



**VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 28.8.2019**

**HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO**

**KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,  
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,  
ASEMAKAAVOITUS**

# **PUISTOKADUN KASARMIKORTTELI**

## **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS**

### **EHDOTUS**



**Sisältö**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	6
2 TIIVISTELMÄ.....	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	7
2.2 Asemakaavan muutos .....	7
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....	7
3 LÄHTÖKOHDAT.....	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	8
3.1.2 Luonnonympäristö.....	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus .....	21
3.2 Suunnittelutilanne.....	21
3.2.1 Kaava-alueita ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .	21
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	27
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	27
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	27
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	27
4.3.1 Osalliset.....	27
4.3.2 Vireilletulo.....	28
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	28
4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....	30
4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet .....	32
4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....	33
4.4.2 Kaavatyön luonnosvaiheen suunnitelmat.....	34
4.4.3 Luonnosvaiheen vaihtoehtojen vaikutusten arviointi .....	39
4.4.4 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet .....	40
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS .....	41
5.1 Asemakaavan muutoksen rakenne .....	41
5.1.1 Mitoitus.....	41
5.1.2 Palvelut .....	42
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	42
5.3 Aluevaraukset .....	42
5.3.1 Korttelialueet.....	42
5.3.2 Muut alueet .....	43
5.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset .....	43
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	43
5.4.2 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset .....	44
5.4.3 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnon ympäristöön .....	44
5.4.4 Muut vaikutukset .....	44
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	45
5.6 Nimistö.....	45

5.7 Kaavatalous .....	46
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	46

## Liitteet

1	Asemakaavan muutoksen seurantalomake
2/1	Asemakaavan muutokskartta
2/2	Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
3	Havainneaineisto ja rakentamistapaohje (Arkkitehtipalvelut Oy)
4	Poistokartta/ ote ajantasa-aseamakaavasta
5	Kuopion kasarmit Puistokatu 29, rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy)
6	As Oy Hatsalankruunu, rakennushistoriaselvitys
7	Liikennemelu-, tärinä- ja runkomeluselvitys (Sitowise Oy)
8	Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen
9	Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset vastineineen

## Kuvat

Kuva 1. Asemakaavan muutosalueen raja- aus esitettynä virastokartalla yhtenäisellä viivalla .....	8
Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueelle (etelä). Suunnittelualueen likimääräinen raja- aus esitettynä punaisella viivalla. ....	9
Kuva 3. Ilmakuvat suunnittelualueelle vuosilta 1951 (vasen) ja 2018 (oikea). Oikeanpuoleisessa kuvassa näkyvät alueen uudet rakennukset ja kadut. Kuva rakennushistoriaselvityksestä (Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy). ....	10
Kuva 4. Karttakuva suunnittelualueesta. Kasarmirakennusten valmistumisvuodet merkitty kuvaan punaisella.....	10
Kuva 5. kuva pohjoisen vuonna 1914 valmistuneen kasarmirakennuksen nykytilanteesta. Rakennuksen julkisivusta erottuu selkeästi eri aikoina valmistuneet kerrokset. Kuva rakennushistoria selvityksestä.....	11
Kuva 6. Rakennuksen pohjakaavio, leikkaus ja piirros länsijulkisivusta. Piirrustukset laadittu venäläisessä kasarmikomiteassa. Kuva rakennushistoriaselvityksestä (Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy) .....	11
Kuva 7. Keskimmäinen vuonna 1916 valmistunut kasarmirakennus ja 1970- ja 19780- lukujen taitteessa peruskorjauksen yhteydessä rakennettu yhdysosa. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.....	12
Kuva 8. Rakennuksen pohjakaavio, leikkaus ja piirros länsijulkisivusta. Piirrustukset laadittu venäläisessä kasarmikomiteassa. Kuva rakennushistoria selvityksestä ( Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy). ....	12
Kuva 9. Eteläisin vuonna 1915 valmistunut kasarmirakennus, jonka länsisivulla on alun perin ollut kaksi matalilla liseeneillä ja räystäään attikalla korostettua sisäänkäyntiä. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.....	13
Kuva 10. Eteläisen kasarmirakennuksen pohjakaavio, leikkaus ja piirros länsijulkisivusta. Piirrustukset laadittu venäläisessä kasarmikomiteassa. Kuva rakennushistoriaselvityksestä. .	13
Kuva 11. Vuonna 1900 valmistuneen Nälkälinnan nykytilanne, rakennuksen alkuperäinen muoto ja ulkoasun pääpiirteet on säilytetty. Kuva rakennushistoriaselvityksestä. ....	14
Kuva 12. Asuinrakennuksen julkisivupiirros kansallisarkiston kokoelmista. Samalla tyyppi- piirrustuksella tehtiin asuinrakennuksia myös muille kararmialueille. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.....	14
Kuva 13. As oy Hatsalankruunu on valmistunut vuonna 1956. Peruskorjaus ja kattuhuoneistot on tehty 2000-luvun alussa (Kuva Jaana Keränen). ....	15
Kuva 14. Kuvassa vuonna 1958 valmistunut As Oy Seilasenmäki (kuva Jaana Keränen) .....	16
Kuva 15. Hatsalankadun itäpuolen asuinkerrostaloja. Kuvassa As Oy Kuopion Hatsalankatu 33 ja As Oy Kuopion Mäkikatu 6 (Kuva Jaana Keränen). ....	16
Kuva 16. Kiinteistö Oy Kuopion Asemankatu 7 (kuva Jaana Keränen).....	16

Kuva 17. Suunnittelualueen maanomistus. Alueella on vihreällä merkitty Kruunuasunnot Oy:n määräala M0501. Kortteliä ympäröivät katualueet omistaa Kuopion kaupunki. ....	21
Kuva 18. Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta. ....	22
Kuva 19. Ote voimassa olevasta asemakaavasta .....	23
Kuva 20. Ote Kuopion keskustan masterplan 2025 -luonnoksesta .....	24
Kuva 21. Kuopion kasarmialueen aluerajaus Museoviraston karttapalvelusta <a href="https://kartta.museroverkko.fi">www.https://kartta.museroverkko.fi</a> . ....	27
Kuva 22. Suunnittelun alkuvaiheen täydennysrakentamisen massoittelusta Hatsalankadun varalle (Arkkitehtitoimisto K2S Oy). ....	34
Kuva 23. Matalamman suunnitelmavaihtoehdon luonnossuunnitelma ja massamallinokset (Arkkitehdit K2S Oy).....	35
Kuva 24. Ilmakuvaupotus luonnosvaihtoehdosta VE01 (Arkkitehtitoimisto K2S Oy).....	36
Kuva 25. Näkymä sisäpihalle, luonnosvaihtoehto VE 01 (Arkkitehtitoimisto K2S Oy) .....	36
Kuva 26. Korkeamman suunnitelmavaihtoehdon luonnossuunnitelma ja massamallinokset (Arkkitehdit K2S Oy).....	37
Kuva 27. Ilmakuvaupotus luonnosvaihtoehdosta VE 02 (Arkkitehtitoimisto K2S Oy). ....	38
Kuva 28. Näkymä sisäpihalle luonnosvaihtoehto VE 01 (Arkkitehtitoimisto K2S Oy). ....	38
Kuva 29. Ilmakuvaupotus suunnittelualueesta pohjoisesta katsottuna (Arkkitehtipalvelut Oy). 43	
Kuva 30. Havainnekuva uudisrakentamisesta Puistokadun ja Asemakadun risteyksestä katsottuna (Arkkitehtipalvelut Oy). ....	44

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 17.6.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion kaupungin 6. kaupunginosan (Hatsala) korttelin 11 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion kaupungin 6. kaupunginosan (Hatsala) korttelin 11 tontti 1.

Alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Kuopion ruutukaavakeskustan luoteisreunalla, Hatsalan kaupunginosassa Puistokadun, Asemakadun, Hatsalankadun ja Suokadun rajaamalla alueella.

Kaavatunnus: 862

Kaavan tarkoitus: Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa käyttötarkoituksen muutos, korttelin täydennysrakentaminen sekä rakenteellisen pysäköinnin rakentaminen. Tavoitteena on parantaa maankäytön tehokkuutta sekä kehittää alueen kaupunkikuvaa.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö on sisällynyt vuosien 2019-2021 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin. Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Senaatti Kiinteistön 3.4.2018 päivätystä hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tarvetta Senaatti Kiinteistöt perustelee keskustarakenteen laidalla sijaitsevan väljästi rakentuneen kasarmikorttelin täydentämisellä. Voimassa olevan asemakaavan mukaiselle puolustusvoimien rakennusten rakennusoikeudelle ei ole kaavanmukaisessa tarkoituksessa enää käyttöä. Valtionhallinnon muutokset, uudet työnteon tavat ja tilaratkaisut tiivistävät tilankäyttöä, jolloin valtion tilantarve on pysyvästi vähentynyt. Asemakaavan muutoksen katsotaan mahdollistavan Suokadun länsipään palveluiden liittäminen nykyistä paremmin osaksi keskustan ruutukaava-aluetta aktivoimalla sekä monipuolistamalla kasarmikorttelin käyttöä myös virka-ajan jälkeen. Asemakaavamuutoksen mahdollistamalla käyttötarkoituksen muutoksella halutaan edistää suojeltujen kasarmirakennusten säilymistä ja niiden saamista hyötykäyttöön tulevaisuudessa.

Asemakaavan muutoksen viereilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 28.8.2019. ja aineisto oli nähtävänä viereilletulokuulutuksen yhteydessä 2.9.-1.10.2019. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi alueella toimivia ja lähialueen asukkaita kirjeitse tai sähköpostitse. Nähtävänäoloaikana jätettiin yksi mielipide. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 10.9.2019.

Asemakaavan valmisteluaineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 18.12.2019, ja oli nähtävänä 13.1.-14.2.2020. Valmisteluvaiheen lausuntokokous pidettiin 13.2.2020. Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 22.1.2020. Yleisötilaisuuteen osallistui kymmenisen lähialueen asukasta tai hankkeesta kiinnostunutta. Nähtävänäoloaikana jätettiin kaksi mielipidettä.

Asemakaavaehdotus annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 30.6.2021 ja oli nähtävänä 4.8.-6.9.2021. Nähtävänäolon aikana aineistosta jätettiin kaksi lausuntoa ja kaksi muistutusta. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 14.9.2021.

### 2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella täydennetään korttelirakennetta Hatsalankadun varrella ja mahdollistetaan olemassa oleville rakennuksille käyttötarkoituksen muutos. Kaavatyössä päivitetään myös korttelin pysäköintijärjestelyt.

### 2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Uudisrakentamiselle on mahdollista hakea rakennuslupaa heti asemakaavan muutoksen vahvistuttua.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee n. 0,5 kilometriä Kuopion torilta luoteeseen, Puistokadun, Asemakadun, Hatsalankadun ja Suokadun rajaamalla alueella. Kaavoitettava alue on rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa maisemaa hallitsevat rakennukset. Alue on kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Kuopion keskustaan saavuttaessa ja kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Kuopion kasarmialueeseen (RKY).



Kuva 1. Asemakaavan muutosalueen rajaus esitettyä virastokartalla yhtenäisellä viivalla

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala ja sen lähiympäristö ovat kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Korkeuserot ovat pieniä. Alueen itäreunassa, Hatsalankadun varressa, kasvaa rivi lehtipuita. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Suunnittelualan maaperä on pääasiassa hiekkaa, hiekkamoreenia ja soraa. Kasarmikorttelin alue on nykytilassaan lähes kokonaan rakennettua ympäristöä, joten alueen pintaosissa on todennäköisesti huomattava määrä erilaisia täyttömaita. Kalliopinta sijaitsee alueella tehtyjen tutkimusten perusteella 10-20 metrin syvyydessä maanpinnasta. Kasarmikorttelin pohjamaa on kantavaa kitkamaata ja on routimatonta tai lievästi routivaa. Alue on rakennettavuudeltaan helposti tai normaalisti rakennettavaa. Rakennukset voidaan perustaa esim. maanvaraisilla anturoilla. Myös piha- ja paikoitusalueet ja putkikaivannot voidaan perustaa maanvaraisesti. Maanpinnanmuoto on tasainen ja helposti kuivatettava. Alueen hulevedet ohjataan olemassa olevaan hulevesiverkostoon. Nykytilanteessa hulevedet johdetaan hulevesiverkostoon väylien muotoilun ja reunakivien avulla. Kasarmikorttelin alueella ei ole ollut maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa, joten voidaan olettaa, ettei rakennusalueen maaperässä ole haitta-aineita.





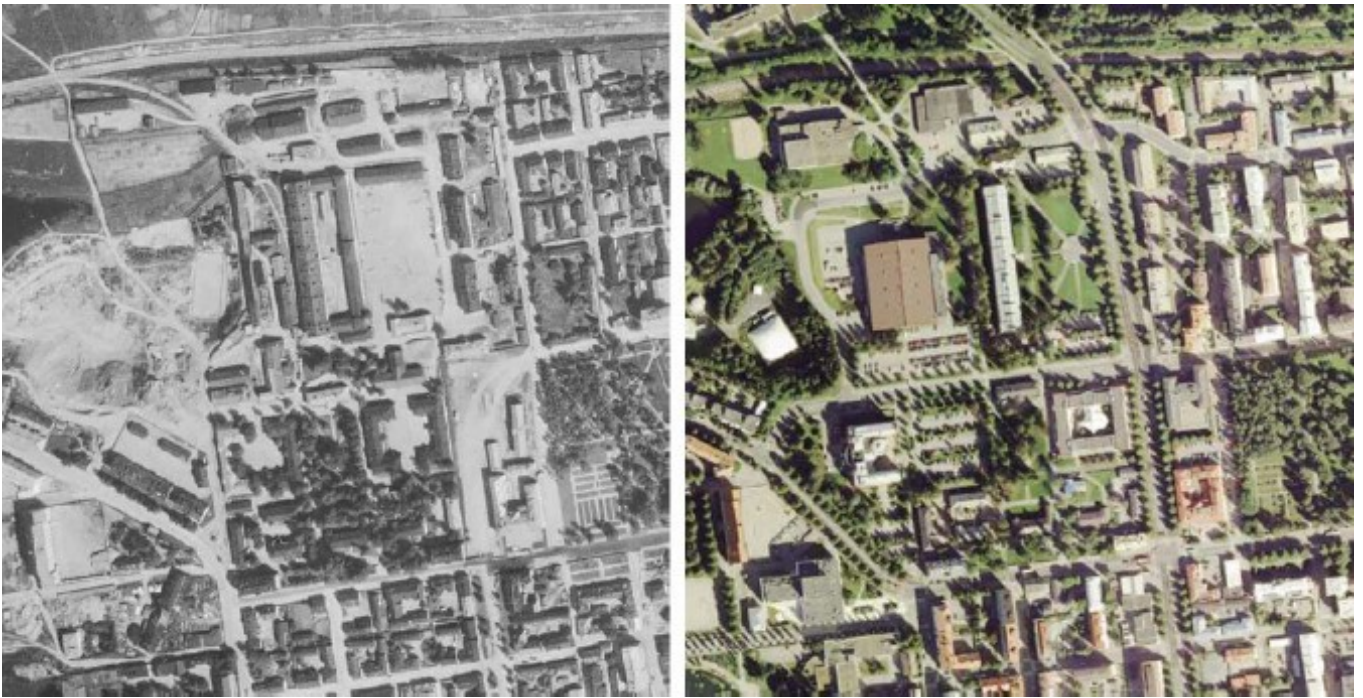
Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueelle (etelä). Suunnittelualueen likimääräinen rajaus esitettyä punaisella viivalla.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

