

# ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

As Oy Tulliportinkatu 27

3.12.2014 / 21.11.2016



**VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 5.6.2013**

**HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO**

**KAAVANLAATIJA: KUOPIOON KAUPUNKI, KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU PALVELUT, ASEMAKAAVOITUS**

## **SISÄLTÖ:**

- 1 PERUS- JA 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
  - 3.2 Suunnittelutilanne**
    - 3.2.1. Kaava-alueita 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**
  - 4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**
    - 4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot
    - 4.5.2 Tutkittujen 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
  - 5.4 Kaavan vaikutukset**
    - 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
    - 5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön
  - 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 muutoskartta
- 2/2...3 Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
- 3/1...9 Havainneaineisto / Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy ja Arkkitehtipalvelu Oy
- 4 Poistokartta / ote ajantasa-aseamakaavasta
- 5 Kohdeinventointi, Talo Oy Tulliportinkatu 27 / Kiinteistökehitys Ko-Va, Väinö Korhonen
- 6 Aiemman ehdotusvaiheen lausunto ja sen vastine
- 7 Valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Liite 3 on kaavamerkinnän rto tarkoittama rakentamistapaohje

# As Oy Tulliportinkatu 27

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

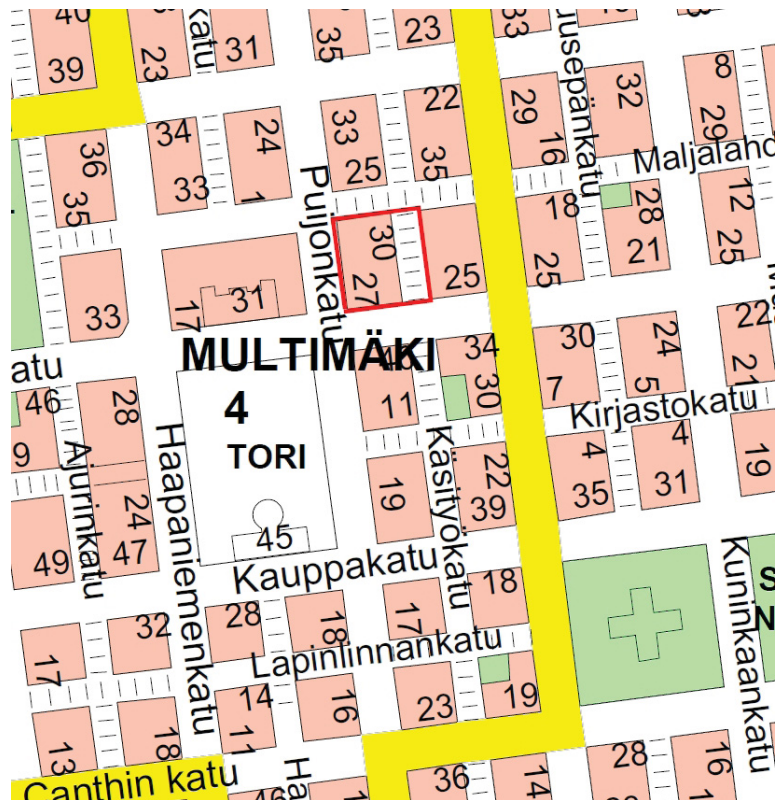
Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 3.12.2014 päivättyä ja 27.3.2015 ja 21.11.2016 muutettua asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin  
4. kaupunginosan (Multimäki)  
korttelia 8 ja katualuetta.

Alueen sijainti:

Suunnitteluala sijaitsee torin koillis-  
kulmauksessa rajoittuen Puijonka-  
tuun, Maljalahdenkatuun, Käsityöka-  
tuun ja Tulliportinkatuun.



KUVA 1. SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS

Kaavatunnus:

774

Kaavan tarkoitus:

Kaavanmuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennuksen rakentaminen kortteliin 297-4-8.



## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Talo Oy Tulliportinkatu 27 on hakenut asemakaavan muutosta 11.10.2010. Kaavatyö on sisällytetty vuosien 2011 - 2014 kaavoitusohjelmiin ja kaavoituskatsauksiin. Vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 5.6.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 27.5.2013) on ollut nähtävänä vireille tulokuulutuksen yhteydessä 10.6.–2.8.2013. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 22.5.2013. Asemakaavan valmisteluaineisto (luonnos) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 14.5.2014 § 109. Tämän jälkeen valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävänä 26.5. – 27.6.2014. Aineiston nähtävänäolosta lähetettiin tiedote ja luonnos naapurikiinteistöjen edustajille (isännöitsijät). Valmisteluaineistosta järjestettiin 11.6.2014 info- ja keskustelutilaisuus valtuustovirastotalolla. Valmisteluaineistosta saatiin seitsemän lausuntoa ja yksi mielipide.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 17.12.2014. Muutosehdotus oli MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 7.1.–6.2.2015. Aineisto lähetettiin tiedoksi mahdollista lausuntoa varten Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnalle sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, lisäksi aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualueelle. Naapurikiinteistöjä tiedotettiin lähettämällä kaavaehdotus kirjeitse. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto Pohjois-Savon pelastuslaitokselta, jossa todettiin, ettei ole huomautettavaa. Yhtään muistutusta ei annettu.

Kaavaehdotukseen on tehty kaksi vähäistä muutosta. Keilatalon tontille on lisätty ul-merkintä ja Käsityökadun puolella rakennusala on kolmen ylemmän kerroksen osalta siirretty hieman sisään. Korjattu asemakaavaehdotus hyväksyttiin 8.4.2015 70 § kaupunkirakennelautakunnassa ja 13.4.2015 117 § kaupunginhallituksessa. Maankäyttö-sopimuksen puuttumisesta johtuen asemakaavaehdotus ei viety kaupunginvaltuustoon. Kesällä 2016 Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen möi Puijonkatu 29 kiinteistön Rodavest Oy:lle, joka ilmoitti haluavansa mahdollistaa liike-toimistotilojen muuttamisen asuinkäyttöön.

Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 19.2.2013.

### **2.2 Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan ydinkeskustan korttelin 8 täydennys- ja muutosrakentaminen asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakentamiseen niin, että korttelin maantasokerroksesta on mahdollista muodostaa kauppakeskustyyppinen yhtenäinen liiketila keskustan Master Planin tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan käynnistäjänä on toiminut Tulliportinkatu 27, ns. Lasitalon kiinteistö. Kiinteistönomistajien tavoitteena on saada rakennettua tontille mahdollisimman paljon asuntoja.

## 2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Alue tullaan rakentamaan vaiheittain eri tonteilla. Ensimmäinen vaihe ajoittunee Talo Oy Tulliportinkatu 27 omistamalle tontille. Rakentaminen alkanee heti, kun se kaavatilanteen, suunnittelun sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

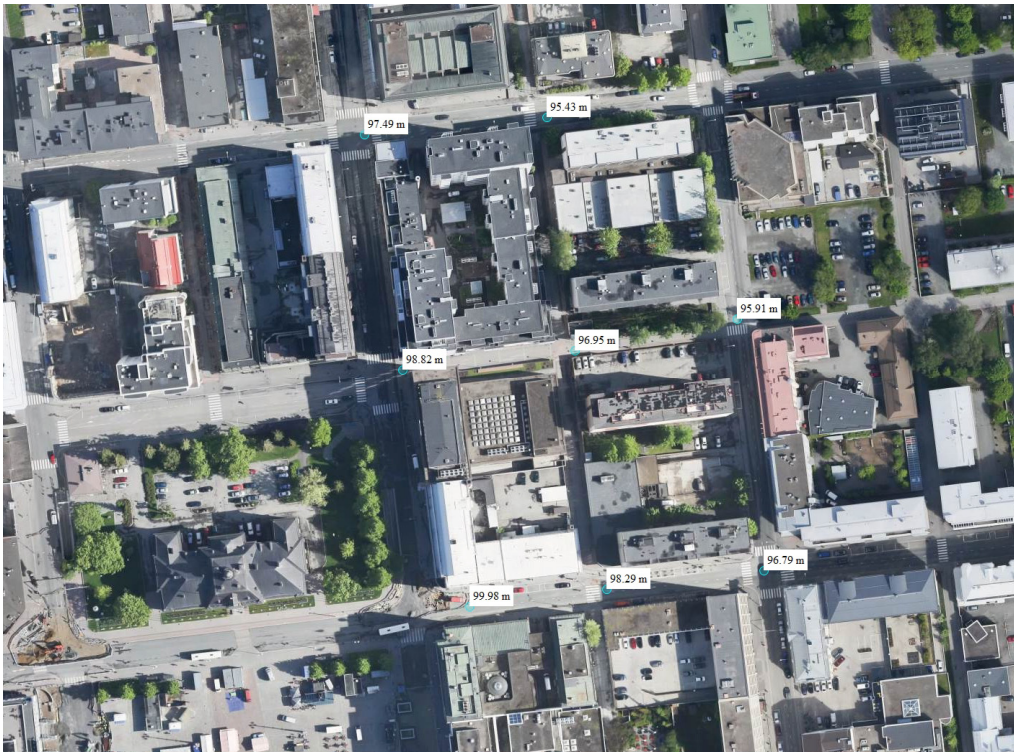
### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Viime vuosina tori ja sitä ympäröivät korttelit ovat olleet muutoksen kohteina. Torin alle on laajennettu pysäköintilaitosta ja sen yhteyteen rakennettu maanalaista liiketilaa (alatori). Carlson on saneerannut liiketilansa ja rakentanut viihdekeskus Iso C:n. Kiinteistösjointus Oyj Citycon remontoi Anttilaa ja Sokos on rakentanut Torikadun päätteen kauppakäytäväksi. Tässä ympäristön kehittämisessä 8. kortteli on luonnollinen jatko. Korttelista toisen puoliskon muodostaa entinen pankkikiinteistö, jonka 1.kerroksen pankkitilat on muutettu liiketiloiksi ja toisen puoliskon 1950 - 1960-luvuilla rakennetut liike-, toimisto- ja asuintilat. Korttelin sisällä ei ole tällä hetkellä sisäistä yhteyttä. Sijainnillisesti 8. kortteli sijaitsee keskeisellä paikalla Puijonkadun varrella, torin laidalla.

Väinö Korhonen, KO-VA Oy on laatinut kohdeinventoinnin nykyisestä Lasitalosta, jota on täydennetty asemakaavoituksessa.

Keskustan historia näkyy kaupunkikuvassa ajallisena kerroksellisuutena ja vaihtelevina katunäkyminä.



KUVA 2. ILMAKUVA ALUEESTA YMPÄRISTÖINEEN

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä.

Maaston korkeusero 8. korttelissa sen lounaiskulmasta koilliskulmaukseen on yli 3 metriä.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Lähiympäristö

Rakentaminen keskustassa sijoittuu ruutukaavan mukaan. Pääkatujen varsilla rakentaminen on toteutunut pääasiassa 5-6 kerroksisena ja rännikatujen varsilla 2-3 kerroksisena.

Asemakaavan muutosalueella ja sitä ympäröivissä kortteleissa olevat rakennukset ovat pääosin 1950–1980 –luvulta. Poikkeuksena on muutama vanhempi ja uudempi rakennus. Maanpinta viettää loivasti torilta pohjoisen, idän ja etelän suuntiin.

Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan korttelirakenteeseen, jonka läheisyyteen ja aivan viereen on viime vuosina toteutettu useita uusia, kaupungin ruutukaavakeskustan palveluihin tukeutuvia asuinkerrostaloja. Uuden rakentamisen myötä rakennusoikeudet ovat keskustassa kasvaneet. Oheiseen kuvaan on merkitty lähiympäristön rakennusoikeuksia tehokkuuslukuina.



