



PUUTARHAKATU 4

ASEMAKAAVASELOSTUS

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 1.12.2021

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13.8.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion 11. kaupunginosan korttelin 56 tonttia 2.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kuopion 11. kaupunginosan korttelin 56 tontti 2.

Alueen sijainti:

Kuopion kaupungin 11. kaupunginosassa, Linnanpellolla.



Kaavatunnus:

869

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	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
2.1.2 Luonnonympäristö.....	6
2.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
2.1.4 Maanomistus	12
2.2 Suunnittelutilanne.....	13
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
2.2.2 Maakuntakaava.....	13
2.2.3 Yleiskaava	14
2.2.4 Asemakaava	15
2.2.5 Kaupungin strategia	15
2.2.6 Rakennusjärjestys	16
2.2.7 Pohjakartta	16
2.2.8 Muut suunnitelmat ja päätökset	16
2.3 Tavoitteet	16
2.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	16
2.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	17
3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	19
3.1 Osalliset	19
3.2 Vireilletulovaihe	19
3.3 Luonnosvaihe	19
3.4 Ehdotusvaihe	19
4 VAIHTOEHDOT	20
4.1 Alustavat vaihtoehdot.....	20
4.2 Luonnosvaiheen vaihtoehdot	20
4.3 Vaihtoehtojen vertailu	25
4.4 Vaihtoehdon valinta ja perusteet.....	31
5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	32
5.1 Kaavamuutoksen rakenne	34
5.1.1 Mitoitus.....	34
5.1.2 Palvelut	35
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	35
5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	35
5.3.1 Korttelialueet.....	35

5.3.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset	35
5.4 Yleiskaavallinen vaikutusten arviointi.....	35
5.5 Asemakaavan vaikutukset.....	36
5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	36
5.5.2 Vaikutukset liikenteeseen	36
5.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	36
5.5.4 Ilmastovaikutukset.....	37
5.5.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset	38
5.5.6 Vaikutukset kulttuuriin	38
5.5.7 Taloudelliset vaikutukset	38
5.6 Ympäristön häiriötekijät.....	39
5.7 Nimistö.....	40
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	41
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	41
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	41
6.3 Toteutuksen seuranta.....	41

Liitteet

1	Seurantalomake
2	Ote ajantasa-asemakaavasta / poistokartta
3	Sitova rakentamistapaohje
4	Havainneaineisto
5	Luonnosvaiheen havainneaineisto, VE 1 ja VE 2
6	Rakennusinventointi
7	Luontoselvitys
8	Meluselvitys
9	Ilmanlaatuselvitys
10	Luonnostulovaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet vastineineen

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaproessin vaiheet

Vireilletulovaihe

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 1.12.2021. (§ 75) Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja Viikkosavossa.
- OAS nähtävillä 8.12.2021–21.1.2022 välisen ajan.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 3.9.2025.
- Asemakaavaluonnokset ja suunnitelmavaihtoehdot nähtävillä 10.9.- 10.10.2025 välisen ajan.
- Luonnosvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus 18.9.2025.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 26.8.2026.
- Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä 30 päivän ajan.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Kaavatyö on tullut vireille Helsingin Liikekiinteistöt Oy:n aloitteesta. Tontilla sijaitsee vuonna 1993 valmistunut entinen Suomen Pankin rakennus. Suomen Pankin toiminta päättyi kiinteistössä vuonna 2011. Asemakaavatyö on tullut vireille joulukuussa 2021. Asemakaavan muutoksella tutkitaan asuntojen rakentamista alueelle. Asemakaavatyön yhteydessä tehdään maankäyttösopimus.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan toteuttamisen periaatteita tarkennetaan kaavatyön edetessä.

2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

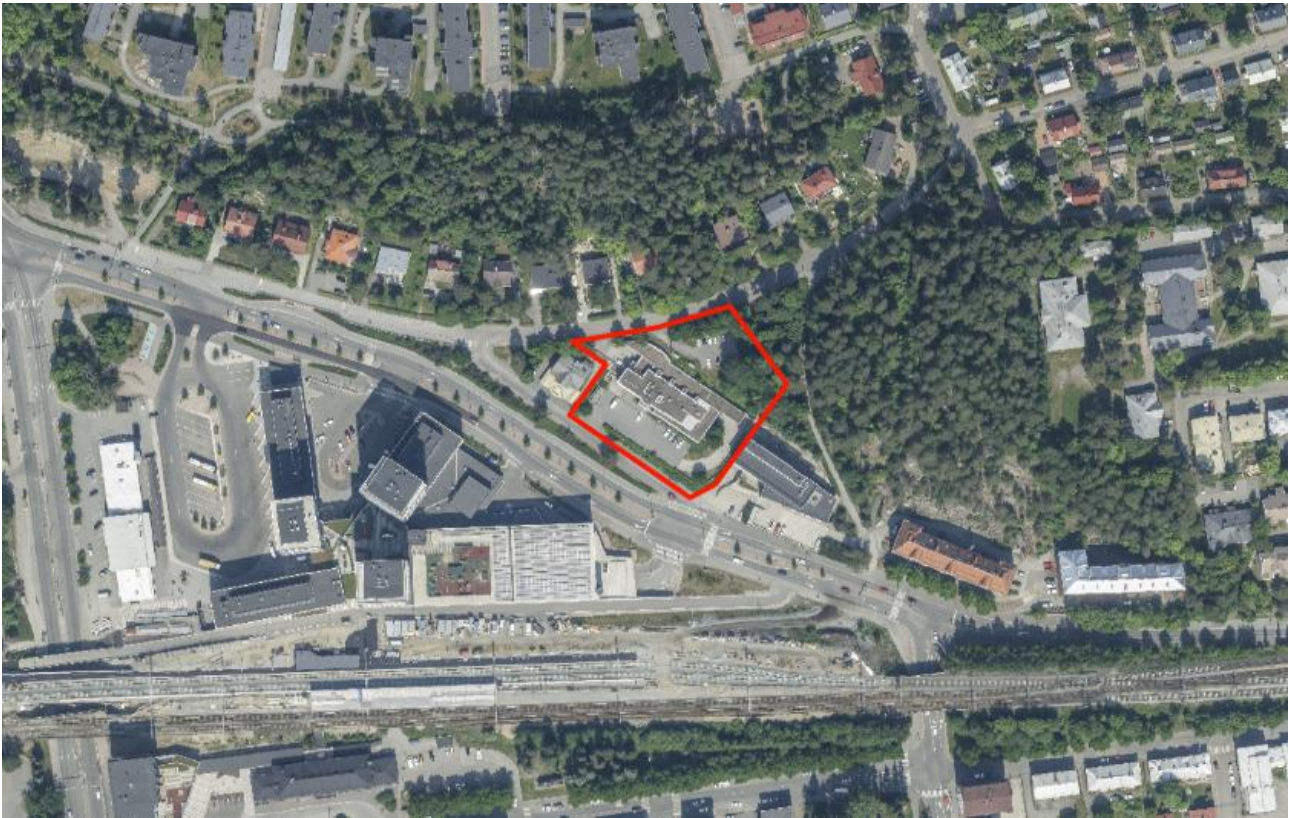
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Linnanpellon kaupunginosassa, noin 700 m etäisyydellä Kuopion torilta koilliseen. Suunnittelualue käsittää korttelissa 56 sijaitsevan kiinteistön 297-11-56-2. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Päivärinteentiehen ja lounaassa Puutarhakatuun. Koillisen suunnassa rajausta asettuu Kalliopuiston alarinteeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4841 m².

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Päivärinteentienvarren pääosin 1940-50 -luvulla rakentunut pientalovyöhyke, nk. rikkaiden rinne ja eteläpuolella vasta uudistunut Kuopion matkakeskus. Suunnittelualueen länsi- ja itäpuoliset naapuritontit ovat liiketoiminnassa olevia kiinteistöjä. Suunnittelualueen koillispuolella kohoaa metsäinen Kalliopuiston virkistysalue.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1993 valmistunut entinen Suomen Pankin rakennus. Suomen Pankin toiminta päättyi rakennuksessa vuonna 2011. Rakennus on suunniteltu ja toteutettu erityistä käyttötarkoitustaan varten ja sisältää erikoisrakenteita, esim. suojattuja holviloja.



Kuva 1. suunnittelualue



Kuva 2. Entinen Suomen Pankin rakennus lounaan suunnalta kuvattuna.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee koillisesta lounaan suuntaan laskeutuvan rinteiden alahelmassa. Korkeuseroa kaavoitettavalla alueella on enimmillään noin 10 metriä. Suunnittelualueen korkein kohta on sen pohjoisosassa (noin 101 mpy) ja matalin kohta eteläosassa (noin 91 mpy). Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä. Tontin itäosassa on pienialainen metsäinen rinteiden alalieve, joka on osa suunnittelualueen itäpuolella kohoavaa luonnontilaista, metsäistä Kalliopuiston kokonaisuutta. Kalliopuisto on tärkeää eläinten ja lintujen elinympäristöä sekä merkittävä alueen asukkaiden virkistämisen kohde.

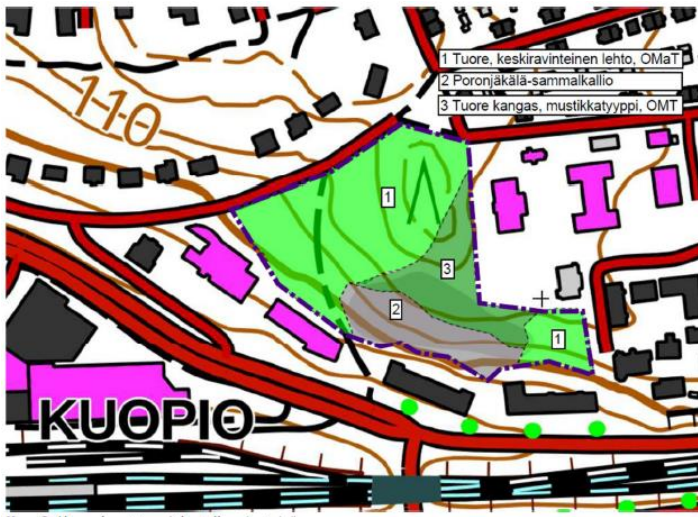
Maisemakuva

Suunnittelualue on osa ruutukaavakeskustan pohjoispuolella kohoavan Linnanpellon kaupunkikuvallisesti omaleimaista ja merkittävää aluetta. Suunnittelualue sijaitsee Puutarhakatu-Pohjolankatu-vyöhykkeellä, joka on tärkeää sisääntuloväylää kaupunkiin pohjoisen suunnasta saavuttaessa.

Suunnittelualueen koillispuolisella kohoava Kalliopuisto muodostaa suunnittelualueelle maisemallisen kehyksen etelän suunnasta katsottuna. Kalliopuiston rinteillä kasvaa mäntyvaltainen sekametsä.

Kasvillisuus ja eläimistö

Kuopion ympäristönsuojelupalvelut laati Kalliopuiston alueelle kasvillisuusselvityksen kesällä 2021, **Sokeainkoulun ympäristön kasvillisuusselvitys, Kuopion kaupunki, ympäristönsuojelupalvelut, Ida Viren, 20.7.2021** (liite 7). Luontoselvityksessä kartoitettiin luontotyyppit ja kasvit luonnontilaisella metsäalueella. Suunnittelualueen itäosa sijoittuu kasvillisuusselvitysalueelle.



Kuva 3. Alueen luontotyytit. Kuva kasvillisuusselvityksestä Sokeainkoulun ympäristön kasvillisuusselvitys, Kuopion kaupunki, ympäristönsuojelupalvelut, Ida Viren, 20.7.2021

1. Tuorekeskiravinteinen lehto, käenkaali-oravanmarjatyyppi (OMaT)
2. Poronjäkäle-sammalkallio
3. Tuore kangas, mustikkatyyppi (MT)

Selvitysalueen läpi kulkevan jalankulku- ja pyöräilyväylän itäpuolella kenttäkerroksen valtalajeja ovat vuohenputki ja käenkaali. Puusto on lehtipuuvaltaista, vanhoja vaahteroita ja tuomia sekä mäntyjä. Alueella kasvaa istutettuna pähkinäpensaita. Jalankulku- ja pyöräilyväylän ympäristössä kasvillisuus on voimakkaasti kulttuurivaikutteista.

