

## Asemakaavan muutosehdotus / Kuopion keskusseudakuntatalo, Multimäki

Kaupunkirakennelautakunta 02.10.2024 § 172  
672/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:  
kaavoitusinsinööri Timo Könönen, puh. 044 718 5415  
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

### Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

1. Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.
2. Mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät asemakaavan muutosehdotuksen.

### Päätös

Merkitään, että asemakaavapäällikkö Annika Korhonen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alussa.

Merkitään, että puheenjohtaja Sakari Pääkkö ja jäsen Eero Wetzell poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. Kokouksen puheenjohtajana tämän asian osalta toimi varapuheenjohtaja Tapio Tolppanen.

Merkitään, että ympäristöjohtaja Tanja Ahonen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

#### Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella tutkitaan kiinteistön 297-4-6-1 käyttötarkoituksen muutosta ja uudisrakentamismahdollisuuksia. Ehdotusvaiheen aineisto oli ensimmäisen kerran kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 26.6, jolloin kaupunkirakennelautakunta palautti aineiston takaisin valmisteltavaksi kaupunkikuvan kehittämiseksi sekä ylimmän kerroksen sisäänvedon mahdollistamiseksi. Tämän jälkeen ehdotusaineistoa on kehitetty kaupunkikuvan osalta ja siinä on esitetty mm. ylimmän kerroksen sisäänvetoa, korkeampaa arkadia ja julkisivujen selkeämpää jäsentelyä. Muilta osin kaavaratkaisu on 1. ehdotusvaiheen mukainen. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

### Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Multimäen kaupunginosassa Kuopion ruutukaavakeskustasta. Suunnittelualue käsittää tontin 297-4-6-1 rajautuen lännessä Käsityökatuun, pohjoisessa Suokatuun, idässä Vuorikatuun ja etelässä kiinteistöön 297-4-6-5 (osoite Vuorikatu 36).

### Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille maanomistajan Kuopion evankelis-luterilaisen seurakuntayhtymän hakemuksesta 12.12.2018. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2018–2024 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

Asemakaavan muutoksen 1. luonnosaineisto sisälsi kaksi uudisrakentamisen toteutusvaihtoehtoa sekä käytettävyysselvitykseen perustuvan rakennuksen peruskorjausvaihtoehdon. 1. luonnosaineistosta saatujen palautteiden ja lausuntojen perusteella suunnitelmia tarkennettiin ja laadittiin nähtävillä asetettavaksi 2. luonnosaineisto, jota laadittaessa on sovitettu yhteen mm. alueen ympäristöön ja kaupunkikuvaan liittyviä reunaehtoja hankkeen teknis-taloudelliseen toteutettavuuteen.

#### Kaavoitustilanne

Alue on sekä maakuntakaavassa että Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta. Asemakaavassa alue on yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialuetta.

#### Nykyinen tilanne

Suunnittelualueella sijaitsee 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 keskusseurakuntataloksi vuonna 1981, ja sen toteutunut kerrosala on 4 889 k-m<sup>2</sup>.

#### Maanomistus

Suunnittelualue on Kuopion evankelis-luterilaisen seurakuntayhtymän omistuksessa.

#### Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella suunnittelualue kaavoitetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumISRakennusten korttelialueeksi.

Tontille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 7 800 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 300 k-m<sup>2</sup> on oltava Suokadun puolelle katutasoon sijoitettavaa liike- tai toimistotilaa. Rakennusalat sijoittuvat tontin Käsityökadun, Suokadun ja Vuorikadun puoleisille reunoille. Suokadun puolella suurin sallittu kerrosluku on seitsemän, jonka lisäksi ½ rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Vuorikadun puolella suurin sallittu kerrosluku on viisi. Käsityökadun puoleisella rakennusalalla suurin sallittu kerrosluku on kolme, josta kolmas kerros tulee olla sisäänvedetty vähintään kolme metriä Käsityökaduntontin rajasta.

Auto- ja polkupyöräpaikkavaatimukset ovat seuraavat:

- asuminen 1 autopaikka 2 asuntoa kohden ja 1 polkupyöräpaikka 30 k-m<sup>2</sup> kohden
- palveluasuminen 1 autopaikka 180 k-m<sup>2</sup> kohden ja 1 polkupyöräpaikka 1 asuntoa kohden
- liike-, toimisto- ja niihin verrattavat tilat 1 autopaikka 100 k-m<sup>2</sup> kohden ja 1 polkupyöräpaikka 50 k-m<sup>2</sup> kohden.

