

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkiympäristö
Asemakaavoitus

Asemakaavaselostus
Suokatu 23 ja Käsityö-
katu 41

Nro 0 (30)
Työnro 904
1224/2022

15.8.2024



Suokatu 23 ja Käsityökatu 41

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 20.3.2024

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

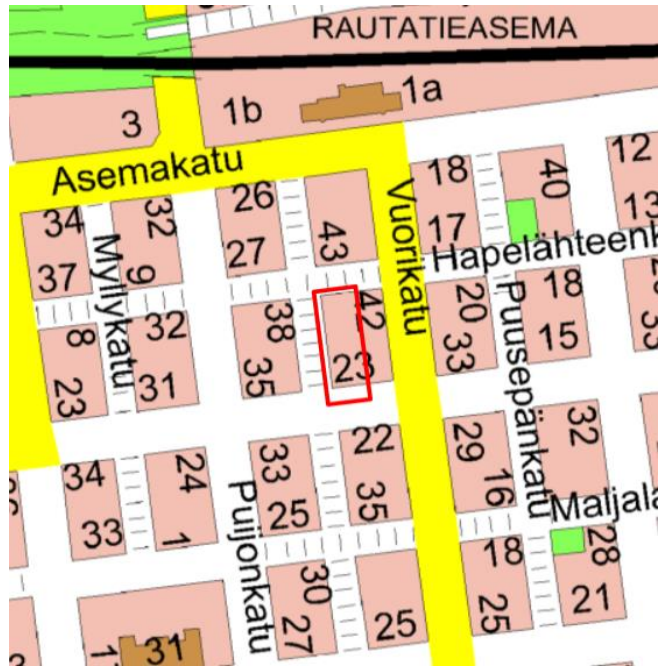
PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 15.8.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion 3. kaupunginosan korttelin 26 tontteja 1 ja 4.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion 3. kaupunginosan kortteli 26 tontit 1 ja 4.

Alueen sijainti: Kuopion kaupungin 3. kaupunginosa, Maljalahti.



Kaavatunnus: 904

Sisältö

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1 TIIVISTELMÄ	4
1.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
1.2 Tiivistelmä asemakaavan muutoksesta	4
1.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
2.1.2 Luonnonympäristö	6
2.1.3 Rakennettu ympäristö	6
2.1.4 Maanomistus	12
2.2 Suunnittelutilanne	12
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
2.2.2 Maakuntakaava	13
2.2.3 Yleiskaava	14
2.2.4 Asemakaava	14
2.2.5 Kaupungin strategia	15
2.2.6 Rakennusjärjestys	15
2.2.7 Pohjakartta	16
2.3 Tavoitteet	16
3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	17
3.1 Osalliset	17
3.2 Vireilletulovaihe	17
3.3 Luonnosvaihe	17
3.4 Ehdotusvaihe	17
3.5 Hyväksymisvaihe	17
4 VAIHTOEHDOT	18
4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot	18
4.2 Vaihtoehtojen vertailu	25
4.3 Vaihtoehdon valinta ja perusteet	27
5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	28
5.1 Kaavamutoksen rakenne	28
5.1.1 Mitoitus	28
5.1.2 Palvelut	28
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	28
5.4 Asemakaavan vaikutukset	28
5.5 Ympäristön häiriötekijät	28
5.6 Nimistö	28
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29

Liitteet

- 1 Seurantalomake (laaditaan ehdotusvaiheessa)
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta / poistokartta
- 3 Havainneaineisto
- 4 Rakennusinventointi

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulovaihe

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 20.3.2024 (§61). Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja Viikkosavossa.
- OAS nähtävillä 27.3.–25.4.2024 välisen ajan.

1.2 Tiivistelmä asemakaavan muutoksesta

Oy Kuopion Suokatu 23 on hakenut asemakaavamuutosta 21.10.2020. Kiinteistö Oy Kuopion Käsityökatu 41 on hakenut asemakaavamuutosta 2.9.2020. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kiinteistöjen käyttötarkoituksen muuttaminen pääosin asuinrakentamiseksi ja kaavan rakennusoikeuden kasvattaminen. Suokatu 23 ja Käsityökatu 41 kaavatyöt ovat sisältyneet vuosien 2022–2024 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Kaavoja on tutkittu aikaisemmin kahtena erillisenä kaavana, mutta nyt molemmat kiinteistöt käsitellään samassa asemakaavan muutoksessa.

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

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

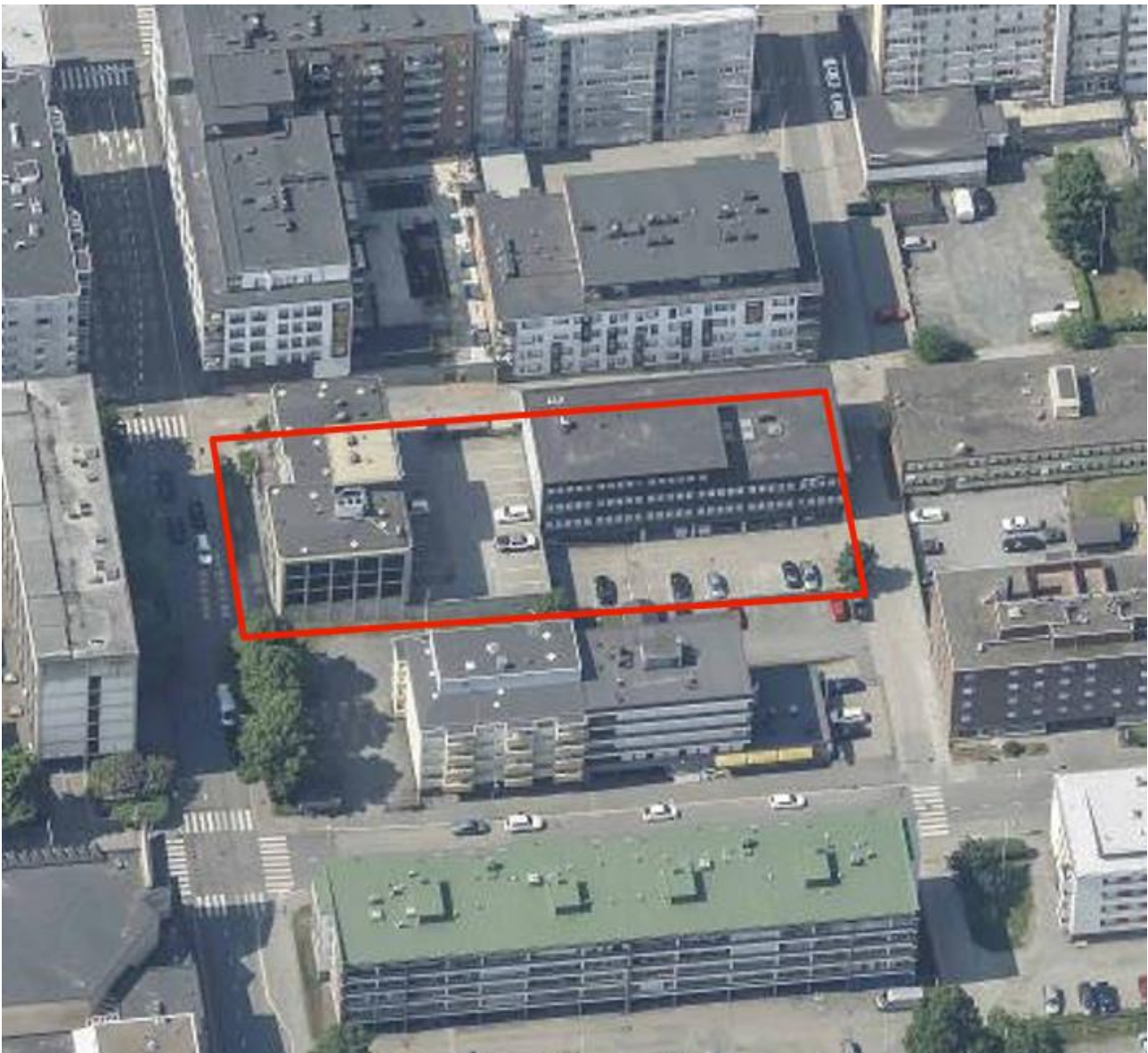
Mahdollinen uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun kaava on saanut lainvoiman ja kaavan toteuttaminen on teknisten ja taloudellisten edellytysten puolesta on mahdollista.

