

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS- LUONNOS

TYÖNKULMA / VAHTIVUORI 2-6-3 JA 4

x.x.2018



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 8.5.2017

HYVÄKSYMISKÄSITTELY:

KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJA:

KUOPION KAUPUNKI, KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT, ASEMAKAAVOITUS

SISÄLTÖ:

- 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**
 - 1.1 Tunnistetiedot**

- 2 TIIVISTELMÄ**
 - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet**
 - 2.2 Asemakaavan muutos**
 - 2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen**

- 3 LÄHTÖKOHDAT**
 - 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**
 - 3.1.1 Alueen yleiskuvaus
 - 3.1.2 Luonnonympäristö
 - 3.1.3 Rakennettu ympäristö
 - 3.1.4 Maanomistus
 - 3.2 Suunnittelutilanne**
 - 3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
 - 3.2.1.1 Suunnitelmat ja päätökset
 - 3.2.1.2 Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportti-rakennusta koskevat selvitykset
 - 3.2.1.3 Työnkulman rakennusta koskevat selvitykset

- 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**
 - 4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve**
 - 4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset**
 - 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**
 - 4.3.1 Osalliset
 - 4.3.2 Vireilletulo
 - 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
 - 4.3.4 Viranomaisyhteistyö
 - 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet**
 - 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet
 - 4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**
 - 4.5.1 Valmisteluvaiheen vaihtoehdot
 - 4.5.2 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet (lisätään ehdotusvaiheessa)

- 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS (lisätään ehdotusvaiheessa)**
 - 5.1 Asemakaavan muutoksen rakenne**
 - 5.1.1 Mitoitus
 - 5.1.2 Palvelut
 - 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**
 - 5.3 Aluevaraukset**
 - 5.3.1 Korttelialueet
 - 5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset**
 - 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
 - 5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön
 - 5.5 Ympäristön häiriötekijät**
 - 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**
 - 5.7 Nimistö**
 - 5.8 Kaavatalous**

- 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS (lisätään ehdotusvaiheessa)**

LIITTEET

- 1/1–1/3 Asemakaavan muutoksen seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
- 2/1 Asemakaavan muutokartta (lisätään ehdotusvaiheessa)
- 2/2–2/4 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset (lisätään ehdotusvaiheessa)
- 3.1 Asemapiirros (lisätään ehdotusvaiheessa)
- 3.2 Aluejulkisivut (lisätään ehdotusvaiheessa)
- 3.3 Katunäkymät (lisätään ehdotusvaiheessa)
- 4 Ote ajantasa-asemakaavasta = poistokartta (lisätään ehdotusvaiheessa)
- 5 Tulliportti / Rakennushistoriallinen selvitys
- 6 Tulliportti / Tekninen selvitys ja Katselmus- ja tutkimusraportti
- 7 Työnkulma / Rakennushistoriallinen selvitys, Asiantuntijakannanotto ja Vastaus kannanottoon
- 8 Työnkulma / Kulttuurihistoriallinen selvitys ja haastattelukooste
- 9 Työnkulma / Rakennuksen kuntoarviot
- 10 Työnkulma / Selvitys pohjaveden korkeuksista suhteessa perustuksiin
- 11 Työnkulma / Käyttöasteselvitys
- 12 Työnkulma / Rakennushistoriallinen tutkimus
- 13 Työnkulma / Arvio kulttuurihistoriallista arvoista
- 14 Työnkulma / Rakenteiden kuntotutkimus
- 15 Työnkulma / Hankeselostus säilyttämisestä ja muuttamisesta
- 16 Työnkulma / Selvityssuunnitelma muuttamisesta asuinkäyttöön
- 17 Työnkulma / Uudisrakentaminen
- 18 Työnkulma / Inventointi, laaja kohderaportti
- 19 Meluselvitys

KUVAT

- 1 Suunnittelualueen rajaus
- 2 Viistokuva suunnittelualueelta ympäristöineen
- 3 Lähialueet ja niiden tonttitehokkuudet
- 4 Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportti Tulliportinkadun suunnasta
- 5 Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportin itäpuoli (ns. Sepänkadun jatke)
- 6 Työnkulma Maaherrankadun ja Tulliportinkadun risteyksestä
- 7 Työnkulma Tulliporttikadun suunnasta
- 8 Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta
- 9 Ote ajantasa-asemakaavasta
- 10 KHO:n kumoama kaavamuuotos
- 11 Hankeselostus, muutos asuinkäyttöön
- 12 VE 2, muutos asuinkäyttöön
- 13 VE 2, Uudisrakennus, länsijulkisivu, pyörätuolirampit
- 14 VE 2, 1. kerros, ala-aulan muutos
- 15 VE 2, 2. kerros, juhlasalin ja kahvion muutos
- 16 VE 3, Uudisrakennus, näkymä Maaherrankadun ja Tulliportinkadun risteyksestä
- 17 VE 3, Uudisrakentaminen ns. Sepänkadun jatkeen puolella
- 18 VE 3, Uudisrakentamisen asemapiirustus ja laskelmat

TYÖNKULMA / VAHTIVUORI 2-6-3 JA 4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUSLUONNOS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostusluonnos, joka koskee x.x.2018 päivättyä asemakaavakarttaa (kaavakartta laaditaan valmisteluvaiheen jälkeen valittavan vaihtoehdon pohjalta ehdotusvaiheessa).

Asemakaavan muutos koskee:

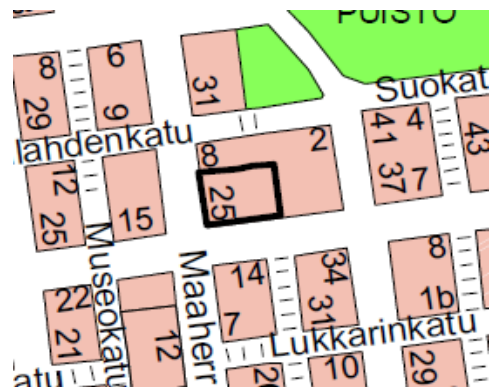
Kuopion kaupungin
2. kaupunginosan (Vahtivuori)
korttelin 6
tontteja 3 ja 4.

Asemakaavan muutoksella ja sitovalla tonttijaolla muodostuu:

Kuopion kaupungin
2. kaupunginosan (Vahtivuori)
korttelin 6
tontti x.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa Tulliportinkadun ja Maaherrankadun risteyksessä.



KUVA 1. SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS

Kaavatunnus:

XXX

Kaavan tarkoitus:

Asemakaavan muutoksella selvitetään mahdollisuus tonttien yhdistämiseen siten, että muodostettavalle uudelle kiinteistölle voitaisiin rakentaa asunto-, liike- ja toimistotiloja sekä palveluasumista. Samalla selvitetään ja ratkaistaan Työnkulman rakennuksen säilyttämismahdollisuus.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen tonttien 2-6-3 ja 4 asemakaavan muutostyöhön on 1.11.2016 tehnyt alueen omistaja Kiinteistö Oy Kuopion Maaherrankatu 25 c/o Lemminkäinen Talo Oy (1.2.2018 voimaantulleen sulautumisen jälkeen YIT Oyj) hakemalla asemakaavan muutosta asunto-, liike-, toimisto- ja palveluasumiskäyttöön. Hakemukseen sisältyi edellisten lisäksi uusia selvityksiä. Kaavatyö on sisällytetty vuoden 2017 ja 2018 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoitusohjelmaan.

Aiemmin vastaava tontteja 2-6-3 ja 4 koskeva asemakaavan muutostyö käynnistettiin vuonna 2012. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.6.2013 asemakaavan, jolla tontit kaavoitettiin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi siten, että Työnkulman rakennus purettaisiin uudisrakentamisen tieltä. Kaava ei saanut valituksen johdosta lainvoimaa.

Uudelleen aloitetun asemakaavan vireilletuloaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 3.5.2017. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 8.5.–8.6.2017. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

Kaavatyön yhteydessä on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus 19.5.2017. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 8.6.2017. Valmisteluaineisto (laaditut selvitykset, tarkastelut ja tutkimukset) annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi ja asetetaan sen jälkeen nähtäville. Valmisteluaineistoa esitellään yleisötilaisuudessa. Nähtävänäolosta ja yleisötilaisuudesta tiedotetaan kuulutuksen lisäksi naapurikiinteistöjä myös kirjeellä. Valmisteluaineistosta järjestetään info- ja keskustelutilaisuus lausunnonantajille.

Ehdotusvaihtoehto laaditaan valmisteluvaiheen jälkeen valittavan vaihtoehdon pohjalta.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella selvitetään mahdollisuus tonttien yhdistämiseen siten, että muodostettavalle uudelle kiinteistölle voitaisiin rakentaa asunto-, liike- ja toimistotiloja sekä palveluasumista. Samalla tutkitaan ja ratkaistaan Työnkulman rakennuksen säilyttämismahdollisuudet.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

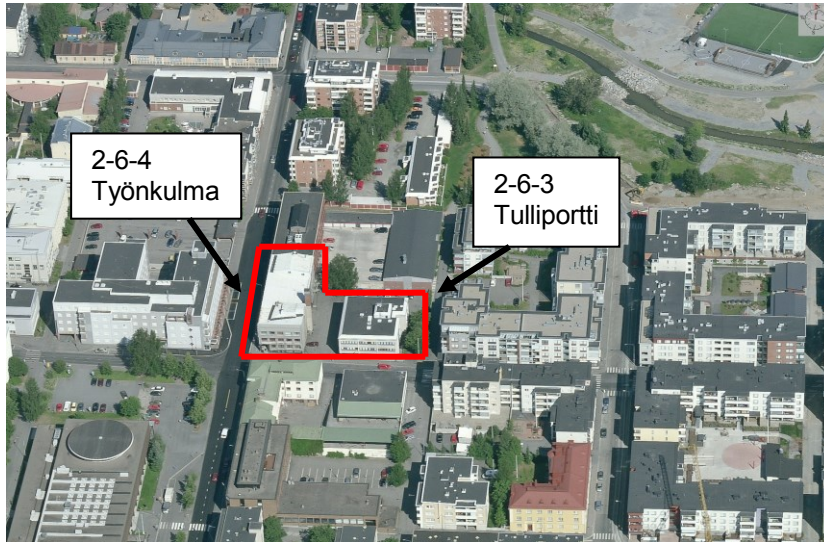
Hankkeen toteutus on tarkoitus aloittaa, kun se on kaavallisesti sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue (tontit 2-6-3 ja 4) sijaitsee Kuopion kaupungin ydinkeskustassa Tulliportinkadun ja Maaherrankadun risteyksessä (Työnkulman rakennus ja sen itäpuoleinen tontti Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportti). Alue tukeutuu ruutukaavakeskustan palveluihin ja olevaan infrastruktuuriin.



KUVA 2. VIISTOKUVA SUUNNITTELUALUEELTA YMPÄRISTÖINEEN

3.1.2 Luonnonympäristö

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähiympäristö:

Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan korttelirakenteeseen, jonka läheisyyteen ja aivan viereen on viime vuosina toteutettu useita uusia, kaupungin ruutukaavakeskustan palveluihin tukeutuvia asuinkerrostaloja. Alueen viereen sijoittuu myös julkisia palveluja: pääterveysasema, maakuntakirjasto ja museo. Kirjaston ja museon laajennus- ja kehittämistyö on käynnissä.

Lähialueiden uusien asuinkerrostalokohteiden toteutuneet tehokkuudet ovat seuraavia:



Alue	Tehokkuus
tontit 2-6-8...13	e=1.72
kortteli 2-36	e=1.72
kortteli 2-39	e=1.9
tontti 2-15-4	e=2.46
tontti 2-16-1	e=1.57
tontti 2-16-2	e=1.83
tontti 2-17-2	e=1.61
tontti 2-17-3	e=1.48
tontti 2-40-1	e=2.09
tontti 2-40-2	e=1.61

KUVA 3. LÄHIALUEET JA NIIDEN TONTTITEHOKKUUDET

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 suunnittelualan toteutusta, ja tämän tontin tonttitehokkuus on 2.46. Muissa ruutukaavakeskustan uusissa kohteissa on asumisen osuus toteutunut tai toteutuu seuraavasti:

Alue	Tehokkuus (asumisen osuus)
tontti 4-20-7 / Kauppakatu 49	e=3.39
tontti 3-24-9 / Puijonkatu 26	e=2.51
tontti 3-22-8 / Haapaniemenkatu 40	e=1.76
tontti 4-8-3 / Tulliportinkatu 27, Lasitalo	e=2.71

Suunnittelualueen itäpuolella samassa korttelissa 2-6 on tonttiin 6-13 kuuluva ns. Sepänkadun jatke, joka on toteutettu rännikatunaisesti pihakatu-liikennemerkkeineen (kuva 5). 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 katu- ja kunnallistekniset verkostot. Kaava-alueen vieressä on ollut aikoinaan mahdollista maa-alueen pilaantumista aiheuttavaa toimintaa, joten varmentavat maaperätutkimukset on syytä tehdä viimeistään ennen uudisrakentamista.

Suunnittelualue:

Tontti 6-3 (Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportti):

Tontilla 6-3 on vuonna 1985 rakennettu 1 400 k-m²:n suuruinen 3-kerroksinen toimisto- ja liikerakennus (Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportti). Rakennus edustaa laaditun selvityksen perusteella 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. Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset ta-

voitteet ovat jääneet rakennuksen toteuttamisessa vähemmälle huomiolle. Vuonna 2006 tehdyn kuntoselvityksen mukaan rakennuksen kunto on tyydyttävä, mutta edellyttää kuitenkin peruskorjauksia. Rakennuksesta on laadittu kaavatyön pohjaksi rakennushistoriallinen selvitys sekä tekninen selvitys ja katselmus- ja tutkimusraportti (liitteet 5–6). Selvityksiä selostetaan tarkemmin kohdassa ”3.2.1.2 Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportti-rakennusta koskevat selvitykset”.



KUVA 4. KIINTEISTÖ OY KUOPION TULLIPORTTI TULLIPORTINKADUN SUUNNASTA



KUVA 5. KIINTEISTÖ OY KUOPION TULLIPORTIN ITÄPUOLI (NS. SEPÄNKADUN JATKE)

Tontti 6-4 (Työnkulma):

Tontilla 6-4 on vuonna 1957 rakennettu, toimisto- tai liikerakennukseksi 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 arkkitehti Kaj Michael ja sen on rakennuttanut Kuopion toimitaloyhdistys ry. Rakennus on 3-kerroksinen ja siinä on lisäksi osin maanalainen pohjakerros rakennuksen itäosassa. Rakennuksen itäpuolella on asfaltoitu piha-alue ja pohjoispuolelta se on kiinni viereisessä rakennuksessa. Julkisivussa on sisäänkäyntejä kolmessa kohtaa. Pääsisäänkäynti sijoittuu Maaherrankadun ja Tulliportinkadun kulmaan. Ensimmäisessä kerroksessa on ollut liiketiloja ja rakennuksen pääsisäänkäynti aulatiloineen, toisessa kerroksessa juhlasali ja siihen liittyvä lämpiö/ravintolatila ja kolmannessa kerroksessa toimistotilaa, pieni luentosali ja juhlasalin parvi.



