

§ 291

Asianro 7173/10.02.03/2016

Asemakaavan muutosehdotus / Kuopion Energia Oy / Kuopio 297-2-29-2...4**Päätöshistoria**

Kaupunkirakennelautakunta 5.9.2018 § 173

Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut**Tiivistelmä:**

Kaavam muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutos esim. asumiseen ja mahdollisesti majoitus- tai muuhun liiketoimintaan sekä ympäristöön sopivan täydennysrakentaminen olevien rakennusten suojelutavoitteet huomioiden. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa Snellmaninkadun, Kauppakadun, Niemenkadun ja Vahtivuorenkadun rajaamalla alueella.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Kuopion Energia Oy hakemuksesta 20.10.2016. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2017 ja 2018 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 18.5.2017.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Tontilla 2-29-4 ovat rakennukset sisältyvät Kuopion seudun maakuntakaavan kulttuuriympäristöselvitykseen.

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualue on palvelujen ja hallinnon aluetta sekä kerrostalovaltaista asuntoaluetta (P, AK). Tontilla 2-29-4 ovat rakennukset on merkitty rakennuksiksi, joiden säilyttäminen tutkitaan asemakaavassa (sr-2).

Korttelissa 2-29 on voimassa ympäristöministeriön 28.2.1990 vahvistama asemakaava. Tontti 2-29-2 on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) ja tontti 2-29-4 on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH-3), jolla uudisrakentamisessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennusten sopeuttamiseen muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöönsä. Tontilla 4 ovat rakennukset on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi (sr-2).

22.10.2018

Kaava-alueeseen kuuluvalla Niemenkadun osalla on voimassa kaupunginvaltuuston 23.8.2004 hyväksymä asemakaava, jossa Niemenkatu on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi (pp).

Nykyinen tilanne

Tontilla 2-29-2 on vuonna 1991 valmistunut, betonirakenteinen ja osittain punatiiliverhoiltu sähköasemarakennus (445 k-m²).

Tontilla 2-29-4 on vuosina 1902–195 valmistunut puu/tiilirakenteinen ("puupää") rakennus (340 k-m²) ja siihen kiinteästi liittyvä, Juho Nykäsen suunnittelema, vuonna 1921 valmistunut punatiilinen konttori- ja makasiinirakennus (1 840 k-m²). Rakennukset toimivat Kuopion Energian toimistotiloina. Alun perin rakennukset ovat toimineet Savo-Karjalan tukkuliikkeen tiloina. Punatiilinen rakennusosa on ainoa punatiilistä konstruktivismia tavoitteleva kohde Kuopiossa.

QVIM Arkkitehdit Oy:n laatima rakennushistoriallisen selvitys on asiakirjoissa.

Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan korttelialueeseen ja nivoutuu kiinteästi toiminnoiltaan keskustan palvelualueeseen, liikenne- ja rännikatuverkostoihin.

Maanomistus

Tontit ovat Kuopion kaupungin omistuksessa. Tontti 2-29-2 on vuokrattu Kuopion Sähköverkko Oy:lle (31.12.2047 asti) ja tontti 2-29-4 Kuopion Energia Oy:lle (31.12.2060 asti). Ympäröivät katualueet ovat Kuopion kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavan ehdotusaineisto on laadittu valmisteluaineistosta saatujen kannanottojen, mielipiteiden ja käytyjen neuvottelujen sekä käsittelyjen pohjalta. Kaavan lähtökohdaksi on otettu valmisteluvaiheen vaihtoehtoista A ja B kehitetty vaihtoehto E, jossa on esitetty uudisrakentamista Kauppakadun ja Snellmaninkadun kulmaukseen sekä Niemenkadun ja Vahtivuorenkadun kulmaukseen. Laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä 15.3.2018 puoltanut vaihtoehdon E mukaista ratkaisua, jossa Kauppakadun ja Snellmaninkadun kulmaukseen sijoittuva viisikerroksinen uudisrakennus on Kauppakadun puolella räystäskorkeudeltaan kolmekerroksinen. Rakennuksen neljäs kerros on pääosin sisäänvedetty ja viides kerros sijoittuu viiston kattopinnan taakse. Snellmaninkadun puolelta rakennus on räystäskorkeudeltaan neljäkerroksinen ja viides kerros sijoittuu viiston kattopinnan taakse. Niemenkadun ja Vahtivuorenkadun kulmaukseen sijoittuva kolmekerroksinen uudisrakennus on räystäskorkeudeltaan kaksikerroksinen ja kolmas kerros sijoittuu viiston kattopinnan taakse. Kauppakadun varteen on esitetty liiketiloja katutasoon, muilta osin uudisrakennukset tulevat asuinkäyttöön. Oleviin säilytettäviin rakennuksiin on suunniteltu hotellitoimintaa.

