

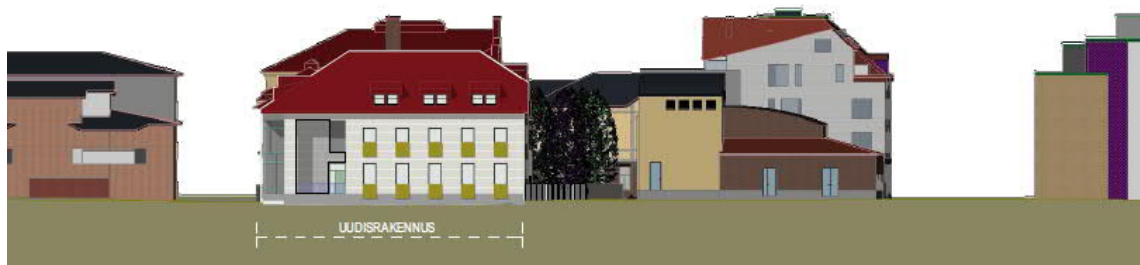
Kuopion kaupunki  
Kaupunkisuunnittelupalvelut  
Asemakaavoitus

# ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

## 2-29, SNELLMANINKATU 25

(työnumero 824, asian:o 7173/2016)

8.8.2018/24.3.2022



(QVIM Arkkitehdit Oy)

**VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 25.3.2017**

**HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO**

**KAAVANLAATIJA: KUOPION KAUPUNKI, KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT, ASEMAKAAVOITUS**

824

## SISÄLTÖ:

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>
1.1	Tunnistetiedot
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet
2.2	Asemakaavan muutos
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista
3.1.1	Alueen yleiskuvaus
3.1.2	Luonnonympäristö
3.1.3	Rakennettu ympäristö
3.1.4	Maanomistus
3.2	Suunnittelutilanne
3.2.1.	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö
4.3.1	Osalliset
4.3.2	Vireilletulo
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
4.3.4	Viranomaisyhteistyö
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet
4.5	Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset
4.5.1	Valmisteluvaiheen vaihtoehdot
4.5.2	Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet
4.5.2.1	Ensimmäinen ehdotusaineisto
4.5.2.2	Muutettu ehdotusaineisto 24.3.2022
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS</b>
5.1	Kaavamuutoksen rakenne
5.1.1	Mitoitus
5.1.2	Palvelut
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
5.3	Aluevaraukset
5.3.1	Korttelialueet
5.3.2	Muut alueet
5.4	Kaavamuutoksen vaikutukset
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
5.4.2	Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön
5.5	Ympäristön häiriötekijät
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset
5.7	Nimistö
5.8	Kaavatalous
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS</b>

## LIITTEET

- 1 Asemakaavan muutoksen seurantalomake
- 2 Asemakaavan muutokartta, merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
- 3 Havainneaineisto ja sitova rakentamistapaohje
- 4 Poistokartta / ote ajantasa-ase­makaavasta
- 5 Maamassojen haitta-aineselvitys
- 6 Rakennushistoriaselvitys
- 7 Sähköaseman säteilyvaikutukset

## 2-29, SNELLMANINKATU 25

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

#### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

##### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, joka koskee 8.8.2018 päivättyä asemakaavakarttaa, jota on muutettu 24.3.2022.

Asemakaavan muutos koskee:

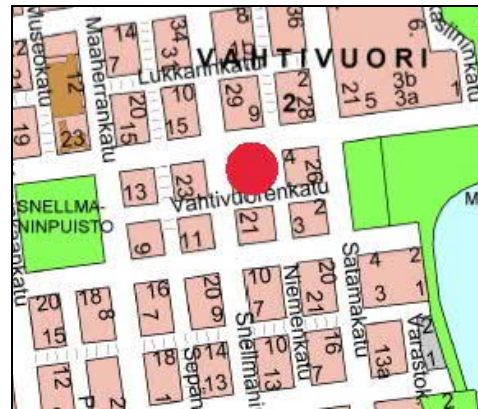
Kuopion kaupungin 2. kaupungin-osan (Vahtivuori) korttelin 29 tontteja 2 ja 4 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kuopion kaupungin 2. kaupungin-osan (Vahtivuori) korttelin 29 tontit 5, 6 ja 7 sekä katualuetta.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa Snellmaninkadun, Kauppakadun, Niemenkadun ja Vahtivuorenkadun rajaamalla alueella.



KUVA 1. SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS

Kaavatunnus:

824

Kaavatyön tarkoitus:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutos esimerkiksi asumiseen ja majoitus- tai muuhun liiketoimintaan sekä ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen olevien rakennusten suojelutavoitteet huomioiden.

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet**

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Kuopion Energia Oy:n hakemuksesta 20.10.2016. Kaavatyö sisältyi vuoden 2017 ja 2018 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin. Aloituskokous asemakaavan muutoksen hakijan kanssa pidettiin 20.3.2017.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 22.3.2017. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 27.3.–25.4.2017. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

Asemakaavan valmisteluaineisto (valmisteluvaiheen vaihtoehdot) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 1.11.2017. Valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävänä 6.11.–7.12.2017. Valmisteluaineistosta järjestettiin valmisteluvaiheen lausuntokokous lausunnonantajille 15.11.2017.

Valmisteluaineistosta saatiin laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunto. Valmisteluaineistosta ei jätetty nähtävänäoloaikana mielipiteitä.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 5.9.2018. Muutosehdotus oli nähtävänä 10.9.–11.10.2018. Pohjois-Savon ELY-keskus ja ympäristönsuojelupalvelut ilmoittivat, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen. Muutosehdotuksesta ei saatu muita lausuntoja eikä siitä jätetty muistutuksia.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavamuutosehdotuksen 22.10.2018. Maankäytösopimuksen viivästymisen ja toteutussuunnitelmien tarkentumisen vuoksi kaavamuuotos ei edennyt valtuustoon hyväksymiskäsittelyyn. Kaavamuutosehdotukseen on 24.3.2022 tehty muutoksia, jotka koskevat vähäisessä määrin uudisrakentamisen rakennusala ja korkeutta, melumääräyksiä sekä julkisivumateriaaleja. Muutokset eivät ole olennaisia, joten uutta nähtävälle panoa ei tarvita.

### **2.2 Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa olevien rakennusten käyttötarkoituksen muutos esimerkiksi asumiseen ja majoitus- tai muuhun liiketoimintaan sekä mahdollistaa ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen olevien rakennusten suojelutavoitteet huomioiden.

### **2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen**

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

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa Snellmaninkadun, Kauppakadun, Niemenkadun ja Vahtivuorenkadun rajaamalla alueella.



KUVA 2. VIISTOKUVA SUUNNITTELUALUEELLE

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Tonttien sisäosissa ei ole säilyttämisen arvoista luonnonympäristöä, sillä tonttien pihalueet on asfaltoitu kauttaaltaan. Rakentamattomilla tontinosilla on kuitenkin katukuvaa pehmentävää kadunvarsipuustoa, lehmuksia ja koivuja.

#### Maaperä

Pöyry Finland Oy on tehnyt tontin 2-29-4 maamassoja koskevan haitta-aineselvityksen (selostuksen liite 5). Kiinteistöllä tehdyissä tutkimuksissa maaperässä havaittiin paikoitellen haitta-aineiden kohonneita pitoisuuksia sekä sekalaista täyttöä ja rakennusjätettä. Tutkimuspisteessä Pt3 (0–0,5 m) lyijyn ja sinkin pitoisuudet ylittivät valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiset alemmat ohjearvot ja maaperä luokitellaan lievästi ko. metalleilla pilaantuneeksi. Lisäksi kynnsarvot ylittyivät lievästi lyijyn osalta yhdessä tutkimuspisteessä (Pt1 0,5–1 m) ja elohopean osalta yhdessä tutkimuspisteessä (Pt4 0,5–1 m). Muista näytteistä analysoidut haitta-aineiden pitoisuudet alittivat kynnsarvot. Haitta-aineita, täyttöä ja rakennusjätettä sisältäneet maa-ainekset eivät sijoitu kiinteistöllä tietyille rajatuille alueille, vaan niitä havaittiin eri puolilla tutkimusaluetta, noin 0–2,0 m syvyyksillä maanpinnasta. Alueen ympäristöherkkyyttä voidaan pitää nykytilanteessa melko matalana. Kiinteistö on toimitila-/toimistokäytössä. Havaitut

haitta-aineet sijoittuvat parkkipaikka-alueelle, asfalttipäällysteen alle, josta haitta-aineiden kulkeutumista ilmaan (lähinnä pölyäminen) ei tapahdu. Myös kulkeutuminen maaperässä arvioidaan nykytilanteessa vähäiseksi. Altistumista suoran ihokosketuksen, ruuansulatuselimistön tai hengitysilman välityksellä ei nykytilanteessa tapahdu. Altistuminen maaperässä havaituille haitta-aineille on mahdollista lähinnä maaperää kaivettaessa. Havaituista kohonneista metallipitoisuuksista ei arvioida nykytilanteessa aiheutuvan haitallisia ympäristö- tai terveysvaikutuksia. Mikäli alueen maankäyttö jatkuu nykyisen kaltaisena, alueella ei arvioida olevan tarvetta lisätutkimuksiin taikka maaperän puhdistustöihin.

Kuopion Energia Oy on hakemassa kaavamutosta tontille ja toimitilat on tarkoitus saneerata asuin/majoituskäyttöön sekä rakentaa alueelle uusia rakennuksia. Asuinkäytössä puhdistustarpeen arvioinnissa käytetään yleensä Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisia alempia ohjearvoja. Mikäli kiinteistö otetaan tulevaisuudessa asumiskäyttöön tai muuhun herkäksi luokiteltavaan maankäyttöön ja maaperää kaivetaan tai rakennustöitä tehdään alueilla, joilla esiintyy kohonneita haitta-aineiden pitoisuuksia tai jäteaineita, kiinteistöllä voidaan tarvita maaperän lisätutkimuksia ja puhdistustöitä. Kohteeseen soveltuva kunnostustoimenpide on haitta-aineita ja jäteaineita sisältävien maa-ainesten poistaminen rakennettavilta alueilta sekä poistettavien maa-ainesten toimittaminen asianmukaiseen jatkokäsittelyyn. Alueella ei arvioida olevan tarvetta maaperän puhdistustöihin, mikäli kynnysarvon tai alemman ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia sisältävät maa-ainekset jäävät piha- ja liikennealueiden (parkkipaikat, tms.) rakennekerrosten alle siten, että ympäristö- ja terveysriskit estyvät, ja mikäli rakentamiseen liittyen ei ole tarpeen tehdä kohonneita pitoisuuksia sisältäviin maa-massoihin tai jätetäyttöihin ulottuvaa kaivua tai massanvaihtoa. Mikäli maa-aineksia kaivetaan alueilla, missä maaperän haitta-ainepitoisuus ylittää kynnysarvon tai maaperä sisältää jäteaineita, syntyvät poistettavat kaivumassat ja jätteet tulee toimittaa vastaanottoaikaan, jolla on lupa ottaa vastaan kyseisiä aineksia. Puhdistustarvetta ja puhdistettavaa aluetta voidaan arvioida tarkemmin rakennussuunnitelmien valmistuttua ja ollessa käytettävissä.

Alueella tehtävissä kaivutöissä tulee jatkossa varautua maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseen ja pilaantuneiden maa-ainesten käsittelyyn. Mahdollisista kaivu- tai puhdistustöistä sekä massojen käsittelystä tulee sopia Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa. Tarvittaessa tulee ennen töiden aloittamista laatia ELY-keskukselle ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus pilaantuneen maan puhdistamisesta. Puhdistustavoitteet sekä tarvittavat määräykset maaperän puhdistuksesta määritellään lupaviranomaisen antamassa puhdistustyötä koskevassa päätöksessä.

### Pohjavesi

Pohjaveden taso vaihtelee Kallaveden pinnan ja sademäärien mukaan. Pohjavesi on nykyisen suojellun rakennuksen kellaritason yläpuolella. Tontilla on pohjaveden mittauspisteet, Kauppakadun varressa olevan pisteen minimi vesitaso on ollut + 82.38 ja maksimi +83.23, mittausväli on ollut 21.9.1996–2.5.2016. Kuopion Energian toimitalon sisäpihalla olevan pisteen minimi on ollut +82.63 ja maksimi +83.17, mittausväli on ollut vuosina 1989–1991. Pohjaveden alentamista pumppaamalla ei voida tehdä vanhojen rakennusten puupaalujen lahoamisvaaran vuoksi.



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan korttelirakenteeseen.

Tontti 2-29-2:



KUVA 3. VOIMALAITOS

Tontilla 2-29-2 on vuonna 1991 valmistunut, betonirakenteinen ja osittain punatiiliverhoiltu sähköasemarakennus (445 k-m<sup>2</sup>).

Tontti 2-29-4:



KUVA 4. VUONNA 1902 VALMISTUNUT PUUOSA





KUVA 5. VUONNA 1921 VALMISTUNUT PUNATIILINEN OSA

Tontilla 2-29-4 on vuosina 1902–1905 valmistunut puu-tiilirakenteinen ("puupää") rakennus (340 k-m<sup>2</sup>) ja siihen kiinteästi liittyvä, Juho Nykäsen suunnittelema, vuonna 1921 valmistunut punatiilinen konttori- ja makasiinirakennus (1 840 k-m<sup>2</sup>). Rakennukset toimivat Kuopion Energian toimistotiloina. Alun perin rakennukset ovat toimineet Savo-Karjalan tukkuliikkeen tiloina. Punatiilinen rakennusosa on ainoa punatiilistä konstruktivismia tavoitteleva kohde Kuopiossa.

QVIM Arkkitehdit Oy:n laatima rakennushistoriallisen selvitys on asiakirjoissa.

