



# KESKUSSEURAKUNTATALO

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

**VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 17.12.2018**

**HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO**

**KAAVANLAATIJA: KUOPIOINKAUPUNKI,  
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,  
ASEMAKAAVOITUS**

**Sisältö**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2 Asemakaavan muutos .....	5
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....	6
3 LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus .....	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1 Kaava-alueita ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .	11
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	18
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	18
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	18
4.3.1 Osalliset.....	18
4.3.2 Vireilletulo.....	18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	18
4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....	19
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET .....	20
5.1 Kaupungin asettamat ja suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet .....	20
5.2 Hakijan tavoitteet .....	20
5.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.....	21
6 ASEMAKAAVAN MUUTOSRATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET .....	22
6.1 Luonnosvaiheessa tutkitut vaihtoehdot .....	22
6.1.1 Käytettävyysselvitykseen liittyvät vaihtoehdot .....	22
6.1.2 Luonnosvaihe 1:n vaihtoehdot, kaavarunko VE 1 ja VE 2 .....	23
6.1.3 Luonnosvaihe 2:n kaavaluonnos.....	29
6.1.4 Luonnosvaiheen vaihtoehtojen vaikutukset.....	33
6.2 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet .....	38
6.2.1 Ehdotusvaiheen suunnitelmat .....	39
7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS .....	45
7.1 Kaavamutoksen rakenne .....	45
7.1.1 Mitoitus.....	45
7.1.2 Palvelut .....	46
7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	46
7.3 Aluevaraukset .....	47

7.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset .....	47
7.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	47
7.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön .....	47
7.4.3 Muut vaikutukset .....	47
7.5 Ympäristön häiriötekijät.....	48
7.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	49
7.7 Nimistö.....	50
7.8 Kaavatalous .....	50
8 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	51

**Liitteet**

1	Asemakaavan muutoksen seurantalomake
2	Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava
3	Ehdotusvaihe, havainneaineisto 09.09.2024
4	Rakennushistoriaselvitys
5	Käytettävyysselvitys
6	Rakennusinventointi
7.1	Sisäilmatutkimus 4. krs 2007
7.2	Sisäilmaselvitys 2006–2007
7.3	Lattiapäällysteiden materiaalitutkimus 2007
7.4	Ulkoseinä kaapelikanaali 2008
7.5	Sisäilmatutkimus 2008
7.6	Sisäilmatutkimus 2009
7.7	Sisäilmatutkimukset 2013
7.8	Rakenne- ja kosteuskatselmukset 2014
7.9	Sisäilmatutkimus 2015
7.10	Lämpökuvaus 2010
7.11	Ympäristöterveystarkastaja, tarkastuspöytäkirja 2014
7.12	Käyttäjähäastattelu 2017
8.1	Luonnosvaihe 1, kaavarunko VE 1
8.2	Luonnosvaihe 1, kaavarunko VE 2
8.3	Luonnosvaihe 1, luonnossuunnitelmia
9	Luonnosvaihe 1, saadut mielipiteet ja lausunnot
10.1	Luonnosvaihe 2, kaavaluonnos
10.2	Luonnosvaihe 2, luonnossuunnitelma
11	Luonnosvaihe 2, saadut mielipiteet ja lausunnot vastineineen 19.09.2024
12	Meluselvitys 2024

**Kuvat**

Kuva 1. Suunnittelualan rajaus.....	4
Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueelle. ....	6
Kuva 3. Seurakuntatalo sijoittuu näkyvästi rinteeseen. Suokatua idästä.....	7
Kuva 4. Vuorikadun vastapuolella on helluntaiseurakunta. ....	7
Kuva 5. Käsityökadun puolelle sijoittuu matala kerhotiloja käsittävä siipirakennuksen osa.....	7
Kuva 6. Suokadun varren korkeassa osassa on virasto- ja toimistotiloja. ....	8
Kuva 7. Ympäröivä rakennuskanta on pääosin matalampaa.....	8
Kuva 8. Vuorikadun rakennuskantaa pohjoiseen päin. ....	8
Kuva 9. Seurakuntatalon matala siipiosa.....	8
Kuva 10. Matalamman siipiosan aula.....	8
Kuva 11. Matalamman siipiosan seurakuntasali. ....	8
Kuva 12. Matalamman siipiosan koulutussali. ....	8

Kuva 13.	Katettu sisääntulokäytävä. ....	9
Kuva 14.	Kokoontumistilojen aula. ....	9
Kuva 15.	Portaat toiseen kerrokseen. ....	9
Kuva 16.	Toisen kerroksen kerhotila. ....	9
Kuva 17.	Autokansi sijoittuu puoliavoimeen kellarikerrokseen. ....	9
Kuva 18.	Näkymä katolle. ....	9
Kuva 19.	Näkymä Käsityökadulle. ....	9
Kuva 20.	Näkymä yläkerroksesta satamaan päin. ....	10
Kuva 21.	Näkymä yläkerroksesta kaakkoon. ....	10
Kuva 22.	Kaava-aluetta koskeva valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön rajaus. ....	10
Kuva 23.	Ote yhdistelmämaakuntakaavasta. ....	12
Kuva 24.	Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta. ....	12
Kuva 25.	Ote ajantasa-asemakaavasta. ....	13
Kuva 26.	Ote alkuperäisestä asemakaavakartasta. ....	13
Kuva 27.	Ote Kaupunkirakenne 2030-luvulla -raportista. ....	15
Kuva 28.	Ote Master Plan 2025 -raportista. ....	15
Kuva 29.	Kansallisen kaupunkipuiston rajaus. ....	16
Kuva 30.	Kaupungin tavoitteita (hankekortti). ....	20
Kuva 31.	Uudisrakennusvaihtoehtojen 1 ja 2 julkisivut pääkatujen suuntaan. Kuva: Arkkitehtitoimisto LPV. ....	24
Kuva 32.	Vaihtoehtojen korttelijulisivut Vuorikadulta. Kuva: Arkkitehtitoimisto LPV. ....	24
Kuva 33.	Vaihtoehtojen korttelijulisivut Suokadulta. Kuva: Arkkitehtitoimisto LPV. ....	25
Kuva 34.	Luonnosvaihe 1:n kaavarunkovaihtoehto 1. ....	26
Kuva 35.	VE1: Näkymät Vuorikadulta sekä Suokadun ja Vuorikadun kulmasta. Kuva: Arkkitehtitoimisto LPV. ....	26
Kuva 36.	Nykyinen rakennus. ....	27
Kuva 37.	Leikkaus, vertaus nykyisen rakennuksen korkeuteen. ....	27
Kuva 38.	Luonnosvaihe 1:n kaavarunkovaihtoehto 2. ....	28
Kuva 39.	VE2: Näkymät Vuorikadulta sekä Suokadun ja Vuorikadun kulmasta. Kuva: Arkkitehtitoimisto LPV. ....	28
Kuva 40.	Leikkaus, vertaus nykyisen rakennuksen korkeuteen. ....	29
Kuva 41.	Näkymä Vuorikadulta sekä Suokadun ja Vuorikadun kulmasta. Kuva: UKI Arkkitehdit. ....	31
Kuva 42.	Näkymä Käsityökadulta sekä Vuorikatu 36:n kiinteistöltä. Kuva: UKI Arkkitehdit. ....	31
Kuva 43.	Ehdotusvaiheen 1. suunnitelman asemapiirustus. Punaisella viivalla nykyisen rakennuksen ulkorajat. ....	39
Kuva 44.	1. kaavaehdotuksen havainnekuvien näkymät Vuorikadulta sekä Suokadun ja Vuorikadun kulmasta. Kuva: UKI Arkkitehdit. ....	40
Kuva 45.	1. kaavaehdotuksen havainnekuvien näkymät Käsityökadulta sekä Vuorikatu 36:n kiinteistöltä. Kuva: UKI Arkkitehdit. ....	40
Kuva 46.	Ehdotusvaiheen 2. suunnitelman asemapiirustus. Punaisella viivalla nykyisen rakennuksen ulkorajat. ....	41
Kuva 47.	2. kaavaehdotuksen viitteellinen havainnekuva Suokadun ja Vuorikadun risteyksestä. Kuva: UKI Arkkitehdit. ....	42
Kuva 48.	2. kaavaehdotuksen viitteellinen havainnekuva Suokadun ja Käsityökadun risteyksestä. Kuva: UKI Arkkitehdit. ....	42
Kuva 49.	.....	43
Kuva 50.	2. kaavaehdotuksen viitteellinen havainnekuva Vuorikadulta. Kuva: UKI Arkkitehdit. ....	43
Kuva 51.	2. kaavaehdotuksen viitteellinen havainnekuva Käsityökadulta. Kuva: UKI Arkkitehdit. ....	43
Kuva 52.	2. kaavaehdotuksen viitteellinen havainnekuva Vuorikatu 36:n kiinteistöltä. Kuva: UKI Arkkitehdit. ....	44

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13.6.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

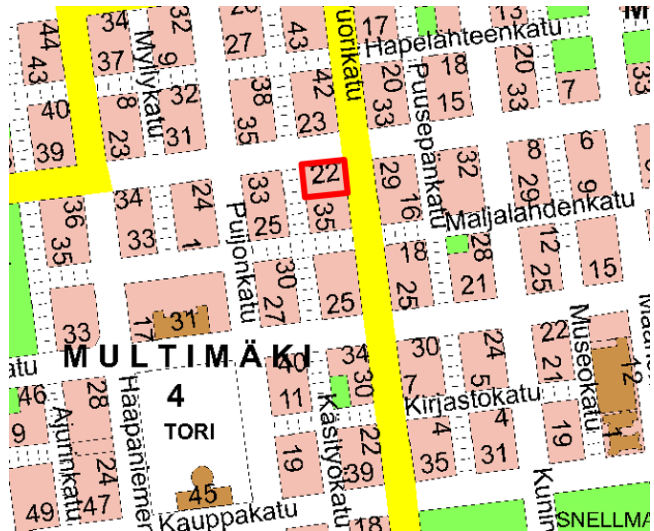
Kuopion kaupungin 4. kaupunginosan (Multimäki), korttelin 6 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kuopion kaupungin 4. kaupunginosan (Multimäki), korttelin 6 tontti 1.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa Käsityökadun, Suokadun ja Vuorikadun rajaamalla alueella osoitteessa Suokatu 22.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus

Kaavatunnus:

847

Kaavan tarkoitus:

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia keskusedakuntatalorakennuksen käyttötarkoitusta ja uudisrakentamismahdollisuuksia.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kuopion evankelisluterilaisen seurakuntayhtymä on hakenut asemakaavan muutosta 30.8.2017.

Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2018–2024 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 12.12.2018. Aineisto oli nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 17.12.2018–25.1.2019. Yleisötilaisuudessa 3.1.2019 keskusteltiin kaavoituksen tavoitteista.

Kaavatyön yhteydessä on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus 3.10.2018 / 8.10.2018. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 10.1.2019.

Ensimmäinen asemakaavan luonnosaineisto (luonnosvaihe 1, kaavaluonnokset) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 26.1.2022. Aineisto oli nähtävillä 2.2.–4.3.2022 ja nähtävilläolosta kuulutettiin sanomalehdessä ja kaupungin nettisivuilla sekä lähetettiin erikseen tiedote naapurikiinteistöjen edustajille. Luonnosaineistoa esiteltiin etäyleisötilaisuudessa 10.2.2022. Sisäisten tahojen ja viranomaisten lausuntokokous pidettiin 10.2.2022.

Ensimmäisestä luonnosaineistosta saatiin kaksi lausuntoa ja useita mielipiteitä, koonnos niistä on selostuksen liitteenä 9. Mielipiteissä otettiin keskeisimmin kantaa vaihtoehtojen samankaltaisuuteen, rakennusten korkeuteen ja sijoittumiseen, rakentamisen määrään ja tehokkuuteen, liittymiseen naapurikiinteistöihin ja sopeutumiseen ympäristöön sekä kritisoitiin laadittuja havaintoaineistoja. Lisäksi esitettiin nykyisen rakennuksen asumiskäyttöön muuttamisen tarkempaa tutkimista. Jatkotyöksi edellytettiin uusien luonnosvaiheen suunnitelmien laatimista ja nähtävillä asettamista. Saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin ei ole tässä vaiheessa annettu vastineita, koska kaavatyössä laadittiin uusi luonnosvaiheen uudisrakentamisvaihtoehto.

Toinen asemakaavan luonnosaineisto (luonnosvaihe 2, kaavaluonnos) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 31.5.2023. Aineisto oli nähtävillä 7.6.–7.7.2023 ja nähtävilläolosta kuulutettiin sanomalehdessä ja kaupungin nettisivuilla sekä lähetettiin erikseen tiedote naapurikiinteistöjen edustajille. Luonnosaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 13.6.2023. Sisäisten tahojen ja viranomaisten lausuntokokous pidettiin 16.6.2023. Lisäksi naapurikiinteistöille pidettiin keskustelutilaisuus 30.1.2024.

Toisesta luonnosaineistosta saatiin yksi lausunto ja neljä mielipidettä, koonnos niistä on selostuksen liitteenä 11. Mielipiteissä otettiin keskeisimmin kantaa 1. kaavaluonnosten ja 2. kaavaluonnoksen samankaltaisuuteen, rakennusten korkeuteen ja etäisyyteen naapurirakennuksista, rakentamisen määrään ja tehokkuuteen, liittymiseen naapurikiinteistöihin ja sopeutumiseen ympäristöön sekä kritisoitiin laadittuja havainneaineistoja. Lisäksi esitettiin nykyisen rakennuksen asumiskäyttöön muuttamisen tarkempaa tutkimista ja kritisoitiin vain keskusseurakuntatalon purkavan vaihtoehdon esittämistä.

Asemakaavan 1. ehdotus laadittiin toisen luonnosaineiston ja siitä saadun palautteen pohjalta. Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessaan 26.6.2024 § 118 palauttaa kaavaehdotuksen uudestaan valmisteltavaksi kaupunkikuvan kehittämiseksi ja porrastetun lisävaihtoehdon tutkimiseksi.

### 2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella tutkitaan keskusseurakuntatalorakennuksen käyttötarkoitusta ja uudisrakentamismahdollisuuksia.



## 2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

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

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kuopion kaupungin ruutukaavakeskustassa Käsityökadun, Suokadun ja Vuorikadun rajaamalla alueella. Alueeseen sisältyy tontti 4-6-1 (Suokatu 22). Alue ja sen lähiympäristö ovat pääasiassa rakennettua kerrostaloympäristöä.



Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueelle.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat pääosin kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Suokadun osuudella maasto laskee Vuorikadulle päin. Myös tonttien piha-alueet ovat pääosin asfaltoituja, pihoilla on jonkin verran kasvillisuutta. Keskusseudakuntatalon tontilla on katukuvaan vaikuttavaa puu- ja pensasistutuksin tehtyä viherrakennetta Suokadun ja Vuorikadun puolilla. Eteläpuolisella Vuorikatu 36:n tontilla puolestaan on Käsityökadun rännikatumieljööseen pehmentävästi vaikuttavia puita.

Maaperä on tyypillistä Kuopion keskustan hiekkamoreenia. Pohjaveden korkeuden vaihtelu on vähäistä.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan kaupalliseen ydinvyöhykkeeseen ja rakennettuun ruutukaavakeskustaan. Ympäröivä rakennuskanta on toteutunut useammalla vuosikymmenellä,

ympäristöön sijoittuu myös useita viime vuosina toteutettuja asuinkerrostaloja. Tonttitehokkuudet lähialueilla vaihtelevat välillä  $e=1,70-4.84$ . Osa rakennuksista vastaa keskuseurakuntatalon korkeutta, mutta lähialueelle sijoittuu myös matalampaa rakennuskantaa.

Korttelialue on kokonaan rakennettu. Tontilla 4-6-1 on vuonna 1979 rakennettu betonirunkoinen seurakuntatalo, joka on Suokadun puoleiselta osaltaan sisäänvedetty tontin rajoista. Rakennus koostuu Käsityökadun puoleisesta 1-2-kerroksisesta saliosasta ja pääkadunvarren 7-8-kerroksisesta toimisto-/asunto-osasta sekä maanalaisesta lämpimästä autohallista, johon liittyy varastotiloja. Se on valmistunut keskuseurakuntataloksi vuonna 1981, ja sen toteutunut kerrosala on 4 889 k-m<sup>2</sup>. Seurakuntatalorakennus sijoittuu nykyään varsin luontevasti ympäristöönsä, vaikka se valmistumisensa aikaan erottui huomattavan korkeana ympäristössään. Ennen nykyistä rakennusta alueella oli aiempia seurakunnallisia rakennuksia.

Rakennus toimii edelleen alkuperäisessä käytössään keskuseurakuntatalona. Se jakautuu toiminnallisesti neljään osaan: kellarikerros (autopaikoitus, arkisto, VSS- ja tekniset tilat, varastot), 1. kerroksen seurakuntasalisiipi (seurakunnan kokoontumistilat, kerhotilat, keittiö), Suokadun puoleinen toimisto-osa (1.-5.kerros) ja ylimpien kerrosten asunto-osa (6.-7.kerros). Ylimmässä kerroksessa sijaitsevat virastot ja tekniset tilat. Rakennuksessa on vuosien aikana tehty useita muutoksia, joista laajin on vuonna 2001 tehty 1. ja 2. kerroksen laajennus. Keittiö on korjattu 2000-luvun alussa.

Alueelle on laadittu rakennushistoriaselvitys (Sweco Architects Oy, selostuksen liite 4), joka sisältää osiot Perustiedot, Tausta, suunnittelu ja rakentaminen, Rakennuksen alkuperäinen ilme ja ulkomuoto, Muutokset sekä Nykytilanne ja säilyneisyys. Rakennushistoriaselvityksen mukaan keskuseurakuntatalon arkkitehtuuri ilmentää rakentamisajalleen ominaista anonyymiyyttä, niukkuutta, betonirakentamisen puhtautta ja mittajärjestelmiin perustuvaa rationalismia, konstruktivismia/strukturalismia. 40-vuotias rakennus on elinkaarensa vaiheessa, joka edellyttäisi laajaa peruskorjausta. Kunnianhimoisen strukturalistisen arkkitehtuurinsa ja betonilasijulkisivujensa vuoksi rakennuksen arkkitehtuurin säilyttäminen peruskorjauksen yhteydessä on haasteellista.