2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Suokadun ja Käsityökadun risteyksessä osoitteessa Suokatu 23 ja Käsityökatu 41. Suunnittelualue käsittää kiinteistöt 297-3-26-4 (Suokatu 23) ja 297-3-26-1 (Käsityökatu 41). Kiinteistössä 297-3-26-4 on vuonna 1982 valmistunut nelikerroksinen liike- ja toimistorakennus sekä pysäköintihalli. Kiinteistössä 297-3-26-1 on vuonna 1974 valmistunut kolmikerroksinen toimistorakennus. Alueen lähiympäristö on rakennettua kerrostalo- ja liikeraennusympäristöä. Kuopion keskustaan (torille) suunnittelualueelta on matkaa n. 200 metriä.



Kuva 1. Viistoilmakuva idästä suunnittelualueelle

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on kauttaaltaan pääsääntöisesti rakennettua kaupunkiympäristöä. Tonttien piha-alueet ovat pääosin asfaltoitua pintaa. Tonteilla on vähäisiä istutuksia. Maanpinnan korkeuserot tontilla ovat vähäisiä. Hapelähteen puisto- ja virkistysalue sijaitsee n. 400 metrin päässä suunnittelualueesta. Maaperä on tyyppillistä Kuopion keskustan sora- ja hiekkamoreenia.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Suunnittelualue sijoittuu keskustan ruutukaava-alueelle Suokadun, Käsityökadun ja Hapelähteenkadun väliselle alueelle. Kiinteistössä 297-3-26-4 on vuonna 1982 valmistunut nelikerroksinen liike- ja toimistorakennus sekä pysäköintihalli. Kiinteistössä 297-3-26-1 on vuonna 1974 valmistunut kolmikerroksinen toimistorakennus. Molemmilla tonteilla on 1 650 k-m² rakennusoikeutta. Tontin 4 pinta-ala 1 167 m² ja rakennusoikeutta on käytetty 1 713 k-m². Tontin 1 pinta-ala on 1 165 m² ja rakennusoikeutta on käytetty 2 388 k-m². Molemmat kiinteistöt on merkitty kiinteistörekisteriin 1.12.1937.

Suokatu 23 (rakennusinventointi liitteenä)

Liike- ja toimistorakennus, jossa on neljä kerrosta, sijaitsee Suokadun ja Käsityökadun kulmassa. Pääjulkisivu on Suokadun varrella kohti itää laskevassa rinteessä. Pääjulkisivun itäpuoli on muuta julkisivua ulompana. Rakennuksen ja kävelykadun välissä on betoniset istutusaltaat. Alimman kerroksen itäpäästä on läpiajo pihan puoleiselle pysäköintikannelle. Katutasolta on portaat toisen kerroksen lasikaiteiselle terassille, josta on sisäänkäynti rakennukseen.

Rakennuksen julkisivut on verhottu betonilla. Ikkunoiden ylä- ja alapuolella sekä itäpäädyssä on ruskeaa alumiinilevyä, ja rakennuksen alaosassa on myös mustaa heijastavaa lasipintaa.

Rakennus on valmistunut vuonna 1982 ja sen on suunnitellut arkkitehti Kimmo Ruotsalainen Arkkitehtitoimisto Suvas Oy:ssä. Rakennukseen on tehty vuosien saatossa korjaus- ja muutostöitä. Muun muassa rakennuksen toisen kerroksen keskiosan läpi on alun perin mennyt käytävä sen päädyssä sijainneeseen portaikkoon. Tämä on suljettu ovilla vuonna 1986. Ilmeisesti rakennuksen läpi takapihalle johtavan ajoväylän kohdalla on aiemmin ollut pihanpuoleisen korokkeen alaiseen paikoitustilaan johtanut luiska. Väylä on muutettu pihaan meneväksi vuonna 1992. Vuonna 1995 on tehty pääsisäänkäynnille uusi viisto sisäänkäyntikatokas, kadulta terassille johtava uusi sisäänkäyntiporras sekä toisen ja kolmannen kerroksen tilojen välille uusi porraskerros. Pohja-kerroksessa itäpuolella sijainnut ravintolatila on muutettu toimistotiloiksi vuonna 2001.

Kohde on pienikokoinen 1980-luvun liikerakennus, jossa on aikakauden arkkitehtuurille tyyppillisesti yhdistelty betoni- ja alumiinipintoja sekä heijastavaa lasia. Rakennuksen polveilevissa julkisivuissa näkyy siirtyminen edellisen vuosikymmenen suoraviivaisuudesta kohti runsaampaa muotokieltä. Rakennus on muodostanut tyyllisesti yhtenäisen kokonaisuuden viereisten Postipankin (purettu) ja keskusseurakuntatalon rakennusten kanssa.

Käsityökatu 41 (rakennusinventointi liitteenä)

Toimistorakennus sijaitsee Käsityökadun ja Hapelähteenkadun kulmassa ja liittyy arkkitehtonisesti viereiseen entisen Postipankin rakennuskokonaisuuteen (purettu). Rinnetontilla sijaitseva rakennus on länsipuolelta kolmikerroksinen. Ylin kerros on länsipuolelta sisäänvedetty ja kattaa puolet rakennuksen eteläpuolelta. Pääsisäänkäynti sijaitsee länsisivulla Käsityökadun puolella. Itäpuolella rakennuksen alin kerros on vedetty osittain sisään pylväiden varaan. Pystymalliset ikkunat on sommiteltu julkisivuihin nauhamaisesti viiden tai neljän ikkunan sarjoiksi, joiden yläpuolella on pronssipaneelit. Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on kupari. Ikkunasarjojen alapuolella sekä otsassa on kupariset kasettipeilit. Ylimmän sisäänvedetyn kerroksen seinissä on myös Glasal-levyä. Sokkeli on pystylautamuottiin valettua betonia.

Käsityökadun varrelle vuonna 1974 valmistunut toimistorakennus on arkkitehti K. A. Pinomaan käsialaa. Piirustuksissa se on suunniteltu osaksi Postipankkia mutta sittemmin se on toiminut

entinen Kehitysaluerahaston, TE-toimiston sekä Humanistisen ammattikorkeakoulun TKI-keskuksen tiloina. Rakennuksen eteläpäädyssä oleva eri värisistä pystyraidoista koostuvajulkisivumaalaus on taiteilija Mauri Favenin luoma.

Rakennuksen julkisivuihin on tehty vain joitakin pieniä muutoksia. Vesikattojen eristeet ja pintakiveys on uusittu vuonna 1997. Seuraavana vuonna on rakennettu pääsisäänkäynnille uusiulkoporras liuskoineen, katos ja pohjoispäädyyn kellarikerrokseen uudet ikkunat sekä sisätiloihin uusi hissi.

Käsityökadun varrella sijaitseva kupariverhoiltu 1970-luvun toimistorakennus kuului olennaisestivierestä puretun entisen Postipankin arkkitehtuurikonaisuuteen. Kohde on säilynyt hyvin alkuperäisasussa. Rakennuksen eteläpäädyssä väriä katukuvaan tuo taiteilija Mauri Favenin seinämaalaus.

