

Asemakaavan muutosehdotus / Kiinteistö Oy Kuopion Maaherrankatu 25 / Vahtivuori 2-6-3 ja 4 (Työnkulma)**Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Ari Räsänen**
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut**Tiivistelmä:**

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tonttien 2-6-3 ja 4 yhdistäminen tontiksi 2-6-14 ja sellaisen uuden asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumiskerrostalo kokonaisuuden rakentaminen, johon sijoittuu myös senioriasumista sekä yhteiskäyttö- ja liike/kahvilatiloja. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa Tulliportinkadun ja Maaherrankadun risteyksessä.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille alueen omistajan Kiinteistö Oy Kuopion Maaherrankatu 25:n hakemuksesta 1.11.2016. Kaavatyö on sisällynyt vuoden 2017–2019 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoitusohjelmaan. Kaavoituksen käynnistämissopimus on tehty 19.5.2017.

Kaavaratkaisua tehdessä on punnittu laadittujen selvitysten ja muiden asiaan liittyvien näkökulmien pohjalta Työnkulman rakennukseen liitettyjä arvoja, sen säilyttämis- ja peruskorjausvaihtoehtoja sekä arvojen säilymistä peruskorjauksen yhteydessä. Kaupunki on hankkinut riittävät selvitykset rakennetun ympäristön arvojen sekä rakennushistoriallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen kuten myös niiden säilymisen tarkastelua ja arvioimista varten. Vaikka kohteella on historiallista merkitystä paikallisen puolue-, yhdistys- ja kulttuurielämän tapahtumapaikkana ja se on vuosien saatossa toiminut pääosin erilaisten järjestö-, kurssi-, kulttuuri- ja viihdetapahtumien pitopaikkana sekä muun muassa Kuopion yliopiston toimi- ja opetustiloina, ei rakennusta voi selvitysten perusteella pitää niin merkittävänä paikallisesti tai valtakunnallisesti, että se tulisi ehdottomasti säilyttää. Lisäksi nykyvaatimusten edellyttämien mahdollisten korjaustoimenpiteiden yhteydessä rakennukseen liitetyt arvot selvitysten mukaan mitä todennäköisimmin katoaisivat. Peruskorjauksen jälkeen rakennukseen saattaisi jäädä henkilöturvallisuutta vaarantavia rakenteita. Kaupunki ei näe mahdollisena hankkia Työnkulman rakennusta omistukseensa eikä toteuttaa sinne matalan kynnyksen kulttuuri- ja harrastustiloja. Myöskään mikään mukaan taho ei ole kaavaprosessien aikana osoittanut halukkuuttaan esimerkiksi lunastaa rakennus ja säilyttää se yleishyödyllisessä käytössä. Näin ollen kokonaisvaltaisen harkinnan jälkeen kaavatyössä on päädytty uudisrakentamismallin vaihtoon.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta sekä palvelujen ja hallinnon aluetta. Asemakaavassa alue on liike- ja toimistorakennusten aluetta.

24.04.2019

etta, jossa rakennusoikeudesta saadaan 20 % käyttää asuinhuoneistoja varten. Alueeseen ei kohdistu suojelumerkintöjä.

Nykyinen tilanne

Tontilla 2-6-3 on vuonna 1985 rakennettu 1 400 k-m² suuruinen 3-kerroksinen liikerakennus, Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportti, joka on pääosin alkuperäisessä kunnossa.

Tontilla 2-6-4 on vuonna 1957 rakennettu toimisto- ja liikerakennukseksi luokiteltu rakennus, Työnkulma/Rupla. Rakennus on toiminut vuosien saatossa pääosin erilaisten järjestö-, kurssi-, kulttuuri- ja viihdetapahtumien pitopaikkana (mm. tanssi-, konsertti- ja erilainen teatteritoiminta) sekä muun muassa Kuopion yliopiston toimi- ja opetustiloina. Vuoden 2012 lopusta lähtien rakennus on ollut kokonaan tyhjiään.