### 3.1.4 Maanomistus

Tontit ovat Kuopion kaupungin omistuksessa. Tontti 2-29-2 on vuokrattu Kuopion Sähköverkko Oy:lle (31.12.2047 asti) ja tontti 2-29-4 Kuopion Energia Oy:lle (31.12.2060 asti). Ympäröivät katualueet ovat Kuopion kaupungin omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

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

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

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

riympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

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

Erityisenä kokonaisuutena Kuopion rännikatuverkoston valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö on otettava huomioon kaikessa suunnittelussa. Rännikatujen mitta-kaava ja rakennushankkeilta edellytettävä kaupunkikuvallisesti laadukas arkkitehtuuri edistävät tavoitteiden toteutumista. Kaava-alue rajautuu Niemenkatuun ja Vahtivuorenkatuun, jotka sisältyvät vuonna 2009 valmistuneen luettelon valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (RKY 2009) kohteeseen Kuopion rännikatuverkko.

### Maakuntakaava

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

Tontilla 2-29-4 olevat rakennukset sisältyvät Kuopion seudun maakuntakaavan kulttuuriympäristöselvitykseen, Kuopion seudun kulttuuriympäristö seutukunnan vahvuudeksi, kohde 6.8.13 Energialaitos. Kohteen merkitys on maakunnallinen. Vaalimisperusteet: rakennushistoriallinen, historiallinen, maisemallinen. Liiketalot. Vanhimmita osiltaan rakennus on 1900-luvun alusta oleva liiketalo. Kohdekuvaus: Kahdesta rakennuksesta nikkarityylisen on suunnitellut S. Nandelstadh v. 1905 alun perin Savo-Karjalan tukku-liikkeeksi. Kaksikerroksisen rakennuksen pohjakerros on puhtaaksimuurattua tiiltä, toinen kerros puuta. Uudemman, julkisivuiltaan puhtaaksimuuratun, lähinnä rationalismia edustavan rakennuksen suunnitteli Juho Nykänen v. 1920. Kolmikerroksisen rakennuksen julkisivuissa tyylikeinoina ovat rakenteellisuutta korostavat pilasterit, ensimmäisessä kerroksessa harkkoveystä jäljittelevä tiilimuuraus.

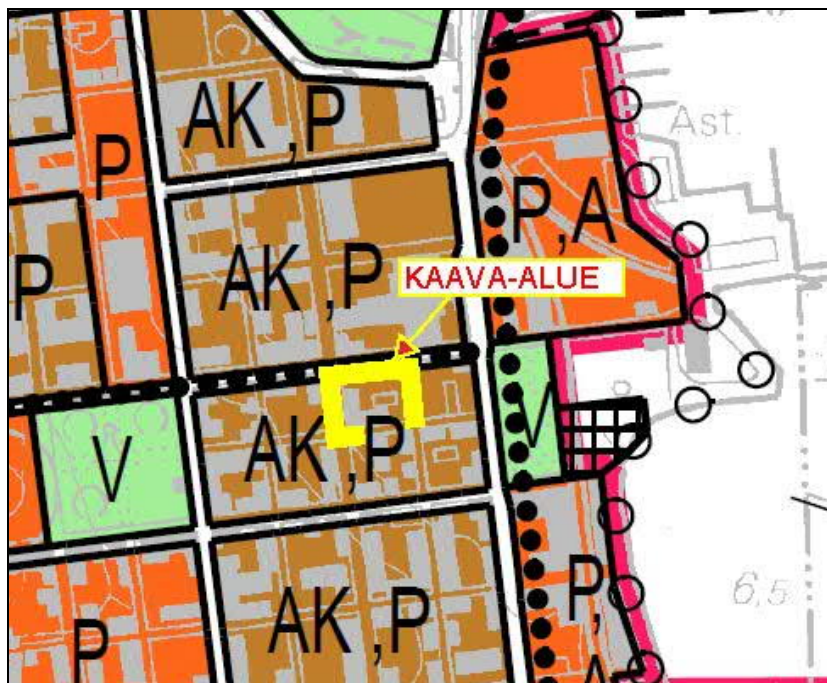
Pohjois-Savon maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Kaavassa ei ole varsinaisesti suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

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

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt, kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018, ja maakuntahallitus on tehnyt toimeenpanopäätöksen voimaantulosta 28.1.2019. Siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Toinen vaihe on käynnistynyt vuonna 2019.

### Yleiskaava

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa (kv 11.12.2000) suunnittelualue on palvelujen ja hallinnon aluetta sekä kerrostalovaltaista asuntoaluetta (P, AK). Tontilla 2-29-4 olevat rakennukset on merkitty rakennuksiksi, joiden säilyttäminen tutkitaan asema-kaavassa (sr-2). Yleiskaavamääräyksen 144 mukaan kyseessä on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaat kohteet, joka tulisi ainakin arvokkaimmilla osilta säilyttää.



KUVA 6. OTE KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVASTA

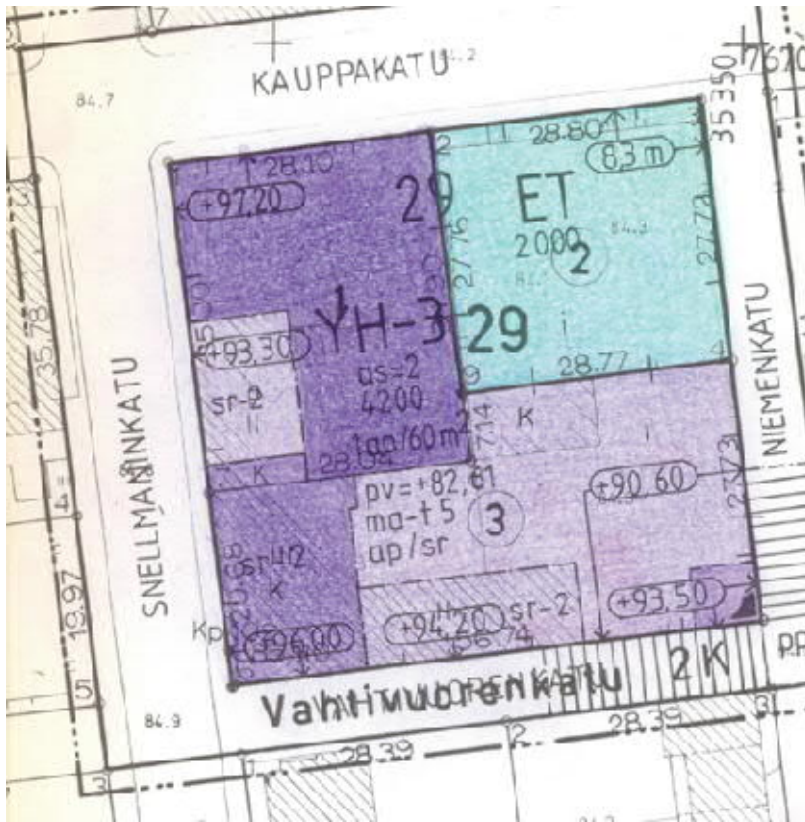
### Keskustan osayleiskaava

Keskustan osayleiskaava on valmisteilla. Osayleiskaavasta tulee oikeusvaikutteinen ja se tulee vahvistuessaan kumoamaan kaava-alueen osalta kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymän keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan.

## Asemakaava

Korttelissa 2-29 on voimassa ympäristöministeriön 28.2.1990 vahvistama asemakaava. Tontti 2-29-2 on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Rakennusoikeudeksi on merkitty numeerisesti 2 000 k-m<sup>2</sup> ja rakennuksen kadun puoleisten julkisivujen enimmäiskorkeudeksi 8,3 metriä.

Tontti 2-29-4 on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH-3), jolla uudisrakentamisessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennusten sopeuttamiseen muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöönsä. Kortteli on aidattava rakennuslautakunnan hyväksymällä puurakenteisella aidalla. YH-3-korttelialueen rakennusoikeudeksi on merkitty numeerisesti 4 200 k-m<sup>2</sup>, tontilla sallittujen asuntojen määräksi kaksi, autopaikkavaatimukseksi 1ap/60 m<sup>2</sup> ja pohjaveden likimääräiseksi korkeusasemaksi +82,61.



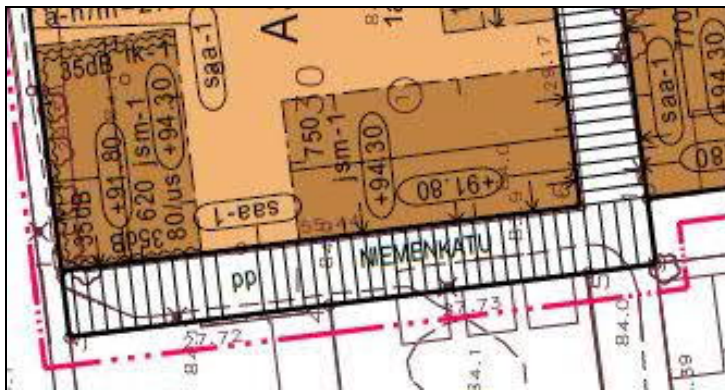
KUVA 7. OTE VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVASTA (YM 28.2.1990).

Tontilla 4 olevat rakennukset on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi (sr-2), joita ei ilman pakottavaa syytä saa hävittää ja joiden kellariin ja ullakolle saa sisustaa kerrosalaan luettavia tiloja. sr-2-rakennuksiin kohdistuvien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten historiallinen tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Kaavan autopaikka vaatimusta ei sovelleta kaavassa osoitettuihin säilytettäviin rakennuksiin (ap/sr). Lisärakentaminen on mahdollistettu tontin 4 sisäpihalle sekä Kauppa-

kadun ja Snellmaninkadun kulmaukseen ja Vahtivuoren ja Niemenkadun kulmaukseen. Kauppakadun ja Snellmaninkadun varrella uudisrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on merkitty +97,20. Vahtivuorenkadunkadun ja Niemenkadun varrella uudisrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on merkitty +90,60 ja rännikatujen kulmauksessa +93,50. Kulmauksessa on myös merkintä rakennusalan kulmapiste, josta lähtien on ainakin toista rakennusalan sivua pitkin rakennettava 9 metrin pituudelta rakennus tai umpiainen. Säilytettävien rakennusten (sr-2) julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on merkitty Vahtivuorenkadun varrella +94,20, Vahtivuorenkadun ja Snellmaninkadun kulmauksessa +96,00 ja Snellmaninkadun varrella +93,30. Niemenkadun puoleisella rakennusosalalla on merkintä (ma-t 5), mikä mahdollistaa osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevien työtilojen rakentamisen. Luku merkinnän yhteydessä osoittaa prosenteissa kyseisen työtilan osuuden rakennusoikeudesta. Ko. rakennusosalalla on myös merkintä i eli alueen osa, jonka kautta ajoneuvoliikenne viereiselle tontille tai alueelle on sallittu.

Kaava-alueeseen kuuluvalla Niemenkadun osalla on voimassa kaupunginvaltuuston 23.8.2004 hyväksymä asemakaava, jossa Niemenkatu on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi (pp).



KUVA 8. OTE VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVASTA (KV 23.8.2004).

### Muut selvitykset

Rakennushistoriaselvitys:

QVIM Arkkitehdit Oy on laatinut rakennushistoriaselvityksen (selostuksen liite 6) tontilla 2-29-4 olevista kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista.

Sähköasema:

Savonia-ammattikorkeakoulu Oy on tehnyt selvityksen muuntamon (tontti 2-29-2) säteilyvaikutuksista (selostuksen liite 7). Selvityksen mukaan suoritettujen kartoitusmittaukset eivät antaneet aihetta jatkomittauksille. Sähköaseman ympäriltä mitatut kentät ovat lähes olemattomia. Vaikka otettaisiin huomioon mittaasepävarmuuteen vaikuttavat tekijät (mm. laitteiston mittaasepävarmuus, kiinteät metalliset objektit mittapisteillä, virralliset autojen sähkötolpat, sääolosuhteet, parkkeeratut autot uloimmilla mittapisteillä), niin tästä huolimatta jäädään todella kauaksi kentänvoimakkuuksista, jotka työsuo-

jelumielessä velvoittaisivat työnantajaa toimiin, tai jotka olisivat millään tapaa haitaksi väestölle.

#### Ohjelmat ja tavoitteet:

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

**Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2020–2030** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 otettavaksi osaksi maankäytön suunnittelua. Kuopion ilmastopoliittisena visiona on saavuttaa ilmastoviisas Kuopio, joka on hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Ohjelma sisältää tavoitteiden lisäksi suunnitelman ja toimenpiteet ilmastomuutokseen sopeutumisesta ja varautumisesta. Tähän kaavatyöhön liittyviä tavoitteita sisältyy muun muassa osa-alueeseen Viisas liikkuminen ja sitä tukeva kaupunkirakenne.

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

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

**Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet -ohjelma** on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatko-toimenpide-ehdotuksineen. Tälle alueelle ei sinänsä sijoitu merkintöjä. Keskustan ruutukaava-alueen osalta ohjelmassa on kuitenkin todettu toimenpidesuosituksena muun muassa, että pääkatujen varsilla rakennukset ovat rännikatuihin verrattuna korkeampia ja rakentamistapa pelkistetymppää. Keskustan kaupunkikuvaa pyritään eheytt-



tämään. Rännikatujen mittakaava säilytetään ja sitä pidetään rakentamisen lähtökoh-  
tana korkeita rakennuksia välttämällä.

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

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

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

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

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

### Rakennusjärjestys

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



## Tonttijako ja -rekisteri

Tontti 2-29-2 (799 m<sup>2</sup>) on merkitty kiinteistörekisteriin 24.11.1937 ja tontti 2-29-4 (2 358 m<sup>2</sup>) 16.8.1990. Ympäröivät katualueet ovat kiinteistörekisterissä.

## Pohjakartta

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

## Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## Suojelupäätökset:

Kaava-alue rajautuu Niemenkatuun ja Vahtivuorenkatuun, jotka sisältyvät vuonna 2009 valmistuneen luettelon valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (RKY 2009) kohteeseen Kuopion rännikatuverkko. Inventointi on lainvoimainen ja otettu valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa (kv 11.12.2000) tontilla 2-29-4 olevat rakennukset on merkitty rakennuksiksi, joiden säilyttäminen tutkitaan asemakaavassa (sr-2). Yleiskaavamääräyksen 144 mukaan kyseessä on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaat kohteet, joka tulisi ainakin arvokkaimmilla osilta säilyttää.