Asemakaavan muutoksella muodostetut tontit 2-29-6 ja -7 on kaavoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AKP-1), jolla uudisrakennuksen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta.

22.10.2018

Kauppakadun puoleisen uudisrakennuksen rakennusalan (tontti 2-29-6) rakennusoikeudeksi on merkitty numeerisesti 1 500 k-m², kerrosluvuksi IV / V siten, että viides kerros on sisäänvedetty Kauppakadun puolella. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on Kauppakadun puolella merkitty +95.30 ja Snellmaninkadun puolella +97.15. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on merkitty +100.70 siten, että ylimmän korkeusaseman yläpuolelle saa sijoittaa talotekniikan tiloja (/tt). Rakennusalan Kauppakadun ja Snellmaninkadun puolella on merkintä (ra-16/35dB), joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiselle tontinosalle lukuun ottamatta kulkuaukkoja tai vastaavia on rakennettava vähintään 210 cm korkea meluaita tai rakennus, jonka ulkoseinien sekä ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ja laitteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltavavähintään 35 dB(A). Asuinhuoneistojen parvekkeet on sijoitettava rungon sisäpuolelle ja katutasosta lukien kolmen ensimmäisen asuinkerroksen asuinhuoneistojen parvekkeet on varustettava suljettavin parvekelasein. Tontin 2-29-6 kautta on mahdollistettu ajoyhteys (i) tontille 2-29-7.

Niemenkadun puoleisen uudisrakennuksen rakennusalan (2-29-7) rakennusoikeudeksi on merkitty numeerisesti 1 300 k-m², kerrosluvuksi II/III siten, että kolmas kerros on sisäänvedetty Niemenkadun ja Vahtivuorenkadun puolella. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on Niemenkadun ja Vahtivuorenkadun puolella merkitty +92.50. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on merkitty +96.40 siten, että ylimmän korkeusaseman yläpuolelle saa sijoittaa talotekniikan tiloja (/tt). Rakennusalan Niemenkadun ja Vahtivuorenkadun puolella on merkintä, joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).

Olevat rakennukset tontilla 2-29-7 on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi (sr-13), joita ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennusten historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksissa saadaan suorittaa korjaus- ja muutostöitä sen estämättä, mitä tontin kokonaisrakennusoikeudesta on kaavassa määrätty. Puu/tiilirakennuksen (ns. ”puupää”) rakennusoikeudeksi on merkitty numeerisesti 450 k-m² ja Tiilirakennuksen rakennusoikeudeksi on merkitty numeerisesti 1 850 k-m².

Autopaikka- ja pyöräpaikkavaatimukset perustuvat kaupunginhallituksen 11.12.2017 hyväksymään Keskustapysäköinnin yleissuunnitelman keskustavyöhykettä koskeviin linjauksiin. Autopaikkatarve uusille asunnoille (2 ap/3 as) 31 as/21 ap, liiketiloille ja hotelille (1 ap/80 Km²) 1 956 k-m²/24 ap, yhteensä 45 autopaikkaa. Hotellin ja liiketilän auto-paikosta yksi on vuorottaiskäytössä, joten autopaikkatarve on 44 ap. Polkupyöräpaikkojen tarve asuinnoille (1 pp/30 k-m² tai 1 pp/asuinhuone) on 72 pp (2145: 30 = 72 pp) tai 60 pp (60 asuntoa). Liiketilat (1 pp/50 k-m²) 2 pp, hotellitoiminta (0,5 pp/työntekijä) 1 pp ja 11 pp vieraille. Yhteensä 74 pp tai 86 pp.

