



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 2.3.2022

TEHDASKADUN YRITYSALUE ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

HYVÄKSYMI SKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,
KAUPUNKI SUUNNITTELUPALVELUT,
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.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.4 Maanomistus	19
3.2 Suunnittelutilanne.....	19
3.2.1 Kaava-alue ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .	19
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	26
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	26
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.3.1 Osalliset.....	26
4.3.2 Vireilletulo.....	27
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	27
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	27
5 Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	28
5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	28
6 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	29
6.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	29
6.2 Vaihtoehdon valinta	41
6.3 Ehdotusvaiheen nähtävillöön jälkeen tehdyt tarkennukset	42
7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	43
7.1 Kaavamuutoksen rakenne.....	43
7.1.1 Mitoitus.....	43
7.1.2 Palvelut	43
7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	43
7.3 Aluevaraukset	44
7.3.1 Korttelialueet.....	44
7.3.2 Muut alueet	45
7.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset	45
7.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	45
7.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön.....	46
7.4.3 Muut vaikutukset	46

7.5 Ympäristön häiriötekijät.....	48
7.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset.....	48
7.7 Nimistö.....	48
7.8 Kaavatalous.....	48
8 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	50

Liitteet

1	Seurantalomake
2	Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava
3	Havainneaineisto
4	Luonnosvaiheen havainneaineisto
5	Inventoinnit
6	Kasvillisuus selvitys
7	Tehdaskadun ympäristön viherverkkotarkastelu
8	Maaperän pilaantuneisuus selvitykset
9	Raitiojuna liikenteen selvitys
10	Haapaniemen liikennetarkastelu
11	Liikenneverkkokuva
12	Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma

Kuvat

Kuva 1. Suunnittelualueen raja.....	4
Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta.....	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-Siikalahahti, 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 ajantayleiskaavasta.....	21
Kuva 14. Ote ajantasa-asemakaavasta.....	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.....	30
Kuva 17. Tasavallankadun ja Tehdaskadun välinen alue, kortteli 67, vaihtoehto 2 (VE 2), Arkkitehtitoimisto ON Oy.....	31
Kuva 18. Tasavallankadun ja Tehdaskadun välinen alue, kortteli 67, vaihtoehto 3 (VE 3), Arkkitehtitoimisto ON Oy.....	32

Kuva 19. Teollisuuskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 69, vaihtoehto 1 (VE 1), Arkkitehtitoimisto ON Oy	33
Kuva 20. Teollisuuskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 69, vaihtoehto 2 (VE 2), Arkkitehtitoimisto ON Oy	34
Kuva 21. Teollisuuskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 69, vaihtoehto 3 (VE 3), arkkitehtitoimisto ON Oy.	35
Kuva 22. Tasavallankadun ja Teollisuuskadun (kaavassa Tehdaskadun) välinen alue, kortteli 66, itäinen tontti, vaihtoehto 1, Arkkitehtitoimisto ON Oy.	36
Kuva 23. Tasavallankadun ja Teollisuuskadun (kaavassa Tehdaskadun) välinen alue, kortteli 66, itäinen tontti, vaihtoehto 2, Arkkitehtitoimisto ON Oy.	37
Kuva 24. Tasavallankadun ja Teollisuuskadun (kaavassa Tehdaskadun) välinen alue, kortteli 66, itäinen tontti, vaihtoehto 3, Arkkitehtitoimisto ON Oy.	38
Kuva 25. Tehdaskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 68, läntinen tontti, vaihtoehto 1, Arkkitehtitoimisto ON Oy.	39
Kuva 26. Tehdaskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 68, läntinen tontti, vaihtoehto 2, Arkkitehtitoimisto ON Oy.	40
Kuva 27. Tehdaskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 68, läntinen tontti, vaihtoehto 3, Arkkitehtitoimisto ON Oy.	41
Kuva 28. Ote liikenneverkkokuvasta.	46
Kuva 29. Pistoraitteen nykytilannekartta, kuva selvityksestä Kumpusaaren pistoraitteen ratavarausten tarkastelu, Ramboll, 14.5.2020.	47

1 PERUS- JA TUNNISETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 25.1.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) kortteleita 66 ja 68, korttelin 67 tontteja 24 ja 25, korttelin 69 tontteja 4 ja 5 sekä katu-, rautatie- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

