

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

2-29, SNELLMANINKATU 25

(työnumero 23 (824), 7173/2016)

ASEMAKAAVAN MUUTOS



ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa ja siihen sisältyy korttelin 2-29 tontit 2 ja 4. Alue sijaitsee Snellmaninkadun, Kauppakadun, Niemenkadun ja Vahtivuorenkadun rajaamalla alueella. Aluerajaus on esitetty liitteessä 1. Aluerajaukseen voi tulla tarkennuksia työn aikana.

MITÄ ON TEKEILLÄ

Kuopion Energia Oy 20.10.2016 hakenut omistamaansa kortteliin 2-29 asemakaavan muutosta, joka mahdollistaisi kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksen esim. asumiseen ja mahdollisesti majoitus- tai muuhun liiketoimintaan sekä ympäristöön sopivan täydennysrakentamisen.

Asemakaavan muutostyö sisältyy asemakaavoituksen vuoden 2017 työohjelmaan.

KAAVOITUSTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä kaavoituksessa ja viranomaistoiminnassa. Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.3.2009, ja ne sisältävät muun muassa toimivaan aluerakenteeseen sekä eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun liittyviä erityistavoitteita. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan ensisijaisesti maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa.

Maakuntakaava:

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C 11.100). Suunnittelumääräyksen mukaan alueen käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskustaluon kehittämiselle sekä kansainvälisten, ylimaakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen ja monipuolisen erikoiskaupan palveluiden sijoittamiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen.

Pohjois-Savon maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Kaavassa ei ole varsinaisesti suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

Pohjois-Savon maakuntakaavan laatimisen jälkeen on vaihemaakuntakaavana laadittu tuulivoimaa koskeva maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Lisäksi Pohjois-Savon kaupan maa-

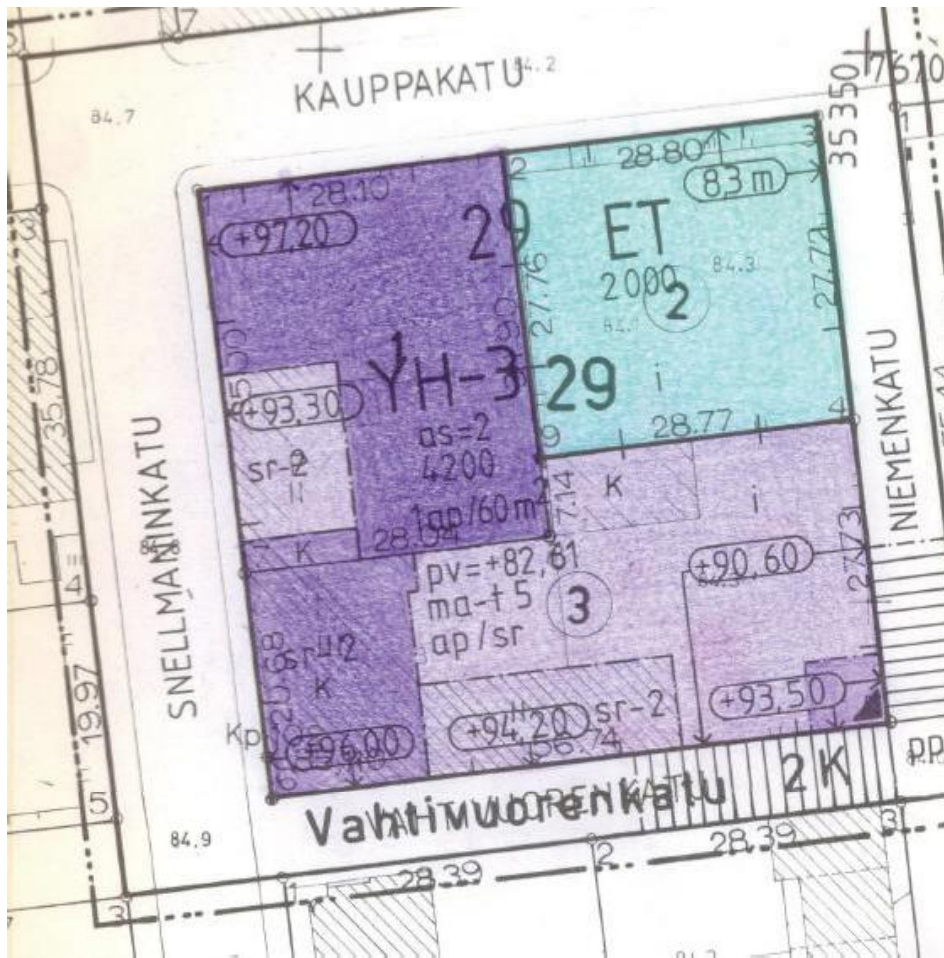
kuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.6.2016. Näissä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa (kv 11.12.2000) suunnittelualue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P) sekä kerrostalovaltaista asuntoaluetta (P, AK). Tontilla 2-29-4 olevat rakennukset on merkitty rakennuksiksi, joiden säilyttäminen tutkitaan asemakaavassa (sr-2). Yleiskaavamääräyksen 144 mukaan kyseessä on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaat kohteet, joka tulisi ainakin arvokkaimmista osilta säilyttää.

