

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS TULLINKULMA

(työnumero 876, asian:o 9080/2019)

4.11.2021



Arkkittehtipalvelut Oy

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 22.3.2017

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJA: KUOPIO KAUPUNKI, KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT, ASEMAKAAVOITUS

876

SISÄLTÖ:

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaavan muutos	3
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Luonnonympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	4
3.1.4	Maanomistus	7
3.1.5	Liikenneverkko ja liikenne	7
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.5	Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1	Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot	18
4.5.2	Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	23
4.5.3	Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet	27
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	28
5.1	Kaavamuutoksen rakenne	28
5.1.1	Mitoitus	30
5.1.2	Palvelut	31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.3	Aluevaraukset	31
5.3.1	Korttelialueet	31
5.3.2	Muut alueet	32
5.4	Kaavamuutoksen vaikutukset	32
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
5.4.2	Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön	34
5.5	Ympäristön häiriötekijät	35
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	35
5.7	Nimistö	37
5.8	Kaavatalous	37
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	38

LIITTEET

- 1 Asemakaavan muutoksen seurantalomake
- 2 Asemakaavan muutoskartta, merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
- 3.1 Rakennustapaohje ja havainneaineisto Tullinkulma
- 3.3 Havainneaineisto, kaupunkimalli
- 4 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava
- 6 Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipide vastineineen
- 7 Pyörätalon rakennusinventointi
- 8 Muistio lausuntokokouksesta
- 9 Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutus vastineineen

KUVAT

- Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus
- Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta
- Kuva 3. Viistoilmakuva suunnittelualueen nykytilanteesta
- Kuva 4. Tullinkulma, Google Map
- Kuva 5. Tullinkulma, Google Map
- Kuva 6. Pyörätalo, Google Map
- Kuva 7. Katuverkosto
- Kuva 8. Päivä- ja yöaikainen melu
- Kuva 9. Ote maakuntakaavasta
- Kuva 10. Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta
- Kuva 11. Ote voimassaolevasta ajantasa-asemakaavasta
- Kuva 12. Ote Kaupunkirakenne 2030-luvalla -raportista
- Kuva 13. Ote Master Plan 2035 -raportista
- Kuva 14. Tullinkulman vaihtoehto 1, Arkkitehtipalvelut Oy
- Kuva 15. Tullinkulman vaihtoehto 2, Arkkitehdit Soini & Hortto Oy
- Kuva 16. Tullinkulman vaihtoehto 3, Huttunen–Lipasti–Pakkanen Arkkitehdit
- Kuva 17. Rengastalon vaihtoehto 1, Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy
- Kuva 18. Rengastalon vaihtoehto 2, Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy
- Kuva 19. Rengastalon vaihtoehto 3, Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy
- Kuva 20. Havainnekuvia valmisteluvaiheen kaupunkimallista
- Kuva 21. Havainnekuva ehdotusvaiheen kaupunkikuvamallista
- Kuva 22. Lautakunnan 25.9.2019 hyväksymä asemakaavaehdotus
- Kuva 23. Tullinkulma, kaavaehdotus
- Kuva 24. Tullinkulma Tulliportinkadulta lännestä katsottuna, Arkkitehtipalvelut Oy
- Kuva 25. Tullinkulma Tulliportinkadulta idästä katsottuna, Arkkitehtipalvelut Oy
- Kuva 26. Kuvia olevasta ja tulevasta tilanteesta

TULLINKULMA

MULTIMÄKI 4-10 JA KATUALUEEN OSAT

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

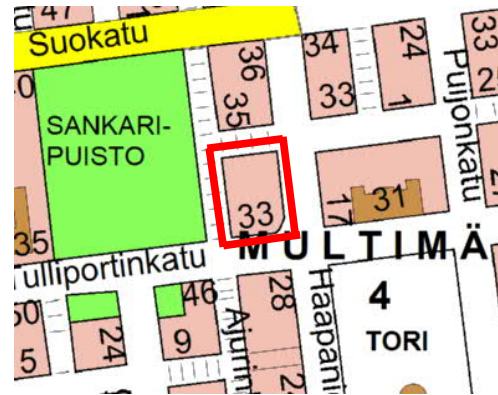
Asemakaavan muutos, joka koskee 4.11.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion kaupungin 4. kaupungin-osan (Multimäki) korttelia 10 ja katualueiden osia.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion kaupungin 4. kaupungin-osan (Multimäki) korttelin 10 tontit 7, 8 ja 9.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu: Kuopion kaupungin 4. kaupungin-osan (Multimäki) korttelin 10 tontit 8 ja 9.

Alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Kuopion keskustassa, kauppatorin luoteisnurkalla, Tulliportinkadun ja Haapaniemenkadun risteyksen luoteispuolella.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus

Kaavatunnus: 876

Kaavatyön tarkoitus: Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle lisää liiketiloja ja asumista sekä nostaa tonttitehokkuutta ja rakennusten korkeuksia. Tavoitteena on myös päivittää asemakaavan pysäköinti-

määräykset vastaamaan kiinteistöjen tulevaa käyttötarkoitusta.

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

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

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

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 18.4.2017.

Laajaa kaava-aluetta (Tullinkulma ja Rengastalo) koskeva valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 27.6.2018. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 2.7.–10.8.2018 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 3.7.2018.

Yhteistyötahoille järjestettiin lausuntokokous 8.8.2018.

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

Laajaa kaava-aluetta (Tullinkulma ja Rengastalo) koskeva ehdotusvaiheen aineisto hyväksyttiin 10.4.2019 § 51 kaupunkirakennelautakunnassa ja nähtävänä aineisto on ollut 15.4.–15.5.2019. Lausunnon aineistosta antoivat Kuopion kulttuurihistoriallinen museo ja ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue. Lisäksi ehdotusaineistosta jätettiin yksi muistutus.

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt 25.9.2019 § 180 Tullinkulmaa (4-10 ja katualueiden osat) ja Rengastaloa (4-13-7) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen sekä Kuopion kaupungin 4. kaupunginosan (Multimäki) korttelin 10 tonttia 8 koskevan sitovan tonttijaon kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Maankäytösopimukseen liittyvien syiden takia päädyttiin hyväksymisen jälkeen jakamaan asemakaavamuutos erillisiksi kaavoiksi. Rengastaloa (4-13-7) koskeva asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.11.2019 ja se on tullut voimaan 31.12.2019.

Tullinkulman kaavamuutosehdotukseen on tehty sen jälkeen autopaikkojen sijoittamiseen ja lievennysperusteisiin, rakentamistapaohjeen sitovuuteen, leikki- ja oleskelualueen sijoittumiseen, osittain tai kokonaan maanalaiseen rakentamiseen, tonttijakoihin sekä 3D-tonttien muodostamismahdollisuuteen liittyviä täsmentäviä muutoksia. Vaikka muutokset kohdistuvat moniin asioihin, ne kohdistuvat kuitenkin pelkästään korttelin sisäisiin järjestelyihin eivätkä ole olennaisia eikä niillä ole vaikutusta osallisiin, joten asemakaavan muutosehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

2.2 Asemakaavan muutos

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

Maankäyttösopimukseen liittyvien syiden takia asemakaavatyö päädyttiin jakamaan loppuvaiheessa erillisiksi kaavoiksi. Rengastaloa (4-13-7) koskeva asemakaavan muutos on hyväksytty ja tullut voimaan omana kaavanaan.

