

Asemakaavan muutosehdotus / Kiinteistö Oy Kuopion Käsityökatu 41 ja Kiinteistö Oy Suokatu 23

Kaupunkirakennelautakunta 26.02.2025 § 33
1224/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
kaavoitusarkkitehti Aki Leukku, puh. 044 718 5416
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401
etu.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

1. Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.
2. Mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät asemakaavan muutosehdotuksen.

Päätös

Merkitään, että kaavoitusarkkitehti Aki Leukku saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.

Merkitään, että puheenjohtaja Sakari Pääkkö ja jäsen Eero Wetzell poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. Kokouksen puheenjohtajana tämän asian osalta toimi varapuheenjohtaja Tapio Tolppanen.

Markus Jukarainen Elena Chiksoevan ja Sirpa Kulinin kannattamina esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja ehdotti asiassa äänestettäväksi siten, että ne, jotka ovat asian käsittelyn jatkamisen kannalla, äänestävät jaa, ja ne, jotka ovat asian palauttamisen kannalla, äänestävät ei. Äänestysjärjestys hyväksyttiin.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 6 jaa-ääntä (Asikainen, Hytönen, Kokki, von Wriqth, Wihuri, Tolppanen) ja 3 ei-ääntä (Chiksoeva, Jukarainen, Kulin), joten lautakunta oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tiivistelmä

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuin- ja liiketäydennysrakentamisen ruutukaavakeskustaan. Nykyiset liike- ja toimistorakennukset voidaan purkaa. Kaavaehdotuksen rakennusoikeus on 6 300 k-m², josta uutta on 3 000 k-m². Rakennusoikeus mahdollistaa noin 80 uuden asunnon rakentamisen. Kerrosluku vaihtelee kahdesta seitsemään ympäristön mukaan.

Kaava-alue

Suunnittelualue käsittää kaksi kiinteistöä Maljalahden 3. kaupunginosassa Suokadun ja Käsityökadun risteyksessä. Suunnittelualue käsittää Suokatu 23 ja Käsityökatu 41 tontit. Suunnittelualueen pinta-ala on 2 332 m².

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille 20.3.2024. Kiinteistöjen omistajat Oy Kuopion Suokatu 23 on hakenut asemakaavamuutosta 21.10.2020 ja Kiinteistö Oy Kuopion Käsityökatu 41 on hakenut asemakaavamuutosta 2.9.2020. Kaavatyö on sisällynyt vuosien 2022–2025 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

Kaavoitustilanne	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuinalueutta sekä palvelujen ja hallinnon aluetta. Asemakaavassa tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi.
Nykyinen tilanne	Suunnittelualueella sijaitsee kaksi olevaa liike- ja toimistorakennusta. Suokatu 23 -tontilla sijaitsee vuonna 1982 valmistunut nelikerroksinen liike- ja toimistorakennus, pysäköintihalli sekä kansipysäköintialue. Käsityökatu 41 -tontilla sijaitsee vuonna 1974 valmistunut kolmikerroksinen toimistorakennus sekä maanpäällinen pysäköintialue. Suunnittelualue on kokonaan päällystetty, pois lukien Hapelähteenkadun varressa olevaa pientä viheraluetta, jossa on oleva vaahtera.
Maanomistus	Suunnittelualueen tontti on yksityisessä omistuksessa.
Asemakaavan muutosehdotus	<p>Kaavaehdotus on laadittu ensimmäisen vaihtoehdon (VE1) pohjalta. Saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja käytyjen neuvotteluiden perusteella vaihtoehto yksi on sopivampi, koska se huomioi luonnosvaihtoehdoista paremmin ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita, ympäröivää kaupunkirakennetta ja ympäristön mittasuhteita.</p> <p>Asemakaavan muutoksella tontti on osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi.</p> <p>Asemakaavaehdotuksen rakennusoikeus on 6 300 k-m². Uudisrakennuksen suurin sallittu kerrosluku Suokadun varressa on seitsemän, jossa ylin kerros tulee olla sisäänvedetty kadun puolella ja rakennuksen päädyissä. Rännikatujen varsilla suurin sallittu kerrosluku on neljä, joissa ylimmät kerrokset tulee olla sisäänvedettyjä katujen puolella. Asemakaavaratkaisussa on huomioitu myös liiketilojen muodostuminen Suokadun, Käsityökadun ja Hapelähteenkadun varteen.</p> <p>Ajo molemmille kiinteistöille on esitetty Suokadun kautta, josta pääsee maanalaiseen pysäköintihalliin. Ajoneuvoliikenteen ohjaaminen pois rännikaduilta on ollut yksi keskeinen tavoite ja ohjaava tekijä kaavatyössä.</p> <p>Rakentamisen laatua ja kaupunkikuvaa ohjataan mm. kaavan yleismääräyksillä.</p> <p>Viitteellinen havainneaineisto kunta 3D-mallissa on saatavissa: https://kuopio.kunta3d.fi/?project=265 suhteessa keskusseudakuntatalon olevaan tilanteeseen. https://kuopio.kunta3d.fi/?project=266 suhteessa keskusseudakuntatalon meneillään olevaan asemakaavan muutokseen.</p>
Käsittelyvaiheet	Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 20.3.2024. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävilläolon yhteydessä 27.3.–25.4.2024. Vireilletuloaineistosta saatiin kaksi