Ympäröivä rakennuskanta

Ympäröivä rakennuskanta on toteutunut useammalla vuosikymmenellä. Ympäröivä rakennuskanta käsittää asuin-, liike- ja toimistorakennuksia ja Suokadun toisella puolella sijaitsee vuonna 1979 rakennettu Keskuseurakuntatalo, jonka tontille on asemakaavan muutos tekeillä. Seurakuntatalon kaavahankkeen tavoitteena on tutkia yleisten rakennusten korttelialueen muuttamista asuinkäyttöön. Uusin rakennus suunnittelualueen läheisyydessä on suunnittelualueen länsipuolella toisella puolella Suokadun ja Käsityökadun kulmassa sijaitseva vuonna 2022 valmistunut asuinkerrostalo sekä Käsityökadun ja Hapelähteenkadun kulmassa sijaitseva vuonna 2020 valmistunut asuinkerrostalo.



Kuva 2. Oleva vuonna 1982 valmistunut liike- ja toimistorakennus kuvattuna Suokadulta 7/2024



Kuva 3. Oleva vuonna 1982 valmistunut liike- ja toimistorakennus kuvattuna Suokadulta 7/2024



Kuva 4. Oleva vuonna 1982 valmistunut liike- ja toimistorakennus kuvattuna Hapelähteenkadulta 7/2024



Kuva 5. Oleva vuonna 1982 valmistunut liike- ja toimistorakennus kuvattuna Käsityökadulta 7/2024



Kuva 6. Oleva vuonna 1974 valmistunut toimistorakennus kuvattuna Käsityökadulta 7/2024



Kuva 7. Oleva vuonna 1974 valmistunut toimistorakennus kuvattuna Hapelähteenkadulta 7/2024



Kuva 8. Vuonna 1974 valmistuneen toimistorakennuksen eteläpäädyssä oleva Mauri Favenin tekemä seinämaalaus 7/2024

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue kuuluu osaksi Kuopion ruutukaavakeskustaa. Suunnittelualue tukeutuu ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen, katu- ja joukkoliikenneyhteyksiin sekä palveluverkkoon. Suunnittelualue sijoittuu Kuopion rännikatuverkoston varrelle, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Väestö ja palvelut

Kiinteistön rakennukset ovat toimisto-/työskentelykäytössä. Suunnittelualueen lähiympäristö on kerrostalo-, liike- ja toimistorakennuspainotteista ympäristöä, jossa on vakituista asumista. Lähiympäristössä on keskustan palveluita jo monia erityyppisiä liikkeitä. Alue tukeutuu keskustan palveluihin. Lähin yläkoulu löytyy Hatsalan alueelta keskustan laitamilta ja uusi yläkoulu on suunnitteilla Haapaniemelle (Mölymäki).

Liikenne ja pysäköinti

Ajo tontin 4 pysäköintikannelle tapahtuu Suokadun tai Käsityökadun kautta. Hapelähteenkadun kautta pääsee ajamaan pysäköintikannen alle ja ajo tapahtuu tontin 1 läpi. Tontille 1 ajo tapahtuu Hapelähteen kadun kautta. Tontilla 4 on pysäköintipaikkoja pysäköintihallissa sekä hallin päällä avopaikkoina. Tontilla 1 on pysäköintipaikkoja avopaikkoina sekä katettuja paikkoja rakennuksen alla.

Kunnallistekniset verkostot

Suunnittelualue tukeutuu olemassa oleviin vesi- ja viemäriverkostoihin, kaukolämpö-, tietoliikenne- ja sähköverkostoihin. Tontilla 1 on oleva muuntamo, joka tulee säilyttää.

Ympäristöhäiriöt

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 melulasentamallilla (Nordic Council of Ministers 1996a, Nordic Council of Ministers 1996b, Kragh 1982). Tarkastelussa käytetään tieliikenteenmelumallia, sillä muut melulähteet, kuten raideliikenne, eivät aiheuttaneet mittausasteikon tasolle yltävää melua alueella.

Vuoden 2021 sekä 2035 mallissa suunnittelualueen keskiäänitaso jää suunnittelualueen eteläreunassa Suokadunvarressa välille 65–70 dB, joka on meluisin kohta suunnittelualueella. Hapelähteenkadun varrella keskiäänitaso on välillä 45–50 dB. Yöajan keskiäänitasot ovat Suokadun varrella välillä 60–65 dB ja suunnittelualueen luoteiskulma Käsityökadun ja Hapelähteenkadun risteyksessä jaa mittausasteikon alapuolelle.

Hankkeessa tehdään meluselvitys rakennusmassojen muodon tarkennettua kaavatyön ehdotusvaiheessa.

Pilaantuneet maa-alueet

Alueella ei ole tietoa pilaantuneesta maaperästä.

2.1.4 Maanomistus

Kiinteistön 297-3-26-4 omistaa Kuopion Suokatu 23 Oy ja kiinteistön 297-3-26-1 Kiinteistö Oy Kuopion Käsityökatu 41.



Kuva 9. Kiinteistörajat.

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 kestäväan liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

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

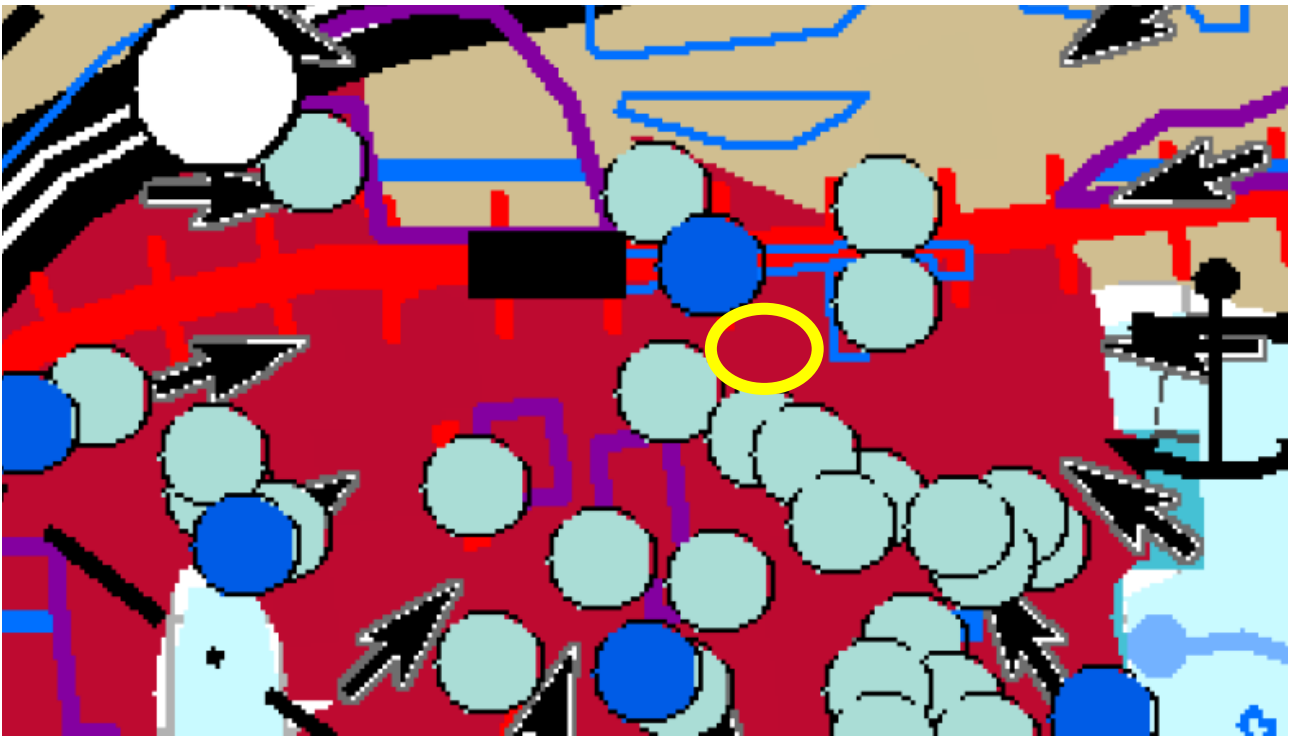
2.2.2 Maakuntakaava

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.