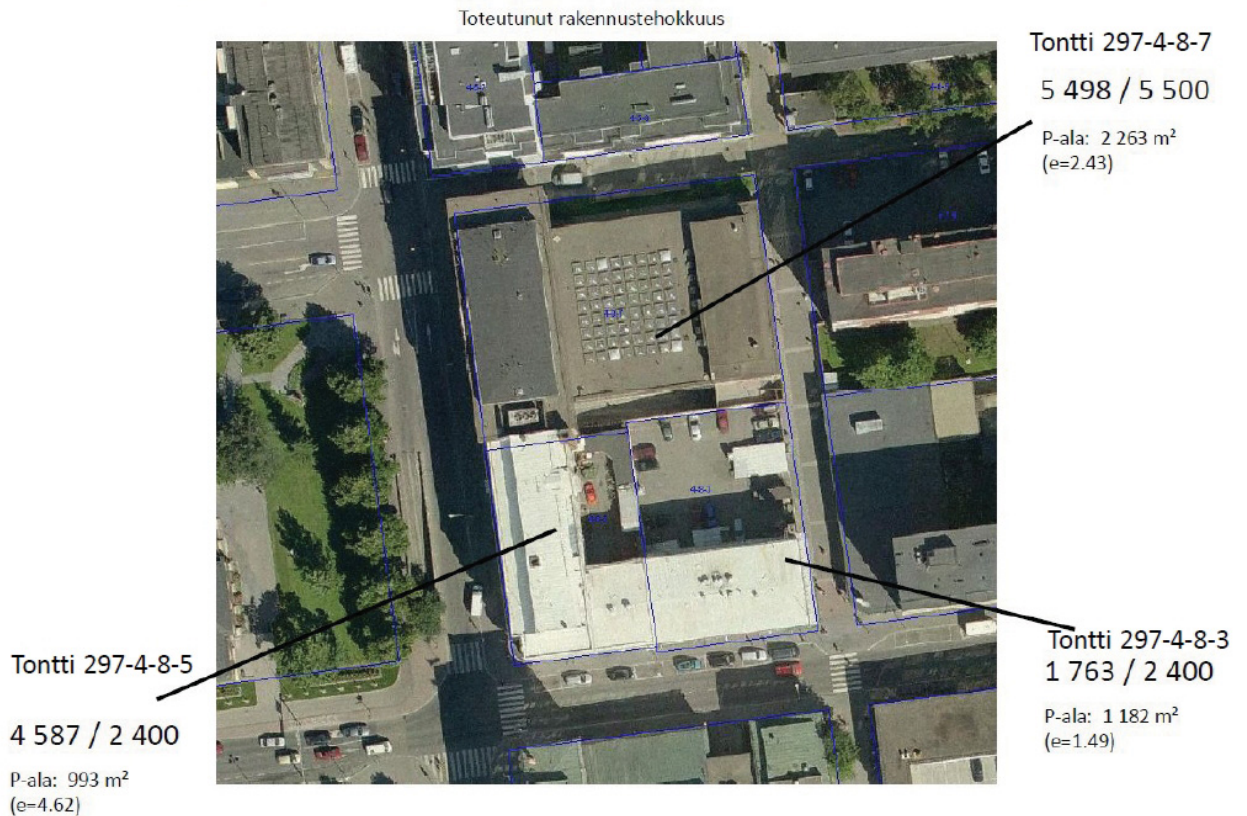
KUVA 3. YMPÄRISTÖN MAANKÄYTÖN TEHOKKUUS



Tonttitehokkuudet eivät ole täysin vertailukelpoisia, koska osalla alueista pysäköinti on toteutettu maantasopysäköintinä ja osalla taas maanalaispysäköintinä.

## Suunnittelualue

### Käytetty rakennusoikeus / asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus



KUVA 4. MAANKÄYTÖN TILANNE KORTTELISSA 8

Tontilla 8-5 on toteutunut melkein kaksinkertainen rakennusoikeus asemakaavaan nähden. Asemakaava on tehty vuonna 1974, mutta rakennusoikeus 4 587 kem<sup>2</sup> on toteutettu Keilatalon osalta jo vuonna 1956. Talon alakerrassa on sijainnut alkujaan keilahalli. Talon on suunnitellut arkkitehti Kaj Michael.

Lasitalo, tontilla 8-3, on valmistunut vuonna 1962 ja se on hyvä esimerkki 1950-1960 luvun vaihteen modernista liikerakentamisesta maassamme. Rakennuksen julkisivuissa oli suuret näyteikkunat ja toisen kerroksen liiketiloja ympäröi kauppakäytävä (kohdeinventointi, liite 5). Myös Lasitalon on suunnitellut arkkitehti Kaj Michael.

Kiinteistö Oy Puijonkatu 29 rakentui alkujaan 1977 Sypin pankkikonttoriksi, jonka toiminta 1980-luvun lopun pankkikriisin seurauksena päättyi. Kiinteistön alimassa kerroksessa toimii Siwa ja aiemmin myös urheiluliike, jonka toiminta päättyi kesällä 2014 konkurssiin. Ylimmissä kerroksissa on toimistoja. Kiinteistön nykyinen omistaja on Eläkevakuutusosakeyhtiö Ilmarinen. Kiinteistön on suunnitellut arkkitehti Esa Malmivaara.



Kaikissa taloissa on vähintään osittainen kellarikerros, jossa sijaitsee varasto- ja autopysäköintitiloja.



KUVA 5. KEILATALO



KUVA 6. LASITALO



KUVA 7. ENTINEN PANKKIKIINTEISTÖ, JONKA OMISTAA RODAVEST OY

## Liikenne

Lasitalon asemakaava-alue sijaitsee aivan kaupungin ydinkeskustassa eli jalankulku-kaupungissa, uuden kävelykatualueen reunalla. Lisäksi kaava-alueen vieressä on paikallisiikenteen päätepysäkkialue ja Kuopion rautatieasemalle kaava-alueelta on matkaa n. 300 metriä. Aivan kaava-alueen läheisyydessä on runsaasti yleistä pysäköintitilaa. Näin ollen voidaan todeta, että alue on liikenteellisesti varsin hyvin saavutettavissa jalan, pyöräillen, joukkoliikenteellä ja henkilöautolla liikuttaessa.

Puijonkadulla ja Tulliportinkadulla on vilkas kaksisuuntainen ajoliikenne. Puijonkadulla on 8. korttelin kohdalla ajoyhteys pysäköintilaitokseen. Ramppi on yksikaistainen, jonka liikennettä ohjataan valoilla. Myös kiinteistöhuolto on järjestetty Tulliportinkatu 29 osalta ajoluiskan kautta. Käsityökatu toimii nykyisin ajoyhteytenä lasitalon tontille, josta on järjestetty myös kiinteistöhuolto. Keilatalon kiinteistöhuolto sijaitsee Keilatalon sisäpihalla.

Käsityökatu ja Maljalahdenkatu ovat rännikatuja, jotka toimivat kevyen liikenteen yhteyksinä. Puijonkatu ja Tulliportinkatu ovat pääkatuja ja niiden molemmilla reunoilla on jalkakäytävät.

### 3.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutosalueella maa on yksityisessä omistuksessa. Tontin 297-4-8-3 kiinteistönomistaja on Talo-osakeyhtiö Kuopion Tulliportinkatu 27, tontin 297-4-8-5 kiinteistönomistaja on Keilatalo Oy ja tontin 297-4-8-7 kiinteistönomistaja on Kiinteistö Oy Kuopion Puijonkatu 29. Käsityökatu kuuluu kaupungin maanomistukseen.



## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava:

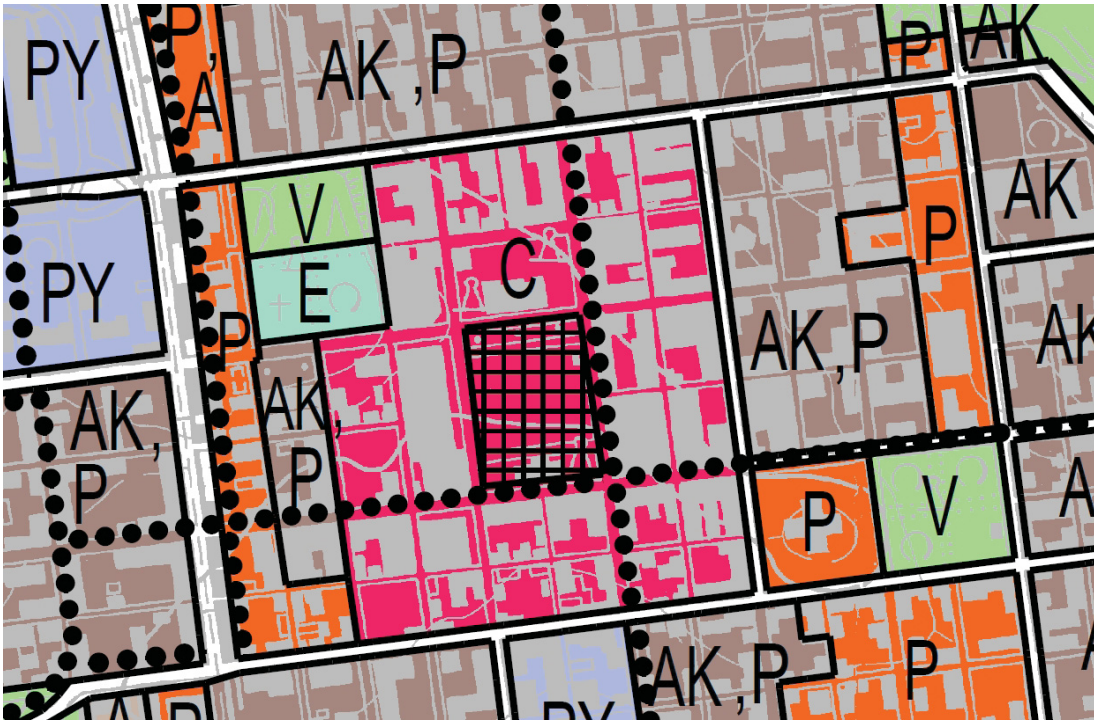
Ympäristöministeriö on 3.7.2008 vahvistanut Kuopion seudun maakuntakaavan. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C-merkintä), jolle sijoittuu keskustahakuisia erikoiskaupan ja hallinnon palveluja, vähittäiskaupan suuryksiköjä sekä asumista.

#### Suunnittelumääräys:

Alueen käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiseksi sekä kansainvälisten, ylimaakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen ja monipuolisen erikoiskaupan palveluiden sijoittamiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen.

Ympäristöministeriössä 7.12.2011 vahvistettu Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 ei sisällä suunnittelu-aluetta koskevia merkintöjä tai määräyksiä

#### Yleiskaava, yleiskaavalliset selvitykset:



KUVA 8. OTE KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVASTA

Kaupunginvaltuusto on 11.12.2000 hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan. Se tuli voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001. Siinä kaavan muutosalue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C), joka varataan liike-, toimisto- ja palvelutiloille, ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoiminnoille ja asumiselle.

