



KUOPIO

Kuopion kaupunki  
Kaupunkisuunnittelupalvelut  
Asemakaavoitus

KESKUSSEURAKUNTATALO, SUOKATU 22  
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

# ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS- LUONNOS / VALMISTELUVAIHE KESKUSSEURAKUNTATALO, Suokatu 22 (Asian:o 6847/2017)

13.1.2022



VE1



VE2



VE1 Näkymä Vuorikadulta



VE2 Näkymä Vuorikadulta

ARKKITEHTITOIMISTO LPV

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 17.12.2018

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJA: KUOPIO KAUPUNKI, KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT, ASEMAKAAVOITUS

847

## SISÄLTÖ

- 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**
- 2 TIIVISTELMÄ**
  - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet**
  - 2.2 Asemakaavan muutos**
  - 2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen**
- 3 LÄHTÖKOHDAT**
  - 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**
    - 3.1.1 Alueen yleiskuvaus
    - 3.1.2 Luonnonympäristö
    - 3.1.3 Rakennettu ympäristö
    - 3.1.4 Kiinteistönomistus
  - 3.2 Suunnittelutilanne**
    - 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
- 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**
  - 4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve**
  - 4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset**
  - 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**
    - 4.3.1 Osalliset
    - 4.3.2 Vireilletulo
    - 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
    - 4.3.4 Viranomaisyhteistyö
  - 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet**
  - 4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**
    - 4.5.1 Valmisteluvaiheessa tutkitut vaihtoehdot
      - 4.5.1.1 Käytettävyysselvitykseen liittyvät vaihtoehdot
      - 4.5.1.2 Uudisrakennusvaihtoehdot, kaavarunko VE 1 ja VE 2
    - 4.5.2 Valmisteluvaiheen vaihtoehtojen vaikutukset
    - 4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet
- 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS**
  - 5.1 Kaavamuutoksen rakenne**
  - 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**
  - 5.3 Aluevaraukset**
  - 5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset**
  - 5.5 Ympäristön häiriötekijät**
  - 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**
  - 5.7 Nimistö**
  - 5.8 Kaavatalous**
- 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS**

## LIITTEET

- 1 Asemakaavan muutoksen seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
- 2.1 Valmisteluvaiheen kaavarunko VE 1
- 2.2 Valmisteluvaiheen kaavarunko VE 2
- 3 Luonnossuunnitelma (Arkkitehtitoimisto LPV)
- 4 Ote ajantasa-asemakaavasta
- 5 Rakennushistoriaselvitys (Swego Architects Oy)
- 6 Käytettävyys selvitys (Swego Rakennetekniikka Oy)
- 7 Rakennusinventointi

# KESKUSSEURAKUNTATALO, Suokatu 22 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostusluonnos, joka koskee 13.1.2022 päivättyjä valmisteluvaiheen asemakaavakarttaluonnoksia.

Asemakaavan muutos koskee

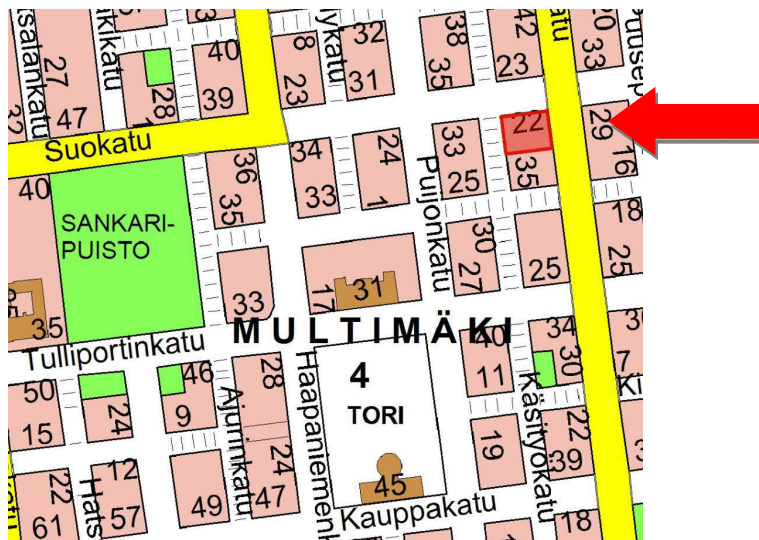
Kuopion kaupungin 4. kaupungin-  
osan (Multimäki) korttelin 6 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Kuopion kaupungin 4. kaupungin-  
osan (Multimäki) korttelin 6 tontti 1.

Alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaa-  
vakeskustassa Käsityökadun, Suo-  
kadun ja Vuorikadun rajaamalla alu-  
eella.



KUVA 1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINNI OPASKARTALLA. KUOPION KAUPUNKI.

Kaavatunnus:

847

Kaavatyön tarkoitus:

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia keskuseurakuntatorakennuksen käyttötarkoitusta ja uudisrakentamismahdollisuuksia.

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Kuopion evankelisluterilaisen seurakuntayhtymä on hakenut asemakaavan muutosta 30.8.2017.

Kaavatyö on sisällynyt vuosien 2018–2021 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 12.12.2018. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 17.12.2018–25.1.2019. Yleisötilaisuudessa 3.1.2019 keskusteltiin kaavoituksen tavoitteista.

Kaavatyön yhteydessä on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus 3.10.2018 / 8.10.2018. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 10.1.2019.

Asemakaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnokset) annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi ja asetetaan sen jälkeen julkisesti nähtäville. Aineiston nähtävänäoloa lähetetään tiedote naapurikiinteistöjen edustajille ja kuulutetaan sanomalehdessä ja kaupungin nettisivuilla. Valmisteluaineistosta järjestetään info- ja keskustelutilaisuus (lausuntokokous) lausunnonantajille. Yleisötilaisuus järjestetään, mikäli koronatilanne sen sallii.

### **2.2 Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella tutkitaan keskusseurakuntatalorakennuksen käyttötarkoitusta ja uudisrakentamismahdollisuuksia.

### **2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen**

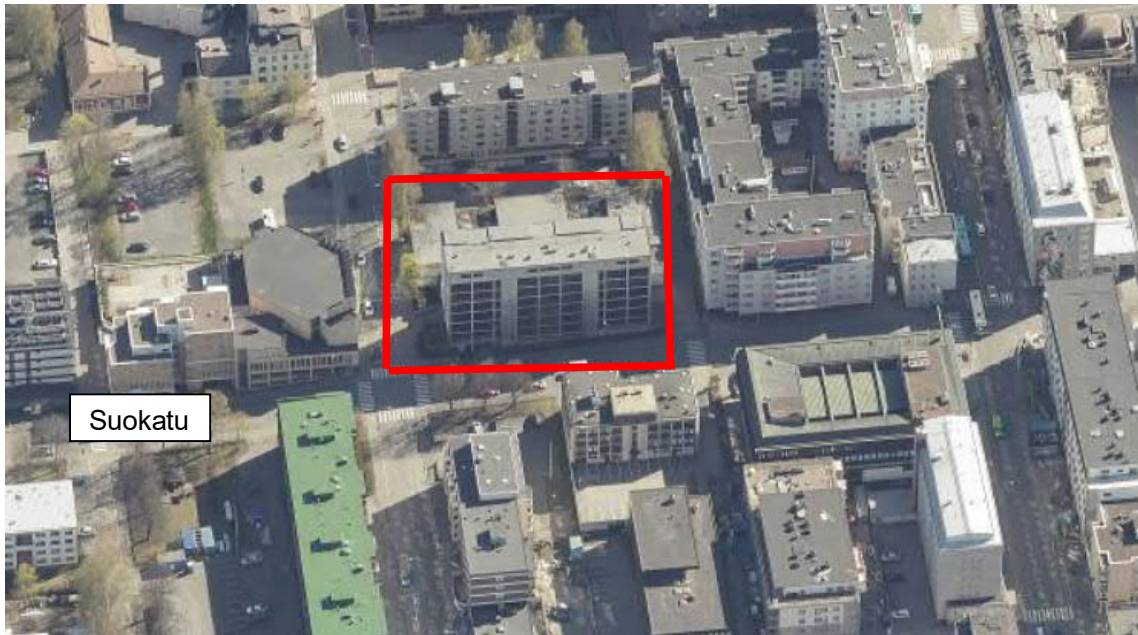
Mahdollinen uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee Kuopion kaupungin ruutukaavakeskustassa Käsityökadun, Suokadun ja Vuorikadun rajaamalla alueella. Alueeseen sisältyy tontti 4-6-1 (Suokatu 22). Alue ja sen lähiympäristö ovat pääasiassa rakennettua kerrostaloympäristöä.



KUVAT 2. VIISTOILMAKUVA SUUNNITTELUALUEELLE. KUOPION KAUPUNKI.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat pääosin kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Suokadun osuudella maasto laskee Vuorikadulle päin. Myös tonttien piha-alueet ovat pääosin asfaltoituja, piholla on jonkin verran kasvillisuutta.

Maaperä on tyypillistä Kuopion keskustan hiekkamoreenia. Pohjaveden korkeuden vaihtelu on vähäistä.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

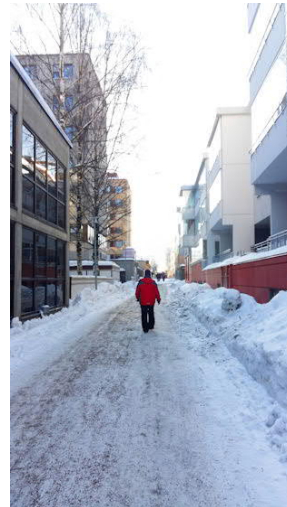
Korttelialue on kokonaan rakennettu. Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan kaupalliseen ydinvyöhykkeeseen. Tontilla 4-6-1 on vuonna 1979 rakennettu betonirunkoinen seurakuntatalo. Rakennus koostuu Käsiyökadun puoleisesta 1–2-kerroksisesta saliosasta ja pääkadunvarren 7–8-kerroksisesta toimisto/asunto-osasta sekä maanalaisesta lämpimästä autohallista, johon liittyy varastotiloja. Se on valmistunut keskuseurakuntataloksi vuonna 1981, ja sen toteutunut kerrosala on 4 889 k-m<sup>2</sup>. Seurakuntatalorakennus sijoittuu nykyään varsin luontevasti ympäristöönsä, vaikka se valmistumisensa aikaan erottui huomattavan korkeana ympäristössään. Ennen nykyistä rakennusta alueella oli aiempia seurakunnallisia rakennuksia.

