

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

Kaavamutoksen 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 alueella laajemman Savilahtiprojektin tavoitteita, erityisesti suunnitelmia liikennetarkaisujen osalta sekä huomioida alueella tapahtunut maanomistajuuden muutos. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Savilahdessa, Prisman vähittäiskaupan suuryksikön ympäristössä. Aluerajausta on kaavamutoksen aikana kasvatettu kaavateknisistä syistä ottamaan huomioon osa Savilahdentiestä.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille Osuuskauppa PeeÄssän hakemuksesta 12.10.2019. Kaavatyö sisältyy vuoden 2020 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 20.1.2020.

Kaavoitustilanne

Pohjois-Savon maakuntakaavassa 2030 suunnittelualue on taajamatoimintojenaluetta (A), jonka lisäksi se on osoitettu keskustatoimintojen alakeskukseksi (ca-v), jolla on korostettu Savilahden merkitystä kansainvälisesti, valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävänä opetuksen, työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alueena.

Savilahden osayleiskaavassa alue on kaupallisten palveluiden aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

Suunnittelualueutta koskee useampi asemakaava, joissa tontti 13-3-6 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), tontti 13-3-7 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET), tontti 13-3-8 liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) ja tontit 13-3-9 ja 13-3-10 liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Lisäksi kaavoissa on osoitettu suojaviheralue (EV) sekä katualueita.

Nykyinen tilanne

Tontilla 13-3-7 sijaitsee Kuopion Energian Iloharjun lämpökeskus sekä Fingridin kytkinasema. Tontilla 13-3-8 sijaitsee 9.10.1996 valmistunut Prisman 18 320 k-m² suuruinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Alueen halki kulkee lisäksi Fingridin 110 kV voimajohto.

Tontilla 13-3-9 sijaitsee 12.1.2007 valmistunut 828 k-m² suuruinen ajo-neuvojen huoltorakennus ja tontilla 13-3-10 sijaitsee 11.12.1997 valmistunut 2 327 k-m² suuruinen liikerakennus. Suunnittelualue on merkittävä kaupan keskittymä, jolla sijaitsee lisäksi yhdyskuntarakenteen kannalta merkittäviä toimintoja.

Maanomistus

Kaavamuutoksen hakija Osuuskauppa PeeÄssä omistaa tontin 13-3-8 ja on lisäksi hankkinut omistukseensa tontin 13-3-10 kaavaprosessin aikana. Kuopion kaupunki on lisäksi vuokrannut tontin 13-3-6 kaavamuutoksen hakijalle ja tontin 13-3-7 Kuopion energialle. Tontti 13-3-9 on A-katsastus-konsernin omistuksessa. Kuopion kaupunki omistaa yleiset alueet kaavamuutosalueella.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on ollut parantaa olemassa olevan vähittäiskaupan suuryksikön toimintaa, jonka vuoksi kaavamuutoksella alueen pääkäyttötarkoitukset eivät merkittävästi muutu. Asemakaavan muutosehdotuksen tontti 9 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), tontti 12 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) ja tontti 11 on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).

Kaavaratkaisussa vähittäiskaupan suuryksikön tontin rakennusoikeutta on kasvatettu 3 000 k-m², jonka lisäksi rakennusoikeuteen on yhdistetty entisen liiketontin rakennusoikeus, joka on 3 900 k-m². Muutosten jälkeen Prisman tontin rakennusoikeus on 24 900 k-m² ja tontille on lisäksi mahdollistettu pysäköintitalon rakentaminen.

Asemakaavan muutoksessa liiketontin rakennusoikeus on säilynyt ennallaan 2 700 k-m²:ssä. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueen tontin rajoissa on tapahtunut muutoksia, mutta alueen rakennusoikeus on säilynyt ennallaan, joka on 9 700 k-m².

Toimisto- ja liikerakennusten tontin autopaikkanormi on 1ap/60m² ja vähittäiskaupan suuryksikön tontilla 1ap/25m². Savilahti-projektin tavoitteiden mukaisesti suuryksikön alueelle on osoitettu myös polkupyörä-pysäköinnin vähittäismääränä 300 pyöräpaikkaa.

Kaavamuutoksessa on myös huomioitu Savilahden maankäytön yleissuunnitelman mukaisia liikennehankkeita mahdollistamalla ajoyhteys kaupan alueen eteläosaan sekä huomioimalla Iloharjunkadun katulinjauksen muutos ja Savilahdentien katuremontin vaikutukset Prisman tontin liittyisiin.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 9.10.2019. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 14.10.–13.11.2019. Kaavoituksen aloituskoous on pidetty 25.10.2019 ja kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 20.1.2020.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 1.4.2020. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 6.4.–4.5 ja valmisteluvaiheen lausuntokokous on pidetty 28.4.2020. Valmisteluaineistosta saatiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide. Ehdotusaineiston laadinnassa on huomioitu saadut lausunnot ja mielipide.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

17.06.2020

139 §

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 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 lisäksi 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 liikenneturvallisuutta, joka paranee kevyen liikenteen reittien kehittyessä.

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 13. kaupunginosan (Savilahti) korttelin 3 tonttien 11 ja 12 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

- 20 4410/2019 Asemakaavamuutoksen selostus
- 21 4410/2019 Asemakaavan seurantalomake, Liite 1
- 22 4410/2019 Pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksi-neen, Liite 2
- 23 4410/2019 Valmisteluvaiheen havainneaineisto, Liite 3
- 24 4410/2019 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, Liite 4
- 25 4410/2019 Melukartat, Liite 5
- 26 4410/2019 Savilahden maankäytön yleissuunnitelma 1.0, Liite 6
- 27 4410/2019 Savilahden aurinkopotentialiselvitys, Liite 8
- 28 4410/2019 Savilahtiohje 2.0, Liite 7

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

17.06.2020

139 §

- 29 4410/2019 Savilahdentien katusuunnitelma, Liite 9
- 30 4410/2019 Valmisteluvaiheesta saadut lausunnot ja mielipiteet vastineineen, Liite 10
- 31 4410/2019 Sitova rakennustapaohje (rto-2), Liite 11
- 32 4410/2019 Asemakaavamuutoksen havainneaineisto, Liite 12
- 33 4410/2019 Savilahden Valon kaava, Liite 13
- 34 4410/2019 Tonttijakokartta

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 esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Tämän asian osalta puheenjohtajana toimi varapuheenjohtaja Matti Sariola.

Merkitään, että kaupunginhallituksen edustaja Allu Koskinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Pöytäkirja

17.06.2020

9/2020

5 (5)

139 §