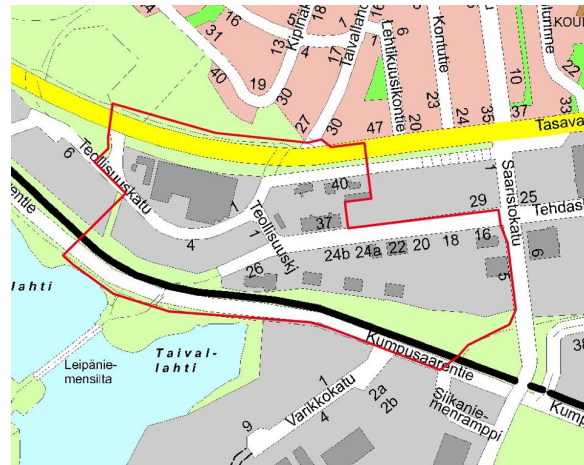
Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) kortteli 66 ja 68, korttelin 67 tontit 28...32, korttelin 69 tontit 4 ja 8 sekä katu-, rautatie- ja erityisalueita.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu:

Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelin 66 tontti 11, korttelin 67 tontit 28...32, korttelin 68 tontit 24...32 ja korttelin 69 tontti 8.

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:

Kaavamutoksen tarkoituksena on mahdollistaa yritys- ja liikerakentaminen alueelle.

2 TIIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Kaavatyö sisältyy vuosien 2020 ja 2021 kaavoituskatsauksiin nimellä Tasavallankadun yritysalueen asemakaava, vuoden 2022, 2023 ja 2024 kaavoituskatsaukseen nimellä Tehdaskadun yritysalueen asemakaava.

Aloitusvaihe

- Vireilletuloaineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 2.3.2022
- Vireilletuloaineisto oli nähtävillä 9.3.–8.4.2022
- Yleisötilaisuus järjestettiin 22.3.2022
- Aloituskokous järjestettiin 18.3.2022

Valmisteluvaihe

- Valmisteluaineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 14.6.2023
- Valmisteluaineisto oli nähtävillä 21.6.–18.8.2023
- Yleisötilaisuus järjestettiin 28.6.2023
- Lausuntokokous järjestettiin 22.6.2023

Ehdotusvaihe

- Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi ehdotusaineiston xx.xx.2024
- Ehdotusaineisto oli nähtävillä xx.xx.–xx.xx.20xx

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, Tehdaskadun, 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).

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



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta.

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 metriä meren pinnan yläpuolella) on Tasavallankadun alueella ja matalin kohta (noin 85 m 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

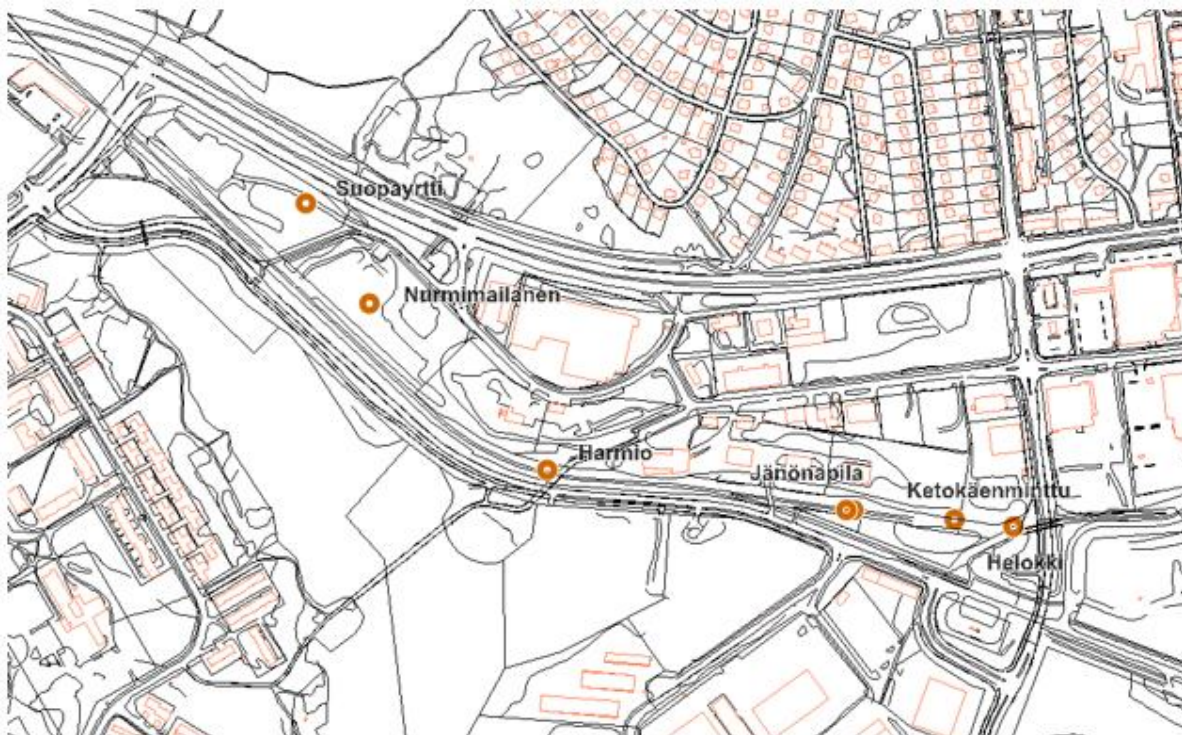
Kuopion ympäristönsuojelupalvelut laati alueelle luontoselvityksen kesällä 2021, Tasavallankadun kasvillisuus selvitys, Kuopion kaupunki, ympäristönsuojelupalvelut, Ida Viren, 21.7.2021 (liite 6).