Rakennus toimii edelleen alkuperäisessä käytössään keskuseurakuntatalona. Se jakautuu toiminnallisesti neljään osaan: kellarikerros (autopaikoitus, arkisto, VSS- ja tekniset tilat, varastot), 1. kerroksen seurakuntasali (seurakunnan kokoontumistilat, kerhotilat, keittiö), Suokadun puoleinen toimisto-osa (1.–5.kerros) ja ylimpien kerrosten asunto-osa (6.–7.kerros). Ylimmässä kerroksessa sijaitsevat virastot ja tekniset tilat. Rakennuksessa on vuosien aikana tehty useita muutoksia, joista laajin on vuonna 2001 tehty 1. ja 2. kerroksen laajennus. Keittiö on korjattu 2000-luvun alussa.

Alueelle on laadittu rakennushistoriaselvitys (Swego Architects Oy, selostuksen liite 5), joka sisältää osiot Perustiedot, Tausta, suunnittelu ja rakentaminen, Rakennuksen alkuperäinen ilme ja ulkomuoto, Muutokset sekä Nykytilanne ja säilyneisyys. Rakennushistoriaselvityksen mukaan keskusseurakuntatalon arkkitehtuuri ilmentää rakentamisajalleen ominaista anonyymiyttä, niukkuutta, betonirakentamisen puhtautta ja mittajärjestelmiin perustuvaa rationalismia, konstruktivismia/strukturalismia. 40-vuotias rakennus on elinkaarensa vaiheessa, joka edellyttäisi laajaa peruskorjausta. Kunnianhimoisen strukturalistisen arkkitehtuurinsa ja betonilasijulkisivujensa vuoksi rakennuksen arkkitehtuurin säilyttäminen peruskorjauksen yhteydessä on haasteellista.

Rakennuksesta on laadittu rakennusinventointi (selostuksen liite 7).

Kuvissa 3–9 kuvataan rakennusta ja sen ympäristöä, kuvissa 10–17 rakennuksen sisätiloja ja kuvissa 18–21 rakennuksesta avautuvia näkymiä.



KUVA 3. SEURAKUNTATALO SJOITTUU NÄKYVÄSTI RINTEESEEN. SUOKATUA IDÄSTÄ.

KUVA 4. VUORIKADUN VASTAPUOLELLA ON HELLUNTAISEURAKUNTA.

KUVA 5. KÄSITYÖKADUN PUOLELLE SJOITTUU MATALA KERHOTILOJA KÄSITTÄVÄ SIIPIRAKENNUKSEN OSA. KUOPION KAUPUNKI.



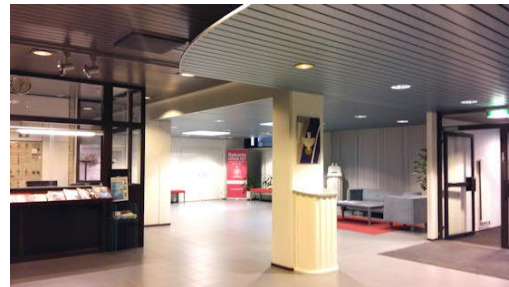
KUVA 6. SUOKADUN VARRIN KORKEASSA OSASSA ON VIRASTO- JA TOIMISTOTILOJA. KUOPION KAUPUNKI.



KUVAT 7, 8. YMPÄRÖIVÄ RAKENNUSKANTA ON PÄÄOSIN MATALAMPAA.  
KUVA 9. SEURAKUNTATALON MATALA SIIPIOSA. KUOPION KAUPUNKI.

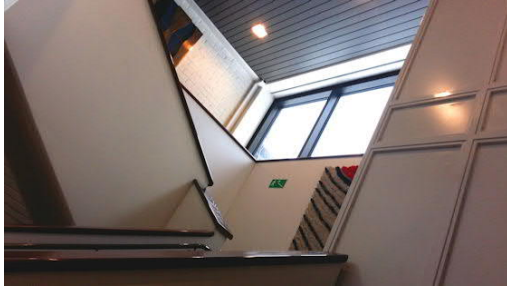


KUVAT 10, 11, 12. MATALAMPI SIIPIOSA KÄSITTÄÄ KOKOONTUMISTILOJA. AULA, SEURAKUNTASALI, KOULUTUSSALI.  
KUOPION KAUPUNKI.

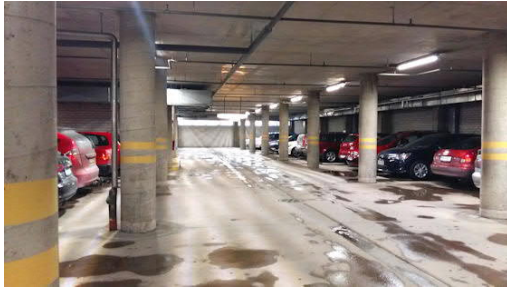


KUVAT 13, 14. KATETTU SISÄÄNTULOKÄYTÄVÄ AVAUTUU OTTAVIMMIN KOKOONTUMISTILOJEN AULAAN.  
KUOPION KAUPUNKI.





KUVAT 15, 16. TOISESSA KERROKSESSA ON SULJETUMPIA KERHOTILOJA. KUOPION KAUPUNKI.



KUVA 17. AUTOKANSI SJOITTUU PUOLIAVOIMEEN KELLARIKERROKSEEN.  
KUOPION KAUPUNKI.



KUVAT 18, 19. NÄKYMÄT KERHOTILOISTA OVAT LYHYITÄ SEKÄ KATOLLE ETTÄ KÄSITYÖKADULLE. KUOPION KAUPUNKI.



KUVAT 20, 21. YLÄKERROKSISTA NÄKYVÄ PUIJOLLE JA SATAMAAN. KUOPION KAUPUNKI.

Tontti 6-1 on merkitty kiinteistörekisteriin 12.5.1937, ja sen pinta-ala on 2 290 m<sup>2</sup>. Käsi-  
työkatu on kaava-alueeseen rajautuvalla osallaan kaavassa kevyen liikenteen katu.

Suunnittelualueella rajaavilla kaduilla on olemassa olevaa vesi- ja viemärijohtoverkos-  
toa, kaupungin hulevesiverkostoa sekä kaukolämpö- ja sähköverkko. Autopaikkoja on

autokannella. Alue on kauttaaltaan läpäisemättömäksi pinnoitettu, ja hulevesien johtamisessa hyödynnetään kokonaisuudessaan kaupungin verkostoa.

### 3.1.4 Kiinteistönomistus

Suunnittelualue on hakijan omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

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

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

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

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



KUVA 22. KAAVA-ALUETTA KOSKEVA VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAAN RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN RAJAUS. KUOPION KAUPUNKI.

## **Maakuntakaava**

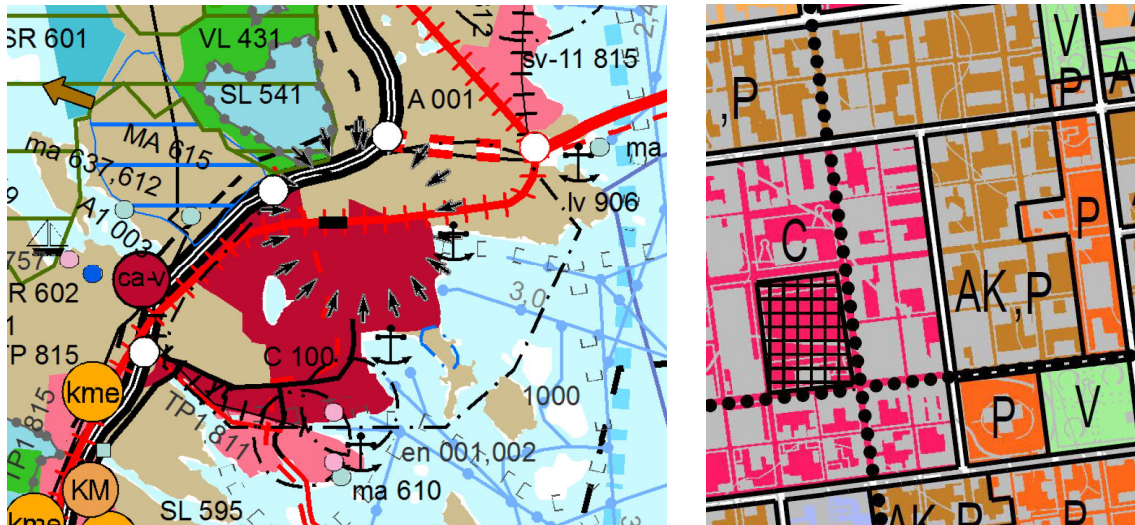
Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen (C 11.100) aluetta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiseksi ja monipuolisten erikoiskaupan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

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

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

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

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt, kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018, ja se on tullut voimaan 1.2.2019 alueen kunnissa julkaistulla kuulutuksella. Siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Toinen vaihe on käynnistynyt vuonna 2019.