Erityiset luontoarvot

Kuopion kaupunki on omana työnään selvittänyt alueen liito-oravia useina vuosina (2014, 2018, 2020 ja 2024). Suunnittelualueen koilliskulmassa on löydetty merkkejä liito-oravasta mm. vuoden 2020 selvityksessä. Kevään 2024 tarkastuksessa alue oli tyhjä.

Vesistö

Suunnittelualueella ei ole vesistöjä eikä se kuulu pohjavesialueeseen.



Kuva 4. Suunnittelualan metsäinen koilliskulma.

Maaperä

Suunnittelualue on valtaosin rakennettua aluetta. Suunnittelualueelle on tehty muutamia kairauspisteitä. Maaperä on alun perin ollut hiekkamoreenia, mutta nykyisin alueella lienee runsaasti täyttömaita.

Mahdollisesti pilaantuneet maa-ainekset

Alueella ei ole tiettävästi sijainnut ympäristöä tai maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa. Ennen Suomen pankin toimitilojen rakentamista alueella toimi vuosikymmenten ajan kaupunginpuutarha.

Maa- ja metsätalous

Nykytilanteessa suunnittelualue on pääasiassa rakennettua ympäristöä. Suunnittelualan länsiosassa on rakentamaton metsäinen alue. Suunnittelualan itäosassa sijaitsee metsäinen Kalliopuisto.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee välittömästi ruutukaavakeskustan pohjoispuolella Linnanpellon kaupunginosassa ja on osa keskusta-alueen yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualan länsi-, itä- ja pohjoispuolilla on asuinkortteleita sekä itä- ja länsipuolisilla naapuritonteilla liikerakennukset.

Alueen kaavoituksen ja rakentumisen taustaa

Suunnittelualueen kaavoituksen ja rakentumisen historiaa on selvitetty Ramboll Finland Oy:n laatimassa rakennushistoriallisessa selvityksessä **Suomen Pankki, Rakennushistoriallinen selvitys, Ramboll Finland Oy, 5.10.2023**.

Suomen pankin alue oli pitkään, vuosikymmenien ajan, kaupungin puutarhan aluetta. Ennen puutarhatoimintaa alue oli luonnontiaista metsää.

Vuoden 1913 asemakaavakartassa suunnittelualue on metsäaluetta, joka rajautuu etelässä peltoon ja pohjoisessa Hautausmaantiehen. Vuoden 1925 asemakaavakartassa alueelle on merkitty "kaupungin puutarhuri" ja sillä on nähtävissä viisi olemassa olevaa rakennusta. Vuoden 1940 asemakaavassa on osoitettu puutarha-alueen pohjoispuolelle Päivärinteentie ja sen varren omakotitontit. Päivärinteentien omakotitalot rakennettiin pääasiassa 1940- ja 1950-lukuihin aikana. Vuoden 1945 asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu omakotitontteja sekä puutarhatontti. Läntisimmälle omakotitontille toteutettiin vuonna 1947 omakotitalo, joka toimii nykyisin liikekiinteistönä. Vuoden 1991 asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue. Päivärinteentien ja Puutarhakadun kulmaukseen on osoitettu pienialainen puisto ja kaava-alueen isäosaan lähivirkistysaluetta nimellä Kalliopuisto. Suomen pankin rakennus on rakennettu vuoden 1991 asemakaavan pohjalta.



Kuva 5. Kaupungin puutarha etelän suunnasta kuvattuna. (Valokuva Paavo Nederström 1025-1927. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo) Kuva selvityksestä Suomen Pankki, Rakennushistoriallinen selvitys, Ramboll Finland Oy, 5.10.2023

Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Suunnittelualue on osa kaupunkikuvallisesti, kulttuurisesti, rakennushistoriallisesti ja historiallisesti merkittävää Linnanpellon aluetta.

Linnanpellon alueen maasto kohoaa huomattavasti ruutukaavakeskustaa korkeammalle. Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustan ja Linnanpellon alueen rajavyöhykkeellä Puutarhakadun varrella. Suunnittelualueen pohjoispuolella kohoava metsäinen Kalliopuisto kehystää pohjoisen suunnalla Puutarhakadun-Pohjolanakadun varren rakennuksia.

Suunnittelualueella sijaitsee entinen Suomen Pankin rakennus, joka on rakennettu vuonna 1993. Suomen Pankin rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtiryhmä Elomaa-Pitkäranta-Kaski Oy. Suomen Pankin toiminta päättyi kiinteistössä vuonna 2011. Rakennuksessa toimii tällä hetkellä Loomis Oy, mutta pääosin se on tyhjiä.



Kuva 6. Entinen Suomen Pankin rakennus osana Puutarhakatu – Pohjolankatu - kaupunkirakennetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suomen Pankin rakennuksen rakennushistoriaa on selvitetty Ramboll Finland Oy:n laatimassa rakennushistoriaselvityksessä **Suomen Pankki, Rakennushistoriallinen selvitys, Ramboll Finland Oy, 5.10.2023**. Lisäksi kohteesta on laadittu rakennusinventointi. Inventointiraportti on tämän selostuksen liitteenä (liite 6).

Suunnittelualueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä.

Väestö ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole asumista.

Suunnittelualue tukeutuu Kuopion keskusta-alueen monipuolisiin palveluihin. Puutarhakadun eteläpuolella sijaitsevassa matkakeskuksessa sijaitsee lähin päiväkotia, ravintola ja ruokakauppa. Lähimmät alakoulut ovat n. 1 km etäisyydellä sijaitsevat Kalevalan koulu ja n. 800 m etäisyydellä sijaitseva Snellmanin koulu. Yksityinen Steiner-koulu Virkkula sijaitsee n. 400 m etäisyydellä. Lähin yläkoulu, Hatsalan klassillinen koulu, sijaitsee n. 1,2 km etäisyydellä. Kuopion pääterveys-asemalle on matkaa n. 700 m.

Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualue rajautuu Päivärinteentiehen ja Puutarhakatuun. Kummaltakin kadulta on liittymä tontille.

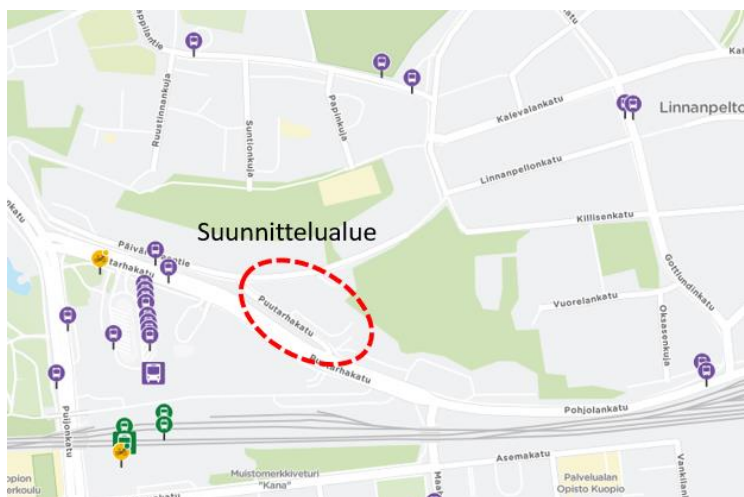
Päivärinteentie on tonttikatu, jonka kautta kulkee liikenne kadun pohjoispuolen varren 15 omakotitaloon sekä suunnittelualueelle. Eteläosastaan Päivärinteentie yhtyy Puutarhakatuun ja pohjoisosastaan Päivärinteenkatuun. Päivärinteentien nopeusrajoitus on 30 km/h. Päivärinteentien varressa on reunakivellä erotettu yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Päivärinteentien pohjoisosan osuudella on voimassa olevassa asemakaavassa merkintä pp/mc , minkä mukaan osuus on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla yksisuuntainen moottoriajoliikenne voidaan sallia. Asemakaavamerkinnän mukaan nuoli merkinnän yhteydessä osoittaa moottoriajoliikenteen sallitun ajosuunnan. Päivärinteentie on suosittu pyöräily- ja jalankulkureitti Linnanpellolta keskustan suuntaan.

Puutarhakatu on vilkasliikenteinen länsi-itä-suuntainen katu, joka yhtyy länsiosastaan Puijonkatuun ja itäosastaan Pohjolankatuun. Puutarhakadun nopeusrajoitus on 30 km/h. Puutarhakadun pohjois- ja eteläpuolilla on reunakivellä erotettu yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä.

Suunnittelualueen pysäköinti on hoidettu tontin alueella.

Joukkoliikenne

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat matkakeskuksella sekä Puutarhakadun varressa.



Kuva 7. Ote Kuopion joukkoliikenteen sivustolta <https://kuopio.digitransit.fi/>. Violetit ympyrät osoittavat suunnittelualueen lähimpien bussipysäkkien paikat. Kuvan muokkaus Erja Soranta

Kuopion rautatieasema sijaitsee n. 200 m etäisyydellä suunnittelualueesta.

Kunnallistekniikka

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

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Suunnittelualueelle kohdistuu liikennemelua alueen kaduilta sekä etelän suunnalta rataliikenteestä.

Valtioneuvoston päätös (Vnp 993/1992) määrittelee sallittujen melutasojen ohjearvot seuraavasti:

Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso, L_{Aeq}) enintään	Päivällä (klo 7-22)	Yöllä (klo 22-7)
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä, hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoja
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet, luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	



Kuva 8. Suunnittelualueelle kantautuva liikenne- ja ratamelu yöaikaan (klo 22-7) ennustetilanteessa vuonna 2035-2050.

Suunnittelukohteeseen on tehty liikennemeluselvitys kaavaehdotusvaiheessa (***Puutarhakatu 4, Kuopio, Liikennemeluselvitys, A-insinööri, 1.6.2026***). Tuloksia kuvataan kohdassa 5.6 Ympäristöhäiriöt. Liikennemeluselvitys on selostuksen liitteenä 8.

Ilmanlaatu

Alueelle on tehty ilmanlaatuselvitys kaavaehdotusvaiheessa (***Puutarhakatu 4, Kuopio, Kaavavaiheen ilmanlaatuselvitys, A-Insinööri, 10.7.2026***). Tuloksia kuvataan kohdassa 5.6 Ympäristöhäiriöt. Ilmanlaatuselvitys on selostuksen liitteenä 9.

2.1.4 Maanomistus

Kiinteistön 297-11-56-2 omistaa Helsingin Liikekiinteistöt Oy.



Kuva 9. 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 etenkin luomalla edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Kaavahanke myös vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä.

2.2.2 Maakuntakaava

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Kuopion seudun maakuntakaava on voimassa Siilinjärven Yaran T/Ek 13.800 ja T/kem 13.803 merkintöjen osalta. Kaavassa ei ole suunnittelualuetta koskevia merkintöjä.

Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 26.2.2025. Suunnittelualue kuuluu viitoskäytävän, ysikäytävän ja 23-käytävän kehittämisvyöhykkeeseen, Kuopio-Siilinjärvi-Tahko matkailun kehittämiskäytävään, luonnon ydinalueeseen, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen, alueeseen, jolla on yhdyskuntarakenteen eheyttämistarve, taajaman kulttuuriympäristöön sekä keskustatoimintojen alueeseen.



