



Kuopion kaupunki
Kaupunkiympäristö

Asemakaavoitus

Työnro 899
Dnro 669/2022
(Dnro 8416 / 2018)

28.8.2025



VUORIKATU 21

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 4.12.2019

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

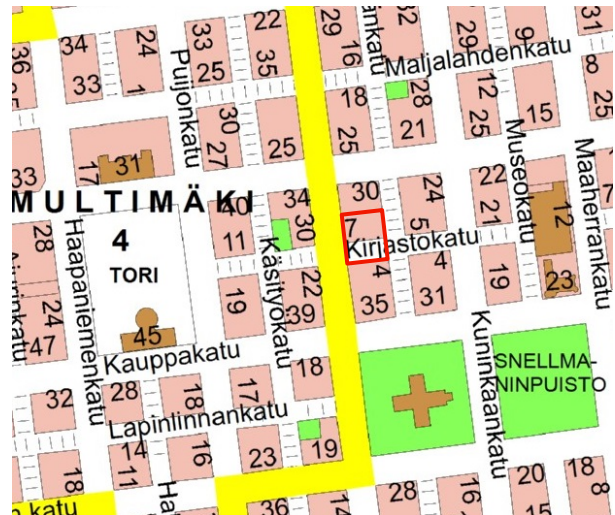
PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 28.8.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion kaupungin 2. kaupunginosan (Vahtivuori) korttelin 11 tontti 7 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion kaupungin 2. kaupunginosan (Vahtivuori) korttelin 11 tontti 7 ja osa katualueesta.

Alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Kuopion ruutukaavakeskustassa, Vahtivuoren (2) kaupunginosassa n. 150 m Kuopion torilta itään. Alue rajautuu lännessä Vuorikatuun, idässä Puusepänkatuun ja etelässä liikekiinteistöön. Pohjoisessa kaavamuutosalue rajautuu kahteen



asuinkiinteistöön.

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti

Kaavatunnus:

865

Sisältö

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1 TIIVISTELMÄ	4
1.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta	4
1.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
2.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
2.1.2 Luonnonympäristö	5
2.1.3 Rakennettu ympäristö	5
2.1.4 Maanomistus	8
2.2 Suunnittelutilanne	8
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
2.2.2 Maakuntakaava	9
2.2.3 Yleiskaava	9
2.2.4 Asemakaava.....	10
2.2.5 Kaupungin strategia	11
2.2.6 Ohjelmat ja tavoitteet.....	11
2.2.7 Rakennusjärjestys.....	12
2.2.8 Pohjakartta	12
2.2.9 Muut suunnitelmat ja päätökset	12
2.3 Tavoitteet	14
2.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
2.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	15
3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	15
3.1 Osalliset	15
3.2 Vireilletulovaihe	15
3.3 Luonnosvaihe	16
3.4 Ehdotusvaihe	16
4 VAIHTOEHDOT	17
4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot	17
4.2 Vaihtoehtojen vertailu	20
4.3 Vaihtoehdon valinta ja perusteet.....	23
5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	24
5.1 Kaavam muutoksen rakenne	24
5.1.1 Mitoitus	24
5.1.2 Palvelut	25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	25
5.3.1 Korttelialueet.....	25

5.3.2 Muut alueet.....	25
5.3.3 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	26
5.4 Asemakaavan vaikutukset.....	27
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen	27
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
5.4.4 Ilmastovaikutukset.....	28
5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset.....	28
5.4.6 Vaikutukset kulttuuriin	28
5.4.7 Taloudelliset vaikutukset	28
5.4.8 Vaikutukset elinoloihin ja -ympäristöön	28
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	29
5.6 Nimistö	29
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	29
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	29
6.3 Toteutuksen seuranta.....	29

Liitteet

1	Seurantalomake
2	Ote ajantasa-asemakaavasta / poistokartta
3	Havainneaineisto
4	Luonnosvaiheen havainneaineisto
5	Rakennusinventointi
6	Rakennushistoriaselvitys (RHS)
7	Meluselvitys
8	Luonnosvaiheen lausunnot vastineineen
9	Ehdotusvaiheen lausunnot vastineineen

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti	1
Kuva 2. Suunnittelualueen rajausta	5
Kuva 3. Päiväajan keskiäänitaso vuoden 2021 kartasta. Ote WSP:n laatimasta Kuopion ja Siilinjärven meluselvitys vuosille 2021 ja 2035-raportin kartoista.....	7
Kuva 4. Yöajan keskiäänitaso vuoden 2021 kartasta. Ote WSP:n laatimasta Kuopion ja Siilinjärven meluselvitys vuosille 2021 ja 2035-raportin kartoista.....	7
Kuva 5. Suunnittelualueen maanomistus. Kaupungin maanomistus on esitetty turkoosilla.....	8
Kuva 6. Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä. Ei mittakaavassa.	9
Kuva 7. Ote Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta. Ei mittakaavassa	10
Kuva 8. Ote kiinteistön asemakaavasta. Ei mittakaavassa	10
Kuva 9. Ote katualueen asemakaavasta. Ei mittakaavassa	11
Kuva 10. Ote kaupunkirakennetun alueen -raportista.	13
Kuva 11. Luonnosvaihtoehto 1 (Arkkitehtipalvelu Oy)	17
Kuva 12. Luonnosvaihtoehto 2 (Arkkitehtipalvelu Oy)	18
Kuva 13. Luonnosvaihtoehto 3 (Arkkitehtipalvelu Oy)	19
Kuva 14. Havainnekuva kaavaehdotuksesta (Arkkitehtipalvelu Oy)	24

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulovaihe

- Kaavatyö sisältyi vuoden 2019 kaavoituskatsaukseen
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 4.12.2019. (229§) Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla, Viikkosavossa sekä kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa.
- OAS nähtävillä 9.12.2019–8.1.2020 välisen ajan.
- Kaavoituksen aloituskokous pidetty 13.1.2020.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 26.6.2024.
- Luonnosaineistosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla sekä Savon Sanomissa, sillä kesäaikaan Viikkosavo ei ilmestynyt
- Kaava-aineisto asetettiin nähtäville 30 vuorokauden ajaksi 3.7.2024-16.8.2024.
- Kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 12.8.2024 sekä lausuntokokous 9.8.2024.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 18.9.2024.
- Kaavaehdotuksesta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla sekä Viikkosavossa
- Kaava-aineisto asetettiin nähtäville 30 vuorokauden ajaksi 25.9.2024-25.10.2024.
- Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Keskisuomalainen Oyj on hakenut 16.10.2018 saapuneella kirjeellä asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 297-2-11-7. Asemakaavaan muutoksella selvitetään tontin 2-11-7 käyttötarkoituksen muutosta sekä rakentamistehokkuuden kasvattamisen mahdollisuuksia. Tavoitteena on tutkia tontille ensisijaisesti uutta toimitilaa, niin että kiinteistölle sijoittuu liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue (KY). Kaavan vaihtoehdoissa on tutkittu myös Vuorikadun puoleisen 1958 rakentuneen painotalon säilyttämisvaihtoehtoa osana asuin-, liike-, toimisto- sekä yleisten rakennusten (ALY) korttelialuetta.

Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2019-2024 kaavoituskatsauksiin.

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

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

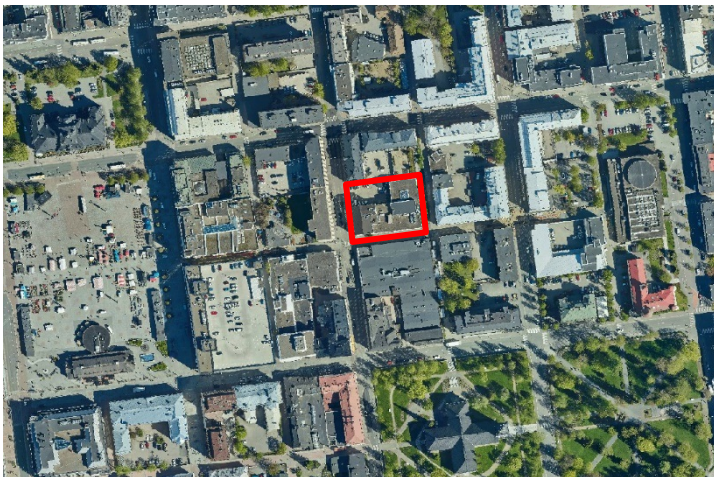
Suunnitteluala sijaitsee Kuopion ruutukaavakeskustassa n. 150 m itään Kuopion torista. Alue rajautuu lännessä Vuorikatuun, idässä Puusepäntatuun ja etelässä matalaan liikekiinteistöön.

Pohjoisessa kaavamuutosalue rajautuu kahteen kiinteistöön, joista toisella on suojeltu jugendrakennus ja toisella asuinrakennus, jonka piha-alueelle kaavamuutosalueen läpi ajetaan. Lisäksi Tulliportinkadulta on ajo tämän asuinrakennuksen ja kaavamuutosalueen kiinteistöjen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Rakennuskanta alueen ympäristössä peräisin eri aikakausilta. Rakennuskanta on matalampaa rännikatujen varsilla.

Suunnittelualueella sijaitsee Savon Sanomien toimitus. Rakennukset ovat vuosilta 1958 ja 1967. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osa Kirjastokatua, joka on rännikatu. Kuopion rännikatuverkko on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY- aluetta).

Kaava-alueen pinta-ala on 0,27 ha, josta korttelialuetta on 2299 m² ja katualuetta 408 m².

Asemakaavan muutoksen raja on esitetty ilmakuvassa punaisella viivalla.



Kuva 2. Suunnittelualueen raja

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua ympäristöä eikä sillä sijaitse luonnontilaista ympäristöä. Kiinteistöllä on muutama istutettu puu.

Maanpinnan keskikorkeus on n. 97,5 metriä merenpinnan yläpuolella (mpy.). Maanpinta laskee Kuopion torin itäpuolella kohti Kallavettä. Suunnittelualueen maanpinnan taso on matalammillaan Puusepänkadun vastaisella sivulla n. +95,7 m mpy. Suunnittelualueen maaperää ei ole tutkittu kaavamuutoksen yhteydessä, sillä kiinteistö on lähes täysin rakennettu.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue

Suunnittelualueen Vuorikadun puoleisella osalla sijaitsee vuonna 1958 valmistunut Savon Sanomien nelikerroksinen paino- ja toimitalo, jonka on suunnitellut arkkitehti A. S. Sandelin. Toimitalon takana sijaitsee lisäksi vuonna 1967 valmistunut Kaj Michaelin suunnittelema painotalolaajennus. Rakennuksiin on tehty tarpeiden muuttuessa muutoksia, eikä 1958 vuoden rakennus ole enää täysin alkuperäisasussaan. Rakennusten tarkempi kuvaus on esitetty kaava-aineiston liitteenä olevassa rakennushistoriaselvityksessä (liite 6). Rakennusten vieressä kadun varressa on kaupungin omistama Raimo Utraisen Lehtipoika-patsas (1961).

