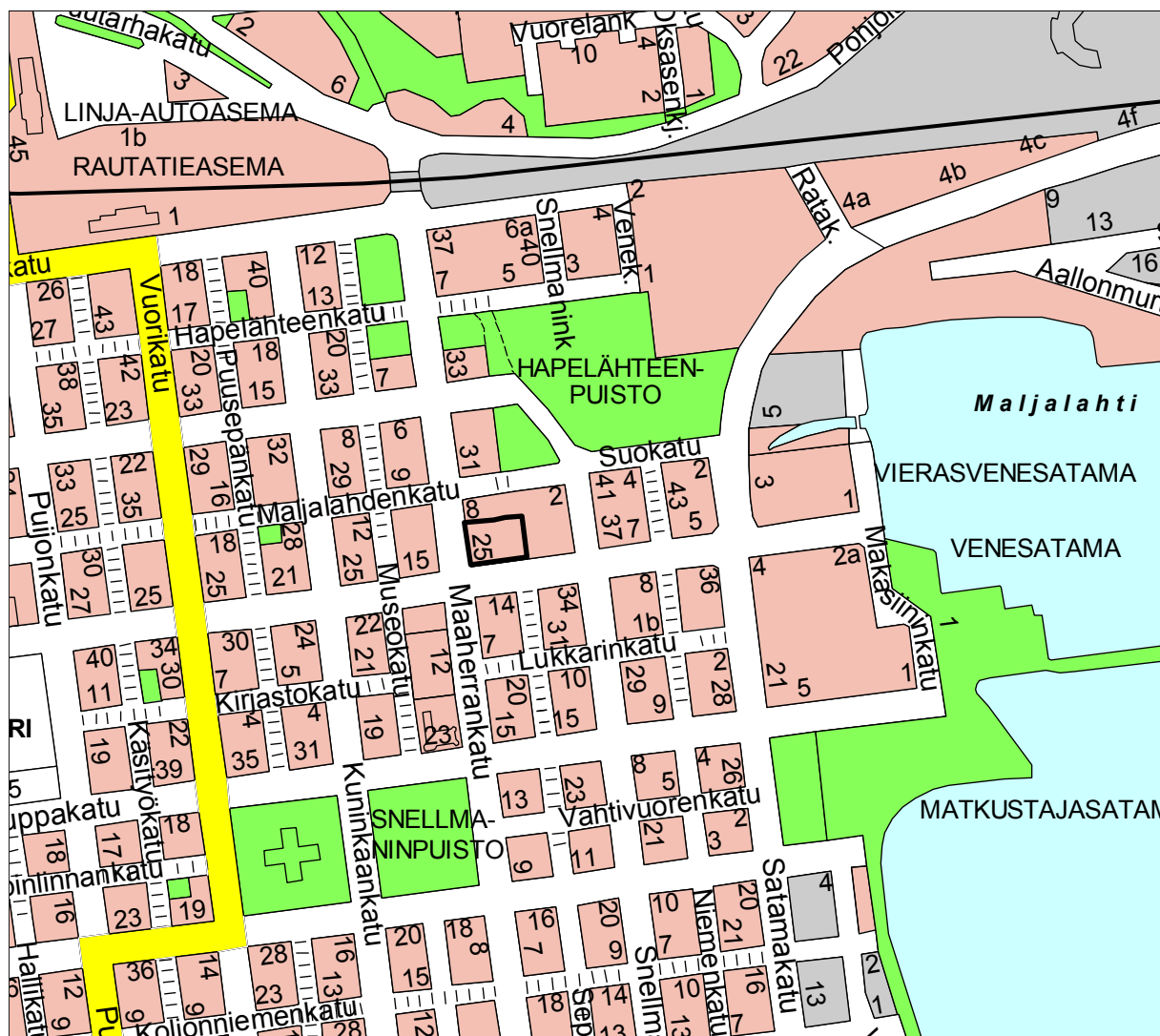


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

TYÖNKULMA / VAHTIVUORI 2-6-3 JA 4

(työnumero 823, kunnari n:o 7379 / 2016)

ASEMAKAAVAN MUUTOS



ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue (tontit 2-6-3 ja 4) sijaitsee Kuopion kaupungin ydinkeskustassa Tulliportinkadun ja Maaherrankadun risteyksessä (Työnkulman rakennus ja sen itäpuoleinen tontti).

