



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 2.3.2022

TEHDASKADUN YRITYSALUE ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

Sisältö

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaavan muutos	5
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.4 Maanomistus	19
3.2 Suunnittelutilanne.....	19
3.2.1 Kaava-alueita ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .	19
4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	25
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	26
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.3.1 Osalliset.....	26
4.3.2 Vireilletulo.....	26
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	27
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	27
5 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet	27
5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	27
6 Asemakaava- ja asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	28
6.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	28
6.1.1 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen.....	40
6.1.2 Ehdotusvaiheen suunnitelmat	44
7 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	44
7.1 Kaavamutoksen rakenne	44
7.1.1 Mitoitus.....	44
7.1.2 Palvelut	44
7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	44
7.3 Aluevaraukset	45
7.3.1 Korttelialueet.....	45
7.3.2 Muut alueet.....	46
7.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset	47
7.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	47
Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on selvitetty selostuksen kohdan 6.1.1 "Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen" -taulukossa. Vaikutuksia rakennettuun	

ympäristöön ja kaupunkikuvaan on selostettu myös selostuksen kohdassa ”7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen”. Selostuksen kohdassa 6 on kuvattu vaihtoehtoisia rakentamisen ratkaisuja.....	47
7.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön	47
Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on selvitetty selostuksen kohdan 6.1.1 ”Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen” -taulukossa.	47
7.4.3 Muut vaikutukset	47
7.5 Ympäristön häiriötekijät.....	49
7.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	50
7.7 Nimistö.....	50
7.8 Kaavatalous	50
8 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	50

Liitteet

1	Seurantalomake, lisätään ehdotusvaiheessa
2	Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava
3	Sitova rakentamistapaohje (rto-2), lisätään ehdotusvaiheessa
4	Havainneaineisto
5	Inventoinnit
6	Kasvillisuus selvitys
7	Liito-oravien kulkuyhteydet
8	Maaperän pilaantuneisuus selvitykset
9	Raitiojunaliikenteen selvitys
10	Haapaniemen liikennetarkastelu
11	Liikenneverkkokuva
12	Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma

Kuvat

Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus.....	4
Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelle.	6
Kuva 3. Tehdaskatua lännen suuntaan.....	7
Kuva 4. Kuva kasvillisuus selvityksestä Tasavallankadun kasvillisuus selvitys, Kuopion kaupunki, ympäristönsuojelupalvelut, Ida Viren, 21.7.2021.	8
Kuva 5. Kasvihavainnot kartalla, Kuva kasvillisuus selvityksestä Tasavallankadun kasvillisuus selvitys, Kuopion kaupunki, ympäristönsuojelupalvelut, Ida Viren, 21.7.2021	8
Kuva 6. Siikalahden valuma-alue ja maankäyttö ennen Kumpusaarentien rakentamista. Kuva ohjelmasta Lampi- ja lahtikortit, Kuopion vesialueiden hoito- ja kunnostusohjelma 2019-2023.	10
Kuva 7. Ilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2022.	11
Kuva 8. Nykytilan liikenneverkko, kuva selvityksestä Kuopio, Haapaniemi-Siikalahti, liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy, 30.6.2020.	12
Kuva 9. Liikenneonnettomuudet vuosina 2017-2021. Kuvat selvityksestä Haapaniemen liikennetarkastelu, Raportti 01/2023, Ramboll Finland Oy. Kuvien muokkaus Erja Soranta.13	
Kuva 10. Viljasiilo ja asuinrakennukset Tehdaskatu 26 B ja A.	15
Kuva 11. Viljasiilot ja tasovarastot Kumpusaarentien suunnasta kuvattuina.	16
Kuva 12. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.	20
Kuva 13. Ote yleiskaavasta.	21

Kuva 14. Ote ajantasa-aseмкаavasta.	22
Kuva 15. Vanha viljasiilo. Taustalla punatiilinen asuintalo, oikeassa reunassa yksi tasovarastoista.....	25
Kuva 16. Tasavallankadun ja Tehdaskadun välinen alue, kortteli 67, vaihtoehto 1 (VE 1), Arkkitehtitoimisto ON Oy	29
Kuva 17. Tasavallankadun ja Tehdaskadun välinen alue, kortteli 67, vaihtoehto 2 (VE 2), Arkkitehtitoimisto ON Oy	30
Kuva 18. Tasavallankadun ja Tehdaskadun välinen alue, kortteli 67, vaihtoehto 3 (VE 3), Arkkitehtitoimisto ON Oy	31
Kuva 19. Teollisuuskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 69, vaihtoehto 1 (VE 1), Arkkitehtitoimisto ON Oy	32
Kuva 20. Teollisuuskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 69, vaihtoehto 2 (VE 2), Arkkitehtitoimisto ON Oy	33
Kuva 21. Teollisuuskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 69, vaihtoehto 3 (VE 3), arkkitehtitoimisto ON Oy.	34
Kuva 22. Tasavallankadun ja Teollisuuskadun (kaavassa Tehdaskadun) välinen alue, kortteli 66, itäinen tontti, vaihtoehto 1, Arkkitehtitoimisto ON Oy.	35
Kuva 23. Tasavallankadun ja Teollisuuskadun (kaavassa Tehdaskadun) välinen alue, kortteli 66, itäinen tontti, vaihtoehto 2, Arkkitehtitoimisto ON Oy.	36
Kuva 24. Tasavallankadun ja Teollisuuskadun (kaavassa Tehdaskadun) välinen alue, kortteli 66, itäinen tontti, vaihtoehto 3, Arkkitehtitoimisto ON Oy.	37
Kuva 25. Tehdaskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 68, läntinen tontti, vaihtoehto 1, Arkkitehtitoimisto ON Oy.	38
Kuva 26. Tehdaskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 68, läntinen tontti, vaihtoehto 2, Arkkitehtitoimisto ON Oy.	39
Kuva 27. Tehdaskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 68, läntinen tontti, vaihtoehto 3, Arkkitehtitoimisto ON Oy.	40
Kuva 28. Ote liikenneverkkokuvasta.	48
Kuva 29. Pistoraitteen nykytilannekartta, kuva selvityksestä Kumpusaaren pistoraitteen ratavarauksen tarkastelu, Ramboll, 14.5.2020.....	48

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 1.6.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelin 66 tonttia 8 ja 9, korttelin 67 tontteja 24 ja 25, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, kaualueita, teollisuusraidealueita, suojaviheralueita ja autopaikkojen korttelialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

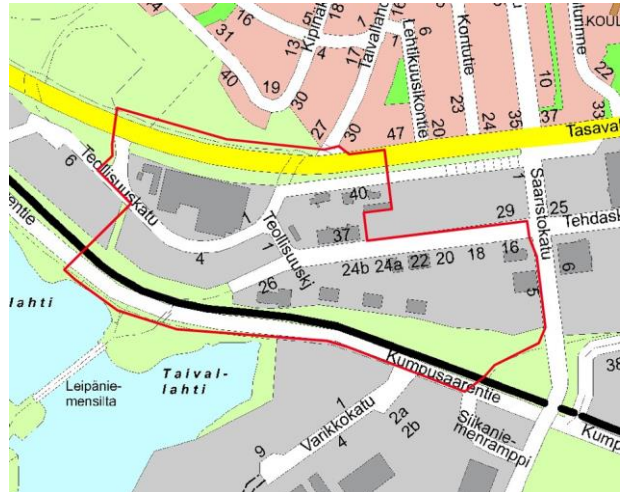
Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelit 66, 67, 68 ja 69, teollisuusraidealuetta sekä suojaviheraluetta.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu:

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemen kaupunginosassa (8) n. kahden kilometrin etäisyydellä Kuopion torilta lounaaseen. Alue asettuu Tasavallankadun, Teollisuuskadun, Kumpusaarentien ja Saaristokadun rajaamalle alueelle.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus

Kaavatunnus:

891

Kaavan tarkoitus:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa yritys- ja liikerakentaminen alueelle.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Mani-Siilot OY:n 16.10.2019 päiväystä hakemuksesta sekä Pielis-Invest Oy:n 10.3.2020 päiväystä hakemuksesta.

Kaavatyö sisältyy vuosien 2020 ja 2021 kaavoituskatsauksiin nimellä Tasavallankadun yritysalueen asemakaava, vuoden 2022 ja 2023 kaavoituskatsaukseen nimellä Tehdaskadun yritysalueen asemakaava sekä asemakaavoituksen työohjelmiin. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 2.3.2022. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 9.3.–8.4.2022. Särkiniemen asukasyhdistys jätti 15.3.2022 päivätyyn lausunnon Särkiniemen asumisturvallisuuteen ja -viihtyvyyteen liittyen. Kulttuurihistoriallinen museo jätti 8.4.2022 päivätyyn lausunnon rakennetun kulttuuriympäristön suojelutavoitteellisia kysymyksiin ja kulttuuriympäristötyöryhmän asemaan liittyen. Vireilletuloaineistoa esiteltiin etäyhteydellä yleisötilaisuudessa 22.3.2022.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 18.3.2022.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutostyössä tutkitaan alueen elinkeinotoiminnan kehittämismahdollisuudet sekä Kuopion keskustan eteläisen sisääntuloalueen kaupunkikuvalliset lähtökohdat Kuopion arkkitehtuuripoliittisen ohjelman, APOLI:n, tavoitteiden mukaisesti. Samalla tutkitaan jalankulku- ja pyöräliikenteen sekä katu- ja raideliikenteen osalta verkostojen toimivuus sekä mahdolliset muutostarpeet.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemellä noin kahden kilometrin etäisyydellä Kuopion torilta lounaaseen. Alue asettuu Tasavallankadun, Teollisuuskadun, Kumpusaarentien ja Saaristokadun rajaamalle alueelle ja on kooltaan n. 20 ha. Suunnittelualue on Kuopion eteläistä sisääntuloaluetta keskustaan saavuttaessa, mikä asettaa alueen kehittämiselle korkeat kaupunkikuvalliset tavoitteet.

Alue pitää sisällään kuusi yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä, kaupungin omistamia kiinteistöjä sekä rata-, katu- ja suojaviheralueita. Alueella on pääasiassa yritystoimintaa, mutta se on paikoin jäsentymätön ja vajaalla käytöllä.

Suunnittelualueen tontit ovat osittain rakentuneet, osa tonteista on rakentamattomia. Suunnittelualueen vanhinta rakennuskantaa ovat Tehdaskadun ja Tasavallankadun välisellä alueella sijaitseva siilorakennus (rakennusvuosi 1956) sitä palvelevat asuinrakennukset (rakennusvuodet 1956 ja 1965) sekä nk. tasovarastot (kummankin rakennusvuosi 1944).

Kaavoitettavana alueen maasto laskee voimakkaasti Tasavallankadulta etelän suuntaan, ollen enimmillään 23 metriä.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue on ollut vuosikymmenten ajan rakennettua ympäristöä.

Suunnittelualue asettuu kaupungin ruutukaavakeskustan länsipuolella kohoavan maisemallisesti merkittävän Huuhanmäen Kallaveden Siikalahtea kohti laskevan rinteeseen alahelmaan. Suunnittelualueen korkein kohta (noin 108 mpy) on Tasavallankadun alueella ja matalin kohta (noin 85 mpy) Kumpusaarentien alueella. Suunnittelualue on vuosikymmeniä ollut rakennettua aluetta, joten sillä ei ole merkittävässä määrin luonnontilaista ympäristöä. Suunnittelualueelta avautuu pitkä ja avara näkymä etelään Kallaveden suuntaan. Suunnittelualueen luoteispuolella kohoaa metsäinen Huuhanmäki.

Suunnittelualueella on pääasiassa yritysrakentamista, mutta se on yleisilmeeltään jäsentymätön ja paikoittain jopa epäsiisti. Alueella on rakennettuja, vajaasti rakennettuja sekä rakentamattomia tontteja. Suunnittelualueen läpi kulkevat itä-länsisuuntaiset Tasavallankatu, Teollisuuskatu, Teollisuuskuja, Tehdaskatu ja Kumpusaarentie. Kaava-alue rajautuu Saaristokatuun.



Kuva 3. Tehdaskatua lännen suuntaan.

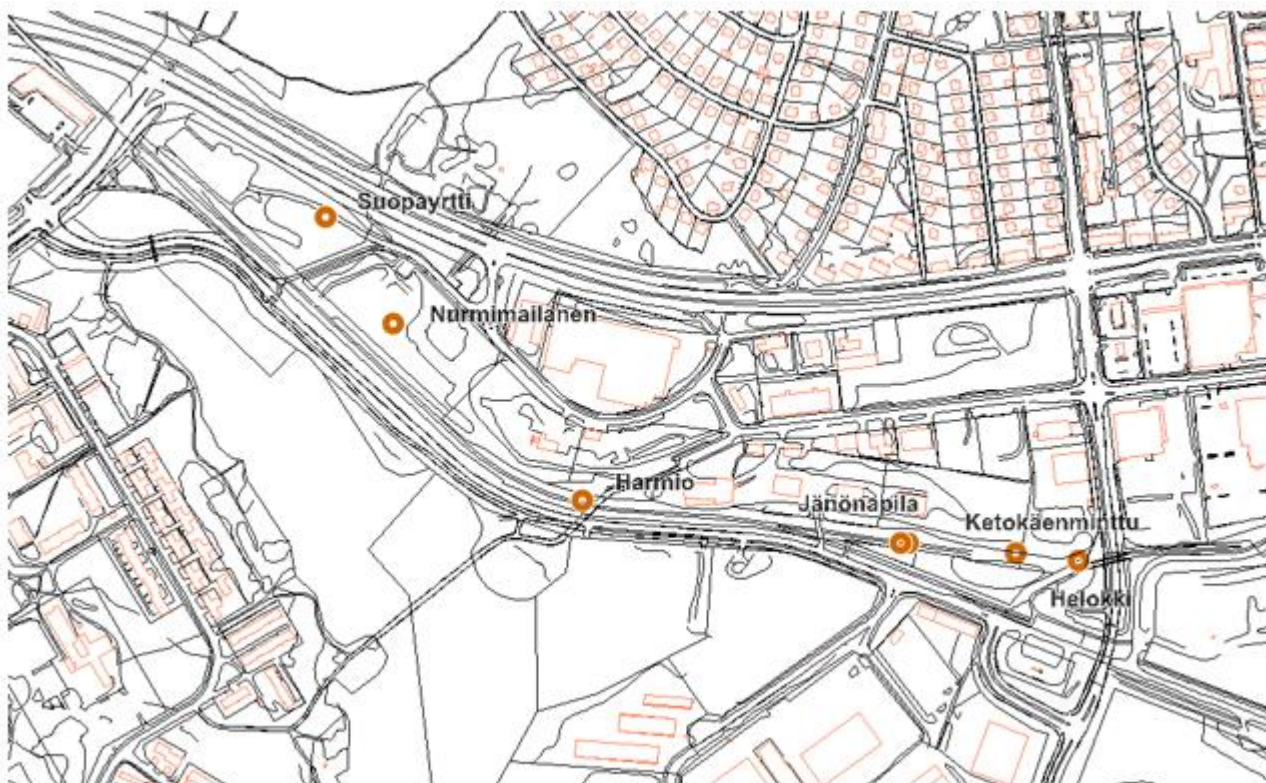
Luonnonolot

Kuopion ympäristönsuojelupalvelut laati alueelle luontoselvityksen kesällä 2021, **Tasavallankadun kasvillisuusselvitys, Kuopion kaupunki, ympäristönsuojelupalvelut, Ida Viren, 21.7.2021** (liite 6).

Kasvillisuusselvityksessä ratapohjasta lausutaan seuraavasti: Ratapohjalla kasvaa monin paikoin lupiinia, joka levitessään uhkaa ruderaattilajiston monimuotoisuutta. Lännestä päin ratapohjaa kuljettaessa kasvaa ensin harmiota laajalti. Tämän jälkeen on pienialainen kohde, jossa kasvaa runsaasti jänönapilaa. Ratapohjan itäosassa kasvaa ketokäenminttua, mäkimeiramia ja syy-läjuurta. Aivan alueen itäpäässä kasvaa helokkia penkan etelärinteessä. Ratapohjan isot pelto-ohdake- ja pietaryrttikasvustot vetävät puoleensa runsaasti päiväperhosia. Muun muassa nokkosperhosia ja keisarinviittoja oli useita lennossa maastopäivänä. Ratapohjan niukkakasvustoisissa osissa lenteli useita pikkukultasiipiä. Heinäsirkkojen siritys on osa ratapohjan äänimaisemaa. Linnuista ratapenkalla havaittiin kivitasku – ja tiklipoikueet.



Kuva 4. Kuva kasvillisuus selvityksestä **Tasavallankadun kasvillisuus selvitys, Kuopion kaupunki, ympäristönsuojelupalvelut, Ida Viren, 21.7.2021.**



Kuva 5. Kasvihavainnot kartalla, Kuva kasvillisuus selvityksestä **Tasavallankadun kasvillisuus selvitys, Kuopion kaupunki, ympäristönsuojelupalvelut, Ida Viren, 21.7.2021**

Luonnontieteellisen museon museoamanuenssi Marko Kelo on tutkinut kaava-alueen ratapohjan hyönteiskantaa kesällä 2021.

Suunnittelualan liito-oravia on tarkasteltu vuosina 2020 ja 2022. Vuoden 2020 selvityksessä alueelta löytyi havaintoja liito-oravista. Vuoden 2022 selvityksessä havaintoja liito-oravista ei löytynyt. Alueen liito-oravan huomioimiseksi on kaupungin toimesta tarkasteltu liito-oravien kulkuyhteyksiä (Liito-oravien kulkuyhteydet, liite 7).

Kallioperä

Kuopion kallioperä on pääosin yli 2500 miljoonaa vuotta vanhaa pohjagneissi-kompleksia, jota paikoin peittävät kapeat, nuorempien kivilajien muodostamat juonteet. Tehdaskadun asemakaava-alueella vallitsevana kivilaji on tuo vanha pohjakivi eli tonaliittigneissi.

Maaperä ja rakennettavuus

Kuopion maaperä koostuu suurimmaksi osaksi moreenista ja Tehdaskadun alue onkin tyypillistä moreenialuetta. Asemakaava-alueen maaperässä esiintyy tehtyjen pohjatutkimusten perusteella hiekkaa ja hiekkamoreenia. Asemakaava-alue on melkein kokonaan rakennettua aluetta ja näin ollen alueella on myös paljon täyttömaa-aineksia.

