



## Suokatu 23 ja Käsityökatu 41

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

**VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 20.3.2024**

**HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO**

**KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,  
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,  
ASEMAKAAVOITUS**

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.4.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

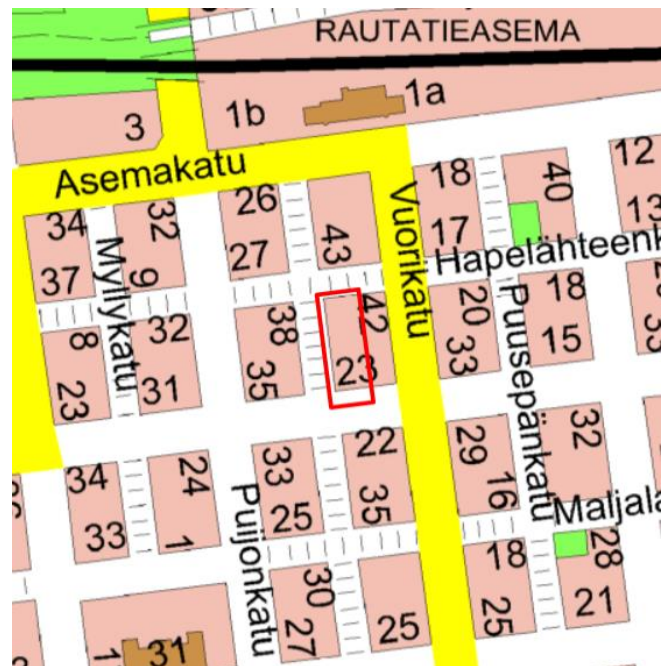
Kuopion 3. kaupunginosan korttelin 26 tontteja 1 ja 4.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kuopion 3. kaupunginosan kortteli 26 tontit 1 ja 4.

Alueen sijainti:

Kuopion kaupungin 3. kaupunginosa, Maljalahti.



Kaavatunnus:

904

## Sisältö

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                                  | 1  |
| 1 TIIVISTELMÄ .....                                             | 4  |
| 1.1 Kaavaprosessin vaiheet .....                                | 4  |
| 1.2 Tiivistelmä asemakaavan muutoksesta .....                   | 4  |
| 1.3 Asemakaavan toteuttaminen .....                             | 4  |
| 2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET .....                               | 5  |
| 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....                    | 5  |
| 2.1.1 Alueen yleiskuvaus .....                                  | 5  |
| 2.1.2 Luonnonympäristö .....                                    | 6  |
| 2.1.3 Rakennettu ympäristö .....                                | 6  |
| 2.1.4 Maanomistus .....                                         | 14 |
| 2.2 Suunnittelutilanne .....                                    | 14 |
| 2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....           | 14 |
| 2.2.2 Maakuntakaava .....                                       | 15 |
| 2.2.3 Yleiskaava .....                                          | 16 |
| 2.2.4 Asemakaava .....                                          | 16 |
| 2.2.5 Kaupungin strategia .....                                 | 17 |
| 2.2.6 Rakennusjärjestys .....                                   | 18 |
| 2.2.7 Pohjakartta .....                                         | 18 |
| 2.3 Tavoitteet .....                                            | 18 |
| 3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT .....               | 19 |
| 3.1 Osalliset .....                                             | 19 |
| 3.2 Vireilletulovaihe .....                                     | 19 |
| 3.3 Luonnosvaihe .....                                          | 19 |
| 3.4 Ehdotusvaihe .....                                          | 20 |
| 4 VAIHTOEHDOT .....                                             | 21 |
| 4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot .....                            | 21 |
| 4.2 Vaihtoehtojen vertailu .....                                | 25 |
| 4.3 Vaihtoehdon valinta ja perusteet .....                      | 28 |
| 5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....          | 29 |
| 5.1 Kaavamuutoksen rakenne .....                                | 31 |
| 5.1.1 Mitoitus .....                                            | 31 |
| 5.1.2 Palvelut .....                                            | 31 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... | 31 |
| 5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset .....           | 32 |
| 5.3.1 Korttelialueet .....                                      | 32 |
| 5.3.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset .....                       | 32 |
| 5.4 Asemakaavan vaikutukset .....                               | 32 |
| 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....                | 32 |
| 5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen .....                           | 33 |
| 5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....          | 33 |

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| 5.4.4 Ilmastovaikutukset.....                                  | 33 |
| 5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset .....        | 33 |
| 5.4.6 Vaikutukset kulttuuriin.....                             | 33 |
| 5.4.7 Taloudelliset vaikutukset.....                           | 33 |
| 5.5 Ympäristön häiriötekijät.....                              | 33 |
| 5.6 Nimistö.....                                               | 34 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....                                    | 34 |
| 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat..... | 34 |
| 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....                              | 34 |
| 6.3 Toteutuksen seuranta.....                                  | 34 |

## Liitteet

|   |                                                       |
|---|-------------------------------------------------------|
| 1 | Seurantalomake                                        |
| 2 | Ote ajantasa-asemakaavasta / poistokartta             |
| 3 | Havainneaineisto                                      |
| 4 | Luonnosvaiheen havainneaineisto                       |
| 5 | Rakennusinventointi                                   |
| 6 | Liikennemeluselvitys                                  |
| 7 | Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen  |
| 8 | Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset vastineineen |

## 1 TIIVISTELMÄ

### 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### Vireilletulovaihe

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

#### Luonnosvaihe

- Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 28.8.2024 § 147.
- Asemakaavaluonnos nähtävillä 4.9.–4.10.2024 välisen ajan.
- Luonnosvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 1.10.2024.

#### Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 26.02.2025 § 33
- Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä 5.3.–4.4.2025 välisen ajan.

### 1.2 Tiivistelmä asemakaavan muutoksesta

Oy Kuopion Suokatu 23 on hakenut asemakaavamuutosta 21.10.2020. Kiinteistö Oy Kuopion Käsityökatu 41 on hakenut asemakaavamuutosta 2.9.2020. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kiinteistöjen käyttötarkoituksen muuttaminen pääosin asuinrakentamiseksi ja kaavan rakennusoikeuden kasvattaminen. Suokatu 23 ja Käsityökatu 41 kaavatyöt ovat sisältyneet vuosien 2022–2024 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan.