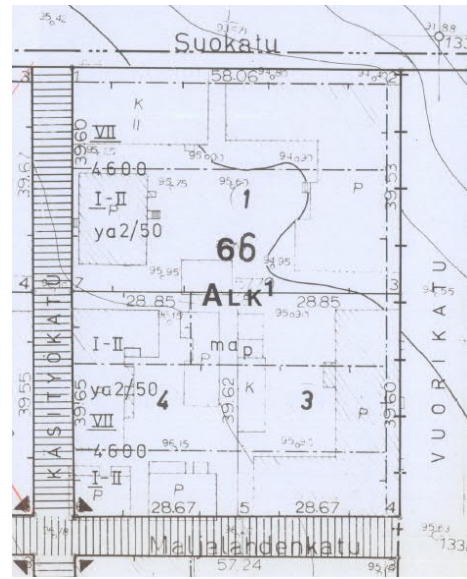
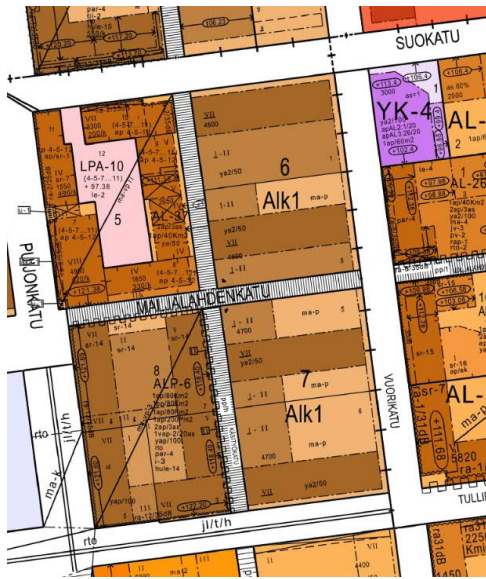
KUVA 23. OTE YHDISTELMÄMAAKUNTAKAAVASTA. POHJOIS-SAVON LIITTO.  
KUVA 24. OTE KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVASTA. KUOPION KAUPUNKI.

## **Yleiskaava**

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se on tullut voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa koko suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Keskusta-alueen osayleiskaavatyö sisältyy vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan yhtenä strategisen maankäytön suunnittelun päätyönä.

## **Asemakaava**

Tontin asemakaava on sisäasiainministeriön 8.7.1974 vahvistama. Siinä kortteli on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta ALK1. Asemakaavan kortteliratkaisu on lähiympäristön tapaan sidottu modernistiseen rakentamistapaan lamellitoratkaisuineen. Tontilla 4-6-1 on rakennusoikeutta 4 600 k-m<sup>2</sup>, suurin sallittu kerrosleveys on Suokadun suuntaisella rakennusmassalla VII ja sisäpuolisella osalla I-II. Ote ajantasa-asetuksesta = sijaintikartta on selostuksen liitteenä 4.



KUVA 25. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA. KUOPION KAUPUNKI.

KUVA 26. OTE ALKUPERÄISESTÄ ASEMAKAAVAKARTASTA. KUOPION KAUPUNKI.

## Selvitykset

Keskusseudrakuntatalosta on laadittu rakennushistoriaselvitys (Swego Architects Oy, selostuksen liite 5), joka sisältää osiot Perustiedot, Tausta, suunnittelu ja rakentaminen, Rakennuksen alkuperäinen ilme ja ulkomuoto, Muutokset sekä Nykytilanne ja säilyneisyys. Lisäksi on laadittu käytettävyysselvitys (Swego Rakennetekniikka Oy, selostuksen liite 6), jossa on kuvattu rakennusta ja selostettu sen sisäilmaongelmia, selvitetty käytettävyyttä tulevaisuudessa sekä esitetty korjaus- ja muutostöiden alustavia kustannuksia eri käyttötarkoituksissa.

Hakija teettää meluselvityksen ehdotusvaiheeseen mennessä.

## Ohjelmat ja tavoitteet

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

**Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2020–2030** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 otettavaksi osaksi maankäytön suunnittelua. Kuopion ilmastopoliittisena visiona on saavuttaa ilmastoviisas Kuopio, joka on hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä.

sä. Ohjelma sisältää tavoitteiden lisäksi suunnitelman ja toimenpiteet ilmastonmuutokseen sopeutumisesta ja varautumisesta. Tähän kaavatyöhön liittyviä tavoitteita sisältyy muun muassa osa-alueeseen Viisas liikkuminen ja sitä tukeva kaupunkirakenne.

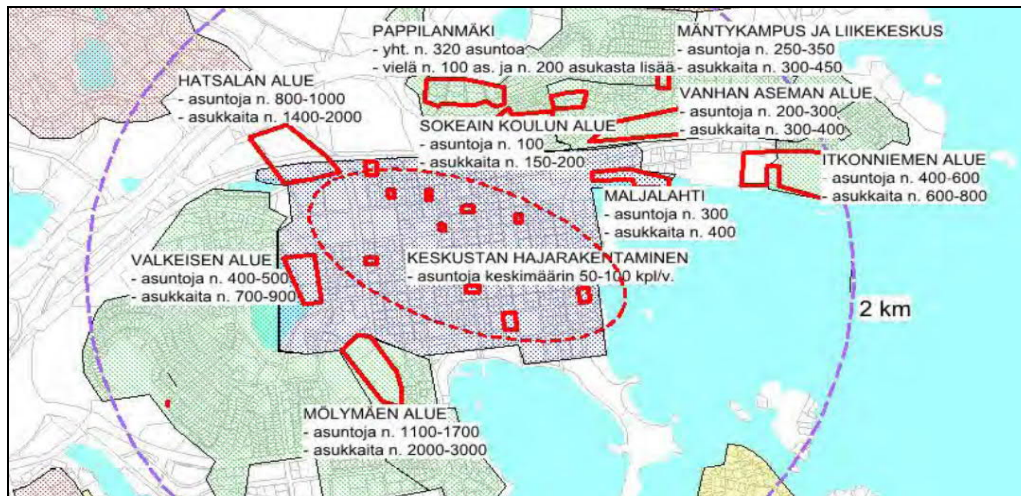
**Kuopion uusi maapoliittinen ohjelma** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapolitiikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet ja tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kaupungin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

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

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

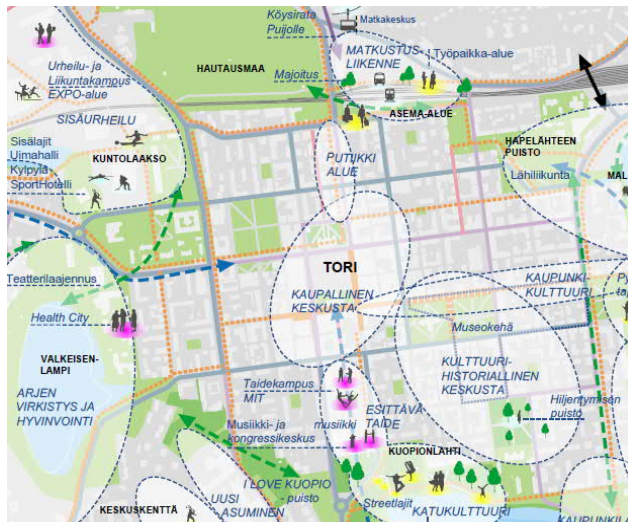
**Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön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

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



KUVA 27. OTE KAUPUNKIRAKENNE 2030-LUVULLA -RAPORTISTA.

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



KUVA 28. OTE MASTER PLAN 2025 -RAPORTISTA.

**Kuopion kaupungin Master Plan 2025 –työssä on tarkasteltu keskusta liittyviä alueita. Master Plan –luonnoksessa suunnittelualue sijoittuu B-vyöhykkeelle, joka käsittää ruutukaava-alueen ja sitä ympäröivän viherkentän, jonka ytimenä on Tori ja sitä ympäröivä kaupallinen keskusta.**

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

**Kuopion keskustapysäköinnin yleissuunnitelman** on kaupunginhallitus hyväksynyt 11.12.2017. Suunnitelman mukaan Kuopion keskusta-alueella otetaan käyttöön vyöhykejako pysäköintinormeissa niin autopaikkojen kuin pyöräpaikkojen osalta (kaupallinen ydinvyöhyke ja keskustavyöhyke). Kaava-alue kuuluu kaupalliseen ydinvyöhykkeeseen, jossa tavoitteena on pysäköinnin keskittäminen, pyöräpysäköinnin kehittäminen, lyhyet etäisyydet sekä alueen hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen tai pyörällä. Polkupyöräpysäköinnille asetetaan lisäksi paikkojen sijaintiin ja muotoon liittyviä laatuvaatimuksia. Kaavassa sovelletaan yleissuunnitelman mukaisia normeja.

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

### ***Rakennusjärjestys***

Uusin Kuopion kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston 22.10.2018 hyväksymä. Se on tullut voimaan 1.1.2019.

### ***Tonttijako ja -rekisteri***

Kaava-alue muodostuu tontista 297-4-6-1. Tontti 6-1 on merkitty kiinteistörekisteriin 12.5.1937, ja sen pinta-ala on 2 290 m<sup>2</sup>.

### ***Pohjakartta***

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

### ***Rakennuskiellot***

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### ***Suojelupäätökset***

Kaava-alue sisältyy maakuntakaavan kohteeseen Rännikatuverkosto sekä Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet –ohjelman kohteeseen Kuopion keskustan ruutukaava. Alue sisältyy myös Museoviraston määrittelemiін valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristökohteisiin (RKY, Kuopion rännikadut).

## **4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**

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

Asemakaavalla tutkitaan keskusseudrakuntatalorakennuksen käyttötarkoitusta ja uudisrakentamismahdollisuuksia.



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

Kuopion evankelisluterilaisen seurakuntayhtymä on hakenut asemakaavan muutosta 30.8.2017.

Asemakaavan muutostyö sisältyy asemakaavoituksen vuosien 2018–2021 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 12.12.2018. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 17.12.2018–25.1.2019. Yleisötilaisuudessa 3.1.2019 keskusteltiin kaavoituksen tavoitteista.

Kaavatyön yhteydessä on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus 3.10.2018 / 8.10.2018. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 10.1.2019.

## **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

### **4.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat Kuopion evankelisluterilainen seurakuntayhtymä, naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualue, Kuopion Vesi Oy, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, DNA Itä- ja Keski-Suomi, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Kanta-Kuopion Seura ry, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhteistyö ry ja kaupungin viranomaiset.

### **4.3.2 Vireilletulo**

Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu kaavan vireilletulosta 12.12.2018, ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 17.12.2018–25.1.2019.

### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ovat olleet MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävinä 17.12.2018–25.1.2019. Yleisötilaisuus pidettiin 3.1.2019 ja siinä keskusteltiin kaavoituksen tavoitteista.