Kuva 10. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

2.2.3 Yleiskaava

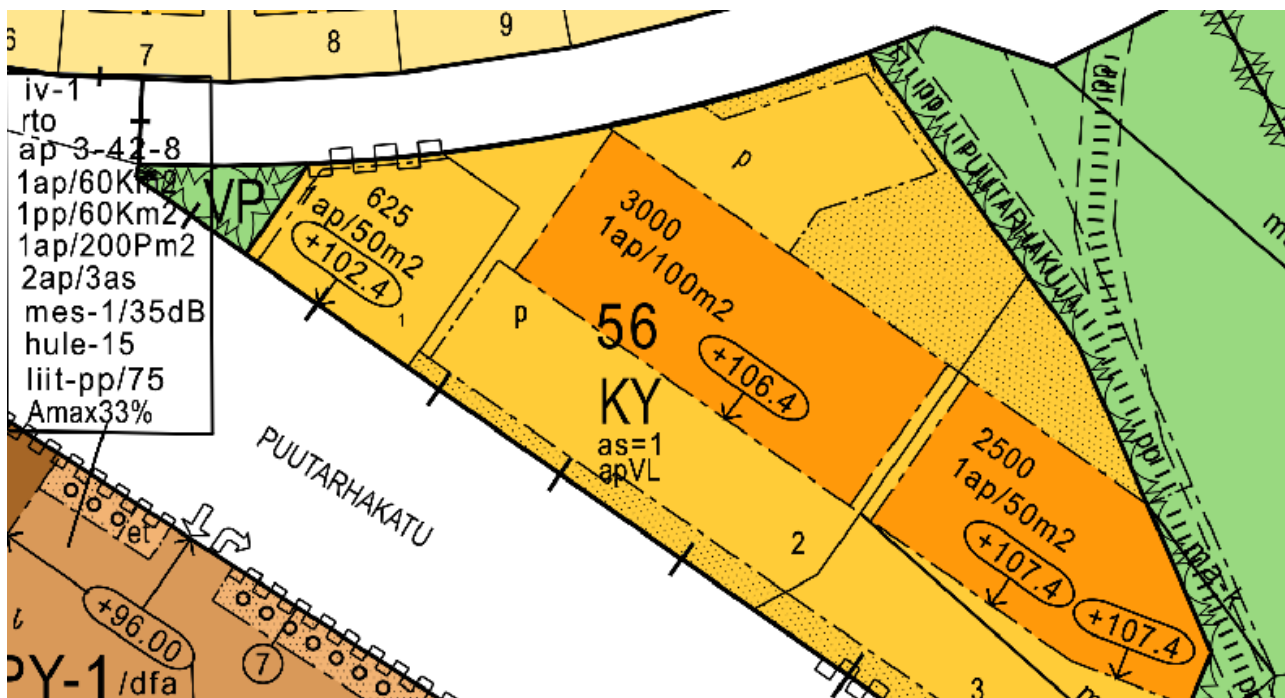
Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se tuli voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualue on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK).



Kuva 11. Ote yleiskaavasta.

2.2.4 Asemakaava

Suunnittelualuetta koskeva asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 2.9.1991. Asemakaavassa alue on osoitettu liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (KY). Kiinteistölle on osoitettu rakennusoikeutta 3000 k-m².



Kuva 12. Ote asemakaavayhdistelmästä.

2.2.5 Kaupungin strategia

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Strategiaa on päivitetty vuosien 2021 ja 2022 aikana. Kuopion kaupunginvaltuusto hyväksyi päivitetyn strategian 16.5.2022. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat muun muassa rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunki-keskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö sekä viisas liikkuminen.

Kuopion strategia ja sitä tarkentavat ohjelmat ohjaavat suunnittelua.

Alla esimerkkejä suunnittelua ohjaavista selvityksistä ja ohjelmista.

APOLI – Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma

APOLI asettaa arkkitehtuurin ja kaupunkirakennustaiteen tavoitteet sekä osoittaa toimenpiteet, joilla tavoitteet toteutetaan. Ohjelma on laadittu hyvän rakentamisen oppaaksi, ja se toimii ohjeena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa. Apoli on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017.

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet -ohjelma on hyväksytty kaupungin-hallituksessa 22.10.2007 ohjeellisenä noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpide-ehdotuksineen.

Ilmasto- ja resurssiviisas Kuopio 2035 (10.6.2024) ohjelmassa mm. linjataan, että maankäytön suunnittelulla ja kaavoituksella mahdollistetaan ilmasto- ja resurssiviisas elämä. Ohjelmassa myös mainitaan tavoitteesta ohjata rakentamista kohti hiilinegatiivisuutta ja kiertotaloutta.

Kuopion kaupungin luonnon monimuotoisuuden turvaamisen toimintaohjelma eli LUMO-ohjelma vuosille 2024–2030 hyväksyttiin kaupungin valtuustossa 20.5.2024. LUMO-ohjelmaan on koottu tärkeimmät tavoitteet ja toimenpiteet, joiden avulla kaupunki omassa toiminnassaan turvaa luonnon monimuotoisuuden säilymisen.

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 alueidenkäyttölain 54a § vaatimukset.

2.2.8 Muut suunnitelmat ja päätökset

Muita suunnitelmia ja päätöksiä ei ole.

2.3 Tavoitteet

Helsingin Liikekiinteistöt Oy on hakenut asemakaavan muutosta rakentaakseen asuntoja entisen Suomen pankin kiinteistön sijalle. Tontilla sijaitseva rakennus on suunniteltu pankin rahaliikenteen hoitamiseen. Rakennus on hyväkuntoinen ja sisältää alkuperäiseen käyttötarkoitukseen suunniteltuja erikoisrakenteita, kuten suojatut holvitilat. Pankin toiminta on päättynyt ja rakennuksen erikoistarkoituksen takia rakennusta on haastava käyttää muuhun toimintaan.

2.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa asuminen kaavoitettavalla alueella.

Suunnittelualue on osa Linnanpellon historiallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta, mikä tulee huomioida suunnittelussa. Erityinen huomio tulee kiinnittää uudisrakentamisen sopeuttamiseen Päivärinteentien alueen ja Puutarhakatu -Pohjolankatu -alueen kaupunkirakentamiseen sekä kaupunkikuvaan.

Suunnittelualueesta tulee muodostaa uusi osuus Puutarhakatu-Pohjolankatu-alueen kerrostalovyöhykkeeseen. Arkkitehtuuriltaan uusi rakentaminen pyritään sopeuttamaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan, erityisesti Päivärinteentien varren omakotitaloihin sekä Pohjolankadun varrella sijaitseviin, kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti arvokkaisiin kohteisiin asuin-kerrostaloihin, Asuntolaan ja Päivölään. Tavoitteena on kuitenkin, että uuden rakentamisen arkkitehtoninen tulkinta vastaa nyt elettyä aikakautta. Alueen toteuttamisessa pyritään korkealaatuisen arkkitehtuuriin ja rakentamiseen.

Ilmasto, luonnon monimuotoisuus

Asemakaavahankkeissa pyritään yhtäältä löytämään keinoja ilmastonmuutoksen hillintään ja toisaalta löytämään keinoja sopeutua muutoksiin, joita ei voi enää estää. Kaavahankkeissa pyritään myös huomioimaan luonnon monimuotoisuuden säilyminen. Näiden tavoitteiden toteuttamiseksi on otettu käyttöön erilaisia ohjelmia, työkaluja sekä laadittu Kuopion kaupungin luonnon monimuotoisuuden toimintaohjelma, eli "LUMO-ohjelma vuosille 2024–2030".

Kaavahankkeiden tuksi on laadittu ns. "Ilmastonmuutoksen tarkastuslista asemakaavoitukseen", jonka avulla kaupungin ilmastonmuutokseen liittyviä tavoitteita voidaan seurata. Ilmastonmuutoksen tarkastuslista on käytössä asemakaavoituksen sisäisessä aloituskokouksessa, jotta tavoitteet voidaan ottaa huomioon jo kaavoituksen alkuvaiheessa. Ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen pyritään huomioimaan kaavaratkaisussa ja kaavamerkinnoista.

Asemakaavojen vähähiilisyyden arviointityökalua hyödynnetään kaavaluonnosvaiheessa vaihtoehtojen vertailussa ja ehdotusvaiheessa kaavaratkaisun hiililaskelman laatimisessa.

Viherkerrointyökalua hyödynnetään kaavaluonnosvaiheessa vaihtoehtojen vertailussa. Kaavaratkaisun vaihtoehtojen valinnan jälkeen varmistetaan vaihtoehtojen toimivuus.

LUMO-ohjelmaan on koottu tärkeimmät tavoitteet ja toimenpiteet, joiden avulla kaupunki omassa toiminnassaan turvaa luonnon monimuotoisuuden säilymistä.

LUMO-ohjelma koostuu seitsemästä päätavoitteesta, jotka ohjaavat luonnonmonimuotoisuutta koskevaa suunnittelua ja toteutusta Kuopion kaupungilla.

Päätavoitteet ovat:

1. Kaupunkivihreän määrä kasvaa ja ekologiset verkostot ovat toimivia ja kattavia.
2. Arvokkaat luontokohteet, uhanalaiset luontotyypit ja lajit säilyvät ja niiden tila paranee.
3. Vesialueiden tila on hyvä ja niiden luonto monimuotoista.
4. Lähiluonto, kulttuuriympäristöt ja rakennetut alueet ovat monimuotoisia.
5. Kaupungin metsät ovat monimuotoisia ja monikäyttöisiä.
6. Haitallisten vieraslajien torjunta on toimivaa ja tehokasta.
7. Kuopiolaisilla on vahva luontosuhde, he ymmärtävät luonnon monimuotoisuuden arvon ja toimivat vastuullisesti lähiluontonsa hyväksi.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kuopion seudun maakuntakaavan mukaan suunnittelualue kuuluu mm. luonnon ydinalueeseen, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen, alueeseen, jolla on yhdyskuntarakenteen eheyttämistarve, taajaman kulttuuriympäristöön sekä keskustatoimintojen alueeseen. Näiden merkintöjen pohjalta suunnittelualuetta koskien erityisenä tavoitteena on pidettävä yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kulttuuriympäristön huomioimista. Suunnittelualueen sijainti ruutukaavakeskustan välittömässä läheisyydessä sekä hyvien kulkuyhteyksien äärellä kannustavat tehokkaan asumiseen painottuvan kaavaratkaisun löytämiseen.

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualue on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK). Suunnittelualueelle on tavoitteena osoittaa asumista, mikä poikkeaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteista.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueella todetut luontoarvot, mm. liito-oravareviiri tulee huomioida. Päivärinteenkadun varren olemassa oleva hyväkuntoinen puusto tulee säilyttää. Suunnittelualueen eteläpuolelta alueelle aiheutuu liikennemelua sekä rata- että autoliikenteestä, minkä vuoksi melutorjunta asumisen sisätiloille sekä ulko-oleskelualueille tulee huomioida sekä rakennusten asettelussa että muissa rakentamiskäytännöissä.

Suunnittelualueen sijainti historiallisesti, kaupunkikuvallisesti arkkitehtonisesti merkittävällä alueella tulee huomioida suunnittelussa.

2.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Suunnittelualueella sijaitseva entinen Suomen Pankin rakennus on ollut jo vuosien ajan vajaa-käytöllä, miltei tyhjillään. Koska rakennus on suunniteltu erityistä käyttöä varten, on sille ollut vaikeaa löytää uutta käyttöä. Kiinteistönomistajan tavoitteena onkin purkaa rakennus ja korvata

se asumiseen suunnitellulla uudisrakentamisella. Suunnittelutyön aikana tutkitaan mahdollisuutta säilyttää osa entisen Suomen Pankin rakennuksen rakenteista.

Kiinteistönomistajan tavoitteena on tarjota kohteessa laadukkaan asumisen ratkaisuja.

Kuntalaisilta nousseita toiveita ja tavoitteita alueen kehittämisestä kuvataan kappaleessa kolme.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen korttelirakenne. Ympäröivä rakennuskanta tulee huomioida suunnittelussa, niin Pohjolankadulla sijaitsevat Asuntola ja Päivölä kuin Päivärinteentien varren pientalotkin.

Uudisrakentamisen arkkitehtuuri toteutetaan tämän päivän tulkintana. Rakennusten tulee olla muodoiltaan ja materiaaleiltaan selkeitä.