Aluerajaukseen voi tulla tarkennuksia työn aikana.



Ilmakuva alueelta

MITÄ ON TEKEILLÄ

Tonttien 6-3 ja 4 omistaja (Kiinteistö Oy Kuopion Maaherrankatu 25 c/o Lemminkäinen Talo Oy) haki 13.1.2012 omistamiaan tontteja koskevan asemakaavan muuttamista siten, että tontit yhdistetään ja niitä kehitetään uutena asuin-, liike- ja toimistotilakiinteistönä. Hakijan pääasiallisena tavoitteena oli asuntorakentaminen täydennettynä katutason liiketiloilla siten, että uudisrakentamisen tieltä purettaisiin alueella olevat molemmat rakennukset. Kuopion kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.6.2013 haetun mukaisen asemakaavan muutoksen. Hyväksymispäätöksestä valittiin Työnkulman rakennuksen purkamismahdollisuuden osalta hallinto-oikeuteen, joka kumosi kaupunginvaltuuston päätöksen. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi 6.2.2015 kaupungin hallinto-oikeuden päätöksestä tekemän valituksen. Päätöksessä todettiin, ettei kaava perustunut riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin Työnkulman rakennettuun ympäristöön liittyvien ja kulttuurihistoriallisten arvojen osalta. Tämän perusteella ei ollut arvioitavissa suojelemista koskevien määräysten antamisen aiheettomuutta tai sitä, olisivatko rakennuksen arvot säilytettävissä rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä.

Tonttien omistaja on 1.11.2016 hakenut uudelleen aiempaa vastaavaa asemakaavan muutosta. Omistajalla on tarkoitus toteuttaa alueelle myös palveluasumista. Omistaja on korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen pohjautuen laatinut lisäselvityksiä ja tutkimuksia. Kaupunki laatii uudemman rakennuskannan inventoinnin. Kaavatyössä tutkitaan, onko kaavan muuttaminen mahdollista hakijan esittämällä tavalla.

KAAVOITUSTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä kaavoituksessa ja viranomaistoiminnassa. Tähän kaavatyöhön kohdistuvia tavoitteita ovat elinympäristöön, kulttuuri- ja luonnonperintöön sekä elinympäristön laatuun liittyvät tavoitteet.

Maakuntakaavat

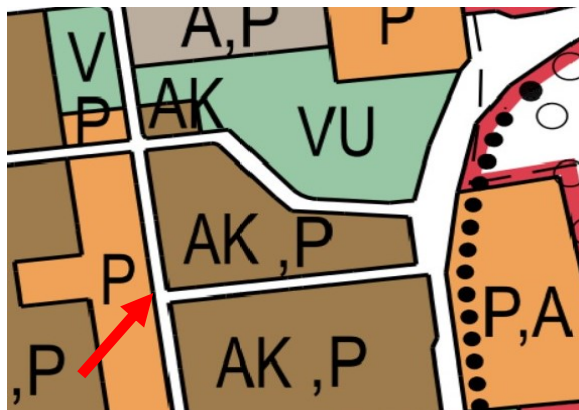
Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C-merkintä).

Pohjois-Savon maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Kaavassa ei ole varsinaisesti suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä, mutta kaava sisältää koko maakunta-aluetta koskevan suunnittelumääräyksen kulttuuriperinnön osalta: ”Alueidenkäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota arkeologiseen kulttuuriperintöön ja kulttuuriympäristöinventointien päivitysinventointeihin erityisesti 1960-luvun ja sitä nuoremman rakennusperinnön osalta”.

Pohjois-Savon maakuntakaavan laatimisen jälkeen on vaihemaakuntakaavana laadittu tuulivoimaa koskeva maakuntakaava. Lisäksi Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.6.2016. Näissä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

Yleiskaava

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se on tullut voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa aluetta koskevat merkinnät AK ”Kerrostalovaltainen asuntoalue” ja P ”Palvelujen ja hallinnon alue”, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia ja jolle voi sijoittaa myös tuotanto- ja varastotiloja.