Kaavatyön aloituskokous on pidetty 10.1.2019, ja siinä olivat edustettuina Kuopion kaupungin kaupunkiympäristön toimielinten, Kuopion kulttuurihistoriallisen museon, Pohjois-Savon ELY-keskuksen sekä Kuopion Sähköverkko Oy:n edustajat. Huomiota kiinnitettiin mm. rakennetun kulttuuriympäristön rajoitteisiin ratkaisuille, suojelukysymyksiin, kunnallisteknisiin verkostokysymyksiin, katusuunnitelmiin ja niiden toteutukseen, maankäyttösopimuksiin, liikennemeluun ja selvitystarpeisiin.

Valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville. Aineiston nähtävänäolosta tiedotetaan Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualuetta, naapurikiinteistöjä ja kaupungin sidosryhmiä. Yleisötilaisuus järjestetään todennäköisesti etäyhteyden kautta. Valmisteluvaiheessa järjestetään info- ja keskustelutilaisuus (lausuntokokous).

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi. ELY-keskuksella ja Kuopion kulttuurihistoriallisella museolla oli edustus aloituskokouksessa. Valmisteluaineisto toimitetaan tiedoksi ELY-keskukselle. Viranomaiset kutsutaan lausuntokokoukseen.

#### 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

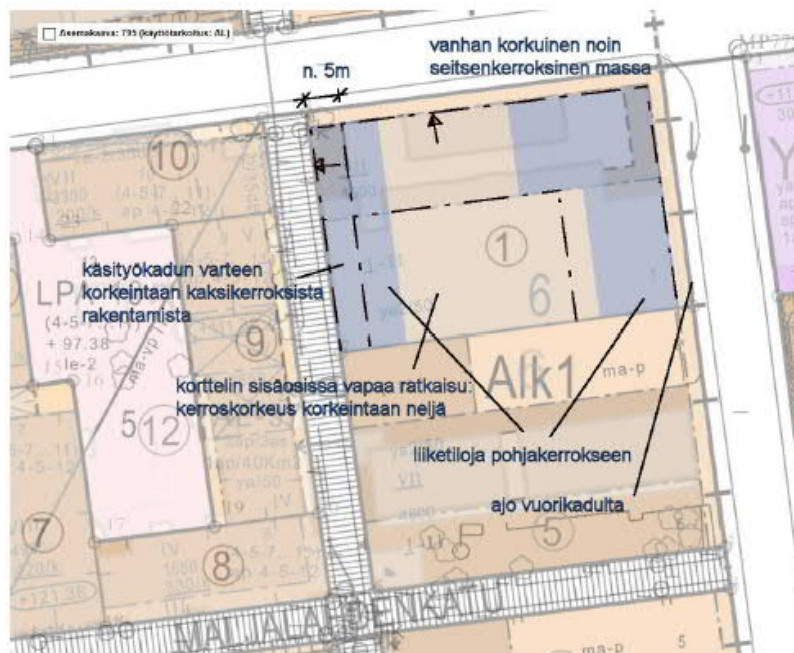
##### ***Kaupungin asettamat ja suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet***

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia keskusseudun rakennuksen käyttötarkoitusta ja uudisrakentamismahdollisuuksia.

Keskusta-alueen täydennysrakentamisen tavoitteena on kaupunkirakenteen tukeminen, keskusta-alueen elinvoimaisuuden lisääminen, kaupunkikuvan parantaminen sekä keskustan palvelutarjonnan monipuolistaminen ja Käsityökadun kevyen liikenteen liikkumisympäristön ja rännikatuluonteen vahvistaminen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen taloudellinen ja kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen ja eheyttäminen.

Uudisrakentamisessa tavoitteena on täydentää kaupungin keskustaa rakentamistavallaan keskusta-alueelle sopivalla rakentamisella, lisätä osaltaan keskustan palvelutarjontaa sekä tarjota uutta monipuolista ja eri väestöryhmille suunnattua keskustasumista.

Suunnittelualue rajautuu rännikatujen jalankulku- ja kevyen liikenteen verkostoon. Tavoitteena on edelleen vähentää nykyistä rännikatujen kautta tapahtuvaa tontilleajoa keskittämällä uudisrakennukseen tuleva ajoneuvoliikenne pääkaduille.



KUVA 29. KAUPUNGIN TAVOITTEITA (hankekortti)

Tarkemmin kaupungin tavoitteet on muotoiltu kaavatyön alkuvaiheessa hankekortille (kuva 29), jossa on esitetty rakennusoikeuteen, massoitteeluun ja kaupunkikuvalliseen laatuun liittyviä tavoitteita. Nämä tavoitteet ovat tarkentuneet ja muokkautuneet kaavatyön aikana.

### ***Hakijan tavoitteet***

Hakijan tavoitteena on toteuttaa alueelle pääosin asuinkäyttöön tarkoitettu uudisrakennus. Nykyisen rakennuksen sijainti ei enää palvele tämän hetken tarpeita, rakennus on kaukana tuomiokirkosta. Nykyaikainen seurakuntaelämä edellyttäisi, että seurakuntatilat ja kirkko olisivat mahdollisimman lähellä toisiaan. Rakennuksen esteettömyys ei täyty nykytavoitteiden mukaisesti: autohallista ei ole esteetöntä yhteyttä kerroksiin ja matalan osan kaikkien tilojen välillä ei ole esteetöntä yhteyttä. Korkean osan hissit ja porrashuoneiden kulkuyhteydet ovat ahtaat ja paikoin sokkeloiset. Rakennuksen sijainti vilkkaasti liikennöidyssä pääkatujen risteyksessä on toiminnallisesti epäedullinen. Saatto- ja huoltoliikenne eivät toimi suurten korkeuserojen ja rännikatujen ahtauden takia. Autohallin liikennöitävyys on heikko ja mitoitus alle nykynormien. Yhteydet porrashuoneisiin sisältävät portaita ja kynnyksiä.

Kaikki nyt rakennuksessa olevat toiminnot eivät välttämättä tarvitsisi olla jatkossa samassa rakennuksessa, esimerkiksi hallinto-, keskusrekisteri- ja IT-toiminnot voisivat sijaita itsenäisinä yksikköinä muuallakin. Muiden toimintojen tilantarvetta ja yhteyksiä on mahdollista muotoilla uudelleen nykyisten käyttöasteiden ja -tarpeiden perusteella.

### ***Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet***

Asemakaavan muutoksen kaupunkikuvallisena tavoitteena uudisrakentamisen osalta on istuttaa tiivistävä asuinrakentaminen hyvin ympäristöönsä keskeisellä sijainnilla. Samalla tavoitteena on löytää arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ratkaisu uudisrakentamiselle. Uudisrakentaminen tulee sovittaa Suokadun varren rakennusrivistöön ja Käsityökadun rännikatumiljööseen. Samoin tulee huomioida olemassa olevasta rakennuskannasta avautuvat näkymät ja asumisviihtyisyys. Lähikiinteistöjä on tiedotettu osallistumismahdollisuudesta kaavaprosessiin.

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

### **4.5.1 Valmisteluvaiheessa tutkitut vaihtoehdot**

Vireilletulovaiheessa kaavahankkeesta laadittiin hankekortti, jossa esitettiin kaupungin tärkeimmät reunaehdot alustavalle rakennussuunnittelulle ja jonka mukaan kaava laaditaan (kuva 29). Hankekortissa edellytettiin, että tontille laaditaan kolme valmisteluvaiheen vaihtoehtoa, joista yksi on seurakuntatalon säilyttävä täydennysrakentamisvaihtoehto ja kaksi uudisrakentamisvaihtoehtoja.

Uudisrakentamisvaihtoehtoja tutkittiin valmisteluvaiheessa alun pitäen kolmella suunnitteluvaihtoehdolla. Vaihtoehdot tarkentuivat neuvottelujen jälkeen kahteen uudisrakennusvaihtoehtoon. Lisäksi käytettävyysselvityksessä on kartoitettu olevan rakennuk-

sen peruskorjausta toimisto- tai asumiskäyttöön sekä uuden asuinrakennuksen rakentamista.

#### 4.5.1.1 Käytettävyysselvitykseen liittyvät vaihtoehdot

Selostuksen liitteenä 6 olevassa käytettävyysselvityksessä (Swego Architects Oy) on kuvattu olevaa rakennusta ja selostettu sen sisäilmaongelmia, selvitetty käytettävyyttä tulevaisuudessa sekä esitetty korjaus- ja muutostöiden alustavia kustannuksia eri käyttötarkoituksissa. Rakennuksen peruskorjauksen kannattavuutta on arvioitu käytettävyyden ja rakennusterveyden näkökulmasta. Korjauksen kannattavuutta on arvioitu vaihtoehtoina rakennuksen peruskorjaus toimistotiloiksi nykyiseen käyttöön, rakennuksen peruskorjaus ja muutos asunnoiksi sekä koko rakennuksen purkaminen ja tontin vapauttaminen esimerkiksi asuinrakennuskäyttöön.

Rakennus on rakennettu vuoden 1978 rakentamisajankohdan eristysmääräyksiä noudattaen, minkä seurauksena tällä hetkellä rakennuksen energiatehokkuus on heikohko tämän päivän energiatehokkuusvaatimukseen nähden. Kohteessa on ollut pitkittyneitä sisäilmaongelmia ja rakenteissa on ollut vesivuotoja.

#### Peruskorjaus nykyiseen käyttötarkoitukseen:

Käytettävyysselvityksessä on esitetty ennen peruskorjausta tehtävät selvitykset sekä perustuksiin, ala-, väli- ja yläpohjiin, kellarin ulkoseiniin, runkoon, ulkoseiniin sekä LVIS-tekniikkaan kohdistuvia toimenpiteitä. Yhteenvetona todetaan, ettei peruskorjauksen yhteydessä säilyisi juuri muuta kuin perustukset ja kantava runko. Kaikki muut rakenteet ja tekniikka jouduttaisiin uusimaan peruskorjauksen yhteydessä. Rakennuksen julkisivun ilmeen säilyttäminen olisi haasteellista. Lisäksi rakennukseen mahdollisesti jäisi sisäilmariskejä aiheuttavia rakenteita, joita ei kohtuullisella työllä saataisi poistettua. Myös uudet julkisivurakenteet olisivat haasteellisia suunnitella ja toteuttaa.