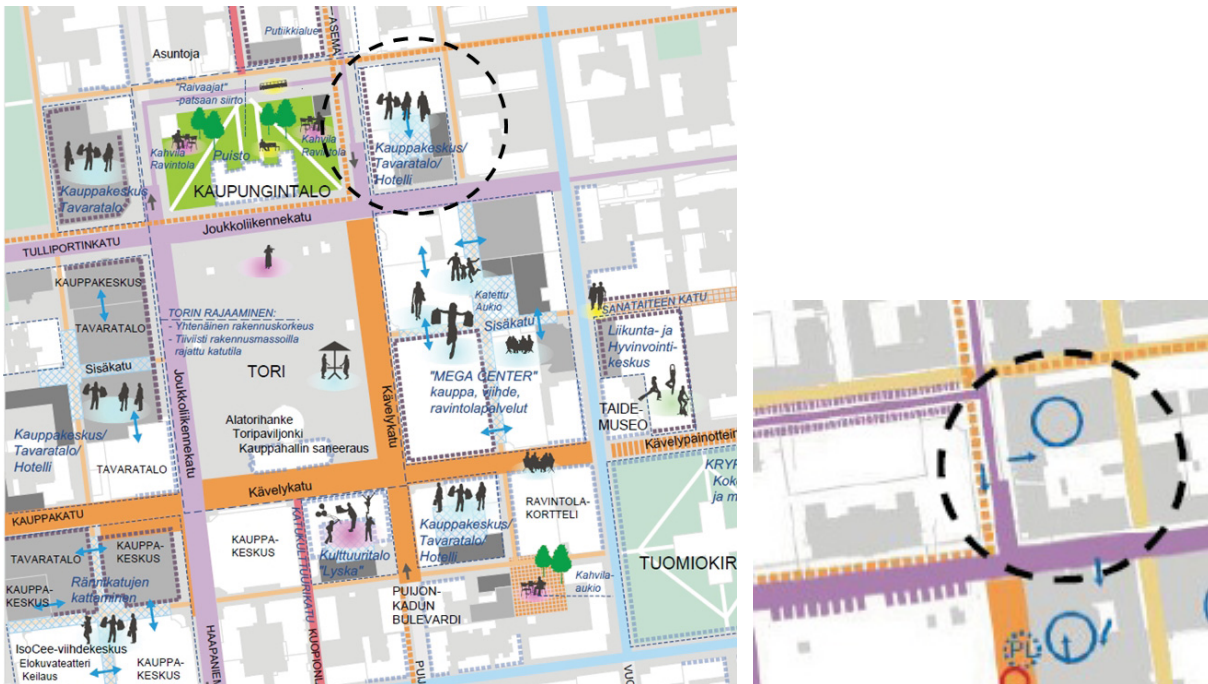


## Keskustan osayleiskaava

Keskustan osayleiskaavan uusiminen on käynnissä ja viimeisimmän aikataulumuutoksen mukaan osayleiskaavaluonnoksen piti valmistua vuoden 2014 aikana. Osayleiskaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutteiseksi, ja se tulee vahvistuessaan kumoamaan kaava-alueen osalta kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymän keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan.

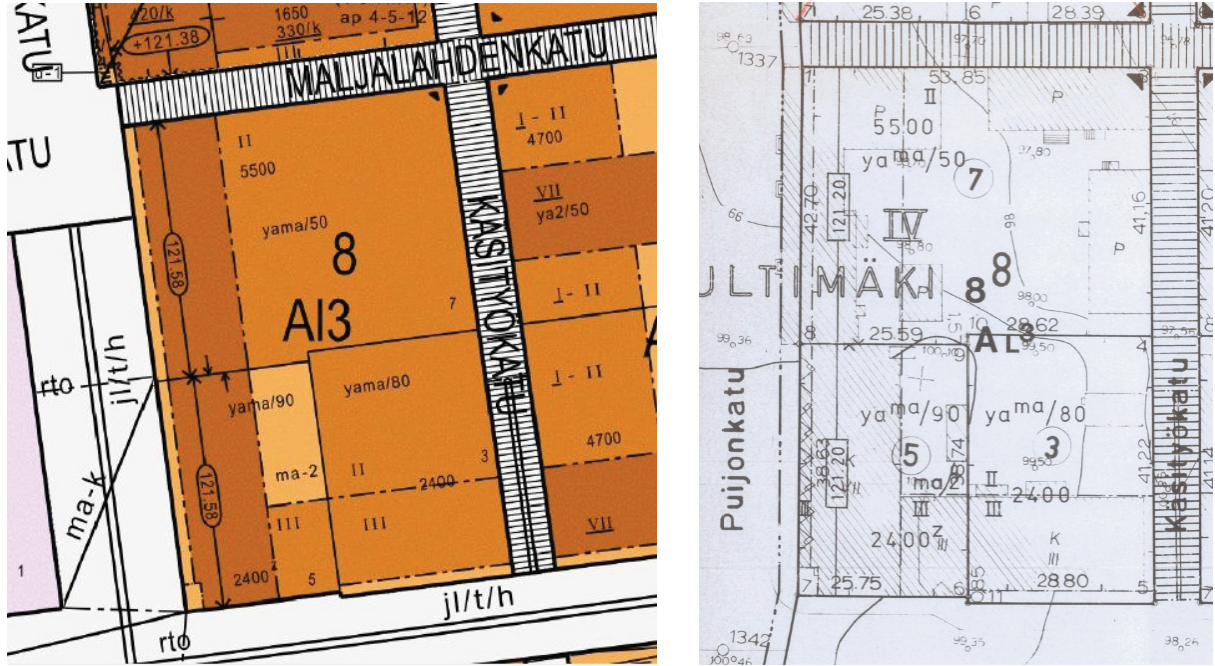
## Master Plan

Strateginen maankäytön suunnittelun valmistelemassa keskustan Master Plan -luonnoksessa 8. kortteli on merkitty kehitettäväksi kohteeksi, johon on osoitettu kauppakeskus/tavaratalo/hotelli, pysäköintilaitos ja ajoluiskayhteys Puijonkadulle. Puijonkatu ja Maljalahdenkatu ovat osoitettu kevyen liikenteen pääyhteyksiksi. Master Plan ei ole oikeusvaikutteinen, koska sitä ei ole hyväksytty, ei vielä edes pidetty nähtävillä, eikä lausunnoilla. Sen merkitys selvityksenä on lähinnä osoittaa kaupungin strategisen suunnittelun näkemys alueen kehittämistä, joten se on osa tulevaa keskustan yleiskaavaa.



KUVAT 9 - 10. KUVIA KESKUSTAN MASTER PLAN – LUONNOKSESTA (KORTTELI 8 ON YMPYRÖITY)

## Asemakaava:



KUVAT 11 - 12. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA JA ASEMAKAAVASTA NRO 1528

Korttelissa 4-8 on voimassa sisäasiainministeriön 8.7.1974 vahvistama asemakaava (nro 1528), jossa kortteli 4-8 on merkitty Liikerakennusten korttelialueeksi (AL3). Sallitusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää asuinhuoneistoiksi. Asuntoja ei saa sijoittaa kahteen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Sallitusta liikekerrosalasta saa enintään 20 % sijoittaa kellarikerrokseen, joka on osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella. Milloin autopaikkojen lähiajan tarve on asemakaavassa määrättyä pienempi, voi maistraatti rakennuslupaa antaessaan myöntää autopaikkojen järjestämisestä lykkäystä, kuitenkin enintään 50 %:lle asemakaavassa määrätystä autopaikkojen määrästä ja enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

## Ohjelmat ja tavoitteet

Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009 ja ne sisältävät muun muassa toimivaan aluerakenteeseen sekä eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun liittyviä erityistavoitteita. Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2009–2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa.

Kuopion pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.6.2010. Sen päätavoitteiden mukaan Kuopiosta muodostetaan Itä-Suomen suunnannäyttäjä ja veturi, joka on vetovoimainen yritysten, yrittäjien, opiskelijoiden ja lapsiperheiden kaupunki ja jossa on vahva ja monipuolinen elinkeinoelämä, nuorekas ilmapiiri, erinomaiset kulttuuri- ja vapaa-ajanpalvelut sekä luonnonläheinen ja puhdas ympäristö.

## Rakennusjärjestys:

Kuopion kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.5.2012 ja Kuopion hallinto-oikeus on vahvistanut sen 29.4.2013.

Tonttijako ja -rekisteri:

Tontti 4-8-3 (1 182 m<sup>2</sup>) on merkitty kiinteistörekisteriin 3.12.1937, tontti 4-8-7 (2 263 m<sup>2</sup>) 3.9.1973 ja tontti 4-8-5 (993 m<sup>2</sup>) 25.4.1973. Kaava-alueeseen kuuluvat katualueet on merkitty kiinteistörekisteriin 12.5.1987 (Multimäen kadut).

Pohjakartta:

Suunnittelualueen pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284 / 99) mukainen.

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

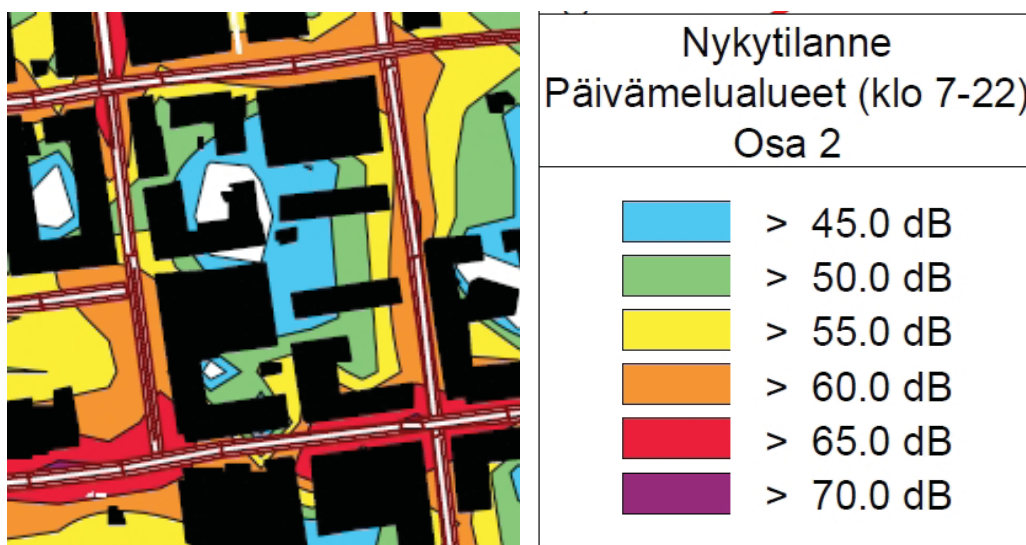
Suojelupäätökset:

Alueeseen ei kohdistu suojelupäätöksiä. Lasitalosta on laadittu kohdeinventointi, liite 5.

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet

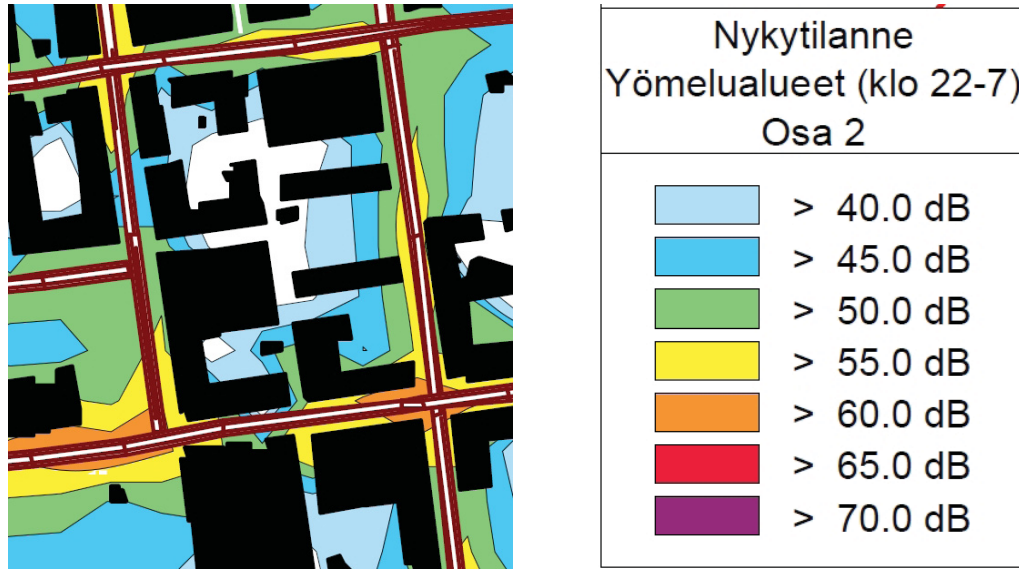
Suunnittelualue sisältyy Kuopion kulttuuriympäristö - Strategia ja hoito-ohjeet raportin (hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisena noudatettavaksi) valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin, (kohdealue 2: Kuopion tori ympäristöineen). Tori miljöö on merkitty säilytettäväksi, samoin kuin toria ympäröivät arvorakennukset. Torin länsipuolen rakennuksia voidaan korottaa. Selvitykset: Kuopion kauppatori ympäristöineen on Kuopion kauppatori puistoineen (1993), Kuopion keskusta-alueen valaistuksen yleissuunnitelma 25.3.2003. Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeita on tarkoitus täydentää seuraavaksi 1950-1970 –luvun rakentamisen osalta, johon myös Lasitalo kuuluu.