Kasvillisuus selvityksessä 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 jänönapijaa. 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 nok-

kosperhosia ja keisarinviittoja oli useita lennossa maastopäivänä. Ratapohjan niukkakasvustoissa 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.

Suunnittelualueen 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 kuluyhteyksiä (Tehdaskadun ympäristön viherverkkotarkastelu, 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.

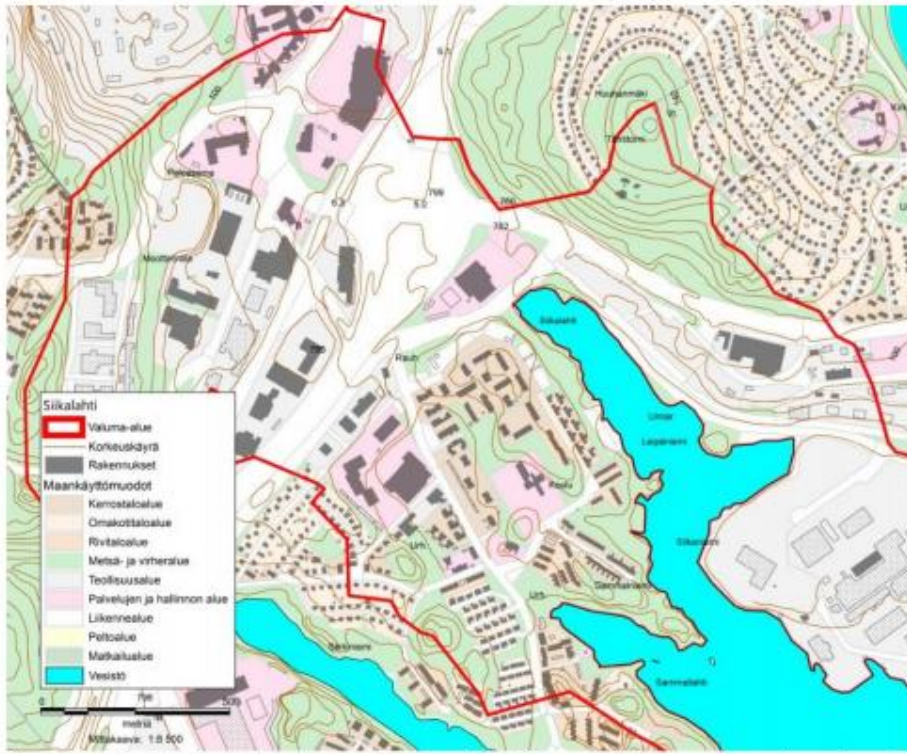
Kun alueella aloitetaan uudis- tai täydennysrakentamista, tulee alueella tehdä lisäselvityksiä, jotta saadaan varmuus maaperän koostumuksesta, tiiviys- ja kantavuusominaisuuksista sekä kalliopinnan korkotasosta. Jos alueen maaperä on alueelle tyypillistä hiekkamoreenia, on rakennettavuus normaalia ja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

Vesistö ja vesitalous

Välittömästi suunnittelualueen lounaispuolella avautuu Kallaveden Siikalahti, johon kaava-alue lounaisosastaan rajautuu. Suunnittelualueen 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

Suunnittelualueen 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 kuluyhteys (Tehdaskadun ympäristön viherverkkotarkastelu, 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. Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee kaupunkiin etelän suunnasta, Vt 5:lta, saapuvien pääsisääntuloväylänä toimiva Tasavallankatu. Suunnittelualueen 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 suunnittelualueetta alempana välkkyä Kallaveden selkä. Alueella kasvaa satunnaisia puita olemassa olevien rakennusten väliin jääneillä rakentamattomilla osuuksilla.