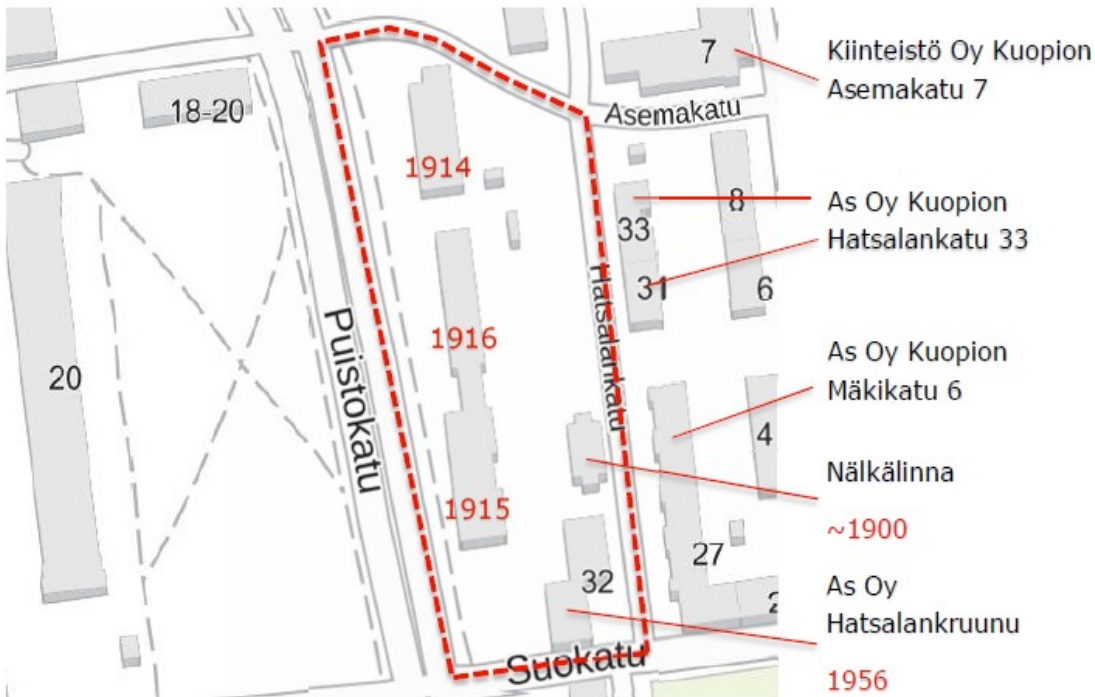
#### Kaupunkirakenne, väestö ja palvelut

Kaavoitettava alue kuuluu ruutukaavakeskustan reuna-alueeseen. Kortteli on osa valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin (RKY) kuuluvaa Kuopion kasarmialuetta. Kasarmirakennukset sijaitsevat pääosin Puistokadun varressa. Korttelin itäreuna, Hatsalankadun sivu, on osittain rakentamaton, sitä rajaa kadunvarteen istutettu puurivi sekä "Nälkälinnaksi" kutsuttu kasarmirakennus ja 1950-luvun asuinkerrostalo. Hatsalankadun itäpuolella alkaa keskustan ruutukaavarakenne. Julkiset palvelut sijoittuvat korttelin pohjoispäähän, Puistokadun ja Asemakadun risteykseen.

Kuopion kasarmialue on yksi kahdeksasta kansallisen asevelvollisen sotaväen käyttöön 1880-luvulla perustetusta tarkka-ampujapataljoonan kasarmista. Aluetta on täydennetty 1910-luvun tiilikasarmeihin. Kaupunkikasarmialue kertoo Kuopion asemasta lääninpääkaupunkina ja sen rakennukset ovat osa julkista rakennuskantaa yhdessä lääninvankilan, -hallituksen ja -sairaalan ohella. Kasarmialue muodostuu säännöllisen ruutuasemakaavan mukaan 1880-luvulla rakennetusta tarkka-ampujapataljoonan puukasarmialueesta ja 1910-luvun tiilikasarmeista. Kasarmin harjoituskenttä sijaitsee alueen pohjoisosassa. Puistokadun varrella olevat punatiiliset kasarmirakennukset ovat aikoinaan rajanneet kasarmin harjoituskentän aluetta, mutta eivät Puistokadun rakentamisen jälkeen (1965) enää hahmotu yhtä selkeäksi osaksi kasarmialuetta.



Kuva 3. Ilmakuvat suunnittelualueelle vuosilta 1951 (vasen) ja 2018 (oikea). Oikeanpuoleisessa kuvassa näkyvät alueen uudet rakennukset ja kadut. Kuva rakennushistoriaselvityksestä (Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy).



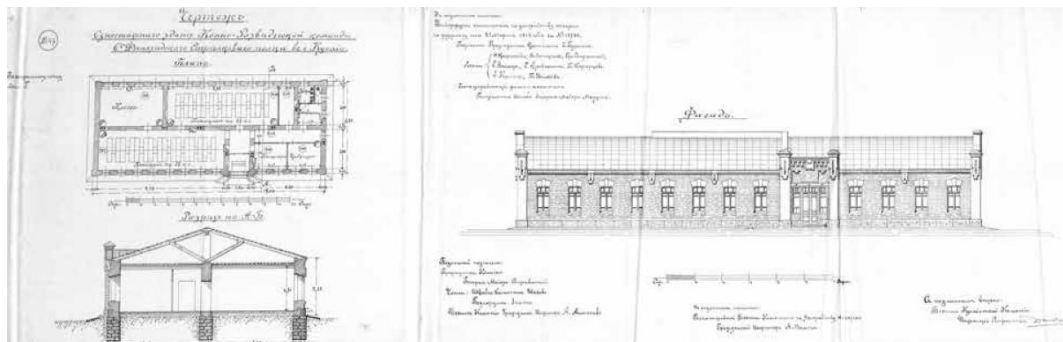
Kuva 4. Karttakuva suunnittelualueesta. Kasarmirakennusten valmistumisvuodet merkitty kuvaan punaisella.

Punatiiliset 1910-luvun rakennukset on rakennettu venäläisen insinööritoimiston tyyppiirustusten perusteella. Suunnittelussa on ollut osallisena myös 1910 perustettu pääkasarmirakennuskomitea sekä paikallinen rakennuskomissio. Rakennuksista pohjoisin on alun perin yksikerroksinen ratsuväkijoukkueen kasarmiksi tehty 1914 valmistunut tiilirakennus. Rakennus on korotettu kolmikerroksiseksi 1950-luvulla, jolloin ensimmäisen kerroksen punatiilipinta, ikkuna- ja oviaukot sekä räystäslinjalla kulkeva koristelista on säilytetty. Muuten ylemmät kerrokset edustavat arkkitehtuuriltaan 1950-luvulle tyypillistä rakentamista. Rakennus

on yhdistelmä 1910-luvun venäläistä tiilirakentamista ja 1950-luvun julkista rakentamista. Rakennus on peruskorjattu vuonna 2008.



Kuva 5. kuva pohjoisen vuonna 1914 valmistuneen kasarmirakennuksen nykytilanteesta. Rakennuksen julkisivusta erottuu selkeästi eri aikoina valmistuneet kerrokset. Kuva rakennushistoria selvityksestä

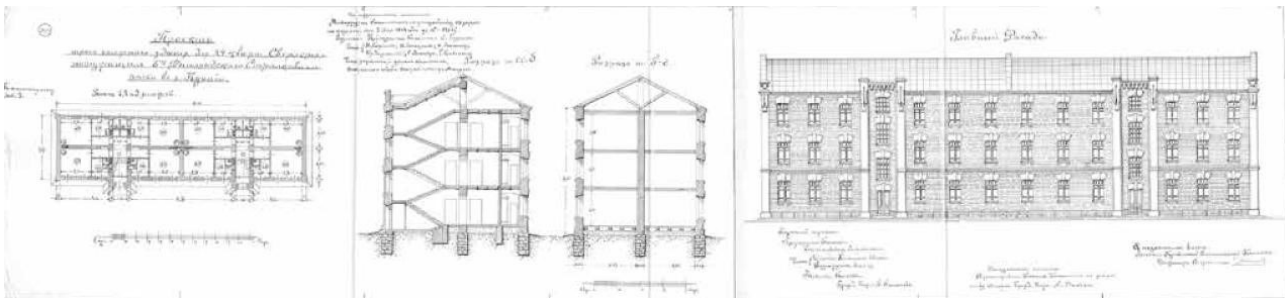


Kuva 6. Rakennuksen pohjakaavio, leikkaus ja piirros länsijulkisivusta. Piirustukset laadittu venäläisessä kasarmikomiteassa. Kuva rakennushistoriaselvityksestä (Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy)

Puistokadun varren keskimmäinen kasarmirakennus on valmistunut vuonna 1916. Upseerien asuinrakennukseksi rakennetussa talossa oli alkuperäisesti 24 asuntoa. Rakennuksen ulkoasu on pääosin säilynyt ennallaan. Rakennus on muutettu toimistokäyttöön, jolloin kerroksiin tehtiin keskikäytävät. Lisäksi rakennuksen sisäpuolella tehtiin väliseinämuutoksia. Rakennuksen parhaiten säilyneet osat ovat sen kaksi porrashuonetta. Rakennuksen eteläpäätyn tehtiin kasarmirakennukset yhdistävä yhdysosa 1980-luvulla.



Kuva 7. Keskimäinen vuonna 1916 valmistunut kasarmirakennus ja 1970- ja 19780- lukujen taitteessa peruskorjauksen yhteydessä rakennettu yhdysosa. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.

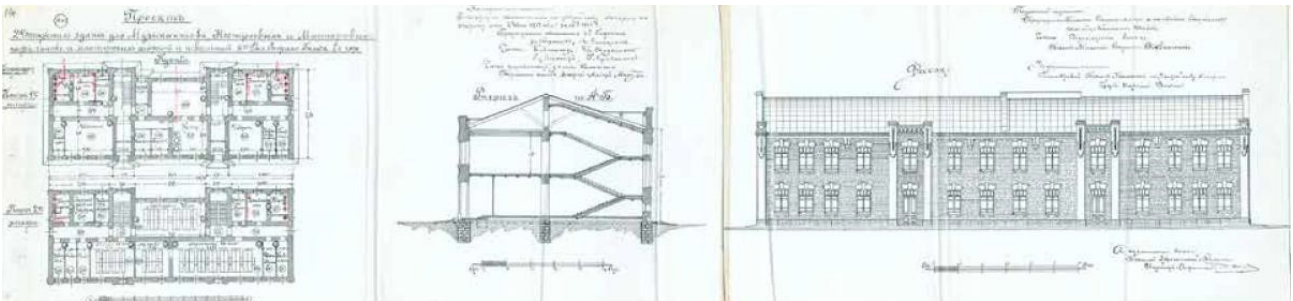


Kuva 8. Rakennuksen pohjakaavio, leikkaus ja piirros länsijulkisivusta. Piirrustukset laadittu venäläisessä kasarmikomiteassa. Kuva rakennushistoria selvityksestä ( Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy).

Kasarmirakennuksista eteläisin on valmistunut vuonna 1915. Kaksikerroksinen kasarmirakennus on tehty soittokunnan, rintamapalvelukseen kelpaamattomien, alempiarvoisten mestarien sekä satulaseppien ja räätäleiden verstoille. Rakennus on saattanut olla historiansa aikana myös asevarikon käytössä, kaikista sen vaiheista ei ole tarkkaa tietoa. 1970-luvulla tehtyjen maakauppojen jälkeen rakennus oli yksi harvoista, jotka jäivät edelleen valtion omistukseen. Rakennus toimi Savo-Karjalan sotilasläänin esikunnan käytössä ja siihen tehtiin 1970- ja 1980-lukujen taitteessa laaja peruskorjaus. Sisätilojen nykyilme on muotoutunut peruskorjauksen yhteydessä. Rakennuksen sisäänkäynnit muutettiin tuolloin länsisivulta itäisivulle ja päädyissä olleet keskikäytävät yhdistettiin. Alkuperäinen ulkoasu punatiilijulkisivuineen ja koristeaiheineen on säilynyt. Käyttötarkoituksen muutoksesta johtuen sisäänkäyntien paikkoja on vaihdettu ja Puistokadun puolen ovet on poistettu. Porrashuoneet ovat tiloina säilyneet. Lisäksi rakennuksessa on useita alkuperäisen muotoisia ja kokoisia huonetiloja, vaikka pintamateriaalit ovat moneen kertaan vaihtuneet. Ikkunat ja ulko- ja sisäovet uusittiin kauttaaltaan 1970- ja 1980-luvun vaihteen peruskorjauksessa. Vesikatto piippuineen sekä päätyjen yläpuolelle nousevat koristeaiheet on säilytetty alkuperäisen kaltaisena.



Kuva 9. Eteläisin vuonna 1915 valmistunut kasarmirakennus, jonka länsisivulla on alun perin ollut kaksi matalilla liseeneillä ja räystäään attikalla korostettua sisäänkäyntiä. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.

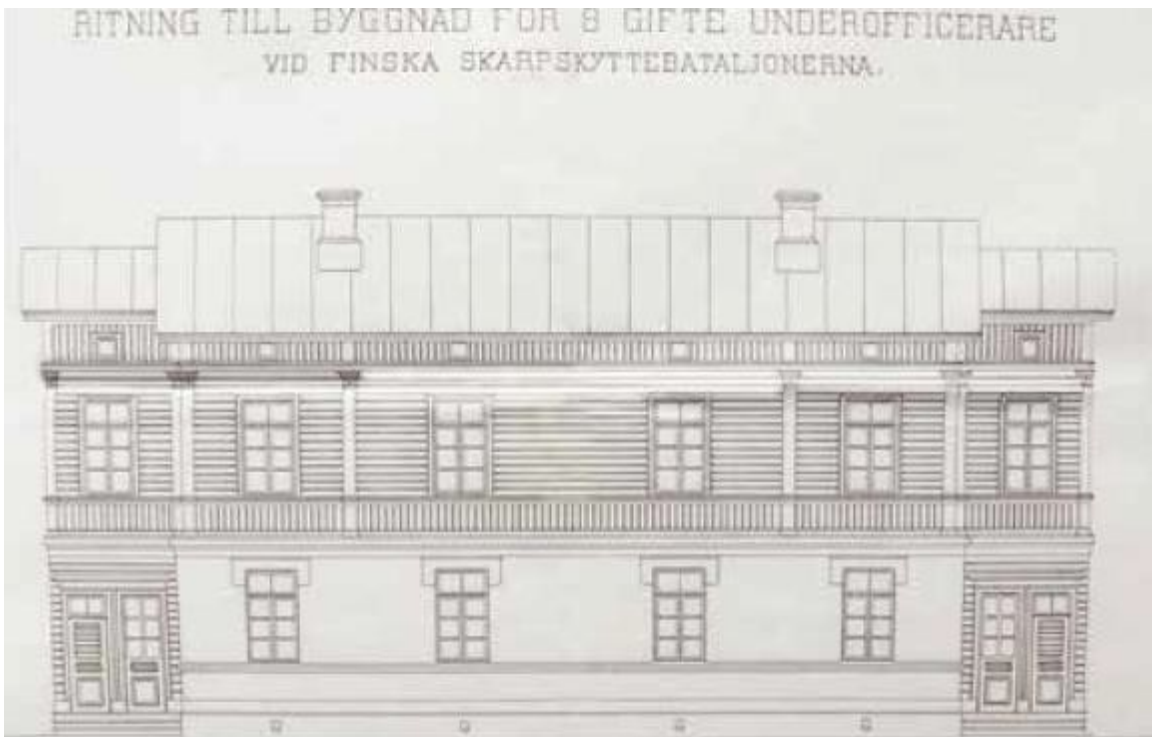


Kuva 10. Eteläisen kasarmirakennuksen pohjakaavio, leikkaus ja piirros länsijulkisivusta. Piirrustukset laadittu venäläisessä kasarmikomiteassa. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.