KUVA 6. TYÖNKULMA MAAHERRANKADUN JA TULLIPORTINKADUN RISTEYKSESTÄ



KUVA 7. TYÖNKULMA TULLIPORTINKADUN SUUNASTA

Rakennus edustaa laadittujen selvitysten mukaan 1950-luvun lopulle tyypillistä sotienjälkeistä modernia liikerakentamista, johon liittyy selkeä pelkistetty muotokieli. Rakennuksen kerroskorkeus on kaksikerroksista juhlasalia lukuun ottamatta 3 metriä (pohjakerros 3,5 metriä). Rakennus on säilyttänyt ulkoasultaan alkuperäisen muotonsa ilman, että siihen on tehty suuria julkisivumuutoksia. Sisätiloissa on sen sijaan tehty vuosien saatossa muutostöitä. Parhaiten ovat säilyneet selvitysten mukaan varsinainen sisään-tuloaula, yläaula ja juhlasali, jotka ovat lähes alkuperäisessä asussaan.

Työnkulma rakennettiin pitkälti talkoovoimin alun pitäen kokoontumistiloiksi ja taustajärjestöjensä toimistotiloiksi; katutasossa oli ulos vuokrattavaa liiketilaa. Toiminnan luonne kuitenkin muuttui melko nopeasti, kun taustajärjestöt tilan tarpeen kasvaessa ja muuttuessa siirsivät toimintojaan muualle. Rakennus toimi sen jälkeen pääosin järjestö-, kulttuuri- ja viihdetapahtumien pitopaikkana (mm. tanssi- ja ylioppilasteatteritoiminta), mutta taloudellisista syistä johtuen toiminta hiipui. Samalla rakennuksen kunto rapistui. Viime vuosina 2000-luvun alkupuolella rakennus on ollut osittain tyhjillään ja osittain tilapäiseksi luokiteltavassa käytössä. Vuoden 2012 lopusta lähtien rakennus on ollut kokonaan tyhjillään.

Työnkulman rakennuksesta on aiemman kaavatyön yhteydessä vuosina 2011–2012 laadittu rakennushistoriallinen selvitys sekä siihen liittyvä asiantuntijakannanotto ja vastaus kannanottoon, kulttuurihistoriallinen selvitys haastattelukoosteineen, rakennustekniset kuntoarviot (sähkö- ja telejärjestelmien kuntoarvio ja rakennusteknillinen kuntoarvio), selvitys pohjaveden korkeuksista suhteessa perustuksiin, vuokratarkastelu ja selvitys käyttöasteesta (liitteet 7–11). Tämän kaavatyön yhteydessä on vuosina 2016–2017 laadittu lisäselvityksinä rakennushistoriallinen tutkimus, arvio rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoista, rakenteiden kuntotutkimus, hankeselostus säilyttämisestä vanhassa käytössä ja muuttamisesta asuinrakennukseksi, selvityssuunnitelma muuttamisesta asuinkäyttöön sekä suunnitelma uudisrakentamisesta (liitteet 12–17). Lisäksi Kuopion kaupunki on laatinut rakennuksesta modernin rakennusperinnön inventointiin liittyen laajan kohderaportin, jossa kuvataan rakennusta yksityiskohtaisesti; kohderaportti on selostuksen liitteenä 18. Selvityksiä selostetaan tarkemmin kohdassa ”3.2.1.3 Työnkulman rakennusta koskevat selvitykset”.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaavamuutoksen hakijan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa.

Nyt voimassa olevat tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009 ja ne sisältävät muun muassa toimivaan aluerakenteeseen, kulttuuri- ja luonnonperintöön sekä eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun liittyviä erityistavoitteita. Valtioneuvosto on päättänyt uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017, ja päätös tulee voimaan 1.4.2018. Uudistetut alueidenkäyttötavoitteet tulevat sisältämään muun muassa toimiviin yhdyskuntiin ja kestäväan liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita etenkin olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittymisen ja eheyttämisen sekä sen myötä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytysten kehittämisen osalta.

Maakuntakaavat:

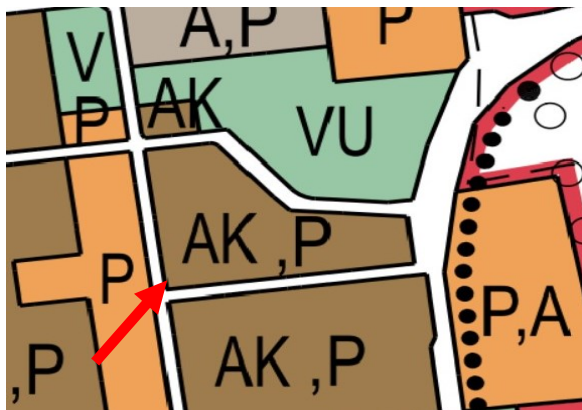
Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C 11.100). Suunnittelumääräyksen mukaan alueen käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiseksi sekä 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, mutta kaava sisältää koko maakunta-alueen 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, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. 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.



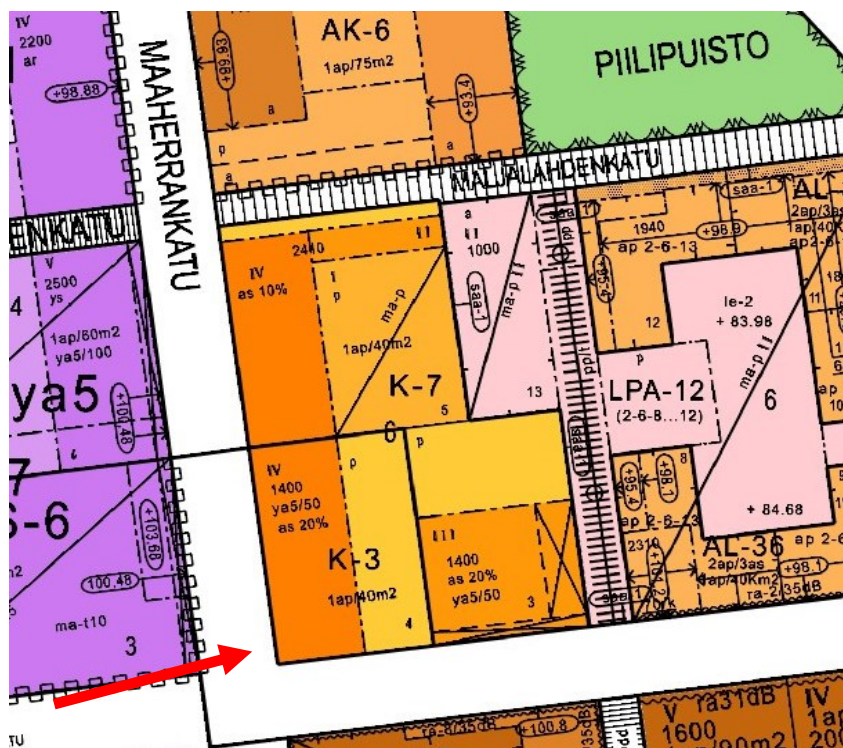
KUVA 8. OTE KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVASTA

Keskustan osayleiskaavaan liittyvässä, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämistä ohjaavassa pidemmän tähtäimen strategisessa suunnitelmassa (Master Plan 2025) suunnittelualaue kuuluu B-vyöhykkeeseen (Ruutukaava-alue ja viherkenttä), jolla osoitetaan toiminnallisten painopistealueiden kehittämisteemoja ja kehitettäviä toimintoja. Tulevaisuudessa B-vyöhykkeellä tullaan tarkastelemaan etenkin liikuntapaikkaratkaisuja, puistojen kehittämistä, koulujen sijoittumista ja uutta asumista. Suunnittelualaueeseen liittyy kaupunkikuvan kehittämistarve.

Keskustan osayleiskaavan uusiminen on käynnissä ja tavoiteaikataulun mukaan osayleiskaavaluonnos valmistunee vuoden 2018 aikana.

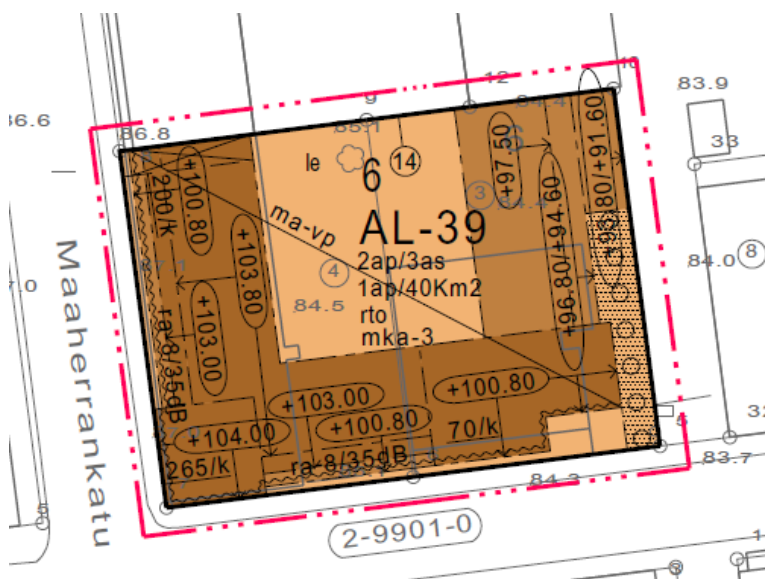
Asemakaavat:

Alueella on voimassa sisäasiainministeriön 21.3.1983 vahvistama asemakaava, jossa molemmat tontit 6-3 ja 4 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 suuntainen 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. Alueeseen ei kohdistu kaavallisia suojelumerkintöjä.



KUVA 9. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Kuopion kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.6.2013 tontteja 6-3 ja 4 koskevan asemakaavan muutoksen, jolla mahdollistettiin olevien tonttien yhdistäminen siten, että muodostettavalle uudelle kiinteistölle voidaan rakentaa asuin-, liike- ja toimistotiloja. Kaavamuutos olisi mahdollistanut Työnkulman rakennuksen purkamisen. KHO kumosi valituskäsittelyjen jälkeen kaavan hyväksymispäätöksen, joten kaavamuutos ei tullut lainvoimaiseksi.



KUVA 10. KHO:N KUMOAMA KAAVAMUUTOS

Ote ajantasa-asemakaavasta on liitteenä 4.

Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2009–2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa. Ohjelmassa esitetään muun muassa kasvihuonepäästöihin, uusiutuvaan energiaan ja ilmastonmuutokseen liittyviä tavoitteita.

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet -ohjelman on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpide-ehdotuksineen. Strategiaan ei sisälly uudempaa rakennuskantaa eikä siten esimerkiksi Työnkulman rakennusta. Kulttuuriympäristöstrategiassa on todettu, että erityisesti modernin rakennusperinnön, sisätilojen ja kuntaliitoksen mukana tulleen rakennuskannan inventoinnit vaativat lisäresursseja. Keskustan ruutukaava-alueen osalta on todettu toimenpidesuosituksena muun muassa, että pääkatujen varsilla rakennukset ovat rännikatuihin verrattuna korkeampia ja rakentamistapa pelkistetympää. Keskustan kaupunkikuvaa pyritään eheyttämään. Rännikatujen mittakaava säilytetään ja sitä pidetään rakentamisen lähtökohtana korkeita rakennuksia välttämällä.

Kuopion uusin maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapolitiikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet ja tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kaupungin vetovoimaa ja kestävästä yhdyskuntarakennetusta tukeva tonttitarjonta. Muina tavoitteina on muun muassa asunto- ja elinkeinopoliittisten ja yhdyskuntarakenteellisten tavoitteiden mahdollistaminen.

Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille. Ohjelmassa tavoitteina ja toimenpidesuosituksina ruutukaavakeskustan osalta on pyrkimys korkeatasoiseen arkkitehtuuriin, kävelykeskustan monipuolistaminen, rännikatujen uudistaminen (rännikatuihin liittyvää täydennysrakentamista ja uusien toimitilojen avaamista edistetään), keskustan rikkonaisen kaupunkikuvan parantaminen katutiloja ja aukioita eheyttämällä (suositetaan pihojen uudistusta ja viihtyisyyden parantamista) sekä esteettömyyden huomiointi suunnittelussa ja toteutuksessa historialliset lähtökohdat huomioiden.

Kuopion kaupunginhallitus on hyväksynyt 11.12.2017 Keskustapysäköinnin yleissuunnitelman. Suunnitelman mukaan Kuopion keskusta-alueella otetaan käyttöön vyöhykejako pysäköintinormeissa niin autopaikkojen kuin pyöräpaikkojen osalta (kaupallinen ydinvyöhyke ja keskustavyöhyke). Kaava-alue kuuluu keskustavyöhykkeeseen, jossa tavoitteena on pysäköinnin tehostaminen ja keskittäminen, pyöräpysäköinnin kehittäminen sekä alueen palveluiden hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen tai pyörällä. Polkupyöräpysäköinnille asetetaan lisäksi paikkojen sijaintiin ja muotoon liittyviä laatuvaatimuksia.

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017 Kuopion strategian vuoteen 2030. Kuopion visiona on olla ”Hyvän elämän pääkaupunki”. Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava,

hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat kilpailukykyinen yrittäjyyssympäristö, vetovoimainen innovaatio- ja oppimisympäristö sekä laadukas koulutusketju varhaiskasvatuksesta korkeakoulutukseen, rohkea kaupunki-kehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, Kuopion tunnettuus ja edunvalvonta, aktiivisuuteen innostava arki, varhainen tuki, työllistyminen ja toimeentulo, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, viisas liikkuminen, energiatehokkuus ja uusiutuva energia, kiertotalous ja resurssien viisas käyttö, sujuva ja uudistuva toiminta, kestävä talous sekä kyvykäs ja innostunut henkilöstö ja uudistuva johtaminen. Tähän kaavatyöhön liittyy ainakin elinvoimaisuuteen, kaupunkikulttuuriin, elinympäristöön, liikkumiseen ja energiatehokkuuteen liittyviä tavoitteita.

Rakennusjärjestys:

Kuopion kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.5.2012 ja se on tullut voimaan Kuopion hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti 14.6.2013. Rakennusjärjestyksen uusiminen on käynnissä.

Tonttijako ja -rekisteri:

Tontit 6-3 ja 4 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 23.11.1937. Tontin 6-3 pinta-ala on 1 188 m² ja tontin 6-4 pinta-ala 1 186 m².

Pohjakartta:

Suunnittelualueen pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen.

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Pohjois-Savon maakuntakaava sisältää koko maakunta-alueella koskevan suunnittelumääräyksen kulttuuriperinnön osalta: ”Alueidenkäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota arkeologiseen kulttuuriperintöön ja kulttuuriympäristöinventointien päivitys- ja inventointeihin erityisesti 1960-luvun ja sitä nuoremman rakennusperinnön osalta”.

Kaava-alue sisältyy aluerajauksellisesti valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, rännikatuverkostoon, mutta alueelle ei sijoitu rännikatuja eikä se rajaudu varsinaisesti rännikatuihin. Alueen itäpuolinen tonttiin 6-13 kuuluva ns. Sepänkadun jatke on kuitenkin toteutettu rännikatunmaisesti pihakatu-liikennemerkkeineen (kuva 5).

Kaava-alueeseen ei kohdistu nimenomaisia yleiskaavallisia eikä asemakaavallisia suojelumerkintöjä eikä se sisälly hyväksytyihin suojeluinventointiluetteluihin.