Korttelissa 2-29 on voimassa ympäristöministeriön 28.2.1990 vahvistama asemakaava, jossa tontti 2-29-2 on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Rakennusoikeudeksi on merkitty numeerisesti 2000 k-m² ja rakennuksen kadun puoleisten julkisivujen enimmäiskorkeudeksi 8,3 metriä.

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. Kortteli on aidattava rakennuslautakunnan hyväksymällä puurakenteisella aidalla. YH-3-korttelialueen rakennusoikeudeksi on merkitty numeerisesti 4200 k-m², tontilla sallittujen asuntojen määräksi kaksi, autopaikkavaatimukseksi 1ap/60 m² ja pohjaveden likimääräiseksi korkeusasemaksi +82,61. Tontilla 4 olevat rakennukset on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi (sr-2), joita ei ilman pakottavaa syytä saa hävittää ja joiden kellariin ja ullakolle saa sisustaa kerrosalaan luettavia tiloja. sr-2-rakennuksiin kohdistuvien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten historiallinen tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Kaavan autopaikka vaatimusta ei sovelleta kaavassa osoitettuihin säilytettäviin rakennuksiin (ap/sr). Lisärakentaminen on mahdollistettu tontin 4 sisäpihalle sekä Kauppakadun ja Snellmaninkadun kulmaukseen ja Vahtivuoren ja Niemenkadun kulmaukseen. Kauppakadun ja Snellmaninkadun varrella uudisrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on merkitty +97,20. Vahtivuorenkadunkadun ja Niemenkadun varrella uudisrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on merkitty +90,60 ja rännikatujen kulmauksessa +93,50. Kulmauksessa on myös merkintä rakennusalan kulmapiste, josta lähtien on ainakin toista rakennusalan sivua pitkin rakennettava 9 metrin pituudelta rakennus tai umpiaita. Säilytettävien rakennusten (sr-2) julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on merkitty Vahtivuorenkadun varrella +94,20, Vahtivuorenkadun ja Snellmaninkadun kulmauksessa +96,00 ja Snellmaninkadun varrella +93,30. Niemenkadun puoleisella rakennusallalla on merkintä (matt 5), mikä mahdollistaa osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevien työtilojen rakentamisen. Luku merkinnän yhteydessä osoittaa prosenteissa kyseisen työtilan osuuden rakennusoikeudesta. Ko. rakennusallalla on myös merkintä i, alueen osa, jonka kautta ajoneuvoliikenne viereiselle tontille tai alueelle on sallittu.



OTE VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVASTA (YM 28.2.1990).

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan korttelirakenteeseen.

Tontti 2-29-2:



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

Tontti 2-29-4:



VUONNA 1902 VALMISTUNUT PUJOSA



VUONNA 1920 VALMISTUNUT PUNATIILINEN OSA

Tontilla 2-29-4 on vuonna 1903 valmistunut puurakenteinen rakennus (340 k-m²) ja siihen kiinteästi liittyvä, vuonna 1922 valmistunut punatiilinen rakennus (1840 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.

Luonnonympäristö



Tonttien sisäosissa ei ole säilyttämisen arvoista luonnonympäristöä, sillä tonttien piha-alueet on asfaltoitu kauttaaltaan. Rakentamattomilla tontinosilla on kuitenkin katukuvaa pehmentävää kadunvarsipuustoa, lehmuksia ja koivuja.

MITÄ VAIKUTUKSIA KAAVAHANKKEELLA ON

Asemakaavan muutos mahdollistaa ruutukaavakeskustan täydennysrakentamisen ja tiivistämisen. Uusien asuntojen ja mahdollisesti majoitus- tai muiden liiketilojen rakentamismahdollisuus on keskustan palvelujen säilymisen kannalta perusteltua ja vastaa asuntojen sekä majoitus- ja liiketilojen kysyntätilanteeseen.