Voimassa olevassa asemakaavassa (YM 28.2.1990) tontilla 2-29-4 olevat rakennukset on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi (sr-2), joita ei ilman pakotavaa syytä saa hävittää ja joiden kellariin ja ullakolle saa sisustaa kerrosalaan luettavia tiloja. sr-2-rakennuksiin kohdistuvien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten historiallinen tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

## **4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**

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

Kuopion Energia Oy on hakenut kortteliin 2-29 asemakaavan muutosta, joka mahdollistaisi kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksen esimerkiksi asumiseen ja majoitus- tai muuhun liiketoimintaan sekä ympäristöön sopivan täydennysrakentamisen.

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

Kuopion Energia Oy on 20.10.2016 hakenut omistamaansa kortteliin 2-29 asemakaavan muutosta, joka mahdollistaisi kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksen esimerkiksi asumiseen ja majoitus- tai muuhun liiketoimintaan sekä ympäristöön sopivan täydennysrakentamisen.

Asemakaavan muutostyö sisältyi kaupunginhallituksen hyväksymiin asemakaavoituksen vuosien 2017 ja 2018 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat alueen maan- ja kiinteistöjen omistajat, naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, DNA Itä- ja Keski-Suomi, Telia, Kanta-Kuopion Seura Ry, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhistys ry, Pohjois-Savon ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat – vastuualue ja kaupungin viranomaiset.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Kaavatyö sisältyy vuoden 2017 ja 2018 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan, työnumerolla 32. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 22.3.2017. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuitutuksen yhteydessä 27.3.–25.4.2017. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Aloituskokous asemakaavan muutoksen hakijan kanssa pidettiin 20.3.2017.

Vireilletuloaineisto (OAS, 2.3.2017) oli MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 27.3.–5.4.2017. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

Valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävänä 6.11.–7.12.2017. Aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskusten ympäristövastuualueelle, naapurikiinteistöille, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhistykselle sekä Kanta-Kuopion Seuralle. Valmisteluaineistosta ei nähtävänäoloaikana jätetty mielipiteitä. Sidosryhmille järjestettiin valmisteluvaiheen lausuntokokous 15.11.2017. Lausuntokokouksessa olivat edustettuina Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopion Vesi, Pohjois-Savon pelastuslaitos, kunnallistekninen suunnittelu, museotoimi ja Kuopion alueellinen rakennusvalvonta.

Lausuntokokouksessa esillä olleita vaihtoehtoja kommentoitiin seuraavasti:

#### Pohjois-Savon ELY-keskus

V-kerroksinen uudisrakennus pääkatujen kulmauksessa ei ole kaupunkikuvan kannalta hyväksyttävä ratkaisu. Muutoin valmisteluvaiheen vaihtoehdot ovat hyväksyttävissä. Pohdinnassa punatiilisen sr-rakennuksen sisäpuolisten osien, esim. portaikon, suojelu.

Vastine:

Lausuntokokouksen jälkeen on valmisteluvaiheen vaihtoehtoista A ja B kehitetty vaihtoehto E, jota esiteltiin ELY-kokouksessa 27.2.2018. Tällöin todettiin, että kaava voi edetä ehdotusvaiheeseen ja siinä vaiheessa pyydetään ELYn lausunto.

## Museotoimi

Rakennushistoriaselvitys on hyväksyttävä. Vaihtoehdot A ja B ovat hyväksyttäviä vaihtoehtoja, joskin VE A hieman paremmin kaupunkikuvaan sopiva. Vaihtoehdot C ja D peittävät ja turmelevat suojeltujen rakennusten pihanpuoleiset julkisivut.

Vastine:

Lausuntokokouksen jälkeen on valmisteluvaiheen vaihtoehdoista A ja B kehitetty vaihtoehto E.

## Kunnallistekninen suunnittelu

Jatkosuunnittelussa on syytä pohtia autopaikoitusta, kulkuvälien mitoitusta, polkupyöräpaikoitusta ja jätteenkeräyspisteen sijoitusta (jäteoperaattorin kanta). Liikennemelut ja sähköasemasta aiheutuva melua (värähtelyä, huminaa tms.) selvitettävä. Pohjavedenpinnantasoa huomioitava suunnittelussa.

Vastine:

Kulkuväylien mitoitus on tehty voimassa olevien normien mukaisesti. Auto- ja polkupyöräpaikat on järjestetty kaupunginhallituksen 11.12.2017 hyväksymän Kuopion keskustapysäköinnin yleissuunnitelman mukaisesti. Jätteenkeräyspiste sijoitus on jäteoperaattorin ohjeiden mukainen. Asemakaavaan tulee pohjavedenpinnantasoa koskeva asemakaavamääräys. Savonia-ammattikorkeakoulu Oy on tehnyt selvityksen muuntamon (tontti 2-29-2) säteilyvaikutuksista (selostuksen liite 7). Selvityksen mukaan sähköasema ei tuota Kuopion Energian pihan puolelle sellaisia sähkö- tai magneettikenttiä, jotka ylittäisivät millekään toimenpide- tai suositusrajoille. Paikan päällä tehtyjen havaintojen perusteella on todettu, että sähköasemasta ei aiheudu melua.

## Kuopion Vesi

Tontin mahdollinen jakaminen on olennainen tieto Kuopion Veden kannalta. Kunhan tonttien käyttötarkoitus selkiytyy, täsmentyy myös sen myötä myös vesihuollon tarpeet (esim. sprinklaus).

Vastine:

Kaavaehdotuksessa esitetyn ohjeellisen tonttijaon mukaan kortteliin muodostettaisiin kolme tonttia.

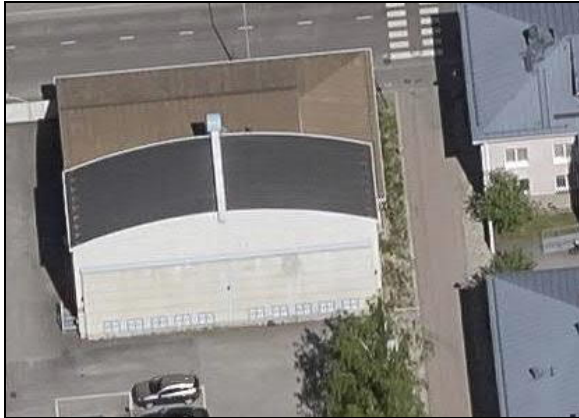
## Pelastuslaitos

Pääosa asioista ratkaistaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Sähköaseman räjähdysmahdollisuus/paineenpurkuseinän sijainti ja kaatumissuunta? Onko puutalon etäisyys pääkatujen kulmaukseen tulevasta uudisrakennuksesta normien mukainen.

Vastine:

Eteläpäädyn betoninen settipalkkiseinä ei kirjaimellisesti ole paineen purkuseinä. Sähköaseman kojeistot ovat kaasueristeisiä ja niiden osalta ei ole räjähdysvaaraa, joka tarvitsisi paineenpurkausreititä. Eteläpäädyn seinän takana on aseman päämuuntaja, joka on öljyeristeinen ja siten sen osalta on oltava riittävät etäisyydet paloturvallisuuden näkökulmasta. Muuntajassa on öljyä 12 400 kg eli noin 10 333 litraa. Nykyisten

turvallisuusmääräysten mukaisesti se edellyttää 10 metrin etäisyyttä syttyihin rakennuspintoihin. Niemenkadun ja Vahtivuorenkadun kulmaukseen tulevan rakennuksen etäisyys sähköaseman eteläpäädyistä on nykyisten turvallisuusmääräysten mukaisesti 10 m.



KUVA 9. PAINEENPURKUSEINÄ

Puutalon etäisyys pääkatujen kulmaukseen tulevasta uudisrakennuksesta on 4 metriä, minkä takia uuden kerrostalon seinä palo-osastoidaan tarvittavilta osin.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo sekä Pohjois-Savon ELY-keskus oli edustettuna valmisteluvaiheen lausuntokokouksessa 15.11.2017. Lausuntokokouksen jälkeen on valmisteluvaiheen vaihtoehdoista A ja B kehitetty vaihtoehto E, jota esiteltiin ELY-kokouksessa 27.2.2018. Tällöin todettiin, että kaava voi edetä ehdotusvaiheeseen ja siinä vaiheessa pyydetään ELY:n lausunto. Kaavatyöstä ei ole ollut tarpeen pitää viranomaisneuvottelua.

Kaavaehdotusaineistoa on muutettu tarkentuneiden toteutussuunnitelmien vuoksi 24.2.2022. Ennen sitä muutoksia on esitelty ELY-keskuksen ja Kuopion kulttuurihistoriallisen museon edustajille 2.3.2022. He totesivat tällöin, että esitetyt muutokset ehdotukseen ovat hyväksyttävissä eivätkä ne ole olennaisia, joten aineistoa ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

## 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa olevien rakennusten käyttötarkoituksen muutos esimerkiksi asumiseen ja majoitus- tai muuhun liiketoimintaan sekä mahdollistaa ympäristöön sopivan täydennysrakentaminen olevien rakennusten suojelutavoitteet huomioiden.

Toiminnallisia tavoitteita ovat olemassa olevan kaupunkirakenteen tukeminen ja alueen elinvoimaisuuden lisääminen.

### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksen kaupunkikuvallisena tavoitteena on kaupunkikuvaa eheyttävä ja kehittävä täydennysrakentaminen. Tämän lisäksi tavoitteena on yhdyskuntarakenteen taloudellinen ja kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen tehostamalla vajaasti rakennetun tontin käyttöä. Samalla tavoitteena on löytää arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ratkaisu nyt ohjelmoidulle uudisrakentamiselle, joka sopeutuu myös tontin säilytettävään rakennuskantaan.

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

### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa Snellmaninkadun ja Kauppakadun varren rakennusrivistöön sekä tontin säilytettävään rakennuskantaan. Samoin tulee huomioida olemassa olevasta rakennuskannasta avautuvat näkymät ja asumisviihtyisyys.

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

### 4.5.1 Valmisteluvaiheen vaihtoehdot

Valmisteluaineisto sisälsi neljä Qvim Arkkitehdit Oy:n laatimaa vaihtoehtoa:

**VE A:** asuin- ja liikekäyttö

**VE B:** asuin- ja liikekäyttö (korkeampi ve)

**VE C:** sovellettavissa hotelli-, opiskelija-asunto- ja hoiva-asumiskäyttöön

**VE D:** majoitus- ja hotellikäyttö, enemmän autopaikkoja

lisäksi em. vaihtoehdoista on muokattavissa

**VE E;** VE B (Kauppakadun puoli) ja VE C/D Vahtivuorenkadun puoli

Vaihtoehtojen pysäköinti:

Nykyisessä kaavassa on autopaikoituksen osalta normina 1ap/60 k-m<sup>2</sup> toimistokäytössä, normia ei sovelleta suojeltuihin rakennuksiin eli normi koskee vain uudisosia.

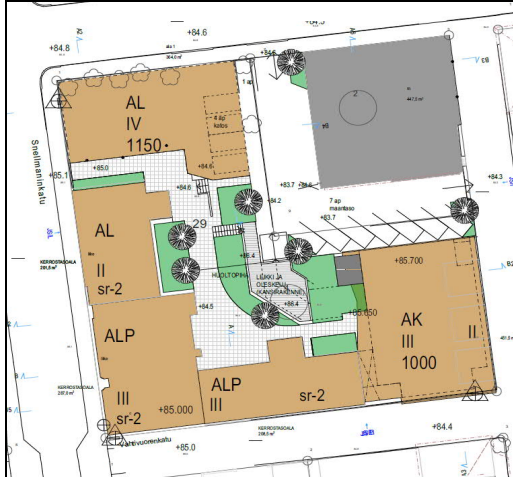
Uudessa suunnitelmassa on uudisrakennusten osalta asumisen autopaikkanormina käytetty 2 autopaikka kolmea asuntoa kohden ja vanhaan suojeltuun rakennukseen 1 ap/3 asuntoa. Liiketilojen osalta esitetään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>, mikä hieman helpottaisi liiketilojen toteutumista kaupunkikuvallisesti tärkeässä Kauppakadun ja Snellmaninkadun kulmassa. Hotellimajoitustoimintojen osalta esitetään normia 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>, joka olisi sama kuin on liiketiloille. Opiskelija-asuntojen osalta esitetään 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> ja hoiva/palveluasumiseen esitetään autopaikkanormia 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>. Suojelluille raken-

nuksille ei esitetä pysäköintipaikkavaatimusta tai että se on uudisosaa pienempi (vanhassa kaavassa ei vaatimusta). Suunnitelmissa on esimerkinomaisesti laskettu myös vanhalle rakennukselle jokin autopaikkanormi, yleisesti tällöin autopaikat eivät näyttäisi välttämättä mahtuvan kokonaisuudessaan tontille.

Pysäköintiä on esitetty olevan muuntamorakennuksen tontille maantasoon alueelle, johon ei voida sijoittaa varsinaista uudisrakentamista. Kortteliin on esitetty myös mahdollisuutta maanalaisen autohallin rakentamiseen, tämä edellyttää huomioitavaksi alueella olevan pohjaveden tason. Autohallin rakenteiden tulee olla vedenpitäviä pohjavesipinnan alapuolelle meneviltä osilta. Pohjaveden alentamista pumppaamalla ei voida tehdä vanhojen rakennusten puupaalujen lahoamisvaaran vuoksi. Mentäessä muuntamon lähelle on huomioitava huoltomahdollisuudet, joten autohallin tulee olla riittävän syvällä muuntamon vieressä, mikäli sen viereen rakennetaan. Samoin autohallin tulee kestää pelastusajoneuvon liikenne kulkuväylän kohdalla.