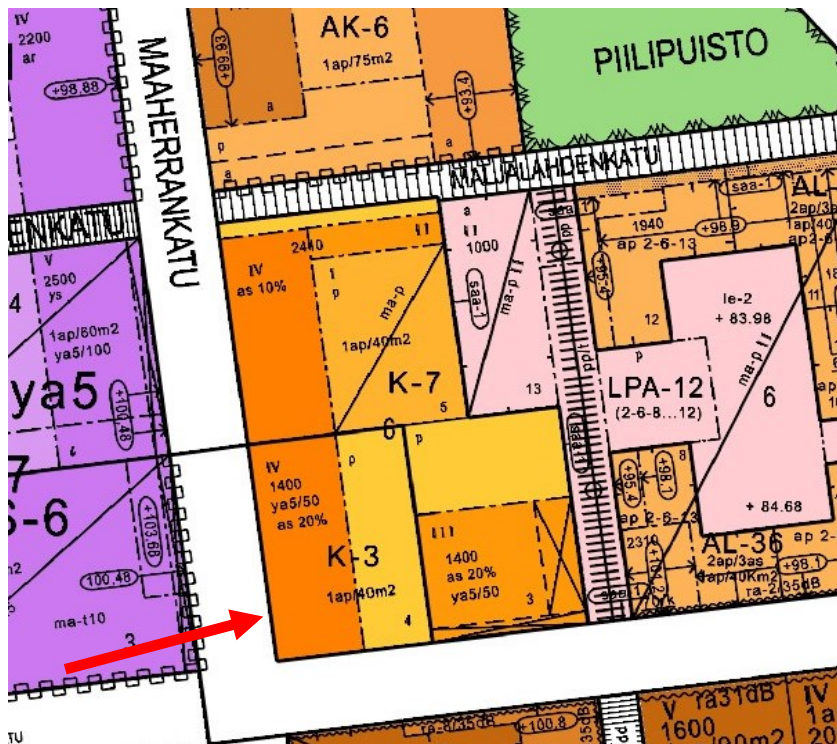
Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta

Keskustan osayleiskaavaan liittyvässä, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämistä ohjaavassa pidemmän tähtäimen strategisessa suunnitelmassa (Master Plan 2025) suunnittelualue kuuluu B-vyöhykkeeseen, jolla osoitetaan toiminnallisten painopisteiden kehittämisteemoja ja kehitettäviä toimintoja. Suunnittelualueeseen liittyy kaupunkikuvan kehittämistarve.

Keskustan osayleiskaavan uusiminen on käynnissä ja tavoiteaikataulun mukaan osayleiskaavaluonnos valmistunee vuoden 2017 aikana. Osayleiskaava on tarkoitus laatia oikeusvaikuttiseksi, ja se tulee vahvistuessaan kumoamaan keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan.

Asemakaavat

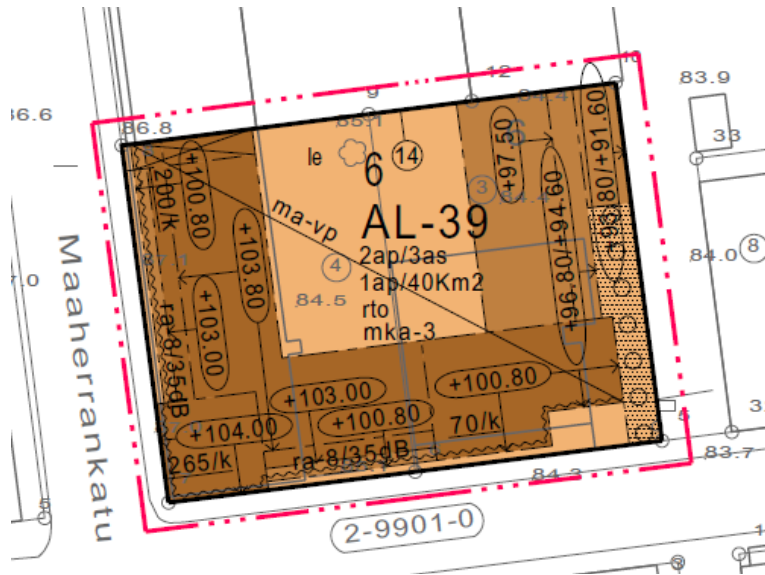
Alueella on voimassa sisäasiainministeriön 21.3.1983 vahvistama asemakaava, jossa molemmat tontit on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus molemmilla tonteilla on 1 400 k-m², josta 20 prosenttia saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. Tontin 6-3 rakennusala on merkitty Tulliportinkadun puoleiselle tontin osalle ja suurin sallittu kerrosluku on III. Tontin 6-4 rakennusala on Maaherrankadun suuntaisen ja suurin sallittu kerrosluku IV. Lisäksi tonttia koskee määräys, jonka mukaan siellä sijaitsevassa rakennuksessa (Työnkulma) saadaan suorittaa korjauksia uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä rakennusoikeudesta tai rakennuksen kerrosluvusta on kaavassa määrätty. Molempien tonttien autopaikkanormi on 1 ap/40 m², ja autopaikoista puolet saa sijoittaa ya5-korttelialueelle.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Kuopion kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.6.2013 tontteja 6-3 ja 4 koskevan asemakaavan muutoksen, jolla mahdollistettiin olevien tonttien yhdis-

