

Asemakaavan muutosehdotus / Kiinteistö Oy Kuopion Käsityökatu 41

Kaupunkirakennelautakunta 07.10.2026
6754/10.02.03/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusarkkitehti Aki Leukku, puh. 044 718 5416

kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

Kaupunkirakennelautakunta korvaa tällä päätöksellä 23.4.2025 § 76 tekemänsä päätöksen ja esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutosehdotuksessa nykyinen liikerakennusten korttelialue muutetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi. Nykyinen liike- ja toimistorakennus voidaan purkaa. Kaavaehdotuksen rakennusoikeus on 2 700 k-m², josta uutta rakennusoikeutta on 1 050 k-m². Rakennusoikeus mahdollistaa noin 30 uuden asunnon rakentamisen. Kerrosluku vaihtelee kahdesta neljään kerrosta noudattaen ympäröivän rakennuskannan mittakaavaa sekä rännikatuverkoston suunnitteluohjetta. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä, ja siitä on saatu kolme lausuntoa ja kolme muistutusta.

Hyväksymiskäsittely ei ole voinut edetä 23.4.2026 olleen kaupunkirakennelautakuntakäsittelyn jälkeen, koska sopimusneuvottelut maankäyttömaksuista Käsityökatu 41:n kiinteistön omistajan kanssa venyivät. Suokatu 23:n hyväksymiseksi kaava jaettiin kahdeksi erilliseksi kaavaksi. Suokatu 23 osalta hyväksymiskäsittely on tehty erikseen. Kaavaehdotukseen on tehty ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen vähäisiä teknisluonteisia muutoksia. Hyväksymisvaiheen kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen kaavaratkaisua ei ole muutettu vaan aineistosta on poistettu Suokatu 23 koskevat osuudet.

Kaava-alue

Suunnittelualue käsittää Käsityökatu 41 tontin Maljalahden 3. kaupunginosassa Käsityökadun ja Hapelähteenkadun risteyksessä. Suunnittelualueen pinta-ala on 1 165 m².

Käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asetettavaksi 26.2.2025. Ehdotusaineisto on ollut AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti

nähtävillä 5.3.–4.4.2025. Nähtävilläolosta on tiedotettu Viikkosavossa ja kaupungin nettisivuilla julkaistujen kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltijoita myös kirjeillä. MRA 28 §:n mukaisille tahoille varattiin mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto. Ehdotusaineistosta saatiin kolme lausuntoa ja kolme muistutusta.

Muistutukset kohdistuivat sisällöltään mm. rakentamisen korkeuteen ja sijoitteluun tonteilla, ympäristöön sopivuuteen sekä muuttuviin varjostus- ja valaistusolosuhteisiin. Muistutukset koskivat pääosin Suokatu 23 -tontille esitettyä rakentamista. Muistutuksiin on laadittu vastineet, jotka löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 8. Muistutuksissa ei ole tuotu esille sellaista uutta asiasisältöä, joka olisi vaikuttanut jo aiemmin esitettyihin kaavaratkaisun perusteisiin tai toteutusratkaisun valintaan.

Kaupunkirakennelautakunta korvaa tällä päätöksellä 23.4.2025 § 76 tekemänsä päätöksen ja esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen

Kaavakarttaan on tehty pieniä kaavateknisiä korjauksia, jotka eivät muuta itse suunnitteluratkaisua. Kaavan jakaminen kahteen erilliseen kaavaan ei muuta kaavaratkaisua. Kaavaehdotusta ei tarvitse tämän vuoksi asettaa uudelleen nähtäville.

Toimivallan peruste

Alueidenkäyttölaki (132/1999) 52 §, Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 2.

Vaikutusten arviointi

Kaavaehdotus on kaupungin strategisten tavoitteiden mukainen. Täydennysrakentaminen keskustan ruutukaava-alueella lisää asuntojen tarjontaa houkuttelevalla sijainnilla ja kasvattaa keskustan elinvoimaa.