Rakennuksesta on laadittu rakennusinventointi (selostuksen liite 6). Rakennuksesta on laadittu myös useita sisäilmaan sekä rakenteeseen ja kosteuteen liittyviä selvityksiä ja tutkimuksia (selostuksen liitteet 7.1-7.12).

Kuvissa 3-9 kuvataan rakennusta ja sen ympäristöä, kuvissa 10-17 rakennuksen sisätiloja ja kuvissa 18-21 rakennuksesta avautuvia näkymiä.



Kuva 3. Seurakuntatalo sijoittuu näkyvästi rinteeseen. Suokatua idästä.

Kuva 4. Vuorikadun vastapuolella on helluntaiseurakunta.

Kuva 5. Käsityökadun puolelle sijoittuu matala kerhotiloja käsittävä siipirakennuksen osa.





Kuva 6. Suokadun varren korkeassa osassa on virasto- ja toimistotiloja.



Kuva 7. Ympäröivä rakennuskanta on pääosin matalampaa.

Kuva 8. Vuorikadun rakennuskantaa pohjoiseen päin.

Kuva 9. Seurakuntatalon matala siipiosa.



Kuva 10. Matalamman siipiosan aula.

Kuva 11. Matalamman siipiosan seurakuntasali.

Kuva 12. Matalamman siipiosan koulutussali.



Kuva 13. Katettu sisääntulokäytävä.



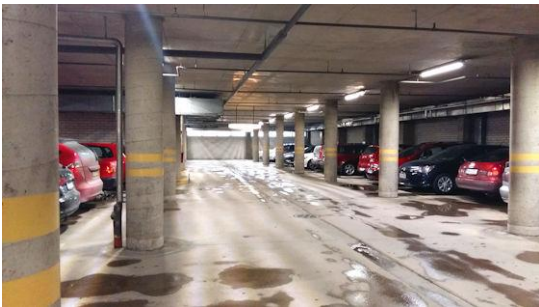
Kuva 14. Kokoumestilojen aula.



Kuva 15. Portaat toiseen kerrokseen.



Kuva 16. Toisen kerroksen kerhotila.



Kuva 17. Autokansi sijoittuu puoliavoimeen kellarikerrokseen.



Kuva 18. Näkymä katolle.



Kuva 19. Näkymä Käsiyökadulle.





Kuva 20. Näkymä yläkerroksesta satamaan päin.



Kuva 21. Näkymä yläkerroksesta kaakkoon.

Tontti 6-1 on merkitty kiinteistörekisteriin 12.5.1937, ja sen pinta-ala on 2 290 m<sup>2</sup>. Käsityökatu on kaava-alueeseen rajautuvalta osaltaan kaavassa kevyen liikenteen katu.

Suunnittelualuetta rajaavilla kaduilla on olemassa olevaa vesi- ja viemärijohtoverkosta, kaupungin hulevesiverkosta sekä kaukolämpö- ja sähköverkko. Autopaikkoja on autokannella. Alue on kauttaaltaan läpäisemättömäksi pinnoitettu, ja hulevesien johtamisessa hyödynnetään kokonaisuudessaan kaupungin verkosta.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole todettu muinaisjäänöksiä.

Suunnittelualue sijaitsee Kuopion rännikatuverkossa, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, tunnus 934). Rännikatut muodostavat palokujaverkoston ja ne on Kuopiossa sisällytetty 1770-luvulta lähtien asemakaavoihin.

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



Kuva 22. Kaava-alueetta koskeva valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön rajaus.

### Tekninen huolto

Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuu olemassa olevia verkostoja, vesi- ja viemäriverkostoja, kaukolämpö-, teleliikenne- ja sähköverkostoja.

### Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Kuopion keskusta-alueen monipuolisiin palveluihin.

#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on hakijan omistuksessa.

### **3.2 Suunnittelutilanne**

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

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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.

#### 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, yli maakunnallisten 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. Alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja sujuvien matkaketjujen muodostamiseen liikennemuodosta toiseen.

Suunnittelualue sisältyy maakuntakaavan kulttuuriympäristöselvityksessä kohteeseen 6.2 Rännikatuverkosto, jonka vaalimisperuste on historiallinen, maisemallinen, 1700-luvulta periytyvä rännikatuverkko.

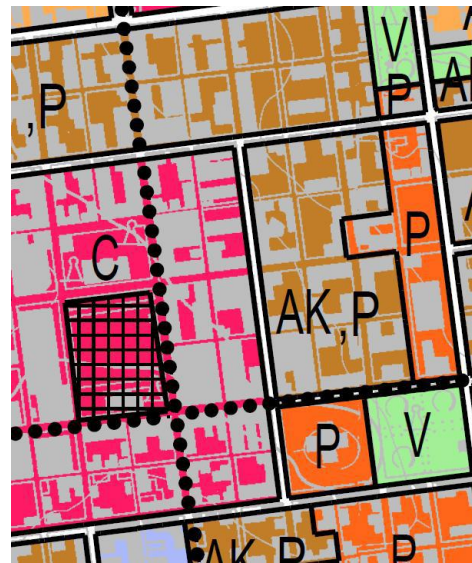
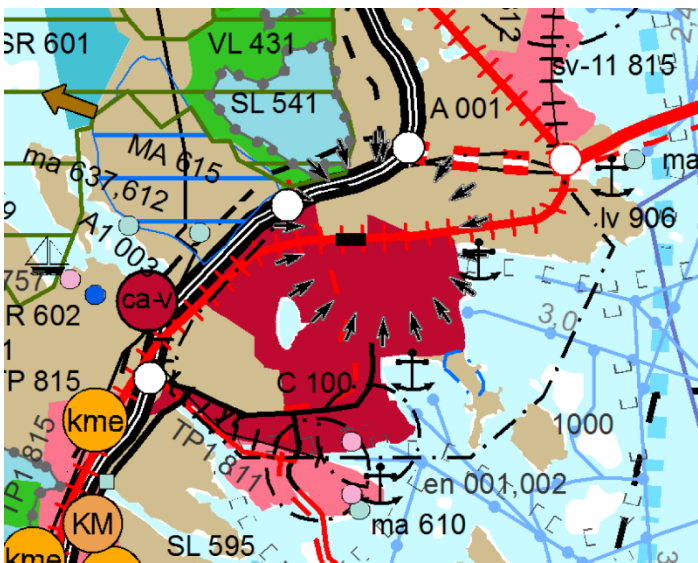
Pohjois-Savon maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Kaavassa ei ole varsinaisesti suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä, mutta kaava sisältää koko maakunta-



aluetta koskevan suunnittelumääräyksen kulttuuriperinnön osalta: "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 maakuntavaltuutuksessa 19.11.2018, ja se on tullut voimaan 1.2.2019 alueen kunnissa julkaistulla kuulutuksella. Siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Toisen vaiheen kaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.1.–23.2.2024. Pohjois-Savon maakuntahallitus käsitteli kokouksessaan 27.5.2024 maakuntakaavan teemoja ja linjasi niiden ratkaisuja. Kaavaehdotukseen tehtävien muutosten vuoksi, se asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville viimeistään syyskuussa 2024.



Kuva 23. Ote yhdistelmämaakuntakaavasta.

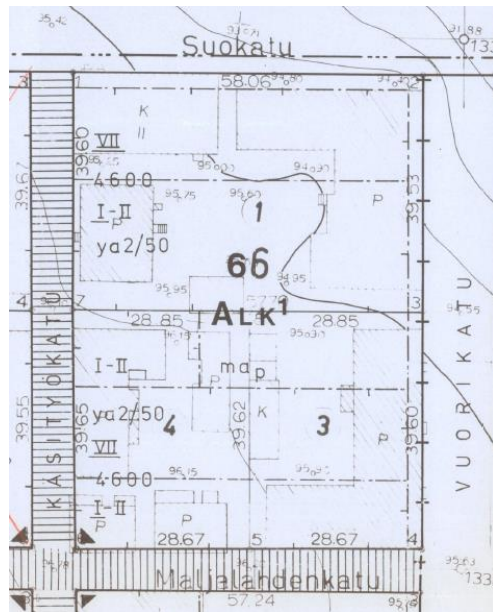
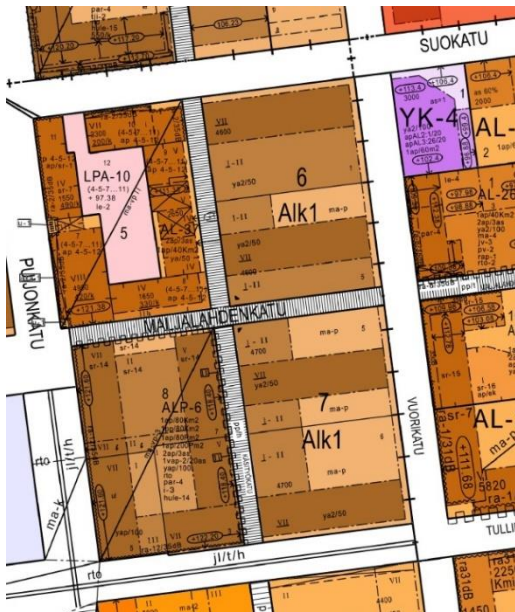
Kuva 24. Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta.

### Yleiskaava

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se on tullut voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa koko suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Keskusta-alueen osayleiskaavatyö sisältyy vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan yhtenä strategisen maankäytön suunnittelun päätyönä.

### Asemakaava

Tontin asemakaava on sisäasiainministeriön 8.7.1974 vahvistama. Siinä kortteli on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta ALK1. Asemakaavan kortteliratkaisu on lähiympäristön tapaan sidottu modernistiseen rakentamistapaan lamellitoratkaisuineen. Tontilla 4-6-1 on rakennusoikeutta 4 600 k-m<sup>2</sup>, suurin sallittu kerrosluku on Suokadun suuntaisella rakennusmasalla VII ja sisäpuolisella osalla I–II. Ote ajantasa-asemakaavasta = sijaintikartta on selostuksen liitteenä 4.



Kuva 25. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Kuva 26. Ote alkuperäisestä asemakaavakartasta.

Selvitykset

Keskuseurakuntatalosta on laadittu rakennushistoriaselvitys (Sweco Architects Oy, selostuksen liite 4), joka sisältää osiot Perustiedot, Tausta, suunnittelu ja rakentaminen, Rakennuksen alkuperäinen ilme ja ulkomuoto, Muutokset sekä Nykytilanne ja säilyneisyys. Lisäksi on laadittu käytettävyysselvitys (Sweco Rakennetekniikka Oy, selostuksen liite 5), jossa on kuvattu rakennusta ja selostettu sen sisäilmaongelmia, selvitetty käytettävyyttä tulevaisuudessa sekä esitetty korjaus- ja muutostöiden alustavia kustannuksia eri käyttötarkoituksissa. Aiemmin rakennuksesta on laadittu myös useita sisäilmaan sekä rakenteeseen ja kosteuteen liittyviä selvityksiä ja tutkimuksia (selostuksen liitteet 7.1–7.12).

Hakija teettää meluselvityksen ehdotusvaihtoehdosta.

Ohjelmat ja tavoitteet:

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

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

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

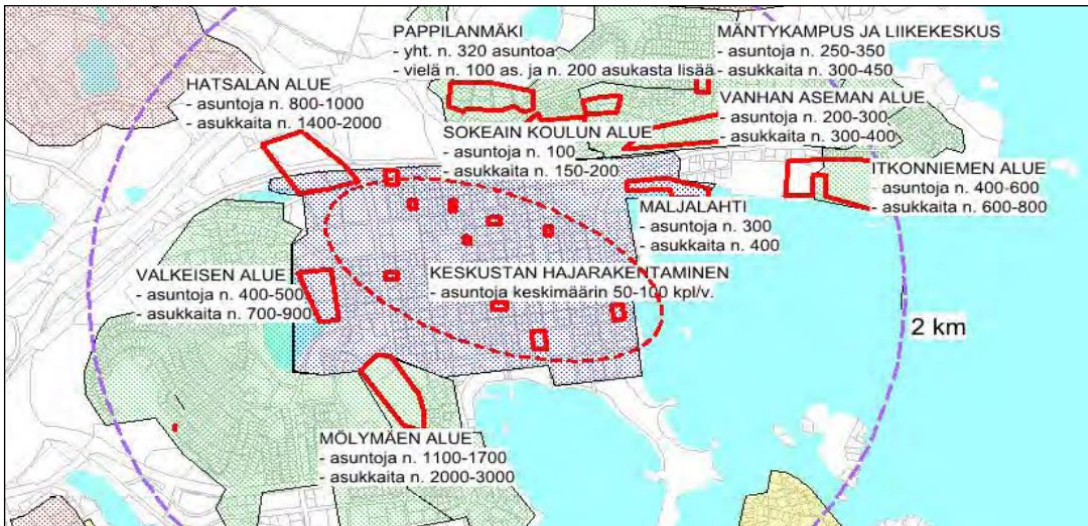
**Rännikatujen kehittämissuunnitelma** on Kuopion kaupunginhallituksen 17.10.2005 hyväksymä. Siinä esitettyjä kaupunkikuvaan ja -miljööseen sekä toiminnallisuuteen liittyviä tavoitteita ovat muun muassa katunäkymien avonaisuus, katutilan jäsentäminen ja sulkeutuvuuden vahvistaminen, kevyen liikenteen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

**Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet -ohjelma** on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisenä noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpide-ehdotuksineen. Suunnittelualue sisältyy ohjelman kohteeseen Kuopion keskustan ruutukaava. Sen osalta ohjelmassa on todettu toimenpidesuosituksena muun muassa, että pääkatujen varsilla rakennukset ovat rännikatuihin verrattuna korkeampia ja rakentamistapa pelkistetympää. Keskustan kaupunkikuvaa pyritään eheyttämään. Rännikatujen mittakaava säilytetään ja sitä pidetään rakentamisen lähtökohtana korkeita rakennuksia välttämällä. Keskusseudrakuntatalon rakennus ei sisälly hoito-ohjelman rakennuskohteisiin.

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

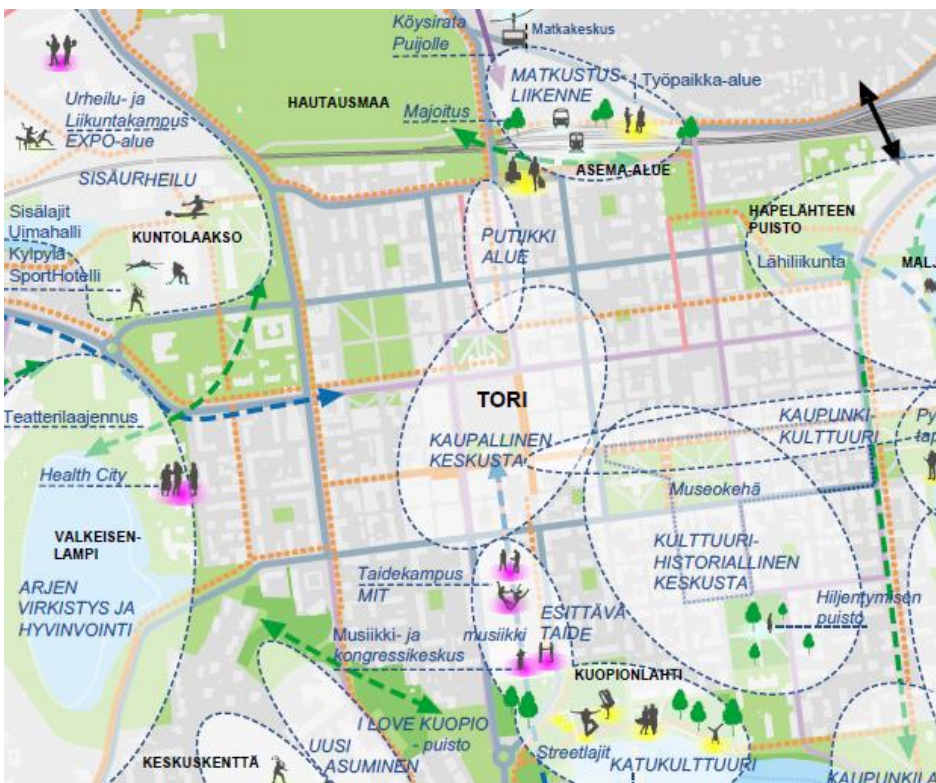
**Kuopion kaupungin Kaupunkirakenne 2030-luvulle** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Se on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa on hyväksytty Kuopion kasvusuunnat sekä asumisen ja työpaikkojen laajentumisalueet. Keskusta-alueelle on suunniteltu asuntoja keskimäärin 50–100 kpl/vuosi.





Kuva 27. Ote Kaupunkirakenne 2030-luvulla -raportista.

**Kuopion keskusta-alueen liikenteen yleissuunnitelmassa, Rännikatuojen kehittämissuunnitelmassa ja Kuopion kaupunkikeskustan Master Plan 2025–suunnitelmassa on esitetty suunnittelualueeseen sisältyviin katualueisiin liittyviä tavoitteita**



Kuva 28. Ote Master Plan 2025 -raportista.

**Kuopion kaupungin Master Plan 2025** -työssä on tarkasteltu keskusta liittyviä alueita. Master Plan -luonnoksessa suunnittelualue sijoittuu B-vyöhykkeelle, joka käsittää ruutukaava-alueen ja sitä ympäröivän viherkentän, jonka ytimenä on Tori ja sitä ympäröivä kaupallinen keskus.

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



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

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

#### Rakennusjärjestys:

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

#### Tonttijako ja -rekisteri:

Kaava-alue muodostuu tontista 297-4-6-1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 12.5.1937 ja sen pinta-ala on 2 290 m<sup>2</sup>.