Hatsalankadun varrella, korttelin itäisivulla, oleva "Nälkälinnaksi" kutsuttu tiili /puurakennus on todennäköisesti valmistunut vuonna 1900. Myös Nälkälinna on tehty tyyppi- ja piirustusten mukaan. Samanlaiset rakennukset tehtiin Kuopion lisäksi myös Turun, Vaasan, Oulun, Mikkelin ja Hämeenlinnan kasarmeille. Rakennus on tehty asuinrakennukseksi perheellisille aliupseereille. Rakennuksen ensimmäinen kerros on tiilirakenteinen ja toinen puurakenteinen. Pohjamuodoltaan rakennus on suorakaide, jonka molemmissa päädyissä on porrashuoneet. Tyyliään rakennus edustaa rakennusajankohdalle tyypillistä uusrenessanssia. Uusrenessanssille tyypillistä on mm. seinäpintojen jakaminen kenttiin. Alun perin aliupseerien asunnoiksi rakennettu talo toimi Asevarikon kansliana vuodesta 1918 lähtien, jolloin siinä oli sekä asuinhuoneita että toimistohuoneita. Muutoksia rakennuksen sisäosiin on tehty vuosina 1921 sekä 1934, jolloin koko rakennus otettiin Asevarikon ja Pohjois-Savon Rykmentin toimistokäyttöön. Keskikäytävät rakennettiin todennäköisesti 1970-luvulla. Rakennus muutettiin toimistokäytöstä majoitushuoneiksi vuonna 1999. Tässä yhteydessä on tehty joitain väliseinämuutoksia ja ilmeisesti purettu tulisijoja. Samassa muutosvaiheessa ilmeisesti poistettiin myös Hatsalankadun puoleiset ovet ja siirrettiin sisäänkäynti rakennuksen luoteisnurkkaan. Alkuperäinen muoto ja ulkoasun pääpiirteet on säilytetty.



Kuva 11. Vuonna 1900 valmistuneen Nälkälinnan nykytilanne, rakennuksen alkuperäinen muoto ja ulkoasun pääpiirteet on säilytetty. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.



Kuva 12. Asuinrakennuksen julkisivupiirros kansallisarkiston kokoelmista. Samalla tyyppiirrustuksella tehtiin asuinrakennuksia myös muille kasarmialueille. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.

Kasarmikorttelin eteläisin Puistokadun ja Suokadun kulmassa sijaitseva Kruunuasunnot Oy:n asuinrakennus on valmistunut vuonna 1956. Asunto-osakeyhtiö Hatsalankruunu on rakennettu kasarmialueen työntekijöiden asuinkerrostaloksi ja liittyy siten kasarmialueen historiaan. Kerrostalo ei ole alkuperäisessä asussaan, mutta 2000-luvulla peruskorjatun rakennuksen

julkisivumuutokset on tehty 1950-luvun arkkitehtuuria kunnioittaen. Vanha parvekemalli ja julkisivurappaus on säilytetty ja ulkonevat hissikuilut sopivat rakennuksen mittasuhteisiin. Kohdetta pidetään esimerkkinä onnistuneesta korjausrakentamisesta ja rakennushistoriallisesti merkittävänä osana kasarmialueen historiaa. Kasarmikorttelin pohjoispuolella on As Oy Hatsalankruunun kanssa parin muodostava vuonna 1955 valmistunut asuinkerrostalo Hatsalankatu 36. Inventointitiedot Kuopion kulttuurihistoriallisen museon Kuopion keskustan ja lähiympäristön modernin rakennusperinnön inventoinnista.



Kuva 13. As oy Hatsalankruunu on valmistunut vuonna 1956. Peruskorjaus ja kattohuoneistot on tehty 2000-luvun alussa (Kuva Jaana Keränen).

Suunnittelualan vastapäätä Hatsalankadun itäpuolella sijaitsee 1963 ja 1962 valmistuneet asuinkerrostalot As Oy Kuopion Hatsalankatu 33 ja As Oy Kuopion Mäkikatu 6. As Oy Kuopion Hatsalankatu 33 on 6-kerroksinen vaalea tiilipintainen kerrostalo. As Oy Kuopion Mäkikatu 6 on 6-kerroksinen vaaleaksi rapattu kerrostalo. Alkuperäisestä vuonna 1958 valmistuneesta asemakaavasta poiketen molemmat rakennukset on rakennettu kiinni Hatsalankatuun. Hatsalankadun ja Suokadun risteyksessä sijaitseva As Oy Seilasanmäki on vuonna 1957 valmistunut 6-kerroksinen rapattu asuinkerrostalo. Suunnittelualan pohjoispuolella Hatsalankadun ja Asemakadun risteyksessä sijaitsee Kiinteistö Oy Kuopion Asemakatu 7. Toimistorakennus on 2-kerroksinen, vaalea ja tiilipintainen.



Kuva 14. Kuvassa vuonna 1958 valmistunut As Oy Seilassenmäki (kuva Jaana Keränen)



Kuva 15. Hatsalankadun itäpuolen asuinkerrostaloja. Kuvassa As Oy Kuopion Hatsalankatu 33 ja As Oy Kuopion Mäkikatu 6 (Kuva Jaana Keränen).



Kuva 16. Kiinteistö Oy Kuopion Asemankatu 7 (kuva Jaana Keränen).



Kaavoitettava alue on vanhaa kasarmialuetta, eikä korttelissa ole tällä hetkellä As Oy Hatsalankruunun asukkaita lukuun ottamatta muuta asumista.

Alue tukeutuu Kuopion keskustan palveluihin. Lähimmät alakoulut ovat Kuopion steinerkoulu, noin 300 m päässä kaavoitettavasta korttelista ja Haapaniemen koulu noin 1,5 km:n päässä kaava-alueelta. Hatsalan ja Minna Canthin yläkoulut sijaitsevat 1-1,5 km:n etäisyydellä ja Klassillinen lukio n. 0,5 km:n ja Lyseon lukio noin 1 km:n päässä alueelta. Päiväkodeista noin 0,5 km:n säteellä sijaitsevat Kuopion englantilainen päiväkoti, steinerpäiväkoti Pikku-Saima sekä Saksalainen päiväkoti. Lähimmät sairaalat ovat Kuopion yliopistollinen sairaala ja Harjulan sairaala noin 1,5 km:n päässä kaavoitettavalta alueelta. Vapaa-ajan palveluista Kuopio-hallin palvelut, uimahalli ja Niiralan jäähalli sijaitsevat noin 0,5 kilometrin säteellä kaavoitettavasta korttelista. Alueelta on myös hyvä yhteys Puijon virkistysalueille sekä Valkeisenlammen alueelle.

### Lähiympäristö

Suunnittelualue kuuluu Kuopion kasarmialueeseen ja sijoittuu ruutukaavakeskustan reuna-alueelle. Kasarmialue jatkuu Puistokadun länsipuolella. Puistokadun länsipuolelle sijoittuu myös kaupungin liikuntapalveluita. Kuopion kaupunginteatteri sijaitsee kasarmialueen luoteisreunassa.

### Liikenne

Suunnittelualuetta ympäröivät vilkkaasti liikennöidyt pääkadut; länsipuolella nelikaistainen Puistokatu, pohjoispuolella kaksikaistainen pääkatu Asemakatu ja eteläpuolella kaksikaistainen pääkatu Suokatu. Korttelin itäreunan rajaa vähän liikennöity tonttikatu Hatsalankatu. Kevyenliikenteen pääreiteistä aluetta rajaa Puistokadun varressa kulkeva pohjoiseteläsuuntainen reitti sekä Suokadun varressa kulkeva itä-länsisuuntainen reitti. Joukkoliikenteen tarjonta kaavoitettavan alueen lähiympäristössä on kattava. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat Suokadulla korttelin pohjoispäässä sekä Puistokadulla korttelin länsireunalla.

### Pysäköinti

Suunnittelualueella on tällä hetkellä maanpäälliset pysäköintialueet sekä kasarmirakennusten itäpuolella että As Oy Hatsalankruunun länsipuolella. Pysäköintipaikoista suurin osa on erillisellä luvalla tapahtuvaa pysäköintiä. Hatsalankadun varressa on sekä maksullista pysäköintiä että asukas-pysäköintitunnuksella toimivaa pysäköintiä, Hatsalankadun varrella on arviolta noin 40 pysäköintipaikkaa.

### Kunnallistekniset verkostot

Olemassa olevat kunnallistekniset verkostot sijoittuvat Asemakadulle, Suokadulle ja Hatsalankadulle. Kuopion Energian kaukolämpöputki kulkee tontin pohjoisosan halki. Asemakaavan muutosalueelle sijoittuva tontti (6-11-1) on liitetty Hatsalankadulle sijoittuviin vesihuoltoverkostoihin. Koska tuleva asemakaavamuutos ei muuta alueen nykyistä tonttijakoa, tontin nykyiset liitospaikat vesihuoltoverkostoihin säilyvät. Mahdolliset muutokset tonttijakoihin tulevat edellyttämään muutostöitä vesihuoltoverkostoihin/ -liittymiin sekä alueen sisälle tarvittaviin rasitteisiin.

Alueen vesijohtoverkoston kokonaispainetaso on noin 146 mvp. Mikäli alueen vesijohtoverkoston painetaso ei riitä kattamaan tontin painevaatumuksia, on tontilla varauduttava kiinteistökohtaiseen paineenkorotukseen. Kaavamuutosalueen lähin sammutusvesiasema sijoittuu Tulliportinkadun runkovesijohtoon noin 200 m päähän kaavamuutosalueen etelärajasta. Mikäli kaavamuutosalueella rakennetaan yleisen viettoviemärintason alapuolelle esim. kellarikerroksia, tontilla tulee varautua kiinteistökohtaiseen jätevesien pumppaukseen. Tontin vesihuoltoverkostojen liitospaikkoja koskevat korkotiedot on ilmoitettu tontin liittämiskohtalauseunnossa.

### Eritystoiminnot

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

### Melu

Melu-, värinä- ja runkomeluselvitys koskien asemakaavan muutosaluetta on valmistunut 8.6.2020 (Sitowise Oy). Selvityksessä on tutkittu melumallinnuksen keinoin liikennemelun leviäminen suunnittelualueella, arvioitu meluntorjunnan tarve sekä esitetty ohjeet ja suositukset kaavamuutosalueen meluntorjunnan jatkosuunnittelulle. Lisäksi selvityksessä on arvioitu laskennallisesti kohteen värinä- ja runkomelulosuhteet. Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin [1] sekä ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ääniympäristöstä [2]. Melun ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Ohjearvot on annettu erikseen päivä-(klo 7-22) ja yöajan (klo 22-7) melutasoille. Tässä työssä ulko-oleskelualueille sovellettiin päiväajan 55 dB ja yöajan 45 dB ohjearvoja. Työssä on huomioitu myös Kuopion kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2018-2023 periaatteet, jotka ohjaavat kaupungin maankäytön ja liikenteen suunnittelua ja rakentamista. Tämän kaavahankkeen kannalta oleellisia ovat seuraavat periaatteet:

- Maankäytön suunnittelussa, liikennesuunnittelussa ja rakentamisessa melutilanne ja sen ennakoitavat muutokset otetaan huomioon kattavasti ja johtopäätökset perustuvat riittäviin selvityksiin. Meluntorjunnan yhteydessä tarkastellaan tasavertaisesti myös muut keskeiset ympäristövaikutukset, erityisesti ilmanlaatu, ja niiden yhteisvaikutukset.
- Lyhytaikaisista, unhäiriöitä aiheuttavista melutapahtumista, kuten junien ohiajot tai lentokoneiden ylilennot, johtuvat hetkelliset melutasot otetaan huomioon rakennusten julkisivurakenteiden ääneneristävyyden mitoituksessa silloin, kun niiden aiheuttamat enimmäisäänitasot voivat aiheuttaa yli 45 dB enimmäisäänitasoja makuuhuoneissa.
- Uusi asutus ja loma-asuminen osoitetaan ensisijaisesti alueille, joilla päivä- ja yöajan keskiäänitasot eivät ylitä ohjearvoja. Uutta asutusta voidaan osoittaa alueille, joilla ohjearvot ylitetään, vai jos meluntorjuntatoimien avulla voidaan osoittaa, että rakennuksille pystytään turvaamaan suojattu, riittävän iso oleskelupiha ja samalla rakennusten sisämelutasot pystytään saamaan alle ohjearvon.
- Uusissa asuinrakennuksissa, joissa melutasot ylittävät ohjearvot useilla julkisivuilla ja makuuhuoneita ei voida sijoittaa hiljaisten julkisivujen puolelle, tulee toteuttaa sellaisia rakennusteknisiä ratkaisuja, jotka mahdollistavat asuinhuoneistojen ikkunoiden pitämisen auki.
- Parvekkeita ei sijoiteta uusien asuinrakennusten julkisivuille, joilla päiväajan keskiäänitason ohjearvo 55 dB ylittyy, ellei voida osoittaa rakennusteknisiä ratkaisuja niin, että parvekkeilla alitetaan päiväajan keskiäänitaso 55 dB.
- Asemakaavoissa esitetyt melusteet rakennetaan ja muut meluntorjuntaratkaisut toteutetaan täysimääräisesti ennen asuinrakennusten sekä päiväkotien, oppilaitosten tai hoitolaitosten käyttöönottoa.

Taulukko 1 Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason ohjearvot [1]

Ohjearvot ulkona	Päivällä $L_{Aeq, klo\ 7-22}$	Yöllä $L_{Aeq, klo\ 22-7}$
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	$L_{Aeq, klo\ 7-22}$	$L_{Aeq, klo\ 22-7}$
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

Julkisivujen äänitasoerovaatimuksen  $\Delta L$  määrittämiseen sovellettiin asuinhuoneiden päiväajan 35 dB ja yöajan 30 dB sisätilojen ohjearvoja [1] [2] [3].

Melulaskenta perustu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, meluaidat ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennetietojen perusteella. Melumalli sisältää kaikki merkittävät liikenteen melulähteet. Melumallina on käytetty Kuopion kaupungin meluselvityksen 2017 ja 2035 melumalleja. Laajat asfalttialueet, katualue ja rakennusten katot on mallinnettu akustisesti kovina alueina. Viitesuunnitelman ulko-oleskelualueet on mallinnettu akustisesti pehmeänä. Laskentojen tulokset on esitetty kuvissa 5 dB portain vaihtuvina keskiäänitasoalueina. Laskentojen mukaan nykytilanteessa alueen päämelulähde on tieliikenne. Raideliikenteen keskiäänitasot jäävät päivällä ja yöllä selvästi ohjearvojen alapuolelle. Tieliikenteen keskiäänitasoalueet leviävät laajemmalle, mutta kohteen suunnitelluilla leikkiin ja oleskeluun merkityillä piha-alueilla keskiäänitasot alittavat ohjearvot 55 dB päivällä ja 45 dB yöllä.

Julkisivuihin kohdistuvat liikenteen keskiäänitasot ovat nykytilanteessa päivällä enintään 66 dB ja yöllä enintään 57 dB. Julkisivuihin kohdistuvat ennustemelutasot vuodelle 2035 olivat julkisivujen osalta päivisin enintään 67 dB ja yöllä enintään 57 dB keskiäänitasot. Ennustetilanteessa 2035 kaava-alueen rakennusten julkisivuille kohdistuu laajalti yli 55 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Kuopion kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelman mukaan uusien asuinrakennusten parvekkeita ei tule osoittaa yli 55 dB päiväajan keskiäänitasoalueelle, ellei voida osoittaa rakennusteknisiä ratkaisuja niin, että parvekkeella alitetaan päiväajan keskiäänitaso 55 dB. Em. Melulaskenta perustu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, meluaidat ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennetietojen perusteella. Melumalli sisältää kaikki merkittävät liikenteen melulähteet. Melumallina on käytetty Kuopion kaupungin meluselvityksen 2017 ja 2035 melumalleja.

