

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS RENGASTALO

(työnumero 355, asian:o 6368/2014)

17.10.2019



LUO arkkitehdit Oy

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 22.3.2017

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJAKUOPION KAUPUNKI, KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT, ASEMAKAAVOITUS

SISÄLTÖ:

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	7
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	12
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1	Osalliset	13
4.3.2	Vireilletulo	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
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	21
4.5.3	Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet	25
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	26
5.1	Kaavamuutoksen rakenne	26
5.1.1	Mitoitus	28
5.1.2	Palvelut	28
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3	Aluevaraukset	29
5.3.1	Korttelialueet	29
5.3.2	Muut alueet	29
5.4	Kaavamuutoksen vaikutukset	29
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
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
3.2	Rakennustapaohje ja havainneaineisto Rengastalo, LUO arkkitehdit Oy
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
8	Muistio lausuntokokouksesta
9	Ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipide vastineineen

KUVAT

Kuva 1. Suunnittelualan raja	1
Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta	3
Kuva 3. Viistoilmakuva suunnittelualan nykytilanteesta	4
Kuva 4. Rengastalo	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	9
Kuva 10. Ote Kaupunkirakenne 2030-luvulla raportista	10
Kuva 11. Ote Master Plan 2035-raportista	11
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, Arkkitehtuuritoim. Riitta Korhonen Oy	19
Kuva 16. Kuva Rengastalon vaihtoehdosta 2, Arkkitehtuuritoim. Riitta Korhonen Oy	19
Kuva 17. Kuva Rengastalon vaihtoehdosta 3, Arkkitehtuuritoim. Riitta Korhonen Oy	200
Kuva 18. Havainnekuvia valmisteluvaiheen kaupunkimallista	21
Kuva 19. Havainnekuvia ehdotusvaiheen kaupunkimallista	23
Kuva 20. Lautakunnan 25.9.2019 hyväksymä asemakaavaehdotus	26
Kuva 21. Rengastalo Tulliportinkadulta nähtynä, LUO Arkkitehdit Oy	27
Kuva 22. Rengastalo Ajurinkadulta nähtynä, LUO Arkkitehdit Oy	27
Kuva 23. Rengastalo, kaavaehdotus	29

RENGASTALO

MULTIMÄKI 4-13-7

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, joka koskee 17.10.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

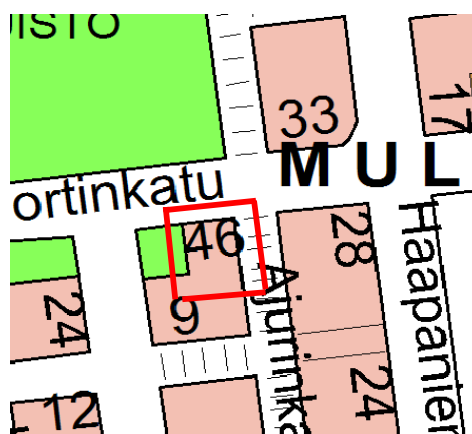
Kuopion kaupungin 4. kaupungin-osan (Multimäki) korttelin 13 tonttia 7.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kuopion kaupungin 4. kaupungin-osan (Multimäki) korttelin 13 tontti 7.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Kuopion keskustassa, kauppatorin luoteisnurkalla, Tulliportinkadun ja Ajurinkadun risteyksen lounaispuolella.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus

Kaavatunnus:

839

Kaavatyön tarkoitus:

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle lisää 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

Alun pitäen 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 nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 27.2.–25.4.2017. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 18.4.2017.

Laajaa kaava-aluetta (Rengastalo ja Tullinkulma) koskeva 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.

Laajaa kaava-aluetta (Rengastalo ja Tullinkulma) koskeva 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.

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt 25.9.2019 § 180 Tullinkulmaa (4-10-4 ja 6) ja Rengastaloa (4-13-7) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen sekä Kuopion kaupungin 4. kaupunginosan (Multimäki) korttelin 10 tonttia 8 koskevan sitovan tonttijaon kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Maankäyttösopimuksesta liittyvistä syistä johtuen on hyväksymisen jälkeen päädytty jakamaan asemakaavamuutos erillisiksi kaavoiksi. Rengastaloa (4-13-7) koskevalta osalta asemakaavamuutosehdotus jatkaa kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ja Tullinkulman (4-10-4 ja 6) osalta maankäyttösopimusneuvottelua jatketaan.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on alun pitäen ollut selvittää Tullinkulman korttelin ja Rengastalon tontin täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Kaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle lisää liiketiloja ja asumista. Kaavamuutoksen yhteydessä päivitetään suunnittelualueen pysäköintimääräykset ja -järjestelyt.

Maankäyttösopimuksesta liittyvistä syistä johtuen on asemakaavamuutos päädytty jakamaan erillisiksi kaavoiksi. Rengastaloa (4-13-7) koskevalta osalta asemakaava-

muutosehdotus jatkaa kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ja Tullinkulman (4-10-4 ja 6) osalta maankäyttösopimusneuvottelua jatketaan.