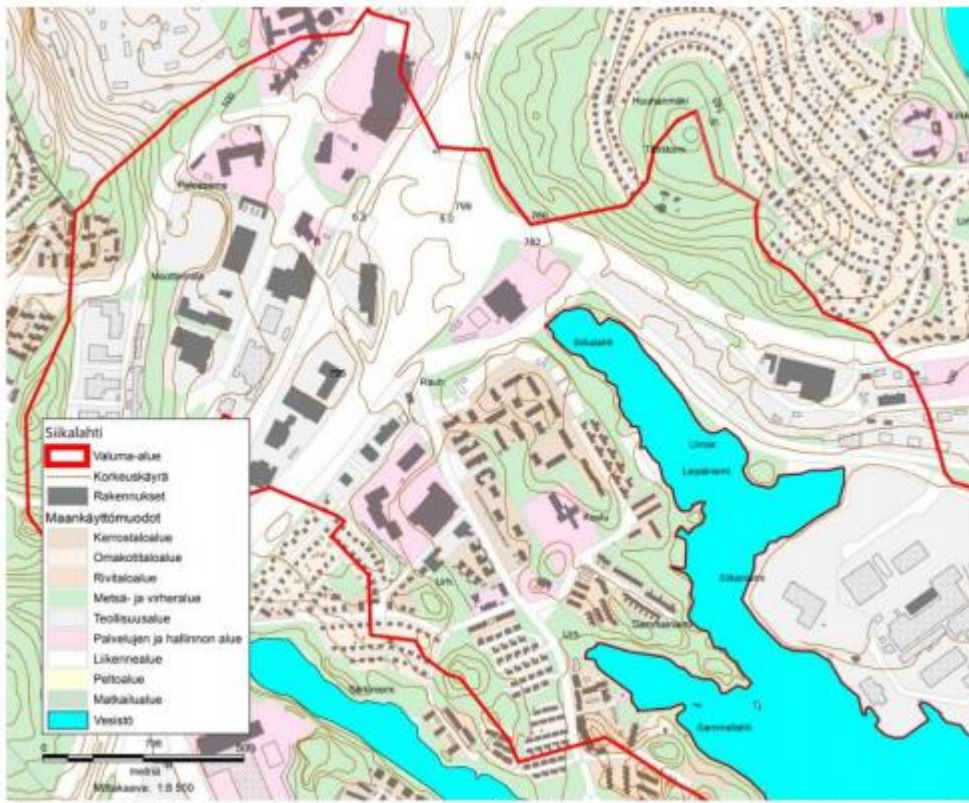
Kun alueella aloitetaan uudis- tai täydennysrakentamista, tulee alueella tehdä lisäselvityksiä, jotta saadaan varmuus maaperän koostumuksesta, tiiviys- ja kantavuusominaisuuksista sekä kalliopinnan korkotasosta. Jos alueen maaperä on alueelle tyypillistä hiekkamoreenia, on rakennettavuus normaalia ja rakennukset voi perustaa maanvaraisesti anturoille tai laatalle.

Vesistö ja vesitalous

Välittömästi suunnittelualan lounaispuolella avautuu Kallaveden Siikalahti, johon kaava-alue lounaisosastaan rajautuu. Suunnittelualan pintavedet valuvat Kuopion Siikalahtea ja Kallavettä kohti. Alueelle johtuu myös pohjoispuolella kohoavan Huuhanmäen pintavesiä. SYKE:n ja ELY-keskusten Vesikartta-palvelun tietojen mukaan Kallaveden ekologinen tila on hyvä.

Siikalahden tilaa on kuvattu ohjelmassa **Lampi- ja lahtikortit, Kuopion vesialueiden hoito- ja kunnostusohjelma 2019-2023**. Alla oleva kuva 6 on myös ohjelmasta. Siikalahti on melko sulkeutunut lahti, joka sijaitsee Särkilahden ja Niiralan kaupunginosien välissä. Lahti on melko matala ja sen ranta-alueet ovat loivia. Siikalahden pohjoisosaa on muokattu voimakkaasti vuonna 2017 Kumpusaarentien ja Leipäniemensillan rakentamisen yhteydessä. Samassa hankkeessa rakennettiin Siikalahden päähän Särkiniemen hulevesiallas. Siikalahden länsiosan lähiympäristö koostuu pääosin Särkilahden asuinalueella sijaitsevasta viher- ja asuinrakennuksista ja pienvenesatamasta. Lahden kaakkoisrannalla sijaitsee Kuopion lumenkaatopaikka ja itäranalla oli ennen rakentamishanketta Leppäniemen uimaranta. Siikalahden lähialueella on myös runsaasti teollisuutta. Siikalahden valuma-alueesta melkein 60 % on liikenne- ja teollisuusaluetta (kuva 5). Siikalahteen laskee useita hulevesiviemäreitä ja se on yhteydessä Kallaveteen. Kohde on kokonaan kaupungin omistuksessa.

Siikalahden laajennettu vedenlaatuluokka on tällä hetkellä tyydyttävä. Vesistön tila on heikentynyt hieman viimeisen kymmenen vuoden aikana.



Kuva 6. Siikalahden valuma-alue ja maankäyttö ennen Kumpusaarentien rakentamista. Kuva ohjelmasta **Lampi- ja lahtikortit, Kuopion vesialueiden hoito- ja kunnostusohjelma 2019-2023**.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Siikalahden ranta-alueella on mahdollisia tulva-alueita. Ne eivät kuitenkaan ulotu uudelle rakentamiselle suunnitelluille alueille.

Kaava-alueelle laaditaan hulevesisuunnitelma kaupungin toimesta.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualan liito-oravia on tarkasteltu vuosina 2020 ja 2022. Vuoden 2020 selvityksessä alueelta löytyi havaintoja liito-oravista. Vuoden 2022 selvityksessä havaintoja liito-oravista ei löytynyt. Alueen liito-oravan huomioimiseksi on kaupungin toimesta tarkasteltu liito-oravien kulkuyhteyksiä (Liito-oravien kulkuyhteydet, liite 7).

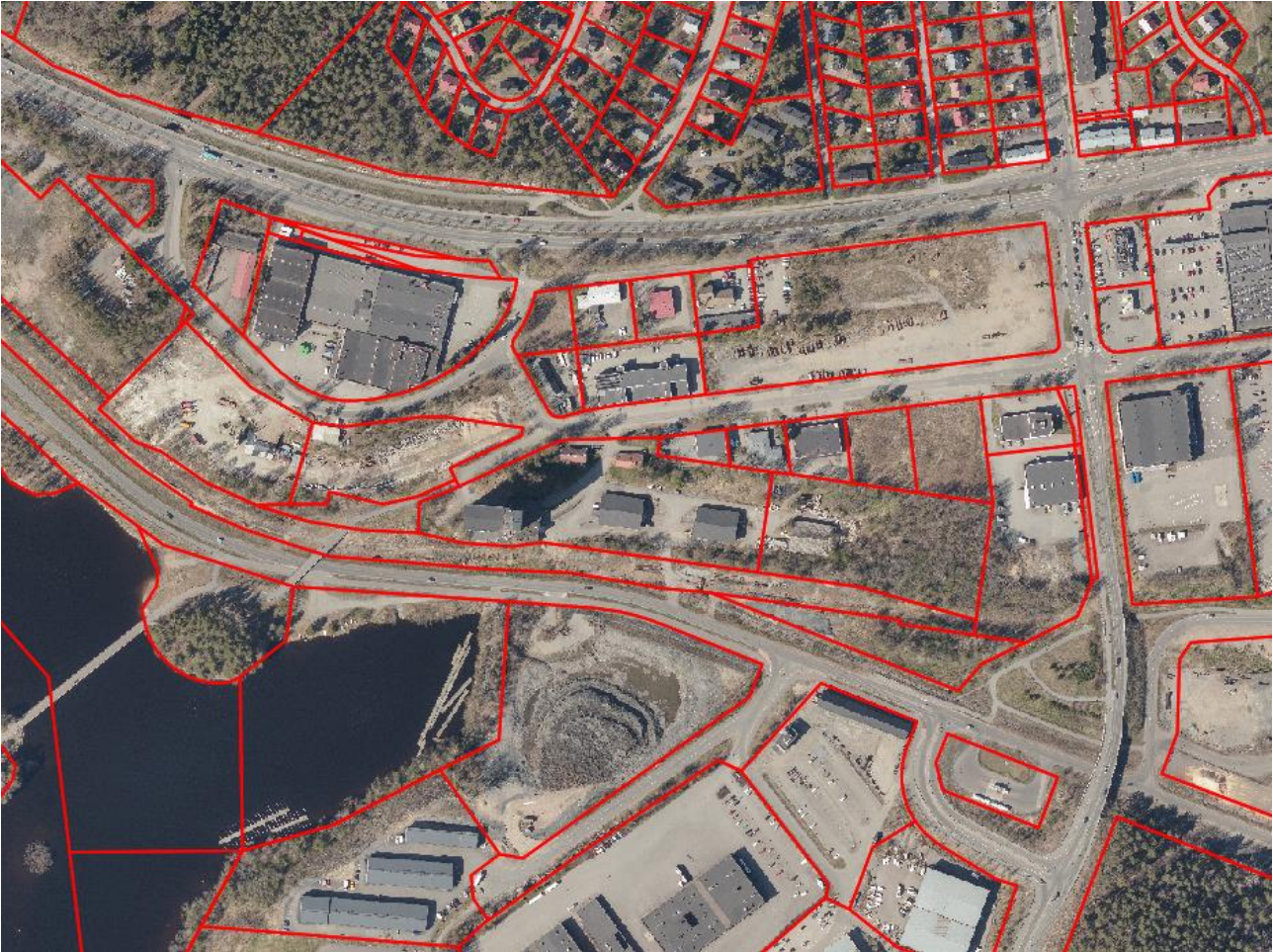
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne, taajamakuva, väestö

Suunnittelualue on jo vuosikymmenten ajan ollut yritysalue, jota leimaa paikoittainen haja-naisuus ja muutamat rakentamattomat tontit. Suunnittelualan pohjoisosassa kulkee kaupunkiin etelän suunnasta, vt 5:lta, saapuvien pääsisääntuloväylänä toimiva Tasavallankatu. Suunnittelualan eteläpuolella on aiemmin kulkenut rata, josta on ollut pistoraide suunnittelualueelle. Nyt rata on purettu pois. Entistä rata-alueita myötäilevä Kumpusaarentie on rakennettu vuosien 2017–2018 aikana. Suunnittelualueelle keskellä kulkee länsi-itäsuuntainen katuyhteys, joka on länsiosastaan Tasavallankatuun yhtyvä Teollisuuskatu. Idän suuntaan kuljettaessa Teollisuuskatu muuttuu Teollisuuskujaksi ja Tehdaskaduksi ja yhtyy lopulta Saaristokatuun.

Suunnittelualue on osa Huuhanmäeltä Kallaveden Siikalahtea kohti laskevaa rinnettä. Lounaan suunnalla suunnittelualuetta alempana välkkyä Kallaveden selkä. Alueella kasvaa satunnaisia puita olemassa olevien rakennusten väliin jääneillä rakentamattomilla osuuksilla.

Suunnittelualueella asuu tällä hetkellä muutamia ihmisiä.



Kuva 7. Ilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2022.

Palvelut, virkistys ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee vajaa kaksi kilometriä Kuopion torilta lounaaseen. Suunnittelualue tukeutuu kaupungin keskusta-alueen palveluihin.

Lähimmät elintarvikemyymälät ovat kaava-alueen itäpuolella, sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat S-market Ykkösrasti ja Lidl. S-market Ykkösrastin myymälän yhteydessä toimii hampurilaisravintola Hesburger. Saaristokadun itäpuolella toimii hampurilaisravintola McDonald`s.

Suunnittelualue tukeutuu kaupungin keskustan ja Särkiniemen alueen virkistyspalveluihin. Vajaa kilometrin etäisyydellä sijaitsee Keskuskentän jalkapallostadion. Suunnittelualuetta lähimmät luonnontilaiset virkistysalueet ovat Huuhanmäki ja Kallaveden ympäristö.

Suunnittelualueella toimii useita yrityksiä, jotka tarjoavat työpaikkoja ja palveluita. Alueella toimivia yrityksiä ovat mm. Tukeva-säätiö, Würth, Elävä kauppa, Ravintola Ahjo, Pelisen Betoni Oy, Kuopion Putki ja Säättö Oy, Automyynti T. Hämäläinen, JHS oy Autokorjaamo, Teho-Posako Oy, Officepro Finland Oy Kuopio, Savon LVI-Talo Kuopio, Lounas-Ravintola Silta, Haadex Oy, Koneosapalvelu Oy ja MaNi-Siilot Oy.

Liikenne

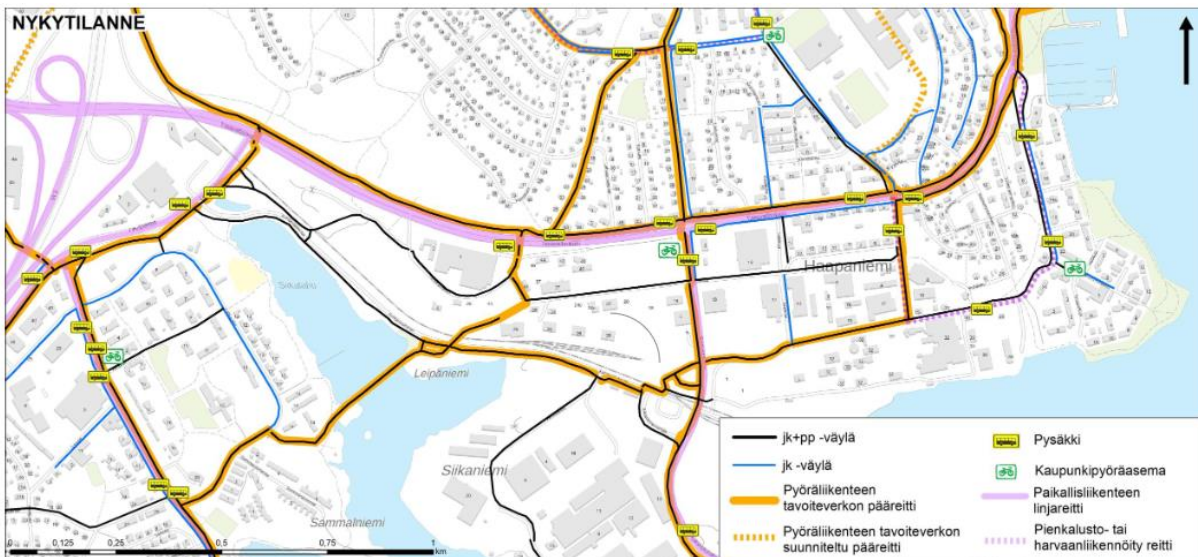
Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti vilkkaiden keskustan sisääntuloväylän, Tasavallankadun, Saaristokadun, Kumpusaarentien ja Teollisuuskadun rajaamalla alueella. Suunnittelualueen läpi kulkee Tehdaskatu, joka muuttuu länteen kuljettaessa Teollisuuskujaksi ja Teollisuuskaduksi. Suunnittelualueelle, Kumpusaarentien pohjoispuolelle sijoittuu ratavaraus, jolta Väylävirasto on purkanut raiteet vuoden 2020 aikana. Kumpusaaren johtava rata on esitetty Pohjois-Savon maakuntakaavassa.

Suunnittelualue on mukana duoraitiotieselvityksessä **Raitiojuna liikenteen mahdollisuudet Pohjois-Savossa, Suonenjoen, Kuopion, Lapinlahden, Iisalmen ja Pohjois-Savon liiton duoraitiotieselvitys 2019, Proxion, 18.11.2019** (liite 9). Selvityksessä on esitetty, että eräänä seudullisen lähijunaliikenteen liikennöintivaihtoehtona on kääntää osa Suonenjoelta tulevista junista Ioharjussa Kumpusaaren pistoraiteelle, jota hyödynnettäisiin Haapaniemen kautta kulkevan kaupunkiraiteen toteutuksessa. Selvitystyössä on todettu, että kaupunkiradan osalta on jatkosuunnittelussa monia tarkennettavia kysymyksiä, kuten kaupunkiradan linjaus.

Suunnittelualueen liikenneverkon toimivuutta ja sen edellyttämiä kehittämistarpeita on tarkasteltu selvityksessä **Kuopio, Haapaniemi-Siikalahti, liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy, 30.6.2020**. Selvitystyön jatkoksi laadittiin **Haapaniemen liikennetarkastelu, Raportti 01/2023 sekä Lisätarkastelu 05/2023 (Liite 01/2023 raporttiin)** (vuodelle 2023 päivätyt liikeseelvitykset liitteenä 10). Selvitystyössä on tutkittu liikenteen toimivuutta kaikilla kulkumuodoilla, mukaan lukien Kumpusaaren pistoraidevaraus sekä raitiotieliikenteen toteuttamisen vaihtoehtoiset ratkaisut mahdollisia tulevaisuuden tarpeita varten.

Kaava-alueen läpi kulkee jalankulku- ja pyöräilyliikennettä, mm. keskusta-alueen ja Särkinien välillä, sekä Tehdaskadun, Teollisuuskujan ja Teollisuuskadun vartta myöten. Jalankulku- ja pyöräilyliikenteen väyliä on myös Tasavallankadun, Saaristokadun ja Kumpusaarentien varrella.

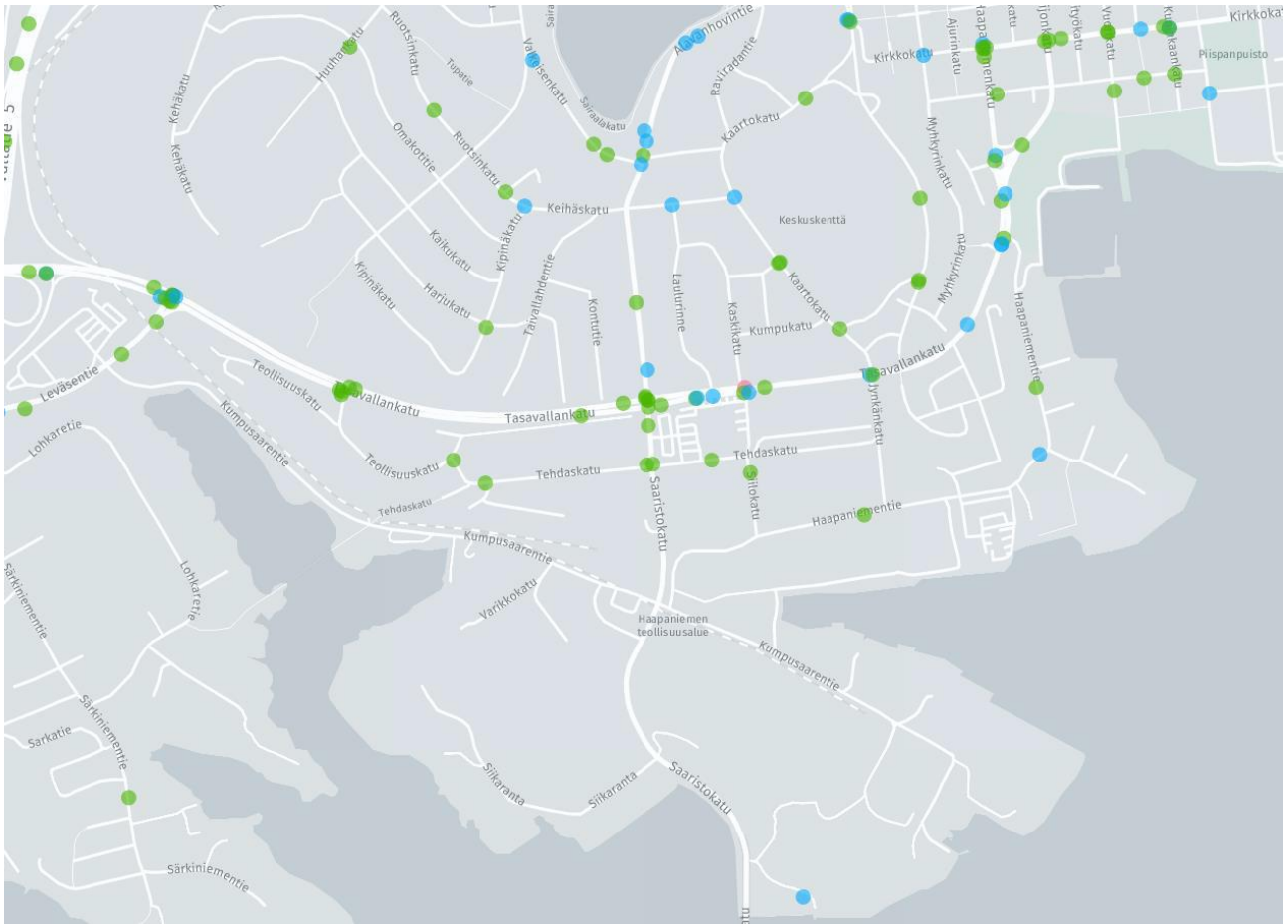
Joukkoliikenteen reitit kulkevat Tasavallankadun ja Saaristokadun varrella. Kaava-alueen läheisyydessä Tasavallankadun varrella on kolme pysäkkiä ja Saaristokadun varrella yksi pysäkki. Kummankin kadun varressa kulkee useita linjoja.