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa ja sitä ympäröi kahdelta puolelta rännikadut. Kirjastokatu kuuluu suunnittelualueeseen. Kuopion rännikatuverkosto on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä eli RKY- aluetta. Rännikatujen leveys on yleensä 7,2 metriä. Kuopion tori ja sen tarjoamat palvelut sijaitsevat yhden suurtorin etäisyydellä suunnittelualueesta. Myös pääkirjasto sijaitsee korttelin etäisyydellä suunnittelualueesta. Kirjastokatu toimii merkittävänä kevyen liikenteen yhteytenä näiden palveluiden välillä.

Lähiympäristö

Ympäristön rakennuskanta on pääasiassa 2-5 kerroksista, mutta Vuorikadun vastapuolella sijaitsee myös 7-kerroksia kerrostaloja. Alueen tonttitehokkuudet vaihtelevat paljon, 1,36–3,64 välillä sillä alueella on eri ikäisiä rakennuksia. Osa tehokkuuksista ei ole toteutunut. Pääosa ympäristön rakennuskannasta on 70- ja 80-luvuilta. Suunnittelualueen pohjoispuolella olevalla tontilla sijaitsee suojeltu, jugend-tyylinen 1912 rakennettu, nykyisin asuin- ja liiketiläkäytössä oleva entinen Savon Sanomien toimitusrakennus. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on myös toinen asuinrakennus, jonka piha-alueelle kaavamuutosalueen läpi ajetaan.

Rakennusinventointi

Suunnittelualueen rakennuksista on laadittu rakennusinventointi 26.6.2015. Inventoinnin arvioinnin mukaan: "Savon Sanomien uudempi toimisto- ja kirjapainorakennus sijaitsee keskeisellä paikalla Kuopion keskustassa. Yhdessä vieressä sijaitsevan vanhemman Savon Sanomien toimitalon kanssa se muodostaa paikallishistoriallisesti tärkeän kokonaisuuden. Rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisasussa ja myös toimii edelleen alkuperäisessä tarkoituksessaan." Inventointi löytyy selostuksen liitteenä 5.

Rakennushistoriaselvitys

Suunnittelualueen rakennuksista on laadittu rakennushistoriaselvitys, joka on kaava-aineiston liitteissä. Vuonna 1958 rakennettu harjakattoinen rakennus on säilynyt alkuperäisessä asussaan ja sopeutuu ympäristöön varsi hyvin. Ulkoarkkitehtuuriltaan rakennus on varsin vaatimaton ja muistuttaa aikakauden asuinkerrostaloja. Rakennus on aikakaudelle tyypillinen, mutta sen arkkitehtuurissa ei voida nähdä merkittäviä erityispiirteitä. Vuonna 1967 valmistunut kaksikerroksinen tasakattoinen laajennusosa on myös hyvin vaatimaton, lähinnä funktionalismista ja sen tyylin nauhaikkunoista muotokielensä saanut, tehdasmainen rakennus. Kirjastokadun ulkoasuun on vahvasti vaikuttanut ikkunoiden ja pellitysten uusiminen.

Selvityksen mukaan tontilla sijaitsevilla rakennuksilla on paikallishistoriallista arvoa, ja ne ovat aikakaudelle tyypillisiä rakennuksia. Kokonaisuus on ulkoasultaan kohtuu hyvin säilynyt, ja ilmentää aikansa toimisto- ja tuotantotaloille tyypillisiä pyrkimyksiä. Rakennusten massoittelu on konstailematonta, ja kaupunkikuvaan hyvin sopeutuvaa. Rakennushistoriaselvitys löytyy selostuksen liitteenä 6.

Kuntotutkimus

Kuntotutkimuksen on tehnyt Brado Oy ja se on valmistunut 20.3.2023. Selvityksen mukaan 1958 luvun rakennuksen eristeiden näytteissä on esiintynyt mikrobikasvustoa sekä kosteusvaurioissa esiintyviä aktinomykeettejä eli sädesieniä. Niiden poistaminen edellyttäisi ulkoseinän vaurioituneiden seinäarakenteiden sekä ikkunankarmien poistamista. Korjaus vaatisi tiiliulkokuoren tai tiilisäkuoren poistamisen, jotta villaeriste saadaan poistettua. Rakenteille voi tehdä tiivistyskorjauksen, mutta korjausten tiiveys tulisi varmistaa säännöllisesti, esim. vuosittain. Kellarin alapohjarakenteissa on havaittu paikoin kosteuspoikkeamia, mikä saattaa johtua alapohjarakenteena olevan kaksoisbetonilaatan välissä olevan betonisivelyn rakennusteknisen käyttöänsä päättymisestä.

Betonipilareiden ja välipohjalaattojen lujuusluokka on rakennusajankohdalleen tyypillistä lujuusluokkaa ja riittävä kantavuus on varmistettava mahdollisten muutostöiden yhteydessä rakennesuunnittelijan toimesta. Myös ilmanvaihtolaitteiden uusimistarve määräytyy tilamuutosten pohjalta.

Rakennuksen peruskorjaaminen käyttäjilleen terveelliseksi ja turvallisiksi tiloiksi vaatii kattavia korjauksia lähes kaikkiin rakenneosiin. Lisäksi ilmanvaihtojärjestelmä on uusittava.

Melu

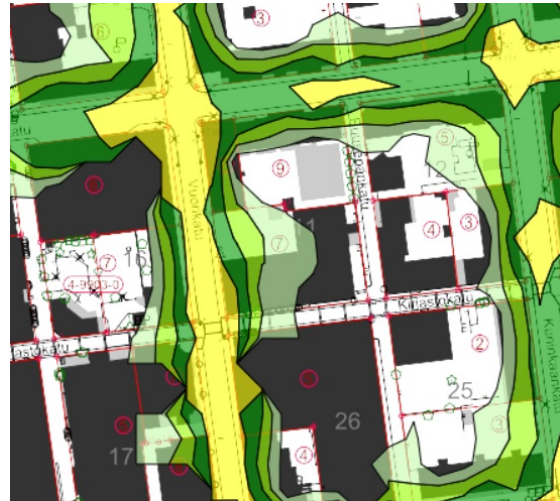
Alueella on tehty lähtötilanteen melutarkastelu, Kuopin ja Siilinjärven meluselvitys vuosille 2021 ja 2035-raportin pohjalta. Selvityksessä melulaskennat on tehty Cadna A 2021 -

laskentamalliohjelmiston pohjoismaisilla tieliikennemelun-, raideliikennemelun ja teollisuusmelun 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.

Suunnittelualuseen kohdistuu tieliikennemelua Vuorikadulta ja sen taso on voimakkainta päivällä, jolloin se on 65–70 dB.



Kuva 3. Päiväajan keskiäänitaso vuoden 2021 kartasta. Ote WSP:n laatimasta Kuopion ja Siilinjärven meluselvitys vuosille 2021 ja 2035-raportin kartoista.



Kuva 4. Yöajan keskiäänitaso vuoden 2021 kartasta. Ote WSP:n laatimasta Kuopion ja Siilinjärven meluselvitys vuosille 2021 ja 2035-raportin karto

Asemakaavan muutosta varten kaavasta on laadittu meluselvitys valmisteluvaiheen jälkeen valitun vaihtoehdon pohjalta ja se on kaava-aineiston liitteenä 7. Meluselvityksen perusteella Vuorikadun varteen on varauduttava 30...33 dB äänitasoerovaatimukseen riippuen julkisivuihin kohdistuvasta äänitasosta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos sijoittuu Kuopion kaupungin keskusta-alueelle, 150 metrin päähän kauppatorista. Keskustan yhdyskuntarakenne on sekoittunutta asumisen, palveluiden ja toimitilojen aluetta. Asukkaiden keski-ikä vuonna 2021 oli kaavamuutosalueen postinumeroalueella 47 vuotta ja talouksien keskikoko on 1,5 asukasta/talous. Lähialueiden palveluita ovat mm. kirjasto, ruokakauppa, erikoisliikkeet ja erilaiset ravintolapalvelut. Snellmanin koulu sijaitsee noin 300 metrin päässä kaavamuutosalueesta ja lähin puisto, Snellmanin puisto 160 metrin päässä.

Liikenne ja pysäköinti

Kiinteistöllä on ajoliittymä Vuorikadulle ja kiinteistön kautta on ajorasite viereisen tontin 297-2-11-9 alueelle. Kiinteistön autopaikoista 15 on piha-alueella ja loput pysäköintihallissa, joka on osittain kiinteistön 297-2-11-9 alueella ja osittain omalla kiinteistöllä. Pysäköintihalliin ajetaan Tulliportinkadun puolelta, kiinteistön 297-2-11-9 läpi.

Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös osa Kirjastokatua, joka on jalankulku- ja pyöräliikenteelle tarkoitettu rännikatu.

Kunnallistekniikka

Kaavamuutosalueen kiinteistö 297-2-11-7 rajautuu katualueisiin, joiden alueilla on infraverkostot. Tontilta on mahdollisuus liittyä myös kaukolämpöön.

Alue sijaitsee Kuopion veden toiminta-alueella. Vesijohtoliittymien osalta pyritään lähtökohtaisesti hyödyntämään samoja liitoskohtia myös uuden kiinteistön rakentamisessa. Kuitenkin uuden kiinteistön liittämismahdollisuudet vesihuoltoverkoston tarkastellaan vielä tapauskohtaisesti sopimusvaiheessa. Alin viemäritävyys korkeus määrittää sen, tarvitaanko kiinteistöllä kiinteistökohtaista jätevedenpumpusta.

Kirjastokadulla on katukalustusta, jota saatetaan joutua muuttamaan kaavan toteutuksen yhteydessä.

Ympäristöhäiriöt

Kiinteistöllä ei ole tietoa maaperän pilaantuneisuudesta. Kiinteistön sisäpihalla voi esiintyä harvinaisia hulevesitulvia, jotka tulee huomioida suunnittelussa.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutoksen kohteena oleva kiinteistö 297-2-11-7 on kaavamuutoksen hakijan omistuksessa. Kirjastokadun katualue on kaupungin omistuksessa.