#### Pohjakartta:

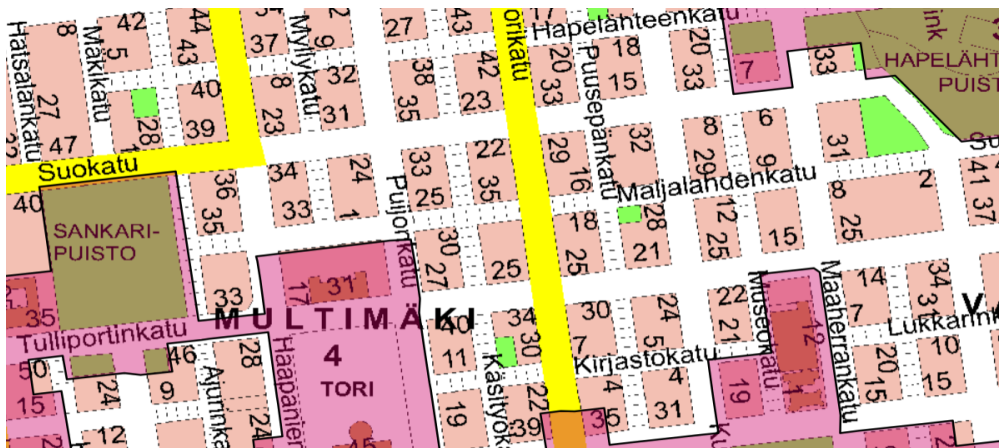
Suunnittelualan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a § vaatimukset.

#### Rakennuskiellot:

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

#### Suojelupäätökset:

Alue sisältyy myös Museoviraston määrittelemiin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristökohteisiin (RKY, Kuopion rännikadut). Kaava-alue sisältyy maakuntakaavan kohteeseen Rännikatuverkosto sekä Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet – ohjelman kohteeseen Kuopion keskustan ruutukaava. Keskuseurakuntatalon rakennus ei sisälly hoito-ohjelman rakennuskohteisiin. Rakennusta ei ole eri kaavatasoilla esitetty suojeltavaksi tai säilytettäväksi. Suunnittelukohte ei sisälly Kuopion kansallisen kaupunkipuiston alueeseen.



Kuva 29. Kansallisen kaupunkipuiston rajausta.

Laaditussa rakennushistoriaselvityksessä (Sweco Architects Oy 2018, selostuksen liite 4) ei oteta varsinaisesti kantaa rakennuksen säilyttämiseen, mutta todetaan:

40-vuotias rakennus on elinkaarensa vaiheessa, joka edellyttäisi laajaa peruskorjausta. Kunnianhimoisen strukturalistisen arkkitehtuurinsa ja betoni-lasi julkisivujensa vuoksi rakennuksen arkkitehtuurin säilyttäminen peruskorjauksen yhteydessä on haasteellista. Arkkitehtuurin ominaispiirteiden säilyttäminen ja ulkovaipan korjaaminen nykyisiä energiamääräyksiä vastaavaksi edellyttää aikakauden arkkitehtuuriin perehtynyttä suunnitteluryhmää.

Rakennuksen sijainti ja tilarakenne eivät palvele tämän päivän seurakuntaelämän tarpeita, joten korjauksen yhteydessä tulee harkittavaksi rakennuksen käyttötarkoituksen muutos. Arkkitehtuurin säilyminen varmistuu parhaiten, jos käyttötarkoitus ei olennaisesti muutu.

Laajassa rakennuksen kohderaportissa (selostuksen liite 6) arvioidaan rakennusta, mutta ei oteta tarkemmin kantaa sen säilyttämiseen:

Keskusseurakuntatalo edustaa 1970-luvulle tyypillistä arkkitehtuuria jonka ulkoasussa korostuvat massiivisuus ja rationaalisuus. Kohde kuuluu arkkitehti Esa Malmivaaran julkisten rakennusten tuotannossa merkittävimpiin. Rakennuksissa on nähtävissä suunnittelijalle ominainen tiukan rationaalinen tyyli joka ilmentää hyvin aikaansa.

Rakennus on merkittävä osana Kuopion evankelis-luterilaisen seurakunnan historiaa. Se liittyy vaiheeseen jolloin seurakunnat ja niiden hallinnot kasvoivat ja kehittyivät voimakkaasti ja niiden tarpeisiin suunniteltiin moderneja monitoimitaloja, joissa erilaiset toiminnot yhdistyivät. Hyvin alkuperäisasussa säilynyt suurikokoinen rakennus hallitsee kaupunkikuvaa useasta suunnasta katsottuna.

## 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavalla tutkitaan keskusseudakuntatalorakennuksen käyttötarkoitusta ja uudisrakentamismahdollisuuksia.

### 4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kuopion evankelisluterilaisen seurakuntayhtymä on hakenut asemakaavan muutosta 30.8.2017.

Asemakaavan muutostyö sisältyy asemakaavoituksen vuosien 2018–2024 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 12.12.2018. Aineisto oli nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 17.12.2018–25.1.2019. Yleisötilaisuudessa 3.1.2019 keskusteltiin kaavoituksen tavoitteista.

Kaavatyön yhteydessä on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus 3.10.2018 / 8.10.2018. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 10.1.2019.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat Kuopion evankelisluterilainen seurakuntayhtymä, naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualue, Kuopion Vesi Oy, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, DNA Itä- ja Keski-Suomi, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Kanta-Kuopion Seura ry, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhdystys ry ja kaupungin viranomaiset.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu kaavan vireilletulosta 12.12.2018, ja aineisto oli nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 17.12.2018–25.1.2019.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ovat olleet MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 17.12.2018–25.1.2019. Yleisötilaisuus pidettiin 3.1.2019 ja siinä keskusteltiin kaavoituksen tavoitteista.

Kaavatyön aloituskokous on pidetty 10.1.2019, ja siinä olivat edustettuina Kuopion kaupungin kaupunkiympäristön toimielinten, Kuopion kulttuurihistoriallisen museon, Pohjois-Savon ELY-keskuksen sekä Kuopion Sähköverkko Oy:n edustajat. Huomiota kiinnitettiin mm. rakennetun kulttuuriympäristön rajoitteisiin ratkaisuille, suojelukysymyksiin, kunnallisteknisiin verkostokysymyksiin, katusuunnitelmiin ja niiden toteutuksiin, maankäyttösopimukseen, liikennemeluun ja selvitystarpeisiin.

Ensimmäinen asemakaavan luonnosaineisto (luonnosvaihe 1, kaavaluonnokset) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 26.1.2022. Aineisto oli nähtävillä 2.2.–4.3.2022 ja nähtävilläolosta kuulutettiin sanomalehdessä ja kaupungin nettisivuilla sekä lähetettiin erikseen tiedote naapurikiinteistöjen edustajille. Luonnosaineistoa esiteltiin etäyleisötilaisuudessa 10.2.2022. Sisäisten tahojen lausuntokokous pidettiin 10.2.2022.

Ensimmäisestä luonnosaineistosta saatiin kaksi lausuntoa ja useita mielipiteitä, koonos niistä on selostuksen liitteenä 9. Mielipiteissä otettiin keskeisimmin kantaa vaihtoehtojen samankaltaisuuteen, rakennusten korkeuteen ja sijoittumiseen, rakentamisen määrään ja tehokkuuteen, liittymiseen naapurikiinteistöihin ja sopeutumiseen ympäristöön sekä kritisoiittiin laadittuja havainneaineistoja. Lisäksi esitettiin nykyisen rakennuksen asumiskäyttöön muuttamisen tarkem-

paa tutkimista. Jatkotyöksi edellytettiin uusien luonnosvaiheen suunnitelmien laatimista ja nähtävälle asettamista. Saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin ei ole tässä vaiheessa annettu vastineita, koska kaavatyössä laadittiin uusi luonnosvaiheen uudisrakentamisvaihtoehto.

Toinen asemakaavan luonnosaineisto (luonnosvaihe 2, kaavaluonnos) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 31.5.2023. Aineisto oli nähtävillä 7.6.–7.7.2023 ja nähtävilläolosta kuulutettiin sanomalehdessä ja kaupungin nettisivuilla sekä lähetettiin erikseen tiedote naapurikiinteistöjen edustajille. Valmisteluaineistoa esiteltiin etäyleisötilaisuudessa 13.6.2023. Sisäisten tahojen lausuntokokous pidettiin 16.6.2023.

Toisesta luonnosaineistosta saatiin yksi lausunto ja neljä mielipidettä. Lausunto ja mielipiteet vastineineen on koottu selostuksen liitteeseen 11 (luonnosvaihe 2, Saadut mielipiteet ja lausunnot). Mielipiteissä otettiin keskeisimmin kantaa 1. kaavaluonnosten ja 2. kaavaluonnoksen samankaltaisuuteen, rakennusten korkeuteen ja etäisyyteen naapurirakennuksista, rakentamisen määrään ja tehokkuuteen, liittymiseen naapurikiinteistöihin ja sopeutumiseen ympäristöön sekä kritisoitiin laadittuja havainneaineistoja. Lisäksi esitettiin nykyisen rakennuksen asumiskäyttöön muuttamisen tarkempaa tutkimista ja kritisoitiin vain keskuseseuduntatalon purkavan vaihtoehdon esittämistä.

Sidosryhmien antamissa kommentteissa ehdotettiin vähäisiä muutoksia viherrakenteisiin ja yhdyskuntatekniikkaan liittyviin kaavamerkintöihin ja -määräyksiin sekä täsmennyksiä kaavaselostukseen. Lisäksi kommentoitiin arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan liittyviä asioita.

Toisen asemakaavan luonnosaineiston nähtävilläolon jälkeen naapurikiinteistöille järjestettiin keskustelutilaisuus 30.1.2024. Tilaisuudessa keskusteltiin suunniteltujen rakennusten korkeudesta ja sijoittumisesta, rakentamisen tehokkuudesta, liittymisestä naapurikiinteistöihin ja sopeutumiseen ympäristöön, autopaikoista, yhdenvertaisesta kohtelusta sekä havainneaineistoista.

Asemakaavan 1. ehdotus laadittiin toisen luonnosaineiston ja siitä saadun palautteen pohjalta. Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessaan 26.6.2024 § 118 palauttaa kaavaehdotuksen uudestaan valmisteltavaksi kaupunkikuvan kehittämiseksi ja porrastetun lisävaihtoehdon tutkimiseksi.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi. ELY-keskuksella ja Kuopion kulttuurihistoriallisella museolla oli edustus aloituskokouksessa.

Ensimmäinen luonnosaineisto toimitettiin tiedoksi ELY-keskukselle ja kulttuurihistorialliselle museolle. ELY-keskuksen edustaja osallistui ensimmäisen luonnosvaiheen lausuntokokoukseen ja kulttuurihistoriallinen museo antoi lausunnon.

Toinen luonnosaineisto toimitettiin tiedoksi ELY-keskukselle ja kulttuurihistorialliselle museolle. ELY-keskuksen edustaja osallistui ensimmäisen luonnosvaiheen lausuntokokoukseen ja kulttuurihistoriallinen museo antoi lausunnon.



## 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

### 5.1 Kaupungin asettamat ja suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet

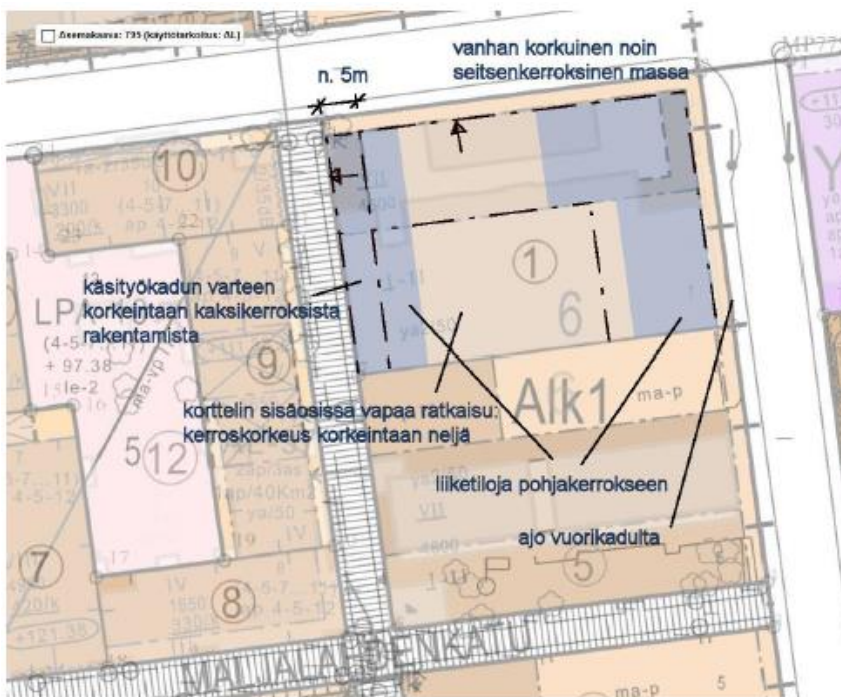
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia keskuseurakuntatalorakennuksen käyttötarkoitusta ja uudisrakentamismahdollisuuksia.

Keskusta-alueen täydennysrakentamisen tavoitteena on kaupunkirakenteen tukeminen, keskusta-alueen elinvoimaisuuden lisääminen, kaupunkikuvan parantaminen sekä keskustan palvelutarjonnan monipuolistaminen ja Käsityökadun kevyen liikenteen liikkumisympäristön ja rännikatuluonteen vahvistaminen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen taloudellinen ja kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen ja eheyttäminen.

Uudisrakentamisessa tavoitteena on täydentää kaupungin keskustaa rakentamistavaltaan keskusta-alueelle sopivalla rakentamisella, lisätä osaltaan keskustan palvelutarjontaa sekä tarjota uutta monipuolista ja eri väestöryhmille suunnattua keskusta-asumista.

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

Tarkemmin kaupungin tavoitteet on muotoiltu kaavatyön alkuvaiheessa hankekortille (kuva 30), jossa on esitetty rakennusoikeuteen, massoiteluun ja kaupunkikuvalliseen laatuun liittyviä tavoitteita. Nämä tavoitteet ovat tarkentuneet ja muokkautuneet kaavatyön aikana.



Kuva 30. Kaupungin tavoitteita (hankekortti).

### 5.2 Hakijan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on toteuttaa alueelle pääosin asuinkäyttöön tarkoitettu uudisrakennus. Nykyisen rakennuksen sijainti ei enää palvele tämän hetken tarpeita, rakennus on kaukana tuomiokirkosta. Nykyaikainen seurakuntaelämä edellyttäisi, että seurakuntatilat ja kirkko olisivat mahdollisimman lähellä toisiaan. Rakennuksen esteettömyys ei täyty nykytavoitteiden mukaisesti: autohallista ei ole esteetöntä yhteyttä kerrokseen ja matalan osan kaikkien tilojen välillä ei ole esteetöntä yhteyttä. Korkean osan hissit ja porrashuoneiden kulkuyhteydet ovat ahtaat ja

paikoin sokkeloiset. Rakennuksen sijainti vilkkaasti liikennöidyssä pääkatujen risteyksessä on toiminnallisesti epäedullinen. Saatto- ja huoltoliikenne eivät toimi suurten korkeuserojen ja rännikatujen ahtauden takia. Autohallin liikennöitävyys on heikko ja mitoitus alle nykynormien. Yhteydet porrashuoneisiin sisältävät portaita ja kynnyksiä.

Kaikki nyt rakennuksessa olevat toiminnot eivät välttämättä tarvitsisi olla jatkossa samassa rakennuksessa, esimerkiksi hallinto-, keskusrekisteri- ja IT-toiminnot voisivat sijaita itsenäisinä yksikköinä muuallakin. Muiden toimintojen tilantarvetta ja yhteyksiä on mahdollista muotoilla uudelleen nykyisten käyttöasteiden ja -tarpeiden perusteella.

### **5.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen kaupunkikuvallisena tavoitteena uudisrakentamisen osalta on istuttaa tiivistävä asuinrakentaminen hyvin ympäristöönsä keskeisellä sijainnilla. Samalla tavoitteena on löytää arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ratkaisu uudisrakentamiselle. Uudisrakentaminen tulee sovittaa Suokadun varren rakennusrivistöön ja Käsityökadun rännikatumi-  
jööseen. Samoin tulee huomioida olemassa olevasta rakennuskannasta avautuvat näkymät ja asumisviihtyisyys. Lähikiinteistöjä on tiedotettu osallistumismahdollisuudesta kaavaprosessiin.

## 6 ASEMAKAAVAN MUUTOSRATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

### 6.1 Luonnosvaiheessa tutkitut vaihtoehdot

Vireilletulovaiheessa kaavahankkeesta laadittiin hankekortti, jossa esitettiin kaupungin tärkeimmät reunaehdot alustavalle rakennussuunnittelulle ja jonka mukaan kaava laaditaan (kuva 29). Hankekortissa edellytettiin, että tontille laaditaan kolme luonnosvaiheen vaihtoehtoa, joista yksi on seurakuntatalon säilyttävä täydennysrakentamismuutos ja kaksi uudisrakentamismuutosehtoja. Vaihtoehdot tarkentuivat neuvottelujen jälkeen kahteen uudisrakentamismuutosehtoon (VE1 ja VE2). Lisäksi käytettävyysselvityksessä on kartoitettu olevan rakennuksen peruskorjausta toimisto- tai asumiskäyttöön sekä uuden asuinrakennuksen rakentamista.

#### 6.1.1 Käytettävyysselvitykseen liittyvät vaihtoehdot

Selostuksen liitteenä 5 olevassa käytettävyysselvityksessä (Sweco Architects Oy) on kuvattu olevaa rakennusta ja selostettu sen sisäilmaongelmia, selvitetty käytettävyyttä tulevaisuudessa sekä esitetty korjaus- ja muutostöiden alustavia kustannuksia eri käyttötarkoituksissa. Rakennuksen peruskorjauksen kannattavuutta on arvioitu käytettävyyden ja rakennusterveyden näkökulmasta. Korjauksen kannattavuutta on arvioitu vaihtoehtoina rakennuksen peruskorjaus toimistotiloiksi nykyiseen käyttöön, rakennuksen peruskorjaus ja muutos asunnoiksi sekä koko rakennuksen purkaminen ja tontin vapauttaminen esimerkiksi asuinrakennuskäyttöön.

