



**VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 2.3.2021**

**HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO**

**KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,  
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,  
ASEMAKAAVOITUS**

# **TORIN LÄNSIREUNA**

## **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS**

### **VALMISTELU**



**Sisältö**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ..... 5

2 TIIVISTELMÄ..... 6

    2.1 Kaavaprosessin vaiheet ..... 6

    2.2 Asemakaavan muutos ..... 6

    2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen..... 6

3 LÄHTÖKOHDAT..... 7

    3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 7

        3.1.1 Alueen yleiskuvaus ..... 7

        3.1.2 Luonnonympäristö..... 7

        3.1.3 Rakennettu ympäristö..... 8

        3.1.4 Maanomistus ..... 19

    3.2 Suunnittelutilanne..... 19

        3.2.1 Kaava-alue ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset . 19

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET ..... 31

    4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve..... 31

    4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset..... 31

    4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 31

        4.3.1 Osalliset..... 31

        4.3.2 Vireilletulo..... 31

        4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt..... 31

        4.3.4 Viranomaisyhteistyö ..... 34

    4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet ..... 34

        4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ..... 36

        4.4.2 Kaavatyön luonnosvaiheen suunnitelmat..... 37

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS ..... 40

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS..... 40

**Liitteet**

1	Seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
2/1	Asemakaavan muutokartta (lisätään ehdotusvaiheessa)
2/2	Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset (lisätään ehdotusvaiheessa)
3/1	Kaupunkikuvallinen yleissuunnitelma VEA
3/2	Kaupunkikuvallinen yleissuunnitelma VEB
3/3	Kaupunkikuvallinen yleissuunnitelma VEC
4	Poistokartta/ ote ajantasa-asemakaavasta
5	Kuopion ydinkeskustan ja torin ympäristön kaupallisen rakenteen nykytilan kartoitus ja tulevaisuuden kuva (Ramboll Finland Oy)
6	Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**Kuvat**

Kuva 1. ASEMAKAAVAN MUUTOSALUEEN RAJAUS ESITETTYNÄ VIRASTOKARTALLA KATKOVIIVALLA. ....	7
Kuva 2. VIISTOILMAKUVA SUUNNITTELUALUEELLE (ETELÄ). SUUNNITTELUALUEEN LIKIMÄÄRÄINEN RAJAUS ESITETTYNÄ PUNAISELLA KATKOVIIVALLA.....	8
Kuva 3. KARTTAKUVA RKY-KOHOEISTA KUOPION KESKUSTAN ALUEELLA. KUOPION RÄNNIKATUVERKOSTON JA KUOPION KAUPPATORIN ALUERAJAUKSET KOROSTETTU SINISELLÄ KATKOVIIVALLA. LÄHDE: MUSEOVIRASTO, WWW.RKY.FI. ....	9
Kuva 4. KOY HAAPANIEMENKATU 28, TORIKULMAN LIIKERAKENNUS. KUVA: JAANA KERÄNEN. 10	
Kuva 5. SOKOKSEN LIIKERAKENNUS. KUVA: KUOPION KESKUSTAN JA LÄHIYMPÄRISTÖN MODERNIN RAKENNUSPERINNÖN INVENTOINTI, AADA MUSTONEN.....	11
Kuva 6. HOTELLI ATLAS. KUVA: SAVON ARKKITEHTUURIOPAS, SAVON ARKKITEHDIT SAFA.	12
Kuva 7. H-TAVARATALO. KUVA: JAANA KERÄNEN .....	13
Kuva 8. KAUPPAKESKUS MINNA. KUVA: KUOPION KESKUSTAN JA LÄHIYMPÄRISTÖN MODERNIN RAKENNUSPERINNÖN INVENTOINTI, AADA MUSTONEN.....	14
Kuva 9. VIIHDEKESKUS MINNA. KUVAT: KUOPION KESKUSTAN JA LÄHIYMPÄRISTÖN MODERNIN RAKENNUSPERINNÖN INVENTOINTI, AADA MUSTONEN.....	14
Kuva 10. SAVONKATU 17, KORHOSTEN LIIKETALO. KUVA: KUOPION KESKUSTAN JA LÄHIYMPÄRISTÖN MODERNIN RAKENNUSPERINNÖN INVENTOINTI, AADA MUSTONEN. ....	15
Kuva 11. CARLSON-TAVARATALO. KUVAT: KUOPION KESKUSTAN JA LÄHIYMPÄRISTÖN MODERNIN RAKENNUSPERINNÖN INVENTOINTI, AADA MUSTONEN.....	15
Kuva 12. AS OY KUOPION KAUPPAKATU 49 KOROTETTU ASUIN- JA LIIKEKERROSTALO. KUVA: KUOPION KESKUSTAN JA LÄHIYMPÄRISTÖN MODERNIN RAKENNUSPERINNÖN INVENTOINTI, AADA MUSTONEN. ....	16
Kuva 13. AJURINKATU 22. KUVA: BLOMURBEX, KUOPION KAUPUNKI.....	16
Kuva 14. ALUEEN MAANOMISTUS. KUOPION KAUPUNGIN OMISTUKSESSA OLEVAT ALUEET ON MERKITTY KARTTAPOHJALLE VIHREÄLLÄ. TORIKADUN VUOKRA-ALUEEN RAJAUS KOROSTETTU SINISELLÄ. ....	19
Kuva 15. OTE POHJOIS-SAVON YHDISTELMÄMAAKUNTAKAAVASTA, POHJOIS-SAVON LIITTO. 20	
Kuva 16. KUOPION SEUDUN MAAKUNTAKAAVAN KUOPION KESKUSTAN KULTTUURIYMPÄRISTÖ TARKISTUKSINEEN, POHJOIS-SAVON LIITTO. ....	21
Kuva 17. OTE POHJOIS-SAVON MAAKUNTAKAAVA 2040 2.VAIHEEN LUONNOSAINIESTON LIITTEESTÄ POHJOIS-SAVON MODERNI RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ, POHJOIS-SAVON LIITTO (WWW.POHJOIS-SAVO.FI/ALUESUUNNITTELU/VALMISTEILLA-OLEVAT-MAAKUNTAKAAVAT).....	22
Kuva 18. KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN OSAYLEISKAAVAN RAKENNUSSUOJELUKOHOEET. SUUNNITTELUALUE MERKITTY KUVAAN PUNAISELLA VIIVALLA. ....	23

Kuva 19. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA. SUUNNITTELUALUE ESITETTY KUVASSA YHTENÄISELLÄ PUNAISELLA VIIVALLA. KORTTELIALUEITA KOSKEVIEN ASEMAKAAVOJEN HYVÄKSYMISVUODET ESITETTY KUVASSA KELTAISIN NUMEROIN JA KORTTELIA KOSKEVAT KÄYTTÖTARKOITUS- JA SUOJELUMERKINNÄT ESITETTY KUVAN OIKEALLA PUOLELLA. ....	24
Kuva 20. OTE KUOPION KESKUSTAN MASTERPLAN 2025 –LUONNOKSESTA, KUOPION KAUPUNKI. ....	25
Kuva 21. YHTEENVETO NYKYTILASTA JA TRENDIESTÄ, KUOPION KESKUSTAN SWOT, KUOPION KAUPAN SELVITYS, RAMBOLL FINLAND OY, 2020. ....	28
Kuva 22. KUOPION KESKUSTAN KAUPALLISEN VISION KULMAKIVIÄ YDINKESKUSTAN OSALTA, KUOPION KAUPAN SELVITYS, RAMBOLL FINLAND OY, 2020. ....	28
Kuva 23. PERIAATE PALVELUJEN SIIJOITTUMISESTA TORIN YMPÄRISTÖSSÄ MAANTASOKERROKSESSA, KUOPION KAUPAN SELVITYS, RAMBOLL FINLAND OY, 2020. ....	29
Kuva 24. VE A HAVAINNEKUVA TORIN LÄNSIREUNAN KAUPUNKIKUVALLISESTA KOKONAISUUDESTA, ADT OY. ....	37
Kuva 25. VE B HAVAINNEKUVA TORIN LÄNSIREUNAN KAUPUNKIKUVALLISESTA KOKONAISUUDESTA, ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK OY. ....	38
Kuva 26. VE C HAVAINNEKUVA TORIN LÄNSIREUNAN KAUPUNKIKUVALLISESTA KOKONAISUUDESTA, INARO OY. ....	39

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee XX.X.XXX päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:	Kuopion kaupungin 4. kaupunginosan (Multimäki) kortteleita 14, 19, 20, 25, 26, 35 ja 36.
Asemakaavan muutoksella muodostuu:	Kuopion kaupungin 4. kaupunginosan korttelit 14, 19, 20, 25, 26, 35 ja 36.
Alueen sijainti:	Suunnittelualue sijaitsee Kuopion kauppatorin länsireunalla, Haapaniemenkadun, Minna Canthin kadun, Savonkadun, Torikadun, Ajurinkadun ja Tulliportinkadun rajaamalla alueella.
Kaavatunnus:	365
Kaavan tarkoitus:	Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa keskustakortteleiden uudistuminen ja täydentyminen sekä parantaa alueen kaupallisia edellytyksiä. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan alueen huoltoyhteyksien ja pysäköinnin kokonaisuus sekä pyritään luomaan edellytykset miellyttävien ja eläväisten katutilojen syntymiselle. Tavoitteena on parantaa maankäytön tehokkuutta ja kehittää keskustan kaupunkikuvaa ja vetovoimaisuutta.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2018-2021 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille kiinteistönomistajien hakemuksesta: 297-4-12-2 (Koy Kuopion Haapaniemenkatu 28), 297-4-26-5 (Koy Kuopion Haapaniemenkatu 20), 297-4-25-6 (Carlson Oy). Koy Haapaniemenkatu 28:n kiinteistöä koskevassa 22.11.2018 päivätyssä hakemuksessa uudistamisen perusteeksi on kirjattu kiinteistön tekninen kunto sekä tilojen vanhanaikaisuus suhteessa keskustaliiketoiminnan nykyvaatimukseen ja keskustan kaupunkikuvaan. Koy Kuopion Haapaniemenkatu 20 ja Carlson Oy kiinteistöjä koskeva hakemus on päivätty 28.2.2020.

Asemakaavan muutoksen vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 24.2.2021 ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 3.3.-6.4.2021. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin torstaina 1.4.2021. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi alueella toimivia ja lähialueen asukkaita kirjeitse tai sähköpostitse. Nähtävänäoloaikana jätettiin kaksi mielipidettä ja yksi lausunto.

### 2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella tutkitaan keskustakortteleiden kehittymisen ja täydentymisen mahdollisuudet. Kaavatyössä tutkitaan torin länsireunan kortteleiden kaupunkikuvallinen kokonaisuus, liikenteen ja huoltoliikenteen järjestelyt, pysäköintiratkaisut sekä kaupallisten tilojen sijoittuminen alueella.

### 2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Uudisrakentamiselle on mahdollista hakea rakennuslupaa heti asemakaavan muutoksen vahvistuttua.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kuopion kauppatorin länsilaidalla, Savonkadun, Torikadun, Ajurinkadun, Tulliportinkadun, Haapaniemenkadun ja Minna Canthin kadun rajaamalla alueella. Kaavoitettava alue on kokonaan rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa maisemaa hallitsevat rakennukset. Alueen rakennukset on rakennettu 1930 -1980 -lukujen välillä. Rakennuksiin on tehty muutostöitä ja täydennyksiä eri vuosikymmenillä. Alueelle on muodostunut kerroksellinen ja monimuotoinen kokonaisuus eri aikakausien rakennuksia. Kaupunkikuvallisesti korostuu Haapaniemenkadun varrella osana torin länsilaidan aluejulkisivua sijaitsevat 1930 valmistunut Hotelli Scandic Atlas ja 1966 valmistunut Sokos.



Kuva 1. ASEMAKAAVAN MUUTOSALUEEN RAJAUS ESITETTYNÄ VIRASTOKARTALLA KATKOVIIVALLA.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä eikä alueella ole merkittäviä luontoarvoja. Alueella on jonkin verran korkeuseroa, maanpinnan noustessa etelä-pohjoissuunnassa Minna Canthin kadun +94,0 metristä Tulliportinkadun +104,0 metriin. Jyrkin korkeusero on Minna Canthin kadun ja Lapinlinnankadun välillä, jossa maanpinnan korkeusasema nousee korttelin etelälaidalta pohjoislaidalle noin 3 metriä.

Lähin puistoalue on Tulliportinkadun eteläpuolella sijaitseva Lehmuspuisto ja kadun pohjoispuolella sijaitseva Sankaripuisto.



Kuva 2. VIISTOILMAKUVA SUUNNITTELUALUEELLE (ETELÄ). SUUNNITTELUALUEEN LIKIMÄÄRÄINEN RAJAUS ESITETTYNÄ PUNAISELLA KATKOVIIVALLA.

Asemakaava-alue on täysin rakennettua ympäristöä; rakennuksia, pysäköintialueita ja katuja. Rakennustöiden aikana alueen alkuperäistä maa-ainesta on kaivettu ja kuljetettu pois, tehty louhintatöitä ja alueelle on tuotu täyttömaita.

GTK:n Maankamara -tietokannan mukaan Kuopion keskustan läpi kulkee jäätikköjokisyntyinen hiekkavaltainen moreenimuodostuma. Kyseinen hiekkaharjumuodostuma sijoittuu linjalle Väinölänniemi – Kuopion tori – Niiralankatu – Niuvantie, jatkuen edelleen Kallaveden rantaa mukaillen Niuvanniemeen saakka. Maanpeitepaksuus hiekkaharjumuodostuman alueella keskustassa on paikoin jopa yli 20 metriä.

Kaupungin toimesta on suunnittelualueella tehty vain muutamia pohjatutkimuksia, mutta tehdyt pohjatutkimukset tukevat edellä mainittuja maaperätietoja. Tehtyjen kairausten perusteella suunnittelualueen maaperä koostuu siltistä, hiekasta, sorasta ja hiekkamoreenista ja kalliopinnan korkeustaso on n.1,9...8,2 m:n syvyydessä maanpinnasta mitattuna.

Pohjaveden pinnan korkotaso on vaihdellut alueen eteläpuolella sijaitsevilla tarkkailupisteissä n.+85,2...90,0 (N2000) välillä. Alueen pohjaveden pinnan korkotasoa on tarkkailtu 1980-luvulta lähtien.