SKP:n Kuopion osasto ry on tehnyt 22.7.2010 esityksen Työnkulman rakennuksen suojelusta siten, että rakennus liitettäisiin kulttuuriympäristöstrategian mukaiseksi hoito-ohjelman rakennussuojelukohteeksi. Esityksestä pyydettiin lausunto Museovirastolta 24.8.2011. Museovirasto totesi tällöin, että rakennukseen sisältyvät kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot tulee tarkemmin selvittää ja tutkia vireille tulevassa asemakaavan muutoksessa ja tässä yhteydessä on luontevaa ratkaista rakennuksen suojelu. Museovirasto esitti perusteellisen rakennushistoriallisen selvityksen laatimista kohteen vaalittavien erityispiirteiden tunnustamiseksi ja käyttövaihtoehtojen tarkastelemiseksi.

Museovirasto ilmoitti tällöin osallistuvansa kaavahankkeeseen lausuntoja antamalla. Lisäksi ennen asemakaavan muutoksen voimaan tuloa oli Museovirastolle aiheellista lähettää lausunnon mahdolliset rakennusta koskevat lupahakemukset. Asemakaavan muutoksen hakemusaineistosta pyydettiin aiempaan pohjautuen kannanotto Museovirastolta 13.1.2012, mutta Museovirasto siirsi 18.1.2012 asian Kuopion kulttuurihistoriallisen museon käsiteltäväksi 15.1.2012 tehdyn yhteistyösopimuksen perusteella.

Pohjois-Savon Perinnepoliittinen yhdistys, Kuopion Eläkeläiset ry, PAND-taiteilijoiden ja kulttuurityöntekijöiden rauhanyhdistys, Kuopion ylioppilasteatteri sekä T-tilat ry ovat tehneet 12.6.2013 Pohjois-Savon ELY-keskukselle Työnculmaa koskevan suojeluesityksen. Museovirasto antoi lausunnon suojeluesityksestä ja totesi siinä Työnculman täyttävän rakennusperinnön suojelemisesta annetussa laissa säädetyt suojelun edellytykset. Työnculmalla on Museoviraston mukaan kulttuurihistoriallista merkitystä lain 8 §:n arviointiperusteiden mukaan. Nämä ovat: 8.1 § harvinaisuus tai ainutlaatuisuus (harvinaisuus), 8.3 § aluetta tai tiettyä aikaa kuvaavat tyypilliset piirteet (edustavuus), 8.4 § alkuperäistä tai sitä vastaavan käytön, rakentamistavan, arkkitehtuurin tai tyylin ilmeneminen ja jatkuminen (alkuperäisyys) sekä 8.5 § merkitys historiallisen tapahtuman tai ilmiön todisteena tai siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä (historiallinen todistusvoimaisuus). Museoviraston mukaan suojelun tarve kohdistuu Työnculman ulkoasuun sekä sisätilojen tilajakoon ja kiinteään sisustukseen (ei koske kellari- ja liiketiloja). Museovirasto totesi myös, että kaupunkirakenteessa sijaitsevana sotien jälkeen rakennettuna seurantalona kohteen merkitys on valtakunnallinen. ELY-keskus ei määrännyt päätöksessään 23.12.2013 Työnculmaa suojeltavaksi rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla. Perusteluna ELY-keskus totesi, että suojelukysymys on tutkittu ja ratkaistu asemakaavan muutoksen yhteydessä, joka ei ole muutoksenhaun johdosta lainvoimainen. Lisäksi ELY-keskus toimivaltaisena viranomaisena totesi, että vaikka rakennuksella on osin esitetty olevan myös lainkohdassa tarkoitettua valtakunnallista merkitystä, ei ELY-keskus näissä oloissa katso perusteluksi rakennuksen suojelemista lain nojalla, kun lähtökohtaisesti rakennusten suojelemista koskevat kysymykset tulee ratkaista MRL:n mukaisella asemakaavalla. Myöskään rakennuksen kuntoon ja käyttöön liittyvät tarkoituksenmukaisuusasiat eivät puolla tämän pääsäännön sivuuttamista rakennukseen esitetystä valtakunnallisesta merkityksestä huolimatta. Kaavavaiheen selvitysten mukaan rakennuksen kunnostaminen ylipäättään ja tämän hetken rakentamismääräykset täyttäväksi on ongelmallista monin tavoin. Muun muassa liikkumisesteettömyyteen, paloturvallisuuteen, energiamääräyksiin ja pintojen kuluneisuuteen liittyvät seikat aiheuttavat sen, että arvokkaiksi katsottuja kulttuurihistoriallisia arvoja häviää väistämättä.

Työnculma kuuluu Kuopion modernin rakennusperinnön inventointihankkeessa kartoitettavien kohteiden joukkoon. Inventoinnissa on selvitetty rakennuksen ominaispiirteet, historia ja siihen liittyvät arvot. Inventointihankkeen ohjaus- ja arvotusryhmänä toimiva Kulttuuriympäristötyöryhmä arvottaa rakennuksen myös osana laajempaa julkisten rakennusten kokonaisuutta. Työnculma kuuluu siinä kulttuurirakennusten ryhmään. Työryhmän tekemässä numeroarvotuksessa korostuu rakennuksen historiallinen merkitys. Kokonaisarvotuksessa osa kulttuurirakennuksista on Työnculmaa merkittävämpiä. Työnculmasta on Kuopion keskustan ja lähiympäristön modernin rakennusperinnön inventointiin liittyen laadittu laaja kohderaportti (liite 18).

Alueeseen liittyvät tuomioistuinpäätökset:

Hallinto-oikeus 16.1.2014:

Suomen kommunistisen puolueen Kuopion osasto ry valitti kaupunginvaltuuston tekevästä, Työnkulman purkamisen mahdollistamasta kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus kumosi kaavan hyväksymispäätöksen 16.1.2014 puutteellisten selvitysten vuoksi. Hallinto-oikeus totesi päätöksessään, ettei lausunnoista käynyt ilmi sellaisia konkreettisia seikkoja, joiden avulla arvojen merkittävyyden suhteuttaminen paikallisesti, maakunnallisesti tai mahdollisesti valtakunnallisesti olisi mahdollista esimerkiksi sitä kautta, kuinka paljon nimenomaan kaupungeissa on enää jäljellä vastaavia työväenliikkeen alkuaikojen puurakenteisista maaseutumaiseen ympäristöön sijoittuvista työväentaloista poikkeavia rakennuksia tai nykyisestä rakentamisen toteuttamisesta poikkeavia talkoilla rakennettuja kaupunkien työväentaloja. Tämän seurauksena ei ollut arvioitavissa, mitkä ovat rakennuksen työväen kulttuurihistoriaan kytkeytyvät arvot, joilla on merkitystä yleisemmässä kulttuurihistoriallisessa arvioinnissa.

Lisäksi hallinto-oikeus totesi, ettei Kuopion kaupungilla ollut keskusta-alueelta inventointia 1900-luvun jälkipuolella rakennetuista rakennuksista niin, että olisi arvioitavissa, mikä merkitys paikallisella tasolla tämäntyyppisellä rakennuksella on oman aikakautensa yhteiskunnalliseen toimintaan liittyvän rakentamisen esimerkkinä tai aikakaudelleen tyypillisenä rakennuksena muuten.

Johtopäätöksessään hallinto-oikeus totesi, että riittävien selvitysten hankkiminen on viime kädessä kunnan vastuulla. Lausunnoissa ei ollut arvioitu Työnkulman rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja suhteessa muihin työväentaloihin. Asiassa ei myöskään ollut esitetty inventointia tai muuta selvitystä Kuopion kaupungin uudemman rakennuskannasta. Näistä syistä asiassa ei ollut oikeudellisesti arvioitavissa, että Työnkulman rakennuksen osalta rakennetun ympäristön arvot, rakennushistorialliset tai kulttuurihistorialliset arvot olisivat niin vähämerkityksisiä, että rakennuksen suojelemista koskevien määräysten antaminen olisi aiheetonta. Asiassa esitetyn selvityksen perusteella ei myöskään ollut arvioitavissa, että rakennuksen rakennushistorialliset ja kulttuurihistorialliset arvot eivät olisi säilytettävissä rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä.

Korkein hallinto-oikeus (KHO) 6.2.2015:

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi Kuopion kaupunginhallituksen tekemän, hallinto-oikeuden päätöstä koskevan valituksen 6.2.2015. KHO totesi perusteluissaan, että asiassa on ratkaistavana, perustuuko kaavapäätös riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin mainitun rakennuksen rakennettuun ympäristöön liittyvien ja kulttuurihistoriallisten arvojen osalta. KHO totesi, että kun otetaan hallinto-oikeuden päätöksen perusteluissa Työnkulman merkityksestä suhteessa muihin kaupunkien työväentaloihin lausutun lisäksi huomioon Museoviraston suojeluesityksen käsittelyn yhteydessä esittämä arvio Työnkulman valtakunnallisesta merkityksestä kaupunkirakenteessa sijaitsevana sotien jälkeen rakennettuna seurantalona, kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaavaan muutos ei perustu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin Työnkulman rakennettuun ympäristöön liittyvien ja kulttuurihistoriallisten arvojen osalta. Tämän vuoksi ja kun muutoin otettiin huomioon hallinto-oikeuden päätöksen perustelut ja niissä mainitut oikeusoh-

jeet sekä KHO:ssa esitetyt vaatimukset ja asiassa saatu selvitys, hallinto-oikeuden päätöksen muuttamiseen ei ollut perusteita.

KHO:n päätöksessä viitattiin Museoviraston antamaan lausuntoon Työnkulman suojelemisesta rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla. Museovirasto totesi tällöin Työnkulman täyttävän edellä mainitussa laissa säädettyjä suojelun edellytyksiä (harvinaisuus, edustavuus, alkuperäisyys ja historiallinen todistusvoimaisuus) ja suojelun tarve kohdistuu Työnkulman ulkoasuun sekä sisätilojen tilajakoon ja kiinteään sisustukseen (ei koske kellari- ja liiketiloja). Museovirasto totesi myös, että kaupunkirakenteessa sijaitsevana sotien jälkeen rakennettuna seurantalona kohteen merkitys on valtakunnallinen.

3.2.1.2 Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportti-rakennusta koskevat selvitykset

Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportti-rakennuksen (tontti 2-6-3) osalta vuoden 2012 asemakaavatyön tausta-aineistoon liittyivät rakennushistoriallinen selvitys sekä tekninen selvitys ja katselmus- ja tutkimusraportti (liitteet 5–6). Nämä selvitykset ovat edelleen ajantasaisia tähän kaavatyöhön.

Rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy 10.4.2012:

Selvityksessä (liite 5) on selostettu Tulliportti-rakennuksen vaiheita, arkkitehtonista ratkaisua ja rakenneratkaisua, rakennukseen tehtyjä muutoksia ja nykytilannetta sekä esitetty valokuvia rakennuksesta. Arvojen osalta on todettu rakennuksen edustavan 1980-luvun tehokkuusajattelulle tyypillistä liikerakentamista. Rakennus on elementtirakenteinen ja siinä on tehty käytön edellyttämiä toiminnallisia muutoksia siirtämällä väliseiniä tarpeen mukaan, rakennus on kuitenkin pääosin alkuperäisessä kunnossa. Elementtirakennejärjestelmän systemaattisuus on hallitsevasti esillä julkisivuissa. Ikkunat on toteutettu nauhamaisina ja julkisivua jäsennoi muutama vertikaalinen pilasteriaihe. Rakennus edustaa ajalle tyypillistä arkirakentamista. Pää tavoitteena on ollut kuivan, lämpimän sisätilan tuottaminen kohtuullisin kustannuksin. Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet ovat jääneet vähemmälle huomiolle.

Tekninen selvitys, Insinööritoimisto Raksystems Oy 5.5.2006, Katselmus- ja tutkimusraportti, Insinööritoimisto Savon Controlteam Oy 4.12.2009:

Teknisen selvityksen (liite 6) mukaan rakennus on kokonaisuutena tyydyttävässä kunnossa kuntoluokkana KL2, LVI-teknisiltä osiltaan hyvässä kunnossa kuntoluokkana KL2 ja sähköjärjestelmät yleisilmeeltään tyydyttävässä kunnossa kuntoluokkana KL2–3. Katselmus- ja tutkimusraportin (liite 6) mukaan tutkimuskohteena olleessa 2. kerroksen huoneistossa lienee julkisivuista ja ilmanvaihdesta johtuvia sisäilmaongelmia.

3.2.1.3 Työnkulman rakennusta koskevat selvitykset

Työnkulman rakennuksen (tontti 2-6-4) osalta vuoden 2012 asemakaavatyön tausta-aineistoon liittyivät rakennushistoriallinen selvitys sekä siihen liittyvä asiantuntijakananotto ja vastaus kannanottoon, kulttuurihistoriallinen selvitys haastattelukoosteineen, rakennustekniset kuntoarviot (sähkö- ja telejärjestelmien kuntoarvio ja rakennustekniil-

linen kuntoarvio), selvitys pohjaveden korkeuksista suhteessa perustuksiin, vuokratarkastelu ja selvitys käyttöasteesta (liitteet 7–11). Kaavan kumoamispäätöksissä tuomioistuimet totesivat, ettei kaava perustunut riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin, joiden pohjalta olisi voinut arvioida rakennuksen arvojen merkittävyyttä tai niiden säilymistä rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä. Näiden seikkojen arvioimiseksi on Työnkulman rakennuksesta tämän kaavatyön yhteydessä vuosina 2016–2017 laadittu lisäselvityksinä rakennushistoriallinen tutkimus, arvio rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoista, rakenteiden kuntotutkimus, hankeselostus säilyttämisestä vanhassa käytössä ja muuttamisesta asuinrakennukseksi, selvityssuunnitelma muuttamisesta asuinkäyttöön sekä suunnitelma uudisrakentamisesta (liitteet 12–17). Lisäksi Kuopion kaupunki on laatinut rakennuksesta modernin rakennusperinnön inventointiin liittyen kohde- ja rakennusraportin, joka on selostuksen liitteenä 18.

Rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy 7.12.2011:

Selvityksessä (liite 7) on selostettu Työnkulman rakennuksen alku- ja myöhempiä vaiheita, arkkitehtonista ratkaisua ja rakenneratkaisua, rakennuksessa tehtyjä muutoksia, nykytilannetta ja arvoja sekä esitetty valokuvia rakennuksesta. Arvojen osalta selvityksessä todetaan, että Työnkulman suunnittelu edustaa hyvää arkkitehtonista osaamista ja asiakkaan tarpeisiin paneutumista. Suomen arkkitehtuurihistoriassa se ei kuitenkaan sijoitu aikakauden paikallisesti tai kansallisesti merkittävien arkkitehtuurikohteiden sarjaan. Tilauksen luonne, halvalla ja talkootyön mahdollistaen, ei ole tarjonnut suunnittelijalle samanlaisia lähtökohtia kuin vastaavan tilaohjelman omaava julkinen rakennushanke.

Rakennuksen arkkitehtoniset ja rakennushistorialliset arvot eivät edellytä sen asemakaavallista suojelemista. Rakennuksen arvotekijät liittyvät lähinnä paikallishistoriaan ja työväen kulttuurihistoriaan. Pohjois-Savossa on rakennettu vuosina 1900–1987 yhteensä 134 työväentaloa, 31 tanssilavaa ja 8 muuta kiinteistöä tai kesämaajaa; yhteensä 176 toimipaikkaa. Työnkulman jälkeen on valmistunut seitsemän työväentaloa. Työnkulma kuuluu työväentaloperinteen viimeiseen aaltoon.