3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Pohjois-Savon liitto
- Pohjois-Savon ELY-keskus (LVV, EVK)
- Pohjois-Savon Pelastuslaitos
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- Kuopion Energia Oy
- Kuopion Sähköverkko Oy
- Kuopion Vesi Oy
- 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
- Männistön asukasyhdistys ry
- Tele- ja verkko-operaattorit
- Helsingin Liikekiinteistöt Oy
- Vireilletulovaihe

3.2 Vireilletulovaihe

(OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 1.12.2021. Vireilletulosta on kuulutettu kaupungin verkkosivuilla ja paikallislehti ViikkoSavossa. Vireilletuloaineisto oli vireilletulokuulutuksen yhteydessä MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 8.12.2021-21.1.2022. Aineistosta järjestettiin aloituskokous yhteistyötahojen kesken 30.9.2022. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo jätti lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS).

Kuopion kulttuurihistoriallisen museon lausunnossa kehoitetaan lisäämään OAS:n suunnittelualueen kuvaukseen maininta maakunnallisesti merkittävistä kulttuuriympäristön arvoista (MA 11.1206 Rikkaiden rinne). Museo katsoo, että kaavamuutoksen jatkosuunnitteluun olisi kestävän kehityksen edistämiseksi syytä valita nykyisen pankkirakennuksen säilyttävä vaihtoehto. Museo-viranomainen myös esittää pohdittavaksi, voisiko pankkirakennuksen muunneltavuutta tutkia käytettävyysselvityksellä.

3.3 Luonnosvaihe

Luonnosvaiheen aineisto annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 3.9.2025. Kaavoituksen luonnosvaiheesta tiedotetaan kaupungin nettisivuilla ja Viikkosavossa sekä naapurikiinteistöille kirjeitse. Luonnosaineisto on nähtävillä vähintään 30 päivän ajan. Luonnosvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus.

3.4 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen aineisto annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 26.8.2026. Kaavoituksen ehdotusvaiheesta tiedotetaan kaupungin nettisivuilla ja Viikkosavossa sekä naapurikiinteistöille kirjeitse. Ehdotusaineisto on nähtävillä vähintään 30 päivän ajan.

4 VAIHTOEHDOT

4.1 Alustavat vaihtoehdot

Suunnittelutyötä aloitettaessa pohdittavana on ollut entisen Suomen Pankin rakennuksen kohdalo. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtiryhmä Elomaa-Pitkäranta-Kaski Oy. Rakennus on valmistunut vuonna 1993. Suomen Pankin rakennus on aikansa arvokas rakennus, joka on suunniteltu huolella ja rakentamisessa on käytetty laadukkaita rakennusaineita. Rakennuksen tyhjentämisen jälkeen sille ei ole kuitenkaan löydetty uutta käyttötarkoitusta, sillä alkujaan tiettyä erityistä käyttötarkoitusta varten suunnitellut ratkaisut heikentävät sen uudelleenkäyttöä.

Rakennuksen purkamista pohdittaessa on päädytty ratkaisuun, että alueesta esitetään kolme vaihtoehtoa, ns. VE 0, jossa rakennus säilytetään, sekä kaksi osittain säilyttävää vaihtoehtoa, vaihtoehdot VE 1 ja VE 2. Missään vaihtoehdossa rakennusta ei purettaisi kokonaan.

4.2 Luonnosvaiheen vaihtoehdot

Luonnosvaiheessa on tutkittu kolme erilaista suunnitteluvaihtoehtoa. Yksi vaihtoehdoista on ns. VE 0, jossa olemassa oleva entinen Suomen Pankin rakennus säilytetään. Kahdessa muussa vaihtoehdossa (VE 1 ja VE 2) entinen Suomen Pankin rakennus puretaan osittain ja alueelle rakennetaan uutta asuinrakentamista eri määrät.

5.8.2025 päivätyt suunnitteluvaihtoehdot VE 1 ja VE 2 on suunnitellut Schauman & Nordgren Architects. Suunnitelmat ovat kaavan aineistossa (liite 5).

Vaihtoehdot VE 1 ja VE 2 pohjautuvat samaan periaateratkaisuun, jossa Puutarhakadun varrelle sijoittuu korkea kadun suuntainen lamellimassa ja Päivärinteentien varteen pienemmät rakennusmassat. Vaihtoehdoissa paikoitus on sijoitettu rakenteellisenä pysäköintiratkaisuna maan alle. Piha-alueet on sijoitettu tontin sisäosaan osittain maanvaraiselle metsäiselle alueelle ja osittain autokannen päälle.

Arkkitehtonisesti suunnitelmat ottavat vaikutteita ympäröivästä rakennuskannasta ja korostavat puurakentamisen esteettisiä ja ekologisia arvoja. Arkkitehtuurissa painottuvat mittakaavan huomioiminen ja materiaalien ajattomuus. Kokonaisuus tuo alueelle uuden, tunnistettavan identiteetin ja tarjoaa monipuolisen, laadukkaan asuinympäristön tulevaisuuden tarpeisiin.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa (VE 1) kortteli muodostuu lamellitalosta, kaupunkivillasta ja paritalosta, ja toisessa vaihtoehdossa (VE 2) kokonaisuus koostuu lamellitalosta ja kolmesta paritalosta. Suunnitelmien tärkeimmät erot kuvataan alla.

Vaihtoehdoissa VE 1 ja VE 2 entisen Suomen Pankin pankkiholvin säilytetään osana uutta kokonaisuutta. Lisäksi säilytetään tontin itäreunan liito-oravien elinympäristö, alueen merkittävät puuistutukset ja olemassa olevat betonipengerrykset. Uusi rakentaminen asettuu luontevasti olemassa olevaan ympäristöön.

VE 0

Vaihtoehdossa VE 0 olemassa oleva entinen Suomen Pankin rakennus säilytetään. Rakennus on valmistunut vuonna 1993. Olemassa olevaa rakentamista on 2526 k-m².

VE 1

Vaihtoehdossa VE 1 alueelle on suunniteltu uutta rakentamista 5580 k-m². Uusi rakentaminen muodostuu Puutarhakadun varrella sijaitsevista kahdesta 7-kerroksisesta lamellitalosta (2100 k-m² + 2100 k-m²) sekä Päivärinteentien varrella sijaitsevista 4-kerroksisesta "kaupunkivillasta" (1090 k-m²) sekä kaksikerroksisesta paritalosta (290 k-m²). Paikoitus on sijoitettu maanalaiseen paikoitushalliin. Ajo paikoitushalliin tapahtuu Puutarhakadun puolelta. Entinen Suomen Pankin rakennuksen pankkiholvi on suunniteltu esim. galleriatilaksi.

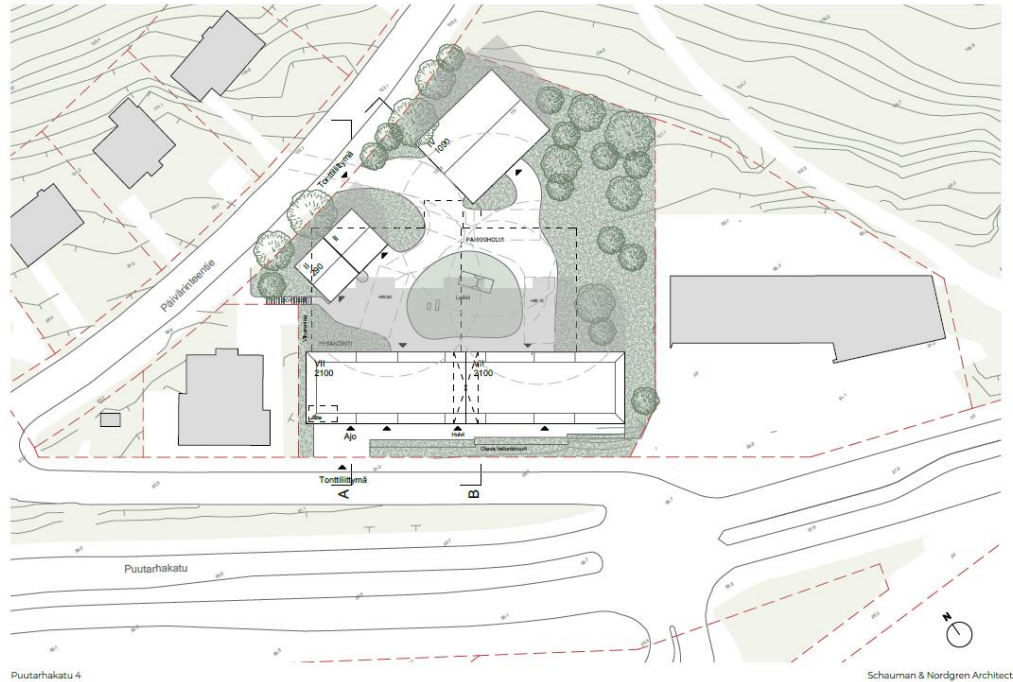
Vaihtoehdossa VE 1 on 47 autopaikkaa pysäköintihallissa sekä 186 polkupyöräpaikkaa, joista suurin osa sijaitsee UVV-tiloissa.

Kortteli muodostuu vehreäksi kokonaisuudeksi. Sisäpihalle jäävää oleskelualuetta reunustavat suuret olemassa olevat puut. Paikoitushalli ja entinen Suomen Pankin pankkiholvi sijoittuvat vieretysten. Niiden päälle muodostuu kansi, jota kehitetään toiminnalliseksi oleskelualueeksi. "Kaupunkivillalla" ja paritaloilla on omat yksityisemmät piha-alueensa.

Vaihtoehdossa VE 1 on enemmän rakentamista kuin vaihtoehdossa VE 2, joten se on näistä taloudellisesti kannattavampi.

Asemapiirustus - 1:500

Vittesuunnitelma VE1



Kuva 13. Schauman & Nordgren Architects, vaihtoehto VE 1 5.8.2025, asemapiirustus.

Pohjakaavio ja poikkileikkaukset - 1:500

Vittesuunnitelma VE1

Alustava asuntolaskenta:

Lamellitalo

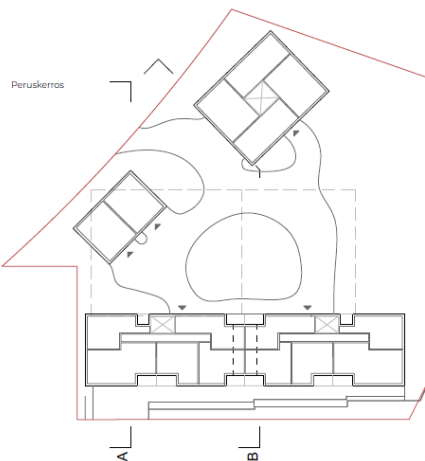
1h	8 kpl
2h	12 kpl
3h	22 kpl
4-5h	12 kpl
5h	2 kpl

Villa

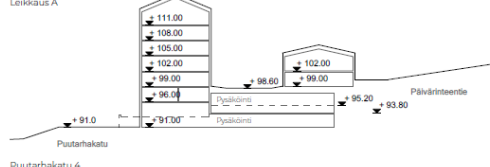
2h	3 kpl
3h	7 kpl
4h	6 kpl

Paritalo

4-5h	2 kpl
------	-------

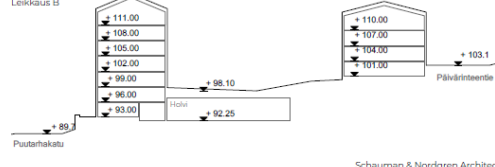


Leikkaus A



Puutarhakatu 4

Leikkaus B



Schauman & Nordgren Architects

Kuva 14. Schauman & Nordgren Architects, vaihtoehto VE 1 5.8.2025, pohjakaavio ja poikkileikkaukset 1:500.

Aluejulkisivut
Vite suunnitelma VE1

Julkisivu Puutarhakadulle



Julkisivu Päivärinteentielle

Puutarhakatu 4

Schauman & Nordgren Architects

Kuva 15. Schauman & Nordgren Architects, vaihtoehto VE 1 5.8.2025, aluejulkisivut.

Lintuperspektiivi
Vite suunnitelma VE1

Puutarhakatu 4

Schauman & Nordgren Architects

Kuva 16. Schauman & Nordgren Architects, vaihtoehto VE 1 5.8.2025, lintuperspektiivi.