Niin asuinkäytössä kuin majoitusikäytössä voi olla tarve toteuttaa tontille enemmän pysäköintipaikkoja kuin em. normi edellyttäisi. Tällöin olisi tehtävä maanalainen autohalli kuvissa esitetystä laajempana. Laajin esitetty autohalli on VE C:n kellarin kuvassa katkoviivalla, mitä voidaan tarvittaessa soveltaa myös muihin malleihin, se edellyttää vedenpitävää rakennetta pohjaveden alapuolisilta osiltaan. Jo rakennetut rakennukset tekevät maanalaisen autohallin sijoittamisen tontille hankalaksi ja sen sisäiset järjestelyt tehoittomiksi ja kalliiksi, mikäli pyrittäisiin koko tontin kokoiseen autohalliin.

#### **VE A. Lisärakentaminen asuin-liiketiloja, matalampi vaihtoehto 4 krs:**



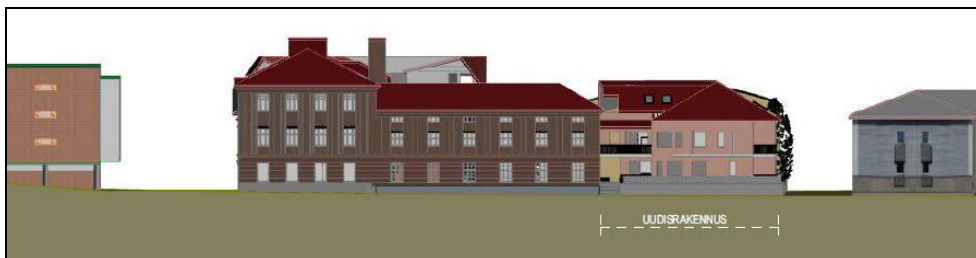
KUVA 10. VE A OTE ASEMAPIIRROKSESTA



KUVA 11. VE A KATUNÄKYMÄ SNELLMANINKADULLE



KUVA 12. VE A NÄKYMÄ LUOTEESTA



KUVA 13. VE A JULKISIVUPROJEKTIO VAHTIVUORENKADULLE



KUVA 14. VE A JULKISIVUPROJEKTIO SNELLMANINKADULLE



Vaihtoehdossa on esitetty uudisrakentamista Kauppakadun ja Snellmaninkadun kulmaan neljäkerroksisena massana sekä toinen uudisrakennusmassa Vahtivuorenkadun puolelle rännikatujen kulmaan 3–4 kerroksisena, joista ylin kerros sisäänvedettynä. Kauppakadun varteen on esitetty liiketilaa katutasoon, muilta osin on asuinrakentamista. Rakennusmassat on sovitettu ympäröivään rakennuskantaan kattomaailman avulla, vinot rakennusmassan leikkaavat kattopinnat antavat Kauppakadun puolelle nousevan suunnan kohti Vahtivuorta ja toimivat välittävänä tekijänä matalamman muuntamon sekä Snellmaninkadun puolella olevan neljäkerroksisen kerrostalon välillä. Julkisivumateriaalina on ajateltu olevan alimmassa kerroksessa tiilen tai keraamisen laatan, joka toimii jalustana ylemmälle rapattu pintaiselle osalle. Kadunpuolella parvekkeet ovat massan sisällä ja julkisivultaan käsitelty kuten ulkoseinät. Pihan puolella voi olla ulokeparvekkeita (myös vanhassa rakennuksessa on pihan puolella ulokeparveke). Rännikadun puolella Niemenkadun kulmassa oleva rakennus on massaltaan varsin pitkälle vastaava kuin on ollut Juho Nykäsen alkuperäisissä suunnitelmissa Niemenkadun puolen rakennusmassa, samoin liittymä vanhaan olevaan rakennukseen on periaatteratkaisuna samanhenkinen. Rännikadun puolella on jouduttu rakennusmassa viemään hieman irti katulinjasta, jotta 8 metrin vapaa tila saadaan toteutumaan huoneiden ikkunoiden eteen. Istutuslaatikot kuitenkin rajaavat tontin katutilaa heti rännikadun rajassa. Julkisivumateriaalina ovat tiili ja rappaus.

Uudisrakentamisen määrä 1 150 k-m<sup>2</sup> (Kauppakatu) ja 1 000 k-m<sup>2</sup> (Vahtivuorenkatu), yhteensä noin 2 150 m<sup>2</sup>. Uudisrakennukset ja säilytettävät rakennukset yhteensä 2 150 k-m<sup>2</sup> + 1 846 k-m<sup>2</sup> = 3 996 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikat:

Autopaikkatarve uusille asunnoille (2 ap/3 as) 30 as/20 ap, liiketiloille (1 ap/100 Km<sup>2</sup>) 94 k-m<sup>2</sup>/1 ap, yhteensä 21 autopaikkaa. Vaihtoehdon autopaikat ovat pihalla ja autohallissa. Pohjaveden pinta vaikuttaa autohallin sijoituskorkoon. Muuntamon pihalle on esitetty 7+1 ap sekä katokseen 4 ap ja autohalliin 12 ap, yhteensä 24 ap.

Suojelluille rakennuksille (1 846 m<sup>2</sup>) ei ole osoitettu autopaikkoja, koska autopaikkatarpeen sopiminen tältä osin kesken. Mikäli asunnoille suojeluissa rakennuksissa käytetään normia 1 ap/3 as, autopaikkatarve asunnoille olisi 5,67 ap (17 asuntoa) ja liiketiloilla (104 k-m<sup>2</sup>) normia 1ap/100 Km<sup>2</sup>, autopaikkatarve liiketiloille olisi 1 ap. Näin ollen suojeltujen rakennusten autopaikkatarve olisi 6,67 ap.

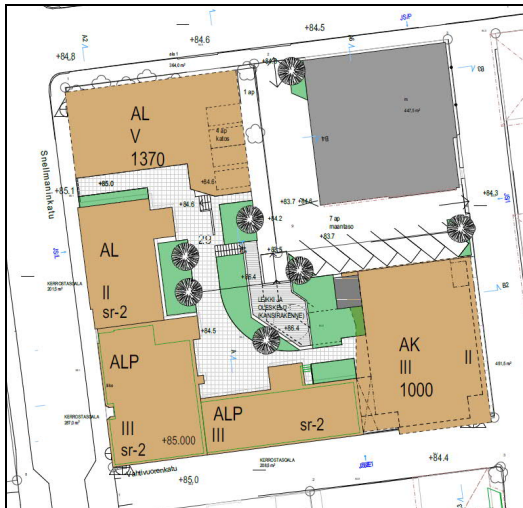
Uusien rakennusten ja suojeltujen rakennusten autopaikkatarve olisi yhteensä 28 ap (uudet rakennukset 21 ap ja suojellut rakennukset 7 ap). Neljä autopaikkaa olisi lunastettava kaupungilta.

#### VE A Vaikutukset

Kauppakadun ja Snellmaninkadun kulmaan sekä Vahtivuorenkadun puolelle rännikatujen kulmaan sijoittuvat uudisrakennukset muuttavat lähialueen kaupunkikuvaa sekä vaikuttavat lähinaapureiden näkymiin ja olosuhteisiin. Kauppakadun varrelle sijoittuva neljäkerroksinen uudisrakennus eheyttää kaupunkikuvaa täydentämällä Kauppakadun varren rakennusrivistöä. Rännikatujen kulmaukseen sijoittuva osin kolmekerroksinen uudisrakennus muodostaa rajaavan elementin ja porttiaiheen rännikatujen kulmauk-

seen. Vaihtoehdossa säilytettävät rakennukset säilyttävät kaupunkikuvallisen asemansa.

**VE B. Lisärakentaminen asuin-liiketiloija, korkeampi vaihtoehto Kauppakadun kulmassa, 5 krs.**



KUVA 15. VE B OTE ASEMAPIIRROKSESTA



KUVA 16. VE B KATUNÄKYMÄ SNELLMANINKADULLE



KUVA 17. VE B NÄKYMÄ LUOTEESTA



KUVA 18. VE B JULKISIVUPROJEKTIO VAHTIVUORENKADULLE



KUVA 19. VE B JULKISIVUPROJEKTIO SNELLMANINKADULLE

Vaihtoehdossa on esitetty uudisrakentamista Kauppakadun ja Snellmaninkadun kulmaan neljä-viisikerroksisena massana, sekä toinen uudisrakennusmassa Vahtivuorenkadun puolelle kuten VE A-mallissa. Kauppakadun varteen on esitetty liiketilaa katutasoon, muilta osin on asuinrakentamista. Rakennusmassat on sovitettu ympäröivään rakennuskantaan kattomaailman avulla, vinot rakennusmassan leikkaavat kattopinnat antavat Kauppakadun puolelle nousevan suunnan kohti Vahtivuorta ja toimivat välittävänä tekijänä matalamman muuntamon sekä Snellmaninkadun puolella olevan neljäkerroksisen kerrostalon välillä. Tässä mallissa Kauppakadun puolen julkisivupinta on varsin samalla korkeudella Snellmaninkadun kerrostalon kanssa ja pienentää sen hallitsevuutta katunäkymässä. Julkisivumateriaalina on ajateltu olevan alimmassa kerroksessa tiilen tai keraamisen laatan, joka toimii jalustana ylemmälle rapattupintaiselle osalle. Kadunpuolella parvekkeet ovat massan sisällä ja julkisivultaan käsitelty kuten ulkoseinät. Pihan puolella voi olla ulokeparvekkeita (myös vanhassa rakennuksessa on pihan puolella ulokeparveke). Rännikadun puolella kulmassa oleva rakennus on massaltaan varsin pitkälle vastaava kuin on ollut Juho Nykäsen alkuperäisissä

suunnitelmissa Niemenkadun puolen rakennusmassa, samoin liittymä vanhaan olevaan rakennukseen on periaateratkaisuna samanhenkinen. Rännikadun puolella on jouduttu rakennusmassa viemään hieman irti katulinjasta, jotta 8 metrin vapaa tila saadaan toteutumaan huoneiden ikkunoiden eteen. Istutuslaatikot kuitenkin rajaavat tontin katutilaa heti rännikadun rajassa. Julkisivumateriaalina ovat tiili ja rappaus.

Vaihtoehdon B osalta on realistinen toteutettavuus selkeästi parempi kuin on VE A-mallissa, koska rakennusoikeuden hieman suuremmalla määrällä on mahdollista kompensoida kattomuodon kalliimpaa hintaa. Kattomuodolla on sopeutettu rakennus ympäristöön.

Uudisrakentamisen määrä 1 370 k-m<sup>2</sup> (Kauppakatu) ja 1 000 k-m<sup>2</sup> (Vahtivuorenkatu), yhteensä noin 2 370 m<sup>2</sup>. Uudisrakennukset ja säilytettävät rakennukset yhteensä 2 370 k-m<sup>2</sup> + 1 846 k-m<sup>2</sup> = 4 216 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikat:

Autopaikkatarve uusille asunnoille (2 ap/3 as) 32 as / 21 ap, liiketiloille (1 ap/100 Km<sup>2</sup>) 94 k-m<sup>2</sup>/1 ap, yhteensä 22 autopaikkaa. Vaihtoehdon autopaikat ovat pihalla ja autohallissa. Pohjaveden pinta vaikuttaa autohallin sijoituskorkoon. Muuntamon pihalle on esitetty 7+1 ap sekä katokseen 4 ap ja autohalliin 12 ap, yhteensä. 24 ap.

Suojelluille rakennuksille (1 846 m<sup>2</sup>) ei ole osoitettu autopaikkoja, koska autopaikkatarpeen sopiminen tältä osin kesken. Mikäli asunnoille suojeluissa rakennuksissa käytetään normia 1 ap/3 as, autopaikkatarve asunnoille olisi 5,67 ap (17 asuntoa) ja liiketiloilla (104 k-m<sup>2</sup>) normia 1ap/100 Km<sup>2</sup>, autopaikkatarve liiketiloille olisi 1 ap. Näin ollen suojeltujen rakennusten autopaikkatarve olisi 6,67 ap.

Uusien rakennusten ja suojeltujen rakennusten autopaikkatarve olisi yhteensä 28 ap (uudet rakennukset 21 ap ja suojellut rakennukset 7 ap). Neljä autopaikkaa olisi lunastettava kaupungilta.

#### VE B Vaikutukset

Kauppakadun ja Snellmaninkadun kulmaan sekä vahtivuorenkadun puolelle rännikatujen kulmaan sijoittuvat uudisrakennukset muuttavat lähialueen kaupunkikuvaa sekä vaikuttavat lähinaapureiden näkymiin ja olosuhteisiin. Kauppakadun varrelle sijoittuva neljäkerroksinen uudisrakennus eheyttää kaupunkikuvaa täydentämällä Kauppakadun varren rakennusrivistöä. Rännikatujen kulmaukseen sijoittuva osin kolmekerroksinen uudisrakennus muodostaa rajaavan elementin ja porttiaiheen rännikatujen kulmaukseen. Vaihtoehdossa säilytettävät rakennukset säilyttävät kaupunkikuvallisen asemansa.

**VE C, Vahtivuorenkadun puolelle on suunniteltu hotelli-majoitustoimintoja:  
83 hotellihuonetta, ravintolatilat, kokouskabinetit, sisäpiha**



KUVA 20. VE C OTE ASEMAPIIRROKSESTA



KUVA 21. VE C KATUNÄKYMÄ SNELLMANINKADULLE



KUVA 22. VE C NÄKYMÄ LUOTEESTA



KUVA 23. VE C JULKISIVUPROJEKTIO SNELLMANINKADULLE



KUVA 24. VE C JULKISIVUPROJEKTIO KAUPPAKADULLE

Vaihtoehdossa on esitetty vanhoihin suojeltuihin rakennuksiin sekä Vahtivuorenkadun puolen uudisosaan mahdollisuutta sijoittaa majoitustoimintaa (hotelli), palvelu/hoiva-asumista tai opiskelija-asuntoja. Myös pihalle on suunniteltu laajennusta, sisäpihaa, jonka ympärille uudisosa kietoutuu. Hotellin osalta joudutaan toteuttamaan laajempi maanalainen pysäköintihalli, joka tarvittaessa ulotetaan muuntamon tontin puolelle myös; hoiva-asuminen ja opiskelija-asunnot eivät edellytä niin suurta maan-alaista rakentamista. Tässä vaihtoehdossa mahdollinen yhteistyökumppani tulisi osallistumaan jatkosuunnitelmien kommentointiin. Uudisrakentamisen määrä 1 150 k-m<sup>2</sup> (Kauppakatu) ja 1 500 + 200 k-m<sup>2</sup> hotellitoimintaa (Vahtivuorenkatu), yhteensä noin 2 850 m<sup>2</sup>. Uudisrakennukset ja säilytettävät rakennukset yhteensä 2 850 k-m<sup>2</sup> + 1 846 k-m<sup>2</sup> = 4 696 k-m<sup>2</sup>.