Kuva 8. Nykytilan liikenneverkko, kuva selvityksestä **Kuopio, Haapaniemi-Siikalahti, liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy, 30.6.2020**.

Liikenneturvallisuuksilanne

Suunnittelualueella on vuosien 2017-2022 aikana tapahtunut yksi kuolemaan johtanut liikenneonnettomuus Tasavallankadulla (jalankulkijaonnettomuus) sekä useita loukkaantumisia.



*Tieliikenneonnettomuudet vuosina 2017-2021
(tieliikenneonnettomuustilasto)*

- ei henkilövahinkoja
- loukkaantumiseen johtanut
- kuolemaan johtanut

Kuva 9. Liikenneonnettomuudet vuosina 2017-2021. Kuvat selvityksestä **Haapaniemen liikennetarkastelu, Raportti 01/2023, Ramboll Finland Oy**. Kuvien muokkaus Erja Soranta.

Duo-raiotieselvitys

Selvityksessä **Raitiojunaliikenteen mahdollisuudet Pohjois-Savossa, Suonenjoen, Kuopion, Lapinlahden, Iisalmen ja Pohjois-Savon liiton duoraitiotieselvitys 2019, Proxion, 18.11.2019** (liite 9) on esitetty, että eräänä seudullisen lähijunaliikenteen liikennöintivaihtoehtona on kääntää osa Suonenjoelta tulevista junista Iloharjussa Kumpusaaren pistoraiteelle, jota hyödynnettäisiin Haapaniemen kautta kulkevan kaupunkiraiteen toteutuksessa. Selvitystyössä on todettu, että kaupunkiradan osalta on jatkosuunnittelussa monia tarkennettavia kysymyksiä, kuten kaupunkiradan linjaus.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualan vanhinta rakennuskantaa ovat Tehdaskadun ja Tasavallankadun välisellä alueella sijaitseva siilorakennus (rakennusvuosi 1956) sitä palvelleet asuinrakennukset (rakennusvuodet 1956 ja 1965) sekä nk. tasovarastot (kummankin rakennusvuosi 1944).

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet –ohjelmassa suunnittelualueella sijaitseva Siikaniemen viljasiilolle ympäristöineen on annettu toimenpidesuositus: Rakennukset säilytetään ja niiden korjausrakentamisessa huomioidaan rakennusten ominaispiirteet. Siilon näkyvyys kaukomaisemassa otetaan huomioon.

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualueelle, kiinteistön 297-8-68-20 kohdalle on osoitettu kaavassa merkintä säilytettävä rakennus tai alue (sr-2, Maankäyttömääräys: Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas alue, alueen osa tai kohde, joka tulee ainakin arvokkaimmilla osiltaan säilyttää. Säilyttäminen tutkitaan ja määritellään asemakaavassa).

Voimassa olevassa, kaupunginvaltuuston 21.5.2007 hyväksymä asemakaavassa siilorakennus, tasovarastot (2 kpl) sekä Tehdaskadun varren kaksi asuintaloa on osoitettu suojelumerkinnällä sr-15 (Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy).

Viljasiilo, Tehdaskadun varren kaksi asuinrakennusta ja kaksi tasovarastoa on inventoitu. Inventoinnit on päivitetty vuonna 2022. Inventoinnit ovat kaava-aineiston liitteenä 5.

Viljasiilo

Betonirakenteisen viljasiilon on suunnitellut Aili ja Niilo Pulkan arkkitehtitoimisto. Viljasiilo valmistui vuonna 1956. Viljasiilo on 65 metriä korkea ja sen tilavuus on 43 000 m³. Varastossa on siilotilaa 18 000 tonnille irtoviljaa. Kiinteistö on siirtynyt nykyiseen omistukseen vuonna 2014. Siilossa on käsitelty pienimuotoisesti rehuviljaa max. 10% täyttöasteella.

Siilorakennus on arvioitu rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittäväksi kohteeksi.



Kuva 10. Viljasiilo ja asuinrakennukset Tehdaskatu 26 B ja A.

Asuinrakennukset, Tehdaskatu 26 A ja B

Viljavaraston tarpeita varten rakennettiin punatiilliset rivitalot Tehdaskadun varrelle. Asuinrakennukset on suunnitellut Aili ja Niilo Pulkan arkkitehtitoimisto.

A-talo valmistui vuonna 1956. Rakennuksessa on yksi kolmio ja yksi kaksio, saunatilat sijaitsevat rakennuksen kellaritasossa. Rakennus on edelleen pääosin asuinkäytössä. Neljästä huoneistosta yksi on tyhjillään.

B-talo valmistui vuonna 1965. Rakennus oli alun perin kolmen asunnon rivitalo. Rakennukseen sijoitettiin kaksi 2 huoneen ja keittiön asuntoa sekä yksi 1 huoneen ja keittiön asunto. Myöhemmin päädyssä sijainnut yksiö yhdistettiin viereiseen kaksioon. Kellarikerroksessa sijaitsevat mm. saunatilat.

Punatiilliset rivitalot liittyvät vieressä olevan Viljavaraston kokonaisuuteen. Rakennukset on arvioitu rakennushistoriallisesti merkittäviksi kohteiksi.

Tasovarastot

Kuopion varikkoalueen perustaminen liittyy talvisotaan, jonka päätyttyä Sortavalan muonavarikko siirtyi Kuopioon ja yhdistettiin täällä olleeseen keskus- ja muonavarikkoon. Yhdistetyn varikon nimeksi tuli Elintarvikevarikko 3. Sotien aikana alettiin puolustuslaitoksen toimesta elintarvikevarikkoa varten rakentaa betonirakenteisia varastorakennuksia Siikaniemeen. Teollisuusraiteen varrella rinteessä sijaitsevat matalat, funkistyylliset tasovarastot valmistuivat noin vuonna 1944 ja niitä oli valmistuessaan neljä kappaletta. Siilovaraston vierellä olevat puolustusvoimien tasovarastot luovutettiin Valtion Viljavarastolle vuonna 1960. Rakennukset ovat mitä ilmeisimmin Puolustusministeriön

rakennustoimiston arkkitehdin Kalle Wilhelm Lehtovuoren (1889-1956) suunnittelemat vuonna 1943.

Nykyisin neljästä tasovarastosta on jäljellä kaksi läntisintä. Kiinteistö on siirtynyt nykyiseen omistukseen vuonna 2014. Tasovarastoista toinen on tyhjiällä ja toinen vuokrattuna yrittäjälle, jonka toimialaan kuuluu hitsaus- ja kokoonpanotoimintaa sekä kone- ja laiterakentamista lähinnä alakeran tiloissa.

Funkistyylliset varistorakennukset 1940-luvulta muodostavat yhdessä viljasiilon kanssa varastorakennusten kokonaisuuden. Tasovarastot ovat osa puolustusvoimien historiaa. Tasovarastot on arvioitu rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti merkittäväksi kohteeksi.



Kuva 11. Viljasiilot ja tasovarastot Kumpusaarentien suunnasta kuvattuina.

Suunnittelualueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä.

Kunnallistekniset verkostot

Suunnittelualue on Kuopion Veden toiminta-alue ja kuuluu kaukolämpöverkon sekä teleliikenneverkoston piiriin. Tasavallankadun, Saaristokadun, Kumpusaarentien, Leväsentien ja Tehdaskadun, Teollisuuskujan ja Teollisuuskadun varressa kulkevat sähkölinjat.

Erityistoiminnat

Alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

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	

Suunnittelualuetta ympäröiviltä kaduilta (Tasavallankatu, Saaristokatu, Kumpusaarentie, Teollisuuskatu, Teollisuuskuja, Tehdaskatu) kantautuu liikennemelua suunnittelualueelle. Alueelle laaditaan tarvittaessa meluselvitys.

Alueella ei ole tärinähaittaa aiheuttavaa toimintaa. Ajoneuvoliikenne saattaa aiheuttaa haittaa ilmanlaadulle.

Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueelta on laadittu maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Kaikilta kiinteistöiltä selvityksiä ei löydy. Saatavilla olevat raportit löytyvät asemakaavan liitteenä 8.

Kiinteistö 297-8-69-4, Teollisuuskatu 4, Teollisuuskuja 5, Teollisuuskatu 8

Kiinteistölle on laadittu selvitys, **Pielisen Betoni Oy Kuopion valmisbetoniasema maaperän pilaantuneisuustutkimus, Envineer Oy, 1.6.2020**. Kiinteistöllä on toiminut valmisbetoniasema 1990-luvulta lähtien. Sitä ennen tontti on toiminut viereisen betonielementtitehtaan varasto- ja tukialueena. Betonituotantoa aiemmin alueella oli valtion varmuusvarastotoimintoja. Alueella on tällä hetkellä toiminnassa oleva valmisbetoniasema, toimistotiloja ja maanpäällinen kevytpolttoöljysäiliö. Alueen maaperää on täytetty ja tasattu hiekalla ja soralla sen voimakkaan kaltevuuden vuoksi. Täyttökerrosten alapuolella maa on siltimoreenia. Paikoitellen on havaittu kallio 2,1-3,0 syvyydellä maan pinnasta. Selvityksessä alueella ei havaittu viitteitä kohonneista haitta-ainepitoisuuksista. Paikoitellen täyttömaakerrosten seassa havaittiin betonia tai sementtiä. Selvityksen perusteella kiinteistön maaperä luokitellaan tutkimuspisteiden ja analyysien edustamilta osin pilaantumattomaksi.

Kiinteistö 297-8-69-5, Teollisuuskatu 4, Teollisuuskuja 1

Kiinteistöllä on tehty maaperän haitta-ainetutkimus sekä maaperän kunnostus vuonna 2007. Kiinteistöllä toimi betonielementtitehdas, joka paloi vuonna 2006. Kiinteistö toimii varastoalueena. Selvitys ei ole saatavilla.

Kiinteistö 297-8-68-23, Tehdaskatu 28, Kumpusaarentie 16

Kiinteistölle on laadittu selvitys **SE1250, Lujatalo Oy, Tehdaskatu 28, Kuopio (297-8-68-23), Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Sipti Environment Oy, 29.11.2021**. Alueella on aiemmin ollut varasto- ja teollisuuskäyttöä. Kiinteistölle on aiemmin tullut pistoraide kiinteistön eteläpuolella kulkeneelta Kumpusaaren teollisuusraiteelta. Kiinteistön maaperässä on maataytöjä ja vanhojen rakennusten rakennuspohjien täyttöjä. Tonttia on myös tasattu täytemailla. Tontti on pohjoisosastaan moreenia, lounais- ja eteläosassa ylimpänä maakerroksena on hyvin

löysää ja löyhää savista silttiä ja savea enimmillään n. 8 m paksuna kerroksena. Savi- ja silttikerrokset ulottuvat tontin koillisosaan asti osittain täyttökerroksen alla. Savi- ja silttikerrosten alla on tiiviydeltään vaihtelevaa moreenia. Kairaukset päättyivät 0.,8-10,7 m syvyydessä lohka-reisiin tai kalliopintaan. Tutkimuksessa alue todettiin pilaantumattomaksi nykyisessä ja tulevassa maankäytössä (Servica Oy:n toimitilat), eikä alueella todettu tarvetta puhdistaa maaperää. Kiinteistöltä havaittiin jonkin verran jätteitä.

Kiinteistö 297-8-67-10, Tasavallankatu 46

Kiinteistölle on laadittu selvitys **Kiinteistötaito Infidem Oy, Tasavallankatu 46, Kuopio, Pilaantuneen maan kunnostus sekä maaperän pilaantuneisuustutkimus, Pöyry Finland Oy, 24.2.2016**. Kiinteistön maaperä on pääosin hiekkamoreenia, soraista hiekkamoreenia ja paikoin hienompirakeista silttimoreenia. Kiinteistöltä on purettu vanha liike- ja asuinrakennus ja peltivarasto sekä poistettu maanalainen öljysäiliö, öljynerotinkaivot ja salaojakaivot. Öljyvedyllä pilaantunut maaperä säiliön ympäristö on puhdistettu. Kiinteistöllä ei tutkimus- ja puhdistustyön jälkeen ole jatkotutkimus- tai puhdistustarvetta tai tarvetta asettaa rajoituksia maankäytölle tai rakentamiselle. Kiinteistöjen 297-8-67-10 ja 297-8-67-11 rajalle, kiinteistön 297-8-67-11 puolelle jäi hiilivetyjä sisältäviä maa-aineksia.

Kiinteistö 297-8-67-11, Tasavallankatu 44

Kiinteistön 297-8-67-10 (Tasavallankatu 46, selvitys **Kiinteistötaito Infidem Oy, Tasavallankatu 46, Kuopio, Pilaantuneen maan kunnostus sekä maaperän pilaantuneisuustutkimus, Pöyry Finland Oy, 24.2.2016**.) puhdistustöiden yhteydessä puhdistettiin pilaantuneita maita myös kiinteistöltä 297-8-67-11. Puhdistustyöt keskeytettiin, koska alueella oli paksu routakerros ja haluttiin välttää vauriot kiinteistön rakennuksille ja maanalaiselle öljysäiliölle. Kiinteistöjen 297-8-67-10 ja 297-8-67-11 rajalle, kiinteistön 297-8-67-11 puolelle jäi hiilivetyjä sisältäviä maa-aineksia.

Kiinteistöt 297-8-67-13 ja 297-8-67-12, Tasavallankatu 40-42

Kiinteistöille on laadittu selvitys **Tasavallankatu 40-42, Kuopio, Maaperän pilaantuneisuustutkimukset, Tutkimusraportti, Ramboll Finland Oy, 9.7.2012**. Tehdaskadun puoleista aluetta on louhittu. Kallion pinta on lähellä maanpintaa. Kallion päällä on täyttömaita. Perusmaana on silttistä moreenia. Kiinteistöllä 297-8-67-13 (Tasavallankatu 40) on aiemmin toiminut mm. rengasliike. Tällä hetkellä tontilla harjoitetaan autojen myyntiä ja automaalausta. Yhdessä kiinteistön rakennuksista on asuntoja. Kiinteistöllä 297-8-67-12 (Tasavallankatu 42) toimii autokorjaamo. Kiinteistöt ovat lähes kauttaaltaan asfaltoituja. Selvityksen mukaan molemmilla kiinteistöillä on pilaantuneita maa-aineksia sekä jätejakeita. Kiinteistöllä 297-8-67-12 (Tasavallankatu 42) on osin hiekalla täytetty vanha lämmitysöljysäiliö sekä vanhat saostusöljykaivot (2 kpl), joista toinen on mahdollisesti toiminut öljynerottimena. Pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen arvioinnin perusteella kohteessa on todettu maaperän kunnostustarve.

Kiinteistö 297-8-68-9 (nykyisin 297-8-68-21), Tehdaskatu 20

Kiinteistölle on laadittu selvitys **Kuopion Monirakennus Oy, Tehdaskatu 20, Kuopio, Maaperän pilaantuneisuustutkimukset, Tutkimusraportti, Ramboll Finland Oy, 29.1.2015**. Tutkimuskohteen on 0,3-1,0 metrin syvyydessä pääosin hiekkaa tai hiekkamoreenia. Noin 1,5-2,0 metrin syvyydessä alkava perusmaa on silttistä savea tai savea. Tontilla oleva teollisuusrakennus on purettu vuonna 2015. Maaperästä löytyi joitakin tiilen ja asfaltin palasia, rautanauloja ja metallisia putken kappaleita. Selvityksessä maaperä luokiteltiin pilaantumattomaksi.

Kiinteistö 297-8-68-22, Tehdaskatu 18

Kiinteistölle on tehty riskinarviointi koskien Hulevesiviemäriinjan täyttöhiekassa esiintyvien öljyisten maiden aiheuttamasta mahdollisesta haitasta terveydelle, ympäristölle ja rakenteille, **Riskinarviointi, Ramboll Finland Oy, 4.2.2015**. Kiinteistöllä on aiemmin toiminut linja-autovarikko. VR-Yhtymä Oy on kunnostanut öljystä pilaantuneet maa-aineet massanvaihdoilla vuonna 2014. Osassa kiinteistöä kunnostus jouduttiin lopettamaan, koska vaarana oli runkoviemäriinjan rikkoutuminen.

Kiinteistö 297-8-68-7 (nykyisin 297-8-68-20), Tehdaskatu 26

Kiinteistön maaperän pilaantuneisuutta ja puhdistustarvetta on selvitetty selvityksessä **MaNiTek Oy, Tehdaskatu 26, Kuopio, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Envineer Oy,**

29.5.2020. Kiinteistö on toiminut valtion viljavarastona 1950-luvulta lähtien. Kiinteistön eteläosaan on johtanut pistoraide ja radan varressa on ollut varasto- ja laiturirakenteita. Kiinteistöllä sijaitsee viljasilo, kaksi varastohallia ja kaksi asuinkäytössä olevaa rakennusta. Kiinteistön maaperä on siltti tai savinen siltti noin 1-2 metrin syvyydessä, jonka päällä on täyttömaana hiekkaa, hiekkamoreenia ja soraa. Siilorakennuksen perustukset on rakennettu kallioon ja siilon länsipuolella kallio on noin 1,9 metrin syvyydessä maanpinnasta. Siilon eteläpuolella on kalliopaljastumia ja rata-alueella on samoilla kohdilla louhittu kalliota. Pihat ja ajotiet on päällystetty asfaltilla. Selvityksessä ei havaittu viitteitä kohonneista haitta-ainepitoisuuksista. Maaperässä löytyi betonikappaleita, isoja kiviä, puunkappaleita ja muovinkappaleita. Mikäli kiinteistön eteläreunalla toteutetaan maanrakennustoimia, tulee näytepisteessä LK pinta todettu lievästi kohonnut PAH-yhdisteiden pitoisuus huomioida selvityksessä esitetyllä tavalla.

3.1.4 Maanomistus

Alue pitää sisällään kuusi yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä sekä kaupungin omistama maata.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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.