VE 2

Vaihtoehdossa VE 2 alueelle on suunniteltu uutta rakentamista 4340 k-m². Uusi rakentaminen muodostuu Puutarhakadun varrella sijaitsevista kahdesta 6-kerroksisesta lamellitalosta (1780 k-m² + 1780 k-m²) sekä Päivärinteentien varrella sijaitsevista kolmesta kaksikerroksisesta pa-

Pohjakaavio ja poikkileikkaukset - 1:500

Vitessuunnitelma VE2

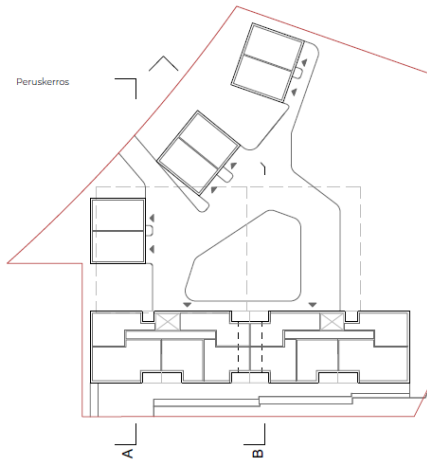
Alustava asuntolakaava:

Lampelitalo

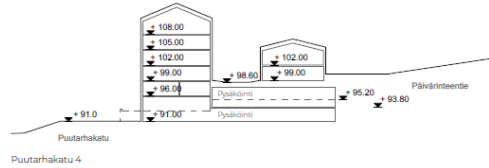
1h	6 kpl
2h	10 kpl
3h	18 kpl
4-5h	10 kpl
5h	2 kpl

Paritalot

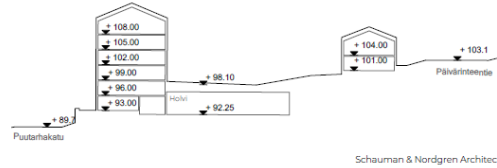
4-5h	6 kpl
------	-------



Leikkaus A



Leikkaus B



Schauman & Nordgren Architects

Kuva 18. Schauman & Nordgren Architects, vaihtoehto VE 2 5.8.2025, pohjakaavio ja poikkileikkaukset 1:500.

Aluejulkisivut

Vitessuunnitelma VE2



Julkisivu Puutarhakadulle



Julkisivu Päävärinteelle

Puutarhakatu 4

Schauman & Nordgren Architects

Kuva 19. Schauman & Nordgren Architects, vaihtoehto VE 2 5.8.2025, aluejulkisivut.

Lintuperspektiivi
Vitesuunnitelma VE2

Puutarhakatu 4

Schauman & Nordgren Architects

Kuva 20. Schauman & Nordgren Architects, vaihtoehto VE 2 5.8.2025, lintuperspektiivi.

4.3 Vaihtoehtojen vertailu

Seuraavassa taulukossa esitellään luonnosvaiheessa tutkittujen vaihtoehtojen vertailu.

+++ tus	merkittävä positiivinen vaikutus	---	merkittävä negatiivinen vaikutus
++ kutus	kohtalainen positiivinen vaikutus	--	kohtalainen negatiivinen vaikutus
+	positiivinen vaikutus	-	negatiivinen vaikutus
0	ei vaikutusta		

Vaikutuksen kohde	Vaihtoehto VE 0	vaihtoehto VE 1	Vaihtoehto VE 2
KAUPUNKIRAKENNE			
- liittyminen kaupunkirakenteeseen	0 Täydentää olevaa kaupunkirakennetta.	+	+
- olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	+++ Olemassa oleva entinen Suomen Pankin rakennus säilytetään kokonaan.	+	+
- yhdyskuntatekniikka (energia, vesi, jäte)	0	0	0

	Tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin.	Tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin.	Tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- virkistysalueet	0 Tukeutuu olemassa oleviin virkistysalueisiin, mm. Kalliopuisto.	0 Tukeutuu olemassa oleviin virkistysalueisiin, mm. Kalliopuisto.	0 Tukeutuu olemassa oleviin virkistysalueisiin, mm. Kalliopuisto.
- kaavatalous	0 Ei muutoksia.	++ Vaihtoehdossa eniten uutta rakennusoikeutta.	+ Vaihtoehdossa vähiten uutta rakennusoikeutta.
TONTINKÄYTTÖ			
- tontin piha-alueet	0 Tilanne säilyy nykyisellään.	- Oleskelualueet sijoittuvat maanvaraisille alueille sekä kannen päälle. Pysäköintikansi vähentää maanvaraisen pihan määrää ja hulevesiä muodostuu enemmän. Tilaa hulevesien hallintaan on vähemmän. Toisaalta mm. autohalli vähentää paikoitusalueen määrää maan päällä.	- Oleskelualueet sijoittuvat maanvaraisille alueille sekä kannen päälle. Pysäköintikansi vähentää maanvaraisen pihan määrää ja hulevesiä muodostuu enemmän. Tilaa hulevesien hallintaan on vähemmän. Toisaalta mm. autohalli vähentää paikoitusalueen määrää maan päällä.
- viherympäristö - viherkerroin	0 Tilanne säilyy nykyisellään.	++ Rakentamisen myötä osa nykyisestä paikoitusalueesta muuttuu maanvaraiseksi piha-alueeksi. Saavutettu viherkerroin 1,13 (Kuopion kaupungin asettama tavoitetaso 0,8).	++ Rakentamisen myötä osa nykyisestä paikoitusalueesta muuttuu maanvaraiseksi piha-alueeksi. Saavutettu viherkerroin 1,09 (Kuopion kaupungin asettama tavoitetaso 0,8).
- autopaikotus	0 Tilanne säilyy ennallaan.	++ Pysäköinti kannen alla sisäpihalla.	++ Pysäköinti kannen alla sisäpihalla.
YMPÄRISTÖ			

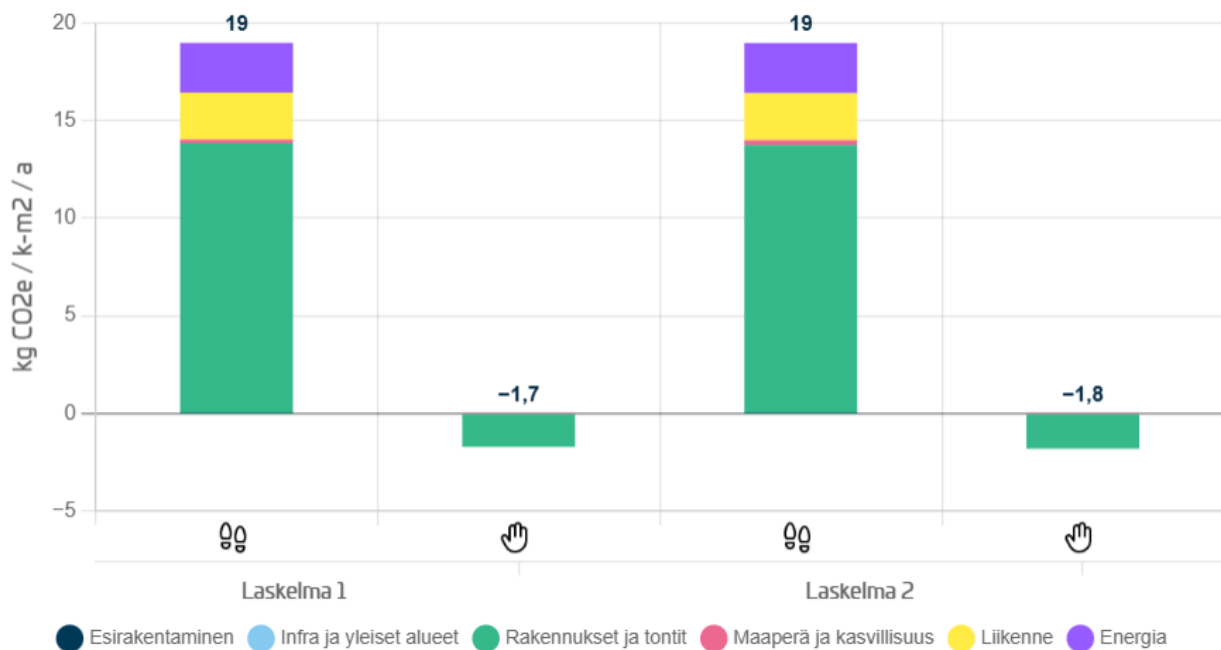
- rakennettu ympäristö	0 Tilanne säilyy ennallaan.	++ Ratkaisu edellyttää entisen Suomen Pankin rakennuksen osittaisen purkamisen, mutta mahdollistaa tehokkaan kaupunkirakenteen ja huomioi lähialueiden olemassa olevan rakennuskannan.	++ Ratkaisu edellyttää entisen Suomen Pankin rakennuksen osittaisen purkamisen, mutta mahdollistaa tehokkaan kaupunkirakenteen ja huomioi lähialueiden olemassa olevan rakennuskannan.
- häiriötekijät	0 Tilanne säilyy ennallaan.	- Kaavamuutos mahdollistaa asumisen sijoittamisen liikennemelukohteiden läheisyyteen, mikä edellyttää ympäristöhäiriöiden torjumista.	- Kaavamuutos mahdollistaa asumisen sijoittamisen liikennemelukohteiden läheisyyteen, mikä edellyttää ympäristöhäiriöiden torjumista.
- erityispiirteet	0 Tilanne säilyy ennallaan.	+ Nykyisestä rakennuksesta säilytetään vanha pankkiholvi. Pihalla säilyvät Puutarhakadun suuntaiset betonipengerrykset. Tontin pohjoisosan puusto sekä Päivärinteentien varren puut säilytetään.	+ Nykyisestä rakennuksesta säilytetään vanha pankkiholvi. Pihalla säilyvät Puutarhakadun suuntaiset betonipengerrykset. Tontin pohjoisosan puusto sekä Päivärinteentien varren puut säilytetään.
- luonnon monimuotoisuus	0 Tilanne säilyy ennallaan.	+ Vaihtoehto edistää luonnonmonimuotoisu usohjelman (LUMO)tavoitteiden toteutumista.	+ Vaihtoehto edistää luonnonmonimuotoisu usohjelman (LUMO) tavoitteiden toteutumista.
LIIKENNE			
- liikenneverkko	0 Tilanne säilyy ennallaan.	0 Asumisen kaavaratkaisu tuo lisää liikennettä liikenneverkkoon.	0 Asumisen kaavaratkaisu tuo lisää liikennettä liikenneverkkoon.
- ajoneuvoliikenne	0	- Liikennemäärät kasvavat	- Liikennemäärät kasvavat

	Tilanne säilyy ennallaan.	uudisrakentamisen myötä. Keskustan läheisyys vähentää autoilun tarvetta.	uudisrakentamisen myötä. Keskustan läheisyys vähentää autoilun tarvetta.
- jalankulku ja pyöräily	0 Tilanne säilyy ennallaan.	+++ Kaavoitettava alue sijaitsee erinomaisten jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien äärellä.	+++ Kaavoitettava alue sijaitsee erinomaisten jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien äärellä.
- huoltoliikenne	0 Tilanne säilyy ennallaan.	0 Huoltoliikenne suunnitellaan kaavatyön aikana.	0 Huoltoliikenne suunnitellaan kaavatyön aikana.
- liikenneturvallisuus	0 Tilanne säilyy ennallaan.	+	+
		Kohteen liikenteellinen ratkaisu tukeutuu olemassa olevaan riittävän turvalliseen liikenneratkaistukseen.	Kohteen liikenteellinen ratkaisu tukeutuu olemassa olevaan riittävän turvalliseen liikenneratkaistukseen.
- pysäköinti	0 Tilanne säilyy ennallaan.	++ Pysäköinti kannen alla sisäpihalla.	++ Pysäköinti kannen alla sisäpihalla.
ILMASTO VAIKUTUKSET			
- hiilipäästöt ja hiilinielut	0 Tilanne säilyy ennallaan.	-- Uudisrakentaminen tuottaa aina merkittävästi hiilipäästöjä. Vaihtoehdossa eniten uutta rakentamista, joten hiilipäästöt ovat isoimmat.	-- Uudisrakentaminen tuottaa aina merkittävästi hiilipäästöjä. Vaihtoehdossa vähemmän rakentamista, joten hiilipäästöt ovat hiukan pienemmät.
- luonnonvarojen käyttö	0 Tilanne säilyy ennallaan.	-- Uudisrakentaminen kuluttaa aina merkittävästi luonnonvaroja. Eniten luonnonvaroja kuluttavaa uudisrakentamista.	-- Uudisrakentaminen kuluttaa aina merkittävästi luonnonvaroja. Vähiten luonnonvaroja kuluttavaa uudisrakentamista.