Kuva 5. Suunnittelualueen maanomistus. Kaupungin maanomistus on esitetty turkoosilla.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

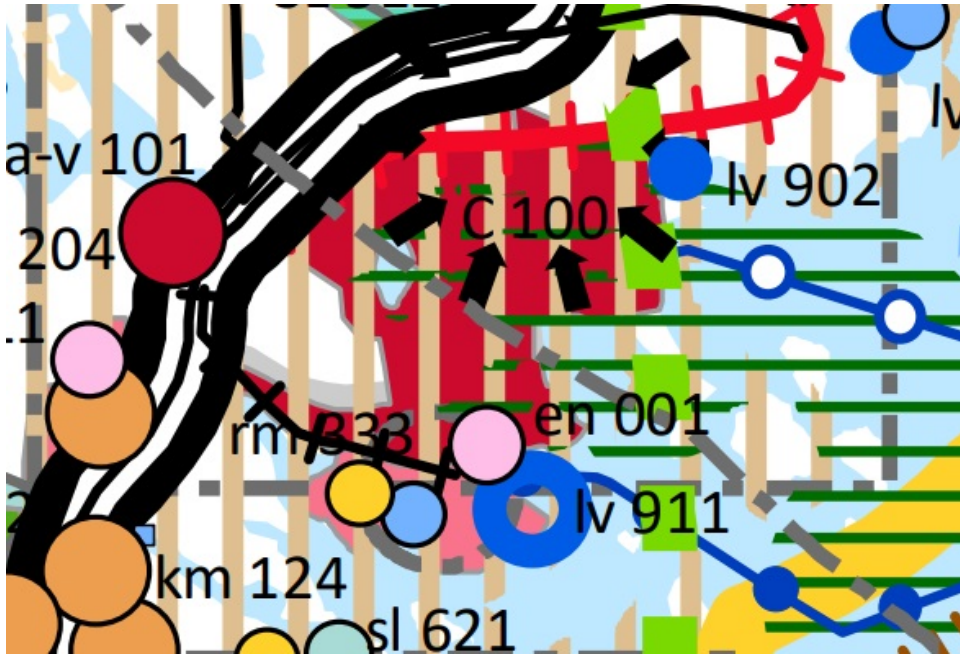
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet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

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita etenkin kestäväan liikkumisen, uusiutumiskykyisen energiahuollon, 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

Alueella on voimassa Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 1. vaihe, joka on tullut voimaan 1.2.2019 sekä Pohjois-Savon maakuntakaavan 2. vaihe, jonka hyväksyi maakuntakaavan 2040, 2. vaiheen, kokouksessaan 17.12.2024. Maakuntahallitus määräsi 24.2.2025 §17 maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Voimaantulosta on kuulutettu 26.2.2025. Vuoden 2023 lopussa vireille on tullut vielä Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 kauppaa, aurinkovoimaa ja vetytaloutta sekä muita mahdollisesti esille nousevia teemoja käsittelevä 3. vaihe.

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja se on osa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.



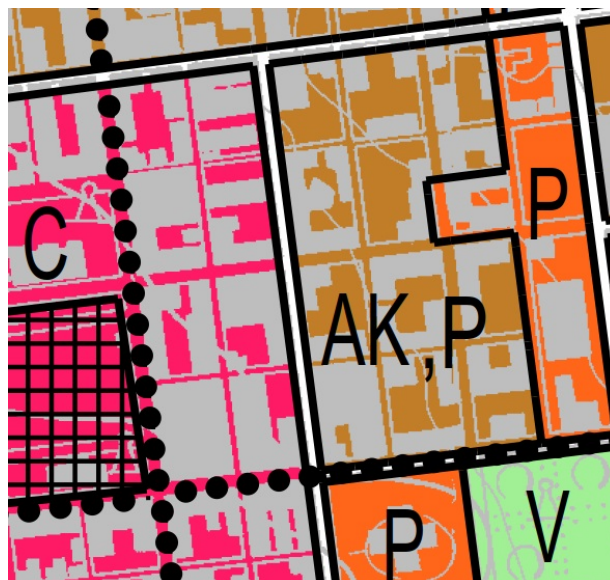
Kuva 6. Ote Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhsitelmäkartasta. Ei mittakaavassa.

2.2.3 Yleiskaava

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava on hyväksytty kaupungin valtuustossa 11.12.2000 ja se on tullut voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) sekä palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla on voimassa yleiskaavamääräys 135 (P). Yleiskaavamääräyksen 135 mukaan alueella saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa myös tuotanto- ja varastotiloja.

Kuva 7. Ote Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta. Ei mittakaavassa



2.2.4 Asemakaava

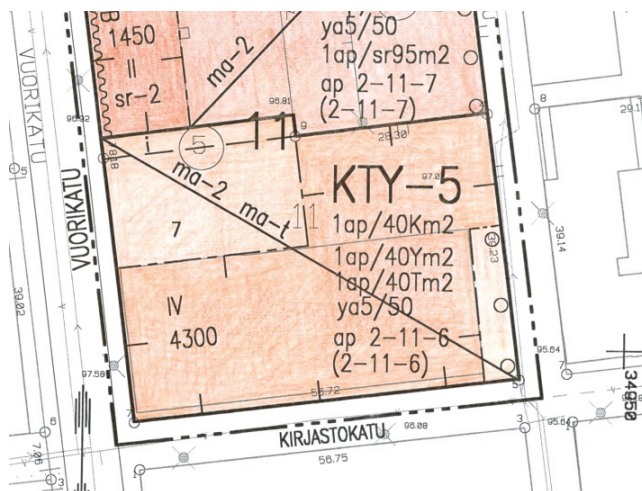
Suunnittelualueen korttelissa on voimassa kaupungin valtuuston 19.12.1994 hyväksymä asemakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut asemakaavan 13.2.1995.

Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten, yleisten rakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Olemassa olevaan, ennen 1.1.1994 rakennusluvan saaneen rakennuksen kellariin saadaan sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta, rakennusalaista, kerrosluvusta tai rakennuksen korkeudesta on kaavassa säädetty (KTY-5).

Tontille on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus on 4 300 k-m² ja jonka suurin sallittu kerrosluku on neljä. Lisäksi tontille on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa kaksi maanalaista kerrosta sekä alueen osa, jolle saa rakentaa osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia työtiloja. Tontin pohjoispuolella olevan rajan viereen on osoitettu ohjeellinen alueen osa, jonka kautta ajoneuvoliikenne viereiselle tontille tai alueelle on sallittu. Tontin itäreunalle on osoitettu istutettava puurivi.

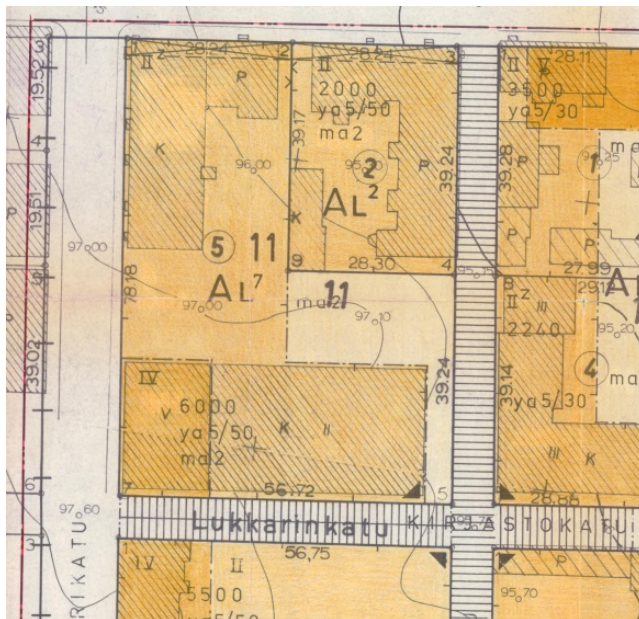
Autopaikkamääräykset nykyisessä asemakaavassa ovat seuraavat:

- Yksi autopaikka 40 liike- toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliömetriä kohden.
- Yksi autopaikka 40 kokoushuone-, koulu-, lastentarha- ja niihin verrattavaa kerrosneliömetriä kohden.
- Yksi autopaikka 40 teollisuus- ja varastokerrosneliömetriä kohden.
- 50 % vaadituista autopaikoista saa sijoittaa ya5-korttelialueelle.
- Tontin vaaditut autopaikat tai osa niistä saadaan sijoittaa tontille 2-11-6.
- Tontille saa sijoittaa tontin 2-11-7 autopaikkoja.



Kuva 8. Ote kiinteistön asemakaavasta. Ei mittakaavassa

Suunnittelualueeseen kuuluu myös osa Kirjastokatua, jolla on voimassa kaupungin valtuuston 12.11.1973 hyväksymä asemakaavan muutos. Ympäristöministeriö on vahvistanut asemakaavan muutoksen 31.1.1974. Katualue on osoitettu yleiselle jalankululle varatuksi katualueen osaksi, jolla huoltoajo on sallittu.



Kuva 9. Ote katualueen asemakaavasta. Ei mittakaavassa

2.2.5 Kaupungin strategia

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Sitä on päivitetty vuosien 2021 ja 2022 aikana. Kuopion kaupunginvaltuusto hyväksyi päivitetyn strategian 16.5.2022, § 29. Strategian tavoitteita tarkistetaan vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategiset päämäärät ovat hyvinvoiva ja yhteisöllinen Kuopio, Elinvoimainen ja kasvava Kuopio, ilmasto- ja resurssiviisas Kuopio sekä uudistuva ja yhdessä tekevä Kuopio. Läpileikkaavia teemoja strategiassa ovat digitalisaatio, kumppanuus ja kansainvälisyys.

2.2.6 Ohjelmat ja tavoitteet

Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma

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. Ohjelma ohjaa tämän kaavan suunnittelua mm. seuraavasti:

- Pyritään korkeatasoiseen arkkitehtuuriin ruutukaava-alueella.
- Kävelykeskustaa monipuolistetaan.
- Rännikatujen uudistamista jatketaan vuosittain. Rännikatuihin liittyvää täydennysrakentamista uusien toimitilojen avaamista edistetään.
- Keskustan rikkonaista kaupunkikuvaa parannetaan katutiloja ja aukioita eheyttämällä. Suositaan pihojen uudistusta ja viihtyisyyden parantamista.
- Keskustan vanhojen puistojen ja vihervestoston arvo huomioidaan ylläpidossa ja uudistuksissa. Rännikatuihin liittyvät korttelipuistot uudistetaan oleskeluun houkutteleviksi kaupunkitiloiksi.
- Huomioidaan esteettömyys suunnittelussa ja toteutuksessa historialliset lähtökohdat huomioiden.

