

# **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS TULLINKULMA JA RENGASTALO**

(työnumero 355, asian:o 6368/2014)

**14.6.2018 / 1.4.2019 / 12.9.2019**



**VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 22.3.2017**

**HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO**

**KAAVANLAATIJA: KUOPIO KAUPUNKI, KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT, ASEMAKAAVOITUS**

## Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaavan muutos	2
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Luonnonympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	4
3.1.4	Maanomistus	5
3.1.5	Liikenneverkko ja Liikenne	5
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1	Osalliset	13
4.3.2	Vireilletulo	14
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	15
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.5	Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1	Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot	16
4.5.2	Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	22
4.5.3	Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet	26
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	26
5.1	Kaavamuutoksen rakenne	26
5.1.1	Mitoitus	28
5.1.2	Palvelut	29
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.3	Aluevaraukset	29
5.3.1	Korttelialueet	29
5.3.2	Muut alueet	29
5.4	Kaavamuutoksen vaikutukset	30
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
5.4.2	Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön	30
5.5	Ympäristön häiriötekijät	31
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	31
5.7	Nimistö	32
5.8	Kaavatalous	32
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	32

## LIITTEET

1/1...2	Asemakaavan muutoksen seurantalomake
2/1	Asemakaavan muutokartta
2/2	Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
3.1	Rakennustapaohje ja havainneaineisto Tullinkulma, Arkkitehtipalvelut Oy
3.2	Rakennustapaohje ja havainneaineisto Rengastalo, LUO arkkitehdit Oy
3.3	Havainneaineisto, kaupunkimalli, Kuopion kaupunki
4	Poistokartta / ote ajantasa-ase­makaavasta
5.1	Kuopion Veden vesihuoltoverkostot
5.2	Kuopion Energian keskijänniteverkko
5.3	Kuopion Energian pienjänniteverkko
5.4	Kuopion Energian ulkovaloverkko
5.5	Kuopion Energian muu sähköverkko
5.6	Kuopion Energian kaukolämpöverkko
5.7	Elisan kaapeliverkko
6	Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipide vastineineen
7	Pyörätalon rakennusinventointi
8	Muistio lausuntokokouksesta
9	Ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipide vastineineen

## KUVAT

Kuva 1. Suunnittelualan rajaus	1
Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta	3
Kuva 3. Viistoilmakuva suunnittelualan nykytilanteesta	4
Kuva 4. Pyörätalo	5
Kuva 5. Katuverkosto	6
Kuva 6. Päivä- ja yöaikainen melu	6
Kuva 7. Ote maakuntakaavasta	7
Kuva 8. Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta	8
Kuva 9. Ote voimassa olevasta ajantasa-ase­makaavasta	10
Kuva 10. Ote Kaupunkirakenne 2030-luvulla raportista	11
Kuva 11. Ote Master Plan 2035-raportista	12
Kuva 12. Kuva Tullinkulman vaihtoehdosta 1, Arkkitehtipalvelut Oy	16
Kuva 13. Kuva vaihtoehdosta 2, Arkkitehdit Soini & Hortto Oy	17
Kuva 14. Kuva vaihtoehdosta 3, Huttunen Lipasti Pakkanen Architects	18
Kuva 15. Kuva Rengastalon vaihtoehdosta 1, Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy	19
Kuva 16. Kuva Rengastalon vaihtoehdosta 2, Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy	20
Kuva 17. Kuva Rengastalon vaihtoehdosta 3, Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy	21
Kuva 18. Havainnekuvia valmisteluvaiheen kaupunkimallista	22
Kuva 19. Havainnekuvia ehdotusvaiheen kaupunkimallista	24
Kuva 20. Asemakaavaehdotus (Päivitetty 5.9.2019)	27
Kuva 21. Rengastalo Tulliportinkadulta nähtynä, LUO Arkkitehdit	28
Kuva 22. Rengastalo Ajurinkadulta nähtynä, LUO Arkkitehdit	28

# TULLINKULMA JA RENGASTALO

MULTIMÄKI 4-10 JA 4-13-7

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, joka koskee 1.4.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 4. kaupungin-  
osan (Multimäki) korttelia 10 sekä  
korttelin 13 tonttia 7 ja katualueiden  
osia.

Asemakaavan muutoksen tarkaste-  
lualueeksi on merkitty Kuopion  
kauppatorin länsireunan korttelit 14  
ja 19.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

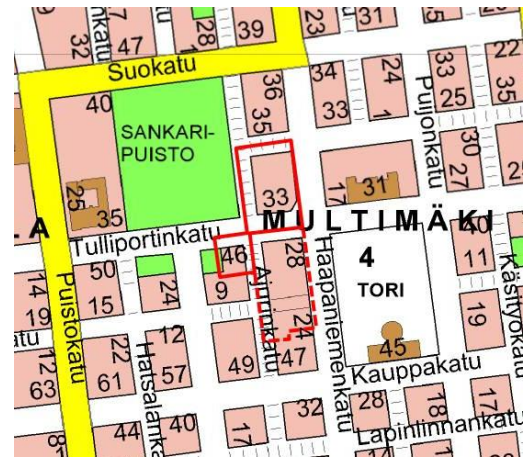
Kuopion kaupungin 4. kaupungin-  
osan (Multimäki) korttelin 10 tontit 8  
ja 7 sekä korttelin 13 tontti 7.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu

Kuopion kaupungin 4. kaupungin-  
osan (Multimäki) korttelin 10 tontti 8.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Kuopion  
keskustassa, kauppatorin luoteis-  
nurkalla.



Kuva 1. Suunnittelualueen raja

Kaavatunnus:

839

Kaavatyön tarkoitus:

Kaavamuutoksen tavoitteena on  
mahdollistaa suunnittelualueelle li-  
sää liiketiloja ja asumista, nostaa

tonttitehokkuutta ja rakennusten korkeuksia. Tavoitteena on myös päivittää asemakaavan pysäköintimääräys vastaamaan kiinteistöjen tulevaa käyttötarkoitusta.

Tavoitteena on täydentää kaupungin keskustaa rakentamistavaltaan keskusta-alueelle sopivalla rakentamisella sekä lisätä keskustan palveluja asuntotarjontaa.

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet**

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportinkatu 33:n hakemuksesta 19.9.2014. Samaan kaavamuutokseen liitettiin Kiinteistö Oy Kuopion Rengastalon hakemuksesta 10.8.2016 myös Rengastalon tontti.

Kaavatyö sisältyy vuosien 2016-2019 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 22.3.2017. Aineisto oli nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 27.2.-25.4.2017. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 18.4.2017.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 27.6.2018. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 2.7.–10.8.2018 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 3.7.2018.

Yhteistyötahoille järjestettiin lausuntokokous 8.8.2018.

Valmisteluaineistosta saatiin kaksi lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnon antoivat ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo ja Kuopion Toriportti.

Ehdotusvaiheen aineisto hyväksyttiin 10.4.2019 § 51 kaupunkirakennelautakunnassa ja nähtävänä aineisto on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 15.4.–15.5.2019. Lausunnon aineistosta antoivat Kuopion kulttuurihistoriallinen museo ja ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue. Lisäksi ehdotusaineistosta jätettiin yksi muistutus.

### **2.2 Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on selvittää Tullinkulman korttelin ja Rengastalon tontin täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Kaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle lisää liiketiloja ja asumista. Kaavamuutoksen yhteydessä päivitetään suunnittelualan pysäköintimääräykset ja –järjestelyt.



## 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



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta

Suunnittelualue sijaitsee Kuopion kaupungin ydinkeskustassa Multimäen kaupunginosassa (4. kaupunginosa). Suunnittelualueeseen sisältyy kortteli 4-10 sekä korttelin 4-13 tontti 7. Varsinaiseen suunnittelualueeseen liittyy selvitysalueena rakennusten korkeuksien osalta myös eteläpuoleisen korttelin 4-14 alueita, jotka eivät kuitenkaan sisälly muutoin tähän asemakaavan muutokseen.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat pääosin rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueen länsi- ja luoteispuolella sijaitsee Sankaripuisto, joka on 2,2 hehtaarin suuruisen puistomainen hautausmaa-alue. Sankaripuiston alueella on runsaasti täysikasvuista havu- ja lehtipuustoa. Tulliportinkadun eteläpuolella, Rengastalon länsipuolella, sijaitsee Ollinpuiston puistoalue. Ollinpuiston itäosassa ja Tulliportinkadun varrella on lehtipuuri.

### Maaperä

Kuopion kaupungin toimesta alueella ei ole tehty pohjatutkimuksia. Pohjamaa on alueella pääsääntöisesti hiekkaa tai hiekkamoreenia.