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

### 1.3 Asemakaavan toteuttaminen

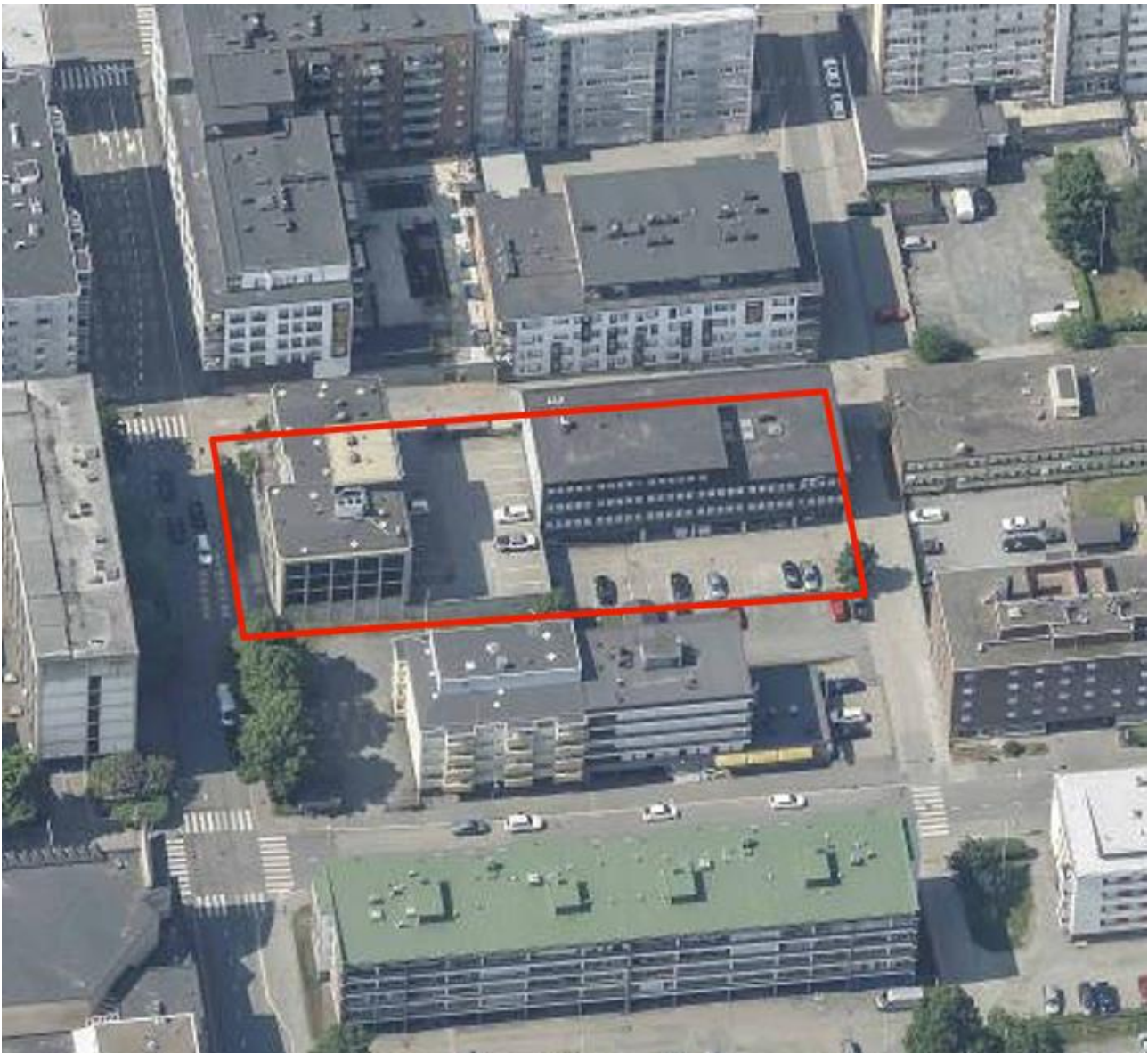
Mahdollinen uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun kaava on saanut lainvoiman ja kaavan toteuttaminen on teknisten ja taloudellisten edellytysten puolesta on mahdollista.

## 2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



Kuva 1. Viistoilmakuva idästä suunnittelualueelle

### 2.1.2 Luonnonympäristö

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

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Kaupunkikuva ja rakennuskanta

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

#### *Suokatu 23 (rakennusinventointi liitteenä)*

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

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

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

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

#### *Käsityökatu 41 (rakennusinventointi liitteenä)*

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

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

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

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

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

#### *Ympäröivä rakennuskanta*

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

Alueen toteutunut tonttikohtainen rakentamisen tehokkuus (e-luku) vaihtelee 1,01-6,97 välillä.



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



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



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



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



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



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



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

### Yhdyskuntarakenne

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

### Väestö ja palvelut

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

### Liikenne ja pysäköinti

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

### Kunnallistekniset verkostot

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

### Ympäristöhäiriöt

#### Melu

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



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

Kuva 9. Päiväajan liikennemelu vuoden 2021 tilanteessa.

Liikennemeluselvitys

Helmikuussa 2025 Sitowise teki kaavatyön ehdotusvaiheeseen liikennemeluselvityksen (kaavaselostuksen liite 6). Selvityksessä tutkittiin, millaisin meluntorjuntatoimenpitein tonteille suunniteltavat rakennuksen voidaan toteuttaa. Selvityksessä käsiteltiin pihan leikki- ja oleskelualueita, julkisivuja sekä parvekkeiden meluntorjuntaa.

Selvityksessä käytetyt liikennemäärät ovat ennusteliikennemääriä, joiden pohjana on liikenneennustemallilla tehty vuoden 2035 ja 2040 ennustetilanne. Merkittävänä tieliikenteen äänilähteenä alueella ovat Suokatu, Vuorikatu ja Hapelähteenkatu.

Selvityksessä käy ilmi, että melun päiväohjearvo 55 dB täyttyy esitetyillä pihojen oleskelualueilla melumallinnuksen mukaan. Julkisivuille ja parvekkeille suurimmat keskiäänitasot kohdistuvat Suokadun varren julkisivuihin sekä Hapelähteenkadun julkisivulla. Sisätiloissa sallittava melutaso päivällä asuin-, majoitus- ja potilashuoneissa on 35 dB ja liike- ja toimistohuoneissa 45 dB. Parvekkeet, joiden kohdalla vallitsee yli 55 dB melutaso, tulee suojata melulta parvekelasituksin.



Kuva 10. Melumallinnuksen mukaiset rakennusten äänitasoero-vaatimukset sekä julkisivuille kohdistuvat äänitasot

Pilaantuneet maa-alueet

Alueella ei ole tietoa pilaantuneesta maaperästä.

Ilmanlaatu kuvaus

Kuopion ja Siilinjärven ilmanlaatuselvityksen 2020 perusteella ilmanlaatu kaava-alueella suhteessa ilmanlaadun ohje- ja raja-arvoihin on seuraava

| <b>Epäpuhtaus</b>                                            | <b>Pitoisuustaso nykytilanteessa (<math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math>)</b> | <b>Pitoisuustaso ennustetilanteessa 2035 (<math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math>)</b> | <b>Kansallinen ohjearvo (<math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math>)</b> | <b>WHO:n ohjearvo (<math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math>)</b> | <b>Raja-arvo (<math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math>)</b> |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Hengitettävät hiukkaset ( $\text{PM}_{10}$ ), vuorokausiarvo | 50-70                                                                      | 50-70                                                                              | 70                                                                | 45                                                          | 50 (sallitaan 35 ylitystä vuodessa)                    |
| Hengitettävät hiukkaset ( $\text{PM}_{10}$ ), vuosikeskiarvo | 9-11                                                                       | 9-11                                                                               |                                                                   | 15                                                          | 40                                                     |
| Pienhiukkaset ( $\text{PM}_{2,5}$ ), vuorokausiarvo          | 15-20                                                                      | 10-15                                                                              |                                                                   | 15                                                          |                                                        |
| Pienhiukkaset ( $\text{PM}_{2,5}$ ), vuosikeskiarvo          | 5-6                                                                        | 5-6                                                                                |                                                                   | 5                                                           | 25                                                     |
| Typpidioksidi ( $\text{NO}_2$ ), vuorokausiarvo              | 50-60                                                                      | 40-50                                                                              | 70                                                                | 25                                                          |                                                        |
| Typpidioksidi ( $\text{NO}_2$ ), vuosikeskiarvo              | 10-15                                                                      | 10-15                                                                              |                                                                   | 10                                                          | 40                                                     |

Hengitettävien hiukkasten, pienhiukkasten ja typpidioksidin pitoisuudet nykytilanteessa alittavat kansalliset ohjearvot ja raja-arvot. Kaikki pitoisuudet kuitenkin nykytilanteessa ylittävät Maailman terveysjärjestön ohjearvot ja typpidioksidin pitoisuudet ylittävät Maailman terveysjärjestön ohjearvot. EU:n uusi ilmanlaatudirektiivi, joka astui voimaan 2024, kiristää merkittävästi ilmanlaadun sitovia raja-arvoja vuonna 2030. Direktiivi pohjaa Maailman terveysjärjestö WHO:n ohjearvoihin.

Hengitettävien hiukkasten pitoisuushuippujen arvioidaan alueella pysyvän samalla tasolla myös vuonna 2035 tieliikenteen katupölyn vaikutuksesta. Muutoin ilmanlaadun ennustetaan hieman jopa paranevan. Todennäköistä on, että päästöt pienenevät tulevaisuudessa, kun ajoneuvojen moottoritekniikka kehittyy, autokanta sähköistyy ja päästörajoitukset tiukkenevat. Ennustamiin sisältyy kuitenkin useita epävarmuustekijöitä. Tuloksissa ei ole myöskään otettu täysimääräisesti huomioon mahdollisten tehostuvien ilmansuojelutoimien vaikutuksia.