Työväentalot ovat seuraintalojen tavoin hiljalleen autoituneet. Toiminnan hiipuminen on omalta osaltaan edistänyt rakennusten rappeutumista ja välttämättömät kiinteistöjen ylläpitokorjaukset on laiminlyöty. Ilmiö on tuttu myös seurojen taloilla. Työnkulman ongelmana on sen suuri korjausvelka ja tilojen epäajanmukaisuus. Juhlasalin ja aulatilojen luonne rajaavat varsin tarkkaan toimintaedellytyksiä. Tilojen tuotot eivät ole missään suhteessa kuluihin.

Rakennushistoriaselvityksestä saatu kannanotto ja selvityksen laatijan vastaus:

Seurantaloasiantuntija Leni Pakkala totesi 10.2.2012 rakennushistoriaselvityksestä antamassaan kannanotossa (liite 7) rakennustutkijan näkemyksenä, että Työnkulma on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jolla on arkkitehtonisia, historiallisia ja ympäristöarvoja. Rakennus edustaa hyvin rakentamisajankohdan arkkitehtuuria ja tilaohjelmaltaan sodan jälkeisiä kaupunkien työväentaloja/kulttuuritaloja. Arkkitehtonisesti arvokkaimmat pääsisätilat ja julkisivut ovat säilyneet alkuperäisessä asussa. Työnkulma on harvinainen sikäli, että harvat näin suuret talot on rakennettu kansalaisjärjestöjen toimesta pääosin talkoilla. Kaupunkirakenteessa sijaitsevia isoja arvokkaita työväentaloja/kulttuuritaloja ei ole ylipäätään montaa maassamme, ja sodan jälkeen raken-

netuista Työnkulma kuuluu rakennustutkijan näkemyksen mukaan kahden arvokkaimman joukkoon (toinen Helsingin Kulttuuritalo). Vaikka rakennuksen alkuperäisten taustayhteisöjen toiminnalle talolla ei ole enää edellytyksiä, seurantalojen näkökulmasta on toivottavaa, että rakennus säilyisi ja siinä jatkuisi tilojen mahdollistama kulttuuritoiminta.

Rakennushistoriaselvityksen laatija esitti vastauksensa (liite 7) seurantaloasiantuntijan kannanottoon, jossa hän toteaa arkkitehtonisten arvojen osalta, etteivät ne yllä tasolle, joka edellyttää rakennuksen suojelua kansallisesti merkittävänä arkkitehtuurikohteena. Kulttuurihistoriallisista ja paikallishistoriallisista arvoista ei hänelle ole muodostunut selkeää kantaa. Korjaushanke tulee olemaan uudisrakentamiseen verrattavissa oleva laaja peruskorjaushanke, jossa tulee ottaa huomioon uudet rakennusmääräykset. Korjaustyössä on selvityksen laatijan mukaan huomioitava muun muassa seuraavat asiat:

- Rakennuksen kaikki pinnat uusitaan / pintakäsitellään.
- Kaikki LVISA-järjestelmät uusitaan.
- Tilat on varustettava määräysten mukaisella ilmanvaihdolla ja lämmönlämmönteonotolla.
- Uusi talotekniikka edellyttää kiinteistön sähköliittymän uusimista.
- Ilmanvaihto jaetaan ullakolta vertikaalisesti suoraan kerroksiin. Huonetiloissa olevat palkit (alapinnan hk 2400–2500 mm) estävät laajemmat vaakavedot. Ratkaisu vaikuttaa sisätilojen ilmeeseen.
- Rakenteita on avattava siinä laajuudessa, että mahdolliset kosteusvauriot ja mikrobiriskit pystytään luotettavasti kartoittamaan.
- Perusmuurit kaivetaan kauttaaltaan esiin. Salaojitukset ja maata vasten olevien seinien vesieristykset joudutaan uusimaan ja lämpöeristämään.
- Kohtuullisen energiakulutuksen ja elinkaaritavoitteiden saavuttamiseksi on rakennuksen tiiveyttä ja lämpöeristystä parannettava. Samassa yhteydessä on varmistettava, ettei rakennukseen jää mikrobivaurioita, jotka aiheuttavat sisäilmaongelmia. Näitä vaurioita on jouduttu korjaamaan kymmenissä kiinteistöissä. Ongelmaa ei voi vähätellä.
 - o Salin yläpohjan rakenteet ja lämmöneristys (nykyisin 10 cm mineraalivilla ilman höyrysulkua!) uusitaan, muissa yläpohjissa puretaan pintabetonia ja varmistetaan, ettei rakenteessa esiinny mikrobikasvustoa. Tehdään tarvittavat korjaustoimenpiteet ja lisätään yläpohjan eristystä. Rakennetyypeissä on huomioitava, ettei väärään paikkaan synny kondenssia ja sitä kautta mikrobikasvustoa.
 - o Vesikatteet uusitaan ja varmistetaan niiden tuulettuminen.
 - o Lastulevyeristeissä esiintyy usein kosteusvaurioita ikkunoiden alaliittymien alueella. Ulkoseinillä voidaan joutua uusimaan ulkopuolinen 4” lastuvillaeriste SPU-eristeellä tms. Sisäpuolisen 3” eristeen kunto tarkistetaan ja selvitetään mahdolliset kosteusvauriot ja mikrobikasvustot. Rakenteita avataan ja eliminoidaan ko. ongelmat.
 - o Rakennustyön takia on julkisivuverhousta purettava ja koottava uudelleen. Vaurioituneita julkisivupeltejä joudutaan vaihtamaan.
 - o Ikkunat uusitaan.
 - o Alapohjat uusitaan ja varustetaan lämmöneristyksellä.
 - o Julkisivun lipputankojen kupariverhoiltujen kiinnitysalustojen tekninen kunto selvitetään. Näissä rakenteissa löytyy usein pahoin ruostuneet kantavat teräsrakenteet (galvaaninen pari).
 - o Julkisivuklinkkerit alustoineen puretaan ja kootaan uudestaan.
 - o Jne.

- Uudet ullakolle tulevat iv-konehuoneet ja lauhduttimet joudutaan tukemaan perustuksiin saakka ja paaluttamaan. Nykyinen runkorakenne ei kestä vaadittuja lisäkuormia. Tämä on tyypillinen ilmiö aikakauden rakennuksissa. Muutos vaikuttaa myös sisätilojen ilmeeseen.
- Salitilan av-tekniikka ja näyttämötekniikka uusitaan.
- Rakennus varustetaan osoitteellisella paloilmoinlaitteistolla, varavalaistuksella ja määräysten mukaisilla poistumistiemerkinnoillä.
- Kokoontumistilan alapuolella olevat liiketilat, talon rakenteiden palotekninen kesto sekä kokoontumistilojen luonne huomioiden (kolmessa avoimessa kerroksessa) jouduttaneen rakennus henkilöturvallisuussyistä sprinklaamaan.
- Liiketilojen osalta varmistetaan, että saavutetaan palokuorman edellyttämä kantavien rakenteiden palonkesto aika REI120 joko lisäeristyksellä tai sprinklaamalla (tai molempien sopivalla yhdistelmällä).
- Rakennus varustetaan liikuntarajotteisten käyttöön soveltuvalla hissillä ja wc-tilalla. Lisäksi liiketiloihin pääsyn mahdollistava tasonostin.
- Yleisöwc-tilat ovat riittämättömät ja näiltä osin tiloja on laajennettava. Vaikuttaa sisätilojen ilmeeseen.
- Kokoontumistiloista ei tällä hetkellä ole yhtään nykymääräysten mukaista poistumisreittiä. Kaksi erillistä R60-poistumisporrasta salikerroksesta ja varapoistumisportaan ulottaminen myös kolmannen kerrokseen toimistotiloihin ja parvelle.
- Sali, aulat ja toimistotilat osastoidaan eri palo-osastoiksi.
- Rakennuksen tulee olla P1-vaatimukset täyttävä, jos toisessa kerroksessa sijaitsevaan saliin halutaan päästää yli 250 henkeä. Salin yläpohja on palosuojattava/uusittava niin, että määräys toteutuu.
- Väestönsuojan varusteet ja laitteet joudutaan uusimaan.
- Kaikki asbesti ja PAH-yhdisteet on poistettava tai esitettävä luotettava suunnitelma niiden rakenteellisesta kapseloinnista. Kartoitusta ei ollut käytettävissä. Tämän aikakauden rakennuksissa asbestia esiintyy tavanomaisesti eristeissä, lattiapäällysteissä, lattialiimoissa, Luja-levyissä ja saumalaasteissa. Vesieristeissä saattaa esiintyä PAH-yhdisteitä.
- Rakennus on perustettu puupaalujen varaan. Ympäröiviin myöhemmin rakennettuihin kiinteistöihin on tehty maanalaisia pysäköintikellareita, jotka on varustettu pohjavesipumppaamoilla. Pohjavesi alueella on tämän vuoksi suurella todennäköisyydellä laskenut. Ilmiö johtaa hiljalleen puupaalujen yläpäiden lahoamiseen. Pohjaveden korkeus, paalujen kunto ja mahdollinen lisäpaalutus-tarve on selvitettävä huolellisesti. Uudelleenpaalutus on tämän kokoisessa kohteessa kallis toimenpide suhteessa rakennuksen kokoon.

Kulttuurihistoriallinen selvitys, Historiapalvelut Pelli 20.9.2012:

Selvityksessä (liite 8) todetaan Työnkulman rakennuksen edustavan osana kulttuurihistoriaa oman aikakautensa rakentamista ja olevan Kaj Michaelin tuotannossa myös ainutlaatuinen. Rakennus on säilyttänyt ulkoasultaan alkuperäisen muotonsa ilman, että siihen on tehty suuria julkisivumuutoksia. Sisätiloiltaan rakennus on ainakin aulan ja juhlasalin osalta lähes alkuperäisessä asussaan. Rakennus on lisäksi yksi osa arkkitehti Kaj Michaelin laajasta tuotannosta Kuopiossa.

Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo liittyy sen paikallishistoriaan ja rakennushistoriaan. Paikallishistoriallinen arvo liittyy rakennuksen käyttöön osana paikallista yhteiskunnallista toimintaa. Valtakunnallisesti katsottuna rakennus on osa maamme työväentalojen ja seurantaloiden rakentamisperinnettä. Ympäristöönsä suhteutettuna

rakennus ei ole kaupunkikuvallisesti niin merkittävä kuin paikallishistoriallisesti tai kulttuurihistoriallisesti. Rakennus ja rakentamisajankohta edustavat sodan jälkeistä aikaa, jolloin varsinkin vasemmistolaiset yhteisöt ja yhdistykset rakensivat omia toimintiloja taajamiin. Työnkulma on oman aikansa edustaja osana työväentalojen ja seurantaloiden rakennusperinnettä.

Kiinteistön sähkö- ja telejärjestelmien kuntoarvio, AH-Talotekniikka 13.3.2012:

Kuntoarviossa (liite 9) todetaan, että sähköjärjestelmien osalta perusverkkojen asennukset ovat kuntoluokassa KL3 (välttävässä kunnossa, uusittava tai korjattava lähivuosina). Peruskorjauksen tai huonetilojen muutosten yhteydessä sähköjärjestelmät joudutaan uusimaan kokonaan vastaamaan tämän päivän tarpeita ja määräyksiä. Vesijohdot ja viemärit sekä lämpöjohdot ja ilmanvaihto ovat kuntoluokassa KL4 (uusittava mahdollisimman pian). Kuntoarvion mukaan nykyisiä LVIA-laitteita ei voida tai ei ole järkevää hyödyntää miltään osin, koska niistä aiheutuisi enemmän lisäkustannuksia kuin niistä olisi hyötyä.

Rakennusteknillinen kuntoarvio, Rakennuttajatoimisto Ratek Oy 14.3.2012:

Kuntoarviossa (liite 9) todetaan, että rakennusosien kunto, kunnostusmahdollisuus sekä sen jälkeen mahdollinen käyttöikä huomioiden on koko rakennuksen kunto niin heikko, että peruskorjaus on selkeästi kalliimpi vaihtoehto kuin uudisrakennus. Erityisesti huomioitavaa on myös se, että olevat rakenneratkaisut rajoittavat peruskorjauksessa uusiokäyttöä oleellisesti ja myös sen takia peruskorjausvaihtoehto on kannattamatonta toteuttaa. Lisäksi LVI- ja sähkötekniiset arviot tukevat omalta osaltaan vain uudisrakentamisen vaihtoehtoa.

Selvitys pohjaveden korkeuksista suhteessa perustuksiin, Lemminkäinen Talo Oy 13.9.2012:

Selvityksessä (liite 10) todetaan, että pitkäaikaisen pohjaveden korkeusseurannan mukaan osa rakennuksen perustuksista on todennäköisesti ollut pohjaveden tason yläpuolella, joten paalujen yläpäät ovat olleet alttiina lahoamiselle jo vuosia.

Selvitys käyttöasteesta, Lemminkäinen Talo Oy 26.4.2012:

Selvityksen (liite 11) mukaan Työnkulman tilojen kokonaisvuokra-aste oli vuonna 2012 15–18 %. Vuokralaisina olivat tällöin mm. Kuopion Varhaiseläkesaajat ry (päivätanssitoiminta), Vaatturi-ompelimo, Teippaus- ja opasteyritys sekä muutama musiikkitoimintaan liittyvä yritys ja yhteisö.

Vuoden 2012 lopusta lähtien rakennus on ollut kokonaan tyhjiällä.

Rakennushistoriallinen tutkimus, Arkkitehtitoimisto ark-byroo 24.10.2016:

Aiempiä rakennushistoriallista ja kulttuurihistoriallisia selvityksiä täydentämään on laadittu rakennushistoriallinen tutkimus (liite 12), jossa esitetään Työnkulma konteks-

tissaan Kuopion modernin rakennuskannan, sodanjälkeisen työväentalorakentamisen ja seurantaloperinteen kannalta. Rakennushistoriallinen tutkimus pyrkii vastaamaan KHO:n päätöksessä esitettyihin argumentteihin Työnkulman merkityksestä suhteessa muihin kaupunkien työväentaloihin sekä tuottamaan riittävät tutkimukset ja selvitykset rakennettuun ympäristöön liittyvien ja kulttuurihistoriallisten arvojen osalta.

Rakennushistoriallinen tutkimus koostuu kolmesta osasta: Työnkulman rooli suhteessa arkkitehtoniseen kontekstiinsa eli Kuopin keskusta-alueen sodanjälkeiseen arkkitehtuuriin ja suunnittelijansa Kaj Michaelin tuotantoon, Työnkulman tarkastelu kulttuurihistoriallisessa kontekstissaan kuten seurantalojen rakentamisperinteen taustalla olevaan aatteelliseen toimintaan, talojen rakentamisprosesseihin, hallintoon ja niissä tapahtuneeseen toimintaan nähden sekä Työnkulman paikallishistoriallinen merkitys, sen vaiheet ja käyttö (haastattelut). Vertailukohteina tutkimuksessa on sellaisia toisen maailmansodan jälkeisiä kulttuuri- ja liikerakennuksia Kuopion keskustan alueella, joilla valmistumisajankohtansa, sijaintinsa ja tytopologiansa puolesta on yhtymäkohtia Työnkulmaan. Työnkulmaa verrataan myös muihin kaupunkikeskustassa sijaitseviin 1950–1960-lukujen seurantaloihin.