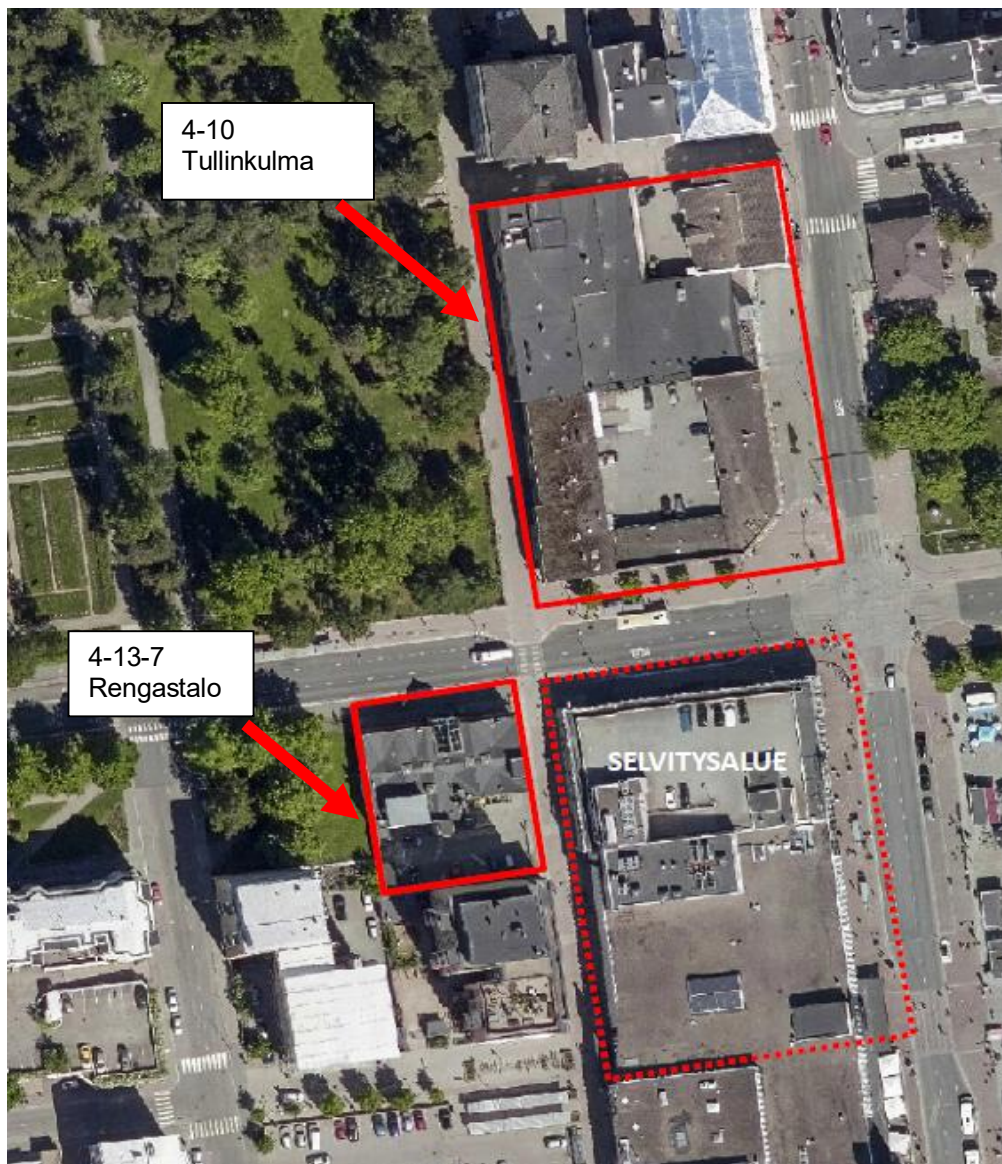
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

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 sisältyi alun pitäen korttelin 4-13 tontin 7 lisäksi myös kortteli 4-10. Kaavatyön aikana varsinaiseen suunnittelualueeseen liittyi selvitysalueena rakennusten korkeuksien osalta myös eteläpuoleisen korttelin 4-14 alueita, jotka eivät kuitenkaan sisälly muutoin tähän asemakaavan muutokseen.

3.1.2 Luonnonympäristö

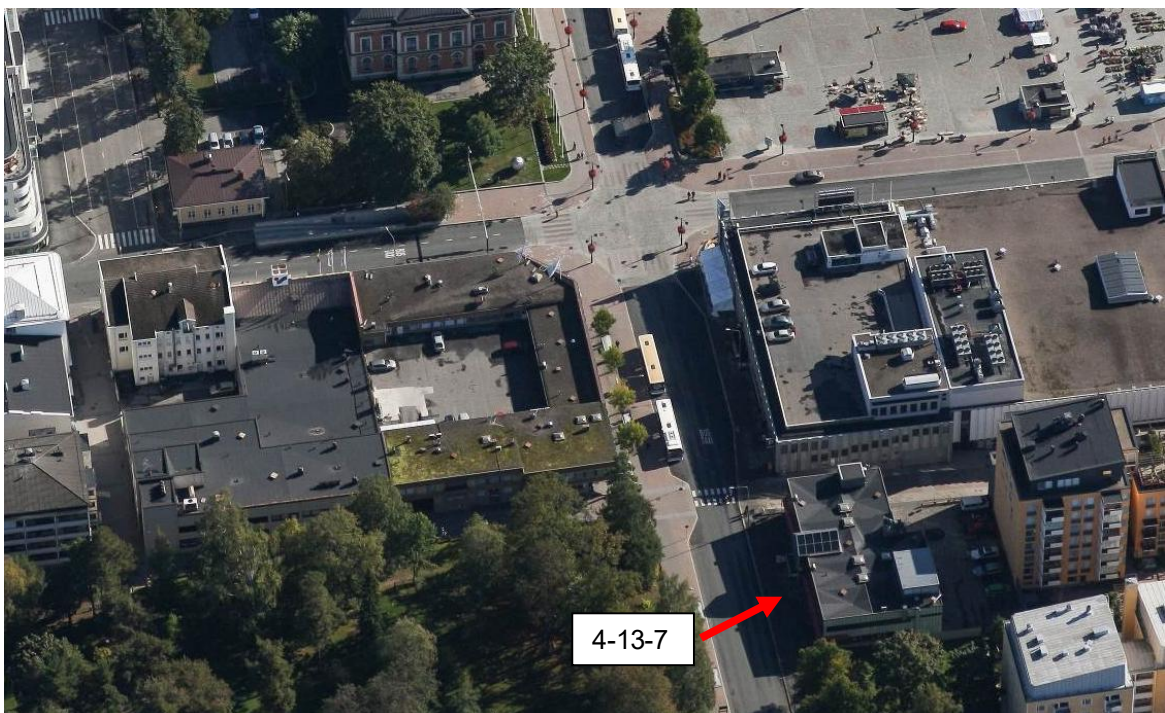
Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat pääosin rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueen länsi- ja luoteispuolella sijaitsee Sankaripuisto, joka on 2,2 hehtaarin suuruisen puistomainen hautausmaa-alue. Sankaripuiston alueella on runsaasti täysikasvuista havu- ja lehtipuustoa. Tulliportinkadun eteläpuolella,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

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

Tontilla 4-13-7 on vuonna 1966 valmistunut 2- kerroksinen liikerakennus (Rengastalo), jonka toteutunut kerrosala on 1 859 k-m².



Kuva 4. Rengastalo (Google 2017)

Aiemmin kaava-alueeseen kuuluneessa korttelissa 4-10 on Tullinkulman tontilla 10-4 vuonna 1968 valmistunut 2–3-kerroksinen toimistorakennus, jonka toteutunut kerrosala on 3 600 k-m². Tontilla 10-6 on vuonna 1985 valmistunut L-muotoinen 2–3-kerroksinen liike- ja tavaratalorakennus, jonka toteutunut kerrosala on 1 862 k-m². Tontilla 10-7, Haapaniemenkadun ja Maljalahdenkadun kulmassa on vuonna 1952 valmistunut 3–4-kerroksinen liike- ja tavaratalo (Pyörätalo), jonka toteutunut kerrosala on 1 162 k-m². Pyörätalo on arkkitehti A.S. Sandelinin suunnittelema ja hyvin säilynyt näihin päiviin. Rakennus edustaa tyyli- ja muotoilultaan jälkifunktionalismia ja kuuluu riisteyalueen funkistalojen kokonaisuuteen.