Korkeuseroa suunnittelualueella on enimmillään noin 3,5 metriä. Maasto laskee Tulliportinkadulta kohti pohjoista ja etelää. Korkeimmillaan maasto on Rengastalon tontin 4-13-7 luoteiskulmalla (+105.6 mpy) ja matalimmillaan Tullinkulman korttelin 4-10 koilliskulmalla (+102.0 mpy). Tulliportinkatu nousee suunnittelualueen noin 100 metrin matkalla 3 metriä.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö



**Kuva 3. Viistoilmakuva suunnittelualueen nykytilanteesta**



Tullinkulman tontilla 4-10-4 on vuonna 1968 valmistunut 2-3-kerroksinen toimistorakennus, jonka toteutunut kerrosala on 3 600 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla 4-10-6 on vuonna 1985 valmistunut L-muotoinen 2-3-kerroksinen liike- ja tavaratalorakennus, jonka toteutunut kerrosala on 1 862 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla 4-10-7, Haapaniemenkadun ja Maljalahdenkadun kulmassa on vuonna 1952 valmistunut 3-4-kerroksinen liike- ja tavaratalo (Pyörätalo), jonka toteutunut kerrosala on 1 162 k-m<sup>2</sup>.



**Kuva 4. Pyörätalo**

Pyörätalo on arkkitehti A.S. Sandelinin suunnittelema ja hyvin säilynyt näihin päiviin. Rakennus edustaa tyyli- ja muotoiltaan jälkifunktionalismia ja kuuluu risteysalueen funktiotalojen kokonaisuuteen.

Tontilla 4-13-7 on vuonna 1966 valmistunut 2-kerroksinen liikerakennus (Rengastalo), jonka toteutunut kerrosala on 1 859 k-m<sup>2</sup>.

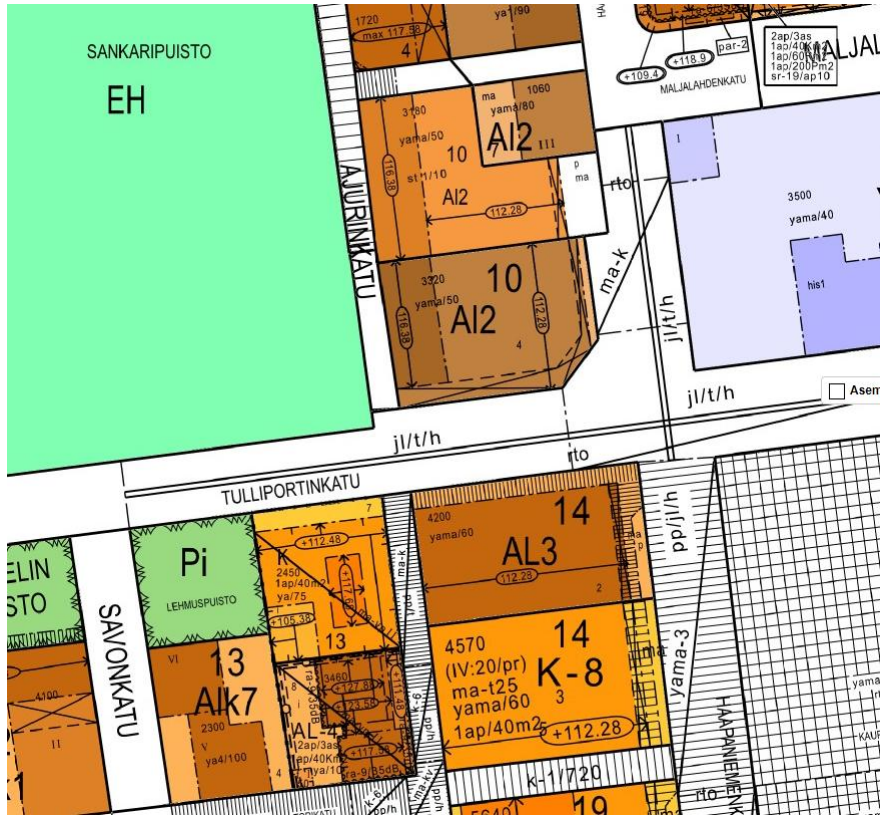
#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Tullinkulman korttelin tontin 4-10-4 omistaa Kiinteistö Oy Pyörätalo, tontin 4-10-6 Kesko Oyj ja tontin 4-10-4 Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportinkatu 33. Rengastalon tontin 4-13-7 omistaa Kiinteistö Oy Kuopion Rengastalo. Ympäröivät katualueet ovat Kuopion kaupungin omistuksessa. Viereisen Sankaripuiston (hautausmaa) maanomistaja on Kuopion evankelisluterilainen seurakuntayhtymä. Tarkastelualueeseen kuuluvat maa-alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

#### 3.1.5 Liikenneverkko ja Liikenne

Suunnittelualueen keskellä, Tullinkulman ja Rengastalon välissä kulkee kaupungin joukkoliikennekatuna toimiva Tulliportinkatu, jossa taksi- ja huoltoliikenne ovat sallittu. Tullinkulma rajautuu itäpuolelta joukkoliikennekatuna toimivaan Haapaniemenkatuun ja länsireunalta Ajurinkatuun. Rengastalon tontti rajautuu itäpuolelta jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun Ajurinkatuun. Ajurinkatu on osa ruutukaavakeskustan rännikatuverkostoa.





Kuva 5. Katuverkosto

### Liikenteen melu

Vuodelta 2016 olevan liikennemeluseelvityksen perusteella päiväaikainen melu kohdistuu Tulliportinkadun ja Haapaniemen kadun puoleisiin osiin rakennuksia.



Kuva 6. Päivä- ja yöaikainen melu

### 3.2 Suunnittelutilanne

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

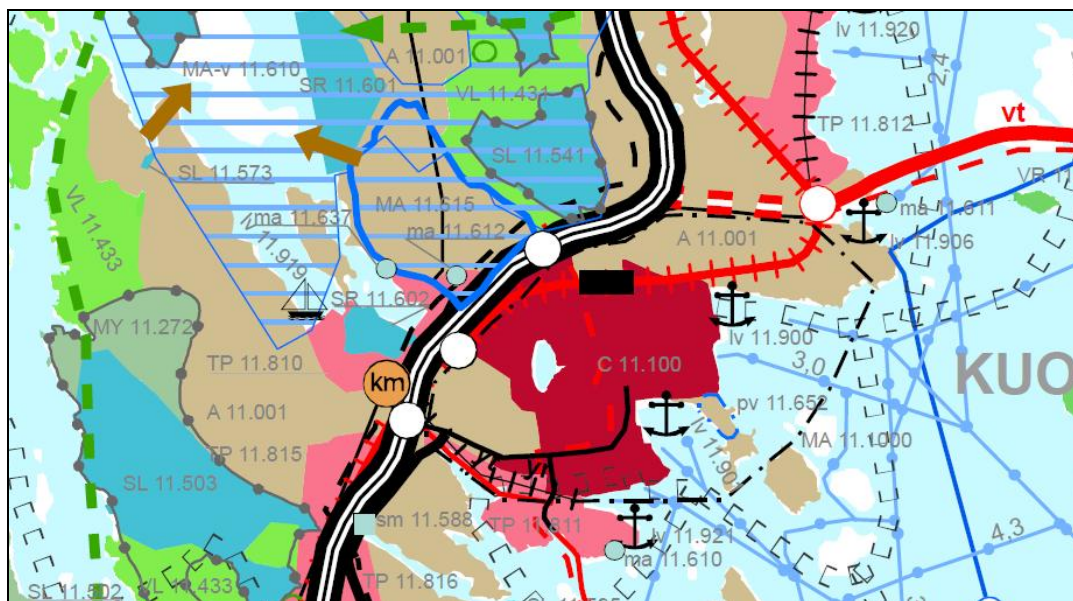
#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.3.2009 ja ne sisältävät muun muassa toimivaan aluerakenteeseen sekä eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun liittyviä erityistavoitteita.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutumista edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät toimivaa aluerakennetta, eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua, kulttuuri- ja luonnonperintöä, virkistyskäyttöä ja luonnonvaroja sekä toimivia yhdyskuntaverkostoja ja energiahuoltoa.

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita etenkin eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskien.

#### Maakuntakaava



**Kuva 7. Ote maakuntakaavasta**

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa suunnittelualaue on keskustatoimintojen (C 11.100) aluetta. Aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka ehyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvot. Suunnittelussa on turvattava myös päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet sekä kevyen liikenteen yhteydet seudullisille virkistysalueille.



Aluetta koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan 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.

Suunnittelualueen ympärillä on valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (RKY) Kuopion kauppatori (MA-v 11.1204) ja Sankaripuisto (MA1-v 11.1205) sekä Kuopion rännikatuverkko.