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. Vajaan kilometrin etäisyydellä sijaitsee Keskuskentän jalkapallostadion. Suunnittelualueetta 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, Pielisen 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

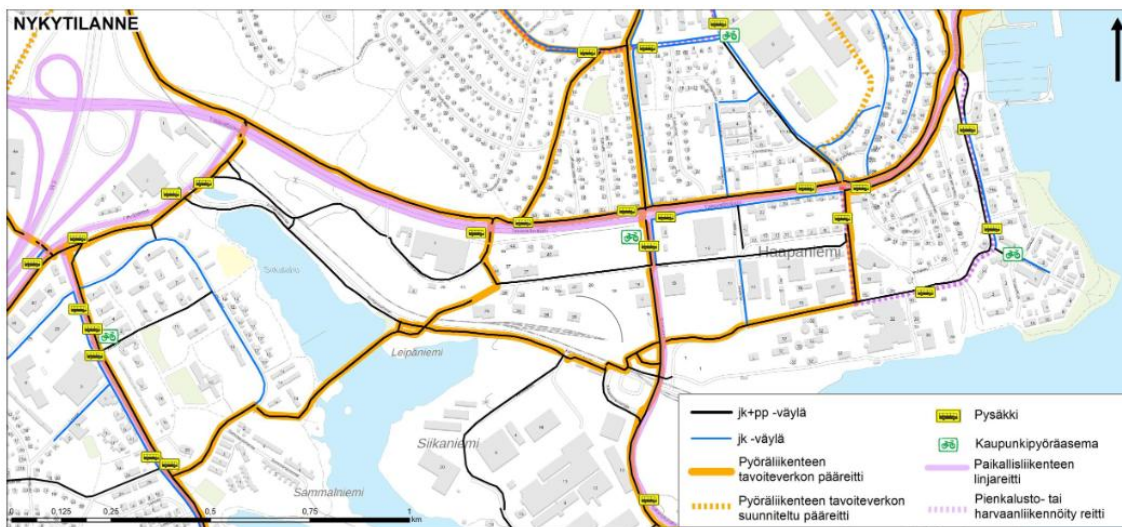
Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti vilkkaiden keskustan sisääntuloväylän, Tasavallankadun, Saaristokadun, Kumpusaarentien ja Teollisuuskadun rajaamalla alueella. Suunnittelualueen läpi kulkee Tehdaskatu, joka muuttuu länteen kuljettaessa Teollisuuskujaksi ja Teollisuuskaduksi. Suunnittelualueelle,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

Suunnittelualue on mukana duoraitiotieselvityksessä Raitiojunaliikenteen 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 Iloharjussa 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-Siikalampi, 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 liikeselvitykset 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.

