

Rakennuskielto, asemakaavan muutos / Niirala

Kaupunginhallitus 18.03.2024 § 90
1240/10.02.05/2024

Päätösehdotus kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus päättää:

- asettaa liitekartan mukaisen Niiralan asemakaavan muutoksen alueen MRL 53 §:n mukaiseen rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi. Päätös määrätään voimaan MRL 202 §:n perusteella välittömästi.
- rajata rakennuskiellon ulkopuolelle talousrakennusten rakentaminen, julkisivuja muuttamattomat korjaustyöt ja sisätilojen korjaaminen sekä lämpöpumppujen asentaminen.

Päätös

Merkitään, että kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Leila Savolainen ilmoitti esteellisyyden (intressijäävi) ja poistui asian käsittelyn ajaksi.

Merkitään, että kaavoitusarkkitehti Jaana Niska oli läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin ja hän poistui kokouksesta ennen pykälän päätöskäsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Liitteet

1240/2024 Rakennuskielto aluerajaus
1240/2024 Vaikutusten ennakoarviointilomake

Kaupunkirakennelautakunta 28.02.2024 § 28

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusarkkitehti Jaana Niska, puh. 044 718 5722
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää:

- asettaa liitekartan mukaisen Niiralan asemakaavan muutoksen alueen MRL 53 §:n mukaiseen rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi. Päätös määrätään voimaan MRL 202 §:n perusteella välittömästi.
- rajata rakennuskiellon ulkopuolelle talousrakennusten rakentaminen, julkisivuja muuttamattomat korjaustyöt ja sisätilojen korjaaminen sekä lämpöpumppujen asentaminen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että kaavoitusarkkitehti Jaana Niska poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen

Selostus

Niiralan (007) ja osin Haapaniemen (008) kaupunginosien pientalovaltaiselle asuinalueelle käynnistetään asemakaavan muutostyö. Suunnittelualue on pääosin 1940 - 1950 -luvulla rakennettua Niiralan ja Laulurinteen jälleenrakentamiskauden pientaloaluetta. Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa (hyväksytty v.2000) alue on pientalovaltaista asuinalueetta, jolla ympäristö säilytetään (AP-1/s sekä AP/s). Alueella on voimassa viisi kaupunginvaltuuston vuosina 1979 - 1999 hyväksymää asemakaavaa. Asemakaavoissa alue on osoitettu pääasiallisesti erillispientalojen korttelialueeksi (AO-27/s, AO-32/s), joilla uudisrakennuksen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueella sijaitsee myös muutamia pienkerrostaloja.

Niiralan tyyppitaloalue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva, vuonna 2018 voimaan tullut päätös edellyttää valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamista maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Niiralan ja Laulurinteen aluekokonaisuus on myös Kuopion kaupungin kulttuuriympäristöstrategiassa arvotettua vehreää sodanjälkeistä pientalokaupunkia.

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Asemakaavan muutostyö on käynnistetty, koska alueella voimassa olevat asemakaavat ovat osin vanhentuneita suojelumerkintöjen osalta, eivätkä ne huomioi riittävässä määrin kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Niiralan alueen valtakunnallinen merkitys on vahvistettu voimassa olevien asemakaavojen laatimisen jälkeen. Voimassa olevissa asemakaavoissa alueen ominaispiirteiden vaalimisen näkökulma on ollut mukana, mutta niiden ohjaisvaikutus on havaittu riittämättömäksi. Lisäksi voimassa olevat asemakaavat eivät huomioi riittävässä määrin alueen erilaisia talotyyppejä kuten ruotsintaloja ja pienkerrostaloja.

Purkavan uudisrakentamisen määrä asemakaavan muutosalueella on lisääntynyt erityisesti viime vuosina ja uhkaa kulttuuriympäristön ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilymistä. Alueen asemakaavan ympäristön säilyttämismerkinnästä (/s) huolimatta, rakennuksia on purettu reilu 25 kpl 2000-luvulla. Viime vuosina purkaminen on kiihtynyt ja lisäksi uudisrakentamisen lupien määrä on vuodesta 2023 lähes kaksinkertaistunut edellisvuosien tavanomaiseen jonkin verran vaihtelevaan määrään verrattuna.

