



**Kuopion kaupunki**  
Kaupunkiympäristö

Asemakaavoitus

Työnro 899  
Dnro 3224/2022  
(Dnro 8416 / 2018)

13.6.2024



# VUORIKATU 21

## ASEMAKAAVASELOSTUS, LUONNOS

**VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 4.12.2019**

**HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO**

**KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,  
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,  
ASEMAKAAVOITUS**

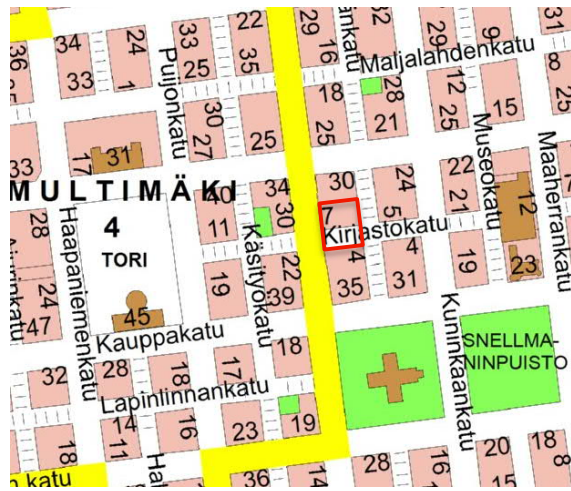
**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13.6.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion kaupungin 2. kaupunginosan (Vahtivuori) korttelin 11 tontti 7 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion kaupungin 2. kaupunginosan (Vahtivuori) korttelin 11 tontti 7 ja osa katualueesta.

Alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Kuopion ruutukaava-keskustassa, Vahtivuoren (2) kaupunginosassa n. 150 m Kuopion torilta itään. Alue rajautuu Vuorikadun sekä kahden rännikadun, Kirjastokadun ja Puusepänkadun väliselle alueelle.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti

Kaavatunnus: 865

**Sisältö**

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1 TIIVISTELMÄ.....	4
1.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	4
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta.....	4
1.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	4
2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET .....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
2.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
2.1.2 Luonnonympäristö.....	5
2.1.3 Rakennettu ympäristö.....	5
2.1.4 Maanomistus .....	8
2.2 Suunnittelutilanne.....	8
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	8
2.2.2 Maakuntakaava.....	8
2.2.3 Yleiskaava .....	9
2.2.4 Asemakaava.....	10
2.2.5 Kaupungin strategia .....	11
2.2.6 Ohjelmat ja tavoitteet.....	11
2.2.7 Rakennusjärjestys.....	12
2.2.8 Pohjakartta .....	12
2.2.9 Muut suunnitelmat ja päätökset .....	12
2.3 Tavoitteet .....	14
2.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	14
2.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	14
3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT.....	15
3.1 Osalliset .....	15
3.2 Vireilletulovaihe .....	15
3.3 Luonnosvaihe .....	16
3.4 Ehdotusvaihe.....	16
3.5 Hyväksymisvaihe .....	16
4 VAIHTOEHDOT .....	16
4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot .....	16
4.2 Vaihtoehtojen vertailu .....	19
4.3 Vaihtoehdon valinta ja perusteet.....	22
5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	22
5.1 Kaavamuutoksen rakenne.....	22
5.1.1 Mitoitus.....	22
5.1.2 Palvelut .....	22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	23
5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset.....	23

5.3.1 Korttelialueet.....	23
5.3.2 Muut alueet .....	23
5.3.3 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	23
5.4 Asemakaavan vaikutukset.....	23
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	23
5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen .....	23
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	23
5.4.4 Ilmastovaikutukset.....	23
5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset .....	23
5.4.6 Vaikutukset kulttuuriin.....	23
5.4.7 Taloudelliset vaikutukset.....	23
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	24
5.6 Nimistö.....	24
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
6.3 Toteutuksen seuranta.....	24

## Liitteet

1	Seurantalomake Lisätään ehdotusvaiheessa
2	Ote ajantasa-asemakaavasta / poistokartta
3	Havainneaineisto
4	Rakennushistoriaselvitys (RHS)
5	Rakennusinventointi

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti .....	1
Kuva 2. Suunnittelualueen raja-alue esitettyä ilmakuvas- sella punaisella viivalla. ....	5
Kuva 3. Päiväajan keskiäänitaso vuoden 2021 kartasta. Ote WSP:n laatimasta Kuopin ja Siilinjärven meluselvitys vuosille 2021 ja 2035-raportin kartoista. ....	7
Kuva 4. Yöajan keskiäänitaso vuoden 2021 kartasta. Ote WSP:n laatimasta Kuopin ja Siilinjärven meluselvitys vuosille 2021 ja 2035-raportin kartoista.....	7
Kuva 5. Suunnittelualueen maanomistus. Kaupungin maanomistus on esitetty turkoosilla.....	8
Kuva 6. Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä. Ei mittakaavassa. ....	9
Kuva 7. Ote Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta. Ei mittakaavassa .....	10
Kuva 8. Ote kiinteistön asemakaavasta. Ei mittakaavassa .....	10
Kuva 9. Ote katualueen asemakaavasta. Ei mittakaavassa .....	11
Kuva 10. Ote kaupunkirakenne 2030-luvulla -raportista. ....	13
Kuva 11. Vaihtoehto 1 (Arkkitehtipalvelu Oy) .....	16
Kuva 12. Vaihtoehto 2 (Arkkitehtipalvelu Oy) .....	17
Kuva 13. Vaihtoehto 3 (Arkkitehtipalvelu Oy) .....	18

## 1 TIIVISTELMÄ

### 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### Vireilletulovaihe

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 4.12.2019. (229) Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla, Viikkosavossa sekä kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa.
- OAS nähtävillä 9.12.2019–8.1.2020 välisen ajan.
- Kaavoituksen aloituskokous pidetty 13.1.2020.

#### Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 26.6.2024.
- Kaavoituksen vireilletulosta tiedotetaan kaupungin nettisivuilla, Viikkosavossa tai muussa paikallislehdessä, mikäli Viikkosavo ei ilmesty, sekä kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa.
- Täydennetään ehdotusvaiheessa

#### Ehdotusvaihe

Täydennetään ehdotusvaiheessa

#### Hyväksymisvaihe

Täydennetään ehdotusvaiheessa

### 1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Keskisuomalainen Oyj on hakenut 16.10.2018 saapuneella kirjeellä asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 297-2-11-7. Asemakaavaan muutoksella selvitetään tontin 2-11-7 käyttötarkoituksen muutosta sekä rakentamistehokkuuden kasvattamisen mahdollisuuksia. Tavoitteena on tutkia tontille ensisijaisesti uutta toimitilaa, niin että kiinteistölle sijoittuu liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue (KY). Kaavan vaihtoehtoissa on tutkittu myös Vuorikadun puoleisen 1958 rakentuneen painotalon säilyttämismahdollisuuksia osana asuin-, liike-, toimisto- sekä yleisten rakennusten (ALY) korttelialuetta.

Kaavamutoksen hakijan kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

### 1.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

## 2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

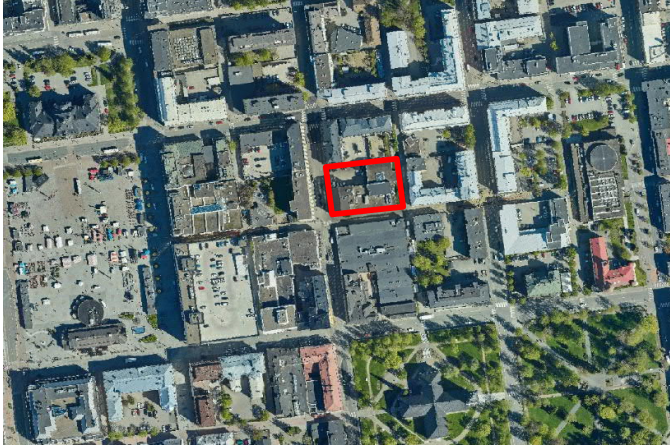
#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kuopion ruutukaavakeskustassa n. 200 m itään Kuopion torista. Alue rajautuu lännessä Vuorikatuun. Alue rajautuu lisäksi kahteen rännikatuun, eteläpuolelle sijoittuvaan Kirjastokatuun ja itäpuolella sijaitsevaan Puusepänkatuun. Kuopion rännikatuverkko on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Pohjoisessa kiinteistö rajautuu

naapurikiinteistöön, jonka pohjoispuolelta, Tulliportinkadulta on ajo molemman kiinteistön maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Rakennuskanta alueen ympäristössä peräisin eri aikakausilta. Rakennuskanta on matalampaa rännikatujen varsilla. Puusepänkadun varressa on puustoa.

