

Asemakaavan muutosehdotus / Haapaniemi, Tasavallankadun yritysalue**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus****Tiivistelmä:**

Asemakaavatyössä tutkitaan alueen liiketoiminnan kehittämismahdollisuudet sekä Kuopion keskustan eteläisen sisääntuloalueen kaupunkikuvalliset tavoitteet. Lisäksi tutkitaan kevyen liikenteen sekä katu- ja raideliikenteen osalta verkostojen toimivuus sekä mahdolliset muutostarpeet.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen (ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon) nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemellä noin kahden kilometrin etäisyydellä Kuopion torilta lounaaseen. Alue asettuu Tasavallankadun, Kumpusaarentien ja Leväsentien rajaamalle alueelle. Kaavoituskatsauksissa sekä 26.2.2020 vireille tulleessa kaava-aineistossa olleita kaavarajauksia on muutettu jakamalla alkuperäinen kaava-alue kahteen osaan kiinteistöjen 297-8-9908-0 ja 297-8-69-4 välisellä rajalla. Tämä kaavatyö koskee läntistä osa-aluetta.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille BG-Liikekiinteistöt Oy:n hakemuksesta 23.8.2019 sekä Nordic Icon Group NG Oy:n hakemuksesta 7.10.2019.

Kaavatyö sisältyy vuosien 2020 ja 2021 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin merkitty keskustatoimintojen (C) alueeksi. Suunnittelualueen pohjoisosa on merkitty taajamatointojen alueeksi (A).

Kaava-alueella on voimassa Savilahden osayleiskaava ja Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava. Savilahden osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuusraidealuetta (LRT). Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TY), yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK), tieliikenteen aluetta (LM), rautatieliikenteen aluetta (LR), virkistysaluetta (V) ja vesialuetta (W).

Alueella on voimassa viisi asemakaavaa. Asemakaavoissa on osoitettu Savilahdentien, Tasavallankadun, Teollisuuskadun ja Kumpusaarentien katualueet, suojaviheraluetta (EV), lähivirkistysaluetta (VL), rautatiealuetta (LR) ja voimansiirtoaluetta (VS). Kiinteistö 297-8-56-2 on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Alueella voidaan käsitellä öljyjätteitä (ET-111). Kiinteistö 297-8-9908-0 on osoitettu sotilaalliseksi alueeksi (ES).

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

13.10.2021

37 §

Nykyinen tilanne	Alueella ei ole rakentamista.
Maanomistus	Suunnittelualue on pääosin Kuopion kaupungin omistuksessa. Savilahden-tien liikennealue on valtion omistuksessa.
Asemakaavan muutosehdotus	<p>Asemakaavan muutoksessa alueelle on osoitettu liikerakennusten kortteli-alue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan suurmyymälän. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja (KM-1). Korttelialueelle on osoitettu kaksi tonttia.</p> <p>Asemakaavan muutoksessa alueelle on osoitettu rautatiealue (LR) ja suojaviheraluetta (EV).</p> <p>Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisesti kerrosalaneliömetreinä.</p> <p>Liikerakennusten korttelialueelle on esitetty autopaikkanormi 1ap/80Km² (Merkintä osoittaa, kuinka monta liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.)</p> <p>Liikerakennusten korttelialueelle on esitetty polkupyöräpaikkanormi 1pp/150Km² (Merkintä osoittaa, kuinka monta liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.)</p>
Käsittelyvaiheet	<p>Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 26.2.2020. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 2.3.2020 - 3.4.2020. Aineistosta jätettiin nähtävänäoloaikana kaksi mielipidettä. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 16.3.2020.</p> <p>Valmisteluaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 26.5.2021 ja asetettiin sen jälkeen nähtäväksi 2.6.-5.7.2021. Aineistosta järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille (ns. lausuntokokous) 10.6.2021. Valmisteluaineistosta saatiin kaksi lausuntoa. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.</p>
Jatkotoimenpiteet	Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.
Hyväksyvä viranomainen	Kaupunginvaltuusto
Vaikutusten arviointi	<p>Kaavahanke toteuttaa kaupungin strategiaa hyvästä elämästä ja kestävästä kehityksestä. Alueen rakentaminen edistää kestävästä yhdyskuntarakenteen kehittämistä tiivistämällä ja täydentämällä kaupunkirakennetta. Näin kaavan ilmastopoliittiset vaikutukset ovat myönteiset. Uuden rakentamisen myötä palveluiden kannattavuus ja kehittämismahdollisuudet paranevat. Alueen toteuttamisen myötä olemassa oleva kunnallistekniikka tulee tehokkaampaan käyttöön.</p> <p>Kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi, josta liikerakennusten lisäksi nousee kaksi mainospylonia</p>

Huuhanmäen metsäistä maisemaa vasten. Uuden rakentamisen myötä maisema- ja taajamakuva muuttuu vain vähän. Kaava-alueen nuoren puuston poistaminen rakentamisen tieltä avaa näkymiä Tasavallankadulta etelän suuntaan ja Kumpusaarentieltä pohjoisen suuntaan. Kaavan mahdollistama rakentaminen näkyy moottoritietä etelän suunnasta ajaville. Uusi rakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa urbaanimmaksi.