täminen siten, että muodostettavalle uudelle kiinteistölle voidaan rakentaa asuin-, liike- ja toimistotiloja. Kaavamuutos olisi mahdollistanut Työnkulman rakennuksen purkamisen. Kaavamuutos ei tullut valituskäsittelyjen jälkeen lainvoimaiseksi.



KHO:n kumoama kaavamuutos

Alueeseen ei kohdistu suojelumerkintöjä eikä se sisälly suojeluinventointiluetteloihin.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Rakennettu ympäristö

Tontilla 6-3 on vuonna 1985 rakennettu 1 400 k-m²:n suuruinen 3-kerroksinen toimisto- ja liikerakennus (Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportti). Rakennus edustaa 1980-luvun ajalle tyypillistä liike- ja arkirakentamista nauhamaisine ikkuna-aiheineen. Rakennus on elementtirakenteinen ja siinä on tehty käytön edellyttämiä toiminnallisia muutoksia siirtämällä väliseiniä tarpeen mukaan, rakennus on kuitenkin pääosin alkuperäisessä kunnossa.

Tontilla 6-4 on vuonna 1957 rakennettu, toimistorakennukseksi luokiteltu rakennus (Työnkulma, Rupla). Kuntatietojärjestelmän mukaan rakennuksen toteutunut kerrosala on 1 609 k-m², hakijan ilmoituksen mukaan 2 035 k-m². Tontin toteutunut kerrosala on voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeutta (1 400 k-m²) suurempi. Rakennuksen on suunnitellut arkitehti Kaj Michael ja sen on rakennuttanut Kuopion toimitaloyhdistys ry. Rakennus on 3-kerroksinen ja siinä on lisäksi osin maanalainen pohjakerros. Rakennus on säilyttänyt ulkoasultaan alkuperäisen muotonsa ilman, että siihen on tehty suuria julkisivumuutoksia. Sisätiloissa on tehty vuosien saatossa muutostöitä, mutta varsinaista peruskorjausta ei ole tehty. Nykyisin rakennuksen kunto on heikentynyt ja se on tyhjillään.

Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan korttelirakenteeseen, jonka läheisyyteen ja aivan viereen on viime vuosina toteutettu useita uusia, kaupungin ruutukaavakeskustan palveluihin tukeutuvia asuinkerrostalokortteleita. Uusien kohteiden tehokkuusluvut ovat vaihdelleet $e=1.76:n$ ja $e=3.39:n$ välillä. Tonttitehokkuudet eivät ole täysin vertailukelpoisia, koska osalla alueista pysäköinti on toteutettu maantasopysäköintinä ja osalla taas maanalaispysäköintinä. Tulliportinkadun toiselle puolelle, tontille 2-15-4 vuoden 2012 alussa valmistuneen asuinkerrostalokohteen toteutus vastaa suunnittelualueen toteutusta, ja tämän tontin tonttitehokkuus on 2.46.