Laajat asfalttialueet, katualue ja rakennusten katot on mallinnettu akustisesti kovina alueina. Viitesuunnitelman ulko-oleskelualueet on mallinnettu akustisesti pehmeänä. Laskentojen tulokset on esitetty kuvissa 5 dB portain vaihtuvina keskiäänitasoalueina. Laskentojen mukaan nykytilanteessa alueen päämelulähde on tieliikenne. Raideliikenteen keskiäänitasot jäävät päivällä ja yöllä selvästi ohjearvojen alapuolelle. Tieliikenteen keskiäänitasoalueet leviävät laajemmalle, mutta kohteen suunnitelluilla leikkiin ja oleskeluun merkityillä piha-alueilla keskiäänitasot alittavat ohjearvot 55 dB päivällä ja 45 dB yöllä. Julkisivuihin kohdistuvat liikenteen keskiäänitasot ovat nykytilanteessa päivällä enintään 66 dB ja yöllä enintään 57 dB. Julkisivuihin kohdistuvat ennustemelutasot vuodelle 2035 olivat julkisivujen osalta päivisin enintään 67 dB ja yöllä enintään 57 dB keskiäänitasot. Ennustetilanteessa 2035 kaava-alueen

rakennusten julkisivuille kohdistuu laajalti yli 55 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Kuopion kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelman mukaan uusien asuinrakennusten parvekkeita ei tule osoittaa yli 55 dB päiväajan keskiäänitasoalueelle, ellei voida osoittaa rakennusteknisiä ratkaisuja niin, että parvekkeella alitetaan päiväajan keskiäänitaso 55 dB. Ennustetilanteessa 2035 suunnittelualueen oleskeluun ja leikkiin tarkoitetun piha-alueen päiväaikaiset keskiäänitasot alittavat päiväajan ohjearvon 55 dB. Yöaikaan piha-alueille muodostuu alueita, joilla melutasot ovat laskentatarkkuuden rajoissa ns. uusille alueille sovellettavan ohjearvon 45 dB tasalla tai alle, ja käytännössä koko piha-alueella alitetaan ns. vahoille alueille sovellettava yöajan ohjearvo 50 dB.

Melulaskentojen perusteella Puistokadun puoleiselle julkisivulle kohdistuu enimmillään 66-67 dB päiväajan keskiäänitaso. Niille Puistokadun puolelle avautuville rakennusten julkisivuille, joille kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB, suositellaan äänitasoerovaatimusta  $\Delta L=32$  dB, jotta voidaan varmistua siitä, että sisämelutason päiväajan 35 dB ohjearvo ei ylitä. Muilla julkisivuilla ja muiden rakennusten julkisivuilla asetuksen 796/2017 mukainen vaatimus "rakennuksen, jossa on asuntoja tai majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan äänieristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä ja impulssimaisen, kapeakaistaisen tai pienitaajuisen melun keskiäänitaso ei ylitä nukkumiseen tai lepoon käytettävissä huoneissa 25 desibeliä, ellei asemakaavasta muuta johdu" on laskentojen mukaan riittävä sisämelun ohjearvojen saavuttamiseksi.

Selvityksessä tutkittiin myös suunnittelualueen värinäolosuhteet. Pohjana värinän häiritsevyyden arvioinnille käytetään VTT:n julkaisussa *Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa, VTT Working Papers 50, Espoo 2006* nustetilanteessa 2035 suunnittelualueen oleskeluun ja leikkiin tarkoitetun pihaalueen päiväaikaiset keskiäänitasot alittavat päiväajan ohjearvon 55 dB. Yöaikaan piha-alueille muodostuu alueita, joilla melutasot ovat laskentatarkkuuden rajoissa ns. uusille alueille sovellettavan ohjearvon 45 dB tasalla tai alle, ja käytännössä koko piha-alueella alitetaan ns. vahoille alueille sovellettava yöajan ohjearvo 50 dB.

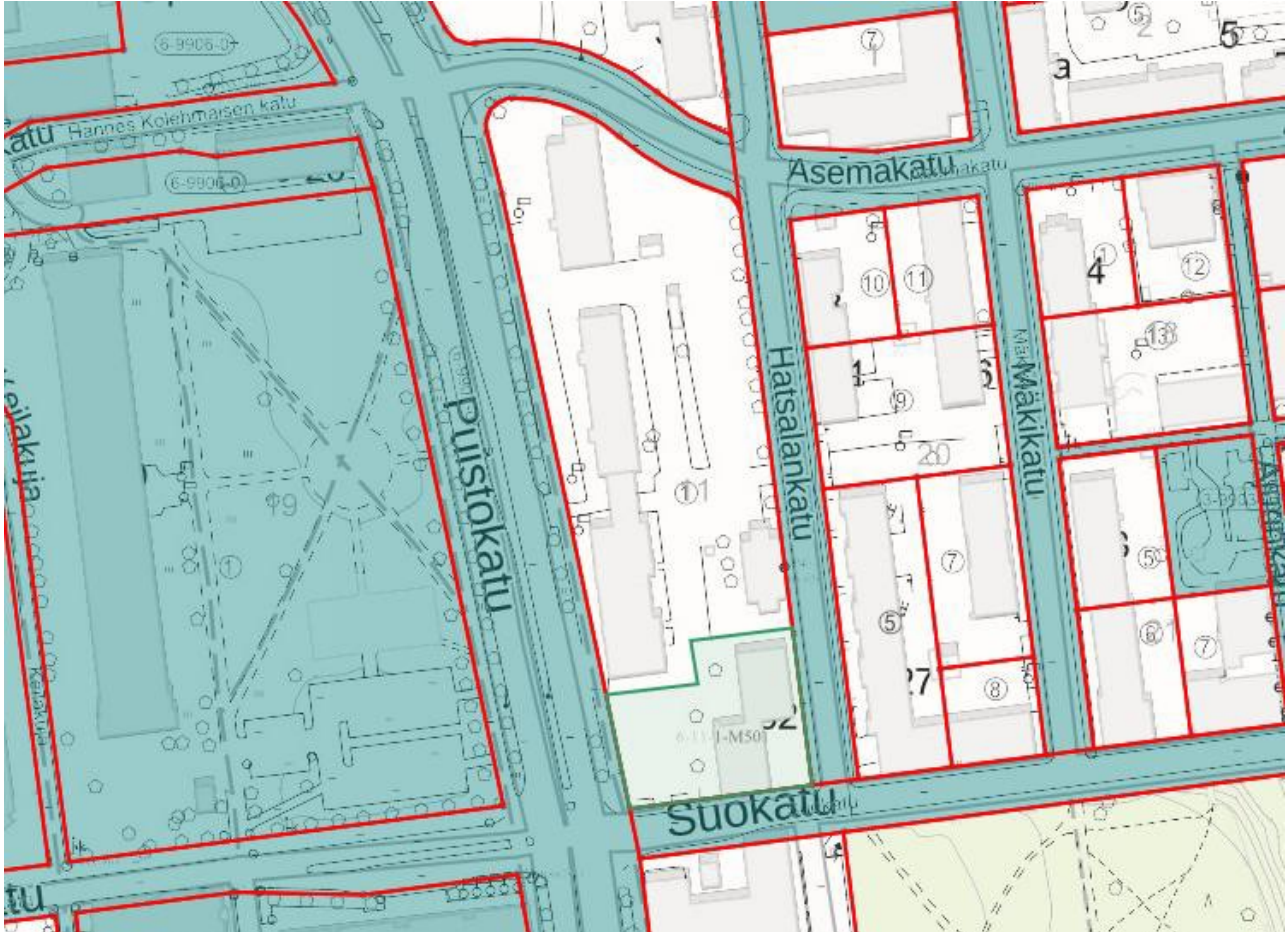
Melulaskentojen perusteella Puistokadun puoleiselle julkisivulle kohdistuu enimmillään 66-67 dB päiväajan keskiäänitaso. Niille Puistokadun puolelle avautuville rakennusten julkisivuille, joille kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB, suositellaan äänitasoerovaatimusta  $\Delta L=32$  dB, jotta voidaan varmistua siitä, että sisämelutason päiväajan 35 dB ohjearvo ei ylitä. Muilla julkisivuilla ja muiden rakennusten julkisivuilla asetuksen 796/2017 mukainen vaatimus "rakennuksen, jossa on asuntoja tai majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan äänieristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä ja impulssimaisen, kapeakaistaisen tai pienitaajuisen melun keskiäänitaso ei ylitä nukkumiseen tai lepoon käytettävissä huoneissa 25 desibeliä, ellei asemakaavasta muuta johdu" on laskentojen mukaan riittävä sisämelun ohjearvojen saavuttamiseksi. Selvityksessä tutkittiin myös suunnittelualueen värinäolosuhteet. Pohjana värinän häiritsevyyden arvioinnille käytetään VTT:n julkaisussa *Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa, VTT Working Papers 50, Espoo 2006* esitettyä rakennusten värähtelyluokitusta, jossa rakennukset on jaettu luokkiin A-Dtärinän tunnusluvun perusteella.

#### Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella ei ole sijainnut ympäristöä tai maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistaa Suomen valtio. Alueelle on osoitettu Kruunuasunnot Oy:n määräala M0501.



Kuva 17. Suunnittelualueen maanomistus. Alueella on vihreällä merkitty Kruunuasunnot Oy:n määräala M0501. Kortteliä ympäröivät katualueet omistaa Kuopion kaupunki.

## 3.2 Suunnittelutilanne

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

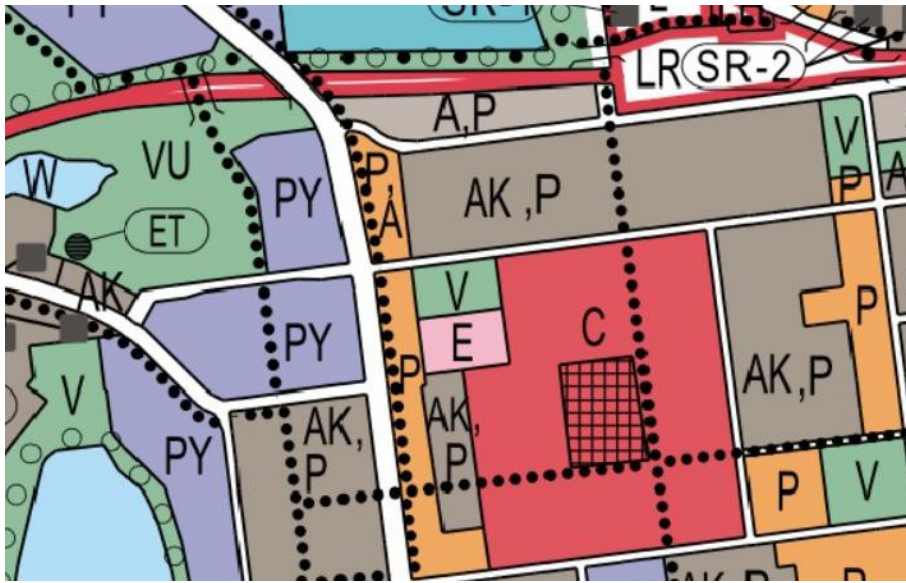
#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 kulttuuriympäristöjen säilyttämisen ja laadukkaan kehittämisen, olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämisen ja eheyttämisen sekä sen myötä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytysten kehittämisen osalta.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on 3.7.2008 vahvistanut Kuopion seudun maakuntakaavan. Pohjois-Savon maakuntakaavan 2030 muutokset Kuopion seudun maakuntakaavaan on Pohjois-Savon maakuntavaltuusto hyväksynyt 8.11.2010 ja Ympäristöministeriö vahvistanut 7.12.2011. Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan 2030 Pohjois-Savon maakuntavaltuusto on hyväksynyt 15.6.2015 ja Ympäristöministeriö vahvistanut 1.6.2016. Pohjois-Savon maakuntakaavan laatimisen jälkeen on vaihemaakuntakaavana laadittu tuulivoimaa koskeva maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Kuopion seudun maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), jonka mukaan alueen käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiseksi sekä kansainvälisten, ylimaakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen ja monipuolisen erikoiskaupan Puistokadun kasarmikortteli 27 asemakaavan muutos palvelujen sijoittamiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueelle on osoitettu myös Kuopion keskustavyöhykkeen kehittämisalue. Kehittämisalueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen käytön suunnittelussa tulee turvata keskusta-alueen kehittyminen valtakunnallisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi koulutuksen, osaamisen, yritystoiminnan, kaupallisten, erityisesti erikoiskaupan palvelujen ja matkailun- että vapaa-aikapalvelujen alueeksi.

### Yleiskaava



Kuva 18. Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta.

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2000 ja se on tullut voimaan 20.6.2002. Suunnittelualue on merkitty yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) ja asuntoalueeksi (A). Korttelin länsipuolelle on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen kevyenliikenteen pääyhteys. Puistokadun länsipuolinen osa kasarmialueesta on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Kasarmirakennusten suojelu on osoitettu Kuopion keskustan osayleiskaavan erillisessä 5.5.2010 päivätyssä liitteessä Rakennussuojelukohteiden kaavamääräykset (YK2000), jossa kasarmirakennukset on merkitty SR-2 merkinnällä. Merkinnän sisältö on "säilytettävä rakennus tai alue - Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas alue, alueen osa tai kohde, joka tulee ainakin arvokkaimmilta osilta säilyttää. Säilyttäminen tutkitaan ja määritellään asemakaavassa.

## Asemakaavat

Suunnittelualan voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 30.12.1961. Asemakaavassa alue on merkitty puolustusvoimien rakennusten korttelialueeksi. Alueesta 40% saa käyttää rakentamiseen. Korttelin suurin sallittu tehokkuusluku  $e=0,8$ , jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu noin 7828 m<sup>2</sup>. Autopaikkavaatimuksia asemakaavassa ei ole määritetty. Tontin reunat ovat eteläreunaa lukuun ottamatta osoitettu istutettavaksi alueeksi.