Rakennus on rakennettu vuoden 1978 rakentamisajankohdan eristysmääräyksiä noudattaen, minkä seurauksena tällä hetkellä rakennuksen energiatehokkuus on heikohko tämän päivän energiatehokkuusvaatimuksiin nähden. Kohteessa on ollut pitkittyneitä sisäilmaongelmia ja rakenteissa on ollut vesivuotoja.

#### Peruskorjaus nykyiseen käyttötarkoitukseen:

Käytettävyysselvityksessä on esitetty ennen peruskorjausta tehtävät selvitykset sekä perustuksiin, ala-, väli- ja yläpohjiin, kellarin ulkoseiniin, runkoon, ulkoseiniin sekä LVIS-tekniikkaan kohdistuvia toimenpiteitä. Yhteenvedon todetaan, ettei peruskorjauksen yhteydessä säilyisi juuri muuta kuin perustukset ja kantava runko. Kaikki muut rakenteet ja tekniikka jouduttaisiin uusimaan peruskorjauksen yhteydessä. Rakennuksen julkisivun ilmeen säilyttäminen olisi haasteellista. Lisäksi rakennukseen mahdollisesti jäisi sisäilmariskejä aiheuttavia rakenteita, joita ei kohtuullisella työllä saataisi poistettua. Myös uudet julkisivurakenteet olisivat haasteellisia suunnitella ja toteuttaa.

Ratkaisua on selvitetty myös arkkitehtuurin, tilaratkaisujen, toiminnallisuuden ja tehokkuuden, talotekniikan, paloturvallisuuden, valoisuuden, näkymien, sijainnin, esteettömyyden, pysäköinnin, ulkotilajärjestelyjen sekä kannattavuuden, kysynnän ja markkinan kannalta.

Rakennuksen arkkitehtuurin säilyminen riippuu käytetyistä rakenneratkaisuista ja detaljeista. Korjattaessa rakennus nykyiseen tai nykyisenlaiseen käyttötarkoitukseen rakennuksen ilmeen säilymisen osalta ratkaisevaksi tekijäksi tulevat ikkuna- ja betonirakenteiden rakenteet ja liitokset sekä sokkelin/kellarin seinien korjaukseen käytetyt rakenneratkaisut. Nykyisiä julkisivupintoja ei voida sellaisenaan säilyttää. Korjauksessa jouduttaisiin myös todennäköisesti jättämään rakenteisiin joitain riskirakenteita.

Mikäli rakennus korjattaisiin nykyiseen käyttötarkoitukseensa, rakennuksen korjausaste olisi arviolta noin 85 %. Tällöin korjauksen hinnaksi tulisi arviolta noin 1 870 €/m<sup>2</sup> (alv. 0%).

#### Peruskorjaus ja muutos asuinrakennukseksi:

Käytettävyysselvityksessä on esitetty edellisen vaihtoehdon mukaiset toimenpiteet. Yhteenvedon todetaan, että rakennuksen korjaamisen ja asuinrakennukseksi muuttamisen seurauksena rakennuksesta säilyisivät perustukset, osin kellarikerroksen rakenteet sekä kantava runko.

Kaikki muut rakenteet sekä tekniikka jouduttaisiin uusimaan kokonaisuudessaan. Rakennuksen julkisivujen ilme muuttuisi paljon. Lisäksi rakenteisiin voitaisiin joutua jättämään joitain sisäilmariskejä, joita ei kohtuullisella työllä saataisi poistettua rakenteista.

Rakennuksen muutos asuinrakennukseksi muuttaisi rakennuksen arkkitehtuuria oleellisesti. Myös tässä vaihtoehdossa osaan rakenteita jouduttaisiin todennäköisesti jättämään sisäilman ja teknisen toimivuuden kannalta riskejä sisältäviä ratkaisuja.

Mikäli rakennus korjattaisiin ja muutettaisiin asuinrakennukseksi, rakennuksen korjausaste olisi arviolta noin 95 %. Tällöin korjauksen hinnaksi tulisi arviolta noin 2 370 €/m<sup>2</sup> (alv. 0 %).

#### Rakennuksen purkaminen ja uuden asuinrakennuksen rakentaminen:

Rakennuksen purkaminen kokonaan mahdollistaisi nykyistä tehokkaamman ja asumiskäyttöön paremmin sopivan tontin kokonaisratkaisun. Sijainti kaupunkirakenteessa ja suuntaus ilmansuuntiin ja näkymiin nähden on asumiselle edullinen. Keskustan palvelut ja liikenteen solmukohtien läheisyys vahvistavat sijainnin houkuttelevuutta. Uudisrakentamisessa on mahdollista saavuttaa esteettömyys sekä toteuttaa riittävät ja viihtyisät ulkoalueet. Pysäköinti on mahdollista toteuttaa maanalaispysäköintinä. Korttelirakennetta voisi eheyttää huomioimalla rakennusmassojen sijoittelu pää- ja rännikatujen varteen. Haastetta viihtyisälle asuintaloratkaisulle tuo eteläpuolinen korkea kerrostalo, jonka massa varjostaa piha-aluetta ja vaikuttaa näkymiin.

Mikäli rakennus purettaisiin ja paikalle rakennettaisiin uusi asuinrakennus, olisi korjausaste noin 100 %. Rakennuksen purku ja uuden rungon rakennus lisäisi korjausastetta, mutta nykyisiä paalutuksia ja perustusrakenteita saattaisi olla mahdollista hyödyntää uuden rakennuksen perustuksissa. Tällöin rakennuksen hinnaksi tulisi arviolta noin 2 500 €/m<sup>2</sup> (alv 0 %).

Uudisrakennusvaihtoehdossa nykyiset rakenteelliset riskit poistuisivat. Tontin käyttöä voitaisiin jonkin verran tehostaa ja samalla vaikuttaa katutilaan ja jalankulkumiljööseen. Asumisen sijoittaminen keskustaan lisäisi keskustan elinvoimaisuutta ja palvelujen kysyntää. Rakennusteknisesti, toiminnallisesti, käytettävyyden ja kustannusten kannalta uudisrakennus olisi vaihtoehdoista riskittömin, taloudellisin ja toimivin.

#### 6.1.2 Luonnosvaihe 1:n vaihtoehdot, kaavarunko VE 1 ja VE 2

##### Luonnosvaihe 1 / Uudisrakentamisen tavoitteet ja kaavarunkojen yhteiset kaavamääräykset:

Kaavaprosessin alkuvaiheessa laadittujen selvitysten perusteella olevan seurakuntatalon säilyttäminen on todettu haasteelliseksi ja korjaamisellakaan ei välttämättä voida tuottaa riskitöntä ja terveellistä ratkaisua. Näin ollen on päädytty esittämään vaihtoehtoja, joissa seurakuntatalo puretaan ja tilalle toteutetaan uutta asuinrakentamista.

Luonnosvaihe 1:n aineisto käsitti kaksi luonnossuunnitelman mukaista uudisrakentamisvaihtoehtoa (Arkkitehtitoimisto LPV, selostuksen liite 8.3), joissa rakennusmassat eroavat toisistaan jossain määrin niin korkeudeltaan kuin sijainniltaan. Molemmassa vaihtoehdoissa päämassat ulottuvat nykyisestä rakennusmassasta poiketen pääosin kiinni tontin rajoihin. Lisäksi Käsityökadun varrelle sijoittuu Townhouse-tyyppinen kaksi-kolmikerroksinen pienkerrostalo. Rakennusoikeus vaihtoehdossa 1 on 8 000 k-m<sup>2</sup> (e=3.49) ja vaihtoehdossa 2 on 8 050 k-m<sup>2</sup> (e=3.52). Vaihtoehtojen arkkitehtuurin lähtökohtana on ollut luoda moderni muistuma seurakuntatalosta. Rakennusten julkisivut pääkatujen suuntaan on ajateltu olevan valkobetoni-pintaisia näkyvillä elementtisaumoilla, ikkunoiden ja parvekkeiden rakenteissa tumma metalli. Kontrastina pääkatujen kiviselle ulkokuorelle olisi etelään ja länteen avautuvilla julkisivuilla puuta tai puujäljitelmiä, sama materiaali olisi myös parvekkeiden seinäpinnoissa ja räystäiden alapinnassa.





Kuva 31. Uudisrakennusvaihtoehtojen 1 ja 2 julkisivut pääkatujen suuntaan. Kuva: Arkkitehtitoimisto LPV.

Suokadun ja Vuorikadun kulmauksen kivijalkaa elävöittää suurine ikkunoineen liike- ja toimitila. Ajo pysäköintihalliin tapahtuu Vuorikadun puolelta ja pysäköinti sijoittuu pääosin katutasoon. Myös pääosa polkupyöräpysäköinnistä pyritään sijoittamaan helposti käytettäviksi sisätiloihin katutasoon pysäköintihallin yhteyteen. Kulku porrashuoneisiin on Vuorikadun puolelta sekä sisäpuhulta. Rakennusten sopeutuminen naapurustoon ilmenee kuvista 32 ja 33.



Kuva 32. Vaihtoehtojen korttelijulisivut Vuorikadulta. Kuva: Arkkitehtitoimisto LPV.



Kuva 33. Vaihtoehtojen korttelijulisivut Suokadulta. Kuva: Arkkitehtitoimisto LPV.

Uudisrakentamisen kaavarunkovaihtoehtoissa 1 ja 2 (luonnosvaihe 1, selostuksen liitteet 9.1 ja 9.2) tontti 6-1 kaavoitettiin monikäyttöisyyden mahdollistavasti asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP-2). Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta.

Alueen auto- ja polkupyöräpaikkannormit ovat keskustan pysäköinnin yleissuunnitelman mukaisia:

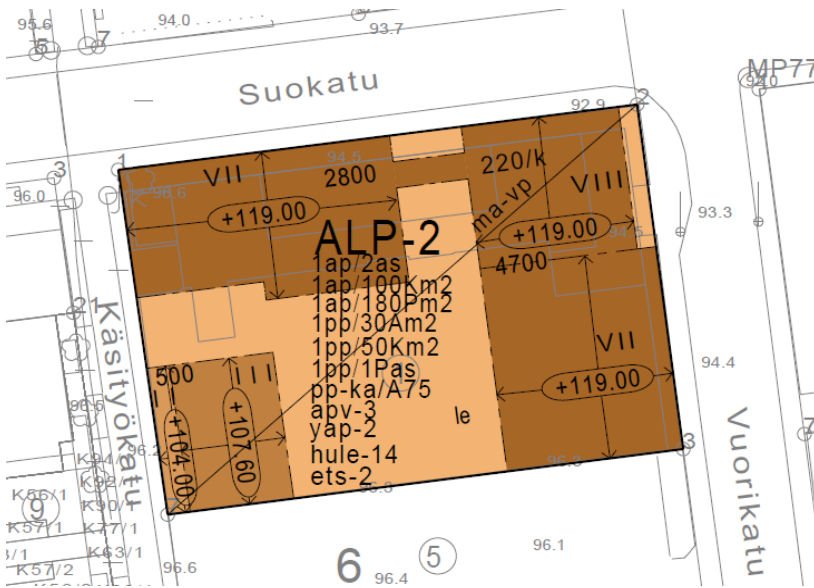
- 1 autopaikka 2 asuntoa kohti (1 ap/2 as)
- 1 autopaikka 100 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1 ap/100 Km<sup>2</sup>)
- 1 autopaikka 180 palveluasumistilojen kerrosneliometriä kohti (1 ap/180 Pm<sup>2</sup>)
- 1 pyöräpaikka 30 asuntokerrosalaneliometriä kohti (1 pp/30 Am<sup>2</sup>)
- 1 pyöräpaikka 50 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1 pp/50 Km<sup>2</sup>)
- 1 pyöräpaikka 1 palveluasuntoa kohti (1 pp/ 1 Pas)
- 75 prosenttia tonttia varten vaadittavista asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan (pp-ka/A75).

Autopaikkojen kevennystä koskee apv-3-määräys, jonka mukaan asuntojen ja toimitilarakennusten autopaikoista saa yhteensä enintään 10 % vähennyksen, mikäli kiinteistössä toteutetaan kävely- ja pyöräilyolosuhteita edistäviä toimenpiteitä. Vuorottaiskäytössä olevista autopaikoista saa enintään 15 % vähennyksen yhtä nimeämätöntä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 50 % kaikista autopaikoista. Yleiseen pysäköintilaitokseen osoitettujen autopaikkojen osalta saa enintään 20 % vähennyksen yhtä pysäköintilaitokseen sijoitettua autopaikkaa kohti. Mikäli kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää enintään 4 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 15 % autopaikkannormin mukaisesta kokonaismäärästä. Enimmäisvähennys normin mukaisista autopaikoista on kuitenkin yhteensä enintään 30 %.

Tonttia varten vaadittavia autopaikkoja saa sijoittaa myös YA-korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille (yap-2). Tällä huomioidaan kiinteistön jo lunastamat ja maksamat autopaikat kaupungin pysäköintilaitoksessa.

Tontille on merkitty rakennusala maanalaista väestönsuojaa ja pysäköintitiloja varten (ma-vp). Tontilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä ja rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma (hule-14). Piha-alue on leikki- ja oleskelualue (le).

Luonnosvaihe 1 / Uudisrakentamisen kaavarunko VE 1 (selostuksen liite 8.1):



Kuva 34. Luonnosvaihe 1:n kaavarunkovaihtoehto 1.

Vaihtoehdossa 1 Vuorikadun ja Suokadun massat olivat erillisiä ja saman korkuisia. Rakennusten räystäskorkeus on rakennuksissa nykyisen olevan rakennuksen mukainen, + 119.00. Rakennuksia yhdistää parvekkeiden rakennusala. Maanpinnan korkeuseroista johtuen rakennuksen massa on merkitty muuten VII-kerroksiseksi, mutta alemmalla kohdalla pääkatujen risteyksessä VIII-kerroksiseksi, mikä myös vastaa nykyisen olevan rakennuksen korkeutta (kuva 36). Rakennusten sopeutuminen naapurustoon ilmenee kuvista 32 ja 33. Uudisrakennuksen korkeuden vastaavuus nykyiseen rakennukseen ilmenee kuvista 35–37.

Näkymä Suokadun ja Vuorikadun kulmasta



VE1 Näkymä Vuorikadulta

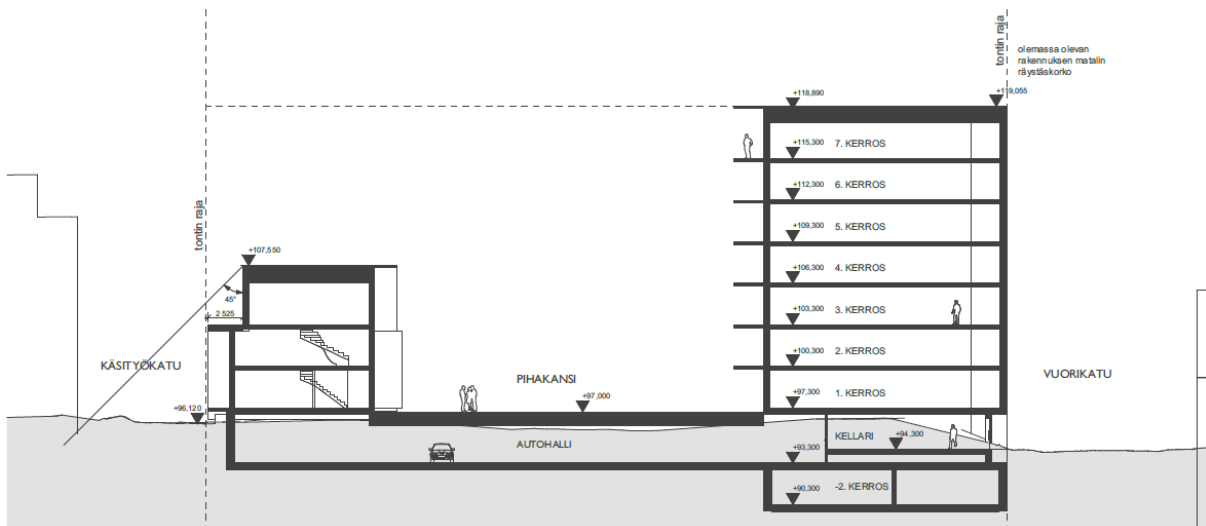


VE1

Kuva 35. VE1: Näkymät Vuorikadulta sekä Suokadun ja Vuorikadun kulmasta. Kuva: Arkkitehtitoimisto LPV.



Kuva 36. Nykyinen rakennus.



Kuva 37. Leikkaus, vertaus nykyisen rakennuksen korkeuteen.

Rakennusoikeus on Suokadun ja Käsityökadun kulmauksessa olevalla rakennuksella 2 800 k-m<sup>2</sup> ja Vuorikadun suuntaisella rakennuksella 4 700 k-m<sup>2</sup>, josta 220 k-m<sup>2</sup> saa toteuttaa vain ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen sijoitettavia liike-, toimisto- tai muita niihin verrattavia tiloja varten (pääkatujen risteyskohdan kohta, 220/k). Rännikadun puolella oleva pienkerrostalo on II-kerroksinen (räystäskorkeus + 104.00) ja sisäänvedettynä III-kerroksinen (räystäskorkeus + 107.60). Rakennusoikeus on 500 k-m<sup>2</sup>.

