



# NIIRALANKATU 13

## ASEMAKAAVASELOSTUS, LUONNOS

VI REILLETULOSTA I LMOITETTU: 8.5.2024

HYVÄKSYMI SKÄSI TTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJA: KUOPI ONKAUPUNKI ,  
KAUPUNKI SUUNNI TTELUPALVELUT,  
ASEMAKAAVOITUS

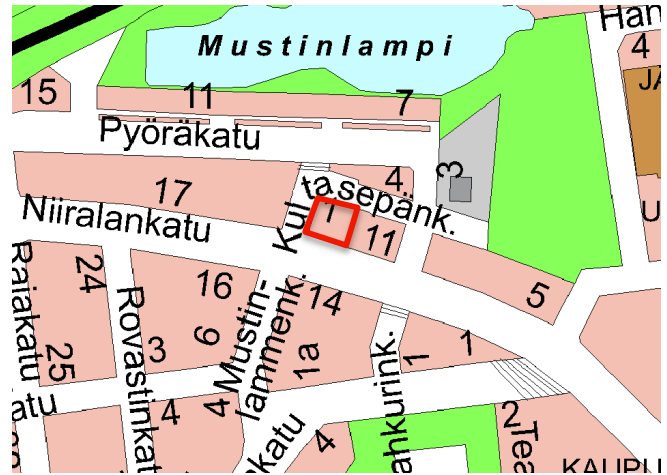
PERUS- JA TUNNISETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 15.8.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion 7. kaupunginosan korttelin 9 tonttia 4.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion 7. kaupunginosan korttelin 9 tontti 4.

Alueen sijainti: Kuopion kaupungin 7. kaupunginosa, Niirala.



Kaavatunnus:

905

Sisältö

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
<b>1 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>4</b>
1.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	4
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta.....	4
1.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	4
<b>2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET .....</b>	<b>5</b>
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
2.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
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 .....	9
2.2.5 Kaupungin strategia .....	10
2.2.6 Rakennusjärjestys .....	11
2.2.7 Pohjakartta .....	11
2.3 Tavoitteet .....	11
2.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	11
2.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	11
<b>3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT.....</b>	<b>12</b>
3.1 Osalliset .....	12
3.2 Vireilletulovaihe .....	12
3.3 Luonnosvaihe .....	12
3.4 Ehdotusvaihe.....	12
3.5 Hyväksymisvaihe .....	12
<b>4 VAIHTOEHDOT .....</b>	<b>13</b>
4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot .....	13
4.2 Vaihtoehtojen vertailu .....	15
4.3 Vaihtoehdon valinta ja perusteet.....	18
<b>5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....</b>	<b>20</b>
5.1 Kaavamuutoksen rakenne.....	20
5.1.1 Mitoitus.....	20
5.1.2 Palvelut .....	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset .....	20
5.3.1 Korttelialueet.....	20
5.3.2 Muut alueet .....	20

5.3.3 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	20
5.4 Asemakaavan vaikutukset.....	20
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	20
5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen.....	20
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	20
5.4.4 Ilmastovaikutukset.....	21
5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset.....	21
5.4.6 Vaikutukset kulttuuriin.....	21
5.4.7 Taloudelliset vaikutukset.....	21
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	21
5.6 Nimistö.....	21
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	22
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	22
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	22
6.3 Toteutuksen seuranta.....	22

Liitteet

1	Seurantalomake
2	Ote ajantasa-aseamakaavasta / poistokartta
3	Havainneaineisto
4	Luonnosvaiheen havainneaineisto
5	Rakennushistoriaselvitys

## 1 TIIVISTELMÄ

### 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### Vireilletulovaihe

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 24.4.2024 § 66. Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja Viikkosavossa.
- OAS nähtävillä 8.5.–7.6.2024 välisen ajan.

#### Luonnosvaihe

- Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä pvm (kokouspykälä)
- Asemakaavaluonnos nähtävillä pvm–pvm välisen ajan.
- Luonnosvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin pvm

#### Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä pvm (kokouspykälä)
- Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä pvm–pvm

#### Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan tarkistettu muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä pvm (kokouspykälä)

### 1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Lujatalo Oyj on hakenut 16.11.2020 päivätyllä kirjeellä asemakaavan muutosta tontille 297-7-9-4. Asemakaavan muutoksella tutkitaan tontin käyttötarkoituksen muutoksen mahdollisuudet asumiskäyttöön. Lisäksi tutkitaan täydennysrakentamisen ja uudisrakentamisen mahdollisuudet sekä tutkitaan olemassa olevan rakennuksen rakennushistoriallisten arvojen säilyttämisen mahdollisuudet.

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 ruutukaavakeskustan ja Savilahden välissä n. 900 luoteeseen Kuopion torista. Suunnittelualue rajautuu Niiralankatuun sekä Kultasepänsäntien. Tontilla sijaitsee funktionalistia tyyliä edustava rakennus. Tontin erityispiirteenä on, että rakennuksen pihanpuoleiseksi julkisivuksi tarkoitettu puoli on toiminut näkyvimpänä sivuna Niiralankadun suuntaan.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus esitettyä punaisella viivalla.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua ympäristöä eikä sillä sijaitse luonnontilaista ympäristöä.

