

Asemakaavan muutosehdotus / Sokeainkoulun, Linnanpelto

Kaupunkirakennelautakunta 10.05.2023 § 75
699/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Erja Soranta
puh. 044 718 5431
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Esitys

Apulaiskaupunginjohtajan Jari Kyllönen esittää, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Samalla asetetaan nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvan Kuopion kaupungin 11. kaupunginosan (Linnanpelto) korttelin 52 tonttien 3...7 tonttijako sekä sitova rakentamistapaohje, jota on ehdottomasti noudatettava. Mikäli ehdotukseen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, kaavanmuutosehdotus esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että kaavoitusarkkitehti Erja Soranta poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Selostus

Tiivistelmä:

Kuopion tilapalvelujen tavoitteena on luopua Kuopion entisen sokeainkoulun omistuksesta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kaupunkirakennetta tiivistävän asuinrakentamisen toteuttaminen sokeainkoulun alueelle sekä sen itäpuolella olevalla puistoalueella. Samalla toteutetaan sokeainkoulun rakennusten suojeleminen ja selvitetään niiden käyttömahdollisuudet. Entisen sokeainkoulun alueen suunnittelemiseksi on järjestetty markkinavuoropuhelu suunnittelu- ja toteuttamiskumppanin löytämiseksi. Asemakaavan muutoksen valmistuttua yhteistyökumppanin on tarkoitus ostaa säilytettävät rakennukset ja tuleva lisärakennusoikeus. Alueelle arvioidaan tulevan noin 120 uutta asukasta.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Linnanpellolla, Killisenkadun, Gottlundinkadun, Vuorelankadun, Päivärinteentien, Päivärinteenkadun ja Linnanpellonkadun rajaamalla alueella.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö sisältyy vuosien 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 ja 2023 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A).

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP/s) ja julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).

Asemakaavoissa alueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y), autopaikkojen korttelialue (LPA-9), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), puisto (VP) ja erillispientalojen korttelialue (AO).

Nykyinen tilanne

Suunnittelualue on länsiosastaan rakentamatonta metsäistä aluetta.

Suunnittelualueen itäosa on puistoaluetta (Vuorelanpuisto).

Sokeainkoulun alue on rakennettua aluetta, jolla sijaitsee seitsemän entisen sokeainkoulun rakennusta, koulurakennus (rakennusvuosi 1898), internaattirakennus (rakennusvuosi 1898), ruokala (rakennusvuosi 1898), johtajan asunto (rakennusvuosi 1898), ulkokuoneen rakennus (myöhemmin opettajien asuntola) (rakennusvuosi 1898), varasto (rakennusvuosi 1940) sekä sauna- ja pesutuparakennus (rakennusvuosi 1898). Sokeainkoulun alue on puistomaista aluetta, jolla kasvaa kookkaita mäntyjä, kuusialueita ja erilaisia lehtipuita. Alueella on edelleen havaittavissa ja koettavissa sokeainkoulun aikainen puistomainen pihapiiri puineen, pensaineen ja kulkuväyläineen.

Suunnittelualueen Linnanpellonkadun, Päivärinteenkadun ja Killisenkadun rajaamalla omakotialueella sijaitsee omakotitalo (rakennusvuosi 1921) ja talousrakennus (rakennusvuosi 1922).

Suunnittelualue on pääosin RKY-aluetta.

Maanomistus

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavamuutoksessa osoitetaan lähivirkistysaluetta n. 0,9 ha. Lähivirkistysalueella on todettu luonnonsuojelulain 49§:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Asemakaavamuutoksessa osoitetaan n. 0,09 ha erillispientalojen korttelialuetta (AO), n. 1 ha asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuetta (ALY), n. 0,7 ha asuinrakennusten korttelialuetta (A) sekä n. 0,4 ha liikennealuetta.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Linnanpellonkadun, Päivärinteenkadun ja Killisenkadun rajaaman omakotialueen on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueen säilyminen osana arvokasta Linnanpellon asuinalueen kokonaisuutta on turvattu osoittamalla alue merkinnällä /s (Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on säilytettävä puistomaisena. Alueella olevia rakennuksia saa kunnostaa ja käyttää alueen luonteeseen soveltuviin tarkoituksiin.).