Tullinkulman kortteli kaavoitetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP-2), jolla rakennusoikeutta on tonteilla 4-10-8 ja 9 yhteensä 16 000 k-m² ja sr-rakennuksen sisältävällä Pyörätalon tontilla 4-10-7 1 060 k-m². Alueelle on mahdollista muodostaa 3D-tontteja.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

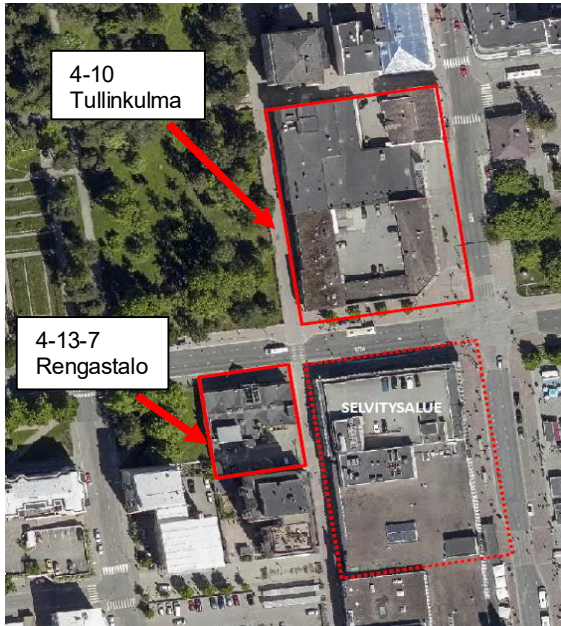
Uudisrakentaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kuopion kaupungin ydinkeskustassa Multimäen kaupunginosassa (4. kaupunginosa). Suunnittelualueeseen sisältyi alun pitäen korttelin 4-10 ja katualueen osan (Tullinkulma) lisäksi korttelin 4-13 tontti 7 (Rengastalo). Kaavatyön aikana varsinaiseen suunnittelualueeseen liittyi selvitysalueena rakennusten korkeuksien osalta myös eteläpuoleisen korttelin 4-14 alueita, jotka eivät kuitenkaan sisälly muutoin tähän asemakaavan muutokseen. Näitä torin länsipuolen alueita koskeva kaavatyö on vireillä omana kaavatyönään.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta

3.1.2 Luonnonympäristö

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

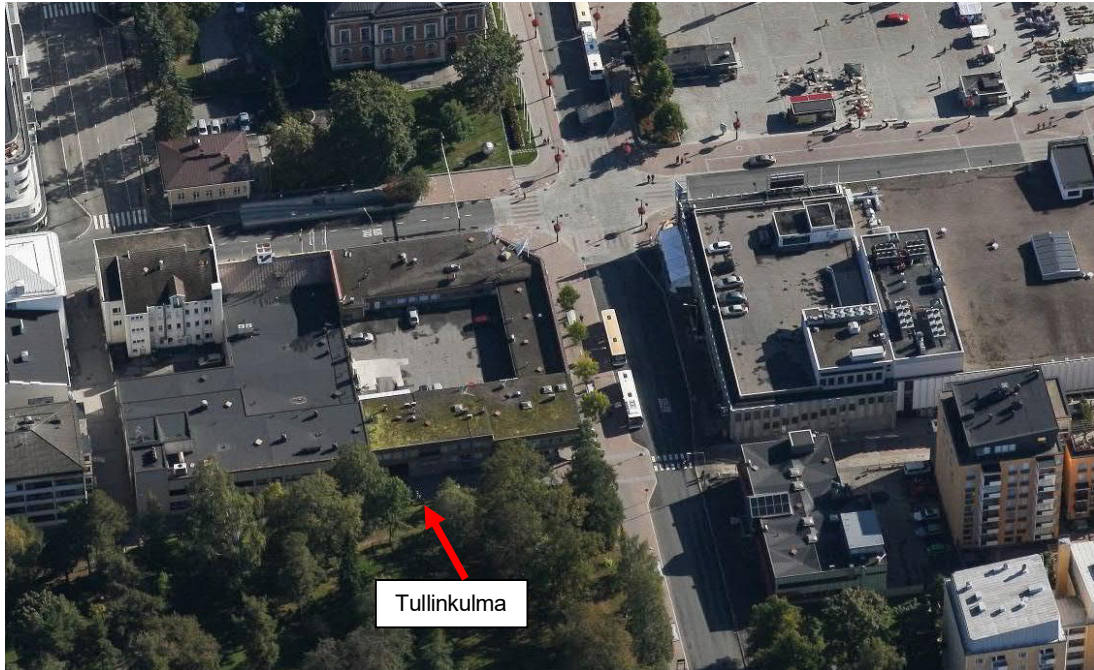
Maaperä

Kuopion kaupunki ei ole tehnyt alueella pohjatutkimuksia. Pohjamaa on alueella pääsääntöisesti hiekkaa tai hiekkamoreenia.

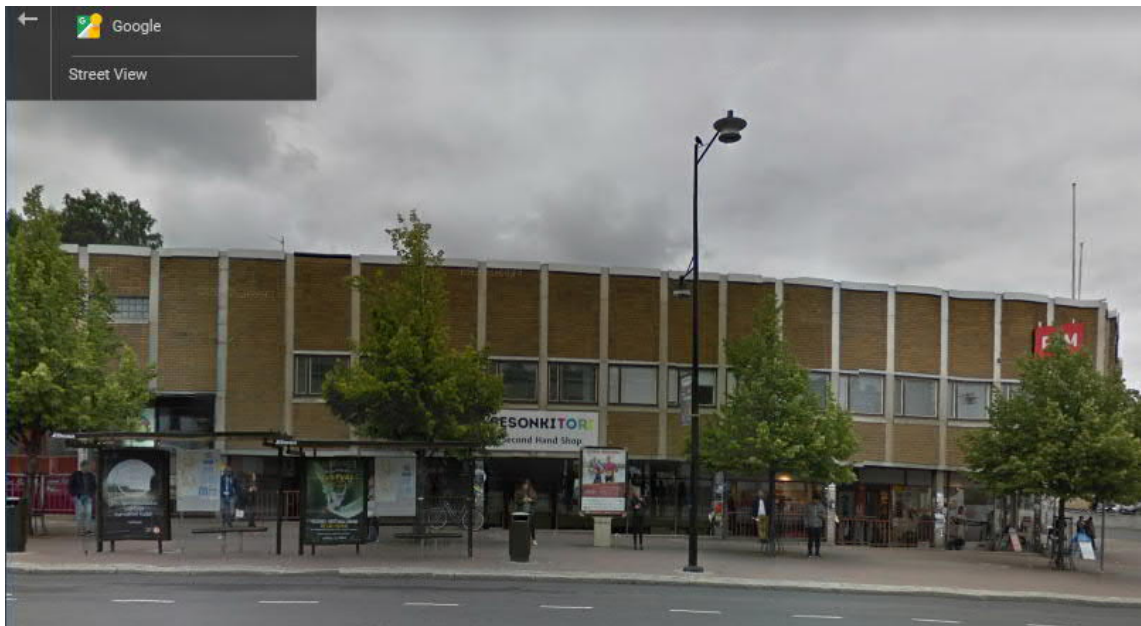
Korkeuseroa suunnittelualueella on enimmillään noin 3,5 metriä. Maasto laskee Tulliportinkadulta kohti pohjoista ja etelää. Korkeimmillaan maasto on Rengastalon tontin 4-13-7 luoteiskulmalla (+105.6 mpy) ja matalimmillaan Tullinkulman korttelin 4-10 koilliskulmalla (+102.0 mpy). Tulliportinkatu nousee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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

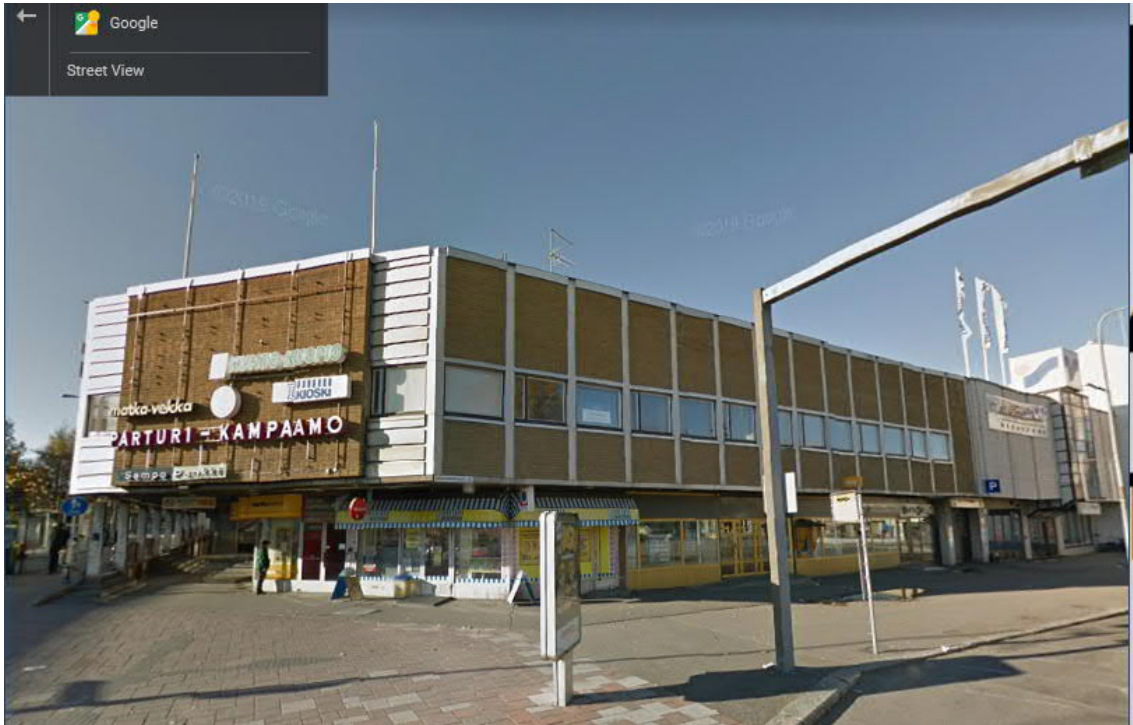
Tullinkulman tontilla 4-10-4 on vuonna 1968 valmistunut 2–3-kerroksinen toimistorakennus, jonka toteutunut kerrosala on 3 600 k-m². Tontilla 4-10-6 on vuonna 1985 valmistunut L-muotoinen 2–3-kerroksinen liike- ja tavaratalorakennus, jonka toteutunut kerrosala on 1 862 k-m². Tontilla 4-10-7, Haapaniemenkadun ja Maljalahdenkadun kulmassa, on vuonna 1952 valmistunut 3–4-kerroksinen liike- ja tavaratalo (Pyörätalo), jonka toteutunut kerrosala on 1 162 k-m².



