

Asemakaavan muutosehdotus / Bellanranta**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus****Tiivistelmä:**

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Bellanrannan kehittäminen niin, että sinne voidaan toteuttaa uusi hotellirakennus, ranta-alueen täyttö ja rantasviitien rakentaminen sekä muut vapaa-ajantoiminnot kuten erilaiset pelikentät ja oleskelualueet. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen ja siihen liittyvät sitovat tonttijaot nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemen kaupunginosassa, Siikaniemen eteläosassa. Alue rajautuu Siikaranta-kadun ja vesialueen väliselle alueelle, nk. Bellanrantaan.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Hakemusvaiheessa Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 4 ja Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 9 ja 12 (8-65-17, 18 ja 28), Kuopion Siikaranta 5 (8-65-16), Power-Market Oy (8-65-34) ja L-House Oy (8-65-35 ja 36) ovat hakeneet asemakaavan muuttamista alueilleen tavoitteenaan mahdollistaa liike- ja toimistorakentamista sekä matkailu- ja liikuntapalveluja (mm. hotelli). Asemakaavan muutokseen oli tällöin tarkoituksenmukaista sisällyttää koko Siikaniemen alue, jotta alueen toiminnot ja muut järjestelyt (esimerkiksi liikennöinti) voidaan tarkastella ja suunnitella kokonaisuutena.

Kaavatyön valmisteluvaiheen jälkeen alueen maanomistuksessa tapahtui muutoksia, mistä syystä Siikaranta-kadun pohjoispuoleisten osien jatkokehitys edellyttää lisätarkasteluja. Tämän takia kaavatyö päätettiin jakaa kahteen osaan: Bellanrannan alueeseen, jonka kaavoitusta jatketaan heti sekä muuhun Siikaranta-kadun pohjoispuoliseen alueeseen, jonka kaavoitus jatkuu maankäyttöratkaisujen tarkennuttua.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa Bellanrannan alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa Bellanrannan alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät: Teollisuus- ja varasto-alue (T), Vesialue (W) sekä rannan suojametsäalue (m-1).

Asemakaavassa Bellanrannan alue on osoitettu Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK) sekä TK-kortteleiden välinen alue Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Tonttitehokkuus länsipuolisella osalla on e=0.6 ja rakennusten suurin sallittu keskikorkeus 12 metriä; itäpuolisella osalla tonttitehokkuus on e=1.0 ja rakennusten suurin sallittu keskikorkeus 15 metriä. Lisäksi kaavaan on merkitty autopaikkoja, asuntojen määrää, maansiirto- ja kaivutöitä, hulevesiä, rakennusten etäisyyksiä ja päivittäistavaroiden vähittäismyyntikieltoa koskevia määräyksiä.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

15.12.2021

92 §

Nykyinen tilanne

Tontilla 8-65-18 on vuonna 2019 valmistunut, 978 k-m²:n suuruinen sauna-ravintolarakennus Saana. Tontilla 8-65-17 on vuonna 2008 rakennettu, 1 850 k-m²:n suuruinen myymälärakennus. Tonttien välissä tontilla 8-65-24 on vuonna 1982 rakennettu muuntamorakennus.

Maanomistus

Tontit 8-65-17 ja 18 ovat yksityisomistuksessa, muu alue on kaupungin omistamaa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella tontista 65-17 ja vesialueelle tehtävästä täyttöalueesta muodostetaan sitovalla tonttijaolla tontti 65-39 sekä tontista 65-18 ja jo tehdystä täyttö- ja laiturialueesta tontti 65-40.

Tontit 65-39 ja 40 on kaavoitettu liike-, toimisto- ja vapaa-ajanpalvelujen korttelialueeksi (K-24). Tontille 65-39 on osoitettu rakennusala olevalle myymälärakennukselle, jonka rakennusoikeus ja kerrosala on merkitty olevan tilanteen mukaisesti, 2 000 k-m² ja II. Tonttia on laajennettu vesialueelle, joka tullaan täyttämään Aluehallintoviraston luvan mukaisesti. Täyttöalueelle ja osittain veden päälle on mahdollistettu toteutettaviksi rantasviittejä, joille on osoitettu rakennusoikeutta I-kerroksisena 1 000 k-m². Veden päälle ulottuville rakennusten osille on osoitettu merkintä: vesialue, jolle saa ulottaa viereisiin rakennuksiin liittyviä rakenteita (w-4). Tontille on merkitty ohjeelliset palloilukenttäalueet ja istutettavan alueen osa. Istutettava alueen osa on tarkoitus toteuttaa puistomaisena oleskelu- ja liikkumisalueena. Tontin kadun puolisella osalla on puurivi-merkintä liito-oravan kulkuyhteyden turvaamiseksi.

Tontille 65-40 on osoitettu rakennusalat olevalle Saana-rakennukselle ja uudelle hotellirakennukselle. Saanan kerrosala ja kerrosluku säilyvät olevan tilanteen mukaisina, uuden hotellirakennuksen suurin sallittu kerrosluku on VIII ja rakennusoikeus 2 500 k-m². Tontilta saa autopaikkoja sijoittaa myös tontille 65-39.