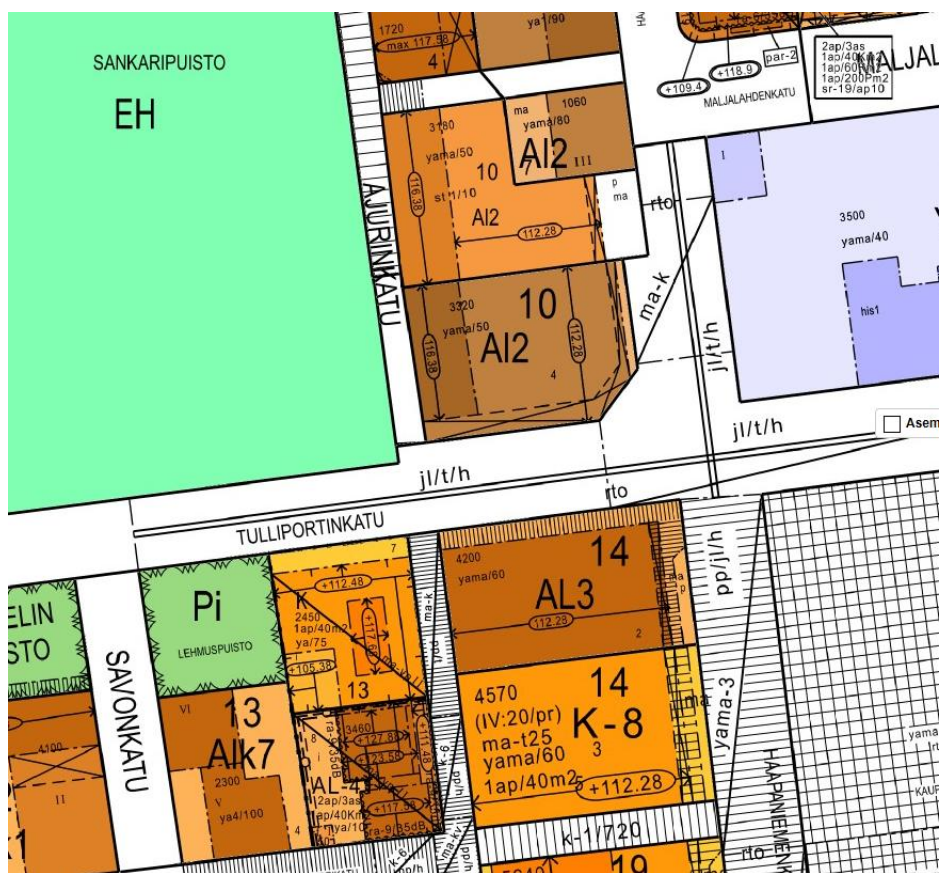
3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Rengastalon tontin 4-13-7 omistaa Kiinteistö Oy Kuopion Rengastalo. Ympäröivät katualueet ovat Kuopion kaupungin omistuksessa. Viereisen Sankaripuiston (hautausmaa) maanomistaja on Kuopion evankelisluterilainen seurakuntayhtymä. Viereiseen selvitysalueeseen kuuluvat maa-alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Liikenneverkko ja liikenne

Suunnittelualueella, Tullinkulman ja Rengastalon välissä kulkee kaupungin joukkoliikennekatuna toimiva Tulliportinkatu, jossa taksi- ja huoltoliikenne on sallittu. Rengastalon tontti rajautuu itäpuolelta jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun Ajurinkatuun.

Ajurinkatu on osa ruutukaavakeskustan rännikatuverkostoa. Viereinen Tullinkulma rajautuu itäpuolelta joukkoliikennekatuna toimivaan Haapaniemenkatuun ja länsireunalta Ajurinkatuun.



Kuva 5. Katuverkosto

Liikenteen melu

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



Kuva 6. Päivä- ja yöaikainen melu

3.2 Suunnittelutilanne

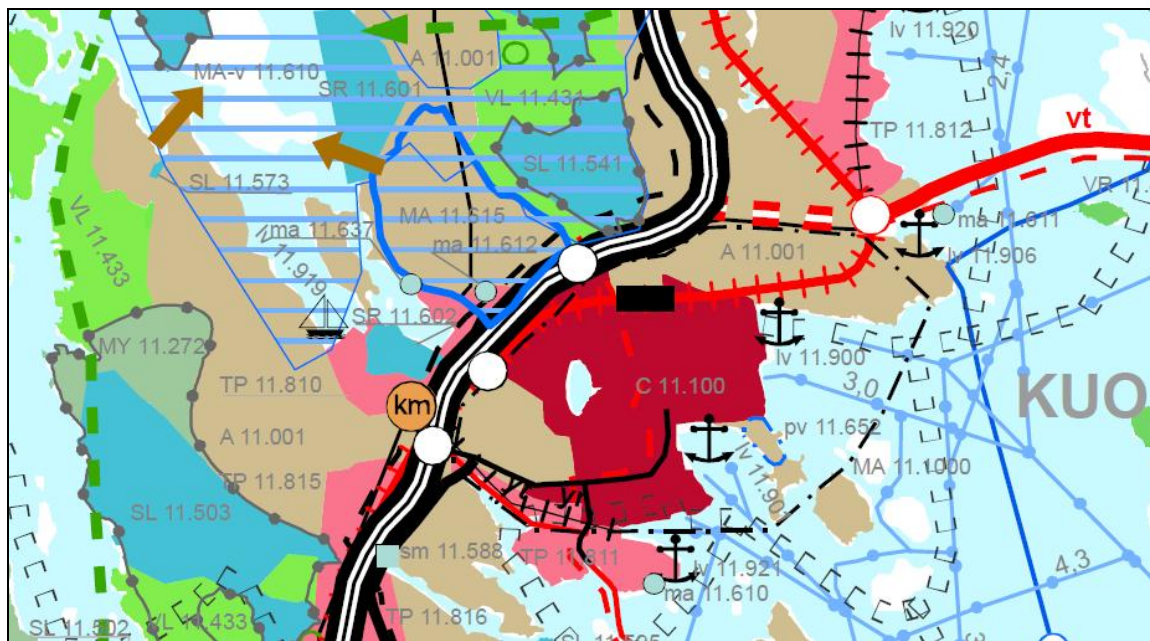
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet sisältävät muun muassa toimiviin yhdyskuntiin ja kestäväan liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita etenkin terveellisen ja turvallisen elinympäristön sekä olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämisen ja eheyttämisen osalta.