Kuva 19. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

## Muut maankäytölliset suunnitelmat:

### Keskustan masterplan 2025 -luonnos

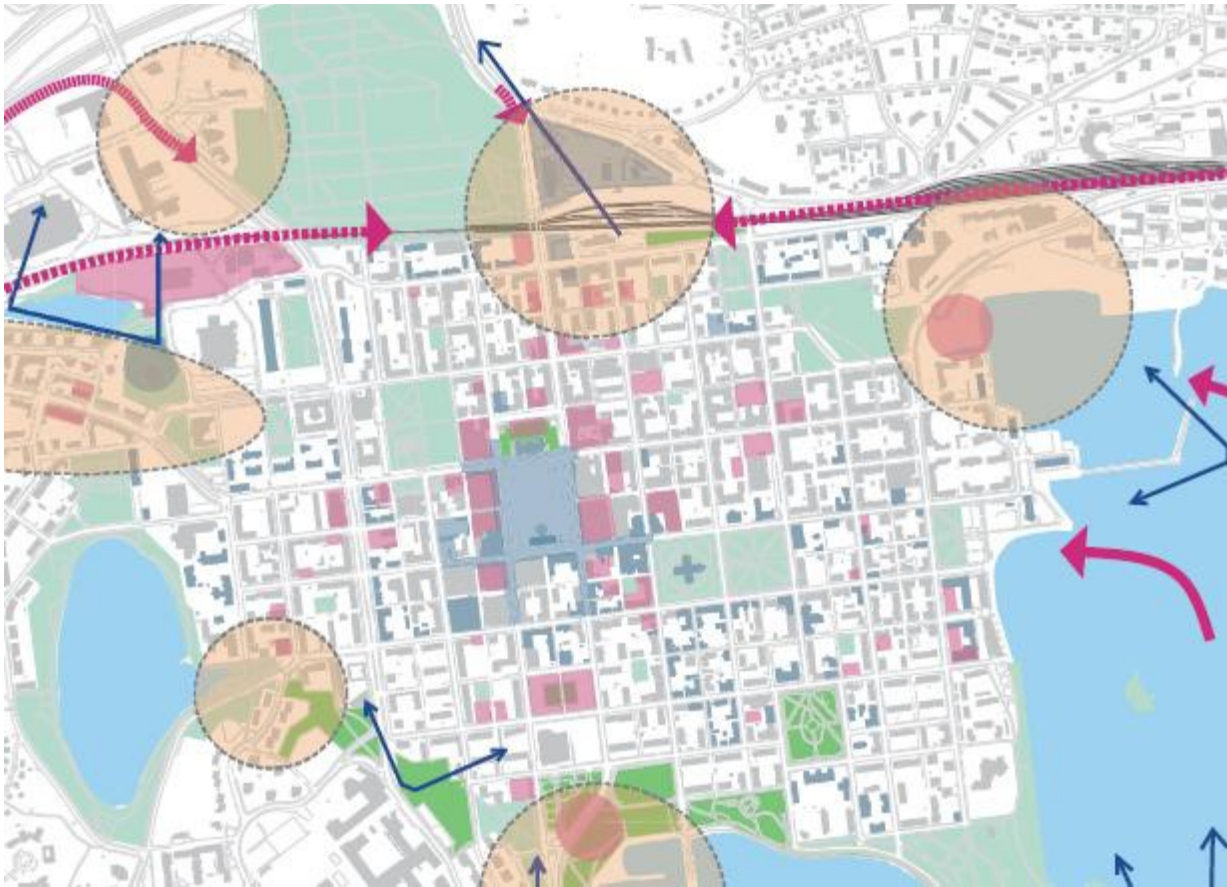
Keskustan osayleiskaavaan liittyvässä, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämistä ohjaavassa pidemmän tähtäimen strategisessa suunnitelmassa Kuopion keskustan masterplan 2025 -työssä on tarkasteltu keskustaan liittyviä alueita. Suunnittelualue sijoittuu luonnoksessa vyöhykkeelle B, joka sisältää ruutukaava-alueen ja sitä ympäröivän nk. viherkehän. B-vyöhykettä koskevassa selostusosassa korostetaan mm. laadukkaan kaupunkikuvan tärkeyttä keskustaan saapumisen alueilla sekä rakennushistoriallisesti merkittävien rakennusten roolia kaupunkikuvassa.

### Kaupunkirakenne 2030-luvulle

Kaupunkirakennesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Kaupunkirakennesuunnitelma on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asumisen ja työpaikkojen kasvualueita ja

kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa esitetään Kuopion kasvusuunnat eli asumisen ja työpaikkojen tulevaisuuden laajenemisaueet.

Keskustan jalankulkukaupungin (2 km torista) osalta suunnitelmaan on kirjattu täydennysrakentaminen ja joukkoliikennevyöhykkeen tukeminen.



Kuva 20. Ote Kuopion keskustan masterplan 2025 -luonnoksesta

### Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion kaupungin **Ilmastopoliittinen ohjelma 2020-2030** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa. Ohjelmassa määritellään tavoitteet kestävän energiantuotannon ja kulutuksen, viisaan liikkumisen ja sitä tukevan kaupunkirakenteen, ympäristöystävällisen ruoantuotannon ja kulutuksen, resurssiviisaan kuluttamisen, metsien ja hiilinielujen ja Kuopion alueen ja kuopiolaisten osalta. Viisaan liikkumisen ja sitä tukevan kaupunkirakenteen alle kirjatut tavoitteet ovat ilmastovaikutuksiin ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen tuominen keskeiseen rooliin kaavoituksessa ja maankäytön suunnittelussa, uusiin liikkumisen tapoihin rohkaiseminen ja niiden mahdollistaminen kaupungin infran avulla sekä hyvää ympäristön tilaa ja terveyttä tukevien liikkumisen muotojen ja käytännön ratkaisujen sekä helposti saavutettavien palvelujen edistäminen. Tarkempia tavoitteita kaupunkiympäristön palvelualueen osalta on koottu Liikkuminen ja yhdyskuntarakenne -taulukkoon, johon on listattu mm. suunnittelun ja vaikutusten ilmastoviisaiden vaikutusten arvioinnin kehittäminen, alueiden kehittäminen enemmän kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen ja vähemmän autoliikenteen näkökulmasta sekä puurakentamisen edistäminen.



**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 jatkotoimenpide-ehdotuksineen. Ohjelmassa koko kasarmialueelle on annettu toimenpidesuositus: ”Alueen arvokkaat rakennukset, puusto ja alueen tilallinen luonne säilytetään. Uudisrakentaminen sopeutetaan miljööseen. Alueen vanhaa puustoa uusitaan vähitellen. Kasarmikenttä pidetään avoimena kansalaisopistoon ja kulttuuripalveluihin liittyvänä ulkotilana. Alue säilytetään julkisten palveluiden käytössä. Alueen pysäköintiongelmat tulee ratkaista kokonaisuutena. Asemakaavaa muutetaan vastaamaan säilytystavoitteita.”

**Kuopion uusin 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 kestävästä yhdyskuntarakennetta tukeva tonttitarjonta. Muina tavoitteina on muun muassa asunto- ja elinkeinopoliittisten ja yhdyskuntarakenteellisten tavoitteiden mahdollistaminen.

**Kuopion kaupunkirakenne 2030 – luvulle –suunnitelma** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Suunnitelma visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Suunnitelmassa listataan täydennysrakentaminen sekä kaupunkirakenteen tasapainottaminen ja eheyttäminen kaupunkirakenteen kehittämisen tavoitteeksi. Täydennysrakentamisalueiksi mainitaan erityisesti keskusta ja joukkoliikennevyöhyke.

**Kuopion väestö, työpaikat ja asuminen - asumisen rakentamisen eteneminen ja käyttöön otettavat alueet vuosina 2018 -2022 –raportti** on hyväksytty Kuopion kaupunginhallituksessa 13.6.2016. Vuonna 2014 laaditun väestöennusteen mukaan Kuopion väestömäärä lisääntyisi tällä vuosikymmenellä noin 1000–1200 asukkaalla vuosittain ja tulevilla vuosikymmenellä kasvu hieman heikkenisi tästä noin 800–900 asukkaaseen/vuosi. Raportissa todetaan Kuopion väestörakenteen vanheneminen tulevina vuosina. Täydennysrakentaminen ja olevan kaupunkirakenteen täydentäminen mainitaan raportissa asuntorakentamisen painopistealueeksi.

**Jätepoliittinen ohjelma vuoteen 2022** on Kuopion kaupungin ja sen kanssa jätehuoltoyhteistyötä tekevien 15 muun kunnan ohjelma, jossa on asetettu tavoitteet kunnallisen jätehuollon kehittämiseksi. Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt jätepoliittisen ohjelman 6.2.2017. Visiona on, että alueella on asukkaiden tarpeita palveleva jätehuolto, jonka avulla edistetään kiertotaloutta ja ympäristönsuojelua. Ohjelmassa on asetettu visiota tukevia tavoitteita neljälle asiakokonaisuudelle: jätteiden synnyn ehkäisy, tuotteiden uudelleenkäytön edistäminen ja jätteiden tehokas hyödyntäminen, ympäristövastuullisen toiminnan edistäminen jätehuollossa ja riittävä jätehuollon palvelutaso ja kattava palveluverkosto.

**Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille. Ajallinen kerroksellisuus todetaan ohjelmassa osaksi Kuopion identiteettiä ja tärkeäksi lähtökohdaksi rakentamisessa ja rakennusperinnön hoidossa. Korkeatasoinen arkkitehtuuri ruutukaava-alueella, keskustan rikkonaisen kaupunkikuvan parantaminen katutiloja ja aukioita eheyttämällä sekä pihojen uudistaminen ja viihtyisyyden parantaminen mainitaan ohjelman listaamissa tavoitteissa ja toimenpidesuosituksissa.

**Kuopion strategia vuoteen 2030** on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaavakaupunkitason strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 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 yrittäjyympäristö, 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. Yksi strategian neljästä päätavoitteesta on "kasvava Kuopio", jonka lähtökohtana pidetään "Rohkeiden innovatiivisten kaupunkikehityshankkeiden toteutumisen sekä innostavan kaupunkiympäristön syntyminen edistäminen".

**Kuopion resurssiviisaisohjelma** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraalisuutta, jätteettömyyttä ja globaalisti kestävästä kuluksen tasoa viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Ohjelmassa määritetään toimenpiteet ja välitavoitteet vuodelle 2030, miten kolmeen päätavoitteeseen päästään.

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

#### Rakennusjärjestys:

Kuopion uusi koko kaupunkialuetta koskeva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2018 ja se on tullut voimaan 1.1.2019.

#### Tonttijako ja -rekisteri:

Tontti 6-11-1 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.11.1962.

Kadut on merkitty yleisten alueiden rekisteriin (Puistokatu ja Asemakatu Hatsalan katuihin, Hatsalankatu Maljalahden katuihin ja Suokatu Multimäen katuihin).

#### Pohjakartta:

Suunnittelualan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a § vaatimukset.

#### Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

#### Suojelupäätökset ja inventoinnit:

Kuopion kasarmialue kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) listalle. RKY on Museoviraston laatima inventointi, jonka kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä. RKY-inventointi on otettu valtioneuvoston päätöksellä maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.



Kuva 21. Kuopion kasarmialueen aluerajaus Museoviraston karttapalvelusta [www.https://kartta.museoverkko.fi](https://kartta.museoverkko.fi).

Alueen rakennuksille on yleiskaavassa osoitettu suojelumerkintä SR-2. Merkinnän sisältö on "säilytettävä rakennus tai alue – Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas alue, alueen osa tai kohde, joka tulee ainakin arvokkaimilta osilta säilyttää. Säilyttäminen tutkitaan ja määritellään asemakaavassa.

## 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty tontin omistajan Senaatti-kiinteistöjen hakemuksesta. Senaatti-kiinteistöjen kanssa on tehty 20.11.2019 päivätty kaavoituksen käynnistämissopimus. Kaavamuutoksella tutkitaan tontin täydennysrakentamista ja käyttötarkoituksen muutosta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Senaatti Kiinteistöjen hakemuksesta ja sisältynyt vuoden 2019 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

**Kaavanmuutoksen hakijat:** Senaatti-kiinteistöt

**Alueen kiinteistönomistajat:** As Oy Hatsalankruunu/ Kruunuasunnot Oy

**Viranomaiset:**

Kuopion alueellinen rakennusvalvonta/ kaupunkikuvatyöryhmä, alueellinen rakennuslautakunta, kulttuurihistoriallinen museo, kunnallistekninen suunnittelu, konsernipalvelut, maaomaosuuden hallintapalvelut/ tonttipalvelut, strateginen maankäytön suunnittelu, viher- ja virkistysaluesuunnittelu, Kuopion Energia, Kuopion Vesi Liikelaitos, Kuopion Sähköverkko Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos/ aluepelastuslautakunta, Pohjois-Savon ELY-keskus/ Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue, Pohjois-Savon liitto. Naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat

## 4.3.2 Vireilletulo

Kts. kohta 4.3.3

## 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 28.8.2019. ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 2.9.- 1.10.2019. kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla: [www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi). Vireilletulosta on tiedotettu Kuopion kaupunkilehdessä sekä lähetetty alueella toimiville sekä lähialueen asukkaille tiedotteet kirjeitse tai sähköpostitse. Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävänäoloaikana 1 lausunto, jonka antoi lähialueen asukas.

Lausunnossa toivotaan tilaa olemassa olevan rakentamisen ja uuden rakentamisen väliin. Lisäksi toivotaan tilaa puustolle kadunvarressa. Lausunnon jättäjän mukaan uusien rakennusten ei pitäisi olla ympäristön olemassa olevia rakennuksia korkeampia eikä koko korttelin pituisia.

Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 10.9.2019. Kokoukseen osallistuivat kulttuurihistoriallinen museo, Kuopion Vesi, ELY-keskus ja kunnallistekninen suunnittelu. Aloituskokouksessa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Keskusteltiin täydennysrakentamisen massoittelusta, korkeuksista ja ympäröivään rakenteeseen sopeutumisesta. Kasarmialue todettiin suojeluarvojen takia erityisen vaativaksi suunnittelukohteeksi.
- Keskusteltiin tonttijaon vaikutuksesta kunnallistekniikan ja liikennejärjestelyjen suunnitteluun; tonttijaon muuttaminen edellyttää todennäköisesti verkostojen rakentamista ja useampaa tonttiliittymää. Tarkemmassa suunnittelussa huomioitava pyörien pysäköinti sekä autopaikkannormin mahdolliset kevennykset. Myös pelastustiet ja lumitilat on huomioitava korttelin suunnittelussa.
- Keskusteltiin mahdollisuudesta merkitä asemakaavaan säilytettäväksi tiettyjä rakennusten sisäisiä ominaispiirteitä, kuten porrashuoneita tai ikkunapenkkejä. Aloituskokouksen lisäksi sidosryhmien lähtötietoja tuli myös sähköisesti, mm. liikennemelun tutkimisesta ja huomioinnista suunnittelussa sekä kaukolämmön verkoston sijoittumisesta suunnittelualueella.

Asemakaavan valmisteluvaihe annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 18.12.2020 ja asemakaavaehdotusaineisto oli julkisesti nähtävänä 13.1.-14.2.2020. Asemakaavan valmisteluvaiheen lausuntokokous järjestettiin 13.2.2020. Kokoukseen osallistuivat Kuopion Energia, kulttuurihistoriallinen museo, Pohjois-Savon pelastuslaitos ja kunnallistekninen suunnittelu. Lisäksi sähköisiä kommentteja tuli mm. hulevesiasioista, viheraluesuunnittelusta sekä ympäristönsuojelusta.

Lausuntokokouksessa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Korttelin suunnittelussa huomioitava lumet ja sadevedet sekä Hatsalankadun kunnossapito. Sisääntuloliittymän suhde kadunvarsipysäköintiin tutkittava.
- Kaavamuutos mahdollistaa palveluasumisen, jolloin mahdollisten asukkaiden/potilaiden tila vaikuttaa vaadittavaan turvallisuustasoon. Lumitilat huomioitava myös pelastamisen näkökulmasta. Tiilirakentamisessa paloriskit on puurakentamista pienemmät. Nostolavojen sijoittamisessa huomioitava pihan puusto. Pelastusajoneuvojen päästävä tontille molemmista liittymistä.