Kuopion keskustapysäköinnin yleissuunnitelma

Ohjelman mukaan lähtökohtana on pysäköintipaikkojen järjestäminen ensisijaisesti kiinteistöllä. Pysäköintiratkaisulla tuetaan kaupungin strategisia tavoitteita mm. täydennysrakentamista. Kohde sijaitsee kaupallisella ydinvyöhykkeellä, jolloin autopaikkannormit ovat seuraavat:

- asuinrakentaminen 1ap/2 asuntoa tai mikäli asuntojen määrä ei ole selvillä (1 ap / 150 k-m²)
- tehostettu palveluasuminen 1 ap/450 k-m²
- palveluasuminen/ senioriasuminen 1 ap/180 k-m²
- toimistot 1ap/120k-m²
- liiketilat 1ap/100k-m²
- enimmäiskevennys 30% (laadukas pyöräpysäköinti, pysäköinnin keskittäminen, pysäköinnin tehostaminen, yhteiskäyttöautot, suojelurakennukset)
- vieraspaikkoja 1ap/10 asuntoa (sisältyen edellä mainittuihin normeihin)

Pyöräpaikkannormit:

- Kerrostalo 1 pp/40 k-m² tai 1 pp/ asuinhuone
- tehostettu palveluasuminen 1 pp/80 k-m² tai 0,25pp/työntekijä
- palveluasuminen/ senioriasuminen 1 ap/asunto tai 1pp/40 k-m²
- toimistot 1 pp/100k-m² tai 0,5pp /työntekijä
- liiketilat alle 2000 k-m² 1pp/100k-m² yli 2000 k-m² 1pp/150k-m²

Muita suunnittelua ohjaavia ohjelmia ja tavoitteita:

- Seudullinen MAL-sopimus
- Kuopion kaupunkiseudun joukkoliikenneohjelma 2030
- Kuopion seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040
- Kuopion seudun kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma
- Kuopion liikenneturvallisuussuunnitelma 2030
- Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2020-2030
- Luonnon monimuotoisuushjelma
- Kuopion resurssiviisauushjelma
- Energiatehokkuuden toimintasuunnitelma 2017-2025
- Jätepoliittinen ohjelma vuoteen 2030
- Circwaste – Kiertotalouden edelläkävijäkunnat
- Kuopion Maapoliittinen ohjelma
- Hyvinvoiva Kuopio 2030 -ohjelma
- Kasvava Kuopio -toimenpideohjelma

2.2.7 Rakennusjärjestys

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

2.2.8 Pohjakartta

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

2.2.9 Muut suunnitelmat ja päätökset

Keskustan masterplan 2025-luonnos

Keskustan osayleiskaavaan liittyvässä, pidemmän tähtäimen strategisessa suunnitelmassa Kuopion keskustan masterplan 2025-työssä on tarkasteltu keskustaan liittyviä alueita. Suunnittelualue sijoittuu luonnoksessa vyöhykkeelle A, joka sisältää torin, tulevat kävelykadut sekä niihin liittyvät korttelit, jotka muodostavat Kuopion ydinkeskustan ja kaupallisen liikekeskustan. Kyseisen korttelin osalta selvitysosassa on esitetty Kirjastokadun puolelle tavoiteltavaa yhtenäistä rakennuskorkeutta sekä tiivistä katulinjaa, katutason liiketilaa Vuorikadun varteen.

Rännikatuselvitys

Rännikatuverkoston suunnitteluohjeen tarkoituksena on luoda yleistason ohje rännikatujen ja rännikatujen varsien rakennusten tarkemman suunnittelun tueksi. Ohje koostuu verkostoa koskevista suunnitteluperiaatteista, jotka on valmisteltu kaupungin asiantuntijaryhmän voimin. Ohje on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.4.2024 (§128).

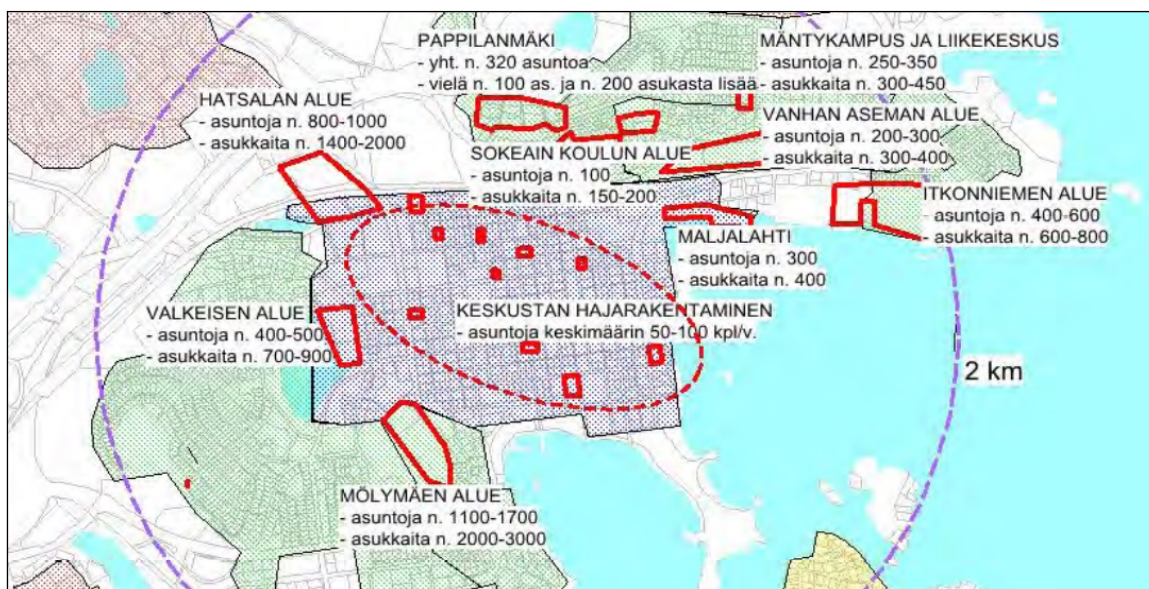
Kiinteistö sijoittuu Rännikatuselvityksen mukaan ydinkeskustan vyöhykkeelle, jota koskee mm. seuraavat suunnitteluohjeet:

- Rännikatulinjassa 2–3 kerrosta + 1 sisäänvedetty ylin kerros. Sisäänvedon leveys noin 3 m. 3+1 tapauksessa ensimmäinen kerros varataan pääosin liikerakentamiselle.
- Ylimmän kerroksen sisäänveto tulee toteuttaa siten, että kaikki tilat ja rakenteet sijoittuvat 45 asteen kulman taakse suhteessa rakennuksen räystääslinjasta.
- Sisäänvetoon ei rakenneta kaiteita tai parvekkeita.
- Rakennukset rakennetaan kiinni rännikatulinjaan.
- Risteyskohdissa rakentaminen ulotetaan kiinteistöjen nurkkapisteisiin saakka; poikkeuksena sallitaan hallitusti pienet katutilaa elävöittävät aukiot.
- Rakennusten massoittelussa tulee olla selkeä hierarkia; rakennukset pää-/kokoojakatujen varrella ovat korkeampia ja rännikatujen varsilla matalampia.
- Rakennusten tulee olla katujen suuntaisia ja kapearunkoisia.
- Julkisivut suunnitellaan eläväisiksi ja kävely-ympäristöön soveltuviksi; huomioidaan katutilaan avautuvat liiketilat, aukotuksen monipuolisuus, pienipiirteisyyden korostaminen, laadukkaat julkisivumateriaalit ja kiinnostavat yksityiskohdat.
- Elementtisaumoja ei sallita.
- Rännikatujen varsien rakennusten katutasoon on sijoitettava rännikatua elävöittäviä tiloja, pintoja ja sisäänkäyntejä.

Kaupunkirakenne 2030-luvulle

Kaupunkirakennesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Kaupunkirakennesuunnitelma on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asumisen ja työpaikkojen kasvualueita ja kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa esitetään Kuopion kasvusuunnat eli asumisen ja työpaikkojen tulevaisuuden laajenemisalueet.

Suunnitelmassa keskustan alueelle arvioidaan vuosittain valmistuvan 50-200 uutta asuntoa, mikä tarkoittaa noin 6-20 prosenttia kokonaistuotannosta. Kaupunkirakennesuunnitelmaa päivitetään vuoden 2024 aikana.



Kuva 10. Ote kaupunkirakenne 2030-luvulla -raportista.

2.3 Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia tontin tehostamista toimitilakäytössä. Tavoitteena on muuttaa kaavaa siten, että se mahdollistaa kaupunkikuvallisesti toimivan ratkaisun.

2.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on pitää kaupungin keskusta elinvoimaisena ja viihtyisenä keskustatoimintojen alueena. Eri toiminnot ja palvelut voivat sijoittua samoihin kortteleihin.

Rakentamisen tulisi olla kestävä ja vähähiilistä, jotta purkamisen ilmastovaikutukset pystytään kompensoimaan. Puuston määrää ei tule vähentää ja hulevesiä viivyttyviä viherrakenteita tulee suunnitella tontille.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisen laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita. Sen tavoitteena on kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla olevien rakennusten ja ympäristöjen turvaaminen. Lähtökohtana on, että inventoinnin alueilla rakennettu ympäristö ja sen ominaispiirteet on säilytettävä. Suojelu ratkaistaan tapauskohtaisesti kaavoituksessa ja lupamenettelyssä sekä tarvittaessa rakennusperinnön suojelulla.

Maakuntakaava ohjaa alueen rakentamista keskustatoimintojen alueeksi. Lisäksi alueella on sotilasilmailun tilapäisen lentopaikkojen suojavyöhyke sv-6. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja luvituksessa on pyydyttävä puolustusvoimien lausunto sekä ilmailulain mukainen lausunto suunnitelmista, joissa alueelle sallitaan yli 30 m korkea rakennus tai rakennelma.

Keskusta-alueen yleiskaavatyö on käynnissä ja sitä päivitetään parhaillaan. Voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti alueelle voi suunnitella asumista sekä yksityisiä palveluita ja hallintoa. Keskustan osayleiskaavatyön osana on valmisteltu myös rännikatuselvitys, joka ohjaa rännikatuja varren rakentamista.

Kaavamuutosalueen viereisen tontin (297-2-11-9) ja kaavamuutoskiinteistön (297-2-11-7) autopaikkoja on sallittu sijoittaa ristiin, mikä tulee huomioida kaavassa. Myös viereiselle tontille 297-2-11-9 ja ajo tapahtuu kaavamuutoskiinteistön kautta eli kiinteistöille tulee muodostaa tarpeelliset rasitteet. Puusepänkadulla on kaavassa sekä toteutunut puurivi. Puurivin jatkoa tulee tutkia kaavassa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Hanke sijaitsee keskeisellä paikalla Kuopion keskustassa, joten sille on korkeat kaupunkikuvalliset tavoitteet. Kaupunkikuvaan sovittamisessa on otettava huomioon niin ympäröivä rakennuskanta kuin rännikadun ohjeistus rakentamisen korkeuksista sekä sovittaminen ympäröivään rakentamiseen.

Kirjastokatu on yksi vilkkaain jalankulku- ja pyöräilyväylä Kuopion keskustan alueella. Saavutettavuus on huomioitava suunnittelussa ja esimerkiksi pyöräpaikoituksessa.

Sisäpiha on suunniteltava niin, ettei ajo naapuritontille esty ja jätehuolto on hoidettavissa turvallisesti. Lumenlajitys ja hulevesien käsittely on huomioitava tontin suunnittelussa.