Asemakaavan muutoksella muodostettu tontti 2-29-5 on kaavoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Korttelialueen rakennusoikeudeksi on merkitty numeerisesti 1 000 k-m². Korttelialueen kautta on mahdollistettu ajoyhteys AKP-1 korttelialueelle ja AKP-1 korttelialueen autopaikkoja on mahdollista sijoittaa ET-korttelialueelle.

22.10.2018

Niemenkatu on kaavoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Tontille ajo on sallittu 27 m:n matkalla Snellmaninkadusta alkaen. Ko. osuudella on sallittu yksisuuntainen moottoriajoneuvoliikenne Kauppakadun suuntaan (pp/m ←). Ratkaisulla on mahdollistettu toinen yksisuuntainen ajoneuvoliittymä ET-alueelta Kauppakadulle.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 22.3.2017. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 27.3.2017–25.4.2017. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

Valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävänä 6.11.2017–7.12.2017. Aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskus ympäristövastuualueelle, naapurikiinteistöille, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhtymälle sekä Kanta-Kuopion Seuralle. Valmisteluaineistosta ei nähtävänäoloaikana jätetty mielipiteitä.

Sidosryhmille järjestettiin valmisteluvaiheen lausuntokokous 15.11.2017. Lausuntokokouksessa olivat edustettuina Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopion Vesi, Pohjois-Savon pelastuslaitos, kunnallistekninen suunnittelu, museotoimi ja Kuopion alueellinen rakennusvalvonta. Lausuntokokouksessa vaihtoehtoja saadut kommentit vastinaiseen ilmenevät selostuksen kohdasta 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Kaavamuutoksen hakijan kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Hyväksyvä viranomainen Kaupunginvaltuusto

Vaikutusten arviointi

Kauppakadun varrelle sijoittuva uudisrakennus eheyttää kaupunkikuvaa täydentämällä Kauppakadun varren rakennusrivistöä. Rännikatujen kulmaukseen sijoittuva uudisrakennus muodostaa rajaavan elementin ja porttiaiheen rännikatujen kulmaukseen. Säilytettävät rakennukset säilyttävät kaupunkikuvallisen asemansa. Esitetyt suojelumääräykset edistävät rakennusten säilymistä kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennetun ympäristön osana. Uudisrakentaminen eheyttää Satamakadun varren kaupunkikuvaa.

Rakentaminen vaikuttaa jossain määrin lähiympäristön kiinteistöistä avautuviin näkymiin. Kaiken kaikkiaan muutokset eivät ole niin merkittäviä, että ne aiheuttaisivat MRL:n 54 §:n tarkoittamaa naapureiden tai muiden kaupunkilaisten elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Rakentamisen aikana aiheutuu lähiympäristölle jonkin verran väliaikaisia melu- yms. häiriöitä.

Sosiaaliset vaikutukset:

Uudisrakentaminen muuttaa lähiympäristöä suhteessa naapurikiinteistöihin. Rakentaminen vaikuttaa valittavasta olevien asuntojen lähi- ja kaukomaisenmanäkälöihin. Naapurialueen asukkaat saattavat kokea tämän heikennykse-

22.10.2018

nä nykytilanteeseen niin maisemallisten, ympäristöllisten kuin asunnon hintaan vaikuttavien tekijöiden osalta.

Alue tukeutuu ydinkeskustan kaupallisiin, terveydenhuoltoon liittyviin ja muihin palveluihin. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat asuintilat lisäävät osaltaan keskustan palvelujen kysyntää ja vahvistavat näin ollen niiden säilymistä. Uusi monipuolinen asuntotuotanto lisää mahdollisuuksia asumiseen ydinkeskustassa palvelujen äärellä.

Liikenteellisesti alue on helposti saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Kaavaratkaisun tuottama liikennemäärän lisäys ei ole olennaista. Kaavaratkaisu ei heikennä mahdollisuuksia käyttää virkistysalueita tai yhteyksiä virkistysalueille, koska alue ei liity virkistysalueisiin. Kaavaratkaisun vaikutus alueen viihtyvyyteen (melu, saasteet, ympäristövaikutukset) ei heikkene nykytilanteeseen nähden.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. 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

Liitteitä ei jaeta, julkaistaan internetissä.