Asemakaavan muutoksen rajausta on esitetty ilmakuvassa punaisella viivalla.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajausta esitettyä ilmakuvassa punaisella viivalla.

### 2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua ympäristöä eikä sillä sijaitse luonnontilaista ympäristöä. Kiinteistöillä on muutama istutettu puu.

Maanpinnan keskikorkeus on n. 97,5 metriä merenpinnan yläpuolella (mpy.). Maanpinta laskee Kuopion torin itäpuolella kohti Kallavettä. Suunnittelualueen maanpinnan taso on matalammillaan Puusepänkadun vastaisella sivulla n. +95,7 m mpy. Suunnittelualueen maaperää ei ole tutkittu kaavamutoksen yhteydessä.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Suunnittelualue

Suunnittelualueen Vuorikadun puoleisella osalla sijaitsee vuonna 1958 valmistunut Savon Sanoimien nelikerroksinen toimitalo. Toimitalon takana sijaitsee lisäksi vuonna 1967 valmistunut painotalolaajennus.

#### Lähiympäristö

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa ja sitä ympäröi kahdelta puolelta rännikadut. Kuopion rännikatuverkko on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Kuopion tori ja sen tarjoamat palvelut sijaitsevat yhden suurkorttelin etäisyydellä suunnittelualueesta. Myös pääkirjasto sijaitsee korttelin etäisyydellä suunnittelualueesta. Kirjastokatu toimii merkittävänä kevyen liikenteen yhteytenä näiden palveluiden välillä ja suunnittelualue sijaitsee tämän rännikadun varrella.

Ympäristön rakennuskanta on pääasiassa 2-5 kerroksista, mutta Vuorikadun vastapuolella sijaitsee myös 7-kerroksia kerrostaloja. Alueen tonttihakkuudet vaihtelevat paljon, 1,36–3,64 välillä sillä alueella on eri ikäisiä rakennuksia. Osa tehokkuuksista ei ole toteutunut. Pääosa ympäristön rakennuskannasta on 70- ja 80-luvuilta, mutta ympäristössä sijaitsee myös 1910-luvulla rakennettuja rakennuksia. Suunnittelualueen pohjoispuolella olevalla tontilla sijaitsee suojeltu jugendliikerakennus.

### Rakennusinventointi

Suunnittelualueen rakennuksista on laadittu rakennusinventointi 26.6.2015. Inventoinnin arvioinnin mukaan: "Savon Sanomien uudempi toimisto- ja kirjapainorakennus sijaitsee keskeisellä paikalla Kuopion keskustassa. Yhdessä vieressä sijaitsevan vanhemman Savon Sanomien toimitalon kanssa se muodostaa paikallishistoriallisesti tärkeän kokonaisuuden. Rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisasussa ja myös toimii edelleen alkuperäisessä tarkoituksessaan." Inventointi löytyy selostuksen liitteestä 5.

### Kuntotutkimus

Kuntotutkimuksen on tehnyt Brado Oy ja se on valmistunut 20.3.2023. Selvityksen mukaan 1958 luvun rakennuksen eristeiden näytteissä on esiintynyt mikrobikasvustoa sekä kosteusvaurioissa esiintyviä aktinomykettejä eli sädesieniä. Niiden poistaminen edellyttäisi ulkoseinän vaurioituneiden seinärakenteiden sekä ikkunankarmien poistamista. Korjaus vaatisi tiiliulkokuoren tai tiilisäkuoren poistamisen, jotta villaeriste saadaan poistettua. Rakenteille voi tehdä tiivistyskorjauksen, mutta korjausten tiiveys tulisi varmistaa säännöllisesti, esim. vuosittain. Kellarin alapohjarakenteissa on havaittu paikoin kosteuspoikkeamia, mikä saattaa johtua alapohjarakenteena olevan kaksoisbetonilaatan välissä olevan betonisivelyn rakennusteknisen käyttöään päättymisestä.

Betonipilareiden ja välipohjalaattojen lujuusluokka on rakennusajankohdalleen tyypillistä lujuusluokkaa ja riittävä kantavuus on varmistettava mahdollisten muutostöiden yhteydessä rakennussuunnittelijan toimesta. Myös ilmanvaihtolaitteiden uusimistarve määräytyy tilamuutosten pohjalta.

Rakennuksen peruskorjaaminen käyttäjilleen terveelliseksi ja turvallisiksi tiloiksi vaatii kattavia korjauksia lähes kaikkiin rakenneosiin. Lisäksi ilmanvaihtojärjestelmä on uusittava.

### Rakennushistoriaselvitys

Suunnittelualueen rakennuksista on laadittu rakennushistoriaselvitys, joka on kaava-aineiston liitteissä. Vuonna 1958 rakennettu harjakattoinen rakennus on säilynyt alkuperäisessä asussaan ja sopeutuu ympäristöön varsi hyvin. Ulkoarkkitehtuuriltaan rakennus on varsin vaatimaton ja muistuttaa aikakauden asuinkerrostaloja. Rakennus on aikakaudelle tyypillinen, mutta sen arkkitehtuurissa ei voida nähdä merkittäviä erityispiirteitä. Vuonna 1967 valmistunut kaksikerroksinen tasakattoinen laajennusosa on myös hyvin vaatimaton, lähinnä funktionalismista ja sen tyylin nauhaikkunoista muotokielenä saanut, tehdasmainen rakennus. Kirjastokadun ulkoasuun on vahvasti vaikuttanut ikkunoiden ja pellitysten uusiminen.

Selvityksen mukaan tontilla sijaitsevilla rakennuksilla on paikallishistoriallista arvoa, ja ne ovat aikakaudelle tyypillisiä rakennuksia. Kokonaisuus on ulkoasultaan kohtuu hyvin säilynyt, ja ilmentää aikansa toimisto- ja tuotantotaloille tyypillisiä pyrkimyksiä. Rakennusten massoittelu on konstailematonta, ja kaupunkikuvaan hyvin sopeutuvaa. Rakennushistoriaselvitys löytyy selostuksen liitteestä 6.

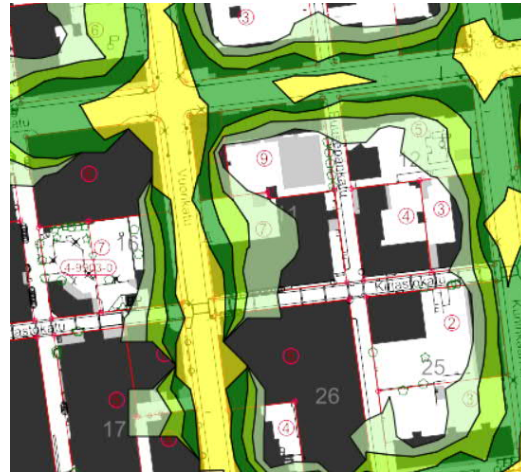
### Melu

Alueella on tehty lähtötilanteen melutarkastelu, Kuopin ja Siilinjärven meluselvitys vuosille 2021 ja 2035-raportin pohjalta. Selvityksessä melulaskennat on tehty Cadna A 2021 -laskentamalliohjelmiston pohjoismaisilla tieliikennemelun-, raideliikennemelun ja teollisuusmelun melulaskentamallilla (Nordic Council of Ministers 1996a, Nordic Council of Ministers 1996b, Kragh 1982). Tarkastelussa käytetään tieliikenteenmelumallia, sillä muut melulähteet, kuten raideliikenne, eivät aiheuttaneet mittaustasikon tasolle yltävää melua alueella.