Maanpinnan keskikorkeus on n. 109,7 metriä merenpinnan yläpuolella (mpy.). Maanpinta laskee voimakkaasti tontin pohjoisreunassa Kultasepänsäntielle. Suunnittelualueen maanpinnan taso on matalammillaan Kultasepänsäntien reunassa ollessaan n. +107,2 m mpy.

#### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

##### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla ruutukaavakeskustan ja Savilahden välissä. Suunnittelualue nojautuu tämän vuoksi olemassa olevaan palvelu- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Suunnittelualue sijaitsee Niiralankadun varrella, joka on yksi tärkeimmistä joukkoliikenteen reiteistä. Kaupungin tavoitteena on lisäksi muuttaa bussilinjat 4, 5 ja 6 ns. runkobussilinjoiksi.

Runkobussilinjat ovat bussilinjoja, jolla on tiheä vuoroväli. Runkobussilinjojen 4 ja 5 on suunniteltu kulkevan Niiralankadun kautta. Runkobussilinjat tulevat olemaan merkittävä osa yhdyskuntarakenteen tiivistymistä tulevaisuudessa.

#### Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Suunnittelualueen ympäristön rakennuskanta on iältään vaihtelevaa. Tontin länsipuolella sijaitseva Turon talo on rakennettu 1938 eli samaan aikaan kuin suunnittelualueella sijaitseva toimistorakennus. Niiralankadun eteläpuolella on 60- ja 70-luvuilla valmistuneita asuinkerrostaloja ja Niiralankadun pohjoispuolella suunnittelualueesta itään sijaitsee 80-luvulla valmistuneita punatiilisiä asuinkerrostaloja. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee 2000-luvun alussa valmistuneita asuinkerrostaloja.



Kuva 2. Kuva Niiralankadulta itään päin (CycloMedia 2023).

Lähiympäristön rakennuskanta on pääasiassa 3–4 kerroksista. Niiralankadulta tarkasteltuna katukuvassa hahmottuu lisäksi Niiralankatu 8 sijaitseva 6 kerroksinen asuinkerrostalo (kuvassa 2. oikealla). Lisäksi Niiralan montun lämpövoimalan piiput ovat muusta ympäristöstä korkeuden puolesta erottuva elementti.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella olleesta tuotantorakennushistoriasta on jäljellä suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Turon talo sekä suunnittelualueella sijaitseva toimistorakennus. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Turon talo on suojeltu asemakaavassa.

Suunnittelualueella sijaitseva toimistorakennus on valmistunut vuonna 1938 entisen Kuopion Kultaseppä Oy:n tuotanto- ja viimeistelytiloiksi. Rakennukseen on tehty lisäkerros vuonna 1945. Rakennuksella on rakennetun kulttuuriympäristön arvoja ja se on yksi harvoja Kuopion keskusta-alueella sijaitsevista funktionaalista tyyli-suunta edustavista rakennuksista. Rakennus on ulkoisesti vuoden 1945 ulkoasussa. Yleiskaavamääräyksissä (kaavaselostus 2.2.3) rakennus on osoitettu kohteeksi, joka tulisi säilyttää. Rakennuksesta on tehty rakennushistoriaselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteessä 5.

Rakennuksesta on lisäksi tehty rakenteellinen tutkimus vuonna 2022. Raportin yhteenvetona on todettu seuraavaa:

*"Kellaritilojen tilat on osittain matalia, käytävät kapeita ja tilat on sokkeloisia kantavien seinien johdosta joten tilojen käytettävyys on hankalaa. Lattiapintojen korkoeroja on paljon koska todennäköisesti kallion pinta on lähellä ja lattiat mukailee kalliopintoja. Lattiat on alkuperäisiä joten betonilaatan alla ei ole eristeitä tai kapilaarikatkoja tmv välikerroksia. Mahdollisen korjauksen yhteydessä lattiapintoja ei voi nostaa koska tilat ja oviaukot on osittain jo nyt matalia.*

*Huoneistojen välipohjat ja yläpohjat on puurakenteisia/purueristeisiä joten ne eivät täytä ääni- ja palomääräyksiä.*

*Vesikatko on vuotanut ja veden määrää tai vuotoreittejä/mahdollisia vaurioita ei voi määrittää. Julkisivurappaukset on huonokuntoiset."*