Polkupyöräpysäköinti ja autopaikotus toteutuu seuraavasti:

**Polkupyöräpysäköinti:**

Vaatusuunnitelmat:  
Ipp/40 k-m<sup>2</sup> = 193 pp  
Vaatusuunnitelmat:  
Ipp/100 k-m<sup>2</sup> = 3 pp

**Yhteensä 196 pp**

Polkupyöräpaikkojen toteutuma:  
kellarissa 167 pp, pihakannella 32 pp

**Yhteensä 199 pp (joista 167 katettu)**

**Autopaikotus:**

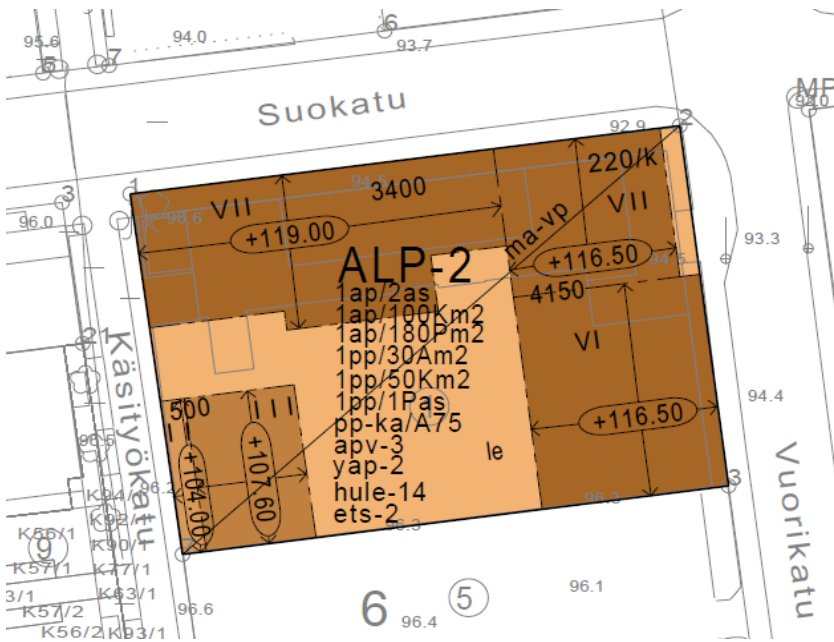
Vaatusuunnitelmat:  
Iap/2 as = 66 ap  
Vaatusuunnitelmat:  
Iap/250 k-m<sup>2</sup> = 1 ap

**Yhteensä 67 ap**  
(pyöräpysäköinnin kevennyksen perusteella 57 ap)

Autopaikkojen toteutuma:  
kellarissa 43 ap  
Loput autopaikoista (14 ap) lunastettu pysäköintilaitoksesta



Luonnosvaihe 1 / Uudisrakentamisen kaavarunko VE 2 (selostuksen liite 8.2):



Kuva 38. Luonnosvaihe 1:n kaavarunkovaihtoehto 2.

Vaihtoehdossa 2 Vuorikadun ja Suokadun massat ovat kiinteästi yhdessä ja Vuorikadun puolella matalampia. Rakennusten räystääskorkeus on Suokadun puolella pääosin nykyisen rakennuksen mukainen, + 119.00, mutta pääkatujen risteyksessä ja Vuorikadulla alempi, + 116.50, mikä on kerroksen verran matalampi nykyistä rakennusta (kuva 39). Maanpinnan korkeuseroista johtuen rakennuksen massa on merkitty muuten VII-kerroksiseksi, mutta Vuorikadun puolella VI-kerroksinen. Rakennusten sopeutuminen naapurustoon ilmenee kuvista 32 ja 33.

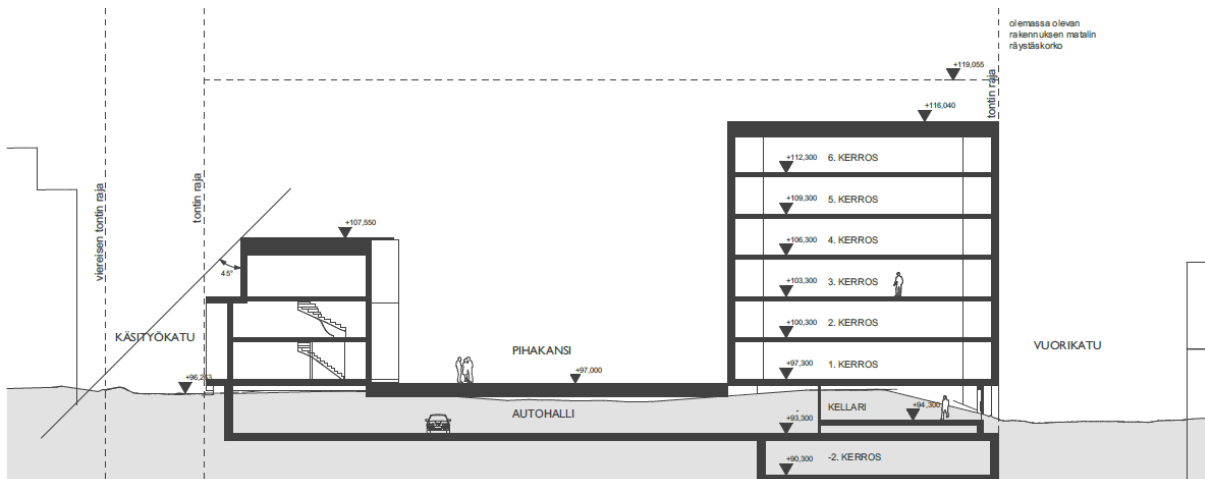


VE2 Näkymä Vuorikadulta



Kuva 39. VE2: Näkymät Vuorikadulta sekä Suokadun ja Vuorikadun kulmasta. Kuva: Arkkitehtitoimisto LPV.





Kuva 40. Leikkaus, vertaus nykyisen rakennuksen korkeuteen.

Rakennusoikeus on Suokadun suuntaisella rakennuksella 3 400 k-m<sup>2</sup> ja Vuorikadun suuntaisella rakennuksella 4 150 k-m<sup>2</sup>, josta 220 k-m<sup>2</sup> saa toteuttaa vain ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen sijoitettavia liike-, toimisto- tai muita niihin verrattavia tiloja varten (pääkatujen risteyksen kohta, 220/k). Rännikadun puolella oleva pienkerrostalo on II-kerroksinen (räystäskorke + 104.00) ja sisäänvedettynä III-kerroksinen (räystäskorke + 107.60). Rakennusoikeus on 500 k-m<sup>2</sup>.

Polkupyöräpysäköinti ja autopaikoitus toteutuu seuraavasti:

<b>Polkupyöräpysäköinti:</b>	<b>Autopaikoitus:</b>
Vaatus asuintilat:	Vaatus asuintilat:
Ipp/40 k-m <sup>2</sup> = 193 pp	Iap/2 as = 68 ap
Vaatus liiketilat:	Vaatus liiketilat:
Ipp/100 k-m <sup>2</sup> = 3 pp	Iap/250 k-m <sup>2</sup> = 1 ap
<b>Yhteensä 196 pp</b>	<b>yhteensä 69 ap</b>
<b>Polkupyöräpaikkojen toteutuma:</b>	<b>(pyöräpysäköinnin kevennyksen</b>
kellarissa 165 pp, pihakannella 32 pp	<b>perusteella 59 ap)</b>
<b>Yhteensä 197 pp (joista 165 katettu)</b>	<b>Autopaikkojen toteutuma:</b>
	kellarissa 42 ap
	Loput autopaikoista (17 ap)
	lunastettu pysäköintilaitoksesta

Vaihtoehdon 1 suunnitelmassa rakennusoikeutta on esitetty tontille yhteensä 8 000 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuuslukua e=3.49 ja vaihtoehdossa 2 yhteensä 8 050 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuuslukua e=3.52. Tehokkuusluvut noudattelevat ruutukaavakeskustassa tehtyjen viimeaikaisten kaavamuutosten tehokkuuslukuja. Jokaisella tontilla rakennusoikeus kuitenkin harkitaan perustuen tontin olosuhteisiin ja ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Kaava	Tehokkuusluku e
Sampotalo / 4-16-6	e=3.69
Puijonkatu 22 / 4-4-5 ja 6	e=3.74
Rengastalo / 4-13-7	e=3.72
Tullinkulma / 4-10-7...9	e=3.81
Hapelähteenkatu-Myllykatu / 3-15-4 ja 6, 3-16-3, 3-23-2	e=3.19

6.1.3 Luonnosvaihe 2:n kaavaluonnos

Ensimmäisestä luonnosaineistosta saatiin kaksi lausuntoa ja useita mielipiteitä, koonnos niistä on selostuksen liitteenä 9. Mielipiteissä otettiin keskeisimmin kantaa vaihtoehtojen samankaltaisuuteen, rakennusten korkeuteen ja sijoittumiseen, rakentamisen määrään ja tehokkuuteen, liittymiseen naapurikiinteistöihin ja sopeutumiseen ympäristöön sekä kritisoitiin laadittuja havaintoaineistoja. Lisäksi esitettiin nykyisen rakennuksen asumiskäyttöön muuttamisen tarkempaa tutkimista. Jatkotyöksi edellytettiin uusien luonnosvaiheen suunnitelmien laatimista ja nähtävälle asettamista. Mielipiteiden takia on laadittu uusi luonnosvaiheen uudisrakentamissuunnitelma, joka asetetaan uudelleen nähtävälle ja johon voi esittää mielipiteitä.

Ensimmäisten luonnosvaiheen vaihtoehtojen osalta Kuopion kulttuurihistoriallinen museo on lausunnossaan esittänyt, että rakennuksen säilyttävän ja peruskorjaavan vaihtoehdon mahdollisuutta tulee edelleen tutkia ja kehittää. Sen sijaan Pohjois-Savon ELY-keskuksen asiantuntija on lausuntokokouksessa ilmoittanut, ettei ELY-keskus edellytä rakennuksen säilyttämistä. Myöskään kaupungin laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä asiantuntijajaelimenä ei edellyttänyt säilyttämistä.

Vaikkakin nykyisessä rakennuksessa on toimistotiloja, sen välttämätön ja nykyvaatimusten edellyttämä peruskorjaus ja mahdollisesti muuttaminen kokonaan toimistotiloiksi ei nykyisessä toimintaympäristössä ole enää realistinen vaihtoehto, koska toimistotilojen tarve on vähentynyt ja vähenee edelleen huomattavasti etätyömahdollisuuksien lisääntyessä. Käytettävyysselvityksessä todetaan, että toimistotiloiksi tapahtuvan peruskorjauksen yhteydessä ei säilyisi juuri muuta kuin perustukset ja kantava runko. Kaikki muut rakenteet ja tekniikka jouduttaisiin uusimaan. Rakennuksen julkisivun ilmeen säilyttäminen olisi haasteellista. Lisäksi rakennukseen jäisi mahdollisesti sisäilmariskejä aiheuttavia rakenteita, joita ei kohtuullisella työllä saataisi poistettua. Myös uudet julkisivurakenteet olisivat haasteellisia suunnitella ja toteuttaa. Rakennuksen arkkitehtuurin säilyminen todetaan riippuvan käytetyistä rakenneratkaisuista ja detaljeista. Korjattaessa rakennus nykyiseen tai nykyisenlaiseen käyttötarkoitukseen rakennuksen ilmeen säilymisen osalta ratkaisevaksi tekijäksi tulevat ikkuna- ja betonirakenteiden rakenteet ja liitokset sekä sokkelin/kellarin seinien korjaukseen käytetyt rakenneratkaisut. Nykyisiä julkisivupintoja ei voida sellaisenaan säilyttää. Korjauksessa jouduttaisiin myös todennäköisesti jättämään rakenteisiin joitain riskirakenteita.

Olevan rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön ei myöskään pidetä järkevänä ratkaisuna, koska siihen liittyisi monia ongelmallisia tekijöitä. Rakennuksen korjaamisen ja asuinrakennukseksi muuttamisen seurauksena rakennuksesta säilyisivät perustukset, osin kellarikerroksen rakenteet sekä kantava runko. Kaikki muut rakenteet sekä tekniikka jouduttaisiin uusimaan kokonaisuudessaan. Rakennuksen muutos asuinrakennukseksi muuttaisi rakennuksen arkkitehtuuria oleellisesti. Nykyisiä julkisivupintoja ei voida sellaisenaan säilyttää ja rakennuksen julkisivujen ilme muuttuisi paljon. Myös tässä vaihtoehdossa rakenteisiin voitaisiin joutua jättämään joitain sisäilmariskejä, joita ei kohtuullisella työllä saataisi poistettua rakenteista. Korjauksessa jouduttaisiin myös todennäköisesti jättämään rakenteisiin joitain riskirakenteita.

Olevaa rakennusta ei ole eri kaavatasoissa eikä myöskään laadituissa suojelukohde- ja rakennushistoriaselvityksissä esitetty säilytettäväksi. Vaikka rakennuksella voi katsoa olevan ainakin Kuopion evankelisluterilaisen seurakunnan historiaan liittyviä arvoja sekä jossain määrin myös arkkitehtonisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, näiden arvojen säilyttäminen välttämättömän peruskorjauksen ja muutosten yhteydessä ei ole suurelta osin mahdollista. Lisäksi rakennukseen voisi jäädä sisäilmariskejä ja riskirakenteita. Näin ollen tarkempia suunnitelmia tai lisätutkimuksia olevan rakennuksen säilyttämisestä ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä, vaan laadittu käytettävyysselvitys on näiden seikkojen osalta riittävä. Kaavatyössä keskitytään uudisrakentamisvaihtoehtoihin.

#### Luonnosvaihe 2 / Uudisrakentamisen tavoitteet:

Luonnosvaihe 2:n aineisto käsitti yhden luonnossuunnitelman mukaisen uudisrakentamissuunnitelman (UKI Arkkitehdit Oy, selostuksen liite 3). Suokadun puoleinen päämassa ulottuu nykyisestä rakennusmassasta poiketen kiinni Suokadun puoleiseen tontin rajaan siten, että Suokadun puoleisessa reunassa 3 m leveydeltä on toteutettava käveltävä arkadi. Vuorikadun puoleinen päämassa ulottuu nykyisen rakennusmassan tapaan 3 m

etäisyydelle tontin rajasta. Suokadun puoleisen rakennus on seitsemänkerroksinen, jolloin uudisrakennuksen räystäskorkeus vastaa nykyisen rakennuksen ja Käsityökadun vastakkaisella puolella olevan rakennuksen räystäskorkeutta. Vuorikadun puoleinen rakennus on viisikerroksinen. Lisäksi Käsityökadun varrelle sijoittuu Townhouse-tyyppinen kaksi- ja kolmikerroksinen pienkerrostalo.

Arkkitehtuurin lähtökohtana on ollut luoda moderni muistuma seurakuntatalosta. Suokadun puoleisen rakennusmassan julkisivun on ajateltu olevan vaaleaa tiiltä tai rapattua pintaa ja Vuorikadun puoleisen rakennusmassan julkisivun vaalean keltaista tiiltä tai rapattua pintaa. Kontrastina pääkatujen kiviselle ulkokuorelle olisi parvekkeiden seinäpinnoissa ja räystäiden alapinnassa materiaalina puuta tai puujäljitelmää. Suokadun ja Vuorikadun puoleisten rakennusmassojen nivelosana toimivan parveketornin kadunpuoleisten pintojen on ajateltu olevan väriltään ja materiaailtaan muusta julkisivusta poikkeava, jotta rakennusmassat erottuisivat hyvin omia kokonaisuuksinaan.

Suokadun ja Vuorikadun kulmauksen kivijalkaa elävöittää suurine ikkunoineen liike- ja toimistotila. Ajo pysäköintihalliin tapahtuu Vuorikadun puolelta. Pääosa polkupyöräpysäköinnistä pyritään sijoittamaan helposti käytettäviksi sisätiloihin katutasoon pysäköintihallin yhteyteen. Kulku porrashuoneisiin on Vuorikadun ja Suokadun puolelta sekä sisäpihalta.

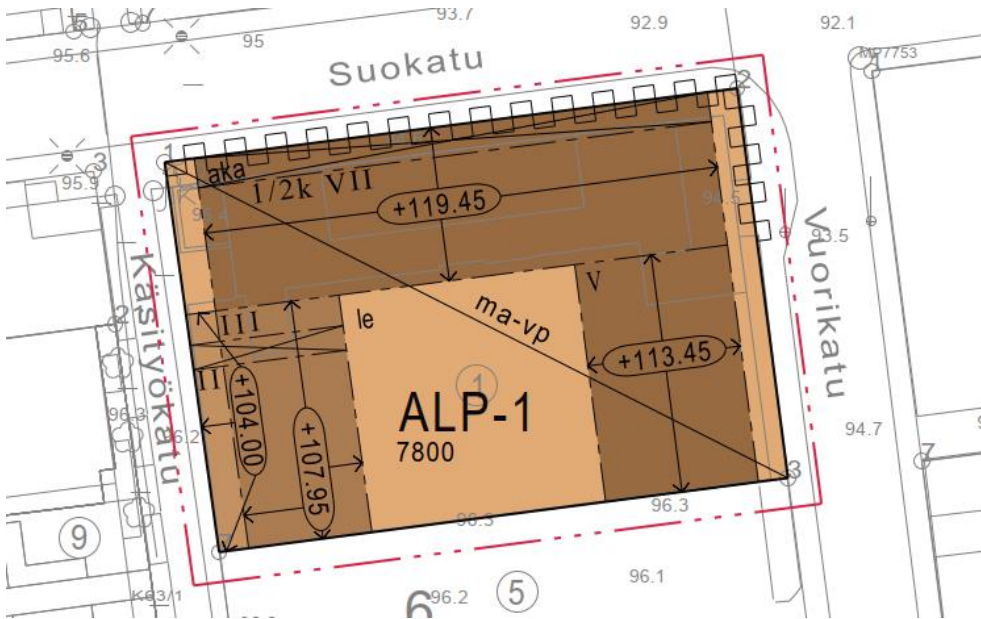


Kuva 41. Näkymä Vuorikadulta sekä Suokadun ja Vuorikadun kulmasta. Kuva: UKI Arkkitehdit.



Kuva 42. Näkymä Käsityökadulta sekä Vuorikatu 36:n kiinteistöltä. Kuva: UKI Arkkitehdit.

Luonnosvaihe 2 / Asemakaavaluonnos:



Tontti 6-1 kaavoitettiin monikäyttöisyyden mahdollistavasti asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP-1). Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle.

Suokadun puoleisen rakennusalan suurin sallittu kerrosluku on seitsemän, jolloin uudisrakennuksen räystäskorkeus vastaa nykyisen rakennuksen ja Käsityökadun vastakkaisella puolella olevan rakennuksen räystäskorkeutta. Lisäksi kellarikerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa 1/2 suurimman kerroksen kerrosalan verran, jotta Suokadun ja Vuorikadun kulmaukseen voidaan sijoittaa liike- tai toimistotilaa elävöittämään katunäkymää. Vuorikadun puoleisen rakennusalan suurin sallittu kerrosluku on viisi.