Mikäli kiinteistölle suunnitellaan asumista, tulee piha-alueelle esittää oleskelualueet.

2.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Kiinteistönomistajan tavoitteena on kehittää kiinteistölle uutta toimitilaa lisäten samalla rakennusoikeutta. Uuden toimitilan tavoiteltu laajuus edellyttää vanhojen rakennusten purkamista.

Asemakaavatyön laadulliset tavoitteet

Hanke on sovitettava sijainnilleen kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan laadukkaasti. Asemaavoitettavan alueen kattomuoto on sovitettava korttelin muun rakennuskannan kanssa yhteensopivaksi auma-, harja tai epäsymmetriseksi harjakatoksi. Julkisivun on huomioitava viereisten räystäiden linjat suunnitelmien yhteensovittamisessa. Julkisivussa ei sallita elementtisaumoja. Julkisivun on oltava rapattu ja sävyltään ympäristöönsä sopiva. Sokkelin ja ensimmäisen kerroksen materiaalivalintoja voi elävöittää muilla materiaaleilla, jotka sopivat jalankulkuympäristöön.

Viherympäristön osalta tontin puuston määrää ei tulisi vähentää nykyisestä. Istutuksilla tulee olla riittävästi elintilaa.

Suunnittelussa on huomioitava jalankulkuliikenteen saavutettavuus erityisesti Kirjastokadun puolelta. Sisääntulon yhteyteen on varattava tilaa pyöräpysäköinnille. Myös lyhytaikainen asiointi autolla on huomioitava suunnittelussa, mikäli rakennukseen suunnitellaan toimitiloja tai liiketiloja.

3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

3.1 Osalliset

Osallisia ovat mm:

- Kiinteistön omistaja ja kaavamuutoksen hakija, Keskisuomalainen Oyj
- Naapurikiinteistöt
- Kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa
- Pohjois-Savon liitto
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pelastuslaitos
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- Kuopion kaupungin viranomaistahot ja toimielimet, joita asia koskee.
- Alueella toimivat yritykset
- Tele- ja verkko-operaattorit
- Kuopion Vesi Oy
- Kuopion Energia Oy
- Kuopion Sähköverkko Oy,
- Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhistys ry
- Kanta-Kuopion Seura ry

3.2 Vireilletulovaihe

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 4.12.2019. ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 9.12.2019–8.1.2020. kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla: www.kuopio.fi. Vireilletulosta on tiedotettu Kuopion kaupunkilehdessä sekä lähetetty alueella toimiville sekä lähialueen maanomistajille- ja haltijoille tiedotteet kirjeitse. Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävänäoloaikana 1 lausunto, jonka jätti Kuopion kulttuurihistoriallinen museo. Lausunnossaan museo edellyttää, että kaavamuutosta tulisi tutkia paikallisesti merkittävän

arvon omaavan, 1958 valmistuneen Vuorikatu 21 rakennuksen säilyttävän vaihtoehdon pohjalta. Museo puoltaa toimitalon suojelemista sekä asuinkäyttöön muuttamista ja toteaa, että kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tuli lisätä myös rakennusinventointi.

Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 13.1.2020. Aloituskokouksessa on mm. keskusteltu tehostetun palveluasumisen sijoittumisen mahdollisuuksista keskustassa. Lisäksi on puhuttu polkupyöräpaikkojen saavutettavuudesta, vesijohtoverkoston kapasiteetista sekä rakennusinventoinnista ja rännikadun suunnitteluperiaatteiden noudattamisesta. ELY-keskus nosti esiin myös toimistorakennuksen suojelun.

3.3 Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa kaavaluonnokset annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle ja asetettiin nähtäville 30 vuorokauden ajaksi 3.7.2024-16.8.2024. Luonnosaineistosta kuulutettiin kaupungin nettisivuilla sekä Savon Sanomissa, sillä kesäaikaan Viikkosavo ei ilmestynyt. Kaava-aineisto oli nähtävänä kaupungin nettisivuilla sekä valtuustotalon infotaululla. Kaavatyöstä järjestettiin yleisötilaisuus 12.8.2024 sekä lausuntokokous 9.8.2024. Lausuntokokouksessa keskusteltiin mm. hulevesien imeytyksestä, katukalustuksista, kiinteistömuuntamosta, pelastusliikenteestä, kulttuuriympäristöstä sekä Kirjastokadun merkityksestä osana RKY- aluetta.

Kaavaluonnoksen havainneaineistoihin oli mahdollista tutustua ja jättää niihin kommentteja kunta 3D -ohjelman kautta kaupungin verkkosivuilla. Kaavatyöstä jätettiin luonnosvaiheen nähtävilläolonaikana kaksi lausuntoa, jonka jättivät kulttuurihistoriallinen museo ja ympäristöterveydenhuolto. Kulttuurihistoriallinen museo piti luonnosvaihtoehtoista painotalon säilyttävää vaihtoehtoa VE2 parhaimpana ja ympäristöterveydenhuolto nosti esiin, että mikäli kaavassa päädytään vaihtoehtoon 2, jossa vanha osa säilytetään, tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että vanhoista tiloista saadaan jatkossa terveellinen asuin – tai oleskeluympäristö. Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet ovat kaava-aineiston liitteenä 8.

Kaavatyön edetessä on pidetty työpalavereita eri sidosryhmien kesken kaavaratkaisun tarkentamiseksi.

3.4 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 18.9.2024 ja asetettiin nähtäville 30 vuorokauden ajaksi 25.9.-25.10.2024. Kaavaehdotuksesta kuulutettiin Viikko Savossa sekä kaupungin nettisivuilla. Kaava-aineisto oli nähtävänä kaupungin nettisivuilla sekä valtuustotalon infotaululla. Kaavaehdotuksen havainneaineistoihin oli mahdollista tutustua ja jättää niihin kommentteja Kuopio3D -ohjelman kautta kaupungin verkkosivuilla.

Kaavatyöstä jätettiin ehdotusvaiheen nähtävilläolonaikana kolme lausuntoa. Kaavalausunnoissa kulttuurihistoriallinen museo katsoi, että purkamisella on selkeä kulttuuriympäristöarvoja heikentävä vaikutus. Kuopion sähköverkko oy lausui, että kiinteistöllä tarvitaan jatkossakin kiinteistömuuntamo ja ELY-keskus piti paikallisesti arvokkaan Savon Sanomien painotalon purkamisen mahdollistavaa kaavaratkaisua valitettavana, mutta esitettyä ratkaisua kaupunkikuvallisesti miellyttävänä. ELY-keskus ei esittänyt asemakaan muutoksesta huomautettavaa. Kaavaehdotuksen lausunnot ja vastineet ovat kaava-aineiston liitteenä 9.

Kaavakarttaan lisätään yleismääräyksiin maininta kiinteistömuuntamosta Kuopion sähköverkko Oy:n lausunnon mukaisesti ja kaavaselostuksen kohtaa 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, täydennetään kulttuurihistoriallisen museon lausunnon pohjalta. Muutokset ovat teknisiä eivätkä muuta kaavan sisältöä oleellisesti. Muutokset eivät aiheuta kaavan uudelleen nähtäville asettamista.

4 VAIHTOEHDOT

4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot

Vaihtoehto 1:



Kuva 11. Luonnos vaihtoehto 1 (Arkkitehtipalvelu Oy)

Rakennuksen paikalta puretaan vanha painotalo sekä Vuorikadun puolen toimistorakennus. Vaihtoehdossa tilalle rakennetaan Vuorikadun puolelle viisikerroksinen ja rännikadun puolelle nelikerroksinen rakennus, joissa on matalammat osat uudisrakennusten ympäristöön sovittamiseksi. Vuorikadun puolella viisikerroksisessa rakennuksessa on kolmikerroksinen osa, jonka räystääs on samassa linjassa viereisen, asemakaavalla suojellun rakennuksen kanssa. Vuorikadun osassa on epäsymmetrinen harjakatto, jonka räystääs alkaa neljänneestä kerroksesta. Vaihtoehto huomioi ympäröivää rakennuskantaa ja pyrkii arkkitehtonisesti sopeutumaan ympäristöönsä modernilla tavalla.

Kasvava kerrosala mahdollistaa lisää toimi- ja liiketilaa, mikä voi vaikuttaa esimerkiksi liikenteeseen lähialueella. Palveluiden alueellinen saavutettavuus paranee. Liikennemäärä lisääntyy asiointiliikenteenä, mutta keskeinen sijainti vaikuttanee liikennemuotoon, sillä kaava-alue on hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä sekä julkisilla. Ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa ja lisää lyhytaikaista pysäköintiä kiinteistön läheisyydessä, mutta alueella lisääntyy myös jalankulku ja pyöräilyliikenne. Autopaikoitus on rakennuksen kellarikerroksessa, jonne ajo on naapurikiinteistön läpi. Huoltoliikenne voidaan järjestää sisäpihan tai pysäköintihallin kautta.

Nykyistä korkeampi rakennus vaikuttaa pienilmastoon varjostusta lisäävästi. Alue on jo nyt lähes kokonaan pinnoitettu, pois lukien Kirjastokadun sekä Puusepänkadun risteystä, joka on säilytetty istutusalueena. Hulevesien osuus ei huomattavasti muutu nykytilanteesta kaavaratkaisulla. Alueelle voi istuttaa uutta puustoa. Istutusalue lisää rännikatujen risteysalueen viihtyisyyttä.

Hankealue on jo nykyään toimitilaa, joten tässä vaihtoehdossa lapsivaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen ei juuri ole. Vaihtoehto lisää helposti saavutettavia toimitiloja keskustan

alueella sekä hyödyntää olemassa olevaa infraa ja katuverkostoa, joten se on kaavataloudellisesti kannatettava hanke.

Vaihtoehto 2:



Kuva 12. Luonnos vaihtoehto 2 (Arkkitehtipalvelu Oy)

Vaihtoehdossa säilytetään Vuorikadun puolen 1958 valmistunut osa, mutta kirjapainon 1967 rakennettu laajennusosa puretaan. Vaihtoehto esittää 1958-luvulla rakennetun kirjapainotalon suojelua ja ulkoasun ominaispiirteiden säilyttämistä sekä 1960-luvun laajennusosan purkamista. Purettavan osan tilalle asemakaavaluonnokseen on osoitettu asuin- liike-, toimisto ja yleisten rakennusten korttelialuetta (ALY). Mikäli kiinteistölle rakentuisi asuinkeuhkotaloja, tulisi tontilla huomioida leikkialueet sekä muut asuinrakentamisen vaatimukset.