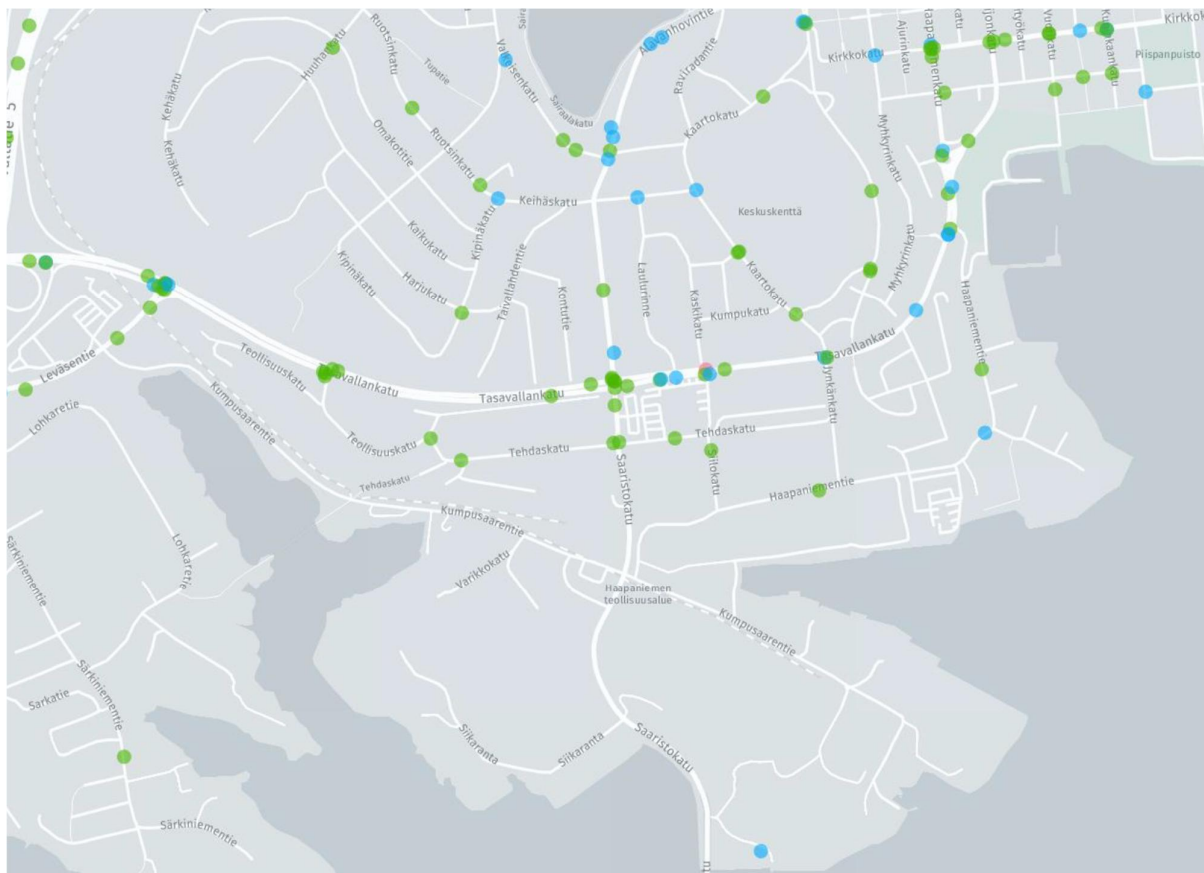
Joukkoliikenteen reitit kulkevat Tasavallankadun ja Saaristokadun varrella. Kaava-alueen läheisyydessä Tasavallankadun varrella on kolme pysäkkiä ja Saaristokadun varrella yksi pysäkki. Kummankin kadun varressa kulkee useita linjoja.



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

Liikenneturvallisuuustilanne

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



*Tieliikenneonnettomuudet vuosina 2017-2021
(teliikenneonnettomuustilasto)*



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

Duo-raitiotieselvitys

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 kaupunkiraitien toteutuksessa. Selvitystyössä on todettu, että kaupunkiradan osalta on jatkosuunnittelussa monia tarkennettavia kysymyksiä, kuten kaupunkiradan linjaus.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueen vanhinta rakennuskantaa ovat Tehdaskadun ja Tasavallankadun välisellä alueella sijaitseva siilorakennus (rakennusvuosi 1956) sitä palveleet 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 arvokkaimmilta 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, funkistyyliset 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 tyhjillään ja toinen vuokrattuna yrittäjälle, jonka toimialaan kuuluu hitsaus- ja kokoonpanotoimintaa sekä kone- ja laiterakentamista lähinnä alakerran tiloissa.

Funkistyylliset varastorakennukset 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 muinaisjännöksiä.

Kunnallistekniset verkostot

Suunnittelualue on Kuopion Veden toiminta-alue ja kuuluu kaukolämpöverkon sekä teleliikenneverkoston piiriin. Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto.

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 m 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 maatäyttöjä 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 enimmäkseen n. 8 m paksuna kerroksena. Savi- ja siltti-kerrokset 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 pudistustarvetta 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, rautanuloja ja metallisia putken kappaleita. Selvityksessä maaperä luokiteltiin pilaantumattomaksi.

Kiinteistö 297-8-68-22, Tehdaskatu 18

Kiinteistölle on tehty riskinarviointi koskien Hulevesiviemärilinjan 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 massanvaihdolla vuonna 2014. Osassa kiinteistöä kunnostus jouduttiin lopettamaan, koska vaarana oli runkoviemärilinjan 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 viljasiilo, 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 betoninkappaleita, 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 omistamaa maata.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alue 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.