#### Autopaikat:

Autopaikkatarve asuinliikerakennus: uusille asunnoille (2 ap/3 as) 14 as/9,33 ap, liiketiloille (1 ap/100 Km<sup>2</sup>) 94 k-m<sup>2</sup>/1 ap, yhteensä 10 autopaikkaa. Autopaikkatarve hotellitoiminta: uudisrakennus (1 ap/ 100 k-m<sup>2</sup>) 1 500 k-m<sup>2</sup>/15 ap. Suojeltujen rakennusten maanpäälliset osat (1 ap/100 k-m<sup>2</sup>) 1846 k-m<sup>2</sup>/18,46 ap.

Uusien rakennusten ja suojeltujen rakennusten autopaikkatarve olisi yhteensä 43 ap (uudet rakennukset 25 ap ja suojellut rakennukset 18 ap).

Vaihtoehdon autopaikat ovat pihalla ja autohallissa. Pohjaveden pinta vaikuttaa autohallin sijoituskorkoon. Muuntamon pihalle on esitetty 6+1 ap sekä katokseen 3 ap ja hotellin autohalliin 22 ap, yhteensä. 32 ap. Yksitoista autopaikkaa olisi lunastettava kaupungilta.

#### VE C Vaikutukset

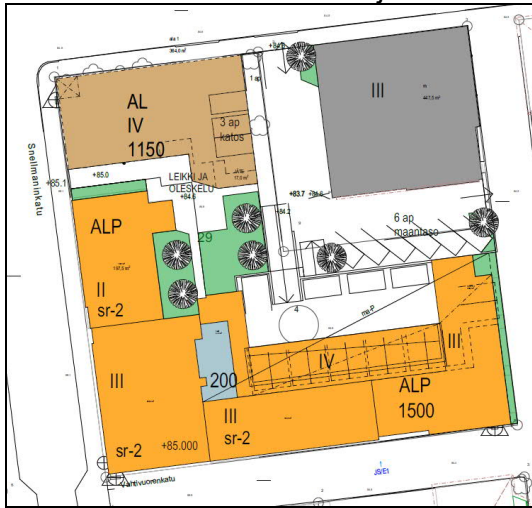
Kauppakadun ja Snellmaninkadun kulmaan sekä Vahtivuorenkadun puolelle rännikatujen kulmaan sijoittuvat uudisrakennukset muuttavat lähialueen



kaupunkikuvaa sekä vaikuttavat lähinaapureiden näkyisiin ja olosuhteisiin. Kauppakadun varrelle sijoittuva neljäkerroksinen uudisrakennus eheyttää kaupunkikuvaa täydentämällä Kauppakadun varren rakennusrivistöä. Rännikatujen kulmaukseen sijoittuva osin kolmekerroksinen uudisrakennus muodostaa rajaavan elementin ja porttiaiheen rännikatujen kulmaukseen. Vaihtoehdossa säilytettävät rakennukset säilyttävät kaupunkikuvallisen asemansa.

### **VE D, Vahtivuorenkadun puolelle suunniteltu hotelli-majoitustoimintoja:**

Mikäli vanha tiiliosa ja uudisosa ovat hotellikäytössä, saadaan hotellihuoneita n. 64 kpl. Mikäli myös ns. "puupää" otetaan hotellikäyttöön, lisääntyy n. 11 huonetta, tällöin yhteensä n. 75 hotellihuonetta. Huonelukumäärään vaikuttaa tarvittava huonekoko ja mahdollisten sviittien määrä ja koko.



KUVA 25. VE D OTE ASEMAPIIRROKSESTA



KUVA 26. VE D KATUNÄKYMÄ SNELLMANINKADULLE

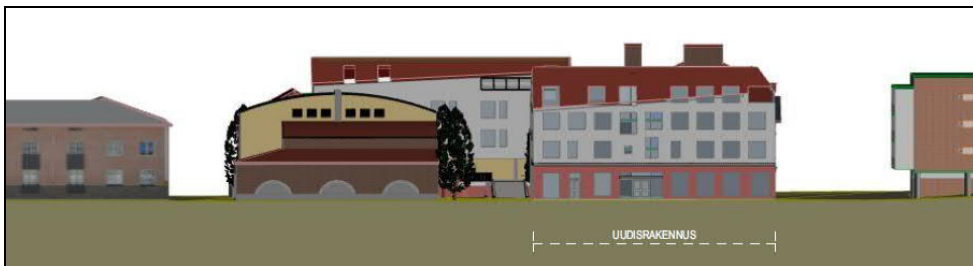




KUVA 27. VE D NÄKYMÄ LUOTEESTA



KUVA 28. VE D JULKISIVUPROJEKTIO SNELLMANINKADULLE



KUVA 29. VE D JULKISIVUPROJEKTIO KAUPPAKADULLE

Vaihtoehdossa on esitetty vanhoihin suojeltuihin rakennuksiin sekä Vahtivuorenkadun puolen uudisosaan mahdollisuutta sijoittaa majoitustoimintaa (hotelli). Hotelli on edellä selostettua VE C-mallia pienempi, jotta vastaavasti saadaan enemmän pysäköintipaikkoja tontille. Pysäköintiä on kellarin autohallissa sekä 1 kerroksen tasolla, osin katoksessa, osin pihakannella. Tässä on autohalli sijoitettu pohjavesipinnan yläpuolelle, jolloin autohallin rakenteet olisivat yksinkertaisemmat, mutta vastaavasti kerrokseen tulee enemmän tasoeroja korkosovitusten vuoksi. Tässä vaihtoehdossa mahdollinen yhteistyökumppani tulisi osallistumaan jatkosuunnitelmien kommentointiin.

Uudisrakentamisen määrä 1 150 k-m<sup>2</sup> (Kauppakatu) ja 1 500 + 200 k-m<sup>2</sup> hotellitoimintaa (Vahtivuorenkatu), yhteensä noin 2 850 m<sup>2</sup>. Uudisrakennukset ja säilytettävät rakennukset yhteensä 2 850 k-m<sup>2</sup> + 1 846 k-m<sup>2</sup> = 4 696 k-m<sup>2</sup>.

## Autopaikat:

Autopaikkatarve asuinliikerakennus: uusille asunnoille (2 ap/3 as) 14 as/9,33 ap, liiketiloille (1 ap/100 Km<sup>2</sup>) 94 k-m<sup>2</sup>/1 ap, yhteensä 10 autopaikkaa.

Autopaikkatarve hotellitoiminta: uudisrakennus (1 ap/100 k-m<sup>2</sup>) 1 225 k-m<sup>2</sup>/12,25 ap. Suojeltujen rakennusten maanpäälliset osat (1 ap/100 k-m<sup>2</sup>) 1846 k-m<sup>2</sup>/18,46 ap.

Uusien rakennusten ja suojeltujen rakennusten autopaikkatarve olisi yhteensä 40 ap (uudet rakennukset 22 ap ja suojellut rakennukset 18 ap).

Vaihtoehdon autopaikat ovat pihalla ja autohallissa. Muuntamon pihalle on esitetty 6+1 ap sekä katokseen 3 ap, hotellin autohalliin 23 ap ja 1. kerroksen tasolle 17 ap, yhteensä 50 ap. Tässä mallissa hotellille liiketiloineen jäisi käyttöön 40 ap ja 10 autopaikkaa jää Kauppakadun asuin-liiketalolle.

## VE D Vaikutukset

Kauppakadun ja Snellmaninkadun kulmaan sekä Vahtivuorenkadun puolelle rännikatujen kulmaan sijoittuvat uudisrakennukset muuttavat lähialueen kaupunkikuvaa sekä vaikuttavat lähinaapureiden näkymiin ja olosuhteisiin. Kauppakadun varrelle sijoittuva neljäkerroksinen uudisrakennus eheyttää kaupunkikuvaa täydentämällä Kauppakadun varren rakennusrivistöä. Rännikatujen kulmaukseen sijoittuva osin kolmekerroksinen uudisrakennus muodostaa rajaavan elementin ja porttiaiheen rännikatujen kulmaukseen. Vaihtoehdossa säilytettävät rakennukset säilyttävät kaupunkikuvallisen asemansa.

## VE E

Viidennessä vaihtoehdossa on Kuopion Energian toimitalon ja Vahtivuorenkadun puolen osa tontista VE C:n tai D:n mukainen, ja Kauppakadun puoli vaihtoehdon VE B:n mukainen. Tästä ei ole omia havainnekuvia, vaan se on em. vaihtoehtojen sekoitus.

## Muuntamon tontti

Muuntamorakennuksen tonttia on kasvatettu muuntamoiden huoltotarpeen ja suojaetäisyyksien vuoksi. Uusi mitta sähköaseman seinästä tontin rajaan on n. 10 m. Niemenkadun puolella jää sähköaseman ja Kuopuksen opiskelija-asuntolan väliin n. 7,1 m. Tontille on esitetty maantasopysäköintiä, sisäänajo Kauppakadulta ja poistuminen Niemenkadun puolelta, eli rännikadun kautta, liikenne olisi näin yksisuuntainen. Katusuunnittelun kanssa on selvitettävä prosessin aikana, onko liittymä toteutettavissa. Hakijan puolelta ratkaisu on tontinkäytön kannalta toimiva ja mahdollistaa enemmän autopaikkoja muuten tyhjäksi jäävälle muuntamon suoja-alueelle, jonne ei voi tehdä suurempia istutuksia tai oleskelualueita. Sähköaseman tontilla on rakennusoikeutta 1 000 m<sup>2</sup>.

## 4.5.2 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

### 4.5.2.1 Ensimmäinen ehdotusaineisto

Kaavan ensimmäinen ehdotusaineisto laadittiin valmisteluaineistosta saatujen kannanottojen, mielipiteiden ja käytyjen neuvottelujen sekä käsittelyjen pohjalta. Kaavan lähtökohdaksi otettiin valmisteluvaiheen vaihtoehtoista A ja B kehitetty vaihtoehto E, jossa on esitetty uudisrakentamista Kauppakadun ja Snellmaninkadun kulmaukseen sekä Niemenkadun ja Vahtivuorenkadun kulmaukseen. Laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä on 15.3.2018 puoltanut vaihtoehdon E mukaista ratkaisua, jossa Kauppakadun ja Snellmaninkadun kulmaukseen sijoittuva viisikerroksinen uudisrakennus on Kauppakadun puolella räystäskorkeudeltaan kolmekerroksinen. Rakennuksen neljäs kerros on pääosin sisäänvedetty ja viides kerros sijoittuu viiston kattopinnan taakse. Snellmaninkadun puolelta rakennus on räystäskorkeudeltaan neljäkerroksinen ja viides kerros sijoittuu viiston kattopinnan taakse. Niemenkadun ja Vahtivuorenkadun kulmaukseen sijoittuva kolmekerroksinen uudisrakennus on räystäskorkeudeltaan kaksikerroksinen ja kolmas kerros sijoittuu viiston kattopinnan taakse. Kauppakadun varteen on esitetty liiketiloja katutasoon, muilta osin uudisrakennukset tulevat asuinkäyttöön. Oleviin säilytettäviin rakennuksiin on suunniteltu hotellitoimintaa.



KUVA 30. VE E NÄKYMÄ POHJOISESTA

Suunnittelualueen rakenne noudattaa maakuntakaavan, yleiskaavan sekä valmisteilla olevan keskustan osayleiskaavan tavoitteita ja periaatteita.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusien rakennusten sijoittaminen Kauppakadun ja Snellmaninkadun sekä Niemenkadun ja Vahtivuorenkadun kulmauksiin. Pääkatujen risteykseen, rakentamattomalle korttelin osalle ja rännikatujen risteykseen tulevat uudisrakennukset täydentävät kaupunkikuvaa ja rajaavat katutilaa. Rakennusmassat on sovitettu ympäröivään rakennuskantaan kattomaailman avulla, vinot rakennusmassan leikkaavat kattopinnat antavat Kauppakadun puolelle nousevan suunnan kohti Vahtivuorta ja toimivat välittävänä tekijänä matalamman muuntamon sekä Snellmaninkadun puolella olevan neljäkerroksisen kerrostalon välillä.

Kauppakadun puolen julkisivupinta on jokseenkin samalla korkeudella Snellmaninkadun kerrostalon kanssa ja pienentää sen hallitsevuutta katunäkymässä. Julkisivumateriaalina on ajateltu olevan alimmassa kerroksessa tiili tai keraaminen laatta, joka toimii jalustana rapattupintaiselle ylemmälle osalle. Kadun puolella parvekkeet ovat massan sisällä ja julkisivultaan käsitelty kuten ulkoseinät. Pihan puolella voi olla ulokeparvekkeita (myös vanhassa rakennuksessa on pihan puolella ulokeparveke).



KUVA 31. VE E NÄKYMÄ ETELÄSTÄ

Rännikadun puolella kulmassa oleva rakennus on massaltaan hyvin pitkälle vastaava kuin on ollut Juho Nykäsen alkuperäisissä suunnitelmissa Niemenkadun puolen rakennusmassa, samoin liittymä vanhaan olevaan rakennukseen on periaateratkaisuna samanhenkinen. Rännikadun puolella on jouduttu rakennusmassa viemään hieman irti katulinjasta, jotta kahdeksan metrin vapaa tila saadaan toteutumaan huoneiden ikkunoiden eteen. Istutuslaatikot kuitenkin rajaavat tontin katutilaa heti rännikadun rajassa. Julkisivumateriaalina ovat tiili ja rappaus.