- sään ääri-ilmiöihin sopeutuminen ja varautuminen	0 Tilanne säilyy ennallaan.	+	+
		Alueen mitoituksessa huomioidaan lumitilat ja hulevesien hallinta. Tiivis kaupunkirakenne voi olla alttiimpi sään ääri-ilmiöille.	Alueen mitoituksessa huomioidaan lumitilat ja hulevesien hallinta. Tiivis kaupunkirakenne voi olla alttiimpi sään ääri-ilmiöille.
- elintavat ja kulutus	0 Tilanne säilyy ennallaan.	+	+
		Kaavoitettava kohde sijaitsee erityisen hyvällä sijainnilla ja on täydennysrakennuskohde. Mahdollistaa kaupungin yhteisten resurssien hyödyntämisen.	Kaavoitettava kohde sijaitsee erityisen hyvällä sijainnilla ja on täydennysrakennuskohde. Mahdollistaa kaupungin yhteisten resurssien hyödyntämisen.
SOSIAALISET VAIKUTUKSET			
- elinolot ja viihtyisyys	0 Tilanne säilyy ennallaan.	++	++
		Tiivis kaupunkirakenne tarjoaa urbaania asuinympäristöä eri väestöryhmille.	Tiivis kaupunkirakenne tarjoaa urbaania asuinympäristöä eri väestöryhmille.
KUNNALLISTALOUS			
- määrärahat / hankkeen kustannusarvio	0 Tilanne säilyy ennallaan.		
		Jatkosuunnittelussa laaditaan kaavatalouslaskelma.	Jatkosuunnittelussa laaditaan kaavatalouslaskelma.
- elinkeinoelämä	0 Tilanne säilyy ennallaan.	+	+
		Mahdollistaa Suomen Pankin entisen pankkiholvin hyödyntämisen esim. taidegalleriana.	Mahdollistaa Suomen Pankin entisen pankkiholvin hyödyntämisen esim. taidegalleriana.

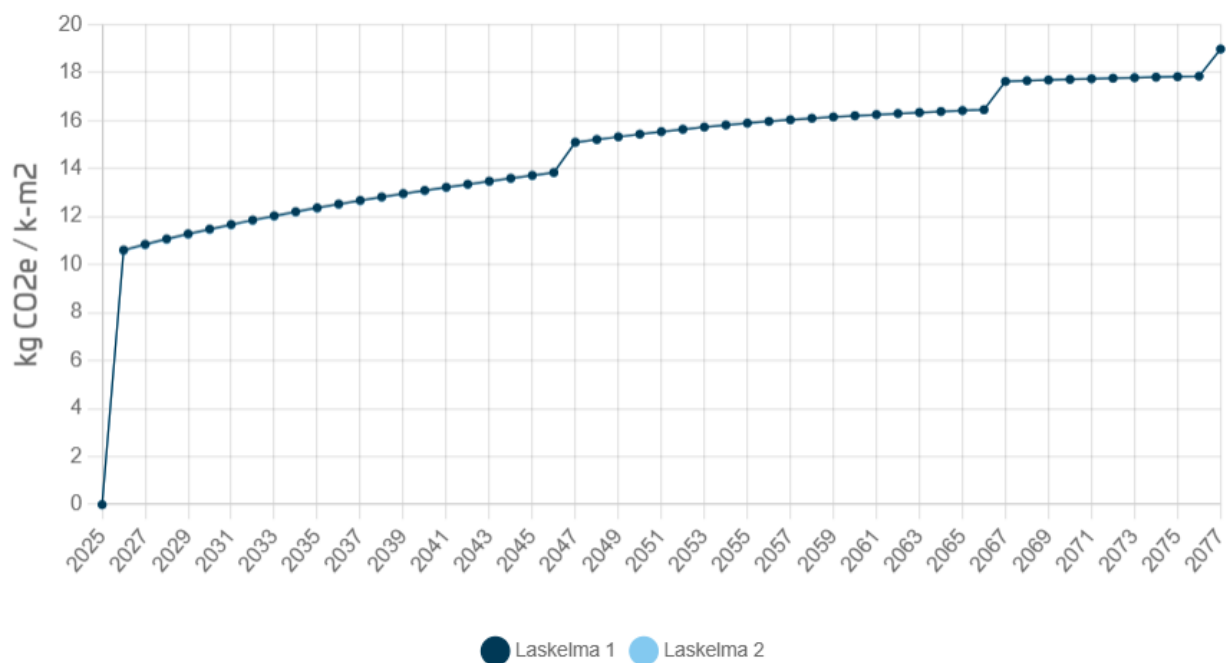
Luonnosvaiheen vaihtoehdoista VE 1 ja VE 2 on laadittu hiilivaikutusten vertailu paikkatietoon ja kaava-aineiston aluerajauksiin perustuvalla Planect-työkalulla. Laskelmat ovat suuntaa antavia ja niihin liittyy epävarmuutta. Eri vaihtoehdoissa on pyritty samanlaiset oletukset laskelmien pohjaksi, jotta vaihtoehdot ovat vertailtavissa. Vaihtoehdot VE 1 ja VE 2 ovat niin lähellä toisiaan, että erityistä eroa ei voida havaita laskelmissa. Tulokset on esitetty alla olevissa kuvissa.

Tulosten yhteenveto



Kuva 21. Vaihtoehtojen hiililaskennan yhteenveto.

Kumulatiiviset päästöt



Kuva 22. Vaihtoehtojen kumulatiiviset päästöt.

4.4 Vaihtoehdon valinta ja perusteet

Kaavaehdotus on laadittu saadun palautteen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta ympäristöön sopivuutta ja alueen toiminnallisuutta kehittäen. Suunnittelussa on pohdittu erityisesti Päivärinteentien varteen suunniteltavan uudisrakentamisen määrää ja tehokkuutta sekä Puutarhakadun varteen suunniteltavan lamellitalomassan korkeutta. Uudisrakentamisen arkkitehtuuria on myös kehitetty.

On päätetty edetä ehdotusvaiheeseen uudisrakentamisen mahdollistavalla ratkaisulla, mikä tarkoittaa, että Suomen Pankin rakennus voidaan pääosin purkaa. Uudisrakentaminen perustuu ratkaisuun, jossa pankkiholvi ja Puutarhakadun varrella oleva muuri köynnöskasveineen säilytetään osana uudisrakentamista.

Ehdotusvaiheen suunnittelua on kehitetty luonnosvaiheen vaihtoehtojen VE 1 ja VE 2 pohjalta. Ehdotusvaiheeseen on suunniteltu vaihtoehdon VE 1 pohjalta 7-kerroksinen lamellitalo Puutarhakadun varteen ja vaihtoehdon VE 2 pohjalta kolme paritaloa Päivärinteentien varteen. Uudisrakentamisen arkkitehtuuria on kehitetty. Paritalojen asettelua on myös muutettu rauhallisemmaksi suhteessa Päivärinteentiehen.

Puutarhakadun varren 7-kerroksinen lamellitalo sopeutuu mittasuhteiltaan ja hahmoltaan Pohjolankadun varren Asuntolaan ja Päivölään. Lamellitalon maanalainen pysäköinti mahdollistaa tehokkaamman ratkaisun, koska kerrostalon autopaikoitus ei vie tilaa maantason piha-alueista. Vaihtoehdon VE 1 Päivärinteentien varren villatyypinen talo koetaan vieraana rakennustyyppinä alueelle. Nähdään kaupunkikuvallisesti parempana ratkaisuna, että Päivärinteentien varrelle mahdollistettaisiin kolme keskenään samantyyppistä paritaloa. Paritaloratkaisu on mittakaavalisesti lähellä Päivärinteentien olemassa olevia pientaloja. Paritalot sijoittuvat samalle tasolle tai matalammalle kuin Päivärinteentie. Paritalojen paikoitus (6 kpl) sijoitetaan piha-alueelle autokannen päälle.

Uudisrakentamisen erityinen kattoratkaisu tekee arkkitehtuurista mielenkiintoista ja luo alueelle omaleimaisen ympäristön. Lamellitalon erityinen kolmen kerroksen korkuinen kapeneva aumamattotyyppinen kattoratkaisu keventää kerrostalon massaa ja ilmettä. Paritalojen ilmettä keventää ylimmän kerroksen korkuinen taitekatto.

Umpikorttelimainen suunnitelma muodostaa melulta suojatun kokonaisuuden, joka mahdollistaa suojaisten piha- ja oleskelualueiden muodostumisen sekä yhteisöllisen asumisen.

5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Ehdotusvaiheessa suunnitelmaa on kehitetty luonnosvaiheen vaihtoehtojen VE 1 ja VE 2 pohjalta mm. seuraavalla tavalla.

Puutarhakadun varren 7-kerroksisen lamellitalomassan aumakaton kaltevan katto-osuuden ikkunat on muutettu pystysuoriksi lumen kertymisen estämiseksi. Julkisivun arkkitehtonisia yksityiskohtia on hiottu.

Päivärinteentien varteen on suunniteltu kolme paritaloa, jotka ovat keskenään samassa koordinaatistossa. Paritalojen kaltevan taitekaton katto-osuuden ikkunat on muutettu pystysuoriksi lumen kertymisen estämiseksi.

Oleskelu- ja piha-alueita kehitetty siten, että ne sijoittuvat osittain kannen päälle ja osittain puustoiselle maanvaraiselle alueelle. Paritalojen paikoitus sijaitsee pihakannen päällä. Paritalojen jäteastiat sijaistavat Päivärinteentien puolella.

Metsäisen alueen liito-orava-rajausta (pl-29) on paritalojen kohdalla säädetty pienemmäksi, jotta itäisimmän paritalon rakenteet ja ajoyhteys ovat mahdollista toteuttaa.

