

Asemakaavan muutosehdotus / Niiralankatu 13

Kaupunkirakennelautakunta 26.02.2025 § 34
1541/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusinsinööri Roope Ruhanen, puh. 044 718 5096
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi asemakaavan muutosehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että asemakaavapäällikkö Annika Korhonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa täydennysrakentaminen sekä mahdollistaa säilyttävän rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen. Ehdotus on ollut nähtävillä ja siitä on saatu yksi lausunto ja yksi muistutus. Tarkistettuun ehdotukseen on tehty vähäisiä muutoksia täsmentämään yleismääräyksiä. Muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Niiralassa Niiralankadun varrella Turon talon itäpuolella. Asemakaavan muutos käsittää Niiralankatu 13 tontin, jonka pinta-ala on 1 158 m².

Käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asetettavaksi 11.12.2024. Ehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n (huom. 1.1.2025 jälkeen AKL) ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 18.12.2024–17.1.2025. Nähtävilläolosta on tiedotettu Viikkosavossa ja kaupungin nettisivuilla julkaistujen kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltijoita myös kirjeillä. MRA 28 §:n mukaisille tahoille varattiin mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto. Ehdotusaineistosta saatiin yksi lausunto ja yksi muistutus.

Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen

Kaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on tehty täsmennyksiä koskien liittymän näkymäesteitä sekä teknisten laitteiden yhteensovittamista rakennuksen arkkitehtuuriin. Täsmennykset eivät muuta itse kaavaratkaisua.

Muistutus kohdistui sisällöltään mm. rakentamisen korkeuteen, ympäristöön sopivuuteen sekä tontin käyttötarkoitukseen. Muistutukseen on laadittu vastine, joka on kaavaselostuksen liitteessä 7. Muistutuksessa ei ole tuotu esille sellaista uutta asiasisältöä, joka olisi vaikuttanut jo aiemmin esitettyihin kaavaratkaisun perusteisiin tai toteutusratkaisun valintaan.

Vaikutusten arviointi	Vaikutusten ennakoarviointilomake liitteenä. Asemakaavan muutos tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Suunnittelualue sijaitsee myös tulevan joukkoliikenteen runkolinjan välittömässä läheisyydessä toteuttaen kaupungin tavoitteita täydennysrakentamisen osalta.
Jatkotoimenpiteet	Ehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville. Kaavamuutoksen hakijan kanssa laaditaan sopimus AKL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta. Kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen tulee AKL 65 §:n mukaisesti ilmoittaa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Liitteet

1541/2022 Kaavakarttaehdotus
1541/2022 Kaavaselostus
1541/2022 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1
1541/2022 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2
1541/2022 Havainneaineisto, liite 3
1541/2022 Luonnosvaiheen havainneaineisto, liite 4
1541/2022 Rakennushistoriaselvitys, liite 5
1541/2022 Liikennemeluselvitys, liite 6
1541/2022 Ehdotusvaiheen lausunto ja muistutus vastineineen, liite 7
1541/2022 Vaikutusten ennakoarviointilomake

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 11.12.2024 § 229

Valmistelijat / lisätiedot:
kaavoitusinsinööri Roope Ruhanen, puh. 044 718 5096
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401
etunimi.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

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että asemakaavapäällikkö Annika Korhonen ja kaavoitusinsinööri Roope Ruhanen poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Selostus

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa täydennysrakentaminen sekä mahdollistaa säilyttävän rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Niiralassa Niiralankadun varrella Turon talon itäpuolella. Asemakaavan käsittää Niiralankatu 13 tontin, jonka pinta-ala on 1 158 m².

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille Lujatalo Oy:n hakemuksesta 24.4.2024. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2022–2024 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuinalueetta sekä palvelujen ja hallinnon aluetta. Tontilla sijaitseva rakennus on osoitettu rakennukseksi, joka pyritään säilyttämään. Asemakaavassa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Nykyinen tilanne

Suunnittelualueelle sijaitsee vuonna 1938 valmistunut toimistorakennus. Rakennuksessa on sijainnut Kuopion Kultaseppä Oy:n tuotanto- ja viimeistelytiloja. Tontti on kokonaan päällystetty. Asemakaavan mahdollistamaa rakennusta Niiralankadun puoleiselle tontin sivulle ei ole toteutettu.

Maanomistus

Suunnittelualueen tontti on yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavaehdotus on laadittu ensimmäisen vaihtoehdon (VE1) pohjalta. Saatujen lausuntojen perusteella vaihtoehto yksi on perusteltu kaavaratkaisu, koska se on ainoa, joka mahdollistaa rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisen.

Asemakaavan muutoksella tontti on osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi. Tontilla sijaitseva rakennus on esitetty suojeltavaksi. Monipuolisella käyttötarkoituksella edistetään myös suojeltavan rakennuksen käyttöä.

Asemakaavaehdotuksen rakennusoikeus on 2 000 k-m². Uudisrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on viisi, mutta ylin kerros tulee toteuttaa harjakaton sisäpuolelle. Asemakaavaratkaisussa on huomioitu myös liiketilojen muodostuminen Niiralankadun varteen.

Viitteellinen havainneaineisto kunta 3D-mallissa on saatavissa: <https://kuopio.kunta3d.fi/?project=241>

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 24.4.2024. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävilläolon yhteydessä 8.5.–7.6.2024. Vireilletuloaineistosta ei jätetty

mielipiteitä. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 31.5.2024. Kaavoituksen käynnistämissopimus on laadittu 14.8.2024.

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 2.10.2024. Luonnosaineistosta on saatu kolme lausuntoa. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

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

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakoarviointilomake liitteenä. Asemakaavan muutos tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Suunnittelualue sijaitsee myös tulevan joukkoliikenteen runkolinjan välittömässä läheisyydessä toteuttaen kaupungin tavoitteita täydennysrakentamisen osalta.