Kuva 3. Viistoilmakuva suunnittelualueen nykytilanteesta



Kuva 4. Tullinkulma, Google Map



Kuva 5. Tullinkulma, Google Map

Pyörätalo on arkkitehti A.S. Sandelinin suunnittelema ja hyvin säilynyt näihin päiviin. Rakennus edustaa tyyli-suunnaltaan jälkifunktionalismia ja kuuluu risteysalueen funktis-talojen kokonaisuuteen. Pyörätalosta laadittu rakennusinventointi on selostuksen liit-teenä 7.



Kuva 6. Pyörätalo, Google Map



Aiemmin kaava-alueeseen kuuluneella tontilla 4-13-7 on vuonna 1966 valmistunut 2-kerroksinen liikerakennus (Rengastalo), jonka toteutunut kerrosala on 1 859 k-m².

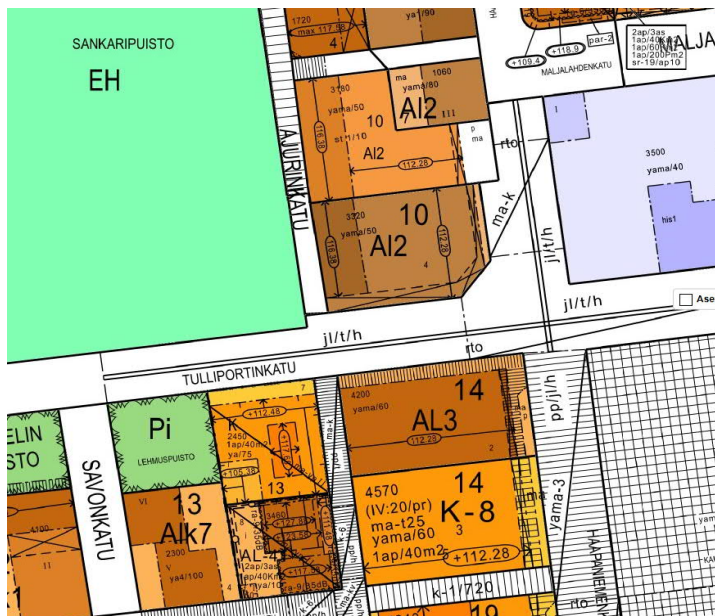
Alue sisältyy rakennettuun infrastruktuuriverkoston.

3.1.4 Maanomistus

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

3.1.5 Liikenneverkko ja liikenne

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



Kuva 7. Katuverkosto

Liikenteen melu

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



Kuva 8. Päivä- ja yöaikainen melu

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita 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.

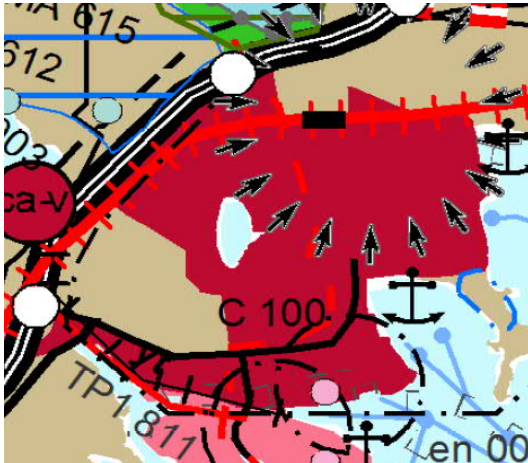
Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ohjaamalla täydennysrakentamista olevan keskustarakenteen yhteyteen. Lisäksi se toteuttaa tavoitteita etenkin terveellisen ja turvallisen elinympäristön, olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämisen ja eheyttämisen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

Erityisinä kokonaisuuksina Kuopion rännikatuverkoston ja Kuopion torin valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on otettava huomioon kaikessa suunnittelussa. Rännikatujen mittakaava ja rakennushankkeilta edellytettävä kaupunkikuvallisesti laadukas arkkitehtuuri edistävät tavoitteiden toteutumista.

Maakuntakaava

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa suunnitteluala on keskustatoimintojen (C 11.100) aluetta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiselle 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.



Kuva 9. Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä

Suunnittelualue sisältyy maakuntakaavan kulttuuriympäristöselvityksessä kohteeseen 6.2 Rännikatuverkosto, jonka vaalimisperuste on historiallinen, maisemallinen, 1700-luvulta periytyvä rännikatuverkko. Lisäksi suunnittelualueen ympärillä on valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (RKY) Kuopion kauppatori (MA-v 11.1204) ja Sankaripuisto (MA1-v 11.1205).

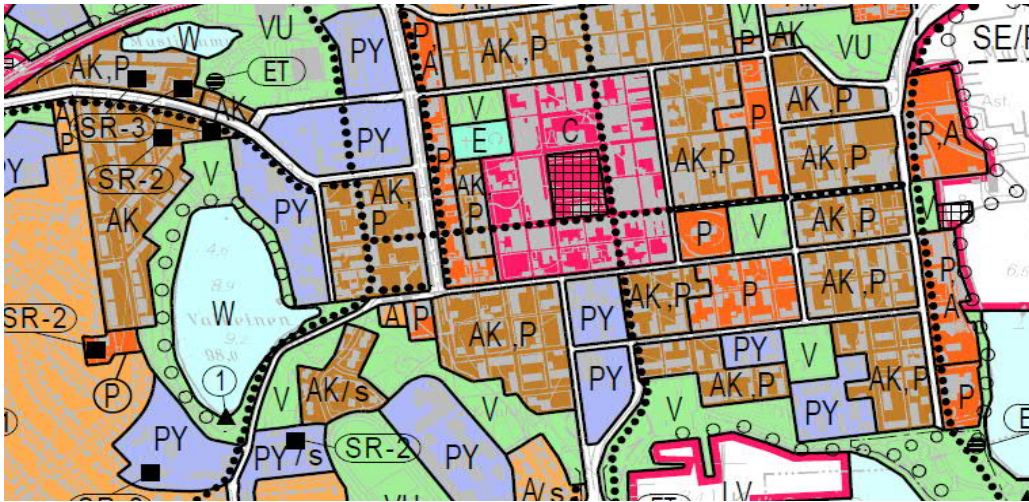
Pohjois-Savon maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Kaavassa ei ole varsinaisesti suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä, mutta kaava sisältää koko maakunta-alueen koskevan suunnittelumääräyksen kulttuuriperinnön osalta: ”Alueidenkäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä 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 maakuntahallitus on tehnyt toimeenpanopäätöksen voimaantulosta 28.1.2019. Siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Toinen vaihe on käynnistynyt vuonna 2019.

Yleiskaava

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se tuli voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001. Suunnittelualueetta koskee merkintä C, ”keskustatoimintojenalue, pääkeskus” lisämääritteellä ”Ydinkeskustan alue, joka varataan liike-, toimisto- ja palvelutiloille ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoiminnoille ja asumiselle”. Sankaripuisto on merkitty erityisalueeksi merkinnällä E.