Ensimmäisenä tutkimusosana tarkastellaan Työnkulman roolia ja rakennuksen suunnittelijaa suhteessa kahdeksaan muuhun Kuopion ruutukaava-alueella olevaan saman ajan ja pääosin saman suunnittelijan kohteeseen, joiden kulttuurihistoriallisia arvoja on arvioitu. Kuopiossa suunnittelijan tuotannon painopiste todetaan olevan asuntorakentamisessa. Arvotuksessa Työnkulman arkkitehtoniset arvot arvioidaan luokkaan ”ei erityistä merkitystä”, kaupunkikuvalliset arvot luokkaan ”jonkun verran kaupunki- tai kyläkuvallista merkitystä”, historialliset arvot luokkaan ”paikallishistoriallista merkitystä” ja ulkoasun säilyneisyys luokkaan ”muutoksia ei ole tehty tai ne on sovitettu luontevasti osaksi olemassa olevaa kokonaisuutta”. Työnkulmaan liittyy lisäksi sanallinen arvotus: ”Työnkulman julkisivu on metallia, joka oli aikakauden uusi materiaali. Se ei kuitenkaan ole erityisen huolellisesti suunniteltu eikä ajalleen tavanomainen. Kulmatalon kaksi katujulkisivua poikkeavat toisistaan jäsentelyltään. Sillä ei ole ympäristössään merkittävää kaupunkikuvallista roolia, vaikka vertikaalijäsentely ja juhlasalin korkeat ikkunat korostuvat Maaherrankadun julkisivussa. Julkisivun metallipinta on sinällään hyvin säilynyt. KokoontumISRakennuksena Työnkulmalla on ollut paikallishistoriallista merkitystä, mutta sen alkuperäinen käyttö on päätynyt.”

Toisena tutkimusosana esitellään tarkemmin kahdeksaa muuta Työnkulman kanssa samaa kokoluokkaa ja aikakautta edustavaa kivistä rakennettua kaupungin keskustassa sijaitsevaa seurantaloa. Nämä sijaitsevat Varkaudessa, Savonlinnassa, Pietarsaareissa, Valkeakoskella, Kajaanissa, Karkkilassa, Helsingissä ja Raahessa. Seurantalo on yhteisnimitys taloista, jotka erilaiset aatteelliset yhdistykset tai kansanliikkeet rakensivat kokoontumistiloikseen. Työväentalojen osalta on todettu, että rakentaminen on tapahtunut kaikissa taloissa osittain takoilla ja lisäksi talon ylläpito ja toiminnan pyörittäminen ovat perustuneet talkoisiin.

Kolmantena tutkimusosana tutkimukseen sisältyy kaksi haastattelua, joiden tarkoituksena on saada laajempaa näkökulmaa rakennuksen toiminnan kehityskaareen ja Työnkulman merkitykseen kulttuurikeskuksena.

Työnkulman arvoja tutkimuksessa määritetään kahdella tasolla: toiminnan kautta syntynyt kulttuurihistoriallinen arvo ja rakennuksen arkkitehtoniset arvot osana Kuopion sodanjälkeistä rakennuskantaa ja seurantalorakentamisen perinnettä.

Kulttuurihistoriallista arvoa tarkastellaan Unescon yleissopimuksen (VN 47/2013) suojeleman aineettoman kulttuuriperinnön suojelun näkökulmasta. Oleellista aineettoman kulttuuriperinnön määrittämisessä on jatkuvuus ja yhteisönsä elinvoimaisuus, yhteisön aktiivinen osallistuminen aineettoman kulttuuriperinnön näkyväksi saattamisessa. Tutkimuksessa todetaan, että Työnkulman rakennuksen purkamisen vastustaminen voidaan tulkita merkiksi yhteisön elinvoimaisuudesta ja pyrkimyksestä oman perinnön arvon määrittämiseksi. Toisaalta taas rakennuksen antaminen rapistua ja toiminnan hiipumisesta seurannut päätös kiinteistön myymisestä on vaikeasti liitettävissä sopimuksen suojelussa olevaan elävään aineettomaan kulttuuriperintöön. Kulttuurihistoriallisen näkökulman lisäksi Työnkulman arvoa on korostettu sen tarjoamalla mahdollisuuksilla harrastustoiminnalle. Kuopiosta katsotaan puuttuvan sopivia tiloja harrastelijateattereille ja muille vastaaville. Tätä ei kuitenkaan voi pitää syynä suojella Työnkulmaa.

Rakennushistoriallisen ja rakennustaiteellisen arvon osalta Työnkulmaa pidetään tutkimuksessa ulkoasultaan vaatimattomana suhteessa muihin aikansa julkisiin tai puolijulkisiin rakennuksiin. Työnkulman ominaispiirre on vähäeleisyys ja vaatimattomuus, mitä ei pidetä ajalleen tyypillisenä. Yleisellä tasolla seurantalot kuitenkin noudattelivat aikansa rationalistista, niukkaa tyyliä. Työnkulman arkkitehtuuria ei pidetä erityisen huoliteltuna, mikä ilmenee esimerkiksi kulmatalon kahden pääjulkisivun eriparisuudesta. Työnkulman rakentaminen talkootyönä ei sinänsä ollut erityisen poikkeuksellista.

Arvio Työnkulman kulttuurihistoriallisista arvoista, Arkkitehtitoimisto ark-byroo 25.1.2017:

Rakennushistorialliseen tutkimukseen liittyen tutkimuksen laatija on arvioinut (liite 13) kaupungin pyynnöstä Museoviraston suojeluesityslausunnossa esitettyjä, rakennusperinnön suojelusta annetun lain 8 §:n mukaisia arviointiperusteita.

Harvinaisuus tai ainutlaatuisuus (harvinaisuus)

Aatteellisten yhdistysten ja kansalaisjärjestöjen itselleen rakennuttamia toimitaloja kutsutaan yleisesti seurantaloiksi. Suomessa on 2 500 alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan toimivaa, 1880–1990 rakennettua seurantaloa. Niiden lisäksi on olemassa joukko seurantaloja, joiden käyttötarkoitus on muuttunut. Työnkulma kuuluu jälkimmäiseen joukkoon. Arvioijan mukaan Työnkulma ei ole ainutlaatuinen tai edes erityisen harvinaislaatuinen työväentalona ja varsinkaan seurantalona. Museovirasto toteaa lausunnossaan Työnkulman olleen esikuva monitoimi- ja kulttuurikeskuksille. Arvioijan mukaan ei ole erityistä perustetta väittää, että juuri Työnkulma olisi ollut esikuva, koska kaikki seurantalot ovat yhtä lailla olleet kunnan rakennuttamien monitoimisten kulttuurikeskusten esikuvia. Myös muissa verrokkiaineiston työväentaloissa on ollut yhdistettyinä monenlaista toimintaa saman katon alle, esimerkiksi asumista, kokous- ja juhlatiloja, liiketiloja, saunaosasto ja elokuvateatteri.

Aluetta tai aikaa kuvaavat tyypilliset piirteet (edustavuus)

Arkkitehti Kaj Michaelin (1922–2002) arkkitehtitoimiston tuotanto Kuopiossa ja sen lähialueilla on mittava ja käsittää noin 2 000 rakennusta 1950-luvulta 1980-luvulle.

Arvioijan mukaan Työnkulman arkkitehtuuri ei ole erityisen linjakasta kontekstissa, missä pelkistyneisyys ja uudenlainen käsitteellisyys nostivat päätään. Työnkulmaa ei ole historiakirjassa eikä arkkitehtuurioppaissa nostettu Kaj Michaelin suunnittelemissa rakennuksista edustavimpina esiin. Tutkimuksessa vertailluiden kaupunkikeskustan arkkitehtuuri-kohteiden joukossa Työnkulman arkkitehtonisen arvon ei ole katsottu olevan merkittävä, ja historialliset sekä kaupunkikuvalliset arvot on arvioitu jossain määrin merkittäviksi.

Liikerakennuksiin ja tavarataloihin verrattuna Työnkulma ei ole erityisen moderni eikä sen julkisivuja ole suunniteltu vastaavalla tavalla kokonaisvaltaisena järjestelmänä kuin aikansa merkittävimmissä liikerakennuksissa. Aikaisemmissa lausunnoissa julkisivua on luonnehdittu huolellisesti suunnitelluksi, mutta helsinkiläisiin kohteisiin verrattuna julkisivujen yksityiskohdat ovat vaatimattomia. Työnkulman korkeat kulmaportaat ovat pienestä koostaan huolimatta monumentaaliset ja muistumaa vanhemmasta arkkitehtuurista. Rakennukseen ei ole helppo tulla kadulta eikä se ole läpinäkyvä.

Rakennuksen ulkomuodon on katsottu säilyneen melko hyvin alkuperäisessä asussaan. Sisätilat ovat käyneet läpi monia muutoksia, muun muassa liiketilojen ja ravintolan osalta. Tilahahmot ovat säilyneet melko hyvin lähes alkuperäisinä. Rakennuksen arkkitehtuuri ei ole erityisen linjakasta kontekstissa, missä pelkistyneisyys ja uudenlainen käsitteellisyys nostivat päätään.

Toiminnan osalta Työnkulma on ajalleen tyypillinen työväentalo. Työnkulman suorakulmainen volyymi ja teollisen oloinen julkisivun käsittely ovat ajankohdan liikerakentamisen piirteitä. Työnkulma ei ole ajankohtansa tyypillinen työväentalo kokonaisratkaisunsa puolesta.

Alkuperäistä tai sitä vastaavan käytön, rakentamistavan, arkkitehtuurin tai tyylin ilmeneminen ja jatkuminen (alkuperäisyys)

Museovirasto on todennut, että rakennus on säilynyt lähes alkuperäisessä asussaan sekä julkisivuiltaan että pääsisätiloiltaan. Rakennusta käytettiin pitkään alkuperäisessä käytössään: kansalaisten kokoontumispaikkana sekä erilaisten kulttuuri- ja viihdetilaisuuksien pitopaikkana.

Alkuperäinen käyttö aatteellisen yhdistyksen kokoontumistiloina on päättynyt. Tätä seurannut käyttö virkistys- ja kulttuuritoimintaan oli hiipunut nuorisokulttuurissa tapahtuneiden muutosten takia ja siksi, että rakennus oli päässyt niin huonoon kuntoon, että sen käyttö suuriin yleisötapahtumiin tuli hankalaksi. Talon omistus kävi taakaksi niin alkuperäiselle omistajalle kuin sitä seuranneelle omistuspohjalle. Myös liiketila- ja asuinkäyttö on päättynyt. Rakennus on ollut tyhjiillään monta vuotta.

Rakennus on säilynyt melko hyvin alkuperäisessä asussaan sekä julkisivun että päätilojen osalta. Mikäli rakennus kunnostettaisiin, arkkitehtuurin, tyylin ja rakentamistavan alkuperäisyys kärsisi suurella todennäköisyydellä, suojelun perusteeksi nostetut arvot katoaisivat ja korjaustoimenpiteet olisivat mittavia ja kalliita.

Merkitys historiallisen tapahtuman tai ilmiön todisteena tai siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä (historiallinen todistusvoimaisuus)

Museovirasto on todennut, että rakennus kertoo suomalaisen työväenliikkeen sodan jälkeisestä vaikuttavuudesta ja laajuudesta. Sitä osoittaa myös rakennuksen toteuttaminen talkoovoimin.

Työnkulman rakentaminen on ollut paikallisilta työväenaloilta lähellä olleilta yhdistyksiltä suuri ponnistus, ja rakennus on todiste tästä ilmiöstä. Toisaalta se nykykunnossaan todistaa myös toiminnan hiipumisesta ja päätymisestä umpikujaan: toimitilayhdistys päätti luopua kiinteistöstä selvitettyään useita eri vaihtoehtoja rakennuksen jatkokäytölle. Sotien jälkeen rakennettiin vielä monitoimisia kulttuuritaloja, jollaisena seurantalot voidaan käsittää, kokonaan tai osittain talkootyönä. Työnkulma rakennettiin alun perin osittain talkoilla ja osittain maksettuna rakennustyönä. Ei ole tietoa, missä suhteessa nämä jakoutuivat. Talkootyö oli vielä yleistä seurantalosten rakennushankkeissa sotien jälkeen. Toisaalta talkootyö ei liity yksinomaan seurantaloperinteeseen vaan ajankohtaan laajemmin. Fyysisen rakennuksen säilyttämisellä ei kuitenkaan kyetä säilyttämään talkootyön perinnettä, joka on jo katkennut. Talkootyö voidaan nähdä aineettomana kulttuuriperintönä. Suomi on hyväksynyt yleissopimuksen aineettoman kulttuuriperinnön vaalimisesta. Sen toimeenpanossa keskeisessä asemassa ovat yhteisöt oman kulttuuriperintönsä tunnistamisessa ja määrittämisessä. Työnkulman tapauksessa talkootoiminnalla rakennuksen rakennuttanut yhteisö päätyi myymään kiinteistönsä, mitä voi pitää merkinä sen toiminnan elinvoimaisuuden hiipumisesta. Tilat rapistuivat jo alkuperäisen omistajan aikana.

Rakenteiden kuntotutkimus, SWECO 18.10.2016:

Kuntotutkimuksessa (liite 14) on kartoitettu rakenteita ja selvitetty rakenteiden kuntoa. Tutkimuksia on tehty aistinvaraisin havainnoin, pinta-kosteuden ilmaisimella sekä rakenneavauksilla lattia-, seinä- ja yläpohjarakenteisiin. Mikrobinäytteitä on otettu materiaaleista 10 kpl.

Kuntotutkimuksen johtopäätöksenä on todettu seuraavaa:

Teknisesti puupaalut ovat käyttöikänsä päässä. Rakennukseen ei ole järkevää tehdä perusteellista korjausta nykyisen puupaaluperustuksen varaan. Rakennus on tiloiltaan hyvin erikoinen. Runkonsa perusteella nykyinen betonirunko soveltuu huonosti esimerkiksi asuinrakennuksen käyttötarkoitukseen. Entiseen käyttötarkoitukseen rakennus voisi rungon puolesta soveltua, mutta rakennuksen korjaustarve, nykyiset rakentamis-, energia- ja palomääräykset asettavat kuitenkin suuria ongelmia. Porashuoneen korkeus ei täytä nykyisiä määräyksiä. Portaiden korjaus aiheuttaisi rakennuksen pään purkamisen.

Korjaamalla rakennuksesta jäisi jäljelle mahdollisesti vain osa kantavasta betonirungosta. Kellarin betonirakenteiden kunto on huono, jolloin se aiheuttaa ongelmia myös sen päältä lähteville ylempien kerrosten rakenteille. Kellarikerroksen seiniä ei saa rakennusfysikaalisesti toimiviksi kuin korjaamalla seinät myös ulkoapäin, jolloin seinien vierustat olisi purettava myös katualueella. Nykyisissä kellarin seinissä on bitumisisäpinnassa ja betonirakenteisiin mm. kattilahuoneosastolla on todennäköisesti imeytynyt paljon haitta-aineita. Haju kellarissa on niin voimakas, ettei sen aiheuttajia todennäköisesti pysty poistamaan tai kapseloimaan rakenteisiin vaan ainoa mahdol-

lisuus on purkaa rakenteet. Alimman kerroksen kantavien rakenteiden purkaminen aiheuttaa samalla ylempien kerrosten purkamisen.