Puijonkatu 29 on noussut uudemman rakennuskannan kohdeinventoinnissa oman aikakauden liikerakennuksena rakennushistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jonka rakennushistorialliset arvot tulee säilyttää. Esitetään rakennussuojelumerkintää.

Melu:

KUVA 13. MELU PÄIVÄLLÄ





KUVA 14. MELU YÖLLÄ

Vuonna 2009 laaditun tie- ja raideliikenneselvityksen mukaan päivämelun raja-arvo 55 dB ulkona ylittyy korttelia ympäröivillä kaduilla, mutta yömeluraja 50 dB ylittyy vain Puijonkatu – Tulliportinkatu - Käsityökadun kulmauksissa. Korttelin sisällä melu jää päivä- ja yöraja-arvojen alapuolelle. Keskustan liikennejärjestelyjen muutos vuonna 2013 on rauhoittanut keskustan liikennettä ja vähentänyt siten myös melua, mm. liikenteen kaksisuuntaistaminen ja uudet kävelykatuosuudet.

## 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen hakija Talo Oy Tulliportinkatu 27 (Lasitalo) haluaa, että kaavamuutoksella tontti muutetaan asuinrakentamiseen, jossa liiketilaa olisi rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa ja maan alla autopaikkoja. Nykyinen liikerakennus on toiminnallisesti vanhanaikainen ja vaatisi perusteellisen peruskorjauksen. Liiketilojen vuokratuotto on alhainen. Tontin rakennusoikeudesta on käytetty noin 73 %.

Voimassa oleva asemakaava on koko korttelin osalta vanhentunut. Tontin 5 (Keilatalo) osalta rakennusoikeus ei vastaa toteutunutta tilannetta, eikä asemakaava mahdollista tonttien 3 ja 7 tarkoituksenmukaista lisärakentamista tai koko korttelin kehittämistä kauppakeskustyyppiseksi yhtenäiseksi liiketilaksi.

### 4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty Talo Oy Kuopion Tulliportinkatu 27:n hakemuksesta 2.11.2010. Käynnistämissopimus allekirjoitettiin 19.2.2013. Kaavatyö on sisällytetty vuosien 2011 - 2016 kaavoitusohjelmiin ja kaavoituskatsauksiin.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat Kuopion alueellinen rakennusvalvonta, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, ELY-keskuksen ympäristö- ja liikennevastuualueet, Pohjois-Savon Pelastuslaitos, lähialueen asukkaat (naapurit / kiinteistönomistajat), Kuopion puhelin Oyj, Kuopion Energia Liikelaitos, Kuopion Vesi, DNA Itä- ja Keski-Suomi, TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Oyj, Kanta-Kuopion Seura ry, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämisyhdistys ry ja kaupungin viranomaiset sekä kaavamutoksen hakija.

### 4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 5.6.2013 § 104. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 27.5.2013) on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 17.6.–5.8.2013. Asemakaavamutoksen aloituskokous pidettiin valtuusto-virastotalolla 22.5.2013.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluaineisto esitellään kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 14.5.2014. Kaavatyön valmisteilla olostä kuulutettiin 25.5.2014 ja valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 26.5.2014–27.6.2014. Valmisteluaineistoa esiteltiin Valtuusto-virastotalolla 11.6.2014. Valmisteluvaiheen lausuntokokous järjestettiin 2.9.2014. Naapurikiinteistöjen isännöitsijöille lähetettiin kirjeet ja kaavan havainneaineisto.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 17.12.2014. Muutosehdotus oli MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 7.1.–6.2.2015. Aineisto lähetettiin tiedoksi mahdollista lausuntoa varten Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnalle sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualueelle. Naapurikiinteistöjä tiedotettiin lähettämällä kaavaehdotus kirjeitse taloyhtiöiden isännöitsijöille.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on lähetetty ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi ja kaavatyötä käsitellään ELY-keskuksen kanssa järjestetyssä kk-kokouksessa. Kaavatyöstä ei ole ollut tarpeen pitää viranomaisneuvottelua.

Lasitalon mahdollisista rakennushistoriallista arvoista on keskusteltu Museoviraston, ELY-keskuksen ja Kuopion kaupungin välisessä yhteistoimintapalaverissa, joka järjestettiin Kuopiossa 18.4.2011 ja 31.1.2012 Museoviraston, P-S ELY-keskuksen, Pohjois-Savon liiton viranomaisneuvottelussa.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat –vastuualue antoi lausunnon valmisteluvaiheen kuulemisessa 27.6.2014.

## 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyistä tehokkaampi ja nykyvaatimukset täyttävä asuin- ja liikerakentaminen elinkaarensa päähän tulleen Lasitalon paikalle. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on toteuttaa kaupungin kasvustrategiaa 2020 ja kaupunkirakenteen kehittämistavoitteita viihtyisästä, monipuolisesta, tasapainoisesta ja kestävän kehityksen huomioivasta tiivistä kaupunkirakenteesta.

Hakemuksen mukainen käyttö vastaa yleiskaavallisia tavoitteita niin keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan, kuin myös valmisteilla olevan, oikeusvaikutteiseksi vahvistetavan keskustan osayleiskaavan osalta. Alue on yleiskaavallisissa suunnitelmissa tarkoitettu keskustan laajenemisalueeksi sekä nimenomaisesti asuin-, liike- ja toimistokäyttöön. Tavoitteena on keskustan Master Planin mukaisesti muodostaa korttelin maantasokerroksesta yhtenäinen, kauppakeskustyyppinen jalankulkualue liiketiloi-neen. Tehokkaammalla täydennysrakentamisella tiivistetään keskustarakennetta: alueen väestö lisääntyy, ikärakenne monipuolistuu, palveluiden kannattavuus ja kehittämismahdollisuudet paranevat. Keskustan palvelujen säilyminen on paremmin turvattu pitkällä aikajänteellä.

Suunnittelun lähtökohtana on pääkatujen, Puijonkadun ja Tulliportinkadun osalta, rakentamisen sovittaminen viereisten rakennusten räystäskorkoon (6-7 kerrosta). Rännikatujen osalla lähtökohtana on keskustan kortteleissa 2-3-kerroksisuus. Toria ympäröivällä ensimmäisellä rakentamiskehällä on sallittu poikkeuksellisesti Ajurinkadun ja Torikadun tapaan myös 4-5 kerroksinen rakentaminen, mikäli esitetty ratkaisu nähdään sopivan ympäristöön ja se on muutoinkin perusteltu. Ratkaisua tukee myös eteläpuolisen korttelin kehittämistavoite (Mega Center), jossa rännikatu on esitetty samalla katettavaksi (kuva 9).

Tavoitteena on, että pysäköintiajo ja huoltoajo koko korttelin osalta johdetaan Puijonkadun nykyisen ajoluiskan kautta. Lisäksi tavoitteena ovat liiketilojen hyvä saavutettavuus kaikilta ympäröiviltä kaduilta ja liiketilojen väliset sisäiset yhteydet mahdollistaen kauppakeskuksen.

Suunnittelun tavoitteena on asuin- ja liike- ja toimistorakentaminen, joka mahdollistaa myös hotellin ja palveluasumisen sijoittumisen.

## 4.5 Asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

Valmisteluvaiheen kaikki vaihtoehdot perustuvat korttelin omistajien kanssa yhteistyössä neuvoteltuihin ja Arkkitehtitoimisto Riitta Korhonen Oy:n ja Arkkitehtipalvelujen laatimiin suunnitelmiin.

Korttelin täydennys- ja uudisrakentamista on tutkittu asuin-liike- ja toimistorakentamisen lähtökohdasta. Pysäköintipaikkojen tarvetta tutkittiin asuntomäärän, käyttötarkoituksen ja kerrosalan mukaan. Autopaikat on tarkoitettu sijoittamaan kellaritiloihin 1-2 kerrokseen ja mahdollisesti lisäksi myös läheiseen torin pysäköintilaitokseen. Kaikissa vaihtoehdoissa on lähtökohtana ollut, että nykyinen Lasitalo korvataan uudella asuin-

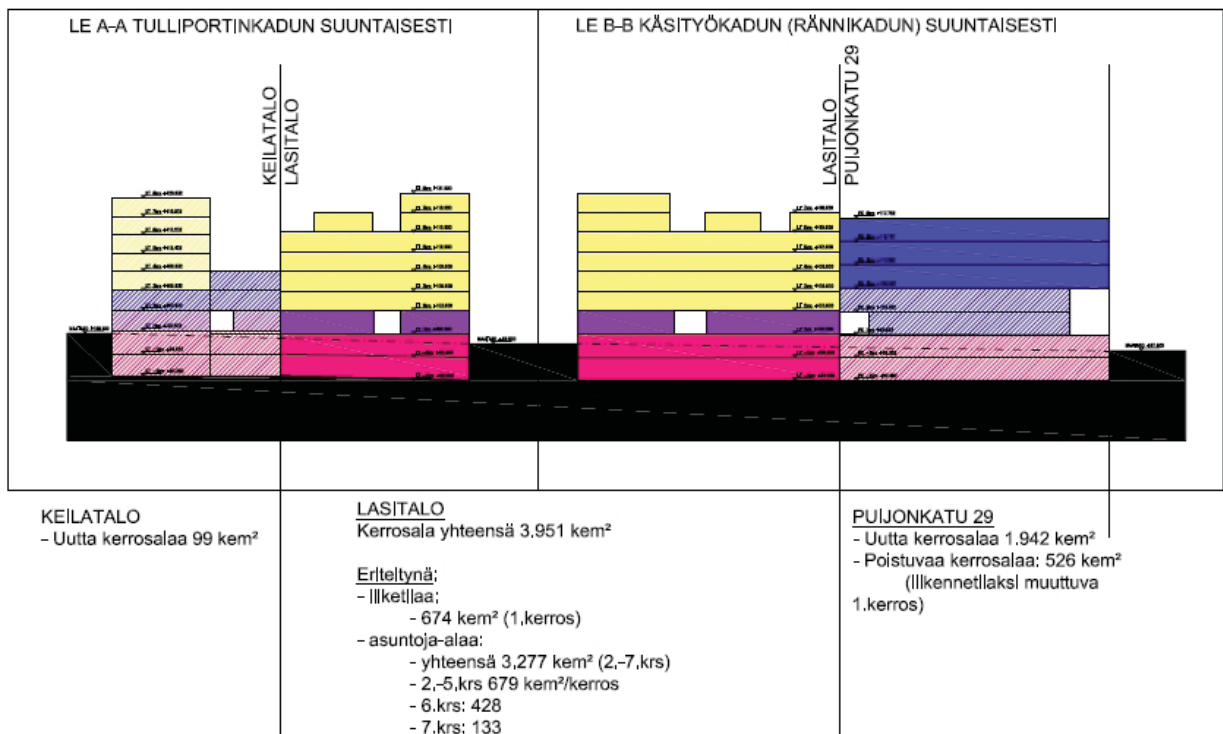


liikerakennuksella ja muiden tonttien osalta tutkitaan täydennysrakentamisen mahdollisuudet asuin-liike-toimistorakentamisen lähtökohdasta.

Tulliportinkatu 27 (Lasitalon tontti) on valmisteltu kuusi muutosvaihtoehtoa, Puijonkatu 29 (nykyisin Rodavest Oy:n omistama entinen pankkikiinteistö) kaksi vaihtoehtoa (kuvattu vaihtoehdoissa perus, 1 ja 2) ja Keilatalon osalta ullakkotilan muuttaminen asunnoiksi ja sisäpihalle 99 m<sup>2</sup> liiketilan rakentaminen. 0-vaihtoehto ei ole ollut kaavamuutoksen realistinen vaihtoehto, koska se on nykytilakanne, jossa lasitalo säilyy nykyisellään, eikä muilta osinkaan kaavamuutos olisi tarpeen. Lasitalon korottaminen 2-3 lisäkerroksella ei nähty kaavamuutoksen alkuvaiheessa myöskään realistisena muutosvaihtoehtona ottaen huomioon Lasitalon tekniset ja rakenteelliset rajoitteet ja kunnon. Lasitalon arkkitehtuurinen arvo nähtiin korottamisessa myös menettävän sen alkuperäisen modernistisen arvonsa. Kaupunkiin jäisi Lasitalon purkamisen jälkeen säilymään Puijonkatu 26 - 28:aan saman aikakauden moderni liiketalo, jonka korottaminen on kaavamuutoksella mahdollistettu.