Kuva 10. Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta

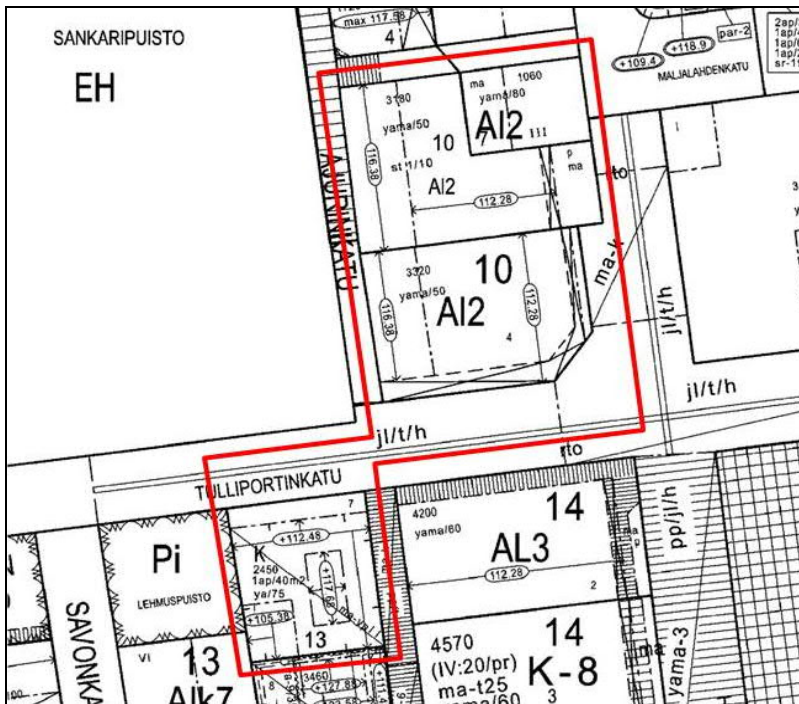
Keskusta-alueen osayleiskaavatyö sisältyy vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan yhtenä kärkihankkeista.

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

Asemakaava

Korttelin 10 tonteilla 4 (Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportinkatu 33) ja 7 (Kiinteistö Oy Pyörätalo) sekä osalla Maljalahdenkatua ja Ajurinkatua on voimassa sisäasiainministeriön 16.2.1976 vahvistama asemakaava. Tontit on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jossa sallitusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää asuinhuoneistoksi (A1²).

Korttelin 10 tontilla 6 (Kesko Oyj) on voimassa sisäasiainministeriön 11.2.1977 vahvistama asemakaava, jossa tontti on niin ikään merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jossa sallitusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää asuinhuoneistoiksi. Rakennusoikeutta tontilla 4 on 3 320 k-m², tontilla 7 1 060 k-m² ja tontilla 6 3 180 k-m². Rakennuksen korkeus on määritetty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimpien korkeusasemien kautta.



Kuva 11. Ote voimassa olevasta ajantasa-asetuksesta

Ajurinkadun osuus on merkitty yleiselle jalankululle merkityksi katualueeksi. Tontin 4-10-4 kohdalla olevan Ajurinkadun osuuden kaavallinen tilanne on epäselvä, mutta alueella on voimassa vuoden 1903 asemakaava, jossa alue on katualuetta. Korttelin 10 tonteilla on voimassa yleinen pysäköintimääräys, jonka mukaan kerros- ja rivitalo-asuinnoilla tulee olla 1 ap/75 m², toimistoilla ja liikehuoneistoilla 1 ap/40 m², kokoushuoneet ja niihin verrattavat 1 ap/ 6 istumapaikkaa ja majoitusliikkeet 1 ap/1,5 huonetta tai huoneistoa kohti.

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

Ote ajantasa-asetuksesta ja poistettava asemakaava on selostuksen liitteenä 4.

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

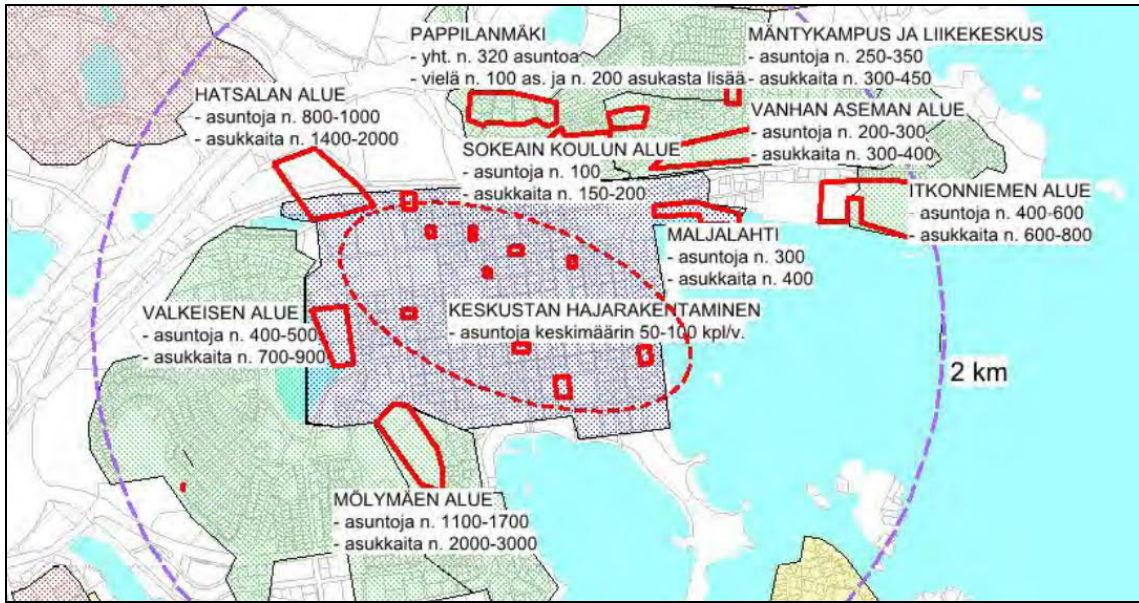
Kuopion uusi maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapolitiikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet ja tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kaupungin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

Rännikatujen kehittämissuunnitelma on Kuopion kaupunginhallituksen 17.10.2005 hyväksymä. Se toimii ohjeena rännikatujen rakentamiselle kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla.

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

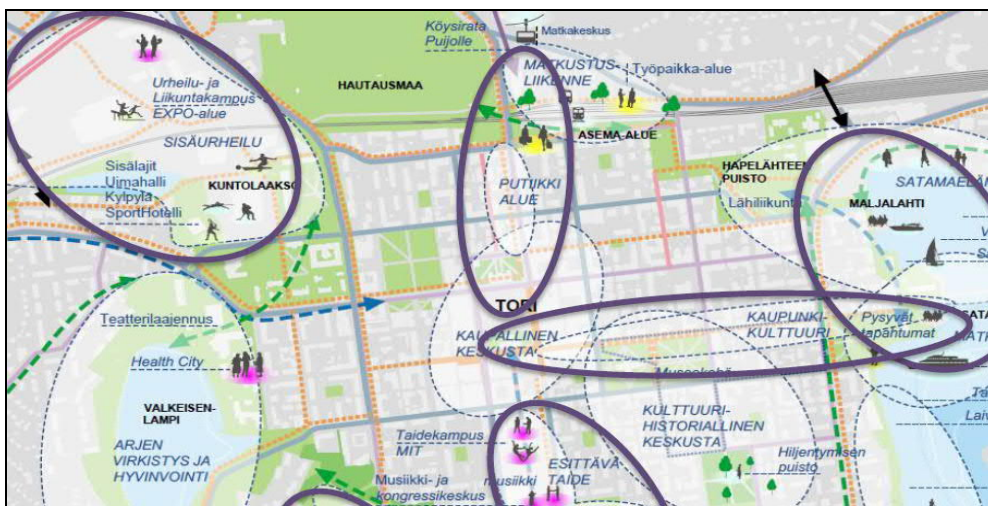
Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön 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 (suositaan pihojen uudistusta ja viihtyisyyden parantamista) sekä esteettömyyden huomioiminen suunnittelussa ja toteutuksessa historialliset lähtökohdat huomioiden.

Kuopion kaupungin Kaupunkirakenne 2030-luvulle on kaupunginvaltuuston 28.6.2010 hyväksymä strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa on hyväksytty Kuopion kasvusuunnat sekä asumisen ja työpaikkojen laajentumisalueet. keskusta-alueelle on kaavailtu asuntorakentamista 50–100 asuntoa vuodessa.