Maakuntakaava



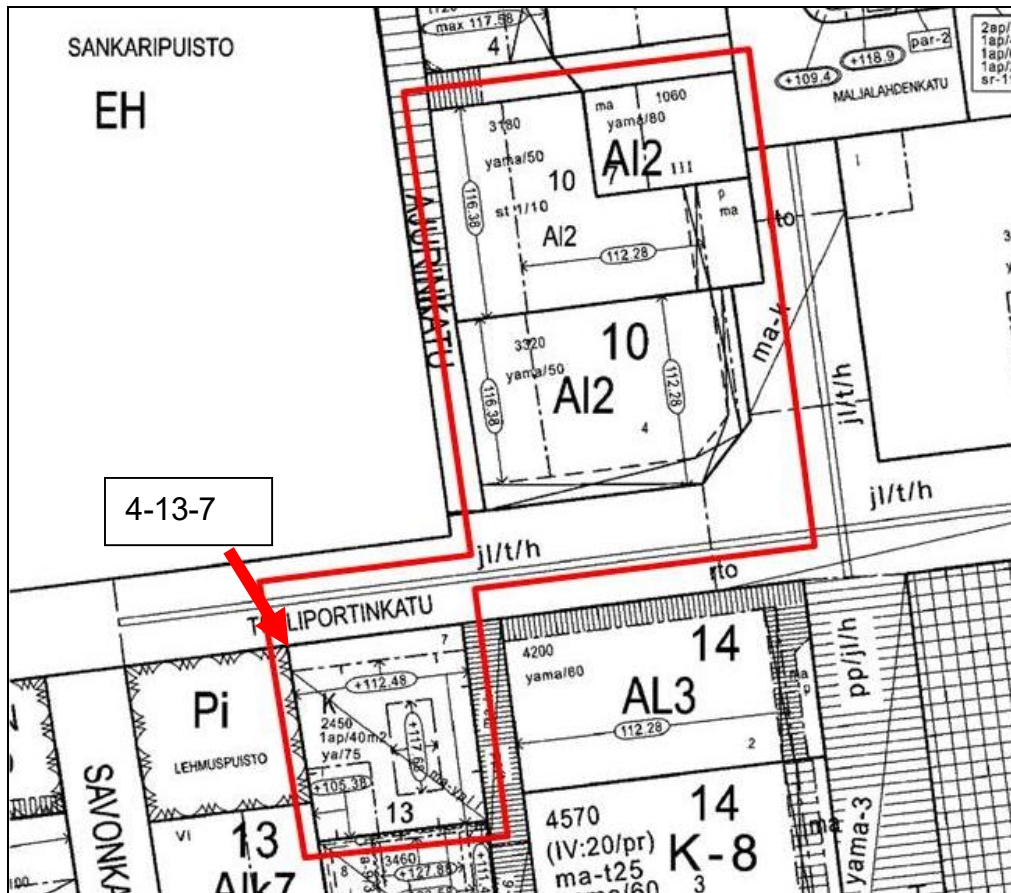
Kuva 7. Ote maakuntakaavasta

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa suunnittelualue 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 eheyttää 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.

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

Asemakaava

Tontilla 4-13-7 (Kiinteistö Oy Kuopion Rengastalo) on voimassa kaupunginvaltuuston 24.10.2005 hyväksymä asemakaava. Asemakaavassa tontti on merkitty liike- ja toimitorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta tontilla on 2 450 k-m². Tonttia koskee pysäköintimääräys 1 ap/40 m². Pysäköintiä koskee lisäksi merkintä ya/75, joka osoittaa kuinka suuren osan tonttia varten vaadittavista autopaikoista saa sijoittaa YA- korttelialueelle. Rakennuksen korkeus on määritetty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimpien korkeusasemien kautta. Rakennusalueelle saa toteuttaa maanalista väestönsuojaa ja pysäköintitiloja varten kaksi maanalaista kerrosta.



Kuva 9. Ote voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta

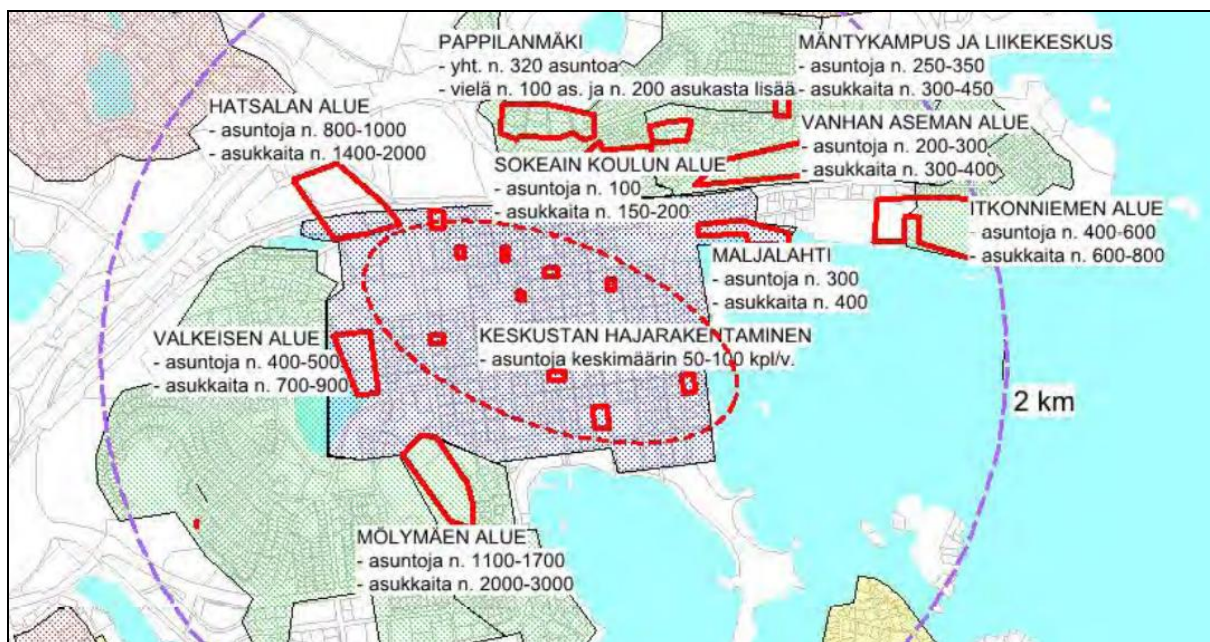
Ohjelmat ja tavoitteet:

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

Kuopion 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.