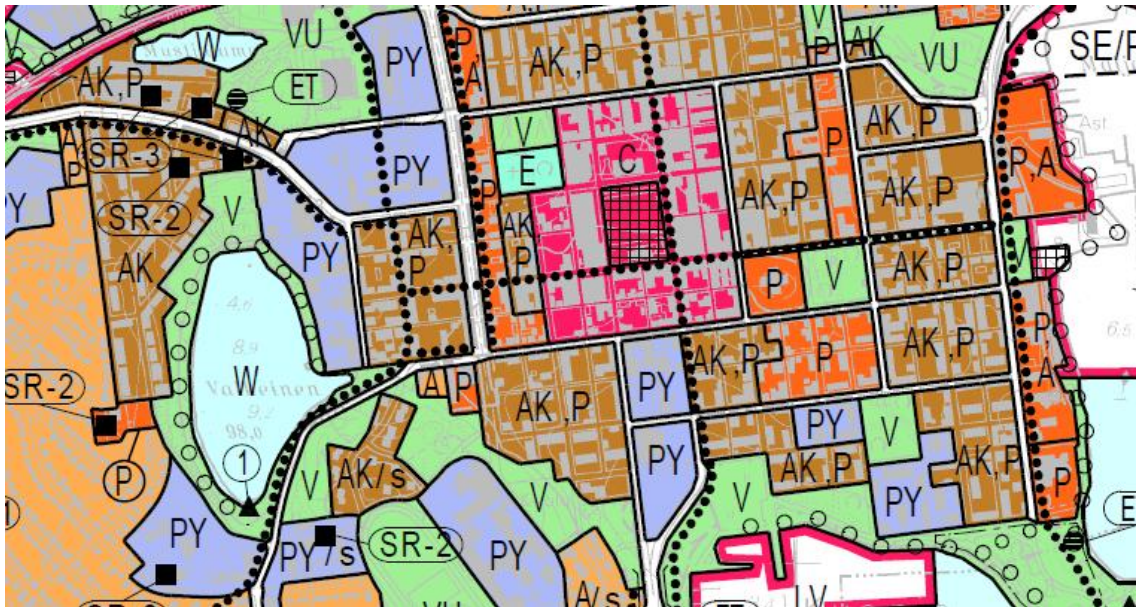
Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011.

Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.6.2016. Edellä mainituissa kaavoissa ei ole erityisesti suunnittelualueeseen kohdistuvia merkintöjä.

### Yleiskaava

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se tuli voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001.

Suunnittelualueella koskee merkintä C, ”keskustatoimintojenalue, pääkeskus” lisämääritteellä ”Ydinkeskustan alue, joka varataan liike-, toimisto- ja palvelutiloille ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoiminnoille ja asumiselle”. Sankaripuisto on merkitty erityisalueeksi merkinnällä E.



Kuva 8. Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta

MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. MRL 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Näin ollen yleiskaavalla on lähtö-

kohtaisesti ohjaava oikeusvaikutus, mutta sillä ei ole täysin ehdotonta pakottavaa oikeusvaikutusta.

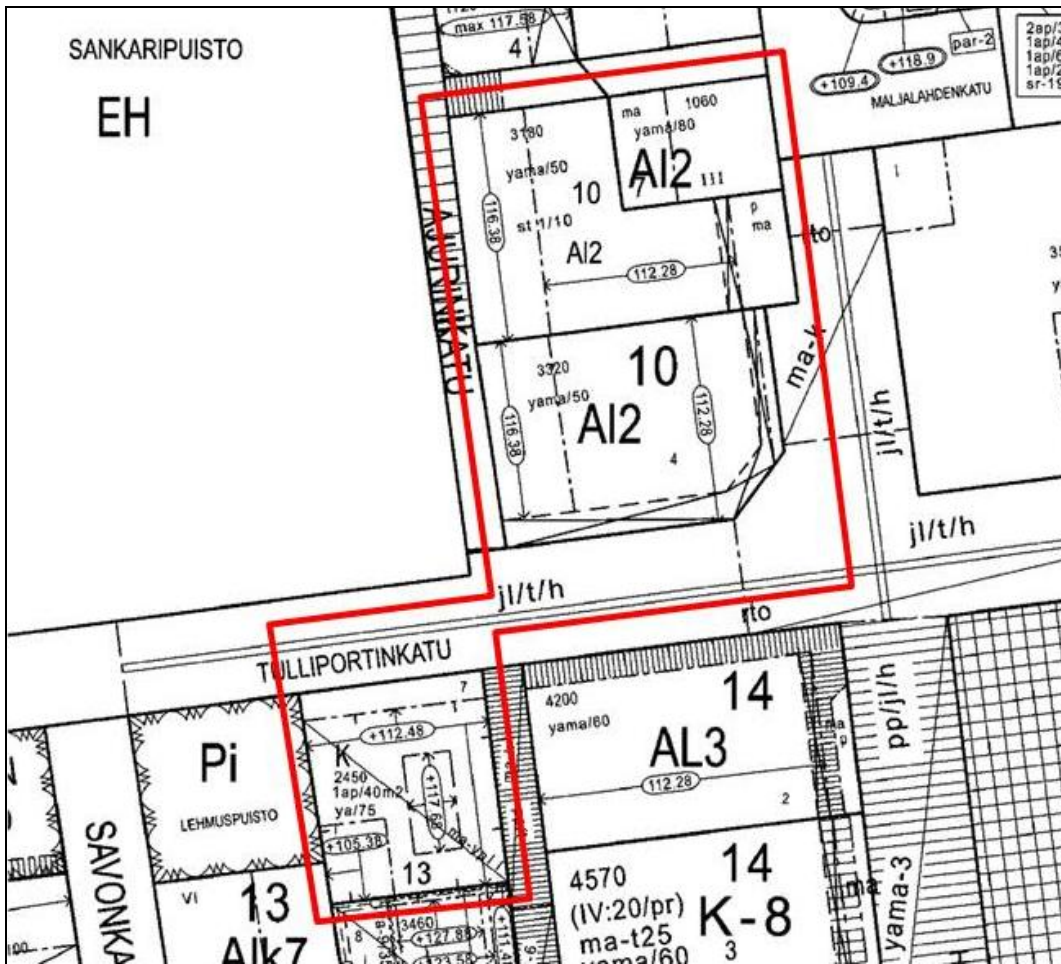
### Asemakaava

Korttelin 10 tonteilla 4 (Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportinkatu 33) ja 7 (Kiinteistö Oy Pyörätalo) sekä osalla Maljalahdenkatua ja Ajurinkatua on voimassa sisäasiainministeriön 16.2.1976 vahvistettu asemakaava. Tontit on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jossa sallitusta kerrosalasta saa enintään 20% käyttää asuinhuoneistoksi (A1<sup>2</sup>). Korttelin 10 tontilla 6 (Kesko Oyj) on voimassa sisäasiainministeriön 11.2.1977 vahvistama asemakaava, jossa tontti on niin ikään merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jossa sallitusta kerrosalasta saa enintään 20% käyttää asuinhuoneistoiksi. Rakennusoikeutta tontilla 4 on 3 320 k-m<sup>2</sup>, tontilla 7 1 060 k-m<sup>2</sup> ja tontilla 6 3 180 k-m<sup>2</sup>. Ajurinkadun osuus on merkitty yleiselle jalankululle merkityksi katualueeksi. Tontin 4-10-4 kohdalla olevan Ajurinkadun osuuden kaavallinen tilanne on epäselvä, mutta alueella on voimassa vuoden 1903 asemakaava, jossa alue on katualuetta. Korttelin 10 tonteilla on voimassa yleinen pysäköintimääräys, jonka mukaan kerros- ja rivitaloasuinnoilla tulee olla 1 ap/75 m<sup>2</sup>, toimistoilla ja liikehuoneistoilla 1 ap/40 m<sup>2</sup>, kokoushuoneet ja niihin verrattavat 1 ap/ 6 istumapaikkaa ja majoitusliikkeet 1 ap/1,5 huonetta tai huoneistoa kohti.

Maljalahdenkadun Ajurinkadun puoleisella osalla on voimassa kaupunginvaltuuston 26.9.1983 hyväksymä asemakaava, jossa Ajurinkatuun liittyvä osuus on merkitty jalankululle varatuksi kaduksi. Korttelin 10 viereisellä Haapaniemenkadun katualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 13.12.2010 hyväksymä asemakaava, jossa ko. katualueet on merkitty joukkoliikenteelle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo ja huoltoajo on sallittu (j/t/h). Alueelle saa rakentaa maanalaisia kulkuväyliä siten, että nykyinen maanpinnan korkeusasema säilyy (ma-k). Katualueille on laadittu rakentamistapaohje (rto).

Tontilla 4-13-7 (Kiinteistö Oy Kuopion Rengastalo) on voimassa kaupunginvaltuuston 24.10.2005 hyväksymä asemakaava. Asemakaavassa tontti on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta tontilla on 2 450 k-m<sup>2</sup>. Tonttia koskee pysäköintimääräys 1 ap/40 m<sup>2</sup>. Pysäköintiä koskee lisäksi merkintä ya/75, joka osoittaa kuinka suuren osan tonttia varten vaadittavista autopaikoista saa sijoittaa YA- korttelialueelle.