Asemakaavalla on positiivisia ja katutilaa jäsentäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Suunnitelmissa esitetyllä rakentamisella on vaikutuksia myös naapurien asunnoista avautuviin näkymiin. Kiinteistön käyttötarkoituksen muutos toimitiloista asumiseen voi osaltaan heikentää naapurien kokemaa yksityisyyttä. Näkymien muuttumista ei ole mahdollista välttää, kun nykyistä kaupunkiympäristöä täydennysrakennetaan. Kyseisessä tapauksessa on arvioitu kaupunkisuunnittelun vastualueen taholta, että näkymien muutokset eivät ole kohtuuttomia.

Täydennysrakentaminen keskustan palvelujen, olemassa olevien infraverkostojen ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä on ilmastotavoitteiden mukaista. Kiinteistöillä olevien rakennusten ja rakenteiden purkaminen heikentää ilmastovaikutuksia, mutta kielteisiä vaikutuksia voidaan vähentää mm. purkujätteen tehokkaalla hyödyntämisellä. Uudisrakentamisen ilmastovaikutuksia voidaan vähentää käyttämällä vähähiilisiä materiaaleja ja parantamalla rakennusten energiatehokkuutta, millä on päästöjä vähentäviä vaikutuksia rakentamisen vaikutuksiin pitkällä aikajänteellä.

Uudisrakentaminen lisää liikenteen määrää ja sillä on vaikutuksia ajoliikenteen järjestelyihin. Liikenteen lisäys keskusta-alueen liikennemääriin suhteutettuna ei ole kuitenkaan merkittävä. Alue sijaitsee hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenteen yhteyksien äärellä, mikä lisää kestävien liikkumismuotojen houkuttelevuutta.

Vaikutusten ennakkoarviointilomake liitteenä.

Liitteet	6754/2026 Kaavakarttaehdotus
	6754/2026 Kaavaselostus
	6754/2026 Asemakaavan seurantalomake, liite 1
	6754/2026 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2
	6754/2026 Havainneaineisto, liite 3
	6754/2026 Luonnosvaiheen havainneaineisto, liite 4
	6754/2026 Rakennusinventointi, liite 5
	6754/2026 Liikennemeluselvitys, liite 6
	6754/2026 Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen, liite 7
	6754/2026 Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset vastineineen, liite 8
	6754/2026 Vaikutusten ennakkoarviointilomake

Päätöshistoria

Asemakaavan muutosehdotus / Kiinteistö Oy Kuopion Käsityökatu 41 ja Kiinteistö Oy Suokatu 23

Kaupunkirakennelautakunta 23.04.2025 § 76

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusarkkitehti Aki Leukku, puh. 044 718 5416

kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Päätös

Merkitään, että Eero Wetzell poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että asemakaavapäällikkö Annika Korhonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Selostus

Asemakaavan muutosehdotuksessa nykyinen liikerakennusten korttelialue muutetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi. Nykyiset liike- ja toimistorakennukset voidaan purkaa. Kaavaehdotuksen rakennusoikeus on 6 300 k-m², josta uutta on 3 000 k-m². Rakennusoikeus mahdollistaa noin 80 uuden asunnon rakentamisen. Kerrosluku vaihtelee kahdesta seitsemään noudattaen ympäröivän rakennuskannan mittakaavaa. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä, ja siitä on saatu kolme lausuntoa ja kolme muistutusta. Kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä teknisluonteisia muutoksia.

Kaava-alue

Suunnittelualue käsittää kaksi kiinteistöä Maljalahden 3. kaupunginosassa Suokadun ja Käsityökadun risteyksessä. Suunnittelualue käsittää Suokatu 23 ja Käsityökatu 41 tontit. Suunnittelualueen pinta-ala on 2 332 m².

Käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asetettavaksi 26.2.2025. Ehdotusaineisto on ollut AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 5.3.–4.4.2025. Nähtävilläolosta on tiedotettu Viikkosavossa ja kaupungin nettisivuilla julkaistujen kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltijoita myös kirjeillä. MRA 28 §:n mukaisille tahoille varattiin mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto. Ehdotusaineistosta saatiin kolme lausuntoa ja kolme muistutusta.

Muistutukset kohdistuivat sisällöltään mm. rakentamisen korkeuteen ja sijoitteluun tonteilla, ympäristöön sopivuuteen sekä muuttuviin varjostus- ja valaistusolosuhteisiin. Muistutuksiin on laadittu vastineet, jotka löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 8. Muistutuksissa ei ole tuotu esille sellaista uutta asiasisältöä, joka olisi vaikuttanut jo aiemmin esitettyihin kaavaratkaisun perusteisiin tai toteutusratkaisun valintaan.

Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen

Kaavakarttaan on tehty kaavateknisiä korjauksia, jotka eivät muuta itse suunnitteluratkaisua.

Vaikutusten arviointi

Kaavaehdotus on kaupungin strategisten tavoitteiden mukainen. Täydennysrakentaminen keskustan ruutukaava-alueella lisää asuntojen tarjontaa houkuttelevalla sijainnilla ja kasvattaa keskustan elinvoimaa.

Asemakaavalla on positiivisia ja katutilaa jäsentäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Suunnitelmissa esitetyllä rakentamisella on vaikutuksia myös naapurien asunnoista avautuviin näkymiin. Kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutos toimitiloista asumiseen voi osaltaan heikentää naapurien kokemaa yksityisyyttä. Näkymien muuttumista ei ole mahdollista välttää, kun nykyistä kaupunkiympäristöä täydennysrakennetaan. Kyseisessä tapauksessa on arvioitu kaupunkisuunnittelun vastuualueen taholta, että näkymien muutokset eivät ole kohtuuttomia.

Täydennysrakentaminen keskustan palvelujen, olemassa olevien infraverkostojen ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä on ilmastotavoitteiden mukaista. Kiinteistöillä olevien rakennusten ja rakenteiden purkaminen heikentää ilmastovaikutuksia, mutta kielteisiä vaikutuksia voidaan vähentää mm. purkujätteen tehokaalla hyödyntämisellä. Uudisrakentamisen ilmastovaikutuksia voidaan vähentää käyttämällä vähähiilisiä materiaaleja ja parantamalla rakennusten energiatehokkuutta, millä on päästöjä vähentäviä vaikutuksia rakentamisen vaikutuksiin pitkällä aikajänteellä.

Uudisrakentaminen lisää liikenteen määrää ja sillä on vaikutuksia ajoliikenteen järjestelyihin. Liikenteen lisäys keskusta-alueen liikennemääriin suhteutettuna ei ole kuitenkaan merkittävä. Alue sijaitsee hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenteen yhteyksien äärellä, mikä lisää kestävien liikkumismuotojen houkuttelevuutta.

Vaikutusten ennakkoarviointilomake liitteenä.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

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

Kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen tulee AKL 65 §:n mukaisesti ilmoittaa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteen-sa.

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 26.02.2025 § 33

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusarkkitehti Aki Leukku, puh. 044 718 5416

kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etu.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

1. Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.

2. Mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät asemakaavan muutosehdotuksen.

Päätös

Merkitään, että kaavoitusarkkitehti Aki Leukku saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.

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

Markus Jukarainen Elena Chiksoevan ja Sirpa Kulinin kannattamina esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja ehdotti asiassa äänestettäväksi siten, että ne, jotka ovat asian käsittelyn jatkamisen kannalla, äänestävät jaa, ja ne, jotka ovat asian palauttamisen kannalla, äänestävät ei. Äänestysjärjestys hyväksyttiin.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 6 jaa-ääntä (Asikainen, Hytönen, Kokki, von Wriqth, Wihuri, Tolppanen) ja 3 ei-ääntä (Chiksoeva, Jukarainen, Kulin), joten lautakunta oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tiivistelmä

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuin- ja liiketäydennysrakentamisen ruutukaavakeskustaan. Nykyiset liike- ja toimistorakennukset voidaan purkaa. Kaavaehdotuksen rakennusoikeus on 6 300 k-m², josta uutta on 3 000 k-m². Rakennusoikeus mahdollistaa noin 80 uuden asunnon rakentamisen. Kerrosluku vaihtelee kahdesta seitsemään ympäristön mukaan.

Kaava-alue

Suunnittelualue käsittää kaksi kiinteistöä Maljalahden 3. kaupunginosassa Suokadun ja Käsityökadun risteyksessä. Suunnittelualue käsittää Suokatu 23 ja Käsityökatu 41 tontit. Suunnittelualan pinta-ala on 2 332 m².

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille 20.3.2024. Kiinteistöjen omistajat Oy Kuopion Suokatu 23 on hakenut asemakaavamuutosta 21.10.2020 ja Kiinteistö Oy Kuopion Käsityökatu 41 on hakenut asemakaavamuutosta 2.9.2020. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2022–2025 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuinalueutta sekä palvelujen ja hallinnon aluetta. Asemakaavassa tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi.