Lisäksi ratkaisua on selvitetty arkkitehtuurin, tilaratkaisujen, toiminnallisuuden ja tehokkuuden, talotekniikan, paloturvallisuuden, valoisuuden, näkymien, sijainnin, esteettömyyden, pysäköinnin, ulkotilajärjestelyjen sekä kannattavuuden, kysynnän ja markkinan kannalta.

Rakennuksen arkkitehtuurin säilyminen riippuu käytetyistä rakenneratkaisuista ja detaljeista. Korjattaessa rakennus nykyiseen tai nykyisenlaiseen käyttötarkoitukseen rakennuksen ilmeen säilymisen osalta ratkaisevaksi tekijäksi tulevat ikkuna- ja betonirakenteiden rakenteet ja liitokset sekä sokkelin/kellarin seinien korjaukseen käytetyt rakenneratkaisut. Nykyisiä julkisivupintoja ei voida sellaisenaan säilyttää. Korjauksessa jouduttaisiin myös todennäköisesti jättämään rakenteisiin joihin riskirakenteita.

Mikäli rakennus korjattaisiin nykyiseen käyttötarkoitukseensa, rakennuksen korjausaste olisi arviolta noin 85 %. Tällöin korjauksen hinnaksi tulisi arviolta noin 1 870 €/m<sup>2</sup> (alv. 0%).

### Peruskorjaus ja muutos asuinrakennukseksi:

Käytettävyysselvityksessä on esitetty edellisen vaihtoehdon mukaiset toimenpiteet. Yhteenvetona todetaan, että rakennuksen korjaamisen ja asuinrakennukseksi muuttamisen seurauksena rakennuksesta säilyisivät perustukset, osin kellarikerroksen rakenteet sekä kantava runko. Kaikki muut rakenteet sekä tekniikka jouduttaisiin uusimaan kokonaisuudessaan. Rakennuksen julkisivujen ilme muuttuisi paljon. Lisäksi rakenteisiin voitaisiin joutua jättämään joitain sisäilmariskejä, joita ei kohtuullisella työllä saataisi poistettua rakenteista.

Rakennuksen muutos asuinrakennukseksi muuttaisi rakennuksen arkkitehtuuria oleellisesti. Myös tässä vaihtoehdossa osaan rakenteita jouduttaisiin todennäköisesti jättämään sisäilman ja teknisen toimivuuden kannalta riskejä sisältäviä ratkaisuja.

Mikäli rakennus korjattaisiin ja muutettaisiin asuinrakennukseksi, rakennuksen korjausaste olisi arviolta noin 95 %. Tällöin korjauksen hinnaksi tulisi arviolta noin 2 370 €/m<sup>2</sup> (alv. 0 %).

### Rakennuksen purkaminen ja uuden asuinrakennuksen rakentaminen:

Rakennuksen purkaminen kokonaan mahdollistaisi nykyistä tehokkaamman ja asumiskäyttöön paremmin sopivan tontin kokonaisratkaisun. Sijainti kaupunkirakenteessa ja suuntaus ilmansuuntiin ja näkymiin nähden on asumiselle edullinen. Keskustan palvelut ja liikenteen solmukohtien läheisyys vahvistavat sijainnin houkuttelevuutta. Uudisrakentamisessa on mahdollista saavuttaa esteettömyys sekä toteuttaa riittävät ja viihtyisät ulkoalueet. Pysäköinti on mahdollista toteuttaa maanalaispysäköintinä. Korttelirakennetta voisi eheyttää huomioimalla rakennusmassojen sijoittelu pää- ja rännikatujen varteen. Haastetta viihtyisälle asuintaloratkaisulle tuo eteläpuolinen korkea kerrostalo, jonka massa varjostaa pihalueta ja vaikuttaa näkymiin.

Mikäli rakennus purettaisiin ja paikalle rakennettaisiin uusi asuinrakennus, olisi korjausaste noin 100 %. Rakennuksen purku ja uuden rungon rakennus lisäisi korjausastetta, mutta nykyisiä paalutuksia ja perustusrakenteita saattaisi olla mahdollista hyödyntää uuden rakennuksen perustuksissa. Tällöin rakennuksen hinnaksi tulisi arviolta noin 2 500 €/m<sup>2</sup> (alv 0 %).

Uudisrakennusvaihtoehdossa nykyiset rakenteelliset riskit poistuisivat. Tontin käyttöä voitaisiin jonkin verran tehostaa ja samalla vaikuttaa katutilaan ja jalankulkumiljööseen. Asumisen sijoittaminen keskustaan lisäisi keskustan elinvoimaisuutta ja palvelujen kysyntää. Rakennusteknisesti, toiminnallisesti, käytettävyyden ja kustannusten kannalta uudisrakennus olisi vaihtoehdoista riskittömin, taloudellisin ja toimivin.

#### 4.5.1.2 Uudisrakennusvaihtoehdot, kaavarunko VE 1 ja VE 2

### Uudisrakentamisen tavoitteet ja kaavarunkojen yhteiset kaavamääräykset:

Kaavaprosessin alkuvaiheessa laadittujen selvitysten perusteella olevan seurakuntatalon säilyttäminen on todettu haasteelliseksi ja korjaamisellakaan ei

välttämättä voida tuottaa riskitöntä ja terveellistä ratkaisua. Näin ollen on päädytty esittämään vaihtoehtoja, joissa seurakuntatalo puretaan ja tilalle toteutetaan uutta asuinrakentamista.

Valmisteluvaiheen aineisto käsittää kaksi luonnossuunnitelman mukaista uudisrakentamisvaihtoehtoa (Arkkitehtitoimisto LPV, selostuksen liite 3), joissa rakennusmassat eroavat toisistaan niin korkeudeltaan kuin sijainniltaan. Lisäksi Käsimyökadun varrelle sijoittuu Townhouse-tyyppinen kaksi–kolmikerroksinen pienkerrostalo. Rakennusoikeus vaihtoehdossa 1 on 8 000 k-m<sup>2</sup> (e=3.49) ja vaihtoehdossa 2 8 050 k-m<sup>2</sup> (e=3.52). Vaihtoehtojen arkkitehtuurin lähtökohtana on ollut luoda moderni muistuma seurakuntatalosta. Rakennusten julkisivut pääkatujen suuntaan on ajateltu olevan valkobetoni-pintaisia näkyvillä elementtisaumoilla, ikkunoiden ja parvekkeiden rakenteissa tumma metalli. Kontrastina pääkatujen kiviselle ulkokuorelle olisi etelään ja länteen avautuvilla julkisivuilla puuta tai puujäljitelmää, sama materiaali olisi myös parvekkeiden seinäpinnoissa ja räystäiden alapinnassa.



KUVA 30. UUDISRAKENNUSVAIHTOEHTOJEN JULKISIVUT PÄÄKATUJEN SUUNTAAN (ARKKITEHTITOIMISTO LPV).

Suokadun ja Vuorikadun kulmauksen kivijalkaa elävöittää suurine ikkunoineen liike- ja toimitila. Ajo pysäköintihalliin tapahtuu Vuorikadun puolelta ja pysäköinti sijoittuu pääosin katutasoon. Myös pääosa polkupyöräpysäköinnistä pyritään sijoittamaan helposti käytettäväksi sisätiloihin katutasoon pysäköintihallin yhteyteen. Kulku porrashuoneisiin on Vuorikadun puolelta sekä sisäpihalta. Rakennusten sopeutuminen naapurustoon ilmenee kuvista 31 ja 32.



KUVA 31. VAIHTOEHTOJEN KORTTELIJULKISIVUT VUORIKADULTA (ARKKITEHTITOIMISTO LPV).



KUVA 32. VAIHTOEHTOJEN KORTTELIJULKISIVUT SUOKADULTA (ARKKITEHTITOIMISTO LPV).

Uudisrakentamisen kaavarunkovaihtoehdoissa 1 ja 2 tontti 6-1 kaavoitetaan monikäyttöisyyden mahdollistavasti asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumusrakennusten korttelialueeksi (ALP-2). Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta.

Alueen auto- ja polkupyöräpaikkanormit ovat keskustan pysäköinnin yleissuunnitelman mukaisia:

- 1 autopaikka 2 asuntoa kohti (1 ap/2 as)
- 1 autopaikka 100 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1 ap/100 Km<sup>2</sup>)
- 1 autopaikka 180 palveluasumistilojen kerrosneliometriä kohti (1 ap/180 Pm<sup>2</sup>)
- 1 pyöräpaikka 30 asuntokerrosalaneliometriä kohti (1 pp/30 Am<sup>2</sup>)
- 1 pyöräpaikka 50 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1 pp/50 Km<sup>2</sup>)
- 1 pyöräpaikka 1 palveluasuntoa kohti (1 pp/ 1 Pas)

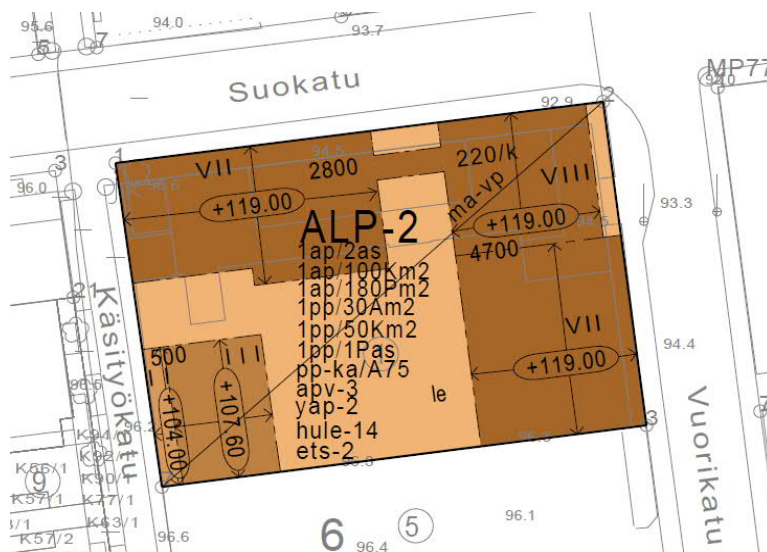
- 75 prosenttia tonttia varten vaadittavista asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan (pp-ka/A75).