Suunnittelualueen itäpuolella samassa korttelissa 2-6 on ns. Sepänpäädun jatke, joka on toteutettu rännikatumaaisesti pihakatu-liikennemerkkeineen. Se on viereisiin asunto-osakeyhtiöihin liittyvän kiinteistöosakeyhtiön omistuksessa ja kaavoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) lisämerkinnällä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla pääosin on myös tontille ajo sallittu. Alueelle on perustettu alueen sisäinen rasite kulkuyhteyttä varten.

Suunnittelualueelle ja sen ympäristöön on rakennettu kunnallistekniset verkostot. Kaava-alueen vieressä on ollut aikoinaan mahdollista maa-alueen pilaantumista aiheuttavaa toimintaa, joten varmentavat maaperätutkimukset on syytä tehdä viimeistään ennen uudisrakentamista.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Maasto laskee itään, ranta-alueelle päin, ja korkeuseroa alueella on noin kaksi metriä. Tontin 6-3 itäreunassa on muutamia puita.

MITÄ VAIKUTUKSIA KAAVAHANKKEELLA ON

Asemakaavan muutos haetulla tavalla mahdollistaisi ruutukaavakeskustan täydennysrakentamisen ja tehokkaan tiivistämisen. Hanke on tältä osin kestävä kehityksen periaatteen mukainen ja kaavataloudellisesti perusteltu. Uusien asuntojen rakentamismahdollisuus on keskustan palvelujen säilymisen kannalta perusteltua ja vastaa asuntojen kysyntätilanteeseen.

Mikäli Työnkulman rakennus puretaan ja tilalle toteutetaan uusi kerrostalo, poistuu kaupunkikuvasta työväentaloksi alun pitäen rakennettu, mahdollisesti kulttuurihistoriallista tai muuta arvoa omaava rakennus, ja sen tilalle toteutuu uutta kaupunkikuvaa ja eri käyttötarkoitusta edustava rakennusmassa.

Hanke vaikuttaa paikallisesti kaupunkikuvaan ja luo osaltaan mielikuvaa Kuopion rakennetun ympäristön laadusta. Rakentaminen muuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaa. Alueelle tulevat uudet rakennusmassat vaikuttavat viereisten tonttien rakennuksista avautuviin näkyymiin.

Hanke lisää jonkin verran liikennettä alueella nykytilanteeseen verrattuna, kun tilat ovat olleet pitkään vajaakäytössä. Toisaalta mikäli kiinteistö voisi olla aktiivisessa kokoontumis-, liike- ja toimistokäytössä, liikennemäärä saattaisi olla merkittävästi suunniteltua asumiskäyttöä vilkkaampaa. Hankkeella ei ole rakentamisvaihetta lukuun ottamatta erityisiä yritysvaikutuksia.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Ohjaavana viranomaisena on Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, jolle osallinen voi tällä hetkellä voimassa olevan MRL 64 §:n perusteella esittää neuvottelun käymistä tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä, mikäli pitää neuvottelua tarpeellisenä. Tähän osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kohdistuvia kannanottoja voi toimittaa myös Kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalveluteeseen (valtuustotalon pääaula) tai suoraan kaupunkisuunnittelupalveluihin asemakaavoitukseen.

TARVITTAVAT SELVITYKSET JA VAIKUTUSARVIOINNIT

Työntehtävän rakennuksen osalta arvioidaan korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen pohjautuen aiempaa tarkemmin rakennuksen merkitystä, arvoja ja suhdetta muihin työväentaloihin sekä rakennuksen käyttömahdollisuuksia. Kaavatyöhön liittyvät aiempaa tarkempi rakennushistoriallinen tutkimus, hankeselvitys ja selvitys rakentamiskustannuksista asuinkäyttöön muutettaessa sekä rakenteiden kuntotutkimus. Kaupunki laatii uudemman rakennuskannan inventoinnin.

KAAVOITUKSEN KULKU, ARVIOITU AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Asemakaavan muutostyö sisältyy vuoden 2017 asemakaavoitusohjelmaan. Kaupunkirakennelautakuntaa tiedotetaan kaavan vireilletulosta huhtikuussa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on sen jälkeen nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa Suokatu 42 (valtuustotalon pääaula) ja internetissä, jolloin siihen voi esittää mielipiteitä.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto valmistuu tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2017 ja se asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin siihen voi ottaa kantaa sekä esittää muutoksia ja lisäyksiä. Valmisteluvaiheen nähtävänäoloaikana järjestetään yleisötilaisuus sekä sidosryhmille lausuntokokous, ja siitä pyydetään mahdollisesti lausuntoja. Naapurikiinteistöjä tiedotetaan kaavan nähtävänäolosta. Valmisteluaineistosta neuvotellaan myös Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tarvittavat maankäyttösovimukset.