Suunnittelualueeseen kohdistuu tieliikennemelua Vuorikadulta ja sen taso on voimakkainta päivällä, jolloin se on 65-70 dB.



Kuva 3. Päiväajan keskiäänitaso vuoden 2021 kartasta. Ote WSP:n laatimasta Kuopin ja Siilinjärven meluselvitys vuosille 2021 ja 2035-raportin kartoista.



Kuva 4. Yöajan keskiäänitaso vuoden 2021 kartasta. Ote WSP:n laatimasta Kuopin ja Siilinjärven meluselvitys vuosille 2021 ja 2035-raportin kartoista.

Asemakaavan muutosta varten laaditaan meluselvitys valmisteluvaiheen jälkeen valitun vaihtoehdon pohjalta.

### Yhdyskuntarakenne

Kaavamuuotos sijoittuu Kuopion kaupungin keskusta-alueelle, 140 metrin päähän kauppatorista. Keskustan yhdyskuntarakenne on sekoittunutta asumisen, palveluiden ja toimitilojen aluetta. Asukkaiden keski-ikä vuonna 2021 oli kaavamuuotosalueen postinumeroalueella 47 vuotta ja talouksien keskikoko on 1,5 asukasta/talous. Lähialueiden palveluita ovat mm. kirjasto, ruoka-kauppa, erikoisliikkeet ja erilaiset ravintolapalvelut. Snellmanin koulu sijaitsee noin 300 metrin päässä kaavamuuotosalueesta ja lähin puisto, Snellmanin puisto 160 metrin päässä.

### Liikenne ja pysäköinti

Kiinteistöllä on ajoliittymä Vuorikadulle ja kiinteistön kautta on ajorasite viereisen tontin 297-2-11-9 alueelle. Kiinteistön autopaikoista 15 on piha-alueella ja loput pysäköintihallissa, joka on kiinteistön 297-2-11-9 alueella. Pysäköintihalliin ajetaan Tulliportinkadun puolelta.

### Kunnallistekniikka

Kaavamuuotosalue rajautuu kolmelta puolelta katualueisiin, joiden alueilla on infraverkostot. Tontilta on mahdollisuus liittyä myös kaukolämpöön.

Alue sijaitsee Kuopion veden toiminta-alueella.

### Ympäristöhäiriöt

Kiinteistöllä ei ole tietoa maaperän pilaantuneisuudesta. Kiinteistön sisäpihalla voi esiintyä harvinaisia hulevesitulvia.



### 2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutoksen kohteena oleva kiinteistö 297-2-11-7 on kaavamuutoksen hakijan omistuksessa. Kirjastokadun katualue on kaupungin omistuksessa.



Kuva 5. Suunnittelualan maanomistus. Kaupungin maanomistus on esitetty turkoosilla.

## 2.2 Suunnittelutilanne

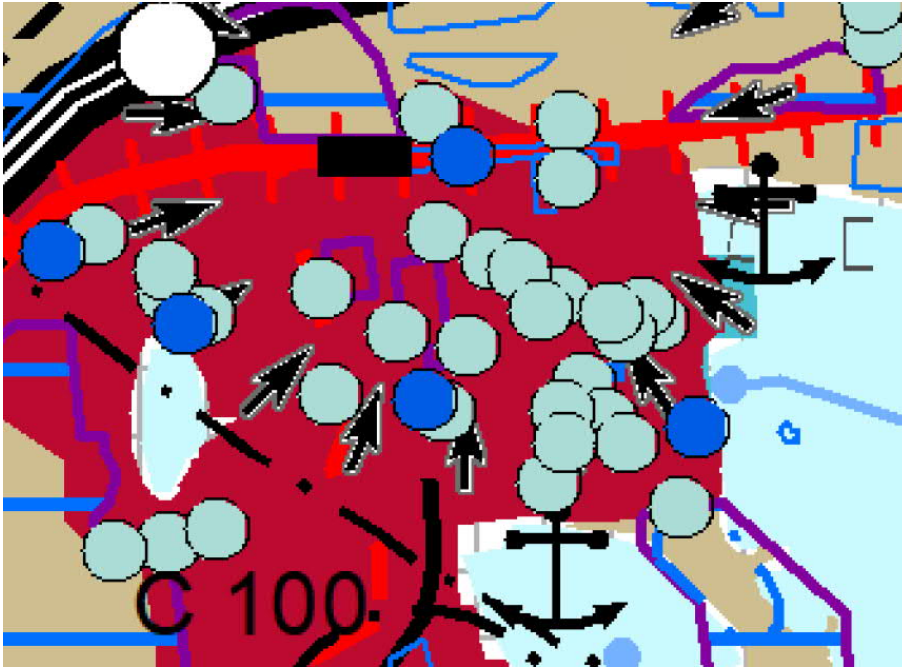
### 2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita etenkin kestävän liikkumisen, uusiutumiskykyisen energiahuollon, terveellisen ja turvallisen elinympäristön, olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämisen ja eheyttämisen sekä sen myötä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytysten kehittämisen osalta.

### 2.2.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on 3.7.2008 vahvistanut Kuopion seudun maakuntakaavan. Pohjois-Savon maakuntakaavan 2030 muutokset Kuopion seudun maakuntakaavaan on Pohjois-Savon maakuntavaltuusto hyväksynyt 8.11.2010 ja Ympäristöministeriö vahvistanut 7.12.2011. Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan 2030 Pohjois-Savon maakuntavaltuusto on hyväksynyt 15.6.2015 ja Ympäristöministeriö vahvistanut 1.6.2016. Pohjois-Savon maakuntakaavan laatimisen jälkeen on vaihe-maakuntakaavana laadittu tuulivoimaa koskeva maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.



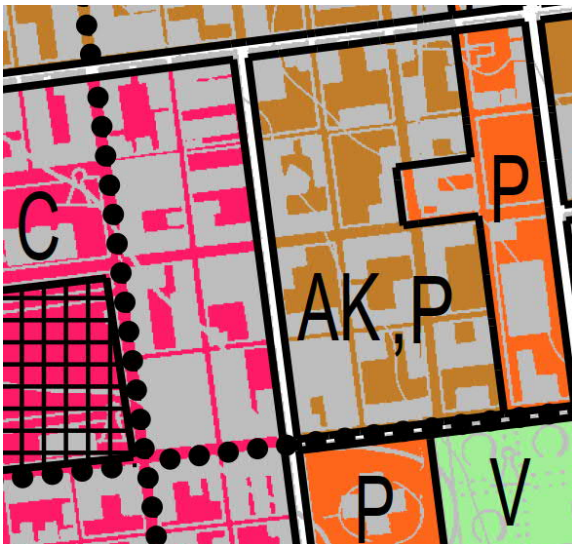
Kuva 6. Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä. Ei mittakaavassa.

Pohjois-Savon liitossa on ollut valmisteilla Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, joka laaditaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018 ja maakuntakaava on tullut voimaan 1.2.2019. Siinä ei ole tullut merkittäviä muutoksia suunnittelualan osalta. Maakuntakaavan toisen vaiheen luonnosvaihtoehdot ovat olleet nähtävillä alkuvuodesta 2022 ja kaavaehdotus hyväksyttiin maakuntahallituksessa 28.3.2023 ja se asetettiin julkisesti nähtäväksi alkuvuodesta 2024. Kaavaehdotukseen tehtävien muutosten vuoksi, se asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville syksyllä 2024.