Vuorikadun ja Suokadun massat ovat kiinteästi yhdessä ja Vuorikadun puolella matalampia. Rakennusten ylin räystäskorkeus on Suokadun puolella nykyisen rakennuksen luokkaa oleva, + 119.45 ja Vuorikadulla alempi, + 113.45, mikä on kahden kerroksen verran matalampi nykyistä rakennusta. Käsityökadun puoleisen rakennuksen ylin räystäskorkeus on kaksikerroksisella osalla + 104.00 ja kolmikerroksisella osalla + 107.95. Rakennusoikeutta koko tontilla on 7 800 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuuslukua e=3.41. Tehokkuusluku noudattelee ruutukaavakeskustassa tehtyjen viimeaikaisten kaavanmuutosten tehokkuuslukuja.

Tontille on merkitty rakennusala maanalaista väestönsuojaa ja pysäköintitiloja varten (ma-vp). Piha-alue on leikki- ja oleskelualueetta (le).

Tontille on annettu myös yleisiä määräyksiä. Pysäköintiin liittyen alueen auto- ja polkupyöräpaikkanormit ovat keskustan pysäköinnin yleissuunnitelman mukaisia:

- 1 autopaikka 2 asuntoa kohti (1 ap/2 as)
- 1 autopaikka 100 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1 ap/100 Km<sup>2</sup>)
- 1 autopaikka 180 palveluasumistilojen kerrosneliometriä kohti (1 ap/180 Pm<sup>2</sup>)
- 1 pyöräpaikka 30 asuntokerrosalaneliometriä kohti (1 pp/30 Am<sup>2</sup>)
- 1 pyöräpaikka 50 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1 pp/50 Km<sup>2</sup>)
- 1 pyöräpaikka 1 palveluasuntoa kohti (1 pp/ 1 Pas)
- 75 prosenttia tonttia varten vaadittavista asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

Tonttia varten vaadittavia autopaikkoja saa sijoittaa myös LPA-korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille. Tällä huomioidaan kiinteistön jo lunastamat ja maksamat autopaikat kaupungin pysäköintilaitoksessa.



Joustopa pysäköintinormiin asuntojen ja toimitilarakennusten autopaikoista saa yhteensä enintään 10 % vähennyksen, mikäli kiinteistössä toteutetaan kävely- ja pyöräilyolosuhteita edistäviä toimenpiteitä. Vuorottaiskäytössä olevista autopaikoista saa enintään 15 % vähennyksen yhtä nimeämätöntä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 50 % kaikista autopaikoista. Yleiseen pysäköintilaitokseen osoitettujen autopaikkojen osalta saa enintään 20 % vähennyksen yhtä pysäköintilaitokseen sijoitettua autopaikkaa kohti. Mikäli kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää enintään 4 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 15 % autopaikkainormin mukaisesta kokonaismäärästä. Enimmäisvähennys normin mukaisista autopaikoista on kuitenkin yhteensä enintään 30 %.

Kaupunkikuvaa ja arkkitehtuuria ohjataan yleisillä määräyksillä hillittyyn, mutta vaihtelevaan kokonaisuuteen siten, että tontille rakentuisi Suokadun suuntainen muistuma nykyisestä rakennuksesta. Aiheeseen osittain liittyen määrätään myös, että tontille on sijoitettava katutasoon Suokadun ja Vuorikadun kulmaukseen liike- tai toimistotilaa vähintään 205 k-m<sup>2</sup>, jolloin katutasosta muodostuu pelkkää kellarikerrosta elävämmän näköinen.

Tontille tulee varata myös tila sähkömuuntamolle, joka integroidaan osaksi rakennusta.

Tontilla tulee varautua viivyttämään hulevesiä ja kansipihalle tulee toteuttaa hulevesiä viivyttäviä viherrakenteita ja Vuorikadun ja Käsityökadun varsille on istutettava vähintään kolme puuta. Tontille saa toteuttaa myös viherkattoja. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma.

Polkupyöräpysäköinti ja autopaikoitus toteutuu seuraavasti:

<b>Polkupyöräpysäköinti:</b>	<b>Autopaikoitus:</b>
Vaatus asuintilat:	Vaatus asuintilat:
1 pp / 40 k-m <sup>2</sup> = 190 pp	1 ap / 2 as = 70 ap
Vaatus toimisto-/liiketilat:	Vaatus toimisto-/liiketilat:
1 pp / 100 k-m <sup>2</sup> = 2 pp	1 pp / 250 k-m <sup>2</sup> = 1 ap
<b>Yhteensä = 197 pp</b>	<b>Yhteensä = 71 ap</b>
Pyöräpaikkojen toteutuma:	(pyöräpysäköinnin kevennyksen mukaisen vähennyksen, 15 %, perusteella 61 ap)
Kellarissa 160 pp, pihakannella 38 pp	
<b>Yhteensä 198 pp, joista 160 katettu</b>	<b>Autopaikkojen toteutuma:</b>
	Kellarissa 43 ap
	Loput autopaikoista (18 ap) lunastettu pysäköintilaitoksesta

#### 6.1.4 Luonnosvaiheen vaihtoehtojen vaikutukset

##### Rakennuksen säilyttäminen ja peruskorjaus:

Rakennuksen säilyttämistä ja peruskorjausta ei ole aiemmin esitetyllä tavalla päädytty tutkimaan käytettävyysselvitystä tarkemmin.

Nykyiseen käyttöön tehtävän peruskorjauksen yhteydessä rakennuksen massoittelu säilyisi ennallaan, mutta rakennuksesta ei säilyisi juuri muuta kuin perustukset ja kantava runko. Kaikki muut rakenteet ja tekniikka jouduttaisiin uusimaan peruskorjauksen yhteydessä. Peruskorjauksen yhteydessä rakennukseen jäisi mahdollisesti sisäilmariskejä aiheuttavia rakenteita, joita ei kohtuullisella työllä saataisi poistettua. Nykyisiä julkisivupintoja ei voida sellaisenaan säilyttää. Korjauksessa jouduttaisiin myös todennäköisesti jättämään rakenteisiin joitain riskirakenteita.

Rakennuksen korjaamisen ja asuinrakennukseksi muuttamisen seurauksena rakennuksesta säilyisivät perustukset, osin kellarikerroksen rakenteet sekä kantava runko. Kaikki muut rakenteet



sekä tekniikka jouduttaisiin uusimaan kokonaisuudessaan. Rakennuksen julkisivujen ilme muuttuisi paljon. Lisäksi rakenteisiin voitaisiin joutua jättämään joitain sisäilmariskejä, joita ei kohtuullisella työllä saataisi poistettua rakenteista.

Rakennuksen peruskorjaus nykyiseen tai muuhun toimistokäyttöön tuottaisi uutta toimistotilaa ruutukaavakeskustan alueelle. Rakennuksen peruskorjaus asuinkäyttöön lisäisi asuntojen määrää ruutukaavakeskustassa. Peruskorjauksen yhteydessä toteutettavat tilat eivät selvityksen perusteella todennäköisesti olisi yhtä terveellisyyden ja turvallisuuden vaatimuksia täyttäviä kuin uudisrakentaminen (mahdolliset riskirakenteet ja sisäilmaongelmat, esteettömyys).

Rakennuksen purkaminen ja uuden asuinrakennuksen rakentaminen:

Uudisrakentamisesta aiheutuvat keskeiset myönteiset tai kielteiset vaikutukset esitetään arvioiden seuraavin symbolein:

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

Vaikutuksen kohde	+ / 0 / -	Sanallinen selitys
<b>KAUPUNKIRAKENNE</b>		
- liittyminen kaupunkirakentamiseen	++	liittyy olemassa olevaan / täydentää sitä
- olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	++	täydentää ympäröivää rakentamista
- yhdyskuntatekniikka (energia, vesi, jäte)	++	helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon
- virkistysalueet	+	pihalla leikki- ja oleskelualue, tukeutuu myös keskustan virkistysalueisiin
- kaavatalous	+++	nykytekniikan hyväksikäyttö, ratkaisujen tehokkuus
<b>YMPÄRISTÖ</b>		
- rakennettu ympäristö	++	rakentamisen sovittaminen ympäristöön, julkisivumateriaalit ja -väriyty, ruutukaavakeskustan kaupalliset ja julkiset palvelut lähellä
- häiriötekijät	-	liikennemäärä lisääntyy vähän, rakennusten sijoittuminen muuttuu osittain, näkymät muuttuvat osittain
- erityispiirteet	+	huomioi ja hyödyntää olemassa olevia rakenteita
<b>LIIKENNE</b>		
- liikenneverkko	0	säilyy ennallaan
- ajoneuvoliikenne	0	pysäköintiajoliikenne pääkadulta
- jalankulku ja pyöräily	+	ympäristö voi parantua, hyvät ja riittävät pyöräpysäköintitilat
- huoltoliikenne	-	tarve saattaa hieman kasvaa
- liikenneturvallisuus	0	
- pysäköinti	0	pysäköintipaikkoja tarvitaan enemmän, pysäköinti järjestettävissä tontilla

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

Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan, lähiympäristöön sekä kulttuuri- ja esihistoriaan

Tontin uudisrakentamisen yhteydessä oleva rakennus poistuu katukuvasta, ja samalla poistuvat myös siihen mahdollisesti liittyvät arvot. Rakennuksen taustaa, suunnittelua ja rakentamista, alkuperäistä ulkomuotoa ja ilmettä, siihen tehtyjä muutoksia sekä nykytilannetta ja säilyneisyyttä on kuvattu ja dokumentoitu laadittuun Rakennushistorialliseen selvitykseen (selostuksen liite 4).

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

Rakennuksen purkaminen kokonaan mahdollistaisi nykyistä tehokkaamman ja asumiskäyttöön paremmin sopivan tontin kokonaisratkaisun. Keskustan palvelut ja liikenteen solmukohtien läheisyys vahvistavat sijainnin houkuttelevuutta. Uudisrakentamisessa on mahdollista saavuttaa esteettömyys sekä toteuttaa riittävät ja viihtyisät ulkoalueet. Pysäköinti on mahdollista toteuttaa autohallipysäköintinä. Uudisrakennusvaihtoehdossa nykyiset rakenteelliset riskit poistuisivat. Asumisen sijoittaminen keskustaan lisää keskustan elinvoimaisuutta ja palvelujen kysyntää. Rakennusteknisesti, toiminnallisesti, käytettävyyden ja kustannusten kannalta uudisrakennus olisi vaihtoehdoista riskittömin, taloudellisin ja toimivin.

Uudisrakentamisen julkisivumateriaaleilla ja -väriyksellä on mahdollista luoda nykyisen jokseenkin tumman massan sijasta valoisampi ja vaaleampi kokonaisuus, joka elävöittäisi paremmin katukuvaa ja voisi muodostaa miellyttävämmän näkymän naapurustoon. Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisujen ja merkintöjen lisäksi kiinnittämällä huomiota alueelle tulevaan rakentamiseen ja sen toteutuksen suunnittelun tasoon. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan kaupunkikuvatyöryhmien, rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä.

Rakentamisella ei ole vaikutuksia kulttuuriin ja esihistoriaan. Alue on jo nykyisin rakennettua kaupunkiympäristöä.

Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentamiskaava on ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, koska se tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta.

Suunnittelualue on rakennettua aluetta ja luonnonympäristön osuus on hyvin pieni. Hankkeella ei ole vaikutuksia luontoon. Asemakaavassa on osoitettu istutettavaa aluetta tontin länsireunaan, joten uudet istutukset on mahdollista toteuttaa maanvaraisina. Lisäksi täydennysrakentaminen parantaa sisäpihan käyttömahdollisuuksia ja mahdollistaa sen viher- ja virkistysrakentamisen.

Kasvillisuudella on monia myönteisiä vaikutuksia kuten mm. ilman viilennys, huoneistojen jäähdytystarpeen vähennys, viihtyisyyden parantaminen ja se toimii myös monien eliöiden elinympäristönä. Keskustassa viherrakenne koostuu pienialaisista osista, joten kaikella säilyvällä ja istutettavalla kasvistolla on suuri merkitys keskustan viherrakenteen jatkuvuuteen. Rakennusta purettaessa myös tontin puu- ja pensasistutukset poistuisivat ja purkaminen vaarantaisi tontin eteläpuolella olevan kiinteistön lähimpien pihapuiden säilymisen. Keskusseudakuntataloa ei kuitenkaan ole osoitettu voimassa olevissa asema-, yleis- tai maakuntakaavoissa suojeltavaksi tai suojeltu muutoin, joten tällä asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta rakennuksen ja tontin viherrakenteiden purkamisen mahdollisuuteen.

Pinnoitettujen alueiden osuus pienenee vain hiukan ja siten myös alueelta tulevien hulevesien määrä pysyy pääosin ennallaan.

#### Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Hanke vaikuttaa paikallisesti kaupunkikeskustan liikennettä lisäävästi. Autoliikenteen lisäksi kaavaehdotuksen uuden maankäytön myötä alueen jalankulkija- ja pyöräilijämäärät kasvavat sekä huoltoajon tarve kasvaa. Ajoyhteydet autohalliin järjestetään Vuorikadun puolelta. Tontille järjestetään riittävät ja hyvät polkupyöräpysäköintitilat. Suunnittelualue on erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Suunnittelualue kuuluu keskustan ruutukaava-alueeseen, ja katuja vasten oleviin julkisivuihin kohdistuu normaalia keskustan katuliikennemelua erityisesti Suokadun ja Vuorikadun puolelta. Meluvaikutukset ovat kuitenkin vähäisiä. Kaavan ehdotusvaiheessa laaditaan meluselvitys, jonka pohjalta kaavaan asetetaan tarvittavat melumääräykset. Suunnittelualueen liikenteen päästöt ovat keskustan ruutukaava-alueen päästöjen tasoa. Rakennusaikaiset häiriöt ympäristöön ovat väistämättömiä mutta suhteellisen lyhytaikaisia.

Kaavamuutos mahdollistaa hyväksytyjen kaupungin pysäköintinormien soveltamisen kaavamuutoksessa. Mitoitusnormin ohella huomioidaan kuitenkin seurakuntien aiemmin sopimuksella lunastamat kaupungin autopaidat.

#### Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Täydennysasuinrakentamisella on vaikutusta keskustan elinvoimaisuuteen, palvelujen säilymiseen ja kehittymiseen. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat asuintilat lisäävät keskustan palvelujen kysyntää. Seurakunnat pystyvät jatkossa järjestämään toimintonsa sijoituksen aiempaa vaivammin. Yksityiset toimijat saavat rakentamisesta katetta ja kaupunki maankäyttösopimuksen myötä tuloja.

Hankkeella on rakentamisaikana positiiviset vaikutukset työllisyyteen, talouteen ja kaupungin verotuloihin. Yksityiset toimijat saavat rakentamisesta katetta ja kaupunki maankäyttösopimuksen myötä tuloja. Kaupunki saa alueen rakentamisen jälkeen kiinteistövero.

#### Sosiaaliset vaikutukset

Kaupunkikerrostaloasuminen keskustakorttelissa ei merkittävästi muuta ympäristön sosiaalisia olosuhteita. Seurakuntien toimintojen sijoittuminen muualle kaupunkialueelle paitsi hajauttaa mutta myös tehostaa niiden toimintaa tilantarpeen ollessa nykyisellään aiempaa pienempi.

Uusi rakentaminen lisää asukasmäärää alueella. Uudisrakentaminen muuttaa jonkin verran lähiympäristöä suhteessa naapurikiinteistöihin, tosin rakennuksen massoittelu noudattaa olevan rakennuksen korkeutta. Uudisrakentamisen julkisivumateriaaleilla ja -väriyksellä on mahdollista luoda nykyisen jokseenkin tumman massan sijasta valoisampi ja vaaleampi kokonaisuus, joka elävöittäisi paremmin katukuvaa ja muodostaisi miellyttävämmän näkymän naapurustoon.

Alue tukeutuu olemassa oleviin ydinkeskustan kaupallisiin, terveys-, kulttuuri- ym. palveluihin. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat asuintilat lisäävät osaltaan keskustan palvelujen kysyntää ja vahvistavat näin ollen niiden säilymistä. Uusi monipuolinen asuntotuotanto lisää kaikenikäisen

väestön mahdollisuuksia asumiseen ydinkeskustassa palvelujen ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Hankkeella ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä.

Liikenteellisesti alue on helposti saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Liikennemäärän lisääminen on maltillista. Kaavaratkaisun vaikutus alueen viihtyisyyteen (melu, saasteet, ympäristövaikutukset) ei aiheuta heikennystä nykytilanteeseen nähden.

Vaikutukset eri ikäryhmiin, lapsivaikutukset

Suunnittelualueelle sijoittuu uutta kaikenikäisille tarkoitettua asuinrakentamista ja mahdollisesti myös hoivapalveluja. Mahdollisten hoivapalvelujen toteutuessa se edesauttaa ja palvelee myös vanhusväestön ja muiden hoivapalveluita tarvitsevien ryhmien sijoittumista alueelle lähelle muiden keskusta-alueen palveluita.