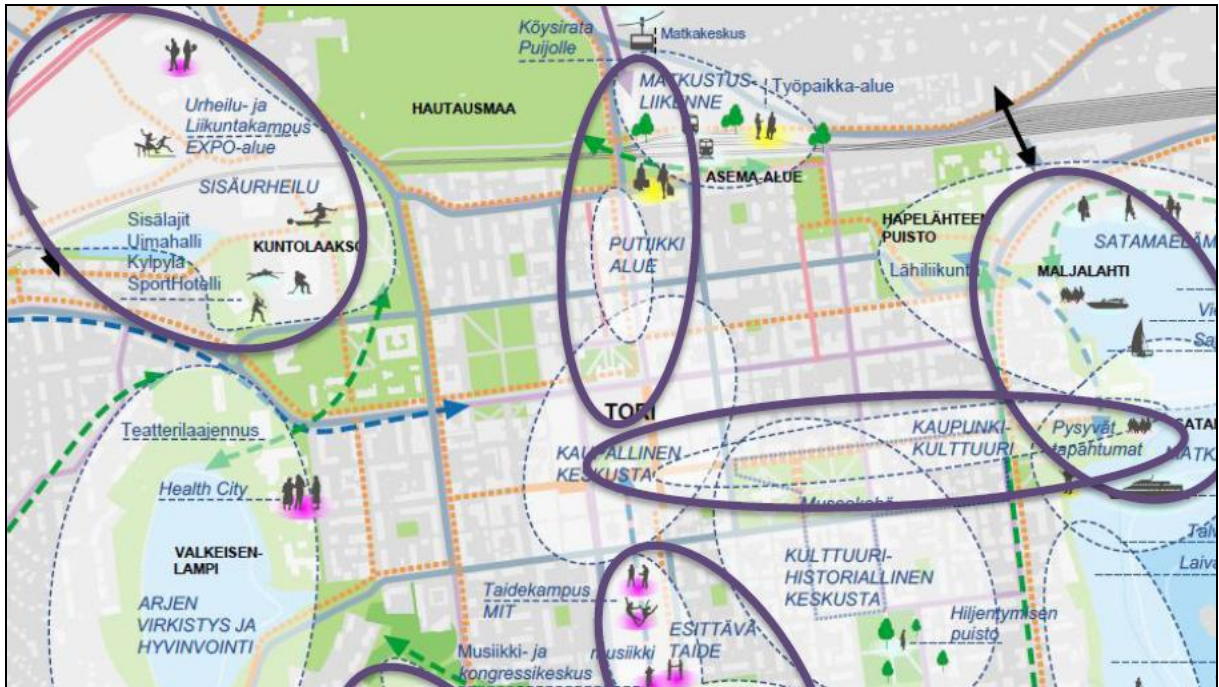
Kuva 10. Ote Kaupunkirakenne 2030-luvulla raportista

Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Oh-

jelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille.

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 keskusta-alueita. Master Plan –luonnoksessa suunnittelualueelle sijoittuu Tori, kaupallinen keskus merkintä.

Kuopion resurssiviisautsohjelma on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 11.12.2017. Ohjelma sisältää kuusi teemaa, joiden sisällä on määritetty teemakohtaiset visiot vuodelle 2050, tavoitteet vuodelle 2030 ja mittarit sekä toimenpidekokonaisuudet tavoitteiden toteuttamiseksi. Tähän kaavatyöhön liittyvät erityisesti liikkumiseen ja yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet.

Kuopion keskustapysäköinnin yleissuunnitelman on kaupunginhallitus hyväksynyt 11.12.2017. Suunnitelman mukaan Kuopion keskusta-alueella otetaan käyttöön vyöhykejako pysäköintinormeissa niin autopaikkojen kuin pyöräpaikkojen osalta (kaupallinen ydinvyöhyke ja keskustavyöhyke). Kaava-alue kuuluu kaupalliseen ydinvyöhykkeeseen, jossa tavoitteena on pysäköinnin keskittäminen, pyöräpysäköinnin kehittäminen

nen, lyhyet etäisyydet sekä alueen hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen tai pyörällä. Polkupyöräpysäköinnille asetetaan lisäksi paikkojen sijaintiin ja muotoon liittyviä laatuvaatimuksia. Kaavassa sovelletaan yleissuunnitelman mukaisia normeja.

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

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja -rekisteri

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

Aiemmin kaava-alueeseen kuuluneen 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.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Kaavamuuotosalueella 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 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.

Aiemmin kaava-alueeseen kuulunut 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.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kiinteistö Oy Kuopion Rengastalo on 10.8.2016 saapuneella kirjeellä hakenut asemakaavanmuutosta omistamalleen tontille 4-13-7. Tavoitteena on 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 kehittämissyhdystys Ry, DNA Itä- ja Keski-Suomi, TeliaSonera Finland Oy 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

Laajaa kaava-aluetta (Rengastalo ja Tullinkulma) koskeva 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.

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

Suunnittelualueeseen sisältyneen 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.

Laajaa kaava-aluetta (Rengastalo ja Tullinkulma) koskeva 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. Muistio kokouksesta on selostuksen liitteenä 8. Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipide vastineineen ovat selostuksen liitteenä 6.

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

Laajaa kaava-aluetta (Rengastalo ja Tullinkulma) koskeva 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. Ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipide vastineineen ovat selostuksen liitteenä 9.

Asemakaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutuksen jälkeen Rengastaloa koskevaan kaavakarttaan on tehty seuraavat tekniset korjaukset:

- rakennusoikeuden määrää on pienennetty Rengastalon tontilla 400 k-m², uusi rakennusoikeus on 4 600 k-m²
- 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.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 25.9.2019 § 180 Tullinkulmaa (4-10-4 ja 6) ja Rengastaloa (4-13-7) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen sekä Kuopion kaupungin 4. kaupunginosan (Multimäki) korttelin 10 tonttia 8 koskevan sitovan tonttijaon kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Maankäytösopimuksesta liittyvistä syistä johtuen on hyväksymisen jälkeen päädytty jakamaan asemakaa-

vamuutos erillisiksi kaavoiksi. Rengastaloa (4-13-7) koskevalta osalta asemakaava-muutosehdotus jatkaa kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ja Tullinkulman (4-10-4 ja 6) osalta maankäyttösopimusneuvottelua jatketaan.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ja ehdotusai-neistoon toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi. ELY-keskus on antanut ehdotusaineistosta lausuntonsa. Kaavatyöstä ei ole ollut tar-peen 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

MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaa-vaa. MRL 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaa-va otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Näin ollen yleiskaavalla on lähtökohtaisesti ohjaava oikeusvaikutus, mutta sillä ei ole täysin ehdotonta pakotta-vaa oikeusvaikutusta. Hallituksen esityksessä eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi (HE 101/1998) todetaan ehdotetun MRL 54 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa, että ohjeena oleminen tarkoittaa asemakaavaa laadittaessa sitä, että yleispiirteisissä kaavoissa tehty maankäytölliset ratkaisut on otettava asemakaavan laatimisen perustaksi ja niissä tehdyistä maankäyttöä koskevista perusratkaisuista voidaan poiketa vain rajoitetusti, ja edelleen, että asemakaavalla kuitenkin tarkenne-taan yleispiirteisissä kaavoissa tehtyjä ratkaisuja. Yleiskaavan ohjausvaikutus ei näin ollen tarkoita sitä, että ohjaavaa kaavaa tulisi noudattaa sellaisenaan, vaan yleispiir-teisempää 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 tavoit-teen C, ”keskustatoimintojenalue, pääkeskus” lisämääritteellä ”Ydinkeskustan alue, joka varataan liike-, toimisto- ja palvelutiloille ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoimin-noille ja asumiselle” kanssa, vaikka painopiste on asuinrakentamisessa. Liikennealu-eet ja niihin liittyvät palvelut muodostavat yhdessä asuinrakentamisen kanssa kokonai-suuden, jossa saavutettavuus ja esteettömyys ovat tärkeitä.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdyskuntarakenteen taloudellinen ja kestä-vän kehityksen mukainen tiivistäminen ja eheyttäminen. Samalla tavoitteena on myös kaupunkikuvan kohentaminen sekä arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoisen, ympäröivään rakennuskantaan sopeutuvan, ratkaisun löytäminen täydentävälle uudis-rakentamiselle. Tavoitteena on täydentää keskustan kaupungin keskustaa rakentamis-

tavaltaan keskusta-alueelle sopivalla rakentamisella, lisätä keskustan palvelutarjontaa sekä tarjota uutta keskusta-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

Ehdotuksen hyväksymiskäsittelyyn asti kaava-alueeseen kuuluivat Tullinkulman ja Rengastalon alueet.

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. Suojelu-merkinnällä 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, räystäällä sisäänpäin taittuva kattorakenne ja rakennusmassan aukotusten hienovarainen variointi.

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

Rengastalo vaihtoehto 1 (Paradiso)

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.

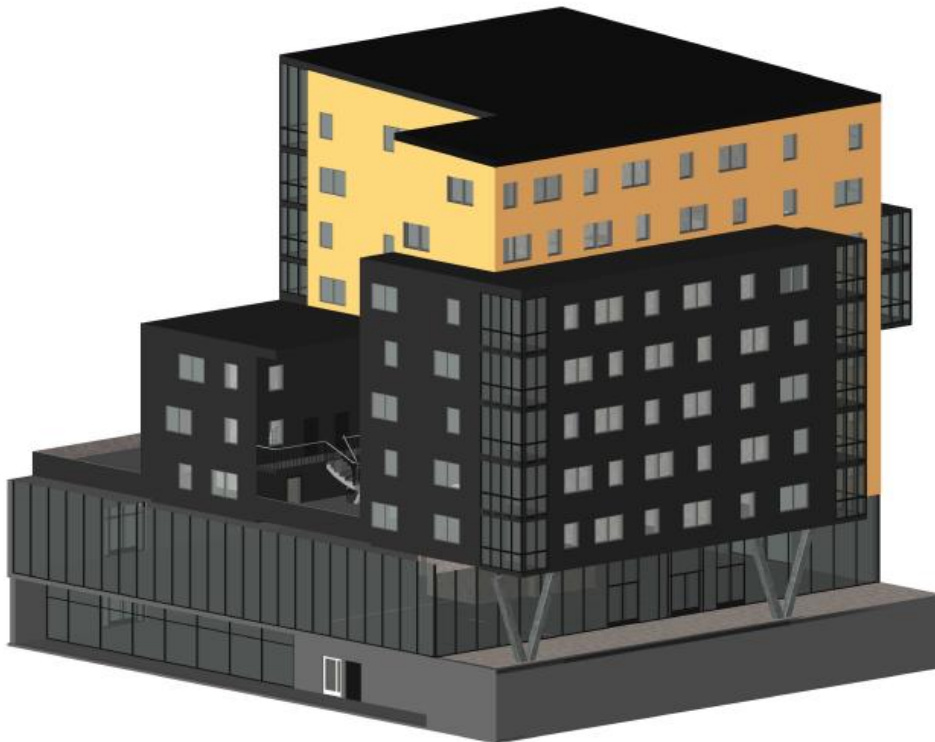
Tulliportinkadun puolella parvekkeet ovat rungon sisään vedetyt, valkoinen rappauspinta on rauhoittava, joita muutama värillä korostettu parveke elävöittää. 1-kerroksen tuulikaappi/porrashuone katkaisee arkadisyyvennyksen.

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



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

Rengastalo vaihtoehto 2 (Purgatorio)

