

Kaupunkirakennelautakunta

107 §

16.5.2018

§ 178

Asianro 8467/10.02.03/2014

Asemakaavan muutosehdotus / Särkiniemen srk-talo ja Sammallahden kenttä / Särkiniemi 15-37-2, 15-4-0 ja 15-6-0

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 7.2.2018 § 22

**Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut**

Tiivistelmä:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asuinrakentaminen Särkiniemen srk-talon tontilla 15-37-2 sekä pysäköintialueen 15-6-0 ja Sammallahden pallokentän 15-4-0 alueella. Samalla päivitetään liito-orava- ja hulevesimerkintöjä osaan Särkiniemen keskuspuistosta ja Sammalniemenpuistosta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on kartoitettu myös Särkiniementien varren täydennysrakentamismahdollisuuksia. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen (ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon) nähtäväksi asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Särkiniemen kaupunginosassa, Särkiniementien itäpuolella Särkiniemen srk-talon tontilla ja Särkiniemen keskuspuiston ja Sammallahden pallokentän sekä Sammalniemenpuiston alueella. Vireilletulovaiheen jälkeen kaavarajauksesta on jätetty pois tarkastelualueen rajaus.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille Kuopion Evankelisluterilaisen seurakuntayhtymän hakemuksesta 12.12.2014. Niiralan Kulma Oy on tehnyt suunnitteluvaraushakemuksen ARA-tuotannon mukaisesta asuinrakentamisesta 29.8.2016. Kaupunkirakennelautakunta on myöntänyt suunnitteluvarauksen 28.9.2016.

Kaavatyö sisältyy vuoden 2016, 2017 ja 2018 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoitusohjelmaan. Kaavoituksen käynnistämissopimukset on allekirjoitettu 15.2.2017 (Kuopion Evankelisluterilainen seurakuntayhtymä) ja 2.3.2017 (Niiralan Kulma Oy).

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Keskeisen kaupunki-alueen yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta ja virkistysaluetta. Asemakaavassa tontti 15-37-2 on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi, tontti 15-6-0 pysäköintialueeksi ja tontti 15-4-0 palloilukentäksi.

Nykyinen tilanne

Tontilla 15-37-2 on vuonna 1982 valmistunut 772 k-m² suuruinen seurakuntakoti.

Loput suunnittelualueesta on pysäköinti-, liikenne-, urheilu tai puistoaluetta. Tontilla 15-4-0 on hiekkapintainen kenttä.

Suunnittelualue kuuluu Särkiniemen lähipalvelujen piiriin sekä liikenne- ja katuverkostoon.

Maanomistus

Tontin 15-37-2 ja sillä olevan rakennuksen omistaa Kuopion Evankelisluterilainen seurakuntayhtymä. Loput suunnittelualueesta on Kuopion kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa tontti 15-37-2- on kaavoitettu on kaavoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-23) ja tontti 15-33-2 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).

Asemakaavamuutoksella ei osoiteta rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä, vaan rakennusoikeus määritellään rakennusten massoittelemalla (rakennusalat ja rakennusten korkeus) avulla.

Aineistoon liittyvien laskelmien mukaan rakennusoikeus tontilla 15-37-2 on n. 5 160 k-m² (e=0,8) ja tontilla 15-33-2 noin 1 430 k-m² (e=0,23).

Autopaikkanormi tontilla 15-37-2 on 1 ap/as ja pyöräpaikkanormi 1 pp/30 Am² (100 % oltava katettuja). Autopaikkanormi tontilla 15-33-2 on 1 ap/as ja 1 vap/10 as ja pyöräpaikkanormi 1 pp/30 Am² (75 % oltava katettuja).

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakenne-lautakunnalle tiedoksi 22.3.2017. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 27.2.–25.4.2017. Aineistosta on jätetty nähtävänäolon aikana yksi mielipide. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 18.4.2017. Kaavoituksen käynnistämissopimukset on laadittu 15.2.2017 ja 2.3.2017.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 24.5.2017 ja ollut nähtävänä 5.6.–7.7.2017. Aineistosta on järjestetty yleisötilaisuus asukkaille 13.6.2017 ja tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 6.8.2017. Valmisteluaineistosta on saatu viisi mielipidettä ja kaksi lausuntoa. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen 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 eheyttää yhdyskuntarakennetta ja vahvistaa alueen asukas pohjaa tukien näin sekä lähipalvelujen että joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Kaavamuutos on ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, sillä eheyttävä uudisrakentaminen käyttää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja liikenneverkostoa.

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 15. kaupunginosan (Särkiniemi) kortteleiden 37 ja 33 tonttien 2 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.