Alapohjarakenteista puuttuu kapillaarikatkokerrokset, lämmöneristys sekä radonputkisto. Alapohjat pitäisi purkaa ja toteuttaa nykyaikaisena alapohjarakenteena. Yläpohjarakenteet ovat lähes kokonaan purkukuntoiset ja pitäisi uusita lähes kokonaisuudessaan. Ulkoseinien peltiverhoukset, ikkunat ja ovet ovat purkukuntoisia. Seini- en ulkoverhoukset, lämmöneristeet, ikkunat ja ovet olisi uusittava. Otettujen mikrobi- näytteiden perusteella ei voi tehdä johtopäätöksiä rakennuksen rakenteissa esiinty- vistä mikrobivaurioista; näytteitä pitäisi ottaa enemmän.

Yhteenvedona kuntotutkimuksessa esitetään, ettei rakennusta pysty järkevin kustan- nuksin ja ilman suuria riskejä korjaamaan. Ainoa järkevä toimenpide on purkaa ra- kennus.

Hankeselostus, Selvityssuunnitelma muuttamisesta asuinkäyttöön, Huttunen-Lipasti- Pakkanen Arkkitehdit 2.1.2017:

Työnkulman säilyttämisestä vanhassa käytössä ja muuttamisesta asuinrakennukseksi on tehty hankeselostukset (liite 15) sekä tarkempi selvityssuunnitelma muuttami- sesta asuinkäyttöön (liite 16).

Mikäli Työnkulma säilytettäisiin vanhassa käytössä (valmisteluvaiheen vaihtoehto 1), edellyttää se laaditun hankeselostuksen mukaan seuraavia toimenpiteitä:

- Rakennuksen puiset paalutukset tulee vahvistaa teräspaaluilla. Perustuksia on vahvistettava, mm. uuden hissin kohdalla.
- Rakennuksen alapohjan, katon ja julkisivut pintamateriaalit, lämpöeristeet, ovet ja ikkunat joudutaan poistamaan ja purkamaan kantavaan rakenteeseen asti. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennuksesta jää jäljelle vain kantava betoni- nen runko.
- Kevyet väliseinät korjataan tai uusitaan. Ne joudutaan tasoittamaan ja maa- laamaan yli. Suurin osa sähkövedoista joudutaan uusimaan ja uutta talotek- niikkaa joudutaan upottamaan seiniin.
- Väliseinien ikkunat ja väliovet uusitaan tai korjataan mahdollisuuksien mu- kaan.
- Talotekniikka: Lämmitys lämmönjakohuoneesta lähtien on uusittava sis. put- ket, patterit, lämmönohjaimet, kaukolämmitykseen liittyvä lämmönsiirrin ja muut siihen liittyvät laitteet.
- Märkätilat/WC-tilat on uusittava. Kosteuseristykset, kaakeloinnit yms. on uusit- tava.
- Sähkö on uusittava kokonaisuudessaan, johdot, pistorasiat ja katkaisijat, va- laisimet sekä automatiikka uutena järjestelmänä.
- Kaikki sisäkatot mukaan lukien alakatot olisi uusittava.
- Rakennukseen olisi asennettava hissi.
- Ilmanvaihto olisi uusittava tämän päivän mukaiseksi. Tämä tuottaa suuria haasteita iv-putkien asentamiselle melko matalaan kerroskorkeuteen. Uusien iv-kanavien tekeminen vanhoihin iv-konehuoneisiin on haasteellista. Vaihtoeh- tona on, että koko vesikattoa korotetaan ja muutetaan sellaiseksi, että uusien iv-putkien asentaminen vaakaan on mahdollista.
- Rakennuksen lämpöeristys olisi tehtävä tämän päivän mukaiseksi. Läm- möneristys on tehtävä alapohjaan, julkisivuihin sekä yläpohjaan.
- Palotekniset uudet ratkaisut, sis. mm. savunpoiston, osastoinnin.

- Julkisivujen uusiminen vanhankaltaiseksi voi olla haasteellista, koska kyseistä julkisivulevyä (profiilia) on lähes mahdotonta saada.
- Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri tulisi muuttumaan merkittävästi, johtuen rakennepaksuuden kasvamisesta ulkoseinässä ja mahdollisesti uuden julkisivumateriaalin vaihtamisesta.
- Rampit tulisi tehdä kadun puolella liiketiloihin.
- VSS-tilat pitää tehdä olemassa olevien vaatimusten mukaisiksi.

Mikäli Työnkulma muutettaisiin asuinrakennukseksi (valmisteluvaiheen vaihtoehto 2), edellyttää se laaditun hankeselostuksen mukaan seuraavia toimenpiteitä:

- Rakennuksen puiset paalutukset tulee vahvistaa teräspaaluilla. Perustuksia on vahvistettava, mm. uuden hissien kohdalla.
- Rakennuksen alapohja, katto ja julkisivut, pintamateriaalit, lämpöeristeet, ovet ja ikkunat joudutaan poistamaan ja purkamaan kantavaan rakenteeseen asti. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennuksesta jää jäljelle vain kantava betoninen runko.
- Kevyet väliseinät puretaan, ikkunat ja väliovet poistetaan.
- Kantavia rakenteita joudutaan purkamaan ja vahvistamaan sekä tekemään kokonaan uusia kantavia linjoja.
- Talotekniikka on purettava ja uusittava, lämmitys lämmönjakohuoneesta lähtien on uusittava sis. putket, patterit tai lattialämmitys, lämmönohjaimet, kaukolämmitykseen liittyvät lämmönsiirrin ja muut siihen liittyvät laitteet.
- Sähkö on uusittava kokonaisuudessaan, johdot, pistorasiat ja katkaisijat, valaisimet sekä automatiikka uutena järjestelmänä.
- Ilmanvaihto on uusittava tämän päivän mukaiseksi. Tämä tuottaa suuria haasteita iv-putkien asentamiselle melko matalaan kerroskorkeuteen. Uusien ivkanavien tekeminen vanhoihin iv-konehuoneisiin on haasteellista. Vaihtoehtona on, että koko vesikattoa korotetaan ja muutetaan sellaiseksi, että uusien ivputkien asentaminen vaakaan on mahdollista.
- Rakennuksen lämpöeristys on tehtävä tämän päivän mukaiseksi. Lämmöneristys on uusittava alapohjaan, julkisivuihin sekä yläpohjaan.
- Palotekniset ratkaisut, sis. mm. savunpoiston ja osastoinnin, on päivitettävä ja tehtävä asuntotuotantoon sopivaksi.
- Julkisivujen uusiminen vanhankaltaiseksi voi olla haasteellista, koska kyseistä julkisivulevyä (profiilia) on lähes mahdotonta saada.
- Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri tulisi muuttumaan myös uusien parvekkeiden ja ikkuna-aukotuksen muuttamisesta asutokäyttöön.
- Rampit kadun puolella sekä paikoitushallin katto ja sen päälle tuleva asuntojen piha muuttaisi merkittävästi vanhaa rakennusta ja miljööttä.
- VSS-tilat pitää tehdä olemassa olevien vaatimusten mukaisiksi.

Lisäksi:

- Kellari kerroksen varastotilat pihan puolella on suunniteltu purettavaksi ja muutettu autotalleiksi sekä jätehuoneeksi, sisäpihalta puretaan erillinen jätesuoja.
- Pihan puolelle on suunniteltu uusi autohalli. Hallin päälle tulee asuntojen piha.
- Vanhat tekniset tilat ja laitteet joudutaan uusimaan ja tiloja muuttamaan.
- Sisäportaat puretaan ja muutetaan tehokkaampaan portaaseen. Taloon tulisi hissi kellarista ullakolle.
- Asuinhuoneistojen irtaimistovarastot sijoitettaisiin kellariin ja ullakolle.
- Kellarikerrokseen sijoitettaisiin ulkoiluväline- ja kiinteistöhuollon tiloja.
- Juhlatilat sekä muut yleiset tilat muutettaisiin asunnoiksi.

- Liiketilaja jouduttaisiin päivittämään ja suurin osa vanhasta pääaulasta muutettaisiin liiketilaksi.



KUVA 11. HANKESELOSTUS, MUUTOS ASUINKÄYTTÖÖN

Selvityssuunnitelmassa (liite 16) rakennuksen muuttamisesta asuinkäyttöön (valmisteluvaiheen vaihtoehto 2) on esitetty kerroksittain ja julkisivuittain tarvittavat korjaus- ja uusimistyöt, kerroksittaisen muutossuunnitelmat sekä julkisivukuvat, leikkaukset ja perspektiivikuvia.

Inventointi, laaja kohderaportti, Kuopion kaupunki 15.2.2018:

Kuopion kaupunki on laatinut Työnkulman rakennuksesta modernin rakennusperinnön inventointiin liittyen laajan kohderaportin (liite 18). Siihen sisältyy rakennuksen kuvauksen ja historiatietojen lisäksi seuraava arviointi:

Kuopion Työnkulman työväentalo sijaitsee keskeisellä paikalla kahden pääkadun kulmauksessa. Se on ympäristönsä harvoja 1950-luvun rakennuksia ja erottuu ominatakeisella arkkitehtuurillaan ympäröivästä rakennuskannasta. Yhdessä viereisten maakuntakirjaston ja Kuopion museon kanssa se muodostaa alueelle kulttuurirakennusten keskittymän.

Työnkulma edustaa kaupunkirakenteessa harvinaista suurempaa työväentaloa. Se on talkootöillä rakennetuksi rakennukseksi kokoluokaltaan poikkeuksellisen suuri. Liiketilaja sisältävässä rakennuksessa on työväentalolle tyypillinen piirre: juhlasalin sijainti on havaittavissa julkisivujen ikkunajaosta. Rakennuksen julkisivut sekä arvokaimmat pääsisätilat eli aulatilat ja juhlasali ovat säilyneet lähestulkoon alkuperäisessä asussa. Kohde on hyvin säilynyt esimerkki arkkitehti Kaj Michaelin varhaistuotannosta. Rakennuksen ylläpitoa on kuitenkin laiminlyöty ja sen kunto on rapistunut.

Kohde on historiallisesti merkittävä paikallisen puolue-, yhdistys- ja kulttuurielämän tapahtumapaikkana.

Muut selvitykset:

Meluselvityksenä käytetään viereiseen kortteliin vuonna 2010 laaditun kaavatyön yhteydessä tehtyä meluselvitystä (liite 19). Kyseinen selvitys on edelleen ajantasainen, sillä sen jälkeiset keskustan liikennejärjestelyjen muutokset eivät ole ainakaan heiken-

täneet suunnittelualueen tilannetta vuodesta 2010, koska Suokadun jatkeen valmistuttua liikenne on jakautunut Tulliportinkadulta myös Suokadulle.

Työnkulman rakennus on dokumentoitu valokuvaamalla.

Tontti 2-6-3 sisältyy Kuopion kaupungin ympäristökeskuksen vuonna 2000 laatimaan pilaantuneiden maa-alueiden selvitykseen.

Yhteenveto selvityksistä:

Vuoden 2012 asemakaavatyöhön liittyi useita Työnkulman rakennuksesta tehtyjä tutkimuksia ja selvityksiä. Tuomioistuimet eivät kuitenkaan pitäneet niitä riittävinä, jotta niiden pohjalta olisi voinut arvioida rakennuksen arvojen merkittävyttä tai arvojen säilymistä rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä. Erityisesti näiden seikkojen arvioimiseksi on tämän kaavatyön yhteydessä laadittu lisätutkimuksia ja -selvityksiä. Tutkimukset ja selvitykset ovat pätevien asiantuntijatahojen laatimia, ja niitä voidaan pitää luotettavina ja asianmukaisina.

Aiemmissa selvityksissä Työnkulman rakennus- ja kulttuurihistoriallisista arvoista päädyttiin eriäviin kantoihin. Varsinkin rakennuksen arkkitehtoniset ja rakennushistorialliset arvot nähtiin ristiriitaisesti hyvin eri tavalla. Sen sijaan monet näkivät rakennuksella olevan paikallis- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joiden nähtiin kytkeytyvän rakennuksen rakentamistapaan talkootyönä ja siinä harjoitettuun yhteisö- ja kulttuuritoimintaan. Koska rakennus on huonokuntoinen eikä vastaa nykyajan määräyksiä, selvityksissä nousi usein esiin epäily, voivatko rakennukseen liittyvät arvot säilyä mahdollisen peruskorjauksen yhteydessä.

Rakennus- ja kulttuurihistorian osalta uusissa selvityksissä on paneuduttu tarkastelemaan Työnkulman merkitystä paikallisesti suhteessa eräisiin muihin vastaavankaltaisiin Kuopion kaupunkikeskustan rakennuksiin ja valtakunnallisesti suhteessa eräisiin muihin työväentaloihin. Kuopion keskustan arkkitehtuurikohteiden vertailussa Työnkulman arkkitehtonisen arvon ei katsottu olevan merkittävä, historialliset ja kaupunkikuvalliset arvot on arvioitu jossain määrin merkittäviksi. Työnkulmaa ei tässä arvioissa pidetä suunnittelijansa Kaj Michaelin suunnittelemina rakennuksista edustavimpana. Seurantalosten joukossa Työnkulmaa ei pidetä ainutlaatuisena tai edes harvinaislaatuksena työväentalona ja varsinkaan seurantalona. Myöskään rakentamista talkootyönä ei pidetä erityisen poikkeuksellisenä.

Kaikissa rakennuksen peruskorjaukseen tai käyttötarkoituksen muutokseen liittyvissä selvityksissä on käynyt selkeästi ilmi, että Työnkulman rakennuksen säilyttäminen vaatisi runsaasti kokonaisvaltaisia korjaus- ja muutostöitä, jotta se saataisiin vastamaan tämän hetkisiä tarpeita ja määräyksiä. Kaikki talotekniikka, lämpö-, vesi-, ilmanvaihto- ja sähkölaitteet ja -järjestelmät joudutaan niiden huonokuntoisuuden vuoksi uusimaan kokonaisvaltaisesti. Välttämätön rakenteiden ja varusteiden uusiminen tarkoittaisi sitä, että rakennuksesta jäisi jäljelle vain kantava betoninen runko. Ulkoarkkitehtuuri muuttuisi muun muassa lämpöerityksen vahvistamisen vuoksi ja mahdollisesti myös julkisivulevyn korjauksen/muutoksen myötä. Selvitysten mukaan korjaustoimenpiteiden ja kunnostuksen yhteydessä arkkitehtuurin, tyylin ja rakentamisen alkuperäisyys kärsisi suurella todennäköisyydellä, suojelun arvot katoaisivat ja korjaustoimenpiteet olisivat mittavia ja kalliita.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Alueen omistaja on hakenut tontteja 2-6-3 ja 4 koskevaa asemakaavan muutosta asunto-, liike-, toimisto- ja palveluasumiskäyttöön. Omistajan ensisijaisena tavoitteena on koko alueen uudisrakentaminen pääosin asuinkäyttöön sisältäen myös palveluasumista siten, että Työnkulman rakennus purettaisiin.