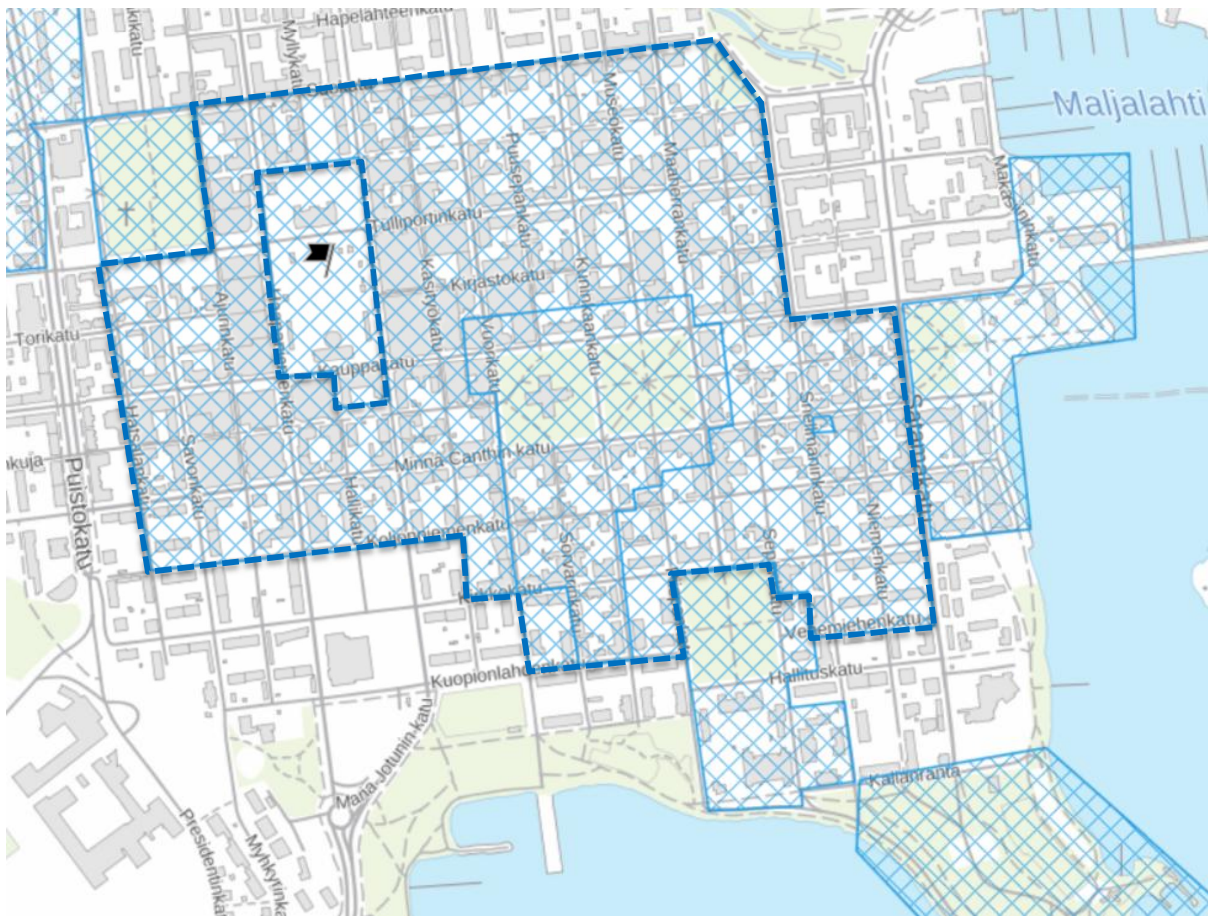
### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne, väestö ja palvelut



Kaavoitettava alue kuuluu Kuopion ruutukaavakeskustan ydinalueeseen. Korttelit ovat osa keskustan kaupallista rakennetta. Alueelle sijoittuu kaupungin yritysrekisterin mukaan noin 120 palvelua tai yritystä. Näitä ovat mm. Kauppa- ja viihdekeskus Minna elokuvateattereineen ja liikkeineen, tavaratalo Sokos ravintoloineen, tavaratalo Carlson sekä kauppakeskukset H-talo ja Torikulma liikkeineen. Liiketiloja sijoittuu myös Savonkadun ja Lapinlennankadun risteyksessä sijaitsevaan Savonkatu 17 kiinteistöön. Alueella on kaupungin karttapalvelun mukaan 79 asuinhuoneistoa, jotka sijoittuvat As Oy Kuopion Kauppakatu 49:n kiinteistöön. Ympäröivä rakentaminen koostuu pääasiassa asuin- ja liikerakennuksista.

Kuopion kauppatori sekä suunnittelualueelle ulottuva Kuopion rännikatuverkosto kuuluvat Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen listalle. Rky-inventoinnin kohteiden tarkoitus on antaa alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolinen kokonaiskuva rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä Suomessa. Museoviraston laatima inventointi on otettu valtioneuvoston päätöksellä maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.



Kuva 3. KARTTAKUVA RKY-KOhteista KUOPION Keskustan Alueella. KUOPION RÄNNIKATUVERKOSTON JA KUOPION KAUPPATORIN ALUERAJAUKSET KOROSTETTU SINISELLÄ KATKOVIIVALLA. LÄHDE: MUSEOVIrASTO, WWW.RKY.FI.

**Kuopion rännikatuverkko** on 1770-luvulta alkaen läänin pääkaupungin asemakaavaan sisällytetty paloturvallisuutta lisäävä palokujaverkosto. Yhtä kattavaa, kahden erilevyisen kadun hierarkiaa ei ole säilynyt muissa kaupungeissa samassa laajuudessa.

Kuopion keskustan ruutukaava-alueen kattavan rännikatujujen alkuperäinen linjaus ja leveys, noin 7,2 metriä, on pääosin säilynyt. Kolmessa kaavoitusvaiheessa 1775, 1869 ja 1903 syntyneen rännikatuverkon alue on rajattu 1770- ja 1860-luvulla kaavoitettuun alueeseen rakennuskannan

säilymisen perusteella. Rännikatujen nykyinen kaupunkikuva on ajallisesti kerrostunut. Purkamisen ja katulinjaan rakentamisesta luopuminen on paikoin heikentänyt katujen matalaa ja tiivistä luonnetta. Tuomiokirkko muodostaa osalle rännikatuja merkittävän kaupunkikuvallisen päätteen.

Rännikatuja on kunnostettu 1980-luvulta lähtien lähinnä kevyen liikenteen tarkoituksiin. Rännikatujen kehittämissuunnitelma käsittää 46 suurkorttelia, jotka kattavat lähes koko ruutukaava-alueen katuverkon.

Kuopion rännikatuverkko perustuu asemakaavaan, jonka maanmittari Pehr Kjellman laati 1775 perustetulle kaupungille. Kaavan pohjalta alkoi kaupungin rakentaminen, ensimmäinen asemakaavoitettu alue oli Tuomiokirkon ympäristö.

Kaupunkistrukturin kaavallinen idea perustui suurkortteleihin, jotka ns. rännikadut eli palokujat jakoivat neljään pienempään kortteliin. Katujen varsinainen rakentaminen alkoi Tuomiokirkkoa ympäröivistä kortteleista 1770- ja 1790-luvuilla. Kauppatorin ympäristö ja Maljalahdenkatu valmistuivat rännikatujen osalta 1810-luvulla. Myöhemmät ruutukaavat, M. Mohell 1869 ja K.J. Karlsson 1903, laajensivat suurkortteleiden sekä palokujien aluetta länteen ja pohjoiseen.

Kjellmanin asemakaavan tavoitteena oli luoda paloturvallinen kaupunkirakenne ja toisaalta korostaa Kuopion asemaa läänin pääkaupunkina. Paloturvallisuuden saavuttamiseksi kadut olivat leveitä, 24 kynnärää, ja tontit suuria. Kortteleita halkovat palokujat tehtiin 12 kynnärää (vähän yli seitsemän metriä) leveiksi niin, että aikaa myöten niistä muodostui katuja.

Tiedot suunnittelualueen rakennuksista ovat peräisin **Kuopion keskustan ja lähiympäristön modernin rakennusperinnön inventointiaineistosta** vuosilta 2015-2016.



Kuva 4. KOY HAAPANIEMENKATU 28, TORIKULMAN LIIKERAKENNUS. KUVA: JAANA KERÄNEN.

Tontilla 4-14-2 (Koy Haapaniemenkatu 28) on vuonna 1974 valmistunut liikerakennus, jonka pinta-ala on 6100 m<sup>2</sup>. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Reino Österman ja siinä on kolme kerrosta. Liiketiloihin on kahden maanpäällisen kerroksen lisäksi kellarikerroksessa. Rakennuksen ylin kerros on toimistotiloina. Laskevalla rinnetontilla sijaitsevan rakennuksen pääsisäänkäynti on Haapaniemenkadulla. Tulliportinkadulla on toiseen kerrokseen johtava sivusisäänkäynti. Kattotasanteella on pysäköintialue, jonne ajetaan Tulliportinkadun puolelta nousevaa sisärampia pitkin. Julkisivut on verhoiltu rouhepintaisilla betonielementeillä.



Kuva 5. SOKOKSEN LIIKERAKENNUS. KUVA: KUOPION KESKUSTAN JA LÄHIYMPÄRISTÖN MODERNIN RAKENNUSPERINNÖN INVENTOINTI, AADA MUSTONEN.

Tontilla 4-14-3 on vuonna 1966 valmistunut Sokoksen tavaratalorakennus, jonka ovat suunnitelleet SOK:n rakennusosaston arkkitehdit Armas Kettunen ja Pauli Lehtinen. Rakennus on osittain kaksi- ja osittain kolmikerroksinen, jonka lisäksi siinä on kellarikerros. Rakennuksen pinta-ala on noin 10139+5375 m<sup>2</sup>. Rakennus on tasakattoinen ja pitkämallinen, julkisivuiltaan pelkistetty. Toisessa kerroksessa on vaaleat marmorirouhe- ja betonipintaiset ulkoseinäelementit ja osittain tummia julkisivulasivyöhykkeitä. Ensimmäisessä kerroksessa on suuret näyteikkunat.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, Torikadun kohdalla, oli alun perin rakennuksen lävistävä kongi, jonka kautta Torikadun katutila ulottui rakennuksen läpi torille. Kongin pohjoispuolelta oli sisäänkäynnit tavaratalon puolelle. Tavaratalo käsitti ensimmäisessä kerroksessa rakennuksen pohjoispuolen. Kongin eteläpuolella oli ensimmäisessä kerroksessa ravintolatilaa ja mm. ulkokahvila.

Rakennusta on muokattu useassa vaiheessa. Ulkokahvilan pergolaosa on rakennettu osaksi tavarataloa 1980-luvulla. Rakennusta on korotettu yhdellä kerroksella vuonna 2003. Korotuksen julkisivut on vuorattu vaaleilla ohutrappatuilla harkoilla. Läpikulku suljettiin liukuovilla ja siitä tehtiin lämmin sisäkatu vuonna 2013.



Kuva 6. HOTELLI ATLAS. KUVA: SAVON ARKKITEHTUURIOPAS, SAVON ARKKITEHDIT SAFA.

Tontilla 4-19-5 on vuonna 1930 valmistunut hotelli Atlas. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Eino Pitkänen. Alkuperäinen Rautakauppa Osayhtiö Carlsonin taloksi valmistunut rakennus on viisikerroksinen. Rakennus on rapattu ja väritään vaaleanpunainen. Julkisivujen ikkuna-aukotus on tasavälinen, kolme ylintä kerrosta ovat samantyyliisiä. Ensimmäisen ja toisen kerroksen ikkunat ovat suuremmat ja näyttävämmät. Rakennus on pohjoissivultaan kiinni viereisen 1960-luvulla rakennetun Sokoksen talossa. Ajurinkadun puolelle valmistui arkkitehti Kaj Michaelin suunnittelema matala laajennusosa vuonna 1967. Rakennuksen sisätiloissa on tehty muutoksia 1960-luvulta 1980-luvulle. Rakennuksessa on tehty uudistuksia ja peruskorjaus myös 2010-2012, jolloin alkuperäinen matala laajennusosa purettiin ja tilalle rakennettiin koko tontin täyttävä laajennus. Uudisosan suunnitteli Arkkitehtitoimisto Andersson & Co. Alkuperäinen rakennus on suojeltu asemakaavassa, yleiskaavassa sekä maakuntakaavassa. Voimassa olevassa vuonna 2008 hyväksytyssä asemakaavassa rakennusta koskee merkintä sr-17: *Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tulee vaalia säilyttämällä ravintolasalin alkuperäinen kiinteä sisustus.*



Kuva 7. H-TAVARATALO. KUVA: JAANA KERÄNEN

Tontilla 4-26-5 on vuonna 1966 valmistunut tavaratalorakennus H-talo. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Kaj Michael. Tavaratalon tieltä aikoinaan purettu vanha rakennuksessa sijainnut yliarkkitehti Juho Nykäsen suunnittelema paitatehdas jätettiin rakennusaikaan osaksi uutta rakennusta. H-talo sijaitsee loivasti laskevalla tontilla ja rakennuskin laajenee eteläpuolellaan kaksikerroksesta kolmikerroksiseksi. Eteläsivun kolmas kerros on sisäänvedetty ja sen edessä on toisen kerroksen päälle asettuvat parvekkeet. Rakennuksen muilla sivuilla julkisivut nousevat katonrajan yläpuolelle. H-talo on ilmeeltään matala ja puhtaslinjainen 1960-luvun rakennus. Sen ytimen muodostaa sisäpuolella maanpinnan alapuolelle laskeutuva kattoikkunoiden valaisema valopiha, jonka ympärille liiketilat sijoittuvat kolmeen kerrokseen, ja jota ylempien kerrosten käytävät kiertävät. Pääsisäänkäynnit sijoittuvat rakennuksen koillis- ja lounaiskulmiin. Rakennuksen julkisivut on vuorattu valkosementti-kvartsihiekkaelementeillä, joissa on mustat pystyprofiloinnit. Eteläpuolen ensimmäisen kerroksen julkisivu on vuorattu sinäpinksävyisillä klinkkerilaatoilla. H-talo oli valmistuessaan Suomen ensimmäinen valopihallinen yhteistavaratalo. Uuden rakennusmallin esikuva tuli Ruotsista. H-talon ohella tätä mallia sovellettiin Suomessa vuonna 1968 valmistuneessa Tapiolan Heikintorissa. Rakennukseen tehtiin myös autohalli, jonne oli kulku rännikatujen puolelta lounaiskulmasta. H-taloon on tehty aikojen saatossa runsaasti muutoksia. Jäljellä ovat kuitenkin alkuperäiset julkisivuelementit sekä eteläsivun laatoitukset. Keskusvalopihan idea on säilynyt, mutta liiketilojen järjestys ja läpikulut sen ympärillä ovat muuttuneet miltei kokonaan. Nykyisen liiketilojen järjestyksen ja ulkoasun suunnittelivat Heikki Tegelman ja Vesa Kuhanen vuonna 1999. Valokatto on uusittu vuonna 2004.



Kuva 8. KAUPPAKESKUS MINNA. KUVA: KUOPION KESKUSTAN JA LÄHIYMPÄRISTÖN MODERNIN RAKENNUSPERINNÖN INVENTOINTI, AADA MUSTONEN.

Tontilla 4-35-8 on vuonna 1988 valmistunut Esa Malmivaaran suunnittelema liikerakennus. Rakennus on kolmikerroksinen, tasakattoinen ja julkisivut kulmista pyöristetyt. Julkisivuja hallitsee Taivassalon punainen graniitti. Kauppakeskuksen sisäpuoli avautuu vaaleana ja suuren pyöreän kattoikkunan valaisemana avarana tilana. Liiketilat ympäröivät valohallia kolmessa kerroksessa. Rakennuksen pääsisäänkäynti sijoittuu kohti toria osoittavan pyöristettyyn koilliskulmaan, jonka lisäksi rakennuksessa on sisäänkäynnit myös kaakkois- ja luoteiskulmissa sekä sisäänkäynti kellarikerroksen liiketilaan itäsvulessa.



Kuva 9. VIIHDEKESKUS MINNA. KUVAT: KUOPION KESKUSTAN JA LÄHIYMPÄRISTÖN MODERNIN RAKENNUSPERINNÖN INVENTOINTI, AADA MUSTONEN.

Tontilla 4-36-5-2 on vuonna 1989 valmistunut Carlsonin käyttöön rakennettu tavaratalo, joka muutettiin 2013 viihdekeskus Iso Ceeksi. Alkuperäisen rakennuksen suunnitteli Arkkitehtitoimisto Ossi Andersson ja Kari Toppila Ky. Muutoksen yhteydessä 2013 rakennusta korotettiin ja IsoCeehen sijoitettiin Finnkinon seitsemän salia käsittävä elokuvateatteri Scala, keilailuravintola, kuntokeskus ja muita liiketiloja. Muutokset suunnitteli Arkkitehtuurikonttori Petri Pussinen Oy.