lausuntoa. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 24.4.2024. Kaavoituksen käynnistämissopimukset on laadittu 21.8.2024.

Luonnosvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 28.8.2024. Luonnosaineisto on ollut nähtävillä 4.9.–4.10.2024 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 1.10.2024. Luonnosaineistosta on saatu kaksi lausuntoa ja neljä mielipidettä. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Kaavamuutoksen hakijan kanssa laaditaan sopimus AKL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Vaikutusten arviointi

Uusi rakentaminen on kaupungin strategian mukaista. Se tiivistää keskusta-alueetta, lisää ja monipuolistaa asuntojen tarjontaa sekä parantaa keskustan elinvoimaa.

Asemakaavalla on positiivisia ja katutilaa jäsentäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Suunnitelmissa esitetyllä rakentamisella on vaikutuksia myös naapurien asunnoista avautuviin näkymiin. Kaava-alueen kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutos toimitiloista asumiseen voi osaltaan heikentää naapurien kokemaa yksityisyyden tunnetta ilta-aikaan. Näkymien muuttuminen kaupunkiympäristöä tiivistettäessä on kuitenkin normaalia, eikä näkymien muutoksien katsota olevan keskusta-alueella kohtuuttomia.

Uudisrakentaminen keskustan palvelujen, olemassa olevien infraverkoston ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä on ilmastopoliittisten tavoitteiden mukaista. Kiinteistöillä olevien rakennusten ja rakenteiden purkaminen heikentää ilmastovaikutuksia. Rakennusten purkamisen ilmastovaikutuksia puolestaan vähentävät mm. purkujätteen tehokas hyödyntäminen, uudisrakentamisen vähähiiliset materiaalit sekä uudisrakentamisen energiatehokkuus, joilla on kokonaisvaikutuksia rakentamisen päästöihin pitkällä aikajänteellä.

Uudisrakentaminen lisää liikenteen määrää ja sillä on vaikutuksia ajoliikenteen järjestelyihin. Liikenteen lisäys keskusta-alueella ei ole kuitenkaan merkittävä. Alue sijaitsee myös hyvien kävely- ja pyöräily-yhteyksien äärellä.

Vaikutusten ennakoarviointilomake liitteenä.

Liitteet

1224/2022 Kaavakarttaehdotus

1224/2022 Kaavaselostus

1224/2022 Asemakaavan seurantalomake, liite 1

1224/2022 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2

1224/2022 Havainneaineisto, liite 3

1224/2022 Luonnosvaiheen havainneaineisto, liite 4

1224/2022 Rakennusinventointi, liite 5

1224/2022 Liikennemeluserveys, liite 6

1224/2022 Luonnosvaiheessa saadut mielipiteet ja vastineet, liite 7