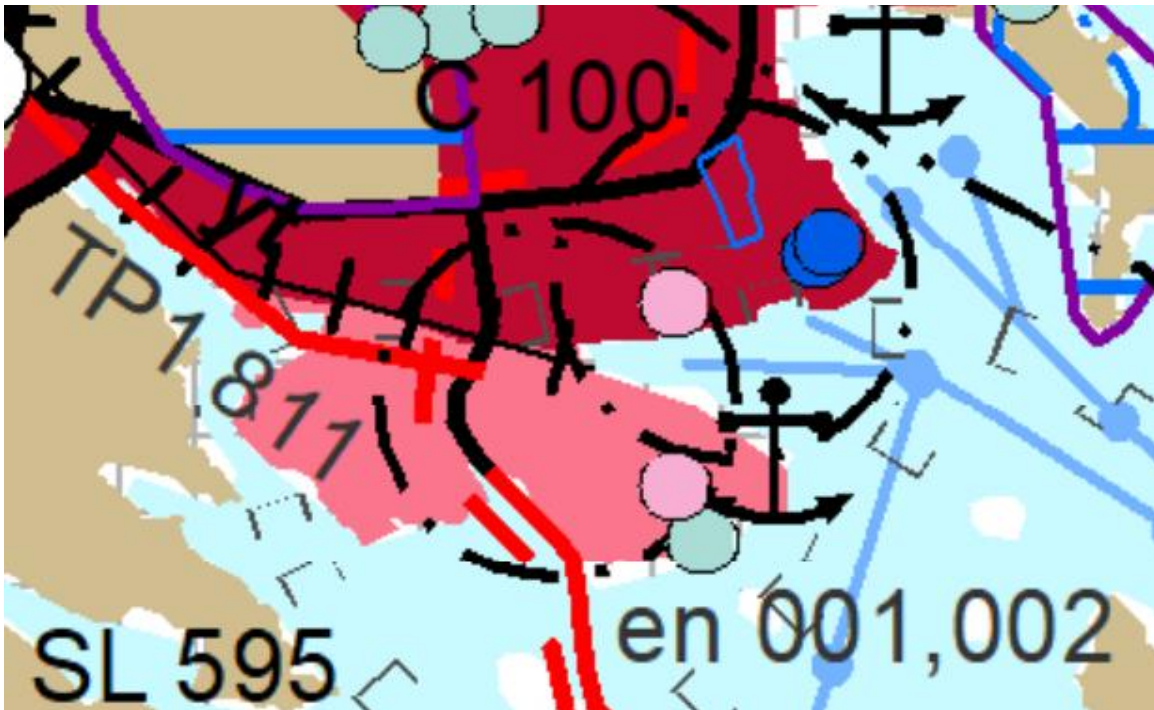
Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita asettumalla olemassa olevan kunnallistekniikan ääreen valmiiksi rakennettuun ympäristöön. Sijoittamalla alle kahden kilometrin etäisyydelle Kuopion kaupungin keskustasta, kaavahanke edistää kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia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

Rautatie- sekä raitiotieliikenteen toimintamahdollisuuksien turvaaminen, toimivan joukkoliikenteen edellytysten turvaaminen ja kevyen liikenteen mahdollisuuksien kehittäminen mahdollistavat vähähiilisuuden edistämistä.

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.

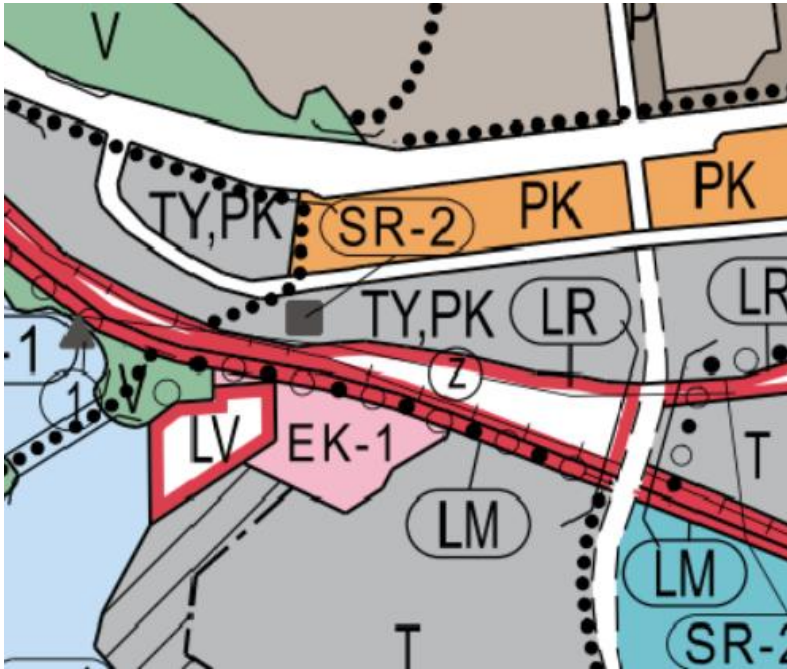
Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 2. vaiheen kaavaehdotus on nähtävillä 16.1.–23.2.2024. Kaavassa käsitellään aluerakenteen ja kehittämisperiaatteiden, liikennejärjestelmän, luontoarvojen ja luonnon monimuotoisuuden, luonnonvarojen, kulttuuriympäristön, energian, yhdyskuntatekniikan ja teknisen huollon teemakokonaisuuksia. Kaavaehdotus ei suunnittelualueen osalta juurikaan muutu voimassa olevasta maakuntakaavasta.