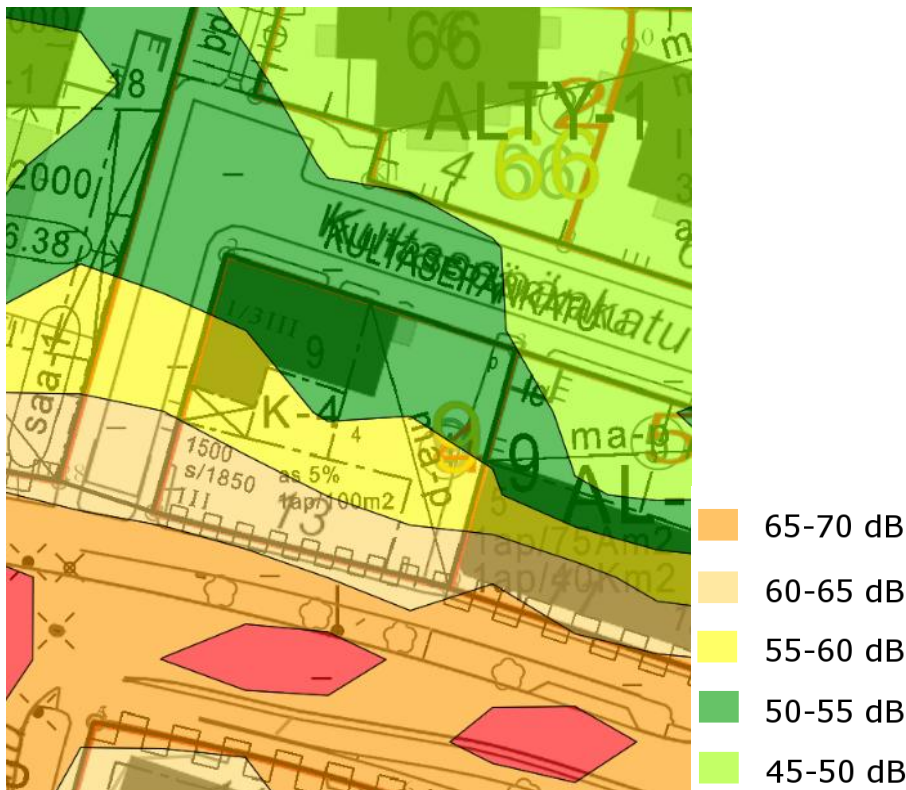
### Liikenne ja pysäköinti

Tontti sijaitsee Niiralankadun varrella, joka on tärkeä ruutukaavakeskustaa ja Savilahtea yhdistävä katu. Katu on myös tärkeä joukkoliikenteen reitti. Tontin nykyinen liikennöinti tapahtuu Kultasepäkadun kautta.

Tontin pysäköinti tapahtuu kokonaan tontilla. Koska voimassa olevan asemakaavan mukaista rakentamista ei ole toteutettu, on tontti lähes kokonaan asfaltoitua pysäköintialuetta.

### Ympäristöhäiriöt

Tontilla on sijainnut polttoaineenjakuasema, jonka toiminta on keskeytetty vuonna 2010. Polttoaineenjakuun liittyvät rakenteet on poistettu vuonna 2015 ja samassa yhteydessä on tehty maaperätutkimukset. Tutkimusten perusteella alueen maaperä ei ole pilaantunut ja kohde on poistettu ympäristönsuojelun tietojärjestelmästä.



Kuva 3. Päiväajan liikennemelu vuoden 2021 tilanteessa.



Kuvassa 3. on esitetty tonttiin kohdistuva liikennemelu. Melutaso ylittää ympäristöministeriön antamat ohjearvot ulkotilojen osalta. Asemakaavaehdotusta varten laaditaan erillinen meluselvitys.

#### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä maanomistuksessa.

### 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 etenkin olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittymisen ja eheyttämisen sekä sen myötä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytysten kehittämisen osalta.

#### 2.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualue on Pohjois-Savon maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Suunnittelualue sisältyy lisäksi yhdyskuntarakenteen eheyttämistarve merkintään.