Erillispientalojen korttelialueen (AO) asuinrakennuksen ja talousrakennuksen (t) rakennusoikeudet on merkitty kerrosalaneliömetreinä, asuinrakennus (240) ja talousrakennus (80). Rakentamisen suurin sallittu kerrosalueluku on II. Tonttia kohden on rakennettava kaksi autopaikkaa (ap=2).

Korttelialue on osoitettu kaavaan merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (rky).

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue (ALY)

Alue, jolla sijaitsee sokeainkoulun entinen päärakennus, johtajan asunto, asuntolarakennus ja ruokalarakennus, on osoitettu kaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueena (ALY). Suojeltujen rakennusten rakennusoikeus on merkitty kaavaan rakennusalaakohtaisesti kerrosalaneliömetreinä. Killisenkadun eteläpuolelle sijoittuvan uuden autokatoksen rakennusoikeus on merkitty sen rakennusosalalle kerrosalaneliömetreinä (200). Suurin sallittu kerrosalaluokka vaihtelee rakennusaloittain.

Alueelle on laadittu rakentamistapaohje, jota on ehdottomasti noudatettava (rto-2).

Korttelialueella kolmea asuntoa kohti on rakennettava 2 autopaikkaa (2ap/3as). Kymmentä asuntoa kohden on rakennettava 1 vierasautopaikka (1vap/10as) muuten vaadittavien autopaikkojen lisäksi. Kaavan autopaikkavaatimusta ei sovelleta kaavassa osoitettuihin säilytettäviin rakennuksiin (ap/sr). Korttelialueella liike-, toimisto-, ja niihin verrattavaa 80 kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka (1ap/ 80Km²). 30 asuinkerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka (1pp/30 Am²). 75 % asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan (pp-ka/A75). Liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa 50 kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka (1pp/ 50Km²).

Sokeainkoulun entisen päärakennuksen säilyminen on turvattu osoittamalla se suojelumerkinnällä sr-46 (Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Päärakennuksen pääsisäänkäynti ja pääporrashuone tulee säilyttää. Vesikaton yläpuolelle ei saa osoittaa teknisiä laitteita. Historiallisiin ominaispiirteisiin sopivat muutokset ovat mahdollisia. Säilyneet alkuperäiset huonejaot ja rakennusosat tulee säilyttää siten, että ominaispiirteiden palauttavat muutokset ovat myöhemmin mahdollisia. Suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.).

Sokeainkoulun entisen johtajan asunnon, asuntolarakennuksen ja ruokalarakennuksen säilyminen on turvattu osoittamalla se suojelumerkinnällä sr-47 (Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Vesikaton yläpuolelle ei saa osoittaa teknisiä laitteita. Historiallisiin ominaispiirteisiin sopivat muutokset ovat mahdollisia. Säilyneet alkuperäiset huonejaot ja rakennusosat tulee säilyttää siten, että ominaispiirteiden palauttavat muutokset ovat myöhemmin mahdollisia. Suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.).

Sokeainkoulun alueen säilyminen osana arvokasta kokonaisuutta turvataan osoittamalla se suojelumerkinnällä /s-21 (Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö. Suojeltujen rakennusten lisäksi alkuperäiset piharakenteet, rakentamattomien alueiden maisemalliset arvot, puistomainen luonne ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja alueen kulttuuriarvot huomioiden. Alueen suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.)

Korttelialueelle on osoitettu säilytettävä muuri (sr/mu-2).

Korttelialue on osoitettu kaavaan merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (rky).