#### 2.1.4 Maanomistus

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



Kuva 11. Kiinteistörajat.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

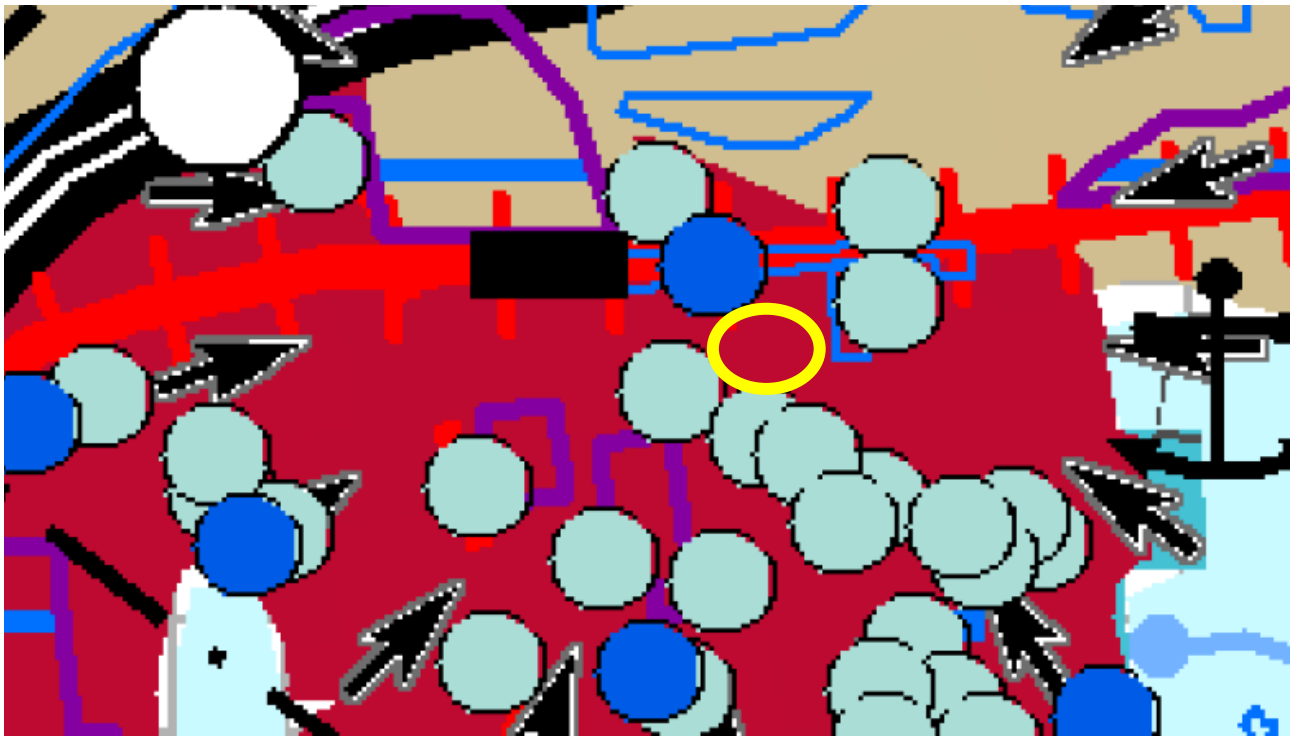
### 2.2.2 Maakuntakaava

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen (C 11.100) aluetta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiseksi ja monipuolisten erikoiskaupan palveluiden sijoittumiselle sekä erityisesti Kuopion keskustassa kansainvälisten, ylimaakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen sijoittumiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristön arvoihin, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueiden käytön suunnittelussa on hyvä yhdistää asumista, liiketiloja ja toimistoja yhdeksi kokonaisuudeksi. Yhdyskuntarakenteen kaupunkimaisuus on varmistettava tiivistämällä ja täydentämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta kestävin periaattein. Keskusta-alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota kävely- ja pyöräilypainotteisiin ratkaisuihin ja kävelykeskustojen kehittämiseen. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja sujuvien matkaketjujen muodostamiseen liikennemuodosta toiseen.

Pohjois-Savon maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Kaavassa ei ole varsinaisesti suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä, mutta kaava sisältää koko maakunta-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 maakuntavaltuustossa 19.11.2018, ja se on tullut voimaan 1.2.2019 alueen kunnissa julkaistulla kuulutuksella. Siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Toinen vaihe on käynnistynyt vuonna 2019. Maakuntahallitus hyväksyi kaavaehdotuksen ja ehdotusvaiheen kaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.1.-23.2.2024.



Kuva 12. Ote maakuntakaavayhdistelmästä, suunnittelualueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella.

### 2.2.3 Yleiskaava

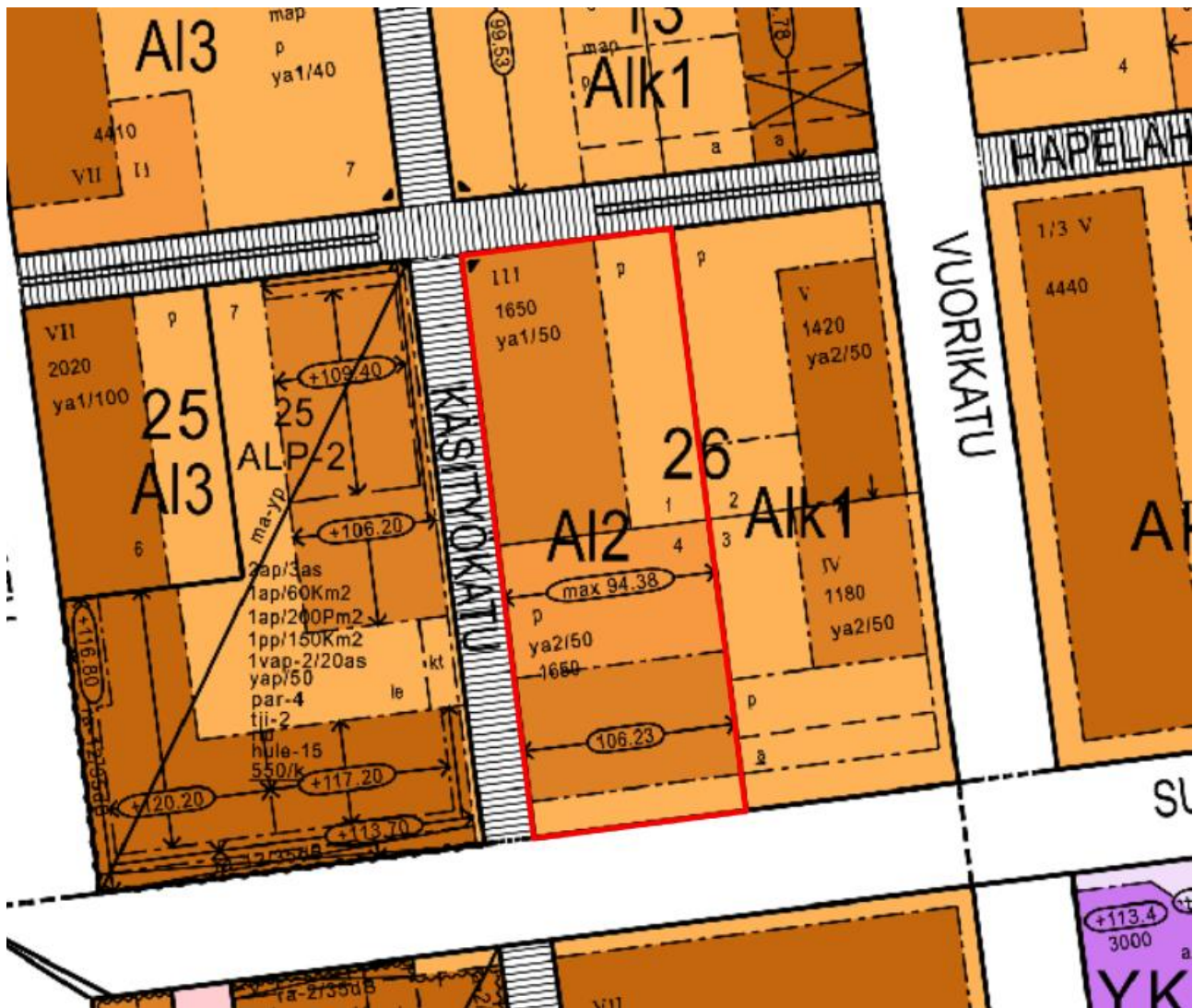
Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se on tullut voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001. Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa alueelle kohdistuu merkinnät: Kerrostalovaltainen asuinalue (AK) ja palvelujen ja hallinnon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



Kuva 13. Ote yleiskaavasta.