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

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

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt, kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018, ja se on tullut voimaan 1.2.2019 alueen kunnissa julkaistulla kuulutuksella. Siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Toinen vaihe on käynnistynyt vuonna 2019. Maakuntahallitus hyväksyi kaavaehdotuksen ja ehdotusvaiheen kaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.1.-23.2.2024.



Kuva 10. Ote maakuntakaavayhdistelmästä, suunnittelualueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella.

2.2.3 Yleiskaava

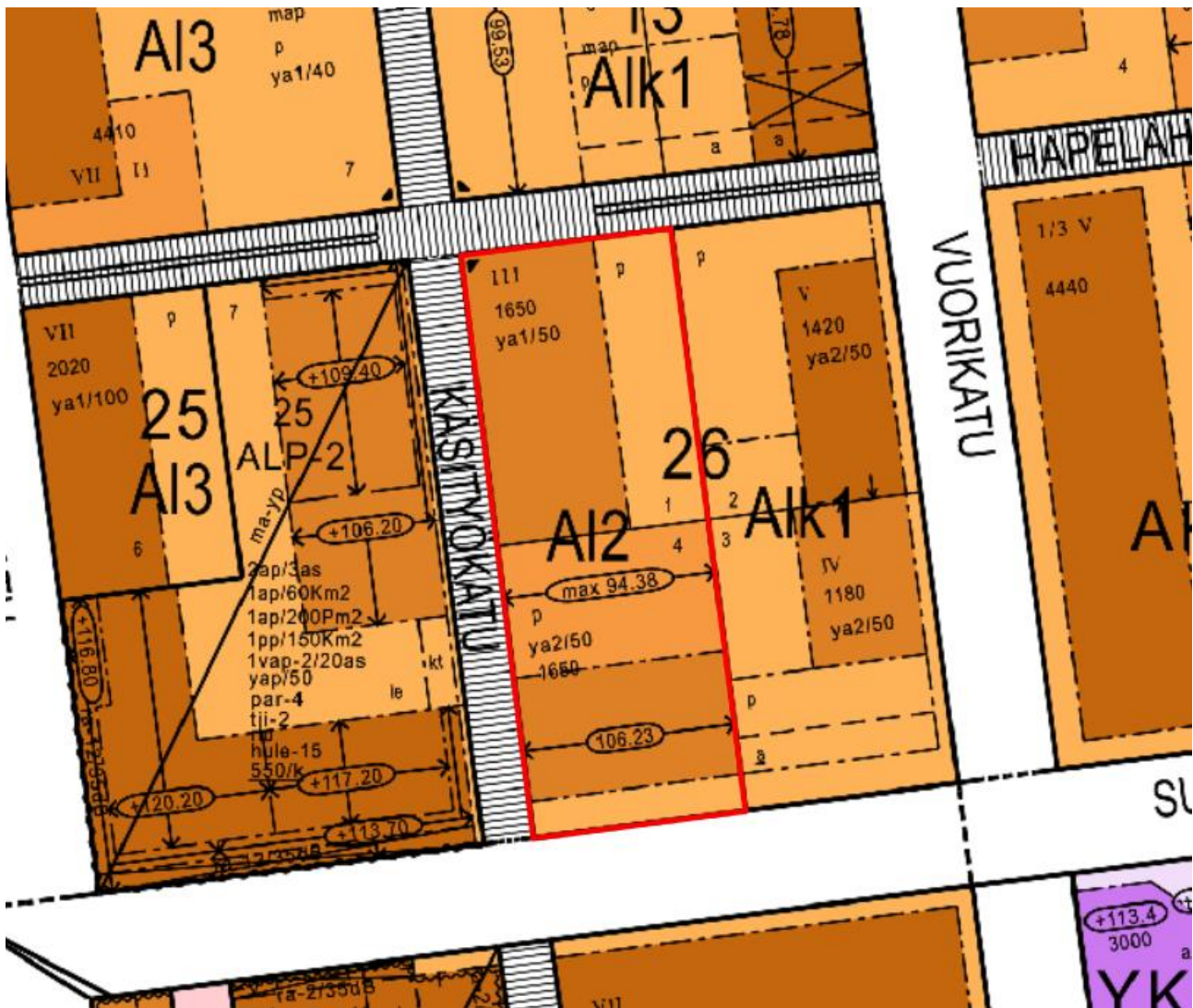
Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se on tullut voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001. keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa alueelle kohdistuu merkinnät: Kerrostalovaltainen asuntoalue (AK) ja palvelujen ja hallinnon alue (P). Keskusta-alueelle ollaan päivittämässä osayleiskaavaa ja osayleiskaavatyö sisältyy vuoden 2024 kaavoitusohjelmaan.



Kuva 11. Ote yleiskaavasta.

2.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 5.9.1974 hyväksymä asemakaava, jossa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät: Liikerakennusten korttelialue (AI2) ja pysäköimispaikka (p). Tontilla 1 rakennuksen maksimikerrosmäärä on 3. Tontilla 1. 50 prosenttia tonttia varten vaadittavista autopaikoista saa sijoittaa ya1 -korttelialueelle. Tontilla 2 rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus on 106,23 tontin pohjoisosassa ja eteläosassa 94,38. 50 prosenttia tonttia varten vaadittavista autopaikoista saa sijoittaa ya2 -korttelialueelle. Rakennusoikeutta molemmilla tonteilla on 1650 k-m².



Kuva 12. Ote asemakaavasta.

2.2.5 Kaupungin strategia

- Kuopion strategia vuoteen 2030, Hyvän elämän pääkaupunki
- APOLI – Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma
- Kuopion kulttuuriympäristö - Strategia ja hoito-ohjeet
- Kuopion seudun kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma
- Kuopion liikenneturvallisuuksuunnitelma 2030
- Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2020–2030
- Kuopion resurssiviisausohjelma
- Jättepoliittinen ohjelma vuoteen 2030
- Circwaste – Kiertotalouden edelläkävijäkunnat
- Maapoliittinen ohjelma
- Hyvinvoiva Kuopio 2030 -ohjelma
- Kasvava Kuopio -toimenpideohjelma
- Rännikatujen kehittämissuunnitelma (valmistuu 2024)

2.2.6 Rakennusjärjestys

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

2.2.7 Pohjakartta

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

2.3 Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kiinteistöjen käyttötarkoituksen muuttaminen pääosin asuinrakentamiseksi ja kaavan rakennusoikeuden kasvattaminen. Luonnosvaiheessa tullaan laa-
timaan kaksi eri vaihtoehtoa.

Keskusta-alueen täydennysrakentamisen tavoitteena on kaupunkirakenteen tukeminen, kes-
kusta-alueen elinvoimaisuuden lisääminen ja kaupunkikuvan parantaminen. Asemakaavan muu-
toksen tavoitteena on myös yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen taloudellinen ja kestävä kehii-
tyksen mukainen tiivistäminen ja eheyttäminen. Keskustan täydennysrakentaminen noudattaa
myös Kuopion kaupungin ilmastotavoitteita. Uudisrakentaminen toteuttaa myös kaupungin
asuntotuotantotavoitteita tarjoten monipuolista ja eri väestöryhmille suunnattua keskusta-asu-
mista. Kaavatyössä tutkitaan myös suunnittelualueella olevien pysäköintirakenteiden säilyttämi-
sen mahdollisuudet.