Kuva 10. SAVONKATU 17, KORHOSTEN LIIKETALO. KUVA: KUOPION KESKUSTAN JA LÄHIYMPÄRISTÖN MODERNIN RAKENNUSPERINNÖN INVENTOINTI, AADA MUSTONEN.

Tontilla 4-25-4-5 on vuonna 1987 valmistunut Korhosten liiketalo. Kaksikerroksinen rakennus on sivuiltaan kiinni Carlsonin liiketalossa. Rakennuksen katutasossa on suuret näyteikkunarivistöt. Toisen kerroksen julkisivut on verhottu valkoisella pinnoitetulla betonilla ja kehystetty savitiilellä. Rakennuksen kulma on katutasossa viisto ja sen yläpuolelle kohoaa julisivulasilla verhottu pulpettikattoinen torniosa. Pääsisäänkäynti sijoittuu länsisivulle. Lisäksi molemmilla sivuilla on portaikkoihin johtavat sisäsisäänkäynnit.



Kuva 11. CARLSON-TAVARATALO. KUVAT: KUOPION KESKUSTAN JA LÄHIYMPÄRISTÖN MODERNIN RAKENNUSPERINNÖN INVENTOINTI, AADA MUSTONEN.

Tontilla 4-25-6-1 on vuonna 1974 rakennetusta vanhasta osasta ja 1988 valmistuneesta laajennusosasta koostuva liikerakennus. Vanhan osan on suunnitellut arkkitehti Esa Malmivaara. Tasakattoinen, kolmikerroksinen rakennus sijoittuu tontin itäosaan. Rakenteita korostavat julkisivut on jaettu betonin rajaamiin vyöhykkeisiin, jotka on verhottu puhtaaksimuuratulla savitiilellä sekä osain julkisivulasiruudukolla. Pohjoissivun katutason liikekerros on vedetty sisään ja pilarien varaan ylempien kerrosten alle muodostuu arkadikäytävä. Vuonna 1988 rakennetussa laajennusosassa in samanlaiset arkadikäytävät molemmilla kadunpuoleisilla osilla. Laajennusosassa on 2-3 maanpäällistä kerrosta ja kaksi kellarikerrosta. Rakennuksen julkisivuissa näkyy vanhan osan tavoin jako vyöhykkeisiin. Länsisivulla on rakennuksen harjan yläpuolelle kohoava syvennetty pyöreä porraskäytävä-osa, joka on alaosastaan verhottu tummilla julkisivulaseilla ja yläosasta sinisillä julkisivulevyillä.



Kuva 12. AS OY KUOPION KAUPPAKATU 49 KOROTETTU ASUIN- JA LIIKEKERROSTALO. KUVA: KUOPION KESKUSTAN JA LÄHIYMPÄRISTÖN MODERNIN RAKENNUSPERINNÖN INVENTOINTI, AADA MUSTONEN.

Tontilla 4-20-7 on vuonna 1963 valmistunut asuinrakennus, joka on peruskorjattu ja laajennettu vuonna 2013. Peruskorjauksen yhteydessä rakennuksen 7.kerrokseen rakennettiin kolme ullakkohuoneistoa sekä katutasoon neljä uutta liikehuoneistoa. Vuonna 2015 tonttia täydennettiin 5-7 -kerroksisella asuinrakennuksella. Uudisrakennuksen maantasokerroksessa on neljä liikehuoneistoa ja maanalaisissa tiloissa taloyhtiön yhteiset tilat sekä 85-paikkainen autohalli.



Kuva 13. AJURINKATU 22. KUVA: BLOMURBEX, KUOPION KAUPUNKI.



Tontti 4-20-6 on pysäköintikäytössä, ja Sokoksen huoltokäytävään johtavaa ramppirakennusta lukuun ottamatta rakentamaton. Pysäköintirakennus on valmistunut tontille vuonna 2003. Tontilla on voimassa vuonna 2012 hyväksytty asemakaava. Asemakaavan käyttötarkoituksimerkintä on ALP-3: Asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialue. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta. Rakennusten ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen tulee toteuttaa rännikadun suuntaan avautuvia liikehuoneistojen ikkuna- ja oviaukkoja katujulkisivujen elävöittämiseksi. Asemakaavassa on määritelty rakennusten vesikattojen ylimpien kohtien korkeusasemat sekä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmät korkeusasemat. Asemakaavassa on määritelty lisäksi i-merkinnällä määritellyt alueet: Alueen osa, jonka kautta ajoliikenne viereiselle tontille tai alueelle on sallittu. Asemakaava mahdollistaa tontille noin 7700-9100 m<sup>2</sup> uutta rakentamista. Tontin tehokkuusluku olisi tällöin noin 3,09-3,62.

### Lähiympäristö

Suunnittelualueen itäpuolella on laaja ja pääasiassa avoin torialue. Varsinainen torialue on kooltaan noin 110x155 metriä pohjois-eteläsuuntaisen sivun ollessa alueen pidempi sivu. Katualueet mukaan luettuna pääasiassa avoin tila on noin 145x195 metriä. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee useita kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia.

**Kuopion tori** eli kauppatori on säilyttänyt keskeisen asemansa kaupunkirakenteessa, vaikka uudisrakentaminen torin varsilla on muuttanut torin ilmettä. Julkinen rakennuskanta edustaa hyvin torin keskeistä asemaa kaupungin talous-, liikenne- ja hallintokeskustana 1800- ja 1900-luvulla. Toriin liittyvät kaupungintalo (valmistunut 1885), linja-autoasema (1934), lyseo (1826-1940), kauppahalli (1902) ja tunnettu Kuopion symboli, Veljmies-patsas (1959).

Kuopion kaupungin vanhin tori sijaitsi maanmittari Pehr Kjellmanin asemakaavassa 1775 nykyisen Snellmanin puiston paikalla. Kauppatori piirrettiin ensi kertaa nykyiselle paikalleen Anders Röstedin karttaa 1818. Kaupankäynti siirtyi torille 1856. Kimnaasi-, Heinä- tai Hevostorina tunnettu tori sai nykyisen nimensä 1918.

Torin pohjoislaidalla olevan komean kaupungintalon suunnitteli 1882-1885 F.A.Sjöström. Rakentaminen oli suoraa seurausta 1873 kunnallishallinnon uudistuksesta, joka kasvatti kaupunkien valtuustoa ja virkamieskuntaa. Kaupungintalon viereen valmistui Kuopion ensimmäinen linja-autoasema Juho Nykäsen piirustuksin 1934. Klassistinen yksikerroksinen rakennus edustaa torin ympäristössä harvinaiseksi käynnystä puurakentamista. Torin etelälaidalle valmistui Kuopion lyseon vanhin osa triviaalikoulu 1826 (C.L. Engel). Rakennusta laajennettiin 1875, 1888, 1914 ja 1940. Jugendia edustava kauppahalli rakennettiin 1902 (J.V. Strömberg), rakennukseen liittyvä kalahalli valmistui 1914 (A. Sirelius). Torilla kauppahallin tuntumassa ovat Heikki Konttisen tekemä Veljmies-patsas 1959 ja Taru Mäntysen Siskotyttö 1984. Torin alle valmistui pysäköintihalli 1991.

### Liikenne ja pysäköinti

Kuopion toria ympäröivät katualueet Kauppakadulla ja Puijonkadulla, on kävelyä ja pyöräilyliikennettä varten varattuja kävelykatuja. Puijonkadun kävelykatuosuus sijoittuu välille Lapinlinnankatu – Tulliportinkatu. Kauppakadulla kävelykatuosuus sijoittuu välille Ajurinkatu-Vuorikatu. Kauppakadun osuus välillä Savonkatu-Ajurinkatu on määritelty pihakaduksi. Kävely- ja pyöräilyverkostoon kuuluu myös koko ruutukaavakeskustan kattava rännikatuverkosto, jolla moottoriajoneuvoilla ajo on tonteille ja huoltoajoa lukuun ottamatta kielletty. Keskustan läpi kulkevat pyöräliikenteen pääreitit kulkevat torilta länteen Tulliportinkatua, etelä-pohjoissuunnassa Puijonkatua ja torilta itään Kauppakatua pitkin. Pyöräpysäköintialueita on tällä hetkellä Ajurinkadun ja Torikadun risteyksessä sekä hajautettuna torin etelä- ja itäreunojen kävelykatuosiuksilla sekä toria ympäröivillä rännikaduilla. Sähkökäyttöisten Vilkkukaupunkipyörien pysäkit sijaitsevat torin koilliskulmassa sekä Kauppakadulla, Savonkadun itäpuolella.

Joukkoliikennereitit keskittyvät kahdelle kaksisuuntaiselle joukkoliikennekadulle; Haapaniemenkadulle ja Tulliportinkadulle. Tulliportinkadulla henkilöautoliikenne on rajoitettu koskemaan kiinteistöille ajoa välillä Savonkatu –Puijonkatu. Haapaniemenkatu on varattu joukkoliikenteelle, takseille ja huoltoajolle välillä Tulliportinkatu-Minna Canthin katu. Torin pohjoispuolelta joukkoliikennereitit pohjoisen suuntaan jakautuvat Puijonkadulle ja Haapaniemenkadulle. Joukkoliikenteen pääpysäkkialueet on keskitetty torin pohjois- ja länsilaidalle sekä Tulliportinkadulle Savonkadun ja Haapaniemenkadun väliselle alueelle. Palveluliikenteen pysäkkialue sekä taksiasema-alue ovat niin ikään torin länsilaidalla, Haapaniemenkadun varrella.

Kuopion keskustaan saavutaan Karjalankatua, Puijonkatua ja Tasavallankatua pitkin. Pääreiteiltä liikenne jakautuu Puistokadun, Minna Canthin kadun, Suokadun ja Vuorikadun muodostamalle keskustakehille sekä keskustan pysäköintilaitoksiin. Torin alla sijaitseva laitos on keskustan suurin, sen kapasiteetti on 1260 autopaikkaa. Tämän lisäksi yleisessä asiointikäytössä olevia paikkoja on Kauppakeskus Minnassa sekä Sokoksen takana olevalla pääosin rakentamattomalla tontilla.

Keskustan liikennejärjestelmää on viime vuosikymmenen aikana kehitetty erityisesti jalankulun ja pyöräliikenteen näkökulmasta.

Nykytilanteessa suunnittelualan kiinteistöjen huoltoliikenne on järjestetty:

- 4-19-6 (Sokos): Savonkadun huoltotunnelin kautta, korkeus 4,1 m
- 4-19-5 (Scandic/McDonalds): Savonkadun huoltotunnelin kautta
- 4-14-2 (Torikulma): Huoltoaukko Ajurinkadulla
- 4-19-5 (Tori-Carlson): Kauppakadun pääovesta (Huoltoliikenneselvitys 2013), Lapinlennankadun huoltolaiturin kautta
- 4-25-6 (Carlson): Kauppakadun pääovesta, Lapinlennankadun huoltolaiturin kautta
- 4-26-4 (Kalustetalo Noronen): Lapinlennankadulla huoltoaukko
- 4-35-8 (Kauppakeskus Minna): Huoltoajo Minna Canthin kadulta, korkeus 3,8 m (Huoltoliikenneselvitys 2013)
- 4-36-5 (IsoCee): Huoltoajo Minna Canthin kadulta, korkeus 3,8 m
- 4-13-8 (As Oy Kuopion Toriportti): Huoltoaukko Savonkadulta, korkeus 4,1 m

Osalla torin ympäristön kiinteistöistä on nykytilanteessa velvoitepaikkoja yleisessä pysäköintilaitoksessa.

#### Kunnallistekniset verkostot

Alueella on vesi- ja viemäriverkostot sekä sähkö-, tietoliikenne-, ja kaukolämpöverkostot.

#### Eritystoiminnot

Tarkentuu suunnittelun edetessä.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tarkentuu suunnittelun edetessä.

#### Melu

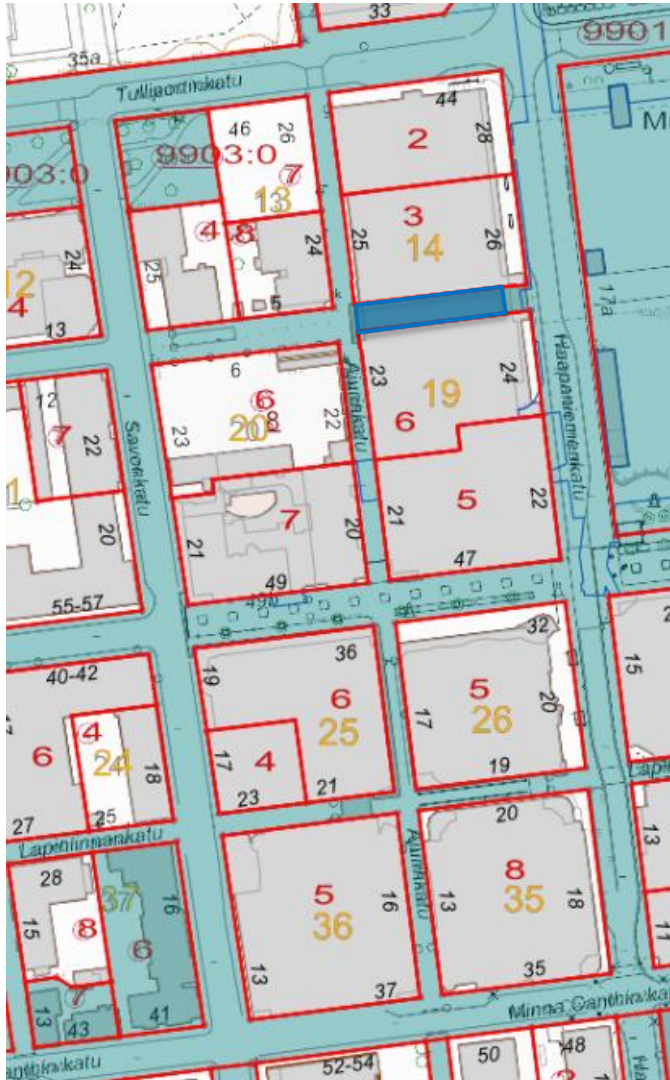
Tarkentuu suunnittelun edetessä asuinympäristöjä koskevilla meluselvityksillä.

#### Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella ei ole sijainnut ympäristöä tai maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavalla alueella on useita maanomistajia. Alueen kadut ovat Kuopion kaupungin omistuksessa.



Kiinteistö 4-14-2 (Torikulma) on Koy Haapaniemenkatu 28:n omistuksessa.

Kiinteistöt 4-14-3 ja 4-19-6 ovat Osuukauppa PeeÄssän omistuksessa.

Kiinteistöjen välinen katualue on Kuopion kaupungin omistuksessa ja vuokrattu Osuukauppa PeeÄssälle.

Kiinteistö 4-20-6 Koy Kuopion Ajurinkatu 22 on SOK:n omistuksessa.

Kiinteistö 4-20-7 on As Oy Kuopion Kauppakatu 49:n omistuksessa.

Kiinteistön 4-19-5 omistaja on Koy Haapaniemenkatu 22.

Kiinteistön 4-25-6 omistaa Carlson Oy.

Kiinteistö 4-25-4 on yksityisessä omistuksessa (rakennus vuokrattu Tahko Finstarille, vuokrasopimus päättyy 2030).

Kiinteistöt 4-36-5 ja 4-35-8 ovat Koy Kuopion Haapaniemenkatu 18:n omistuksessa.