Kuva 9. Ote voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta

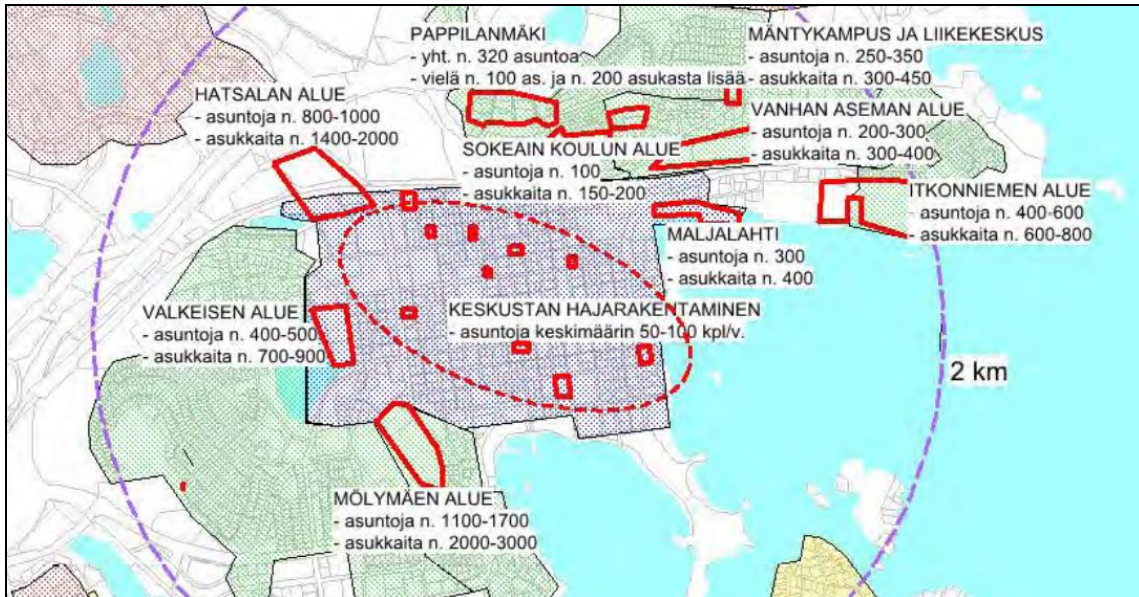
#### Ohjelmat ja tavoitteet:

**Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2009–2020** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa. Ohjelmassa esitetään muun muassa kasvihuonekaasupäästöihin, uusiutuvaan energiaan ja ilmastomuutokseen liittyviä tavoitteita.

**Kuopion kaupungin strategia 2020** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.6.2010. Sen päätavoitteiden mukaan Kuopiosta muodostetaan Itä-Suomen suunnannäyttävä 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.

**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.

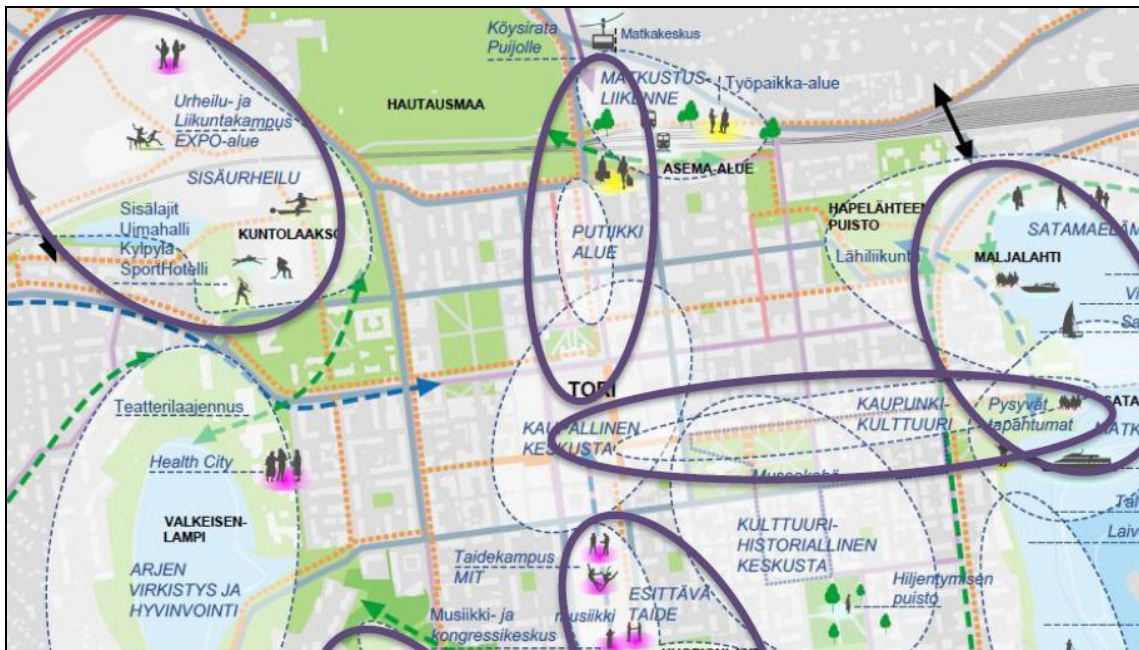
**Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet –ohjelma** on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatko-toimenpide-ehdotuksineen. Tälle alueelle ei sijoitu merkintöjä.



Kuva 10. Ote Kaupunkirakenne 2030-luvulla raportista

**Kuopion kaupungin Kaupunkirakenne 2030-luvulle** on kaupunginvaltuuston 28.6.2010 hyväksymä 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.

**Kuopion keskusta-alueen liikenteen yleissuunnitelmassa**, rännikatujen kehittämissuunnitelmassa ja Kuopion kaupunkikeskustan Master Plan 2025–suunnitelmassa on esitetty suunnittelualueeseen sisältyviin katualueisiin liittyviä tavoitteita.



Kuva 11. Ote Master Plan 2035-raportista

**Kuopion kaupungin Master Plan 2025** –työssä on tarkasteltu keskustaan liittyviä alueita. Master Plan –luonnoksessa suunnittelualueelle sijoittuu Tori, kaupallinen keskus merkintä.

### Rakennusjärjestys

Kuopion kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.5.2012 ja se on tullut voimaan Kuopion hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti 14.6.2013. Kuopion kaupungin uusi rakennusjärjestys on parhaillaan valmistelussa.

### Tonttijako ja -rekisteri

Tullinkulman korttelin tontti 4-10-4 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 4.1.1988, tontit 4-10-6 ja 4-10-7 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 4.3.1977.

Rengastalon tontti 4-13-7 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 2.11.1965.

### Pohjakartta

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

### Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### Suojelupäätökset

Kaavamuutosalueella ei ole rakennussuojelumerkintöjä.

## **4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve**

Kuopion kaupungin tavoitteena on parantaa keskustan asunto- ja palvelutarjontaa sekä liike-elämän edellytyksiä torinympäristössä. Samalla ratkaistaan tonttien osalta autopaikoitus, joka pyritään toteuttamaan pääosin maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 33 on hakenut asemakaavan muutosta korttelin 10 tonteille 4 ja 6. Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 33 toimii valtakirjalla hakijana myös Kesko Oyj:n (4-10-6) puolesta. Hakijan tavoitteena on rakentaa tonteille asuin-, liike- ja toimistotiloja. Tavoitteena on nostaa tonttitehokkuutta ja rakennusten korkeuksia merkittävästi nykytilanteeseen verrattuna.

Kiinteistö Oy Kuopion Rengastalo (4-13-7) on myös hakenut asemakaavan muutosta tontilleen. Tavoitteena on nostaa tontin rakennusoikeutta sekä päivittää asemakaavan pysäköintimääräys vastaamaan kiinteistön nykyistä ja tulevaa käyttötarkoitusta.

### **4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset**

Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportinkatu 33 on 19.9.2014 saapuneella kirjeellä hakenut asemakaavanmuutosta omistamalleen tontille 4-10-4 sekä tontille 4-10-7 (Kiinteistö Oy Pyörätalo) ja valtakirjalla tontille 4-10-6 (Kesko Oyj). Tavoitteena on nostaa tontin tehokkuutta nykyisestä ja mahdollistaa kaavamuutoksella koko korttelin käsittävän yhteisen kauppakeskuksen sekä asuin- ja toimistotilojen rakentaminen. Toimintojen vaatimat autopaikat rakennetaan kellariin. Kuopion kaupunki ja Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportinkatu 33 sekä Kesko Oyj ovat solmineet asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 9.3.2017.

Kiinteistö Oy Kuopion Rengastalo on 10.8.2016 saapuneella kirjeellä hakenut asemakaavanmuutosta omistamalleen tontille 4-13-7. Tavoitteena on niin ikään tonttitehokkuuden ja tonttia koskevan pysäköintimääräyksen päivittäminen. Kuopion kaupunki ja Kiinteistö Oy Kuopion Rengastalo ovat solmineet asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 24.2.2017.