### 2.2.3 Yleiskaava

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava on hyväksytty kaupungin valtuustossa 11.12.2000 ja se on tullut voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001.

Yleiskaavassa suunnittelualaue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) sekä palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla on voimassa yleiskaavamääräys 135 (P). Yleiskaavamääräyksen 135 mukaan alueella saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa



myös tuotanto- ja varastotiloja. PK-1, T- TV- ja TY-1 alueilla on voimassa yleiskaavamääräys 136.

Kuva 7. Ote Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta. Ei mittakaavassa

#### 2.2.4 Asemakaava

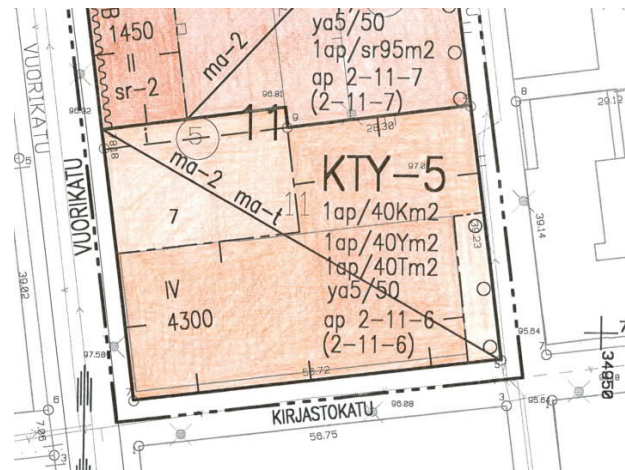
Suunnittelualueen korttelissa on voimassa kaupungin valtuuston 19.12.1994 hyväksymä asemakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut asemakaavan 13.2.1995.

Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten, yleisten rakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Olemassa olevaan, ennen 1.1.1994 rakennusluvan saaneen rakennuksen kellariin saadaan sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta, rakennusalaista, kerrosluvusta tai rakennuksen korkeudesta on kaavassa säädetty (KTY-5).

Tontille on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus on 4 300 k-m<sup>2</sup> ja jonka suurin sallittu kerrosluku on neljä. Lisäksi tontille on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa kaksi maanalaista kerrosta sekä alueen osa, jolle saa rakentaa osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia työtiloja. Tontin pohjoispuolella olevan rajan viereen on osoitettu ohjeellinen alueen osa, jonka kautta ajoneuvoliikenne viereiselle tontille tai alueelle on sallittu. Tontin itäreunalle on osoitettu istutettava puurivi.

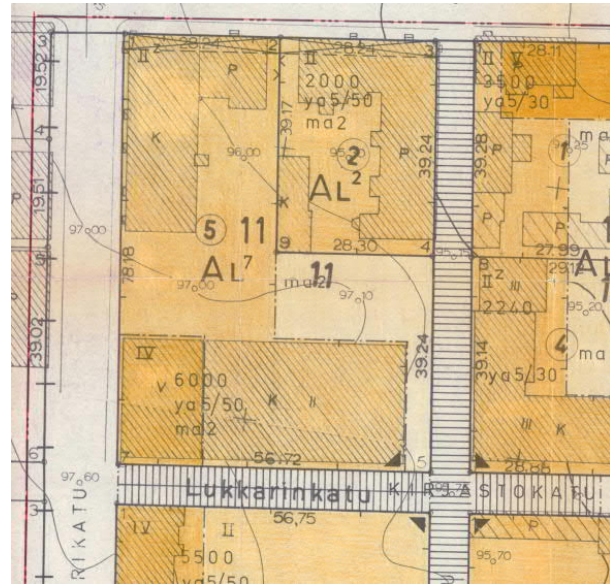
Autopaikkamääräykset nykyisessä asemakaavassa ovat seuraavat:

- Yksi autopaikka 40 liike- toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohden.
- Yksi autopaikka 40 kokoushuone-, koulu-, lastentarha- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohden.
- Yksi autopaikka 40 teollisuus- ja varastokerrosneliometriä kohden.
- 50% vaadituista autopaikoista saa sijoittaa ya5-korttelialueelle.
- Tontin vaaditut autopaikat tai osa niistä saadaan sijoittaa tontille 2-11-6.
- Tontille saa sijoittaa tontin 2-11-7 autopaikkoja.



Kuva 8. Ote kiinteistön asemakaavasta. Ei mittakaavassa

Suunnittelualueeseen kuuluu myös osa Kirjastokatua, jolla on voimassa kaupungin valtuuston 12.11.1973 hyväksymä asemakaavan muutos. Ympäristöministeriö on vahvistanut asemakaavan muutoksen 31.1.1974. Katualue on osoitettu yleiselle jalankululle varatuksi katualueen osaksi, jolla huoltoajo on sallittu.



Kuva 9. Ote katualueen asemakaavasta. Ei mittakaavassa

### 2.2.5 Kaupungin strategia

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Sitä on päivitetty vuosien 2021 ja 2022 aikana. Kuopion kaupunginvaltuusto hyväksyi päivitetyn strategian 16.5.2022, § 29. Strategian tavoitteita tarkistetaan vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategiset päämäärät ovat hyvinvoiva ja yhteisöllinen Kuopio, Elinvoimainen ja kasvava Kuopio, ilmasto- ja resurssiviisas Kuopio sekä uudistuva ja yhdessä tekevä Kuopio. Läpileikkaavia teemoja strategiassa ovat digitalisaatio, kumppanuus – ja kansainvälisyys.

### 2.2.6 Ohjelmat ja tavoitteet

#### Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma

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. Ohjelma ohjaa tämän kaavan suunnittelua mm. seuraavasti:

- Pyritään korkeatasoiseen arkkitehtuuriin ruutukaava-alueella.
- Kävelykeskustaa monipuolistetaan.
- Rännikatujen uudistamista jatketaan vuosittain. Rännikatuihin liittyvää täydennysrakentamista uusien toimitilojen avaamista edistetään.
- Keskustan rikkonaista kaupunkikuvaa parannetaan katutiloja ja aukioita eheyttämällä. Suositaan pihojen uudistusta ja viihtyisyyden parantamista.
- Keskustan vanhojen puistojen ja viherverkoston arvo huomioidaan ylläpidossa ja uudistuksissa. Rännikatuihin liittyvät korttelipuistot uudistetaan oleskeluun houkutteleviksi kaupunkitiloiksi.
- Huomioidaan esteettömyys suunnittelussa ja toteutuksessa historialliset lähtökohdat huomioiden.

#### Kuopion keskustapysäköinnin yleissuunnitelma

Ohjelman mukaan lähtökohtana on pysäköintipaikkojen järjestäminen ensisijaisesti kiinteistöllä. Pysäköintiratkaisuilla tuetaan kaupungin strategisia tavoitteita mm. täydennysrakentamista. Kohde sijaitsee kaupallisella ydinvyöhykkeellä, jolloin autopaikkainormit ovat seuraavat:

- asuinrakentaminen 1ap/2 asuntoa tai mikäli asuntojen määrä ei ole selvillä (1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>)
- tehostettu palveluasuminen 1 ap/450 k-m<sup>2</sup>
- palveluasuminen/ senioriasuminen 1 ap/180 k-m<sup>2</sup>
- toimistot 1ap/120k-m<sup>2</sup>
- liiketilat 1ap/100k-m<sup>2</sup>
- enimmäiskevennys 30% (laadukas pyöräpysäköinti, pysäköinnin keskittäminen, pysäköinnin tehostaminen, yhteiskäyttöautot, suojelurakennukset)
- vieraspaikkoja 1ap/10 asuntoa (sisältyen edellä mainittuihin normeihin)

#### Pyöräpaikkanormit:

- Kerrostalo 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>
- tehostettu palveluasuminen 1 pp/80 k-m<sup>2</sup>
- palveluasuminen/ senioriasuminen 1 ap/asunto
- toimistot 1 pp/50k-m<sup>2</sup>
- liiketilat alle 2000 k-m<sup>2</sup> 1pp/50k-m<sup>2</sup> yli 2000 k-m<sup>2</sup> 1pp/75k-m<sup>2</sup>