Alueelle voidaan toteuttaa myös lapsiperheille soveltuvia asuntoja. Lapsivaikutusten arvioinnin lähtökohtana on nykyinen tilanne, johon tulevan maakäytön ratkaisua arvioidaan ja verrataan. Hankkeesta aiheutuvat keskeiset myönteiset tai kielteiset lapsivaikutukset on esitetty arvioiden seuraavin symbolein:

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

Vaikutuksen kohde	+ / 0 / -	Sanallinen selitys
<b>ELINOLOSUHTEET</b>		
ympäristön muuttuminen	++	mahdollisuus turvalliseen ja terveelliseen uudisrakentamiseen, alue siistyy ja muuttuu viihtyisämmäksi, pihalle muodostuu leikki- ja oleskelualue, palvelut lähellä
virkestysalueet	+	leikki- ja oleskelualue pihalla, kaupungin puistoalueet läheisyydessä
<b>YMPÄRISTÖ</b>		
rakennettu ympäristö	+	saadaan uusia asuntoja palvelujen lähelle
häiriötekijät	-	liikennemäärä hieman kasvaa
erityispiirteet	0	
ympäristön vaaratekijät	0	
asunnot	++	alueelle voi rakentaa uusia asuntoja kaiken ikäisille, myös lapsiperheille
palvelut	++	keskustan palvelutarjonta lähellä
työpaikat	+	työpaikat lisääntyvät rakentamisen yhteydessä
<b>TURVALLISUUS</b>		
jalankulku ja pyöräily	+	säilyy ennallaan, hyvät ja riittävät pyörien säilytyspaikat
päästöt	-	kasvaa hieman liikenteen lisääntyessä
erityisvaaratekijät	0	



vahingot	0	
terveys	+	uudisrakentaminen tuottaa terveellistä ja turvallista ympäristöä, ei merkittäviä melu- eikä ilmansaastevaikutusta
päihteiden käyttö	0	
<b>SOSIAALISET VAIKUTUKSET</b>		
yhdenvertaisuus	0	
ystävyyssuhteet	+	luo mahdollisuuksia uusille ystävyyssuhteille uusien asukkaiden myötä
itsenäistyminen ja kasvaminen vastuullisuuteen	+	yhteinen piha-alue, mahdollisuus ystävyyssuhteisiin keskusta-alueella
kielelliset vaikutukset	0	
oikeudet	0	
osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet	+	yhteistyön mahdollisuudet lisääntyvät
monikulttuurisuus	+	muutos voi mahdollistaa
<b>HENKINEN KEHITYS</b>		
hyvinvointi	+	terveellinen ja turvallinen uusi rakennus
mielenterveys	+	monipuolisten palvelujen läheisyys, harrastusmahdollisuudet
ruumiillinen ja henkinen koskemattomuus	0	
sukupuoli	0	
lapsen oikeuksien toteutuminen	+	mahdollisuus leikkiin piha-alueella, päiväkodit ja koulut suhteellisen lähellä
perhesuhteisiin	0	
uskonnollisen taustan huomiointi	0	
yksilöllisten taipumusten huomiointi	+	erilaiset keskustapalvelut, tapahtumat ja harrastusmahdollisuudet lähietäisyydellä
kehitys- ja liikuntavammaiset	+	esteettömyyden huomioiminen, uusia hissillisiä kerrostaloja, terveyspalveluja lähellä
<b>TALOUS</b>		
perheen talous	0	

## 6.2 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

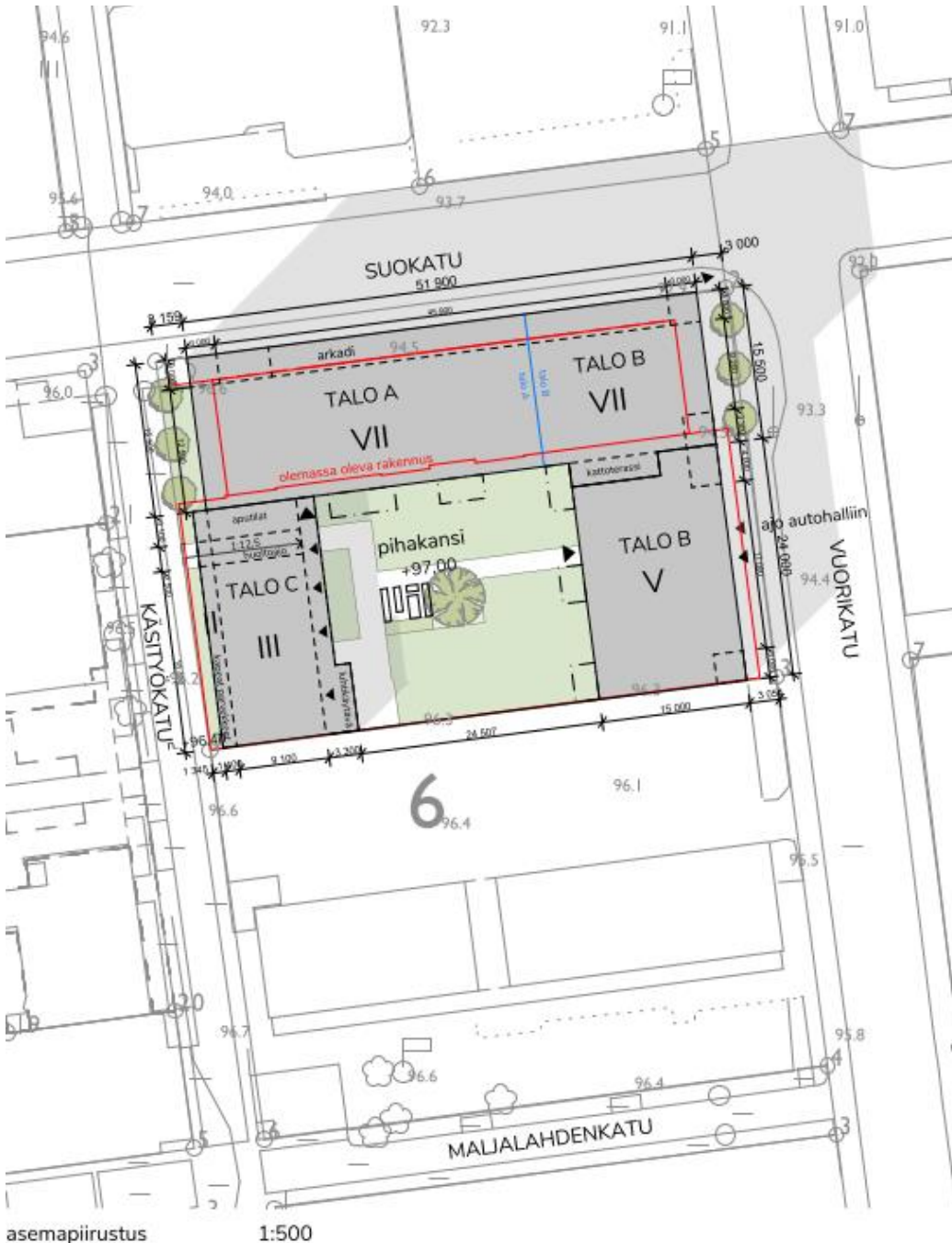
Asemakaavan muutosratkaisussa huomioitiin kaavatyoöhön tehdyt selvitykset ja luonnosvaiheissa saadut lausunnot, mielipiteet sekä sidosryhmien kommentit. Koska nykyisen rakennuksen korjaaminen vaatisi rakenteiden uusimista merkittävässä määrin ja käyttötarkoituksen muuttuessa myös merkittäviin julkisivumuutoksiin, ei rakennuksen säilyttävää vaihtoehtoa katsottu järkeväksi tutkia.

Kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 26.6.2024 § 114 ollut asemakaavan muutosehdotuksen ratkaisu noudatteli suurilta osin 2. luonnosvaiheen kaavaluonnoksen ratkaisua huomioiden kuitenkin vaadittavat istutukset sekä kaupungin tavoitteen liiketilojen sijoittamisesta katutasoon keskusta-alueella. Kaupunkirakennelautakunta päätti palauttaa kaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi. Uutta kaavaehdotusta on kehitetty kaupunkirakennelautakunnan kokouksessaan esittämien kommenttien perusteella.

6.2.1 Ehdotusvaiheen suunnitelmat

Alueen suunnittelu on hieman tarkentunut 2. luonnosvaiheesta. Ehdotusvaiheen havainneai-  
neisto on tämän selostuksen liitteenä 3.

Ehdotusvaiheen suunnitelmat on laatinut UKI Arkkitehdit Oy. Ehdotusvaiheen 1. suunnitelma  
on kehittämä 2. luonnosvaiheen suunnitelmasta. Perusajatuksena suunnitelmassa on katutilaa  
rajaavat erikorkuiset rakennusmassat Suokadun, Vuorikadun ja Käsiyökadun varrella. Tontin  
yhteiset pysäköintitilat sijaitsevat pihakannen alla kellarikerroksessa ja niihin ajo tapahtuu Vuorikadun  
puolelta. Kuopion evankelis-luterilainen seurakuntayhtymä on lunastanut kiinteistölle  
toriparkista pysäköintipaikkoja, jotka voidaan myös jatkossa laskea tontin laskennallisiin velvoit-  
tepaikkoihin kuuluviksi.



Kuva 43. Ehdotusvaiheen 1. suunnitelman asemapiirustus. Punaisella viivalla nykyisen rakennuksen ulkorajat.

Ehdotusvaiheen 1. suunnitelma noudattelee suurilta osin 2. luonnosvaiheen suunnitelmia. Suokadun varrelle on suunniteltu vaaleasta tiilestä rakennettava seitsemän kerroksinen rakennus, jossa on Suokadun jalkakäytävää täydentävä yleiseen käyttöön tarkoitettu 3 metriä leveä käveltävä arkadi sekä Suokadun puolella liiketila. Poistumisteitä koskevien rakennusmääräysten mukaan kellaritiloista on oltava suora ulospääsy vähintään kahteen eri suuntaan ja tässä tapauksessa Vuorikadun lisäksi järkevin vaihtoehto on Suokadulle. Edellä mainitusta johtuen ja alueen korkeuserojen vuoksi arkadi on tehtävä kahteen tasoon siten, että Käsityökadun puoleisessa päässä on portaat. Rakennuksen ja Käsityökadun väliin arkadilinjan eteläpuolelle jäisi kolme metriä leveä viheralue, jolle istutettaisiin kolme puuta. Myös Vuorikadun puolelle on ajateltu istutettavaksi kolme puuta.

Vuorikadun puoleinen rakennusmassa olisi keltaisesta tiilestä rakennettu viisikerroksinen asuinrakennus. Kellarikerrokseen johtava ajoluiska olisi rakennuksen keskivaiheilla.

Käsityökadun varren ruskeasta tiilestä rakennettavassa asuinrakennuksessa on kolme kerrosta, joista kolmas kerros on sisäänvedetty kolmen metrin päähän Käsityökadusta. Rakennuksen ja Käsityökadun väliin on ajateltu jäävän noin metrin levyinen viheralue.

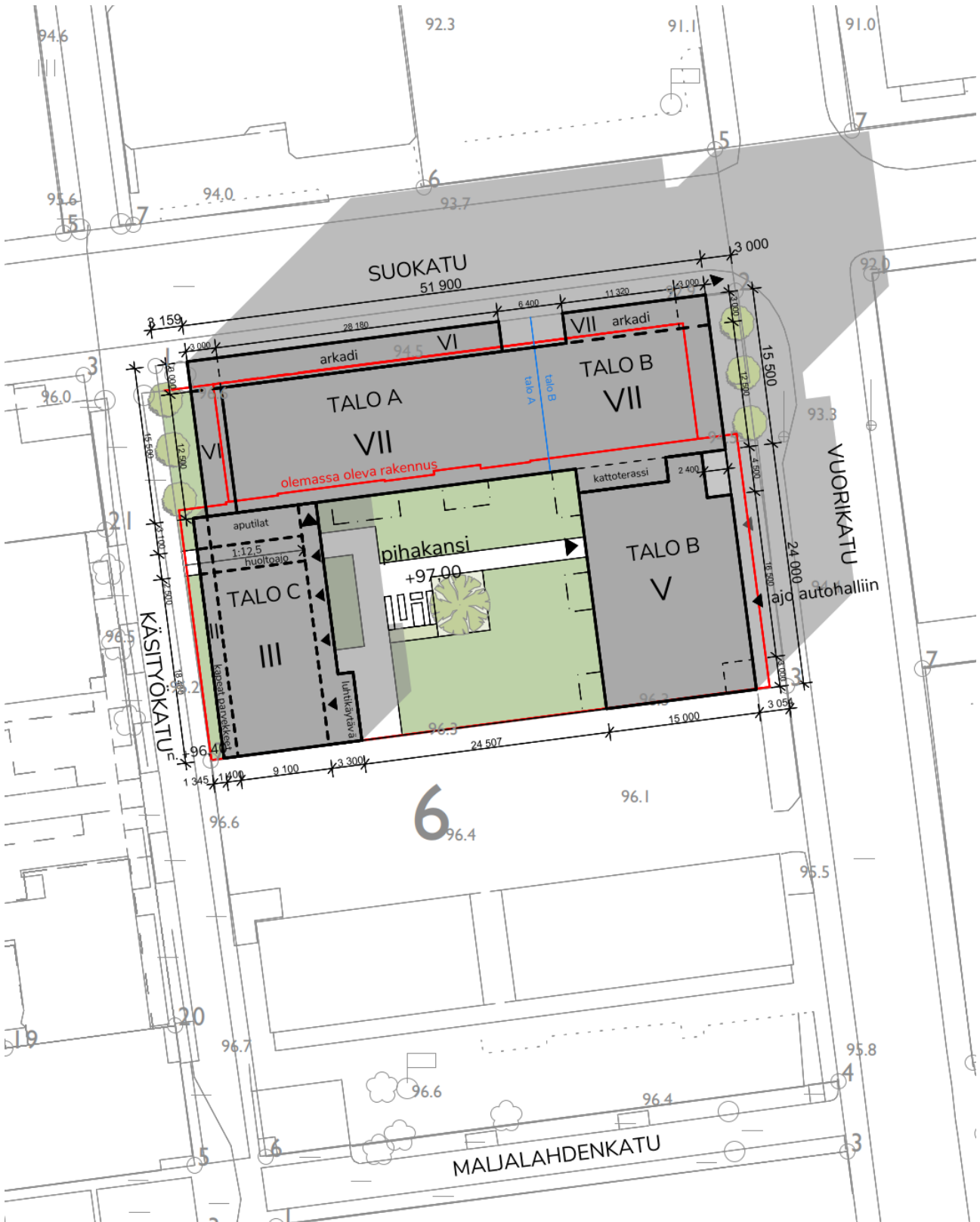


Kuva 44. 1. kaavaehdotuksen havainnekuvien näkymät Vuorikadulta sekä Suokadun ja Vuorikadun kulmasta. Kuva: UKI Arkkitehdit.



Kuva 45. 1. kaavaehdotuksen havainnekuvien näkymät Käsityökadulta sekä Vuorikatu 36:n kiinteistöltä. Kuva: UKI Arkkitehdit.

Valmisteluun palauttamisen vuoksi tehdyssä ehdotusvaiheen 2. suunnitelmassa Suokadun puolelle suunnitellun seitsemän kerroksisen rakennusmassan ylin kerros on sisäänvedetty Käsitökadun puolella ja osittain Suokadun puolella. Lisäksi rakennusmassojen liitoskohdissa olevat parveketornit on korvattu sisäänvedoilla ja Suokadun puolen arkadia on korotettu länsiosasta.



Kuva 46. Ehdotusvaiheen 2. suunnitelman asemapiirustus. Punaisella viivalla nykyisen rakennuksen ulkorajat.





Kuva 47. 2. kaavaehdotuksen viitteellinen havainnekuva Suokadun ja Vuorikadun risteyksestä. Kuva: UKI Arkkitehdit.



Kuva 48. 2. kaavaehdotuksen viitteellinen havainnekuva Suokadun ja Käsityökadun risteyksestä. Kuva: UKI Arkkitehdit.



Kuva 49.



Kuva 50. 2. kaavaehdotuksen viitteellinen havainnekuva Vuorikadulta. Kuva: UKI Arkkitehdit.



Kuva 51. 2. kaavaehdotuksen viitteellinen havainnekuva Käsityökadulta. Kuva: UKI Arkkitehdit.



Kuva 52. 2. kaavaehdotuksen viitteellinen havainnekuva Vuorikatu 36:n kiinteistöltä. Kuva: UKI Arkkitehdit



## 7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 7.1 Kaavamuutoksen rakenne

Kaava-alueen rakenne noudattaa maakuntakaavan ja keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan rakennetta ja tavoitteita.

Asemakaavan muutoksella alue kaavoitetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi, jonka asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle (ALP-1). Lisäksi tontille on sijoitettava katutasoon Suokadun puolelle liike- tai toimistotilaa vähintään 300 k-m<sup>2</sup> ja taloteknisten ratkaisuiden tulee mahdollistaa ravintolakäyttö.

Tontille on mahdollista rakentaa maanalaisia väestönsuoja- ja pysäköintitiloja (ma-vp) ja velvoiteautopaikkoja saa sijoittaa myös autopaikkojen korttelialueille (LPA) tai muille pysäköintiin varattaville alueille.

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen varrella.

#### 7.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 2 290 m<sup>2</sup>. Maanalaisia pysäköinti-, väestönsuoja-, varasto- ja teknisiä tiloja saa rakentaa Käsityökadun, Suokadun ja Vuorikadun puoleisista tonttirajoista 3 m sisemmäksi tonttia.

Rakennusoikeus on merkitty kaavakarttaan tonttikohteisena kerrosalana ja sitä on 7 650 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 300 k-m<sup>2</sup> tulee olla Suokadun puolelle katutasoon toteutettavaa liike- tai toimistotilaa. Lisäksi tontille tulee varata rakennukseen integroitu vähintään 16 m<sup>2</sup> tila sähkömuuntamolle. Kellarikerroksessa olevista tai muista maanalaisista tiloista lasketaan kerrosalaan vain toteutettavat liike- tai toimistotilat. Rakennusoikeus vastaa tehokkuuslukuja  $e=3.34$ . Tehokkuusluku noudattelee ruutukaavakeskustassa tehtyjen viimeaikaisten kaavamuutosten tehokkuuslukuja. Jokaisella tontilla rakennusoikeus kuitenkin harkitaan perustuen tontin olosuhteisiin ja ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

<b>Kaava</b>	<b>Tehokkuusluku e</b>
Sampotalo / 4-16-6	$e=3.69$
Puijonkatu 22 / 4-4-5 ja 6	$e=3.74$
Rengastalo / 4-13-7	$e=3.72$
Tullinkulma / 4-10-7...9	$e=3.81$
Hapelähteenkatu-Myllykatu / 3-15-4 ja 6, 3-16-3, 3-23-2	$e=3.19$

Pysäköintiin liittyen alueen auto- ja polkupyöräpaikkanormit ovat keskustan pysäköinnin yleissuunnitelman mukaisia:

- 1 autopaikka 2 asuntoa kohti (1 ap/2 as)
- 1 autopaikka 100 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1 ap/100 Km<sup>2</sup>)
- 1 autopaikka 180 palveluasumistilojen kerrosneliometriä kohti (1 ap/180 Pm<sup>2</sup>)
- 1 pyöräpaikka 30 asuntokerrosalaneliometriä kohti (1 pp/30 Am<sup>2</sup>)
- 1 pyöräpaikka 50 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1 pp/50 Km<sup>2</sup>)
- 1 pyöräpaikka 1 palveluasuntoa kohti (1 pp/ 1 Pas)
- 75 prosenttia tonttia varten vaadittavista asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

Tonttia varten vaadittavia autopaikkoja saa sijoittaa myös autopaikkojen korttelialueille (LPA) tai muille pysäköintiin varattaville alueille. Tällä huomioidaan kiinteistön jo lunastamat ja maksamat autopaikat kaupungin pysäköintilaitoksessa.