Autopaikkojen kevennystä koskee apv-3-määräys, jonka mukaan asuntojen ja toimitilarakennusten autopaikoista saa yhteensä enintään 10 % vähennyksen, mikäli kiinteistössä toteutetaan kävely- ja pyöräilyolosuhteita edistäviä toimenpiteitä. Vuorottaiskäytössä olevista autopaikoista saa enintään 15 % vähennyksen yhtä nimeämätöntä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 50 % kaikista autopaikoista. Yleiseen pysäköintilaitokseen osoitettujen autopaikkojen osalta saa enintään 20 % vähennyksen yhtä pysäköintilaitokseen sijoitettua autopaikkaa kohti. Mikäli kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää enintään 4 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 15 % autopaikkainormin mukaisesta kokonaismäärästä. Enimmäisvähennys normin mukaisista autopaikoista on kuitenkin yhteensä enintään 30 %.

Tonttia varten vaadittavia autopaikkoja saa sijoittaa myös YA-korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille (yap-2). Tällä huomioidaan kiinteistön jo lunastamat ja maksamat autopaikat kaupungin pysäköintilaitoksessa.

Tontille on merkitty rakennusala maanalaista väestönsuojaa ja pysäköintitiloja varten (ma-vp). Tontilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä ja rakennusluopa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma (hule-14). Piha-alue on leikki- ja oleskelualue (le).

### Uudisrakentamisen kaavarunko VE 1:



KUVA 33. KAAVARUNKOVAIHTOEHTO 1.

Vaihtoehdossa 1 Vuorikadun ja Suokadun massat ovat erillisiä ja saman korkuisia. Rakennusten räystäskorkeus on rakennuksissa nykyisen olevan rakennuksen mukainen, + 119.00. Rakennuksia yhdistää parvekkeiden rakennusala. Maanpinnan korkeuseroista johtuen rakennuksen massa on merkitty muuten VII-kerroksiseksi, mutta alemmalla kohdalla pääkatujen risteyksessä VIII-kerroksiseksi, mikä myös vastaa nykyisen olevan rakennuksen korkeutta (kuva 36). Rakennusten sopeutuminen



naapurustoon ilmenee kuvista 31 ja 32. Uudisrakennuksen korkeuden vastaavuus nykyiseen rakennukseen ilmenee kuvista 34 ja 35.

Näkymä Suokadun ja Vuorikadun kulmasta



VE1 Näkymä Vuorikadulta

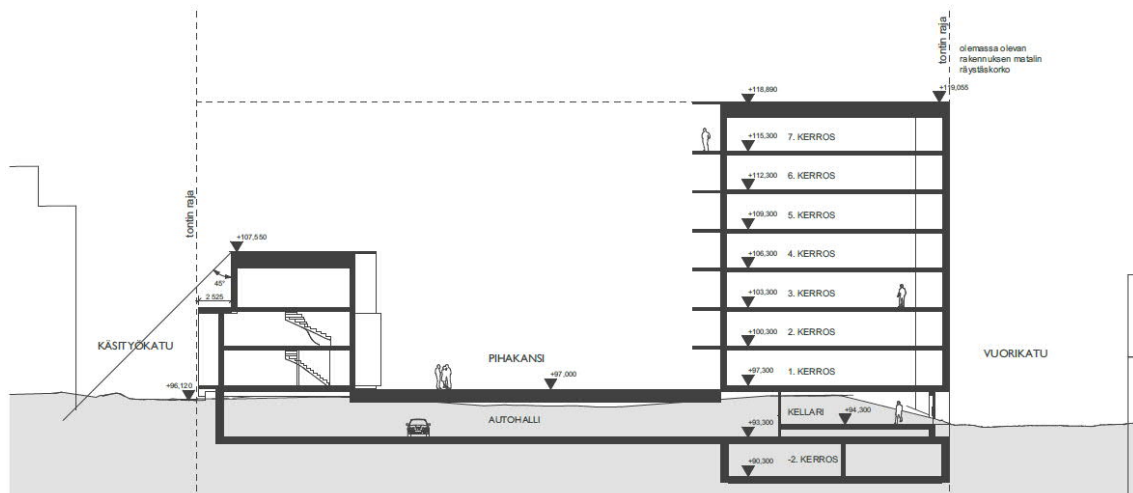


VE1

KUVA 34. VE1: NÄKYMÄT VUORIKADULTA SEKÄ SUOKADUN JA VUORIKADUN KULMASTA (ARKKITEHTITOIMISTO LPV).



KUVA 35. NYKYINEN RAKENNUS.



KUVA 36. LEIKKAUS, VERTAUS NYKYISEN RAKENNUKSEN KORKEUTEEN.

Rakennusoikeus on Suokadun ja Käsityökadun kulmauksessa olevalla rakennuksella 2 800 k-m<sup>2</sup> ja Vuorikadun suuntaisella rakennuksella 4 700 k-m<sup>2</sup>, josta 220 k-m<sup>2</sup> saa toteuttaa vain ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen sijoitettavia liike-, toimisto- tai muita niihin verrattavia tiloja varten (pääkatujen risteyksen kohta, 220/k). Rännikadun puolella oleva pienkerrostalo on II-kerroksinen (räystäskorko + 104.00) ja sisäänvedettynä III-kerroksinen (räystäskorko + 107.60). Rakennusoikeus on 500 k-m<sup>2</sup>.

Yhteensä rakennusoikeutta korttelissa on 8 000 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuuslukua e=3.49. Tehokkuusluku noudattelee ruutukaavakeskustassa tehtyjen viimeaikaisten kaavanmuutosten tehokkuuslukuja:

Kaava	Tehokkuusluku e
Sampotalo / 4-16-6	e=3.69
Puijonkatu 22 / 4-4-5 ja 6	e=3.74
Rengastalo / 4-13-7	e=3.72
Tullinkulma / 4-10-7...9 (ei lainvoim.)	e=3.81
Hapalehteekatu–Myllykatu / 3-15-4 ja 6, 3-16-3, 3-23-2 (ei lainvoim.)	e=3.19

Polkupyöräpysäköinti ja autopaikoitus toteutuu seuraavasti:

**Polkupyöräpysäköinti:**

Vaatusuuntilat:  
Ipp/40 k-m<sup>2</sup> = 193 pp

Vaatusuuntilat:  
Ipp/100 k-m<sup>2</sup> = 3 pp

Yhteensä 196 pp

Polkupyöräpaikkojen toteutuma:  
kellarissa 167 pp, pihakannella 32 pp

Yhteensä 199 pp (joista 167 katettu)

**Autopaikoitus:**

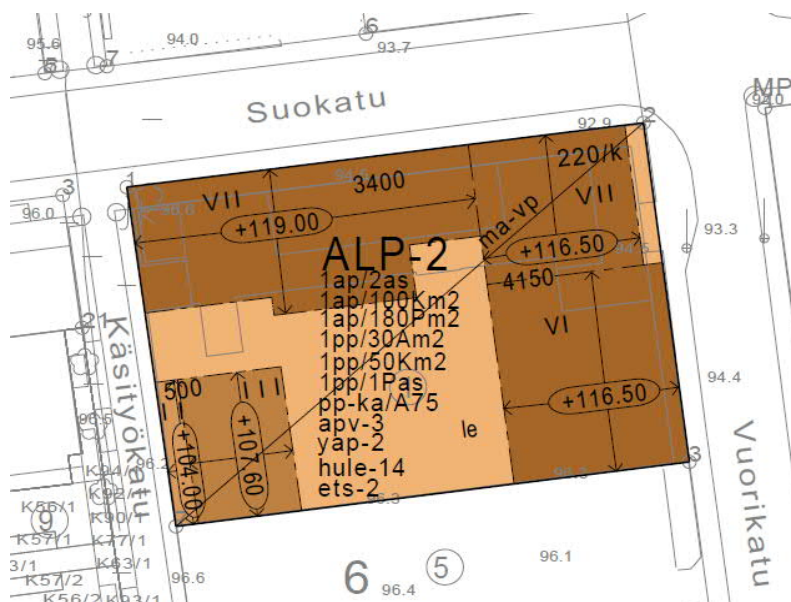
Vaatusuuntilat:  
Iap/2 as = 66 ap

Vaatusuuntilat:  
Iap/250 k-m<sup>2</sup> = 1 ap

Yhteensä 67 ap  
(pyöräpysäköinnin kevennyksen perusteella 57 ap)

Autopaikkojen toteutuma:  
kellarissa 43 ap  
Loput autopaikoista (14 ap) lunastettu pysäköintilaitoksesta

**Uudisrakentamisen kaavarunko VE 2:**



KUVA 37. KAAVARUNKOVAIHTOEHTO 2.