#### Muita suunnittelua ohjaavia ohjelmia ja tavoitteita:

- Seudullinen MAL-sopimus
- Kuopion kaupunkiseudun joukkoliikenneohjelma 2030
- Kuopion seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040
- Kuopion seudun kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma
- Kuopion liikenneturvallisuussuunnitelma 2030
- Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2020-2030
- Luonnon monimuotoisuusohjelma
- Kuopion resurssiviisaisuusohjelma
- Energiategohokkuuden toimintasuunnitelma 2017-2025
- Jätepoliittinen ohjelma vuoteen 2030
- Circwaste – Kiertotalouden edelläkävijäkunnat
- Kuopion Maapoliittinen ohjelma
- Hyvinvoiva Kuopio 2030 -ohjelma
- Kasvava Kuopio -toimenpideohjelma

#### 2.2.7 Rakennusjärjestys

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

#### 2.2.8 Pohjakartta

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

#### 2.2.9 Muut suunnitelmat ja päätökset

##### Keskustan masterplan 2025-luonnos

Keskustan osayleiskaavaan liittyvässä, pidemmän tähtäimen strategisessa suunnitelmassa Kuopion keskustan masterplan 2025-työssä on tarkasteltu keskustaan liittyviä alueita. Suunnittelualue sijoittuu luonnoksessa vyöhykkeelle A, joka sisältää torin, tulevat kävelykadut sekä niihin liittyvät korttelit, jotka muodostavat Kuopion ydinkeskustan ja kaupallisen liikekeskustan. Kyseisen korttelin osalta selvitysosassa on esitetty Kirjastokadun rännikadun puolelle tavoiteltavaa yhtenäistä rakennuskorkeutta sekä tiivistä katulinjaa, katutaso liiketilaa Vuorikadun varteen.

Rännikatuselvitys

Rännikatuverkoston suunnitteluohjeen tarkoituksena on luoda yleistason ohje rännikatujen ja rännikatujen varsien rakennusten tarkemman suunnittelun tueksi. Ohje koostuu verkostoa koskevista suunnitteluperiaatteista, jotka on valmisteltu kaupungin asiantuntijaryhmän voimin. Ohje on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.4.2024 (§128).

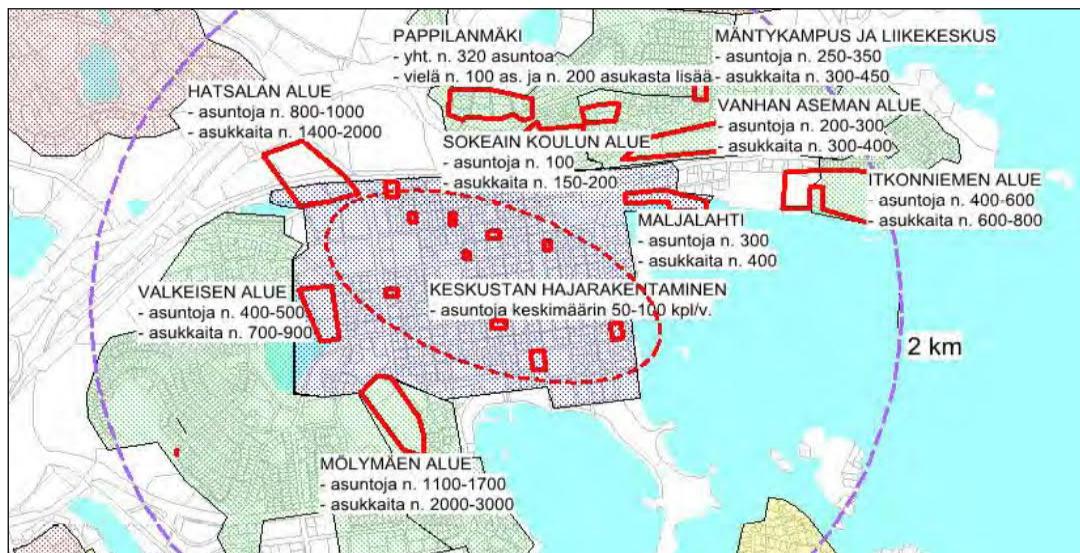
Kiinteistö sijoittuu Rännikatuselvityksen mukaan ydinkeskustan vyöhykkeelle, jota koskee mm. seuraavat suunnitteluohjeet:

- Rännikatulinjassa 2–3 kerrosta + 1 sisäänvedetty ylin kerros. Sisäänvedon leveys noin 3 m. 3+1 tapauksessa ensimmäinen kerros varataan pääosin liikerakentamiselle.
- Ylimmän kerroksen sisäänveto tulee toteuttaa siten, että kaikki tilat ja rakenteet sijoituvat 45 asteen kulman taakse suhteessa rakennuksen räystääslinjasta.
- Sisäänvetoon ei rakenneta kaiteita tai parvekkeita.
- Rakennukset rakennetaan kiinni rännikatulinjaan.
- Risteykskohdissa rakentaminen ulotetaan kiinteistöjen nurkkapisteesiin saakka; poikkeuksena sallitaan hallitusti pienet katutilaa elävöittävät aukiot.
- Rakennusten massoittelussa tulee olla selkeä hierarkia; rakennukset pää-/kokoojakatujen varrella ovat korkeampia ja rännikatujen varsilla matalampia.
- Rakennusten tulee olla katujen suuntaisia ja kapearunkoisia.
- Julkisivut suunnitellaan eläväisiksi ja kävely-ympäristöön soveltuviksi; huomioidaan katutilaan avautuvat liiketilat, aukotuksen monipuolisuus, pienipiirteisyyden korostaminen, laadukkaat julkisivumateriaalit ja kiinnostavat yksityiskohdat.
- Elementtisaumoja ei sallita.
- Rännikatujen varsien rakennusten katutasoon on sijoitettava rännikattua elävöittäviä tiloja, pintoja ja sisäänkäyntejä.

Kaupunkirakenne 2030-luvulle

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

Suunnitelmassa keskustan alueelle arvioidaan vuosittain valmistuvan 50-200 uutta asuntoa, mikä tarkoittaa noin 6-20 prosenttia kokonaistuotannosta. Kaupunkirakennesuunnitelmaa päivitetään vuoden 2024 aikana.



Kuva 10. Ote kaupunkirakenne 2030-luvulla -raportista.

## 2.3 Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia tontin tehostamista toimitilakäytössä ja toisessa vaihtoehdossa tutkia käyttötarkoituksen muutoksen mahdollisuudet asuinrakentamiselle. Tavoitteena on muuttaa kaavaa siten, että se mahdollistaa kaupunkikuvallisesti toimivan ratkaisun.

### 2.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on pitää kaupungin keskusta elinvoimaisena ja viihtyisänä keskustatoimintojen alueena. Eri toiminnot ja palvelut voivat sijoittua samoihin kortteleihin.

#### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita. Sen tavoitteena on kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla olevien rakennusten ja ympäristöjen turvaaminen. Lähtökohtana on, että inventoinnin alueilla rakennettu ympäristö ja sen ominaispiirteet on säilytettävä. Suojelu ratkaistaan tapauskohtaisesti kaavoituksessa ja lupamenettelyssä sekä tarvittaessa rakennusperinnön suojelulla.

Maakuntakaava ohjaa alueen rakentamista keskustatoimintojen alueeksi. Lisäksi alueella on so-tilasilmailun tilapäisen lentopaikkojen suojavyöhyke sv-6. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja luvituksessa on pyydettävä puolustusvoimien lausunto sekä ilmailulain mukainen lausunto suunnitelmista, joissa alueelle sallitaan yli 30 m korkea rakennus tai rakennelma.