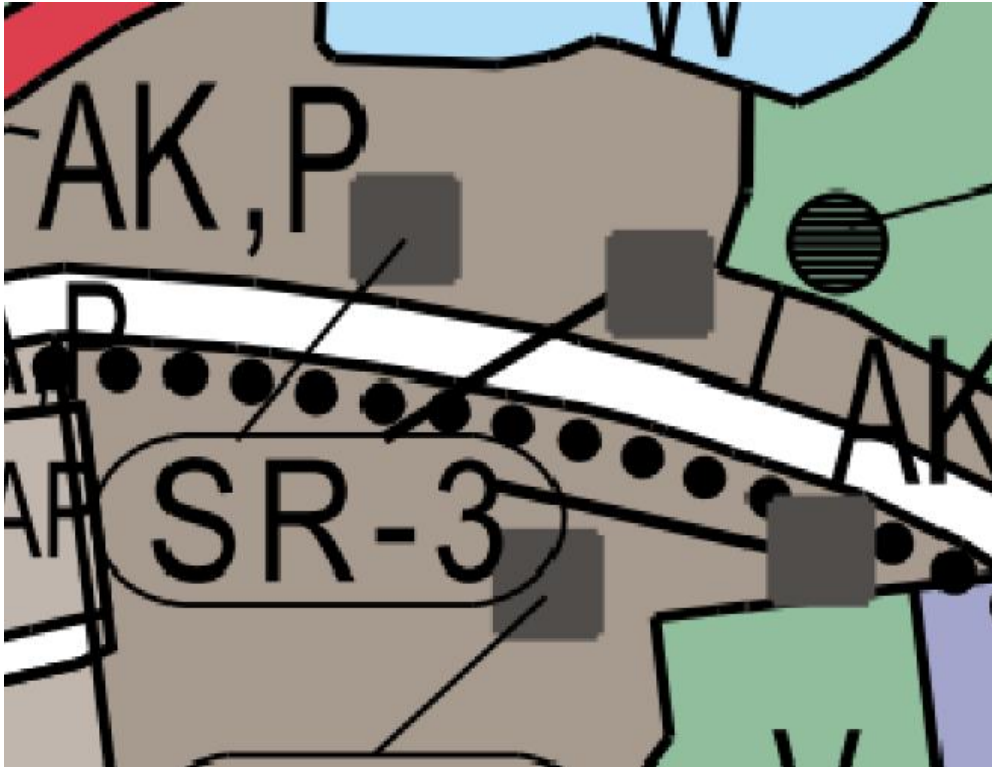


Kuva 4. Ote maakuntakaavasta

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 2. vaihe kaavaehdotus oli nähtävillä 16.1.–23.2.2024. Kaavaehdotuksessa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle.

### 2.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymä keskeisen kaupunkialueen yleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) sekä palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Suunnittelualueella sijaitseva toimistorakennus on osoitettu rakennukseksi, joka pyritään säilyttämään (SR-3). Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, joka tulisi säilyttää. Säilyttämistä tuetaan asemakaavassa siten, että rakennusoikeuden määrä ja sijoittaminen harkitaan suhteessa säilytyskohteen arvoon ja suojelun asteeseen.



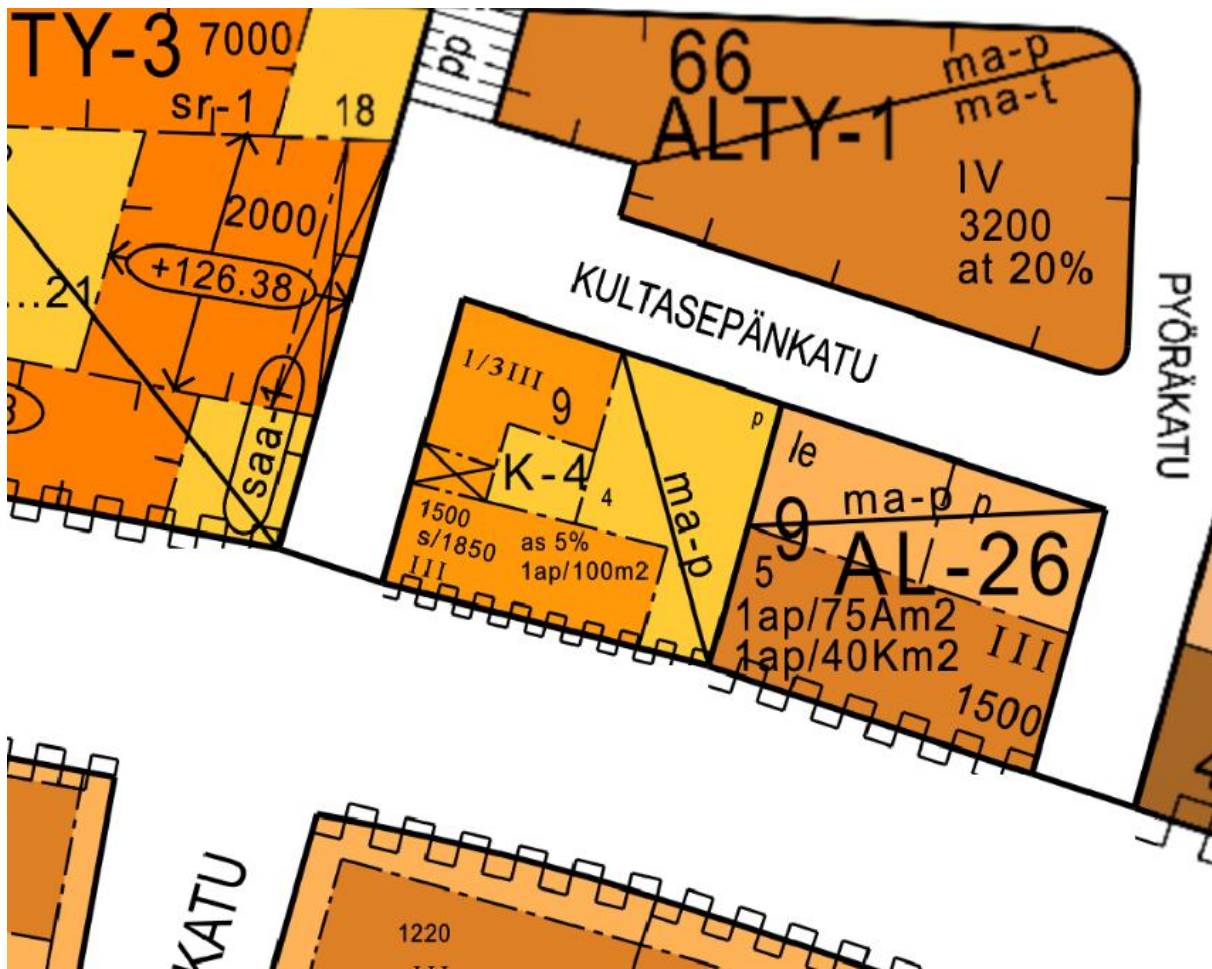
Alueella on käynnissä keskustan osayleiskaavan laatimistyö.

