

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

MYLLYKATU 8 JA HAPELÄHTEENKATU 31, 33 JA 35

(Asian:o 5837/2016)

26.8.2021



Arkkitehtuuri-toimisto Riitta Korhonen Oy



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 14.11.2019

HYVÄKSYMISKÄSITTELY:

KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJAJA:

KUOPION KAUPUNKI, KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT, ASEMAKAAVOITUS

SISÄLTÖ:

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT
1.1	Tunnistetiedot
2	TIIVISTELMÄ
2.1	Kaavaprosessin vaiheet
2.2	Asemakaavan muutos
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen
3	LÄHTÖKOHDAT
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista
3.1.1	Alueen yleiskuvaus
3.1.2	Luonnonympäristö
3.1.3	Rakennettu ympäristö
3.1.4	Maanomistus
3.1.5	Liikenneverkko, liikenne ja kunnallistekniikka
3.2	Suunnittelutilanne
3.2.1.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö
4.3.1	Osalliset
4.3.2	Vireilletulo
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
4.3.4	Viranomaisyhteistyö
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet
4.5	Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset
4.5.1	Valmisteluvaiheessa tutkitut vaihtoehdot
4.5.2	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu
4.5.3	Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
5.1	Asemakaavan muutoksen rakenne
5.1.1	Mitoitus
5.1.2	Palvelut
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
5.3	Aluevaraukset
5.3.1	Korttelialueet
5.3.2	Muut alueet
5.4	Kaavamuutoksen vaikutukset
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
5.4.2	Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön
5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyys- ja turvallisuuteen
5.4.4	Sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset eri ikäryhmiin, lapsivaikutukset
5.5	Ympäristön häiriötekijät
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset
5.7	Nimistö
5.8	Kaavatalous
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

LIITTEET

1/1–2	Asemakaavan muutoksen seurantalomake
2/1	Asemakaavan muutokartta
2/2–6	Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
3	Tonttikohtainen havainneaineisto, katujulkisivut
4	Poistokartta / ote ajantasa-asemakaavasta
5	Rakennusinventointikortit
6	Vireilletulovaiheen mielipiteet
7.1	Valmisteluvaiheen VE B (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)
7.2	Valmisteluvaiheen VE C (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)
7.3	Valmisteluvaiheen VE D (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)
7.4	Valmisteluvaiheen kaavaluonnokset
8	Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen
9.1	Ehdotusvaiheen VE 1 (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)
9.2	Ehdotusvaiheen VE 2 (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)
9.3	Ehdotusvaiheen VE 3 (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)
10	Meluselvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy)

MYLLYKATU 8 JA HAPELÄHTEENKATU 31, 33 JA 35 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, joka koskee 26.8.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 3. kaupungin-
osan (Maljalahti) tontteja 3-15-4 ja 6,
3-16-3 ja 3-23-2 sekä katualueiden
osia.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kuopion kaupungin 3. kaupungin-
osan (Maljalahti) tontit 3-15-4 ja 6, 3-
16-3 ja 3-23-2 sekä katualueiden
osat.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Kuopion
kaupungin ruutukaavakeskustassa,
Myllykadun ja Hapelähteenkadun
risteysalueen ympäristössä.



KUVA 1. SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS

Kaavatunnus:

831

Kaavatyön tarkoitus:

Kaavatyön tarkoituksena on mahdol-
listaa keskusta-alueen asuntotarjon-
taa täydentävän ja kaupunkiraken-
netta tiivistävän asuin-, liike-, toimis-
to- sekä mahdollisesti hoiva- ja pal-
veluasuintilojen rakentaminen. Alue-
en ei kuitenkaan ole katsottu sovel-
tuvaksi tehostettuun palveluasumi-
seen.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Alueen omistajat ovat hakeneet asemakaavan muuttamista: Kiinteistö Oy Kuopion Myllykatu 8 (3-23-2) 10.8.2016 sekä Kiinteistö Oy:t Hapelähteenkatu 31, 33 ja 33 (3-15-6, 3-15-4 ja 3-16-39) 12.11.2018. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2016–2021 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 30.10.2019. OAS oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 4.11.–5.12.2019. Nähtävänäoloaikana saatiin 3 mielipidettä naapurikiinteistöiltä (selostuksen liite 6).

Kaavatyön yhteydessä on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset 10.6.2019 ja 17.6.2019. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 1.11.2019.

Asemakaavan valmisteluaineisto (kaavakartta- ja selostusluonnokset) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 27.5.2020. Valmisteluaineistoon sisältyi 4 toteutusvaihtoehtoa, ja se oli julkisesti nähtävänä 4.6.–6.7.2020. Yleisötilaisuutta ei järjestetty poikkeusolojen takia, mutta aineiston nähtävänäolosta lähetettiin kuulutuksen lisäksi tiedote naapurikiinteistöille. Valmisteluaineistosta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus (lausuntokokous) lausunnonantajille 18.6.2020.

Valmisteluaineistosta saatiin kaksi lausuntoa sekä mielipiteet kahdelta yksityishenkilöltä ja kolmelta naapuruston asunto-osakeyhtiöltä. Keskeisimmin mielipiteissä otettiin kantaa rakennusten korkeusasemaan ja sijoittamiseen. Lausunnot ja mielipiteet vastineineen on esitetty selostuksen liitteessä 8.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavam muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa keskusta-alueen kaikenikäisille tarkoitettua asuntotarjontaa täydentävän ja kaupunkirakennetta tiivistävän asuin-, liike-, toimisto- sekä mahdollisesti hoiva- ja palveluasuintilojen rakentaminen. Alueen ei kuitenkaan ole katsottu soveltuvaksi tehostettuun palveluasumiseen.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Uudisrakentaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista.

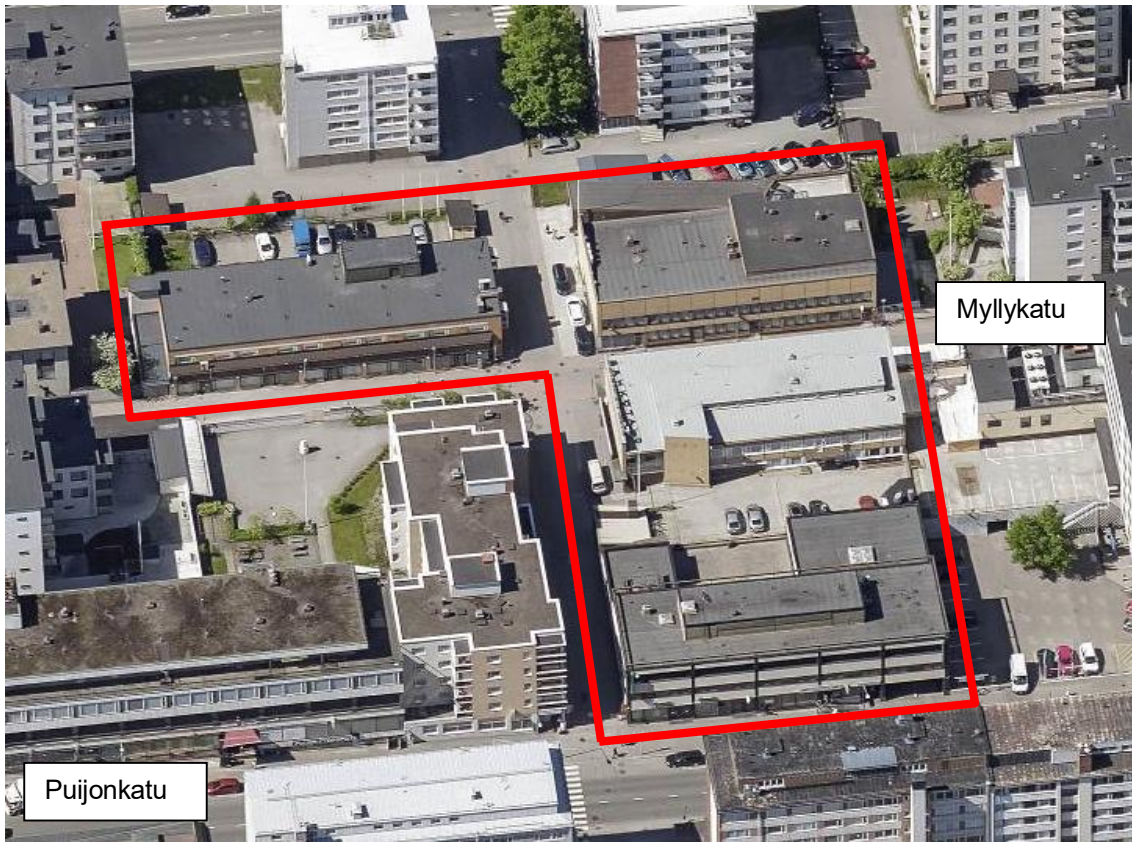
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kuopion kaupungin ruutukaavakeskustassa Myllykadun ja Hapelähteenkadun risteysalueen ympäristössä. Alueeseen sisältyvät tontit 3-15-4 ja 6, 3-16-3 ja 3-23-2. Alue ja sen lähiympäristö ovat pääasiassa rakennettua kerrostaloym-

päristöä. Alueen rakennukset on rakennettu 1960–1980-luvuilla. Kaikki suunnittelualueen rakennukset ovat aikakauttaan edustavia vaalean keltasävyisiä, pääosin tiilirakennuksia muodostaen melko yhtenäisen kokonaisuuden.



KUVA 2. SUUNNITTELUALUE VIISTOILMAKUVASSA IDÄSTÄ

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat pääasiassa rakennettua kerrostaloympäristöä. Myös tonttien piha-alueet ovat pääosin asfaltoituja, kasvillisuutta alueella on niukasti. Lähimmät puistomaiset alueet (Sankaripuisto ja Vanhan Hautausmaan alue) sijaitsevat noin 200 metrin etäisyydellä. Lähin leikkipuisto on kahden korttelin päässä, 150 metrin etäisyydellä alueesta.

Kuopion kaupunki ei ole tehnyt alueelle pohjatutkimuksia. Alueen pohjamaa on pääsääntöisesti hiekkaa tai hiekkamoreenia.

Korkeuseroa suunnittelualueella on enimmillään joitakin metrejä maaston laskiessa lännestä itään päin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontilla 3-15-4 on vuonna 1967 valmistunut myymälä- ja liike/toimistorakennus (Sähkö-talo), jossa on yksi asunto; rakennus on pääosin kaksikerroksinen ja toteutunut kerros-ala on 2 400 k-m². Lisäksi tontilla on vuonna 2019 valmistunut 10 k-m²:n suuruinen talousrakennus. Sähkötalon on suunnitellut arkkitehti Kaj Michael. Tiilirunkoinen ra-

kennus on verhoiltu keltaisella kalkkihiekkatiilellä ja julkisivuissa on kuparilistoilla päällystetyt pystyprofiloinnit, katto on piilotettu pulpettikatto. Ensimmäisessä kerroksessa ja osittain toisessa kerroksessa länsisivulla on suuret näyteikkunat, muilta osin rakennuksessa on nauhaikkuna-aukotus. Itäisellä pihasivulla on viisto ulosveto ja pulpettikatosta ulkoneva ullakkoikkunoiden rivistö. Rakennukseen on tehty osittain ikkunamuutoksia, mutta siitä huolimatta rakennuksen ominaispiirteet ovat säilyneet melko hyvin. Tarkempia tietoja rakennuksesta on luettavissa laaditusta rakennusinventointikortista (selostuksen liite 5).



KUVA 3. TONTTIENTEN 15-4 JA 6 RAKENNUKSET (kuva Google Street View 2009)

Tontilla 15-6 on vuonna 1982 valmistunut myymälä- ja liike/toimistorakennus, jossa on kaksi asuntoa; rakennus on pääosin kolmekerroksinen, tasakattoinen ja toteutunut kerrosala on 1 932 k-m². Puijonkadun varrella rakennus on ympäristön rakennuskantaa matalampi. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Aino Kallio-Ericsson. Rakennuksen julkisivumateriaali on alun perin ollut beige julkisivuklinkkeri, joka on sittemmin korvattu vaaleaksi maalatulla ohutrappauksella. Ikkunoiden väleissä on ruskeat alumiinisäleiköt ja sokkelissa sekä rakennuksen kulmissa on ruskeaa klinkkerilaattaa. Katutasolla ensimmäisessä kerroksessa on suurilla näyteikkunoilla varustettuja liiketiloja ja pohjoispuolella pilareiden varassa sisäänveto, johon on sijoitettu ajoluiska kellarin parkkihalliin, portti jätteidenlajittelutilaan sekä sisäänkäynti porraskäytävään. Kolmannessa kerroksessa on koko pääjulkisivun levyinen sisäänveto. Tarkempia tietoja rakennuksesta on luettavissa laaditusta rakennusinventointikortista (selostuksen liite 5).

Tontilla 16-3 on vuonna 1974 valmistunut terveyskeskus-, liike- ja toimistorakennus, jossa on kaksi asuntoa; rakennus on kaksikerroksinen ja toteutunut kerrosala on 1 900 k-m². Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Kaj Michael. Tiilirunkoinen rakennus on verhoiltu keltaisella saka-tiilellä ja julkisivuissa on pystyprofiloinnit, katto on piilotettu pulpettikatto/tasakatto. Rakennuksen kaakkoiskulmassa on näyteikkunallista liiketilaa, muita tiloja valaisevat horisontaaliset ikkunauhat. Kohde muodostaa selkeän arkkitehtonisen parin ja yhtenäisen kokonaisuuden viereisen Sähkötalon kanssa. Tarkempia tietoja rakennuksesta on luettavissa laaditusta rakennusinventointikortista (selostuksen liite 5).