Nykyinen tilanne

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi olevaa liike- ja toimistorakennusta. Suokatu 23 -tontilla sijaitsee vuonna 1982 valmistunut nelikerroksinen liike- ja toimistorakennus, pysäköintihalli sekä kansipysäköintialue. Käsityökatu 41 -tontilla sijaitsee vuonna 1974 valmistunut kolmikerroksinen toimistorakennus sekä maanpäällinen pysäköintialue. Suunnittelualue on kokonaan päällystetty, pois lukien Hapelähteenkadun varressa olevaa pientä viheraluetta, jossa on oleva vaahtera.

Maanomistus

Suunnittelualueen tontti on yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavaehdotus on laadittu ensimmäisen vaihtoehdon (VE1) pohjalta. Saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja käytyjen neuvotteluiden perusteella vaihtoehto yksi on sopivampi, koska se huomioi luonnosvaihtoehdoista paremmin ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita, ympäröivää kaupunkirakennetta ja ympäristön mittasuhteita.

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

Asemakaavaehdotuksen rakennusoikeus on 6 300 k-m². Uudisrakennuksen suurin sallittu kerrosluku Suokadun varressa on seitsemän, jossa ylin kerros tulee olla sisäänvedetty kadun puolella ja rakennuksen päädyissä. Rännikatujen varsilla suurin sallittu kerrosluku on neljä, joissa ylimmät kerrokset tulee olla sisäänvedettyjä katujen puolella. Asemakaavaratkaisussa on huomioitu myös liiketilojen muodostuminen Suokadun, Käsityökadun ja Hapelähteenkadun varteen.

Ajo molemmille kiinteistöille on esitetty Suokadun kautta, josta pääsee maanalaiseen pysäköintihalliin. Ajoneuvoliikenteen ohjaaminen pois rännikaduilta on ollut yksi keskeinen tavoite ja ohjaava tekijä kaavatyössä.

Rakentamisen laatua ja kaupunkikuvaa ohjataan mm. kaavan yleismääräyksillä.

Viitteellinen havainneaineisto kunta 3D-mallissa on saatavissa:

<https://kuopio.kunta3d.fi/?project=265> suhteessa keskusseudakuntatalon olevaan tilanteeseen.

<https://kuopio.kunta3d.fi/?project=266> suhteessa keskusseudakuntatalon meneillään olevaan asemakaavan muutokseen.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 20.3.2024. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävilläolon yhteydessä 27.3.–25.4.2024. Vireilletuloaineistosta saatiin kaksi lausuntoa. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 24.4.2024. Kaavoituksen käynnistämissopimukset on laadittu 21.8.2024.

Luonnosvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 28.8.2024. Luonnosaineisto on ollut nähtävillä 4.9.–4.10.2024 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 1.10.2024. Luonnosaineistosta on saatu kaksi lausuntoa ja

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

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

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

Vaikutusten arviointi

Uusi rakentaminen on kaupungin strategian mukaista. Se tiivistää keskusta-aluetta, lisää ja monipuolistaa asuntojen tarjontaa sekä parantaa keskustan 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 toimitiloista asumiseen voi osaltaan heikentää naapurien kokemaa yksityisyyden tunnetta ilta-aikaan. Näkymien muuttuminen kaupunkiympäristöä tiivistettäessä on kuitenkin normaalia, eikä näkymien muutoksien katsota olevan keskusta-alueella kohtuuttomia.

Uudisrakentaminen keskustan palvelujen, olemassa olevien infraverkostojen ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä on ilmastopoliittisten tavoitteiden mukaista. Kiinteistöillä olevien rakennusten ja rakenteiden purkaminen heikentää ilmastovaikutuksia. Rakennusten purkamisen ilmastovaikutuksia puolestaan vähentävät mm. purkujätteen tehokas hyödyntäminen, uudisrakentamisen vähähiiliset materiaalit sekä uudisrakentamisen energiatehokkuus, joilla on kokonaisvaikutuksia rakentamisen päästöihin pitkällä aikajänteellä.

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

Vaikutusten ennakkoarviointilomake liitteenä.