Alueella toimiva Niiralan omakotiyhdistys on ilmaissut huolensa alueen säilymisestä nykyisenlaisena sekä huomauttanut rakentamistapaohjeen osin tulkinnanvaraisista tai ristiriitaisista määräyksistä sekä erilaisista tulkinnoista, joiden myötä on rakentunut myös alueen ominaisuuteeseen soveltumattomia rakennuksia. Niiralan omakotiyhdistyksen kanssa on järjestetty vuoden 2021 syksyllä keskustelutilaisuus alueen rakentamisen tilanteesta. Palaverin jälkeen Niiralan omakotitaloyhdistys on jättänyt kaavamutoshakemuksen. Alueelle on myös tehty katselmus vuoden 2021 syksyllä Kuopion kaupungin rakennusvalvonnan, kaavoituksen sekä kulttuuriympäristö- ja

kaupunkikuvatyöryhmän edustajien toimesta, jolloin näkemys alueen arvojen vaarantumisesta ja asemakaavan päivitystarpeesta on ollut yhteneväinen. Pohjois-Savon ELY-keskus sekä Kuopion kulttuurihistoriallinen museo ovat myös tuoneet esille rakennuslupiin liittyvissä lausunnoissa rakentamistapaohjeen puutteita sekä asemakaavan päivityksen tarpeen.

Laulurinteen asemakaava-alue on kaavamääräyksiltään ja rakentamistapaohjeeltaan Niiralan pientaloaluetta vastaava alue, jota koskevat vastaavat haasteet kuin Niiralan pientaloaluetta. Tämän vuoksi rakennuskielto on perusteltua asettaa koskeamaan myös Laulurinteen aluetta.

Rakennuskiellon ja asemakaavan muutostyön tavoitteena on myös turvata asukkaiden yhdenvertainen kohtelu. Voimassa olevan asemakaavan rakentamistapaohjeessa olevat tulkinnan varaisuudet ovat johtaneet mm. pitkittyneisiin rakennuslupaprosesseihin ja useisiin lausuntokierroksiin.

Rakennuskiellon avulla turvataan, ettei kaavoituksen aikana ryhdytä toimenpiteisiin, jotka estävät tai vaikeuttavat alueen arvojen säilymistä tai tulevan asemakaavan toteuttamista. Rakennuskiellolla estetään laadittavan asemakaavan tavoitteiden kanssa ristiriidassa oleva rakentaminen. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen ja ympäristön säilyttämiseksi rakennuskielto on välttämätön kaavatyön ajan. Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta, kieltoa on kuitenkin mahdollistaa pidentää kaksi vuotta kerrallaan, mikäli se on kaavan laatimisen keskeneräisyydestä johtuen tarpeellista.

Koska kyseessä on laaja omakotitalovaltainen alue, on perusteltua rajata osa toimenpiteistä rakennuskiellon ulkopuolelle edistämään tonttien tarkoituksenmukaista käyttöä sekä olevien rakennusten säilymistä. Rakennuskieltoalue ei myöskään käsitä kaikkia asemakaavan muutostyön alueita. Alueen yleisten rakennusten tontit sekä virkistysalueet eivät sisälly kiellon alueeseen, koska niihin ei kohdistu vastaavia haasteita. Rakennuskiellon ulkopuolelle rajataan talousrakennusten rakentaminen, julkisivuja muuttamattomat korjaustyöt, sisätilojen korjaaminen sekä lämpöpumppujen asentaminen. Edellä mainitut toimenpiteet edistävät asuinrakennusten säilymistä ja mahdollistavat energiatehokkuuden huomioimisen rakennusten korjaamisessa.

Vireillä olevalla asemakaavan muutoksella on tarkoitus selkeyttää asemakaavan suojelumääräyksiä ja täydentää rakentamistapaa koskevia määräyksiä huomioimaan paremmin alueen ominaispiirteet. Asemakaavatyössä tutkitaan myös kulttuurihistoriallisten, rakennushistoriallisten ja luontoarvojen turvaamista.

Vaikutusten arviointi

Rakennuskielto turvaa kulttuurihistoriallisten arvojen ja ominaispiirteiden säilymistä asemakaavan muutoksen valmistelun ajan. Vaikutusten ennakoarviointilomake on liitteenä.