Kuva 14. ALUEEN MAANOMISTUS. KUOPION KAUPUNGIN OMISTUKSESSA OLEVAT ALUEET ON MERKITY KARTTAPOHJALLE VIHREÄLLÄ. TORIKADUN VUOKRA-ALUEEN RAJAUS KOROSTETTU SINISELLÄ.

## 3.2 Suunnittelutilanne

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

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

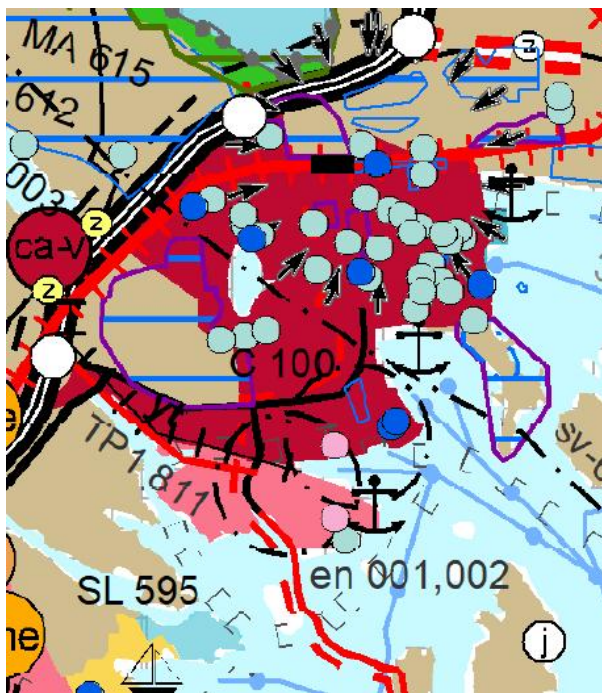
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet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

Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin on kirjattu, että rakennetun ympäristön vajaakäyttö tai käytön puute ovat suurimpia haasteita kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttämiselle. Rakennetun ympäristön laadukkaalla kehittämisellä voidaan edistää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta. Niiden merkitys alueiden identiteetille ja vahvuuksiin perustuvalla elinkeinolämälle sekä asukkaiden viihtyisyydelle ovat voimistumassa muun muassa kansainvälistymisen myötä. Edellä mainittu monimuotoisuuden ja ajallisesti kerroksellisen kokonaisuuden muodostaminen Kuopion torin länsireunan suunnittelualueelle on kaavamutoksen tavoitteena.

Erityisenä kokonaisuutena Kuopion rännikatuverkoston valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö on otettava huomioon kaikessa suunnittelussa. Rännikatujen mittakaava ja rakennushankkeilta edellytettävä kaupunkikuvallisesti laadukas arkkitehtuuri edistävät tavoitteiden toteutumista.

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita myös ohjaamalla täydennysrakentamista olevan keskustarakenteen yhteyteen. Lisäksi se toteuttaa tavoitetta alueiden elinvoimaisen kehittymisen suhteen kehittämisen keskittyessä Kuopion keskustan vetovoimaisuuden parantamiseen. Kuopion keskustan kehittäminen pyrkii myös tavoitteeseen resurssitehokkaasta ja vähähiilisestä yhdyskuntakehityksestä parantamalla kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia.

Maakuntakaava



**C**  
**Keskustatoimintojen alue (C) (6)**  
 Merkinnällä osoitetaan Iisalmen, Kuopion, Siilinjärven ja Varkauden keskustojen ydinalueet, joille sijoittuu keskustahakuisia erikoiskaupan ja hallinnon palveluita, vähittäiskaupan suuryksiköitä ja asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

**Suunnittelumääräys:**  
 Alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiseksi ja monipuolisten erikoiskaupan palveluiden sijoittumiselle sekä erityisesti Kuopion keskustassa kansainvälisten, ylismaakunnallisten 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 liikennemuodosta toiseen.



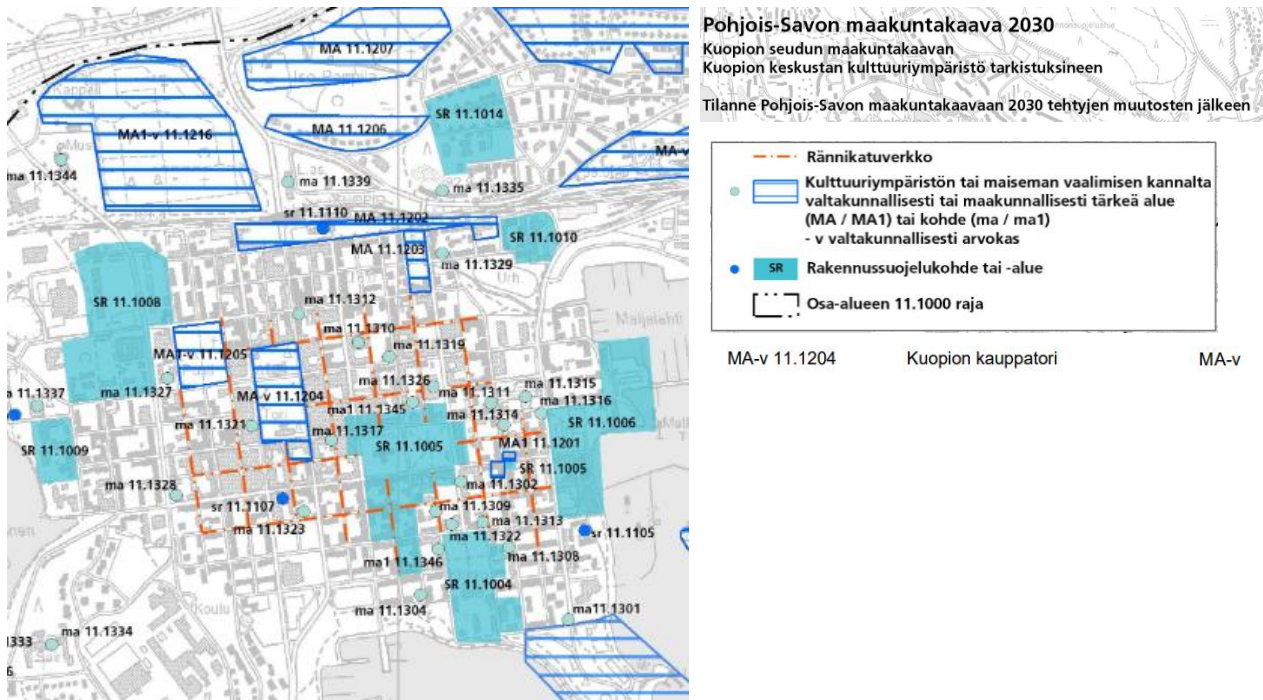
**YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTTÄMISTARVE (3)**  
 Merkinnällä osoitetaan sellaiset yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta tavoiteltavat eheyttämistarpeet, joilla voidaan katsoa olevan ylikunnallista merkitystä.

**Suunnittelumääräys:** Aluetta kehitetään joukkoliikenteeseen ja erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvana tehokkaasti rakennettuna keskustatoimintojen alueena. Alueella on otettava huomioon alueidenkäytön suunnittelussa myös liityntäpysäköinti.

Kuva 15. OTE Pohjois-Savon yhdistelmämaakuntakaavasta, Pohjois-Savon liitto.

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, ylismaakunnallisten 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 liikennemuodosta toiseen.



Kuva 16. KUOPIOIN SEUDUN MAAKUNTAKAAVAN KUOPIOIN KESKUSTAN KULTTUURIYMPÄRISTÖ TARKISTUKSINEEN, Pohjois-Savon Liitto.

Suunnittelualue sisältyy maakuntakaavan kulttuuriympäristöselvityksessä kohteeseen 6.2 Rännikatuverkosto, jonka vaalimisperuste on historiallinen, maisemallinen, 1700-luvulta periytyvä rännikatuverkko. Suunnittelualueen viereinen kohde Kuopion kauppatori MA1-v 11.1205 (sisältää kaupungintalon, vanha linja-autoaseman, kauppahallin, Kuopion Lyseon), jonka vaalimisperuste on historiallinen ja maisemallinen. Hotelli Atlas on maakuntakaavan suojelukohde 11.1321, jonka vaalimisperuste on rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.

Pohjois-Savon maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Kaavassa ei ole varsinaisesti suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä, mutta kaava sisältää koko maakunta- aluetta koskevan suunnittelumääräyksen kulttuuriperinnön osalta: "Alueiden käyttöä 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.

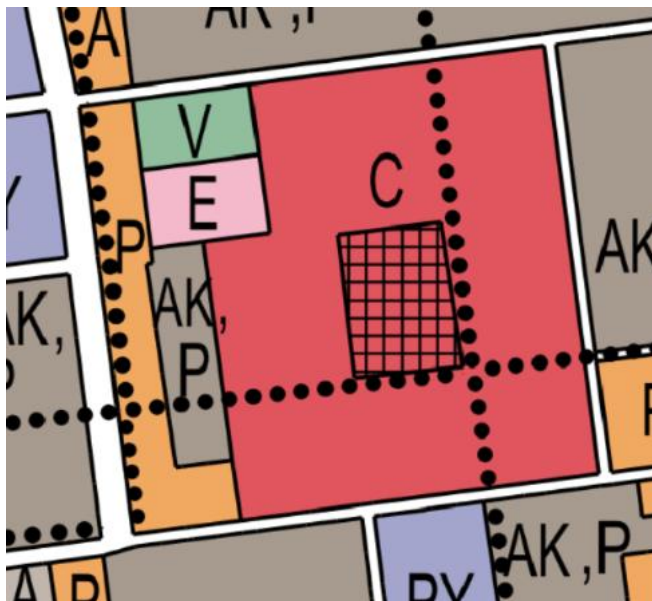
Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnissä, kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018, ja se on tullut voimaan 1.2.2019 alueen kunnissa julkaistulla kuulutuksella. Siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Maakuntakaavan tarkistamisen toinen vaihe on nähtävänä parhaillaan. Nähtävänä maakuntakaavan päivityksen liitteenä on Pohjois-Savon moderni rakennettu kulttuuriympäristö Arvottamistyöryhmän loppuraportti, jossa on suunnittelualueella sijaitsevia rakennuksia.

Suunnittelualueen rakennuksista loppuraporttiin on kirjattu kokonaisuus, johon kuuluu Sokoksen tavaratalo, H-talo sekä hotelli Atlas.

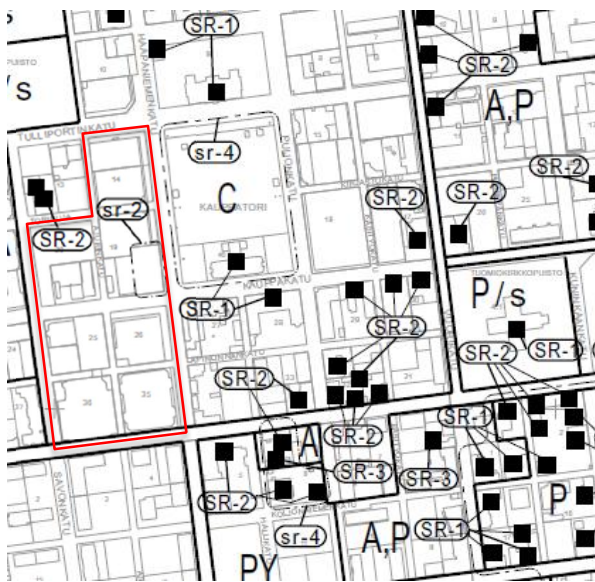
<p>Kuopio, Sokos 1966</p>		<p>M, H,</p>	<p>Muutoksista huolimatta säilynyt ulkoasultaan virtaviivaisena 1960-lukulaisena. Osoitetaan samaan rajaukseen Atlaksen ja H-talon kanssa</p>	
<p>Kuopio, Osuuspankki, v. 1962 Veijo Kahra</p>		<p>M, R,</p>	<p>Säilynyt hyvin alkuperäisessä asussa, virtaviivainen arkkitehtuuri. Kaupunkikuvallisesti tärkeä.</p>	
<p>Kuopio, H-talo, v. 1966 Kaj Michael</p>		<p>M, R, H</p>	<p>Suomen ensimmäinen valopihallinen yhteistavaratalo. Puhdaslinjainen, aikansa liikerakentamisen edustaja. Kiinnostavia yksityiskohtia, julkisivuissa paljon alkupeiräistä. Vaikuttaa katutilaan (valoisuus). Vastaavaa ei Pohjois-Savosta löydy.</p>	

Kuva 17. OTE Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 2.vaiheen luonnosaineiston liitteestä Pohjois-Savon moderni rakennettu kulttuuriympäristö, Pohjois-Savon liitto (www.pohjois-savo.fi/aluesuunnittelu/valmisteilla-olevat-maakuntakaavat).

Yleiskaava



**Y0200000**  
**KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, PÄÄKESKUS**  
 Ydinkeskustan alue, joka varataan liike-, toimisto- ja palvelutiloille, ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoiminnoille ja asumiselle.  
 (Yleiskaavamääräys 283)



RAKENUSSUOJELUKOhteiden Kaavamääräykset:

- SR-1** **SF-1** Rakennussuojelukohde tai -alue  
 Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittävä alue tai kohde, joka tulee suojella. (Yleiskaavamääräys 143)
  - SR-2** **SF-2** Säilytettävä rakennus tai alue  
 Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas alue, alueen osa tai kohde, joka tulee ainakin arvokkaimilta osiltaan säilyttää. Säilyttäminen tutkitaan ja määritetään asemakaavassa. (Yleiskaavamääräys 144)
  - SR-3** **SF-3** Rakennus tai alue, joka pyritään säilyttämään  
 Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, alue tai alueen osa, joka tulisi säilyttää. Säilyttämistä tuetaan asemakaavassa siten, että rakennusoikeuden määrä ja sijoittaminen harkitaan suhteessa säilytyskohteen arvoon ja suojelun asteeseen. (Yleiskaavamääräys 145)
  - SF-4** Alue tai alueen osa, jolla ympäristö säilytetään  
 Alue tulee suunnitella siten, että ympäristön tai miljöönn arvokkaat piirteet säilytetään. Uudisrakentamisen ja oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaa tai miljööseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. (Yleiskaavamääräys 146)
- Mikäli sr-kohteen osalta päädytään rakennuksen purkamiseen, tulee ensi-sijaisena vaihtoehtona tutkia rakennuksen siirto osayleiskaavassa osoitetuille miljööalueelle tai muuhun rakennuksen arvoa vastaavaan paikkaan.