Kuva 5. Ote ajantasayleiskaavasta

### 2.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 5.11.1984 hyväksymä asemakaava, jossa ko. tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Asuntoja ei saa sijoittaa kahteen ensimmäiseen kerrokseen. Milloin autopaikkojen lähiajan tarve on asemakaavassa määrättyä pienempi, voi rakennuslautakunta rakennuslupaa antaessaan myöntää autopaikkojen järjestämisestä lykkäystä, kuitenkin enintään 50 %:lle asemakaavassa määrätystä autopaikkojen määrästä ja enintään viideksi vuodeksi kerrallaan. (K-4)

Tontin rakennusoikeus on 1 500 k-m<sup>2</sup> tai 1 850 k-m<sup>2</sup> siinä tapauksessa, että rakennusalalla sijaitseva ennen 1.1.1984 rakennusluvan saanut rakennus säilytetään. Suurin sallittu kerros-luku on kolme. Enintään 5 % kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten (as 5%). 100 k-m<sup>2</sup> kohden on rakennettava yksi autopaikka (1 ap/100 m<sup>2</sup>).



Kuva 6. Ote ajantasa-asekaavasta.

### 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.

Kuopion keskustapysäköinnin yleissuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.12.2017. Suunnitelman mukaan Kuopion keskusta-alueella otetaan käyttöön vyöhykejako pysäköintinormeissa niin autopaikkojen kuin pyöräpaikkojen osalta (kaupallinen ydinvyöhyke ja keskustavyöhyke). Kaava-alue kuuluu keskustavyöhykkeeseen. Kaavatyön pysäköintimitoituksessa huomioidaan yleissuunnitelman tavoitteet.

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.

Kuopion kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta on hyväksynyt 23.02.2023 Kuopion kaupunkiseudun runkolinjaselvityksen. Kuopion kaupunkiseudun ja valtion edustajien välisen, vuoteen

2031 ulottuvan, MAL-sopimuksen yhdeksi toimenpiteeksi vuosille 2021–2023 on tunnistettu ydinkaupunkialueen joukkoliikenteen runkolinjat ja niitä täydentävät paikallisliikenteen linjat. Runkolinjasto on yksi keinoista, joiden avulla voidaan toteuttaa Kuopion kaupunkiseudun joukkoliikenneohjelman 2030 päätavoitteita (helppokäyttöisyys, ympäristöystävällisyys ja sujuvuus).

#### 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

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

### 2.3 Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena tutkia tontin täydennysrakentamisen mahdollisuudet sekä soveltuvuus asuinrakentamiselle. Tavoitteena on lisäksi tukea joukkoliikenteen runkolinjojen varsien täydennysrakentamista.

#### 2.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on keskustan ja Savilahden välisen alueen kehittyminen. Täydennysrakentamisen tavoitteena on luoda ympäristöön sopivaa asuinrakentamista sekä mahdollistaa myös liiketilojen syntyminen Niiralankadun puolelle.

##### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Tavoitteena on edistää täydennysrakentamista tulevan joukkoliikenteen runkolinjaston varrella. Täydennysrakentaminen edistää runkolinjaston toimintaa ja kehitystä lisäämällä asiakaspohjaa.

Maakuntakaavasta ja yleiskaavasta johdetut tavoitteet ohjaavat myös olemassa olevan taajamarakenteen tiivistymiseen. Yleiskaavan tavoitteena on lisäksi alueen kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.

##### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Täydennysrakentamisessa on otettava huomioon ympäröivän rakennuskannan korkomaailma, sillä rakennuskanta on pääasiassa 3–4 kerroksista. Suunnittelussa tulee myös huomioida etäisyys naapuritontin rakennukseen, sillä rakennus sijaitsee tontin rajalla.

Ajoneuvoliittymä tulee sijoittaa Kultasepäkadun puolelta, koska Niiralankatu on vilkasliikenteinen pääkatu. Niiralankatu on myös tärkeä jalankulun ja polkupyöräilyn pääväylä ja alueen elävyyden tukemiseksi suunnittelussa on huomioitava myös liiketilojen mahdollistaminen.

Suunnittelussa tulee myös huomioida myös viherympäristön tavoitteet. Käynnissä on erillinen viherkertoimen laatimistyö, jonka tavoitteena on lisätä kaupunkivihreää, jolla myös pyritään sopeutumaan ilmastonmuutokseen.

#### 2.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

##### Osallisten tavoitteet

Kaavamutoksen hakijan tavoitteena on tontin muuttaminen asumiskäyttöön ja rakentamishokkuuden kasvattaminen. Hakijan tavoitteena on lisäksi purkava uudisrakentaminen.

## 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

### 3.2 Vireilletulovaihe

Asemakaavan vireilletuloaineisto, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 24.4.2024 § 66. Aineisto on ollut nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 8.5.–7.6.2024. Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja Viikkosavossa. Vireilletulosta jätettiin yksi lausunto.