Rakennusten tarvitsemat leikki- ja oleskelutilat sekä auto- ja polkupyöräpaikat toteutetaan tonteille. Autopaikat ovat pihalla ja autohalleissa. Autopaikat sijoittuvat kahteen kerrokseen, alempi on lähellä vanhan rakennuksen kellarin korkoa, toinen kerros on nykyistä pihatasoa ylempänä. Sähköaseman tontille voidaan tehdä tarvittaessa luiska. Luiskan on oltava siirrettävissä oleva, esim. metallirakenteinen elementti, jotta mahdollisen muuntamon sisäosan vaihtotyön yhteydessä voidaan väliaikaisesti nostaa pois työtilan saamiseksi. Pohjaveden pinta vaikuttaa autohallin sijoituskorkoon. Muuntamon pihalle on esitetty 9+1 ap, asuinrakennuksen autohalliin 3 ap sekä kellarin autohalliin 20 ap ja ensimmäisen kerroksen tasolle (osin avoin) 11 ap, yhteensä 44 ap. Sähköaseman tontilta on sallittu suuntaisliittymä tontilta Niemenkadun kautta Snellmanninkadulle. Tonttien pääasiallinen kaksisuuntainen liittymä sijoittuu Snellmanninkadulle. Polkupyöräpaikkoja on esitetty 80 kpl, josta katettuja 58 kpl ja pihapaikkoja 22 kpl.



Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 5.9.2018. Muutosehdotus oli nähtävänä 10.9.–11.10.2018. Pohjois-Savon ELY-keskus ja ympäristönsuojelupalvelut ilmoittivat, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen. Muutosehdotuksesta ei saatu muita lausuntoja eikä siitä jätetty muistutuksia.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavamuutosehdotuksen 22.10.2018. Maankäytösopimuksen viivästymisen ja toteutussuunnitelmien muuttumisen vuoksi kaavanmuutos ei edennyt valtuustoon hyväksymiskäsittelyyn. Toteutussuunnitelmien tarkennuttua kaavamuutosehdotukseen on 24.3.2022 tehty muutoksia, jotka koskevat vähäisessä määrin uudisrakentamisen rakennusala ja korkeutta, melumääräyksiä sekä julkisivumateriaaleja.

#### 4.5.2.2 Muutettu ehdotusaineisto 24.3.2022

Alueen toteutussuunnitelmat ovat tarkentuneet sen jälkeen, kun kaupunginhallitus hyväksyi 22.10.2018 kaavaehdotuksen. Rännikatujen (Vahtivuorenkatu ja Niemenkatu) risteuksen puoleinen uudisrakennus on kokonaiskonseptin vuoksi tarkoitettu asuinrakentamisen sijaan viereisiin majoitustiloihin liittyvänä hotellirakennuksena. Hotellikäyttö aiheuttaa pieniä muutoksia rakennuksen massoitteeluun ja sitä kautta kaavaan merkittävään rakennusalaan ja korkeusmerkintöihin. Lisäksi korkeusasematarkistusten vuoksi kaikki kaava-alueen korkeusasemamerkinnot tarkistetaan vastaamaan oikeaa koordinaatistoa, mikä tarkoittaa noin 40 cm:n korotusta. Kyseinen korotus on tekninen korjaus eikä vaikuta rakennusten aiempaan toteutusmalliin. Melumääräysten tarpeellisuus on tarkistettu ja kaavasta on poistettu tarpeettomat määräykset.



KUVA 32. NÄKYMÄ KAUPPAKADULTA LÄNTEEN PÄIN

Pääkäyttötarkoituserkinnässä AKP-1 suojelurakennusten osalle ei määritetä ensimmäisen kerroksen ikkunoiden vähimmäiskorkeutta katutasosta, vaatimus koskee vain uudisrakentamista. Tällä turvataan suojelurakennusten julkisivujen säilyminen ennallaan. Lisäksi edellytetään, että pääkatujen varsilla uudisrakennuksen julkisivun tulee olla rapattu, elementtisaumoja ei saa olla näkyvissä. Muita julkisivumateriaaleja on esitetty sitovassa rakentamistapaohjeessa.



KUVA 33. NÄKYMÄ SNELLMANINKADULTA ETELÄÄN PÄIN

Kaupunginhallituksen 22.19.2018 hyväksymään kaavamuutosehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- rännikatujen risteyksen uudisrakennuksen III-kerroksista rakennusmassaa on laajennettu ja vastaavasti katujen varren II-kerroksista massaa kavennettu
- samaisen uudisrakennuksen III-kerroksisen rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema +96.40 on nostettu korkeusasemaan +98.30, jotta ylimpään kerrokseen saataisiin sijoitettua vaatimukset täyttävät hotellihuoneet sekä tekniset tilat
- kaikki korkeusasemamerkinnot on muutettu vastaamaan nykyistä koordinaatistoa
- pihan puoleista rakennusala on muutettu vähäisessä määrin ja rakennusoikeudet merkitty sen mukaisesti, rakennusoikeutta ei ole nostettu
- pääkäyttötarkoituksmerkinnässä AKP-1 vaatimus ensimmäisen kerroksen asuntojen ikkunoiden vähimmäiskorkeus katutasosta koskee vain uudisrakentamista ja pääkatujen varren uudisrakennusten julkisivuksi on määritetty rappaus, elementtisaumoja ei saa olla näkyvissä; lisäksi sitovaan rakentamistapaohjeeseen on lisätty julkisivumateriaalien määrätykset
- melumääräykset 35 dB ja ra-16/35 dB on poistettu tarpeettomina sr-rakennuksista ja rännikadun risteyksen uudisrakennuksesta.

## 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 5.1 Kaavamuutoksen rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3 553 m<sup>2</sup>. Suunnittelualueella on korttelialuetta 3 157 m<sup>2</sup> ja katualuetta 396 m<sup>2</sup> (kts. asemakaavan muutoksen seurantalomake 1).

Uudisrakentamisen määrä pääkatujen risteyksessä on 1 500 k-m<sup>2</sup> sekä hotellin laajenus rännikatujen risteyksessä uudisrakennuksena 1 300 k-m<sup>2</sup>, yhteensä noin 2 800 k-m<sup>2</sup>. Säilytettävät rakennukset yhteensä 2 000 k-m<sup>2</sup> + 450 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakennukset ja säilytettävät rakennukset ovat yhteensä 5 250 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta e=2.40. Lisäksi tontilla 29-5 olevan muuntamon rakennusoikeus on 1 000 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta e=1.03.

Autopaikka- ja pyöräpaikkavaatimukset perustuvat kaupunginhallituksen 11.12.2017 hyväksymään Keskustapysäköinnin yleissuunnitelman keskustavyöhykettä koskeviin linjauksiin:

- 2 autopaikkaa 3 asuntoa kohti (2 ap/3 as)
- 1 autopaikka 80 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1 ap/80 Km<sup>2</sup>)
- 1 autopaikka 80 matkailu- ja majoitustilan kerrosneliometriä kohti (1 ap/80 Rm<sup>2</sup>)
- 1 autopaikka 140 palveluasumistilojen kerrosneliometriä kohti (1 ap/140 Pm<sup>2</sup>)
- 1 autopaikka 220 opiskelija- tai vastaavien asumistilojen kerrosneliometriä kohti (1 ap/O-1 m<sup>2</sup>)
- 1 pyöräpaikka 30 asuntokerrosalaneliometriä kohti (1 pp/30 Am<sup>2</sup>)
- 1 pyöräpaikka 50 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1 pp/50 Km<sup>2</sup>)
- 1 pyöräpaikka
- 1 pyöräpaikka 40 palveluasumistilojen kerrosneliometriä kohti (1 pp/ 40 Pm<sup>2</sup>)
- 1 pyöräpaikka 25 opiskelija- tai vastaavien asumistilojen kerrosneliometriä kohti (1 pp/25 O-1m<sup>2</sup>)
- 75 prosenttia tonttia varten vaadittavista asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan (pp-ka/A75).

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

Auto- ja polkupyöräpaikkoja alueelle on tarkoitus toteuttaa seuraavasti:

- asuinliikerak. Kauppakatu, liike 110 kem<sup>2</sup> / 80=1,38 ap., asuntoja 16 kpl, joille ap tarve 10,7 ap. Huoneistoala 837 m<sup>2</sup>, asuntojen keskikoko 52,3 m<sup>2</sup>. yht:12,08 ap.
- Niemenkadun puolen hotelli, kerrosala 1300 kem<sup>2</sup> / 80 = 16,25 ap.
- vieraspaikat sisältyvät mitoitusnormiin keskustavyöhykkeellä
- vanhalle suojellulle osalle rakennusoikeudellinen kerrosala 2260, suojelun vuoksi normiksi 1ap/120 kem<sup>2</sup> -> 18,83 ap.
- yhteensä ap.tarve 47,16 ap. = 47 AP
- yhteiskäyttöautoa ja laadukas pyöräpysäköinti, enimmäiskevennys 20% = 9,4 ap. Tavoitellaan n. 5 % vähennystä -2 ap
- hotellin ja liiketilan autopaikat vuorokäytössä -> 45 ap tarve, joka täyttyy
- HUOM! Hotellille 33 ap, asunnoille 12 ap.

Muuntamon pihalle tulee 10 autopaikkaa, asuinrakennuksen alle 4, kellarin autohalliin 23 sekä 1. kerrokseen pihatasolle 8 autopaikkaa, yhteensä 45 paikkaa.



- asuntojen osalta pyöräpaikkatarve on arvio  $1110\text{k-m}^2 / 30 = 37$  pp
  - liiketilojen osalta  $110\text{k-m}^2 / 50 = 2,2$  pp
  - hotellin osalta henkilökuntaan perustuva mitoitus  $2 \times 0,5\text{pp/työntekijä} = 1$  pp, vieraille 11 pp yht. 12 pp
  - YHT. 51,2 pp = 51 pp
- pyöräpaikkoja 51 kpl, joista katettuja 36 kpl ja pihapaikkoja 15 kpl.

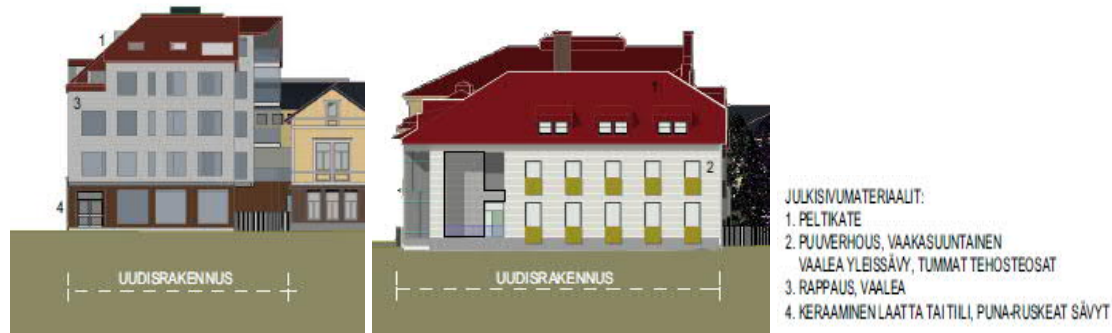
### 5.1.2 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu ruutukaavakeskustan palveluihin.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavoituksen ja hankkeen suunnittelijan kesken on käyty useita neuvotteluja hankkeen rakentamistapaohjeen laadinnan aikana. Tällöin on luotu ne suojelulliset, kaupunkikuvalliset ja kaupunkirakenteelliset tavoitteet, joiden pohjalta hanketta voidaan viedä eteenpäin.

Uudisrakennusten osalla ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoillä ja -määräyksillä, kuten julkisivuja ja parvekkeita koskevilla määräyksillä ja merkinnöillä, jotka määrittävät rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan sekä rakennusten vesikaton ylimmän korkeusaseman (kts. myös kohta 5.6).



KUVA 34. OTE RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

Uudisrakennuksen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pääkatujen varsilla uudisrakennuksen julkisivun tulee olla rapattu, elementtisaumoja ei saa olla näkyvissä. Rakentamistapaohjeessa esitetään, että rännikatujen varsille (Vahtivuorenkatu, Niemenkatu) toteutetaan vaakasuuntainen puujulkisivu (vaalea yleissävy, tummat tehosteosat) ja maantasokerroksen julkisivumateriaali on keraaminen laatta tai tiili (punaruskeat sävyt). Pääkäyttötarkoituksmerkinnässä AKP-1 suojelurakennusten osalle ei määritetä ensimmäisen kerroksen ikkunoiden vähimmäiskorkeutta katutasosta, vaatimus koskee vain uudisrakentamista. Tällä turvataan suojelurakennusten julkisivujen säilyminen ennallaan.

Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan myös kiinnittämällä huomiota alueelle tulevaan rakentamiseen ja

sen toteutuksen suunnittelutasoon. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä, jonka pohjana on alueelle laadittu ehdottomasti noudatettava rakentamistapaohje (rto-2). Rakennustapaohjeena toimii selostuksen liitteenä 3 oleva havainneaineisto.