Kuva 12. Ote Kaupunkirakenne 2030-luvulla -raportista

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



Kuva 13. Ote Master Plan 2025 -raportista

Kuopion resurssiviisausohjelman on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 11.12.2017. Ohjelma sisältää kuusi teemaa, joiden sisällä on määritetty teemakohtaiset visiot vuo-

delle 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

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

Tonttijako ja -rekisteri

Tullinkulman korttelin tontti 4-10-4 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 4.1.1988, tontit 4-10-6 ja 4-10-7 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 4.3.1977. Aiemmin kaava-alueeseen kuulunut Rengastalon tontti 4-13-7 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 2.11.1965.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Kaavamuutosalueella ei ole rakennussuojelumerkintöjä.

Kaava-alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY-kohteet), Kuopion torin ja Kuopion rännikatuverkon, välittömään läheisyyteen.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

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

Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 33 on hakenut asemakaavan muutosta korttelin 10 tonteille 4 ja 7. Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 33 toimii valtakirjalla hakijana myös Kesko Oyj:n (4-10-6) puolesta. Hakijan tavoitteena on rakentaa tonteille asuin-, liike- ja toimistotiloja. Tavoitteena on nostaa tonttitehokkuutta ja rakennusten korkeuksia merkittävästi nykytilanteeseen verrattuna.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

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

Aiemmin kaava-alueeseen kuulunut Kiinteistö Oy Kuopion Rengastalo on 10.8.2016 saapuneella kirjeellä hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 4-13-7. Hakijan tavoitteena oli niin ikään tonttitehokkuuden ja tonttia koskevan pysäköintimääräyksen päivittäminen. Rengastaloa koskeva asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.11.2019 ja se on tullut voimaan 31.12.2019.

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat ja yritykset, Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastualue, Kuopion Vesi Liikelaitos, Kuopion Energia Liikelaitos, Kuopion Sähköverkko Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Kanta-Kuopion Seura Ry, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhdystys Ry, DNA Itä- ja Keski-Suomi, TeliaSonera Finland Oyj sekä kaupungin viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutostyö sisältyi asemakaavoituksen vuosien 2016–2019 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin. Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu kaavan vireilletulosta 22.3.2017 ja vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 25.3.2017.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Laajaa kaava-aluetta (Tullinkulma ja Rengastalo) koskeva vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 7.3.2017) ovat olleet MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävinä 27.3.–25.4.2017.

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

Vireilletulovaiheessa ei jätetty mielipiteitä.

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

Suunnitteluaineistoon sisältyneen Rengastalon tontin osalta valmisteluaineisto on tehty yhteistyössä hakijan arkkitehtisuunnittelusta vastaavan konsultin kanssa (Arkkitehtuuri-toimisto Riitta Korhonen Oy). Kolmesta laaditusta Rengastalon vaihtoehdosta, vaihtoehto 1 toimi päävaihtoehtona. Rengastalon osalta ehdotusvaiheen arkkitehtisuunnittelusta on vastannut LUO Arkkitehdit Oy Rakennusyhtiö Lehto Group Oyj:n toimeksiannosta.

Laajaa kaava-aluetta (Tullinkulma ja Rengastalo) koskeva valmisteluvaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 27.6.2018 ja nähtävänä aineisto on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 2.7.–10.8.2018. Valmisteluaineistoa esiteltiin yhteistyötahoille 3.7.2018. Lausunnon aineistosta antoivat Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue ja Kuopion Toriportin puolesta Kuopion Isännöintikulma Oy. Lausuntokokous järjestettiin yhteistyötahoille 8.8.2018. Muistio kokouksesta on selostuksen liitteenä 8. Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipide vastineineen ovat selostuksen liitteenä 6.

Laajaa kaava-aluetta (Tullinkulma ja Rengastalo) koskeva ehdotusvaiheen aineisto hyväksyttiin 10.4.2019 § 51 kaupunkirakennelautakunnassa ja nähtävänä aineisto on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 15.4.–15.5.2019. Lausunnon aineistosta antoivat Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue ja alueellinen ympäristösuojelupalvelu. Lisäksi ehdotusaineistosta jätettiin yksi muistutus. Ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipide vastineineen ovat selostuksen liitteenä 9.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 25.9.2019 § 180 Tullinkulmaa (4-10 ja katualueen osa) ja Rengastaloa (4-13-7) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen sekä Kuopion kaupungin 4. kaupunginosan (Multimäki) korttelin 10 tonttia 8 koskevan sitovan tonttijaon kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Maan-

käyttösopimukseen liittyvien syiden takia päädyttiin hyväksymisen jälkeen jakamaan asemakaavamuuotos erillisiksi kaavoiksi. Rengastaloa (4-13-7) koskeva asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.11.2019 ja se on tullut voimaan 31.12.2019.

Tullinkulman kaavan muutosehdotukseen on tehty autopaikkojen sijoittamiseen ja lievennysperusteisiin, rakentamistapaohjeen sitovuuteen, leikki- ja oleskelualueen sijoittumiseen, pääosin tai kokonaan maanalaiseen rakentamiseen, tonttijakoihin sekä 3D-tonttien muodostamismahdollisuuteen liittyviä täsmentäviä muutoksia. Kaavaan lisättiin määräys, jonka mukaan tonttia varten vaadittavia autopaikkoja saa sijoittaa myös YA-korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille (yap/50). Lisäksi autopaikkojen määrään voidaan antaa lievennystä kaavamääräyksessä esitettyjen perusteiden täytyessä (apv-3). Koska kaavatyön ehdotusvaiheessa alueen rakentaja on vaihtunut, rakentamistapaohjeen ehdottomasti noudatettava sitovuus on muutettu tarvittavan joustavuuden aikaansaamiseksi koskemaan massoitteita ja julkisivuperiaatteita (rto-2 -> rto-1), suunnittelua ja toteutusta ohjaa tarkemmin kaupunkikuvatyöryhmä ja laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä. Kaavassa muodostetaan sitovalla tonttijaolla tontit 10-8 ja 9. Tonttia 10-8 varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitetun alueen ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla (le-10), vaan sen voi sijoittaa viereiselle tontille 10-9. Tonteille 10-8 ja 9 saa muodostaa pääosin tai kokonaan maanalaisen autopaikkojen ja yhteiskäyttötilojen korttelialueen, jolle saa muodostaa 3D-tontteja; sen mahdollistamiseksi merkintään on liitetty kyseisten tilojen kerroslukua ja rakennusoikeutta koskevat luvut (ma-LPA-1(I,750) ja ma-LPA-1(II,4500)). Edellisen lisäksi alueelle on myös muutoin mahdollista muodostaa 3D-tontteja (3D-tj). Vaikka muutokset kohdistuvat moniin asioihin, ne kohdistuvat pelkästään korttelin sisäisiin järjestelyihin eivätkä ole olennaisia eikä niillä ole vaikutusta osallisiin, joten asemakaavan muutos ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ja ehdotusaineisto on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelle tiedoksi. ELY-keskus ja Kuopion kulttuurihistoriallinen museo ovat antaneet valmistelu- ja ehdotusaineistosta lausuntonsa. Kaavatyöstä ei ole ollut tarpeen pitää viranomaisneuvottelua. Kaavan sisällöstä on keskusteltu myös ELY-keskuksen ja kaupungin välisessä kuukausikokouksessa sekä ehdotustyön jatkovaiheessa ELY-keskuksen ja kulttuurihistoriallisen museon edustajien kanssa.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Yleiskaavan ohjausvaikutus

MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. MRL 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Näin ollen yleiskaavalla on lähtökohtaisesti ohjaava oikeusvaikutus, mutta sillä ei ole täysin ehdotonta pakottavaa oikeusvaikutusta. Hallituksen esityksessä eduskunnalle rakennuslainsäädännön

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

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

Kaupungin asettamat tavoitteet

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

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdyskuntarakenteen taloudellinen ja kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen ja eheyttäminen. Samalla tavoitteena on myös kaupunkikuvan kohentaminen sekä arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoisen, ympäröivään rakennuskantaan sopeutuvan, ratkaisun löytäminen täydentävälle uudisrakentamiselle. Tavoitteena on täydentää kaupungin keskustaa rakentamistavaltaan keskusta-alueelle sopivalla rakentamisella, lisätä keskustan palvelutarjontaa sekä tarjota uutta keskusta-asumista.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaava-alueelle on tavoitteena sijoittaa nykyistä toimintaa täydentävää liikerakentamista ja asumista. Liikenteellisesti on tavoitteena parantaa jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä alueella.