Kuopion Sähköverkko Oy totesi lausunnossaan 5.6.2024 seuraava: *"Kuopion Sähköverkko Oy:llä ei ole tarpeita ko. kaavamuutosta koskien. Huomioitava olemassa olevat sähköverkon rakenteet."*

Vireilletulovaiheen aloituskokous on järjestetty 31.5.2024. Aloituskokouksessa keskusteltiin tontin liikennöinnistä sekä kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisestä.

### 3.3 Luonnosvaihe

Kaavaselostusta täydennetään kaavatyön edetessä.

### 3.4 Ehdotusvaihe

Kaavaselostusta täydennetään kaavatyön edetessä.

### 3.5 Hyväksymisvaihe

Kaavaselostusta täydennetään kaavatyön edetessä.

## 4 VAIHTOEHDOT

### 4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot

Asemakaavan luonnosvaiheessa on tutkittu kolmea eri vaihtoehtoa. Luonnosvaiheen vaihtoehdot havainneaineistoinen löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 4.

Vaihtoehdoille on yhteistä julkisivujen materiaali ja värit. Kaikissa vaihtoehdoissa on esitetty keltaiseksi rapattua asuinrakennusta katujulkisivujen osalta. Väritys ja materiaali sopivat hyvin yhteen alueen muun rakennuskannan kanssa ja muistuttavat alueen historiasta. Niiralankadun puolella ensimmäisen kerroksen liiketiloja korostetaan punaisella tiilellä, joka piristää rakennusta jalankulkijan mittakaavassa. Materiaali sitoo rakennuksen myös osaksi suunnittelualueen itä-puolella sijaitsevia 80-luvulla valmistuneita punatiilisiä kerrostaloja.

Kaikissa vaihtoehdoissa pysäköinti pohjautuu pihakansiratkaisuun ja autohalliin ajo tapahtuu Kultasepänskadun kautta. Tontin korkeuseroista johtuen pihakansio voidaan toteuttaa Niiralankadun tasoon ilman, että ajoyhteys autohalliin edellyttää suuria ramppiratkaisuja. Asemakaavan muutosehdotusta varten on tarkoituksena tarkentaa pysäköintimääräyksiä sisältämään myös mahdolliset pysäköintinormin keventämismääräykset.

Asemakaavan luonnosvaiheen käyttötarkoitus AL mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen. Keskeisestä sijainnista johtuen luonnosvaiheen vaihtoehdoissa on huomioitu pysäköinti-paikkojen lukumäärä myös tilanteessa, jossa tontille sijoitettaisiin opiskelijasumista. Tontti sijaitsee hyvällä sijainnilla keskustan ja Savilahden kampusalueen välissä.

#### Vaihtoehto 1



Kuva 7. Havainnekuva Niiralankadulta, vaihtoehto 1 (Granlund Arkkitehdit).

Ensimmäisessä vaihtoehdossa on tutkittu vanhan toimistorakennuksen säilyttävää ja Niiralakadun puoleisen tontin osan täydennysrakentamisen ratkaisua. Säilytettävä rakennus ja uudisosa toteutetaan toisiinsa kiinni, jolloin ne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Uudisosan korkeus on vaihtoehdossa viisi kerrosta.

Niiralankadun puolelle sijoittuva viisikerroksinen osuus sisältää liiketiloja ensimmäisessä kerroksessa, ja ne sijoittuvat Niiralankadun ja Kultasepänkadun kulmaukseen elävöittäen katutilaa. Niiralankadun itäpuolella sijaitset punatilliset kerrostalot ovat kolmikerroksisia, mutta ympäristöön sopivuus on huomioitu sijoittamalla viideskerros harjakaton sisäpuolelle, jolloin kadun tasosta tarkasteltuna rakennus hahmottuu matalampana.

Suojeltava rakennus säilyy pääasiassa ulkoisesti ennallaan, mutta rakennukseen on esitetty lisäparvekkeita lännenpuoleiseen julkisivuun. Lisäksi idänpuoleiseen julkisivuun on esitetty uusia aukotuksia asuntojen valonsaantia varten. Parvekkeiden ja aukotusten tyyliä on huomioitu rakennuksen ilme. Kuntotutkimuksen perusteella sisätiloja ei ole juurikaan mahdollista hyödyntää, jolloin säilyttävä ratkaisu tarkoittaa lähinnä vanhan tiilirungon hyödyntämistä.

Autohalliin kulku sekä jätetilat on esitetty tontin pohjoispuolelle. Leikki- ja oleskelupiha sijoittuvat pihakannelle, joka on suurin piirtein Niiralankadun korkotasossa. Tontin itäreunaan on mahdollista sijoittaa viheralue, joka käsittää luonnonmukaista maanpintaa.

#### Vaihtoehto 2



Kuva 8. Havainnekuva Niiralankadulta, vaihtoehto 2 (Granlund Arkkitehdit).