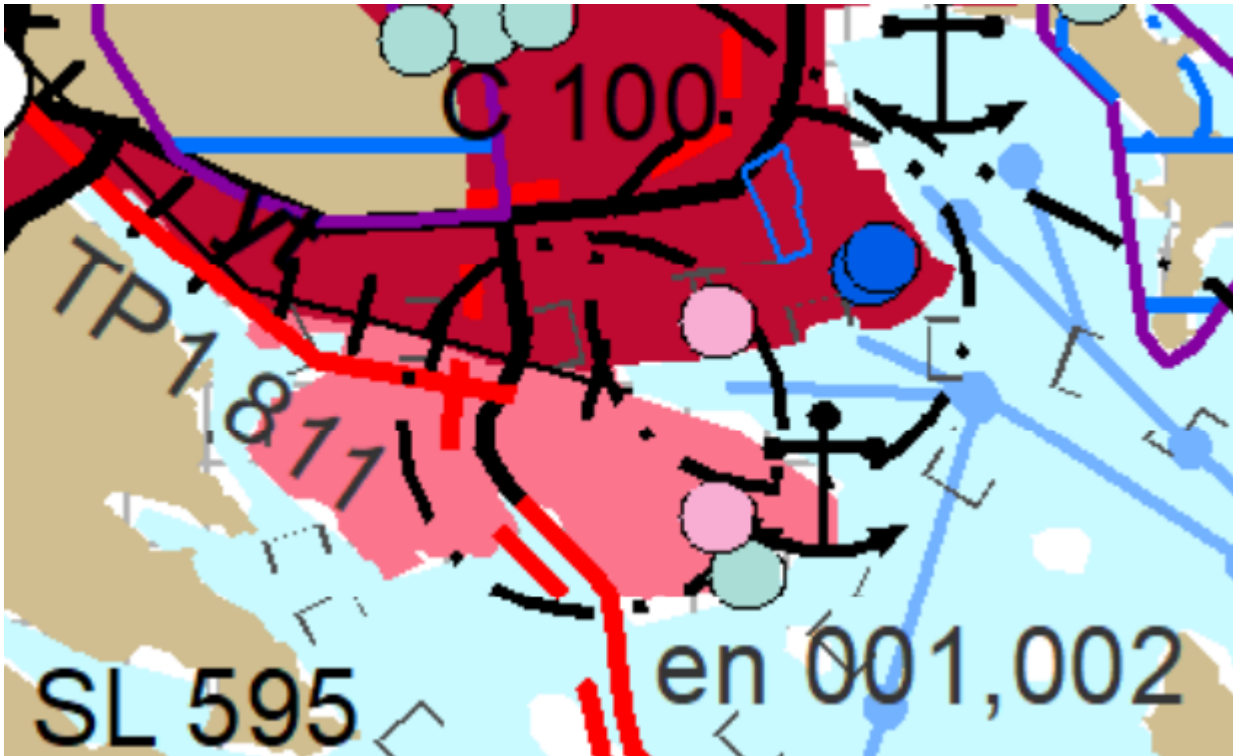
Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita asettumalla olemassa olevan kunnallistekniikan ääreen valmiiksi rakennettuun ympäristöön. Sijoittamalla alle kahden kilometrin etäisyydelle Kuopion kaupungin keskustasta, kaavahanke edistää kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia sekä eheyttää ja tiivistää yhdyskuntarakennetta.

Rautatie- sekä raitiotieliikenteen toimintamahdollisuuksien turvaaminen, toimivan joukkoliikenteen edellytysten turvaaminen ja kevyen liikenteen mahdollisuuksien kehittäminen mahdollis-tavat vähähiilisyden edistämistä.

Meluselvitys laaditaan tarpeen vaatiessa kaavatyön aikana.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Kuopion seudun maakuntakaava (YM 3.7.2008), Pohjois-Savon maakuntakaava 2030, (YM 7.12.2011), Tuulivoimamaakuntakaava (YM 15.1.2014) ja Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 (YM 1.6.2016). Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 2. vaihe on valmisteluvaiheessa. Maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin merkitty keskustatoimintojen (C) alueeksi. Eteläosastaan suunnittelualue on työpaikka-alue (TP). Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu uusi yhdystie (yt) ja yhdys- tai sivurata. Eteläosassa on suojavyöhykemerkintä (Merkinnällä osoitetaan Seveso II -direktiivissä tarkoitettujen tuotantolaitosten suojavyöhykkeet.) Suunnittelualue kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen, viitostien kehittämisyöhykkeeseen ja Kuopio-Tahkon kehittämiskäytävään.

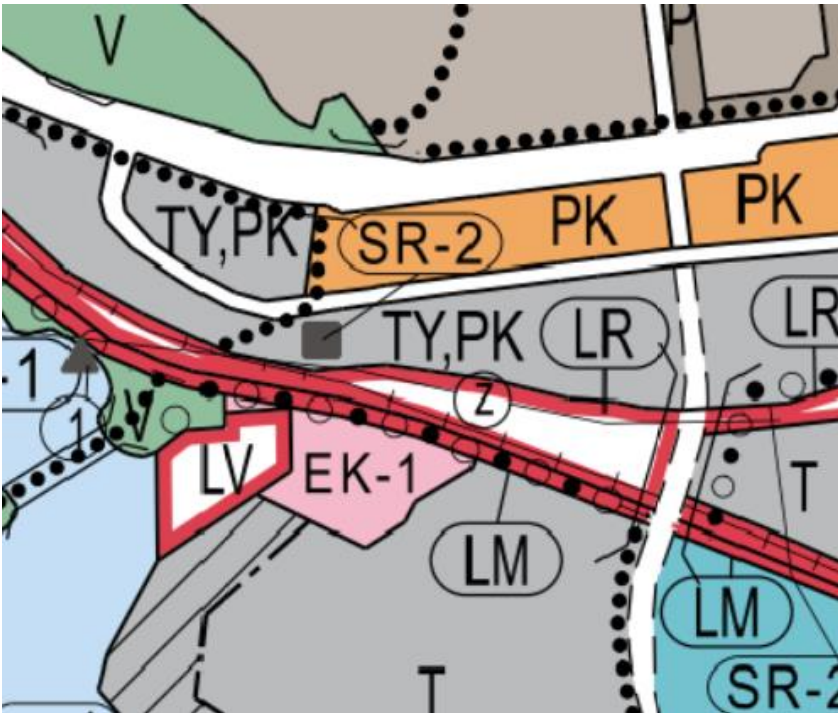


Kuva 12. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Yleiskaava

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se tuli voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001.

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TY) sekä yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK), tieliikenteen aluetta (LM), rautatieliikenteen aluetta (LR), teollisuus- ja varastoalue (T), ohjeellinen ulkoilureittejä, kevyen liikenteen pääyhteyksiä, yli- ja alikulkuja, johto tai linja ja säilytettävä rakennus tai alue (sr-2, Maankäyttömääräys: Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas alue, alueen osa tai kohde, joka tulee ainakin arvokkaimmilla osiltaan säilyttää. Säilyttäminen tutkitaan ja määritellään asemakaavassa).

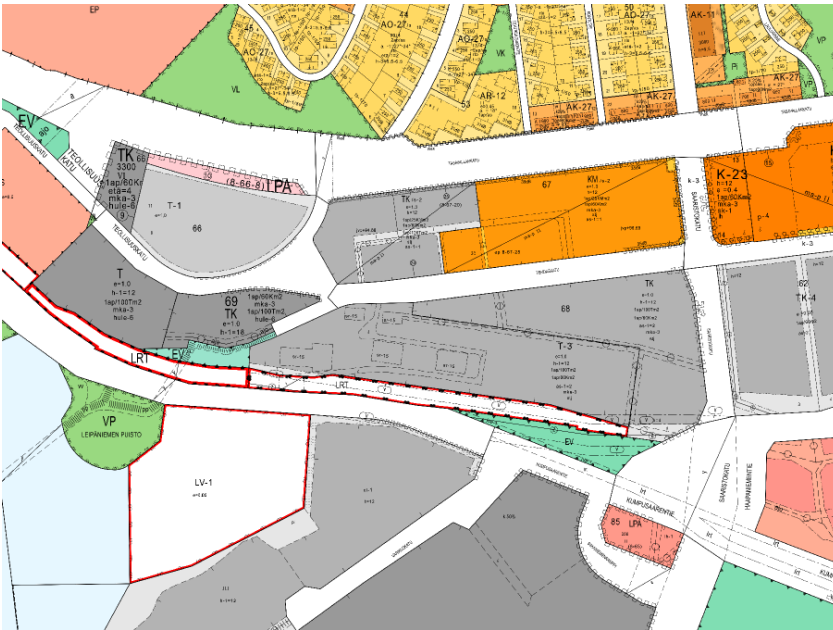


Kuva 13. Ote yleiskaavasta.

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kuusi eri asemakaavaa.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa 3.2.2014 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava, jossa on osoitettu katualuetta, teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK) sekä autopaikkojen korttelialuetta. Länsiosassa on voimassa 19.4.2022 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava, jossa on osoitettu katualuetta. Osalla Teollisuuskadun katualuetta on voimassa 18.6.1984 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava. Suunnittelualueen itäosassa on voimassa kaupunginvaltuuston 12.9.1972 hyväksymä asemakaava, jossa on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T-1) ja katualuetta. Teollisuuskadun alueella on voimassa 28.1.2013 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava, jossa on osoitettu katualuetta, lähivirkistysaluetta (EV), teollisuusraidealuetta (LRT), teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T), teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK). Kaavan itäosassa on voimassa 24.10.2005 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava, jossa on osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK) sekä katualuetta. Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa kaupunginvaltuuston 21.5.2007 hyväksymä asemakaava, jossa on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T-3), teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK) suojaviheraluetta (EV), teollisuusraidealuetta (LRT) sekä katualuetta. Kaavassa kiinteistöllä 297-8-68-20 sijaitsevat siilorakennus, tasovarastot (2 kpl) sekä Tehdaskadun varren kaksi asuintaloa on osoitettu suojelumerkinnällä sr-15 (Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy).



Kuva 14. Ote ajantasa-asemkaavasta.

Muut maankäytölliset suunnitelmat:

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 kasvun alueita ja kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa esitetään Kuopion kasvusuunnat eli asumisen ja työpaikkojen tulevaisuuden laajenemismuodot.

Suunnitelman mukaan vanhoja yritys- ja työpaikka-alueita pyritään uudistamaan ja niiden maankäyttöä tehostamaan. Vajaa käyttöisiä ja tehottomia alueita tutkitaan yritystoiminnoille. Toimisto- ja liikerakentamista ohjataan keskustaan ja sen lähialueille.

Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma, Ilmastoviisas Kuopio – Hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa. Ohjelmassa esitetään keinoja hiilineutraaliuden saavuttamiseksi vuoteen 2030 mennessä.

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

Ohjelmassa suunnittelualueella sijaitseva Siikaniemen viljasiilolle ympäristöineen on annettu toimenpidesuositus: Rakennukset säilytetään ja niiden korjausrakentamisessa huomioidaan rakennusten ominaispiirteet. Siilon näkyvyys kaukomaisemassa otetaan huomioon.

Kuopion uusin maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapoliittikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet ja tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapoliittikan keskeisenä tavoit-

teena on mahdollistaa kaupungin vetovoimaa ja kestävää yhdyskuntarakennetta tukeva tontti-tarjonta. Muina tavoitteina on muun muassa asunto- ja elinkeinopoliittisten ja yhdyskuntaraken-teellisten tavoitteiden mahdollistaminen.

Kuopion kaupunkirakenne 2030 – luvulle –suunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Suunnitelma visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Suunnitelman mukaan vanhoja yritys- ja työpaikka-alueita pyritään uudistamaan ja niiden maankäyttö tehostamaan. Vajaakäyttöisiä ja tehottomia alueita tutkitaan yritystoiminnoille. Toimisto- ja liikerakentamista ohjataan keskustaan ja sen lähialueille.

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.

Arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa on yritysalueita, väyliä, kauppakeskuksia ja välialueita koskien seuraavia tavoitteita:

- Kiinnitetään huomiota automarkettien ja pääväyliin liittyvän teollisuus- ja toimistorakentamisen arkkitehtuuriin ja huoltopihojen sekä pysäköintialueiden ympäristölliseen laatuun.
- Parannetaan moottoritien ja junaradan ympäristöä ja liittymistä kaupunkirakenteeseen.
- Eheytetään välialueiden maankäyttöä ja kaupunkikuvaa.
- Huolehditaan avoimien kaupunkinäköymien ja maiseman säilymisestä ja uusien näköymien avaamisesta.

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Kuopion vuoteen 2030 ulottuvaa strategiaa on päivitetty vuosien 2021 ja 2022 aikana. Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt strategian 16.5.2022.

Kuopion visiona on olla ”Hyvän elämän pääkaupunki”. Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Visiota täsmentää neljä päämäärää

- Hyvinvoiva ja yhteisöllinen – turvallinen kaikille, paras paikka kasvaa ja oppia
- Elinvoimainen ja kasvava – houkutteleva osajille ja yrityksille
- Ilmasto- ja resurssiviisas – kestävästi kasvava, ympäristöstään ylpeä
- Uudistuva ja yhdessä tekevä – haluttu hyvinvoiva työyhteisö

Kuopion resurssiviisausohjelma on Kuopion resurssiviisaustryö. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ohjelman 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraalisuutta, jäteteettömyyttä ja globaalisti kestävästä kulutuksen tasoa viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Ohjelmassa määritetään toimenpiteet ja välitavoitteet vuodelle 2030, miten kolmeen päätavoitteeseen päästään.

Kuopion kaupunginhallitus on hyväksynyt 16.7.2018 ympäristönsuojelulain mukaisen ja EU:n ympäristömeludirektiivin tarkoittaman **Kuopion kaupungin meluntorjunnan toimenpidesuunnitelman** ohjeellisena huomioitavaksi jatkosuunnittelussa. Suunnitelmassa esitetään meluntorjunnan tavoitteet, linjaukset ja toimenpiteet kaudella 2018–2023.

Rakennusjärjestys:

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

Tonttijako ja -rekisteri:

Kiinteistö 297-8-9901-0 on merkitty kiinteistörekisteriin 6.1.1987.

Kiinteistö 297-8-66-9 on merkitty kiinteistörekisteriin 7.11.2014.
Kiinteistö 297-407-2-0 on merkitty kiinteistörekisteriin 31.12.1942.
Kiinteistö 297-407-6-0 on merkitty kiinteistörekisteriin 7.2.1997.
Kiinteistö 297-8-66-1 on merkitty kiinteistörekisteriin 12.12.1957.
Kiinteistö 297-8-66-8 on merkitty kiinteistörekisteriin 6.5.1975.
Kiinteistö 297-8-67-10 on merkitty kiinteistörekisteriin 23.11.1956.
Kiinteistö 297-8-67-11 on merkitty kiinteistörekisteriin 23.11.1956.
Kiinteistö 297-8-67-12 on merkitty kiinteistörekisteriin 23.11.1956.
Kiinteistö 297-8-67-13 on merkitty kiinteistörekisteriin 23.11.1956.
Kiinteistö 297-8-67-9 on merkitty kiinteistörekisteriin 23.11.1956.
Kiinteistö 297-8-67-18 on merkitty kiinteistörekisteriin 15.10.1963.
Kiinteistö 297-8-69-4 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.9.2015.
Kiinteistö 297-8-69-5 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.9.2015.
Kiinteistö 297-8-9906-0 on merkitty kiinteistörekisteriin 14.4.1981.
Kiinteistö 297-8-9908-5 on merkitty kiinteistörekisteriin 30.11.2017.
Kiinteistö 297-8-68-20 on merkitty kiinteistörekisteriin 13.8.2020.
Kiinteistö 297-8-68-23 on merkitty kiinteistörekisteriin 17.11.2021.
Kiinteistö 297-8-68-18 on merkitty kiinteistörekisteriin 9.1.2014.
Kiinteistö 297-8-68-19 on merkitty kiinteistörekisteriin 9.1.2014.
Kiinteistö 297-8-68-8 on merkitty kiinteistörekisteriin 5.3.1965.
Kiinteistö 297-8-68-21 on merkitty kiinteistörekisteriin 11.5.2021.
Kiinteistö 297-8-68-22 on merkitty kiinteistörekisteriin 11.5.2021.
Kiinteistö 297-8-68-16 on merkitty kiinteistörekisteriin 14.8.2013.
Kiinteistö 297-8-68-17 on merkitty kiinteistörekisteriin 14.8.2013.
Kiinteistö 297-8-9908-9 on merkitty kiinteistörekisteriin 6.5.2020.

Pohjakartta:

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

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Viljasiilolla on asemakaavamerkintä sr-15 (Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy) ja yleiskaavamerkintä SR-2 (Maankäyttömääräys: Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas alue, alueen osa tai kohde, joka tulee ainakin arvokkaimmilta osiltaan säilyttää. Säilyttäminen tutkitaan ja määritellään asemakaavassa). Kahdella tasovarastolla ja Tehdaskadun varren asuintalolla on asemakaavamerkintä sr-15 (2007). Kohteet kuuluvat Kuopion kulttuuriympäristöstrategiassa (2008) säilytettävään alueeseen Siikaniemen viljasiilo ympäristöineen.

Entisen Valtion viljavaraston, sittemmin Suomen Viljava Oy:n, viljasiilo valmistui vuonna 1956 Siikalahden läheisyyteen teollisuusraiteen ja Tehdaskadun väliin. Sen suunnitteli arkkitehdit Aili ja Niilo Pulkka. Siilon vieressä on alun perin Puolustusvoimien Elintarvikevarikko 3:n varastot, jotka luovutettiin Valtion viljavarastolle vuonna 1960. Rapatut funkisvarastot valmistuivat noin vuonna 1944 ja ne on suunnitellut Puolustusministeriön rakennusosastolla todennäköisesti arkkitehti Kalle Lehtovuori (1889-1956). Varastoja oli alun perin neljä, joista kaksi on jäljellä. Kahden varaston jatkeena on kolmas, vuonna 1944 tai 1956 valmistunut varasto toisella tontilla. Tehdaskadun varrelle valmistui vuonna 1956 ja 1965 kaksi asuintaloa viljavaraston tarpeita varten, jotka ovat siilonkin suunnitelleen Aili ja Niilo Pulkan arkkitehtitoimiston käsialaa. Kiinteistö rakennuksineen siirtyi Suomen Viljava Oy:ltä yksityisomistukseen vuonna 2014.

Rakennukset liittyvät puolustuslaitoksen historiaan sekä valtion viljahuoltoon. Viljasiilo on 1950-luvulta, jolloin rakennettiin paljon viljasiiloja. Siiloja on sittemmin purettu monelta paikkakunnalta. Siilon viereen rakennetut asuintalot liittyvät viljavaraston toimintaan. Lähempänä siiloa oleva talo on valmistunut samana vuonna siilon kanssa. Asuintalot ovat ajalleen tyyppilliset ja säilyneet alkuperäisensä. Entiset puolustuslaitoksen funkisvarastot ovat säilyneet joistain muutoksista huolimatta hyvin alkuperäisessä asussa. Siilo on merkittävä maamerkki maisemassa ja yhdessä varastojen kanssa se muodostaa varastorakennusten kokonaisuuden.



Kuva 15. Vanha viljasiilo. Taustalla punatiilinen asuintalo, oikeassa reunassa yksi tasovarastoista.

4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Mani-Siilot Oy haki 16.10.2019 päivätyllä hakemuksella kaavamuutosta omistamalleen kiinteistölle, jonka nykyinen kiinteistötunnus on 297-8-68-20.

Pielis-Invest Oy haki 10.3.2020 päivätyllä hakemuksella kaavamuutosta omistamilleen kiinteistöille, joiden nykyiset kiinteistötunnukset ovat 297-8-69-4 ja 297-8-69-5.

Tehdaskadun alueen asemakaava on paikoin vanhentunut. Yleisilmeeltään epäsiisti ja hahmoton alue on paikoin vajaakäyttöisessä tilassa. Useita toimijoilla on kiinnostusta kehittää aluetta.

Asemakaavan muutostyössä tutkitaan alueen elinkeinotoiminnan kehittämismahdollisuudet sekä Kuopion keskustan eteläisen sisääntuloalueen kaupunkikuvalliset lähtökohdat Kuopion arkkitehtuuripoliittisen ohjelman, APOLI:n, tavoitteiden mukaisesti. Samalla tutkitaan kevyen liikenteen sekä katu- ja raideliikenteen osalta verkostojen toimivuus sekä mahdolliset muutostarpeet.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Mani-Siilot Oy haki 16.10.2019 päivätyllä hakemuksella kaavamuutosta omistamalleen kiinteistölle, jonka nykyinen kiinteistötunnus on 297-8-68-20.