KUVA 4. TONTIN 16-3 RAKENNUS
(kuva Google Street View 2009)



KUVA 5. TONTTIEN 16-3 JA 15-6 RAKENNUSPARI
(A. Mustonen 2016)



KUVA 6. TONTIN 23-2 RAKENNUS (kuva Google Street View 2009)

Tontilla 23-2 on vuonna 1986 valmistunut liike- ja toimistorakennus; rakennus on kaksikerroksinen ja toteutunut kerrosala on 1 208 k-m². Rakennuksen on suunnitellut Rakennussuunnittelu Sormunen & Timonen Oy. Rakennus on verhottu keltaisella tiililaatalla ja on osittain pulpettikatteinen. Katutasossa on suuret näyteikkunat. Rakennus edustaa 1980-luvulle tyypillistä liike- ja toimistorakentamista ja on aikanaan täydentänyt Myllykadun rännikatumaiseman matalaa keltatiilisten rakennusten sarjaa. Rakennuksesta on laadittu rakennusinventointikortti (selostuksen liite 5).

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen kaikki tontit ovat kiinteistöosakeyhtiöiden (hakijoiden) omistuksessa. Katualueet omistaa Kuopion kaupunki.

3.1.4 Liikenneverkko, liikenne ja kunnallistekniikka

Asemakaavassa Hapelähteenkadun alue on kaavoitettu katualueeksi ilman liikennöintiin liittyviä rajoituksia lukuun ottamatta Myllykadun risteysaluetta, joka on molemmiin puolin varattu yleiselle jalankululle varatuksi katualueeksi. Myllykadun alue on kokonaisuudessa merkitty katualueeksi, jolla kaikenlainen liikenne on kaavan mukaan sallittua Asemakadulta Suokadulle. Kaavallisesti siis läpiajo olisi tällä hetkellä mahdollista, mutta liikennemerkein alueelle on osoitettu vain tontille ajo. Kyseisen alueen rännikadut ovat kaupunginhallituksen 17.10.2005 hyväksymässä Rännikatualueen kehittämissuunnitelmassa merkitty kaduiksi, joilla kevytliikenne huomioidaan.

Liikennemelutiedot on päivitetty 29.6.2017 valmistuneessa Kuopion EU-meluselvityksessä, jossa on mallinnettu tie- ja raideliikenteen sekä teollisuuden melu-
vyöhykkeet EU:n yhteisillä tunnusluvuilla (vuoden 2016 malli ja vuoden 2035 ennuste).
Selvityksen on laatinut WSP-Finland Oy. Kaupungin omana työnä on samassa yhtey-
dessä toteutettu myös keskeisen kaupunkialueen hiljaisten alueiden kartoitus.



KUVA 7. VUOSI 2016, PÄIVÄ- JA YÖAIKAISET MELUTASOT, TIE- JA RAIDELIIKENNE



KUVA 8. VUOSI 2035 ENNUSTE, PÄIVÄ- JA YÖAIKAISET MELUTASOT, TIE- JA RAIDELIIKENNE

Alueelle on laadittu ehdotusvaiheen ratkaisun mukaan meluselvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, selostuksen liite 10). Selvityksessä on esitetty rakennusten ulkovaip-
paan, parvekkeisiin, kattoterasseihin ja piha-alueisiin kohdistuvia meluarvoja ja vaati-
muksia.

Alueelle sijoittuvat kaukolämpöjohdot, sähköverkko sekä vesi- ja viemärijohdot.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujär-
jestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien
suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnas-
sa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet sisältävät muun mu-
assa toimiviin yhdyskuntiin ja kestäväan liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestel-
mään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuu-

riympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

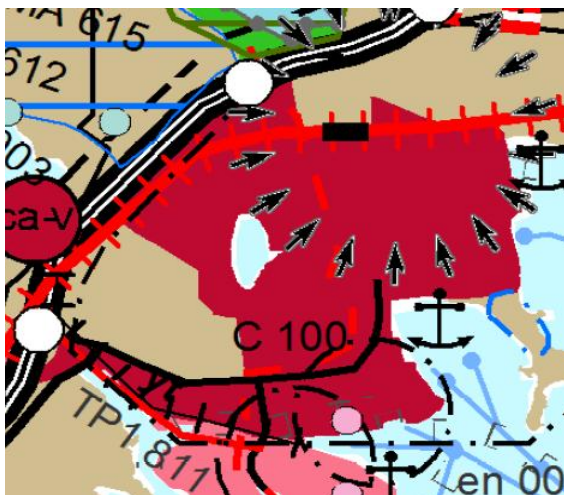
Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ohjaamalla täydennysrakentamista olevan keskustarakenteen yhteyteen. Lisäksi se toteuttaa tavoitteita etenkin terveellisen ja turvallisen elinympäristön, olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittymisen ja eheyttämisen sekä sen myötä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytysten kehittämisen osalta.

Erityisenä kokonaisuutena Kuopion rännikatuverkoston valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö on otettava huomioon kaikessa suunnittelussa. Rännikatujen mitta-kaava ja rakennushankkeilta edellytettävä kaupunkikuvallisesti laadukas arkkitehtuuri edistävät tavoitteiden toteutumista.

Maakuntakaava

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen (C 11.100) aluetta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiselle ja monipuolisten erikoiskaupan palveluiden sijoittumiselle sekä erityisesti Kuopion keskustassa kansainvälisten, ylimaakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen sijoittumiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristön arvoihin, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueiden käytön suunnittelussa on hyvä yhdistää asumista, liiketiloja ja toimistoja yhdeksi kokonaisuudeksi. Yhdyskuntarakenteen kaupunkimaisuus on varmistettava tiivistämällä ja täydentämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta kestävin periaattein. Keskusta-alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota kävely- ja pyöräilypainotteisiin ratkaisuihin ja kävelykeskustojen kehittämiseen. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja sujuvien matkaketjujen muodostamiseen liikennemuodosta toiseen.

Suunnittelualue sisältyy maakuntakaavan kulttuuriympäristöselvityksessä kohteeseen 6.2 Rännikatuverkosto, jonka vaalimisperuste on historiallinen, maisemallinen, 1700-luvulta periytyvä rännikatuverkko.



KUVA 9. OTE KUOPION SEUDUN MAAKUNTAKAAVAYHDISTELMÄSTÄ

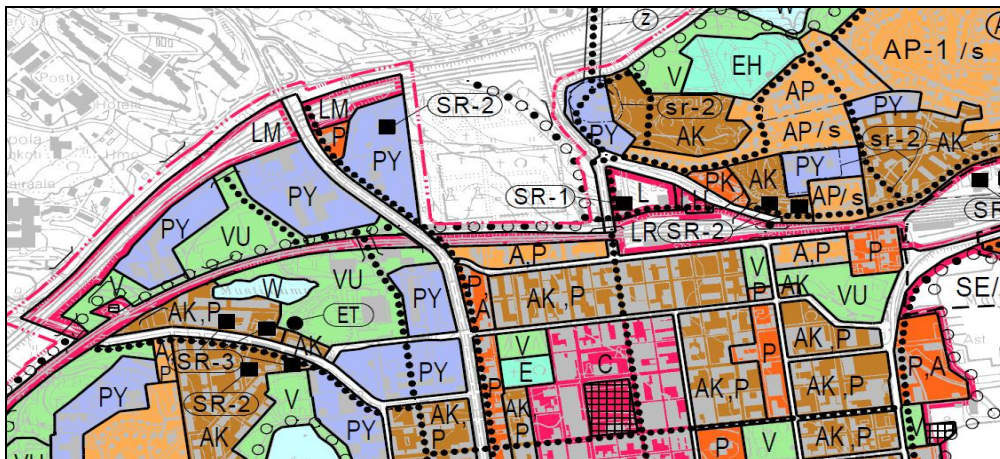
Pohjois-Savon maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Kaavassa ei ole varsinaisesti suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä, mutta kaava sisältää koko maakunta-aluetta koskevan suunnittelumääräyksen kulttuuriperinnön osalta: ”Alueidenkäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota arkeologiseen kulttuuriperintöön ja kulttuuriympäristöinventointien päivitysinventointeihin erityisesti 1960-luvun ja sitä nuoremman rakennusperinnön osalta”.

Pohjois-Savon maakuntakaavan laatimisen jälkeen on vaihemaakuntakaavana laadittu tuulivoimaa koskeva maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Lisäksi Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.6.2016. Näissä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt, kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018, ja maakuntahallitus on tehnyt toimeenpanopäätöksen voimaantulosta 28.1.2019. Siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Toinen vaihe on käynnistynyt vuonna 2019.

Yleiskaava

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se on tullut voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) ja palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Keskeisen alueen osayleiskaavatyö sisältyy vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan yhtenä strategisen maankäytön suunnittelun päätyönä.



KUVA 10. OTE KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVASTA

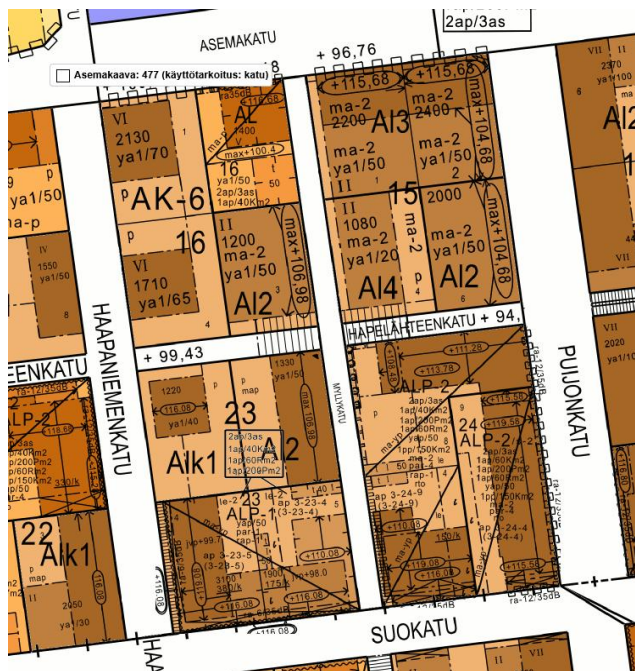
Yleiskaavan ja yleiskaavallisten suunnitelmien ohjausvaikutusta selvitetään tarkemmin selostuksen kohdassa ”4.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet”.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 2.3.1973 ja 28.8.1974 vahvistamat asemakaavat sekä Myllykadulla kaupunginvaltuuston 30.6.2008 hyväksymä

asemakaava. Niissä alueen tontit on merkitty liikerakennusten korttelialueiksi (AI² ja AI⁴), joilla sallitusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää asuinhuoneistoiksi. rakennusoikeus tontilla 16-3 on 1 200 k-m², tontilla 15-4 1 080 k-m², tontilla 15-6 2 000 k-m² ja tontilla 23-2 1 330 k-m². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on pääosin II. Hapelähteenkadun alue on kaavoitettu katualueeksi ja yleiselle jalankululle varatuksi katualueeksi. Myllykadun alue on merkitty katualueeksi.

Ote ajantasa-asemakaavasta = sijaintikartta on selostuksen liitteenä 4.



KUVA 11. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Ohjelmat, tavoitteet ja selvitykset:

Kuopion kaupungin strategia 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2017. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat kilpailukykyinen yrittäjyyssympäristö, vetovoimainen innovaatio- ja oppimisympäristö sekä laadukas koulutusketju varhaiskasvatuksesta korkeakoulutukseen, rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, Kuopion tunnettuus ja edunvalvonta, aktiivisuuteen innostava arki, varhainen tuki, työllistyminen ja toimeentulo, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, viisas liikkuminen, energiatehokkuus ja uusiutuva energia, kiertotalous ja resurssien viisas käyttö, sujuva ja uudistuva toiminta, kestävä talous sekä kyvykäs ja innostunut henkilöstö ja uudistuva johtaminen. Tähän kaavatyöhön liittyy ainakin elinvoimaisuuteen, kaupunkikulttuuriin, elinympäristöön, liikkumiseen ja energiatehokkuuteen liittyviä tavoitteita.

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2020–2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 otettavaksi osaksi maankäytön suunnittelua. Kuopion ilmastopoliittisena visiona on saavuttaa ilmastoviisas Kuopio, joka on hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Ohjelma sisältää tavoitteiden lisäksi suunnitelman ja toimenpiteet ilmastomuutok-

seen sopeutumisesta ja varautumisesta. Tähän kaavatyöhön liittyviä tavoitteita sisältyy muun muassa osa-alueeseen Viisas liikkuminen ja sitä tukeva kaupunkirakenne.

Kuopion uusi maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapolitiikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet ja tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kaupungin vetovoimaa ja kestävää yhdyskuntarakennetta tukeva tonttitarjonta. Muina tavoitteina on muun muassa asunto- ja elinkeinopoliittisten ja yhdyskuntarakenteellisten tavoitteiden mahdollistaminen.

Rännikatujen kehittämissuunnitelma on Kuopion kaupunginhallituksen 17.10.2005 hyväksymä. Siinä esitettyjä kaupunkikuvaan ja -miljööseen sekä toiminnallisuuteen liittyviä tavoitteita ovat muun muassa katunäkymien avonaisuus, katutilan jäsentäminen ja sulkeutuvuuden vahvistaminen, kevyen liikenteen liikkumismahdollisuuksien parantaminen, ajoneuvo- ja huoltoliikenteen sekä tontille ajon rajaaminen sekä liikenneturvallisuuden parantaminen.

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet -ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisenä noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatko-toimenpide-ehdotuksineen. Suunnittelualue sisältyy ohjelman kohteeseen Kuopion keskustan ruutukaava. Sen osalta ohjelmassa on todettu toimenpidesuosituksena muun muassa, että pääkatujen varsilla rakennukset ovat rännikatuihin verrattuna korkeampia ja rakentamistapa pelkistetympää. Keskustan kaupunkikuvaa pyritään eheyttämään. Rännikatujen mittakaava säilytetään ja sitä pidetään rakentamisen lähtökoh- tana korkeita rakennuksia välttämällä.

Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille. Ohjelmassa tavoitteina ja toimenpidesuosituksina ruutukaavakeskustan osalta on pyrkimys korkeatasoiseen arkkitehtuuriin, kävelykeskustan monipuolistaminen, rännikatujen uudistaminen (rännikatuihin liittyvää täydennysrakentamista ja uusien toimitilojen avaamista edistetään), keskustan rikkonaisen kaupunkikuvan parantaminen katutiloja ja aukioita eheyttämällä (suositaan pihojen uudistusta ja viihtyisyyden parantamista) sekä esteettömyyden huomioiminen suunnittelussa ja toteutuksessa historialliset lähtökohdat huomioiden.

Kuopion kaupungin Kaupunkirakenne 2030-luvulle on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Se on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa on hyväksytty Kuopion kasvusuunnat sekä asumisen ja työpaikkojen laajentumisalueet. Keskusta-alueelle on suunniteltu asuntoja keskimäärin 50–100 kpl/vuosi.

nen ydinvyöhyke ja keskustavyöhyke). Kaava-alue kuuluu keskustavyöhykkeeseen, jossa tavoitteena on pysäköinnin tehostaminen ja keskittäminen, pyöräpysäköinnin kehittäminen sekä alueen palveluiden hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellessä tai pyörällä. Polkupyöräpysäköinnille asetetaan lisäksi paikkojen sijaintiin ja muotoon liittyviä laatuvaatimuksia. Kaavassa sovelletaan yleissuunnitelman mukaisia normeja.

Ympäristönsuojelulain mukaisen ja EU:n ympäristömeludirektiivin tarkoittaman **Kuopion kaupungin meluntorjunnan toimenpidesuunnitelman** on kaupunginhallitus hyväksynyt 16.7.2018 ohjeellisena huomioitavaksi jatkosuunnittelussa. Suunnitelmassa esitetään meluntorjunnan tavoitteet, linjaukset ja toimenpiteet kaudella 2018–2023. Kaavaan merkitään toimenpidesuosituksen mukaiset melumääräykset.

Alueelle on laadittu **meluselvitys** sekä **inventoinnit** olevista rakennuksista.

Rakennusjärjestys

Kuopion kaupungin koko kaupunkialuetta koskeva uusi rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2018. Se on tullut voimaan 1.1.2019.

Tonttijako ja –rekisteri

Tontti 15-4 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 30.11.1937 ja sen pinta-ala on 1 085 m². Tontti 15-6 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 24.7.1978 ja sen pinta-ala on 972 m². Tontit 16-3 ja 23-2 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 30.11.1937; tontin 16-3 pinta-ala on 996 m² ja tontin 23-2 pinta-ala 1 112 m². Katualue on yleisten alueiden rekisterissä, Maljalahden kadut.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset ja inventoinnit

Kaava-alue sisältyy maakuntakaavan kohteeseen Rännikatuverkosto sekä Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet –ohjelman kohteeseen Kuopion keskustan ruutukaava. Alue ei sisälly Museoviraston määrittelemiін valtakunnallisesti merkittäviін rakennettuihin kulttuuriympäristökohteisiin (RKY), vaan sijoittuu RKY-kohteena olevan Kuopion rännikatuverkon viereen.

Kaava-alueen rakennuksista on laadittu rakennusinventoinnit (selostuksen liite 5).

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa keskusta-alueen kaikenikäisille tarkoitettua asuntotarjontaa täydentävän ja kaupunkirakennetta tiivistävän asuin-, liike-, toimisto- sekä mahdollisesti hoiva- ja palveluasuintilojen rakentaminen. Alueen ei kuitenkaan ole katsottu soveltuvaksi tehostettuun palveluasumiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen omistajat ovat hakeneet asemakaavojen muuttamista: Kiinteistö Oy Kuopion Myllykatu 8 (3-23-2) 10.8.2016 sekä Kiinteistö Oy:t Hapelahteenkatu 31, 33 ja 33 (3-15-6, 3-15-4 ja 3-16-39) 12.11.2018.

Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2016–2021 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 30.10.2019. OAS oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 4.11.–5.12.2019. Kaavoituksen käynnistämissopimukset hakijoiden kanssa on allekirjoitettu 4.6.2019/17.6.2019 ja 6.6.2019/10.6.2019.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, lähialueen asukkaat, alueen kiinteistöjen omistajat ja kaavamuutoksen hakijat, alueella toimivat yritykset, kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa, Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Vesi Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhteistyö ja Kanta-Kuopion Seura ry. Lisäksi osallisia ovat Kuopion kaupungin maaomaisuuden hallinta, Kuopion alueellinen rakennusvalvonta, Kaupunkikuvatyöryhmä, Alueellinen ympäristönsuojelu sekä Ympäristö- ja rakennuslautakunta, kulttuurihistoriallinen museo ja Kuopion kaupunkisuunnittelupalvelujen strateginen maankäytön suunnittelu ja kunnallistekninen suunnittelu.

4.3.2 Vireilletulo

Alueen omistajat ovat hakeneet asemakaavojen muuttamista. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2016–2021 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 30.10.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 4.11.–5.12.2019. Nähtävänäoloaikana saatiin 3 mielipidettä naapurikiinteistöiltä.

Niissä pidettiin alueen kehittämistä ja rakennuskannan uudistumista kaupunkimaisemmaksi tervetulleena sekä alueen ja sen ympäristön imagoa ja arvoa kohentavana, mutta otettiin kantaa käyttötarkoitukseen, kerroslukuun, pysäköintivelvoitteisiin, viihtyvyyteen ja viheralueisiin, liiketilojen sijoittamiseen, viereisten rakennusten ja pysäköintipaikkojen käyttöön, lähialueella liikkumiseen, rakentamiseen liittyvien toimenpiteiden vaikutuksiin sekä toimenpiteistä tiedottamiseen. Vireilletulovaiheen mielipiteet ovat selostuksen liitteenä 6.

Kaavatyön aloituskokous on pidetty 1.11.2019 ja siinä olivat edustettuina Pohjois-Savon ELY-keskuksen, Kuopion kulttuurihistoriallisen museon, Kuopion Sähköverkko Oy:n, Kuopion Vesi Liikelaitoksen sekä kaupungin strategisen maankäytön, kunnallisteknisen suunnittelun ja maaomaisuuden hallinnan edustajat. Lisäksi kaupungin ympäristönsuojelu esitti kommenttinsa sähköpostitse. Aloituskokouksessa nousi esille rännikatuverkoston merkitys ja liikennöinti, olevien rakennusten inventointitarve, rakennusten korkeus ja sijoitus, muuntamon sijoitus, sisäänkäyntien suunnittelu, oleskelualueiden viihtyisyys, pysäköinti, asuntojen ja liiketilojen sijoitus sekä meluselvityksen laatiminen.

Asemakaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnokset ja selostusluonnos) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 27.5.2020. Valmisteluaineistoon sisältyi 4 toteutusvaihtoehtoa, ja se oli julkisesti nähtävänä 4.6.–6.7.2020. Vaihtoehtoja selostetaan tarkemmin tämän selostuksen kohdassa "4.5.1 Valmisteluvaiheessa tutkitut vaihtoehdot". Yleisötilaisuutta ei järjestetty poikkeusolojen takia, mutta aineiston nähtävänäolosta lähetettiin kuulutuksen lisäksi tiedote naapurikiinteistöjen edustajille. Valmisteluaineistosta saatiin kaksi lausuntoa sekä mielipiteet kahdelta yksityishenkilöltä ja kolmelta naapuruston asunto-osakeyhtiöltä. Kaikissa mielipiteissä otettiin keskeisimmin kantaa rakennusten korkeusasemaan ja sijoittamiseen. Kuopion Vesi Oy kiinnitti lausunnossaan huomiota alueen viemärointiin. Laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä otti kantaa rakennusten massoitteeluun. Lausunnot ja mielipiteet vastineineen on esitetty selostuksen liitteessä 8.

Valmisteluaineistosta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus (lausuntokokous) lausunnonantajille 18.6.2020. Kokoukseen osallistuivat tai kommenttinsa siihen esittivät Pohjois-Savon ELY-keskuksen, Kuopion Sähköverkko Oy:n, Kuopion Vesi Oy:n, Pohjois-Savon pelastuslaitoksen, Kuopion kulttuurihistoriallisen museon, rakennusvalvonnan, maaomaisuuden hallinnan, kunnallisteknisen suunnittelun (kunnallistekniikka, hulevedet sekä viher- ja virkistysaluesuunnittelu), ympäristönsuojelun, strategisen maankäytön suunnittelun, yleisten alueiden työryhmän ja asemakaavoituksen edustajat. Kokouksessa otettiin keskeisimmin kantaa rakennusten korkeuteen ja sijaintiin, lisäksi huomiota kiinnitettiin auto- ja polkupyöräpaikkojen ja jätehuollon sijaintiin sekä turvallisuustekijöihin, meluselvityksen tekemiseen, rakennusinventointiin, muuntamon sijaintiin, hulevesien käsittelyyn ja viemärointiin.

Yleisten alueiden työryhmä:

- Sisäänkäyntien tulisi olla sisäänvedettyjä, jos rakennusalat rajoittuvat kiinni katualueeseen.
- Yleisten alueiden kannalta parhaat vaihtoehdot ovat ne, joissa rakennusalan rajat eivät mielellään ole rajaan kiinni.

Strateginen maankäytön suunnittelu:

- Yleiskaavoituksen näkökulmasta alue on keskustatoimintojen aluetta.
- Keskustan osayleiskaavatyö on vireillä, siinä on noussut esille, otetaanko kantaa esimerkiksi rakennusten korkeuteen -> olisi hyvä tuoda periaatteita esille.
- Korkeuksia määriteltäessä huomioita myös tasapuolisuus.

Laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä:

Puijonkadun puolella massa tulee olla korkeintaan 6. kerroksinen ja mahdollinen 7. kerros reilusti (3-4m) sisempänä kadunpuoleisesta julkisivusta. Kaupunkikuvallisesti vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan tulee olla korkeintaan samalla tasolla kuin viereisen hotellin korkeus. Myllykadulla (rännikatu) tulee rakennusmassojen olla korkeintaan 2. kerroksisia, ja korkeammat osat tulee sijoittaa reilusti (3-4m) sisempänä. Vaihtoehto C:n esitetty ylimmän kerroksen lasitetut yläosat tuntuvat oudolta ratkaisulta ja voivat olla teknisesti vaikeasti toteutettavissa (vedenpoisto, lumenpoisto jne).

Viher- ja virkistysaluesuunnittelu:

- Mielestäni tärkeää on kaavaratkaisuilla varmistaa, että mitään kiinteistöjen rakenteita ei sijoittuisi rännikatuja alle vaan katualue jäisi vapaaksi kaikista yksityisistä rakenteista -> tämä luotaa tulevaisuuteen, koska mahdollisesti tulevaisuudessa katujen alle on tarve rakentaa esim. hulevesien viivytysrakenteita tai maanpäällisiä viherrakenteita. Maanalaisen rakennusalan rajoittaminen esim. kahden metrin päähän katualueen rajasta olisi toivottavaa.
- Hulevesien tonttikohtainen viivyttäminen pitäisi miettiä ja velvoittaa kaavassa, koska juuri Hapelähteenkadun alapäässä on ongelmia hv-viemärin tulvimisen kanssa, mutta hv-porukka tietää paremmin.
- Olisi myös erittäin tärkeää, että tonteilla olisi maavarainen tila, johon olisi mahdollista sijoittaa suurikokoiseksi kasvavia puita. Kaavassa voisi tämän velvoittaa! Taitaa kuitenkin olla myöhäistä pullikoida, mutta tulevaisuuden kaupunkikeskusta muuttuu vähin erin puuttomaksi, kun maanalaiset pysäköintitilat vievät mahdollisuuden niiltä.

Kuopion Sähköverkko Oy:

- Kaikissa vaihtoehdossa esitetty Puijonkadun varteen kiinteistömuuntamo, tällöin jouduttaisiin rakentamaan väliaikaisesti työmaamuuntamo ja sitä varten uutta verkkoa mikä purettaisiin myöhemmin pois. Työmaamuuntamolle pitäisi saada paikka KLV:ltä tai rännikadulta, mikä tulisi tukkimaan todennäköisesti liikennettä.
- Jos joudutaan rakentamaan väliaikainen työmaamuuntamo kohteeseen, siitä aiheutuvat kustannukset peritään kaavamuutosta haluavilta samoin kuten verkkoon kohdistuvat muutokustannukset, todellisten kustannusten mukaisesti.
- Mikäli muuntamo sijoitetaan rakennukseen, tulee sen olla ehdottomasti ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa ovien avautuessa suoraan ulos (mm. palotekniset syyt).
- Paras vaihtoehto olisi kuitenkin et-alue 6m x 6m = 36 m² Hapelähteenkadun varteen pihalle ja rakentaminen ennen kuin kohde tarvitsee sähköä.
- Mikäli muuntamo integroidaan esim. jätekatokseen, niillä täytyy olla yhtenäinen laatta. Muuntamo nostetaan osissa alustalleen (umpipohjainen sokkeli, muuntamo, muuntaja ja lopuksi katto). Alustan, jolle muuntamon umpipohjainen sokkeli nostetaan, tulee olla 700 mm maanpinnan tason alapuolella. Kaikki kaapeloinnit muuntamoon tehdään sokkelin seinissä olevien suorakaiteen muotoisten reikäaihioiden kautta (reikäaihiota on 2 kpl pitkillä sivuilla ja 1 kpl lyhyillä sivuilla). Muuntamon ovien eteen pitää jäädä 1,2 m tyhjää tilaa, että saa avattua ovet sekä pitää pystyä tekemään huoltotöitä. Ovien leveys on 1,2 m.
- Kaikissa tapauksissa uusi muuntamo tai työmaamuuntamo pitää saada rakennettua ennen kuin voidaan nykyinen muuntamo purkaa pois.