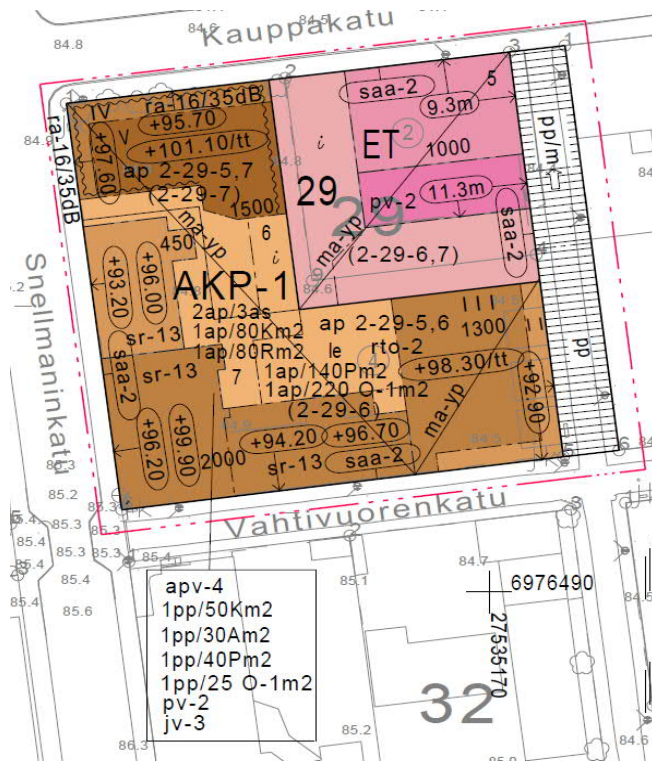
### 5.3 Aluevaraukset

Asemakaavan muutokartta merkintöjen selityksineen on liitteenä 2.

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### Asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialue (AKP-1)

Tonttien 29-6 ja 7 käyttötarkoitukseksi on merkitty asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialue (AKP-1), jolla uudisrakennuksen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pääkatujen varsilla uudisrakennuksen julkisivun tulee olla rapattu, elementtisaumoja ei saa olla näkyvissä. Uudisrakennuksessa asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta.



KUVA 35. OTE KAAVAEHDOTUKSESTA

Uudisrakennusten rakennusalat sijoittuvat Kappakadun ja Snellmaninkadun sekä Niemenkadun ja Vahtivuorenkadun kulmauksiin.

Kauppakadun puoleisen uudisrakennuksen rakennusalan (tontti 2-29-6) rakennusoikeudeksi on merkitty numeerisesti 1 500 k-m<sup>2</sup>, kerrosluvuksi IV/V siten, että viides kerros on sisäänvedetty Kauppakadun puolella. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on Kauppakadun puolella merkitty +95.70 ja Snellmaninkadun puolella +97.60. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeus asemaksi on merkitty +101.10 siten, että ylimmän korkeusaseman yläpuolelle saa sijoittaa talotekniikan tiloja (/tt). Rakennusalan Kauppakadun ja Snellmaninkadun puolella on merkintä (ra-16/35dB), joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiselle tontin osalle lukuun ottamatta kulkuaukkoja tai vastaavia on rakennettava vähintään 210 cm korkea meluaita tai rakennus, jonka ulkoseinien sekä ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ja laitteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltavavähintään 35 dB(A). Asuinhuoneistojen parvekkeet on sijoitettava rungon sisäpuolelle ja katutasosta lukien kolmen ensimmäisen asuinikerroksen asuinhuoneistojen parvekkeet on varustettava suljettavin parvekelasein. Tontin 2-29-6 kautta on mahdollistettu ajoyhteys (i) tontille 2-29-7.

- JULKISIVUMATERIAALI:  
1. FELTKATE  
2. PUUVERHOUS, VAAKASUUNTAINEN  
VAALEA YLEISSÄVY, TUMMAT TEHOSTESÄT  
3. RAIPPAUS, VAALEA  
4. KERÄMINENLAATTA TAITILLI PUNA-RUSKEAT SÄVYT



JULKISIVUPROJEKTIO SNELLMANINKADULLE

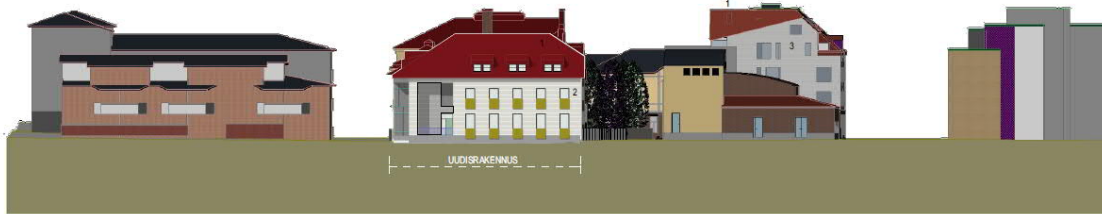


JULKISIVUPROJEKTIO KAUPPAKADULLE

JULKISIVUMATERIAALIT:  
1. PELTIKATE  
2. PUUVÄRIKHOUS, VAAKASUUNTAINEN  
VAALEA YLEISSÄVY, TUMMAT TEHOSTEOSAT  
3. RAPPAAUS, VAALEA  
4. KERAAMINEN LAATTA TAI TILII, PUNA-RUSKEAT SÄVYT



JULKISIVUPROJEKTIO VAHTIVUORENKADULLE



JULKISIVUPROJEKTIO NIEMENKADULLE

KUVA 36. JULKISIVUPROJEKTIOITA

Niemenkadun puoleisen uudisrakennuksen rakennusalan (2-29-7) rakennusoikeudeksi on merkitty numeerisesti 1 300 k-m<sup>2</sup>, kerrosluvuksi II/III siten, että kolmas kerros on sisäänvedetty Niemenkadun ja Vahtivuorenkadun puolella. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on Niemenkadun ja Vahtivuorenkadun puolella merkitty +92.90. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeus asemaksi on merkitty +98.30 siten, että ylimmän korkeusaseman yläpuolelle saa sijoittaa talotekniikan tiloja (/tt).

Olevat rakennukset tontilla 2-29-7 on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi (sr-13), joita ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennusten historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksissa saadaan suorittaa korjaus- ja muutostöitä sen estämättä, mitä tontin kokonaisrakennusoikeudesta on kaavassa määrätty.

Puu-tiilirakennuksen (ns. "puupää") rakennusoikeudeksi on merkitty numeerisesti 450 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on Snellmaninkadun puolella merkitty +93.20. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on merkitty +96.00.

Tiilirakennuksen rakennusoikeudeksi on merkitty numeerisesti 2 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on Snellmaninkadun puolella merkitty +96.20. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on merkitty +99.90.

AKP-1 -korttelialueelle on laadittu rakentamistapaohje (rto-2), jota on ehdottomasti noudatettava. Rakentamistapaohjeessa on esitetty julkisivumateriaaleja.

AKP-1 -korttelialueella rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu pohjaveden pinnan alenemista (pv-2) ja rakennettaessa yleiseen viemäriin liitettävissä olevan tason alapuolelle on käytettävä kiinteistökohtaista pumppausta (jv-3).

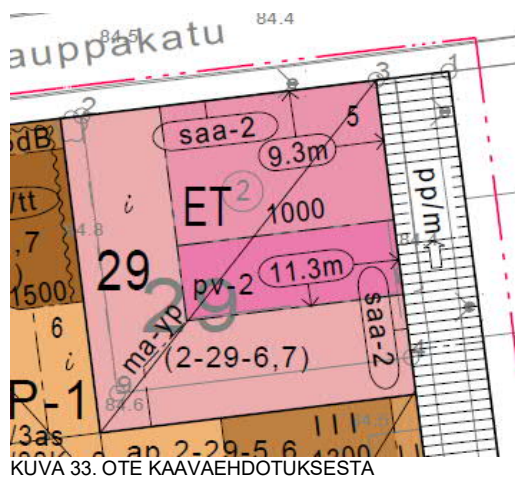
AKP-1 -korttelialueen autopaikkavaatimuksiksi on merkitty 2 ap/3 as, 1 ap/80 Km<sup>2</sup>, 1 ap/140 Pm<sup>2</sup>, 1 ap/ 220 O-1m<sup>2</sup> ja polkupyöräpaikkavaatimukseksi 1 pp/50 Km<sup>2</sup>, 1 pp/30 Am<sup>2</sup>, 1 pp/40Pm<sup>2</sup> ja 1 pp/25 O-1m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutosehdotuksessa on mahdollistettu AKP-1 korttelialueen autopaikkojen sijoittaminen tontilta toiselle ja ET-korttelialueelle (ap 2-29-5), jonka alueen kautta on mahdollistettu ajoyhteys (i) AKP-1 korttelialueelle. Autopaikkojen kevennystä koskee apv-4 -määräys, jossa lievennysperusteiden kriteerit on määritetty; enimmäisvähennys normin mukaisista autopaikoista on kuitenkin yhteensä enintään 20 %.

AKP-1 -korttelialueella on merkitä saa-2, saastuneeksi epäilty maa-alue, jolla ei saa ilman ympäristöviranomaisten lupaa tehdä täyttö- tai kaivutöitä.

AKP-1 -korttelialueelle on merkitty alueen osat, joille saa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia tai niihin liittyviä maanpäällisiä asukkaiden yhteiskäyttö- ja pysäköintitiloja (ma-yp).

#### Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET)

ET-korttelialueen rakennusoikeudeksi on merkitty numeerisesti 1 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeudet on merkitty olevan tilanteen mukaisesti (9.3m ja 11.3 m). Korttelialueen kautta on mahdollistettu ajoyhteys (i) AKP-1-korttelialueelle (tontit 2-29-6 ja 7). AKP-1-korttelialueen autopaikkoja on mahdollista sijoittaa ET-korttelialueelle (2-29-6,7), merkintä sallii autopaikkojen sijoittamisen myös maanalaisiin tiloihin. Korttelialueella on merkitä saa-2, saastuneeksi epäilty maa-alue, jolla ei saa ilman ympäristöviranomaisten lupaa tehdä täyttö- tai kaivutöitä ja korttelialueella rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu pohjaveden pinnan alenemista (pv-2). Alueelle saa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia tai niihin liittyviä maanpäällisiä asukkaiden yhteiskäyttö- ja pysäköintitiloja (ma-yp).



### 5.3.2 Muut alueet

#### Katualueet

Niemenkatu (396 m<sup>2</sup>) on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp), jolla tontille ajo on sallittu 27 metrin matkalla Snellmaninkadusta alkaen. Ko. osuudella on sallittu yksisuuntainen moottoriajoneuvoliikenne Kauppakadun suuntaan (pp/m ←). Ratkaisulla on mahdollistettu toinen yksisuuntainen ajoneuvoliittymä ET-alueelta Kauppakadulle.

### 5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

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

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

Vaikutuksen kohde	+/-	Sanallinen selitys
<b>KAUPUNKIRAKENNE</b>		
- liittyminen kaupunkirakenteeseen	+++	liittyy olemassa olevaan / täydentää sitä
- olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	++	täydentää ympäröivää rakentamista, suojelurakennusten säilyttäminen ja käyttötarkoituksen muutos
- yhdyskuntatekniikka (energia, vesi, jäte)	++	helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon
- virkistysalueet	0	tukeutuu pääosin keskustan virkistysalueisiin
- kaavatalous	+++	ratkaisujen tehokkuus
<b>YMPÄRISTÖ</b>		
- rakennettu ympäristö	++	rakentamisen sovittaminen ympäristöön, massoittelu ja julkisivumateriaalit
- häiriötekijät	-	liikennemäärä lisääntyy vähän, rakennusten sijoittuminen muuttuu, näkymät muuttuvat
- erityispiirteet	+	huomioi ja hyödyntää olemassa olevia rakenteita, suojelurakennusten säilyttäminen ja käyttötarkoituksen muutos
<b>LIIKENNE</b>		
- liikenneverkko	0	
- ajoneuvoliikenne	-	pysäköintiajoliikenne rännikadulla
- jalankulku ja pyöräily	+	ympäristö voi parantua
- huoltoliikenne	-	tarve saattaa hieman kasvaa
- liikenneturvallisuus	0	
- pysäköinti	-	pysäköintipaikkoja tarvitaan enemmän

<b>SOSIAALISET VAIKUTUKSET</b>		
- elinolot ja viihtyisyys	+	sosiaalinen ympäristö, esteettömyys liikuttaessa, melusuojaus
<b>KUNNALLISTALOUS</b>		
- määrärahat / hankkeen kustannusarvio	0	määrärahat investointiohjelman mukaan
- elinkeinoelämä	++	tukee elinkeinoelämää
<b>YRITYSVAIKUTUKSET</b>	++	tukee keskustan elinvoimaisuutta ja luo uusia työpaikkoja

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Kauppakadun varrelle sijoittuva uudisrakennus eheyttää kaupunkikuvaa täydentämällä Kauppakadun varren rakennusrivistöä. Rännikatujen kulmaukseen sijoittuva uudisrakennus muodostaa rajaavan elementin ja porttiaiheen rännikatujen kulmaukseen. Säilytettävät rakennukset säilyttävät kaupunkikuvallisen asemansa. Esitetyt suojelumääräykset edistävät rakennusten säilymistä kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennetun ympäristön osana. Uudisrakentaminen eheyttää Satamakadun varren kaupunkikuvaa.

Rakentaminen vaikuttaa jossain määrin lähiympäristön kiinteistöistä avautuviin näkyelmiin. Kaiken kaikkiaan muutokset eivät ole niin merkittäviä, että ne aiheuttaisivat MRL:n 54 §:n tarkoittamaa naapureiden tai muiden kaupunkilaisten elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Rakentamisen aikana aiheutuu lähiympäristölle jonkin verran väliaikaisia melu- yms. häiriöitä.

Lähiympäristön puupaalujen säilyminen on turvattu kaavamääräyksellä, joka mukaan korttelialueen rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu pohjaveden pinnan alenemista (pv-2).

#### 5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Hanke sijoittuu keskelle rakennettua kaupunkiympäristöä ja luonnonympäristön osuus on hyvin pieni, joten sillä ei ole vaikutuksia luontoon eikä luonnonympäristöön.

Kaava on ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, koska se tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta. Pinnoitettujen alueiden osuudessa ei tapahdu merkittävää muutosta, joten myös alueelta tulevien hulevesien määrä pysyy pääosin ennallaan.



#### 5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Alue muuttuu pääosin asuin- ja majoituskäyttöön. Autoliikenteen lisäksi alueen jalan- kulkija- ja pyöräilijämäärät kasvavat sekä huoltoajon tarve kasvaa. Kasvu ei kuitenkaan ole merkittävää, vaan tyyppillistä keskusta-alueen eri muotoista liikennöintiä. Liikennöin- nin turvallisuuteen tulee tonttialueiden suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota.