Autopaikkoja saa sijoittaa myös LPA-korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille. Asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista vähintään 75 % tulee sijoittaa katettuun tilaan. Lisäksi yleisissä määräyksissä on keskustan pysäköintisuunnitelman mukaisia määräyksiä joustavasta pysäköintinormista.

Rakentamisen laatua ja kaupunkikuvaa ohjataan mm. kaavan yleismääräyksillä.

Asemakaavan yhteydessä laadittu rakennusten luonnossuunnitelma on sovitettu Kuopion kaupunkimalliin: <https://kuopio.kunta3d.fi/Map.html?project=186>

## Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 12.12.2018. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävilläolon yhteydessä 17.12.2018.–25.1.2019. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 10.1.2019.

1. Luonnosvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 26.1.2022. Aineisto on ollut nähtävillä 2.2.–4.3.2022 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 10.2.2022. Luonnosaineistoa on esitelty yleisötilaisuudessa 10.2.2022. 1.luonnosaineistosta on saatu kaksi lausuntoa ja useita mielipiteitä.

2. Luonnosaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 31.5.2023. Aineisto on ollut nähtävillä 7.6.–7.7.2023 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 16.6.2023. Luonnosaineistoa on esitelty yleisötilaisuudessa 13.6.2023 ja lisäksi naapurikiinteistöille on pidetty keskustelutilaisuus 30.1.2024. Toisesta luonnosaineistosta saatiin yksi lausunto ja neljä mielipidettä, koonnos niistä on kaavaselostuksen liitteenä 11.

1. ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta. 1. ehdotusaineiston nähtävälle asettaminen on ollut kaupunkirakennelautakunnan päätöksenteossa 26.6.2024. Kaupunkirakennelautakunta päätti palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen takaisin valmisteltavaksi porrastetun vaihtoehdon laatimiseksi.

2. ehdotusaineisto on laadittu kaupunkirakennelautakunnan 1. ehdotusaineistosta antamien kommenttien pohjalta. Ehdotusaineistoa on kehitetty kaupunkikuvan osalta ja siinä on esitetty mm. ylimmän kerroksen sisäänvetoa, korkeampaa arkadia ja julkisivujen selkeämpää jäsentelyä.

## Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

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

## Vaikutusten arviointi

Uusi rakentaminen on kaupungin strategian mukaista. Se tiivistää keskusta-alueetta, lisää ja monipuolistaa asuntojen tarjontaa sekä parantaa keskustan elinvoimaa. Hankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset.

Uusi rakentaminen kohentaa alueen kaupunkikuvaa, mutta samalla myös muuttaa naapuriasunnoista avautuvia näkymiä. Vaikutukset ympäristöön ovat kuitenkin maltillisia. Alue on nykyisinkin kokonaan tiiviisti rakennettua kaupunkiympäristöä ja mm. suunnitelmassa esitetty korkein Suokadun puoleinen rakennusmassa on nykyisen keskusseudun kerkon kerkon.

Uudisrakentaminen keskustan palvelujen, olemassa olevien infraverkostojen ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä on ilmastopoliittisten tavoitteiden mukaista. Samalla uudisrakentaminen aiheuttaa tyypillisesti peruskorjausta suuremman hiilijalanjäljen. Peruskorjauksen yhteydessä toteutettavat tilat eivät kuitenkaan kaikilta osin täyttäisi samoja terveellisuuden ja turvallisuuden vaatimuksia kuin uudisrakentaminen (mahdolliset riskirakenteet ja sisäilmaongelmat,

esteettömyys) eikä korjauksella saavutettaisi uudisrakentamisen kautta saavutettavaa toiminnallisuutta.

Uudisrakentaminen lisää liikenteen määrää ja sillä on vaikutuksia ajoliikenteen järjestelyihin. Liikenteen lisäys keskusta-alueella ei ole kuitenkaan merkittävä. Alue sijaitsee myös hyvien kävely- ja pyöräily-yhteyksien äärellä.

Vaikutusten ennakoarviointilomake on liitteenä.