Pielis-Invest Oy haki 10.3.2020 päivätyllä hakemuksella kaavamuutosta omistamilleen kiinteistöille, joiden nykyiset kiinteistötunnukset ovat 297-8-69-4 ja 297-8-69-5.

Kaavatyö sisältyy vuosien 2020 ja 2021 kaavoituskatsauksiin nimellä Tasavallankadun yritysalueen asemakaava, vuoden 2022 ja 2023 kaavoituskatsaukseen nimellä Tehdaskadun yritysalueen asemakaava sekä asemakaavoituksen työohjelmiin. Vireilletulovaiheessa kaavoituskatsauksessa ollutta aluerajausta on tarkistettu valmisteluvaiheeseen.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 2.3.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

Kaavanmuutoksen hakijat: Mani-Siilot Oy ja Pielis-Invest Oy.

Viranomaiset:

Kuopion kaupungin alueellinen rakennusvalvonta / kaupunkikuvatyöryhmä, Alueellinen rakennuslautakunta, Kaupunkirakennelautakunta, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Vesi Liikelaitos, Kuopion Tilapalvelut, Jätekuikko, Konsernipalvelut / Talous- ja strategiapalvelu, Maaomaisuuden hallintapalvelut / Tonttipalvelut / Metsät ja vesialueet, Pohjois-Savon pelastuslaitos / Aluepelastuslautakunta, Rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, Strateginen maankäytön suunnittelu, Viher- ja virkistysaluesuunnittelu, Alueellinen ympäristönsuojelu / Ympäristölautakunta, Yrityspalvelu, Alueellisen jätehuollon viranomaispalvelut, Hyvinvoinnin edistämisen palvelualue, Kasvun ja oppimisen palvelualue

Pohjois-Savon ELY-keskus/ Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, Pohjois-Savon liitto, Väylävirasto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto.

Alueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset, kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa, Vanhan Haapaniemen asukasyhdistys ry, Särkiniemen-Särkilahden asukasyhdistys ry, DNA OY, Telia Finland Oy, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhistys ry, Kuopion kauppakamari ja Kuopion Yrittäjät ry.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 2.3.2022. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 9.3.–8.4.2022 kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla: www.kuopio.fi. Vireilletulosta tiedotettiin Viikko-Savossa sekä lähetettiin alueella toimiville sekä lähialueen maanomistajille- ja haltijoille tiedotteet kirjeitse. Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävänä-oloaikana kaksi lausuntoa. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 18.3.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahankkeessa on pidetty lukuisia kaupungin ja alueen yritysten ja toimijoiden välisiä neuvotteluja.

17.1.2022 pidettiin kaava-alueita, mm. sen rajausta koskeva käynnistyskokous suunnittelualueen osallisten kanssa.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 2.3.2022. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 9.3.–8.4.2022 kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla: www.kuopio.fi. Vireilletulosta tiedotettiin Viikko-Savossa sekä lähetettiin alueella toimiville sekä lähialueen maanomistajille- ja haltijoille tiedotteet kirjeitse. Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävänä-oloaikana kaksi lausuntoa.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 18.3.2022. Kokoukseen osallistuivat asemakaavoitus, ympäristö- ja rakennusvalvontapalvelut / alueellinen rakennusvalvonta / alueelliset ympäristönsuojelupalvelut, kunnallistekninen suunnittelu, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, tonttipalvelut, strategisen maankäytön suunnittelu, Kuopion Vesi Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, Pohjois-Savon Liitto, Pohjois-Savon ELY-keskus ja Pohjois-Savon pelastuslaitos.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaan liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on annettu ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueelle tiedoksi. ELY-keskus osallistui aloituskokoukseen ja kaavahanketta on käsitelty ELY-keskuksen kanssa pidetyissä kuukausikokouksissa.

ELY-keskuksen ja Kuopion kulttuurihistoriallisen museon kanssa on järjestetty neuvottelu 7.5.2020 Tasavallankadun yritysalueen kaavoituksesta ja Mani-Siilot Oy:n hankkeesta.

5 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa liike- ja elinkeinorakentamisen mahdollistaminen vajaalla käytöllä olevalla alueella. Tavoitteena on myös tutkia Kuopion keskustan eteläisen sisääntuloalueen kaupunkikuvalliset lähtökohdat Kuopion arkkitehtuuripoliittisen ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Lisäksi tutkitaan kevyen liikenteen sekä katu- ja raideliikenteen osalta verkostojen toimivuus sekä mahdolliset muutostarpeet.

Kaavatyössä on tavoitteena huomioida alueen luontoarvot ja mm. turvata liito-oravan elin- ja läpikulkumahdollisuudet alueella. Tavoitteena on huomioida alueen merkittävä kulttuuriympäristö sekä arvokkaimman rakennuskannan suojelu.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaavatyössä huomioidaan vajaakäyttöisille ja rakentamattomille alueille laaditut suunnitelmat.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava sen kaupunkikuvallisesti merkittävä sijainti keskustan eteläisen sisääntuloväylän varrella. Huomioitava on myös kaava-alueen asettuminen maisemallisesti tärkeälle sijainnille etelästä ja Kallaveden suunnalta katsottaessa.

Alueella olevat luontoarvot, maaperä, maaperässä olevat haitalliset aineet, vesiolosuhteet, ilma-suunnat, liikenneverkko, ulkoilureitit, oleva asutus, rakennuskanta, kulttuurihistoria, maisemarakenne, maisemakuva, kasvillisuus, eläimistö, ympäristön erityispiirteet, ovat vesijohdot, sähköjohdot ja kaukolämpölinjat on huomioitava kaavatyössä.

Liito-oravalle suotuisat elinympäristöt ja kulkureittitarpeet on huomioitava.

Kaava-alueen vesistöjen vedenlaadun heikkenemisen ja rehevöitymisen ehkäisemiseksi suunnittelualueen sade- ja sulamisvesille (hulevedet) on osoitettava hulevesien viivytysalueet ennen vesistöihin johtamista.

Kaavatyön tavoitteena on olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja eheyttäminen.

Kaavatyön aikana tarkentuneet tavoitteet

Kaavaselistusta täydennetään.

6 Asemakaava- ja asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

6.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavaluonnosta varten on tutkittu tontti- ja aluekohtaisia vaihtoehtoisia suunnitelmia.

Tehdaskadun ja Kumpusaarentien välillä sijaitsevan kiinteistön 297-8-68-20 alueella on viisi voimassa olevalla asemakaavalla suojeltua rakennusta: viljasiilo, kaksi tasovarastoa ja kaksi asuinrakennusta Tehdaskadun varressa (sr-15, Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy). Valmisteluaineistoon on laadittu kaksi vaihtoehtoista kaavaratkaisua. Kaavakarttaluonnos vaihtoehdossa 1 on poistettu rakennussuojelumerkintä (sr-15) idänpuoleiselta tasovarastolta. Vaihtoehdossa 2 on poistettu rakennussuojelumerkintä (sr-15) idänpuoleiselta tasovarastolta sekä idänpuoleiselta Tehdaskadun varren asuinrakennukselta.

Alla kuvataan kohdekohtaisesti vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja kortteleihin 67, 69, 66 ja 68. Suunnitelmat on laatinut kaupungin ohjauksessa Arkkitehtitoimisto ON Oy.

Tasavallankadun ja Tehdaskadun välinen alue, kortteli 67

Kaupungin tavoitteena on kehittää Tasavallankadun ja Tehdaskadun välistä aluetta. Kiinteistöllä 297-8-67-18 on vuonna 2004 valmistunut liikekiinteistö, joten sille ei ole ajankohtaista suunnitella uutta rakentamisratkaisua. Arkkitehtitoimisto ON Oy on laatinut kaupungin ohjauksessa kolme vaihtoehtoista ratkaisua alueen kehittämiseksi. Kussakin vaihtoehdossa on samantyyppinen perusratkaisu, kolme keskenään samanlaista rakennusmassaa välittömästi Tasavallankadun eteläpuolella ja yksi erillinen toteutusratkaisu Tehdaskadun ja Teollisuuskujan kulmauksessa. Tasavallankadun ja rakennusmassojen väliin sijoittuu jalankulku- ja pyöräväylä.

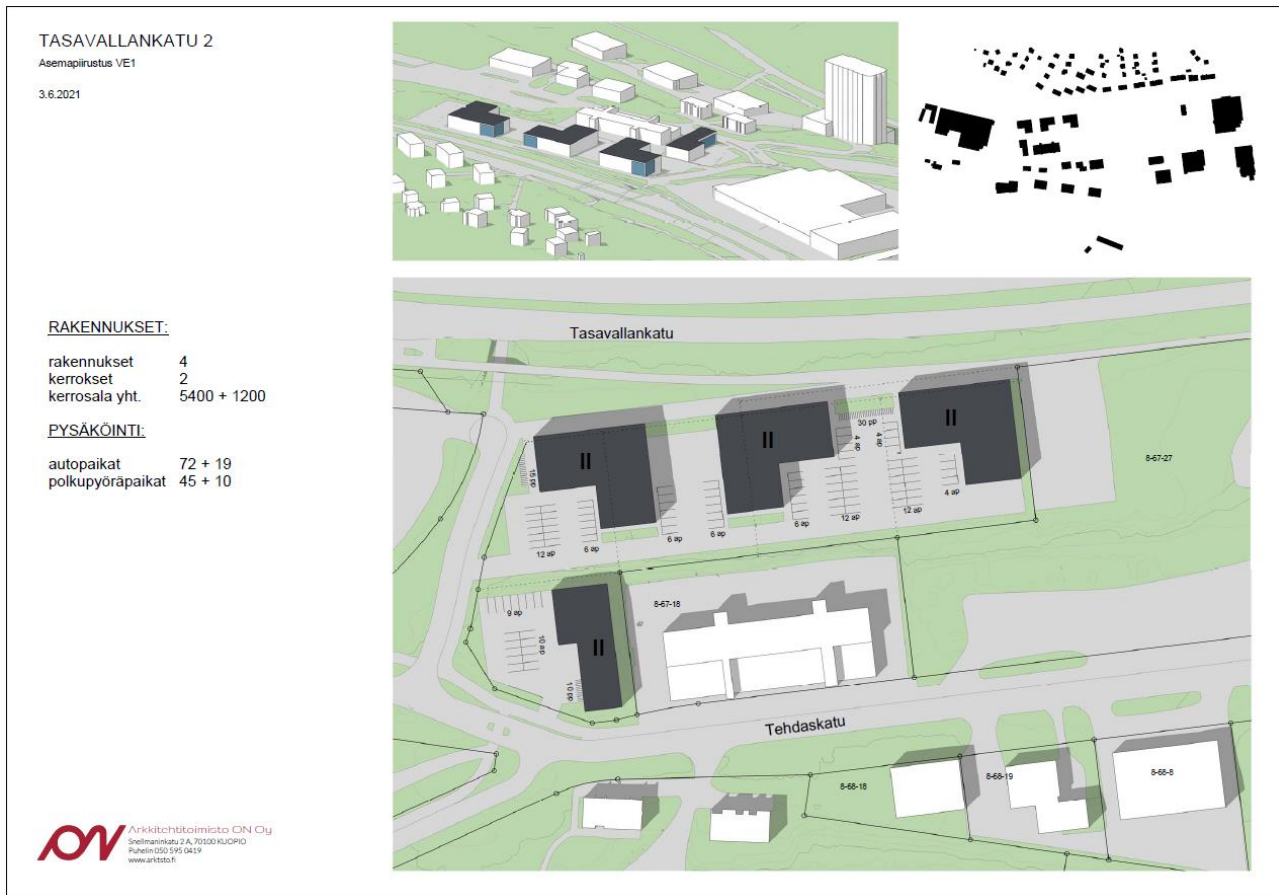
Vaihtoehto 1 (VE 1)

Vaihtoehdossa 1 Tasavallankadun varren rakennuksissa on kerrosalaa yhteensä 5400 k-m², autopaikkoja 72 kpl ja pyöräpaikkoja 45 kpl. Tehdaskadun ja Teollisuuskujan kulmauksessa on kerrosalaa 1200 k-m², autopaikkoja 19 ja pyöräpaikkoja 10 kpl. Kaikki rakennukset ovat 2-

kerroksisia. Tasavallankadun varren rakennuksille ajoyhteys tonteille tapahtuu Teollisuuskujalta rakennusmassojen eteläpuolelta.

Tasavallankadun varressa autopaikoitus on sijoitettu L-kirjaimen muotoisten rakennusmassojen eteläpuolelle. Pyöräpaikoitus on sijoitettu Tasavallankadun ja Teollisuuskujan läheisyyteen.

Tehdaskadun ja Teollisuuskujan kulmauksen tontilla autopaikoitus on sijoitettu Tehdaskadun ja Teollisuuskujan kulmaukseen ja pyöräpaikoitus Tehdaskadun läheisyyteen.



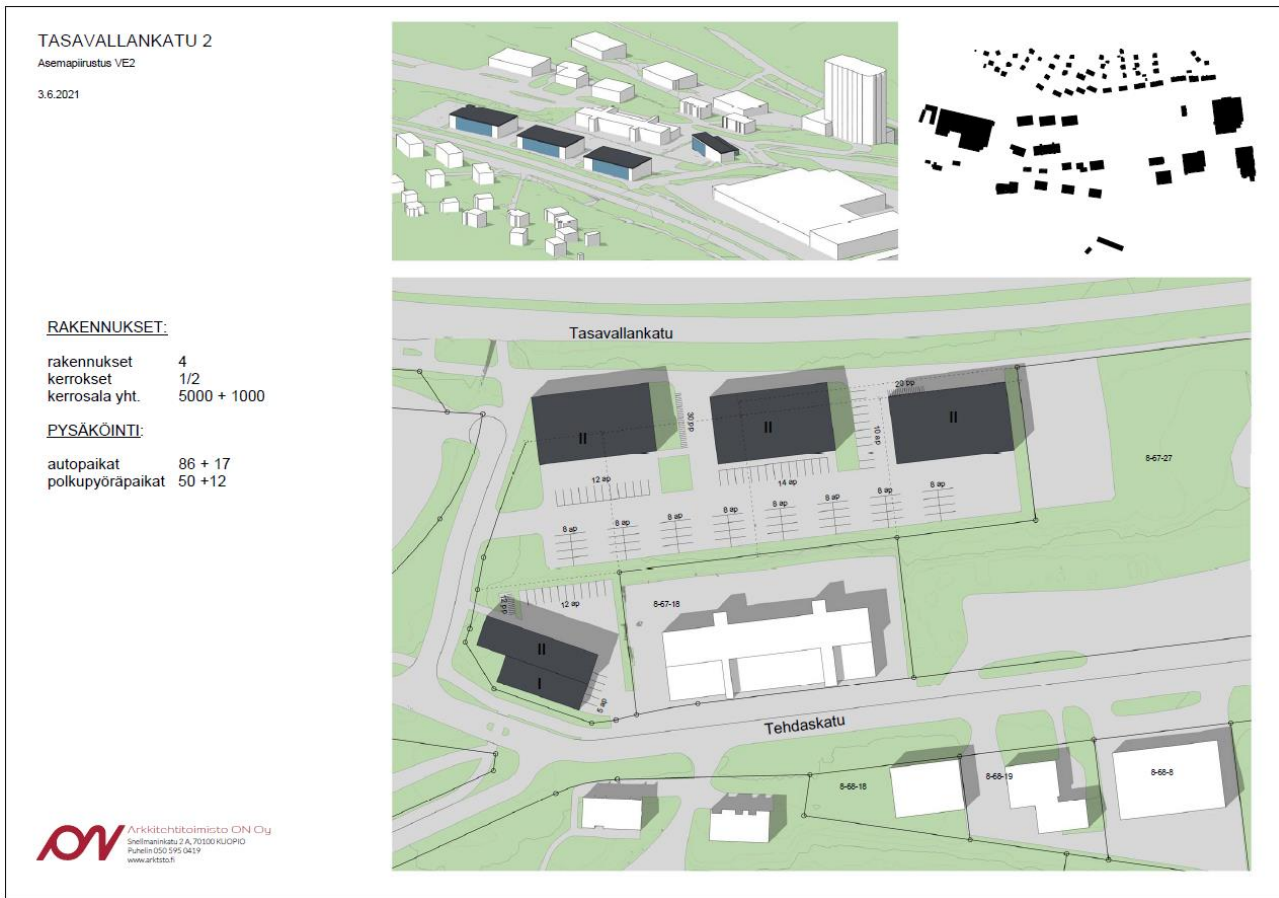
Kuva 16. Tasavallankadun ja Tehdaskadun välinen alue, kortteli 67, vaihtoehto 1 (VE 1), Arkkitehtitoimisto ON Oy

Vaihtoehto 2 (VE 2)

Vaihtoehdossa 2 Tasavallankadun varren rakennusmassat porrastavat siten, että ne ulottuvat voimassa olevan kaavan mukaisen korttelialueen ulkopuolelle. Rakennuksissa on kerrosalaa yhteensä 5000 k-m², autopaikkoja 86 kpl ja pyöräpaikkoja 50 kpl. Tehdaskadun ja Teollisuuskujan kulmauksessa on kerrosalaa 1000 k-m², autopaikkoja 17 ja pyöräpaikkoja 12 kpl. Kaikki rakennukset ovat joko 1- tai 2-kerroksisia. Tasavallankadun varren rakennuksille ajoyhteys tonteille tapahtuu Teollisuuskujalta rakennusmassojen eteläpuolelta.

Tasavallankadun varressa autopaikoitus on pääosin sijoitettu suorakaiteen muotoisten rakennusmassojen eteläpuolelle. Pyöräpaikoitus on sijoitettu Tasavallankadun läheisyyteen.

Tehdaskadun ja Teollisuuskujan kulmauksen tontilla rakennusmassa on sijoitettu vinoittain katu- ja kulmaukseen ja autopaikoitus pääosin sen koillispuolelle. Pyöräpaikoitus on sijoitettu Teollisuuskujan läheisyyteen.