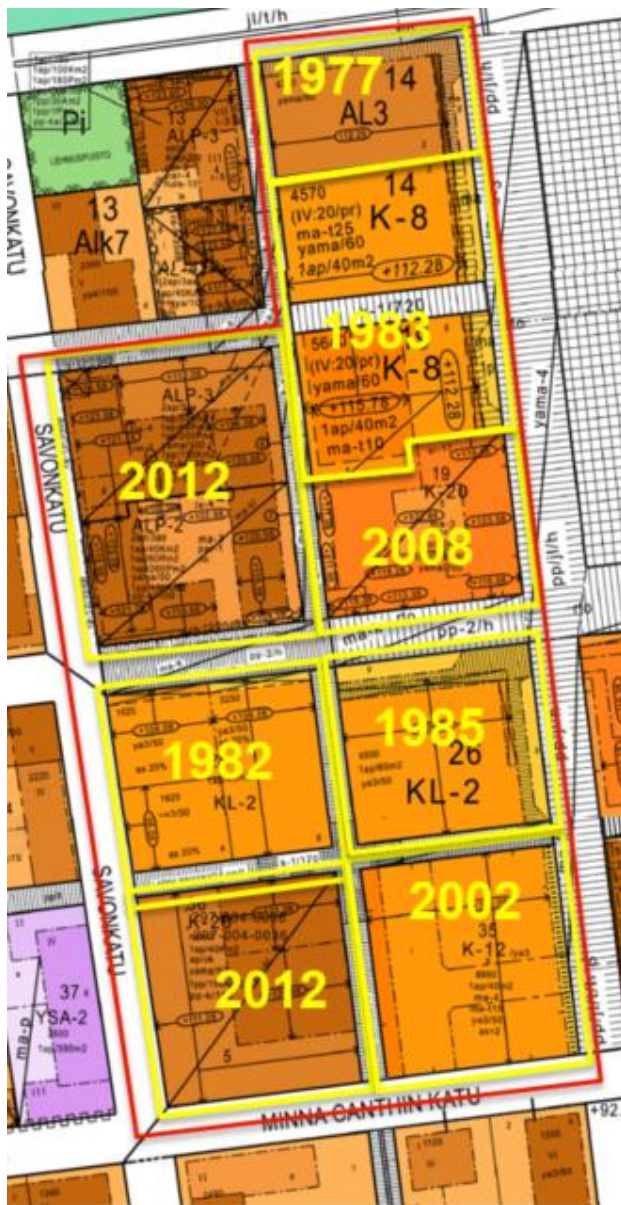
Kuva 18. KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN OSAYLEISKAAVAN RAKENUSSUOJELUKOhteet. SUUNNITTELUALUE MERKITY KUVAAN PUNAISELLA VIIVALLA.

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se on tullut voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, pääkeskus (C).

Kuopion kaupungin strategisessa maankäytössä on käynnissä keskusta-alueen osayleiskaavatyö, joka sisältyy vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan yhtenä strategisen maankäytön suunnittelun päätyönä.

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja, jotka on hyväksytty vuosina 1977-2012.



**AL3**

0060063  
Liikerakennusten korttelialue. Sallitusta kerrosalasta saa enintään 20% käyttää asuinhuoneistoiksi. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Sallitusta liikekerrosalasta saa enintään 20% käyttää asuinhuoneistoiksi. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Sallitusta liikekerrosalasta saa enintään 20% sijoittaa kellarikerrokseen, joka on osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella.

**K-8**

0220008  
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Milloin autopaikkojen lähilajan tarve on asemakaavassa määrättyä pienempi, voi rakennuslautakunta rakennuslupaa antaessaan myöntää autopaikkojen järjestämisestä lykkäystä, kuitenkin enintään 50%:lle asemakaavassa määrätystä autopaikkojen määrästä ja enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

**ALP-3**

0060119  
Asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialue. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oitava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta. Rakennusten ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen tulee toteuttaa rännikadun suuntaan avautuvia liikehuoneistojen ikkuna- ja oviaukkoja katujulkisivujen elävöittämiseksi.

**ALP-2**

0060102  
Asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialue. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oitava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta.

**K-20**

0220020  
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennusten ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen tulee toteuttaa rännikadun suuntaan avautuvia liikehuoneistojen ikkuna- ja oviaukkoja katujulkisivujen elävöittämiseksi.

**KL-2**

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tulee vaalia säilyttämällä ravintolasalin aikuperäinen kiinteä sisustus.

**KL-2**

0230002  
Liikerakennusten korttelialue. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Sallitusta liikekerrosalasta saa enintään 20% sijoittaa kellarikerrokseen, joka on osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella. Milloin autopaikkojen lähilajan tarve on asemakaavassa määrättyä pienempi, voi rakennuslautakunta rakennuslupaa antaessaan myöntää autopaikkojen järjestämisestä lykkäystä, kuitenkin enintään 50%:lle asemakaavassa määrätystä autopaikkojen määrästä ja enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

**K-12**

0220012  
Liike- ja toimistorakennusten sekä yleisen pysäköimisal- toksen korttelialue. Milloin autopaikkojen lähilajan tarve on asemakaavassa määrättyä pienempi, voi rakennuslautakunta rakennuslupaa antaessaan myöntää autopaikkojen järjestämisestä lykkäystä, kuitenkin enintään 50%:lle asemakaavassa määrätystä autopaikkojen määrästä ja enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

Kuva 19. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA. SUUNNITTELUALUE ESITETTY KUVASSA YHTENÄISELLÄ PUNAISELLA VIIVALLA. KORTTELIALUEITA KOSKEVIEN ASEMAKAAVOJEN HYVÄKSYMISVUODET ESITETTY KUVASSA Keltaisin numeroin ja korttelia koskevat käyttötarkoitus- ja suojelumerkinnät esitetty kuvan oikealla puolella.

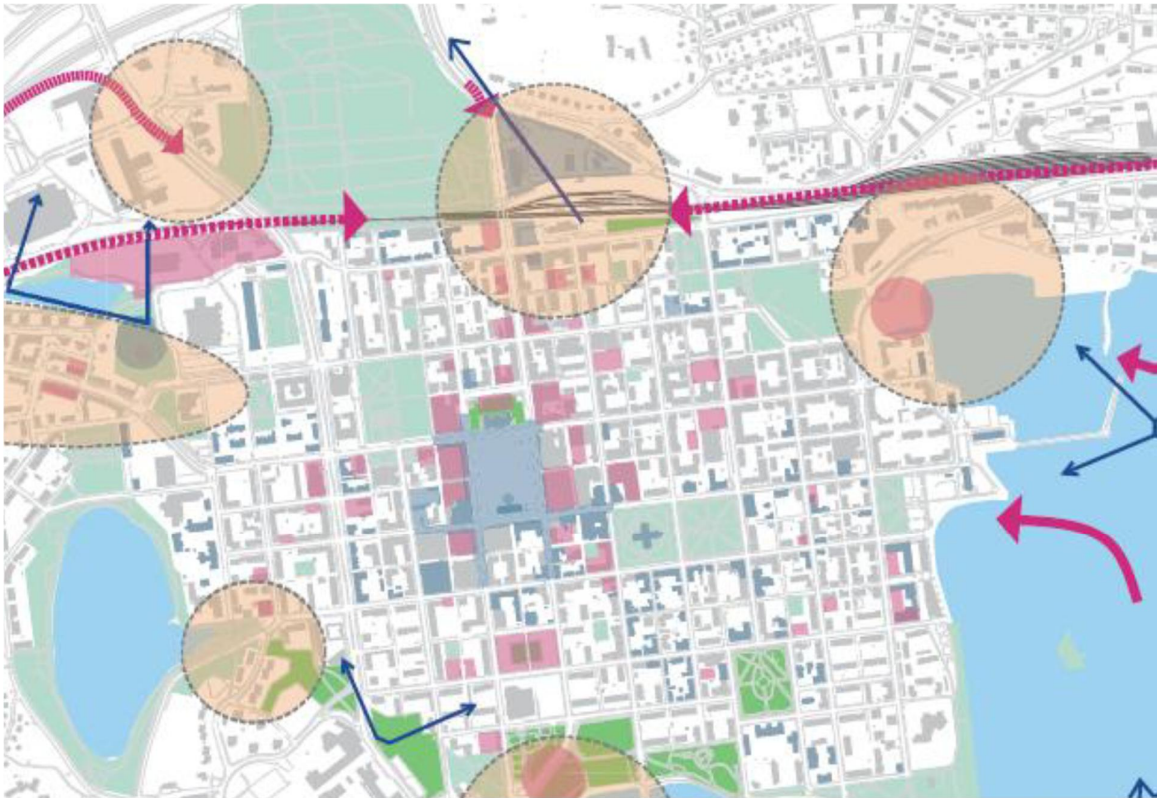
Selvitykset

Muut maankäytölliset suunnitelmat:

Keskustan masterplan 2025 –luonnos

Keskustan osayleiskaavaan liittyvässä, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämistä ohjaavassa pidemmän tähtäimen strategisessa suunnitelmassa Kuopion keskustan masterplan 2025 -työssä on tarkasteltu keskustaan liittyviä alueita. Suunnittelualue sijoittuu luonnoksessa torin ympärille sijoittuvaan kaupallisen keskustan alueeseen. Suunnitelman tavoitteena on keskusta-alueen kehittäminen toiminnallisesti yhteen muiden masterplanin kehittämisalueiden kanssa, jotta alueet yhdessä muodostavat toiminnoiltaan, maankäytöltään ja liikenne- ja palvelu- ja viihteellään tehokkaan, vetovoimaisen ja toimivan keskustakehän.





Kuva 20. OTE KUOPION KESKUSTAN MASTERPLAN 2025 –LUONNOKSESTA, KUOPION KAUPUNKI.

### Kaupunkirakenne 2030-luvulle

Kaupunkirakennesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Kaupunkirakennesuunnitelma on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asumisen ja työpaikkojen kasvualueita ja kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa esitetään Kuopion kasvusuunnat eli asumisen ja työpaikkojen tulevaisuuden laajenemisalueet.

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

### Ohjelmat ja tavoitteet:

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

**Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet** -ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisenä noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpide-ehdotuksineen. Ohjelmassa koko kasarmialueelle on annettu toimenpidesuositus: ”Alueen arvokkaat rakennukset, puusto ja alueen tilallinen luonne säilytetään. Uudisrakentaminen sopeutetaan miljööseen. Alueen vanhaa puustoa uusitaan vähitellen. Kasarmikenttä pidetään avoimena kansalaisopistoon ja kulttuuripalveluihin liittyvänä ulkotilana. Alue säilytetään julkisten palveluiden käytössä. Alueen pysäköintiongelmia tulee ratkaista kokonaisuutena. Asemakaavaa muutetaan vastaamaan säilytystavoitteita.”

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

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

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

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

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

**Kuopion strategia vuoteen 2030** on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaavakaupunkitason strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Kuopion visiona on olla

”Hyvän elämän pääkaupunki”. Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat kilpailukykyinen 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. Yksi strategian neljästä päätavoitteesta on ”kasvava Kuopio”, jonka lähtökohtana pidetään ”Rohkeiden innovatiivisten kaupunkikehityshankkeiden toteutumisen sekä innostavan kaupunkiympäristön syntyminen edistäminen”.

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

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

#### Hankkeeseen liittyvät selvitykset

Torin länsireunan kaavatyön käynnistymisvaiheessa kaupunki tilasi selvityksen **Kuopion ydinkeskustan ja torin ympäristön kaupallisen rakenteen nykytilan kartoitus ja tulevaisuuden kuva** (Ramboll Finland Oy), liite x. Selvityksen tavoitteena oli tutkia keskustan kaupallisen rakenteen ja kaupallisten tilojen ajanmukaisuutta ja sijoittumista, asioimisreittien muodostumista, vetovoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Selvityksessä kartoitettiin ydinkeskustan nykytilanne, jonka jälkeen muodostettiin näkemys tulevaisuuden tavoitteesta. Nykytilanteen kartoitukseen ja tulevaisuuden tavoitteen muodostamiseen osallistui kaupungin sisäisen ohjausryhmän lisäksi keskustan toimijoita, kiinteistönomistajia ja Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhdistyksen jäseniä muun muassa verkkokyselyn ja workshop-töskentelyn avulla.

Lähtökohtien määrittelyssä todettiin, että Kuopion keskustan sydän, kaupallinen ja kaupunkirakenteellinen keskipiste, on tori. Toria ympäröi kaupalliset ydinkorttelit sekä suhteellisen yhtenäinen kivijalkaliiketilojen vyöhyke. Torilla kohtaavat erilaiset kaupunkiakselit, joista keskeisin on ns. kaupunkikulttuurin akseli keskustasta satamaan. Kehitettävänä akselina tunnistettiin myös Puijonkadun varsi torilta asemansuudulle sekä etelään suuntautuva Kuopionlahden kehittyvä alue. Keskustan vetovoiman kehittämisen, ns. brändin luomisen, osatekijöiksi esitettiin mm. savolaisuutta ja alueen asukkaita, toria tapahtumiseen ja kauppahalleineen, Puijoa ja luontoyhteyttä, rännikatuverkostoa ja kaupunkiympäristöä sekä Kallavettä rantoiheen ja satamiseen. Yhteydet keskustasta Kallaveden ranta-alueille nähtiin tärkeinä.

Vähittäiskaupan kehitystä on tarkasteltu karkeasti vuosien 2011, 2015 ja 2017 perusteella. Tarkasteluvuosien aikana keskusta-alueen vähittäiskaupan liikevaihto on pienentynyt noin 23%. Merkittäväntä liikevaihdon pieneneminen on ollut muun muassa (keskustahakuisen) erikoiskaupan osalta; liikevaihto on vuosina 2011-2017 pienentynyt noin 34%. Vaikutusta nähtiin erityisesti Matkuksen kauppakeskuksella, mutta myös verkkokaupalla ja kulutustottumusten muutoksilla. Päivittäistavarakaupan myynnin kehitystä on raportissa hahmotettu A.C. Nielsenin myymälärekisterin perusteella. Koko Kuopion alueella päivittäistavarakaupan myynti on kasvanut noin 9%, kun vastaavana ajanjaksona keskustassa kasvua on toteutunut 2% verran; keskustassa kasvu on siis ollut selkeästi hitaampaa kuin kaupungissa yleisesti.

**YHTEEENVETO NYKYTILASTA JA TRENDEISTÄ**  
 KUOPION KESKUSTAN SWOT

**Vahvuudet**

- Vahva maakuntakeskus
- Tiivis kaupunkirakenne
- Kuopion väestönkasvu
- Torin tunnettuus ja brändi
- Saavutettavuus eri kulkumuodoilla
- Rännikatujen omaleimaisuus
- Kävelykeskusta ja -kadut
- Toripysäköinnin saavutettavuus koko keskusta-alueelta

**Heikkoudet**

- Keskustan kaupallisen brändin heikkous; ei suurta ja vetovoimaista kauppakeskusta – vaikea houkutella asiakkaita ja kaupan toimijoita
  - Liian monia yksittäisiä kilpailevia keskuksia
- Joidenkin keskustan kaupallisten kiinteistöjen kunto
- Rännikadut ohjaavat asiointivirtoja pois keskeisimmiltä asiointialueilta
- Useat passiiviset julkisivut johtuen tavarataloista ja kiinteistöjen rakenteista
- Yksittäiset pysäköintilaitokset, jotka synnyttävät ruuhkaa katuverkolle.

**Mahdollisuudet**

- Verkkokauppa ja kaupan monikanavaisuus
- Uudet innovatiiviset konseptit
- Rännikatujen elävöittäminen ja brändäys
- Toimijoiden (yrittäjät, kiinteistönomistajat, kaupunki) yhteistyön tiivistäminen, uudet yhteistyömallit
- Keskustaa ympäröivät kehityshankkeet; keskustan kytkeminen näihin paremmin fyysisesti ja toiminnallisesti
- Keskustan täydennysrakentaminen, mixed use -konseptit
- Co-working ja co-living -konseptit

**Uhat**

- Väestön ikääntyminen ja markkina-alueen väestönkasvun pienentyminen
- Verkkokaupan kasvu, mikäli mahdollisuuksia ei osata hyödyntää
- Ei osata katsoa kokonaisuutta; kaikki kehittävät pelkästään omaa kiinteistöään tai toimintaansa näkemättä miten se vaikuttaa keskustan kokonaiselävyyteen

Kuva 21. YHTEEENVETO NYKYTILASTA JA TRENDEISTÄ, KUOPION KESKUSTAN SWOT, KUOPION KAUPAN SELVITYS, RAMBOLL FINLAND OY, 2020.



Kuva 22. KUOPION KESKUSTAN KAUPALLISEN VISION KULMAKIVIÄ YDINKESKUSTAN OSALTA, KUOPION KAUPAN SELVITYS, RAMBOLL FINLAND OY, 2020.