Kasvava kerrosala mahdollistaa lisää asuin-, toimi- ja liiketilaa, mikä voi vaikuttaa esimerkiksi liikenteeseen lähialueella. Palveluiden alueellinen saavutettavuus paranee, kun rännikadun varteen sijoittuu lisää liiketilaa. Liikennemäärän muuttuminen riippuu toiminnoista ja esimerkiksi liikerankentaminen lisää asiointiliikennettä, mutta keskeinen sijainti vaikuttaa liikennemuotoon. Ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa ja lisää lyhytaikaista pysäköintiä kiinteistön läheisyydessä, mutta alueella lisääntyy myös jalankulku ja pyöräilyliikenne. Autopaikoitus on rakennuksen kellarikerroksessa, jonne ajo on naapurikiinteistön läpi. Huoltoliikenne voidaan järjestää sisäpihan tai pysäköintihallin kautta. Vaihtoehdossa veloituspysäköintipaikkojen määrä on pienempi, sillä 1950-luvun säilytettävälle rakennukselle, ei edellytetä kaavassa autopaikkoja.

Alue on jo nyt lähes kokonaan pinnoitettu, pois lukien Kirjastokadun sekä Puusepänkadun risteystä, joka on säilytetty istutusalueena. Vaihtoehdolla ei ole suurta vaikutusta hulevesien määrään. Alueelle voi istuttaa uutta puustoa. Istutusalue lisää rännikatujen risteysalueen viihtyisyyttä.

Hankealue on nykyään toimitilaa, joten tässä vaihtoehdossa lapsivaikutuksia tulee, mikäli tontille syntyy asuinrakentamista. Asuinrakentaminen voi lisätä vähissä määrin koululaisten ja

päiväkotilaisten määrää alueella ja leikkipaikkojen käyttöastetta lähialueella. Hanke hyödyntää olemassa olevaa infraa ja katuverkostoa, joten se on kaavataloudellisesti kannatettava hanke.

Vaihtoehto 3:



Kuva 13. Luonnos vaihtoehto 3 (Arkkitehtipalvelu Oy)

Rakennuksen paikalta puretaan vanha painotalo sekä Vuorikadun puolen toimistorakennus. Vaihtoehdossa tilalle rakennetaan Vuorikadun puolelle kuusikerroksinen ja rännikadun puolelle nelikerroksinen rakennus, joissa on matalammat osat uudisrakennusten ympäristöön sovittamiseksi. Vuorikadun puolella kuusikerroksisessa rakennuksessa on kolmikerroksinen osa, jonka räystääs on samassa linjassa viereisen, asemakaavalla suojellun rakennuksen kanssa. Vuorikadun puolen osassa on aumakatto. Vaihtoehto huomioi ympäröivää rakennuskantaa ja pyrkii arkkitehtonisesti sopeutumaan ympäristöönsä modernilla tavalla.

Kasvava kerrosala mahdollistaa lisää toimi- ja liiketilaa, mikä voi vaikuttaa esimerkiksi liikenteeseen lähialueella. Palveluiden alueellinen saavutettavuus paranee. Liikennemäärä lisääntyy asiointiliikenteenä, mutta keskeinen sijainti vaikuttaa liikennemuotoon. Ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa ja lisää lyhytaikaista pysäköintiä kiinteistön läheisyydessä, mutta alueella lisääntyy myös jalankulku ja pyöräilyliikenne. Autopaikoitus on rakennuksen kellarikerroksessa, jonne ajo on naapurikiinteistön läpi. Huoltoliikenne voidaan järjestää sisäpihan tai pysäköintihallin kautta.

Nykyistä korkeampi rakennus vaikuttaa pienilmastoon varjostusta lisäävästi. Alue on jo nyt lähes kokonaan pinnoitettu, pois lukien Kirjastokadun sekä Puusepänkadun risteystä, joka on säilytetty istutusalueena. Alueelle voi istuttaa uutta puustoa. Istutusalue lisää rännikatujen risteysalueen viihtyisyyttä.

Hankealue on jo nykyään toimitilaa, joten tässä vaihtoehdossa lapsivaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen ei juuri ole. Vaihtoehto lisää helposti saavutettavia toimitiloja keskustan

alueella sekä hyödyntää olemassa olevaa infraa ja katuverkostoa, joten se on kaavataloudellisesti kannatettava hanke. Vaihtoehto saattaa edellyttää vedenpaineen kiinteistökohtaista nostatusta.

4.2 Vaihtoehtojen vertailu

Seuraavassa taulukossa esitellään valmisteluvaiheessa tutkittujen vaihtoehtojen vertailu.

+++ = merkittävä positiivinen vaikutus

--- = merkittävä negatiivinen vaikutus

++ = kohtalainen positiivinen vaikutus

-- = kohtalainen negatiivinen vaikutus

+ = positiivinen vaikutus

- = negatiivinen vaikutus

0 = ei vaikutusta

Vaikutuksen kohde	VE1 (KY)	VE2 (ALY)	VE3 (KY)
KAUPUNKIRAKENNE			
- liittyminen kaupunkirakenteeseen	++ Huomioi ympäröivien rakennusten räystääskorot	+++ Huomioi ympäröivien rakennusten räystääskorot ja säilyttää vanhaa rakennuskantaa	+ Huomioi ympäröivien rakennusten räystääskorot. Korttelissa korkein rakennus
- olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	- Edellyttää kiinteistön rakennusten purkamista	+ Säilyttää osittain vanhaa rakennuskantaa	- Edellyttää kiinteistön rakennusten purkamista
- yhdyskuntatekniikka (energia, vesi, jäte)	++ Helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon. Hulevedet tulee johtaa hulevesijärjestelmään.	++ Helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon. Myös suojellun rakennuksen katolta tulevat hulevedet tulee johtaa hulevesijärjestelmään.	++ Helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon. Kuusikerroksinen rakennus saattaa edellyttää kiinteistökohtaista vedenpaineen nostatusta.
- virkistysalueet	0 tukeutuu keskustan virkistysalueisiin	0 tukeutuu keskustan virkistysalueisiin	0 tukeutuu keskustan virkistysalueisiin
- kaavatalous	++ Hyödyntää olemassa olevaa katu ja infraverkostoa	++ Hyödyntää olemassa olevaa katu ja infraverkostoa	+++ Hyödyntää olemassa olevaa katu ja infraverkostoa ja mahdollistaa suurimman määrän rakennusoikeutta.
TONTINKÄYTTÖ			

Kaavamerkinnot	KY	ALY	KY
tontin piha-alueet	- Piha on tehokas, naapuritontille ajo mahdollistettu, pihalla on pari autopaikkaa	++ säilytettävä rakennus mahdollistaa enemmän pihatilaa	- Piha on tehokas, naapuritontille ajo mahdollistettu, pihalla on pari autopaikkaa
viherympäristö	0 Nykytilaan ei juuri muutosta. Rännikatujen kulmauksessa istutettava alue. Sisäpihalla ei istutuksia.	0 Nykytilaan ei muutosta. Rännikadulla säilyy kaksi pylväshaapaa. Rännikatujen kulmauksessa istutettava alue. Sisäpihalla ei istutuksia.	0 Nykytilaan ei juuri muutosta. Rännikatujen kulmauksessa istutettava alue. Sisäpihalla ei istutuksia.
Autopaikoitus	+ Tontin autopaikat ovat pihakannen alla, omalla ja naapurin tontilla. Pihalta poistuu autopaikkoja.	0 Tontin autopaikat ovat pihakannen alla, omalla ja naapurin tontilla. Pihalta ei poistu autopaikkoja.	+ Tontin autopaikat ovat pihakannen alla, omalla ja naapurin tontilla. Pihalta poistuu autopaikkoja.

YMPÄRISTÖ			
- rakennettu ympäristö	++ Ratkaisu sovitettu ympäristöönsä kattomuodoin, korkeuden ja pintamateriaalien avulla	+++ Ratkaisu yhdistää vanhaa rakennetta ja uutta. Uusi rakennus sovitettu vanhaan rakennukseen ja rännikatu ympäristöön sopivaksi	+ Ratkaisu sovitettu ympäristöönsä kattomuodoin ja pintamateriaalien avulla.
- häiriötekijät	- Liikennemäärä lisääntyy nykyisestä.	- Liikennemäärä lisääntyy	- Liikennemäärä lisääntyy
- erityispiirteet	+ Ratkaisu huomioi olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja rasitteet	++ Ratkaisu säilyttää vanhaa rakennuskantaa ja huomioi olemassa olevaa ympäristöä ja rasitteet	+ Ratkaisu huomioi olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja naapuritontin kulun ja rasitteet
LIIKENNE			
- liikenneverkko	0	0	0