### 2.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 5.9.1974 hyväksymä asemakaava, jossa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät: Liikerakennusten korttelialue (Al2) ja pysäköimispaikka (p). Tontilla 1 rakennuksen maksimikerrosmäärä on 3. Tontilla 1. 50 prosenttia tonttia varten vaadittavista autopaikoista saa sijoittaa ya1 -korttelialueelle. Tontilla 2 rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus on 106,23 tontin pohjoisosassa ja eteläosassa 94,38. 50 prosenttia tonttia varten vaadittavista autopaikoista saa sijoittaa ya2 -korttelialueelle. Rakennusoikeutta molemmilla tonteilla on 1650 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 14. Ote asemakaavasta.

### 2.2.5 Kaupungin strategia

Kuopion kaupungin strategia vuoteen 2030 on laadittu vuonna 2017. Strategian visiona on "Hyvän elämän pääkaupunki". Visioita on täsmennetty neljällä päämäärällä: hyvinvoiva ja yhteisöllinen, elinvoimainen ja kasvava, ilmasto- resurssiviisas sekä uudistuva ja yhdessä tekevä. Strategian lisäksi kaavatyötä ohjaavat mm. seuraavat strategiaa toteuttavat ohjelmat.

- APOLI – Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma
- Kuopion kulttuuriympäristö - Strategia ja hoito-ohjeet
- Kuopion seudun kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma
- Kuopion liikenneturvallisuussuunnitelma 2030
- Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2020–2030
- Kuopion resurssivisausohjelma
- Jättepoliittinen ohjelma vuoteen 2030
- Circwaste – Kiertotalouden edelläkävijäkunnat
- Maapoliittinen ohjelma
- Hyvinvoiva Kuopio 2030 -ohjelma
- Kasvava Kuopio -toimenpideohjelma
- Rännikatujen kehittämissuunnitelma
- Viksu Kuopio -ohjelma

### 2.2.6 Rakennusjärjestys

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

### 2.2.7 Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakartta täyttää alueideinkäyttölain 54a § vaatimukset.

## 2.3 Tavoitteet

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

Keskusta-alueen täydennysrakentamisen tavoitteena on kaupunkirakenteen tukeminen, keskusta-alueen elinvoimaisuuden lisääminen ja kaupunkikuvan parantaminen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen taloudellinen ja kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen ja eheyttäminen. Keskustan täydennysrakentaminen noudattaa myös Kuopion kaupungin ilmastotavoitteita. Uudisrakentaminen toteuttaa myös kaupungin asuntotuotantotavoitteita tarjoten monipuolista ja eri väestöryhmille suunnattua keskusta-asumista. Kaavatyössä tutkitaan myös suunnittelualueella olevien pysäköintirakenteiden säilyttämisen mahdollisuudet.

Tontilla tullaan lisäämään kaupunkivihreää ja hulevedet pyritään käsittelemään tontilla vettä läpäisevien pintojen avulla, näillä tavoin on huomioitu ilmastomuutokseen sopeutuminen.

Suunnitteluala sijoittuu rännikatujen jalankulku- ja kevyen liikenteen verkostoon. Tavoitteena on edelleen vähentää nykyistä rännikatujen kautta tapahtuvaa tontille ajoa ohjaamalla suunnittelualueelle tuleva ajoneuvoliikenne Suokadun puolelta. Keskeisenä tavoitteena on myös pysäköinnin toteuttaminen tontilla. Vuonna 2024 valmistunut rännikatuverkoston suunnitteluohje ohjaa suunnittelua mm. rännikadun varsille tulevien rakennusten maksimikerrosmäärien, rännikadun vehreyden ja pienmittakaavaisuuden osalta. Tontilla tulee olla vähintään tilaa leikki- ja oleskelualueille Kuopion rakennusjärjestyksessä linjatun  $0,15\text{m}^2/\text{h-m}^2$  verran. Kaava-alueen ollessa keskusta-alueella, kohdistuu rakentamiselle myös tiukat kaupunkikuvalliset tavoitteet. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopivaa ja sen tulee muodostaa viihtyisää kaupunkiympäristöä.

### 3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

#### 3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

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

#### 3.2 Vireilletulovaihe

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

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

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

Kokouksessa käytiin keskustelua mm. seuraavista asioista:

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

#### 3.3 Luonnosvaihe

Kaavan luonnosaineisto annettiin 28.8.2024 kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi ja aineisto oli nähtävillä 4.9.–4.10.2024. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 1.10.2024. Nähtävilläolosta ja yleisötilaisuudesta tiedotettiin kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja haltijoita myös sähköpostitse. Luonnosaineistosta jätettiin kaksi lausuntoa ja neljä mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet asemakaavoituksen vastineineen ovat selostuksen liitteessä 7.

Kuopion Sähköverkko Oy totesi 12.9.2024 antamassaan lausunnossa, että alueella on olemassa olevaa sähköverkkoa. Lisäksi Käsityökatu 41 kiinteistössä on olemassa oleva kiinteistömuuntamo, jolle täytyy paikka löytyä jatkossakin em. kiinteistöltä joko kiinteistömuuntamona tai puistomuuntamona.

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo totesi 4.10.2024 antamassaan lausunnossaan, että luonnosaineistossa esitellään kaksi vaihtoehtoa, joista kummassakaan ei tutkita olevien rakennuksien käyttötarkoituksien muuttamista ja säilyttämistä. Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja kestävän kehityksen toteutumiseksi, tulisi maankäytön suunnittelussa tarkastella lähtökohtaisesti aina myös sellaisia vaihtoehtoja, joissa olevaa rakennuskantaa säilytetään.

Luonnosvaiheen lausuntokokous on järjestetty 26.9.2024. Kokoukseen osallistuivat Pohjois-Savon pelastuslaitos, Pohjois-Savon ELY-keskus strateginen maankäyttö, tonttipalvelut, rakennusvalvonta, asuminen ja palveluverkosto, kunnallistekninen suunnittelu, alueelliset ympäristönsuojelupalvelut ja asemakaavoitus.

Kokouksessa käytiin keskustelua mm. seuraavista asioista

- saaduista lausunnoista
- luonnosvaiheen vaihtoehtoista ja niiden eroista
- kaupunkikuvallisista asioista
- liikenteellisistä asioista
- paloturvallisuuteen sekä pelastautumisteihin liittyvistä asioista

### 3.4 Ehdotusvaihe

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt 26.2.2025 asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi, ehdotusaineisto oli nähtävillä 5.3.-4.4.2025. Aineistosta saatiin kolme lausuntoa ja kolme muistutusta. Lausunnot ja muistutukset vastatineen löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 8.

Pohjois-Savon ELY-keskus lausui, ettei heillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Kuopion Sähköverkko Oy totesi lausunnossaan, ettei heillä ole uutta lausuttavaa, koska luonnosvaiheessa annettu lausunto on huomioitu ehdotusvaiheen aineistossa. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo totesi lausunnossaan, ettei heillä ole lisättävää luonnosvaiheessa toimitettuun lausuntoon.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen Kaavakarttaan on tehty täsmennyksiä koskien osittain tai kokonaan maanalaisia liiketiloja, tehty korjaus parvekkeiden keskiäänitasoon sekä täsmennetty korko- ja kerroslukumerkintää tontilla 1. Täsmennykset eivät muuta itse kaavaratkaisua.