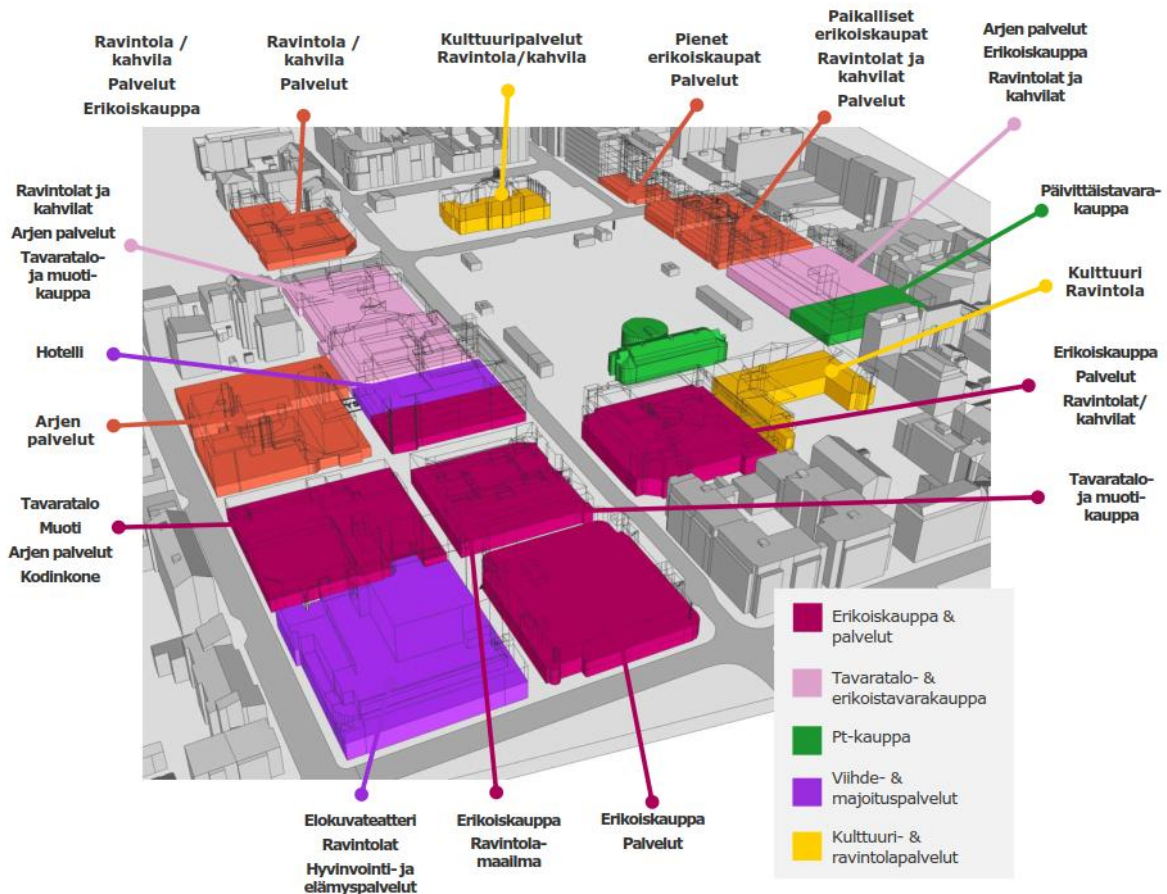
Keskustan kaupan kehittymiseen vaikuttaa keskustan väestörakenne, sillä palveluita hyödyntävät erityisesti alueella asuvat. Kuopion keskustan alueella korostuu nuorten yksinasuvien sekä lapsettomien pariskuntien ja aikuistalouksien osuus. Keskustassa asuvista 55% on naisia. Keskustassa asuvien keski-ikä on korkeampi kuin Kuopiossa keskimäärin. Alueelle on suhteessa paljon opiskelijoita ja korkeasti koulutettuja. Talouksien keskipakko on pienempi kuin Kuopiossa tai Suomessa keskimäärin. Samoin asuntojen pinta-ala on pienempi. Kuopiossa ja erityisesti keskustassa asutaan koko maahan verrattuna selkeästi useammin vuokralla. Keskusta-alueella asuu erittäin vähän lapsitalouksia ja erityisen vähän alle 7-vuotiaita lapsia.

Myös työpaikat luovat kaupalle kysyntää. Kahden kilometrin saavutettavuusvyöhykkeellä Kuopion ydinkeskustan ympärillä on yhteensä noin 16400 työpaikkaa, jotka sijaitsevat hyvin

keskitetysti torin ympäristössä. Muita keskeisiä työpaikka-alueita ovat muun muassa Kysin sairaala-alue ja Savilahti. Verrokkikaupunkeihin Jyväskylään, Ouluun, Turkuun tai Tampereeseen verrattuna keskustan työpaikkamäärä on huomattavasti pienempi. Kuopion keskustan työpaikkamäärä on samalla tasolla muun muassa Lahden ja Joensuun kanssa.

Keskustan kaupallisen vision tarkennuksessa korostetaan, että keskustan ei kannata kilpailla keskustan ulkopuolisten kauppakeskusten kanssa logistisessa sujuvuudessa tai hinnassa. Keskustan vetovoima löytyy ainutlaatuisista kaupunkiympäristön, -kulttuurin ja -elämän tekijöistä, jotka liittyvät juuri Kuopion keskustasta. Kuopion keskustan ominaispiirteitä vahvistamalla myös keskustan kaupasta voidaan kehittää vetovoimaisempaa.

Kuopion keskustan sydämenä on jatkossakin tori, jonka sisällä ja ympärillä on monipuolista kaupallista toimintaa. Kaupan painopiste on torin länsireunan kortteleissa, johon keskeisimmät asiakasvirrat ohjataan kaupunkirakenteella ja opastuksella. Toria ympäröivän rakennuskannan korottamisella tiivistetään ja pienennetään torin mittakaavaa ja tuntua. Kiinteistöjen avautumista torin suuntaan kehitetään. Keskustan kaupallisena keskipisteenä nähtiin keskustaan muodostettava uusi, yhteisen brändin alla toimiva kaupallinen kokonaisuus, joka sijoittuu torin lounaisnurkalle. Neljän kaupallisen korttelin keskelle, Lapinlinnankadun ja Ajurinkadun risteykseen, muodostuu ympäröivät kaupalliset palvelut yhdistävä rännikatualue.



Kuva 23. PERIAATE PALVELUJEN SIOJITTUMISESTA TORIN YMPÄRISTÖSSÄ MAANTASOKERROKSESSA, KUOPIO KAUPAN SELVITYS, RAMBOLL FINLAND OY, 2020.

Selvityksessä on esitetty suunnittelun osalta kaksi vaihtoehtoista kehittämisvaihtoehtoa; kevyemmässä vaihtoehdossa torin lounaisnurkalla pitäydytään olemassa olevissa kiinteistöissä, joiden välisiä yhteyksiä ja kytköksiä katutilaan parannetaan. Laajemmassa kehittämisvaihtoehdossa kiinteistöjen toiminnallisia ja fyysisiä kytköksiä kehitetään merkittävästi, jolloin alueelle muodostuu selkeä yhtenäinen kauppakeskuskokonaisuus. Yhteyksiä kehitetään katutason lisäksi maan pinnan alla sekä 2-kerroksessa. Kaupakadun ja

Haapaniemenkadun kulmaan muodostuu keskustan kaupallinen keskipiste, josta kaupallinen tarjonta hahmottuu kävijälle.

#### Rakennusjärjestys:

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

#### Tonttijako ja -rekisteri:

Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin seuraavasti:

Tontti 4-14-2 19.3.1973  
Tontti 4-14-3 12.3.1973  
Tontti 4-19-5 29.4.1975  
Tontti 4-19-6 25.1.1984  
Tontti 4-20-6 5.6.1984  
Tontti 4-20-7 27.11.2012  
Tontti 4-25-6 18.8.1988  
Tontti 4-25-4 7.12.1937  
Tontti 4-26-5 28.9.1981  
Tontti 4-36-5 31.3.1987  
Tontti 4-35-8 30.6.1986

Kadut on merkitty yleisten alueiden rekisteriin Multimäen katuihin.

#### Pohjakartta:

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

#### Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

#### Suojelupäätökset ja inventoinnit:

Kuopion rännikatuverkosto sekä Kuopion tori kuuluvat valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen RKY listalle.

Hotelli Atlas on maakuntakaavan suojelukohde 11.1321, jonka vaalimisperuste on rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen. Yleiskaavassa hotelli Atlas on suojeltu merkinnällä sr-2 *Säilytettävä rakennus tai alue. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas alue, alueen osa tai kohde, joka tulee ainakin arvokkaimmilla osilta säilyttää. Säilyttäminen tutkitaan ja määritellään asemakaavassa.* Voimassa olevassa asemakaavassa rakennukselle on osoitettu suojelumerkintä sr-17 *Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tulee vaalia säilyttämällä ravintolasalin alkuperäinen kiinteä sisustus.*

Suunnittelualueen rakennuksista H-talo ja Sokos ovat mukana Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 luonnokseen kuuluvassa modernin rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa.

Kuopion keskustan ja lähiympäristön modernin rakennusperinnön inventoinnissa on arvioitu kohteiden rakennushistoriallisia, historiallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Suunnittelualueen rakennuksista eniten arvoja on nähty sisältyvän Sokoksen, H-talon ja Minnan liikerakennuksiin.

## 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kaavam muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa ydinkeskustan kaupallisten kortteleiden täydentyminen ja kaupallisten tilojen uudistuminen. Tavoitteena on keskustan vetovoimaisuuden parantaminen suhteessa Matkukseen sekä keskustarakenteen tiivistäminen. Asemakaavanmuutoksen suunnittelun alueen kaupunkikuvallisesti merkittävän sijainnin takia tavoitteena on myös Kuopion mittakaavaan sopivan, aikaa kestävän, kerroksellisen ja korkealaatuisen kokonaisuuden muodostaminen. Suunnittelussa pyritään mahdollistamaan kaupallisesti vetovoimaisen rakenteen kehittyminen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävien rännikatuverkoston ja kaupunkiympäristön ehdoilla.

### 4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty kiinteistönomistajien hakemuksesta. Suunnittelualue on laaja, jotta asemakaavan muutoksen yhteydessä voidaan tutkia torin länsireunan liikenne-, huoltoliikenne- ja pysäköintijärjestelyt laajempaan kokonaisuuteen. Samoin asemakaavan muutoksella pyritään tutkimaan torin länsireunan kaupunkikuvallinen kokonaisuus laajasti Tulliportinkadun ja Minna Canthin kadun välillä.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

Kaavanmuutoksen hakijat.

Alueen kiinteistönomistajat.

#### **Viranomaiset:**

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

sekä naapurikiinteistöt ja lähialueen asukkaat

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kts. kohta 4.3.3

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ennen torin länsireunan asemakaavan muutoksen vireilletuloa ydinkeskustan kehittämisestä järjestettiin asukkaille suunnattu kirjoituskilpailu. Tavoitteena oli saada kuntalaiset visioimaan keskustan tulevaisuutta tarinoiden muodossa. Kilpailussa oli kolme eri teemaa, joiden pohjalta tarinat laadittiin; vähemmän on enemmän, voimavarana historia ja identiteetti ja rohkeasti uuteen alkuun. Kilpailuun saatiin yhteensä 20 kirjoitusta, joista valittiin voittajatarinat yleisöäänestyksellä. Voittajatarinat on julkaistu Kuopion kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.kuopio.fi/fi/torin-ympariston-kehittaminen](http://www.kuopio.fi/fi/torin-ympariston-kehittaminen).

Pohjustamaan asemakaavan muutostyön vireilletuloa Kuopion kaupunki teetti lisäksi selvityksen *Kuopion ydinkeskustan ja torin ympäristön kaupallisen rakenteen nykytilan kartoitus ja tulevaisuuden kuva*, Ramboll Finland Oy. Selvitys toteutettiin aikavälillä marraskuu 2019-tammikuu 2020. Työtä ohjasi kaupungin sisäinen työryhmä. Selvityksen aikana osallistettiin Kuopion keskustassa toimivia yrittäjiä ja kiinteistönomistajia sekä Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyöryhmiä. Osallistaminen toteutettiin verkkokyselyllä, haastattelemalla keskeisiä toimijoita sekä työpajatyöskentelyllä. Asemakaavan muutoksen pohjaksi haluttiin selvittää keskustan kaupallisen rakenteen ja kaupallisten tilojen ajanmukaisuutta ja sijoittumista sekä asioimisreittien muodostamista, kaupallisten palveluiden rakennetta ja niiden vetovoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Selvityksen keskeinen tavoite oli määrittellä, millaisilla kehittämistoimenpiteillä keskustan veto- ja elinvoimaisuutta voidaan parantaa, miten torin ympäristön kortteleita voidaan kehittää ja löytyykö keskustan toimijoiden kesken synergieitoja, jotka edistävät keskustan vetovoimaisuutta.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 24.2.2021 ja aineisto oli nähtävänä kuulutuksen yhteydessä 3.3.-6.4.2021. kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla: [www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi). Vireilletulosta on tiedotettu Viikkosavossa sekä lähetetty alueelle toimiville sekä lähialueen asukkaille tiedotteet kirjeitse tai sähköpostitse.

Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävänäolon aikana kaksi lausuntoa. Toisen lausunnon jätti Pohjois-Savon liitto, toisen lähialueen taloyhtiö.

Pohjois-Savon liiton lausunnossa nostettiin esille mm. voimassa olevien maakuntakaavojen ohjausvaikutukset; *suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, jota koskevassa suunnittelumääräyksessä tuodaan esille alueen huolellisen suunnittelun tarve toiminnoiltaan moninaisessa ja arvoiltaan merkittävässä kaupunkiympäristössä. Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu suunnittelualueita sivuava valtakunnallisesti merkittävä torin alue sekä rännikatuverkosto, josta suunnittelualueelle sijoittuu Ajurinkadun ja Lapinlinnankadun katuosuuksia. Suunnittelualueelle sijoittuu myös maakunnallisesti merkittävä kohde hotelli Atlas. Kulttuuriympäristökohteita ja -alueita koskee seuraava kaavamääräys: KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI TAI MAAKUNNALLISESTI TÄRKEÄ ALUE TAI KOHDE Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt (MA-v, ma-v) ja maakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset kohteet ja/tai ympäristöt (...).*

*Suunnittelumääräys (...): Alueen tai kohteen suunnittelussa on otettava huomioon maisema-alueen tai maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuudet ja ominaislaatu. Alueen tai kohteen erityispiirteitä tulee vaalia. Valtakunnallisesti merkittävien alueiden ma-v suunnittelussa on pyydyttävä lausunto alueelliselta ympäristökeskukselta ja Museovirastolta.*

*Rännikatuverkoston osalta kaavatyön tavoitteena tulisi olla niin toiminnallinen kehittäminen kävelyn ja pyöräilyn näkökulmasta kuin kaupunkikuvallinen vaaliminen.*

*Suunnittelualueen moderni rakennuskanta on Kuopion kaupungin toimesta ja arvotettu pääosin paikallisesti merkittäväksi. Kaj Michaelin suunnittelemaa H-taloa (1966) on inventoinnissa ehdotettu maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi.*

*Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040, 2. vaihe on vireillä ja siinä käsitellään mm. modernin aikakauden maakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö. Maakunnallinen inventointi ja erityisesti arvottaminen on keskeneräinen. Maakunnallisen arvottamisen ollessa kesken, ei esim. rakennusinventoinnissa esille nostetun H-talon statusta voida vielä lopullisesti sanoa. Maakunnallinen arvottaminen valmistuu viimeistään maakuntakaavan ehdotusvaiheessa v. 2022 alussa.*

*Torin länsireunan asemakaavamuutoksen kaavaneuvottelussa 1.4.2021 kerrottiin, että valmisteluvaiheessa kaupunkikuvallisten näkymien ja massoittelemuksen muutoksia on tarkoitus tutkia*



*usean eri suunnittelutoimiston laatimilla suunnitelmilla. Menettely sopii oivallisesti kaupunkikuvallisesti merkittävällä alueelle toteutettavaksi.*

As Oy Kuopion Savonkatu 11 mielipide koskee taloyhtiön toivetta suunnittelualueen rajauksen laajentamisesta siten, että taloyhtiö tulee mukaan suunnittelualueeseen.