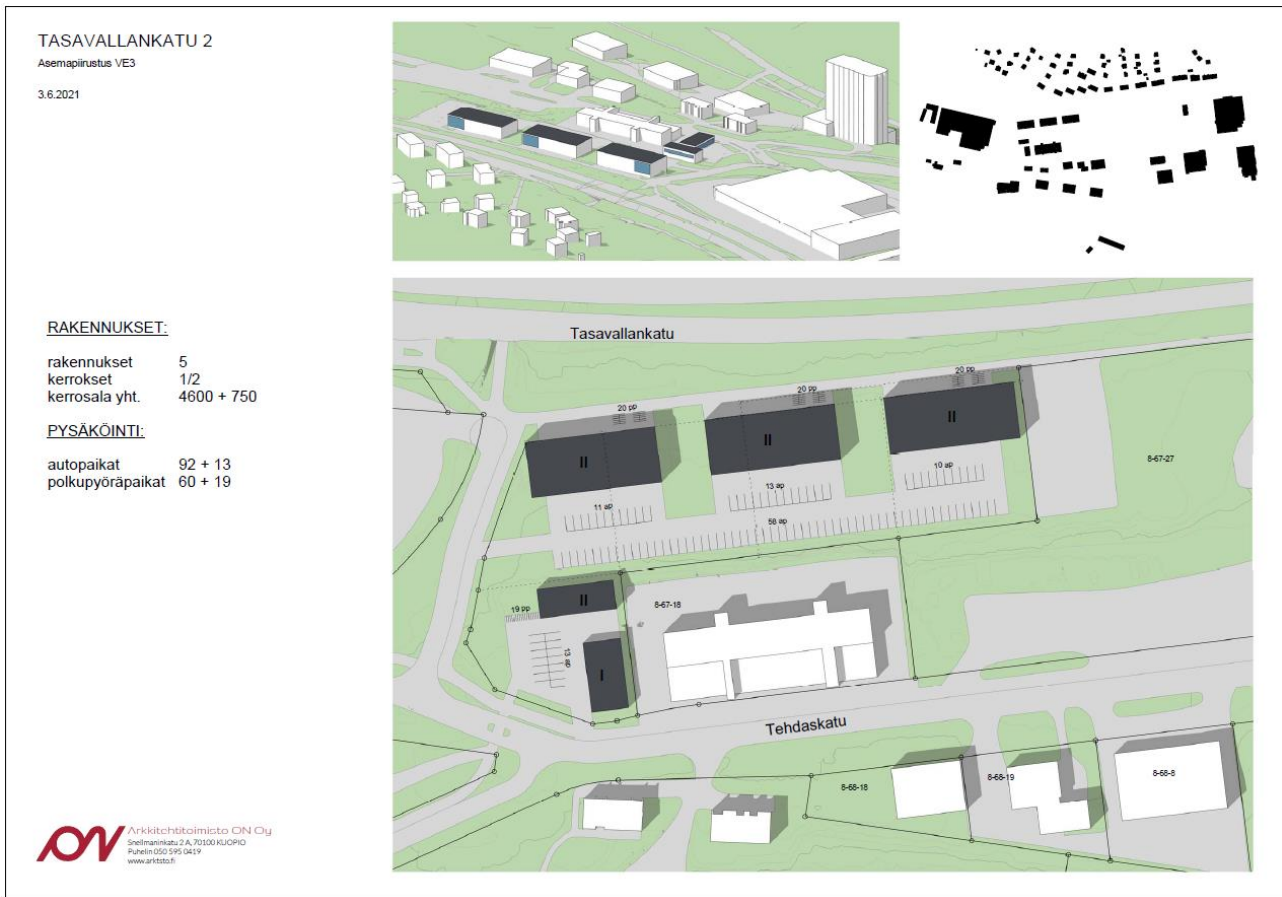
Kuva 17. Tasavallankadun ja Tehdaskadun välinen alue, kortteli 67, vaihtoehto 2 (VE 2), Arkkitehtitoimisto ON Oy

Vaihtoehto 3 (VE 3)

Vaihtoehdossa 3 Tasavallankadun varren rakennuksissa on kerrosalaa yhteensä 4600 k-m², autopaikkoja 92 kpl ja pyöräpaikkoja 60 kpl. Tehdaskadun ja Teollisuuskujan kulmauksessa on kerrosalaa 750 k-m², autopaikkoja 13 ja pyöräpaikkoja 19 kpl. Kaikki rakennukset ovat 1- tai 2-kerroksisia. Tasavallankadun varren rakennuksille ajoyhteys tonteille tapahtuu Teollisuuskujalta rakennusmassojen eteläpuolelta.

Tasavallankadun varressa autopaikoitus on sijoitettu suorakaiteen muotoisten rakennusmassojen eteläpuolelle. Pyöräpaikoitus on sijoitettu Tasavallankadun läheisyyteen.

Tehdaskadun ja Teollisuuskujan kulmauksen tontilla autopaikoitus on sijoitettu Tehdaskadun ja Teollisuuskujan kulmaukseen ja pyöräpaikoitus Teollisuuskujan läheisyyteen.



Kuva 18. Tasavallankadun ja Tehdaskadun välinen alue, kortteli 67, vaihtoehto 3 (VE 3), Arkkitehtitoimisto ON Oy

Teollisuuskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 69

Kaupungin tavoitteena on kehittää Teollisuuskadun ja Kumpusaarentien välistä aluetta. Arkkitehtitoimisto ON Oy on laatinut kaupungin ohjauksessa kaksi vaihtoehtoista ratkaisua alueen kehittämiseksi. Vaihtoehdossa 1 on kuvattu nykyinen tilanne ja lisäksi mallinnettu siihen rakentaminen, josta on rakennuslupahakemus vireillä.

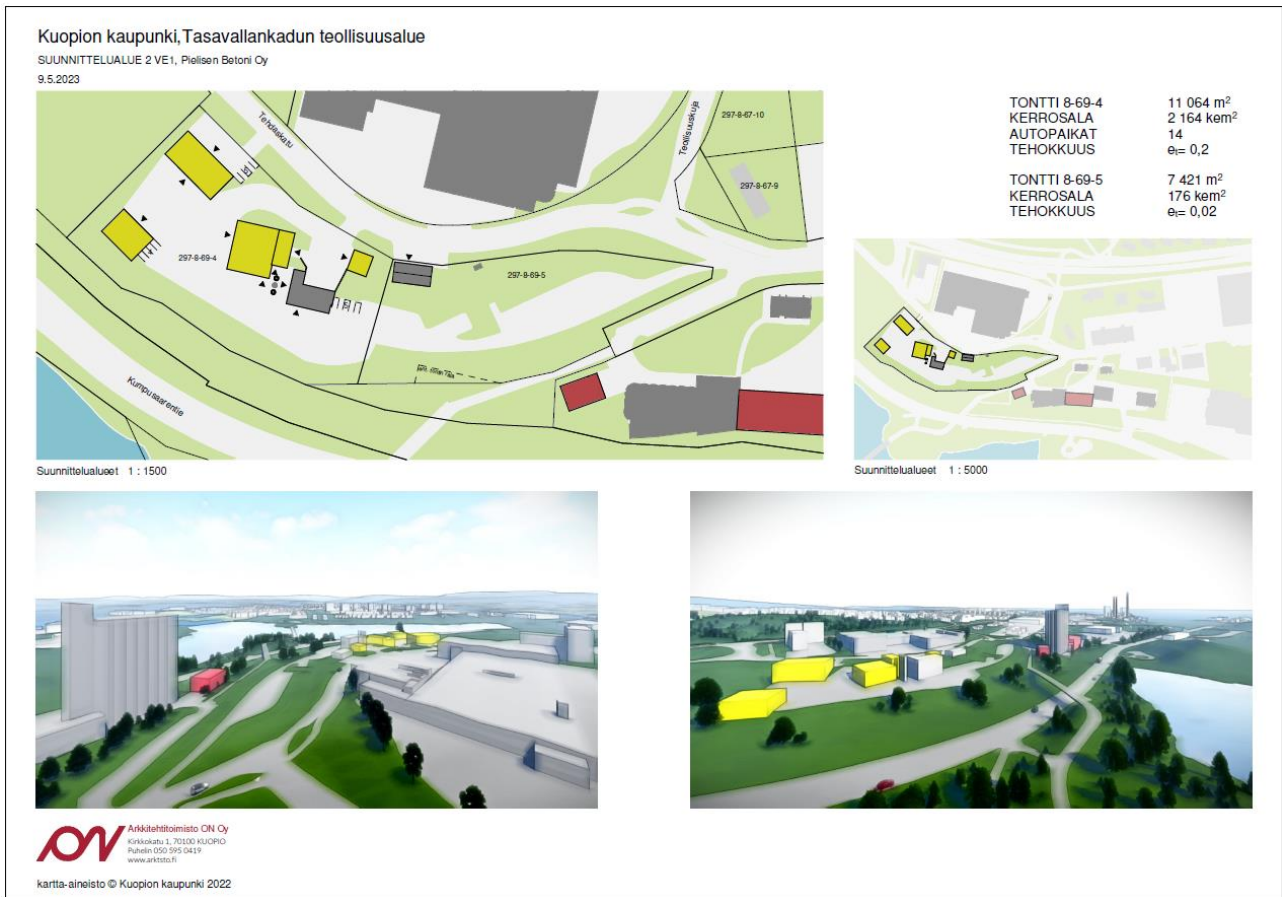
Kahdessa muussa vaihtoehtoisessa ratkaisussa (vaihtoehdot 2 ja 3) on tutkittu alueen rakentamisen määrää eri tehokkuuksilla.

Vaihtoehto 1 (VE 1)

Vaihtoehdossa 1 on kuvattu nykyinen tilanne. Lisäksi vaihtoehtoon on mallinnettu rakentaminen, josta on rakennuslupahakemus vireillä.

Kiinteistöllä 297-8-69-4 on kerrosalaa yhteensä 2164 k-m². Autopaikkoja on 14 kpl. Tontin käytetty tehokkuus on e=0,2.

Kiinteistöllä 297-8-69-5 on kerrosalaa yhteensä 176 k-m². Tontin käytetty tehokkuus on e=0,02. Suunnitelmassa tonttiin on lisätty maasuikale tontin eteläosaan.



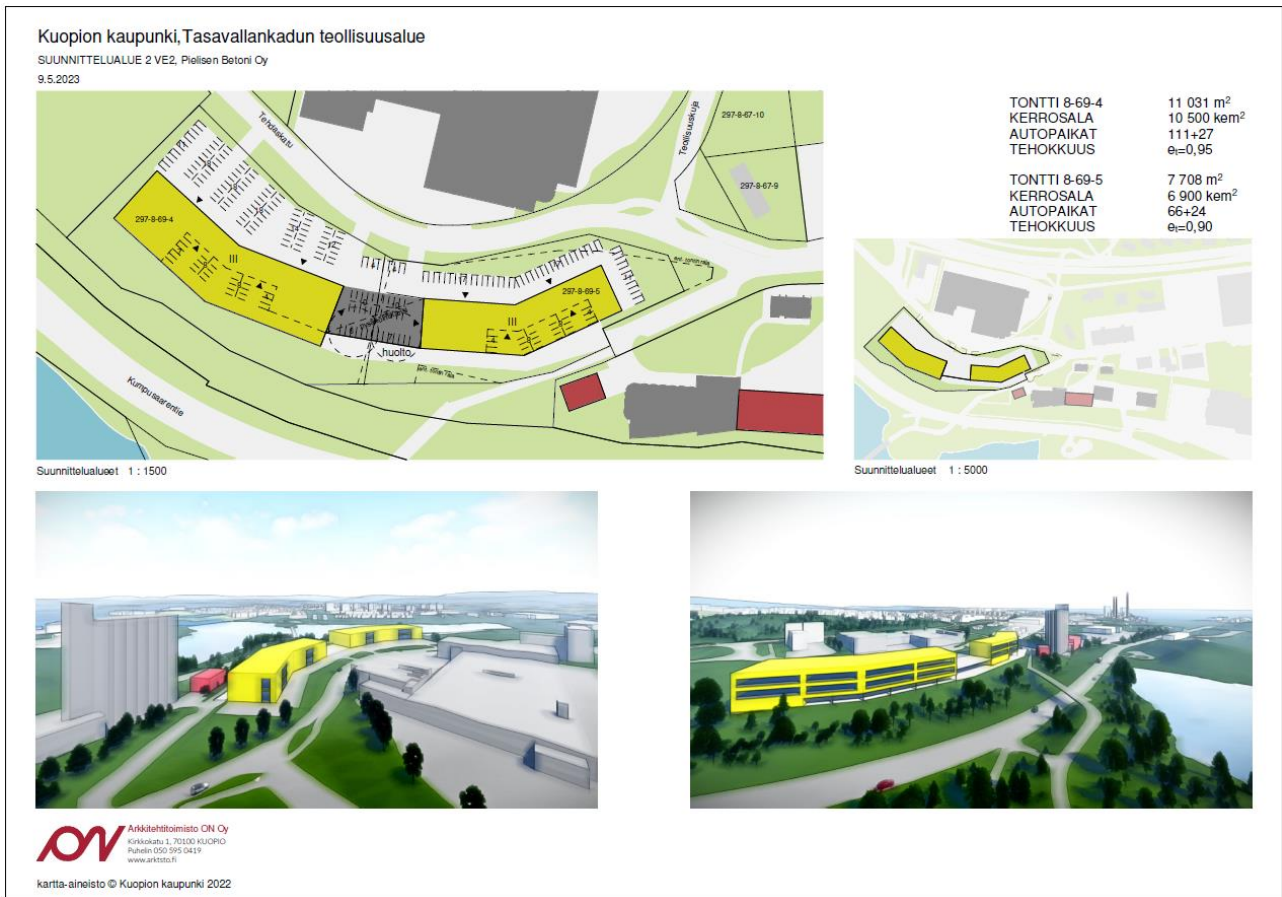
Kuva 19. Teollisuuskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 69, vaihtoehto 1 (VE 1), Arkkitehtitoimisto ON Oy

Vaihtoehto 2 (VE 2)

Vaihtoehdossa 2 on kuvattu alueen rakentaminen tehokkuudella e=95.

Kiinteistöllä 297-8-69-4 on kerrosalaa yhteensä 10500 k-m². Autopaikkoja on 111+27 kpl.

Kiinteistöllä 297-8-69-5 on kerrosalaa yhteensä 6900 k-m². Autopaikkoja on 66+24 kpl. Suunnitelmassa tonttiin on lisätty maasuikale tontin pohjois- ja eteläosaan.



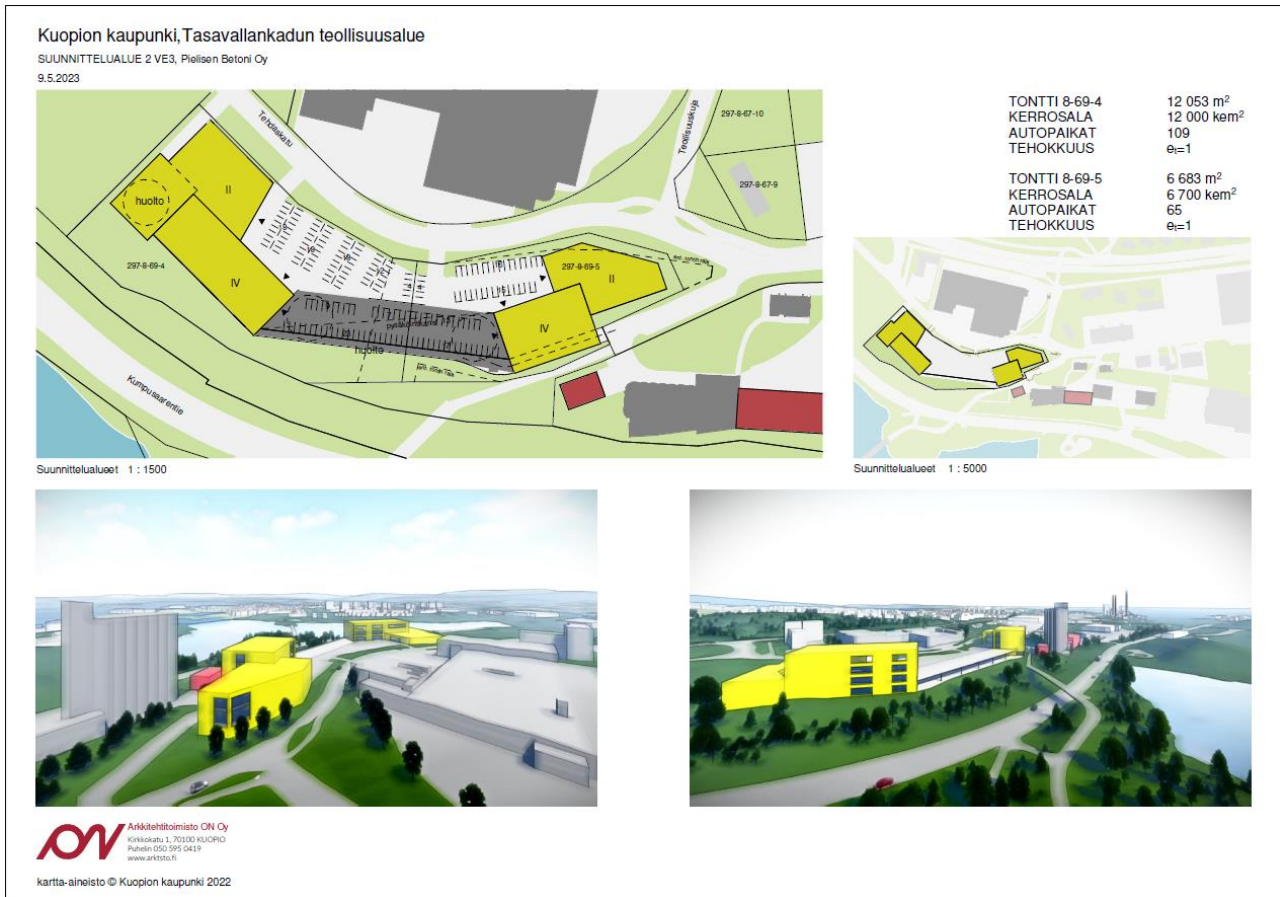
Kuva 20. Teollisuuskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 69, vaihtoehto 2 (VE 2), Arkkitehtitoimisto ON Oy

Vaihtoehto 3 (VE 3)

Vaihtoehdossa 3 on kuvattu alueen rakentaminen tehokkuudella e=1,0.

Kiinteistöllä 297-8-69-4 on kerrosalaa yhteensä 12000 k-m². Autopaikkoja on 109 kpl.

Kiinteistöllä 297-8-69-5 on kerrosalaa yhteensä 6700 k-m². Autopaikkoja on 65 kpl. Suunnitelmassa tonttiin on lisätty maasuikale tontin pohjois- ja eteläosaan.



Kuva 21. Teollisuuskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 69, vaihtoehto 3 (VE 3), arkkitehtitoimisto ON Oy.

Tasavallankadun ja Teollisuuskadun (kaavassa Tehdaskadun) välinen alue, kortteli 66, itäinen tontti

Kaupungin tavoitteena on kehittää Tasavallankadun ja Teollisuuskadun (kaavassa Tehdaskadun) välistä aluetta. Arkkitehtitoimisto ON Oy on laatinut kaupungin ohjauksessa kaksi vaihtoehtoista ratkaisua alueen kehittämiseksi. Vaihtoehdossa 1 on kuvattu nykyinen tilanne.

Kahdessa muussa vaihtoehtoisessa ratkaisussa (vaihtoehdot 2 ja 3) on tutkittu alueen rakentamisen määrää eri tehokkuuksilla.

Kaikissa vaihtoehtoisissa suunnitteluratkaisussa tonttiin on lisätty voimassa olevassa asemakaavassa tontin pohjoispuolella oleva LPA-alue.

Vaihtoehto 1 (VE 1)

Vaihtoehdossa 1 on kuvattu nykyinen tilanne.