Rakennusvalvonta, kaupunkikuvatyöryhmä:

- Kanta laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon mukainen:
 - kolme kerrosta rännikadun varrella on vieras ajatus, kaksi kerrosta toimii ja on maksimi
 - ylempien kerrosten sisäänvedot tulee olla reilut
 - viereisen hotellin räystäskokoko on kohteessa maksimi, ylin kerros selkeästi sisäänvedetty
- Rakennusvalvonnassa on huomattu, etteivät rakentajat halua noudattaa par-4-määräystä; havainnekuviissa on syytä olla tarkkana, että sisennetty massa on niissä esitetty sisäänvedettynä.

Kunnallistekninen suunnittelu:

- Auto- ja polkupyöräpaikkojen sekä jätehuollon osalta parannettavaa.
- Pysäköinnin mitoituksessa tulee suunnitelmassa jatkossa olla enemmän tarkkuutta (nyt ristiriitaisuuksia).
- Parempi olisi, ettei rakennusten maanalaisia rakenteita tuotaisi katualueen puolelle.
- Mikä on Myllykadun viisteiden (istuinryhmiä) funktio, näkemäalueita?
- Kohtisuoraan kadun suuntaan sijoitetut pysäköintipaikat Hapelähteenkadun varrella voivat olla riski suhteessa pyöräilijöihin -> turvallisuuskäkö-kohdat huomioitaisiin paremmin (ei puustoa eteen).
- Onko pyöräpaikkoja ainoastaan hallissa, onko piha-alueella? Onko mietitty esim. polkupyöriin liitettävien karrien ym. tilantarvetta?
- Jätehuollon järjestämisessä ongelmallisuutta: jäteauto ei mahdu kääntymään, joutuu jäämään rännikadulle, peruuttaminen turvallisuusriski, jäteastioiden tyhjennys pyöräpaikkojen läpi?
- Kellarikerroksen vinopysäköinti ei aina toimi, esim. ve B, tilausta ensimmäisen paikan osalta.

- Tilantarve isoimman kiinteistön osalla, pysäköintihallin mitoitus puuttuu, reunapaikat oltava 2,8 metriä leveitä -> autopaikkojen käytettävyydessä parannettavaa.
- Ajoluiskan kaltevuus (max 8 %) olisi hyvä osoittaa.

Pelastuslaitos:

- Sisäpihan puolella pelastautuminen menee todennäköisesti luukutettavaksi, Puijonkadun puolella nostolava-auto (rakennuslupa-asia).
- Maanalaiset parkkipaikat -> sähköautojen paikat paloturvallisuuden takia mahdollisimman lähelle sisääntuloaukkoja.
- Maanalaiset autohallit yhtenäisiä tiloja -> paloilmoin vähimmäisvaatimus, mahdollisesti automaattinen sammutuslaitteisto.
- Jos hoitolaitoksia, tarvitaan sammutuslaitteisto.
- Tarvitaan putkistojen riittävä paine, pelastuslaitoksen veden saanti turvattava, maanpäälliset palopostit olisi hyvä tutkia jo tässä vaiheessa.
- Paloteknisiä seikkoja tarkastellaan lupavaiheessa.

Pohjois-Savon ELY-keskus:

- Kaavan rännikadut eivät sisälly Museoviraston RKY-alueeseen, mutta kuuluvat Kuopion kulttuuriympäristöstrategia ja hoito-ohjeet -julkaisun kohteeseen 1. Kuopion keskustan ruutukaava sekä maakuntakaavan rännikatuverkkoon.
- Tontin raja- ja rakentaminen (ve A) hyvä asia, ei pidä ylittää kolmea kerrosta.
- Ve A: 3-kerroksisia massoja paljon rännikadun varrella -> vaatii elävöittämistä (esim. paikoitellen mahdollinen 3. kerros sisäänvedettynä).
- Puijonkadun puolella max 7 kerrosta, tämä Kuopion perinteinen linja on hyvä ja perusteltu, sen ylittämistä ei puolla mikään, 7. kerros mielellään sisennetty.

Maaomaisuuden hallinta:

- Maankäyttösopimus neuvoteltava.
- Palveluasuminen mahdollista, mutta tälle paikalle ei nähdä tarpeellisuutta minkäänlaista hoivatoimintaa, maaomaisuuden hallinta pohtii asiaa vielä asuntoimen kanssa -> todettu, ettei alue ole sovelias tehostettuun palveluasuamiseen.

Kuopion Vesi Oy:

- Myllykatu 8:n seinässä on paloposti, purettaessa järjestettävä korvaava toiminto.
- Kellaritilat tulevat padotuskorkeuden alapuolelle, viemärointi edellyttää pumppaamista.
- Mikäli palveluasuminen, sprinkleri saattaa olla tarpeellinen -> Kuopion Vedelle hakemus.

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo:

- Rakennusinventointeja on kahdenlaisia: purkua edeltävä inventointi ja säilytystä edellyttävä inventointi; kaavaehdotusvaiheessa tulee olla puuttuvat purkua edeltävät inventoinnin käytössä.
- Laadituissa inventoinneissa rakennusten arvo nähty paikalliseksi, eivät edusta modernin rakennuskannan perinnöstä kaikkein arvokkainta osuutta.
- Laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on hyvä, rakennustapaan on syytä kiinnittää huomiota (rakennustapa ja räystäskorot ympäristöön sopeutuvia).

Ympäristönsuojelu:

- Valitusta massoitelusta tulee tehdä meluselvitys, ympäristönsuojelu ottaa siihen kantaa.
- Melun kannalta ei erityisen ongelmallinen alue.

Kunnallistekninen suunnittelu, hulevedet:

- Ruutukaavakeskustan muiden asemakaavamuutostöiden yhteydessä laadittujen hulevesiselvitysten ja mallinuksien perusteella alueen rakennetuissa hulevesiviemäriverkostoissa on kapasiteettiongelmia. Lämpösiirto- ja viemäri- ja ilmastomuutoksen myötä ongelmat todennäköisesti vain pahenevat tulevaisuudessa.
- Hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on MRL:n mukaan mm. imeyttää ja viivyttaa hulevesiä niiden synty- paikoilla sekä ehkäistä hulevesistä kiinteistöille ja ympäristölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja.
- Kapasiteettiongelmien ja lain tavoitteiden vuoksi tulisi hulevesiä käsitellä myös kiinteistökohtaisesti: Hulevesien muodostumista pitäisi mahdollisuuksien mukaan vähentää kiinteistöillä esimerkiksi läpäisevien päällysteiden ja viherkattojen avulla. Muodostuneet hulevedet tulisi pyrkiä johtamaan viivytettynä kaupungin hulevesiviemäriin.

Kaavan jatkotyössä on huomioitu lausuntokokouksessa annetut kommentit kaavan tarkkuuden puitteissa. Tarkemmin esitettyjä asioita tullaan huomioimaan rakennussuunnittelu- ja rakennuslupavaiheessa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi.

Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 1.11.2019, ja siihen osallistuivat muun muassa Pohjois-Savon ELY-keskuksen ja Kuopion kulttuurihistoriallisen museon edustajat. Valmisteluvaiheen lausuntokokous pidettiin 18.6.2020, ja siihen osallistuivat edellisten lisäksi muun muassa myös Pohjois-Savon pelastuslaitoksen edustajat.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Yleiskaavallisten selvitysten ohjausvaikutus

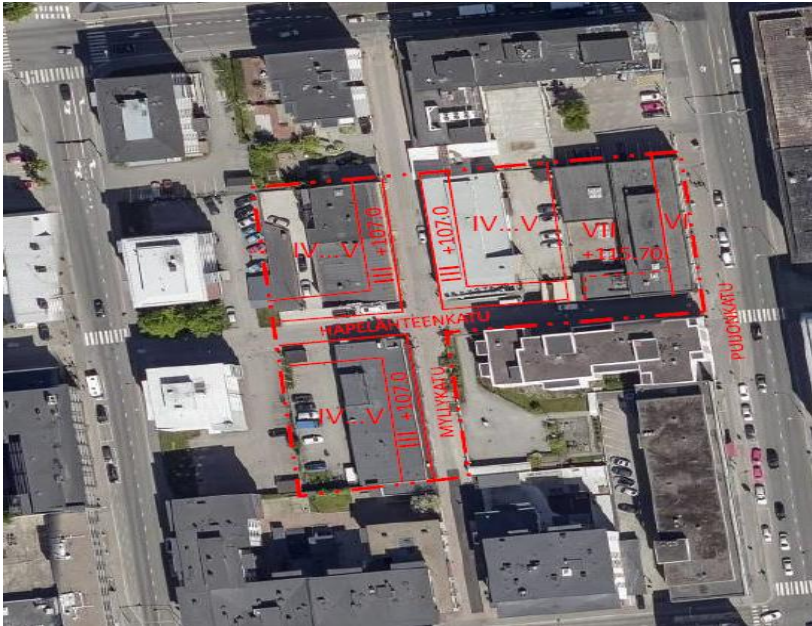
Kaavatyö on Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan, Kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelman ja Master Plan 2025-suunnitelman mukainen.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavatyö toteuttaa Kuopion kaupungin strategiaa sekä hyväksytyjä ohjelmia ja suunnitelmia. Näitä on selostettu tarkemmin selostuksen edellisessä kohdassa.

Keskusta-alueen täydennysrakentamisen yleisenä tavoitteena on kaupunkirakenteen tukeminen, keskusta-alueen elinvoimaisuuden lisääminen, kaupunkikuvan parantaminen sekä keskustan palvelutarjonnan monipuolistaminen. Tämän asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen taloudellinen ja kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen ja eheyttäminen. Samalla tavoitteena on myös kaupunkikuvan kohentaminen sekä arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoisen, ympäröivään rakennuskantaan sopeutuvan ratkaisun löytäminen täydentävälle uudisrakentamiselle huomioiden myös rännikatujen ympäristön rakentaminen. Lisäksi tavoitteena on lisätä osaltaan keskustan palvelutarjontaa (Puijonkadun varren liiketilat) sekä tarjota uutta monipuolista ja eri väestöryhmille suunnattua keskusta-asumista. Alueelle on mahdollista toteuttaa asuin-, liike-, toimisto- sekä mahdollisesti hoiva- ja palveluasuintilojen rakentaminen. Alueen ei kuitenkaan ole katsottu soveltuvaksi tehostettuun palveluasumiseen.

Tarkemmin kaupungin tavoitteet on muotoiltu kaavatyön alkuvaiheessa hankekortille, jossa on esitetty rakennusoikeuteen, massoitteluun ja kaupunkikuvalliseen laatuun liittyviä tavoitteita. Nämä tavoitteet ovat tarkentuneet ja muokkautuneet kaavatyön aikana muun muassa rännikatujen varren rakentamisen korkeuden osalta.



KUVA 14. KAUPUNGIN TAVOITTEITA (hankekortti)

Hakijoiden tavoitteet

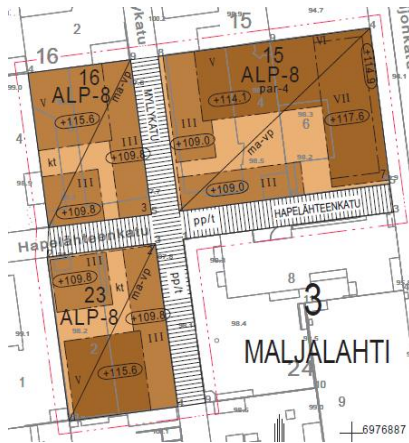
Kaavamuuotosten hakijoiden (alueen omistajat) tavoitteena on vanhojen rakennusten purkaminen ja alueen uudisrakentaminen pääosin nykyaikaiseen asuinkäyttöön.

4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Valmisteluvaiheessa tutkitut vaihtoehdot

Valmisteluvaiheessa tutkittiin kolme vaihtoehtoa B, C ja D, joiden mukaan alueen nykyinen käyttö liike- ja toimistorakennuksista muuttuu pääosin asuinkäyttöön. Kaavatyön alussa (vireilletulovaihe) laaditussa hankekortissa esitetyt tavoitteet ovat olleet valmisteluaineiston lähtökohtana. Tätä tavoitetilaa kuvastaa asemakaavakarttaluonnoksen vaihtoehto A. Kaikissa vaihtoehdoissa vanhat rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan kerrostaloja pääosin asuinkäyttöön. Havaintoaineistot vaihtoehtoihin B–D on laatinut Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy.

Nähtävänä olleeseen valmisteluaineistoon sisältyi kustakin vaihtoehdosta alustava, lähinnä massoittelua kuvaava kaavakarttaluonnos, josta koonnos on selostuksen liitteenä 7.4. Kaavaluonnoksissa pääkäyttötarkoituserkinnäksi on koko alueelle merkitty asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialue (ALP-8). Tonttien väliset katualueet on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Lisäksi Puijonkadun varren alueelle on merkitty määräys, jonka mukaan huoneistojen parvekkeet tulee sijoittaa rakennusosalalle (par-4); tämän tarkoituksena on, että myös ylimmän kerroksen parvekkeet toteutetaan rakennusalan mukaisesti sisäänvedettynä.



Vaihtoehto A



Ilmakuva B



Ilmakuva C



Ilmakuva D

KUVA 15. VALMISTELUVAIHEEN VAIHTOEHDOT A, B, C JA D
(B, C ja D Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)

Valmisteluvaiheen vaihtoehto A (hankekortin mukainen vaihtoehto):

Vaihtoehto pohjautuu asemakaavoituksen kaavatyön alussa laatimaan hankekorttiin, jossa annettiin rakennusoikeuteen, massoiteluun ja kaupunkikuvalliseen laatuun liittyviä tavoitteita.

Tontit 23-2 ja 16-3:

Tontit 23-2 ja 16-3 ovat toistensa peilikuvia siten, että korkeampi rakennusmassa on V-kerroksinen ja rännikatujen varrella olevat massat III-kerroksisia. Tehokkuusluku tonteilla on noin $e=2.0$ ja asuntoja kullekin tontille voisi tulla noin 40. Auto- ja polkupyöräpaikat sijoittuvat pääosin maanalaiseen kellarikerrokseen, jonne ajo on Myllykadulta.

