

24.04.2017

Kaupunginhallitus

307 §

8.9.2014

§ 49

Asianro 7954/10.02.03/2013

Asemakaavan muutos / Tahkovuori, kortteli 215 (osa) tontti 11

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 8.9.2014 307 §

Kaupunkirakennelautakunta 11.12.2013 § 239:

Suunnittelujohtaja Tapio Räsänen Kaupunkiympäristön suunnittelupalvelut

Tiivistelmä:

Asemakaavan muutoksessa lisätään rakennusoikeutta ja muutetaan kaavamääräyksiä kaavamuutoksen hakijan rakennussuunnitelman toteuttamiseksi. Asemakaavan muutos on osa Tahkovuoren yleistä kehitystä tehokkaammin rakennetuksi ympäristöksi. Kaavassa säilytetään rantavyöhykettä luonnontilaisena ja siten suojellaan järvimaisemaa. Alue liittyy olemassa olevaan rakenteeseen ja infrastruktuuriin sekä tukeutuu Tahkovuoren palveluihin.

Kaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tahkovuoren korttelin 215 tonttia 11. Kaava-alue sijaitsee Tahkon keskusta-alueen pohjoispuolella, Syvärin rannalla Säskiemen pohjoisosassa. Alueen koko yhteensä on noin 0,205 ha.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutos on lähtenyt vireille alueen maanomistajan halusta lisätä korttelin rakennusoikeutta mahdollistamaan nykyaikaisen lomarakennuksen rakentamisen. Päätös asemakaavan laatimisesta tehtiin Nilsin kaupunginhallituksessa 2.4.2012 § 111.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos oli nähtävillä 28.1. - 28.2.2013. Luonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä.

Kaavoitustilanne

Pohjois-Savon maakuntakaavassa (8.11.2010) alue on matkailupalveluiden aluetta. Tahkovuoren osayleiskaavassa (1.4.2003) alue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA). Suunnittelualueella on voimassa entisen Nilsin kaupungin valtuuston 11.04.2000 hyväksymä asemakaava, jossa alue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA). Rakennusoikeutta on 100 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on I½

Nykyinen tilanne

Tontilla on vuonna 1971 valmistunut 70 k-m² lomarakennus, 30 k-m² sauna ja 8 k-m² talousrakennus.

Maanomistus

Tontin omistaa kaavamuutoksen hakija.

Asemakaavan muutosehdotus

24.04.2017

Asemakaavan muutoksessa tontti 11 on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-20). Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisen lomarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennusoikeudesta tulee varata vähintään 10 % talousrakennuksille.

Rakennusoikeutta on 436 k-m², josta 36 k-m² on osoitettu venesuojalalle rannassa. Suurin sallittu kerrosluku on ½II.

Osa ranta-alueesta ja tontin itäosa on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi määräyksellä: Lähinnä luonnontilassa säilytettävä alueen osa, jonka olemassa oleva puusto on säilytettävä ja täydennettävä.

Kaavan laadinnassa on laadittu rakennussuunnitelma, joka on asemakaavassa rakennustapaohje.

Käsittelyvaiheet

Nilsin kaupunginhallitus päätti kaavan muuttamisesta 2.4.2012 § 111. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos oli nähtävillä 28.1-28.2.2013. Luonnoksesta saatiin kaksi muistutusta.

Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Hyväksyvä viranomainen Kaupunginvaltuusto

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan alue on jo rakennettua loma-asuntoaluetta. Kaava on osa muutosta, jossa Tahkovuoren alue uudistuu tehokkaammin rakennetuksi ja arkkitehtuuriltaan monipuolisemmaksi ympäristöksi. Luonnontilaiseksi jätettävällä alueenosalla edesautetaan rakentamisen sopeutumista järvimaisemaan. Yritys- ja ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville 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 aluepelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristö-vastuualueelle.

Asiakirjoissa: selostus liitteineen, asemakaavakartta 1:500, havainneaineisto, valmisteluvaiheen mielipiteet vastineineen ja poistokartta

24.04.2017

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

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy suunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Esittelijä täydesti esitystä siten, että jatkotoimenpiteet kohtaan lisätään lause: ”Kaavamuutoksen hakijan kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta”.