Toisessa vaihtoehdossa on tutkittu tehokasta uudisrakentamisen vaihtoehtoa. Vaihtoehto sisältää ensimmäistä vaihtoehtoa vastaavan viisikerroksisen massan Niiralankadun puolella. Katto-  
muotona on kuitenkin tarkasteltu vaihtoehtoisesti epäsymmetristä harjaa, joka mahdollistaa hie-  
man enemmän asuintiloja ylimpään kerrokseen.

Neljäkerroksinen uudisosa tontin pohjoispuolella on sovitettukorkeudeltaan ympäröivien raken-  
nusten korkeuteen. Myös tässä osassa on epäsymmetrinen harjakatto, mutta massan leveydestä  
johtuen harja erottuu enimmäkseen pohjoisen päädyn osalta. Kultasepäkatu on noin kolme met-  
riä matalammalla kuin Niiralankatu, minkä vuoksi rakennuksen pohjoispuolen sokkelista muo-  
dostuu melko korkea. Korkeaa sokkeliin on esitetty aukotusta, joka pehmentää muurimaista  
vaikutelmaa jalankulkijan mittakaavassa.

Tontin liikennejärjestelyt sekä piha-alueet vastaavat ensimmäistä vaihtoehtoa. Tontin pieni koko  
sekä ympäristöstä johtuvat reunaehdot rajoittavat mahdollisten pihajärjestelyjen mahdollisuuksia.

### Vaihtoehto 3



Kuva 9. Havainnekuva Niiralankadulta, vaihtoehto 3 (Granlund Arkkitehdit).

Kolmannessa vaihtoehdossa on tutkittu uudisrakentamisen vaihtoehtoa malttisemmalla tehok-  
kuudella. Rakentaminen on kauttaaltaan neljä kerroksista ja on näin ollen jatkoa Niiralankadun  
pohjoisosan nelikerroksiselle ympäristölle. Rakennusta on kuitenkin pyritty tuomaan esille hyö-  
dyntämällä harjakattoa, sillä rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla Niiralankadun, Kultasepäkan-  
kadun ja Mustinlammenkadun risteyksessä. Muilta osin vaihtoehto on pitkälti samanlainen kuin  
vaihtoehto 2.

## 4.2 Vaihtoehtojen vertailu

Seuraavassa taulukossa esitellään luonnosvaiheessa tutkittujen vaihtoehtojen vertailu.



+++ merkittävä positiivinen vaikutus

--- merkittävä negatiivinen vaikutus

++ kohtalainen positiivinen vaikutus

-- kohtalainen negatiivinen vaikutus

+ positiivinen vaikutus

- negatiivinen vaikutus

0 ei vaikutusta

Vaikutuksen kohde	VE1	VE2	VE3
KAUPUNKIRAKENNE			
- liittyminen kaupunkirakenteeseen	+++ Huomioi ympäröivän rakennuskannan ja mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen säilyttämisen.  Edistää runkolinjan varren kaupunkirakenteen tiivistymistä.	+++ Huomioi ympäröivän rakennuskannan.  Edistää runkolinjan varren kaupunkirakenteen tiivistymistä.	+++ Huomioi ympäröivän rakennuskannan ja on räystäskorkeudeltaan lähempänä viereisiä rakennuksia.  Edistää runkolinjan varren kaupunkirakenteen tiivistymistä, mutta ei yhtä paljon kuin muut vaihtoehdot.
- olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	++ Mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen rungon hyödyntämisen. Kunnostuksen tarve on kuitenkin mittava.	- Edellyttää kiinteistön rakennusten purkamista.	- Edellyttää kiinteistön rakennusten purkamista.
- yhdyskuntatekniikka (energia, vesi, jäte)	+++ Helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon.	+++ Helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon.	+++ Helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon.
- virkistysalueet	0 Tukeutuu olemassa oleviin virkistysalueisiin.	0 Tukeutuu olemassa oleviin virkistysalueisiin.	0 Tukeutuu olemassa oleviin virkistysalueisiin.
- kaavatalous	+++ Hyödyntää olemassa olevaa katu ja infraverkostoa.  Tehokas olemassa olevan rakennuksen säilyttävä vaihtoehto.	+++ Hyödyntää olemassa olevaa katu ja infraverkostoa.  Tuo eniten uusia asukkaita runkobussiverkoston varteen.	++ Hyödyntää olemassa olevaa katu ja infraverkostoa.  Tiivistää aluetta vähiten tutkituista vaihtoehdoista.
TONTINKÄYTTÖ			
tontin piha-alueet	++	++	++