Tontit 15-4 ja 6:

Tontteja käsitellään yhtenä kokonaisuutena. Alueen korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat alueen pohjois- ja itäosaan: pohjoisosassa V-kerroksinen massa ja itäosassa Puijonkadun puolella VII-kerroksinen massa siten, että ylin kerros on sisäänvedetty niin, että reunat ovat massaltaan VI-kerroksisia; tämän kerroksen huoneistojen parvekkeet tulee sijoittaa sisäänvedetylle rakennusmassalle. Rakennus sopeutuu korkeudeltaan Puijonkadun varren pohjoiseen päin laskeutuvaan katunäkymään.

Myllykadun ja Hapelähteenkadun puoleiset rakennusmassat ovat III-kerroksisia. Tehokkuusluku alueella on noin $e=3.0$ ja asuntoja aluelle voisi sijoittua noin 90.

Valmisteluvaiheen vaihtoehto B:

Vaihtoehtoon tarkemmat suunnitelmat ja laskelmat ovat selostuksen liitteenä 7.1.

Tontti 23-2 (kuva 16):

Tontin korkeampi VI-kerroksinen rakennus sijoittuu tontin eteläosaan ja matalampi II-kerroksinen massa tontin pohjoisosaan siten, että Hapelähteenkadun varteen sijoittuu muutamia autopaikkoja ja alueelle vehreyttä luomaan istutuspenkkejä. Myöskään muilla tontin sivuilla rakennuksia ei uloteta aivan tontin rajoihin kiinni. Korkeampi rakennusmassa sopeutuu viereisiin rakennuksiin. Matalamman II-kerroksisen rakennuksen kattoalue toimii viherkattona/oleskelupihana. Kerrosalaa tontilla on 2 538 k-m^2 , mikä vastaa tonttitehokkuutta $e=2.28$. Asuntoja tontille tulisi 38. Auto- ja polkupyöräpaikat sijoittuvat pääosin maanalaiseen kellarikerrokseen, ajo pysäköintihalliin on Hapelähteenkadulta tontin luoteiskulmasta. Myllykadun puolella kulku rakennukseen on käyttöturvallisuuden ja kaupunkikuvan vuoksi sisäänvedetty.



KUVA 16. VE B, 23-2 / HAVAINTOKUVA
(Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)



KUVA 17. VE B, 16-3 / HAVAINTOKUVA
(Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)

Tontti 16-3 (kuva 17):

Tontti muodostaa peilikuvan eteläpuoleiselle tontille 23-2. Korkeampi VI-kerroksinen rakennusmassa sijoittuu tontin pohjoisosaan ja matalampi II-kerroksinen massa tontin eteläosaan siten, että Hapelähteenkadun varteen sijoittuu muutamia autopaikkoja ja alueelle vehreyttä luomaan istutuspenkkejä. Myöskään muilla tontin sivuilla rakennuksia ei uloteta aivan tontin rajoihin kiinni. Korkeampi rakennusmassa sopeutuu viereisiin rakennuksiin. Matalamman II-kerroksisen rakennuksen kattoalue toimii viherkattona/oleskelupihana. Kerrosalaa tontilla on on 2 538 k-m^2 , mikä vastaa tonttitehokkuutta $e=2.55$. Asuntoja tontille tulisi 38. Auto- ja polkupyöräpaikat sijoittuvat pääosin maanalaiseen kellarikerrokseen, ajo pysäköintihalliin on Hapelähteenkadulta tontin lounaiskulmasta. Myllykadun puolella kulku rakennukseen on käyttöturvallisuuden ja kaupunkikuvan vuoksi sisäänvedetty.

Tontit 15-4 ja 6 (kuva 18):

Tontteja käsitellään yhtenä kokonaisuutena. Alueen korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat alueen pohjois- ja itäosaan: pohjoisosassa V-kerroksinen massa ja itäosassa Puijonkadun puolella VIII-kerroksinen massa siten, että ylin kerros on sisäänvedetty niin, että reunat ovat massaltaan VII-kerroksisia; tämän kerroksen huoneistojen parvekkeet tulee sijoittaa sisäänvedetylle rakennusmassalle. Myllykadun puoleinen rakennusmassa on II-kerroksinen ja sen itäpuolella on IV-kerroksinen massa, jonka kattoalue toimii viherkattona/oleskelupihana. Ensimmäisessä kerroksessa rakennusmassojen itä- ja pohjoisreunalla on liiketiloja. Tontin sisäpihalla on autopaikkoja. Kerrosalaa tontilla on 6 983 k-m², mikä vastaa keskusta-alueelle tyypillistä tehokkuutta $e=3.39$. Asuntoja tontille tulisi 102. Auto- ja polkupyöräpaikat sijoittuvat pääosin kahteen maanlaiseen kellarikerrokseen, ajo pysäköintihalliin on Hapelähteenkadulta läheltä Puijonkatua. Rakennuksen kaakkoiskulmassa ensimmäisessä kerroksessa on varaus kiinteistömuuntamolle.



KUVA 18. VE B, 15-4 JA 6 / HAVAINTOKUVA (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)

Valmisteluvaiheen vaihtoehto C:

Vaihtoehtoon tarkemmat suunnitelmat ja laskelmat ovat selostuksen liitteenä 7.2.

Tontti 23-2 (kuva 19):

Tontti vastaa massoittelultaan ja tonttijärjestelyiltään vaihtoehtoa B muutoin, paitsi VI-kerroksisen rakennusmassan ylin kerros on kauttaaltaan sisäänvedetty siten, että reuna-alueet ovat V-kerroksisia. Kerrosala ja tonttitehokkuus ovat vaihtoehtoon B mukaisia (2 538 k-m², $e=2.28$).



KUVA 19. VE C, 23-2 / HAVAINTOKUVA
(Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)



KUVA 20. VE C, 16-3 / HAVAINTOKUVA
(Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)

Tontti 16-3 (kuva 20):

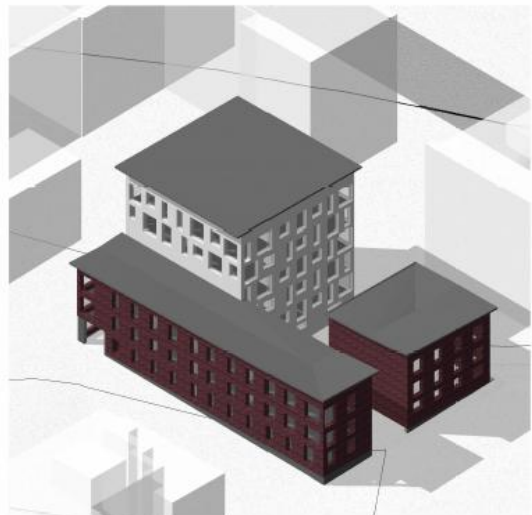
Tontti vastaa massoittelultaan ja tonttijärjestelyiltään vaihtoehtoa B muutoin, paitsi VI-kerroksisen rakennusmassan ylin kerros on kauttaaltaan sisäänvedetty siten, että reuna-alueet ovat V-kerroksisia. Kerrosala ja tonttitehokkuus ovat vaihtoehdon B mukaisia (2 538 k-m², e=2.55).

Tontit 15-4 ja 6 (kuva 21):

Tontti vastaa massoittelultaan ja tonttijärjestelyiltään vaihtoehtoa B muutoin, mutta kerrosala ja tonttitehokkuus ovat vaihtoehtoa B hivenen pienempiä (6 998 k-m², e=3.40).



KUVA 21. VE C, 15-4 JA 6 / HAVAINTOKUVA
(Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)



KUVA 22. VE D, 23-2 / HAVAINTOKUVA
(Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)

Valmisteluvaiheen vaihtoehto D:

Vaihtoehdon tarkemmat suunnitelmat ja laskelmat ovat selostuksen liitteenä 7.3.

Tontti 23-2 (kuva 22):

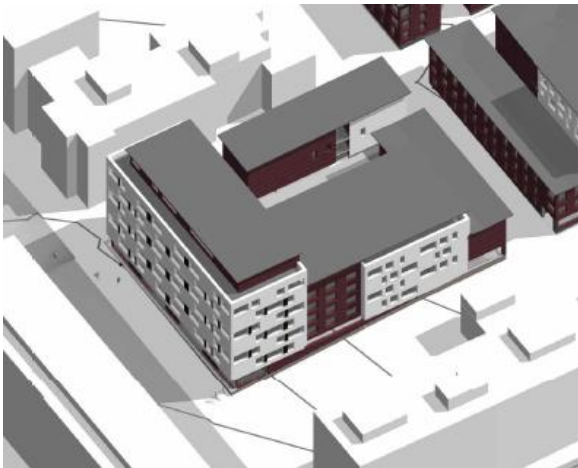
Tontin korkeampi VI-kerroksinen rakennus sijoittuu tontin eteläosaan ja siihen liittyy Myllykadun puoleinen III-kerroksinen massa. Tontin luoteiskulmassa on myös III-kerroksinen massa. Kerrosalaa tontilla on 2 658 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta $e=2.38$. Asuntoja tontille tulisi 49. Auto- ja polkupyöräpaikat sijoittuvat pääosin maanalaiseen kellarikerrokseen, ajo pysäköintihalliin on Myllykadulta tontin kaakkoiskulmasta. Pihalla on polkupyöräkatos.

Tontti 16-3:

Tontti muodostaa peilikuvan eteläpuoleiselle tontille 23-2. Kerrosalaa tontilla on 2 636 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta $e=2.36$. Ajo pysäköintihalliin on Myllykadulta tontin koilliskulmasta.

Tontit 15-4 ja 6 (kuva 23):

Tontteja käsitellään yhtenä kokonaisuutena. Alueen korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat alueen pohjois- ja itäosaan: pohjoisosassa V-kerroksinen massa ja itäosassa Puijonkadun puolella VIII-kerroksinen massa siten, että ylin kerros on sisäänvedetty niin, että reunat ovat massaltaan VII-kerroksisia; tämän kerroksen huoneistojen parvekkeet tulee sijoittaa sisäänvedetylle rakennusmassalle. Myllykadun ja Hapelähteenkadun puoleiset rakennusmassat ovat III-kerroksisia. Ensimmäisessä kerroksessa Puijonkadun puolella on liiketiloja. Tontin sisäpihalla on autopaikkoja. Kerrosalaa tontilla on 6 726 k-m², mikä vastaa keskusta-alueelle tyypillistä tehokkuutta $e=3.27$. Asuntoja tontille tulisi 109. Auto- ja polkupyöräpaikat sijoittuvat pääosin kahteen maanalaiseen kellarikerrokseen, ajo pysäköintihalliin on Myllykadulta tontin luoteiskulmasta. Pihalla on polkupyöräkatos. Rakennuksen kaakkoiskulmassa ensimmäisessä kerroksessa on varaus kiinteistömuuntamolle.



KUVA 23. VE D, 15-4 JA 6 / HAVAINTOKUVA (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)

4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Alue muuttuu kaikissa vaihtoehtoissa liike- ja toimistokäytöstä pääosin asuinkäyttöön. Olevat rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan uusia kerrostaloja. Kaupunkikuva ja näkymät ympäröivistä rakennuksista tulevat muuttumaan. Kaikkien valmisteluvaiheen vaihtoehtojen vaikutukset ovat suunnilleen samanlaisia, pieniä eroja on kaupunkikuvalisissa vaikutuksissa.

Uusi rakentaminen muuttaa keskustan kaupunkikuvaa ja vaikuttaa lähellä olevista rakennuksista avautuviin lähi- ja kaukomaisemanäköaloihin. Naapurialueen asukkaat saattavat kokea tämän heikennyksenä nykytilanteeseen niin maisemallisten kuin ympäristöllistenkin tekijöiden osalta, mutta toisaalta uudisrakentaminen voi siistiä aluetta ja luoda lisää viihtyisää ympäristöä.

Hankkeella on mahdollisuus uudistaa ja kohentaa Kuopion kaupungin kaupunkikuvaa ruutukaavakeskustassa. Hanke monipuolistaa ja lisää asuntotarjontaa hyvien liikenneyhteyksien ja keskustan palvelujen läheisyydessä. Suunnittelualueelle voi sijoittua uutta kaikenikäisille tarkoitettua asuinrakentamista ja mahdollisesti myös hoivapalveluja. Tämä edesauttaa ja palvelee myös vanhusväestön ja muiden hoivapalveluita tarvitsevien ryhmien sijoittumista alueelle lähelle muitakin keskusta-alueen palveluita. Alueelle voidaan toteuttaa myös lapsiperheille soveltuvia asuntoja.

Täydennysasuinrakentamisella on vaikutusta keskustan elinvoimaisuuteen, palvelujen säilymiseen ja kehittymiseen. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat asuintilat lisäävät osaltaan keskustan palvelujen kysyntää ja vahvistavat näin ollen niiden säilymistä. Uusi asuntotuotanto lisää mahdollisuuksia asumiseen ydinkeskustassa palvelujen äärellä. Puijonkadun varteen on toteutettavissa katutasoon liiketiloja.

Autoliikenteen lisäksi uuden ja lisääntyvän maankäytön myötä alueen jalankulkija- ja pyöräilijämäärät kasvavat sekä huoltoajon tarve kasvaa. Kasvu ei kuitenkaan ole merkittävää, vaan tyypillistä keskusta-alueen eri muotoista liikennöintiä.