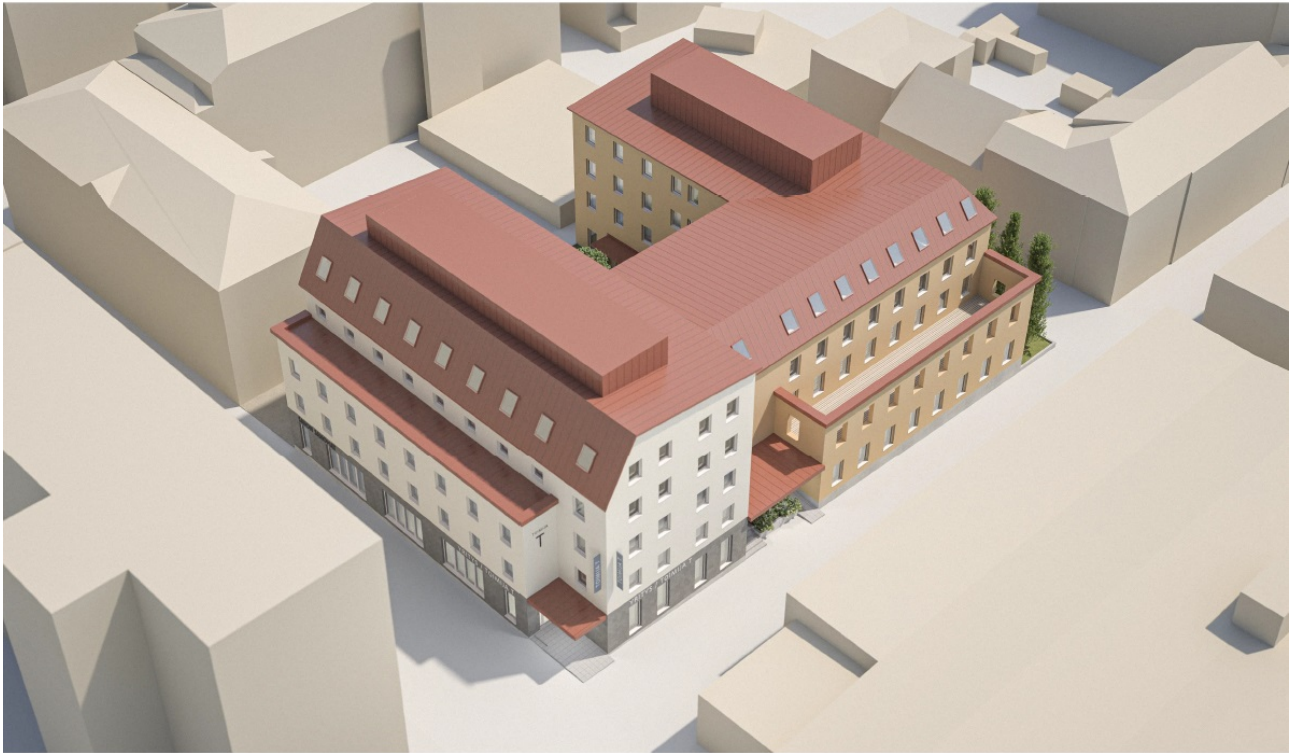
	Ei muutosta	Ei muutosta	Ei muutosta
- ajoneuvoliikenne	0 Liittymien paikoissa ei juurikaan muutosta. Ajo halliin naapurikiinteistön kautta. Ajo naapurin kiinteistölle pihan läpi. Asiakasliikennemäärä kasvaa.	0 Liittymien paikoissa ei muutosta. Ajo halliin naapurikiinteistön kautta. Ajo naapurin kiinteistölle pihan läpi.	0 Liittymien paikoissa ei juurikaan muutosta. Ajo halliin naapurikiinteistön kautta. Ajo naapurin kiinteistölle pihan läpi. Asiakasliikennemäärä kasvaa.
- jalankulku ja pyöräily	+	+	+
	Jalankulun ja pyöräilyn saavutettavuus paranee.	Jalankulun ja pyöräilyn saavutettavuus paranee.	Jalankulun ja pyöräilyn saavutettavuus paranee
- huoltoliikenne	-	-	-
	Tarve saattaa kasvaa	Tarve saattaa hieman kasvaa	Tarve saattaa kasvaa
- liikenneturvallisuus	--	0	--
	Asiakasliikenne kiinteistöllä ja sen ympäristössä kasvaa.	Asukkaiden liikennöinti pihassa vähäistä. Liiketilat aiheuttavat asiakasliikennettä.	Asiakasliikenne kiinteistöllä ja sen ympäristössä kasvaa.
- pysäköinti	-	-	-
	Pysäköintipaikkoja tarvitaan enemmän. Paikat sijoittuvat rakennuksen pysäköintihalliin.	Pysäköintipaikkoja tarvitaan hieman enemmän. Paikat sijoittuvat rakennuksen pysäköintihalliin.	Pysäköintipaikkoja tarvitaan enemmän. Paikat sijoittuvat rakennuksen pysäköintihalliin.
SOSIAALISET VAIKUTUKSET			
- elinolot ja viihtyisyys	+	+	+
	Ympäristö muuttuu aktiivisemmaksi ja esteettömyys liikuttaessa paranee	Ympäristö muuttuu aktiiviseksi ja asuminen lisää sosiaalista kontrollia, esteettömyys liikuttaessa paranee	Ympäristö muuttuu aktiiviseksi ja esteettömyys liikuttaessa paranee
KUNNALLISTALOUS			
- määrärahat / hankkeen kustannusarvio	0	0	0

	Ei tiedossa olevia kaupungin investointeja	Ei tiedossa olevia kaupungin investointeja	Ei tiedossa olevia kaupungin investointeja
- elinkeinoelämä	++ Tukee elinkeinoelämää ja lisää kiinteistön tehokkaampaa käyttöä.	++ Tukee elinkeinoelämää ja lisää kiinteistön käyttöä. Mahdollistaa uusia liiketiloja rännikadun puolelle.	++ Tukee elinkeinoelämää ja lisää kiinteistön tehokkaampaa käyttöä.
YRITYSVAIKUTUKSET	++ Tukee keskustan elinvoimaisuutta ja luo uusia yritystiloja.	+ Tukee keskustan elinvoimaisuutta jossain määrin ja luo uusia yritystiloja.	++ Tukee keskustan elinvoimaisuutta ja luo uusia yritystiloja.

4.3 Vaihtoehdon valinta ja perusteet

Saadun palautteen, vaihtoehtojen vertailun sekä hankkeen ja kaupungin tavoitteiden pohjalta ehdotusvaiheen tarkempaa suunnittelua on jatkettu vaihtoehdon 1 (VE1) pohjalta. Vaihtoehto 1 täyttää hankkeen toiminnalliset ja teknistaloudelliset tavoitteet ja sopeutuu vaihtoehtoa 3 paremmin ympäröivään kaupunkiympäristöön mm. sen matalamman rakennusmassan sekä kattomuodon vuoksi.

Säilyttävä vaihtoehto 2 olisi täyttänyt parhaiten kulttuuriympäristöarvojen turvaamisen suunnittelualueella. Tontilla sijaitsevat 1958 rakennettu Savon Sanomien painotalo sekä sen 1967 rakennettu laajennos on arvotettu paikallisesti arvokkaaksi. Rakennuksen arvot liittyvät paljolti Savon Sanomien toimintaan kyseisellä sijainnilla, sillä rakennus itsessään on arkkitehtonisesti 1950-luvulle melko tyypillinen toimistorakennus ja arkkitehtonisesti melko vaatimaton. Rakennuksesta on löydetty kuntokartoituksessa kosteusvaurioita sekä mikrobikasvustoa. Rakennuksen säilyttäminen vaatisi vaativia korjauksia, joiden onnistuminen on osin epävarmaa ja korjausten onnistumisen epävarmuus voi aiheuttaa riskin rakennuksen käytölle tulevaisuudessa. Rakennuksen muunneltavuus on myös haasteellinen. Näin ollen rakennusten purkaminen on terveysturvallisuuden ja tilojen tarkoituksenmukaisuuden kannalta perusteltua. Edellä mainituista syistä rakennuksen säilyttävän vaihtoehdon ei ole todettu olevan kannattava vaihtoehto ja vuonna 1958 rakennettua Vuorikadun varren rakennusta ei esitetä suojeltavaksi. Uudisrakennukset mahdollistavat terveelliset ja tarkoituksenmukaiset tilat käyttäjille sekä tehostaa rakennetun kaupunki-infran käyttöä tontin tehokkuutta kasvattamalla.



Kuva 14. Havainnekuva kaavaehdotuksesta (Arkkitehtipalvelu Oy)

5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Asemakaavan muutoksella osoitetaan tontti 297-2-11-7 liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (KY) ja osa Kirjastokadusta katualueeksi. Autopaikat sijoitetaan pääosin maan alle kellarikerrokseen tai viereisen tontin pysäköintihalliin, jossa tontin autopaikkoja sijaitsee jo nykyiselläänkin. Ajo pysäköintihalliin tapahtuu naapuritontin kautta, Tulliportinkadun puolelta. Naapuritontin piha-alueelle ajo tapahtuu kaavamuutosalueen läpi Vuorikadun puolelta.

Uudisrakennukset sovitetaan ympäristöönsä matalammilla osilla sekä kattomuodolla. Rakennuksen seinälinja poikkeaa Kirjastokadulla rännikaduille ominaisesta 7,2 metrin leveydestä, sillä seinälinja noudattaa Kirjastokadulla naapurirakennuksen seinälinjaa ja tämä mahdollistaa tontin puolelle lisää istutuksia tai pyöräpajoitusta.

Kaava-alueelle on tavoitteena toteuttaa havainnekuvien mukaista rakentamista. Kaava-alueen rakenne noudattaa maakuntakaavan ja Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan rakennetta ja tavoitteita.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 0,27 ha, josta katualuetta on 408 m² ja loput korttelialuetta. Rakennusoikeutta tontilla on 6000 m².

Autopaikkoja tulee toteuttaa palveluasumiselle yksi autopaikka 180 kerrosalaneliömetriä kohden, liiketiloille yksi autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohden ja toimistotiloille yksi autopaikka 120 kerrosalaneliömetriä kohden. Autopaikkamäärästä on mahdollista saada huojuennusta kaavan yleismääräysten ohjeen mukaisesti. Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa palveluasumiselle 1 polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliömetriä kohden tai 1 polkupyöräpaikka asuntoa kohden, liiketiloille 1 polkupyöräpaikka 150 kerrosalaneliömetriä

kohden tai 0,3 polkupyöräpaikka/työntekijä ja toimisto- ja niihin verrattavat tiloille 1 polkupyöräpaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohden tai 0,5 polkupyöräpaikka/työntekijä

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu keskustan alueen palveluihin. Kaavamuutos lisää toimitilan- ja liiketilojen sekä mahdollisesti asumisen määrää keskusta-alueella.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Vuorikatu 21 kaava-alue sijaitsee näkyvällä paikalla Kuopion keskustassa ja on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Alueen rakennukset ja ympäristö pyritään toteuttamaan mahdollisimman korkeatasoisina ja ympäristöön sopivina. Laadukasta kaupunkikuvaa ohjataan kaavamääräyksillä, kaavan yleismääräyksillä, kaavaselostuksella sekä havainneaineistolla (liite 3). Havainneaineisto kuvaa rakennusten sijoittumista ja vaadittavaa minimilaatutasoa, esitetystä laatutasosta ei voi poiketa heikompaan laatuun.

Alueen rakentamista ohjaa myös rännikatuverkoston suunnitteluohjeet, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.4.2024

Asemakaavaratkaisujen ja merkintöjen lisäksi rakentamisen laatua ohjataan kiinnittämällä huomiota alueelle tulevan rakentamisen ja sen toteutuksen suunnittelutasoon sekä toiminnalliseen sisältöön rakennuslupavaiheessa. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä, jonka pohjana on asemakaava sekä kaavan havainneaineisto.

5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat kokonaisuudessaan kaavakartalla. Tässä kappaleessa esitellään kaavamuutoksen merkintöjen tavoitteita ja perusteluja.

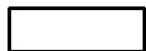
5.3.1 Korttelialueet



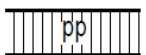
Liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistölle toimi- ja liiketilaa, jonka käyttötarkoitus sallii monipuolisesti erilaista yritystoimintaa. Kaavan kiinteistöltä poistuu kaavan muuttuessa mahdollisuus teolliseen toimintaan.

5.3.2 Muut alueet



Katualue



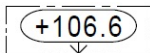
Jalankululle tai pyöräilylle varattu katu/ tie

Merkinnän tarkoituksena on poistaa nykyinen huoltoajon salliva kaavamerkintä Kirjastokadulta ja lisätä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta Kirjastokadulla. Kirjastokatu on yksi vilkkaimmista jalankulku- ja pyöräilyväylistä keskustassa ja se yhdistää torin ja pääkirjaston.

5.3.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

- II *Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osansuurimman sallitun kerrosluvun.*

Rännikatujen varsilla rakennusmassat oltava matalampia, rännikatuverkoston suunnitteluohjeiden mukaisia.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

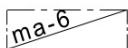
Merkinnän tarkoitus on ohjata rakennuksen räystään linjaa niin, että se huomioi ja sopeutuu ympäristöönsä, kuten naapurirakennusten räystäslinjoihin.

