan_seurantalomake
- 19 4410_2019 Pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksi-neen
- 20 4410/2019 Valmisteluvaiheen havainneaineisto
- 21 4410/2019 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava
- 22 4410/2019 Melukartat
- 23 4410/2019 Savilahden maankäytön yleissuunnitelma 1.0
- 24 4410/2019 Savilahtiohje 2.0
- 25 4410/2019 Savilahden aurinkopotentiaaliselvitys
- 26 4410/2019 Savilahdentien katusuunnitelma
- 27 4410/2019 Valmisteluvaiheesta saadut lausunnot ja mielipiteet vasti-neineen
- 28 4410/2019 Sitova rakennustapaohje
- 29 4410/2019 Asemakaavamuutoksen havainneaineisto
- 30 4410/2019 Savilahden Valon kaava
- 31 4410/2019 Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet
- 32 4410/2019 Tonttijakokartta
- 33 4410/2019 Asemakaavan selostus

Valmistelija

Roope Ruhanen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5096

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että puheenjohtaja Aleksi Eskelinen ja jäsen Maija Svärd poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Tämän asian osalta puheenjohtajana toimi varapuheenjohtaja Matti Sariola.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