## Liitteet

672/2022 Kaavakarttaehdotus 19.9.2024  
672/2022 Kaavaselostus Ehdotusvaihe 19.09.2024  
672/2022 Asemakaavan seurantalomake, liite 1  
672/2022 Ote ajantasa- asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2  
672/2022 Ehdotusvaihe, havainneaineisto 09.09.2024, liite 3  
672/2022 Rakennushistoriaselvitys, liite 4  
672/2022 Käytettävyysselvitys, liite 5  
672/2022 Rakennusinventointi, liite 6  
672/2022 Sisäilmatutkimus 4. krs 2007, liite 7.1  
672/2022 Sisäilmaselvitys 2006-2007, liite 7.2  
672/2022 Lattiapäällysteiden materiaalitutkimus 2007, liite 7.3  
672/2022 Ulkoseinä kaapelikanaali 2008, liite 7.4  
672/2022 Sisäilmatutkimus 2008, liite 7.5  
672/2022 Sisäilmatutkimus 2009, liite 7.6  
672/2022 Sisäilmatutkimukset 2013, liite 7.7  
672/2022 Rakenne- ja kosteuskatselmukset 2014, liite 7.8  
672/2022 Sisäilmatutkimus 2015, liite 7.9  
672/2022 Lämpökuvaukset 2010, liite 7.10  
672/2022 Ympäristöterveystarkastaja, tarkastuspöytäkirja 2014, liite 7.11  
672/2022 Käyttäjähäastattelu 2017, liite 7.12  
672/2022 Luonnosvaihe 1, kaavarunko VE 1, liite 8.1  
672/2022 Luonnosvaihe 1, kaavarunko VE 2, liite 8.2  
672/2022 Luonnosvaihe 1, luonnossuunnitelma, liite 8.3  
672/2022 Luonnosvaihe 1, saadut mielipiteet ja lausunnot, liite 9  
672/2022 Luonnosvaihe 2, kaavaluonnos, liite 10.1  
672/2022 Luonnosvaihe 2, luonnossuunnitelma, liite 10.2  
672/2022 Valmisteluvaihe 2, saadut mielipiteet ja lausunnot vastineineen 19.09.2024, liite 11  
672/2022 Meluselvitys 2024, liite 12  
672/2022 Vaikutusten ennakoarviointilomake

---

Kaupunkirakennelautakunta 26.06.2024 § 118

Valmistelijat / lisätiedot:  
kaavoitusinsinööri Timo Könönen, puh. 044 718 5415  
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

## Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

1. Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.
2. Mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät asemakaavan muutosehdotuksen.

## Päätös

Merkitään, että puheenjohtaja Sakari Pääkkö ja jäsen Eero Wetzell poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. Kokouksen puheenjohtajana tämän asian osalta toimi varapuheenjohtaja Tapio Tolppanen.

Lautakunta yksimielisesti palautti asian uudelleen valmisteltavaksi porrastettua lisävaihtoehtoa varten.

## Selostus

### Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella tutkitaan kiinteistön 297-4-6-1 käyttötarkoituksen muutosta ja uudisrakentamismahdollisuuksia. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

## Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Multimäen kaupunginosassa Kuopion ruutukaavakeskustasta. Suunnittelualue käsittää tontin 297-4-6-1 rajautuen lännessä Käsityökatuun, pohjoisessa Suokatuun, idässä Vuorikatuun ja etelässä kiinteistöön 297-4-6-5 (osoite Vuorikatu 36).

## Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille maanomistajan Kuopion evankelis-luterilaisen seurakuntayhtymän hakemuksesta 12.12.2018. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2018–2024 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

Asemakaavan muutoksen 1. luonnosaineisto sisälsi kaksi uudisrakentamisen toteutusvaihtoehtoa sekä käytettävyysselvitykseen perustuvan rakennuksen peruskorjausvaihtoehdon. 1. luonnosaineistosta saatujen palautteiden ja lausuntojen perusteella suunnitelmia tarkennettiin ja laadittiin nähtäville asetettavaksi 2. luonnosaineisto, jota laadittaessa on sovitettu yhteen mm. alueen ympäristöön ja kaupunkikuvaan liittyviä reunaehtoja hankkeen teknis-taloudelliseen toteutettavuuteen.

## Kaavoitustilanne

Alue on sekä maakuntakaavassa että Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta. Asemakaavassa alue on yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialuetta.

## Nykyinen tilanne

Suunnittelualueella sijaitsee 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 keskusseuduntataloksi vuonna 1981, ja sen toteutunut kerrosala on 4 889 k-m<sup>2</sup>.

## Maanomistus

Suunnittelualue on Kuopion evankelis-luterilaisen seurakuntayhtymän omistuksessa.

## Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella suunnittelualue kaavoitetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumusrakennusten korttelialueeksi.