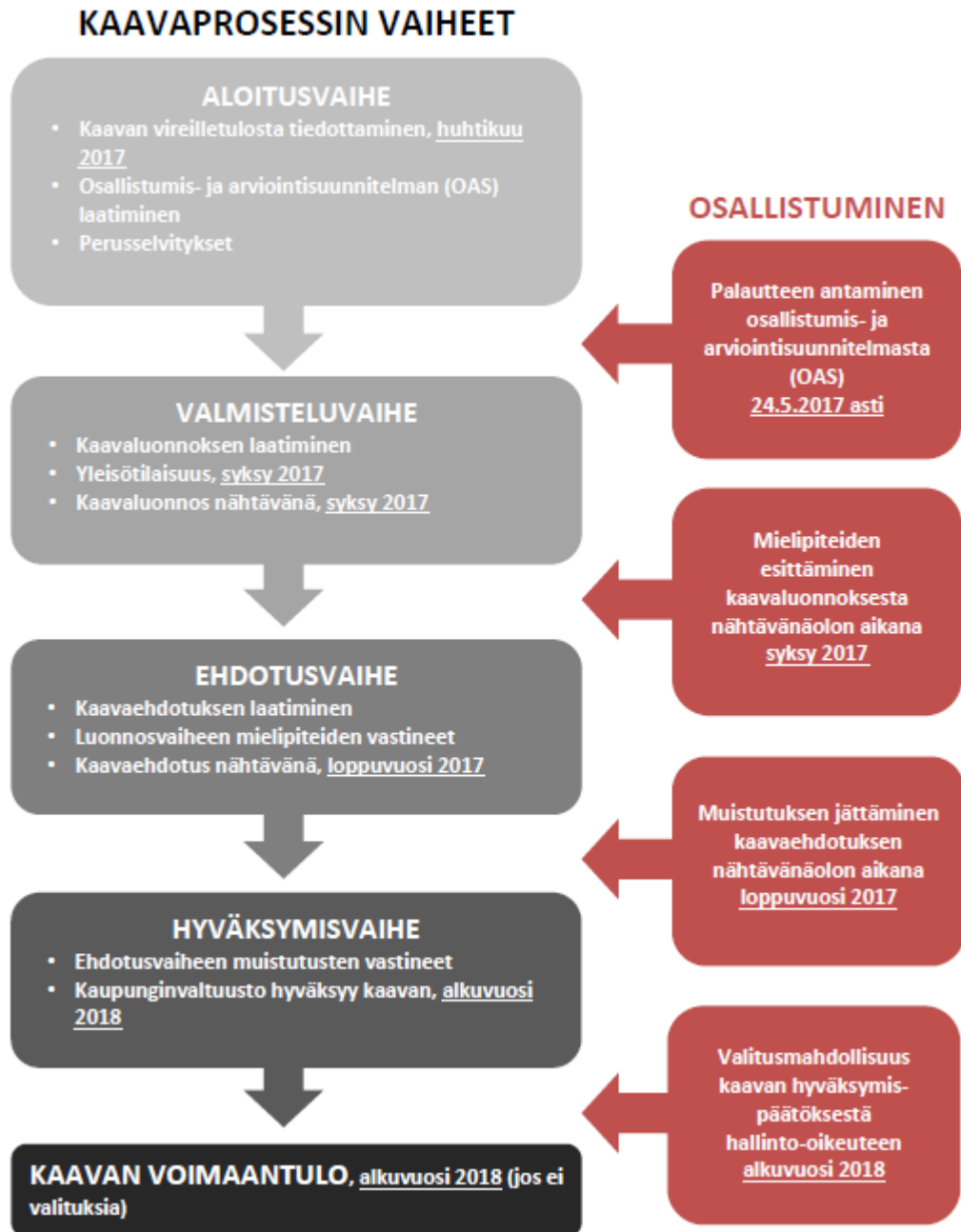
Asemakaavan muutosehdotus valmistuu tavoiteaikataulun mukaan loppuvuodesta 2017. Ehdotus käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa ja asetetaan sen jälkeen julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, jolloin on tilaisuus mielipiteiden (muistutusten) esittämiseen. Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Tavoiteaikataulun mukaan kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan muutos ehdotuksen vuoden 2018 alkupuolella.