Rakentaminen muuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaa. Uudisrakentaminen saattaa vaikuttaa viereisten tonttien rakennuksista avautuviin näkyelmiin.

Hanke lisää jonkin verran liikennettä alueella. Liikennemäärien mahdollinen lisääntyminen nykyisestä voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan käyttöön verrattuna on sen verran vähäistä, että kaavahanke on kestävän kehityksen näkökulmasta ilmastopoliittisesti kokonaisuutena katsottuna positiivinen, etenkin kun täydennysrakentamiskohde sijaitsee kes-

kustassa ja vähentää liikennettä verrattuna tilanteeseen, jossa vastaava rakentaminen sijoitettaisiin kauemmaksi keskustasta.

Hanke tukee kaupunkikeskustan kehittämistä yhdyskuntarakenteen taloudellisella ja kestävä kehityksen mukaisella tiivistämisellä lisäämällä asuminen tehokkuutta tonteilla. Uusien asuntojen rakentaminen ydinkeskustaan lisää palvelujen kysyntää ja vaikuttaa positiivisesti palvelujen säilymiseen sekä monipuolisuuteen ja on siten yritysvaikutusten osalta positiivinen.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Ohjaavana viranomaisena on Pohjois-Savon ELY -keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, jolle osallinen voi MRL 64 §:n perusteella esittää neuvottelun käymistä tämän OAS:n riittävydestä, mikäli pitää neuvottelua tarpeellisena. Tähän osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kohdistuvia kannanottoja voi toimittaa myös asiakaspalvelupisteeseen tai suoraan kaupunkiympäristön suunnittelupalveluihin asemakaavoitukseen.

TARVITTAVAT SELVITYKSET JA VAIKUTUSARVIOINNIT

Alueelle laaditaan kaavoitustyön pohjaksi tarvittavat selvitykset ja havainnollistavat aineistot.

Hakija teettää rakennushistoriallisen selvityksen tontilla 2-29-4 olevista kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista. Lisäksi hakija teettää haitta-aineselvityksen korttelin maamassoista ja tontilla 2-29-2 olevan voimalarakennuksen säteilyvaikutuksista.

Kaupunkikuvalliset arvioinnit ja arviointi esimerkiksi naapureiden olosuhteisiin on mahdollista tehdä laadittavan havaintoaineiston pohjalta.

KAAVOITUKSEN KULKU, ARVIOITU AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Asemakaavan muutostyö sisältyy vuoden 2017 asemakaavoitusohjelmaan. Kaupunkirakennelautakuntaa tiedotetaan kaavan vireilletulosta maaliskuussa. 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.

Valmisteluaineisto valmistuu tavoiteaikataulun mukaan kesäkuussa 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 maankäyttösopimukset.

Asemakaavan muutosehdotus valmistuu tavoiteaikataulun mukaan marraskuussa 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 kaavaehdotuksen alkuvuodesta 2018

Kaavan nähtävänäolosta 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 kaupunkiympäristöjen suunnittelupalveluissa asemakaavoituksessa, jossa työtä hoitaa kaavoitusteknikko Jussi Partanen. Kaavatyön havaintoaineiston laatii hakijoiden palkkaama konsultti.

OSALLISET

Kaavanmuutoksen hakija:

Kuopion Energia Oy

Viranomaiset:

Kuopion kaupunki:

Alueellinen rakennusvalvonta / Kaupunkikuvatyöryhmä

Alueellinen rakennuslautakunta

Asuntotoimi- ja projektit

Kaupunkirakennelautakunta

Kulttuurihistoriallinen museo / Kulttuuriympäristötyöryhmä

Kunnallistekninen suunnittelu

Kuopion Energia Liikelaitos

Kuopion Vesi Liikelaitos

Konsernipalvelut / Talous- ja strategiapalvelu

Maaomaisuuden hallintapalvelut / Tonttipalvelut

Pohjois-Savon pelastuslaitos / Aluepelastuslautakunta

Rakentamisen ja kunnossapidon palvelut

Strateginen maankäytön suunnittelu

Viher- ja virkistysaluesuunnittelu

Alueellinen ympäristönsuojelu / Ympäristölautakunta

Yrityspalvelu

Muut viranomaiset:

Pohjois-Savon ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat –vastualue

Muut:

Alueen maanomistajat
Alueen kiinteistöjen omistajat
Naapurikiinteistöt
Lähialueen asukkaat
DNA Itä- ja Keski-Suomi
TeliaSonera Finland Oyj
Kanta-Kuopion Seura Ry
Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhdystys ry