- Kortteliin on sijoitettava muuntamo. Asuinrakennuksen maantasokerrokseen sijoitetusta muuntamotilasta tulee olla kulkuyhteys suoraan kadulle. Tarve saattaa olla kahdelle muuntajalle, tämä vaikuttaa muuntamotilan kokoon. Suunnittelussa on huomioitava myös Hatsalankadun varteen sijoitetut jakokaappi ja katuvalokeskus. Rakennuttajan oltava hyvissä ajoin yhteydessä Kuopion Sähköverkko Oy:n ennen muuntamotilan suunnittelua.
- As Oy Hatsalankruunulle osoitettava kaavassa suojelumerkintä. Merkinnän sisältöä tarkennetaan suunnittelun edetessä. Museon näkökulmasta valmisteluvaiheen vaihtoehtoista matalampaa pidetään alueelle sopivana. Tiilirakentaminen katsottu myös alueelle sopivaksi. Kohteesta on hyvä olla rakennustapaohje, jotta kaavan tavoitteet toteutuvat rakennusvaiheessa. Kattomuodon sopivuutta alueelle on pohdittu.
- Kiinteistön liittämiseksi vesihuoltoverkostoihin hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia vesihuoltoliittymiä. Mikäli nykyinen tonttijako tulee muuttumaan, on vesihuoltoverkostoihin ja -liittymiin tehtävä muutoksia. Mikäli verkoston painetaso ei riitä kattamaan kiinteistön painevaatimuksia, on varauduttava kiinteistökohtaiseen paineenkorotukseen. Varauduttava myös kiinteistökohtaiseen jätevesien pumppaukseen, jos alueella rakennetaan yleisen viettoviemäritason alapuolelle.
- Kiinteistö on liittynyt hulevesijärjestelmään. Liitoskohdat sijaitsevat Suokadun ja Hatsalankadun sekä Asemakadun ja Hatsalankadun liittymissä. Kaupungin hulevesiviemäriverkoston kapasiteettiongelmien vuoksi hulevesiä tulisi käsitellä myös kiinteistökohtaisesti. Kaavan hulevesimerkintä voisi olla esimerkiksi hule-7.
- Suunnittelualue sijoittuu rky-alueelle, jossa monilajinen puusto merkittävä osa kokonaisuutta (kulttuuriympäristöstrategia). Hatsalankadun puoleisiin syvennyksiin olisi tavoitteena saada kookkaita puita. Puita olisi hyvä saada myös Nälkälinnan ja uuden rakennusmassan väliin. Asemakadun varteen olisi hyvä osoittaa istutettava alueen osa. Asemakatu on tärkeä sisääntuloväylä, jonka varrella puusto yleisesti sijoittuu tontille.

Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 22.1.2020. Kaavamuutoksen tausta-aineisto ja valmisteluvaiheen suunnitelmavaihtoehdot esiteltiin tilaisuudessa. Vaihtoehdot herättivät runsaasti keskustelua; asukkaiden mielestä tuleva rakentaminen pimentää asuntoja ja tekee katutilasta ahtaan. Puiden poistaminen koettiin Hatsalankadun viihtyisyyttä huonontavaksi. Asukkaiden mielestä suunnitelmien pohjaksi valittu massoittelu on alueelle epäsopivaa. Rakennusmassat koettiin alueelle sopimattomiksi. Suunnittelun alkuvaiheen massoittelututkimuksista toivottiin lisätietoa. Asukkaat esittivät Hatsalankadun varteen kadun suhteen poikittaisia lamellitaloja tai pistemäistä rakentamista, jolloin kadun itäpuoleisten asuinrakennusten vapaat näköalat säilyisivät. Hatsalankadun luonnetta toivottiin kehitettävän pihakatumaiseen suuntaan. Tilaisuudessa keskusteltiin myös yleisesti uuden rakentamisen tarpeellisuudesta sekä kasarmialueen tulevasta käytöstä.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 30.6.2021 asemakaavan muutosehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti asetettavaksi julkisesti nähtäväksi. Aineisto oli nähtävänä 4.8.-6.9.2021. Aineisto toimitettiin tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle ja Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskukselle, Museovirastolle, Kuopion kulttuurihistorialliselle museolle, Pohjois-Savon liittoon sekä kaupungin sidosryhmille. Samalla toimitettiin kutsu ehdotusvaiheen viranomaisneuvotteluun, joka järjestettiin 14.9.2021. Viranomaisneuvottelu katsottiin tarpeelliseksi pitää, koska alue on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Aineistosta jätettiin nähtävänä olon aikana kaksi lausuntoa ja kaksi muistutusta. Lausunnot ja muistutukset vastineineen on selostuksen liitteenä 8.

Kaavaehdotusta muutettiin lausuntojen, muistutusten, viranomaisneuvottelun keskustelujen ja kaupungin sisäisen palaverin perusteella siten, että Asemakadun risteyksen ja Puistokadun varren istutettavia alueen osia lisättiin ja autopaikoituksen mahdollistavaa piha-aluetta vähennettiin. Uudisrakentamisen kerrosalaa vähennettiin lyhentämällä etelän puoleista uudisrakennusmassaa, jolloin maanalaiseen pysäköintiin johtava ajoramppi siirrettiin korttelin pohjoispäätyyn Asemakadun varrelle. Maanalaisista pysäköintilaitosta laajennettiin 10 autopaikan verran. Puistokadun varren autopaikka-alueiden reunaan osoitettiin autopaikkojen maisemointia varten rakennettava muuri. Asemakadun ja Puistokadun varrelle osoitettiin myös istutettavia

puita. Kaavaehdotukseen lisättiin merkintä sr/pp, jonka mukaan polkupyöräpysäköintivaatimusta ei sovelleta suojeltaviin rakennuksiin.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaan liittyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelma on annettu ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueelle tiedoksi. ELY-keskus osallistui aloituskokoukseen. Kaavatyön vaiheet on tiedotettu myös Museovirastolle. Asemakaavan muutoksen liittyen järjestettiin 12.2.2020 viranomaisneuvottelu, johon osallistui Pohjois-Savon ELY-keskuksen, Kulttuurihistoriallisen museon sekä kaupungin Strategisen maankäytön, Tilapalveluiden, Alueellisen rakennusvalvonnan sekä Asemakaavoituksen edustajia. Kokouksen johtopäätöksiin kirjattiin seuraavia kohtia:

- As Oy Hatsalankruunun asuinrakennus tulisi osoittaa asemakaavassa suojelluksi.
- Esitellyistä vaihtoehdoista (kaavan valmisteluvaiheen vaihtoehdot) suositeltavampi olisi matalampi vaihtoehto, mutta paikoitus olisi suotavaa sijoittaa maan alle.
- Uudisrakentaminen on muodikasta, mutta sopii alueelle. Uuden rakentamisen ei tule ylittää Hatsalankadun rakennusten korkeutta. Hatsalankadun puolella rakentaminen tulee sijoittaa Hatsalankadun reunaan. Uuden rakentamisen tulee olla tillipintaista kaikilla julkisivuilla.
- Uuden rakentamisen parvekkeiden tulisi olla sisäänvedettyjä ja ikkunamaisia.
- Tehtävässä meluselvityksessä selviää, tarvitaanko alueelle erillistä melusuojausta.
- Alueelle laadittaviin rakennustapaohjeisiin tulisi harkita mukaan otettavaksi ohje kansallisen kaupunkipuiston viheryhteyden mahdollistamisesta.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 14.9.2021. Neuvotteluun osallistui ELY-keskuksen ja Kuopion kulttuurihistoriallisen museon edustajien lisäksi Strategisen maankäytön, maanhallinnan ja kunnallisteknisen suunnittelun edustajia. Kokouksen muistioon kirjattiin seuraavia kohtia:

- Haastavien neuvottelujen jälkeen muuntamon paikka löytyi Asemakadun varrelta /Kuopion Sähköverkko Oy
- Sammutusvesien saatavuus kaupunkialueella ok, sähköautojen latauspaikkojen sijoittamisessa huomioitava paloriski. Pelastusteiden suunnittelussa huomioitava puusto, jottei puita jouduta kaatamaan pelastustilanteessa. /Pohjois-Savon Pelastuslaitos
- Hulevesiä käsiteltävä keskusta-alueella myös kiinteistökohtaisesti, asia huomioitu hule-7 -merkinnällä. /Kunnallistekninen suunnittelu
- Näлкälinnan suojelumerkinnässä oltava purkukielto, sr-41 sopinee merkinnäksi. ELY-puoltanut valmisteluvaiheessa matalampaa suunnitelmavaihtoehtoa. Ehdotusvaiheessa rakennukset ovat hieman korkeampia, mutta rakentaminen ympäristöön sopivan rajoissa. /ELY-keskus
- Kulttuurihistoriallista museota on osallistettu kaavahankkeessa hyvin ja vuorovaikutusmahdollisuuksia on ollut riittävästi. Uudisrakennukset eroavat Hatsalankadun rakennuksista selkeästi, mutta kerroskorkeudet huomioivat ympäröivän asuinrakentamisen. Yleiset suojelumerkinnät kaavassa riittävät, mutta Näлкälinnan merkintää kehitettävä. /Kulttuurihistoriallinen museo
- Pysäköintipaikkoja maan päällä liikaa. Osa piha-alueiden paikoista ei ole olleet käytettäviä ja pihan lumitilat ovat puutteelliset. Hatsalankadun rooli pitäisi määritellä, onko läpi-ajokatu vai tonttikatu. Hatsalankadun saneeraustyö mahdollisesti uudisrakentamisen jälkeen. /Kunnallistekninen suunnittelu
- Asuntotoimi ei ole ollut kiinteästi mukana hankkeessa, valitettavasti kommentit loppuvaiheessa. Rakentaminen tontilla on liian massiivista, sekä asuntoja että autopaiikkoja on liikaa. Autopaikat pitäisi saada maan alle. /Maanhallinta, asuntotoimi
- Suuri huolenaihe Asemakadun ja Puistokadun varren istutukset. Puistomaisuuden suhteen haasteet on tiedossa. /Kunnallistekninen suunnittelu
- puistokadun varren puukaista häviämässä; tällä hetkellä tontin reunassa noin 4 metriä leveä kaista joka häviää kaavaehdotuksen havainneaineiston suunnitelmassa. Aiheuttaa paineita lumien kasaamisesta Puistokadun puukujanteelle. Uusissa kaavoissa olisi syytä miettiä katualueiden rajauksia. Maanalainen pysäköinti haasteellinen, kansirakenteen

päälle ei saa suuria puita tai kunnollista kasvillisuutta, jolloin pihoista tulee epäviihtyisiä. /Kunnallistekninen suunnittelu

Kommenttikierroksen jälkeen keskustelu autopaikkojen määrästä jatkui. Yleisen mielipiteen mukaan esitetty rakentaminen sopii riittävässä määrin ympäristöönsä, mutta autopaikkoja on piha-alueilla liikaa. Isompi osa autopaikoista tulisi saada maan alle.

- Puistomainen yleisilme on hyvä ja tarpeellinen tavoite, mutta kasarmialueen historiassa Puistokadun kortteli ei ole ollut puistomaista kasarmialueetta. Kaavassa määritellyt istutettavien puiden koot hyvä asia, joka edesauttaa puistomaisuuden saavuttamisesta. Osa pysäköintipaikoista voi olla maanpäällistä pysäköintiä, mutta toteutustapa ei saa olla lähiömäinen. Yleisesti ottaen uudisrakennusten korkeus ja tyyli hyväksyttävää. Puistokadun varren pysäköintiä ei puolleta. Käytännön toteutus on mietittävä tarkkaan. /ELY-keskus
- Autopaikkojen määrä suunnitelmassa suuri, vähentää Puistokadun ympäristön ja keskustaan saapumisen viihtyisyyttä. Keskustan tehokas rakentaminen on tärkeää, mutta autopaikoista pääosa tulisi olla maan alla. /Maaomaisuuden hallinta

Neuvottelun lopuksi todettiin, että selkeää yhteenvetoa jatkotoimenpiteistä on hankala muodostaa. Kaupunki järjestää sisäisen palaverin maanhallinnan ja viheraluesuunnittelun kanssa, jossa jatkotoimenpiteet määritellään.

#### 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

##### Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### Yleiskaavan ohjausvaikutus

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualan länsireunalla kulkee kevyenliikenteen pääreitti. Kasarmikortteli on merkitty yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) ja asuntoalueeksi (A).

*MRL 42§:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. MRL 54§:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin sillä edellä säädetään. Näin ollen yleiskaavalla on lähtökohtaisesti ohjaava oikeusvaikutus, mutta sillä ei ole täysin ehdotonta pakottavaa 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 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 ja ratkaisut eivät saa vaarantua.*

*Muuttuneiden olosuhteiden ja edellä selostettujen strategisten maankäytöllisten suunnitelmien vuoksi vuoden 2001 yleiskaavan voidaan katsoa jo lähtökohtaisesti vanhentuneen, eikä se näin ollen ohjaa käyttötarkoituksen osalta asemakaavoitusta. MRL:n 21.4.2017 voimaantulleen muutoksen (230/2017, 42.4 §) mukaan tilanteessa, jolloin yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään sen ohjausvaikutuksesta poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon yleiskaavan MRL:n mukaiset sisältövaatimukset. MRL 42.4 §:n muutoksen eräs keskeinen tavoite oli myös täydennysrakentamisen sujuvoittaminen nopeutuneiden asemakaavan muutosten kautta.*

Kuopion kaupungin Strategisen maankäytön osastolla valmistellaan keskustan osayleiskaavaa, joka on tulossa valmisteluvaiheeseen.

##### Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kasarmikorttelin käyttötarkoituksen muutos ja täydentyminen. Tavoitteena on alueen kaupunkirakenteen eheyttäminen ja suojelurakennusten säilymisen varmistaminen niiden käyttöä vahvistamalla. Tavoitteena on myös alueen kaupunkikuvan parantaminen ja mielenkiintoisen ajallisesti kerroksellisen kokonaisuuden muodostaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kortteliin. Yleisinä tavoitteina ovat kaupunkirakenteen eheyttämisen lisäksi asumisen keskittäminen keskustan palveluiden ääreen ja joukkoliikennealueelle. Tavoitteena on tukea ja tiivistää olevaa kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä ja samalla parantaa alueen viihtyisyyttä sekä kaupunkikuvaa jäsentämällä ympäristöä. Tavoitteena on myös tarjota uutta asumista ruutukaava-alueella.

Kuopiossa kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman valmistelu on meneillään. Kasarmikorttelin suunnitteluala ei kuulu kansallisen kaupunkipuiston rajaukseen. Kaupunkipuiston mahdolliseen laajenemiseen keskustasta kohti Puijoa varaudutaan sitovalla rakentamistapaohjeella ja varmistamalla riittävien viheralueiden muodostuminen. Kaavaehdotukseen kirjataan, että korttelin piha- ja istutussuunnitelma on rakennuslupavaiheessa hyväksyttävä kaupungin viher- ja virkistysaluesuunnittelussa.



Kaavatyön tavoitteena on tukea osaltaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, kaupungin strategiaa ja kasvusopimuksen tavoitteita.

### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Tavoitteena on kehittää keskustaan saapumisen alueelle kaupunkikuvallisesti korkeatasoista, olemassa olevaa suojeltua kulttuuriympäristöä kunnioittavaa mielenkiintoista täydennysrakentamista. Tavoitteena on myös täydentää ja eheyttää Hatsalankadun varren katutilaa ja yhdistää kasarmikortteli keskustan ruutukaavarakenteeseen aiheuttamatta kohtuutonta haittaa naapurikiinteistöille.

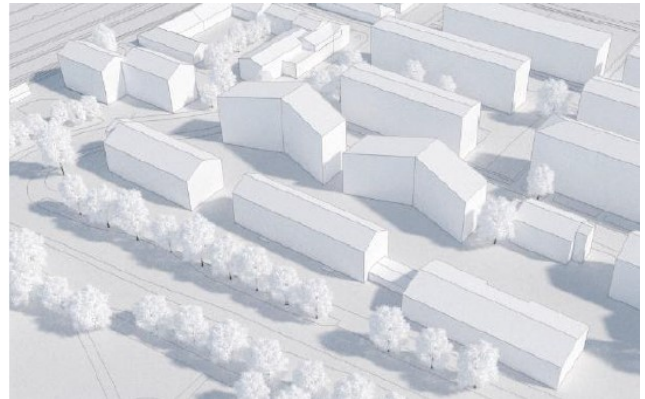
Asuinrakentamiseen liittyvänä tavoitteena on luoda mahdollisimman viihtyisää kerroksellista asuinympäristöä ja noudattaa kaupungin pää- ja kokoojakatujen varsien kaupunkikuvallista linjaa ja ruutukaavarakennetta (kerroskorkeudet, rakennusten sijoitus, ajoyhteydet tontille). Asuinrakentamiseen liittyvänä tavoitteena on luoda mahdollisimman viihtyisää uutta asuinrakentamista ja jäsentää samalla lähiympäristön kaupunkikuvaa.