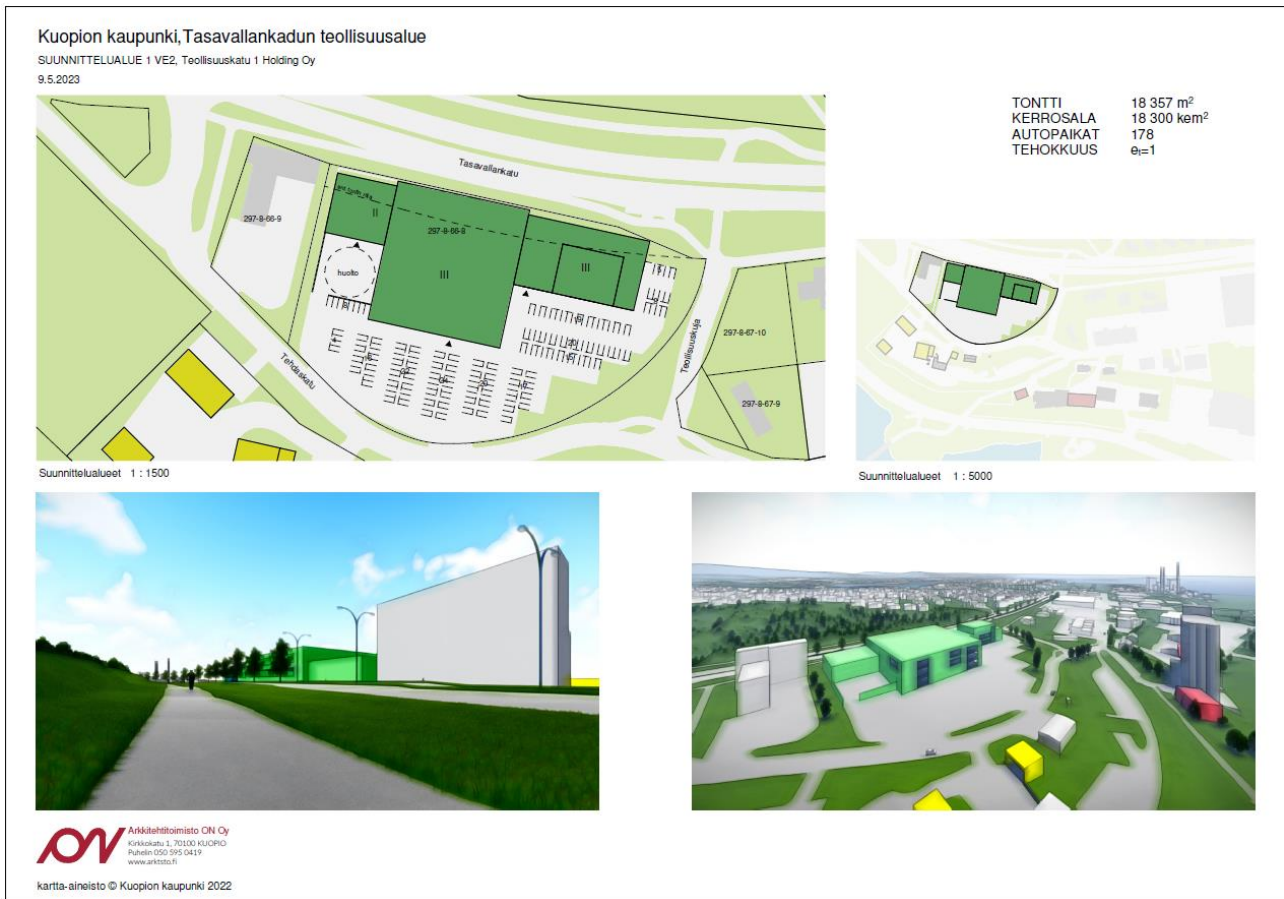
Tontilla on kerrosalaa yhteensä 16157 k-m². Autopaikkoja on 158 kpl. Tontin käytetty tehokkuus on e=0, 88.



Kuva 22. Tasavallankadun ja Teollisuuskadun (kaavassa Tehdaskadun) välinen alue, kortteli 66, itäinen tontti, vaihtoehto 1, Arkkitehtitoimisto ON Oy.

Vaihtoehto 2 (VE 2)

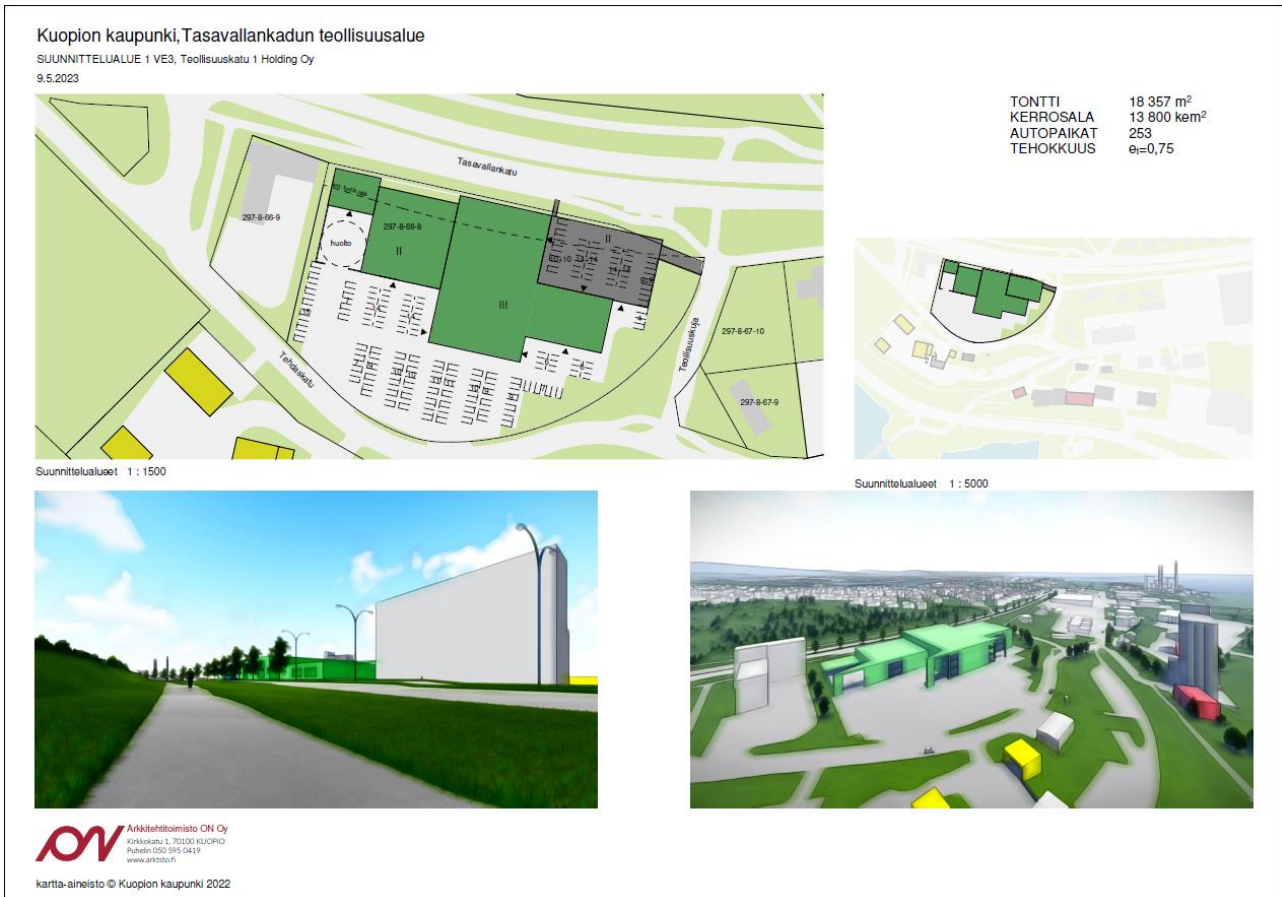
Vaihtoehdossa 2 tontilla on kerrosalaa yhteensä 18300 k-m². Autopaikkoja on 178 kpl. Tontin käytetty tehokkuus on e=1,0.



Kuva 23. Tasavallankadun ja Teollisuuskadun (kaavassa Tehdaskadun) välinen alue, kortteli 66, itäinen tontti, vaihtoehto 2, Arkkitehtitoimisto ON Oy.

Vaihtoehto 3 (VE 3)

Vaihtoehdossa 3 tontilla on kerrosalaa yhteensä 13800 k-m². Autopaikkoja on 253 kpl. Tontin käytetty tehokkuus on e=0,75.



Kuva 24. Tasavallankadun ja Teollisuuskadun (kaavassa Tehdaskadun) välinen alue, kortteli 66, itäinen tontti, vaihtoehto 3, Arkkitehtitoimisto ON Oy.

Tehtaskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 68, läntinen tontti

Kaupungin tavoitteena on kehittää Tehdaskadun ja Kumpusaarentien aluetta.

Tontilla sijaitsee viisi voimassa olevassa asemakaavassa suojeltua rakennusta: viljasiilo, kaksi tasovarastoa ja kaksi asuinrakennusta Tehdaskadun varressa. Tontin omistajan tavoitteena on poistaa suojelumerkintä idänpuoleiselta tasovarastolta ja asuinrakennukselta.

MaNi-Siilot Oy:llä on voimassa oleva rakennuslupa alueelle. Rakentamista ei ole vielä toteutettu. Rakennusluvan pohjalta on suunniteltu vaihtoehto 1, joka vastaa parhaiten kiinteistön omistajan tämänhetkisiä tarpeita.

Kahdessa muussa vaihtoehtoisessa ratkaisussa (vaihtoehdot 2 ja 3) on tutkittu alueen rakentamisen määrää eri tehokkuuksilla.

Kaikissa vaihtoehtoisissa suunnitteluratkaisussa tonttiin on lisätty maasuikale Tehdaskadun kaualueesta tontin pohjoisosaan.

Vaihtoehto 1 (VE 1)

Tontilla on kerrosalaa yhteensä 6800 k-m². Autopaikkoja on 7 kpl. Tontin käytetty tehokkuus on e= 0,39.



Kuva 25. Tehdaskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 68, läntinen tontti, vaihtoehto 1, Arkkitehtitoimisto ON Oy.

Vaihtoehto 2 (VE 2)

Vaihtoehdossa alueelle on suunniteltu kolme tonttia (A, B ja C).

Vaihtoehdossa esitetään suunnitteluratkaisu, joka mahdollistaa itäisen tasovaraston purkamisen ja uuden liikerakennuksen rakentamisen sen paikalle. Ajo uudelle liikerakennukselle on suunniteltu Kumpusaarentieltä suunnitellun uuden katuyhteyden kautta.

Tontilla A on kerrosalaa yhteensä 6200 k-m². Autopaikkoja on 6 kpl. Tontin käytetty tehokkuus on e= 0,72.

Tontilla B on kerrosalaa yhteensä 6500 k-m². Autopaikkoja on 91 kpl. Tontin käytetty tehokkuus on e= 1,0.

Tontilla C on kerrosalaa yhteensä 312 k-m². Autopaikkoja on 2 kpl. Tontin käytetty tehokkuus on e= 0,13.



Kuva 26. Tehdaskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 68, läntinen tontti, vaihtoehto 2, Arkkitehtitoimisto ON Oy.

Vaihtoehto 3 (VE 3)

Vaihtoehdossa alueelle on suunniteltu kolme tonttia (A, B ja C).

Vaihtoehdossa esitetään suunnitteluratkaisu, joka mahdollistaa itäisen tasovaraston sekä asuinrakennuksen purkamisen ja uuden liikerakennuksen ja sitä palvelevan paikoitusalueen rakentamisen niiden paikalle. Ajo uudelle liikerakennukselle on suunniteltu Tehdaskadun kautta sekä Kumpusaarentieltä suunnitellun uuden katuyhteyden kautta.

Tontilla A on kerrosalaa yhteensä 6200 k-m². Autopaikkoja on 8 kpl. Tontin käytetty tehokkuus on e= 0,74.

Tontilla B on kerrosalaa yhteensä 7700 k-m². Autopaikkoja on 110 kpl. Tontin käytetty tehokkuus on e= 0,98.

Tontilla C on kerrosalaa yhteensä 135 k-m². Autopaikkoja on 2 kpl. Tontin käytetty tehokkuus on e= 0,11.



Kuva 27. Tehdaskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 68, läntinen tontti, vaihtoehto 3, Arkkitehtitoimisto ON Oy.

6.1.1 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen

Alla olevassa taulukossa on kuvattu kaavahankkeen vaikutuksia valmisteluvaiheessa. Kaavaehdotusvaiheessa tarkennetaan valitun kaavaratkaisun vaikutukset.

Vaikutuksen kohde	Sanallinen vaikutusten arviointi:
1. Kaupunkirakenne	
1.1 Väestö	Alueelle ei osoiteta uutta asumista. Kaavassa osoitetun merkinnän as-1=2 mukaan asuntoja saa rakentaa vain laitoksen toiminnan tai kiinteistön hoidon vuoksi alituisesti läsnä olevaa henkilökuntaa varten.
1.2 Liittyminen kaupunkirakenteeseen	Kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu täydentää ja tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja edistää tehokkaampaa maankäyttöä. Kaava eheyttää yhdyskuntarakennetta.
1.3 Olemassa olevien rakenteiden hyödyntäminen	Alue sijoittuu olemassa olevien infrastruktuurin äärelle ja hyödyntää olemassa olevia rakenteita. Kaavaratkaisu edellyttää osittain katujen ja

	katulinjojen uudelleen rakentamista Tehdaskatu-Teollisuuskuja-Teollisuuskatu-alueella sekä Kumpusaarentieltä pohjoisen suuntaan haarautuvan uuden kadun rakentamista. Tasavallankadun varteen mahdollistetaan jalankulku- ja pyöräväylän toteuttaminen. Tehdaskadun ylittävä- etelä-pohjoissuuntainen jalankulku- ja pyöräväylä rakennetaan uudelleen.
1.4 Yhdyskuntatekniikka (energia, vesi, jäte)	Kaavaratkaisu tukeutuu pääasiassa olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan. Kaava-alueelle mahdollistetaan kahden uuden sähkömuuntamon rakentaminen.
1.5 Julkiset ja kaupalliset palvelut	Kaavaratkaisu tukeutuu pääasiassa olemassa oleviin palveluihin. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen kaupallisten palveluiden kehittämisen.
2. Ympäristö	
2.1 Ilmastovaikutukset	Kaupunkirakenne tiivistyy kaavahankkeen myötä. Uudet alueet pystyvät hyödyntämään keskustaa ja lähellä olevia palveluja sekä joukkoliikenne-, jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä. Uuden maankäytön myötä ajoneuvo- jalankulku- ja pyöräliikenteen määrä lisääntyy suunnittelu-alueella. Kaavatyössä pyritään parantamaan joukkoliikenteen ja jalankulku- ja pyöräliikenteen edellytyksiä. Hanke sijoittuu olevan infrastruktuurin äärelle. Rakentaminen keskustan läheisyyteen vähentää painetta kaupunkirakenteen ulkopuolelle suuntautuvaan rakentamiseen. Kaavahanke on kestävän kehityksen periaatteiden mukainen.
2.2 Rakennettu ympäristö, olemassa olevan rakennuskannan kulttuurihistorialliset arvot ja liittyminen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön	<p>Kaavatyössä on tutkittu alueen rakentamisen maksimimääriä. Alue voi rakentua kaavan osoittamalla tavalla. Tasavallankadun ja Tehdaskadun väliseltä kaupungin omistamalta alueelta puretaan vanha rakennuskanta ja sille on mahdollista toteuttaa uutta liike- ja toimistorakentamista.</p> <p>Kaavatyössä selvitetään ja ratkaistaan alueella olevien viljasilo-, tasovasto- ja Tehdaskadun varren asuinrakennusten rakennussuojelu.</p> <p>Olevan ympäristön arvot on huomioitu kaavaratkaisussa siten, että uusi rakentaminen sopii alueen kaupunkikuvaan, mittakaavaan ja maisemaan. Kaavaan laaditaan rakentamistapaohje (rto), jolla ohjataan tarkemmin rakentamista.</p>
2.3 Häiriötekijät, terveellisyys, turvallisuus	Kaavatyössä on huomioitu liikenneturvallisuuden edistäminen. Alueelle ei kaavassa osoiteta melulle ja ilmanlaadun häiriöille herkkiä toimintoja.

<p>2.4 Maaperä</p>	<p>Kaava-alueen maaperä on hiekkaa ja hiekkamoreenia. Asemakaava-alue on melkein kokonaan rakennettua aluetta ja näin ollen alueella on myös paljon täyttömaa-aineksia. Kun alueella aloitetaan uudis- tai täydennysrakentamista, tulee alueella tehdä lisäselvityksiä, jotta saadaan varmuus maaperän koostumuksesta, tiiviys- ja kantavuusominaisuuksista sekä kalliopinnan korkotasosta. Jos alueen maaperä on alueelle tyypillistä hiekkamoreenia, on rakennettavuus normaalia ja rakennukset voi perustaa maanvaraisesti anturoille tai laatalle.</p> <p>Suunnittelualueella on ollut monenlaista toimintaa ja sinne sijoitettu paljon täyttömaa-aineksia. Aiempi toiminta on paikoitellen saastuttanut maaperää. Suunnittelualueelle on laadittu maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Kaikilta kiinteistöiltä selvityksiä ei löydy. Saatavilla olevat raportit löytyvät asemakaavan liitetiedostoina.</p> <p>Kaava-alueen pilaantuneiden maa-alueiden huomioiminen on huomioitu tarvittavin kaavamerkinnoin.</p>
<p>2.5 Virkistysalueet</p>	<p>Kaava-alue on pääosin rakennettua aluetta. Sille ei osoiteta virkistysalueita, vaan se tukeutuu lähialueiden virkistysalueisiin. Teollisuusraidevarauksen pohjoispuolelle osoitetaan suojaviheraluetta.</p>
<p>2.6 Luonnonympäristö</p>	<p>Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueen vapaasti kasvaneen puuton poistoa mm. Tasavallankadun eteläpuolelta sekä rakennettavilta tonteilta.</p> <p>Teollisuuskujan ja Tehdaskadun varteen on kaavassa osoitettu istutettavat puurivit liito-oravien kulkuyhteyksien muodostamiseksi.</p> <p>Alueen hulevedet käsitellään mahdollisuuksien mukaan alueen sisällä tai johdetaan lopulta Kallaveden Siikalahteen. Hulevesien suunnitellulla käsittelyllä pyritään hallitusti suojaamaan hulevesiä vastaanottavia vesistöjä veden laadun heikkenemiseltä.</p> <p>Kaava-alueen pilaantuneiden maa-alueiden huomioiminen on huomioitu tarvittavin kaavamerkinnoin.</p>
<p>2.7 Eläimistö</p>	<p>Teollisuuskujan ja Tehdaskadun varteen on kaavassa osoitettu istutettavat puurivit liito-oravien kulkuyhteyksien muodostamiseksi.</p>
<p>3. Liikenne</p>	
<p>3.1 Liikenneverkko, toimivuus</p>	<p>Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen vaikuttaa alueen liikenneturvallisuuteen, liikenteen sujuvuuteen sekä lisää alueen liikennemääriä. Liikennemäärät ennustevuonna 2035 on kuvattu kuvassa 28.</p> <p>Suunnittelualueen palvelut ja niiden tuottama liikenne voivat aiheuttaa ajoittain pitkiä jonoja eri suunnissa. Liikennemäärien kasvaessa myös liittymien viiveet kasvavat nykyisestä. Palvelutasoa on mahdollista parantaa tukemalla kestävästä liikkumisesta ja siirtämällä autoilijoita mahdollisimman paljon myös muiden kulkumuotojen käyttäjiksi.</p> <p>Alueen liikenteellistä toimivuutta ja turvallisuutta parannetaan Tehdaskadun itäosassa jatkamalla kadun kaksikaistaista osuutta lännen suuntaan. Kumpusaarenteiltä pohjoisen suuntaan rakennettavaa uutta katua varten rakennetaan Kumpusaarentielle uusi kääntyvien kaista. Tehdaskadun länsiosaan varataan mahdollisuus rakentaa uusi kääntyvien kaista.</p>

	Leipäniemestä keskustan suuntaan kulkevalle jalankulku- ja pyöräväylälle rakennetaan korotettu suojatie Tehdaskadun kohdalle. Tasavallankadun eteläpuolelle ja Tehdaskadun länsiosuudelle mahdollistetaan uuden jalankulku- ja pyörätien toteuttaminen.
3.2 Jalankulku ja pyöräily	Leipäniemestä keskustan suuntaan kulkevalle jalankulku- ja pyöräväylälle rakennetaan korotettu suojatie Tehdaskadun kohdalle. Tasavallankadun eteläpuolelle ja Tehdaskadun länsiosuudelle mahdollistetaan uuden jalankulku- ja pyörätien toteuttaminen.
3.3 Huoltoliikenne	Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että huoltopihat eivät saa avautua Tasavallankadun, Kumpusaarentien tai Saaristokadun katualueiden suuntaan.
3.4 Joukkoliikenne	Tasavallankadun ja Saaristokadun varressa sijaitsevat kaava-aluetta lähimmät esteettömät joukkoliikennepysäkit.
3.5 Pysäköinti	Pysäköintinormit täydennetään kaavakarttaan ehdotusvaiheessa.
4. Sosiaaliset vaikutukset	
4.1 Elinolot ja viihtyvyys	Kaavaratkaisu ei aiheuta merkittäviä muutoksia elinoloihin ja viihtyvyyteen. Kaavaratkaisun myötä alueen liikenteellisiä olosuhteita parannetaan. Toisaalta suunnittelualueen palvelut ja niiden tuottama liikenne voivat aiheuttaa kaduille ajoittain pitkiä jonoja eri suunnissa. Liikennemäärien kasvaessa myös liittymien viiveet kasvavat nykyisestä.
4.2 Sosiaalisesti tasapuolinen yhdyskuntarakenne	Alueella on muutama asukas. Kaavaratkaisun myötä asumisen määrä ei merkittävästi kasva.
5. Kulttuuriset vaikutukset	
5.1 Vaikutus kaupunkikulttuuriin ja asumiskulttuuriin	Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikulttuuriin ja asumiskulttuuriin.
5.2 Vaikutus kaupunkikuvaan	Asemakaavan mukainen rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa, tiivistää kaupunkirakennetta sekä parantaa alueen yleistä viihtyisyyttä ja nostaa sen arvoa. Rakentaminen vaikuttaa maisemaan, kaupunkikuvaan ja alueella avautuviin näkymiin.
6. Kunnallistalous	
6.1 Hankkeen kustannukset	Täydennetään ehdotusvaiheessa.