4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen vaihtoehdot A–D toimivat pohjana kuulemiselle ja arvioinnille. Luonnosvaihtoehdot olivat suuntaa-antavia ja rakentamismahdollisuuksia havainnollistavia. Vaihtoehtojen osalta punnittiin valmisteluvaiheessa sekä niiden kaupunkikuvallista asemaa ja olemusta että käyttötarkoitusta ja vaikutuksia ympäristöönsä yhdessä hakijan ja kaupungin toimielinten kanssa. Tärkeässä asemassa kaupunkikuvallisesti olivat muun muassa korkeudet, mittasuhteet, aukotus, katunäkymien muodostuminen suhteessa ympäröivään rakennuskantaan, pohjakerroksen toiminnot (liikekäyttö pääkatujen varsilla) ja käyttötarkoitusten tuomat toiminnalliset kuviot korttelin ympäristössä. Myös pysäköintipaikkoihin, turvallisuuteen, jätehuoltoon ja muun kunnallistekniikan järjestämiseen liittyviä ratkaisuja selvitettiin.

Ruutukaavakeskustan rakentamisessa noudatetaan periaatetta, jonka mukaan matalammat rakennukset sijoitetaan rännikadun varteen ja korkeammat massat sijoittuvat kauemmaksi rännikaduista. Lisäksi rakennusten korkeutta ohjaa asetus (1008/2017), jonka mukaan etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Rännikatujen varren rakennusten massoittelussa noudatetaan yleisimmin seuraavia periaatteita: Kevyelle liikenteelle varattujen rännikatujen varrella rakennusten tulee olla kaksikerroksisia; kolmas (asuin)kerros voidaan sallia, mikäli se on reilusti (3-4 m) sisäänvedetty kadunpuoleisesta seinälinjasta; mikäli alin kerros on liike/toimistotilaa, voi rakennus olla rännikadun varrella kolmikerroksinen. Poikkeamista edellä esitetyistä tavoitteista voitaisiin puoltaa rännikatujen erilaisella roolilla, kuten tontilleajokäytöllä tai pysäköintimahdollisuudella. Pääkatujen varrella raken-

nukset ovat ruutukaavakeskustassa korkeampia. Tämä tavoite esitetään esimerkiksi kaupunginhallituksen 22.10.2007 hyväksymässä Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet -ohjelmassa.

4.5.4 Ehdotusvaiheen vaihtoehdot

Valmisteluvaiheen jälkeen ehdotusaineiston pohjaksi tutkittiin edelleen eri vaihtoehtoja, joita kehitettiin laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon 18.3.2021 perusteella:

Korkeammat rakennukset kuuluvat pääkatujen varsille. Kortteleiden sisällä olevien kuusikerroksisten rakennusten tulee olla kaksi kerrosta matalampia. Rakennusten runkosyvyys tulee sovitaa olemassa olevaan rakennuskantaan.

Rännikadun varrella rakennusten tulee olla kaksikerroksisia.

Kolmas kerros voidaan sallia, mikäli se on reilusti (3-4 m)

sisäänvedetty kadunpuoleisesta seinälinjasta.

Mikäli alin kerros on liiketilaa, niin rakennus voi rännikadun varrella olla kolmikerroksinen. Kadunpuoleisten parvekkeiden tulee aina olla sisäänvedettyjä.

Kehitettäviä vaihtoehtoversioita oli kolme, jotka laati Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy.

Vaihtoehto 1 (kuva 24):

Vaihtoehdon tarkemmat suunnitelmat ja laskelmat ovat selostuksen liitteenä 9.1.

Myllykadun varrella kortteleissa 16 ja 23 ensimmäinen kerros on liike/toimistotilaa, jonka päällä on kaksi asuinkerrosta. Rakennusmassa muodostuu kolmikerroksiseksi. Muutoin rakennus on korkeudeltaan viisi kerrosta kattoterassein.

Myllykadun varrella korttelissa 15 ensimmäinen kerros on liike/toimistotilaa, jonka päällä on kaksi asuinkerrosta. Puijonkadun varrella ensimmäinen kerros on liiketilaa, rakennuksen korkeus on kuusi kerrosta ja sisäänvedettynä seitsemän. Muutoin toteutus on viisikerroksista. Katoilla on viherpihat/kattoterassit.



KUVA 24. VE 1 (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)



KUVA 25. VE 2 (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)

Vaihtoehto 2 (kuva 25):

Vaihtoehtoon tarkemmat suunnitelmat ja laskelmat ovat selostuksen liitteenä 9.2.

Mylykadun varrella kortteleissa 16 ja 23 ensimmäinen kerros on asumista, jonka päällä on sisäänvedettynä kaksi asuinkerrosta. Muutoin rakennus on korkeudeltaan viisi kerrosta kattoterassein.

Mylykadun varrella korttelissa 15 ensimmäinen kerros on asumista, jonka päällä on sisäänvedettynä kaksi asuinkerrosta ja korttelirakenteen sisällä viisi kerrosta. Puijonkadun varrella ensimmäinen kerros on liiketilaa, rakennuksen korkeus on kuusi kerrosta ja sisäänvedettynä seitsemän. Katoilla on viherpihat/kattoterassit.

Vaihtoehto 3 (kuva 26):

Vaihtoehtoon tarkemmat suunnitelmat ja laskelmat ovat selostuksen liitteenä 9.3.

Mylykadun varrella kortteleissa 16 ja 23 ensimmäinen kerros on asumista, jonka päällä on sisäänvedettynä kaksi asuinkerrosta. Muutoin rakennus on korkeudeltaan viisi ja korkeimmillaan kuusi kerrosta kattoterassein.

Mylykadun varrella korttelissa 15 on kolme asuinkerrosta. Puijonkadun varrella ensimmäinen kerros on liiketilaa, rakennuksen korkeus on kuusi kerrosta ja sisäänvedettynä seitsemän. Lisäksi korttelin sisäosassa on kuusikerroksinen rakennusmassa. Katoilla on viherpihoja/kattoterasseja.



KUVA 26. VE 3 (Arkkitehtuuri- ja suunnittelu Riitta Korhonen Oy)

Ehdotusvaihtoehtoon valinta

Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehtoksi on valittu edellä esitetty vaihtoehto 2. Vaihtoehto toteuttaa parhaiten kaupunkikuvallisia ja -rakenteellisia tavoitteita niin rannikatuja kuin pääkadun varren sekä muun korttelirakenteen rakennusten korkeuksien

osalta. Vaihtoehdon katunäkymien vertailua nykytilanteeseen on esitetty selostuksen liitteessä 9.2.

Tässä ratkaisussa korkeammat massat sijoittuvat kaupunkirakenteellisten periaatteiden mukaisesti kauemmaksi rännikaduista pääkadun varteen tai kortteleiden sisäosiin. Rännikadun varren massoittelu on Myllykadun varrella kokonaisuudessaan kaksikerroksista, korkeammat III- ja V-kerroksiset massat ovat sisäänvedettyjä. Hapelähteenkadun puolella rakennusmassat ovat pääasiassa kolmikerroksisia ja Puijonkadun päässä myös pääkadun rakennuksen osalta kuusikerroksista. Lisäksi talotekniikan tiloille on varattu suppea rakennusala päämassojen yläpuolelle. Rakennusten massoittelu perustuu tältä osin aiemmin mainittuun rännikatujen erilaiseen käyttötarkoitukseen (tontille ajo). Vastaavia ratkaisuja on toteutettu muuallakin kaupungin ruutukaava-alueella.



KUVA 27. NÄKYMÄ MYLLYKADULLE: HAVAINNEKUVA JA NYKYTILANNE (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)

Pääkatuna toimivan Puijonkadun varren rakennusmassa on määritetty vastaamaan viereisten rakennusten korkeutta, ja näin saadaan muodostettua massoittelultaan yhtenäinen kaupunkikuva Puijonkadun varteen. Vastaava kaavoituskäytäntö on ollut lähialueen uusissa asemakaavoissa esimerkiksi Puijonkadun ja Suokadun risteyksen molemmilla puolilla. Rakennuksen korkeus Puijonkadun varrella on madallettu valmisteluvaiheen vaihtoehdosta yhdellä kerroksella: kaavaehdotuksessa rakennus on korkeimmillaan sisäänvedettynä seitsemän kerrosta, Puijonkadun varrella kuusi kerrosta. Lisäksi talotekniikan tiloille on varattu suppea rakennusala päämassan yläpuolelle.



KUVA 28. NÄKYMÄ PUIJONKADULTA: HAVAINNEKUVA JA NYKYTILANNE (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)

Kaavaratkaisu toteuttaa kaupunginhallituksen 17.10.2005 hyväksymän Rännikatujen kehittämissuunnitelman tavoitteita kaupunkikuvan ja -miljööön sekä toiminnallisuuden kannalta (katunäkymien avonaisuus, katutilan jäsentäminen ja sulkeutuvuuden vahvistaminen, kevyen liikenteen liikkumismahdollisuuksien parantaminen, ajoneuvo- ja huoltoliikenteen sekä tontille ajon rajaaminen, liikenneturvallisuuden parantaminen).

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavan muutoksen rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten (ALP-8) sijoittamisen keskustakortteliin. Tonteille toteutetaan pääosin havainnekuvien mukaista asuin- ja liikerakentamista, mutta jatkosuunnittelussa myös palveluasumiskäyttö saattaa tulla ajankohtaiseksi. Autopaikat toteutetaan kellarikerroksen paikoitus-halleihin. Ajo paikoitus- ja huoltotiloihin järjestetään Hapelähteenkadun kautta.

Tontilla 23-2 (Myllykatu 8) rakennusoikeus on 3 000 k-m² (e=2.67) ja kerrosluku Myllykadun varressa II, muutoin III ja V. Asuntoja tontille voisi sijoittua 36. Tontilla 16-3 (Hapelähteenkatu 35) rakennusoikeus on 3 000 k-m² (e=3.01) ja kerrosluku tonttia 23-2 vastaavasti Myllykadun varressa II, muutoin III ja V. Asuntoja tontille voisi sijoittua 31. Tontilla 15-4 (Hapelähteenkatu 33) rakennusoikeus on 2 500 k-m² (e=2.30) ja kerrosluku Myllykadun varressa II, muutoin III ja V. Asuntoja tontille voisi sijoittua 28. Puijonkadun varressa tontilla 15-6 (Hapelähteenkatu 31) rakennusoikeus on 4 800 k-m² (e=4.93) ja kerrosluku Puijonkadun varrella VI ja muutoin VII; korkeudet noudattavat viereisten rakennusten korkeutta. Asuntoja tontille voisi sijoittua 60. Lisäksi talotekniikan tiloille on varattu suppeat rakennusalat päämassojen yläpuolelle.

Leikki- ja oleskelualueita sijoittuu pihalle ja kattoterasseille.

Autopaikka- ja polkupyöränormit ovat kaupunginhallituksen hyväksymän keskustapysäköinnin yleissuunnitelman keskustavyöhykkeen mukaisia. Autopaikkalievennyksiä voi myöntää yleissuunnitelmassa esitettyjen perusteiden mukaisesti. Pyöräpysäköinti sijoittuu tonteille autohalliin ja pihalle. Melumääräykset ovat kaupunginhallituksen hyväksymän meluntorjunnan toimenpidesuunnitelman mukaisia.

Tonteille ajo tapahtuu Hapelähteenkadun kautta. Hapelähteenkatu on merkitty Puijonkadulta Myllykadulle saakka jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Siitä eteenpäin Hapelähteenkatu on tavallista katualuetta. Myllykatu on merkitty Asemakadulta Hapelähteenkatuun asti jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Siitä eteenpäin Myllykatu on tavallista katualuetta.

Suunnittelualueetta ympäröivä kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu ja säilyy pääosin ennallaan. Osa sähköverkostosta uusitaan.

Suunnittelualueetta koskevat tarkemmat tilastotiedot ovat liitteenä 1 olevassa seurantalomakkeessa.

5.1.2 Palvelut

Aluetta kehitetään kaupallisena ydinkeskusta-alueena, jossa rakennuksen pääkadun katutasoon sijoitetaan liiketilaa. Alueen välittömässä läheisyydessä ovat kaikki ruutukaavakeskustan kaupalliset ja julkiset palvelut.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaupungin asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan, kaupunkikuvatyöryhmän edustajan ja hankkeen suunnittelijan kesken on käyty useita neuvotteluja hankkeen valmistelu- ja ehdotusvaiheen aikana. Tällöin on luotu ne kaupunkikuvalliset ja kaupunkirakenteelliset tavoitteet, joiden pohjalta hanketta voidaan viedä eteenpäin.

Ruutukaavakeskustan rakentamisessa noudatetaan periaatetta, jonka mukaan matalammat rakennukset sijoitetaan rännikadun varteen ja korkeammat massat sijoittuvat kauemmaksi rännikaduista. Lisäksi rakennusten korkeutta ohjaa asetus (127/2018), jonka mukaan etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Rännikatujen varren rakennusten massoittelussa noudatetaan yleisimmin seuraavia periaatteita: Kevyelle liikenteelle varattujen rännikatujen varrella rakennusten tulee olla kaksikerroksisia; kolmas (asuin)kerros voidaan sallia, mikäli se on reilusti (3-4 m) sisäänvedetty kadunpuoleisesta seinälinjasta; mikäli alin kerros on liike/toimistotilaa, voi rakennus olla rännikadun varrella kolmikerroksinen. Poikkeamista edellä esitetyistä tavoitteista voitaisiin puoltaa rännikatujen erilaisella roolilla, kuten tontilleajokäytöllä tai pysäköintimahdollisuudella. Pääkatujen varrella rakennukset ovat ruutukaavakeskustassa korkeampia. Tämä tavoite esitetään esimerkiksi kaupunginhallituksen 22.10.2007 hyväksymässä Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet -ohjelmassa.

Kaavaan on merkitty laaditun meluselvityksen (liite 10) mukaisesti tarpeelliset melumääräykset.