Keskusta-alueen yleiskaavatyö on käynnissä ja sitä päivitetään parhaillaan. Voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti alueelle voi suunnitella asumista sekä yksityisiä palveluita ja hallintoa. Keskustan osayleiskaavatyön osana on valmisteltu myös rännikatuselvitys, joka ohjaa rännikatu-  
tujen varren rakentamista.

Kaavamuuotosalueen viereisen tontin (297-2-11-9) ja kaavamuuotoskiinteistön (297-2-11-7) autopaikkoja on sallittu sijoittaa ristiin, mikä tulee huomioida kaavassa. Myös viereiselle tontille 297-2-11-9 ja ajo tapahtuu kaavamuuotoskiinteistön kautta eli kiinteistöille tulee muodostaa tarpeelliset rasitteet. Puusepänkadulla on kaavassa sekä toteutunut puurivi. Puurivin jatkoa tulee tutkia kaavassa.

#### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Hanke sijaitsee keskeisellä paikalla Kuopion keskustassa, joten sille on korkeat kaupunkikuvalliset tavoitteet. Kaupunkikuvaan sovittamisessa on otettava huomioon niin ympäröivä rakennuskanta kuin rännikadun ohjeistus rakentamisen korkeuksista sekä sovittaminen ympäröivään rakentamiseen.

Kirjastokatu on yksi vilkkein jalankulku- ja pyöräilyväylä Kuopion keskustan alueella. Saavutettavuus on huomioitava suunnittelussa ja esimerkiksi pyöräpaikoituksessa.

Sisäpiha on suunniteltava niin, ettei ajo naapuritontille esty ja jätehuolto on hoidettavissa turvallisesti. Lumenlajitys ja hulevesien käsittely on huomioitava tontin suunnittelussa.

Mikäli kiinteistölle suunnitellaan asumista, tulee piha-alueelle esittää oleskelualueet.

### 2.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

#### Osallisten tavoitteet

Kiinteistönomistajan tavoitteena on kehittää kiinteistölle uutta toimitilaa lisäten samalla rakennusoikeutta. Uuden toimitilan tavoiteltu laajuus edellyttää vanhojen rakennusten purkamista.

### Asemakaavatyön laadulliset tavoitteet

Hanke on sovitettava sijainnilleen kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan laadukkaasti. Asemavoitettavan alueen kattomuoto on sovitettava korttelin muun rakennuskannan kanssa yhteensopivaksi auma-, harja tai epäsymmetriseksi harjakatoksi. Julkisivun on huomioitava viereisten räystäiden linjat suunnitelmien yhteensovittamisessa. Julkisivussa ei sallita elementti-saumoja. Julkisivun on oltava rapattu ja sävyllään ympäristöönsä sopiva. Sokkelin ja ensimmäisen kerroksen materiaalivalintoja voi elävöittää muilla materiaaleilla, jotka sopivat jalankulkuympäristöön.

Viherympäristön osalta tontin puuston määrää ei saa vähentää nykyisestä. Istutuksilla tulee olla riittävästi elintilaa.

Suunnittelussa on huomioitava jalankulkuliikenteen saavutettavuus erityisesti Kirjastokadun puolelta. Sisääntulon yhteyteen on varattava tilaa pyöräpysäköinnille. Myös lyhytaikainen asiointi autolla on huomioitava suunnittelussa, mikäli rakennukseen suunnitellaan toimitiloja tai liiketiloja.

## **3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT**

### **3.1 Osalliset**

Osallisia ovat mm:

- Kiinteistön omistaja ja kaavamutoksen hakija, Keskisuomalainen Oyj
- Naapurikiinteistöt
- Kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa
- Pohjois-Savon liitto
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pelastuslaitos
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- Kuopion kaupungin viranomaistahot ja toimielimet, joita asia koskee.
- Alueella toimivat yritykset
- Tele- ja verkko-operaattorit
- Kuopion Vesi Oy
- Kuopion Energia Oy
- Kuopion Sähköverkko Oy,
- Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhdystys ry
- Kanta-Kuopion Seura ry

### **3.2 Vireilletulovaihe**

Asemakaavan vireilletulovaihe (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 4.12.2019. ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 9.12.2019–8.1.2020. kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla: [www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi). Vireilletulosta on tiedotettu Kuopion kaupunkilehdessä sekä lähetetty alueella toimiville sekä lähialueen maanomistajille- ja haltijoille tiedotteet kirjeitse. Vireilletulovaiheesta jätettiin nähtävänäoloaikana 1 lausunto, jonka jätti Kuopion kulttuurihistoriallinen museo. Lausunnossaan museo edellyttää, että kaavamutosta tulisi tutkia paikallisesti merkittävän arvon omaavan, 1958 valmistuneen Vuorikatu 21 rakennuksen säilyttävän vaihtoehdon pohjalta. Museo puoltaa toimitalon suojelemista sekä asuinkäyttöön muuttamista ja toteaa, että kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tuli lisätä myös rakennusinventointi.

Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 13.1.2020. Aloituskokouksessa on mm. keskusteltu tehostetun palveluasumisen sijoittumisen mahdollisuuksista keskustassa. Lisäksi on puhuttu polkupyöräpaikkojen saavutettavuudesta, vesijohtoverkoston kapasiteetista sekä rakennusinventoinnista ja rännikadun suunnitteluperiaatteiden noudattamisesta. ELY-keskus nosti esiin myös toimistorakennuksen suojelun.



### 3.3 Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa kaavaluonnokset annetaan tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle ja asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Kaavasta järjestetään yleisötilaisuus sekä lausuntokokous. Kaavaluonnoksen havainneaineistoihin on mahdollista tutustua ja niihin jättää kommentteja kunta 3D -ohjelman kautta kaupungin verkkosivuilla. Kaavasta voi luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana jättää mielipiteitä sekä lausuntoja.

Kappale täydentyy ehdotusvaiheessa.

### 3.4 Ehdotusvaihe

Kappale täydentyy ehdotusvaiheessa.

### 3.5 Hyväksymisvaihe

Kappale täydentyy hyväksymisvaiheessa.

## 4 VAIHTOEHDOT

### 4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot

Vaihtoehto 1:



Kuva 11. Vaihtoehto 1 (Arkkitehtipalvelu Oy)

Rakennuksen paikalta puretaan vanha painotalo sekä Vuorikadun puolen toimistorakennus. Vaihtoehdossa tilalle rakennetaan Vuorikadun puolelle viisikerroksinen ja rännikadun puolelle

nelikerroksinen rakennus, jossa on yksikerroksinen siipi rännikadun puolella. Ympäristöön sovit- tamiseksi, Kirjastokadun puolen siiven julkisivua on jatkettu toiseen kerroksen asti, jotta räystääs olisi samalla tasolla viereisen rakennuksen kanssa. Vuorikadun puolella viisikerroksisessa raken- nuksessa on kolmikerroksinen osa, jonka räystääs on samassa linjassa viereisen, asemakaavalla suojellun rakennuksen kanssa. Vuorikadun osassa on epäsymmetrinen harjakatto, jonka räystääs alkaa neljännestä kerroksesta. Vaihtoehto huomioi ympäröivää rakennuskantaa ja pyrkii arkkitehtonisesti sopeutumaan ympäristöönsä modernilla tavalla.

Kasvava kerrosala mahdollistaa lisää toimi- ja liiketilaa, mikä voi vaikuttaa esimerkiksi liikenteeseen lähialueella. Palveluiden alueellinen saavutettavuus paranee. Liikennemäärä lisääntyy asiointiliikenteenä, mutta keskeinen sijainti vaikuttaa liikennemuotoon. Ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa ja lisää lyhytaikaista pysäköintiä kiinteistön läheisyydessä, mutta alueella lisääntyy myös jalankulku ja pyöräilyliikenne. Autopaikoitus on rakennuksen kellarikerroksessa, jonne ajo on naapurikiinteistön läpi. Huoltoliikenne voidaan järjestää sisäpihan tai pysäköintihallin kautta.