Tämä pyritään varmistamaan esimerkiksi riittäville ja viihtyisille piha- ja leikkialueilla. Kaavatyön aikana on tarkoitus selvittää suunnittelualueelle sijoituspaikka sähkömuuntamolle. Luonnosvaiheessa muuntamon sijoitusta on tutkittu uudisrakennuksen sisälle. Ehdotusvaiheen suunnittelussa muuntamon sijoittamisessa päädyttiin puistomuuntamoon, joka sijaitsee korttelin pohjoispäässä.

### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

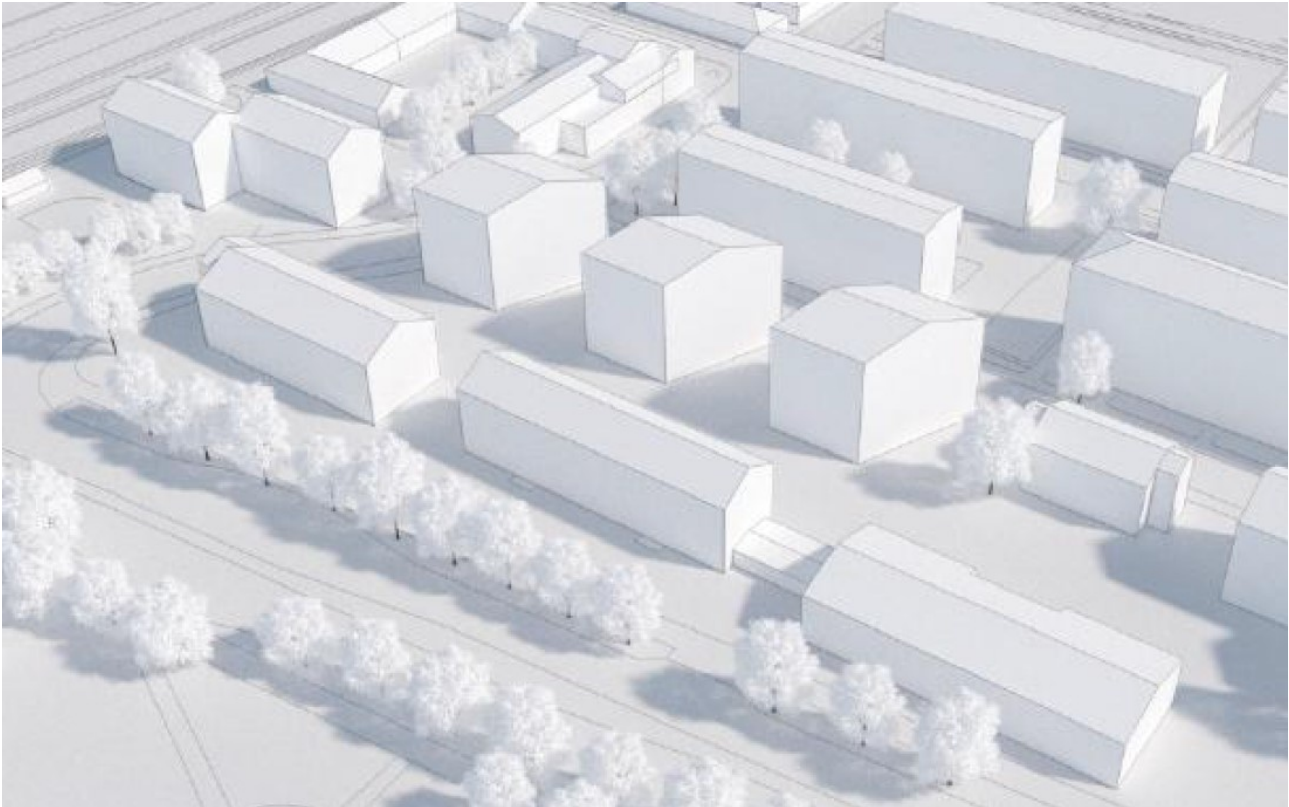
Suunnittelualan hulevedet johdetaan osin olemassa olevaan hulevesiverkostoon. Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä tonteilla.

#### 4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta



Kasarmikorttelin rakentamaton alue sijoittuu Hatsalankadun varrelle ja on muodoltaan kapeahko. Uudisrakentamisen massoittelua tutkittiin erilaisten massamallien avulla.

Kadun varteen poikittain sijoitettuna uudisrakentamisesta on mahdollisesti vähemmän haittaa Hatsalankadun länsipuolen asuntojen näkymille, mutta tällöin massat ulottuvat lähelle suojeltuja kasarmirakennuksia. Pistetalojen sekä niiden väliin ja ympärille jäävien piha- ja pysäköintialueiden katsottiin myös muodostavan keskusta-alueelle vierasta rakennetta ja lähiömäistä ympäristöä.



Kuva 22. Suunnittelun alkuvaiheen havainnekuvia täydennysrakentamisen massoittelusta Hatsalankadun varalle (Arkkitehtitoimisto K2S Oy).

Massoittelututkimusten jälkeen päädyttiin toteamaan, että suunnittelualueen ympäröivään rakentamiseen sekä ruutukaavakeskustan periaatteisiin soveltuu pitkittäiset kadun varteen sijoittuvat ja katutilaa jäsentävät rakennusmassat. Pitkittäiset rakennusmassat sitovat kasarmikorttelin osaksi ruutukaavakeskustaa ja jättävät kasarmirakennusten ja uudisrakentamisen välille mahdollisimman paljon piha-alueita.

#### 4.4.2 Kaavatyön luonnosvaiheen suunnitelmat

Hankkeen valmisteluvaiheen havainneaineisto on tehty yhteistyössä hakijan arkkitehtisuunnittelusta vastaavan konsultin, Arkkitehtitoimisto K2S Oy:n, kanssa.

Täydennysrakentamisen massoittelu löytyi massoittelututkimusten perusteella ja suunnittelua jatkettiin luonnosvaiheessa mallilla, jossa täydennysrakentaminen on Hatsalankadun suuntaisina pitkittäisinä massoina. Kaavaluonnoksen vaihtoehdot poikkeavat toisistaan rakennusten korkeuden ja pysäköintiratkaisun osalta. Massat ja tontinkäytön peruseriaatteet ovat vaihtoehdoissa samat. Rakennusmassat ovat Hatsalankadun puolella kadun suuntaiset ja suorat, sisäpihan puolella massat ovat vapaamuotoiset. Rakennusten korkeus laskee kohti päätyjä. Katot ovat vapaamuotoiset. Nykyaikainen massoittelu muodostaa suojeltujen kasarmirakennusten kanssa kiinnostavan kerroksellisen kokonaisuuden. Uusi rakentaminen erottuu selkeästi vanhasta, mutta materiaalimaailma sitoo uuden ja vanhan yhdeksi

kokonaisuudeksi. Kokonaisuudessa eri aikakausien rakennukset erottuvat toisistaan aikakauden mukaisien ominaispiirteiden perusteella.

As Oy Hatsalankruunun asuinrakennuksen suojelutarve tutkitaan kaavoituksen edetessä.

### VE 01 – korkeampi vaihtoehto

4-6.kerroksisessa vaihtoehdossa kortteliin syntyy noin 5500 k-m<sup>2</sup> uutta asuinrakentamista ja 64 uutta asuntoa. Kortteliä täydentävät rakennusmassat rajaavat Hatsalankadun vartta. Sekä uudisrakennukset että Näлкälinna on esitetty omille tonteilleen. Tonttiliittymät Hatsalankadulta on esitetty Näлкälinnan tontin eteläreunasta ja uudisrakennusmassojen välistä. Ajo pihan alaiseen pysäköintiin kulkee eteläpuoleisen uudisrakennuksen sisällä. Osa alueen pysäköintipaikoista (20kpl) on järjestelty kasarmirakennusten länsipuolelle, Puistokadun varrelle. Näлкälinnan pysäköintipaikat (4 kpl) on järjestetty omalle tontille. Maanalaiseen pysäköintihalliin on osoitettu 70-86 autopaikkaa. Yhteensä tontille on osoitettu 94-110 autopaikkaa.

Pysäköintihallista on maanalaiset yhteydet uudisrakennuksiin sekä eteläisiin kasarmirakennuksiin.

#### UUDISRAKENTAMINEN MASSOITTELU, VE 01

12-17m runkosyvyys, 4-6 krs.  
n.64 asuntoa, n.5500kem<sup>2</sup>



Kuva 23. Matalamman suunnitelmavaihtoehdon luonnossuunnitelma ja massamallinokset (Arkkitehdit K2S Oy)



Kuva 24. Ilmakuvaupotus luonnosvaihtoehdosta VE01 (Arkkitehtitoimisto K2S Oy).



Kuva 25. Näkymä sisäpihalle, luonnosvaihtoehto VE 01 (Arkkitehtitoimisto K2S Oy)

VE 02 – matalampi vaihtoehto

## UUDISRAKENTAMINEN MASSOITTELU, VE 02

12-17m runkosyvyys, 3-5kr.  
n.40 asuntoa, n.4200kem<sup>2</sup>, pihalla 73 autopaikkaa



Kuva 26. Korkeamman suunnitelmavaihtoehdon luonnossuunnitelma ja massamallinnokset (Arkkitehdit K2S Oy).

Matalammassa, 3-5. kerroksisessa vaihtoehdossa kortteliin syntyy noin 4200 k-m<sup>2</sup> uutta asuinrakentamista ja 40 uutta asuntoa. Rakennusmassat rajaavat Hatsalankadun vartta. Tonttiliittymät on esitetty kuten korkeammassa vaihtoehdossa. Osa maanpäälle järjestellyistä autopaikoista (20-23 kpl) on järjestelty kasarmirakennusten länsipuolelle, Puistokadun varrelle. Loput 57 autopaikkaa on osoitettu kahteen pysäköintialueeseen rakennettavan alueen pohjois- ja eteläpäissä. Yhteensä tontille on osoitettu 73-76 autopaikkaa.



Kuva 27. Ilmakuvaupotus luonnosvaihtoehdosta VE 02 (Arkkitehtitoimisto K2S Oy).



Kuva 28. Näkymä sisäpihalle luonnosvaihtoehto VE 01 (Arkkitehtitoimisto K2S Oy).

### Luonnosvaiheen asemakaavakartat

Luonnosvaiheessa on esillä myös kaksi luonnosta asemakaavakartasta, joissa kortteli on merkitty asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALPY). Kasarmirakennukset on osoitettu suojelumerkinnällä (sr), joka tarkoittaa kaavoituksen

edetessä. As Oy Hatsalankruunun suojele tutkitaan myös kaavoituksen edetessä. Täydennysrakentamisen korkeus on esitetty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimpinä korkeusasemina, jotka tarkentuvat suunnittelun edetessä. Korttelin Puistokadun ja Suokadun puoleisille reunoille on osoitettu merkintä rajan osasta, jolle ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

4.4.3 Luonnosvaiheen vaihtoehtojen vaikutusten arviointi

Uudisrakentaminen vaikuttaa lähinaapureiden näkymiin ja olosuhteisiin. Täydennysrakentaminen myös eheyttää ja kohottaa alueen kaupunkikuvaa sekä jäsentää Hatsalankadun katutilaa. Hatsalankadun ajoneuvoliikenne lisääntyy rakentamisen takia jonkin verran. Hatsalankadun itäpuolen asukkaiden näkymiä hanke muuttaa olennaisesti, vastakkaisella tontilla sijainneen lehtipuuvivuston tilalle kaavaillun uudisrakentamisen takia. Täydennysrakentaminen ei kuitenkaan ole Ympäristöministeriön asetuksen 5§:n vastaista. Kadun varren asuntojen pääikkunoiden eteen jää yli 8 m vapaata tilaa, ja joitakin ensimmäisen kerroksen asuinhuoneita lukuun ottamatta myös 45 asteen valokulma toteutuu. Hatsalankatu 33:n ensimmäiseen kerrokseen ei sijoitu asuinhuoneistoja. Hatsalankatu 31:n rakennuksen eteen on suunnitelmassa sijoitettu uudisrakennuksista matalampi.

Korkeamman rakentamisen vaihtoehdossa korttelin piha-alueet ovat pysäköintiratkaisun ansiosta viihtyisämmät ja vähemmän autovaltaiset, joka lisää tulevien asukkaiden viihtyvyyttä. Toisaalta korkeamman rakentamisen versiossa kadun varren rakentaminen voi vaikuttaa jonkin verran laajemmin lähinaapureiden asunnoista avautuviin näkymiin ja asuntojen valoisuuteen. Matalamman rakentamisen vaihtoehdossa Hatsalankadun itäpuolen naapureiden olosuhteisiin aiheutuva haitta saattaa olla hieman pienempi. Myös uudisrakentamisen merkitys kaupunkikuvassa on tässä vaihtoehdossa vähäisempi. Matalammassa versiossa taloudellisia edellytyksiä maanalaisen pysäköinnin rakentamiseen ei ole, jolloin pysäköintialueet vievät osan piha-alueista.

Hankkeesta yleisesti 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 kaupunkirakentamiseen	++	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

<b>YMPÄRISTÖ</b>		
- rakennettu ympäristö	++	rakentamisen sovittaminen ympäristöön
- häiriötekijät	--	liikennemäärä lisääntyy hieman, näkymät Hatsalankadun itäpuolen asunnoista muuttuu
- erityispiirteet	++	Käyttötarkoituksen muutos ja korttelin kehittäminen edesauttaa suojeltujen kasarmirakennusten säilymistä
<b>LIIKENNE</b>		
- liikenneverkko	0	
- ajoneuvoliikenne	-	liikenne lisääntyy Hatsalankadulla
- jalankulku ja pyöräily	0	
- huoltoliikenne	-	tarve saattaa hieman kasvaa
- liikenneturvallisuus	0	
- pysäköinti	-	Joitakin pysäköintipaikkoja poistuu Hatsalankadulta
<b>SOSIAALISETVAIKUTUKSET</b>		
- elinolot ja viihtyisyys	+	Hatsalankadun katutila jäsenyyttä, kasarmikorttelin sisäpiha siistiytyy
<b>KUNNALLISTALOUS</b>		
- määrärahat / hankkeen kustannusarvio	0	määrärahat investointiohjelman mukaan
- elinkeinoelämä	++	tukee keskustan elinkeinoelämää
<b>YRITYSVAIKUTUKSET</b>	+++	tukee keskustan elinvoimaisuutta ja luo mahdollisesti uusia työpaikkoja uutta keskustaa-asumista

4.4.4 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen vaihtoehdoista suunniteltiin saatuun palautteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin suhteutettuna versio, jossa uudisrakennukset ovat 4-5 –kerroksisia. Suunnittelua jatkettiin yhdessä omistaja- ja suunnittelijatahojen sekä kaupungin eri asiantuntijatahojen kesken. Uudisrakennusten kerroslukumäärän nosto valmisteluvaiheen matalammasta 3-5 -kerroksen vaihtoehdosta 4-5 –kerrokseen perustuu tavoitteeseen viihtyisistä ja puistomaisista



piha-alueista. Myös Hatsalankadun itäpuolen asukkaiden näkymille ja asuntojen valoisuudelle aiheutuva haitta on hieman pienempi, kun uudisrakentaminen rajataan maksimissaan 5-kerrokseen. Uudisrakennusten vapaamuotoisen massoitte-lun periaate säilyy. Valmisteluvaiheen sidosryhmäkeskusteluissa ja viranomaisneuvottelussa tyyli-tään moderni tiiliarkkitehtuuri katsottiin alueen kerrokselliseen kokonaisuuteen sopivaksi. Uudisrakennusten kattomuodot herättivät keskustelua. Vapaamuotoisen massoitte-lun ja kappalemaisten punatiilisten uudisrakennusten kokonaisratkaisu edellyttää myös suunnitelmien mukaista kattoratkaisua.