Tontilla tullaan lisäämään kaupunkivihreää ja hulevedet pyritään käsittelemään tontilla vettä
läpäisevien pintojen avulla, näillä tavoin on huomioitu ilmastomuutokseen sopeutuminen. Hank-
keessa tullaan myös soveltamaan tekeillä olevaa viherkerroin-työkalua.

Suunnittelualue sijoittuu rännikatujen jalankulku- ja kevyen liikenteen verkostoon. Tavoitteena
on edelleen vähentää nykyistä rännikatujen kautta tapahtuvaa tontille ajoa ohjaamalla suunnit-
telualueelle tuleva ajoneuvoliikenne Suokadun puolelta. Keskeisenä tavoitteena on myös pysä-
köinnin toteuttaminen tontilla. Tekeillä oleva rännikatuverkoston suunnitteluohje (valmistuu
2024) ohjaa suunnittelua rännikadun varsille tulevien rakennusten maksimikerrosmäärien, rän-
nikadun vehreyden ja pienmittakaavaisuuden osalta. Tontilla tulee olla vähintään tilaa leikki- ja
oleskelualueille Kuopion rakennusjärjestyksessä linjatun $0,15\text{m}^2/\text{h-m}^2$ verran. Kaava-alueen ol-
lessa keskusta-alueella, kohdistuu rakentamiselle myös tiukat kaupunkikuvalliset tavoitteet. Ra-
kennusten arkkitehtuurin tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopivaa ja sen tulee
muodostaa viihtyisää kaupunkiympäristöä.

3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Pohjois-Savon liitto
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon Pelastuslaitos
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- Kuopion kaupungin viranomaistahot ja toimielimet, joita asia koskee
- Alueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset
- Kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa
- Tele- ja verkko-operaattorit
- Kanta-Kuopion Seura ry

3.2 Vireilletulovaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 20.3.2024. Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja ViikkoSavossa. Aineisto oli nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 27.3.–25.4.2024.

Nähtävilläoloaikana annettiin 2 lausuntoa. Lausunnot antoivat Kuopion kulttuurihistoriallinen museo sekä Pohjois-Savon ELY-keskus. Kuopion kulttuurihistoriallisella museolla ei ollut huomautettavaa nähtävillä olevaan aineistoon. Pohjois-Savon ELY-keskus lausui, että kaavasunnittelun edetessä on hyvä inventoida nykyiset rakennukset sekä pohtia erilaisia ilmastoystävällisiä ja kestäväään kehitykseen johtavia ratkaisuja uudisrakentamisen ohjaamiseksi. Pohjois-Savon ELY-keskuksella ei ollut muuta huomioitavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 24.4.2024. Kokoukseen osallistuivat Kuopion Vesi Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos, strateginen maankäyttö, tonttipalvelut, rakennusvalvonta, kunnossapitopalvelut, asuminen ja palveluverkosto, kunnallistekninen suunnittelu ja asemakaavoitus.

Kokouksessa käytiin keskustelua mm. seuraavista asioista:

- Pysäköinnin ratkaisemisesta tontilla.
- Kiinteistöillä on rajakohdat olemassa, joita voi edelleen käyttää. Tarvittaessa annetaan toiset rajakohdat esim. käsityökadun hulevesiviemäriin. Tontilla on toivottavaa viivyttää maanpäällisillä ratkaisuilla esim. viherrakenteissa, jos se on mahdollista. Rännivesiä ei saa johtaa kadulle (liukastumisvaara).
- Tonttiliittymä tulee tutkia Suokadun puolelta (ei rännikadulta).
- Riittävät lumitilat tulee huomioida.
- Vesihuollon liittymien sijanista.
- Olevasta maakaapeliverkosta ja alueella olevan muuntamon säilyttämisestä.
- Pelastustien tarpeet huomioitava ja huomioitava autohallin kannen kantavuus.

3.3 Luonnosvaihe

Kaavaselostus täydentyy ehdotusvaiheessa.

3.4 Ehdotusvaihe

Kaavaselostus täydentyy ehdotusvaiheessa.

3.5 Hyväksymisvaihe

Kaavaselostus täydentyy ehdotusvaiheessa.

4 VAIHTOEHDOT

4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot

Luonnosvaiheessa esitetään kaksi eri vaihtoehtoa, jotka eroavat toisistaan uudisrakennusten massoittelun, arkkitehtuuristen ratkaisujen ja kerrosneliömetrimäärän osalta. Kaavatyön havainneaineistot on laatinut Arkkitehtipalvelu Oy. Molemmissa vaihtoehdossa uudisrakentaminen korvaa olevan rakennuskannan.

VE1

Vaihtoehdossa 1 tutkitaan Suokadun ja Käsityökadun varteen uudisrakentamista, joka on pääosin asuinkäytössä. Uudisrakentaminen korvaa alueella olevat toimisto- ja liikerakennukset. Maantasokerrokseen sijoittuu liiketiloja ja lähes koko kaava-alueen alalle maanalainen pysäköintihalli. Piha- ja oleskelualueet on suunniteltu parkkihallin kannen päälle. Alueen koilliskulmassa on pieni maanvarainen piha-alue. Ajo kaava-alueelle ja pysäköintihalliin on järjestetty yhdellä liittymällä Suokadulta. Näin saadaan rauhoitettua rännikadut (Käsityökatu ja Hapelähteenkatu) ajoneuvoliikenteeltä jalankulun ja pyöräilyn käyttöön.

Rakennusoikeutta koko alueelle vaihtoehdossa 1 on esitetty 5 849 k-m². Maksimikerrosluku on 7 ja korkein rakentaminen on sijoitettu Suokadun varrelle. Rakennuksen arkadin ja räystäslinjojen korkoasemat on sovitettu länsipuolella olevan uudehkon kerrostalon kanssa.

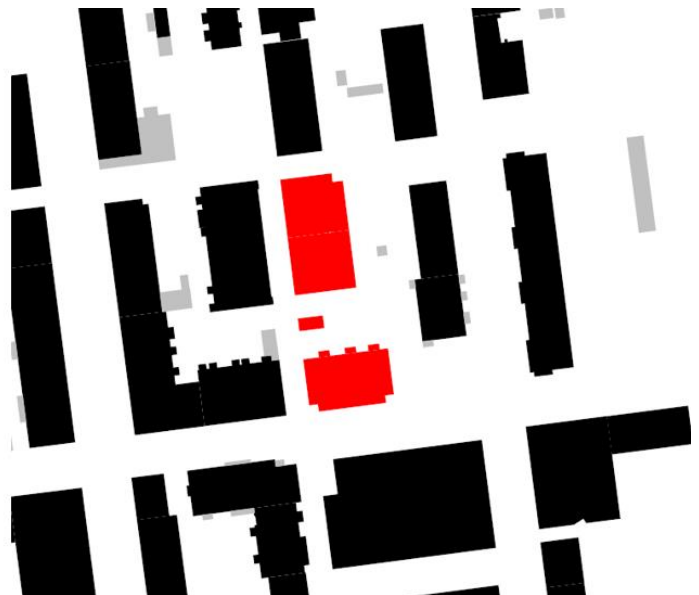
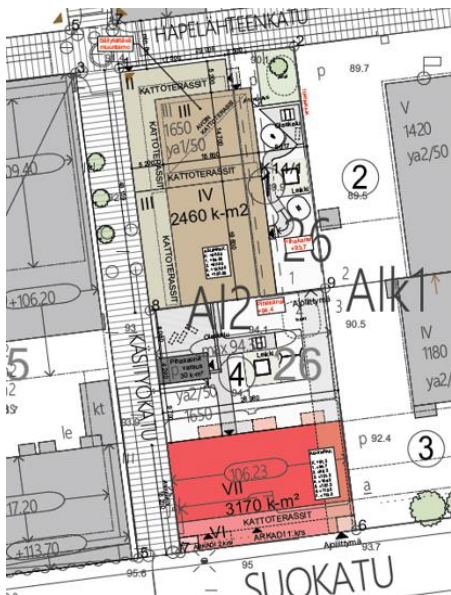
Rakennus on Suokadun puolella 6-kerroksinen ja siinä on sisäänvedetty 7-kerroksinen rakennusosa. Käsityökadun ja Hapelähteenkadun puolella katuja reunustavien rakennusmassojen korkeudet vaihtelevat 2–3 kerroksen välillä ja sisäänvedetyt rakennusmassan osat ovat 3–4 kerroksisia.