4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

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

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

Tullinkulma vaihtoehto 1

Rakennuksessa on poikkeavasti rakennuksen rungosta katujen suuntaan ulokkeina työntyvät parvekkeet. Lähtökohtaisesti ruutukaavakeskustassa on yleensä edellytetty rungon sisään vedettyjä parvekkeita. Ylin kattokerros on sisäänvedetty parvekelinjaan. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen korkeat liiketilat ovat vetovoimaiset. Suojelumerkinnällä osoitettava Pyörätalo on saavutettavissa Tullinkulman liiketilojen välityksellä.



Kuva 14. Tullinkulman vaihtoehto 1, Arkkitehtipalvelut Oy

Tullinkulma vaihtoehto 2

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

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



Kuva 15. Tullinkulman vaihtoehto 2, Arkkitehdit Soini & Hortto Oy

Tullinkulma vaihtoehto 3

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

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

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



Kuva 16. Tullinkulman vaihtoehto 3, Huttunen–Lipasti–Pakkanen Arkkitehdit

Rengastalo vaihtoehto 1 (Paradiso)

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

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

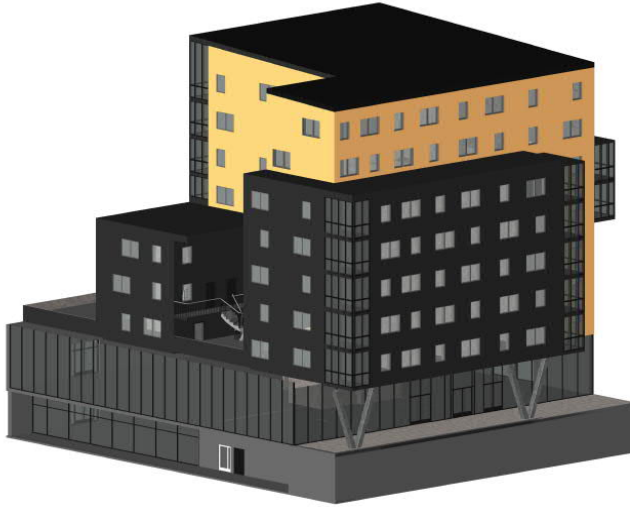
Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu alue sijoittuu rakennuksen kansipihalle kuten kaikissa muissakin vaihtoehdoissa.



Kuva 17. Rengastalon vaihtoehto 1, Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy

Rengastalo vaihtoehto 2 (Purgatorio)

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



Kuva 18. Rengastalon vaihtoehto 2, Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy

Rengastalo vaihtoehto 3 (Inferno)

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



Kuva 19. Rengastalon vaihtoehto 3, Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy



Kuva 20. Havainnekuvia valmisteluvaiheen kaupunkimallista

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Hankkeesta aiheutuvat keskeiset myönteiset tai kielteiset vaikutukset esitetty arvioiden seuraavin symbolein:

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

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

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

Vaiikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan, lähiympäristöön, luontoon sekä kulttuuri- ja esihistoriaan

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

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

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

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



Kuva 21. Havainnekuva ehdotusvaiheen kaupunkimallista

Rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriin ja esihistoriaan. Kaupungintalon asema keskeisenä arvorakennuksena säilyy, vaikka sen asema keskeisenä arvorakennuksena hivenen muuttuu.

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

Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

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

Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

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

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

Palvelujen sijoittaminen hyvien joukkoliikenne- ja kulkuyhteyksien varrelle tukee joukkoliikenteen toimintaa ja vahvistumista sekä pyöräilyyn ja jalankulkuun tukeutuvaa

elämäntapaa. Hankkeella on myös rakentamisen aikaiset positiiviset vaikutukset työliikenteeseen ja talouteen.

Sosiaaliset vaikutukset

Alueelle voi toteuttaa kaikenikäisille tarkoitettuja asuntoja, myös lapsiperheille soveltuvia. Uudisrakentaminen parantaa sosiaalista ympäristöä ja kanssakäymistä. Rakennettavat työpaikat ja palvelut luovat suotuisan ympäristön ihmisten väliselle vuorovaikutukselle.

Alueen hyvin valaistu, esteettömämpi ympäristö luo nykyistä turvallisemman ympäristön liikkuu.

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

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

Alue tukeutuu olemassa oleviin keskustapalveluihin ja osaltansa myös täydentää sitä. Täydennysrakentaminen tukee osaltaan keskustapalvelujen säilymistä ja vahvistumista. Liikenteellisesti alue on helposti saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla alueen sijaitessa aivan Kuopion keskustassa.

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

Yritysvaikutukset

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

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

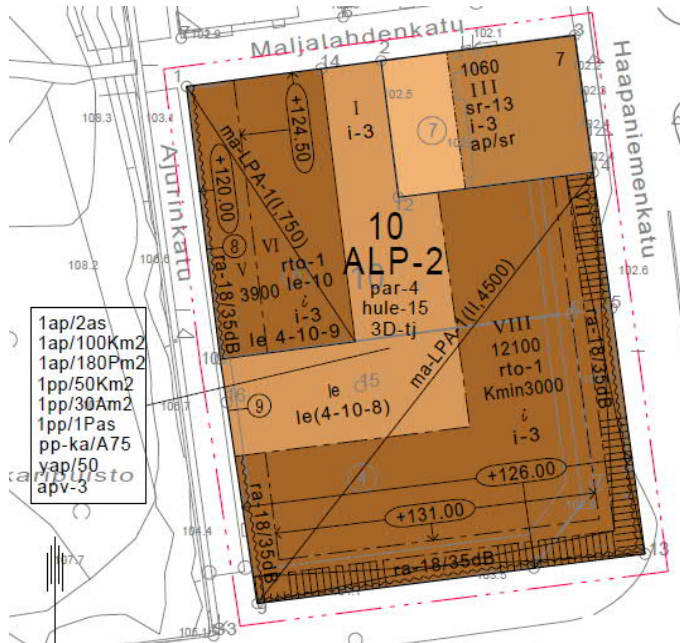
	YRITYSVAIKUTUKSET	++	+	+ -	-	- -	Merkkien selitykset
1.	Edistääkö seudun kilpailukykyä?	x					++ Merkittävä ja pitkäaikainen myönteinen vaikutus
2.	Lisääkö seudun yritystoiminnan monipuolistumista ja markkinarakennetta?		x				
3.	Vaikuttaako positiivisesti työpaikkojen muodostumiseen?		x				+ Lyhytaikainen,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

4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan pohjaksi laadittiin kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa molemmille tonteille yhteistyössä maanomistajien kanssa. Nähtävänäolosta saatu palaute tuotiin maanomistajille tiedoksi ja tehtiin esitys ehdotusvaiheen ratkaisuksi. Ehdotusvaiheessa Rengastalo on suunniteltu saadun palautteen perusteella uudelleen ja Tullinkulma säilynyt esitetyn päävaihtoehdon 1 mukaisena. Maanomistaja pitää valmisteluvaiheessa esitettyä 8-kerroksista ratkaisua kannattavuuden näkökulmasta reunaehtona hankkeen toteutumiselle.

Kaupunki pitää esitettyä ratkaisua vielä hyväksyttävänä ja nykytilannetta parempana vaihtoehtona. Tullinkulman osalta kerroslukumäärä on kaavassa kahdeksankerroksista siten, että ylin kahdeksas kerros toteutetaan sisäänvedettynä. Vastaavaa korkeaa rakentamista on kaupungintalosta samalla etäisyydellä sen itäpuolella sijaitsevassa Keilatalossa, ja nämä molemmat puoliset rakennukset tulevat muodostamaan symmetrisen kehikon kaupunkitalolle torilta katsottaessa. Kaupungintalon itsenäinen asema torin pohjoispäässä ei vaarannu eivätkä sen viereiset rakennukset ahdistaa tai alista sitä, koska kaupungintalon molemmat puolin jää riittävästi rakentamatonta puistomaista aluetta, joka säilyttää omaleimaisen väljän tilan kaupungintalolle. Kaupungintalon torinäköymää hallitseva asema ei näin ollen muutu oleellisesti.