## 4 VAIHTOEHDOT

### 4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot

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

#### VE1

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

Rakennusoikeutta koko alueelle vaihtoehdossa 1 on esitetty 5 849 k-m<sup>2</sup>. Maksimikerrosluku on 7 ja korkein rakentaminen on sijoitettu Suokadun varrelle. Rakennuksen arkadin ja räystäslinjojen korkoasemat on sovitettu länsipuolella olevan uudehkon kerrostalon kanssa.

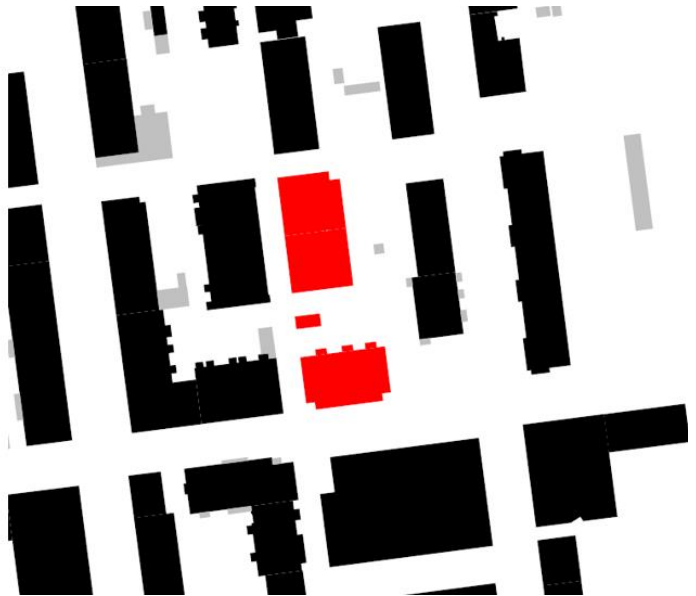
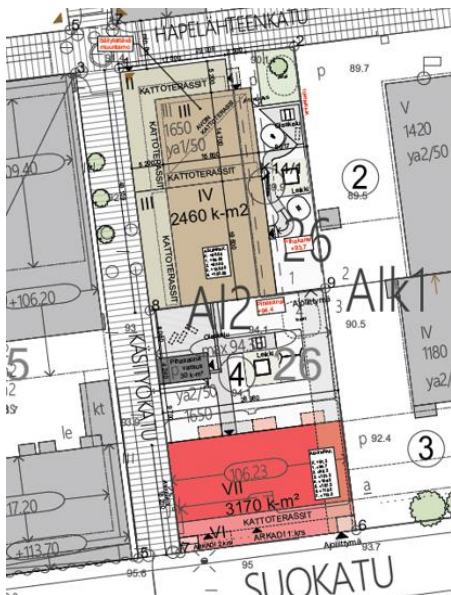
Rakennus on Suokadun puolella 6-kerroksinen ja siinä on sisäänvedetty 7-kerroksinen rakennusosa. Käsityökadun ja Hapelähteenkadun puolella katuja reunustavien rakennusmassojen korkeudet vaihtelevat 2–3 kerroksen välillä ja sisäänvedetyt rakennusmassan osat ovat 3–4 kerroksisia.

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

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

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

Liiketiloja suunnitelmissa on osoitettu maantasoon 240 k-m<sup>2</sup>. Liiketiloja sijoitetaan suunnitelmissa Suokadun varrelle sekä Käsityökadun ja Hapelähteenkadun kulmaan. Katutaso on suunniteltu avoimeksi laajoilla ikkuna-aukokuksilla, mikä tukee katujen elävyyttä.



Kuva 15. VE1 tontinkäyttö ja rakeisuuskaavio



Kuva 16. VE1 havainnekuvat Suokadulta



Kuva 17. VE1 havainnekuva Käsityökadulta ja Hapelähteenkadulta

**VE2**

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

Rakennusoikeutta koko alueelle vaihtoehdossa 1 on esitetty 6 478,5 k-m<sup>2</sup>, eli 629,5 m<sup>2</sup> enemmän kuin vaihtoehdossa 1. Maksimikerrosluku on 7 ja korkein rakentaminen on sijoitettu Suokadun varrelle. Suokadun varrella 7-kerroksisen kerrostalon arkadi on tasakorkuinen ja yhden kerroksen korkuinen, toisin kuin vaihtoehdossa 1. Myös Suokadun räystääslinjat ovat hieman korkeammalla viereiseen kerrostaloon nähden.

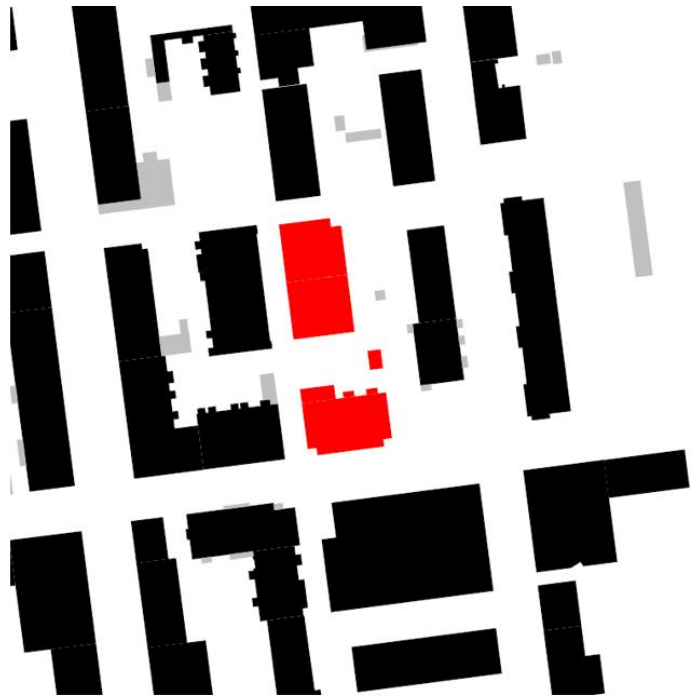
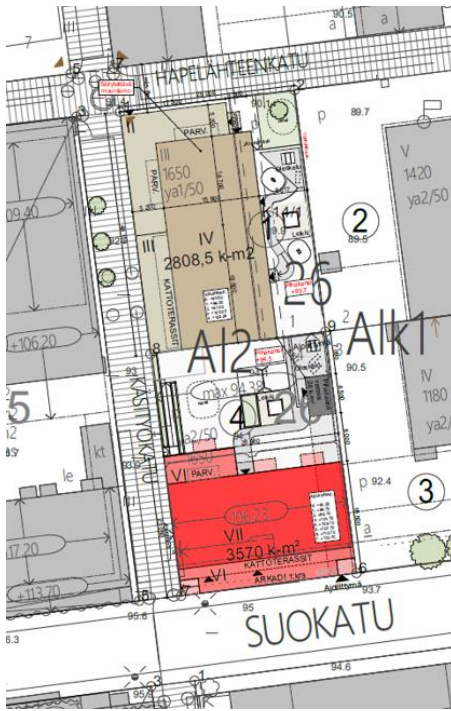
Rakennus on Suokadun puolella 6-kerroksinen ja siinä on sisäänvedetty 7-kerroksinen rakennusosa. Käsityökadun ja Hapelähteenkadun puolella katuja reunustavien rakennusmassojen korkeudet vaihtelevat 2–3 kerroksen välillä ja sisäänvedetty rakennusmassa on 4-kerroksinen.

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

Uudisrakennusten suunnittelussa on huomioitu viereisten rakennusten mittakaava ja sopivuus ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja rännikatumiljööseen. Suunnittelualan rakennukset ovat yleisilmeeltään vaaleita, joissa ikkunat, talo- ja julkisivuvarusteet yms. on pyritty häivyttämään väritykseltään rakennuksen vaaleaan julkisivuväriin. Maantasokerrokset ja tukimuurit ovat julkisivumateriaaliltaan paikalla muurattua tiiltä.