Edellä esitetyn aikataulun toteutumiseen vaikuttaa muun muassa se, ettei työ vaadi erittäin laajoja lisäselvityksiä, hakija toimittaa tarvittavat aineistot aikataulun mukaan ja Työnkulman rakennuksen osalta päästään ratkaisuun arvioidussa aikataulussa. Mikäli edellä mainittuja tai vastaavia viivästyttäviä seikkoja ilmenee, aikataulu venyy edellä esitetystä.

Kaavan nähtävänäoloista kuulutetaan Kuopion Kaupunkilehdessä sekä kirjeellä ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja niille, jotka ovat sitä pyytäneet. Lisäksi aineisto on nähtävänä internetissä www.kuopio.fi. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

Kaavatyö tehdään kaupunkisuunnittelupalveluissa asemakaavoituksessa, jossa työtä hoitaa kaavoitusinsinööri Anne Turkia.



Kaavio kaavaprosessin vaiheista ja osallistumisesta

OSALLISET

Kaavanmuutoksen hakija (maanomistaja)

Kiinteistö Oy Kuopion Maaherrankatu 25 c/o Lemminkäinen Talo Oy

Viranomaiset

Kuopion kaupunki:
Kulttuurihistoriallinen museo
Kaupunkisuunnittelupalvelut
Maaomaisuuden hallintapalvelut

Ympäristö- ja rakennusvalvontapalvelut
Ympäristönsuojelu / Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Kuopion alueellinen rakennusvalvonta / Kaupunkikuvatyö-
ryhmä / Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Kuopion Vesi Liikelaitos
Kuopion Energia Oy
Kuopion Sähköverkko Oy
Kaupunkirakennelautakunta
Pohjois-Savon pelastuslaitos / Aluepelastuslautakunta

Muut viranomaiset:
Pohjois-Savon ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue
Museovirasto (tiedoksi)

Muut

Alueen maan- ja kiinteistöjen omistajat
Naapurikiinteistöt
Lähialueen asukkaat
Kanta-Kuopion Seura Ry
Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhdystys Ry
SKP:n Kuopion piirijärjestö
Pohjois-Savon perinnepoliittinen yhdistys
Kuopion Eläkeläiset ry
Kallaveden Eläkeläiset ry
Kuopion Varhaiseläkkeensaajat KVES ry
Kuopion Vasemmistonuoret ry
Kuopion Vasemmistoliiton Kunnallisjärjestö ry
Kuopion Toimitaloyhdistys ry
Kuopion Ylioppilasteatteri
DNA Oy
TeliaSonera Finland Oyj

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

YHTEYSTIEDOT

Asemakaavoitus:

Asemakaavapäällikkö Martti Lätti
puh: 044 7185 417
s-posti: [martti.latti\(at\)kuopio.fi](mailto:martti.latti(at)kuopio.fi)
Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio

Kaavoitusinsinööri Anne Turkia

puh: 044 7185 415
[s-posti: anne.turkia\(at\)kuopio.fi](mailto:anne.turkia(at)kuopio.fi)
Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio

Kunnallistekninen suunnittelu:

Suunnittelupäällikkö Ari Räsänen
puh: 044 7185 112
[s-posti: ari.rasanen\(at\)kuopio.fi](mailto:ari.rasanen(at)kuopio.fi)
Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio

Viher- ja virkistysaluesuunnittelu:

Kaupunginpuutarhuri Matti Nikoskelainen
puh: 044 718 5711
[s-posti: matti.nikoskelainen\(at\)kuopio.fi](mailto:matti.nikoskelainen(at)kuopio.fi)
Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio

Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus /
Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue:

Ylitarkastaja Leila Kantonen
puh: 0295 026 802
[s-posti: leila.kantonen\(at\)ely-keskus.fi](mailto:leila.kantonen(at)ely-keskus.fi)
Kallanranta 11, PL 2000, 70101 Kuopio