Ajurinkadun toisella puolella ei ole asuin- tai muuta rakentamista vaan Sankaripuiston alue. Kerrokorkeuden madaltamiseen kaava-alueella ei siis esimerkiksi viereisen asuinrakentamisen takia ole tarvetta ja esitetty viisikerroksinen (sisäänvedettynä kuusi kerrosta) rakentaminen peittyi Sankaripuiston suuntaan osittain puiston puuston taakse. Esitetty rakentaminen ei heikennä Sankaripuiston asemaa.



Kuva 23. Tullinkulma, kaavaehdotus



Kuva 24. Tullinkulma Tulliportinkadulta lännestä nähtynä, Arkkitehtipalvelut Oy



Kuva 25. Tullinkulma Tulliportinkadulta idästä nähtynä, Arkkitehtipalvelut Oy

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutokartta merkintöjen selityksineen ja asemakaavamääräyksineen on selostuksen liitteenä 2/1 ja 2/2 ja havainneaineistoa kaupunkikuvamallista liitteenä 3.3.

Asemakaavan muutoksella muodostetaan tonteista 4-10-4 ja 6 sekä katualueen osista sitovalla tonttijaolla tontit 4-10-8 ja 9. Pyörätalon tontti 4-10-7 säilyy ennallaan. Alueelle saa muodostaa myös 3D-tontteja. Asemakaavan muutoksella Tullinkulman kortteli kaavoitetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumISRakennusten korttelialueeksi (ALP-2). Kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu ja säilyy ennallaan. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 0,4482 ha.

Tullinkulman korttelin kokonaisrakennusoikeus on 17 060 k-m² (e=3.81). Siitä on Pyörätalon sr-rakennuksen tontille 10-7 osoitettu 1 060 k-m², Tullinkulman tontille 10-8 3 900 k-m² ja tontille 10-9 12 900 k-m², josta käytetään vähintään 3 000 k-m² liike- ja toimistotiloiksi (Kmin3000). Tonteille 10-8 ja 9 saa muodostaa pääosin tai kokonaan maanalaisten autopaikkojen ja yhteiskäyttötilojen korttelialueen, jolle saa muodostaa 3D-tontteja; sen mahdollistamiseksi merkintään on liitetty kyseisten tilojen kerroslukua ja rakennusoikeutta koskevat luvut (ma-LPA-1(I,750) ja ma-LPA-1(II,4500)). Tonttia 10-8 varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitettun alueen ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla (le-10), vaan ne voidaan sijoittaa viereiselle tontille 10-9. Tontin 10-9 pääkatujen (Haapaniemenkatu, Tulliportinkatu) puoleisiin reunoihin on varattu yleiselle jalankululle tarkoitettu alueen osa.

Pääkatujen (Haapaniemenkatu ja Tulliportinkatu) suuntaisilla rakennusaloilla rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on VII ja sisäänvedettynä VIII sekä Ajurinkadun puoleisella osalla V–VI. Korttelin sisäalueella kerrosluku on I. Rakennusten massoittelemia on lisäksi ohjattu rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa osoittavilla merkinnöillä. Rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on Haapaniemenkadun, Tulliportinkadun ja Ajurinkadun puolella oltava vähintään 35 dB, parvekkeet on varustettava sellaisin suljettavin parvekelasein, joilla alitetaan päiväajan keskiäänitaso 55 dB ja rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä meluntorjuntasuunnitelma (ra-18/35 dB). Katujen puoleisilla julkisivuilla huoneistojen parvekkeet tulee sijoittaa rakennus- alalle ja pääkatujen varrella varustettava suljettavin parvekelasein (par-4).

Pyörätalon rakennus on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr-13), rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on olevan tilanteen mukaisesti III.

Tullinkulman tontin 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 Km²)
- 1 autopaikka 180 palveluasumistilojen kerrosneliometriä kohti (1 ap/180 Pm²)
- 1 pyöräpaikka 30 asutokerrosalaneliometriä kohti (1 pp/30 Am²)
- 1 pyöräpaikka 50 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1 pp/50 Km²)
- 1 pyöräpaikka 1 palveluasuntoa kohti (1 pp/ 1 Pas)

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

Pysäköintitiloja on mahdollista rakentaa kellarikerroksiin. Autopaikkoja on mahdollista sijoittaa myös YA-korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille (yap/50). Laadittujen viitesuunnitelmien perusteella kaava-alueelle tulisi yhteensä 145 autopaikkaa ja 520 polkupyöräpaikkaa.

Autopaikkamäärän kevennystä koskee apv-3-määräys, jonka mukaan asuntojen ja toimitilarakennusten autopaikoista saa yhteensä enintään 10 % vähennyksen, mikäli kiinteistössä toteutetaan kävely- ja pyöräilyolosuhteita edistäviä toimenpiteitä. Vuorotaiskäytössä 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 kokonaisuudesta. Enimmäisvähennys normin mukaisista autopaikoista on kuitenkin yhteensä enintään 30 %.

Kaavan autopaikkavaatimuksia ei sovelleta Pyörätalon sr-rakennukseen (ap/sr).

Suunnittelualueetta koskevat tarkemmat laajuustiedot ovat liitteinä 1/1–1/2 olevassa seurantalomakkeessa sekä liitteenä 3.1 olevassa, massoittelemassa ja julkisivuperiaatteiden osalta sitovassa rakennustapaohjeessa ja havainneaineistossa (rto-1). Jatkossa suunnittelua ja toteutusta ohjaa tarkemmin kaupunkikuvatyöryhmä ja laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä.

5.1.2 Palvelut

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen julkisten tilojen ja ympäristön rakentamisessa noudatetaan kaupungin, ts. tilaajan asettamaa laatutasoa. Suunnittelua ja toteutusta tulee ohjaamaan tarkemmin kaupunkikuvatyöryhmä ja laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä. Ohjauksen taustalla on alueelle laadittu, massoittelemassa ja julkisivuperiaatteiden osalta sitova rakennustapaohje (rto-1, selostuksen liite 3.1).

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutoksella muodostetaan tonteista 4-10-4 ja 6 sekä katualueen osista sitovalla tonttijaolla tontit 4-10-8 ja 9. Pyörätalon tontti 4-10-7 säilyy ennallaan. Asemakaavan muutoksella Tullinkulman kortteli kaavoitetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palve-

luasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP-2). Alueelle saa muodostaa myös 3D-tontteja (3D-tj). Lisäksi tonteille 10-8 ja 9 saa muodostaa pääosin tai kokonaan maanalaisten autopaikkojen ja yhteiskäyttötilojen korttelialueen, jolle saa muodostaa 3D-tontteja; sen mahdollistamiseksi merkintään on liitetty kyseisten tilojen kerroslukua ja rakennusoikeutta koskevat luvut (ma-LPA-1(I,750) ja ma-LPA-1(II,4500)). 3D-tonttijako tehdään vasta kaavan voimaantulon jälkeen rakennuslupaprosessin yhteydessä. 3D-tonttijaon voimaantulon jälkeen on mahdollista lohkoa 3D-tontteja.

Tontin 10-9 pääkatujen (Haapaniemenkatu, Tulliportinkatu) puoleisiin reunoihin on varattu yleiselle jalankululle tarkoitettu alueen osa, jonka kohdalla rakennukseen on jätettävä kulkuaukko.

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

5.3.2 Muut alueet

Kaavan muutosalueeseen ei sisälly muita alueita.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on selvitetty kohdassa "4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu", kohdassa "5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan" ja osaltaan myös kohdassa "5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen".

Uudisrakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa, mutta lähimmät asukkaat saattavat kokea asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen heikennyksenä olevaan tilanteeseen. Rakentaminen saattaa vaikuttaa naapurirakennusten asunnoista aukeaviin näkyymiin. Muutokset eivät ole kuitenkaan niin merkittäviä, että ne aiheuttaisivat MRL:n 54 §:n tarkoittamaa naapureiden tai muiden kaupunkilaisten elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Tullinkulman osalta kerroslukumäärä on kaavassa korkeimmillaan kahdeksankerrosta siten, että ylin kahdeksas kerros toteutetaan sisäänvedettynä. Vastaavaa korkeaa rakentamista on kaupungintalosta samalla etäisyydellä sen itäpuolella sijaitsevassa Keilatalossa, ja nämä molemmat puoliset rakennukset tulevat muodostamaan symmetrisen kehikon kaupunkitalolle torilta katsottaessa. Kaupungintalon itsenäinen asema torin pohjoispäässä ei vaarannu eivätkä sen viereiset rakennukset ahdistaa tai alista sitä, koska kaupungintalon molemmat puolin jää riittävästi rakentamatonta puistomaista aluetta, joka säilyttää omaleimaisen väljän tilan kaupungintalolle. Kaupungintalon torinäkyymää hallitseva asema ei näin ollen muutu oleellisesti.