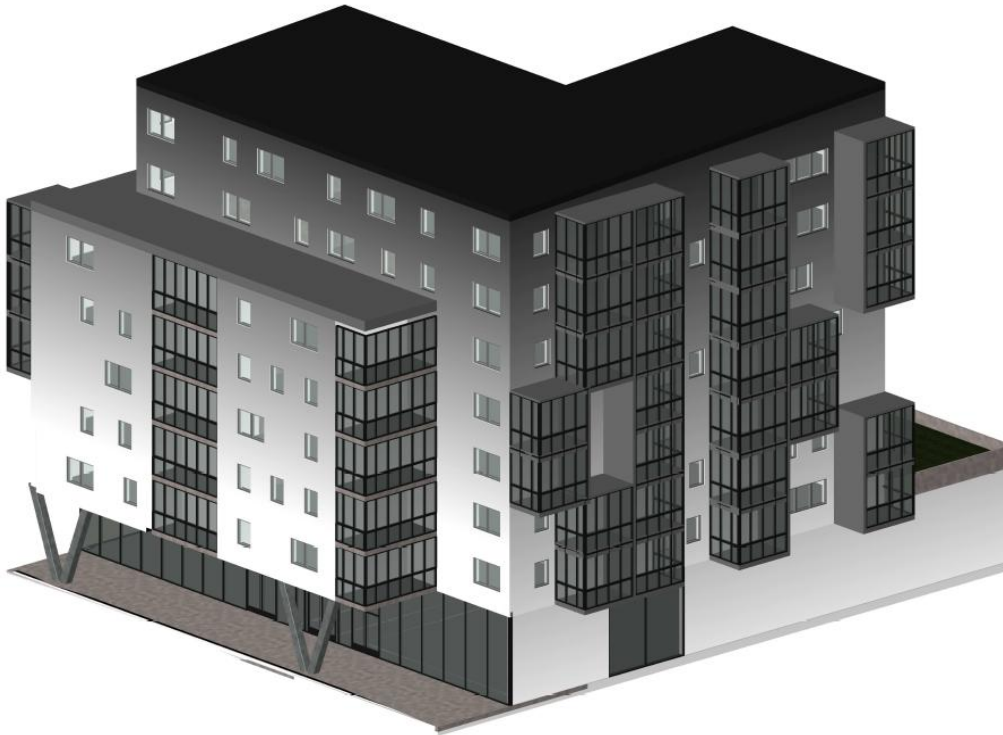


Kuva 16. Kuva Rengastalon vaihtoehdosta 2, Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy

Julkisivullisesti massa on rauhallinen. Ainoat massasta ulkonevat parvekkeet sijaitsevat puiston puolella. Tumma kellarikerroksen ja myös Tulliportinkadun ja Ajurinka-

dun 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
KAUPUNKIRAKENNE		
- liittyminen kaupunkirakenteeseen	+++	liittyy olemassa olevaan / täydentää sitä
- olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	++	täydentää ympäröivää rakentamista
- yhdyskuntatekniikka (energia, vesi, jäte)	++	helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon
- virkistysalueet	0	tukeutuu keskustan virkistysalueisiin
- kaavatalous	+++	ratkaisujen tehokkuus
YMPÄRISTÖ		
- rakennettu ympäristö	++	rakentamisen sovittaminen ympäristöön
- häiriötekijät	-	liikennemäärä lisääntyy
- erityispiirteet	+	Huomioi ja hyödyntää olemassa olevia

		rakenteita
LIIKENNE		
- 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
SOSIAALISET VAIKUTUKSET		
- elinot ja viihtyisyys	+	sosiaalinen ympäristö, esteettömyys liikuttaessa
KUNNALLISTALOUS		
- määrärahat / hankkeen kustannusarvio	0	määrärahat investointiohjelman mukaan
- elinkeinoelämä	++	tukee elinkeinoelämää
YRITYSVAIKUTUKSET	++	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 räystääslinjoja. 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 vaaleat 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 talonrungsissa sisäänvedetyt, syynä tähän on lähinnä liikennemelu, talviajan kunnonapito 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 liikkuu.

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

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

4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

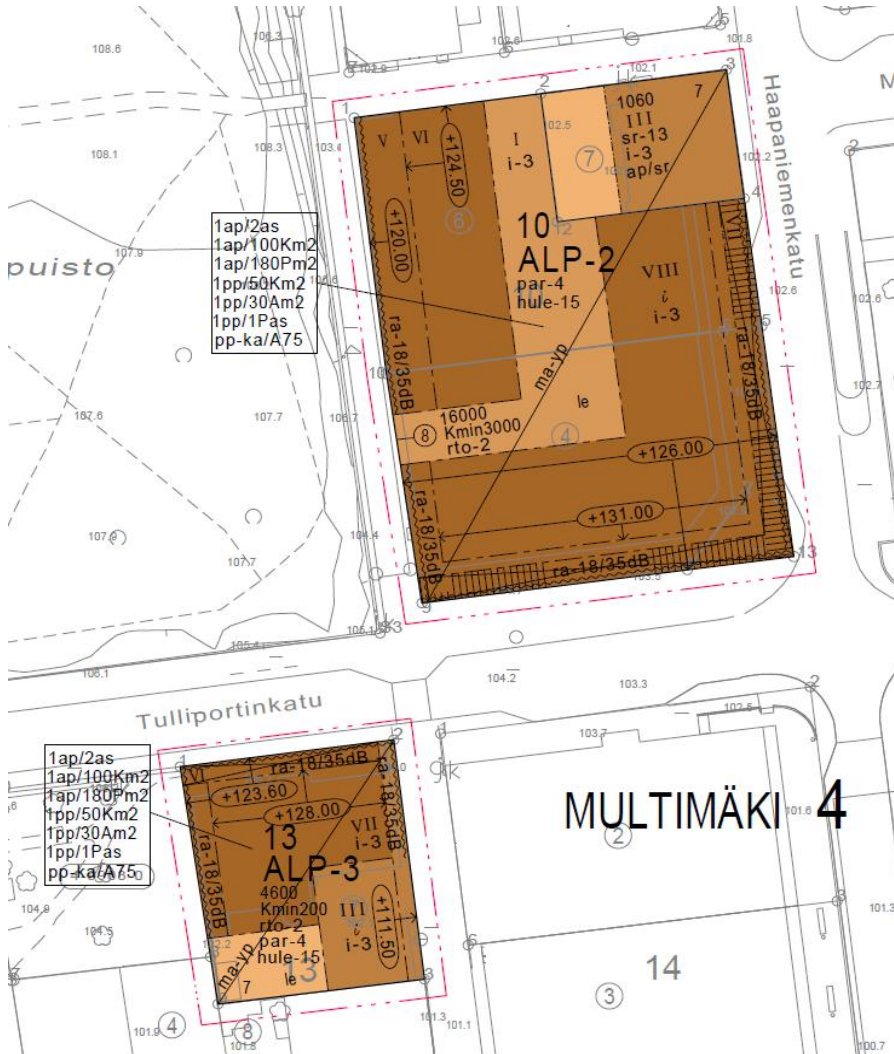
Asemakaavan pohjaksi laadittiin kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa molemmille tonteille yhteistyössä maanomistajien kanssa. Nähtävillä olostu saatu palaute tuotiin maanomistajille tiedoksi ja tehtiin esitys ehdotusvaiheen ratkaisuksi. Ehdotusvaiheessa Rengastalo on suunniteltu saadun palautteen perusteella 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.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 25.9.2019 § 180 Tullinkulmaa (4-10-4 ja 6) ja Rengastaloa (4-13-7) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen sekä Kuopion kaupungin 4. kaupunginosan (Multimäki) korttelin 10 tonttia 8 koskevan sitovan tonttijaon kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Maankäyttösopimuksesta liittyvistä syistä johtuen on hyväksymisen jälkeen päädytty jakamaan asemakaavamuutos erillisiksi kaavoiksi. Rengastaloa (4-13-7) koskevalta osalta asemakaavamuutosehdotus jatkaa kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ja Tullinkulman (4-10-4 ja 6) osalta maankäyttösopimusneuvottelua jatketaan.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Ehdotuksen hyväksymiskäsittelyyn asti kaava-alueeseen kuuluivat Tullinkulman ja Rengastalon alueet. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 25.9.2019 § 180 Tullinkulmaa (4-10-4 ja 6) ja Rengastaloa (4-13-7) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen sekä Kuopion kaupungin 4. kaupunginosan (Multimäki) korttelin 10 tonttia 8 koskevan sitovan tonttijaon kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.