Hakijoiden tavoitteena on toteuttaa keskusta-alueelle ideaalista ”pientalo-kerrostalo-asumisyhdistelmää”, jossa Hapelähtteenkatua reunustavat kaksikerroksiset loftit eli omalla sisäänkäynnillä ja portailla sekä sisennetyllä kolmannella kerroksella ja kattotasanteella varustetut omat asumisen tilat (kuin ennen ¼-kortteleiden vanhoissa moniasuntoisissa taloissa). Talojen osin kolmekerroksinen pääty rajautuu kiinni Hapelähtteenkatuun, ja sen katua rajaavan päädyn pihalle vedetty osa muodostaa katon/suojan yksityisille portaikoille ja näiden loft-asuntojen erillisille sisäänkäynneille. Katuun asti ulotettu kolmas kerros rajaa niin visuaalisesti kuin tuntemustasolla omaa tilaa loft-asujille ja heidän sisäänkäynneilleen.

Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus turvataan asemakaavaratkaisujen ja merkintöjen lisäksi rakennuslupavaiheessa ohjaamalla alueelle tulevaa rakentamista ja sen toteutuksen suunnittelun tasoa (kaupunkikuvatyöryhmä ja laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä).

5.3 Aluevaraukset



KUVA 29. ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS.

Asemakaavan muutosehdotusaineisto on laadittu kaupungin jatko-ohjeistamien aineistojen pohjalta. Asemakaavan muutokartta merkintöjen selityksineen on liitteenä 2/1–2/6. Tonttikohtainen havainneaineisto (laskelmat ja suunnitelmat) sekä korttelisuunnitelma ja katujulkisivut ovat selostuksen liitteenä 3.

5.3.1 Korttelialueet

Tarkemmat tonttikohtaiset havainneaineistot (laskelmat ja suunnitelmat) ja katujulkisivut sisältyvät selostuksen liitteeseen 3.

Tontti 23-2 (Myllykatu 8):

Tontti 23-2 on kaavoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialueeksi (ALP-8). Rakennusoikeus on 3 000 k-m² (e=2.67) ja kerrosluku Myllykadun varressa II, muutoin III ja V. Lisäksi talotekniikan tiloille on varattu suppea VI-kerroksinen rakennusala päämassan yläpuolelle. Rakennusten korkeudet on merkitty kerrosluvun lisäksi rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman (Myllykadun varren II-kerroksinen osuus +106.7) sekä vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman kautta siten, ettei sen yläpuolelle saa sijoittaa talotekniikan tiloja (/tt-2, III-kerroksinen massa +109.7, V-kerroksinen massa +115.8). Talotekniikan tilojen VI-kerroksisen massan vesikaton ylin korkeusasema on +118.3.



KUVA 30. MYLLYKADULTA LÄNNEN SUUNTAAN (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)

V- ja II-kerroksisen massan länsireunalle on merkitty meluselvityksen (liite 10) mukaisesti rakennusalan sivu (ra-18/30 dB), jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Parvekkeet on varustettava sellaisin suljettavin parvekelasein, joilla alitetaan päiväajan keskiäänitaso 55 dB. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä meluntorjuntasuunnitelma. Muita rakennusaloja koskee määräys, jonka mukaan rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeilla ja terasseilla alitetaan 55 dB:n päiväajan keskiäänitaso (ra-20/55 dB).

Piha-alueelle on merkitty leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le) sekä rakennusala katokselle (kt), jonka kerrosluku on I ja rakennusoikeus 60 k-m². Ajo pysäköintihalliin sijoittuu Hapelähteenkadulta tontin luoteisosasta.

Tontti 16-3 (Hapelähteenkatu 35):

Tontti 16-3 on kaavoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten kortteli-alueeksi (ALP-8). Tontti muodostaa peilikuvan eteläpuoliselle tontille 23-2. Rakennusoikeus on 3 000 k-m² (e=3.01) ja kerrosluku Myllykadun varressa II, muutoin III ja V. Lisäksi talotekniikan tiloille on varattu suppea VI-kerroksinen rakennusala päämassan yläpuolelle. Rakennusten korkeudet on merkitty kerrosluvun lisäksi rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman (Myllykadun varren II-kerroksinen osuus +106.5) sekä vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman kautta siten, ettei sen yläpuolelle saa sijoittaa talotekniikan tiloja (/tt-2, III-kerroksinen massa +109.5, V-kerroksinen massa +115.5). Talotekniikan tilojen VI-kerroksisen massan vesikaton ylin korkeusasema on +118.1.

V-kerroksisen massan länsi- ja pohjoisreunalle on merkitty meluselvityksen mukaisesti rakennusalan sivu (ra-18/30 dB), jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Parvekkeet on varustettava sellaisin suljettavin parvekelasein, joilla alitetaan päiväajan keskiäänitaso 55 dB. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä meluntorjuntasuunnitelma. Muita rakennusaloja koskee määräys, jonka mukaan rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeilla ja terasseilla alitetaan 55 dB:n päiväajan keskiäänitaso (ra-20/55 dB).

Piha-alueelle on merkitty leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le) sekä rakennusala katokselle (kt), jonka kerrosluku on I ja rakennusoikeus 60 k-m². Ajo pysäköintihalliin on Hapelähteenkadulta tontin lounaiskulmasta.

Tontti 15-4 (Hapelähteenkatu 33):

Tontti 15-4 on kaavoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten kortteli-alueeksi (ALP-8). Rakennusoikeus on 2 500 k-m² (e=2.30) ja kerrosluku Myllykadun varressa II, muutoin III ja V. Lisäksi talotekniikan tiloille on varattu suppea VI-kerroksinen rakennusala päämassan yläpuolelle. Rakennusten korkeudet on merkitty kerrosluvun lisäksi rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman (Myllykadun varren II-kerroksinen osuus +106.3) sekä vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman kautta siten, ettei sen yläpuolelle saa sijoittaa talotekniikan tiloja (/tt-2, III-kerroksinen massa +109.3, V-kerroksinen massa +115.3). Talotekniikan tilojen VI-kerroksisen massan vesikaton ylin korkeusasema on +117.9.



KUVA 31. HAPELÄHTEEKADULTA POHJOISEN SUUNTAAN (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)

Tontille tulee Myllykadun ja Hapelähteenkadun risteyksen tuntumaan varata tila sähkömuuntamolle, joka integroidaan osaksi rakennusta (ets-2).

Pohjoispuolen, Puijonkadun puolen ja Hapelähteenkadun puolen massoille on merkitty meluselvityksen mukaisesti rakennusalan sivu (ra-18/30 dB), jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Parvekkeet on varustettava sellaisin suljettavin parvekelasein, joilla alitetaan päiväajan keskiäänitaso 55 dB. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä meluntorjuntasuunnitelma. Muita rakennusaloja koskee määräys, jonka mukaan rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeilla ja terasseilla alitetaan 55 dB:n päiväajan keskiäänitaso (ra-20/55 dB).

Piha-alueelle on merkitty leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le) sekä rakennusala katokselle (kt), jonka kerrosluku on I ja rakennusoikeus 25 k-m². Ajo pysäköintihalliin sijoittuu Hapelähteenkadulta tontin luoteisosasta.

Tontti 15-6 (Hapelähteenkatu 31):

Tontti 15-6 on kaavoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten kortteli-alueeksi (ALP-8). Rakennusoikeus on 4 800 k-m² (e=4.93) ja kerrosluku Puijonkadun varrella VI ja muutoin VII; korkeudet noudattavat viereisten rakennusten korkeutta (suhde pääkadun varren viereisiin rakennuksiin nähtävissä kuvasta 30). Lisäksi talotekniikan tiloille on varattu suppea VI-kerroksinen rakennusala päämassan yläpuolelle. Rakennusten korkeudet on merkitty kerrosluvun lisäksi rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman (Puijonkadun varren VI-kerroksinen osuus +115.4) sekä vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman kautta

siten, ettei sen yläpuolelle saa sijoittaa talotekniikan tiloja (/tt-2, VII-kerroksinen massa +118.3). Talotekniikan tilojen VIII-kerroksisen massan vesikaton ylin korkeusasema on +120.9.



KUVA 32. PUIJONKADULTA LÄNNEN SUUNTAAN (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)

V-kerroksisen massan länsireunalle on merkitty meluselvityksen mukaisesti rakennusalan sivu (ra-18/30 dB), jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Parvekkeet on varustettava sellaisin suljettavin parvekelasein, joilla alitetaan päiväajan keskiäänitaso 55 dB. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä meluntorjuntasuunnitelma. Muita rakennusaloja koskee määräys, jonka mukaan rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeilla ja terasseilla alitetaan 55 dB:n päiväajan keskiäänitaso (ra-20/55 dB).

Puijonkadun puolella on alleviivattu ehdottomasti käytettävä rakennusoikeuden osa, jonka saa toteuttaa vain ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen sijoitettavia liike-, toimisto- tai muita niihin verrattavia tiloja varten (400/k). Rakennukseen on merkitty sijainniltaan ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko leikki- ja oleskelualueita varten sekä pihalle rakennusala katokselle (kt), jonka kerrosluku on I ja rakennusoikeus 10 k-m².

Ajo pysäköintihalliin sijoittuu Hapelähteenkadulta, Puijonkadulle on merkitty ajoneuvo-liittymäkielto.

Tonttien 23-2, 15-4 ja 6 ja 16-3 yhteiset kaavamerkinnot ja -määräykset:

Alueen auto- ja polkupyöräpaikkanormit ovat keskustan pysäköinnin yleissuunnitelman mukaisia:

- 1 autopaikka 2 asuntoa kohti (1 ap/2 as)
- 1 autopaikka 100 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliömetriä kohti (1 ap/100 Km²)
- 1 autopaikka 180 palveluasumistilojen kerrosneliömetriä kohti (1 ap/180 Pm²)
- 1 pyöräpaikka 30 asutokerrosalaneliömetriä kohti (1 pp/30 Am²)
- 1 pyöräpaikka 50 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliömetriä kohti (1 pp/50 Km²)
- 1 pyöräpaikka 1 palveluasuntoa kohti (1 pp/ 1 Pas)
- 75 prosenttia tonttia varten vaadittavista asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan (pp-ka/A75).

Autopaikkojen kevennystä koskee apv-3-määräys, jonka mukaan asuntojen ja toimitilarakennusten autopaikoista saa yhteensä enintään 10 % vähennyksen, mikäli kiinteistössä toteutetaan kävely- ja pyöräilyolosuhteita edistäviä toimenpiteitä. Vuorottaiskäytössä olevista autopaikoista saa enintään 15 % vähennyksen yhtä nimeämätöntä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 50 % kaikista autopaikoista. Yleiseen pysäköintilaitokseen osoitettujen autopaikkojen osalta saa enintään 20 % vähennyksen yhtä pysäköintilaitokseen sijoitettua autopaikkaa kohti. Mikäli kiinteistö liittyy pysyvästi

yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää enintään 4 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 15 % autopaikkainormin mukaisesta kokonaismäärästä. Enimmäisvähennys normin mukaisista autopaikoista on kuitenkin yhteensä enintään 30 %.

Tonteille on merkitty rakennusala maanalaista väestönsuojaa ja pysäköintitiloja varten (ma-vp). Rakennuksen ylimmän kerroksen parvekkeiden tulee sijaita rakennusallalla ja kaikki parvekkeet on varustettava suljettavin parvekelasein (par-9), eli niitä ei saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusten viherkattojen kattoterasseille tulee rakentaa rakennuksen reunoista sisäänvedetty suoja- ja melukaide, jonka korkeus tulee olla vähintään 1.2 metriä (viherk-1=1.2 m). Rakennettaessa yleiseen viemäriin liitettävissä olevan tason alapuolelle on käytettävä kiinteistökohtaista pumppausta (jv-3). Alueella tulee varautua vesijohtoveden kiinteistökohtaiseen paineenkorotukseen (vj-1). Tonteilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä ja rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma (hule-14).

5.3.2 Muut alueet

Hapelähtteenkatu on merkitty Puijonkadulta Myllykadulle saakka jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Siitä eteenpäin Hapelähtteenkatu on tavallista katualuetta. Myllykatu on merkitty Asemakadulta Hapelähtteenkatuun asti jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Siitä eteenpäin Myllykatu on tavallista katualuetta. Tonteille ajo tapahtuu Hapelähtteenkadun kautta.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

Hankkeesta aiheutuvat keskeiset myönteiset tai kielteiset vaikutukset esitetty arvioiden seuraavin symbolein:

- +++ merkittävä myönteinen vaikutus ja/tai laaja vaikutusalue
- ++ kohtalainen myönteinen vaikutus ja/tai kohtalainen vaikutusalue
- + vähäinen myönteinen vaikutus ja/tai vähäinen vaikutusalue
- 0 vaikutuksia ei ole
- vähäinen kielteinen vaikutus ja/tai vähäinen vaikutusalue
- kohtalainen kielteinen vaikutus ja/tai kohtalainen vaikutusalue
- merkittävä kielteinen vaikutus ja/tai laaja vaikutusalue

Vaikutuksen kohde	+/-/0	Sanallinen selitys
KAUPUNKIRAKENNE		
- liittyminen kaupunkirakenteeseen	+++	liittyy olemassa olevaan / täydentää sitä
- olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	++	täydentää ympäröivää rakentamista
- yhdyskuntateknikka (energia, vesi, jäte)	++	helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon
- virkistysalueet	0	tukeutuu pääosin keskustan virkistysalueisiin
- kaavatalous	+++	ratkaisujen tehokkuus

YMPÄRISTÖ		
- rakennettu ympäristö	++	rakentamisen sovittaminen ympäristöön
- häiriötekijät	-	liikennemäärä lisääntyy vähän, rakennusten sijoittuminen muuttuu, näkymät muuttuvat
- erityispiirteet	+	huomioi ja hyödyntää olemassa olevia rakenteita
LIIKENNE		
- liikenneverkko	0	
- ajoneuvoliikenne	-	pysäköintiajoliikenne rännikaduilla
- jalankulku ja pyöräily	+	ympäristö paranee
- huoltoliikenne	-	tarve saattaa hieman kasvaa
- liikenneturvallisuus	0	
- pysäköinti	-	pysäköintipaikkoja tarvitaan enemmän
SOSIAALISET VAIKUTUKSET		
- elinot ja viihtyisyys	+	sosiaalinen ympäristö, esteettömyys liikuttaessa, melusuojaus
KUNNALLISTALOUS		
- määrärahat / hankkeen kustannusarvio	0	määrärahat investointiohjelman mukaan
- elinkeinoelämä	++	tukee elinkeinoelämää
YRITYSVAIKUTUKSET	++	tukee keskustan elinvoimaisuutta ja luo uusia työpaikkoja

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hankkeella on mahdollisuus uudistaa ja kohentaa Kuopion kaupungin kaupunkikuvaa ruutukaavakeskustassa. Hanke monipuolistaa ja lisää asuntotarjontaa hyvien liikenneyhteyksien ja keskustan läheisyydessä. Hanke luo osaltaan mielikuvaa Kuopion rakennetun ympäristön laadusta.