Kaavan mahdollistama rakentaminen vaikuttaa vain vähäisesti ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, sillä kaava-alueen läheisyydessä ei ole asu-mista. Suunniteltujen liikenteellisten ratkaisujen rakentaminen parantaa alueen liikennejärjestelmien toimivuutta ja turvallisuutta. Meluselvityksen perusteella kaavan mukaisella rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta Särkiniemen Lohkaretien asuinalueelle tie- ja katuliikenteestä leviäviin keskiäänitasoihin.

Kaava mahdollistaa liikerakentamisen, mikä parantaa alueen palvelujen tasoa. Kaavahankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset.

Tämän kaavan mahdollistaman maankäytön arvioidaan tuottavan autoliikennettä keskimäärin noin 3200 ajon/vrk sekä raskasta liikennettä noin 60 ajon/vrk. Arvioitu autoliikenteen määrä tarkoittaa käytännössä vilkkaimman tunnin aikana noin 160 alueelle saapuvaa ja 160 alueelta poistuvaa henkilöautoa. Liikenteen arvioidaan jakautuvan tasaisesti Kumpusaarentien ja Teollisuuskadun liittymiin. Alueen katuverkko on riittävä lisääntyville liikennemäärille. Kaavan mahdollistama maankäyttö edellyttää, että Kumpusaarentielle uuden tonttiliittymän kohdalle toteutetaan vasemmalle kääntyvien kaista. Alueelle rakennetaan uutta kevyen liikenteen verkostoa ja sekä uusia bussipysäkkejä.

Kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen edellytykset paranevat. Näiltäkin osin hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiiviset.

Kaavan mukainen rakentaminen muuttaa alueen rakennetuksi ympäristöksi asfaltoituine paikoitusalueineen. Kaavassa rakentamisen ulkopuolelle on osoitettu kolme aluekokonaisuutta liito-oravan kulkuyhteydeksi (pl-28). Näillä alueilla puustoa hoidetaan ja tarvittaessa uudistetaan siten, että kulkuyhteys säilyy. Alueen hulevedet käsitellään mahdollisuuksien mukaan alueen sisällä tai johdetaan lopulta Kallaveden Siikalahteen. Hulevesien käsittelyllä pyritään varmistamaan, ettei vastaanottavan vesistön laatu laske.

Kaavan toteuttamiseksi rakennetaan katuja ja hulevesijärjestelmiä, joiden arvioidut rakennuskustannuksen ovat 1 400 000 €. Vesihuollon rakentamisen arvioidut rakentamiskustannukset ovat 170 000 €.

Kaavahankkeella ei ole erityisiä lapsivaikutuksia.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutos-ehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Samalla asetetaan nähtäväksi asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvan Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi), korttelin 69 tonttien 6 ja 7 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

- 1 7183/2019 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1
- 2 7183/2019 Kaavaselostus
- 3 7183/2019 Asemakaavan muutokartta merkintöineen ja määräyksi-neen, liite 2
- 4 7183/2019 Havainneaineisto / Arkkitehtitoimisto ON Oy, liite 3
- 5 7183/2019 Ote ajantasa-asemakaavasta, liite 4
- 6 7183/2019 Rakentamistapaohje, liite 5
- 7 7183/2019 Luontoselvitys, liite 6
- 8 7183/2019 Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Teollisuuskatu 6 / Envineer Oy, liite 7
- 9 7183/2019 Maaperän pilaantuneisuustutkimukset ja kunnostustar-peen arviointi, Teollisuuskatu 9 / Envineer Oy, liite 8
- 10 7183/2019 Kuopio, Haapaniemi-Siikalahti liikenneselvitys / Ramboll, liite 9
- 11 7183/2019 Pohjois-Savon liiton duoraitiotieselvitys 2019 / Proxion, liite 10
- 12 7183/2019 Meluselvitys, liite 11
- 13 7183/2019 Maaperäkartat, liite 12
- 14 7183/2019 Liikenneverkkosuunnitelma, liite 13
- 15 7183/2019 Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, liite 14
- 16 7183/2019 Valmisteluaineistosta saadut lausunnot vastineineen, liite 15
- 17 7183/2019 Tonttijakokartta, liite 16

Valmistelija

Erja Soranta

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5431

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Pöytäkirja

13.10.2021

14/2021 5 (5)

37 §