Joustona pysäköintinormiin asuntojen ja toimitilarakennusten autopaikoista saa yhteensä enintään 10 % vähennyksen, mikäli kiinteistössä toteutetaan kävely- ja pyöräilyolosuhteita edistäviä toimenpiteitä. Vuorottaiskäytössä olevista autopaikoista saa enintään 15 % vähennyksen yhtä nimeämätöntä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 50 % kaikista autopaikoista. Joista yleiseen pysäköintilaitokseen osoitettua autopaikkaa kohti saa yhden paikan vähennyksen, yhteensä kuitenkin enintään 20 % autopaikkainormin mukaisesta kokonaismäärästä. Mikäli kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää enintään 4 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 15 % autopaikkainormin mukaisesta kokonaismäärästä. Enimmäisvähennys normin mukaisista autopaikoista on kuitenkin yhteensä enintään 30 %.

Polkupyöräpysäköinti ja autopaikoitus toteutuu seuraavasti:

#### **Polkupyöräpysäköinti:**

Vaatus asuintilat:

1 pp / 30 k-m<sup>2</sup> = 244 pp

Vaatus toimisto-/liiketilat:

1 pp / 50 k-m<sup>2</sup> = 7 pp

Yhteensä = 251 pp

Pyöräpaikkojen toteuma:

Kellarissa 189 pp, pihakannella 62 pp

Yhteensä 251 pp, joista 189 katettu

#### **Autopaikoitus:**

Vaatus asuintilat:

1 ap / 2 as = 67 ap

Vaatus toimisto-/liiketilat:

1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> = 4 ap

Yhteensä = 71 ap

(pyöräpysäköinnin kevennyksen mukaisen vähennyksen, 10 %, perusteella 64 ap)

Autopaikkojen toteuma:

Kellarissa 39 ap

Loput (25 ap) lunastettu pysäköintilaitoksesta

### 7.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu keskustan palveluihin ja asukasmäärän lisääntyessä myös tukee niiden toimintaedellytyksiä sekä koko keskustan elinvoimaisuutta. Asemakaavalla tontille mahdollistetaan palveluasunnot sekä edellytetään toteutettavaksi vähintään 300 k-m<sup>2</sup> liike- tai toimistotiloja, joissa myös ravintolatoiminta on mahdollista taloteknisten ratkaisuiden osalta.

### 7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kuopion keskuseseudakuntatalon kaava-alue sijaitsee näkyvällä paikalla ja on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Alueen rakennusten ja ympäristön toteutusta on pyritty ohjaamaan mahdollisimman korkeatasoisiksi ja ympäristöön sopiviksi jättäen paikalle kuitenkin muistuman nykyisestä rakennuksesta, kuitenkin kaupunkikuvallisesti hieman kevyempänä. Laadukasta kaupunkikuvaa ohjataan kaavamääräyksillä. Havainneaineisto kaavaehdotuksen mukaisesta rakentamisesta on liitteenä 3.

Kaavatyössä tavoitteena on ollut uusien asuntojen ja yritystoiminnan mahdollistaminen alueella. Kaavaratkaisussa on huomioitu myös keskustan rakentamista ohjaavat rännikatujen kehittämissuunnitelma ja korkean rakentamisen selvityksen perusteella tehdyt linjaukset. Asemakaavan muutoksella tontin rakennusoikeus kasvaa 3 200 k-m<sup>2</sup> ja maankäyttö tehostuu myös monipuolistamalla tontilla sallittuja toimintoja. Tehostuva maankäyttö ja alueen kasvava asuntomäärä lisää myös liikennettä sekä siitä aiheutuvaa melua ja ilmansaasteita.

Tontille on määrätty vähimmäismäärät toteutettavista auto- ja polkupyöräpaikoista. Autopaikoja voidaan sijoittaa tontin lisäksi tontin ulkopuolisille pysäköintiin varattaville alueille, joten kiinteistön jo lunastamat pysäköintipaikat toriparkista voidaan hyödyntää kiinteistön hyväksi myös jatkossa. Käyttöön otetaan myös nk. joustava pysäköintinormi, jolla kannustetaan tontin tulevia asukkaita ja toimijoita kevyen liikenteen sekä yhteiskäyttöisten autojen käyttöön. Joustavan pysäköintinormin perusteella tehtävä enimmäisvähennys autopaikkainormin mukaisista autopaikoista on korkeintaan 30 %. Lisäksi pyöräilyn houkuttelevuutta pyritään lisäämään myös määräämällä asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista vähintään 75 % sijoitettavaksi katettuun tilaan.

Viihtyvyyteen vaikuttava kaupunkivihreä on huomioitu kaavassa Käsityökadun varrelle jätettävällä 1–3 metriä leveällä istutettavalla alueella sekä määräyksellä vähintään kolmen puun istuttamisella tontin puolelle sekä Vuorikadun että Käsityökadun varsille.

### 7.3 Aluevaraukset

Kaava-alue sisältää asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueen, jonka asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle (ALP-1).

### 7.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

#### 7.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on selvitetty selostuksen kohdan ”6.1.4 Luonnosvaiheen vaihtoehtojen vaikutukset” taulukossa. Koska kaavaehdotus ei oleellisesti eroa 2. luonnosvaiheen kaavaluonnoksesta, kaavaehdotuksen vaikutusten rakennettuun ympäristöön voidaan arvioida olevan samat. Vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan on selostettu osaltaan myös selostuksen kohdassa ”7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen”.

Asemakaavan mukainen rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa, tiivistää kaupunkirakennetta sekä parantaa alueen elävyyttä ja toiminnallisuutta. Rakentaminen vaikuttaa maisemaan ja avautuviin näkymiin. Kaavassa annetuilla yleismääräyksillä alueesta pyritään muodostamaan arkkitehtonisesti korkealaatuinen ja kaupunkikuvallisesti miellyttävämpi erityisesti jalankulku-ympäristönä.

#### 7.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Koko kaava-alue on rakennettua ympäristöä, joten kaavalla ei ole vaikutuksia luontoon.

Kaava on valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden ja ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, koska se tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria.

Kaupunkivihreä on huomioitu kaavassa Käsityökadun varrelle jätettävällä 1–3 metriä leveällä istutettavalla alueella sekä määräyksellä vähintään kolmen puun istuttamisella tontin puolelle sekä Vuorikadun että Käsityökadun varsille.

Tontin kansipihalle tulee toteuttaa hulevesiä viivyttäviä viherrakenteita ja hulevesien (mukaanlukien kattovedet) käsittelysuunnitelma tulee sisältyä rakennuslupa-asiakirjoihin. Tontin rakennuksiin ja rakennelmiin on sallittu toteuttaa viherkattoja.

#### 7.4.3 Muut vaikutukset

##### Liikenne

Kaavassa on tehty ratkaisuja, joilla voi olla liikennemäärän kasvua hillitsevä vaikutus. Järjestämällä hyvät edellytykset kävelyille ja pyöräilylle ja joukkoliikenteelle tavoitellaan näiden liikennemuotojen kulkutapaosuuksien kasvua. Kaavassa ja sen pohjana olevissa suunnitelmissa kävelyä ja pyöräilyn edistämistä tuetaan mm. määrittämällä polkupyörän pysäköintipaikkojen vähimmäismäärät ja joustavalla pysäköintinormilla pyritään motivoimaan kiinteistöjä tekemään jalankulkua, pyöräilyä sekä joukkoliikennettä tukevia ratkaisuja. Lisäksi keskustan kasvava asukasmäärä tukee joukkoliikenteen kannattavuutta.

Autoliikennettä sujuvoittaa kellarikerrokseen johtavan ajoluiskan toteuttaminen nykyisestä poiketen vilkkaan Suokadun sijaan vähemmän liikennöidyn Vuorikadun puolelle.

Pysäköinti

Tontilla on tarkoitus soveltaa nk. joustavaa pysäköintinormia, jolla tavoitteena on edistää pysäköintipaikkojen tehokasta käyttöä sekä edistää joukkoliikenteen käyttöä sekä jalankulkua ja pyöräilyä. Joustava pysäköintinormi on keskustan pysäköinnin yleissuunnitelman mukainen. Pysäköintipaikkojen tehokasta käyttöä parantaa myös kiinteistöille toriparkista jo lunastettujen pysäköintipaikkojen hyväksyminen tarvittaessa ns. veloittepaikkoina.

**7.5 Ympäristön häiriötekijät**

Ympäristön häiriötekijöihin liittyviä seikkoja on selostettu aiemmin tämän kaavaselostuksen kohdissa ”6.1.4 Luonnosvaiheen vaihtoehtojen vaikutukset” ja ”7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen”. Koska kaavaehdotus ei oleellisesti eroa 2. luonnosvaiheen kaavaluonnoksesta, voidaan ympäristön häiriötekijöihin liittyvien seikkojen arvioida olevan samat.

Melu

Kaava-alueeseen kohdistuu liikennemelua tehdyn meluselvityksen (liite 12) mukaan seuraavalla tavalla:

Keskiäänitaso (dBA); päivä = klo 7-22, yö = klo 22-7						
	Suokatu	Vuorikatu 7 krs. osa	Vuorikatu 5 krs. osa	Vuorikatu eteläpääty	Käsityökatu 7 krs. osa	Käsityökatu 3 krs. osa
<b>Nykytilanne päivä</b>	62–68	59–66	59–62	50–56	56–62	47–57
<b>Nykytilanne yö</b>	54–60	50–58	50–53	41–47	48–55	41–49
<b>Ennuste 2035 päivä</b>	62–67	59–66	60–63	52–58	55–62	47–56
<b>Ennuste 2035 yö</b>	54–59	51–58	51–54	43–49	47–54	41–48

Kaavaehdotuksessa sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia asuintilojen melun keskiäänitason ohjearvoja eli päiväajan keskiäänitasot sisällä eivät saa ylittää 35 dB eivätkä yöajan keskiäänitasot 30 dB. Edellä mainitusta syystä kaavassa on määrätty, että rakennusalan sivun ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava Suokadun puolella vähintään 33 dB ja Vuorikadun puolella, Vuorikadun puoleisen rakennusalan eteläpäädyssä sekä osalla Käsityökadun puolta 30 dB.

Ilmanlaatu

Kaavalla on ympäristön liikennemääriä lisäävä vähäinen vaikutus, joten myös liikenteen päästöt kasvavat vähäisessä määrin.

Hule- ja tulvavedet

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) hallintasuunnitelma. Tontilla muodostuvia hulevesiä hallitaan kansipihalle toteutettavilla viivyttävillä rakenteilla, minkä lisäksi Käsityökadun puoleisella tontin reunalla oleva istutettava alue viivyttää ja imeyttää hulevesiä. Hulevedet johdetaan viivyttettynä kaupungin hulevesijärjestelmään.

Hulevesien imeyttäminen on ensisijainen hulevesien hallinnan toimenpide hulevesien synnyn ehkäisemisen jälkeen, koska se on tehokkain tapa vähentää muodostuneen huleveden kokonaisuutta. Imeytysmenetelmät vaikuttavat määrän lisäksi myös hulevesien laatuun hulevesien puhdistuessa suotautuessaan maakerrosten läpi. Tehokas imeyttäminen edellyttää maaperältä vähintään kohtalaista vedenläpäisevyyttä.

Huleveden viivytysmenetelmillä hidastetaan ja pidätetään hulevesivirtaamia. Viivytysmenetelmien tarkoituksena on varastoida menetelmään johdettava hulevesi tietyksi aikaa ja vapauttaa se vähitellen tulovirtaaman loppumisen jälkeen. Huleveden viivytysmenetelmillä voidaan hulevesien määrän ja virtaaman hallinnan lisäksi parantaa myös hulevesien laatua, kun kiintoaine ja siihen sitoutuneet epäpuhtaudet pääsevät laskeutumaan. Viivytysmenetelmillä pienennetään hulevesivirtaamia järjestelmän alapuolisilla purkureiteillä vähentäen näin tulvariskejä ja eroosiota.

## 7.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan muutosta koskevat merkinnot ja niitä koskevat määräykset on esitetty kaavakartalla. Kaavan yleiset määräykset on esitetty kaavakartalla ja alla. Osaa yleisistä määräyksistä on kuvattu tarkemmin selostuksessa *kursiivilla*.

### KAUPUNKIKUVA JA ARKKITEHTUURI:

Rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, mittasuhteiltaan sopusuhtaista ja ympäröivään rakentamiseen sopeutuvaa. Korttelialueen rakennukset tulee yhteensovitaa kaupunkikuvallisesti eheäksi kokonaisuudeksi.

*Tavoitteena on kehittää lähiympäristöä ja ympäristön laatua kohentava rakennuskokonaisuus.*

Rakennusmassojen tulee olla muodoiltaan selkeitä ja muodostaa tasapainoinen kokonaisuus. Rakennuksen massaa tulee jäsentää erikorkuisten rakennusosien mukaisesti kaavan havainneaineiston periaatetta noudattaen. Suokadun varrella rakennusmassaa tulee jäsentää vähintään 3 m syvällä ja 6 metriä leveällä sisäänvedolla. Vuorikadun varrella rakennusmassaa tulee jäsentää vähintään 2 m syvällä ja 4 m leveällä sisäänvedolla. Kaikki rakennuksen tilat, ilmanvaihtohuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikatton alapuolelle. Rakennusten parvekkeet tulee pääkatujen Suokatu ja Vuorikatu puolella sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen julkisivun taakse. Kaavan mukaisen suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle ei sallita parvekkeita tai terasseja katujen puoleisilla julkisivuilla.

*Parvekkeita koskevalla määräyksellä halutaan varmistaa ilmeeltään arvokas ruutukaavakeskustaan soveltuva kaupunkimainen rakennuskokonaisuus. Parvekkeiden aukotus tulee sopeuttaa julkisivujen ikkuna-aukotukseen siten, että yhtenäinen ja yksiaineinen julkisivuilme säilyy. Rakennusmassan sisäänvedoilla kevennetään rakennuksen kaupunkikuvallista ilmettä.*

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattua tiiltä. Materiaalin mahdollisesti vaativat liikuntasaumot tulee sovittaa julkisivuihin arkkitehtuurin keinoin. Rakennusten ilmeen tulee olla yksiaineinen. Rakennusten tulee muodostaa julkisivuväreiltään ja -materiaaleiltaan hallitusti vaihteleva ja arvokas lämpimänsävyinen kokonaisuus. Mustaa tai valkoista pääväriä ei sallita ja suuria kontrastieroja julkisivuissa tulee välttää. Julkisivukäsittelyn ja ikkuna-aukotuksen tulee olla ilmeeltään rauhallista. Rakennusten julkisivussa näkyvien kellarikerrosten osien tulee olla julkisivumateriaaleiltaan muuhun julkisivuun ja kävely-ympäristöön sopeutuvia.

Rakennusten yksityiskohtien tulee olla ilmeeltään siroja. Rakennusten yksityiskohdissa ei sallita leveitä pellityksiä tai massiivisia rakenteita. Julkisivuihin sijoittuvat tekniset laitteet tulee sijoittaa julkisivupinnan tasoon ja suunnitella rakennuksen arkkitehtuuriin sopivaksi. Julkisivun pinnasta ulos tulevia teknisiä laitteita ei sallita.

*Siroilla yksityiskohdilla tavoitellaan rakennuskokonaisuuteen mielenkiintoista pienipiirteistä mittakaavaa, joka lisää ympäristön elävyyttä kadulla kulkijan näkökulmasta. Parvekekaiteiden ja -lasitusten yksityiskohdat tulee suunnitella huolella.*

Asuinrakennuksiin saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi porrashuoneen 15 m<sup>2</sup>:n ylittävää tilaa, mikäli se lisää viihtyvyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.



*Määräyksellä on pyritty kannustamaan valoisien, avari- ja viihtyisien porrashuoneiden syntymiseen.*

Suokadun puolelle katutasoon tulee rakentaa arkadi. Arkadin tulee mahdollistaa jalankulku sekä olla ilmeeltään ilmava.

#### LIIKETILARAKENTAMINEN:

Tontille on sijoitettava katutasoon Suokadun puolelle liike- tai toimistotilaa vähintään 300 k-m<sup>2</sup>. Taloteknisten ratkaisuiden tulee mahdollistaa myös tilojen käyttö ravintolatoimintaan.

#### TALOTEKNIikka:

Tontille tulee varata vähintään 16 m<sup>2</sup> tila sähkömuuntamolle. Muuntamotila tulee integroida osaksi rakennusta ja siitä tulee olla suora yhteys kadulle.

Tontille tulee toteuttaa kiinteistökohtainen paineenkorotusasema ja jätevedenpumpausasema.

#### HULEVEDET:

Kansipihalle tulee toteuttaa hulevesiä viivyttäviä viherrakenteita. Tontille saa toteuttaa viherkattoja. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaanlukien kattovedet) käsittelysuunnitelma.

#### ISTUTUKSET:

Tontille on istutettava sekä Vuorikadun että Käsityökadun varrelle molemmille vähintään kolme puuta.

*Määräyksellä kevennetään hankkeen vaikutusta kaupunkikuvaan.*

### 7.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei tule muutoksia nimistöön.

### 7.8 Kaavatalous

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

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

## 8 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Kuopiossa 19.9.2024

Annika Korhonen  
asemakaavapäällikkö

Timo Könönen  
kaavoitusinsinööri