Esitetyllä rakentamisen määrällä tontin 1 tehokkuusluvaksi tulee 2,3 ja tontin 4 2,7. Tonttitehokkuudet jäävät ympäristön tehokkuuslukuja alhaisemmiksi ja niihin vaikuttavat mm. rännikatulinjaukset ja rakennusmassojen ja toimintojen sovittaminen tontille ympäristö huomioiden. Suunnitelmassa on esitetty kaava-alueelle yhteensä 41 autopaiikkaa.

Uudisrakennusten suunnittelussa on huomioitu viereisten rakennusten mittakaava ja sopivuus ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja rännikatutiljööseen. Suokadun varrella oleva kerrostalo on yleisilmeeltään vaalea, jossa ikkunat, talo- ja julkisivuvarusteet yms. on pyritty häivyttämään väritykseltään rakennuksen vaaleaan julkisivuväriin. Maantasokerros on paikalla muurattua vaaleaa tiiltä. Käsityökadun varrella oleva matalamman kerrostalon massa on porrastettu ja eri korkuiset massat on suunniteltu eri värisiksi luomaan mielenkiintoista ja vaihtelevaa katukuvaa rännikadulle.

Kaikkia suunnittelualueen rakennuksia yhdistää yhteinen väritys ylimmissä kerroksissa, ikkunoissa, ulko-ovissa sekä muissa julkisivun varusteissa sekä maantasokerrosten paikalla muurattut julkisivut. Näin rakennukset saadaan sovitettua yhteen visuaalisesti, vaikkakin pääjulkisivuväri rakennuksissa on eri. Suunnittelussa on huomioitu myös riittävät ja laadukkaat piha- ja viheralueet. Pihalle on esitetty yhteinen pihasauna, joka myös rajaa Käsityökadun katutilaa ja tukee rännikatutiljööttä. Pihalle on esitetty kulku myös Käsityökadulta.

Liiketiloja suunnitelmissa on osoitettu maantasoon 240 k-m². Liiketiloja sijoitetaan suunnitelmassa Suokadun varrelle sekä Käsityökadun ja Hapelähteenkadun kulmaan. Katutaso on suunniteltu avoimeksi laajoilla ikkuna-aukokuksilla, mikä tukee katujen elävyyttä.



Kuva 13. VE1 tontinkäyttö ja rakeisuuskaavio



Kuva 14. VE1 havainnekuva Suokadulta



Kuva 15. VE1 havainnekuva Suokadulta



Kuva 16. VE1 havainnekuva Käsityökadulta



Kuva 17. VE1 havainnekuva Hapelähteenkadulta

VE2

Vaihtoehdossa 2 tutkitaan myös Suokadun ja Käsityökadun varteen uudisrakentamista, joka on pääosin asuinkäytössä. Uudisrakentaminen korvaa alueella olevat toimisto- ja liikerakennukset. Maantasokerrokseen sijoittuu liiketiloja ja lähes koko kaava-alueen alalle maanalainen pysäköintihalli. Piha- ja oleskelualueet on suunniteltu parkkihallin kannen päälle. Alueen koilliskulmassa on pieni maanvarainen piha-alue. Ajo kaava-alueelle ja pysäköintihalliin on järjestetty yhdellä liittymällä Suokadulta. Näin saadaan rauhoitettua rännikadut (Käsityökatu ja Hapelähteenkatu) ajoneuvoliikenteeltä jalankulun ja pyöräilyn käyttöön.

Rakennusoikeutta koko alueelle vaihtoehdossa 1 on esitetty 6 478,5 k-m², eli 629,5 m² enemmän kuin vaihtoehdossa 1. Maksimikerrosluku on 7 ja korkein rakentaminen on sijoitettu Suokadun varrelle. Suokadun varrella 7-kerroksisen kerrostalon arkadi on tasakorkuinen ja yhden kerroksen korkuinen, toisin kuin vaihtoehdossa 1. Myös Suokadun räystääslinjat ovat hieman korkeammalla viereiseen kerrostaloon nähden.

Rakennus on Suokadun puolella 6-kerroksinen ja siinä on sisäänvedetty 7-kerroksinen rakennusosa. Käsityökadun ja Hapelähteenkadun puolella katuja reunustavien rakennusmassojen korkeudet vaihtelevat 2–3 kerroksen välillä ja sisäänvedetty rakennusmassa on 4-kerroksinen.

Esitetyllä rakentamisen määrällä tontin 1 tehokkuusluvaksi tulee 2,5 ja tontin 4 3,1. Tässäkin vaihtoehdossa tonttitehokkuudet jäävät ympäristön tehokkuuslukuja alhaisemmiksi ja niihin vaikuttavat mm. rännikatulinjaukset ja rakennusmassojen ja toimintojen sovittaminen tontille ympäristö huomioiden. Suunnitelmassa on esitetty kaava-alueelle yhteensä 45 autopaikkaa.

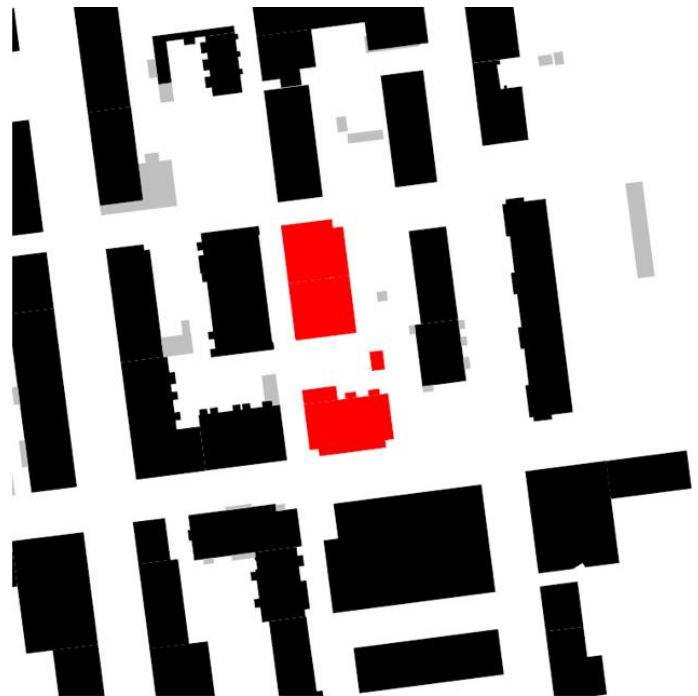
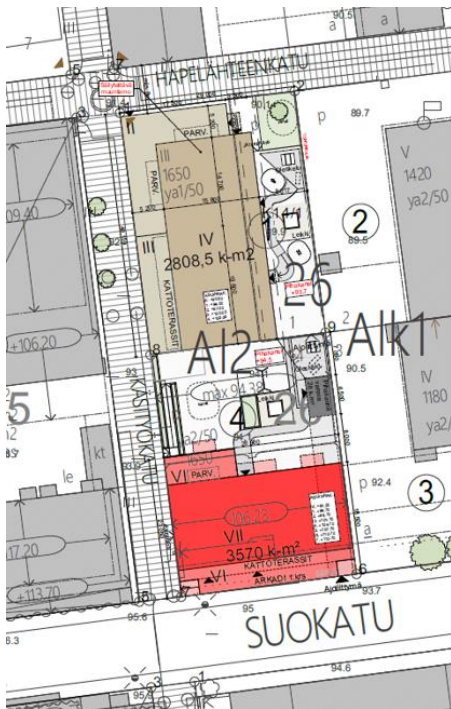
Uudisrakennusten suunnittelussa on huomioitu viereisten rakennusten mittakaava ja sopivuus ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja rännikatumiljööseen. Suunnittelun alueen rakennukset