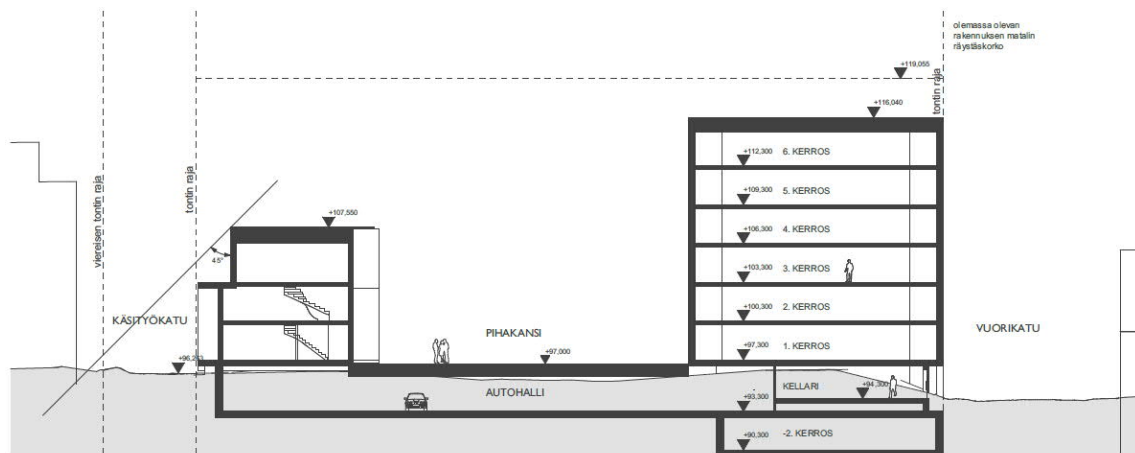
Vaihtoehdossa 2 Vuorikadun ja Suokadun massat ovat kiinteästi yhdessä ja Vuorikadun puolella matalampia. Rakennusten räystäskorkeus on Suokadun puolella pääosin nykyisen rakennuksen mukainen, + 119.00, mutta pääkatujen risteyksessä ja Vuorikadulla alempi, + 116.50, mikä on kerroksen verran matalampi nykyistä rakennusta (kuva 39). Maanpinnan korkeuseroista johtuen rakennuksen massa on merkitty muuten VII-kerroksiseksi, mutta Vuorikadun puolella VI-kerroksinen. Rakennusten sopeutuminen naapurustoon ilmenee kuvista 31 ja 32.



VE2 Näkymä Vuorikadulta



KUVA 38. VE2: NÄKYMÄT VUORIKADULTA SEKÄ SUOKADUN JA VUORIKADUN KULMASTA (ARKKITEHTITOIMISTO LPV).



KUVA 39. LEIKKAUS, VERTAUS NYKYISEN RAKENNUKSEN KORKEUTEEN.

Rakennusoikeus on Suokadun suuntaisella rakennuksella 3 400 k-m<sup>2</sup> ja Vuorikadun suuntaisella rakennuksella 4 150 k-m<sup>2</sup>, josta 220 k-m<sup>2</sup> saa toteuttaa vain ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen sijoitettavia liike-, toimisto- tai muita niihin verrattavia tiloja varten (pääkatujen risteyksen kohta, 220/k). Rännikadun puolella oleva pienkerrostalo on II-kerroksinen (räystäskorko + 104.00) ja sisäänvedettynä III-kerroksinen (räystäskorko + 107.60). Rakennusoikeus on 500 k-m<sup>2</sup>.

Yhteensä rakennusoikeutta korttelissa on 8 050 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuuslukua e=3.52. Tehokkuusluku noudattelee ruutukaavakeskustassa tehtyjen viimeaikaisten kaavanmuutosten tehokkuuslukuja.

Polkupyöräpysäköinti ja autopaikoitus toteutuu seuraavasti:

<u>Polkupyöräpysäköinti:</u>		<u>Autopaikoitus:</u>	
Vaatusuunnitelma:		Vaatusuunnitelma:	
1pp/40 k-m <sup>2</sup>	= 193 pp	1ap/2 as	= 68 ap
Vaatusuunnitelma:		Vaatusuunnitelma:	
1pp/100 k-m <sup>2</sup>	= 3 pp	1ap/250 k-m <sup>2</sup>	= 1 ap
<b>Yhteensä</b>	<b>196 pp</b>	<b>yhteensä</b>	<b>69 ap</b>
<b>Polkupyöräpaikkojen toteutus:</b>		(pyöräpysäköinnin kevennyksen	
kellarissa 165 pp, pihalannella 32 pp		perusteella 59 ap)	
<b>Yhteensä 197 pp (joista 165 katettu)</b>		<b>Autopaikkojen toteutus:</b>	
		kellarissa 42 ap	
		Loput autopaikoista (17 ap)	
		lunastettu pysäköintilaitoksesta	

#### 4.5.2 Valmisteluvaiheen vaihtoehtojen vaikutukset

##### Rakennuksen säilyttäminen ja peruskorjaus:

Nykyiseen käyttöön tehtävän peruskorjauksen yhteydessä rakennuksen massoittelu säilyisi ennallaan, mutta rakennuksesta ei säilyisi juuri muuta kuin perustukset ja kantava runko. Kaikki muut rakenteet ja tekniikka jouduttaisiin uusimaan peruskorjauksen yhteydessä. Peruskorjauksen yhteydessä rakennukseen jäisi mahdollisesti sisäilmariskejä aiheuttavia rakenteita, joita ei kohtuullisella työllä saataisi poistettua. Nykyisiä julkisivupintoja ei voida sellaisenaan säilyttää. Korjauksessa jouduttaisiin myös todennäköisesti jättämään rakenteisiin joitain riskirakenteita.

Rakennuksen korjaamisen ja asuinrakennukseksi muuttamisen seurauksena rakennuksesta säilyisivät perustukset, osin kellarikerroksen rakenteet sekä kantava runko. Kaikki muut rakenteet sekä tekniikka jouduttaisiin uusimaan kokonaisuudessaan. Rakennuksen julkisivujen ilme muuttuisi paljon. Lisäksi rakenteisiin voitaisiin joutua jättämään joitain sisäilmariskejä, joita ei kohtuullisella työllä saataisi poistettua rakenteista.

Rakennuksen peruskorjaus nykyiseen tai muuhun toimistokäyttöön tuottaisi uutta toimistotilaa ruutukaavakeskustan alueelle. Rakennuksen peruskorjaus asuinkäyttöön lisäisi asuntojen määrää ruutukaavakeskustassa. Peruskorjauksen yhteydessä toteutettavat tilat eivät selvityksen perusteella todennäköisesti olisi yhtä terveellisuuden ja turvallisuuden vaatimuksia täyttäviä kuin uudisrakentaminen (mahdolliset riskirakenteet ja sisäilmaongelmat, esteettömyys).

##### Rakennuksen purkaminen ja uuden asuinrakennuksen rakentaminen:

Valmisteluvaiheen uudisrakentamisvaihtoehtojen 1 ja 2 vaikutuksissa ei ole olennaisia eroja. Uudisrakentamisesta aiheutuvat keskeiset myönteiset tai kielteiset vaikutukset esitetään arvioiden seuraavin symbolein:

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

Vaikutuksen kohde	+/0/-	Sanallinen selitys
<b>KAUPUNKIRAKENNE</b>		
- liittyminen kaupunkirakenteeseen	++	liittyy olemassa olevaan / täydentää sitä
- olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	++	täydentää ympäröivää rakentamista
- yhdyskuntateknikka (energia, vesi, jäte)	++	helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon
- virkistysalueet	+	pihalla leikki- ja oleskelualue, tukeutuu myös keskuksen virkistysalueisiin
- kaavatalous	+++	nykytekniikan hyväksikäyttö, ratkaisujen tehokkuus
<b>YMPÄRISTÖ</b>		
- rakennettu ympäristö	++	rakentamisen sovittaminen ympäristöön, julkisivumateriaalit ja -värit, ruutukaavakeskustan kaupalliset ja julkiset palvelut lähellä
- häiriötekijät	-	liikennemäärä lisääntyy vähän, rakennusten sijoittuminen muuttuu osittain, näkymät muuttuvat osittain
- erityispiirteet	+	huomioi ja hyödyntää olemassa olevia rakenteita
<b>LIIKENNE</b>		
- liikenneverkko	0	säilyy ennallaan
- ajoneuvoliikenne	0	pysäköintiajoliikenne pääkadulta
- jalankulku ja pyöräily	+	ympäristö voi parantua, hyvät ja riittävät pyöräpysäköintitilat
- huoltoliikenne	-	tarve saattaa hieman kasvaa
- liikenneturvallisuus	0	
- pysäköinti	0	pysäköintipaikkoja tarvitaan enemmän, pysäköinti järjestettävissä tontilla
<b>SOSIAALISET VAIKUTUKSET</b>		
- elinolot ja viihtyisyys	++	sosiaalinen ympäristö, turvallinen ja terveellinen uudisrakentaminen, esteettömyys liikuttaessa, ruutukaavakeskustan palvelut ja harrastusmahdollisuudet lähellä
<b>KUNNALLISTALOUS</b>		
- määrärahat / hankkeen kustannusarvio	0	määrärahat investointiohjelman mukaan
- elinkeinoelämä	++	tukee elinkeinoelämää
<b>YRITYSVAIKUTUKSET</b>	++	tukee keskustan elinvoimaisuutta ja luo uusia työpaikkoja

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

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

Rakennuksen purkaminen kokonaan mahdollistaisi nykyistä tehokkaamman ja asumiskäyttöön paremmin sopivan tontin kokonaisratkaisun. Keskustan palvelut ja liikenteen solmukohtien läheisyys vahvistavat sijainnin houkuttelevuutta. Uudisrakentamisessa on mahdollista saavuttaa esteettömyys sekä toteuttaa riittävät ja

viihtyisät ulkoalueet. Pysäköinti on mahdollista toteuttaa autohallipysäköintinä. Uudisrakennusvaihtoehdossa nykyiset rakenteelliset riskit poistuisivat. Asumisen sijoittaminen keskustaan lisäisi keskustan elinvoimaisuutta ja palvelujen kysyntää. Rakennusteknisesti, toiminnallisesti, käytettävyyden ja kustannusten kannalta uudisrakennus olisi vaihtoehdoista riskittömin, taloudellisin ja toimivin.

Valmisteluvaiheen uudisrakentamisvaihtoehtojen vaikutukset ovat jokseenkin samanlaisia. Vaihtoehto 1 noudattaa päämassojen osalta nykyisen rakennuksen korkeuksia, jolloin massan vaikutukset naapurustoon säilyisivät suurin piirtein ennallaan. Vaihtoehto 2 on Vuorikadun suunnassa matalampi, jolloin vaikutus naapurustoon muuttuu siltä osin. Käsityökadun puoleinen rakennusmassoittelu kevenee hiukan, koska yhtenäisen massan sijasta toteutetaan erillinen 2–3 kerroksinen rakennus.