Keilatalon tontille on esitetty 100 k-m<sup>2</sup> uutta liiketilaa ja ullakkokerroksen muuttaminen asunnoiksi, 280 k-m<sup>2</sup>.

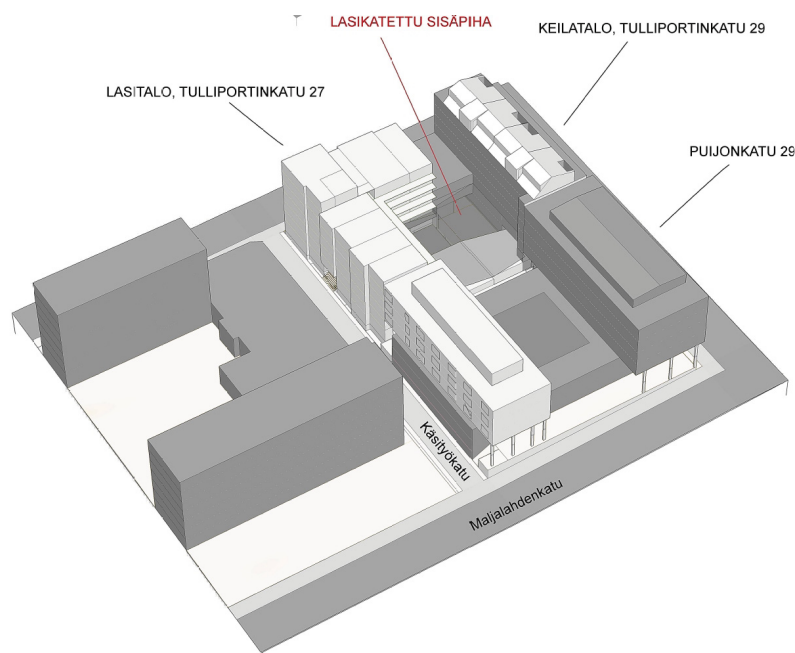
Puijonkatu 29, Käsityökadun puoli, esitetään korotettavaksi kolmella kerroksella. Rakennusoikeuden lisäys olisi tämän osalta 1994 k-m<sup>2</sup> (VE1) tai 2082 k-m<sup>2</sup> (VE2).



KUVA 15. RAKENNUSOIKEUDEN MUUTOKSET JA RAKENTAMISEN KORKEUS KORTTELISSA 8

Leikkauskuvaa on laajennettu ehdotusvaiheessa kadun pituussuuntaiseksi katuleikkaukseksi laajemmalta alueelta, jotta uuden rakentamisen korkeus on arvioitavissa viereiseen rakentamiseen.

## Perusvaihtoehto

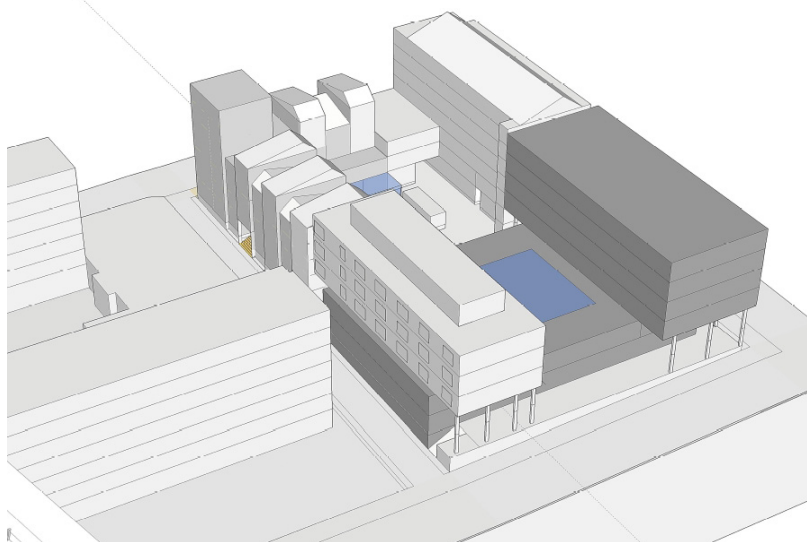


KUVA 16. PERUSVAIHTOEHTO (NÄKYMÄ POHJOISESTA)

Perusvaihtoehto (pääesitys) kerrosalaa Lasitalon tontilla on yhteensä 4 057 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 41, liiketilaa 646 k-m<sup>2</sup>, autopaikkoja 35 ja piha-aluetta ole ei lainkaan. Ratkaisu on perinteinen ja maankäytöltään hyvin tehokas umpikortteliratkaisu. Heikkoutena tässä ratkaisussa voidaan pitää piha-oleskelualueen puuttumista. Uusi rakennus vaikuttaa myös viereistä rakentamista hieman korkeammalta (osittainen 7-kr). Lasitettu sisäpiha voi toimia palveluasuntotyyppisesti yhteisenä oleskelualueena, mutta ei tarjoa yksityisyyttä ja rauhallista oleskelua. Lasitettu sisäpiha on osa kauppakeskusta.

Keilatalon ullakotilaan on sijoitettu asuntoja 280 k-m<sup>2</sup> ja sisäpihalle lisätty liiketilaa 99 k-m<sup>2</sup>. Puijonkatu 29 on tonttisuunnitelman vaihtoehto 1 mukainen, jossa on 1994 k-m<sup>2</sup> uutta liiketilaa kolmessa kerroksessa.

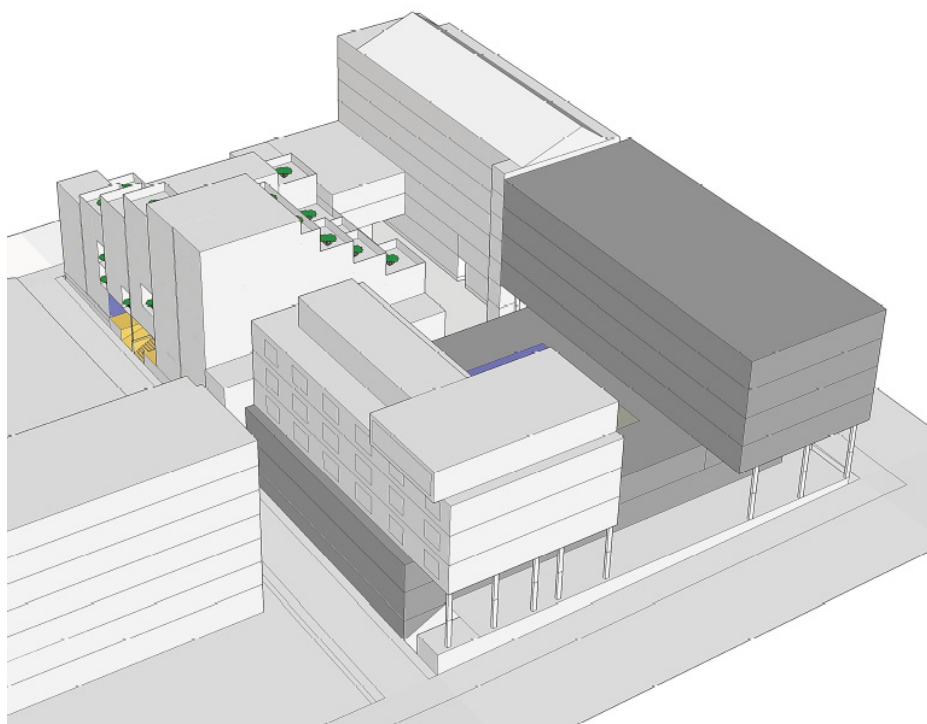
## Vaihtoehto 1



KUVA 17. VAIHTOEHTO VE 1 (NÄKYMÄ POHJOISESTA)

Vaihtoehdossa 1 kerrosalaa Lasitalon tontilla on yhteensä 2 960 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 20, liiketilaa 568 k-m<sup>2</sup>, autopaikkoja 29 ja piha-aluetta 312 m<sup>2</sup>. Ratkaisussa asunnot ovat 1-2 kerroksia, kapeita läpitalon huoneistoja ja jossa polveileva vesikatto ja väriltään vaihteleva julkisivu luo pienimittakaavaisuutta ja eloisuutta katukuvaan. Asunnot tuntuvat ikään kuin sijoittuvan omille tonteilleen. Tämä julkisivun vaihtelevuus saattaa synnyttää historiallisen rakentamisen kerroksellisuuden tunnetta, jota ympäristön rakentaminen ei kuitenkaan ole. Tämä rakentamisen tyyliisuunta on tällä hetkellä vallitseva suuntaus.

## Vaihtoehto 2

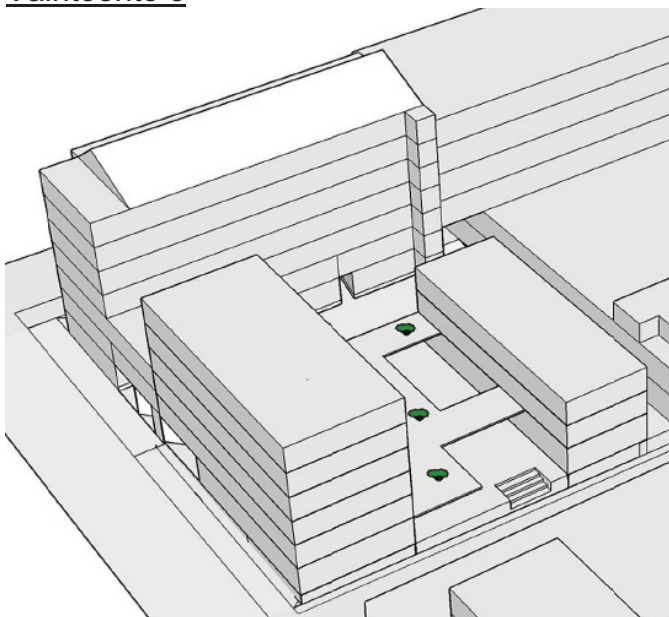


KUVA 18. VAIHTOEHTO VE 2 (NÄKYMÄ POHJOISESTA)

Vaihtoehto 2 on terassitaloratkaisu. Tässä vaihtoehdossa Lasitalon tontilla on kerrosalaa 3 343 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 21 kpl, liiketilaa 1030 k-m<sup>2</sup>, autopaikkoja 64 ja piha-aluetta 961 m<sup>2</sup>. Terassitaloratkaisu edustaa myös tämän hetken asumisen tyyliisuuntausta. Terassiasunnot on vaikea sijoittaa onnistuneesti edullisiin ilma-suuntiin, kun rakentamisen tulee samanaikaisesti rajata korttelin kulmissa ruutukaavan katutilaa ja toteuttaa räystäskorkojen yhtenäistämisen tavoitetta. Kiinteistönhoidollisesti terassirakentaminen asettaa haasteen talvikunnossa pidolle ja pohjakerroksen asuntojen toimivuudelle luonnonvalon saamiseksi (10 % valosääntö). Liike- ja pysäköintitilojen sijoittaminen alimpiin kerroksiin on terassitaloratkaisussa perusteltua. Ylimpien kerrosten asunnot ovat houkuttelevia asuntoja. Onnistuessaan terassirakentaminen rikastuttaisi katukuvaa ja monipuolistaisi samalla ydinkeskustan asuntotarjontaa.