Uusi rakentaminen muuttaa keskustan kaupunkikuvaa ja vaikuttaa lähellä olevista rakennuksista avautuviin näkymiin sekä rakennusten sijoittumiseen. Uudisrakentaminen parantaa kuitenkin rakennetun ympäristön laatua. Kaiken kaikkiaan muutokset eivät ole niin merkittäviä, että ne aiheuttaisivat MRL:n 54 §:n tarkoittamaa naapureiden tai muiden kaupunkilaisten elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen. Ne naapurikiinteistöt, jotka esittivät mielipiteensä kaavatyön vireilletulovaiheessa, pitivät alueen kehittämistä ja rakennuskannan uudistamista kaupunkimaisemmaksi sinänsä hyvänä sekä alueen ja sen ympäristön imagoa ja arvoa kohentavana. Huolta kuitenkin aiheutti muun muassa kaukonäkymien muuttuminen, liian lähelle rakentaminen ja liikennöinnin vaikeutuminen.

Uusien rakennusten rakentaminen ruutukaavakeskusta-alueella on normaalia kaupungin täydennysrakentamista, jota tapahtuu koko ajan. Rakentamisaikana aiheutuu luonnollisesti aiemmasta olosuhteesta poikkeavaa melua, liikennöintiä ja mahdollista muuta haittaa. Rakentamisen aika ei kuitenkaan ole yleensä kovin pitkä, ja useimmiten lopputulos siistiyyttä alueen kaupunkikuvaa ja ympäristöä sekä saattaa jopa nostaa olevien rakennusten arvoa. Kuopion kaupungin ympäristönsuojelumääräyk-

sissä ja rakennusjärjestyksessä on säädetty rakennustyömaiden aiheuttamasta pölyn ja melun torjunnasta (mm. sallitut työajat erityisen häiritsevää melua aiheuttaville töille). Rakennusjärjestyksessä säädetään myös rakennustyömaan aitaamisesta ja suojaamisesta esimerkiksi henkilö- ja omaisuusvahinkojen sekä liikenne- tai muiden häiriöiden estämiseksi. Rakentajan tulee noudattaa näitä määräyksiä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Hanke sijoittuu keskelle rakennettua kaupunkiympäristöä ja luonnonympäristön osuus on hyvin pieni, joten sillä ei ole vaikutuksia luontoon eikä luonnonympäristöön. Rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriin ja esihistoriaan. Alueelle ei sijoitu suojeltavia kohteita.

Kaava on ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, koska se tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta. Pinnoitettujen alueiden osuudessa ei tapahdu merkittävää muutosta, joten myös alueelta tulevien hulevesien määrä pysyy pääosin ennallaan.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Alue muuttuu liike- ja toimistokäytöstä pääosin asuinkäyttöön. Autoliikenteen lisäksi kaavaehdotuksen uuden ja lisääntyvän maankäytön myötä alueen jalankulkija- ja pyöräilijämäärät kasvavat sekä huoltoajon tarve kasvaa. Kasvu ei kuitenkaan ole merkittävää, vaan tyypillistä keskusta-alueen eri muotoista liikennöintiä. Liikennöinnin turvallisuuden tulee tonttialueiden suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota.

Suunnittelualue kuuluu keskustan ruutukaava-alueeseen, ja katuja vasten oleviin julkisivuihin kohdistuu normaalia keskustan katuliikennemelua erityisesti Puijonkadun puolelta. Meluvaikutukset ovat kuitenkin vähäisiä, ja kaavaan on merkitty tarvittavat melunsuojausvaatimukset; piha-alueille melua ei kohdistu. Suunnittelualueen liikenteen päästöt ovat keskustan ruutukaava-alueen päästöjen tasoa. Rakennusaikaiset häiriöt ympäristöön ovat väistämättömiä mutta suhteellisen lyhytaikaisia.

Kaavamuuotos mahdollistaa hyväksytyjen kaupungin pysäköintinormien soveltamisen kaavamuutoksessa. Muutos mahdollistaa hillitymmän ja joustavamman autopaikkamitoituksen. Suunnittelualue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Uudisrakentamisella pystytään tuottamaan terveellisiä ja turvallisia asuntoja sekä piha-alueita.

5.4.4 Sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset eri ikäryhmiin, lapsivaikutukset

Uusi rakentaminen lisää asukasmäärää alueella huomattavasti. Uudisrakentaminen muuttaa kaikissa vaihtoehdoissa lähiympäristöä suhteessa naapurikiinteistöihin. Rakentaminen vaikuttaa asuntojen lähi- ja kaukomaisemanäköaloihin. Naapurialueen asukkaat saattavat kokea tämän heikennyksenä nykytilanteeseen niin maisemallisten kuin ympäristöllistenkin tekijöiden osalta, mutta toisaalta uudisrakentaminen voi siistiä aluetta ja luoda lisää viihtyisää ympäristöä.

Ne naapurikiinteistöt, jotka esittivät mielipiteensä kaavatyön vireilletulovaiheessa, piti-
vät alueen kehittämistä ja rakennuskannan uudistamista kaupunkimaisemmaksi sinän-
sä hyvänä sekä alueen ja sen ympäristön imagoa ja arvoa kohentavana. Kuitenkin
huolta aiheutti muun muassa kaukonäkyvien muuttuminen, liian lähelle rakentaminen
ja liikennöinnin vaikeutuminen.

Alue tukeutuu olemassa oleviin keskustapalveluihin ja osaltaan myös täydentää niitä
Puijonkadun varteen toteutettavilla katutason liiketiloilla. Täydennysasuinrakentamisel-
la on vaikutusta keskustan elinvoimaisuuteen, palvelujen säilymiseen ja kehittymiseen,
sillä kaupunkikeskustaan sijoittuvat asuintilat lisäävät osaltaan keskustan palvelujen
kysyntää ja vahvistavat näin ollen niiden säilymistä. Uusi asuntotuotanto lisää mahdol-
lisuuksia asumiseen ydinkeskustassa palvelujen ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä.
Liikenteellisesti alue on helposti saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Liikenne-
määrän lisäys on maltillista. Kaavaratkaisun vaikutus alueen viihtyisyyteen (melu,
saasteet, ympäristövaikutukset) ei aiheuta heikennystä nykytilanteeseen nähden.
Hankkeella on rakentamisaikana positiiviset vaikutukset työllisyyteen, talouteen ja
kaupungin verotuloihin. Yksityiset toimijat saavat rakentamisesta katetta ja kaupunki
maankäyttö sopimuksen myötä tuloja. Kaupunki saa alueen rakentamisen jälkeen
kiinteistövero.

Kaupunkikerrostalorakentaminen keskustakortteliin ei muuta ympäristön sosiaalisia
olosuhteita. Hankkeella ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia
lähiympäristössä. Suunnittelualueelle sijoittuu uutta kaikenikäisille tarkoitettua asuinra-
kentamista ja mahdollisesti myös hoivapalveluja. Tämä edesauttaa ja palvelee myös
vanhusväestön ja muiden hoivapalveluita tarvitsevien ryhmien sijoittumista alueelle
lähelle muitakin keskusta-alueen palveluita. Alueelle voidaan toteuttaa myös lapsiper-
heille soveltuvia asuntoja.

Lapsivaikutusten arvioinnin lähtökohtana on nykyinen tilanne, johon tulevan maakäy-
tön ratkaisua arvioidaan ja verrataan. Hankkeesta aiheutuvat keskeiset myönteiset tai
kielteiset lapsivaikutukset on esitetty arvioiden seuraavin symbolein:

- +++ merkittävä myönteinen vaikutus ja/tai laaja vaikutusalue
- ++ kohtalainen myönteinen vaikutus ja/tai kohtalainen vaikutusalue
- + vähäinen myönteinen vaikutus ja/tai vähäinen vaikutusalue
- 0 vaikutuksia ei ole
- vähäinen kielteinen vaikutus ja/tai vähäinen vaikutusalue
- kohtalainen kielteinen vaikutus ja/tai kohtalainen vaikutusalue
- merkittävä kielteinen vaikutus ja/tai laaja vaikutusalue

Vaikutuksen kohde	+/-	Sanallinen selitys
ELINOLOSUHTEET		
ympäristön muuttuminen	++	alue siistiytyy ja tulee viihtyisämmäksi ja turvallisem- maksi, oleskelu- ja leikkialue muodostuu osittain pihalle, osittain kattoterasseille, palvelut ovat lähellä
virkistysalueet	0	
YMPÄRISTÖ		
rakennettu ympäristö	+	saadaan uusia asuntoja palvelujen lähelle
häiriötekijät	-	liikennemäärä hieman kasvaa
erityispiirteet	0	
ympäristön vaaratekijät	0	

asunnot	+	uusia asuntoja alueelle
palvelut	0	
työpaikat	0	
TURVALLISUUS		
jalankulku ja pyöräily	++	hyvät pyörien säilytyspaikat
päästöt	-	kasvaa hieman liikenteen lisääntyessä
erityisvaaratekijät	0	
vahingot	0	
terveys	+	uudisrakentaminen tuottaa terveellistä ja turvallista ympäristöä, ei merkittävää melu- eikä ilmansaastevaikutusta
päihteiden käyttö	0	
SOSIAALISET VAIKUTUKSET		
yhdenvertaisuus	0	
ystävyyssuhteet	+	luo mahdollisuuksia uusille ystävyssuhteille uusien asukkaiden myötä
itsenäistyminen ja kasvaminen vastuullisuuteen	+	yhteinen piha-alue, mahdollisuus ystävyssuhteisiin keskusta-alueella
kielelliset vaikutukset	+	alueelle saattaa muuttaa eri syntyperäisiäkin uusia asukkaita
oikeudet	0	
osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet	+	yhteistyön mahdollisuudet lisääntyvät
monikulttuurisuus	+	muutos voi mahdollistaa
HENKINEN KEHITYS		
hyvinvointi	+	terveellinen ja turvallinen uusi rakennus
mielenterveys	+	monipuolisten palvelujen läheisyys, harrastusmahdollisuudet
ruumiillinen ja henkinen koskemattomuus	0	
sukupuoli	0	
lapsen oikeuksien toteutuminen	+	mahdollisuus leikkiin piha-alueella, päiväkodit ja koulut suhteellisen lähellä
perhesuhteisiin	0	
uskonnollisen taustan huomiointi	0	
yksilöllisten taipumusten huomiointi	+	erilaiset keskustapalvelut, tapahtumat ja harrastusmahdollisuudet lähietäisyydellä
kehitys- ja liikuntavammaiset	+	uusia hissillisiä kerrostaloja, terveyspalveluja lähellä
TALOUS		
perheen talous	0	

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaan on merkitty laaditun meluselvityksen (liite 10) mukaisesti tarpeelliset melumääräykset. Kaavassa osoitetaan ne rakennusalan sivut, joiden puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB; parvekkeet on varustettava sellaisin suljettavin parvekelasein, joilla alitetaan päiväajan keskiäänitaso 55 dB; rakennuslupaasiakirjoihin tulee sisältyä meluntorjuntasuunnitelma (ra-18/30 dB). Muita rakennusalo-

ja koskee määräys, jonka mukaan rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeilla ja terasseilla alitetaan 55 dB:n päiväajan keskiäänitaso (ra-20/55 dB). Lisäksi rakennusten viherkattojen kattoterasseille tulee rakentaa rakennuksen reunoista sisäänvedetty suoja- ja melukaide, jonka korkeus tulee olla vähintään 1.2 metriä (viherk-1=1.2 m). Sen sijaan kaavaan ei ole merkitty meluselvityksessä Puijonkadun puolelle esitettyä 2.9 metrin korkuista melukaidetta, koska siihen kohtaan ei ole tulossa viherkaton kattoterassia. Kaikki parvekkeet on varustettava suljettavin parvekelasein (par-9). Maantasolla sijaitseville leikki- ja oleskelualueille ei meluselvityksen mukaan kohdistu meluohjearvoja ylittävää melua.

Hulevesien imeyttäminen esimerkiksi läpäisevien päällysteiden avulla ei tonteilla onnistu maanalaisten tilojen vuoksi. Tonteilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä ja rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma (hule-14-määräys).

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä selostetaan kohdassa 5.3 ja ne esitetään kaavakartan yhteydessä.

5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta kaavanimistöä. Katualueiden nimet säilyvät ennallaan.

5.8 Kaavatalous

Suunnittelualue on osa Kuopion ydinkeskustan kaupunkirakennetta, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit on pääosin jo toteutettu. Alueella on valmiina vesi- ja viemäriverkosto samoin kuin kaukolämpö-, pien- ja keskijänniteverkosto, joihin uusi rakentaminen pyritään liittämään. Hapelähteenkadun varrelle uudisrakennukseen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen esitetään varaus jakelumuuntamolle.

Kaavaratkaisu tiivistää keskustan kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen aloitettaneen kaavamuu-
toksen saatua lainvoiman.

Kuopiossa 26.8.2021

Pauli Sonninen
va. asemakaavapäällikkö

Anne Turkia
kaavoitusinsinööri