Nykyistä korkeampi rakennus vaikuttaa pienilmastoon varjostusta lisäävästi. Alue on jo nyt lähes kokonaan pinnoitettu, pois lukien Kirjastokadun sekä Puusepänkadun risteystä, joka on säilytetty istutusalueena. Hulevesien osuus ei huomattavasti muutu nykytilanteesta kaavaratkaisulla. Alueelle voi istuttaa uutta puustoa. Istutusalue lisää rännikatujen risteysalueen viihtyisyyttä.

Hankealue on jo nykyään toimitilaa, joten tässä vaihtoehdossa lapsivaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen ei juuri ole. Vaihtoehto lisää helposti saavutettavia toimitiloja keskustan alueella sekä hyödyntää olemassa olevaa infraa ja katuverkostoa, joten se on kaavataloudellisesti kannatettava hanke.

#### Vaihtoehto 2:



Kuva 12. Vaihtoehto 2 (Arkkitehtipalvelu Oy)

Vaihtoehdossa säilytetään Vuorikadun puolen 1958 valmistunut osa, mutta kirjapainon 1966 rakennettu laajennusosa puretaan. Vaihtoehto esittää 1958-luvulla rakennetun kirjapainotalon

suojelua ja ulkoasun ominaispiirteiden säilyttämistä sekä 1960-luvun laajennusosan purkamista. Purettavan osan tilalle asemakaavaluonnokseen on osoitettu asuin- liike-, toimisto ja yleisten rakennusten korttelialuetta (ALY). Mikäli kiinteistölle rakentuisi asuinkerrostaloja, tulisi tontilla huomioida leikkialueet sekä muut asuinrakentamisen vaatimukset.

Kasvava kerrosala mahdollistaa lisää asuin-, toimi- ja liiketilaa, mikä voi vaikuttaa esimerkiksi liikenteeseen lähialueella. Palveluiden alueellinen saavutettavuus paranee, kun rännikadun varteen sijoittuu lisää liiketilaa. Liikennemäärän muuttuminen riippuu toiminnoista ja esimerkiksi liikerankentaminen lisää asiointiliikennettä, mutta keskeinen sijainti vaikuttaa liikennemuotoon. Ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa ja lisää lyhytaikaista pysäköintiä kiinteistön läheisyydessä, mutta alueella lisääntyy myös jalankulku ja pyöräilyliikenne. Autopaikoitus on rakennuksen kellarikerroksessa, jonne ajo on naapurikiinteistön läpi. Huolto liikenne voidaan järjestää sisäpihan tai pysäköintihallin kautta. Vaihtoehdossa velvoitepysäköintipaikkojen määrä on pienempi, sillä 1950-luvun säilytettävälle rakennukselle, ei edellytetä kaavassa autopaikkoja.

Alue on jo nyt lähes kokonaan pinnoitettu, pois lukien Kirjastokadun sekä Puusepänkadun risteystä, joka on säilytetty istutusalueena. Vaihtoehdolla ei ole suurta vaikutusta hulevesien määrään. Alueelle voi istuttaa uutta puustoa. Istutusalue lisää rännikatujen risteysalueen viihtyisyyttä.

Hankealue on nykyään toimitilaa, joten tässä vaihtoehdossa lapsivaikutuksia tulee, mikäli tontille syntyy asuinrakentamista. Asuinrakentaminen voi lisätä vähissä määrin koululaisten ja päiväkotilaisten määrää alueella ja leikkipaikkojen käyttöastetta lähialueella. Hanke hyödyntää olemassa olevaa infraa ja katuverkostoa, joten se on kaavataloudellisesti kannatettava hanke.

### Vaihtoehto 3:



Kuva 13. Vaihtoehto 3 (Arkkitehtipalvelu Oy)

Rakennuksen paikalta puretaan vanha painotalo sekä Vuorikadun puolen toimistorakennus. Vaihtoehdossa tilalle rakennetaan Vuorikadun puolelle kuusikerroksinen ja rännikadun puolelle

nelikerroksinen rakennus, jossa on yksikerroksinen siipi. Ympäristöön sovittamiseksi, Kirjastokadun puolella yksikerroksisen osan julkisivua on jatkettu toisen kerroksen asti, jotta räystäs olisi samalla tasolla viereisen rakennuksen kanssa. Vuorikadun puolella kuusikerroksisessa rakennuksessa on kolmikerroksinen osa, jonka räystäs on samassa linjassa viereisen, asemakaavalla suojellun rakennuksen kanssa. Vuorikadun puolen osassa on aumakatto. Vaihtoehto huomioi ympäröivää rakennuskantaa ja pyrkii arkkitehtonisesti sopeutumaan ympäristöönsä modernilla tavalla.

Kasvava kerrosala mahdollistaa lisää toimi- ja liiketilaa, mikä voi vaikuttaa esimerkiksi liikenteeseen lähialueella. Palveluiden alueellinen saavutettavuus paranee. Liikennemäärä lisääntyy asiointiliikenteenä, mutta keskeinen sijainti vaikuttaa liikennemuotoon. Ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa ja lisää lyhytaikaista pysäköintiä kiinteistön läheisyydessä, mutta alueella lisääntyy myös jalankulku ja pyöräilyliikenne. Autopaikoitus on rakennuksen kellarikerroksessa, jonne ajo on naapurikiinteistön läpi. Huoltoliikenne voidaan järjestää sisäpihan tai pysäköintihallin kautta.

Nykyistä korkeampi rakennus vaikuttaa pienilmastoon varjostusta lisäävästi. Alue on jo nyt lähes kokonaan pinnoitettu, pois lukien Kirjastokadun sekä Puusepänkadun risteystä, joka on säilytetty istutusalueena. Alueelle voi istuttaa uutta puustoa. Istutusalue lisää rännikatujen risteysalueen viihtyisyyttä.

Hankealue on jo nykyään toimitilaa, joten tässä vaihtoehdossa lapsivaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen ei juuri ole. Vaihtoehto lisää helposti saavutettavia toimitiloja keskustan alueella sekä hyödyntää olemassa olevaa infraa ja katuverkostoa, joten se on kaavataloudellisesti kannatettava hanke. Vaihtoehto saattaa edellyttää vedenpaineen kiinteistökohtaista nostatusta.

#### 4.2 Vaihtoehtojen vertailu

Seuraavassa taulukossa esitellään valmisteluvaiheessa tutkittujen vaihtoehtojen vertailu.

- +++ = merkittävä positiivinen vaikutus
- ++ = kohtalainen positiivinen vaikutus
- + = positiivinen vaikutus
- 0 = ei vaikutusta
- = merkittävä negatiivinen vaikutus
- = kohtalainen negatiivinen vaikutus
- = negatiivinen vaikutus

Vaikutuksen kohde	VE1 (KY)	VE2 (ALY)	VE3 (KY)
<b>KAUPUNKIRAKENNE</b>			
- liittyminen kaupunkirakenteeseen	++ Huomioi ympäröivien rakennusten räystääskorot	+++ Huomioi ympäröivien rakennusten räystääskorot ja säilyttää vanhaa rakennuskantaa	+ Huomioi ympäröivien rakennusten räystääskorot. Korttelissa korkein rakennus
- olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	- Edellyttää kiinteistön rakennusten purkamista	+ Säilyttää osittain vanhaa rakennuskantaa	- Edellyttää kiinteistön rakennusten purkamista
- yhdyskuntatekniikka (energia, vesi, jäte)	++ Helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon.	++ Helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon. Myös suojellun rakennuksen katolta tulevat hulevedet	++ Helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon. Kuusikerroksinen rakennus saattaa edellyttää