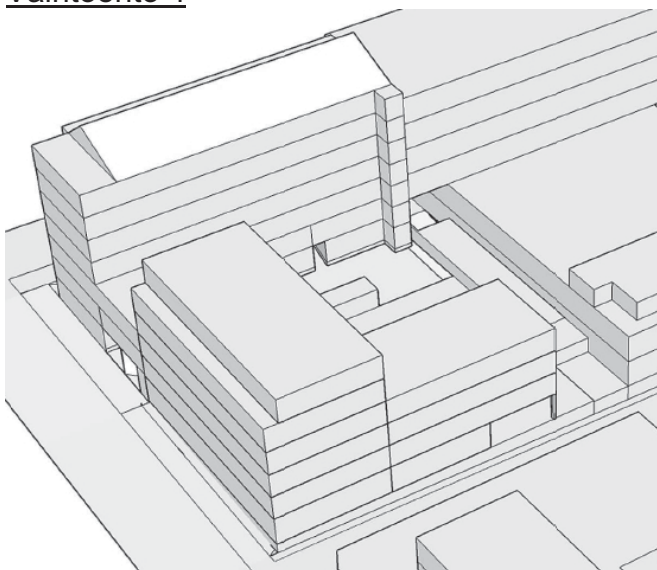
### Vaihtoehto 3



KUVA 19. VAIHTOEHTO 3 (NÄKYMÄ IDÄSTÄ)

Vaihtoehdossa 3 Lasitalon tontilla on yhteensä 2 885 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, asuntoja 44 kpl, liiketilaa 465 k-m<sup>2</sup>, autopaikkoja 60 kpl ja piha-aluetta 330 m<sup>2</sup>. Ratkaisu perustuu kahteen samansuuntaiseen lamellitaloon ja niiden väliin jäävään piha-alueeseen. Pihakannen alla sijaitsee kaksikerroksinen pysäköintitila. Pysäköintitilojen savunpoisto on helppo ratkaista pihakansiratkaisulla. Muodoltaan ratkaisu sulautuu hyvin viereiseen rakentamiseen. Ratkaisu jättää korttelin avoimeksi rännikadun suuntaan. Ratkaisua voi pitää onnistuneena pihan valoisuuden ja rännikadun tilan pienimittakaavaisuuden, rakentamisen korkeuden kannalta. Tavoitteeksi tavoitteena keskustarakentamisessa on sijoittaa rännikatujen varteen 2-3-kerroksista rakentamista. Pihakansiratkaisu ei mahdollista yhtenäisien kauppakeskustilojen rakentamista, joten esitettyä ratkaisua ei voida tältä osin pitää aivan tavoitteen mukaisena. Kauppakeskuksen mahdollistamiseksi pihakansi on mahdollista kyllä sijoittaa 1-2 kerrosta ylemmäksi, kauppakeskuksen katolle, mutta samalla se johtaa asuntojen saamiseen 4-5 kerroksiseen rakentamiseen rännikadulla.

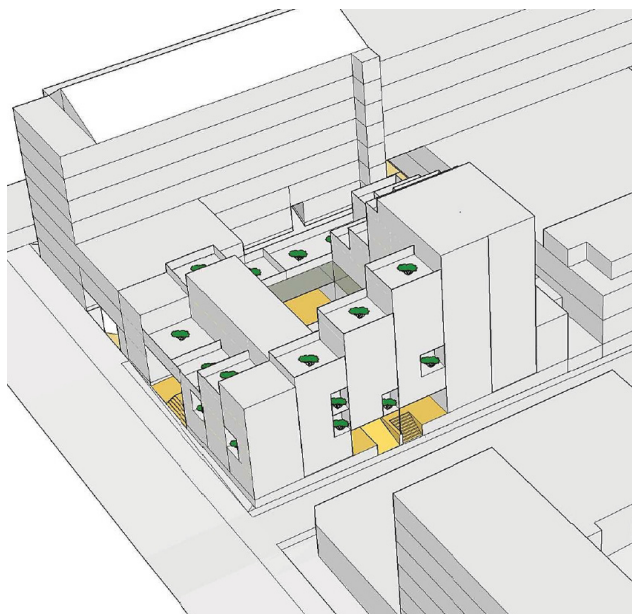
### Vaihtoehto 4



KUVA 20. VAIHTOEHTO VE 4 (NÄKYMÄ IDÄSTÄ)

Vaihtoehdossa 4 on Lasitalon tontille määritetty rakennusoikeutta 3 245 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 48 kpl, liiketilaa 420 k-m<sup>2</sup>, autopaikkoja 62 kpl ja yhteispihaa 600 m<sup>2</sup>. Kulmataloratkaisu Tulliportinkadun ja Käsityökadun kulmauksessa muodostaa suljetun piha-alueen ja rajaa hyvin korttelia. Ratkaisu on sama kuin vaihtoehdossa 1, mutta rakentaminen on sovitettu ympäröivään rakentamiseen ja viereisten rakennusten räystäslinjoihin. Ratkaisu on varma perusratkaisu, mutta julkisivujen aukotuksella, väriytyksellä ja materiaaleilla voidaan saavuttaa mielenkiintoinen ja samalla ympäristövastuullinen ratkaisu. Piha-alue ei ole ratkaisussa yhtä valoisa ja viihtyisä kuin vaihtoehdossa 3. Ratkaisu on perinteinen ja taloudellinen, aivan odotusten ja tavoitteiden mukainen.

### Vaihtoehto 5



KUVA 21. VAIHTOEHTO VE 5 (NÄKYMÄ IDÄSTÄ)

Vaihtoehdossa 5 kokonaiskerrosala Lasitalon tontilla on yhteensä 2 960 k-m<sup>2</sup>, josta liiketilaa on 568 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 20 kpl, autopaikkoja 29 kpl ja piha-alueita 313 m<sup>2</sup>. Ratkaisu huomioi hyvin asumisnäkökulman, mutta kauppakeskustavoite jää ratkaisussa hahmottumatta. Puuttuva kauppakeskus on tähän ratkaisuun vaikea sovittaa. Puijonkadun varsi jää ratkaisussa nykyisen Lasitalon tapaan ympärillä olevaa rakentamista matalammaksi, eikä ratkaisua ole muutoinkaan yritetty sovittaa lähellä olevaan rakentamiseen. Talvikunnossapito olisi tässäkin ydinkeskustaan sijoittuvassa terrassitaloratkaisussa ongelmallista. Arkkitehtuuri on mielenkiintoinen ja ylimpien kerrosten asunnot ovat houkuttelevia, mutta ratkaisun sopivuus paikkaan ei vakuuta.

#### 4.5.2 Tutkittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Valmisteluvaiheen nähtävillä pidon jälkeen ratkaistaan, mikä vaihtoehto täyttää parhaiden suunnittelulle asetetut tavoitteet ja toimii asemakaavaehdotuksen pohjana. Tarkemmin havainneaineistossa on kuvattu perusvaihtoehto, joka on rakennuttajan näkemys tulevasta rakentamisesta.

Seuraavassa taulukoon on koottu keskinäistä vertailutietoja ilmoitettujen määrä- ja ominaisuustietojen perusteella sekä tehty alustavaa sopivuustarkastelua.

Vaihtoehto	PERUS	VE 1	VE 2	VE 3	VE 4	VE 5
Rak.oikeus k-m <sup>2</sup>	4 057	2 960	3 343	2 285	3 245	3 250
tehokkuus (Lasitalon tontilla)	3,43	2,5	2,83	2,44	2,75	2,75
Liiketilaa k-m <sup>2</sup>	646	568	1 030	465	420	889
Asuntoja kpl	41	20	21	44	48	26
Autopaikkoja kpl	35	29	64	60	62	57
Piha-alue m <sup>2</sup>	0	313	961	330	600	537
Toiminnallisuus	tydyttävä	hyvä	välttävä	hyvä	hyvä	tydyttävä
Sopivuus kaupunkikuvaan	tydyttävä	hyvä	tydyttävä	tydyttävä	hyvä	tydyttävä
Arkkitehtuuri	uutta	uutta	uutta	perinteistä	perinteistä	uutta

KUVA 22. VAIHTOEHTOJEN VERTAILUA

Hanke vaikuttaa paikallisesti kaupunkikuvaan ja luo osaltaan mielikuvaa Kuopion rakennetun ympäristön laadusta. Hankkeella on myös mahdollisuus kohentaa keskustan miljöötä.

Rakentaminen muuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaa ja vaikuttaa naapurirakennusten asunnoista avautuviin näkyymiin. Oleellisin muutos lienee Käsityökadun ja Maljalahdenkadun suunnista avautuviin näkyymiin.

## Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Lasitalon asemakaavan muutoksen myötä pyritään siihen, että kaava-alueita rajaavat Käsityökatu ja Maljalahdenkatu voitaisiin rauhoittaa jalankululle ja pyöräilylle. Näin ollen kaavamuutoksen lähtökohtana on, että tonteille ajo tapahtuisi joko Puijonkadun tai Tulliportinkadun kautta. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on päädytty ratkaisuun, jossa lähes koko asemakaava-alueen moottoriajoneuvoliikenne hoidetaan Puijonkadun kautta olemassa olevaa, Ilmarisen kiinteistön ajoluiskaa hyödyntäen. Tämän myötä Ilmarisen kiinteistön olemassa olevat ja Lasitalon suunnitellut pysäköintipaikat muodostavat yhteensä n. 115 autopaikan kokonaisuuden. Lisäksi olevaa ajoluiskaa myöten hoidetaan suurin osa korttelin huoltoliikenteestä. Koska Lasitalon ja Ilmarisen kiinteistön huoltoajoa ei voi toteuttaa kokonaisuudessaan kellarin kautta, sallitaan Käsityökadulla ko. korttelin kohdalla huoltoajo.

Henkilöautoilla tapahtuva liikenne muodostuu Lasitalon kiinteistölle suunnitellun asumisen aiheuttamasta liikenteestä ja vähäisestä asiointi- /työmatkaliikenteestä sekä Ilmarisen kiinteistön asiointi- ja työmatkaliikenteestä. Kaava-alueella olevalla Keilatalolla ei ole yhtään tontilla olevaa autopaikkaa, joten siihen ei kohdistu henkilöautoliikennettä. Henkilöautoliikenteen lisäksi kaikille kaava-alueen kolmelle kiinteistölle kohdistuu huoltoliikennettä.

### Tonteille ajon toimivuus

Lasitalon osalta pysäköintipaikkojen kokonaismäärä on 32 autopaikkaa, jolloin vuorokautinen liikenne on korkeintaan n. 70 ajon/vrk. Ilmarisen kiinteistön osalta pysäköintipaikkojen määrä on 84 ap, joiden ollessa tehokkaassa asiointipysäköinnissä, on liikennemäärä enimmillään n. 330 ajon/vrk. Kiinteistöjen huoltoliikenne on suhteellisen vähäistä ja aiheuttaa yhteensä n. 10 ajon/vrk. Edellä mainittuihin maksimiliikennemääriin pohjautuen voidaan todeta, että vuorokauden vilkkaimman liikenteen aikaan n. klo 15.30 - 16.30 on huipputuntiliikenne 48 ajon/h. Näin ollen voidaan todeta, että oleva, yksisuuntainen, valo-ohjattu Ilmarisen pysäköintihallin ramppi toimii myös huippuliikenteen aikaan. Kaavamuutoksen toteutuminen edellyttää mahdollisesti muutoksia Puijonkadun nykyisiin liikennejärjestelyihin. Puijonkadulle, Maljalahdenkadun eteläpuolelle voidaan merkitä vasemmalle, ko. korttelin pysäköintihalliin kääntyville erillinen kaista, joka mahdollistaa kolmen henkilö- tai pakettiauton jonon. Järjestelyt toteutetaan, mikäli todetaan, ettei kiinteistöllä oleva kahden auton jonotusalue ole riittävä.

Asemakaavaehdotuksessa on päätetty mahdollistaa Lasitalon tontilta vaihtoehtoisen ajoluiskan rakentaminen Tulliportinkadulle Käsityökadun kulmauksesta

Kaikissa valmisteluvaiheen vaihtoehdossa vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen olivat samanlaiset.

Liikennemelun vaikutuksia tarkastellaan kohdassa ”5.5 Ympäristön häiriötekijät”.

Suunnittelualueen liikenteen päästöt ovat keskustan ruutukaava-alueen päästöjen tasoa.



## Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Kaupunkikeskustaan sijoittuvat liike- ja toimistotilat tukevat keskustan elinvoimaisuutta ja lisäävät sen palvelutarjontaa. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat asuintilat lisäävät keskustan palvelujen kysyntää.

Vaihtoehdot poikkesivat hieman kerrosalojen ja asuntojen määrissä, millä ei ole merkittävää vaikutusta työllisyyteen ja talouteen.

## Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen toteuttaa kaupungin kasvustrategiaa ja kaupunkirakenteen kehittämistavoitteita viihtyisästä, monipuolisesta, tasapainoisesta ja kestävästä kehityksen huomioivasta kaupunkirakenteesta. Tehokkaammalla täydennysrakentamisella alueen väestö lisääntyy, ikärakenne monipuolistuu, palveluiden kannattavuus ja kehittämismahdollisuudet alueella paranevat ostovoiman lisääntyessä.

Palveluasuminen tuo samalla ympäristöön esteetöntä rakentamista, mikä helpottaa asioiden liikkumista ja palvelujen saavuttamista. Hankkeella ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä.

Kaikkien valmisteluvaiheen vaihtoehtojen vaikutukset olivat samansuuntaiset.

### 4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Edellä kuvatut kuusi toteutusvaihtoehtoa olivat valmisteluaineistona nähtävinä ja niistä järjestettiin tiedotustilaisuus sidosryhmille. Valmisteluaineistosta jätettiin seitsemän lausuntoa ja yksi mielipide.

Valmisteluaineistosta saadut lausunnot sisälsivät pääosin kommentteja vaihtoehtoista, rakentamisen korkeudesta, liikenteestä ja Lasitalon säilyttämisestä. Vastineet saatuihin lausuntoihin ja mielipiteeseen ovat tämän selostuksen liitteenä 7.

Neuvottelujen sekä saatujen lausuntojen ja mielipiteen pohjalta lopullinen asemakaavaehdotusta päätettiin jatkaa perusvaihtoehtoa kehittämällä pääosin kaupunkikuvallisin ja toiminnallisista (kauppakeskuksen mahdollistaminen) perusteista.

Ennen lopullisen kaavaehdotuksen laatimista käytiin kaupungin, kaavamuutoksen hakijan ja naapuritonttien edustajien kanssa useita neuvotteluja. Kaupungin tavoite asemakaavan muuttamisesta koko kortteliin osoittautui vaikeaksi. Suurimpia esteitä korttelin kehittämiseksi kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti olivat ajoyhteiden järjestäminen kellaritiloihin Rodavest Oy:n omistaman tontin kautta, autopaikat, tonttien väliset keskinäiset kulkuyhteydet, huoltoliikenne ja kaupungin perimä kehittämiskorvaus ja sen jakamisperiaate kiinteistöjen kesken. Myös eriaikaista rakentamista pidettiin haasteena toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan kannalta. Viimeisimmässä suunnitelmassa hotellirakentaminen halutaan korvata asuinrakentamisella ja Lasitalon tontilla mahdollistaa vaihtoehtoinen ajoyhteys kellaripysäköintitiloihin Tulliportinkadulta.

## 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan muutoksen rakenne

Suunnittelualueen rakenne noudattaa maakuntakaavan, yleiskaavan sekä valmisteilla olevan keskustan osayleiskaavan tavoitteita ja periaatteita.

Asemakaavan muutoksella tontit 4-8-3 ja 5 kaavoitetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi ja tontti 4-8-7 liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Liiketilat sijoittuvat ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, asunnot ja toimistotilat/majoitustilat ylempiin kerroksiin ja pysäköintitilat 1-2 maanalaiseen kerrokseen. Asuintiloja voidaan sallia ensimmäiseen kerrokseen, jos ikkunatason alin korkeus katutasosta on vähintään 1,7 metriä.

Merkintä mahdollistaa uuden asuin-, liike- ja toimisto- ja palvelurakennuksen rakentamisen; pääpainon ollessa kuitenkin asuinrakentamisessa. Asemakaavan muutos mahdollistaa asumisen lisäksi tontin monikäytön mahdollisesti tulevaisuudessa tulevien uusienkin tarpeiden mukaisesti.

Korttelin maantasokerroksesta on keskustan Master Planin tavoitteiden mukaisesti mahdollista muodostaa yhtenäinen kauppakeskustyyppinen jalankulkualue liiketiloineen, mikä vaiheittain rakentamisessa tulee ottaa huomioon.

Tontilla 4-8-3 sijaitseva Lasitalo voidaan korvata uudisrakentamisella perustuen tehtyihin kuntokartoitukseen / inventointiin, yleiskaavallisiin tavoitteisiin ja valmisteluvaiheen vaihtoehtotarkasteluun.

Uudisrakentaminen ja siitä aiheutuva kerrosalan lisääntyminen sekä asumisen osuuden kasvattaminen vastaa ruutukaavakeskustassa noudatettuja kaavoitusperiaatteita. Korttelialueen käyttötarkoitus on määritelty väljästi niin, että asuintiloja voi rakentaa nykyisin voimassaolevia asemakaavan määräyksiä enemmän ja tavanomaisten asuintilojen lisäksi alueelle saa sijoittaa mm. palveluasumistiloja.

Liiketilat ovat hyvin saavutettavissa kaikilta ympäröiviltä kaduilta. Eri tonteilla sijaitsevat liiketilat muodostavat kauppakeskuksen korttelin sisäisten yhteyksien avulla. Kaavaan on merkitty alueen osa, jonka kautta jalankulku viereiselle tontille tai alueelle on sallittu (i-3).

Rakennuksien tarvitsemat leikki- ja oleskelutilat voidaan toteuttaa tonttien 4-8-3 ja 5 sisäpihalle/kattoterassille. Leikki- ja oleskelualueen ei tarvitse sijaita omalla tontilla, eikä leikki-alueen koon tarvitse vastata rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alaa. Leikki- ja oleskelualueeksi voidaan katsoa myös kattoterassit. *Leikki- ja oleskelualueen tulee sijaita omassa korttelissa, eikä sitä voida osoittaa esimerkiksi yleiselle leikkikentälle.*

Tonttien 4-8-3 ja 7 tarvitsemat autopaikat on esitetty sijoitettavaksi tontin maanalaiseen pysäköintikerrokseen, jonne ajoyhteys tapahtuu Puijonkadulta. Tontilla 4-8-5 ei ole pysäköintitilaa kellarissa, joten tämän tontin osalta autopaikat on sijoitettava yleisiin pysäköintilaitoksiin. Tämä on mahdollistettu myös koko korttelin autopaikkojen osalta kaavamääräyksellä **yap/100**. Polkupyöräpysäköinnin osalta on kaavaan merkitty liike-

ja toimistotilojen osalle polkupyöräpysäköintinormi **1 pp/80 Km<sup>2</sup>**. Asuntojen polkupyöräpysäköinti toteutetaan rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti (polkupyörien säilytyspaikkoja tulee asukkaita varten olla vähintään kaksi paikkaa asuntoa kohden ja vähintään puolet paikoista tulee olla katetussa tilassa).

Kortteli liittyy ympäröivään liikenneverkkoon Puijonkadun ja Tulliportinkadun kadun kautta. Suunnittelualueetta ympäröivä kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu ja säilyy ennallaan.

Laadittavassa maankäyttösopimuksessa sovitaan kunnalle aiheutuvien yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.



KUVAT 23-25. LIIKETILAKERROS (1.KRS) KAAVAN VALMISTELU- JA 1.JA 2.EHDOTUSVAIHEESSA

### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 5 022 m<sup>2</sup>, josta 4 438 m<sup>2</sup> on korttelialuetta (kts. asemakaavan muutoksen seurantalomake 1/1 ja 1/2).

Kortteliin ei osoiteta tavanomaiseen tapaan rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä, vaan rakennusoikeus määritellään rakennusten tarkan massoitellun (rakennusalat ja rakennusten korkeus) avulla. Rakennusten korkeus on rajattu määrittelemällä ylimmät korkeusasemat julkisivupintojen ja vesikaton leikkauskohdille. Myöskään maanalaisilla tiloilla ei ole tarkoitus osoittaa rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä.

Laskennallisena rakennusoikeutena voidaan pitää luonnossuunnitelmien mukaisia kerrosaloja, jotka ilmenevät selostuksen liitteestä 3.6.

Lasitalon tontilla 4-8-3 (Asunto Oy Tulliportinkatu 27) pinta-ala on 1182 m<sup>2</sup>. Laskennallinen rakennusoikeus on noin 4 510 k-m<sup>2</sup>, josta liiketilaa on noin 220 k-m<sup>2</sup> (e= 3.82). Tontin rakennusoikeus nousee noin 2 110 k-m<sup>2</sup>. Asuntoja on suunniteltu rakennettavan tontille 72 ja autopaikkoja 32. Tontin oma autopaikkatarve on 51, joten tontin rakentaminen edellyttää 19 autopaikan lunastamista yleisestä pysäköintilaitoksesta.

Rodavest Oy:n omistamalla tontilla 4-8-7, tontin pinta-ala 2 263 m<sup>2</sup>, laskennallinen rakennusoikeus on noin 7201 k-m<sup>2</sup> (e=3.18), jossa on lisäystä olevaan noin 1 449 k-m<sup>2</sup>. Tontin normin mukaisista autopaikoista 80 on mahdollista sijoittaa tontilla kellaritiloihin ja loput 12 autopaikkaa tulee osoittaa yleiseen pysäköintilaitokseen. Kaavamuu- toksella entinen pankkikiinteistö mahdollistetaan muutettavaksi asunnoiksi (4 830 k-m<sup>2</sup> / 99 asuntoa) ja liiketiloiksi 2 044 k-m<sup>2</sup>.

Keilatalon tontilla 4-8-5, jonka pinta-ala on 993 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus on n. 5 034 k-m<sup>2</sup> (e= 5.06), jossa lisäystä toteutettuun nähden on n. 100 k-m<sup>2</sup>. Ullakolle on mahdollista rakentaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja 280 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavaehdotusta on täsmennetty nähtävillä pidon jälkeen lisäämällä **ul** –merkintä (ullakkotasolle saa sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja).

Pysäköintipaikkoja suunnittelualueella tulee olla 2 ap/3 asuntoa, 1 ap/80 liikek-m<sup>2</sup> sekä 1 ap/80 hotellik-m<sup>2</sup> ja 1 ap/200 palveluasumisen k-m<sup>2</sup> kohti. Korttelialueelle tulee suunnitelmien mukaan noin 112 autopaikkaa ja loput autopaikkainormin mukaan edellytettävät autopaikat tulee voida osoittaa yleiseen pysäköintilaitokseen. Polkupyöräpaikkoja tulee olla 1 pp/80 liikek-m<sup>2</sup>. Asuntojen polkupyöräpaikat suunnitellaan rakennusjärjes- tyksen määräysten mukaisesti.

Lähiympäristön rakentamisen tehokkuuksia on kuvattu kappaleessa 3.1.3 Rakennet- tu ympäristö, kuva 3. Korttelin 4-8 rakentamisen tehokkuus vastaa torin viereisen Carl- sonin korttelin 4-19 tehokkuutta, jossa on liiketiloja ja hotelli.

#### 5.1.2 Palvelut

Aluetta kehitetään kaupallisen ydinkeskustan alueena, johon sijoittuu liike- ja toimisto- rakentamista sekä niihin liittyviä palveluja. Suunnittelualueelle sijoittuu myös palveluja tukevaa asumista. Lisäksi kaava mahdollistaa hotelli- ja majoituspalvelujen sijoittumi- sen tontille 4-8-7. Välittömässä läheisyydessä ovat muut ruutukaavakeskustan kauppal- liset ja julkiset palvelut.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavoituksen ja hankkeen suunnittelijan kesken on käyty useita neuvotteluja hankkeen valmisteluvaiheen aikana. Tällöin on luotu ne kaupunkikuvalliset ja kaupun- kirakenteelliset tavoitteet, joiden pohjalta hanketta voidaan viedä eteenpäin.

Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisujen ja merkintöjen lisäksi kiinnittämällä huo- miota alueelle tulevaan rakentamiseen ja sen toteutuksen suunnittelutasoon.

Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan Kuopion alueellisen rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä, jonka pohjana on alueelle laadittu rakennustapaohje (rto). Rakennustapaohjeena toimii selostuksen liitteenä 3.1 – 3.14 oleva havainneaineisto. Julkisivujen ja pohjaratkaisun välillä ei ole muuttuneesta tilanteesta johtuen enää suoraa yhteyttä, mutta julkisivuissa kuvastuu julkisivusuunnittelulle asemakaavassa asetetut pääperiaatteet kuten uudemman osan sisäänveto, sisäänvedetyt parvekkeet, räystäslinjat ja suojellun pankkiosan sovittami- nen.



Kaavamuutostyöhön havainnollistavan aineiston on laatinut Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy sekä täydentänyt 2. ehdotusvaiheessa muuttuneilta osin Arkkitehtipalvelu Oy.

### 5.3 Aluevaraukset

#### Korttelialueet

**ALP-6** Asuin-, liike- ja toimisto- ja palveluasumISRakennusten korttelialue.

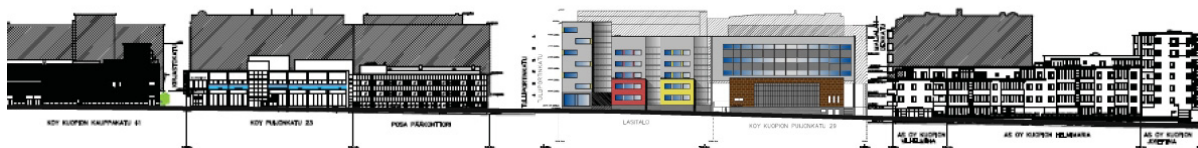
Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Tonttia varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitettun alueen ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla, eikä sen tarvitse vastata rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alaa koskevia vaatimuksia. Leikki- ja oleskelualueeksi voidaan katsoa myös kattoterassit.

**yap/100** merkinnällä mahdollistetaan kaikkien autopaikkojen sijoittaminen YA - korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille (esimerkiksi toriparkki tai Vuorikadun tuleva pysäköintilaitos). Korttelin kellaritiloissa on parkkihalli, jonne autopaikat pääosin sijoitetaan.

Alueen osa, jonka alapuolelle saa rakentaa väestösuojan, varasto- ja teknisiä tiloja sekä osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja. Tiloja ei lasketa kerrosalaan (**ma-vp-3**).

Rakennusoikeutta ei ehdotuksessa numeerisesti esitetä, mutta se muutoin asemakaavan muutosehdotuksessa määritellyissä rajoissa on n. 16 645 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tehokkuuslukua e=3.75.

Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmät korkeusasemat on määritetty Puijonkadulla viereisien rakennuksien korkeusasemien mukaan ja se on +121.60, joka mahdollistaa 7-kerroksisen rakentamisen. Käsityökadulla julkisivupinnan ja vesikaton leikkauspinnan ylimmäksi korkeusasemaksi on määritetty +118.40, joka mahdollistaa rakentamisen viiteen kerrokseen.



KUVA 26. HAVAINNEKUVA KÄSITYÖKADUN SUUNTAISESTI

Rakennuksen korkein räystäslinjan korko sijoittuu Tulliportinkadun ja Käsimyökadun kulmaukseen. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on

kulmauksessa +122.20. Käsiyökadun vastakkainen kulmaus jää selkeästi matalammaksi, jossa on 1-kerroksinen liiketila.



KUVAT 27-28. HAVAINNEKUVAT TULLIPORTINKADUN JA KÄSITYÖKADUN KULMAUKSESTA

Katujen puoleisilla julkisivuilla huoneistojen parvekkeet tulee sijoittaa rakennusalalle ja pääkatujen varrella varustettava suljettavin parvekelasein (**par-4**).

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma (**hule-14**). Maankäyttö- ja rakennuslakiin on lisätty hulevesiä koskevat erityiset säännökset 22.8.2014 (luku 13 a), jonka tavoitteena on kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa, imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla, ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja ottaen huomioon myös ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä ja edistää luopumista hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin.

Kiinteistön jäte- ja hulevedet tulee varautua pumpaamaan kiinteistökohtaisesti rakennusten alimmista kerroksista. Liitos- ja padotuskorkeudet on selvitettävä ennen tarkempien rakentamissuunnitelmien käynnistämistä.

Puijonkadun ja Tulliportinkadun puoleisilla osilla on merkintä (**ra-12/35dB**), joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ja laitteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Asuinhuoneistojen parvekkeet on varustettava suljettavin parvekelasein.

Asemakaavamuutoksen myötä tarkistetaan kortteleiden autopaikkainormia siten, että asumisen osalta normiksi tulee keskustan alueella käytössä oleva **2 ap/3 as**, palveluasumisen osalta **1 ap/200 m<sup>2</sup>** sekä liike- ja toimistorakennusten sekä matkailu- ja majoitustilojen osalta **1 ap/80 K-m<sup>2</sup>**. Viimeksi mainittu normi on huomattavasti nykyisin käytössä olevaa normia (1 ap/40 K-m<sup>2</sup>) väljempi. Väljemmän normin käyttö on perusteltua paitsi olemassa olevan pysäköintikapasiteetin myös erinomaisten jalan- kulk-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien vuoksi. Nykyisin keskustan alueella

käytössä oleva liike- ja toimistorakentamista koskeva autopaikkanormi on peräisin 1970-luvulta, jolloin normisto on perustunut täysautoistumiseen ja siihen, ettei henkilöautoliikennettä rajoiteta millään tavalla. Tuon jälkeen autopaikkanormia on tarkistettu asuntojen osalta 2000-luvun alussa, muttei liike- ja toimistorakentamisen osalta. 1970-luvun jälkeen liikenne ja sen ohjaus on kuitenkin kehittynyt hyvin paljon. Pysäköintitarpeeseen keskustassa on vaikuttanut mm. joukkoliikenteen kehittyminen, kävelykeskustan rakentaminen, pysäköintimaksujen käyttöönotto ja isojen, yleisten pysäköintilaitosten toteuttaminen sekä erilaiset liikenteeseen liittyvät verot ja maksut. Liiketilojen pysäköintinormin laskemisen perusteena on myös edistää liiketilojen syntymistä. Myös monet muut Suomen kaupungit ovatkin tarkistaneet pysäköintinormejaan vastaamaan paremmin pysäköintitarvetta. Useissa kaupungeissa ydinkeskustan liike- ja toimistotilojen pysäköintinormi on 1 ap/70 - 110 K-m<sup>2</sup>:n välillä.

Uutena pysäköintinormina otetaan käyttöön pyöräpysäköintipaikkojen rakentamista ohjaava normi, joka tässä asemakaavassa on liike- ja toimistorakentamisen osalta **1 ppp/80 Km<sup>2</sup>**. Asumisen osalta noudatetaan Kuopion rakennusjärjestyksen mukaista **2 ppp/asunto**.

Uudemman rakennuskannan inventoinnissa Sypin pankkikiinteistö nähtiin aikakautensa liikerakennuksena rakennushistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi, jonka rakennushistorialliset arvot tulee säilyttää. Asemakaavaan on pankkikiinteistö merkitty **sr-14**. Asumisen mahdollistamisen entiseen liikerakennukseen nähdään heikentävän arkkitehtonisten arvojen säilymistä, ilman kohdesuojelumerkintää.

### 5.3 Kaavamuutoksen vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentaminen vaikuttaa luonnollisesti naapurirakennusten asunnoista aukeaviin näkyisiin. 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.

Rakennukset rajaavat katutiloja ja rakentaminen yhden mukaistaa pääkatujen varren räystäskorkeuksia. Rännikatujen osalta rakennusten tavanomaista korkeampi kerros-luku on perusteltua, koska toria ympäröivällä ensimmäisellä rännikatukehällä sallitaan korkeampi rakentaminen, kuten esimerkiksi Ajurinkadun varrella on jo toteutunut (Iso C ja Sokoksen tausta). Tällä alueella korkeampi rakentaminen on myös mahdollista viereisen korttelin avoimen rakennustavan takia, jolloin katutilasta ei muodostu liian ahdasta ja kuilumaista.

Kaavamuutoksen vaikutuksia on selostettu kohdissa "4.5.2 Tutkittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu" sekä "5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen".

#### 5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue sijoittuu olevaan kaupunkirakenteeseen ja liikenneverkostoon sekä on kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Suunnittelualue on erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Alue on saavutettavissa kevyen liikenteen osalta kevyen liikenteen väylien ja rännikatujen kautta. Autoliikenneyhteydet toimivat olevan katuverkon välityksellä. Hanke ei näin ollen hajauta yhdyskuntarakennetta.

Kaava on ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, koska se tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta, parantaen keskustan palveluja ja asuntotarjontaa. Kaavan mukainen ratkaisu ei vaikuta oleellisesti liikenteestä aiheutuviin päästöihin.

Keskustarakentaminen on kestävän kehityksen mukaista ja kaavataloudellista.

#### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavatyössä on käytetty meluselvityksenä vuonna 2009 laadittua tie- ja raideliikenneselvitystä (kuvat 12 ja 13). Selvitys on edelleen ajantasainen, sillä sen jälkeiset keskustan liikennejärjestelyjen muutokset eivät ole ainakaan heikentäneet suunnittelualueen tilannetta, koska keskustan liikennejärjestelyjen muutos vuonna 2013 on rauhoittanut keskustan liikennettä.

Kaavaan on sisällytetty keskusta-alueilla käytetyn menettelyn mukaisesti merkintä, jonka mukaan katujen puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ja laitteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Lisäksi asuinhuoneistojen parvekkeet on sijoitettava rungon sisäpuolelle ja ne on varustettava suljettavin parvekelasein

#### 5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Kaavamerkintöjä ja –määräyksiä on selostettu kohdassa ”5.3.1 Korttelialueet” ja ne sisältyvät liitteinä 2/1–2/4 oleviin kaavakarttaan merkintöineen ja määräyksineen.

#### 5.7 Nimistö

Alueella oleva nimistö säilyy ennallaan.

#### 5.8 Kaavatalous

Suunnittelualue on osa Kuopion ydinkeskustan kaupunkirakennetta, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit ovat pääosin jo toteutettu. Alueella on valmiina vesi- ja viemäriverkosto sekä kaukolämpö-, pien- ja keskijänniteverkosto, joihin uusi rakentaminen tullaan liittämään.

Uudisrakentaminen parantaa energiatehokkuutta. Kaavaratkaisu tiivistää keskustan kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja palveluverkostoa ja on siltä osin kestävän kehityksen tavoitteiden mukainen.

Kaupunki saa kehittämiskorvausta kiinteistön arvonnoususta.



## 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Hankkeen toteutus on hakijan ilmoituksen mukaan tarkoitus aloittaa heti, kun se on kaavallisesti sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta mahdollista. Ennen Lasitalon purkamista se dokumentoidaan huolellisesti valokuvaamalla.

Ennen asemakaavaehdotuksen lopullista hyväksymistä laaditaan kaupungin ja hakijan kesken maankäyttösopimus, jonka tarkoituksena on sopia toteutettavasta vaihtoehdosta johtuvien toimenpiteiden kustannuksista ja niiden korvaamisesta.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan kaupunkikuvatyöryhmän, rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyönä, jonka pohjana on alueelle laadittu rakennustapaohje. Rakentamistapaohjeena (**rto**) toimii selostuksen liitteinä 3.1–14 oleva havaintoaineisto, jonka on laatinut Arkkitehtitoimisto Riitta Korhonen Oy ja 2.ehdotusvaiheessa täydentänyt Arkkitehtipalvelu Oy.

Kuopiossa 21.11.2016

Martti Lähti  
asemakaavapäällikkö  
vs. suunnittelujohtaja

Pauli Sonninen  
kaavoitusarkkitehti,  
arkkitehti, YKS 364