Tontille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 7 800 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 300 k-m<sup>2</sup> on oltava Suokadun puolelle katutasoon sijoitettavaa liike- tai toimistotilaa. Rakennusalat sijoittuvat tontin Käsityökadun, Suokadun ja Vuorikadun puoleisille reunoille. Suokadun puolella suurin sallittu kerrosluku on seitsemän, jonka lisäksi ½ rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Vuorikadun puolella suurin sallittu kerrosluku on viisi. Käsityökadun puoleisella rakennusalalla suurin sallittu kerrosluku on kolme, josta kolmas kerros tulee olla sisäänvedetty vähintään kolme metriä Käsityökaduntontin rajasta.

Auto- ja polkupyöräpaikkavaatimukset ovat seuraavat:

- asuminen 1 autopaikka 2 asuntoa kohden ja 1 polkupyöräpaikka 30 k-m<sup>2</sup> kohden
- palveluasuminen 1 autopaikka 180 k-m<sup>2</sup> kohden ja 1 polkupyöräpaikka 1 asuntoa kohden
- liike-, toimisto- ja niihin verrattavat tilat 1 autopaikka 100 k-m<sup>2</sup> kohden ja 1 polkupyöräpaikka 50 k-m<sup>2</sup> kohden.

Autopaikkoja saa sijoittaa myös LPA-korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille. Asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista vähintään 75 % tulee sijoittaa katettuun tilaan. Lisäksi yleisissä määräyksissä on keskustan pysäköintisuunnitelman mukaisia määräyksiä joustavasta pysäköintinormista.

Rakentamisen laatua ja kaupunkikuvaa ohjataan mm. kaavan yleismääräyksillä.

Asemakaavan yhteydessä laadittu rakennusten luonnossuunnitelma on sovitettu Kuopion kaupunkimalliin: <https://kuopio.kunta3d.fi/Map.html?project=186>

## Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 12.12.2018. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävilläolon yhteydessä 17.12.2018.–25.1.2019. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 10.1.2019.

1. luonnosvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 26.1.2022. Aineisto on ollut nähtävillä 2.2.–4.3.2022 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 10.2.2022. Luonnosaineistoa on esitelty yleisötilaisuudessa 10.2.2022. 1.luonnosaineistosta on saatu kaksi lausuntoa ja useita mielipiteitä.

2. luonnosaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 31.5.2023. Aineisto on ollut nähtävillä 7.6.–7.7.2023 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 16.6.2023. Luonnosaineistoa on esitelty yleisötilaisuudessa 13.6.2023 ja lisäksi naapurikiinteistöille on pidetty

keskustelutilaisuus 30.1.2024. Toisesta luonnosaineistosta saatiin yksi lausunto ja neljä mielipidettä, koonnos niistä on kaavaselostuksen liitteenä 11.

Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

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

#### Vaikutusten arviointi

Uusi rakentaminen on kaupungin strategian mukaista. Se tiivistää keskusta-alueetta, lisää ja monipuolistaa asuntojen tarjontaa sekä parantaa keskustan elinvoimaa. Hankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset.

Uusi rakentaminen kohentaa alueen kaupunkikuvaa, mutta samalla myös muuttaa naapuriasunnoista avautuvia näkymiä. Vaikutukset ympäristöön ovat kuitenkin maltillisia. Alue on nykyisinkin kokonaan tiiviisti rakennettua kaupunkiympäristöä ja mm. suunnitelmassa esitetty korkein Suokadun puoleinen rakennusmassa on nykyisen keskusseudakuntatalon korkuinen.

Uudisrakentaminen keskustan palvelujen, olemassa olevien infraverkostojen ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä on ilmastopoliittisten tavoitteiden mukaista. Samalla uudisrakentaminen aiheuttaa tyypillisesti peruskorjausta suuremman hiilijalanjäljen. Peruskorjauksen yhteydessä toteutettavat tilat eivät kuitenkaan kaikilta osin täyttäisi samoja terveellisyys- ja turvallisuuden vaatimuksia kuin uudisrakentaminen (mahdolliset riskirakenteet ja sisäilmaongelmat, esteettömyys) eikä korjauksella saavutettaisi uudisrakentamisen kautta saavutettavaa toiminnallisuutta.

Uudisrakentaminen lisää liikenteen määrää ja sillä on vaikutuksia ajoliikenteen järjestelyihin. Liikenteen lisäys keskusta-alueella ei ole kuitenkaan merkittävä. Alue sijaitsee myös hyvien kävely- ja pyöräily-yhteyksien äärellä.

Vaikutusten ennakoarviointilomake on liitteenä.

#### Liitteet