ovat yleisilmeeltään vaaleita, joissa ikkunat, talo- ja julkisivuvarusteet yms. on pyritty häivyttämään väritykseltään rakennuksen vaaleaan julkisivuväriin. Maantasokerrokset ja tukimuurit ovat julkisivumateriaaliltaan paikalla muurattua tiiltä.

Tässäkin vaihtoehdossa kaikkia suunnittelualueen rakennuksia yhdistää yhteinen väritys ylimmissä kerroksissa, ikkunoissa, ulko-ovissa sekä muissa julkisivun varusteissa sekä maantasokerrosten paikalla muuratut julkisivut. Vaihtoehtoon 1 poiketen myös rakennusten pääjulkisivuväri ja -materiaali on sama vaalea rappaus. Suunnittelussa on huomioitu myös riittävät ja laadukkaat

piha- ja viheralueet. Pihalle on esitetty yhteinen pihasauna ja pihalle on esitetty kulku myös Käsityökadulta.

Liiketiloja suunnitelmissa on osoitettu maantasoon 240 k-m². Liiketiloja sijoitetaan suunnitelmissa Suokadun varrelle sekä Käsityökadun ja Hapelähteenkadun kulmaan. Katutaso on suunniteltu avoimeksi laajoilla ikkuna-aukotuksilla, mikä tulee katujen elävyyttä.



Kuva 18. VE2 tontinkäyttö ja rakeisuuskaavio



Kuva 19. VE2 havainnekuva Suokadulta



Kuva 20. VE2 havainnekuva Suokadulta



Kuva 21. VE2 havainnekuva Käsityökadulta



Kuva 22. VE2 havainnekuva Hapelähteenkadulta

4.2 Vaihtoehtojen vertailu

Luonnosvaiheen molemmat vaihtoehdot ovat vaikutuksiltaan hyvin samanlaiset. Merkittävin ero vaihtoehtojen välillä on uudisrakentamisen volyyymi, joka vaikuttaa kaupunkikuvaan ja naapurien näkymiin. Vaihtoehdon 2 rakentamisen korkeammalla volyyymillä ei ole silti merkittävää vaikutusta ympäristöön vaihtoehtoon 1 verrattaessa. Molemmat vaihtoehdot tukeutuvat olevaan kunnallistekniikkaan, palveluihin, virkistysalueisiin, liikenne- ja tieverkostoon ja tietoliikenneverkostoon. Tässä kappaleessa keskitytään lähinnä vertailemaan kaupunkikuvallisia asioita ja vaikutuksia.

Molemmissa vaihtoehdoissa käyttötarkoitus on asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialue (ALP-1). Vaihtoehdossa 1 Suokadun (tontti 4) kerrosneliömetrimäärä on 3 170 k-m² ja tehokkuus 2,7 ja Käsityökadun (tontti 1) kerrosneliömetrimäärä on 2 679 k-m² ja tehokkuus 2,3. Vaihtoehdossa 2 Suokadun kerrosneliömetrimäärä on 3 570 k-m² ja tehokkuus 3,1 ja Käsityökadun kerrosneliömetrimäärä on 2 908,5 k-m² ja tehokkuus 2,5. Vaihtoehdossa 2 on esitetty siis enemmän rakentamista suunnittelualueelle ja täten tehokkuusluku on korkeampi.

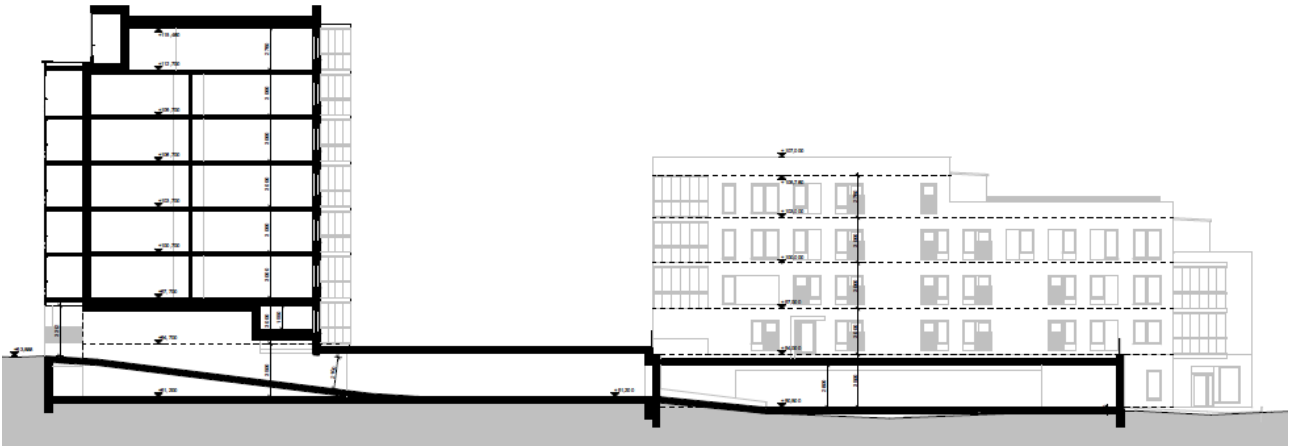
Molemmissa vaihtoehdoissa kaupunkirakenne tiivistyy, joka on kaupungin strategian mukainen tavoite. Vaihtoehdossa 1 tulee yhtensä uusia keskusta-asuntoja noin 84 kappaletta ja vaihtoehdossa 2 tulee yhteensä noin 87 uutta asuntoa. Vaihtoehto 2 lisää siis hieman enemmän asuntoja ja molemmissa vaihtoehdoissa asunt jakauma on samanlainen sisältäen yksioita ja useamman makuuhuoneen perheasuntoja.

Molemmissa vaihtoehdoissa puretaan kaava-alueella olevat 70- ja 80-luvulla rakennetut toimisto- ja liikerakennukset.

	VE1	VE2
Rakennusoikeus k-m² (koko kaava-alue)	5 849	6 478,5
Max kerrosluku	VII	VII
Tehokkuusluku (koko kaava-alue)	2,5	2,8
Kaupunkirakenne tiivistyy	kyllä	kyllä
Ajoneuvoliikenne siirtyy pois rännikadulta	kyllä	kyllä

Yksi kaupungin keskeisimmistä tavoitteista on ajoneuvoliikenteen siirtäminen pois jalankulku- ja pyöräilypainotteisilta rännikaduilta ja tämä tavoite on myös linjattu Kuopion rännikatuohjeistukseen. Molemmissa vaihtoehdoissa ajoneuvoliikenne kaava-alueelle tapahtuu Suokadun puolelta, josta on käynti maanalaiseen pysäköintihalliin. Asuntojen määrän kasvaessa tulee alueen ajoneuvoliikennekin nousemaan jonkin verran. Kasvava ajoneuvoliikenne tulee näkymään eniten Suokadulla, jonka kautta on ajoyhteys kaava-alueelle. Lisääntyvä ajoneuvoliikenne aiheuttaa myös lisääntyviä päästöjä sekä melua.