Liitteet

- 13 8467/2014 Pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen, liite 2
- 14 8467/2014 Valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot vastineineen, liite 7
- 15 8467/2014 Rakentamistapaohje, liite 3.1
- 16 8467/2014 Kaavaselostus ilman liitteitä (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 17 8467/2014 Havainneaineisto, liite 3.2 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 18 8467/2014 Havainneaineisto, liite 3.3 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 19 8467/2014 Ajantasa-asemakaava, liite 4 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 20 8467/2014 Liito-oravatarkastus -raportti, liite 5.1 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 21 8467/2014 PIMA-tutkimus ja maaperälausunnot, liite 5.4 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 22 8467/2014 Ympäristömeluselvitys, liite 5.5 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 23 8467/2014 Rakennushistoriaselvitys, liite 5.6 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 24 8467/2014 Verkostokartat, liite 6 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 25 8467/2014 Asemakaavan seurantalomake, liite 1 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 26 8467/2014 Sitova tonttijako

Valmistelija

Jaana Keränen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5446

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiivistelmä:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asuinrakentaminen Särkiniemen seurakuntatalon tontilla 15-37-2 sekä pysäköintialueen 15-6-0 ja Sammallahden pallokentän 15-4-0 alueella. Samalla päivitetään liito-orava- ja hulevesimerkintöjä osaan Särkiniemen keskuspuistosta ja Sammalniemenpuistosta. Ehdotus on ollut nähtävänä ja siitä on saatu yksi lausunto Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueelta. Ehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta. Ehdotusta on muutettu väljentämällä rakennusaloja ja tarkentamalla kerroslukumäärää koskevaa merkintää kellarimerkinnän osalta. Kaavaselostukseen on lisätty lapsivaikutusten arviointi ja lisäksi tehty teknisiä korjauksia. Muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäväksi. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen ja sitovan tonttijaon hyväksymiskäsittelyn jatkamisen.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Särkiniemen kaupunginosassa, Särkiniementien itäpuolella Särkiniemen seurakuntatalon tontilla ja Särkiniemen keskuspuiston ja Sammallahden pallokentän sekä Sammalniemenpuiston alueella.

Käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 7.2.2018. Muutosehdotus on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 12.2.–14.3.2018. 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. Lausunto on saatu ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualueelta. Ehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta.

Lausunnossa ja muistutuksissa esitettyjen kannanottojen takia kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn kaupunkirakennelautakunnan kautta.

Lausunnot ja muistutus

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

Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen

Asemakaavan muutosehdotusta on muutettu muuttamalla kerrosten lukumäärää koskeva ¼ k IV –merkintä ¼ IV –merkinnäksi (alin kerros ei ole kellarik, koska se ei sijaitse maan alla). Lisäksi rakennusaloja on hieman väljennetty.

Vaikutusten arviointi

Hanke eheyttää yhdyskuntarakennetta ja vahvistaa alueen asukas pohjaa sekä lähipalvelujen että joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Kaavamuutos on ilmastopoliittisen ohjelman mukainen. Täydennysrakentaminen hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja liikenneverkostoa.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että se esittää asemakaavan muutosehdotuksen sekä tontteja 15-33-2 ja 15-37-3 koskevan sitovan tonttijaon kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Ehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Seurakuntatalon alueeseen liittyen tulee tehdä sopimus MRL 12 a luvun mukaisesta, yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen tulee MRL 65 §:n mukaisesti ilmoittaa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Liitteitä ja/tai viitteitä ei jaeta, julkaistaan internetissä.

Liitteet

8467/2014 Ehdotusvaiheen lausunto ja muistutukset vastineineen
8467/2014 Pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen

Viiteaineisto

8467/2014 Kaavaselostus ilman liitteitä
8467/2014 Asemakaavan seurantalomake liite 1
8467/2014 Rakentamistapaohje liite 3.1
8467/2014 Kaavaselostuksen liite 3.2 Havainneaineisto
8467/2014 Kaavaselostuksen liite 3.3 Havainneaineisto
8467/2014 Kaavaselostuksen liite 4 Ajantasa-asemakaava
8467/2014 Kaavaselostuksen liite 5.1 Liito-oravatarkastus -raportti
8467/2014 Kaavaselostuksen liite 5.2 Särkiniementie 20, lausunto maaperäolosuhteista
8467/2014 Kaavaselostuksen liite 5.3 Sammallahden urheilukenttä, lausunto maaperäolosuhteista
8467/2014 Kaavaselostuksen liite 5.4 PIMA-tutkimus ja maaperäläusunnat
8467/2014 Kaavaselostuksen liite 5.5 Ympäristömeluselvitys
8467/2014 Kaavaselostuksen liite 5.6 Rakennushistoriaselvitys
8467/2014 Kaavaselostuksen liite 6 Verkostokartat
8467/2014 Sitova tonttijako

Valmistelija

Pauli Sonninen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5439

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Valmistelija

Pauli Sonninen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5439

Merkittään, että asia viedään kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi sen jälkeen, kun asiaa koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus esittää ylimääräisenä asiana 11.6.2018 kokoontuvalle kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutosehdotuksen sekä tontteja 15-33-2 ja 15-37-3 koskevan sitovan tonttijaon hyväksyttäväksi.

Päätös

Merkittiin, että jäsen Minna Reijonen poistui kokouksesta esteellisenä (yhteisöjäävi) asiakohtien 5 ja 6 käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen oli kokouksessa kuultavana asiakohdassa.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