Asemakaavan muutostyö sisältynyt kaupunginhallituksen hyväksymiin asemakaavoituksen vuosien 2016 - 2019 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat ja yritykset, Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue, Kuopion Vesi Liikelaitos, Kuopion Energia Liikelaitos, Kuopion Sähköverkko Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Kanta-



Kuopion Seura Ry, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhistys Ry, DNA Itä- ja Keski-Suomi, TeliaSonera Finland Oyj sekä kaupungin viranomaiset.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutostyö sisältyi asemakaavoituksen vuosien 2016 - 2018 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin. Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu kaavan vireilletulosta 22.3.2017 ja vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 25.3.2017.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 7.3.2017) ovat olleet MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävinä 27.3.- 25.4.2017.

Kaavatyön aloituskokous on järjestetty 18.4.2017. Kokouksessa olivat edustettuina Kuopion Energia Oy, Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopion Vesi Liikelaitos, kaupungin asuntotoimi sekä asemakaavoitus. Aloituskokouksessa nousi esille mm. uuden asuinrakentamisen meluolosuhteet, keskustan hulevesiasiat sekä täydennysrakentamisen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja uuden liikerakentamisen tarpeellisuus Kuopion keskustassa.

Vireilletulovaiheessa ei jätetty mielipiteitä.

Tullinkulman korttelin osalta valmisteluvaiheen vaihtoehtoisista havainneaineistoista kaksi on teetetty konsulteilla (Huttunen Lipasti Pakkanen Oy, Arkkitehdit Soini & Horto Oy) Kuopion kaupungin toimesta. Päävaihtoehto on tehty yhteistyössä hakijan arkkitehtisuunnittelusta vastaavan konsultin kanssa (Arkkitehtipalvelut Oy). Kuopion kaupunki on osallistunut vaihtoehtoisten suunnitelmien teettämiseen korttelin keskeisestä ja kaupunkikuvallisesti merkittävästä sijainnista johtuen. Kaikkia vaihtoehtoisia suunnitelmia tarkastellaan kaavaluonnoksen havainneaineistona.

Rengastalon tontin osalta valmisteluaineisto on tehty yhteistyössä hakijan arkkitehtisuunnittelusta vastaavan konsultin kanssa (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy). Kolmesta laaditusta Rengastalon vaihtoehdosta, vaihtoehto 1 toimi päävaihtoehtona.

Valmisteluvaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 27.6.2018 ja nähtävänä aineisto on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 2.7.– 10.8.2018. Valmisteluaineistoa esiteltiin yhteistyötahoille 3.7.2018. Lausunnon aineistosta antoivat Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue ja Kuopion Toriportin puolesta Kuopion Isännöintikulma Oy. Lausuntokokous järjestettiin yhteistyötahoille 8.8.2018.

Rengastalon osalta ehdotusvaiheen arkkitehtisuunnittelusta on vastannut LUO Arkkitehdit Oy Rakennusyhtiö Lehto Group Oyj:n toimeksiannosta.

Ehdotusvaiheen aineisto hyväksyttiin 10.4.2019 § 51 kaupunkirakennelautakunnassa ja nähtävänä aineisto on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 15.4.–15.5.2019. Lausunnon aineistosta antoivat Kuopion kulttuurihistoriallinen museo ja ELY-keskuk-

sen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue. Lisäksi ehdotusaineistosta jätettiin yksi muistutus.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi. Kaavatyöstä ei ole ollut tarpeen pitää viranomaisneuvottelua. Kaavan sisällöstä on keskusteltu myös ELYn ja kaupungin välisessä kuukausikokouksessa.

### 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### Yleiskaavan ohjausvaikutus

Hallituksen esityksessä eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi (HE 101/1998) todetaan ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa, että ohjeena oleminen tarkoittaa asemakaavaa laadittaessa sitä, että yleispiirteisissä kaavoissa tehdyt maankäytölliset ratkaisut on otettava asemakaavan laatimisen perustaksi ja niissä tehdyistä maankäyttöä koskevista perusratkaisuista voidaan poiketa vain rajoitetusti, ja edelleen, että asemakaavalla kuitenkin tarkennetaan yleispiirteisissä kaavoissa tehtyjä ratkaisuja. Yleiskaavan ohjausvaikutus ei näin ollen tarkoita sitä, että ohjaavaa kaavaa tulisi noudattaa sellaisenaan, vaan yleispiirteisempää maankäyttösuunnitelmaa voidaan täsmentää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Merkittävää on, että ohjaavan kaavan keskeiset tavoitteet tai ratkaisut eivät saa vaarantua.

Asemakaavoitettava hanke ei ole ristiriidassa yleiskaavan alueelle kohdistuvan tavoitteen C, ”keskustatoimintojen alue, pääkeskus” lisämääritteellä ”Ydinkeskustan alue, joka varataan liike-, toimisto- ja palvelutiloille ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoimintoille ja asumiselle” kanssa, vaikka painopiste on asuinrakentamisessa. Liikennealueet ja niihin liittyvät palvelut muodostavat yhdessä asuinrakentamisen kanssa kokonaisuuden, jossa saavutettavuus ja esteettömyys ovat tärkeitä.

##### Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdyskuntarakenteen 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. Tavoitteena on täydentää keskustan kaupungin keskustaa rakentamistavaltaan keskusta-alueelle sopivalla rakentamisella, lisätä keskustan palvelutarjontaa sekä tarjota uutta keskustaa-asumista.

Keskusta-alueen täydennysrakentamisen tavoitteena on kaupunkirakenteen tukeminen, keskusta-alueen elinvoimaisuuden lisääminen, kaupunkikuvan parantaminen sekä keskustan palvelutarjonnan monipuolistaminen.

### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaava-alueelle on tavoitteena sijoittaa nykyistä toimintaa täydentävää liikerakentamista ja asumista.

Liikenteellisesti on tavoitteena parantaa jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä alueella.

## **4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

### 4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

Kaupungin asemakaavoitus on tilannut kaksi suunnitelmaa Tullinkulman tontille ja maanomistaja on teettänyt lisäksi oman suunnitelmansa Arkkitehtipalvelut Oy:llä. Rengastalon tontille maanomistaja on teettänyt 3 vaihtoehtoista suunnitelmaa.

### Tullinkulma vaihtoehto 1



**Kuva 12. Kuva Tullinkulman vaihtoehdosta 1, Arkkitehtipalvelut Oy**

Rakennuksessa on poikkeavasti rakennuksen rungosta katujen suuntaan ulokkeina työntyvät parvekkeet. Lähtökohtaisesti ruutukaavakeskustassa on yleensä edellytetty rungon sisään vedettyjä parvekkeita. Ylin kattokerros on sisäänvedetty parvekelinjaan.

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen korkeat liiketilat ovat vetovoimaiset. Suojelumerkinnällä osoitettava Pyörätalo on saavutettavissa Tullinkulman liiketilojen välityksellä.

## Tullinkulma vaihtoehto 2



**Kuva 13. Kuva vaihtoehdosta 2, Arkkitehdit Soini & Hortto Oy**

Ratkaisussa torin suuntaan korostuvat säännölliset sisäänvedetyt suurikokoiset ikkuna- ja parvekeaukot. Rakennus jäsentää kadun kulman hyvin ja liiketilat avautuvat vetovoimaisesti torin suuntaan. Rakennuksen väritys on harmoninen.

Ratkaisu on sisäpihan puolelta mielenkiintoinen kaarevine seinineen, viherpihoineen ja liike-asuinkerroksineen. Toisesta kerroksesta on luotu mielenkiintoinen viheryhteys Sankaripuistoon.

Rakentaminen on vaiheittain toteutettavissa.



### Tullinkulma vaihtoehto 3



**Kuva 14. Kuva vaihtoehdosta 3, Huttunen Lipasti Pakkanen Architects**

Rauhallinen ja harmoninen yleisilme, jossa lasitetut parvekkeet on sijoitettu rungon sisään vyöhykkeiksi. Talossa on eri-ikäisille tarkoitettuja erikokoisia asuntoja. Korttelin sisäpiha on yhtä tilaa ja sinne saavutaan Ajurinkadun puolelta.

Korttelin arkkitehtuurin erityispiirteitä ovat yksiaineisuus, katutason selkeä arkadi, räystäillä sisäänpäin taittuva kattorakenne ja rakennusmassan aukotusten hienovarainen variointi.

Tulliportinkadun ja Haapaniemenkadun umpinainen nurkka on vielä keskeneräisen ja tylsän oloinen.