Kuva 20. Lautakunnan 25.9.2019 hyväksymä asemakaavaehdotus

Maankäyttösopimuksesta liittyvistä syistä johtuen on hyväksymisen jälkeen päädytty jakamaan asemakaavamuutos erillisiksi kaavoiksi. Rengastaloa (4-13-7) koskevalta osalta asemakaavamuutosehdotus jatkaa kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ja Tullinkulman (4-10-4 ja 6) osalta maankäyttösopimusneuvottelua jatketaan.

Rengastaloa (4-13-7) koskeva asemakaavan muutosehdotus

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

Kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu ja säilyy ennallaan.

Asemakaavaehdotuksessa Rengastalon uusi ehdotus pyrkii ottamaan huomioon saadun palautteen mahdollisimman hyvin.



Kuva 21. Rengastalo Tulliportinkadulta nähtynä, LUO Arkkitehdit Oy



Kuva 22. Rengastalo Ajurinkadulta nähtynä, LUO Arkkitehdit Oy

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 0,1236 ha.

Rengastalon tontin rakennusoikeus on 4 600 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta $e=3.72$. Rakennusoikeudesta käytetään vähintään 200 neliömetriä liike- ja toimistotiloiksi (Kmin200). Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on pääosin VII, Tulliportinkadun varressa VI ja tontin kaakkoisosassa III. Rakennuksen massoittelua on lisäksi ohjattu rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa osoittavilla merkinnöillä. Pysäköintitiloja on mahdollista rakentaa kellarikerrokseen.

Auto- ja polkupyöräpaikkanormit ovat keskustan pysäköinnin yleissuunnitelman mukaisia:

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

Suunnittelualueetta koskevat tarkemmat laajuustiedot ovat liitteinä 1/1–1/2 olevassa seurantalomakkeessa sekä liitteenä 3.2 olevassa rakennustapaohjeessa ja havainneaineistossa.

5.1.2 Palvelut

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

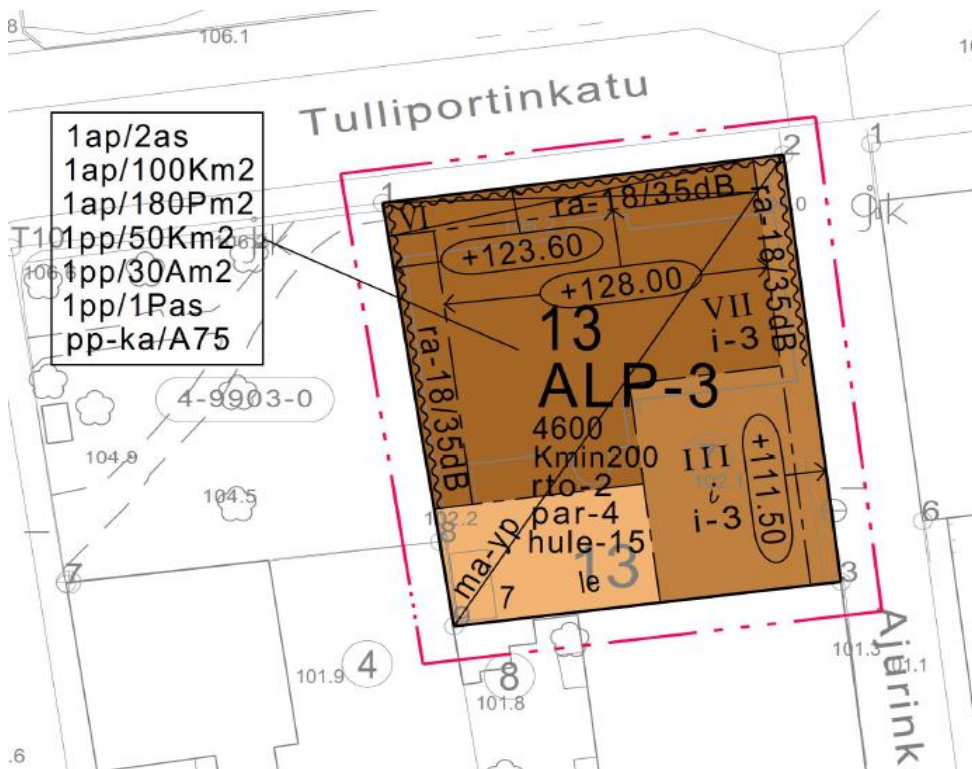
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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, selostuksen liite 3.2).

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



Kuva 23. Rengastalo, kaavaehdotus

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

Kaavan muutosalueeseen ei sisälly 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 näkymiin. 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.

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) |

ASIAKOKONAISUUS	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
	8	Rakennusten energiakulutus	2
	9	Sähköntuotanto	3

ENERGIA	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 viivytämään 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 liikeyhteydet.</i>
par-4	Katujen puoleisilla julkisivuilla huoneistojen parvekkeet tulee sijoittaa rakennusosalalle ja pääkatujen varrella varustettava suljettavien 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 päiväajan 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. Kuopion kaupunki ja Kiinteistö Oy Kuopion Rengastalo laativat maankäyttö-sopimuksen, jossa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

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

Kuopiossa 17.10.2019

Pauli Sonninen
va. asemakaavapäällikkö, Arkkitehti, YKS 364

Roope Ruhanen
kaavoitusinsinööri

Anne Turkia
kaavoitusinsinööri

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