Asemapiirustus - 1:500

Viitesuunnitelma

Laajuuslaskelma:

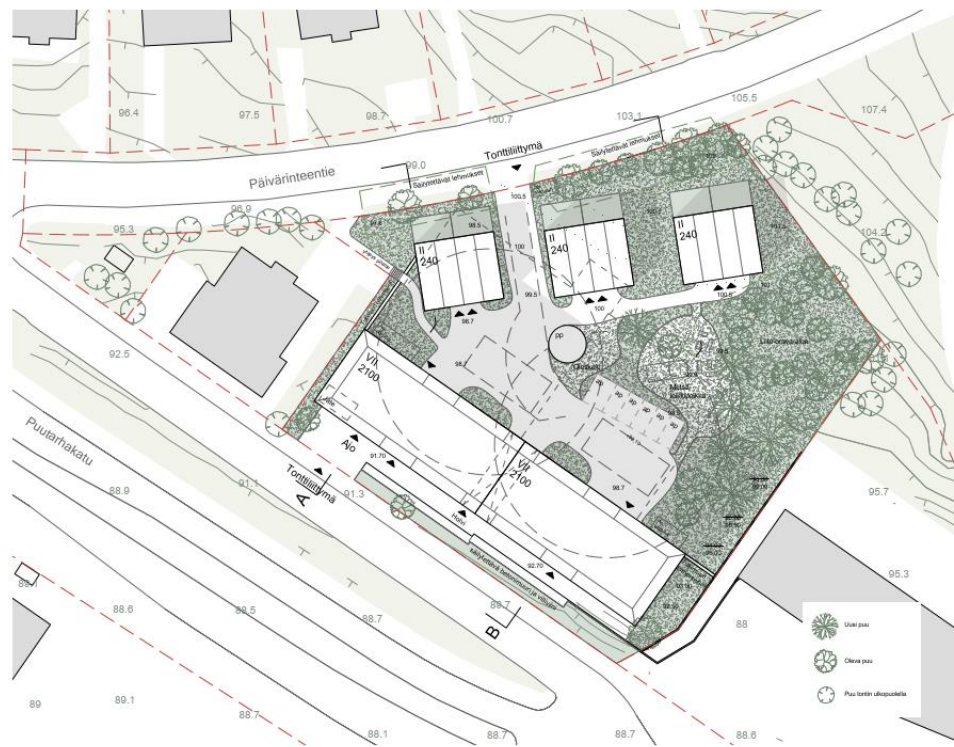
Paritalo 1	240 k-m ²
Paritalo 2	240 k-m ²
Paritalo 3	240 k-m ²
Lamelli 1	2100 k-m ²
Lamelli 2	2100 k-m ²
Yhteensä	4920 k-m²

Autopaikkatarve:

4920 k-m² / 120 = 41 ap
vieraspaikat 1/10 as = 70/10 = 7 ap
6 ap pihakannella ja loput autopaikat pysäköintihallissa

Pyöräpaikkatarve:

4980 k-m² / 30 = 164 pp
Suurin osa pp-paikoista UVV-tiloissa

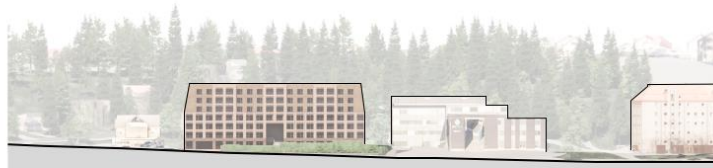


Puutarhakatu 4

Schauman & Nordgren Architects

Kuva 23. Ehdotusvaiheen asemapiirustus.

Aluejulkisivut - 1:1000
Viitesuunnitelma



Julkisivu Puutarhakadulle



Julkisivu Päivärinteentielle

Puutarhakatu 4

Schauman & Nordgren Architects

Kuva 24. Ehdotusvaiheen aluejulkisivut.

Havainnekuva Puutarhakadulta
Viitesuunnitelma



Puutarhakatu 4

Schauman & Nordgren Architects

Kuva 25. Ehdotusvaiheen havainnekuva Puutarhakadulta.

Näkymä Päivärinteentieltä
Viitesuunnitelma

Puutarhakatu 4

Schauman & Nordgren Architects

Kuva 26. Ehdotusvaiheen näkymä Päivärinteentieltä.

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Asemakaavamuutosta koskeva tontti 297-11-56-2 osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Uudisrakentaminen kaava-alueella osoitetaan Puutarhakadun ja Päivärinteentien varteen. Alueen suunnittelussa tavoitellaan umpikorttelimaista ratkaisua, jossa korkea lamellitalomassa sijoittuu Puutarhakadun varteen Pohjolankadun varrella sijaitsevien Asuntolan ja Päivölän jatkoksi sekä rajaamaan melua radan suunnalta. Kolme paritaloa sijoittuvat Päivärinteentien varteen ja sopeutuvat näin Päivärinteentien olemassa olevaan pientalokantaan.

Lamellitalon paikoitus sijoittuu lamellitalomassan alle. Paikoitukseen ajetaan Puutarhakaduun puolelta. Paritalojen paikoitus sijoitetaan piha-alueelle pihakannen päälle. Liikennöinti paitalojen paikoitukseen tapahtuu Päivärinteentien kautta.

Entisen Suomen Pankin holvi sekä Puutarhakadun vastainen muuri köynnöskasveineen säilytetään osana uudisrakentamista. Holvia voidaan hyödyntää esim. galleriatilana.

Asemakaavan muutoksella toteutetaan yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tavoitetta. Suunniteltu rakentaminen hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Asemakaavan muutos on voimassa oleva maakuntakaavan mukainen. Asemakaavaratkaisu poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 0,4841 ha, joka on kokonaan korttelialuetta. Asemakaavassa rakennusoikeutta osoitetaan 4920 k-m² ja maanalaista rakennusoikeutta 540 k-m². Rakentamisen tehokkuus on e=1,02.

Autopaikka- ja polkupyöräpysäköintivaatimukset pohjautuvat Kuopion keskustapysäköinnin yleissuunnitelmaan. Autopaikkoja tulee toteuttaa asumisen osalta 1 ap / 120 k-m² ja liike-, toimisto- ja niihin verrattavien tilojen osalta 1 ap / 80 k-m².

5.1.2 Palvelut

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua turvataan kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, jotka ohjaavat rakentamista. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeällä ja näkyvällä paikalla, minkä vuoksi kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakentamista ohjataan myös sitovalla rakentamistapaohjeella (rto-2). Kaavalla ja rakentamistapaohjeella ohjataan rakentamista siten, että se sopeutuu arkkitehtuuriltaan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen Linnanpellon alueeseen. Toisaalta kaavalla ja rakentamistapaohjeella ohjataan alueen muodostumista omaleimaiseksi ja identiteetiltään vahvaksi kokonaisuudeksi. Kaavassa ja rakentamistapaohjeessa on annettu myös piha-alueiden suunnittelua ohjaavia määräyksiä.

5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavassa alue osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

5.3.1 Korttelialueet



0060000

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Asemakaavan muutoksessa tontti osoitetaan asumiskäyttöön mahdollistaen myös liike- ja toimistokäytön.

5.3.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan muutoksen kaavamääräyksillä ohjataan mm. rakentamisen määrää, kaupunkikuvallisia tavoitteita sekä liito-orava-alueen suojelua.

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

5.4 Yleiskaavallinen vaikutusten arviointi

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualue on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK).

Asemakaavan muutoksessa alue osoitettu asumiskäyttöön mahdollistaen myös liike- ja toimistokäytön. Tavoite suunnitella alueelle asumista on lähtenyt kiinteistönomistajan taholta. Kaupunkisuunnittelun näkökulmasta on perusteltua laajentaa tontin käyttöä asumisen suuntaan, koska kaavoitettava alue sijaitsee ruutukaavakeskustan välittömässä läheisyydessä sekä erinomaisten palvelujen ja kulkuyhteyksien ja infrastruktuurin äärellä. Kaavoitettava alue sijaitsee asuin- sekä lähivirkistysalueiden naapurustossa, mikä myös tukee alueen kaavoittamista asumiselle.

5.5 Asemakaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueelle tutkittava uudisrakentaminen edellyttää olemassa olevan entisen Suomen Pankin rakennuksen purkamisen osittain. Entinen pankkiholvi ja Puutarhakadun varren muuri köynnöskasveineen säilytetään.

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa kohteen läheisyydessä, Päivärinteentien, Puutarhakadun ja Kalliopuiston suunnalta tarkasteltuna. Suuremmassa mittakaavassa tarkasteltuna kaupunkivan muutos on maltillinen.

Asemakaavan mukainen rakentaminen muodostaa alueelle umpikorttelimaisen kaupunkirakenteen, jossa korkea lamellitalomassa sijoittuu Puutarhakadun varteen ja matalammat paritalot Päivärinteentien varteen. Uusi rakentaminen aiheuttaa varjostusta alueelle. Merkittävimmät varjostusvaikutukset aiheutuvat 7-kerroksisesta lamellitalomassasta, joka aiheuttaa varjostusta kaikille puolilleen. Haitalliseksi varjostus voidaan kokea luoteis- ja kaakkoispuolen rakennuksissa sekä niiden piha- ja oleskelualueilla. Lamellitalo aiheuttaa voimakkainta varjostusta kaava-alueelle lamellitalon ja paritalojen piha- ja oleskelualueille. Päivärinteentien varren kaksikerroksiset paritalomassat aiheuttavat maltillisen varjostuksen Päivärinteentien puolelle, mutta vaikutusta vähentää se, että kaksi itäisintä paritaloa asettuu matalammalle korkotasolle kuin Päivärinteentie. Päivärinteentien talot sijaitsevat ylemmällä tasolla rinteessä, mikä myös vähentää niiden välittömään ympäristöön aiheutuvan varjostuksen vaikutuksia.

Asemakaavan mukainen rakentaminen aiheuttaa vaikutuksia naapurustosta avautumiin näkymiin. Päivärinteentien suunnasta tarkasteltuna uudisrakentaminen peittää näkymiä etelän suuntaan. Rajanaapurien suunnasta tarkasteltuna näkymät peittyvät kaakon ja luoteen suuntaan. Näkymien muuttuminen on kaupunkiympäristöä tiivistettäessä ja täydennysrakennettaessa kuitenkin normaalia, eikä näkymien muutoksen arvioida olevan näin lähellä keskustaa kohtuuttomia.

5.5.2 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevan liikenneverkoston äärellä. Puutarhakatu-Pohjolakatu on vilkkaasti liikennöity väylä. Suunnittelualueen katu- ja liikenneverkko ei kaavaratkaisun myötä muutu. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen lisää ajoneuvo- ja jalankulku- ja pyöräilyliikennettä alueen liikenneverkkoon.

Alueen pysäköinti ratkaistaan alueen sisällä rakenteellisella pysäköintiratkaisulla. Pysäköintihalliin ajetaan Puutarhakadun kautta. Päivärinteentien puolelta on myös ajoyhteys alueelle. Päivärinteentien kautta tapahtuu liikennöinti Päivärinteentien varren paritaloille. Paritalojen jätehuolto hoidetaan myös Päivärinteentien kautta. Paritalojen paikoitus on sisäpihalla kannen päällä. Lamellitalon jätehuolto on suunniteltu Puutarhakadun puolelle.

Alueelta on Päivärinteentien puolelle jalankulku- ja pyöräily-yhteys, minkä aiheuttama lisääntynyt jalankulku- ja pyöräilyliikenne on vaikutuksiltaan kohtuullinen. Päivärinteentien nykyinen liikenteellinen ratkaisu ei suosi kadun läpiajoa kummastakaan sen päästä. Voimassa olevassa asemakaavassa Päivärinteentien pohjoisosassa on sallittu ajoneuvoliikenne vain pohjoisesta etelän suuntaan. Eteläosastaan Päivärinteentie on rakennettu kapeaksi ja korotetuksi, mikä ei houkuttele autolla läpiajoa sitä kautta. Säilytettävän holvitilan mahdollinen liikenne tapahtuu pääasiassa Puutarhakadun kautta.

5.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavaratkaisu on luonnon monimuotoisuuden kannalta lähes neutraali.

Alueella olemassa oleva luonnonympäristö säilyy pääosin. Valtaosa tontin pohjoisosan metsäisestä alueesta, jolla on löydetty merkkejä liito-oravasta sekä Päivärinteentien varren olemassa

olevat puut säilytetään. Mikäli joku Päivärinteentien varren puu on välttämättömistä syistä poistettava, tilalle istutetaan uusi puu. Puutarhakadun puolella oleva muuri sekä sitä vasten kasvava köynnöskasvi säilytetään. Muurin yhteydessä kasvava puu säilytetään, mikäli se on mahdollista.

Kaavatyön aikana on hyödynnetty viherkerroinlaskuria. Alueen tulee rakentaa oleskelu- ja leikialueet ainakin osittain maanvaraiselle alueelle. Tontilla oleva pintamaa sekä kasvipeitteisten alueiden maaperä tulee säilyttää ja hyödyntää alueen rakentamisessa (maaperä sisältää arvokasta siemenpankkia). Kulkuväyliä ja paikoitusalueita ei saa asfaltoida, vaan niiden pinnoitteiden on oltava vettä läpäisevää soraa, kivituhkaa tai läpäisevillä saumoilla ladottua kiveä.

Liito-oravan asuttama metsäinen alue säilytetään liki kokonaan.

5.5.4 Ilmastovaikutukset

Kaavoitettavan alueen sijainti rakennetussa ympäristössä olemassa olevan infrastruktuurin ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä on ilmaston näkökulmasta myönteinen asia.