Tässäkin vaihtoehdossa kaikkia suunnittelualan rakennuksia yhdistää yhteinen väritys ylimmissä kerroksissa, ikkunoissa, ulko-ovissa sekä muissa julkisivun varusteissa sekä maantasokerrosten paikalla muuratut julkisivut. Vaihtoehtoon 1 poiketen myös rakennusten pääjulkisivuväri ja -materiaali on sama vaalea rappaus. Suunnittelussa on huomioitu myös riittävät ja laadukkaat piha- ja viheralueet. Pihalle on esitetty yhteinen pihasauna ja pihalle on esitetty kulku myös Käsityökadulta.

Liiketiloja suunnitelmissa on osoitettu maantasoon 240 k-m<sup>2</sup>. Liiketiloja sijoitetaan suunnitelmissa Suokadun varrelle sekä Käsityökadun ja Hapelähteenkadun kulmaan. Katutaso on suunniteltu avoimeksi laajoilla ikkuna-aukotuksilla, mikä tulee katujen elävyyttä.



Kuva 18. VE2 tontinkäyttö ja rakeisuuskaavio



Kuva 19. VE2 havainnekuvat Suokadulta



Kuva 20. VE2 havainnekuvat Käsityökadulta ja Hapelähteenkadulta

#### 4.2 Vaihtoehtojen vertailu

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

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

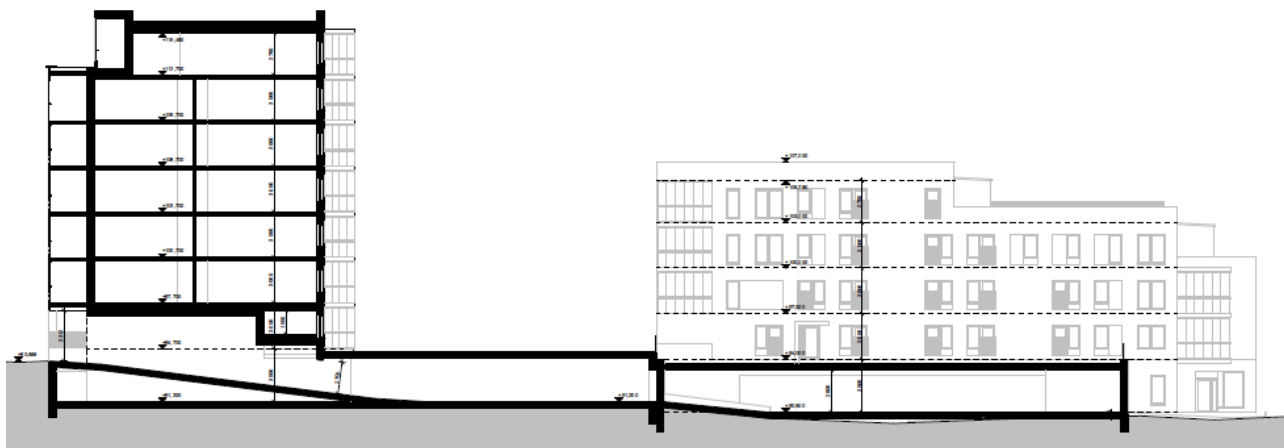
Molemmissa vaihtoehdoissa kaupunkirakenne tiivistyy, joka on kaupungin strategian mukainen tavoite. Vaihtoehdossa 1 on esitetty noin 84 uutta asuntoa ja vaihtoehdossa 2 noin 87 asuntoa. Vaihtoehto 2 lisää siis hieman enemmän asuntoja ja molemmissa vaihtoehdoissa asuntojakauma on samanlainen sisältäen yksiöitä ja useamman makuuhuoneen perheasuntoja.

Molemmissa vaihtoehdoissa on suunniteltu purettavaksi kaava-alueella olevat 70- ja 80-luvulla rakennetut toimisto- ja liikerakennukset.

|                                                         | VE1   | VE2     |
|---------------------------------------------------------|-------|---------|
| <b>Rakennusoikeus k-m<sup>2</sup> (koko kaava-alue)</b> | 5 849 | 6 478,5 |
| <b>Max kerrosluku</b>                                   | VII   | VII     |
| <b>Tehokkuusluku (koko kaava-alue)</b>                  | 2,5   | 2,8     |
| <b>Kaupunkirakenne tiivistyy</b>                        | kyllä | kyllä   |
| <b>Ajoneuvoliikenne siirtyy pois rännikadulta</b>       | kyllä | kyllä   |

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

Molemmissa vaihtoehdoissa kiinteistöjen pysäköinti on suunniteltu tonteille maanalaisiin pysäköintihalleihin ja molemmissa vaihtoehdoissa ajo tonteille on järjestetty Suokadun puolelta (kuva 23). Molemmissa vaihtoehdoissa esitetään kevyen liikenteen kulkuyhteys sisäpihalle Käsityökadun puolelta.



Kuva 21. VE2 leikkaus pysäköintihallista

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

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

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

Julkisivujen väri on pyritty pitämään selkeänä ja yhdenmukaisena jokaisen alueen rakennuksen osalta, korostaen rakennusten yksinäisyyttä ja kappalemaisuutta. Molemmissa vaihtoehdoissa Suokadun 7-kerroksinen kerrostalo on esitetty toteutettavan vaalealla rappauksella. Käsityökadun varrella oleva matalampi kerrostalo on esitetty vaihtoehdossa 1 siten, että erikorkuiset massat ovat erivärisiä luoden kiinnostavaa rännikadun katukuvaa. Eri väriset osat rakennuksissa myös jaksottavat rännikadulle syntyvää katujulkisivua ja tekevät erikorkuisista massoista havaittavammat. Vaihtoehdossa 2 Käsityökadun rakennukset on esitetty samalla värimaailmalla kuin Suokadun rakennus. Näin muodostuu rauhallinen ja selkeä visuaalinen kokonaisuus.

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

Maantasokerrokset on pyritty aukottamaan mahdollisimman avoimiksi. Liiketilat on sijoitettu maantasokerrokseen Suokadulla jatkuen nurkan taakse Käsityökadun puolelle sekä kaava-alueen pohjoispäähän Hapelähteenkadulle. Maantasokerrosten julkisivumateriaali on vaaleaa paikalla muurattua tiiltä. Paikalla muurattu tiili lisää pienimittakaavaisuutta katukuvaan ja antaa arvokkuutta yleisilmeeseen. Vaihtoehdossa 2 Käsityökadun katujulkisivun sokkelia on porrastettu.



Kuva 22. VE1 Suokadun katujulkisivu



Kuva 23. VE2 Suokadun katujulkisivu



Kuva 24. VE1 Käsityökadun katujulkisivu



Kuva 25. VE2 Käsityökadun katujulkisivu

#### 4.3 Vaihtoehdon valinta ja perusteet

Kaavaehdotus on laadittu saadun palautteen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta ympäristöön sopivuutta ja alueen toiminnallisuutta kehittäen. Suunnittelussa on huomioitu erityisesti kaupunkikuvallisia ja rännikatu ympäristöön liittyviä tavoitteita.

Suunnittelua on kehitetty luonnosvaiheen vaihtoehdon 1 (VE1) pohjalta, koska se huomioi vaihtoehtoista paremmin ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita, ympäröivää kaupunkirakennetta ja ympäristön mittasuhteita.

Kaupunkikuvan osalta VE1:ssä esitetty ratkaisu tukee Suokadun varrelle muodostuvaa katukuvaa vaihtoehtoista paremmin, koska esitetyn rakennusmassan räystäs- ja arkadikorot ovat samassa linjassa viereisen kerrostalon kanssa eheyttäen kaupunkikuvaa. Toisaalta rikottu arkadin korkomaailma jaksottaa Suokadun katujulkisivua ja häivyttää pysäköintihalliin ajoa paremmin verrattuna suoraan arkadilinjaan, jossa pysäköintihalliin ajo korostuu.