### Rengastalo vaihtoehto 1 (Paradiso)



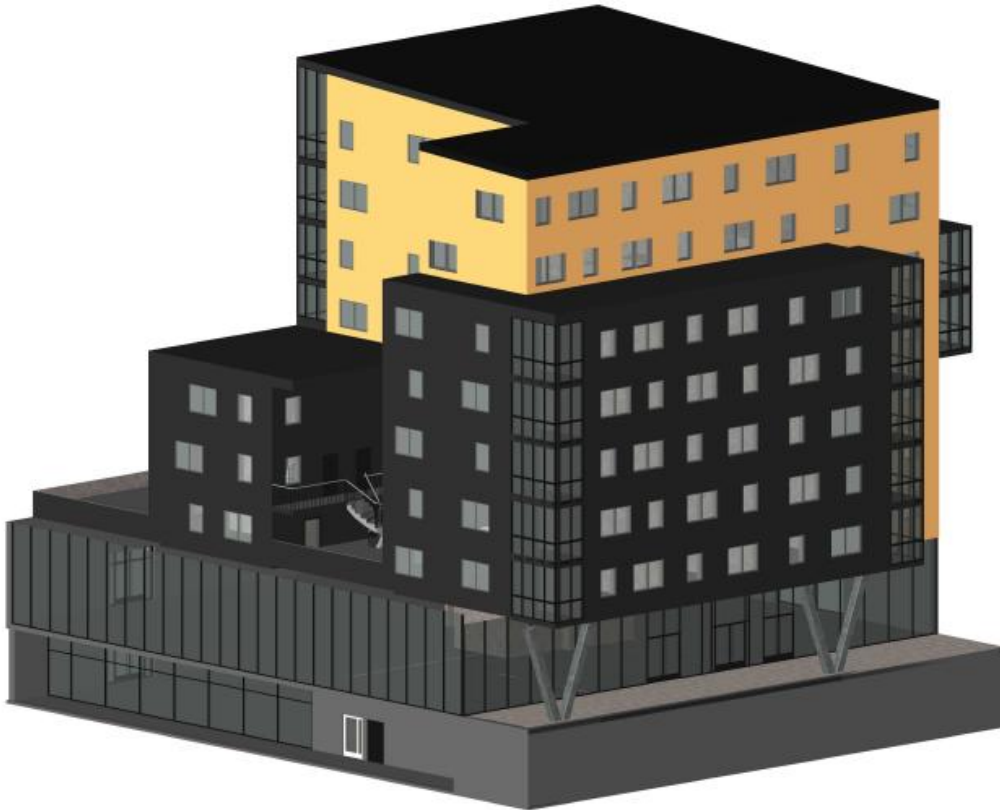
**Kuva 15. Kuva Rengastalon vaihtoehdosta 1, Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy**

Ajurinkadun puolelta rakennus sopeutuu rännikadun mittakaavaan. Rännikadun puolelle on saatu näyteikkunalliset liiketilat vetämällä kellarikerros hieman sisään. Asuintilojen lasitetut parvekkeet suuntautuvat rännikadulle, jääden katulinjasta sisäänvedettyinä omaan rauhaan.

Tulliportinkadun puolella parvekkeet ovat rungon sisään vedetyt, valkoinen rappauspinta on rauhoittava, joita muutama värillä korostettu parveke elävöittää. 1-kerroksen tuulikaappi/porrashuone katkaisee arkadisyyvennyksen.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu alue sijoittuu rakennuksen kansipihalle kuten kaikissa muissakin vaihtoehdoissa.

## Rengastalo vaihtoehto 2 (Purgatorio)



**Kuva 16. Kuva Rengastalon vaihtoehdosta 2, Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy**

Julkisivullisesti massa on rauhallinen. Ainoat massasta ulkonevat parvekkeet sijaitsevat puiston puolella. Tumma kellarikerroksen ja myös Tulliporinkatuden ja Ajurinkadun puoleinen tumma keskiosa tekevät rakennuksesta raskaan oloisen. Myös Ajurinkadun puoleisen sivun porrastaminen tekee julkisivusta rikkonaisen oloisen.

### Rengastalo vaihtoehto 3 (Inferno)



**Kuva 17. Kuva Rengastalon vaihtoehdosta 3, Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy**

Tässä vaihtoehdossa on runsaasti rungosta ulkonevia parvekkeita eri suuntiin, joka tekee kokonaisuudesta rauhattoman. Värimaailma on kuvan perusteella pelkistetty, mutta keskustassa jo sellaisenaan toimiva.





Kuva 18. Havainnekuvia valmisteluvaiheen kaupunkimallista

#### 4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

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
<b>KAUPUNKIRAKENNE</b>		
- 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 keskustan virkistysalueisiin
- kaavatalous	+++	ratkaisujen tehokkuus
<b>YMPÄRISTÖ</b>		
- rakennettu ympäristö	++	rakentamisen sovittaminen ympäristöön
- häiriötekijät	-	liikennemäärä lisääntyy
- erityispiirteet	+	Huomioi ja hyödyntää olemassa olevia

		rakenteita
<b>LIIKENNE</b>		
- liikenneverkko	0	
- ajoneuvoliikenne	+	pysäköintiajoliikenne poistuu Ajurinkadulta
- jalankulku ja pyöräily	+	Ajurinkadun ajoliikenne rauhoittuu
- huoltoliikenne	-	tarve saattaa hieman kasvaa
- liikenneturvallisuus	+	Ajoliikenne poistuu Ajurinkadulta
- pysäköinti	-	pysäköintipaikkoja tarvitaan enemmän
<b>SOSIAALISET VAIKUTUKSET</b>		
- elinolot ja viihtyisyys	+	sosiaalinen ympäristö, esteettömyys liikuttaessa
<b>KUNNALLISTALOUS</b>		
- määrärahat / hankkeen kustannusarvio	0	määrärahat investointiohjelman mukaan
- elinkeinoelämä	++	tukee elinkeinoelämää
<b>YRITYSVAIKUTUKSET</b>	++	tukee keskustan elinvoimaisuutta ja luo uusia työpaikkoja

### Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan, lähiympäristöön, luontoon sekä kulttuuri- ja esihistoriaan

Molemmilla esitetyillä rakennuksilla on mahdollisuus uudistaa ja kohentaa Kuopion kaupungin kaupunkikuvaa. Rakentamisesta on tehty vaihtoehtoisia suunnitelmia, jotka on esitelty kaavan valmisteluvaiheessa. Rakennusten sopeutumisesta muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään kaupunkikuvaan on saatu paljon palautetta valmisteluvaiheen kuulemisessa. Koska esitetyt uudet rakennukset rajautuvat valtakunnallisesti arvokkaaseen Kuopion ruutukaavakeskustaan, rännikatuverkostoon, sankaripuistoon, torin ja kaupungintalon ympäristöön, asetetaan niiden korkeudelle, muodolle ja väriykselle kaupunkikuvallisia vaatimuksia. Valmisteluvaiheessa esitettyä kahdeksan kerroksista rakentamista verrattiin rakennusten lähiympäristöön ja kaupungintaloon. Molempia rakennuksia pidettiin yleisesti vähintäänkin kerroksen verran liian korkeina. Sama näkemys toistui myös myöhemmin ehdotusvaiheessa kohdistuen Tullinkulmaan, jonka kerroslukumäärä oli ehdotuksessa säilytetty 8-kerroksisena.

Ehdotuksessa Rengastalo on esitetty kerroksen verran matalampana kuin valmisteluvaiheessa ja noudattaa nyt samalla myös viereisen Toriportin räystäslinjoja. Korkeus on seitsemän kerrosta, joista ylin kerros sisäänvedettynä ja rännikadun puoleinen puoli 3-kerroksinen, noudattaa Kuopion keskustarakentamisen keskeisiä suunnitteluperiaatteita. Rakentaminen erottuu tämän päivän arkkitehtuurillaan, mutta rakennuksen vaalet rapatut julkisivut ovat keskustassa käytetyin julkisivuratkaisu.

Tullinkulma on säilytetty ehdotuksessa 8-kerroksisena pääkatujen suuntaan ja 6-kerroksisena rännikadun suuntaan. Rakennus erottuu ympäristöstään korkeuden lisäksi myös ulkonevien parvekkeidensa osalta. Normaalisti parvekkeet ovat keskustassa talonrungossa sisäänvedetyt, syynä tähän on lähinnä liikennemelu, talviajan kunnossapito ja kaupunkikuva. Viime vuosina keskeiseksi suunnitteluperiaatteeksi on otettu toria ympäröivän ensimmäisen rakentamisen kehän rakentaminen enintään 8-kerroksisena.

Esitetty uusi rakentaminen muuttaa keskustan kaupunkikuvaa ja saattaa vaikuttaa lähellä olevista rakennuksista avautuviin näkymiin.

Rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriin ja esihistoriaan. Kaupungin talon asema keskeisenä arvorakennuksena säilyy, vaikka sen asema keskeisenä arvorakennuksena muutoksessa heikkenee.



**Kuva 19. Havainnekuvia ehdotusvaiheen kaupunkimallista**

Hankkeella ei ole vaikutuksia luontoon. Alue on jo nykyisin rakennettua kaupunkiympäristöä.

#### Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Autoliikenteen lisäksi kaavaehdotuksen uuden ja lisääntyvän maankäytön myötä alueen jalankulkija- ja pyöräilijämäärät kasvavat sekä huoltoajon tarve kasvaa. Liikenneturvallisuus hieman heikkenee liikenteen lisääntyessä. Ajurinkadun rauhoittaminen ajoliikenteeltä parantaa turvallisuutta.

#### Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Täydennysasuinrakentamisella on vaikutusta keskustan elinvoimaisuuteen, palvelujen säilymiseen ja kehittymiseen. Hankkeella on rakentamisaikana positiiviset vaikutukset työllisyyteen, talouteen ja kaupungin verotuloihin. Kaupunki saa alueen rakentamisen jälkeen kiinteistövero.

Erilaiset tilojen käyttäjät maksavat vuokraa tiloista tai ostavat tiloja hallintaansa. Kiinteistöpalveluyritykset huolehtivat kohteen huollosta, ylläpidosta ja korjauksista. Lisäksi kaupunki huolehtii ympäröivien katujen ja yleisten alueiden huollosta ja kunnossapidosta.

Palvelujen sijoittaminen hyvien joukkoliikenne- ja kulkuyhteyksien varrelle tukee joukkoliikenteen toimintaa ja vahvistumista sekä pyöräilyyn ja jalankulkuun tukeutuvaa elämäntapaa. Hankkeella on myös rakentamisen aikaiset positiiviset vaikutukset työllisyyteen ja talouteen.

### Sosiaaliset vaikutukset

Uudisrakentaminen parantaa sosiaalista ympäristöä ja kanssakäymistä. Rakennettavat työpaikat ja palvelut luovat suotuisan ympäristön ihmisten väliselle vuorovaikutukselle. Alueen hyvin valaistu, esteettömämpi ympäristö luo nykyistä turvallisemman ympäristön liikkua.

Hankkeella ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä. Liikuntapalveluilla on positiiviset vaikutukset eri ikäryhmiin.

Uudisrakentaminen muuttaa kaikissa vaihtoehdoissa lähiympäristöä suhteessa naapurikiinteistöihin. Naapurialueen asukkaat saattavat kokea tämän heikennyksenä nykytilanteeseen niin maisemallisten kuin ympäristöllistenkin tekijöiden osalta.

Alue tukeutuu olemassa oleviin keskustapalveluihin ja osaltansa myös täydentää sitä. Täydennysrakentaminen tukee osaltaan keskustapalvelujen säilymistä ja vahvistumista.

Liikenteellisesti alue on helposti saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla Alueen sijaitessa aivan Kuopion keskustassa.

Kaavaratkaisu ei vaikuta olennaisesti alueen viihtyisyyteen (melu, saasteet, ympäristövaikutukset) nykytilanteeseen nähden. Tulliportinkadun ja Haapaniemenkadun katutilan jäsentäminen parantaa alueen kaupunkikuvaa ja lisää viihtyisyyttä.

### Yritysvaikutukset

Kuopion kaupunginhallitus päätti 7.3.2011 ottaa käyttöön yritysvaikutusten arvioinnin päätöksenteossa. Yritysvaikutusten arviointi tulisi tehdä ainakin silloin, kun tunnustetaan, että päätös saattaa vaikuttaa esim. yrityksen tai yritysten kustannuksiin, investointeihin, liikennejärjestelyihin, saavutettavuuteen tai muuhun päivittäiseen toimintaan.



		++	+	+ -	-	- -	Merkkien selitykset
1.	Edistääkö seudun kilpailukykyä?	x					<b>++</b> Merkittävä ja pitkäaikainen myönteinen vaikutus  <b>+</b> Lyhytaikainen, myönteinen vaikutus  <b>+ -</b> Ei vaikutusta  <b>-</b> Lyhytaikainen, kielteinen vaikutus  <b>- -</b> Merkittävä ja pitkäaikainen kielteinen vaikutus
2.	Lisääkö seudun yritystoiminnan monipuolistumista ja markkinarakennetta?		x				
3.	Vaikuttaako positiivisesti työpaikkojen muodostumiseen?		x				
4.	Mahdollistaako yritysten pitkäjänteisen kehittämisen?		x				
5.	Vaikuttaako yritysten työvoiman saantiin?			x			
6.	Vaikuttaako yritysten tavara- ja työpaikkaliikenteeseen?			x			
7.	Onko vaikutusta yritysten asiakasvirtaan?		x				
8.	Onko hankintaa mahdollisuus jakaa pieniin osiin?			x			
9.	Onko yrityksiä, joiden liiketoimintaan vaikuttaa		x				

Alueelle sijoittuu uutta toimitilaa, joka lisää työpaikkoja, jolla on välilliset vaikutukset mm. palveluihin ja liikenteeseen.

#### 4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

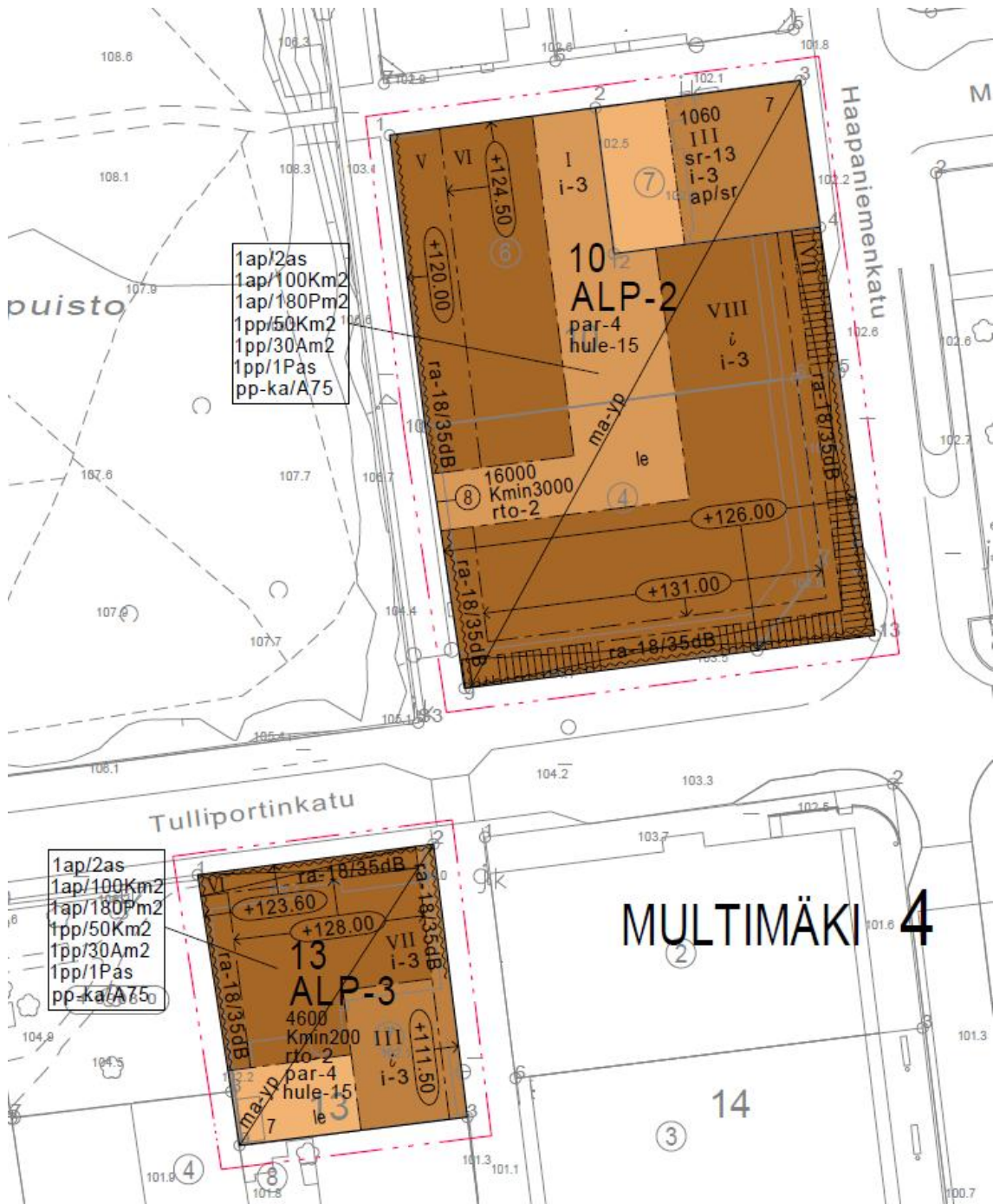
Asemakaavan pohjaksi laadittiin kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa molemmille tonteille yhteistyössä maanomistajien kanssa. Nähtävillä olosta saatu palaute tuotiin maanomistajille tiedoksi ja tehtiin esitys ehdotusvaiheen ratkaisuksi. Ehdotusvaiheessa Rengastalo on suunniteltu saadun palautteen perusteella uusiksi ja Tullinkulma säilynyt esitetyn päävaihtoehdon mukaisena. Maanomistaja pitää valmisteluvaiheessa esitettyä 8-kerroksista ratkaisua kannattavuuden näkökulmasta reunaehtona hankkeen toteutumiselle. Kaupunki pitää esitettyä ratkaisua vielä hyväksyttävänä ja nykytilannetta parempana vaihtoehtona.