Merkittävimmät kielteiset vaikutukset ilmaston näkökulmasta ovat olemassa olevan rakennuksen osittainen purkaminen sekä kaikki uusi rakentaminen.

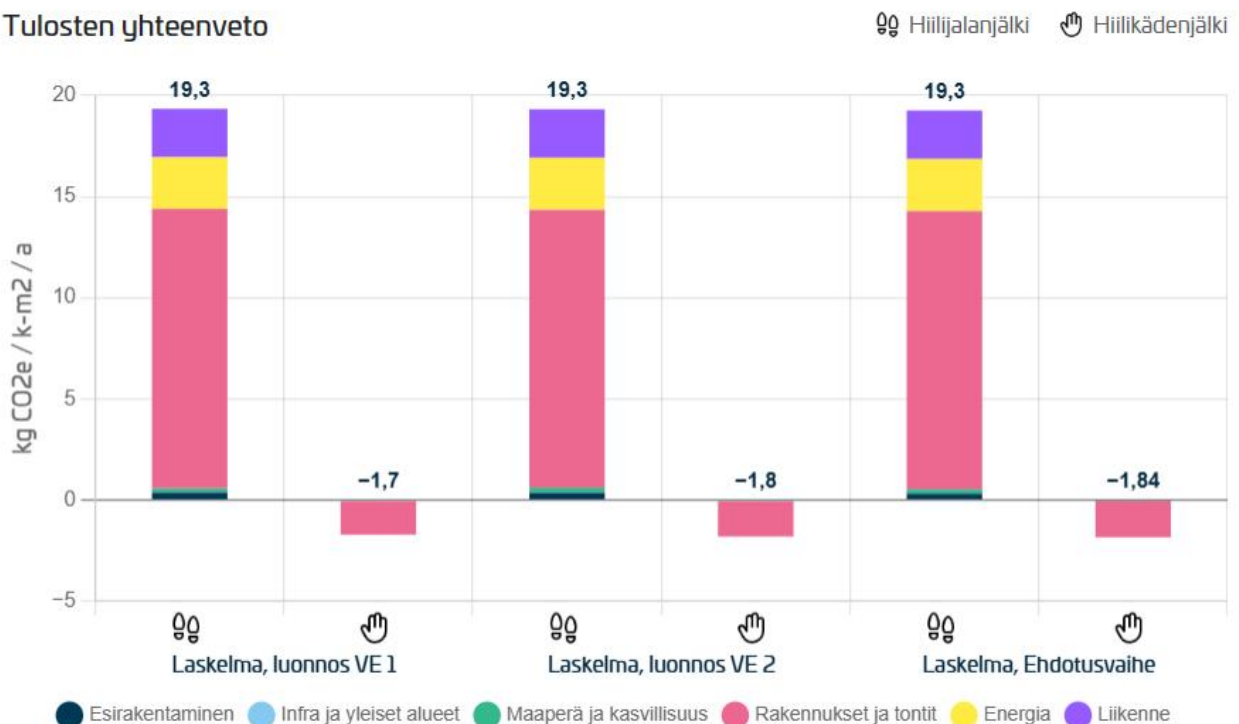
Ehdotusvaiheen kaavaratkaisusta on laadittu hiilivaikutusten laskelma paikkatietoon ja kaava-aineiston aluerajauksiin perustuvalla Planect-työkalulla. Laskelma on suuntaa antava ja siihen liittyy epävarmuutta. Tulokset on esitetty alla olevissa kuvissa.

Arvioinnin tulokset

Hankkeen hiilijalanjälki (ilmastohaitat) on 50 vuoden tarkastelujaksolla n. 19,3 ja hiilikädenjälki (ilmastohyödyt) n. -1,8 kg CO₂e / k-m² / vuosi. Ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti hiilijalanjälki ilmoitetaan positiivisena ja hiilikädenjälki negatiivisena lukuna.

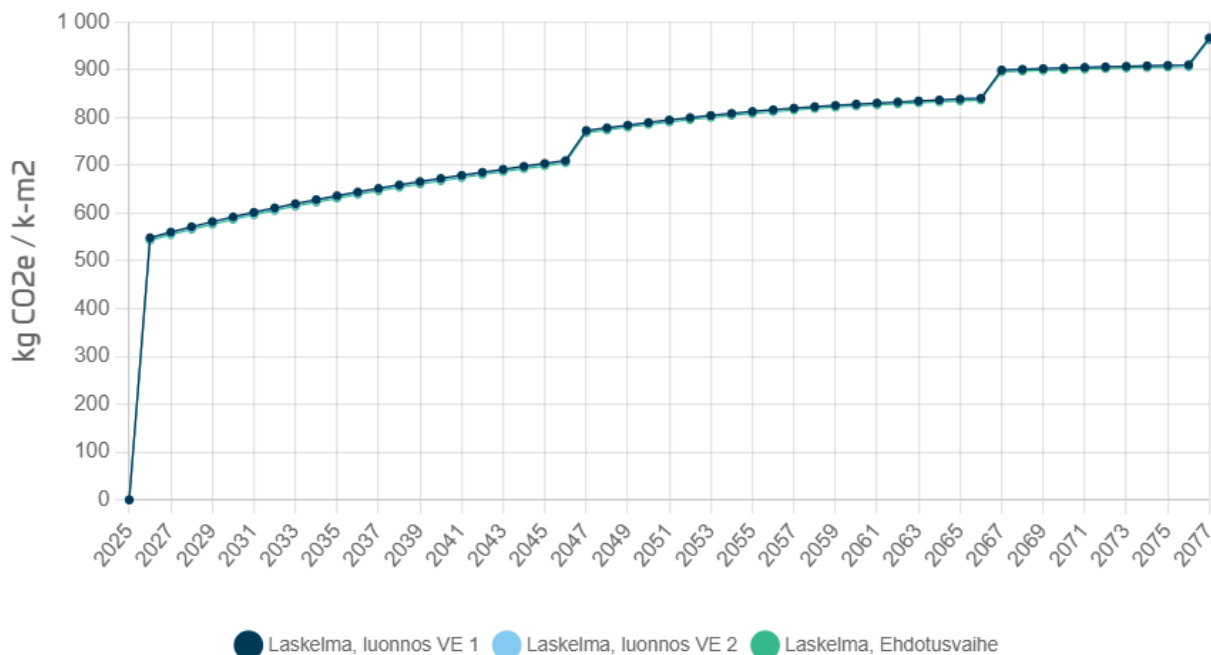
Keskeisimmät päästölähteet ovat rakennukset ja tontit (71 %), energia (13 %) ja liikenne (12 %).

Tulosten yhteenveto



Kuva 27. Tulosten yhteenveto. Kaaviossa esitetään luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen tulokset.

Kumulatiiviset päästöt



Kuva 28. Kumulatiiviset päästöt. Kaaviossa esitetään luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen tulokset.

5.5.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa uutta asumista hyvällä sijainnilla ruutukaavakeskustan välittämässä läheisyydessä hyvien kulkuyhteyksien ja joukkoliikenteen äärellä. Välittömästi uuden asumisen pohjoispuolella avautuu suosittu virkistysalue Kalliopuisto.

Asemakaavan muutos muuttaa kaupunkikuvaa sekä vaikuttaa naapuruston asukkaisten näkymiin. Alue on ollut pitkään pankkitoiminnassa ja viimeisinä vuosina lähes käyttämätön, joten asemakaavan muutos muuttaa alueen käyttömahdollisuuksia.

Alue tukeutuu nykyiseen liikenneverkkoon ja olemassa oleviin palveluihin, mm. nykyiseen kouluverkkoon.

Alueelle kohdistuu liikennemelua sekä radalta että ajoneuvoliikenteestä, mikä saattaa vaikuttaa asumisviihtyvyyteen.

5.5.6 Vaikutukset kulttuuriin

Alue vahvistaa Linnanpellon olemassa olevaa kaupunkikulttuuria sekä vetovoimaisuutta.

5.5.7 Taloudelliset vaikutukset

Vajaakäyttöisen alueen kehittäminen ja arvon nousu vahvistavat kaupungin elinvoimaisuutta. Alue tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin, uutta ei tarvitse rakentaa.

Kaupunki saa tuloja kaavoitettavasta rakennusoikeudesta. Uudisrakentaminen mahdollistaa kaupungin kasvun ja tuo sitä myötä verotuloja kaupungille.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Kohteeseen on tehty liikennemeluselvitys (**Puutarhakatu 4, Kuopio, Liikennemeluselvitys, A-insinöörit, 1.6.2026**). Selvityksessä on tutkittu tie- ja raideliikenteen aiheuttamia äänitasoja kohteen Puutarhakatu 4 julkisivuilla, oleskelualueilla ja parvekkeilla. Selvitys on tehty asema-kaavamuutosta varten.

Selvityksessä todetaan, että leikkiin ja ulko-oleskelun tarkoitetuilla alueilla annetut ohjearvot alittuvat. Selvityksessä suositellaan, että kaavassa määritellään, että liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää leikki- ja oleskelualueilla päiväaikana (LAeq,7-22) 55 dB eikä yöaikana (LAeq,22-7) 50 dB.

Selvityksen mukaan kohteen asuinrakennuksille ei ole tarpeen antaa kaavamääräyksiä julkisivun äänitasoerovaatimuksista. Rakennuksen julkisivuja koskee rakennuksen ääniympäristöasetuksen vähimmäisvaatimus ΔLA , vaad = 30 B, joka tulee huomioida rakentamislupavaiheessa.

Selvityksen mukaan oleskeluparvekkeet, jotka ovat yli 52 dB päivämelutason julkisivuilla tulee suojata parvekelasituksen avulla. Parvekkeiden meluntorjunta on mahdollista toteuttaa parvekelasituksella. Suositukset lasitettujen parvekkeiden äänierotasovaatimuksiksi on esitetty alla olevassa kuvassa (kuva 29). Kuvassa 29 on esitetty punaisella julkisivuittain parvekkeille muodostuvat suositukset äänierotasovaatimuksiksi. Selvityksessä suositellaan, että kaavassa määritellään, että liikenteestä aiheutuva melutaso ei saa parvekkeilla ylittää päiväajan keskiäänitasoa (LAeq,7-22) 55 dB.

Asemakaavan yleisiin määräyksiin kirjataan parvekkeita koskeva vaatimus seuraavasti: Liikenteestä aiheutuva melutaso ei saa parvekkeilla ylittää päiväajan keskiäänitasoa (LAeq,7-22) 55 dB.



Kuva 29. Suositukset lasitettujen parvekkeiden äänitasoerovaatimuksiksi ΔLA , vaad. Vihreällä on esitetty julkisivuilla sijaitsevat parvekkeet, jotka suositellaan lasitettavaksi, mutta niiden meluntorjuntaa ei ole tarpeen erikseen mitoitaa. Kuva selvityksestä **Puutarhakatu 4, Kuopio, Liikennemeluselvitys, A-insinöörit, 1.6.2026**.

Liikennemeluselvitys on selostuksen liitteenä 8.

Ilmanlaatu

Alueelle on tehty ilmanlaatuselvitys (***Puutarhakatu 4, Kuopio, Kaavavaiheen ilmanlaatuselvitys, A-Insinööri, 10.7.2026***). Selvityksessä on tutkittu tieliikenteen aiheuttamia typpi-oksidi- ja hiukkaspäästöjä kohteen Puutarhakatu 4 julkisivuilla ja pihakannella. Selvitys on tehty asemakaavamuutosta varten. Ilmanlaatuselvityksessä laaditun mallinnuksen perusteella on todettu, että Puutarhakatu 4 kohteessa rakennusten julkisivuilla ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla lainsäädännöstä annetut ilmanlaadun raja-arvot alittuvat selkeästi. Ilmanlaatuselvitys on selostuksen liitteenä 9.

5.7 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

Alueelle on laadittu sitova rakentamistapaohje.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa heti kaavaehdotuksen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Kuopiossa 13.8.2026

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

Erja Soranta
kaavoitusarkkitehti