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

YHTEYSTIEDOT

Asemakaavoitus:

Asemakaavapäällikkö Martti Lätti
puh: 044 718 5417
[s-posti: martti.latti\(at\)kuopio.fi](mailto:martti.latti(at)kuopio.fi)
Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio

Kaavoitusteknikko Jussi Partanen
puh: 044 718 5416
[s-posti: jussi.partanen\(at\)kuopio.fi](mailto:jussi.partanen(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

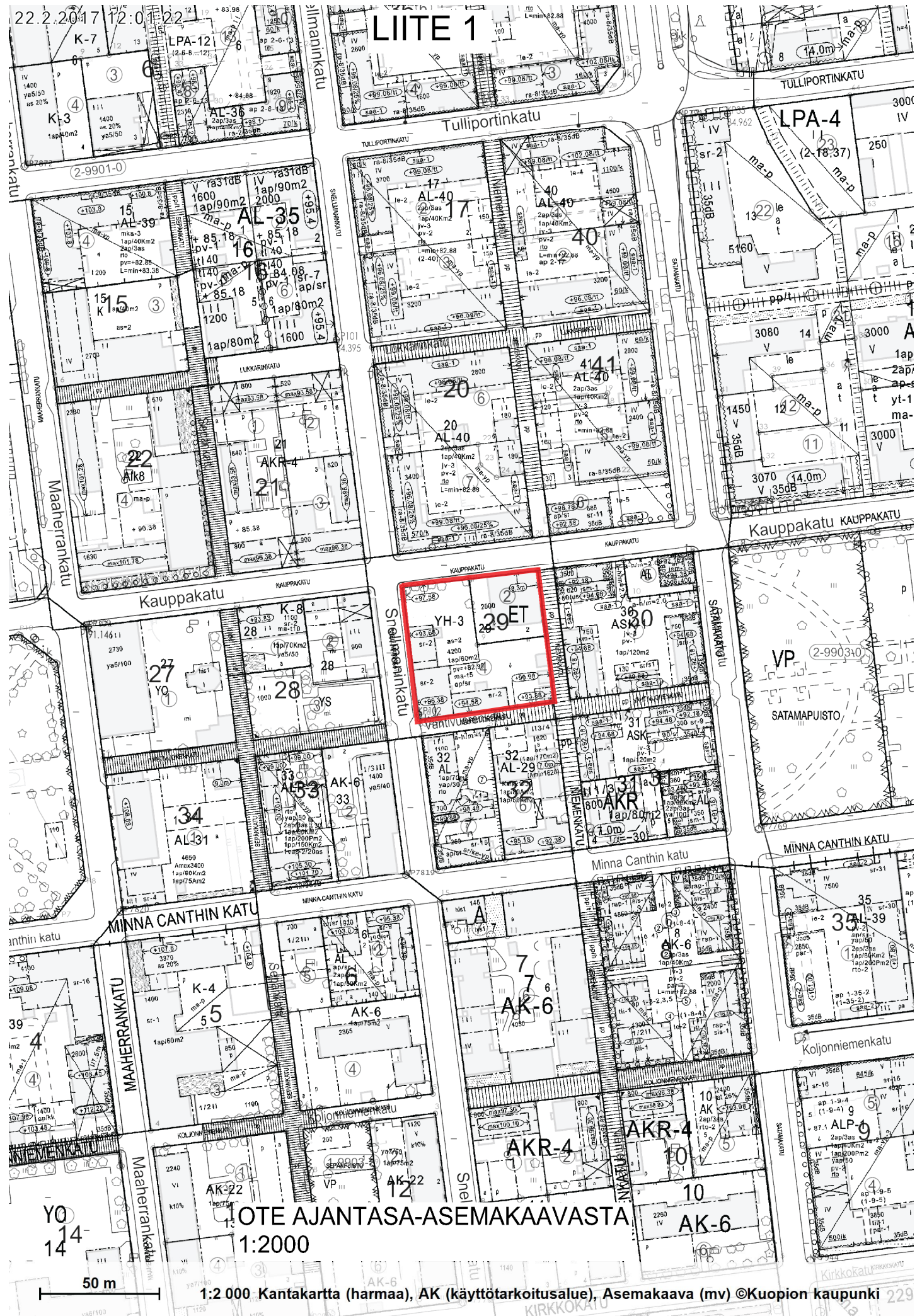
Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus /
Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue:

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

LIITTEET

1. Ote ajantasa-asemakaavasta

LIITE 1



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA
1:2000