Kuva 26. Kuvia olevasta ja tulevasta tilanteesta

Samanaikaisesti on vireillä torin länsipuolen kehittäminen, jossa tutkitaan korkeampaa rakentamista; se tulee muuttamaan entisestään torialueen ilmettä korkeamman rakentamisen suuntaan. Torin itäpuolella on jo korkeaa rakentamista, samoin osittain torin eteläreunassa (Aapeli). Lyseo muodostaa matalamman, kauppahallin takana olevan vastinparin torin toisella puolella olevalle kaupungintalolle. Lyseon asema kaupunkikuvassa on kaupungintaloon verrattuna erilainen, koska sen molemmilla puolilla ei ole vapaata tilaa, vaan korkeampi rakentaminen nivoutuu siihen suhteellisen kiinteästi.

Ajurinkadun toisella puolella ei ole asuin- tai muuta rakentamista vaan Sankaripuiston alue. Kerroskorkeuden madaltamiseen kaava-alueella ei siis esimerkiksi viereisen asuinrakentamisen takia ole tarvetta ja esitetty viisikerroksinen (sisäänvedettynä kuusi kerrosta) rakentaminen peittyi Sankaripuiston suuntaan osittain puiston puuston taakse. Esitetty rakentaminen ei heikennä Sankaripuiston asemaa.

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

Pyörätalon säilyminen on haluttu turvata sr-13 merkinnällä:

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

5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavanmuutos on Kuopion ilmastopoliittisen ohjelman 2020–2030 mukainen, koska se tiivistää entisestään kaupunkirakennetta, tukeutuu oleviin liikenneyhteyksiin, mahdollistaa osaltaan liikenneverkkojen kehittämisen sekä niin kevyen liikenteen kuin ajoneuvo-liikenteenkin olosuhteiden parantamisen. Ratkaisu vähentää liikenteestä aiheutuvia päästöjä.

Suunnittelualue säilyy rakennettuna kaupunkiympäristönä. Rakentamisella ei ole vaikutuksia pohjaveteen.

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

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

1 erinomainen, 2 hyvä, 3 normaali, 4 tyydyttävä, 5 välttävä

ASIAKOKONAISUUS	Asia nro	Arvioitava asia	Pisteytys 1...5
MAA	1	Aluetehokkuus	1
	2	Maansiirrot	3
	3	Pilaantuneet maat	3

	4	Lähivirkistysalueet	3
	5	Maaperän rakennettavuus	2
VESI	6	Hulevesien hallinta ja pohjavedet	3
	7	Tulvasuojelu	3
ENERGIA	8	Rakennusten energiakulutus	2
	9	Sähköntuotanto	3
	10	Lämmöntuotanto	3
	11	Passiivisen aurinkoenergian huomioiminen	3
	12	Ulkovalaistus	2
LIIKENNE JA PALVELUT	13	Joukkoliikenne	1
	14	Kävely ja pyöräily	1
	15	Henkilöauton käyttö ja pysäköinti	2
	16	Palveluiden sijainti ja toimintojen sekoittaminen	1
HIILI- JA MATERIAALI-KIERTO	17	rakennusten hiilijalanjälki	2
	18	Jätehuolto	3
	19	Olevan rakennuskannan hyödyntäminen	2

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Hulevedet

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

Melu ja liikenne

Keskustan liikenne edellyttää liikennemelulta suojautumista. Kaavaan on laitettu parvekkeita ja ääneneristävyyttä koskevat määräykset par-4 ja ra-18/35 dB.

Tulliportinkadun ja Haapaniemenkadun (lukuun ottamatta tonttia 10-7) puoleisille tontin osille on merkitty yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jonka kohdalla rakennukseen on jätettävä kulkuaukko. Ajoliikenne (i) ja jalankulku (i-3, sisäiset liiketilojen yhteydet) on sallittu viereiselle tontille tai alueelle.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

i Alueen osa, jonka kautta ajoliikenne viereiselle tontille tai alueelle on sallittu.

i-3	Alueen osa, jonka kautta jalankulku viereiselle tontille tai alueelle on sallittu. <i>Merkinnällä halutaan mahdollistaa sisäiset liikeyhteisyydet.</i>
par-4	Katujen puoleisilla julkisivuilla huoneistojen parvekkeet tulee sijoittaa rakennusalalle ja pääkatujen varrella varustettava suljettavien parvekelasein.
ma-LPA-1(II,750)	Alueen osa, jolle saa muodostaa pääosin tai kokonaan maanalaisten autopaikkojen ja yhteiskäyttötilojen korttelialueen. Alueelle saa muodostaa 3D-tontteja. Luvut merkinnän yhteydessä osoittavat kyseisten tilojen kerrosluvun ja kerrosalan.
yap/50	Merkintä, jossa kauttaviivan jäljessä oleva luku osoittaa prosentteissa, kuinka suuren osan tonttia varten vaadittavista autopaikoista saa sijoittaa YA-korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille.
apv-3	Asuntojen ja toimitilarakennusten autopaikoista saa yhteensä enintään 10 % vähennyksen, mikäli kiinteistössä toteutetaan kävely- ja pyöräilyolosuhteita edistäviä toimenpiteitä. Vuorotaiskäytössä 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 autopaikamäärästä vähentää enintään 4 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 15 % autopaikkainormin mukaisesta kokonaismäärästä. Enimmäisvähennys normin mukaisista autopaikoista on kuitenkin yhteensä enintään 30 %.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
le-10	Tonttia varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitetun alueen ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla.
le 4-10-9	Merkintä osoittaa mille kaavamerkinnällä tarkoitukseen varatulle alueelle tonttia varten vaadittavat leikki- ja oleskelualueet tai osa niistä saadaan sijoittaa.
le(4-10-8)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden leikki- ja oleskelualueita saa alueelle sijoittaa.
hule-15	Tontilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.

ra-18/35 dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ja laitteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkinnän osoittama dBA-määrä. Parvekkeet on varustettava sellaisin suljettavin parvekelasein, joilla alitetaan päiväsaajan keskiäänitaso 55 dB. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä meluntorjuntasuunnitelma.
Kmin3000	Luku, joka osoittaa neliömetreinä liike- ja toimistotiloiksi käytettävän kerrosalan vähimmäismäärän.
rto-1	Merkintä osoittaa, että alueelle laadittua rakentamistapaohjetta on massoitellun ja julkisivuperiaatteiden osalta ehdottomasti noudatettava.
3D-tj	Alueelle saa muodostaa 3D-tontteja.
sr-13	Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksessa saadaan suorittaa korjaus- ja muutostöitä sen estämättä, mitä tontin kokonaisrakennusoikeudesta on kaavassa määrätty.
ap/sr	Merkintä osoittaa, ettei kaavan autopaikkavaatimusta sovelleta kaavassa osoitettuihin säilytettäviin rakennuksiin.

5.7 Nimistö

Kaava-alueella ei ole nimistöä edellyttäviä alueita. Viereisten alueiden nimistö säilyy nykyisellään.

5.8 Kaavatalous

Suunnittelualue liittyy Kuopion ydinkeskustan kaupunkirakenteeseen. Alue sisältyy rakennettuun infrastruktuuriverkoston.

Esitetty ratkaisu liittyy olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja on näin ollen kaavataloudellinen. Ratkaisut eivät tuo kaupungille uusia rakentamisesta johtuvia investointitarpeita. Kuopion kaupunki ja kiinteistön omistajat laativat maankäyttösopimuksen, jossa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

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

3D-tonttijako tehdään vasta kaavan voimaantulon jälkeen rakennuslupaprosessin yhteydessä. 3D-tonttijaon voimaantulon jälkeen on mahdollista lohkoa 3D-tontteja.

Suunnittelua ja toteutusta tulee ohjaamaan tarkemmin kaupunkikuvatyöryhmä ja laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä. Ohjauksen taustalla on alueelle laadittu, massoittelun ja julkisivuperiaatteiden osalta sitova rakennustapaohje (rto-1, selostuksen liite 3.1).

Kuopiossa 4.11.2021

Pauli Sonninen
vs. asemakaavapäällikkö, Arkkitehti, YKS 364

Roope Ruhanen
kaavoitusinsinööri

Anne Turkia
kaavoitusinsinööri

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