Uudisrakentamisen julkisivumateriaaleilla ja -väriyksellä on mahdollista luoda nykyisen jokseenkin tumman massan sijasta valoisampi ja vaaleampi kokonaisuus, joka elävöittäisi paremmin katukuvaa ja voisi muodostaa miellyttävämmän näkymän naapurustoon. Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisujen ja merkintöjen lisäksi kiinnittämällä huomiota alueelle tulevaan rakentamiseen ja sen toteutuksen suunnittelun tasoon. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan kaupunkikuvatyöryhmien, rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä.

Rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriin ja esihistoriaan. Hankkeella ei ole vaikutuksia luontoon. Alue on jo nykyisin rakennettua kaupunkiympäristöä.

#### Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentamiskaava on ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, koska se tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta.

Suunnittelualue on osin rakennettua aluetta ja luonnonympäristön osuus on hyvin pieni. Täydennysrakentaminen parantaa sisäpihan käyttömahdollisuuksia ja mahdollistaa sen viher- ja virkistysrakentamisen.

Pinnoitettujen alueiden osuus säilyy, ja siten myös alueelta tulevien hulevesien määrä pysyy pääosin ennallaan.

#### Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Hanke vaikuttaa paikallisesti kaupunkikeskustan liikennettä lisäävästi. Autoliikenteen lisäksi kaavaehdotuksen uuden maankäytön myötä alueen jalankulkija- ja pyöräilijämäärät kasvavat sekä huoltoajon tarve kasvaa. Ajoyhteydet autohalliin järjestetään Vuorikadun puolelta. Tontille järjestetään riittävät ja hyvät polkupyöräpysäköintitilat. Suunnittelualue on erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Suunnittelualue kuuluu keskustan ruutukaava-alueeseen, ja katuja vasten oleviin julkisivuihin kohdistuu normaalia keskustan katuliikennemelua erityisesti Suokadun ja Vuorikadun puolelta. Meluvaikutukset ovat kuitenkin vähäisiä. Kaavan ehdotusvai-

heessa laaditaan meluselvitys, jonka pohjalta kaavaan asetetaan tarvittavat melumääräykset. Suunnittelualueen liikenteen päästöt ovat keskustan ruutukaava-alueen päästöjen tasoa. Rakennusaikaiset häiriöt ympäristöön ovat väistämättömiä mutta suhteellisen lyhytaikaisia.

Kaavamuutos mahdollistaa hyväksytyjen kaupungin pysäköintinormien soveltamisen kaavamuutoksessa. Mitoitusnormin ohella huomioidaan kuitenkin seurakuntien aiemmin sopimuksella lunastamat kaupungin autopaikat.

### Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Täydennysasuinrakentamisella on vaikutusta keskustan elinvoimaisuuteen, palvelujen säilymiseen ja kehittymiseen. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat asuintilat lisäävät keskustan palvelujen kysyntää. Seurakunnat pystyvät jatkossa järjestämään toimintonsa sijoituksen aiempaa vapaammin. Yksityiset toimijat saavat rakentamisesta katetta ja kaupunki maankäyttösopimuksen myötä tuloja.

Hankkeella on rakentamisaikana positiiviset vaikutukset työllisyyteen, talouteen ja kaupungin verotuloihin. Yksityiset toimijat saavat rakentamisesta katetta ja kaupunki maankäyttösopimuksen myötä tuloja. Kaupunki saa alueen rakentamisen jälkeen kiinteistövero.

### Sosiaaliset vaikutukset

Kaupunkikerrostaloasuminen keskustakorttelissa ei merkittävästi muuta ympäristön sosiaalisia olosuhteita. Seurakuntien toimintojen sijoittuminen muualle kaupunkialueelle paitsi hajauttaa mutta myös tehostaa niiden toimintaa tilantarpeen ollessa nykyisellään aiempaa pienempi.

Uusi rakentaminen lisää asukasmäärää alueella. Uudisrakentaminen muuttaa jonkin verran lähiympäristöä suhteessa naapurikiinteistöihin, tosin rakennuksen massoittelu noudattaa olevan rakennuksen korkeutta (VE 1) tai olisi sitä matalampi (VE 2). Uudisrakentamisen julkisivumateriaaleilla ja -väriytyksellä on mahdollista luoda nykyisen jokseenkin tumman massan sijasta valoisampi ja vaaleampi kokonaisuus, joka elävöittäisi paremmin katukuvaa ja muodostaisi miellyttävämmän näkymän naapurustoon.

Alue tukeutuu olemassa oleviin ydinkeskustan kaupallisiin, terveys-, kulttuuri- ym. palveluihin. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat asuintilat lisäävät osaltaan keskustan palvelujen kysyntää ja vahvistavat näin ollen niiden säilymistä. Uusi monipuolinen asuntotuotanto lisää kaikenikäisen väestön mahdollisuuksia asumiseen ydinkeskustassa palvelujen ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Hankkeella ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä.

Liikenteellisesti alue on helposti saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Liikennemäärän lisäys on maltillista. Kaavaratkaisun vaikutus alueen viihtyisyyteen (melu, saasteet, ympäristövaikutukset) ei aiheuta heikennystä nykytilanteeseen nähden.

## Vaikutukset eri ikäryhmiin, lapsivaikutukset

Suunnittelualueelle sijoittuu uutta kaikenikäisille tarkoitettua asuinrakentamista ja mahdollisesti myös hoivapalveluja. Mahdollisten hoivapalvelujen toteutuessa se edesauttaa ja palvelee myös vanhusväestön ja muiden hoivapalveluita tarvitsevien ryhmien sijoittamista alueelle lähelle muitakin keskusta-alueen palveluita.

Alueelle voidaan toteuttaa myös lapsiperheille soveltuvia asuntoja. Lapsivaikutusten arvioinnin lähtökohtana on nykyinen tilanne, johon tulevan maakäytön ratkaisua arvioidaan ja verrataan. Hankkeesta aiheutuvat keskeiset myönteiset tai kielteiset lapsivaikutukset on esitetty arvioiden seuraavin symbolein:

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

Vaikutuksen kohde	+/0/-	Sanallinen selitys
<b>ELINOLOSUHTEET</b>		
ympäristön muuttuminen	++	mahdollisuus turvalliseen ja terveelliseen uudisrakentamiseen, alue siistyy ja muuttuu viihtyisämmäksi, pihalle muodostuu leikki- ja oleskelualue, palvelut lähellä
virkestysalueet	+	leikki- ja oleskelualue pihalla, kaupungin puistoalueet läheisyydessä
<b>YMPÄRISTÖ</b>		
rakennettu ympäristö	+	saadaan uusia asuntoja palvelujen lähelle
häiriötekijät	-	liikennemäärä hieman kasvaa
erityispiirteet	0	
ympäristön vaaratekijät	0	
asunnot	++	alueelle voi rakentaa uusia asuntoja kaiken ikäisille, myös lapsiperheille
palvelut	++	keskustan palvelutarjonta lähellä
työpaikat	+	työpaikat lisääntyvät rakentamisen yhteydessä
<b>TURVALLISUUS</b>		
jalankulku ja pyöräily	+	säilyy ennallaan, hyvät ja riittävät pyörien säilytyspaikat
päästöt	-	kasvaa hieman liikenteen lisääntyessä
erityisvaaratekijät	0	
vahingot	0	
terveys	+	uudisrakentaminen tuottaa terveellistä ja turvallista ympäristöä, ei merkittäviä melu- eikä ilmansaastevaikutusta
päihteiden käyttö	0	
<b>SOSIAALISET VAIKUTUKSET</b>		



yhdenvertaisuus	0	
ystävyyssuhteet	+	luo mahdollisuuksia uusille ystävyyssuhteille uusien asukkaiden myötä
itsenäistyminen ja kasvaminen vastuullisuuteen	+	yhteinen piha-alue, mahdollisuus ystävyyssuhteisiin keskusta-alueella
kielelliset vaikutukset	0	
oikeudet	0	
osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet	+	yhteistyön mahdollisuudet lisääntyvät
monikulttuurisuus	+	muutos voi mahdollistaa
<b>HENKINEN KEHITYS</b>		
hyvinvointi	+	terveellinen ja turvallinen uusi rakennus
mielenterveys	+	monipuolisten palvelujen läheisyys, harrastusmahdollisuudet
ruumiillinen ja henkinen koskemattomuus	0	
sukupuoli	0	
lapsen oikeuksien toteutuminen	+	mahdollisuus leikkiin piha-alueella, päiväkodit ja koulut suhteellisen lähellä
perhesuhteisiin	0	
uskonnollisen taustan huomiointi	0	
yksilöllisten taipumusten huomiointi	+	erilaiset keskustapalvelut, tapahtumat ja harrastusmahdollisuudet lähietäisyydellä
kehitys- ja liikuntavammaiset	+	esteettömyyden huomioiminen, uusia hissillisiä kerrostaloja, terveystalouksia lähellä
<b>TALOUS</b>		
perheen talous	0	

#### 4.5.4 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutosratkaisu valitaan valmisteluvaiheen jälkeen huomioiden saadut lausunnot ja mielipiteet.

Kaavaselostus täydennetään loppuosaltaan ehdotusvaiheessa.

## 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 5.1 Kaavamuutoksen rakenne

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 5.3 Aluevaraukset

### 5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

**5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

**5.7 Nimistö**

**5.8 Kaavatalous**

Suunnittelualue on osa Kuopion ydinkeskustan kaupunkirakennetta, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit on pääosin jo toteutettu. Alueella on valmiina vesi- ja viemäriverkosto samoin kuin kaukolämpö-, pien- ja keskijänniteverkosto, johon uusi rakentaminen tullaan liittämään. Vuorikadun varrelle uudisrakennukseen esitetään varaus pohjakerroksen jakelumuuntamolle.

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

**6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS**

Kuopiossa 13.1.2022

asemakaavapäällikkö

Anne Turkia  
kaavoitusinsinööri

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.