Molemmissa vaihtoehdoissa kiinteistöjen pysäköinti tullaan ratkaisemaan tontilla maanalaisessa pysäköintihallissa ja molemmissa vaihtoehdoissa ajo tontille on järjestetty Suokadun puolelta (kuva 23). Molemmissa vaihtoehdoissa esitetään kevyen liikenteen kulkuyhteys sisäpihalle Käsityökadun puolelta.



Kuva 23. VE2 leikkaus pysäköintihallista

VE1 alueelta puretaan olevat toimisto- ja liikerakennukset sekä olevat pysäköintirakenteet. Uudisrakentamisen mittakaava sopii olevaan kaupunkirakenteeseen ja -rakeisuuteen sekä kaupunkikuvaan. Rännikadun varrelle esitetty rakentaminen on kaupungin rännikatuohjeistuksen mukainen. Uudisrakentaminen täydentää olevaa kaupunkirakennetta. Uuden 7-kerroksisen kerrostalon rakentaminen Suokadun varrelle voi heikentää naapurikiinteistöjen asunnoista avautuvia näkymiä ja auringon varjostusolosuhteita kuten vaihtoehdossa 1.

VE2 alueelta puretaan olevat rakennukset. Uudisrakentamisen mittakaava sopii olevaan kaupunkirakenteeseen ja -rakeisuuteen sekä kaupunkikuvaan. Uudisrakentaminen täydentää olevaa kaupunkirakennetta. Uuden 7-kerroksisen kerrostalon rakentaminen voi heikentää naapuriasunnoista avautuvia näkymiä ja auringon varjostusolosuhteita kuten vaihtoehdossa 1.

Vaihtoehdot eroavat toisistaan pääosin rakennuksen massoittelemalla. Vaihtoehdossa 1 Suokadun varrella oleva kerrostalo on pyritty sovittamaan viereisen rakennuksen räystäiden ja arkadin korkomaailmaan, kun taas vaihtoehdossa 2 räystäslinjat ja arkadi eivät ole samassa linjassa viereisen rakennuksen kanssa. Tämä mahdollistaa rakennuksessa korkeamman maantasokerroksen (kts. kuva 24 ja 25). VE1 Käsityökadun varrella oleva rakennus porrastaa katujulkisivultaan kuten myös sisäänvedetty massa porrastaa samalla tavalla ulomman massan kanssa. VE2 katujulkisivu porrastaa samalla tavalla, mutta sisäänvedetty massa on samassa korossa koko rakennuksen osalta (kts. kuva 26 ja 27).

Julkisivujen värit on pyritty pitämään selkeänä ja yhdenmukaisena jokaisen alueen rakennuksen osalta. Molemmissa vaihtoehdoissa Suokadun 7-kerroksinen kerrostalo on esitetty toteutettavan valkoisella rappauksella. Käsityökadun varrella oleva matalampi kerrostalo on esitetty vaihtoehdossa 1 siten, että erikorkuiset massat ovat erivärisiä luoden kiinnostavaa rännikadun katukuvaa. Eri väriset osat rakennuksessa myös pilkkovat rakennuksen julkisivuja ja tekevät erikorkuisista massoista havaittavampia. Vaihtoehdossa 2 Käsityökadun rakennus on esitetty samalla värimaailmalla kuin Suokadun rakennus. Näin molemmat rakennukset muodosta selkeän visuaalisen kokonaisuuden.

Molemmissa vaihtoehdoissa rakennusten ylimmät sisäänvedetyt kerrokset, ikkunapuitteet, julkisivu- ja vesikattovarusteet yms. on esitetty samalla värillä toistensa kanssa. Näin rakennusten yleisilme ja julkisivulliset ratkaisut ovat yhdenmukaisia tehden suunnittelualan rakennuksia visuaalisesti hallitun kokonaisuuden.

Maantasokerrokset on pyritty aukottamaan mahdollisimman avoimiksi. Liiketilat on sijoitettu maantasokerrokseen Suokadulla jatkuen nurkan taakse Käsityökadun puolelle sekä kaava-alueen pohjoispäähän Hapelähteenkadulle. Maantasokerrosten julkisivumateriaali on vaaleaa paikalla muurattua tiiltä. Tiili lisää pienimittakaavaisuutta katukuvaan ja on ilmeeltään laadukkaampi kuin esimerkiksi paljaat betonisokkelit. Vaihtoehdossa 2 Käsityökadun katujulkisivun sokkelia on porrastettu rappauksella.



Kuva 24. VE1 Suokadun katujulkisivu



Kuva 25. VE2 Suokadun katujulkisivu



Kuva 26. VE1 Käsityökadun katujulkisivu



Kuva 27. VE2 Käsityökadun katujulkisivu

4.3 Vaihtoehdon valinta ja perusteet

Täydentyä kaavahankkeen edetessä.

5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Asemakaavan muutoksella toteutetaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, Kuopion kaupungin strategiassa esitetyn yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tavoitetta. Suunniteltu rakentaminen hyödyntää olemassa olevia kunnallisteknisiä verkostoja. Asemakaavan muutos on voimassa olevien maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutoksessa alue osoitetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP-1). Tontin 1 rakennusoikeutta on kaavassa vaihtoehdossa 1, 2 500 k-m² ja ja tontin 4 rakennusoikeutta 3 250 k-m². Vaihtoehdossa 2, tontin 1 rakennusoikeutta on 2 870 k-m² ja tontin 4 rakennusoikeutta 3 650 k-m². Autopaikkojen mitoituksessa käytetään normaalia; kerrostalot ap / 150 k-m², palveluasuminen 1 ap/180 k-m² ja liiketilat 1 ap/100 k-m²

5.1.1 Mitoitus

Täydentyy kaavahankkeen edetessä.

5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu keskustan palveluihin. Suunnittelualue sijaitsee hyvien julkisten liikenneyhteyksien lähetyvillä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatu pyritään turvaamaan kaavaan sisältyvillä kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, jotka ohjaavat kaavan toteuttamista mm. rakennustavan osalta. Kaavalla ohjataan uudisrakentamista niin, että se sopii mittasuhteidensa ja osin myös materiaaliensa puolesta yhteen lähialueen rakennuskannan kanssa. Rakennusten arkkitehtuurin ohjaamisen lisäksi on kaavassa annettu myös piha-alueiden suunnittelua ohjaavia yleisiä määräyksiä.

Kaavamerkinnot täydentyvät kaavahankkeen edetessä.

5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Suunnittelualueelle osoitetaan asemakaavan muutoksessa asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP-1). Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty asema-kaavakartoissa.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

Täydentyy kaavahankkeen edetessä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön haittatekijät liittyvät lähinnä Suokadulla tapahtuvaan ajoneuvoliikenteeseen ja siitä aiheutuvaan meluun. Meluselvitys tehdään ehdotusvaiheessa. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia ilmanlaatuun ja alueella ei ole tehty havaintoja pilaantuneista maa-alueista. Hulevesiä tulee käsitellä kiinteistökohtaisesti niiden kerääntymispaikoilla. Tontilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä maanpäällisten rakenteiden avulla. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma. Ympäristöhäiriöitä on selostettu kohdassa 2.1.3.

5.6 Nimistö

Kaava-alueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen aloitettaneen kaavamuutoksensaa-
tua lainvoiman.

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

Kuopiossa 15.8.2024

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

Aki Leukku
kaavoitusarkkitehti