

Asemakaavan muutosehdotus / Vuorikatu 21

Kaupunginhallitus 08.09.2025 § 277
669/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusarkkitehti Sonja Tilaeus, puh. 044 718 5432

kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus hyväksyy ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi asemakaavan muutosehdotuksen.

Päätös

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Aleksi Eskelinen totesi esteellisyyden (yleislausekejäävi) ja poistui asian käsittelyn ajaksi. Puheenjohtajana asiassa toimi kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja Tiina Kaartinen.

Merkittään, että asemakaavapäällikkö Annika Korhonen oli läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin ja hän poistui kokouksesta kysymyksiin vastaamisen jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 18.9.2024. Muutosehdotus on ollut MRL 65 §:n (1.1.2025 alkaen AKL) ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 25.9.–25.10.2024. 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.

Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotuksesta annettiin kolme lausuntoa eikä siitä jätetty muistutuksia. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo totesi lausunnossaan 25.10.2024, että se ei puolla asemakaavan muutosehdotusta kulttuurihistoriallisten arvojen sekä kestävä kehityksen toteutumisen näkökulmasta. Kuopion sähköverkko Oy esitti lausunnossaan vaatimusta kiinteistömuuntamosta ja ELY-keskus piti kiinteistön purkamista valitettavana, muttei esittänyt muutosta asemakaavan muutosehdotukseen.

Museon esittämä kiinteistön säilyttäminen ei ole mahdollista kiinteistössä todettujen vaikeasti korjattavien mikrobivaurioiden vuoksi. Terveellisen ja turvallisen oleskeluympäristön sekä hankkeeseen liittyvän muun kokonaisharkinnan perusteella kiinteistön nykyisiä rakennuksia ei

esitetä säilytettäväksi. Kaavakarttaan on lisätty yleismääräyksiin maininta kiinteistömuuntamosta. Lausunnot vastineineen ovat kaavaselostuksen liitteenä 9

Vaikutusten arviointi

Kiinteistöltä puretaan nykyisin kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset, joilla on todettu olevan paikallishistoriallista arvoa, mutta rakennuksen säilyttäminen ja korjaaminen terveelliseksi ei ole hankkeen kokonaistarkastelun näkökulmasta todennäköistä. Rakennusten purkaminen ja uudet rakennukset muuttaa näkymiä ja kaupunkikuvaa. Uudet rakennukset ovat nykyistä korkeampia, mikä näkyy maisemassa sekä piha-alueiden ja katualueiden varjostuksessa. Uudisrakennus lisää toimi- ja liiketilaa Kuopion keskustassa. Kiinteistön käyttäjämäärien kasvu voi lisätä liikennemääriä alueen läheisyydessä, mutta alueen sijainti mahdollistaa hyvin kestävät liikkumismuodot.

Vaikutusten ennakkoarviointilomake on liitteenä.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen liittyen tehdään sopimus AKL 12 a luvun mukaisesta, yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Liitteet	669/2022 Kaavakarttaehdotus
	669/2022 Kaavaselostus
	669/2022 Asemakaavan seurantalomake, liite 1
	669/2022 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2
	669/2022 Kaavan havainneaineisto, liite 3
	669/2022 Kaavaluonnoksen havainneaineisto, liite 4
	669/2022 Vuorikatu 21 rakennusinventointi, liite 5
	669/2022 Vuorikatu 21 rakennushistoriaselvitys, liite 6
	669/2022 Vuorikatu 21 meluselvitys, liite 7
	669/2022 Luonnosvaiheen lausunnot vastineineen, liite 8
	669/2022 Ehdostusvaiheessa saadut lausunnot vastineineen, liite 9
	669/2022 Vaikutusten ennakkoarviointilomake

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 18.09.2024 § 157

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusarkkitehti Sonja Tilaeus, puh. 044 718 5432