Kaavoituksen aloituskokous on järjestetty 1.4.2021. Aloituskokoukseen osallistuivat Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskus, Kulttuurihistoriallinen museo, kunnallistekninen suunnittelu, Kuopion Vesi Oy, maaomaisuuden hallintapalvelut, strateginen maankäyttö, yrityspalvelut, alueelliset ympäristönsuojelupalvelut, Dna Oyj, hyvinvoinnin edistämisen palvelualue ja alueellinen rakennusvalvonta. Aloituskokouksessa ja siihen liittyvissä kirjallisissa lausunnoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Rakennussuojelukohteet: suunnittelualueen rakennuskannasta ainoa selkeästi suojeltu kohde on hotelli Atlas, mutta alueen rakennuksista lähes kaikki kuuluvat Kuopion keskustan ja lähiympäristön modernin rakennusperinnön inventointihankkeeseen. Inventoiduista rakennuksista osa on arvioitu maakunnallisesti merkittäviksi kohteiksi ja osa paikallisesti merkittäviksi. Ajantasaisissa kaavoissa suojelukysymyksiä ei ole ratkaistu. Suunnittelualueella sijaitsee maakuntakaavaan ehdolla olevia rakennusperintökohteita. Alueen kulttuuriympäristön arvot liittyvät moderniin rakennusperintöön, mutta myös kuopiolaiseen kaupunkikuvaan sekä torin ympäristöön ja rännikatuverkostoon. Torin ympäristö ja rännikatuverkosto ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY). Alueellinen vastuumuseo katsoo, että suunnittelualueella sijaitsee kohteita, jotka on syytä osoittaa asemakaavassa suojeltaviksi rakennuksiksi.
- Kaavamuutosalue sivuaa Kuopion toria ja rännikatuverkostoa ja alueella sijaitsee suojeltu hotelli Atlaksen rakennus. Ajurinkadun ja Lapinlinnankadun säilyminen kevyenliikenteen käytössä on tärkeää. Maakuntakaavaan 2040 liittyvä modernin rakennuskannan inventointi ja arvottaminen on vireillä mutta kesken, H-talon suojelumerkinnästä on käyty keskusteluja, mutta lopputuloksesta ei vielä tietoa. Vaihtoehtoisten yleissuunnitelmien teettäminen kiinnostava tapa suunnitella kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä.
- Torin ympäristössä korostuu suojellun hotelli Atlaksen vieressä sijaitsevat 1960-luvun liikerakennukset Sokos sekä H-talo, joka tunnetaan Suomen ensimmäisenä sisäpihallisena kauppakeskuksena. Muusta kaava-alueen rakennuskannasta erottuu 1980-luvun kauppakeskusrakentamista edustava Minna, jonka sijainti on kaupunkikuvan kannalta syrjäisempi. Koko alue on inventoitu modernin rakennuskannan inventoinnissa, kioskin inventointiluokituksia mahdollisesti tarve tarkentaa. Valtakunnallisesti arvokkaiden torin ja rännikatualueiden ympäristöjen muodostumiseen kiinnitettävä erityistä huomiota. Kulttuuriympäristöstrategiassa todettu, että torin länsireunan rakennuksia voidaan korottaa.
- Torin ympäristön kulttuurihistorialliset ja muut arvot on tiedostettu. Kioskin modernin rakennusperinnön inventointi on hyvä ja riittävä lähtökohta suunnittelulle. Kaupunkikuvallisten vaihtoehtojen teettäminen on hyvä tapa edetä suunnittelussa merkittävällä alueella.
- Suunnittelussa tulisi huomioida pitkien katunäkymien pitäminen avoimena mm. Kauppakadun päätteenä olevalle vanhalle lääninsairaalan rakennukselle. Suunnittelussa tulisi turvata myös Kuppakadun hyvässä kehitysvaiheessa olevan n. 20-vuotiaan punasaarnikujanteen säilyminen. Kujanteeseen ohjataan mm. alueen hulevesiä. Asemakaavan muutosalueella sijaitsevat taiteilija Pekka Kauhasen teokset Oksapoika ja Nalliainen, niiden sijainti tulisi säilyttää. Kauppakadun kävelykatuympäristön valoisuuden säilyttäminen on tärkeää alueen viihtyisyyden kannalta. Valoisuuteen vaikuttaa mm. ympäröivien rakennusten korkeudet. Kauppakatu on pyöräilyn pääreitti, jonka jalankulun ja pyöräilyn sujuvuuden mm. Savilahden suuntaan tulisi säilyä myös tulevaisuudessa.

- Kaavamuutosalue on jalankulku- ja pyöräilyaluetta, ja se on huomioitava suunnittelussa. Pysäköinnissä tavoitteena on tehokas uusien normien mukainen ratkaisu, joka ottaa huomioon toriparkin kapasiteetin. Huoltoliikennettä pyritään keskittämään pois rännikaduilta pääkatujen varteen. Joukkoliikenteen saavutettavuus on alueella erittäin hyvä.
- Alueelle on toimiva hulevesiverkosto. Nykytilanteessa alueelle on paljon kovia pintoja, ja hulevesijärjestelmän kapasiteetti on riittävä. Kiinteistöt liitetään hulevesijärjestelmään, tonttikohmainen käsittely ei ole mahdollista keskusta-alueella. Keskustan osayleiskaavaan liittyvä hulevesiselvitys on tulossa, asemakaavatyössä ei ole tarvetta erilliselle hulevesiselvitykselle. Sulanapitojärjestelmät on huomioitava suunnittelussa. Viherkattoja olisi hyvä kokeilla keskusta-alueella.
- Alueen suunnittelun yhteydessä on varmistettava, että kaava-alueelle vartaan tarpeelliset et-alueet muuntamoita varten. Muuntamot voidaan integroida mm. jätekatokseen tai rakennukseen voidaan rakentaa tila kiinteistömuuntamolle. Kiinteistömuuntamon tilan täytyy sijaita ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa, josta ovet avautuvat suoraan ulos. Mikäli sähköverkkoon tulee muutoksia, kustannukset veloitetaan kaavamuutoksen hakijoilta todellisten kustannusten mukaisesti. Alueen vesi- ja viemärijärjestelmä on kattava ja kapasiteetti riittävä. Tilanne alueella on hyvä.
- Hyvä, että kaupunki ottaa aktiivisen roolin keskustan kehittämisessä. Yksityisten toimijoiden ja kiinteistönomistajien ollessa kyseessä hankkeen kuluessa on oltava riittävästi vuoropuhelua, jotta toimijat myös sitoutuvat toteutukseen.
- Melu ja ilmanlaatu ovat keskeisiä asioita, vaikkakin alueelle tulevat toiminnot eivät asumista lukuun ottamatta olekaan ympäristövaikutuksille herkkiä. Asumisen suhteen on tehtävä normaalit meluselvitykset. Ilmanlaadun osalta voidaan tässä hankkeessa viitata viime vuonna valmistuneeseen selvitykseen keskustan ilmanlaadusta. Viherkattoratkaisuja voisi kokeilla alueella.
- Alueella on runsaasti teleinfraa. Mikäli rakennukset muuttuvat suuresti on radiopeitot tutkittava hankkeen edetessä.
- Maaomaisuuden hallinta laatii hankkeen edetessä sopimukset, joiden perusteella kiinteistönomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Alueelle kohdistuu monenlaisia intressejä, on tärkeää, että kaavamuutoksella edistetään keskustan pysymistä elinvoimaisena.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaan liittyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelma on annettu ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueelle tiedoksi. ELY-keskus osallistui aloituskokoukseen.

#### 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

##### Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa Kuopion ydinkeskustan kaupallista vetovoimaa ja täydentää ja eheyttää keskustarakennetta. Tavoitteena on mahdollistaa ydinkeskustan kaupallisten kortteleiden uudistuminen ja täydentyminen sekä muodostaa torin länsireunalle kaupunkikuvallisesti yhtenäinen, Kuopion mittakaavaan sopiva ja korkeatasoinen kokonaisuus. Alueen suunnittelussa halutaan kiinnittää erityistä huomiota katutilojen viihtyisyyteen ja elävyyteen sekä rännikatujen varsien aktivoimiseen.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on kerroksellinen, mielenkiintoinen ja mittakaavaltaan keskisuuren kaupunkiin sopiva, yhtenäinen ja aikaa kestävä kuopiolainen kokonaisuus. Suunnittelussa pyritään huomioimaan ja korostamaan valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen (RKY) arvoja; kerroksellisuuden säilyttäminen torin ympäristössä ja uuden rakentamisen sopeuttaminen alueen olemassa oleviin arvorakennuksiin, rännikatuverkoston

mittakaavan säilyttäminen ja katuympäristön pienimittakaavaisuuden korostaminen Kuopion keskustan ominaispiirteenä ja vetovoimatekijänä. Tavoitteeksi on asetettu myös kaupallisen-, toimisto- ja asuinrakentamisen yhdistäminen mielenkiintoisesti ja toimivasti, keskustaympäristöön sopivalla tavalla. Torin länsireunan osalta on tunnistettu tarve tehokkaaseen alueen kaupunkikuvaan sopeutuvaan täydennysrakentamiseen.

Liikenteen osalta tavoitteena on säilyttää jalankulun ja pyöräilyn asema alueella ennallaan tai vahvistaa sitä. Uudistuvien alueiden osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden esteettömyyteen. Tavoitteena on myös poistaa tai vähentää huoltoliikennettä rännikaduilla ja kävelyalueilla. Huoltoliikenne pyritään toteuttamaan yhteisten huoltotunneleiden kautta muun muassa Savonkadulta. Kiinteistön 4-14-2 (Torikulma) huolto pyritään toteuttamaan Tulliportinkadulta.

Pyöräpysäköintien parantamiseen kiinnitetään huomiota sijoittamalla asuntojen ja työpaikkojen vaatima pyöräpysäköinti kiinteistöille ja asiointipysäköinti palveluihin nähden hyvin saavutettavaksi. Autopaikkojen suhteen on tavoitteena pysäköintipaikkojen mahdollisimman tehokas käyttö. Asiointiliikennettä palvelevat isommat keskitetyt pysäköintilaitokset. Uusien pysäköintipaikkojen rakentaminen pyritään minimoimaan. Mikäli pysäköintipaikat eivät ole järjestettävissä yleisissä pysäköintilaitoksissa, ne pyritään järjestämään keskitetysti. Jo rakennettujen pysäköintipaikkojen määrä ja käyttöaste sekä maanalaiset yhteydet pysäköintilaitosten välillä pyritään selvittämään hankkeen edetessä. Pysäköintinormit ovat keskustapysäköinnin yleissuunnitelman mukaiset:

<b>ASUMINEN</b>	
Kerrostalo	1 ap/2 asuntoa (1 ap / 150 k-m <sup>2</sup> )*
<b>TOIMISTOT</b>	
	1 ap / 120 k-m <sup>2</sup>
<b>LIIKETILAT</b>	
	1 ap / 100 k-m <sup>2</sup>
<b>ENIMMÄISKEVENNYS</b>	
	30 %

Keventämisperuste	Vaatimukset	Kaupallinen ydin- vyöhyke
Laadukas pyöräpysäköinti	- Asuinkeurolalossa vähintään 80 % pyöräpaikoista lämpimässä ja lukittavassa tilassa. - Huomioitava tilat myös polku- pyörän kuljetuskärryn säilytystä varten. - Toimistorakennuksissa vaatimukseksi myös työmatkapyöräilyn mahdollistavat sosiaalitilat.	Vähennys enintään 15 % normin mukaisesta autopaikkamäärästä.
Pysäköinnin keskittäminen	- Autopaikka osoitetaan enintään 300 m etäisyydellä olevaan pysäköintilaitokseen.	Pysäköintilaitokseen osoitettujen autopaikkojen osalta vähennys 20 % /autopaikka.
Pysäköinnin tehostaminen	- Pysäköintipaikkojen nimeämätömyys (vuorottaiskäyttö). - Soveltuu erityisesti rakennuksiin, joissa on sekä asumista (ilta- ja yökäyttö) että toimistoja tai liiketiloja (päiväkäyttö).	Vähennys 15 % /nimeämätön yhteiskäyttöpaikka (enintään 50 % kaikista autopaikoista)
Yhteiskäyttöautot	- 1 asukkaiden käyttöön tuleva yhteiskäyttöauto korvaa 4 pysäköintipaikkaa.	Vähennys enintään 15 % normin mukaisesta autopaikkamäärästä.
Suojelurakennukset	- Tapauskohtainen harkinta	
Enimmäisvähennys normin mukaisista autopaikoista		30 %

Poikkeaminen normista voidaan myöntää, mikäli tilavien perheasuntojen osuus on vähintään 1/3.

**Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Aluetta pyritään kehittämään maakuntakaavan ja keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti vetovoimaisena ja korkeatasoisena keskustatoimintojen alueena. Suunnittelussa huomioidaan alueelle kohdistuvat suojelutavoitteet ja tutkitaan avoimet suojelukysymykset.

#### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Oleskelualueille muodostuvia pienilmastoja ja tuuliolosuhteita sekä asumisen meluolosuhteita selvitetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

#### Kaupunkikuvallisen yleissuunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Kaupunkikuvallisen yleissuunnittelun lähtökohtina ovat olleet Kuopiossa voimassa olevan, 2009 hyväksytyyn, Korkean rakentamisen selvityksen mukaiset linjaukset. Selvityksen mukaan ruutukaavakeskusta on kaupunkirakenteellisten arvojen perusteella epäsopeva olevasta rakenteesta poikkeavan korkealle rakentamiselle. Ruutukaava-alueen kaupunkikuvan kohentaminen on syytä tehdä täydentämällä ja korottamalla nykyistä rakennuskantaa olevien rakennusten tasoon. Käytännössä tämä tarkoittaa ruutukaava-alueen pääkatujen varsilla korkeimmillaan 7-8 -kerroksista rakentamista. Sisäänvedettyjen kattokerrosten mahdollista sopeutumista ympäristöön voidaan tutkia suunnittelussa.

Rännikatujen kehittämissuunnitelman, hyväksytty kaupunginhallituksessa 2005, tavoitteiden lähtökohtana on verkoston säilyttäminen ja kehittäminen sen kulttuurihistoriallista perintöä kunnioittaen. Keskeisenä lähtökohtana pidetään verkoston kehittämistä osana keskustan kevyenliikenteen verkostoa ja kaupunkikuvaan liittyen katutilan mittasuhteiden säilyttäminen; katualueen leveys ja rajausta, avoimet katunäkymät sekä istutukset. Rännikatujen kehittämissuunnitelman linjaamat tärkeimmät kaupunkikuvallista kehittämistä ohjaavat periaatteet:

- Rännikatujen ominaispiirrettä kaupunkikuvan rikastuttajina vahvistetaan.
- Rännikatujen katunäkymät pidetään avoimina.
- Rännikatujen katutilan muodostumista jäsenetään ja perinteiseen tapaan sulkeutuvuutta vahvistetaan olemassa olevien rakenteiden puitteissa.
- Luonteeltaan ja mittakaavaltaan yhtenäisiä miljöökokonaisuuksia säilytetään ja täydennetään niiden omaleimaisuutta kehittäen.
- Rännikatuihin rajautuvat säilytettävät ja säilytettäväksi suositeltavat rakennukset sekä muut merkittävät kohteet hyödynnetään rännikatutiljään muodostamisessa.
- Rännikaduilla käytettävien ratkaisujen ja materiaalien laatutasoa parannetaan rakenteellinen ja toiminnallinen ympäristö huomioiden.