Suunnittelualue kuuluu keskustan ruutukaava-alueeseen, ja katuja vasten oleviin julki- sivuihin kohdistuu normaalia keskustan katuliikennemelua. Meluvaikutukset ovat kui- tenkin vähäisiä, ja kaavaan on merkitty tarvittavat melunsuojausvaatimukset; piha- alueille melua ei kohdistu. Suunnittelualueen liikenteen päästöt ovat keskustan ruutu- kaava-alueen päästöjen tasoa. Rakennusaikaiset häiriöt ympäristöön ovat väistämät- tömiä mutta suhteellisen lyhytaikaisia.

Kaavamuutos mahdollistaa hyväksytyjen kaupungin pysäköintinormien soveltamisen kaavamuutoksessa. Muutos mahdollistaa hillitymmän ja joustavamman autopaikkami- toituksen. Suunnittelualue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Uudisrakentamisella pystytään tuottamaan terveellisiä ja turvallisia asuntoja sekä piha- alueita.

#### 5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset eri ikäryhmiin, lapsivaikutukset

Uudisrakentaminen muuttaa lähiympäristöä suhteessa naapurikiinteistöihin. Rakenta- minen vaikuttaa olevien asuntojen lähi- ja kaukomaisemanäköaloihin. Naapurialueen asukkaat saattavat kokea tämän heikennyksenä nykytilanteeseen niin maisemallisten, ympäristöllisten kuin asunnon hintaan vaikuttavien tekijöiden osalta.

Alue tukeutuu ydinkeskustan kaupallisiin, terveydenhuoltoon liittyviin ja muihin palve- luihin. Täydennysasuinrakentamisella on vaikutusta keskustan elinvoimaisuuteen, palvelujen säilymiseen ja kehittymiseen, sillä kaupunkikeskustaan sijoittuvat asuintilat lisäävät osaltaan keskustan palvelujen kysyntää ja vahvistavat näin ollen niiden säily- mistä. Uusi asuntotuotanto lisää kaikenikäisten mahdollisuuksia asumiseen ydinkes- kustassa palvelujen ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Majoitustilojen lisääntyminen sataman läheisyydessä voi vaikuttaa positiivisesti matkailun lisääntymiseen. Liikenteel- lisesti alue on helposti saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Liikennemäärän lisäys on maltillista. Kaavaratkaisu ei heikennä mahdollisuuksia käyttää virkistysalueita tai yhteyksiä virkistysalueille, koska alue ei liity virkistysalueisiin. Kaavaratkaisun vaiku- tus alueen viihtyisyyteen (melu, saasteet, ympäristövaikutukset) ei aiheuta heikennystä nykytilanteeseen nähden. Hankkeella on rakentamisaikana positiiviset vaikutukset työllisyyteen, talouteen ja kaupungin verotuloihin.

Rakentaminen ei muuta ympäristön sosiaalisia olosuhteita. Hankkeella ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä. Suunnittelualueelle sijoittuu uutta kaikenikäisille tarkoitettua asuinrakentamista ja mahdollisesti myös hoi- vapalveluja. Tämä edesauttaa ja palvelee myös vanhusväestön ja muiden hoivapalve- luita tarvitsevien ryhmien sijoittumista alueelle lähelle muitakin keskusta-alueen palve- luita. Alueelle voidaan toteuttaa myös lapsiperheille soveltuvia asuntoja.

Lapsivaikutusten arvioinnin lähtökohtana on nykyinen tilanne, johon tulevan maakäytön ratkaisua arvioidaan ja verrataan. Hankkeesta aiheutuvat keskeiset myönteiset tai kielteiset lapsivaikutukset on esitetty arvioiden seuraavin symbolein:

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

Vaikutuksen kohde	+/0/-	Sanallinen selitys
<b>ELINOLOSUHTEET</b>		
ympäristön muuttuminen	+	alue siistiytyy ja tulee viihtyisämmäksi ja turvallisemmaksi, palvelut ovat lähellä
virkistysalueet	0	
<b>YMPÄRISTÖ</b>		
rakennettu ympäristö	+	saadaan uusia asuntoja palvelujen lähelle
häiriötekijät	-	liikennemäärä hieman kasvaa
erityispiirteet	0	
ympäristön vaaratekijät	0	
asunnot	+	uusia asuntoja alueelle
palvelut	0	
työpaikat	0	
<b>TURVALLISUUS</b>		
jalankulku ja pyöräily	++	hyvät pyörien säilytyspaikat
päästöt	-	kasvaa hieman liikenteen lisääntyessä
erityisvaaratekijät	0	
vahingot	0	
terveys	+	uudisrakentaminen tuottaa terveellistä ja turvallista ympäristöä, ei merkittävää melu- eikä ilmansaastevaiikutusta
päihteiden käyttö	0	
<b>SOSIAALISET VAIKUTUKSET</b>		
yhdenvertaisuus	0	
ystävyyssuhteet	+	luo mahdollisuuksia uusille ystävyyssuhteille uusien asukkaiden myötä
itsenäistyminen ja kasvaminen vastuullisuuteen	+	yhteinen piha-alue, mahdollisuus ystävyyssuhteisiin keskusta-alueella
kielelliset vaikutukset	+	alueelle saattaa muuttaa eri syntyperäisiäkin uusia asukkaita
oikeudet	0	
osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet	+	yhteistyön mahdollisuudet lisääntyvät
monikulttuurisuus	+	muutos voi mahdollistaa

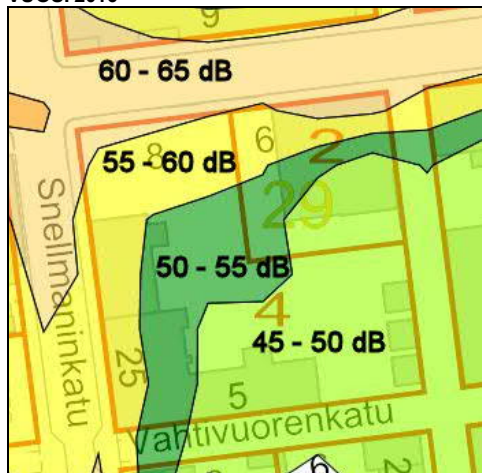
<b>HENKINEN KEHITYS</b>		
hyvinvointi	+	terveellinen ja turvallinen uusi rakennus
mielenterveys	+	monipuolisten palvelujen läheisyys, harrastusmahdollisuudet
ruumiillinen ja henkinen koskemattomuus	0	
sukupuoli	0	
lapsen oikeuksien toteutuminen	+	mahdollisuus leikkiin piha-alueella, päiväkodit ja koulut suhteellisen lähellä
perhesuhteisiin	0	
uskonnollisen taustan huomiointi	0	
yksilöllisten taipumusten huomiointi	+	erilaiset keskustapalvelut, tapahtumat ja harrastusmahdollisuudet lähietäisyydellä
kehitys- ja liikuntavammaiset	+	uusia hissillisiä kerrostaloja, terveyspalveluja lähellä
<b>TALOUS</b>		
perheen talous	0	

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne Kauppakadulla ja Snellmaninkadulla tuottaa keskusta-alueen normaalimelutasoa vastaavaa liikennemelua.

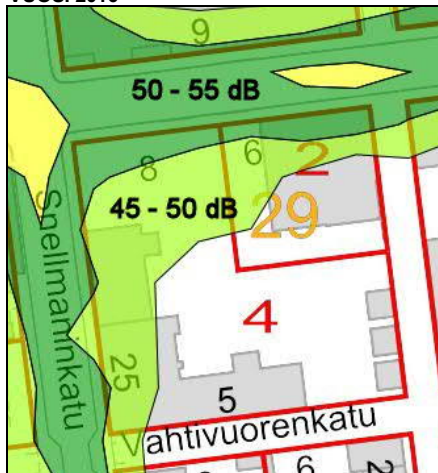
Alueella on tehty melutarkastelu, Kuopion ja Siilinjärven meluselvitys vuosille 2017 ja 2035 -raportin pohjalta. Selvityksessä melulaskennat on tehty Cadna A 2017 -laskentamalliohjelmiston pohjoismaisilla tieliikennemelun-, raideliikennemelun ja teollisuusmelun melulaskentamallilla (Nordic Council of Ministers 1996a, Nordic Council of Ministers 1996b, Kragh 1982). Tarkastelussa käytettiin tieliikenteen melumallia, sillä muut melulähteet, kuten raideliikenne, eivät aiheuttaneet mittaustasojen tasolle yltävää melua ko. alueella.

VUOSI 2016



KUVA 35. PÄIVÄAIKAISET MELUTASOT (07-22)

VUOSI 2016

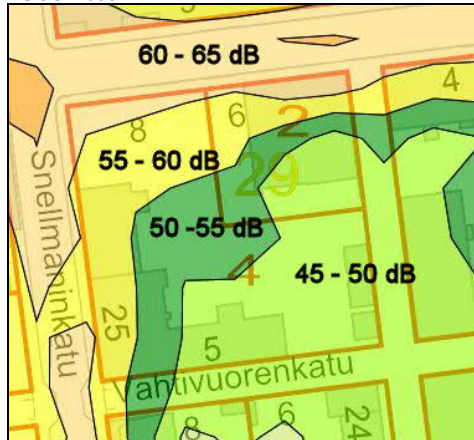


KUVA 36. YÖAIKAISET MELUTASOT (22-07)

Vuoden 2016 mallissa täydennysrakennettavan korttelin pääkatujen puoleisilla osilla päiväaikaiset keskiäänitasot ovat pääosin 55–60 dB välillä, joskin aivan katujen vieressä keskiäänitaso on 60–65 dB välillä. Korttelin keskiosalla päiväaikaiset keskiäänitasot

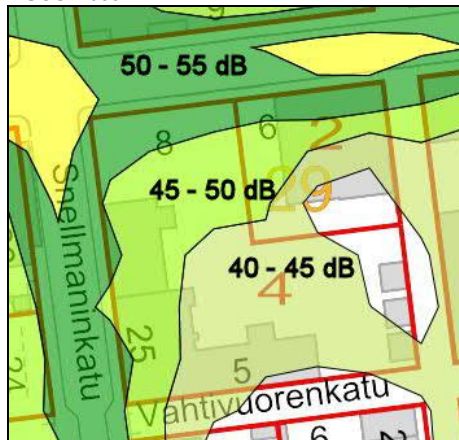
ovat 50–55 dB ja korttelin kaakkoisosalla 45–50 dB. Yöaikaiset keskiäänitasot korttelin pääkatujen puoleisilla osilla ovat kapealla vyöhykkeellä 50–55 dB ja osalla korttelia 45–50 dB. Puolet korttelialueesta jää yöaikaan melutasoiltaan alle 45 dB.

VUOSI 2035



KUVA 37. PÄIVÄAIKAISET MELUTASOT (07-22)

VUOSI 2035



KUVA 38. YÖAIKAISET MELUTASOT (22-07)

Vuoden 2035 mallissa täydennysrakennettavan korttelin pääkatujen puoleisilla osilla päiväaikaiset keskiäänitasot ovat pääosin 55–60 dB:n välillä, joskin aivan katujen vieressä keskiäänitaso on 60–65 dB:n välillä. Korttelin keskiosalla päiväaikaiset keskiäänitasot ovat 50–55 dB ja korttelin kaakkoisosalla 45–50 dB. Yöaikaiset keskiäänitasot korttelin pääkatujen puoleisilla osilla ovat kapealla vyöhykkeellä 50–55 dB, osalla korttelia 45–50 dB ja korttelin kaakkoisosalla 45–50 dB. Vähäinen osa korttelialueesta jää yöaikaan melutasoiltaan alle 45 dB.

Laskentamallissa ei ole kuitenkaan huomioitu kaavan myötä mahdollisesti rakentuvien kerrostalojen melua rajaavaa vaikutusta, jolloin korttelin keskiosan piha-alueet jäävät alle 50 dB ja todennäköisesti jopa alle 45 dB. Täydennysrakentaminen parantaa myös korttelin yömelutasoa, minkä myötä keskiäänitaso jää todennäköisesti alle mittausasteikon, joka on 40 dB.

Asumisviihtyvyyden turvaamiseksi pääkatujen risteykseen sijoitettavaa, asumiseen tarkoitettua uudisrakennusta koskee merkintä (ra-16/35dB), joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiselle tontin osalle lukuun ottamatta kulkuaukkoja tai vastaavia on rakennettava vähintään 210 cm korkea meluaita tai rakennus, jonka ulkoseinien sekä ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ja laitteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Asuinhuoneistojen parvekkeet on sijoitettava rungon sisäpuolelle ja katutasosta lukien kolmen ensimmäisen asuinkerroksen asuinhuoneistojen parvekkeet on varustettava suljettavien parvekelasein. Muilta osin kaavaan ei ole tarpeen esittää melumääräyksiä.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on selostettu kohdassa 5.3.1 ja ne sisältyvät kaavakarttaan.

Korttelialueella olevat säilytettävät rakennukset on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa (sr-13). Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennusten historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksissa saadaan suorittaa korjaus- ja muutostöitä sen estämättä, mitä tontin kokonaisrakennusoikeudesta on kaavassa määrätty.

Pohjavedenkorkeuksien takia kaavamääräyksellä (pv-2) on pyritty estämään lähiympäristön vanhojen puupaaluperusteisten rakennusten vaurioituminen. Korttelialueiden aiemman käytön takia kortteleissa on kaavamääräyksellä (saa-2) edellytetty ympäristöviranomaisen lupaa täyttö- ja kaivutöille.

## **5.7 Nimistö**

Alueella oleva katunimistö säilyy ennallaan.

## **5.8 Kaavatalous**

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

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

## **6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS**

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen aloitettaneen heti kaavaehdotuksen saatua lainvoiman.

Kuopiossa 24.3.2022

Anne Siltavuori  
asemakaavapäällikkö

Anne Turkia  
kaavoitusinsinööri