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Pääosin uudelle rakentamiselle varattu alue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueena (A). Suojellun sauna- ja pesularakennuksen rakennusoikeus on merkitty kaavaan sen rakennusosalalle kerrosalaneliömetreinä. Korttelialueelle on osoitettu uudisrakentamiselle rakennusoikeutta kaikkiaan 4300 k-m². Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee rakennusaloittain.

Alueelle on laadittu rakentamistapaohje, jota on ehdottomasti noudatettava (rto-2).

Korttelialueella kolmea asuntoa kohti on rakennettava 2 autopaikkaa (2ap/3as). Kymmentä asuntoa kohden on rakennettava 1 vierasautopaikka (1vap/10as) muuten vaadittavien autopaikkojen lisäksi. Kaavan autopaikkavaatimusta ei sovelleta kaavassa osoitettuihin säilytettäviin rakennuksiin (ap/sr). 30 asuinkerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka (1pp/30 Am²). 75 % asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan (pp-ka/A75).

Sokeainkoulun entisen sauna- ja pesularakennuksen säilyminen on turvattu osoittamalla se suojelumerkinnällä sr-47 (Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Vesikaton yläpuolelle ei saa osoittaa teknisiä laitteita. Historiallisiin ominaispiirteisiin sopivat muutokset ovat mahdollisia. Säilyneet alkuperäiset huonejaot ja rakennusosat tulee säilyttää siten, että ominaispiirteiden palauttavat muutokset ovat myöhemmin mahdollisia. Suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.).

Sokeainkoulun alueen säilyminen osana arvokasta kokonaisuutta turvataan osoittamalla se suojelumerkinnällä /s-21 (Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö. Suojeltujen rakennusten lisäksi alkuperäiset piharakenteet, rakentamattomien alueiden maisemalliset arvot, puistomainen luonne ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja alueen kulttuuriarvot huomioiden. Alueen suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.).

Korttelialue on lähes kokonaisuudessaan osoitettu kaavaan merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (rky).

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 15.8.2018. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 20.8.–21.9.2018 ja aineistosta on järjestetty aloituskokous yhteistyötahojen kesken 20.9.2018. Aineistosta on jätetty nähtävänäoloaikana kolme mielipidettä.

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle toisen kerran tiedoksi 23.9.2020. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 1.10.-2.11.2020. Aineistosta on jätetty nähtävänäoloaikana viisi mielipidettä.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 30.6.2021. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 4.8.-6.9.2021. ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 19.8.2021. Valmisteluaineistosta on saatu 46 mielipidettä tai lausuntoa.

Toisen valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 7.12.2022. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 14.12.2022 - 20.1.2023 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 10.1.2023. Valmisteluaineistosta on saatu 6 mielipidettä tai lausuntoa.

Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet	Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus, sitova tonttijako ja sitova rakentamistapaohje asetetaan julkisesti nähtäville.
Hyväksyvä viranomainen	Kaupunginvaltuusto
Vaikutusten arviointi	Liitteenä.

Liitteet

699/2022 Kaavakarttaehdotus
699/2022 Kaavaselostus
699/2022 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1
699/2022 Ote ajantasa-asekaavasta, liite 2
699/2022 Sokeainkoulu rakentamistapaohje, liite 3
699/2022 Ehdotusvaiheen havainneaineisto, liite 4
699/2022 Inventointi, sokeainkoulu, liite 5
699/2022 Rakennushistoriaselvitys, liite 6
699/2022 Sokeainkoulun asemakaavamuutosalueen lepakkoselvitys, liite 7
699/2022 Sokeainkoulun ympäristön kasvillisuusselvitys, liite 8
699/2022 Liikenneverkkokuva, liite 9
699/2022 Toisessa valmisteluvaiheessa saadut lausunnot ja yhteinen vastine, liite 10
699/2022 Tonttijakokartta
699/2022 Vaikutusten ennakoarviointilomake