

Asemakaavan muutosehdotus / Haapaniementie 3 (297-8-34-4)**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus****Tiivistelmä:**

Asunto Oy Kuopionlahti on hakenut asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa täydennysrakentaminen nykyisen asuinkerrostalotontin pohjoisosalle muodostamalla erillinen tontti uudelle rakennettavalle 5-7. kerroksiselle asuinkerrostalolle. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue Suunnittelualue sijaitsee Kuopion kaupungin Haapaniemen kaupungin osassa, Tasavallankadun ja Haapaniementien kulmauksessa.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Asunto Oy Kuopionlahti on hakenut asemakaavan muutosta 4.5.2018 tarkoituksena mahdollistaa tontille uuden asuinrakennuksen rakentaminen ja parantaa tontin autopaikkatilannetta.

Kaavatyö sisältyy vuosien 2020 - 2021 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoitusohjelmiin. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 6.10.2020.

Kaavoitustilanne Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta. Asemakaavassa tontti 8-34-4 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-6). Länsipuoli kiinteistöstä on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Rakennusten kerrosluku on VII ja II ja rakennusoikeus 4 590 kem².

Nykyinen tilanne Tontilla 8-34-4 on vuonna 1955 valmistunut vaalean keltaiseksi rapattu 7-kerroksinen asuinkerrostalo ja siihen liittyvä 2-kerroksinen tiilirakenteinen toimitilasiipi. Alueen pohjoispuolella tontti rajautuu Tasavallanpuistoon, joka on osa Kuopion kansallista kaupunkipuistoa. Tontilla ei ole riittävästi autopaikkoja.

Maanomistus Tontin 8-34-4 ja sillä olevan asuinrakennuksen omistaa Asunto Oy Kuopionlahti.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa tontit 8-34-6 ja 7 ovat kaavoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-6), jossa sallitusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää liikehuoneistoiksi. Liikehuoneistojen tulee sijaita rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katu- tai pihatasa.

Tontille 8-34-6 on osoitettu 7-kerroksiselle rakennukselle rakennusoikeutta 4 400 kem² (e=1,62) ja tontille 8-34-7 saa rakentaa 5-kerroksisen rakennuksen rakennusoikeuden ollessa 3 200 kem² (e=1,94).

Autopaikkanormiksi on esitetty asunnoille 2 ap/3 as. ja polkupyöränormiksi 1 pp/30 kem².

Uudisrakennuksen kaikki autopaikat sijoittuvat tontille 8-34-7 rakennuksen kellaritiloihin kahteen kerrokseen rakennettuna ja nykyisen olevan rakennuksen osalta maanpäällisenä pysäköintinä tontille 8-34-6.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 26.2.2020. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 2.3.–3.4.2020. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 19.3.2020. Kaavoituksen käynnistämissopimus on laadittu 6.10.2020.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 7.10.2020. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 15.10.–16.11.2020. Aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 4.11.2020. Valmisteluaineistosta saatiin kaksi lausuntoa. Ehdotusaineisto on laadittu kaupunkirakennelautakunnan valitseman matallimman 5-kerroksisen vaihtoehdon 3 ja saatujen kannanottojen pohjalta.

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

Vaikutusten arviointi

Hanke ei hajauta yhdyskuntarakennetta vaan tiivistää keskustatoimintoja, joten ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia.

Keskustan lähelle sijoittuvat asuintilat lisäävät keskustan palvelujen kysyntää, joten yritysvaikutukset ovat positiiviset.

Rakentamisella ei nähdä olevan merkittäviä lapsivaikutuksia. Asukasrakenteen toivotaan olevan monipuolinen.

Asemakaavamuutoksella on positiiviset ilmastopoliittiset vaikutukset rakentamisen sijoittuessa keskusta edistään samalla keskustan palvelujen säilymistä ja monipuolista kaikenikäisille tarkoitettua asuntotarjontaa.

Rakentaminen muuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaa ja naapuriasunnoista avautuvia näkymiä ja vaikuttaa muutosalueen ajoliikenteen järjestelyihin.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Samalla asetetaan nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvan Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan Haapaniemi korttelin 34 tonttien

6 ja 7 tonttijako. Mikäli ehdotukseen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, kaavanmuutosehdotus esitetään edelleen kaupungin hallitukselle 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.

Liitteet

- 16 3879/2018 kaavaselostus ilman liitteitä
- 17 3879/2018 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1
- 18 3879/2018 Asemakaavan muutokartta, merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset, liite 2
- 19 3879/2018 Rakentamistapaohje ja havainneaineisto, liite 3
- 20 3879/2018 Ote ajantasa-asemakaavasta, liite 4
- 21 3879/2018 Valmisteluvaiheen lausunnot ja niiden vastine, liite 5
- 22 3879/2018 Meluselvitys, liite 6
- 23 3879/2018 Sitovat tonttijaot

Valmistelija

Pauli Sonninen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5439

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