- 33 7173/2016 Pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
- 34 7173/2016 Havainneaineisto/Sitova rakennustapaohje
- 35 7173/2016 Kaavaselostus liitteineen
- 36 7173/2016 Maamassojen haitta-aineselvitys
- 37 7173/2016 Rakennushistoriaselvitys
- 38 7173/2016 Sähköaseman säteilyvaikutukset

Valmistelija

Jussi Partanen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5416

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

22.10.2018

Asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 5.9.2018. Muutosehdotus on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 10.9.–11.10.2018. Aineisto on lähetetty tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle sekä Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle.

Lausunnot ja muistutukset

Pohjois-Savon ELY-keskus ja ympäristönsuojelupalvelut ilmoittivat, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen. Muutosehdotuksesta ei saatu muita lausuntoja eikä siitä jätetty muistutuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueen tonttien vuokrasopimukset tarkistetaan vastaamaan asemakaavan muutosta.

Vaikutusten arviointi

Kauppakadun varrelle sijoittuva uudisrakennus eheyttää kaupunkikuvaa täydentämällä Kauppakadun varren rakennusrivistöä. Rännikatujen kulmaukseen sijoittuva uudisrakennus muodostaa rajaavan elementin ja porttiaiheen rännikatujen kulmaukseen. Säilytettävät rakennukset säilyttävät kaupunkikuvallisen asemansa. Esitetyt suojelumääräykset edistävät rakennusten säilymistä kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennetun ympäristön osana. Uudisrakentaminen eheyttää Satamakadun varren kaupunkikuvaa.

Rakentaminen vaikuttaa jossain määrin lähiympäristön kiinteistöistä avautuviin näkymiin. Kaiken kaikkiaan muutokset eivät ole niin merkittäviä, että ne aiheuttaisivat MRL:n 54 §:n tarkoittamaa naapureiden tai muiden kaupunkilaisten elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Rakentamisen aikana aiheutuu lähiympäristölle jonkin verran väliaikaisia melu- yms. häiriöitä.

Sosiaaliset vaikutukset:

Uudisrakentaminen muuttaa lähiympäristöä suhteessa naapurikiinteistöihin. Rakentaminen vaikuttaa valittavasta olevien asuntojen lähi- ja kaukomaisemanäköaloihin. Naapurialueen asukkaat saattavat kokea tämän heikennyksenä nykytilanteeseen niin maisemallisten, ympäristöllisten kuin asunnon hintaan vaikuttavien tekijöiden osalta.

Alue tukeutuu ydinkeskustan kaupallisiin, terveydenhuoltoon liittyviin ja muihin palveluihin. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat asuintilat lisäävät osaltaan keskustan palvelujen kysyntää ja vahvistavat näin ollen niiden säilymistä. Uusi monipuolinen asuntotuotanto lisää mahdollisuuksia asumiseen ydinkeskustassa palvelujen äärellä.

Liikenteellisesti alue on helposti saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Kaava-ratkaisun tuottama liikennemäärän lisäys ei ole olennaista. Kaavaratkaisu ei heikennä mahdollisuuksia käyttää virkistysalueita tai yhteyksiä virkistysalueille, koska alue ei liity virkistysalueisiin. Kaavaratkaisun vaikutus alu-

22.10.2018

een viihtyvyyteen (melu, saasteet, ympäristövaikutukset) ei heikkene nykytilanteeseen nähden.

Esitys

Kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen.

Viiteaineisto

- 1 7173/2016 Kaavaselostus liitteineen
- 2 7173/2016 Pienennös kaavakartasta merkintöineen
- 3 7173/2016 Sitova rakennustapaohje
- 4 7173/2016 Maamassojen haitta-aineselvitys
- 5 7173/ 2016 Rakennushistoriaselvitys
- 6 7173/2016 Sähköaseman säteilyvaikutukset
- 7 7173/2016 Kaavakartta

Valmistelija

Jussi Partanen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5416

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy kaavaehdotuksen.

Päätös

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

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

