

Asemakaavan muutosehdotus / Linnanpelto, Puutarhakatu 4

Kaupunkirakennelautakunta 26.08.2026
768/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusarkkitehti Erja Soranta, puh. 044 718 5431

kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

1. Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville
2. Mikäli ehdotuksesta annetut lausunnot eivät anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkirakennelautakunnassa, lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy:
 - a. asemakaavan muutoksen
 - b. asemakaavaan liittyvän sitovan rakentamistapaohjeen

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen Linnanpellon alueelle, ruutukaavakeskustan läheisyyteen. Entinen Suomen Pankin rakennus voidaan purkaa, mutta Puutarhakadun varren muuri sekä sitä vasten kasvava köynnöskasvi tulee säilyttää. Kaavaratkaisu mahdollistaa entisen Suomen Pankin holvin säilyttämisen. Kaavaehdotuksen rakennusoikeus on yhteensä 5 460 k-m², josta uutta rakentamista on 4 920 k-m². Rakennusoikeus mahdollistaa noin 50 - 60 uuden asunnon rakentamisen. Päivärinteentien varren paritalojen kerrosluku on enimmillään kaksi ja Puutarhakadun varren lamellitalon kerrosluku on enimmillään seitsemän.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Linnanpellon kaupunginosassa, Puutarhakadun ja Päivärinteentien välisellä alueella. Idän suunnalla suunnittelualue rajautuu Kalliopuistoon. Suunnittelualueen pinta-ala on 4841 m².

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille Helsingin Liikekiinteistöt Oy:n aloitteesta. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2022-2026 kaavoituskatsauksiin ja kaavoituksen työohjelmiin.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Yleiskaavassa suunnittelualue on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi.

Nykyinen tilanne

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1993 valmistunut entinen Suomen Pankin rakennus. Suomen Pankin toiminta päättyi kiinteistössä vuonna 2011. Tällä hetkellä entisessä Suomen Pankin rakennuksessa toimii vuokralainen.

Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Helsingin Liikekiinteistöt Oy.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu luonnosvaiheen vaihtoehtojen VE1 ja VE2 pohjalta. Saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja käytyjen neuvottelujen perusteella rakentaminen on suunniteltu siten, että Puutarhakadun varteen on mahdollista rakentaa seitsemänkerroksinen lamellitalo ja Päivärinteentien varteen kolme kaksikerroksista paritaloa. Kaavaehdotus mahdollistaa entisen Suomen Pankin rakennuksen purkamisen. Puutarhakadun varren muuri sekä sitä vasten kasvava köynnöskasvi tulee säilyttää. Kaavaratkaisu mahdollistaa entisen Suomen Pankin holvin säilyttämisen. Ajo tontille on suunniteltu siten että lamellitalon alapuolella olevaan paikoitushalliin ajetaan Puutarhakadun puolelta ja paritaloille Päivärinteentien kautta. Rakentamisen laatua ja kaupunkikuvaa ohjataan mm. kaavan yleismääräyksillä.

Asemakaavan muutoksella tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Kaavaehdotuksen rakennusoikeus on yhteensä 5460 k-m², josta uutta rakentamista on 4920 k-m².

[Linkki Sovaz3D-kaupunkimalliin hankkeen osalta.](#)

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 1.12.2021. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävilläolon yhteydessä 8.12.2021–21.1.2022. Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävilläolokaudena yksi lausunto. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 30.9.2022. Kaavoituksen käynnistämissopimus on laadittu 14.12.2022.

Luonnosvaiheen aineisto on hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 3.9.2025. Valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 10.9.- 10.10.2025 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 2.10.2025. Valmisteluaineistosta on saatu neljä lausuntoa ja

kaksi mielipidettä. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä muutosehdotus ja sitova rakentamistapaohje asetetaan julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.

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

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 2.

Vaikutusten arviointi

Uusi rakentaminen on kaupungin strategian mukaista. Se tiivistää keskusta-aluetta, lisää ja monipuolistaa asuntojen tarjontaa sekä parantaa keskusta-alueen elinvoimaa.

Asemakaavalla on positiivisia ja katutilaa jäsentäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Suunnitelmissa esitetyllä rakentamisella on vaikutuksia myös naapurien asunnoista avautuviin näkymiin. Kaava-alueen kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutos liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueesta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi voi vaikuttaa kokemukseen alueen yksityisyydestä ja rauhallisuudesta. Kaava mahdollistaa seitsemänkerroksisen lamellitalomassan rakentamisen Puutarhakadun varteen sekä kolmen paritalon rakentamisen Päivärinteentien varteen, mikä muuttaa näkymiä mm. kaupungin keskustan suuntaan. Näkymien muuttuminen kaupunkiympäristöä tiivistettäessä on kuitenkin normaalia, eikä näkymien muutoksien katsota olevan keskusta-alueella kohtuuttomia. Asumisen lisääntyminen alueella lisää myös liikenteen määrää alueen katuverkkoon. Voimakkain liikenteen lisääntyminen sijoittuu Puutarhakadun alueelle.

Uudisrakentaminen keskustan palvelujen, olemassa olevan infrastruktuurin ja erinomaisten liikenneyhteyksien äärellä on ilmastopoliittisten tavoitteiden mukaista. Kiinteistöllä olevien rakennusten ja rakenteiden purkaminen on ilmasto-olosuhteita heikentävä toimi. Rakennusten purkamisen ilmastovaikutuksia vähentäisivät mm. purkujätteen tehokas hyödyntäminen, uudisrakentamisen vähähiiliset materiaalit sekä uudisrakentamisen energiatehokkuus, jolla on kokonaisvaikutuksia rakentamisen päästöihin pitkällä aikavälillä.

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

Vaikutusten ennakkoarviointilomake on liitteenä.

Liitteet 768/2022 Kaavakarttaehdotus
768/2022 Asemakaavaselostus

768/2022 Ote ajantasa-asetakaavasta ja poistettava asetakaava, liite 2
768/2022 Sitova rakentamistapaohje, liite 3
768/2022 Havainneaineisto, liite 4
768/2022 Luonnosvaiheen havainneaineisto, VE1 ja VE2, liite 5
768/2022 Rakennusinventointi, liite 6
768/2022 Luontoselvitys, liite 7
768/2022_Liikennemeluserveys, liite 8
768/2022 Ilmanlaatuselvitys, liite 9
768/2022 Luonnosvaiheessa saadut mielipiteet ja vastineet, liite 10
768/2022 Vaikutusten ennakkoarvointilomake