- II *Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.*

Siellä missä räystäskorkeutta ei ole määritetty korkolukemalla, on ympäristöön sopivan mittakaavan mukaiseen rakentamiseen ohjattu kerrosluvun alleviivauksella tai molemmalla.

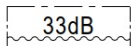


Rakennusala.



Maanalainen rakennusala, jolle saa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia tiloja.

Merkintä mahdollistaa maanalaisten tilojen kuten pysäköintihallin rakentamisen.



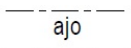
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dBA

Kaava-alueella on kaksi eri vaatimustasoa, 33 dBA ja 30 dBA, jotka määrittävät merkittyjen ulkoseinien äänitasoerovaatimusta. Merkinnän taustana tehty meluselvitys.



Istutettava alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Merkinnän tarkoitus on osoittaa rännikatu ympäristön ja hulevesien kannalta tärkeä istutusalue.



Ajoyhteys

Ajoyhteys-merkintä mahdollistaa kiinteistön läpi naapuritontin piha-alueelle ajon.

- ap 2-11-9 *Merkintä osoittaa mille kaavamerkinnällä tarkoitukseen varatulle alueelle tonttia varten vaadittavat autopaikat tai osa niistä saadaan sijoittaa.*

Merkintä sallii kaavassa määrättyjen autopaikkojen sijoittamisen viereiselle tontille, jolla autopaikat sijoittuvat jo nykytilanteessakin.

- (2-11-9) *Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.*

Merkintä sallii viereisen tontin autopaikkojen sijoittamisen myös kaavamuutostontin alueelle.

u-3

Uloke tai katos, joka liittyy kiinteästi rakennukseen.

Rakennuksen sisäänkäyntikatos.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu mahdollistaa vuonna 1958 rakennetun Savon Sanomien painotalon sekä 1967 rakennetun laajennusosan purkamisen. Painotalo on aikakaudelleen tyypillinen ja arkkitehtuuriltaan melko vaatimaton rakennus, vaikkakin se sijaitsee näkyvällä paikalla keskustassa. Rakennus on arvotettu paikallishistoriallisesti arvokkaaksi. Rakennuksen arvot perustuvat osaltaan pitkään paikalla sijainneeseen Savon Sanomien toimitukseen, jonka on mahdollista jatkaa myös uudisrakennuksessa. Rakennuksen purkamisella on kulttuuriympäristöä heikentävä vaikutus, mutta koska Savon Sanomien toiminta voi jatkua kiinteistöllä myös tulevaisuudessa ja koska saman aikakauden rakennuksia on myös muualla Kuopion keskustassa, ei vaikutuksen katsota olevan merkittävästi kulttuuriympäristöä heikentävä. Purkaminen on perusteltua kaavahankkeessa tehtävän kokonaisharkinnan perusteella, sillä rakennusten purkaminen mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistämisen, terveellisen ja turvallisen oleskeluympäristön sekä tilojen tarkoituksenmukaisen käytön. Lisäksi rakennuksen säilyttäminen edellyttäisi vaativia ja mittavia korjauksia, joiden onnistuminen olisi osin epävarmaa. Korjausten onnistumisen epävarmuus aiheuttaisi myös riskin rakennuksen käytölle tulevaisuudessa.

Rakennusten purkaminen ja uudet rakennukset muuttavat näkymiä ja kaupunkikuvaa. Uudet rakennukset ovat nykyistä korkeampia, mikä näkyy maisemassa sekä piha-alueiden ja katualueiden varjostuksessa. Uudisrakennuksista syntyy uusi ajallinen kerrostuma, jolla on mahdollista elävöittää rännikatualueita.

Uudisrakennus lisää saavutettavaa toimi- ja liiketilaa Kuopion keskustassa. Uudisrakennus suunnitellaan niin, että naapurikiinteistölle ajo ei muutu, mutta rakennusaikana voi olla poikkeusjärjestelyitä.

5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kiinteistön käyttäjämäärien kasvu lisää liikennemäärää sekä työmatkaliikenteenä, että asiointiliikenteenä. Vaikka kiinteistön pysäköinti on järjestetty sekä omalle kiinteistölle 297-2-11-7, että viereiselle kiinteistölle 297-2-11-9 voi asiointiliikenteen kasvu johtaa myös lyhytaikaisen pysäköintitarpeen kasvuun kiinteistön lähialueilla. Kiinteistön käyttäjämäärät lisäävät kiinteistön 297-2-11-9 pysäköintihallin läpiajoa. Toimintaan liittyvä huoltoliikenne tulee järjestää niin, ettei siitä tule turvallisuus tai meluhaittaa.

Kaavamuutos lisää palveluiden saavutettavuutta jalan ja pyöräillen. Uudisrakennukseen tulee suunnitella ikkuna-aukokuksia ja sisäänkäyntejä rännikadun puolelle ja syvennyksiin mahdollistetaan pyöräpaikoitusta. Rännikadun nurkkauksen hulevesialue lisää rännikaturisteyksen väljyyttä, mikä lisää turvallisuutta pyöräilijöiden ja sähköpotkulaudoilla liikkuvien osalta.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kiinteistö ja Kirjastokatu ovat rakentunutta aluetta. Kirjastokadun ja Puusepän kadun kulmassa sijaitsevat puut uudistuvat, kun kaavassa määrätyle istutusalueelle tulee istuttaa puustoa tai pensaita. Samaan yhteyteen suunnitellaan hulevesien viivytysalue. Tontilta poistuvat Kirjastokadun varressa, aivan rakennuksen kyljessä kasvavat lehmukset, kun rakennus puretaan.

Alueen pienilmasto voi muuttua rakennusten mittasuhteiden muuttuessa. Sisäpiha voi olla varjoisampi.

5.4.4 Ilmastovaikutukset

Rakennusten purkamisella on negatiivinen ilmastovaikutus, vaikka kiinteistölle rakennettavat rakennukset ovat rakennusoikeudeltaan tehokkaampia. Kiinteistöltä puretaan 1958 rakennettu Savon Sanomien painotalo sekä 1967 rakennettu laajennus. Tilalle rakennettavat rakennukset tulee suunnitella pitkäikäisiksi ja kestäviksi, jotta purkamisesta johtuva negatiivinen ilmastovaikutus kompensoituisi. Olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen nykyisen infrastruktuurin alueella on kuitenkin ilmastopoliittisesti järkevää, kun uutta infraa ei tarvitse rakentaa ja toiminnot ovat helposti joukkoliikenteellä saavutettavalla alueella.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset

Kiinteistöllä on nykytilanteessa toimitilaa, joten olennaisia lapsivaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen ei juuri ole. Hanke ei lisää segregatiota tai eri väestöryhmien epätasa-arvoa.

5.4.6 Vaikutukset kulttuuriin

Hankeen taustasyynä on myös sanomalehtikulttuurin muutos, kun painettavien sanomalehtien määrä on laskenut, digilehtien tilaajamäärät ovat kasvaneet ja uutisia luetaan paljon ajantasaisemmin internetissä. Tarvetta vanhan tyyppiselle, kaupunkikuvassa totutulle painotalolle ei enää ole, kun työt pystytään tekemään pitkälti digitaalisesti. Työympäristö muuttuu ja hanke vastaa nykykulttuurin tarpeisiin.

Rakennettu kulttuuriympäristö muuttuu tontin rakennusten uudistuessa. Nykyiset rakennuksen puretaan, jolloin paikalta häviää kaupunkimaisemaan vakiintunut 1950-luvun Savon Sanomien painotalo. Hanke luo uutta rakennetun ympäristön kulttuuria täydentämällä rännikatuja ja Vuorikadun risteysalueen tonttia nykyaikaisella, mutta ympäristöön sopeutuvalla rakennusten kokonaisuudella.

Hanke sijoittuu kävely- ja pyöräilyliikenteen osalta vilkkaan rännikadun varteen. Kaavamuutos voi lisätä rakennuksen asiakasliikennettä ja käyttöastetta, mikä edesauttaa ihmisten kohtaamista ja kaupunkikulttuurin kehittymistä.

5.4.7 Taloudelliset vaikutukset

Hanke lisää helposti saavutettavia toimitiloja keskustan alueella sekä hyödyntää olemassa olevaa infraa ja katuverkostoa, joten se on kaavataloudellisesti kannatettava hanke. Katukalustusta tulee mahdollisesti muuttaa rakentamisen yhteydessä. Hanke mahdollistaa myös lisää toimitilaa ja täten myös työpaikkoja keskustan alueella, mikä voi lisätä alueen elinvoimaisuutta.

5.4.8 Vaikutukset elinoloihin ja -ympäristöön

Kaava-alueelta puretaan rakennukset, joissa on havaittu mikrobiesiintymiä. Uudisrakennuksissa samanlaista mikrobihaittaa ei ole, sillä ne ovat lähtökohtaisesti terveellisiä ja turvallisia käyttäjälle. Rakennusten purkamisen vaikutuksena elinympäristön terveellisyys ja turvallisuus paranee.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Rakentamisesta voi syntyä väliaikaista pöly ja meluhaittaa lähialueelle. Kaavan yhteydessä tehdyn meluselvityksen mukaan tilojen toiminnot voivat vaatia julkisivulta parempaa ääneneristävyyttä, jonka vuoksi Vuorikadun puolella osalla julkisivua vaaditaan 33 dB äänitasoeroa ja osalla 30 dB eroa. Meluselvitys on kaava-aineiston liitteenä 7.

Hulevedet

Rännikatujen kulmaukseen kaavassa merkitylle istutusalueelle tulee toteuttaa katolta tulevia hulevesiä viivyttävä maanpäällinen viivytys-/imeytysrakenne. Kiinteistöllä tulee suosia myös muita hulevesiä viivyttäviä rakenteita.

Kosteusvauriot

Kiinteistöltä puretaan rakennukset, joissa on havaittu kosteusvaurioon viittaavia, terveydelle haitallisia mikrobiesiintymiä. Rakennusten purkamisen yhteydessä haitta poistuu. Rakennusten purkaminen ja uusiminen parantaa terveysturvallisuutta.

5.6 Nimistö

Kaava-alueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisujen ja merkintöjen lisäksi kiinnittämällä huomiota toteutussuunnittelun tasoon, jota ohjataan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä rakennuslupavaiheessa. Kaavan yhteydessä laaditut havainnekuvat määrittävät hyväksyttävää laatutasoa, josta saa poiketa ylöspäin, mutta ei heikentää.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavatyö voi aiheuttaa muutoksia katukalusteisiin Kirjastokadulla.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Kuopiossa 28.8.2025

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

Sonja Tilaeus
kaavoitusarkkitehti