Kaavatyössä selvitetään alueen jatkokehittämismahdollisuudet ja siihen liittyen Työnkulman rakennuksen säilyttämismahdollisuus.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan muutostyöhön on 1.11.2016 tehnyt alueen omistaja Kiinteistö Oy Kuopion Maaherrankatu 25 c/o Lemminkäinen Talo Oy (1.2.2018 voimaantulleen sulautumisen jälkeen YIT Oyj) hakemalla asemakaavan muutosta asunto-, liike-, toimisto- ja palveluasumiskäyttöön. Hakemukseen sisältyy aiempien selvitysten lisäksi uusia selvityksiä. Omistajan päätavoitteena on koko alueen uudisrakentaminen pääosin asuinkäyttöön siten, että Työnkulman rakennus purettaisiin.

Aiemmin vastaava tontteja 2-6-3 ja 4 koskeva asemakaavan muutostyö käynnistettiin vuonna 2012. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.6.2013 asemakaavan muutoksen, jolla tontit kaavoitettiin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi siten, että Työnkulman rakennus purettaisiin uudisrakentamisen tieltä. Kaava ei saanut valituksen johdosta lainvoimaa.

Kaavatyö on sisältynyt vuoden 2017 ja 2018 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoitusohjelmaan. Asemakaavan vireilletuloaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 3.5.2017.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat Museovirasto (tiedoksi), Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue, lähialueen maan- ja kiinteistönomistajat, naapurikiinteistöt sekä 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 Oyj, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Vesi Liikelaitos, kaupungin muut viranomaiset ja kaavanmuutoksen hakija Kiinteistö Oy Kuopion Maaherrankatu 25 c/o Lemminkäinen Talo Oy (1.2.2018 voimaantulleen sulautumisen jälkeen YIT Oyj).

4.3.2 Vireilletulo

Aloitteen asemakaavan muutostyöhön on tehnyt alueen omistaja 1.11.2016 hakemalla asemakaavan muutosta asunto-, liike-, toimisto- ja palveluasumiskäyttöön. Kaavatyö on sisällytetty vuoden 2017 ja 2018 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoitusohjelmaan. Asemakaavan vireilletuloaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 3.5.2017.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan vireilletuloaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 3.5.2017. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 8.5.–8.6.2017. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 8.6.2017 ja siinä olivat läsnä Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristövastuualueen, Kuopion kulttuurihistoriallisen museon, maaomaisuuden hallinnan, rakennusvalvonnan, Kuopion Vesi Liikelaitoksen, Kuopion Sähköverkko Oy:n, Pohjois-Savon pelastuslaitoksen ja asemakaavoituksen edustajat; lisäksi myöhemmin on saatu kannanotto ympäristönsuojelun edustajalta.

Aloituskokouksessa todettiin jatkotoimenpiteistä seuraavaa:

Pohjois-Savon ELY-keskus:

- rakennuksella on aineettomia kulttuuriarvoja
- ELY ei ollut edellisen kaavatyön yhteydessä aktiivisesti suojelun takana, ELYn kanta edelleen sama
- asunnoiksi rakennus ei ole hyvä; samassa käytössä arvoja säilyisi, mutta rakenteellinen heikkous vie pohjaa säilyttämiseltä.

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo:

- kaava-aineistoon myös säilyttävä vaihtoehto, osoitettava mahdollinen epärealistisuus
- selvitysaineisto alkaa olla aika hyvä ja antaa aika hyvän vertailupohjan työväentaloihin
- molemmista vaihtoehtoista (purkava ja säilyttävä) tehdään vaikutusarviointeja
- uusi rakennushistoriallinen tutkimus on tehty kaupungin ohjauksessa
- uudemman rakennuskannan inventointi olisi hyvä saada käsitellyksi kh:ssa ennen valmisteluvaihetta.

Maaomaisuuden hallinta:

- maankäyttösopimus on neuvoteltava kuten aiemmassa kaavatyössä.

Rakennusvalvonta:

- kuntoarvio osoittaa rakennuksen olevan huonossa kunnossa, arvion suorittaja on ollut pätevä henkilö
- kyseenalaista, kannattaako rakennusta säilyttää
- uudet selvitykset eivät ole tuoneet asiaan lisäarvoa, rakennusvalvonnan kanta on edelleen sama kuin aiemmin eli rakennus voitaisiin purkaa.

Kuopion Vesi Liikelaitos:

- hulevesikapasiteetti on puutteellinen, joten hulevesiä tulisi viivyttää tonteilla

- kaavaan Postipankin kaavan määräys
- hulevesistä on tehty laajempi selvitys, jonka hyväksikäyttö tämän kaavatyön yhteydessä tarkistetaan.

Kuopion Sähköverkko Oy:

- sähköverkkokartat toimitettu aiemmin
- liittymäjohdot pitäisi rakentaa ennen toteutusta.

Pohjois-Savon pelastuslaitos:

- pelastustoimen näkökulmasta tarkasteltuna peruskorjauksen jälkeen rakennukseen saattaisi jäädä henkilöturvallisuutta vaarantavia rakenteita
- peruskorjaus tulisi kalliiksi ja olisi hankalaa saada turvalliseksi
- pelastustoimi ei ota kantaa muihin seikkoihin
- mikäli rakennus korjattaisiin samaan käyttöön, siihen voisi soveltaa pieniä lievennyksiä: asumiskäyttöön muutettuna ei helpotuksia.

Ympäristönsuojelu (myöhempi keskustelu):

- kaavatyössä riittävät melu- ja maaperäselvitysten osalta aiemman kaavan selvitykset ja kaavamääräykset ja -merkinnät.

Kaavan valmisteluaineisto tullaan antamaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi ja asetetaan nähtäville. Nähtävänäolosta kuulutetaan ja tiedotetaan naapurikiinteistöjä erikseen kirjeellä. Valmisteluaineistoa esitellään yleisötilaisuudessa, josta ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön vireilletuloaineisto on toimitettu tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristövastuualueelle. ELY-keskuksen ja Kuopion kulttuurihistoriallisen museon edustajat osallistuivat kaavoituksen aloituskokoukseen.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamutoksen hakijan (alueen omistaja) ensisijaisena tavoitteena on koko alueen uudisrakentaminen pääosin asuinkäyttöön siten, että Työnkulman rakennus purettaisiin. Osa asumisesta olisi tarkoitus toteuttaa palveluasumisena (senioriosa).

Aiemman kaavatyön yhteydessä joillakin osallistahoilla on ollut tavoitteena Työnkulman rakennuksen säilyttäminen ja saattaminen aiempaa vastaavaan käyttöön.

Kaupungin tavoitteena on kaavatyön valmisteluvaiheessa selvittää, voidaanko tontit yhdistää siten, että muodostettavalle uudelle kiinteistölle voitaisiin rakentaa asunto-, liike- ja toimistotiloja sekä palveluasumista. Tässä yhteydessä selvitetään ja ratkaistaan kaavallisesti Työnkulman rakennuksen säilyttämismahdollisuus.

Kaavan valmisteluaineistoon sisältyy erilaisia selvityksiä, arvioita ja kartoituksia, joiden pohjalta alueen jatkokehittäminen tullaan ratkaisemaan.

4.5 Asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Valmisteluvaiheen vaihtoehdot

Valmisteluvaiheen vaihtoehtoja on tarkasteltu lähinnä Työnkulman rakennuksen osalta. Tässä mielessä kaavatyön keskeisin asia on ratkaista Työnkulman rakennuksen tilanne: voidaanko rakennus säilyttää joko nykykäytössään tai muuttamalla se asuinkäyttöön vai mahdollistetaanko rakennuksen purkaminen. Viereinen tontti 2-6-3 sisältyy vain uudisrakentamisvaihtoehtoon. Mikäli päädyttäisiin Työnkulman rakennuksen säilyttämiseen, viereisen tontin suunnittelu liitetään kaavatyöhön valmisteluvaiheen jälkeen.

Valmisteluvaiheen vaihtoehto 1, Työnkulma nykyisessä käytössä:

Vaihtoehdossa 1 Työnkulman rakennus säilytettäisiin entisenkaltaisessa käytössä. Entiseen käyttötarkoitukseen rakennus voisi rungon puolesta soveltua, mutta rakennuksen korjaustarve, nykyiset rakentamis-, energia- ja palomääräykset asettavat kuitenkin suuria ongelmia. Korjaustarve edellyttää laaditun hankeselostuksen (liite 17) mukaan toimenpiteitä, jotka on selostettu aiemmin kohdassa ”3.2.1.2 Selvitykset”.

Toimenpiteet kohdistuisivat ainakin puupaalutuksen vahvistamiseen sekä rakenteiden, julkisivujen ja talotekniikan kokonaisvaltaiseen uusimiseen. Kuntokartoitusten mukaan kaikki talotekniikka, lämpö-, vesi-, ilmanvaihto- ja sähkölaitteet ja -järjestelmät ovat niin huonossa kunnossa, että ne joudutaan uusimaan kokonaisuudessaan. Selvitysten mukaan tämä tarkoittaa sitä, että rakennuksesta jää jäljelle vain kantava betoninen runko. Uuden talotekniikan tekemiselle ongelmia tuottaa myös matala kerroskorkeus. Julkisivujen uusiminen vanhankaltaiseksi voi olla haasteellista, koska kyseistä julkisivulevyä (profiilia) on lähes mahdotonta saada. Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri tulisi muuttumaan merkittävästi johtuen rakennepaksuuden kasvamisesta ulkoseinässä ja mahdollisesti uuden julkisivumateriaalin vaihtamisesta. Lisäksi alakerran tiloihin esteettömän kulkemisen mahdollistavat rampit tulisi tehdä kadun puolelta; nämä pyörätuolikäyttöön tarkoitetut luiskat jouduttaisiin sijoittamaan nykyiselle kapealle jalankulkuosuudelle, mikä tarkoittaisi koko katualuejärjestelyjen uudelleen suunnittelua.

Vaihtoehdossa 1 Työnkulman rakennus säilytettäisiin. Vaikka rakennus sinällään säilyy, selvityksissä on todettu korjaustoimenpiteiden seurauksena saattavan käydä niin, ettei rakennukseen liitettyjä arvoja pystytä säilyttämään. Esimerkiksi talkootyönä tehdyn alkuperäisen rakentamisen konkreettiset tulokset häviävät ja muuttuvat suurelta osalta, samoin rakennuksen ulkoarkkitehtuuri tulisi muuttumaan. Myös sisätiloissa tapahtuisi muutoksia talotekniikan ja rakenteiden muutosten myötä. Säilyttämisen yhteydessä esiin nousee myös kysymys siitä, mihin toimintaan rakennusta käytettäisiin ja miten käyttökustannukset saadaan katetuksi. Kuopion kaupungin osalta kaupungin Tilakeskus on todennut, että kaupunki ei voi kustannussyistä lunastaa rakennusta yleishyödylliseen käyttöön eikä kaupunki näe sille tarvettakaan; muitakaan yhteiskunnallisia tai yksityisiä tahoja ei ole noussut näissä tarkoituksissa esiin.

Korjaustoimenpiteiden kustannukset muodostuvat merkittäviksi ja ongelmallista saattaa olla, mikä tai mitkä tahot osallistuisivat kustannuksiin. Aiemman kaavatyön yhteydessä selvitettiin mahdollisia korjaus- ja säilytysavustusmahdollisuuksia ja todettiin, ettei esimerkiksi yksityinen taho ole oikeutettu saamaan riittävän kattavia avustuksia.

Tällöin selvitettiin, ettei työllisyysperusteista investointiavustusta enää myönnetty ja avustus oli aiemmin tarkoitettu lähinnä kunnille, ei yksityisille. Yritystoiminnan kehittämiseksi tarkoitettuja tukija myönnettäessä tarkastellaan toimialaa eikä sitä voi myöntää esimerkiksi rakennusliikkeille. Ympäristöministeriön avustukset ovat pieniä, ja Museoviraston avustukset puolestaan ovat tarkoitettuja ennallistavaan korjaukseen ja ovat niin ikään pieniä. Opetus- ja kulttuuriministeriö myöntää avustusta kulttuuritiloihin/rakennuksiin; avustusta voidaan myöntää kunnille, kuntayhtymille, kuntien hallinnassa oleville yhteisöille, säätiöille sekä valtionosuuslaitoksien ylläpitäjille, mutta avustusta ei myönnetä valtiolle, seurakunnille, uskonnollisille yhteisöille eikä yksityisille henkilöille.

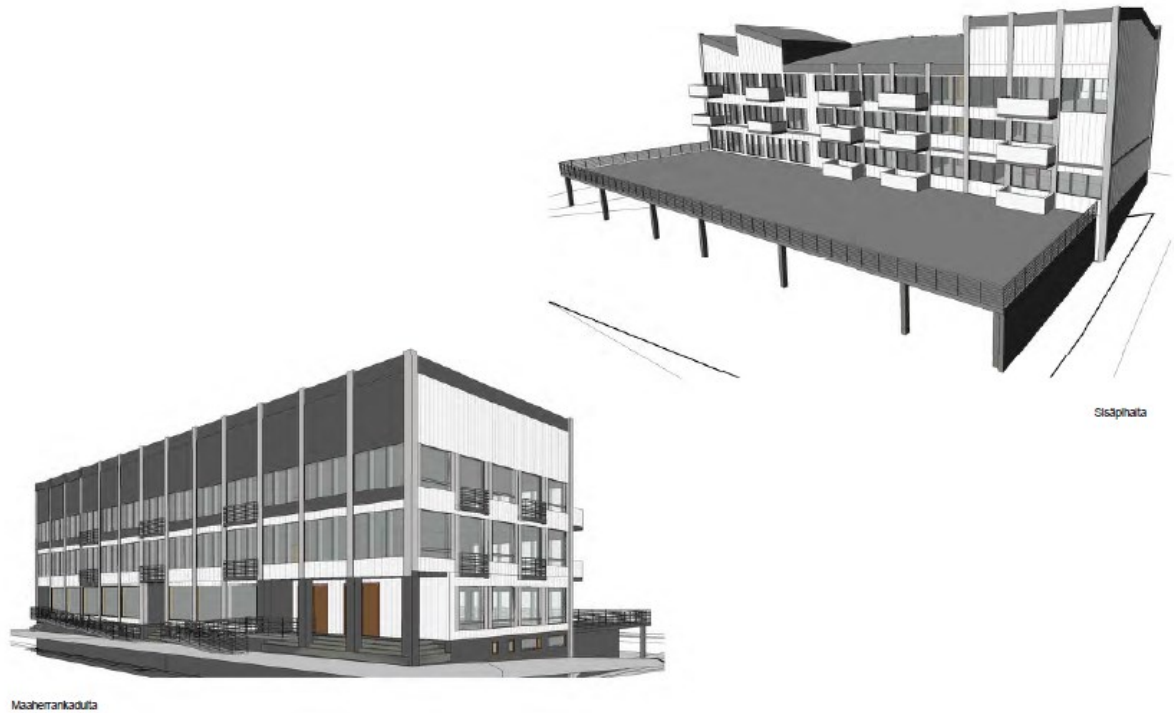
Valmisteluvaiheen vaihtoehto 2, Työnkulma asuinkäyttöön:

Vaihtoehdossa 2 Työnkulman rakennus muutettaisiin asuinkäyttöön siten, että 1. kerroksessa on myös liiketilaa. Tämä edellyttää laaditun hankeselostuksen (liite 15) mukaan toimenpiteitä, jotka on selostettu aiemmin kohdassa ”3.2.1.2 Selvitykset”. Toimenpiteet ovat pitkälti samoja kuin vaihtoehdossa 1. Lisäksi asuinkäyttöön muuttamisessa edellytetään tiukempien rakentamis-, turvallisuus- ja palomääräyksien noudattamista.