Täydennetty päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että Varpu Puskala poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen

Kaupunkirakennelautakunta 27.8.2014 § 162:

**Suunnittelujohtaja Tapio Räsänen
Kaupunkiympäristön suunnittelupalvelut**

Tiivistelmä:

Asemakaavan muutoksessa lisätään rakennusoikeutta 100 k-m²:sta 400 k-m²:een ja muutetaan kaavamääräyksiä kaavamuutoksen hakijan rakennussuunnitelman toteuttamiseksi. Asemakaavan muutos on osa Tahkon keskustan kehitystä tehokkaammin rakennetuksi kaupunkimaiseksi ympäristöksi. Tämä perustuu strategiaan suunnitelmiin Kuopion toiminnallisen kaupunkiseudun rakennemalli ”Loikka 2030” ja Tahkon kehittämissuunnitelma 2030, jotka Kuopion kaupunginhallitus on hyväksynyt Tahkon keskustan yleiskaavoituksen lähtökohdiksi. Alue liittyy olemassa olevaan rakenteeseen ja infrastruktuuriin sekä tukeutuu Tahkon keskustan palveluihin.

Kaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tahkovuoren korttelin 215 tonttia 11. Kaava-alue sijaitsee Tahkon ydinkeskustan pohjoispuolella, Syvärin rannalla Sääski-
niemen pohjoisosassa. Alueen koko yhteensä on noin 0,205 ha.

Käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 11.12.2013. Muutosehdotus on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 30.12.2013 - 31.1.2014. 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. Muutosehdotusta käsiteltiin laajennetussa kaupunkikuvatyöryhmässä 8.5.2014.

Lausunnot on saatu Savon Voimalta, jolla ei ollut huomautettavaa sekä laajennetulta kaupunkikuvatyöryhmältä. Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta.

Lausunnoissa ja muistutuksissa esitettyjen kannanottojen takia kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn kaupunkirakenne-lautakunnan kautta.

24.04.2017

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

Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen

Asemakaavan muutosehdotusta on muutettu muistutuksen johdosta, siten että asemakaavaan liittyvää rakennustapaohjetta on täydennetty luonnontilaisena säilytettävän ja istutettavilla täydennettävän alueen osan osalta määräyksellä: ”Alueelle tulee istuttaa mäntyjä ja koivuja, taimien korkeus vähintään 3 metriä”.

Asemakaavaselostusta on päivitetty ja täydennetty asemakaavan lähtökohtien ja tavoitteiden osalta mm. tekeillä olevan yleiskaavan mukaan.

Rakennustapaohjetta on täydennetty asemapiirustuksella sekä havainnekuville. Alueelle laadittua rakentamistapaohjetta on ehdottomasti noudatettava.

Asemakaavasta on poistettu venetunnelin rakennusoikeus, sillä sitä ei lasketa kerrosalaan. Asemakaavan yleismääräyksistä on poistettu koko korttelia koskevia rakennustapaohjeita, sillä asemakaavassa on erillinen rakennustapaohje.

Vaikutusten arviointi Asemakaavan alue on jo rakennettua loma-asuntoaluetta. Kaava on osa muutosta, jossa Tahkon keskustan alue uudistuu tehokkaammin rakennetuksi ja arkkitehtuuriltaan monipuolisemmaksi kaupunkimaiseksi ympäristöksi. Luonnontilaisena säilytettävillä ja istutuksilla täydennettävillä alueen osilla pehmennetään rakentamisen vaikutuksia maisemaan.

Yritysvaikutukset ovat positiivisia rakentamisen sekä Tahkovuoren palvelujen lisääntyvän käytön myötä. Tehostunut alueen käyttö sijaitsee Tahkovuoren keskustan läheisyydessä tiivistäen alueen yhdyskuntarakennetta. Hankkeella ei ole oleellisia vaikutuksia ilmastoon.

Esitys

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

Kaavamuutoksen hakijan ja Kuopion kaupungin välillä on valmisteltu maankäyttösopimusta osallistumisesta sopimusaluetta koskevan asemakaavan muuttamisesta seuraavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta MRL 91 a § 1 momentin mukaisella tavalla edellyttäen, että asemakaavan muutos saa lainvoiman. Maankäyttösopimus käsitellään kaupunginhallituksessa samanaikaisesti asemakaavan muutoksen käsittelyn kanssa.

Kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen tulee MRL 65 §:n mukaisesti ilmoittaa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä tulee MRL 67 §:n mukaisesti lähettää tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Valmistelija
Iivo Vänskä

puh. +358 044 7185414

24.04.2017

49 §

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy suunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

7954/2013 Kaavaselostus
7954/2013 Kaavaselostuksen liitteet

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Petteri Paronen

Kh. esittää kv:lle asemakaavan muutoksen hyväksyttäväksi.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Merkittään, että asiaa koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu

Liitteet

6 7954/2013 Kaavaselostus
7 7954/2013 Kaavaselostuksen liitteet

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen tekemän päätösehdotuksen.