Ydinkeskustassa rännikatujen kehittämisen periaatteita pyritään soveltamaan suhteessa kaupalliseen ympäristöön ja tavoitteeseen keskustan kaupallisen vetovoiman parantamisesta.

Liiketilöiden sijoittumisen lähtökohtana suunnittelussa on pidetty Kuopion ydinkeskustan ja torin ympäristön kaupallisen rakenteen nykytilan kartoitus ja tulevaisuuden kuva –selvityksen mukaista tavoitetta torin länsireunalle muodostuvasta kokonaisuudesta. Täydennysrakentamisen ja liiketilöiden määrää, liike-, asuin- ja toimistotilojen suhteita ja sijoittumista tarkennetaan suunnittelun edetessä.

#### 4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Torin länsireunan kaavatyön luonnosvaiheessa on tutkittu suunnittelualueen kaupunkikuvan kokonaisuutta. Suunnittelussa on asetettu tavoitteeksi kokonaisuuden kehittäminen ja erilaisten vaihtoehtojen ja tulevaisuuden visioiden havainnollistaminen, jotta alueen kehittämistä koskeva keskustelu, reunaehtojen ja tavoitteiden hahmottaminen käynnistyy. Ensimmäisen luonnosvaiheen suunnitelmat ovat rohkeita visioita ja laajaan uudisrakentamiseen perustuvia. Asemakaavatyössä on tiedostettu muun muassa Sokoksen ja H-talon suojelukysymykset ja Pohjois-Savon maakuntakaavaan 2040 liittyvän modernin rakennuskannan inventointi. Suojelukysymyksiä tarkennetaan kaavatyön edetessä

#### 4.4.2 Kaavatyön luonnosvaiheen suunnitelmat

Ensimmäisen luonnosvaiheen suunnittelu on tehty kolmen Kuopion kaupungin asemakaavoituksen valitseman arkkitehtitoimiston toimesta. Suunnittelutoimistot valittiin tehtävään sopivien referenssien perusteella. Suunnittelun lähtökohdat on määritelty asemakaavoituksessa keskusta-alueen yleisten suunnittelua ohjaavien linjausten perusteella ja suunnittelualueen kiinteistönomistajia kuullen. Suunnittelua on ohjattu kaupungin sisäisen työryhmän ja alueen kiinteistönomistajista koostuvan ryhmän toimesta. Suunnittelukustannukset on jaettu puoliksi kaupungin ja kiinteistönomistajien kesken. Nähtäväksi asetettavat suunnitelmat ovat luonteeltaan ideatasoisia ja niitä tarkastellessa on hyvä tiedostaa, että kaavahankkeen edetessä myös suunnittelu tarkentuu monilta osin.

Seuraavassa suunnitteluvaiheessa tarkennetaan kaupunkikuvallisen suunnittelun lisäksi muun muassa liike-, toimisto- ja asuinrakentamisen suhdetta alueella sekä pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyjä.

#### VE A



Kuva 24. VE A HAVAINNEKUVA TORIN LÄNSIREUNAN KAUPUNKIKUVALLISESTA KOKONAISUUDESTA, ADT OY.

Suunnitelmassa on nostettu kaupunkirakenteelliseen ja -kuvalliseen tarkasteluun erityisesti Kauppakadun luonne ja valoisuus suhteessa kortteleiden uudisrakentamiseen, Ajurinkadun ja Lapinlinnankadun risteysalue, Ajurinkatu 22:n tyhjän tontin uudisrakentamisen suhteessa Torikatuun ja Sokokseen sekä joukkoliikennekatujen liittyminen Sokoksen ja Torikulman kiinteistöihin. Suunnittelussa on kiinnitetty huomiota myös nykytilanteessa osin sisäkatuna toimivan Torikadun rooliin kaupunkirakenteessa, torin kaupunkikuvassa ja Ajurinkatu 22:n kiinteistön liittämisessä kaupalliseen ympäristöön.

Kaupallisen rakentamisen kehittäminen kohdistuu Kauppakadun luonteen kehittämiseen valoisaksi ja kaupan tukemaksi ulkoalueeksi joka muodostaa suunnitelman itä-länsisuuntaisen kaupallisen selkärangan Haapaniemenkadun ja Savonkadun välillä. Sokoksen tavaratalon läpäisevän Torikadun korostaminen yleisenä väylänä kaupunkirakenteessa vaikuttaa suuresti

torin kaupunkikuvaan ja Ajurinkadun 22:n liittämiseen kaupalliseen ympäristöön. Torin länsireunalle on lisätty kaupan tilojen lisäksi myös asumista ja toimitiloja. Alue on tiivistä keskusta-aluetta, jonka myötä myös asuminen on luonteeltaan keskusta-asumista. Keskusta-asuminen vaatii innovatiivisia ratkaisuja esim. asuntopihojen osalta. Työ ja toimitilat ovat alueen elävyyden kannalta tärkeitä. Työpaikat tukevat kaupallisia toimijoita päivisin ja mahdollistavat myös esim. vuorottaispysäköinnin ratkaisut kortteleissa. Suunnittelun tavoitteena on lisätä alueen kasvillisuutta ja viherrakentamista niin paljon kuin mahdollista. Suunnitelmassa on esitetty keskustan liikennejärjestelyjen sujuvuuden ja kortteleiden toiminnan kannalta olennainen maanalainen huoltoyhteys, joka hyödyntää olemassa olevia Minna Canthin kadun ja Savonkadun huolto- ja pysäköintiliikenteen sisäänajoja.

Rakentamisen korkeudet ovat suunnitelmassa korkeampien massojen osalta 6-8 -kerrosta. Rännikatuja vasten on sijoitettu pääasiassa liikerakentamisesta muodostuvat matalammat jalustat, joiden päälle korkeammat asuinrakennukset on sijoitettu katulinjasta sisäänvedettyinä. Katutilojen valoisuus on pyritty varmistamaan viistämällä rakentamisen linjaa Ajurinkadun ja Lapinlinnankadun katetulla risteysalueella sekä porrastamalla rakennusmassoja Kauppakadun ja Haapaniemenkadun risteyksessä ja Torikadun varrella. Asuinrakentamista on sijoitettu myös Minnan kauppakeskuksen katolle. Uudisrakentamisen kokonaislaajuus on suunnitelmassa 44 634 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakentamisesta 23 123 k-m<sup>2</sup> (52%) on liikerakentamista ja 21 511 k-m<sup>2</sup> (48%) asuinrakentamista. Tonttitehokkuudet vaihtelevat 2,45- 5,04.

### VE B



Kuva 25. VE B HAVAINNEKUVA TORIN LÄNSIREUNAN KAUPUNKIKUVALISESTA KOKONAISUUDESTA, ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK OY.

Suunnitelmassa on asetettu tavoitteeksi vehreyden ja puukaupungin palauttaminen Kuopion ytimeen. Työssä on tunnistettu Kuopio sympaattiseksi keskisuureksi kaupungiksi, jonka historiasta kertoo puukaupungin myötä syntynyt rännikatuverkosto. Kuopion mittakaavaltaan suuri tori ja tiiviit rännikadut luovat kiinnostavan jännitteen ydinkeskustaan. Torin suurta mittakaavaa hallitaan torin länsireunan selkeällä rajaamisella ja korostamalla vaihtelevuutta pitkässä julkisivussa. Urbaanien kohtaamispaikkojen luominen ja ajattoman kaupungin muodostaminen on nähty työssä tärkeäksi. Joukkoliikennekatu Haapaniemenkatu katkaisee yhteyden torin ja länsipuolisten kortteleiden välillä.

Suunnitelmassa toria ja Haapaniemenkadun länsipuolta yhdistää veistoksellinen porras, joka voi toimia katsomona toritapahtumien aikaan tai kelkkamäkenä talvisin. Yhteyttä ehdotetaan parannettavaksi myös jatkamalla toripinnan käsittelyä Haapaniemenkadun yli shared space-tyyppisenä ratkaisuna kuten torin itälaidalla on tehty. Kaupunkimaisen, luonteviin kohtaamisen kannustavan tunnelman nähdään houkuttelevan ihmiset keskustaan ja myös pysymään siellä. Työssä korostetaan Kuopion kehittämistä omaleimaisena ja profiloitumista romanttiseksi kaupungiksi, jossa uskalletaan tuntoa, kokea, tanssia ja laulaa. Tulevaisuuden kaupunki on nähty toimivan lisäksi myös innostavana ympäristönä. Torin länsireunan uudeksi oleskelu- ja viherympäristöksi on otettu myös rakennusten kattomaailma, joka jakautuu yksityisiksi, puoli julkisiksi ja julkisiksi tiloiksi.

Keskustan keskipisteenä on "Kuopion lentävä kukko", joka yhdistää Sokoksen ja Ajurinkatu 22:n täydennettävän tontin Ajurinkadun yllä. Ajurinkadun varrelle muodostuu kaksi aukiota, jotka toimivat sisääntuloaukioina kaupallisiin palveluihin. Toinen aukioista sijoittuu Torikadun ja Ajurinkadun risteykseen muodostaen sisääntulon Torikadun jatkeena toimivaan Sokoksen läpäisevään lasipasaasiin. Lapinlinnankadun ja Ajurinkadun risteyksessä oleva aukio luo yhdistävän tilan eri kortteleihin sijoittuvien palveluiden keskelle. Ajurinkadun suuntainen osa kahden aukion välillä on esitetty katettavaksi lasikatteella, joka yhdistää eri kortteleihin sijoittuvia palveluita myös Kauppakadun yli.

Rakentaminen sijoittuu suunnitelmassa rännikatujen varsilla pääosin 2-3 -kerroksiseen liiketilojen muodostamaan jalustaan, jonka päälle on massoiteltu 5-7 -kerroksisia pistemäisiä asuinrakennusmassoja. Polveilevien asuinrakennusmassojen väliin muodostuu viherkattoja ja oleskelupihoja. Kaupunkikuvasta erottuu selkeästi 8-kerroksinen Torikadun ja Ajurinkadun risteykseen sijoittuva "kukko". Uudisrakentamisen kokonaislaajuus on suunnitelmassa noin 37 130 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakentamisesta noin 29 210 k-m<sup>2</sup> (79%) on esitetty liike- ja toimitilarakentamisena ja loput 7920 k-m<sup>2</sup> (21%) asuinrakentamisena. Tonttitehokkuudet (tontin koko suhteessa rakentamisen määrään) vaihtelevat 3,17 -4,36.

#### VE C



Kuva 26. VE C HAVAINNEKUVA TORIN LÄNSIREUNAN KAUPUNKIKUVALLISESTA KOKONAISUUDESTA, INARO OY.

Suunnitelmassa torin ympäristön uudisrakentamisen mittakaavaa haetaan olevista ja suunnitteilla olevista rakennuksista. Uudella rakentamisella pyritään tasapainottamaan osittain mittakaavaltaan kirjavia kortteleita. Arkkitehtuurilla pyritään ilmentämään Kuopion torin asemaa Savon pääkaupungin keskustana. Torin rajausta jäsennetään tuomalla Tullinkulman uudisrakennus samaan linjaan hotelli Atlaksen kanssa. Sokoksen horisontaalisuus korostuu korkeampien päätyrakennusten välissä. Rännikatujen kattaminen Lapinlinnankadun ja Ajurinkadun risteyksessä luo torin kulmalle kaupunkikuvallisen tiivistymän. Puiset rakenteet ovat muistuma puukaupunkihistoriaan. Kaupallista rakentamista ja asumista yhdistävät hybridikorttelit täydentävät Kauppakadun varren rakentamista, korkeampien asuinosa- sijoittuessa kadun varteen. Uudisrakentamisella on pyritty jatkamaan olemassa olevaa lamelli- ja pistetalojen rytmiä. Torikadun päätteen viihtyisyyttä pyritään jatkamaan. Ajurinkadun osuutta on kehitetty kivettynä kävelykujana, jonka viihtyisyyttä on lisätty muun muassa istutuksilla.

Olemassa olevia palvelukokonaisuuksia on pyritty kehittämään kokemuksellisemmaksi. Torikulman/ Haapaniemenkatu 28:n puurakenteinen arkadi tuo torin länsireunalla uuden vetovoimaisen paikan. Sokoksen terrassivyöhyke jatkuu arkadin alle. Kauppakadun varren uusiutuneiden hybridikortteleiden kahdessa ensimmäisessä kerroksessa on runsaasti liiketilaa, ja Kauppakadun linjaus on yhdenmukaistettu H-talon olevan linjauksen kanssa, jolloin katutila on laajentunut hiukan Savonkadun päässä. Kauppakadun katutilassa on tilaa polkupyöräilijöille, väliaikaisille kaupallisille palveluille, istutuksille ja puille. Sokoksen lisärakentaminen sijoittuu olevan rakennuksen katolle. Täydennys on kevyt, lasinen paviljonki.

Suunnittelun tavoitteena on ollut vahvistaa keskustan pitkäaikaista houkuttelevuutta ja kilpailukykyä kaupallisten palveluiden ja asumisen muuntojoustavuudella ja vaihtelevuudella. Asuminen on sijoitettu kortteleiden laidolle, jolloin liiketiloille jää mahdollisuus joustaviin runkoratkaisuihin. Asumisen runkosyvyys ja sijainti kortteleiden ulkokehällä mahdollistaa myös monipuolisten asumismuotojen syntymisen. Torikulman kahdessa kerroksessa sijaitsevat palvelut ja liiketilat aktivoivat torin kulman. Ajurinkatu 22:n uudisrakennusten maantasokerroksen kivijalkaliiketilat täydentävät keskustan liiketilatarjontaa edullisilla ja pienemmillä liiketiloilla.

Rakentamisen korkeudet ovat suunnitelmassa pääosin säännönmukaisesti rännikatujen varsilla 2 kerroksista liiketilaa ja kortteleiden ulkokehällä, pääkatujen puolella, 5- 7- kerroksisia asuinrakennusmassoja. Ajurinkatu 22:n tontin massoittelu poikkeaa hieman alueen muusta massoittelusta; Ajurinkadun varressa on hieman sisäänvedettynä 5-kerroksinen pistetalo, jonka jalustana katutilaa rajaa 1-kerroksinen liikerakennus. Uudisrakentamisen kokonaislaajuus on suunnitelmassa noin 31 000 k-m<sup>2</sup> uutta rakentamista. Uudisrakentamisesta noin 18 000 k-m<sup>2</sup> (58 %) on asuinrakentamista ja 13 000 k-m<sup>2</sup> (42%) liike- ja toimitilaa. Alueelle on esitetty 294 uutta asuntoa. Tonttitehokkuudet (tontin koko suhteessa rakentamisen määrään) vaihtelevat 2,1- 3,4.

## 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Täydentyy seuraavassa suunnitteluvaiheessa.

## 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Täydentyy seuraavassa suunnitteluvaiheessa.

Kuopiossa 17.2.2022

Anne Siltavuori  
asemakaavapäällikkö

Jaana Keränen  
kaavoitusarkkitehti