6.2 Tulot	Uuden rakennusoikeuden myötä kaupungille tulee tuloja mm. kiinteistöverojen ja tontinvuokra- ja myyntitulojen muodossa.
7. Elinkeinovaikutukset	
7.1 Vaikutukset elinkeinoelämään	Hankkeen vaikutukset elinkeinoelämään ovat positiiviset. Uusi rakentaminen tukee alueen elinvoimaisuutta ja tuo alueelle uusia yrityksiä.
7.2 Yritysvaikutukset	Hankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset. Hanke toteuttaa kaupungin yritysstrategiaa lisäämällä yritystonttitarjontaa lähellä keskustaa.

6.1.2 Ehdotusvaiheen suunnitelmat

Kaavaselosta täydennetään ehdotusvaiheessa.

7 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

7.1 Kaavamuutoksen rakenne

Kaavaratkaisu toteuttaa keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa osoitettuja tavoitteita pääpiirteittäin.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakentamista alueelle (K, KTY-14, T-19, TK, TK-19, TK-20),

Kaava-alue toteutetaan täydennysrakentamisen olemassa olevan infrastruktuurin äärelle.

7.1.1 Mitoitus

Kaava-aluetta koskevat tilastotiedot lisätään kaava-aineiston liitteeksi kaavaehdotusvaiheessa. Mitoitustiedot täydennetään kaavaselostukseen kaavaehdotusvaiheessa.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 20 ha.

7.1.2 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu kaupungin keskusta-alueen sekä Haapaniemen alueen palveluihin sekä keskusta-alueen ja Särkiniemen alueen virkistyspalveluihin.

Suunnittelualueella toimii useita yrityksiä, jotka tarjoavat työpaikkoja ja palveluita.

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Tasavallankadulla, Saaristokadulla ja Kumpusaarentiellä.

7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelutyön lähtökohtana on ollut suunnittelualueen sijainti keskustan eteläisten sisääntulo-oväylien, Tasavallankadun ja Saaristokadun varrella sekä muutoinkin kaupunkikuvallisesti keskeisellä ja näkyvällä sijainnilla.

Lähtökohtina ovat olleet myös alueen kulttuurihistorialliset, historialliset, arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset sekä luontoarvot. Lisäksi suunnittelussa on huomioitu alueen rakennettu ympäristö, olemassa oleva infrastruktuuri, liikenneverkko, ilmansuunnat, maaperä, vesiolosuhteet, ulkoilureitit, maisemarakenne, maisemakuva, kasvillisuus, eläimistö ja muut ympäristön erityispiirteet.

Laadukkaan kaupunkikuvan muodostumista on suunniteltu teettämällä alustavaa alueen suunnittelutyötä konsultilla. Kaupunkikuvallisesti tasokkaan ympäristön muodostumista ohjataan kaavamääräyksillä, havainneaineistoilla sekä ehdotusvaiheessa laadittavalla rakentamistapaohjeella.

Kaavan osallisia on pyritty kuuntelemaan ja huomioimaan alueen suunnittelussa, kaupungin tavoitteet, kaava-alueen kokonaissuunnitelma ja kaavatalous huomioiden.

Suunnittelutyössä on pyritty eheyttämään yhdyskuntarakennetta sekä hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria.

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

7.3 Aluevaraukset

Kaavassa osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-14), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-19), teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK, TK-19, TK-20), teollisuusraidealuetta (LRT) ja suojaviheraluetta (EV).

Aluevaraukset on esitetty alla. Asemakaavan muutoskartta merkintöineen ja määräyksineen on osa kaava-aineistoa.

7.3.1 Korttelialueet

- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Pääosin uudelle rakentamiselle varattu Tasavallankadun ja Tehdaskadun välinen alue-alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.
- Korttelialueen rakennustehokkuus on $e= 1,0$.
- Täydennetään ehdotusvaiheessa.
-
- KTY-14** Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuusrakentamista.
- Tehdaskadun ja Kumpusaarentien välisen vyöhykkeen läntisin alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi.
- Korttelialueen rakennustehokkuus on $e= 1,0$.
- Täydennetään ehdotusvaiheessa.

- T-19** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontille saa sijoittaa toimintaa palvelevia toimistotiloja.
- Tehdaskadun, Kumpusaarentien ja Saaristokadun rajaaman alueen kaksi tonttia on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.
- Korttelialueen rakennustehokkuus on $e= 1,0$.
- Täydennetään ehdotusvaiheessa.
- TK** Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Tasavallankadun ja Tehdaskadun välisen vyöhykkeen läntisin alue on osoitettu toimittarakennusten korttelialueeksi.
- Korttelialueen rakennustehokkuus on $e= 1,0$.
- Täydennetään ehdotusvaiheessa.
- TK-19** Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennuksiin ei saa sijoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin.
- Tehdaskadun, Kumpusaarentien, Viljavarastonkadun ja Saaristokadun rajaama alue on pääosin osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.
- Korttelialueen rakennustehokkuus on $e= 1,0$.
- Täydennetään ehdotusvaiheessa.
- TK-20** Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennuksiin ei saa sijoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä. Tonttia ei saa käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttavaan teollisuusrakentamiseen eikä ympäristöhäiriötä rumentavaan varastointiin.
- Tasavallankadun ja Tehdaskadun välillä oleva tontti on osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.
- Korttelialueen rakennustehokkuus on $e= 1,0$.
- Täydennetään ehdotusvaiheessa.

7.3.2 Muut alueet

- LRT** **Teollisuusraide**
- Kumpusaarentien pohjoispuolella oleva raidevaraus on osoitettu teollisuusraiteen alueeksi myöhemmin mahdollisesti rakennettavaa raidetta varten.
- EV** **Suojaviheralue**
- Teollisuusraidevarauksen pohjoinen puoli on liki koko matkaltaan osoitettu suojaviheralueeksi.

7.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset

7.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on selvitetty selostuksen kohdan 6.1.1 "Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen" -taulukossa. Vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan on selostettu myös selostuksen kohdassa "7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen". Selostuksen kohdassa 6 on kuvattu vaihtoehtoisia rakentamisen ratkaisuja.

Asemakaavan mukainen rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa, tiivistää kaupunkirakennetta sekä parantaa alueen yleistä viihtyisyyttä ja nostaa sen arvoa. Rakentaminen vaikuttaa maisemaan, kaupunkikuvaan ja alueella avautuviin näkyymiin. Rakentamisen laadukas lopputulos varmistetaan sillä, että alueelle laaditaan ehdotusvaiheessa rakentamistapaohje.

Tehdaskadun ja Kumpusaarentien välillä sijaitsevan kiinteistön 297-8-68-20 alueella on viisi voimassa olevalla asemakaavalla suojeltua rakennusta: viljasiilo, kaksi tasovarastoa ja kaksi asuinrakennusta Tehdaskadun varressa (sr-15, Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy). Valmisteluaineistoon on laadittu kaksi vaihtoehtoista kaavaratkaisua. Kaavakarttaluonnos vaihtoehdossa 1 on poistettu rakennussuojelumerkintä (sr-15) idänpuoleiselta tasovarastolta. Vaihtoehdossa 2 on poistettu rakennussuojelumerkintä (sr-15) idänpuoleiselta tasovarastolta sekä idänpuoleiselta Tehdaskadun varren asuinrakennukselta.

7.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on selvitetty selostuksen kohdan 6.1.1 "Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen" -taulukossa.

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueen vapaasti kasvaneen puuton poistoa mm. Tasavallankadun eteläpuolelta sekä rakennettavilta tonteilta.

Suunnittelualueen liito-oravien elinolosuhteita ja kulkureittejä on tutkittu kaavaa varten laaditussa selvityksessä "Liito-oravien kulkuyhteydet". Selvitys on ohjannut liito-oravan kulkuyhteyksien suunnittelua kaavatyössä. Teollisuuskujan ja Tehdaskadun varteen on kaavassa osoitettu istutettavat puurivit liito-oravien kulkuyhteyksien muodostamiseksi.

Alueen hulevesien hallintaa on selvitetty ja suunniteltu Kuopion kaupungin toimesta alueelle tehdyssä hulevesisuunnitelmassa. Tarpeelliset hulevesiä koskevia määräyksiä on osoitettu kaavaan. Alueen hulevedet käsitellään mahdollisuuksien mukaan alueen sisällä tai johdetaan lopulta Kallaveden Siikalahteen. Hulevesien suunnitellulla käsittelyllä pyritään hallitusti suojaamaan hulevesiä vastaanottavia vesistöjä veden laadun heikkenemiseltä.

Kaava-alueen pilaantuneiden maa-alueiden huomioiminen on huomioitu tarvittavin kaavamerkinnein.

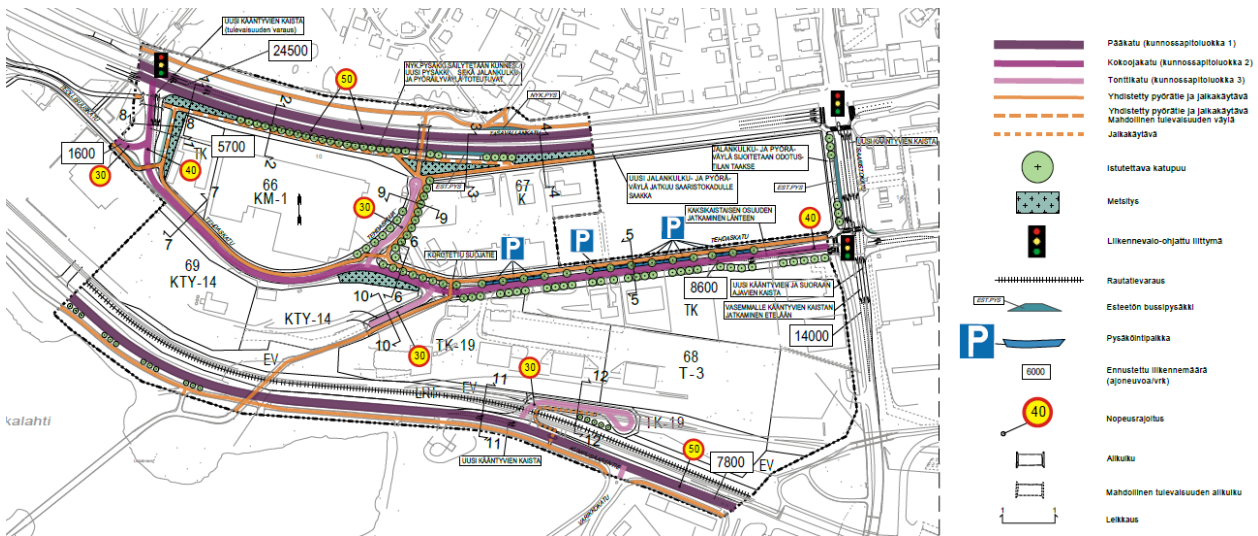
7.4.3 Muut vaikutukset

Liikenne

Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen vaikuttaa alueen liikennemääriin, liikenneturvallisuuteen ja liikenteen sujuvuuteen.

Suunnittelualan vaihtoehtoisia liikennetarkaisuja ja niiden vaikutuksia on tarkasteltu ja kuvattu selvityksessä **Haapaniemen liikennetarkastelu, Raportti 01/2023 sekä Lisätarkastelu 05/2023 (Liite 01/2023 raporttiin)** (liikenneselvitykset liitteenä 10). Liikenneselvityksessä on otettu kantaa kaava-alueetta laajemman alueen liikenteellisiin ratkaisuihin.

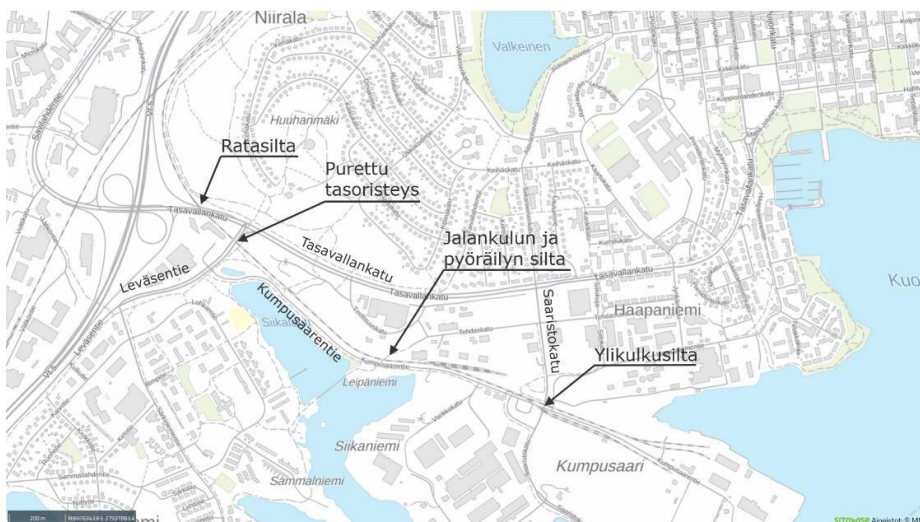
Suunnittelualan liikennemäärät ennustevuonna 2035 on kuvattu liikenneverkkokuvassa (liite 11) sekä siitä otetussa kuvakaappauksessa, kuva 28.



Kuva 28. Ote liikenneverkkokuvasta.

Liikenneselvityksen mukaan suunnittelualan palvelut ja niiden tuottama liikenne voivat aiheuttaa ajoittain pitkiä jonoja eri suunnissa. Liikennemäärien kasvaessa myös liittymien viiveet kasvavat nykyisestä. Palvelutasoa voidaan parantaa tukemalla kestävästä liikkumisesta ja siirtämällä autoilijoita mahdollisimman paljon myös muiden kulkumuotojen käyttäjiksi.

Laadittaessa vuonna 2022 voimaan tullutta Tasavallankadun yritysalueen asemakaavaa, selvitettiin Kumpusaaren vievän ratavaraukseen tarvittavaa leveyttä. Sekä Tasavallankadun yritysalueen asemakaavalla että Tehdaskadun yritysalueen asemakaavalla varmistetaan, että Savonradalta on mahdollisuus rakentaa uusi raideyhteys Kumpusaaren likipitäen samalle paikalle kuin vanha, osittain jo purettu rata on sijainnut.



Kuva 29. Pistoraitteen nykytilannekartta, kuva selvityksestä Kumpusaaren pistoraitteen ratavarauksen tarkastelu, Ramboll, 14.5.2020.

Joukkoliikenteen saavutettavuus

Tasavallankadun ja Saaristokadun varressa sijaitsevat kaava-aluetta lähimmät esteettömät joukkoliikennepysäkit.

Jalankulku ja pyöräily

Tasavallankadun pohjoispuolella, Saaristokadun, Tehdaskadun, Teollisuuskujan ja Kumpusaarentien varressa sijaitsevat yhdistetyt pyörätie- ja jalkakäytävät. Tehdaskadulta Leipäniemeen suuntaavan kadun varressa sijaitsee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, joka johtaa Särkinie-men suuntaan. Kumpusaarentieltä pohjoisen suuntaan haarautuvan uuden varteen rakennetaan jalkakäytävä. Tasavallankadun eteläpuolelle mahdollistetaan yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän rakentaminen.

Liikenneturvallisuus

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

Pysäköinti

Pysäköintinormit täydennetään kaavakarttaan ehdotusvaiheessa.

Infraverkostot

Kaavaratkaisu tukeutuu pääosin olemassa olevaan infrastruktuuriin. Kaavassa osoitetaan alueelle 2 uutta sähkömuuntamon paikkaa.

7.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöihin liittyviä seikkoja selvitetty selostuksen kohdan "6.1.3 Ehdotuksen vaikutusten selvittäminen" taulukossa. Vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan on selostettu osaltaan selostuksen kohdassa "7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen".

Melu

Kaava-alueelle aiheutuu melua alueen katuliikenteestä. Kaavassa alueelle ei osoiteta melulle herkkiä toimintoja.

Ilmanlaatu

Kaava-aluetta ympäröivien katualueiden ajoneuvoliikenteen lisääntymisen arvioidaan aiheuttavan ilmanlaadun heikkenemistä kaava-alueelle.

Hule- ja tulvavedet

Kaavaratkaisu tukeutuu pääosin olemassa olevaan infrastruktuuriin. Kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallinnan yleissuunnitelma. Hulevesien hallintaa ohjaavia kaavamerkintöjä on osoitettu kaavaan.

Kaavakarttaa täydennetään ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotusta täydennetään.

Pilaantuneet maa-alueet

Kaava-alueen pilaantuneiden maa-alueiden huomioiminen on huomioitu tarvittavin kaavamerkinnöin.

7.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta kokevia merkintöjä- ja määräyksiä on selostettu kohdassa 7.3 Aluevaraukset. Asemakaavan muutokartta merkintöineen ja määräyksineen on osa kaava-aineistoa.

7.7 Nimistö

Alueelle ehdotetaan kaksi uutta kadunnimeä. Uudet kadunnimet tarkistetaan ehdotusvaiheeseen nimistötoimikunnassa.

7.8 Kaavatalous

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

8 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

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

Kuopiossa 1.6.2023

Annika Korhonen
vs. asemakaavapäällikkö

Erja Soranta
kaavoitusarkkitehti