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

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Kiinteistö Oy Kuopion Maaherrankatu 25:n omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa muodostetaan sitovalla tonttijaolla tonteista 6-3 ja 4 tontti 6-14, jonka pinta-ala on 2 374 m². Tontti on kaavoitettu asuin-, liike- ja toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi, asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle ja asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta (ALP-2). Tontille mahdollistetaan uudisrakentaminen ja osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 6 400 k-m² seuraavasti: koilliskulman pikkutalo 1 100 k-m², Maaherrankadun varren senioriosa 1 840 k-m² ja Tulliportinkadun varren osa 3 460 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=2.70$, joka sopeutuu muihin viime vuosina ruutukaavakeskustaan toteutettujen asuin- ja palvelurakennusten tehokkuuksiin. Tontille edellytetään toteutettavaksi yhteiskäyttö/kokoontumistilaa vähintään 140 k-m² ja liike/kahvilatilaa vähintään 180 k-m².

Rakennusten korkeusasemat on määritetty ympäristön rakennuksiin sopeutuviksi suurimpien sallittujen kerroslukujen sekä julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimpien korkeusasemien kautta. Autopaikka- ja polkupyöränormit ovat kaupunginhallituksen hyväksymän keskustapysäköinnin yleissuunnitelman keskustavyöhykkeen mukaisia. Kaikki vaadittavat autopaikat sijoitetaan tontin maanalaan pysäköintitilaan, jonne ajetaan Tulliportinkadulta. Kaavaan on lisäksi merkitty tarvittavat melu-, hule-, leikki- ja oleskelualue- sekä maansiirto- ja kaivutöitä koskevat määräykset.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 3.5.2017. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 8.5.–8.6.2017. Aineistosta ei tällöin jätetty mielipiteitä. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 8.6.2017. Kaavoituksen käynnistämissopimus on laadittu 19.5.2017.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 28.2.2018. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 5.3.–6.4.2018 ja valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 22.3.2018. Valmisteluvaiheen viran-

24.04.2019

omaisneuvottelu on pidetty 28.3.2018. Valmisteluaineistosta saatiin 6 mielihetkettä, jotka ovat vastineineen liitteenä.

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

Uudisrakentamisen myötä Työnkulman rakennus puretaan. Tällöin rakennus poistuu katukuvasta, kaupunkikuva muuttuu siltä osin ja rakennukseen liitetty käyttö-, kulttuurihistorialliset sekä muut arvot ja käyttömahdollisuudet häviävät lopullisesti.

Uudisrakentaminen antaa mahdollisuuden täydentää ruutukaavakeskustassa asuntojen monipuolisuutta eritoten senioriasumisen ja perheasuntojen osalta. Uudisrakentaminen pystytään toteuttamaan nykyvaatimusten mukaisesti terveellisesti ja turvallisesti. Uudisrakentaminen tukee keskustan palvelujen säilymistä, vastaa asuntojen kysyntätilanteeseen ja vahvistaa strategisten tavoitteiden mukaista kaupunkikeskustan elinvoimaisuutta. Uudisrakentaminen muuttaa katunäkymää jonkin verran ja vaikuttaa viereisten tonttien rakennuksista avautuviin näkymiin, se on kuitenkin tyypillistä kaupunkikeskustan uudistamisessa ja täydennysrakentamisessa. Uudisrakentaminen muokkaa kaupunkikuvaa modernimpaan suuntaan ja antaa samalla mahdollisuuden uudenlaiseen kaupunkikuvaan eheyttävään nykyarkkitehtuuriin.

Liikenteelliset ja ilmastopoliittiset vaikutukset eivät ole olennaisia. Uudisrakentamisen yhteydessä voidaan kuitenkin edistää resurssiviisautta tukevia ratkaisuja muun muassa edistämällä polkupyöräilyä.

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 2. kaupunginosan (Vahtivuori) korttelin 6 tontin 14 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

- 19 7379/2016 selostus ilman liitteitä
- 20 7379/2016 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
- 21 7379/2016 havaintoaineisto
- 22 7379/2016 valmisteluvaiheen mielipiteet vastineineen

- 23 7379/2016 kaavaselostuksen liitteet 1, 4-6
- 24 7379/2016 kaavaselostuksen liitteet 7-11
- 25 7379/2016 kaavaselostuksen liitteet 12-14
- 26 7379/2016 kaavaselostuksen liitteet 15-18
- 27 7379/2016 tonttijakokartta

Valmistelija

Anne Turkia

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5415

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Merkittään, että vs. asemakaavapäällikkö Pauli Sonninen ja kaavoitusinsinööri Anne Turkia saapuivat kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