	Hulevedet tulee johtaa hulevesijärjestelmään.	tulee johtaa hulevesijärjestelmään.	kiinteistökohtaista vedenpaineen nostatusta.
- virkistysalueet	0 tukeutuu keskustan virkistysalueisiin	0 tukeutuu keskustan virkistysalueisiin	0 tukeutuu keskustan virkistysalueisiin
- kaavatalous	++ Hyödyntää olemassa olevaa katu ja infraverkoston	++ Hyödyntää olemassa olevaa katu ja infraverkoston	+++ Hyödyntää olemassa olevaa katu ja infraverkoston ja mahdollistaa suurimman määrän rakennusoikeutta.
<b>TONTINKÄYTTÖ</b>			
Kaavamerkinnot	KY	ALY	KY
tontin piha-alueet	- Piha on tehokas, naapuritontille ajo mahdollistettu, pihalla on pari autopaikkaa	++ säilytettävä rakennus mahdollistaa enemmän pihatilaa	- Piha on tehokas, naapuritontille ajo mahdollistettu, pihalla on pari autopaikkaa
viherympäristö	0 Nykytilaan ei juuri muutosta. Rännikatujen kulmauksessa istutettava alue. Sisäpihalla ei istutuksia.	0 Nykytilaan ei muutosta. Rännikadulla säilyy kaksi pylväshaapaa. Rännikatujen kulmauksessa istutettava alue. Sisäpihalla ei istutuksia.	0 Nykytilaan ei juuri muutosta. Rännikatujen kulmauksessa istutettava alue. Sisäpihalla ei istutuksia.
Autopaikoitus	+ Tontin autopaikat ovat pihakannen alla, omalla ja naapurin tontilla. Pihalta poistuu autopaikkoja.	0 Tontin autopaikat ovat pihakannen alla, omalla ja naapurin tontilla. Pihalta ei poistu autopaikkoja.	+ Tontin autopaikat ovat pihakannen alla, omalla ja naapurin tontilla. Pihalta poistuu autopaikkoja.

<b>YMPÄRISTÖ</b>			
- rakennettu ympäristö	++ Ratkaisu sovitettu ympäristöönsä kattomuodoin, korkeuden ja pintamateriaalien avulla	+++ Ratkaisu yhdistää vanhaa rakennetta ja uutta. Uusi rakennus sovitettu vanhaan rakennukseen ja	+ Ratkaisu sovitettu ympäristöönsä kattomuodoin ja pintamateriaalien avulla.

		rännikatuympäristöön sopivaksi	
- häiriötekijät	- Liikennemäärä lisääntyy nykyisestä.	- Liikennemäärä lisääntyy	- Liikennemäärä lisääntyy
- erityispiirteet	+ Ratkaisu huomioi olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja rasitteet	++ Ratkaisu säilyttää vanhaa rakennuskantaa ja huomioi olemassa olevaa ympäristöä ja rasitteet	+ Ratkaisu huomioi olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja naapuritontin kulun ja rasitteet
<b>LIIKENNE</b>			
- liikenneverkko	0 Ei muutosta	0 Ei muutosta	0 Ei muutosta
- ajoneuvoliikenne	Liittymien paikoissa ei juurikaan muutosta. Ajo halliin naapurikiinteistön kautta. Ajo naapurin kiinteistölle pihan läpi. Asiakasliikennemäärä kasvaa.	0 Liittymien paikoissa ei muutosta. Ajo halliin naapurikiinteistön kautta. Ajo naapurin kiinteistölle pihan läpi.	0 Liittymien paikoissa ei juurikaan muutosta. Ajo halliin naapurikiinteistön kautta. Ajo naapurin kiinteistölle pihan läpi. Asiakasliikennemäärä kasvaa.
- jalankulku ja pyöräily	+ Jalankulun ja pyöräilyn saavutettavuus paranee.	+ Jalankulun ja pyöräilyn saavutettavuus paranee.	+ Jalankulun ja pyöräilyn saavutettavuus paranee
- huoltoliikenne	- Tarve saattaa kasvaa	- Tarve saattaa hieman kasvaa	- Tarve saattaa kasvaa
- liikenneturvallisuus	-- Asiakasliikenne kiinteistöllä ja sen ympäristössä kasvaa.	0 Asukkaiden liikennöinti pihassa vähäistä. Liiketilat aiheuttavat asiakasliikennettä.	-- Asiakasliikenne kiinteistöllä ja sen ympäristössä kasvaa.
- pysäköinti	- Pysäköintipaikkoja tarvitaan enemmän. Paikat sijoittuvat	- Pysäköintipaikkoja tarvitaan hieman enemmän. Paikat sijoittuvat	- Pysäköintipaikkoja tarvitaan enemmän. Paikat sijoittuvat

	rakennuksen pysäköintihalliin.	rakennuksen pysäköintihalliin.	rakennuksen pysäköintihalliin.
<b>SOSIAALISET VAIKUTUKSET</b>			
- elinolot ja viihtyisyys	+  Ympäristö muuttuu aktiivisemmaksi ja esteettömyys liikuttaessa paranee	+  Ympäristö muuttuu aktiiviseksi ja asuminen lisää sosiaalista kontrollia, esteettömyys liikuttaessa paranee	+  Ympäristö muuttuu aktiiviseksi ja esteettömyys liikuttaessa paranee
<b>KUNNALLISTALOUS</b>			
- määrärahat / hankkeen kustannusarvio	0  Ei tiedossa olevia kaupungin investointeja	0  Ei tiedossa olevia kaupungin investointeja	0  Ei tiedossa olevia kaupungin investointeja
- elinkeinoelämä	++  Tukee elinkeinoelämää ja lisää kiinteistön tehokkaampaa käyttöä.	++  Tukee elinkeinoelämää ja lisää kiinteistön käyttöä. Mahdollistaa uusia liiketiloja rännikadun puolelle.	++  Tukee elinkeinoelämää ja lisää kiinteistön tehokkaampaa käyttöä.
<b>YRITYSVAIKUTUKS ET</b>	++  Tukee keskustan elinvoimaisuutta ja luo uusia yritystiloja.	+  Tukee keskustan elinvoimaisuutta jossain määrin ja luo uusia yritystiloja.	++  Tukee keskustan elinvoimaisuutta ja luo uusia yritystiloja.

#### 4.3 Vaihtoehdon valinta ja perusteet

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

### 5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

#### 5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

##### 5.1.1 Mitoitus

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

##### 5.1.2 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu keskustan alueen palveluihin. Kaavamuutos lisää toimitilan- ja liiketilojen sekä mahdollisesti asumisen määrää keskusta-alueella.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

## 5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

### 5.3.1 Korttelialueet

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

### 5.3.2 Muut alueet

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

### 5.3.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

## 5.4 Asemakaavan vaikutukset

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

### 5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

### 5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

### 5.4.4 Ilmastovaikutukset

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

### 5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset

Kiinteistöllä on nykytilanteessa toimitilaa, joten olennaisia lapsivaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen ei juuri ole. Mikäli kiinteistölle tulee asumista, voi kouluikäisten tai päiväkotikäisten määrä kasvaa hieman. Kiinteistöllä tulee tällöin olla myös turvallinen, sekä melulta suojattu leikki- ja oleskelupaikka. Hanke ei lisää segregatiota tai eri väestöryhmien epätasa-arvoa.

### 5.4.6 Vaikutukset kulttuuriin

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

### 5.4.7 Taloudelliset vaikutukset

Vaihtoehto lisää helposti saavutettavia toimitiloja keskustan alueella sekä hyödyntää olemassa olevaa infraa ja katuverkostoa, joten se on kaavataloudellisesti kannatettava hanke.



## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

### Hulevedet

Rännikatujen kulmaukseen kaavassa merkitylle istutusalueelle tulee toteuttaa katolta tulevia hulevesiä viivyttävä maanpäällinen viivytys-/imeytysrakenne.

## 5.6 Nimistö

Kaava-alueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen rakentamisen laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisuilla ja merkinnöillä. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä.

Kuopiossa 13.6.2024

Annika Korhonen  
asemakaavapäällikkö

Sonja Tilaeus  
kaavoitusarkkitehti