	Tehokas piha-alue, joka kuitenkin sisältää maanvaraista pintaa.	Tehokas piha-alue, joka kuitenkin sisältää maanvaraista pintaa.	Tehokas piha-alue, joka kuitenkin sisältää maanvaraista pintaa.
viherympäristö	++ Nykytilassa alueella ei ole viherympäristöä. Vaihtoehdossa tilanne paranee merkittävästi.	++ Nykytilassa alueella ei ole viherympäristöä. Vaihtoehdossa tilanne paranee merkittävästi.	++ Nykytilassa alueella ei ole viherympäristöä. Vaihtoehdossa tilanne paranee merkittävästi.
Autopaikoitus	+ Autopaikkojen sijoittaminen edellyttää pysäköintikannen rakentamista. Olemassa oleva rakennus hankaloittaa paikkojen sijoittamista.  Liiketoilille ei ole helposti järjestettäviä asiakaspaikkoja.	++ Autopaikkojen sijoittaminen edellyttää pysäköintikannen rakentamista.  Liiketoilille ei ole helposti järjestettäviä asiakaspaikkoja.	++ Autopaikkojen sijoittaminen edellyttää pysäköintikannen rakentamista.  Liiketoilille ei ole helposti järjestettäviä asiakaspaikkoja.
YMPÄRISTÖ			
- rakennettu ympäristö	+++ Vaihtoehto huomioi sopeutumisen ympäristöön ja mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen säilyttämisen.	++ Vaihtoehto huomioi sopeutumisen ympäristöön.	++ Vaihtoehto huomioi sopeutumisen ympäristöön.
- häiriötekijät	0 Kaavaratkaisu ei lisää ympäristönhäiriötekijöitä.  Alue altistuu liikennemelulle.	0 Kaavaratkaisu ei lisää ympäristönhäiriötekijöitä.  Alue altistuu liikennemelulle.	0 Kaavaratkaisu ei lisää ympäristönhäiriötekijöitä.  Alue altistuu liikennemelulle.
- erityispiirteet	++ Ratkaisu mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen säilyttämisen.  Peruskorjauksen tarve on suuri ja edellyttää muutoksia mm. aukotukseen.	+ Vaihtoehto huomioi ympäröivän rakennetun kulttuuriympäristön arvot.	+ Vaihtoehto huomioi ympäröivän rakennetun kulttuuriympäristön arvot.
LIIKENNE			

- liikenneverkko	0 Ei muutosta.	0 Ei muutosta.	0 Ei muutosta.
- ajoneuvoliikenne	0 Liikenne muuttuu asiakasliikenteestä pääasiassa asukasliikenteeksi.	0 Liikenne muuttuu asiakasliikenteestä pääasiassa asukasliikenteeksi.	0 Liikenne muuttuu asiakasliikenteestä pääasiassa asukasliikenteeksi.
- jalankulku ja pyöräily	+ Edistää jalankulun ympäristön elävyyttä.	+ Edistää jalankulun ympäristön elävyyttä.	+ Edistää jalankulun ympäristön elävyyttä.
- huoltoliikenne	0 Huoltoliikenteen tarve vähenee voimassa olevan kaavan mukaisesta.	0 Huoltoliikenteen tarve vähenee voimassa olevan kaavan mukaisesta.	0 Huoltoliikenteen tarve vähenee voimassa olevan kaavan mukaisesta.
- liikenneturvallisuus	+ Tontille osoitetaan yksi liittymä Kultasepänkädulle.	+ Tontille osoitetaan yksi liittymä Kultasepänkädulle.	+ Tontille osoitetaan yksi liittymä Kultasepänkädulle.
SOSIAALISET VAIKUTUKSET			
- elinolot ja viihtyisyys	+++ Parantaa alueen viihtyisyyttä. Nykyisellään tontti on vajaakäytöllä ja rakennus huonossa kunnossa.	+++ Parantaa alueen viihtyisyyttä. Nykyisellään tontti on vajaakäytöllä ja rakennus huonossa kunnossa.	+++ Parantaa alueen viihtyisyyttä. Nykyisellään tontti on vajaakäytöllä ja rakennus huonossa kunnossa.
KUNNALLISTALOUS			
- määrärahat / hankkeen kustannusarvio	0 Ei tiedossa olevia kaupungin investointeja	0 Ei tiedossa olevia kaupungin investointeja	0 Ei tiedossa olevia kaupungin investointeja
- elinkeinoelämä	+ Ratkaisu huomioi liiketilojen muodostumisen Niiralankadun varrelle.	++ Ratkaisu huomioi liiketilojen muodostumisen Niiralankadun varrelle.  Vaihtoehto sisältää suurimman liiketilalovelvoitteen.	+ Ratkaisu huomioi liiketilojen muodostumisen Niiralankadun varrelle.

#### 4.3 Vaihtoehdon valinta ja perusteet

Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.



## 5 KAAVARATKAI SUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

#### 5.1.1 Mitoitus

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

#### 5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue nojautuu olemassa oleviin julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Alue sijoittuu tulevan joukkoliikenteen runkolinjan läheisyyteen, jolloin palvelut ovat helposti saavutettavissa myös julkisella liikenteellä.

Kaavaratkaisussa on huomioitu liiketilojen muodostaminen myös tontin alueella.

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

### 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

Suunnittelualue on kokonaisuudessa rakennettua ympäristöä. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön.

#### 5.4.4 Ilmastovaikutukset

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

#### 5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

#### 5.4.6 Vaikutukset kulttuuriin

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

#### 5.4.7 Taloudelliset vaikutukset

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

### 5.6 Nimistö

Suunnittelualueella 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 14.8.2024

Annika Korhonen  
asemakaavapäällikkö

Roope Ruhanen  
kaavoitusinsinööri