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 aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät asemakaavan muutosehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Keskisuomalainen Oyj omistaman kiinteistön uudistaminen asemakaavoittamalla alue liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (KY) ja kasvattamalla rakennuksen kerrosalaa. Kiinteistöltä puretaan 1958 rakennettu, Savon Sanomien vanhana painotalona tunnettu rakennus sekä 1967 rakennettu painotalon laajennus. Paikalle mahdollistetaan 4-5 kerroksiset toimisto- ja liikerakennukset. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Kuopion keskustassa Vahtivuoren kaupunginosassa, 150 metriä kauppatorista itään. Alue rajautuu lännessä Vuorikatuun, idässä Puusepänkatuun ja etelässä liikekiinteistöön. Pohjoisessa kaavamuutosalue rajautuu kahteen asuinkiinteistöön.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Keskisuomalainen Oyj on hakenut 16.10.2018 saapuneella kirjeellä asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 297-2-11-7. Asemakaavaan muutoksella selvitetään tontin 2-11-7 käyttötarkoituksen muutosta sekä rakentamistehokkuuden kasvattamisen mahdollisuuksia. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2019–2024 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Kuopion keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuinaluetta sekä palvelujen ja hallinnon aluetta.

Nykyinen tilanne

Suunnittelualueelle sijoittuu 1958 rakennettu Savon Sanomien vanha painotalo sekä 1967 rakennettu painotalon laajennus, joissa Savon Sanomien toimitus toimii. 1958 rakennetussa painotalossa on tunnistettu paikallisia kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta kuntotutkimuksessa rakennuksesta on löydetty kosteusvaurioon viittaavia mikrobiesiintymiä. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osa Kirjastokatua, joka on osa rännikatuverkostoa, joka on rakennettua kulttuuriympäristöaluetta (RKY-alue).

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistön 297-2-11-7 on kaavamuutoksen hakijan Keskisuomalainen Oyj omistuksessa. Kirjastokadun katualue on kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella Vuorikatu 21 kiinteistö kaavoitetaan liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (KY) ja Kirjastokatu, jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi. Tontille on mahdollista rakentaa Vuorikadun varteen viisi kerrosta ja rännikatujen varrelle neljä kerrosta, niin että rakennusmassat ovat porrastettu ympäristöön sovittamiseksi. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 6500 k-m². Rakennusoikeuden lisäksi kaavamuutoksiinteistön alueelle on mahdollista rakentaa kellarikerros, jota ei lasketa kerrosalaan. Auto- ja pyöräpaikkavaatimukset riippuvat rakennukseen sijoitettavista toiminnoista.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 4.12.2019. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävilläolon yhteydessä 9.12.2019—8.1.2020. Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävilläoloaikana neljä mielipidettä. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 13.1.2020.

Luonnosvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 26.6.2024. Valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 3.7.2024-16.8.2024. ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 9.8.2024. Yleisötilaisuus pidettiin 12.8.2024. Valmisteluaineistosta on saatu kaksi 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

Kiinteistöltä puretaan nykyisin kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset, joilla on todettu olevan paikallishistoriallista arvoa, mutta rakennuksen säilyttäminen ja korjaaminen terveelliseksi ei ole todennäköistä. Rakennusten purkaminen ja uudet rakennukset muuttaa näkymiä ja kaupunkikuvaa. Uudet rakennukset ovat nykyistä korkeampia, mikä näkyy maisemassa sekä

piha-alueiden ja katualueiden varjostuksessa. Uudisrakennus lisää toimi- ja liiketilaa Kuopion keskustassa. Kiinteistön käyttäjämäärien kasvu voi lisätä liikennemääriä alueen läheisyydessä, mutta alueen sijainti mahdollistaa hyvin kestävät liikkumismuodot.

Rakennusten purkamisella on negatiivinen ilmastovaikutus, mutta kaupunkirakenteen tiivistäminen nykyisen infrastruktuurin alueella on kuitenkin ilmastopoliittisesti järkevää, kun uutta infraa ei tarvitse rakentaa ja toiminnot ovat helposti joukkoliikenteellä saavutettavalla alueella

Viiteaineisto:

Kuntalaiset voivat tutustua ja kommentoida viitteellistä 3D-mallia Kunta 3D- osoitteessa:
<https://kuopio.kunta3d.fi/Map.html?project=249>