Rännikatujen puolella VE1:ssä esitetyt rakentamisen massoittelun ja kerroslukujen periaatteet ovat rännikatuohjeistuksen mukaiset. Eri korkuisina ja värisinä hahmottuvat rakennusmassojen osat tukevat rännikatujen pienimittakaavaisuutta, elävöittävät rännikatumiljöötä ja rajaavat periaatteiden mukaisesti katutilaa.

## 5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Ehdotusvaiheessa suunnitelmaa on kehitetty luonnosvaiheen VE1 pohjalta mm. seuraavilta osin.

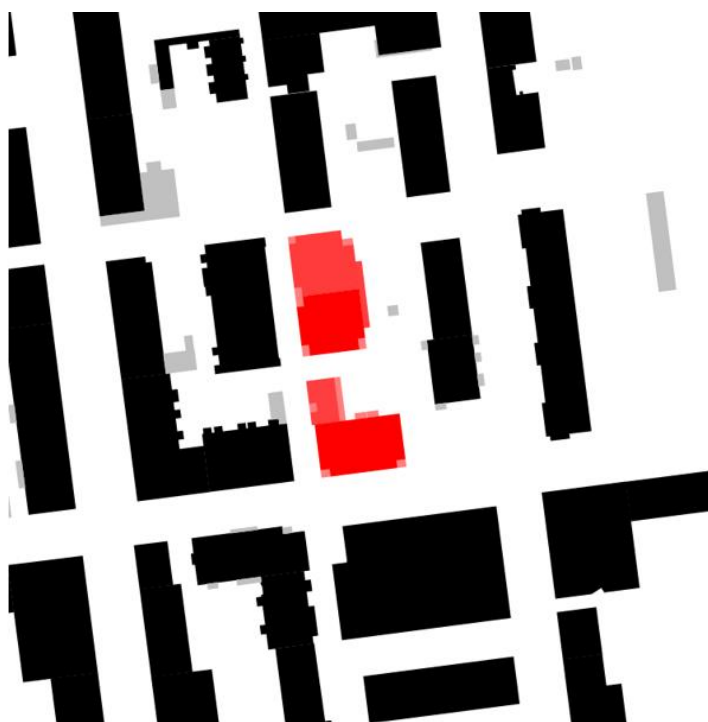
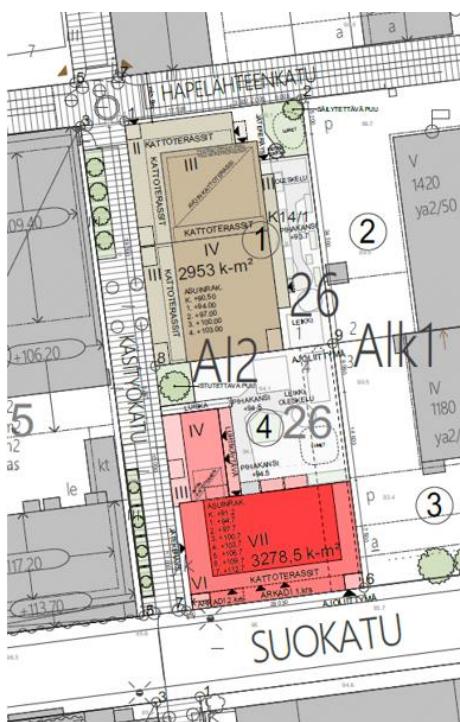
Suokadun puoleisen rakennusmassan ylimmän kerroksen molemmat päädyt on vedetty sisään julkisivulinjasta, kuten Suokadun puoleisella julkisivulla. Ratkaisulla rakennus hahmottuu läheltä katsottuna kerrosta matalampana, ja kauempaa katsottuna Vuorikatu 40 -puoleinen julkisivu hahmottuu kevyempänä, kun korkea yhtenäinen julkisivupinta jaksottuu. Ratkaisu parantaa lisäksi joidenkin viereisistä asunnoista avautuvia näkymiä ja valaistusolosuhteita ympäristöön.

Suokadun puoleista rakennusmassaa on siirretty 1 metrin verran irti Käsityökadun rajasta tontin suuntaan. Tämä lisää kadulle ilmavuutta, vie suunniteltua rakennusmassaa kauemmaksi naapurirakennusten ikkunoista ja yhdessä edellä mainittujen sisäänvetojen kanssa vähentää naapuritalojen varjostusta.

Suunnitelmissa esitetty pihasauna ja VE2:ssa esitetty korkeampi 6-kerroksinen Suokadun rakennusmassan osa on korvattu nelikerroksisella rakennusmassalla Käsityökadun varteen, joka on linjassa rännikatuohjeistuksen kanssa ja tukee Käsityökadulle muodostuvaa kaupunkikuvallista kokonaisuutta. Tämä mahdollistaa myös 7-kerroksisen massan kapeamman runkosyvyyden.

Käsityökadun varteen on esitetty maanvarainen istutettava alue, johon kaavassa määrätään istutettavaksi suureksi kasvava puu. Tämä lisää viherrakentamisen määrää kaava-alueella, tukee hulevesien hallinnan tavoitteita, rännikatumiljöötä sekä viherrakentamistavoitteita.

Käsityökadun rakennusmassaan sisäpihan puolelle on esitetty kolmekerroksinen massa lisäämään massoitteita polveilua ja elävöittämään itäjulkisivua.



Kuva 27. Ehdotusvaiheen tontinkäyttö ja rakeisuuskaavio



Kuva 28. Ehdotusvaiheen havainnekuvat Suokadulta



Kuva 29. Ehdotusvaiheen havainnekuvat Käsityökadulta ja Hapelahteenkadulta



Ehdotusvaiheen katujulkisivut Suokadulta ja Käsityökadulta.

## 5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Asemakaavan muutosta koskevat tontit 297-3-26-1 ja 297-3-26-4 osoitetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP-1).

Uudisrakentaminen kaava-alueella on osoitettu Suokadun ja Käsityökadun varteen. Massoittelun ratkaisut noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen massoittelua sekä Kuopion kaupungin rännikatuohjeistusta. Ajoneuvoliikenne molemmille tonteille tapahtuu etelästä Suokadun kautta. Kulku rakennuksiin järjestetään Suokadun ja Hapelähteenkadun kautta sekä Käsityökadulta järjestetään jalankulun ja polkupyöräilyn yhteys Suokatu 23 -tontin sisäpihalle.

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

### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 2 332 m<sup>2</sup> (Suokatu 23:n kiinteistö 1 167 m<sup>2</sup> ja Käsityökatu 41:n kiinteistö 1 165 m<sup>2</sup>), joka on kokonaan korttelialuetta. Asemakaavassa rakennusoikeutta on osoitettu 6 300 k-m<sup>2</sup>. Tontin 1 (Käsityökatu 41) rakennusoikeutta on kaavassa 3 000 k-m<sup>2</sup> (e=2,56) ja tontin 4 (Suokatu 23) rakennusoikeutta 3 300 k-m<sup>2</sup> (e=2,83). Koko kaava-alueen rakentamisen tehokkuus e=2,70 jää alle ympäröivien tonttien tehokkuuksista sekä ruutukaavakeskustan viimeaikaisten kaavamuutosten tehokkuuksista (taulukko alla).

| 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          |

Autopaikka- ja polkupyöräpysäköintivaatimukset pohjautuvat Kuopion keskustapysäköinnin yleissuunnitelmaan. Autopaikkoja tulee toteuttaa asuntojen osalta 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>, palveluasumisen osalta 1 ap/180 k-m<sup>2</sup> sekä toimistojen- ja liiketilojen osalta 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Autopaikanormia voidaan myös keventää yleismääräyksissä osoitetuin ehdoin.

Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa asumisen osalta 1 pp/ 30 k-m<sup>2</sup> sekä toimistojen ja liiketilojen osalta 1 pp/ 50 k-m<sup>2</sup>.