## 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Asemakaavan muutoksella alue kaavoitetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueiksi (ALP-2 ja ALP-3). Autopaikat sijoitetaan Tullinkulman tontilla kellaritiloihin kahteen kellarikerrokseen ja Rengastalon tontilla yhteen kerrokseen.

Kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu ja säilyy ennallaan.



Kuva 20. Asemakaavaehdotus (Päivitetty 5.9.2019)

Asemakaavaehdotuksessa Tullinkulma on pysynyt samanlaisena, mutta Rengastalosta on suunniteltu uusi ehdotus, joka pyrkii ottamaan huomioon saadun palautteen mahdollisimman hyvin.



Kuva 21. Rengastalo Tulliportinkadulta nähtynä, LUO Arkkitechdit



Kuva 22. Rengastalo Ajurinkadulta nähtynä, LUO Arkkitechdit

### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 0,5718 ha.

Asemakaavamuutoksen jälkeen uusi kerrosala olisi 21 660 k-m<sup>2</sup>, josta Tullinkulman tontille 16 000 k-m<sup>2</sup>, Pyörätalon tontille 1060 k-m<sup>2</sup> ja Rengastalon tontille 4 600 k-m<sup>2</sup>.

Pysäköintitiloja on mahdollista rakentaa kellarikerroksiin. Laadittujen viitesuunnitelmien perusteella tulisi kaava-alueelle yhteensä 145 autopaikkaa ja 520 polkupyöräpaikkaa.

Suunnittelualueetta koskevat tarkemmat laajuustiedot ovat liitteinä 1/1–1/2 olevassa seurantalomakkeessa sekä havainneaineistossa.

### 5.1.2 Palvelut

Aluetta kehitetään osana ydinkeskustan kaupan palveluja. Lähietäisyydellä sijaitsevat keskustan palvelut.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen julkisten tilojen ja ympäristön rakentamisessa noudatetaan kaupungin, ts. tilaajan asettamaa laatutasoa. Laadittu havaintoaineisto toimii rakennustapaohjeena. Rakentamistapaohjeen viitesuunnitelmassa on määritetty hyväksyttävä laatutaso. Hyväksytystä laatutasosta on lupa poiketa ylöspäin, mutta ei sitä heikentää.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä, jonka pohjana on alueelle laadittu sitova rakennustapaohje (rto-2).

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

**ALP-2** Asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialue. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta.

**ALP-3** Asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialue. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta. Rakennusten ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen tulee toteuttaa rännikadun suuntaan avautuvia liikehuoneistojen ikkuna- ja oviaukkoja katujulkisivujen elävöittämiseksi.

### 5.3.2 Muut alueet

Ei ole muita alueita.



## 5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on selvitetty ja ”4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu”, kohdassa Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan ja osaltaan kohdassa ”5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen”

Uudisrakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa, mutta lähimmät asukkaat saattavat kokea asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen heikennyksenä olevaan tilanteeseen. Rakentaminen saattaa vaikuttaa naapurirakennusten asunnoista aukeaviin näkyymiin. Muutokset eivät ole kuitenkaan 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.

Asuin-liikerakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa, tiivistää kaupunkirakennetta ja parantaa alueen palvelurakennetta.

Pyörätalon säilyminen on haluttu turvata sr-13 merkinällä:

*Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksessa saadaan suorittaa korjaus- ja muutostöitä sen estämättä, mitä tontin kokonaisrakennusoikeudesta on kaavassa määrätty.*

### 5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavanmuutos on Kuopion ilmastopoliittisen ohjelman 2009–2020 mukainen, koska se tiivistää entisestään kaupunkirakennetta, tukeutuu oleviin liikenneyhteyksiin, mahdollistaa osaltaan liikenneverkkojen kehittämisen niin kevyen liikenteen kuin ajoneuvoliikenteenkin olosuhteiden parantumisen. Ratkaisu vähentää liikenteestä aiheutuvia päästöjä.

Suunnittelualue säilyy rakennettuna kaupunkiympäristönä.

Rakentamisella ei ole vaikutuksia pohjaveteen.

Alueen tehokas käyttö liike- ja asuinrakentamiseen tukee tarkistettujen valtakunnallisten tavoitteiden eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun vaatimuksia.

Asemakaavaehdotuksen ilmastovaikutuksia, energiankulutusta ja hiilidioksidipäästöjä on arvioitu seuraavassa asteikolla 1-5.

- |   |  |
|---|--|
| 1 | erinomainen (kuvassa pienin kehä)          |
| 2 | hyvä                                       |
| 3 | normaali (kuvassa keskimäinen, tumma kehä) |
| 4 | tydyttävä                                  |
| 5 | välttävä (kuvassa uloin kehä)              |

ASIAKOKO-NAISUUS	Asia nro	Arvioitava asia	Pisteytys 1...5
MAA	1	Aluetehokkuus	1
	2	Maansiirrot	3
	3	Pilaantuneet maat	3
	4	Lähivirkistysalueet	3
	5	Maaperän rakennettavuus	2
VESI	6	Hulevesien hallinta ja pohjavedet	3
	7	Tulvasuojelu	3
ENERGIA	8	Rakennusten energiakulutus	2
	9	Sähköntuotanto	3
	10	Lämmöntuotanto	3
	11	Passiivisen aurinkoenergian huomioiminen	3
	12	Ulkovalaistus	2
LIIKENNE JA PALVELUT	13	Joukkoliikenne	1
	14	Kävely ja pyöräily	1
	15	Henkilöauton käyttö ja pysäköinti	2
	16	Palveluiden sijainti ja toimintojen sekoittuminen	1
HIILI- JA MATERIAALIKIERTO	17	rakennusten hiilijalanjälki	2
	18	Jätehuolto	3
	19	Olevan rakennuskannan hyödyntäminen	2

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

### Hulevedet

Asemakaavassa on hule 15 –merkintä. Tontilla tulee varautua imeyttämään ja viivyttämään hulevesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.

### Melu

Keskustan liikenne edellyttää liikennemelulta suojautumista. Kaavan on laitettu määräykset par-4 ja ra-18/35 dB.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

---

i-3	Alueen osa, jonka kautta jalankulku viereiselle tontille tai alueelle on sallittu. <i>Merkinnällä halutaan mahdollistaa sisäiset liike-tilojen yhteydet.</i>
par-4	Katujen puoleisilla julkisivuilla huoneistojen parvekkeet tulee sijoittaa rakennusosalalle ja pääkatujen varrella varustettava suljettavin parvekelasein.
ma-yp	Alueen osa, jolle saa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia tai niihin liittyviä maanpäällisiä asukkaiden yhteiskäyttö- ja pysäköintitiloja.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
ra-12/35 dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ja laitteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkinnän osoittama dBA määrä. Parvekkeet on varustettava sellaisin suljettavin parvekelasein, joilla alitetaan päiväsaajan keskiäänitaso 55 dB. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä meluntorjuntasuunnitelma.
Kmin200	Luku, joka osoittaa neliömetreinä liike- ja toimistotiloiksi käytettävän kerrosalan vähimmäismäärän.
rto-2	Merkintä osoittaa, että alueelle laadittua rakentamistapaohjetta on ehdottomasti noudatettava.

## 5.7 Nimistö

Alueella oleva nimistö säilyy nykyisellään.

## 5.8 Kaavatalous

Suunnittelualue liittyy Kuopion ydinkeskustan kaupunkirakenteeseen. Alueen infrastruktuuriverkosto on kuvattu kaavaselostuksen liitteissä 5.1...5.6.

Esitetty ratkaisu liittyy olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja on näin ollen kaavataloudellinen. Ratkaisut eivät tuo kaupungille uusia rakentamisesta johtuvia investointitarpeita.

## 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

---

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentamisen toteutukseen johtava rakennussuunnittelu ja rakentamisen valmistelu on tarkoitus käynnistää heti kaavan saatua lainvoiman.

Kuopiossa 1.4.2019

Pauli Sonninen  
vs. asemakaavapäällikkö, Arkkitehti, YKS 364

Kaavakarttaan on tehty seuraavat tekniset korjaukset asemakaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen (2) ja muistutuksen jälkeen:

- rakennusoikeuden määrää on pienennetty Rengastalon tontilla 400 k-m<sup>2</sup>, uusi rakennusoikeus on 4 600 k-m<sup>2</sup>.
- rakennuksen ääneneristävyyttä koskeva määräys on muutettu Ympäristösuojelupalvelujen esittämän mukaiseksi ra-18/35 dB
- muut tehdyt muutokset ovat olleet teknisiä koskien mm. merkintöjen sijoittamista kaavakartalla luettavuuden selventämiseksi ja kaavaselostuksen täydentäminen.

Kuopiossa 12.9.2019

Pauli Sonninen  
vs. asemakaavapäällikkö, Arkkitehti, YKS 364

Roope Ruhanen  
kaavoitusinsinööri

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asiahallintajärjestelmässä. Asiakirjan oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.