Lisäksi K-24-korttelialueille on merkitty tarvittavat autopaikka- ja polkupyöränormit, pysäköintipaikat sekä tulvareittejä, hulevesiä ja maaperän ja sedimenttien kunnostus- ja käsittelytarvetta koskevat määräykset. Kaavaan ei liity erillistä rakennustapaohjetta, vaan suunnittelua tulevat ohjaamaan laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä, kaupunkikuvatyöryhmä ja asemakaavapäällikkö. Kaavamääräyksellä edellytetään, että rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, mittasuhteiltaan sopusuhtaista ja ympäröivään rakentamiseen sopeutuvaa (laa-1).

Tonttien 65-39 ja 40 välinen alue (tontti 65-24) on kaavoitettu olevan tilanteen mukaisesti yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) ja korttelialueiden eteläpuolinen osa vesialueeksi, jolle saa rakentaa laitureita, veneiden säilytyspaikkoja ja ulkoilureitin vaatimia rakenteita (W-3).

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 28.10.2020. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.11.–7.12.2020. Aineistosta on jätetty nähtävänäoloaikana yksi mielipide. Nähtävänolosta tiedotettiin kuulutuksella lehdessä ja kaupungin nettisivuilla. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 12.11.2020.

Koko Siikaniemen aluetta koskeva asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineisto (mm. kaksi kaavarunkovaihtoehtoa ja selostusluonnos) on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 21.4.2021. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 29.4.–31.5.2021 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus (lausuntokokous) sidosryhmille 27.5.2021. Valmisteluaineistosta saatiin kaksi lausuntoa (laajennettu kaupunkikuva-työryhmä ja Kuopion kulttuurihistoriallinen museo) sekä mielipiteet neljältä yksityishenkilöltä (kahtena mielipiteenä) ja Saaristokaupungin asukas-yhdistys ry:ltä. Mielipiteissä otettiin keskeisimmin kantaa Siikaniemen alueen liikennejärjestelyihin. Lausunnot ja mielipiteet vastineineen on esitetty selostuksen liitteessä 11.

Valmisteluvaiheen jälkeen alueen maanomistuksessa tapahtui muutoksia, mistä syystä Siikaranta-kadun pohjoispuoleisten osien jatkokehitys edellyttää lisätarkasteluja. Tämän takia kaavatyö päätettiin jakaa kahteen osaan: Bellanrannan alueeseen, jonka kaavoitusta jatketaan heti sekä muuhun Siikaranta-kadun pohjoispuoliseen alueeseen, jonka kaavoitus jatkuu maankäyttöratkaisujen tarkennuttua. Myöhemmässä kaavatyössä ratkaistaan Siikaniemen alueen katu- ja muut liikennejärjestelyt.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

Kaavamuutoksen hakijan kanssa tullaan tekemään tonttialueiden laajentumisesta johtuvat maakaupat ja laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Hyväksyvä viranomainen Kaupunginvaltuusto

Vaikutusten arviointi

Hanke muuttaa olevaa tilannetta lähi- ja kaukomaisemassa ja mahdollistaa korkeaa rakentamista (VIII-kerroksinen hotelli). Hanke lisää virkistys- ja vapaa-ajanpalveluja sekä harrastusmahdollisuuksia kaiken ikäiselle väestölle ja parantaa samalla alueen viihtyisyyttä. Palvelu- ja matkailutoiminnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistaa alueen ja koko kaupungin imagoa ja vetovoimaisuutta, lisää työpaikkoja sekä tuo hyötyjä koko kaupungille. Hanke toteuttaa kaupungin yritysstrategiaa.

Hanke lisää jonkin verran liikennettä, mutta ei edellytä muutoksia olevaan liikenneverkkoon eikä aiheuta muutoksia ilmastopoliittisiin vaikutuksiin. Olennaisin lapsiin kohdistuva vaikutus on liikunta- ja harrastusmahdollisuuksien lisääntyminen (erilaiset palloilumahdollisuudet).

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 muodostuvat Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelin 65 tonttien 39 ja 40 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 ja Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäris-

tövästuualueelle ja kulttuurihistorialliselle museolle. Ehdotusaineiston nähtävyyden tiedotetaan valmisteluvaiheessa mielipiteensä esittäneitä.

Liitteet

- 19 7693/2020 Kaavaselostus ilman liitteitä
- 20 7693/2020 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1
- 21 7693/2020 Asemakaavan muutokartta, merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset, liite 2
- 22 7693/2020 Havaintoaineisto, liite 3
- 23 7693/2020 Ote ajantasa-asemakaavasta, liite 4
- 24 7693/2020 Siikaniemen alue- ja kohdeinventoinnit, liite 5
- 25 7693/2020 PIMA-yhteenveto, liite 6
- 26 7693/2020 Bellanrannan sedimenttitutkimus, liite 6.1
- 27 7693/2020 Liikenneselvitys, liite 7
- 28 7693/2020 Siikaniemen liikennetarkastelut, liite 7.1
- 29 7693/2020 Siikaniemen liikennejärjestelyt, Bellanranta, liite 7.2
- 30 7693/2020 Valmisteluvaihe, Bellanranta ideasuunnitelmat, liite 8
- 31 7693/2020 Valmisteluvaihe, Siikaniemen alustava yleissuunnitelma, liite 9
- 32 7693/2020 Valmisteluvaihe, kaavarunko VE1, liite 10.1
- 33 7693/2020 Valmisteluvaihe, kaavarunko VE2, liite 10.2
- 34 7693/2020 Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen, liite 11
- 35 7693/2020 Sitova tonttijakokartta

Valmistelija

Anne Turkia

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5415

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Pöytäkirja

15.12.2021

18/2021

5 (5)

92 §