### 5.1.2 Palvelut

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

Kaavaratkaisussa on huomioitu liiketilojen muodostaminen myös tontin alueella ja asemakaavassa on asetettu liiketilavelvoite. Velvoitteella turvataan riittävän liiketilatarjonnan säilyminen suunnittelualueella.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatu pyritään turvaamaan kaavaan sisältyvillä kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, jotka ohjaavat kaavan toteuttamista mm. rakennustavan osalta. Suunnittelualue sijaitsee näkyvällä paikalla Suokadun ja Käsityökadun varrella, minkä vuoksi kaupunkikuvaan on kiinnitettävä

erityistä huomiota. Kaavalla ohjataan uudisrakentamista niin, että se sopii mittasuhteidensa ja osin myös materiaaliensa puolesta yhteen lähialueen rakennuskannan kanssa. Rakennusten arkkitehtuurin ohjaamisen lisäksi on kaavassa annettu myös piha-alueiden suunnittelua ohjaavia yleisiä määräyksiä.

### 5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

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

#### 5.3.1 Korttelialueet



0060101

Asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialue.

Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle.

Asemakaavan muutoksessa tontti on osoitettu monipuoliseen asumiskäyttöön mahdollistaen myös liike- ja toimistokäytön.

#### 5.3.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavan muutoksen kaavamääräyksillä ohjataan rakennuksen kaupunkikuvallisen sopivuuden lisäksi pysäköintiä, istutettavia tontin osia sekä liiketilojen määrää.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty alueidenkäyttölain mukaisessa muodossa soveltaen ympäristöministeriön asetuksen maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta 3 §:n mukaista siirtymäsäännöstä.

### 5.4 Asemakaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla on positiivisia ja katutilaa jäsentäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

Uudisrakentamisen mittakaava on sovitettu olevaan kaupunkirakenteeseen ja -rakeisuuteen sekä kaupunkikuvaan. Suokadun varren rakentaminen on samassa korossa länsipuolen kerrostalon kanssa räystäs- ja arkadilinjaltaan. Rännikadun varrelle esitetty rakentaminen on kaupungin rännikatuohjeistuksen mukainen ja tukee pienimittakaavaista ja vaihtelevaa rännikatutilajöötä. Uudisrakentaminen täydentää olevaa kaupunkirakennetta.

Suunnitelmissa esitetty rakentaminen voi heikentää auringon varjostusolosuhteita. Varjostusolosuhteita on tutkittu ja analysoitu kaavatyössä Autodesk Forma -ohjelmalla. Analyysin perusteella suurimmat varjostusvaikutukset kohdistuvat Vuorikatu 40 ja Vuorikatu 42 -kiinteistöihin. Auringonvalo- ja varjostusolosuhteita helmikuussa tarkasteltuna vaikutukset kohdistuvat eniten Vuorikatu 42:n 2-4 kerrokseen. Kesäkuun tarkastelussa vaikutukset kohdistuvat 1-2 kerrokseen ja syyskuun tarkastelussa 2-3 kerrokseen. Suokadun varrella esitetty rakentaminen ei heikennä olosuhteita, koska kaava-alue sijoittuu Suokadun pohjoispuolelle. Käsityökadulla esitetty rakentaminen vähentää aamuauringon määrää kiinteistön 297-3-25-7 Käsityökadun puoleisilla julkisivuilla. Varjostusolosuhteiden muutokset ovat kuitenkin normaalia kaupunkiympäristössä eikä niiden katsota olevan keskusta-alueella kohtuuttomia.

Suunnitelmissa esitetyllä rakentamisella on vaikutuksia myös naapurien asunnoista avautuviin näkymiin. Kaava-alueen kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutos toimitiloista asumiseen voi

osaltaan heikentää naapurien kokemaa yksityisyyden tunnetta ilta-aikaan. Näkymien muuttuminen kaupunkiympäristöä tiivistettäessä on kuitenkin normaalia, eikä näkymien muutoksien katsota olevan keskusta-alueella kohtuuttomia.

Suunnitelmissa esitetty rakentaminen voi heikentää naapurikiinteistöjen asunnoista avautuvia näkymiä. Suokadun varrelle esitettyyn kerrostaloon ei ole esitetty ikkunoita ja aukotuksia itä-julkisivulle, mikä mahdollistaa viereisen tontin kehittymisen ja rakentumisen kiinni rakennuksen julkisivuun tulevaisuudessa.

#### 5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksella on vähäisiä vaikutuksia ajoneuvoliikenteen määrään. Asuinrakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita, jolloin myös tontille saapuvan liikenteen määrä kasvaa.

Kaavaratkaisun myötä ajoneuvoliikenne Käsityökatu 41 -kiinteistölle siirtyy pois Hapelähteenkadulta sekä Suokatu 23 -kiinteistön sisäpihalle johtava liikenne Käsityökadun kautta poistuu. Molempia tontteja palveleva uusi liittymä on esitetty Suokadulle, josta on järjestetty ajo molempia kiinteistöjä palvelevaan pysäköintihalliin. Ajoneuvoliikenteen siirtäminen pois rännikaduilta on ollut yksi keskeinen tavoite kaavatyoissa.

#### 5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on kokonaisuudessa rakennettua ympäristöä. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Asemakaavaratkaisu kuitenkin parantaa tontin viherympäristöä luomalla olevaa suuremman maanvaraisen istutettavan alueen Hapelähteenkadun varteen sekä uuden maanvaraisen istutettavan alueen Käsityökadun varteen, johon osoitetaan istutettavaksi suureksi kasvava puu. Lisäksi kiinteistöjen sisäpihoille tulevat viherelementit parantavat alueen viherympäristöä olevasta tilanteesta.

#### 5.4.4 Ilmastovaikutukset

Asemakaavaratkaisu tiivistää olevaa kaupunkia ja kaupunkirakennetta ja tukee olevaa kaupunkirakenteen kehitystä ja tukee näin kaupungin ilmastotavoitteita. Hapelähteenkadun varrella säilytettävä puu sekä sen ympärille osoitettu hulevesien viivytysalue, Käsityökadulle esitetty uusi maanvarainen viheralue, joka toimii myös hulevesien viivytysalueena sekä muu viherrakentaminen tukee kaupungin ilmastotavoitteita. Kiinteistöillä olevien rakennusten ja rakenteiden purkaminen heikentää ilmastovaikutuksia.

#### 5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset

Kaavaratkaisulla on positiiviset sosiaaliset vaikutukset. Uudisrakentaminen laajentaa alueen asuntotarjontaa edistäen monipuolista asuntotarjontaa. Kaavamuutoksella ei ole olennaisia lapsivaikutuksia.

#### 5.4.6 Vaikutukset kulttuuriin

Kaavaratkaisulla ei ole olennaisia vaikutuksia kulttuuriin.

#### 5.4.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen sekä infraverkostoon. Kaavamuutos on kaavataloudellisesti positiivinen.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön haittatekijät liittyvät lähinnä Suokadulla tapahtuvaan ajoneuvoliikenteeseen ja siitä aiheutuvaan meluun sekä rakentamisen aikaiseen pöly-, tärinä- ja meluhaittoihin. Suunnittelu-

alue sijaitsee vilkasliikenteiseen Suokadun varrella, josta aiheutuu meluntorjuntatarpeita. Liikennemeluselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 6. Selvityksen mukaan uudisrakennuksen julkisivuun tulee toteuttaa ääneneristystoimenpiteitä.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia ilmanlaatuun ja alueella ei ole tehty havaintoja pilaantuneista maa-alueista. Hulevesiä tulee käsitellä kiinteistökohtaisesti niiden kerääntymispaikoilla. Tontilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä maanpäällisten rakenteiden avulla. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma. Ympäristöhäiriöitä on selostettu kohdassa 2.1.3.

## 5.6 Nimistö

Kaava-alueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksesta on laadittu havainneaineisto. Viitteellistä havainneaineistoa voidaan käyttää tarkasteltaessa suunnitellun rakentamisen sopeutumista ympäristöön.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

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

Kuopiossa 10.4.2025

Annika Korhonen  
asemakaavapäällikkö

Aki Leukku  
kaavoitusarkkitehti