Runkonsa perusteella nykyinen betonirunko soveltuu huonosti asuinrakennuksen käyttötarkoitukseen. Näin ollen vaihtoehdon 1 yhteydessä selostettujen muiden korjaustoimenpiteiden lisäksi kantavia rakenteita joudutaan purkamaan ja vahvistamaan sekä tekemään kokonaan uusia kantavia linjoja. Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri tulisi muuttumaan rakennepaksuuden ja julkisivumateriaalin lisäksi myös uusien parvekkeiden ja ikkuna-aukotusten myötä. Rampit kadun puolella sekä paikoitushallin katto ja sen päälle tuleva asuntojen piha muuttaisi merkittävästi vanhaa rakennusta ja miljööttä. Myös piha-alueelle tulisi muutoksia varasto- ja autotallitilojen osalta. Suurimmat muutokset kohdistuisivat sisätiloihin: juhlatilat sekä muut yleiset tilat muutettaisiin asunnoiksi, liiketiloja jouduttaisiin päivittämään ja suurin osa vanhasta pääaulasta muutettaisiin liiketilaksi.

Tässäkin vaihtoehdossa esteettömän kulkemisen alakerran tiloihin mahdollistavat rampit tulisi tehdä kadun puolella nykyiselle kapealle jalankulkuosuudelle, mikä tarkoittaisi koko katualuejärjestelyjen uudelleen suunnittelua.

Työnkulman muuttamisesta asuinkäyttöön on tehty selvityssuunnitelma (liite 16), jossa on esitetty kerroksittain ja julkisivuittain tarvittavat korjaus- ja uusimistyöt, kerroskohtaiset muutossuunnitelmat sekä julkisivukuvat, leikkaukset ja perspektiivikuvia.



KUVA 12. VE 2, MUUTOS ASUINKÄYTTÖÖN

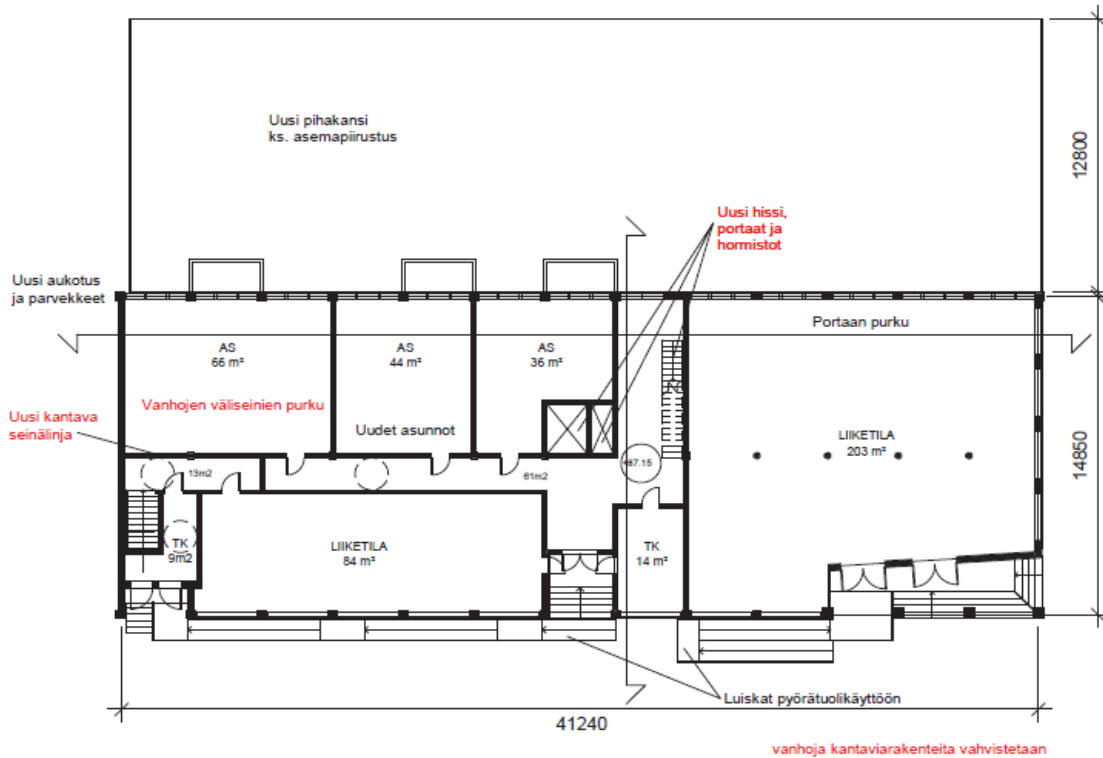


KUVA 13. VE 2, UUDISRAKENNUS, LÄNSIJULKISIVU, PYÖRÄTUOLIRAMPIT

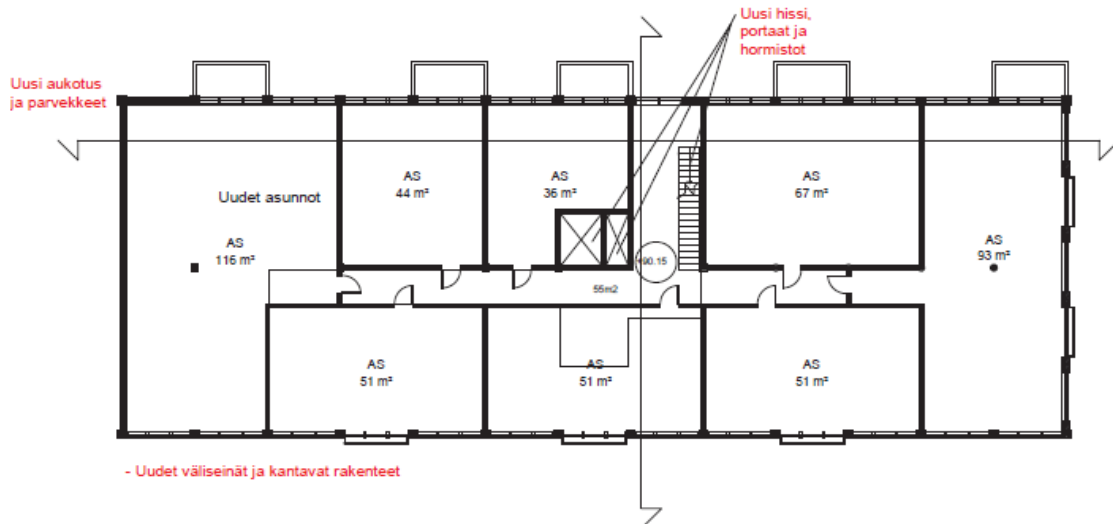
Vaihtoehdossa 2 Työnkulman rakennus säilytettäisiin. Vaikka rakennus sinällään säilyisi, muutostoimenpiteiden seurauksena kävisi vääjäämättä niin, ettei valtaosa rakennukseen liitetystä arvoista säilyisi. Esimerkiksi talkootyönä tehdyn alkuperäisen rakentamisen konkreettiset tulokset häviävät tai muuttuvat lähes kokonaan, samoin rakennuksen ulkoarkkitehtuuri tulisi muuttumaan erittäin merkittävästi. Myös sisätiloissa tapahtuisi muutoksia talotekniikan ja rakenteiden muutosten myötä. Arvokkaina pidetyt juhlasalit sekä muut yleiset tilat muutettaisiin asunnoiksi, liiketiloja jouduttaisiin päivittämään ja suurin osa vanhasta pääaulasta muutettaisiin liiketilaksi.

Käyttötarkoituksen muutoksella asuinkäyttöön olisi myönteisiä yritysvaikutuksia, se tukisi keskustan palvelujen säilymistä ja vastaisi osaltaan asuntojen kysyntätilanteeseen sekä vahvistaisi kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista kaupunkikeskus-

tan elinvoimaisuutta. Hanke saattaisi antaa mahdollisuuden täydentää keskustan asuntojen monipuolisuutta esimerkiksi perheasuntojen muodossa.



KUVA 14. VE 2, 1. KERROS, ALA-AULAN MUUTOS



KUVA 15. VE 2, 2. KERROS, JUHLASALIN JA KAHVION MUUTOS

Vaihtoehto 3, uudisrakentaminen:

Vaihtoehdossa 3 Työnkulman rakennus purettaisiin ja sen tilalle yhdessä viereisen tontin 2-6-3 kanssa toteutettaisiin pääosin asuinkäyttöön tarkoitettu rakennuskomp-

leksi, johon sijoittuu myös palveluasumista (senioriasunnot). Suunnitelma uudisrakentamisesta on liitteenä 17.



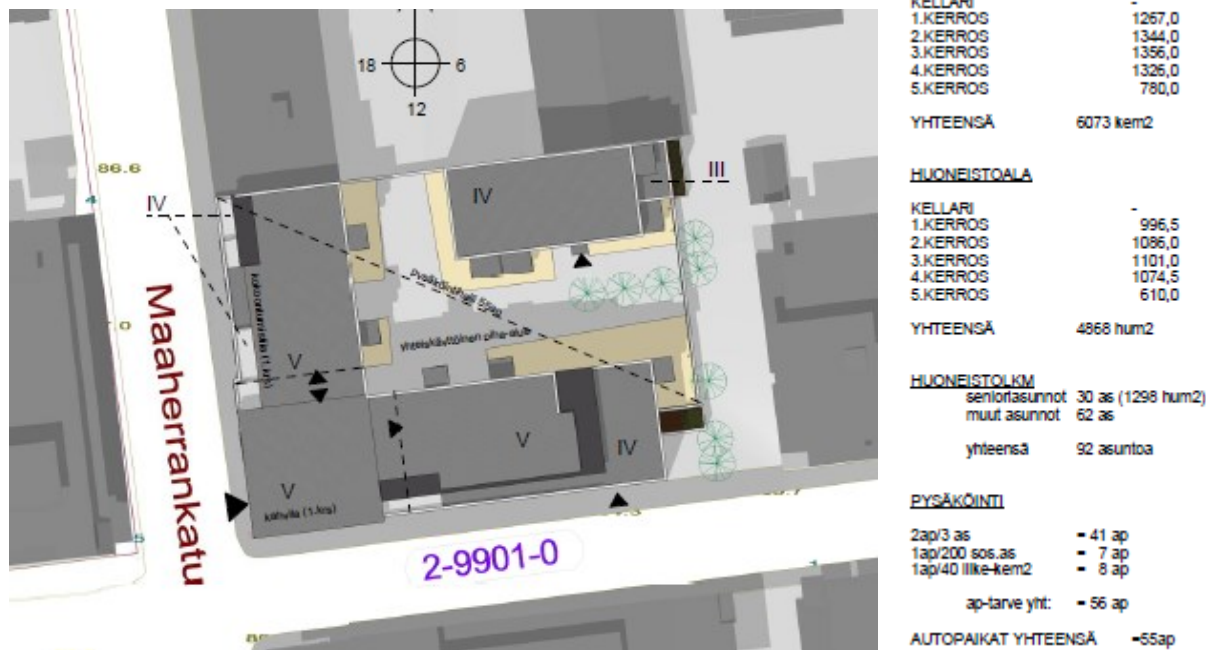
KUVA 16. VE 3, UUDISRAKENNUS, NÄKYMÄ MAAHERRANKADUN JA TULLIORTINKADUN RISTEYKSESTÄ

Uudisrakentaminen massoiteltaisiin niin, että Maaherrankadun ja Tulliportinkadun kulmassa rakennuksen V-kerroksinen korkeus vastaa Tulliportinkadun toisen puolen rakennusmassaa muodostaen näin tornimaisen parin ja Tulliporttikadun porttiaiheen viereisen rakennuksen kanssa. Rakennusmassan korkeuksissa on huomioitu Tulliportinkadun pituuskaltevuuden laskeminen rantaan päin. Ns. Sepänkadun jatkeen puolella rakennukset sijoitettaisiin niin sijaintinsa (rakennusten suunnat, sisäänveto tontin rajasta) kuin korkeutensa (viereistä tontin rakennusta matalampaa rakentamista) puolesta niin, ettei uudisrakentamisesta aiheutuisi kohtuutonta näkö-, varjostus- tai muuta haittaa viereisen tontin 2-6-8 (Asunto Oy Kuopion Melodia) asukkaille. Rakennusmassat porrastuvat Maljalahden ranta-alueelle päin laskevasti Tulliportinkadun puolella V:stä IV:ään ja tontin koillisosan rakennuksessa IV:stä III:een.



KUVA 17. VE 3, UUDISRAKENTAMINEN NS. SEPÄNKADUN JATKEEN PUOLELLA

Kerrosalaa alueelle on vaihtoehdossa 3 suunniteltu noin 6 100 k-m² (e=2.56); asuntoja yhteensä 92, joista 30 senioriasuntoja. Palveluasuminen sijoittuisi tontin luoteisosaan Maaherrankadun puoleiselle IV–V-kerroksiselle rakennusosalalle. Kaikki tarvittavat autopaikat sijoitettaisiin tontille maanalaispaikoitukseen, jonne ajetaan suoraan Tulliportinkadulta.



KUVA 18. VE 3, UUDISRAKENTAMISEN ASEMAPIIRUSTUS JA LASKELMAT

Uudisrakentamisen myötä Työnkulman rakennus purettaisiin, se poistuisi katukuvas- ta ja siihen liitetyt arvot häviäisivät lopullisesti. Rakennuksen olemassaolosta muistut- taisivat sen jälkeen valokuvadokumentointi sekä muut laaditut inventoinnit ja selvityk- set.

Uudisrakentaminen antaisi mahdollisuuden ruutukaavakeskustassa täydentää asun- tojen monipuolisuutta eritoten senioriasumisen ja perheasuntojen osalta. Lähellä on hyvin saavutettavissa monipuoliset keskustapalvelut. Näin ollen uudisrakentaminen tukisi keskustan palvelujen säilymistä, vastaisi asuntojen kysyntätilanteeseen ja vah- vistaisi strategisten tavoitteiden mukaista kaupunkikeskustan elinvoimaisuutta. Uu- disrakentaminen muuttaisi katunäkymää jonkin verran ja vaikuttaisi viereisten tonttien rakennuksista avautuviin näkyymiin. Uudisrakentaminen muokkaisi kaupunkikuvaa modernimpaan suuntaan ja antaisi samalla mahdollisuuden uudenlaiseen kaupunki- kuvaa eheyttävään nykyarkkitehtuuriin. Pitkien rakennuskokonaisuuksien ilmettä voidaan elävöittää rakennusmassojen sisennyksillä.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavan muutoksen rakenne

5.1.1 Mitoitus

- 5.1.2 Palvelut
- 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**
- 5.3 Aluevaraukset**
- 5.3.1 Korttelialueet
- 5.4 Kaavan vaikutukset**
- 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- 5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön
- 5.4 Ympäristön häiriötekijät**
- 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**
- 5.7 Nimistö**
- 5.8 Kaavatalous**
- 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS**

Kuopiossa x.x.2018

Anne Siltavuori
asemakaavapäällikkö

Anne Turkia
kaavoitusinsinööri