## 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan muutoksen rakenne

Asemakaavan muutoksessa alue kaavoitetaan asuin-, liike-, toimisto-, palveluasumis- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALPY-4), jossa lisämääräys *Ensimmäisen maanpäällisen kerroksen asuntojen yksityisyys tulee turvata istutuksilla, piha-aidoilla tai muilla suojaavilla rakenteilla. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Tonttia varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitetun alueen ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla, eikä sen tarvitse vastata rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alaa koskevia vaatimuksia.* Autopaikat toteutetaan tontilla. Autopaikkojen toteuttaminen rakenteellisesti on mahdollistettu merkinnällä alueen osa, jolle saa rakentaa maanalaisia pysäköintitiloja (ma-p). Kaava-alueella on olemassa kunnallistekniset- ja infraverkostot. Kaavassa on huomioitu verkostojen sijainnit ja tarpeet.

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 1,2 ha. Maanalaisia tiloja kaavassa on osoitettu n. 0,23 ha, jotka ovat tarkoitettu maanalaisen pysäköimisen järjestämiseksi.

Kortteliin osoitetaan asuin-, liike-, toimisto-, palveluasumis- ja yleisille rakennuksille tarkoitettua uutta rakennusoikeutta noin 4760 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakennukset ovat 4-5 – kerroksisia. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee neljä säilytettävää ja suojeltavaa kasarmirakennusta ja yksi suojeltava asuinrakennus, joiden pinta-ala on yhteensä noin 5460 k-m<sup>2</sup>. Muutosalueella sijaitsee myös säilytettävä ja suojeltava asuinrakennus, jonka pinta-ala on noin 2352 k-m<sup>2</sup>. Muutosalueen pinta-ala on 12 020 m<sup>2</sup>. Muutosalueen rakentamistehokkuus on noin  $e=1,05$ .

Asemakaavan muutoksen seurantalomake löytyy kaavaselostuksen liitteestä 1.

Auto- ja polkupyöräpaikkanormit ovat kaupunginhallituksen hyväksymän keskustapysäköinnin yleissuunnitelman keskustavyöhykkeen mukaisia. Autopaikkoja kaavassa on määrätty 2 autopaikkaa kolmea asuntoa kohden, yksi autopaikka 80 kerrosalaneliometriä kohden liike- ja toimisto ja niihin verrattaviin kerrosaloihin sekä 1 autopaikka 140 kerrosalaneliometriä palveluasumistiloja kohden. Autopaikkavaatimuksia ei sovelleta kaavassa osoitettuihin säilytettäviin rakennuksiin.

Polkupyöräpaikkoja on määrätty yksi polkupyöräpaikka 30 asuntokerrosalaneliometriä kohden ja yksi polkupyöräpaikka palveluasuntoa kohden. Vaadituista asuinrakentamisen pyöräpaikosta 75% tulee sijoittaa katettuun tilaan. Pyöräpaikkavaatimuksia ei sovelleta kaavassa osoitettuihin säilytettäviin rakennuksiin.

Suojelluille kasarmirakennuksille on merkitty laaditun meluselvityksen (selostuksen liite 7) mukaiset melumerkin-nät. Kaavaan liitettyjen melumääräysten avulla rakennusten sisätilojen melutasot pysyvät normien puitteissa. Melumerkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävy-yden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkinnän osoittaman dBA-määrä. ALPY- alueelle on merkitty sijainniltaan ohjeellisena merkintänä leikki- ja oleskelualueeksi varatut alueen osat, joilla huoltoajo on sallittu; alueita ei saa aidata niin, että alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa (le-2). Leikkialueiden toteutuksessa on huomioitava rakennusjärjestyksen määräys, jonka mukaan leikkipaikalle tulee suunnitella monipuoliset leikkivälineet.

Kaava-aluetta koskee par-7 –merkintä, jonka mukaan parvekkeet tulee sijoittaa rakennusten rungon sisäpuolelle. Kaava-alueelle on merkitty varaus yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita varten (et). Kaava-aluetta koskee myös hulevesijärjestelyjä koskeva merkintä (hule-7), jonka mukaan rakennuslupa asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma. Puistokadun, Asemakadun ja Suokadun varteen on merkitty tarpeellisilta osin katualueen rajat, joiden kohdalle ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Lisäksi kaavassa on osoitettu istutettavia alueen osia, jolle on istutettava puuryhmä (pl-32). Istutettavilla alueilla puulajeina siperianpihta ja vaahtera, joiden lisäksi voidaan istutuksia täydentää. Havupuiden kokoluokka 150-175cm ja lehtipuiden rungon ympärysmitta istutusvaiheessa RYM 20-25. Pihasuunnitelma ja istutukset tulee rakennuslupavaiheessa hyväksyttävä kaupungin viher- ja virkistysaluesuunnittelussa. Istutettavien alueiden määrä on kaavaehdotuksessa 0,12 ha.

Koko suunnittelualuetta koskee merkintä, jonka mukaan alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueelle kohdistuu myös merkintä (rky-1), jossa lisämääräys Alueelle osin sijoittuva mahdollinen uudisrakentaminen ei saa vahingoittaa alueen historiallista arvoa ja ominaisuutta. Ympäristön hoidossa on pyrittävä säilyttämään nykyinen puistomainen luonne.

### 5.1.2 Palvelut

Alue on ruutukaavakeskustan reuna-aluetta. Asemakaavan muutos mahdollistaa monipuolisten palvelujen ja asumisen rakentumisen alueelle. Asemakaavan muutos tukee keskustan asuntotarjontaa sekä tukee siten keskustapalveluiden säilymistä ja kehittymistä. Asemakaavan muutos mahdollistaa myös alueen kaupallisten palveluiden kehittymisen. Muiden palveluiden osalta alue nojaa keskustan kattaviin palveluihin sekä joukkoliikenteen tarjontaan.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualue sijaitsee näkyvällä paikalla Kuopion keskustaan saavuttaessa, sekä kuuluu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) Kuopion kasarmin rajaukseen. Kaavaa varten laaditulla sitovalla rakennustapaohjeella (rto-2, liite 3) on pyritty varmistamaan kaavahankkeelle asetettujen tavoitteiden toteutuminen. Rakentamistapaohje asettaa rakentamisen toteuttamiselle minimitason. Kortteliin syntyy tunnistettava ja omaleimainen kokonaisuus, joka täydentää keskustan palvelu- ja asuintarjontaa.

Hatsalankadun viihtyisyyttä on pyritty säilyttämään osoittamalla uudisrakennusten väliin kadun varrelle istutettava alueen osa, johon istutetaan puu. Puistokadun sekä Asemakadun varrelle on osoitettu myös istutettavia alueen osia. Istutettaville osille on määritelty puulajit ja taimikoot, joiden tavoitteena on säilyttää alueen puustoinen ilme. Korttelin Alueen puuston uusiminen tapahtuu tavoitteen mukaan vaihteittain. Kaavamääräyksissä on esitetty polkupyörien pysäköintipaikkojen minimimäärä sekä laatutaso.

### 5.3 Aluevaraukset

Asemakaavan muutoksen myötä alueen käyttötarkoitus muuttuu. Kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa alueen käyttöastetta.

Aluevaraukset on esitetty alla. Asemakaavan muutokartta merkintöineen ja määräyksineen on tämän kaavaselostuksen liitteenä 2.

#### 5.3.1 Korttelialueet

- ALPY-4** Asuin-, liike-, toimisto-, palveluasumis- ja yleisten rakennusten korttelialue. Ensimmäisen maanpäällisen kerroksen asuntojen yksityisyys tulee turvata istutuksilla, piha-aidoilla tai muilla suojaavilla rakenteilla. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Tonttia varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitettun alueen ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla,

eikä sen tarvitse vastata rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alaa koskevia vaatimuksia.

### 5.3.2 Muut alueet

## 5.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön



Kuva 29. Ilmakuvaopetus suunnittelualueesta pohjoisesta katsottuna (Arkkitehtipalvelut Oy).

Kaavamuutos mahdollistaa alueen kehittämisen, täydennysrakentamisen ja kasarmirakennusten käyttötarkoituksen muutoksen. Hankkeen mukainen rakentaminen yhdistää kasarmikorttelin osaksi ruutukaavakeskustaa, tiivistää kaupunkirakennetta ja parantaa alueen elävyyttä eri vuorokauden aikoina. Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumista on kuvattu tarkemmin kohdassa 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.

Rakennusten suunnittelussa on pyritty muodostamaan suojeltujen kasarmirakennusten ympärille reilusti kerroksellinen ja mielenkiintoinen kokonaisuus. Uusi rakentaminen on sopeutettu kasarmirakennuksiin tiilijulkisivujen avulla. Uudisrakennusten arkkitehtuurista on saatu valmisteluvaiheessa kannanottoja puolesta ja vastaan. Arkkitehtuurin osalta on pidetty kiinni valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelussa perustelluksi todetusta lähtökohdasta, jonka mukaan reilusti moderni uudisrakentaminen korostaa myös suojeltujen tiilikasarmien ja alueen muun rakentamisen ominaispiirteitä. Uuden asuinrakentamisen laatuun on kiinnitetty huomiota, ja ratkaisuihin on pyritty korkeatasoiseen keskusta-alueelle soveltuvaan rakentamiseen muun muassa määrittelemällä parvekkeiden sijoittaminen rakennusten rungon sisään.



Kuva 30. Havainnekuva uudisrakentamisesta Puistokadun ja Asemakadun risteyksestä katsottuna (Arkkitehtipalvelut Oy).

#### 5.4.2 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos parantaa alueen elinvoimaisuutta monipuolistamalla alueen käyttötarkoitusta ja näin mahdollistamalla alueen käyttöasteen nousemisen sekä kasarmirakennusten säilymisen. Suunnittelualue tukeutuu Kuopion keskustan palveluihin ja monipuolistaa niitä. Uusi asuinrakentaminen monipuolistaa keskustan asuntotarjontaa ja tuo lisää asukkaita keskustapalvelujen ja joukkoliikenteen käyttäjiksi.

Palveluiden kehittymisellä on positiiviset sosiaaliset vaikutukset, kun tällä hetkellä vajaakäyttöistä aluetta aktivoidaan. Kaavamuutoksen lapsivaikutukset ovat vähäiset. Mahdollisella palvelurakentamisen sijoittumisella ruutukaavakeskustaan voi olla vaikutuksia senioriväestölle.

#### 5.4.3 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnon ympäristöön

Kaavalla on vähäiset vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Alue on nykyisellään kokonaan rakennettua ympäristöä eikä rakentamista osoiteta luonnontilassa oleville alueille. Hanke mahdollistaa keskusta-alueen täydentymisen, jonka voidaan katsoa olevan ilmaston kannalta positiivisempi vaihtoehto, kuin uudelle alueelle rakentaminen. Hanke sijoittuu keskustan olemassa olevien infraverkostojen keskelle.

Hatsalankadun varren puurivistön poistuminen vähentää luonnonympäristöä paikallisesti. Poistuvan 11 koivun tilalle osoitetaan kaavaehdotuksessa 12 istutettavaa puuta Asemakadun, Puistokadun ja Hatsalankadun varrelle.

Ilmastonmuutoksen vaikutusten ehkäisyyn on varauduttu hulevesiä koskevalla hule-7 -merkinnällä.

#### 5.4.4 Muut vaikutukset

##### Liikenne

Kaavoitettava alue on ruutukaavakeskustan jalankulkualuetta, jonka liikennemäärätietoja ei ole saatavilla viime vuosilta. Vuonna 2005 valmistuneessa rännikatujen kehittämissuunnitelmassa Hatsalankadulle, välillä Asemakatu-Suokatu, ei ole määritelty rauhoittamistoimenpiteitä ajoneuvoliikenteen osalta, joten katu luokitellaan tuolta osin kokoojakaduksi. Laskentatietojen puuttuessa liikennemäärä on arvioitu huomioiden nykyinen asumisen määrä, jota on vertailtu muiden vastaavien keskustakatuja liikennemääriin Kuopion kaupungin kunnallisteknisessä

suunnittelussa. Nykyisillä toiminnoilla Hatsalankadun liikennemääräksi on arvioitu 500 ajon/vrk. Kaavaehdotuksen mukaisen, tulevaisuuden lisärakentamisen huomioivan, liikennemäärän arvioidaan olevan noin 800 ajon/vrk. Tämä on vähän verrattuna muihin keskustan kookajakatuihin. Esimerkiksi Kasarmikadulla liikennemäärä on noin 2000-2200 ajon/vrk. Vertailussa on todettu myös, että mikäli kasarmialueen kiinteistöt olisivat tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaisessa käytössä, ei liikennemäärään tule oletettavasti kaavoituksen ja lisärakentamisen myötä merkittävää lisäystä.

Kaavamuutoksella ei ole näin ollen katsota olevan merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia.

#### Joukkoliikenteen saavutettavuus:

Suunnittelualue sijoittuu osaksi keskustan olemassa olevia ja toimivia joukkoliikenteen reittejä.

#### Jalankulku ja pyöräily:

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä muutoksia alueen pyöräilyn ja jalankulun olosuhteisiin. Korttelialueella pyöräilyn edellytyksiä parantaa asemakaavamääräyksellä varmistettu laadukas ja riittävä pyöräpysäköinti.

#### Pysäköinti

Kaavamuutokselle ei ole merkittäviä muutoksia alueen pysäköintiolosuhteisiin. Pysäköintinormit päivitetään. Täydennysrakentamisen pysäköintipaikat hoidetaan tontilla. Kaavamuutoksella mahdollistetaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen. Tonttiliittymien vuoksi Hatsalankadun varrelta poistuu joitakin kadunvarsipysäköintipaikkoja.

#### Infraverkostot

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin infraverkostoihin. Alueen tonttijako ei muutu, joten kaavamuutoksella on vähäisesti vaikutuksia infraverkostoihin. Asemakaavan muutos huomioi alueen nykyisen infraverkoston.

#### Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Alueella on keskustaan tyypillisesti liikennemelua aiheuttavaa ajoneuvoliikennettä sekä Savon rata. Rata-alue ei aiheuta merkittävää haittaa alueella.

#### Hulevedet

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu hulevesien hallinta. Kaavamääräyksellä ohjataan imeyttämään sekä viivyttämään hulevesiä tonteilla, jonka lisäksi rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.

#### Pilaantuneet maa-alueet

Alueella ei ole todettu pilaantuneita maa-alueita.

### **5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat Ympäristöministeriön suositusten mukaisia. Merkinnot ja niiden selitykset löytyvät kaavakartan määräys osiosta 2.

### **5.6 Nimistö**

Alueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

### 5.7 Kaavatalous

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä infrarakentamisen kustannuksia sijaitessaan olemassa olevan valmiin infran piirissä.

## 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Kuopiossa 4.11.2021

Pauli Sonninen  
va. asemakaavapäällikkö

Jaana Keränen  
kaavoitusarkkitehti