Kuva 12. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Yleiskaava

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. 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 ulkoilureitit, kevyen liikenteen pääyhteyksiä, yli- ja alikulkua, 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 ajantayleiskaavasta.

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.

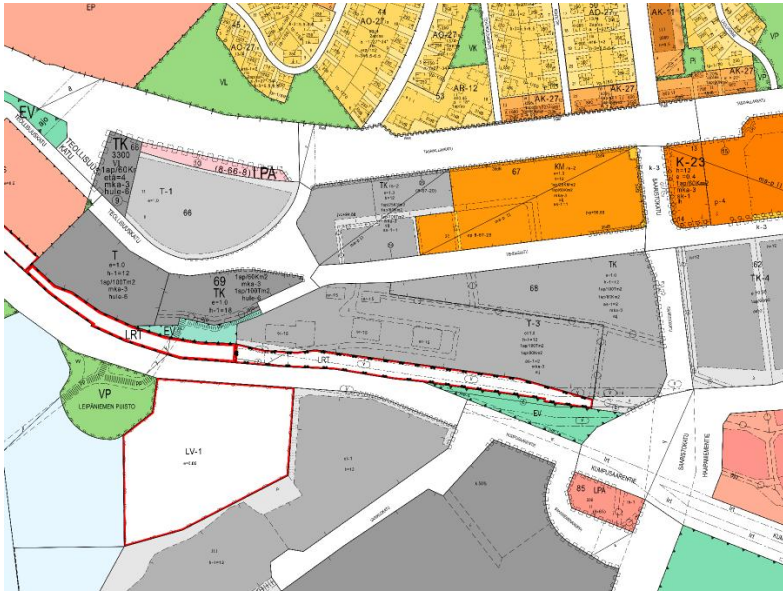
Osalla Teollisuuskadunkadun katualuetta on voimassa 18.6.1984 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava.

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa kaupunginvaltuuston 12.9.1972 hyväksymä asemakaava, jossa on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten 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 varastorakennusten korttelialuetta (T), teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK).

Suunnittelualueen 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 varastorakennusten 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 suoritettävien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy).



Kuva 14. Ote ajantasa-asemakaavasta.

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 kasvualueita ja kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa esitetään Kuopion kasvusuunnat eli asumisen ja työpaikkojen tulevaisuuden laajenemisalueet.

Suunnitelman mukaan vanhoja yritys- ja työpaikka-alueita pyritään uudistamaan ja niiden maankäyttöä tehostamaan. Vajaakäyttöisiä 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 maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapolitiikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet ja tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kaupungin vetovoimaa ja kestävästä yhdyskuntarakennetusta tukeva tonttitarjonta.

Muina tavoitteina on muun muassa asunto- ja elinkeinopoliittisten ja yhdyskuntarakenteellisten 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 osaajille ja yrityksille
- Ilmasto- ja resurssiviisas – kestävästi kasvava, ympäristöstään ylpeä
- Uudistuva ja yhdessä tekevä – haluttu hyvinvoiva työyhteisö

Kuopion resurssiviisausohjelma on Kuopion resurssiviisaustyötä. 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 297-8-69-5on 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:

Suunnittelualueen 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 arvokkaimmilla 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 alkuperäisenlaisina. 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 MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Tehdaskadun alueen asemakaava on paikoin vanhentunut. Yleisilmeeltään epäsiisti ja hahmoton alue on paikoin vajaakäyttöisessä tilassa. Useilla 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 kiinteistölle, 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 luonnosvaiheeseen.

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 –vastualue, Pohjois-Savon liitto, Väylävirasto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto.

Alueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset, kuntalaiset, joiden asumiinseen, 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 nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 9.3.–8.4.2022.

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 nähtävillä-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.

Valmisteluaineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 14.6.2023. Aineisto on ollut nähtävillä 21.6.–18.8.2023. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 28.6.2023. Nähtävilläolosta ja yleisötilaisuudesta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi naapurikiinteistöjä myös kirjeellä. Valmisteluaineistosta jätettiin kolme lausuntoa. Nähtävilläoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

Valmisteluaineistosta järjestettiin lausuntokokous 22.6.2023. Kokouksessa huomiota kiinnitettiin mm. liito-oravayhteyksiin, kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen sekä hulevesien hallintaan. Luonnosvaiheessa erilliset lausunnot antoivat lisäksi Kuopion Vesi Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes). Kuopion Vesi Oy piti lausunnossaan luonnosvaiheen kaavavaihtoehtoa kaksi parempana vesihuollon järjestämisen kannalta. Pelastuslaitoksen ja Tukesin lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavan sisällöstä.

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 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, ilmasuunnat, liikenneverkko, ulkoilureitit, oleva asutus, rakennuskanta, kulttuurihistoria, maisemarakenne, maisemakuva, kasvillisuus, eläimistö, ympäristön erityispiirteet, olevat 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.

6 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

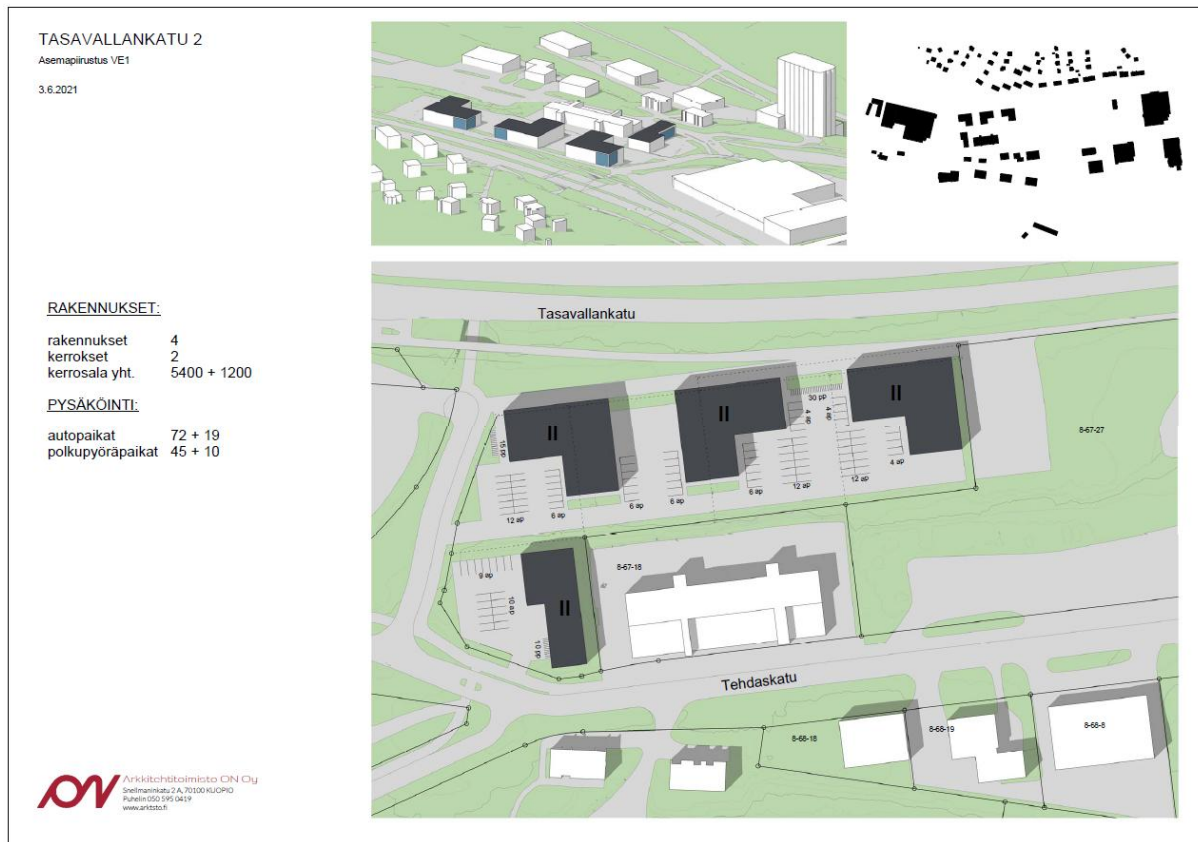
Kaupungin tavoitteena on kehittää Tasavallankadun ja Tehdaskadun välistä aluetta. Kiinteistöllä 297-8-67-18 on vuonna 2004 valmistunut liikekiinteistö, joten sille ei ole ajankohtaista suunnitella uutta rakentamisratkaisua. Arkkitehtitoimisto ON Oy on laatinut kaupungin ohjauksessa kolme vaihtoehtoista 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 pyörävyäjä.

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 1 200 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.



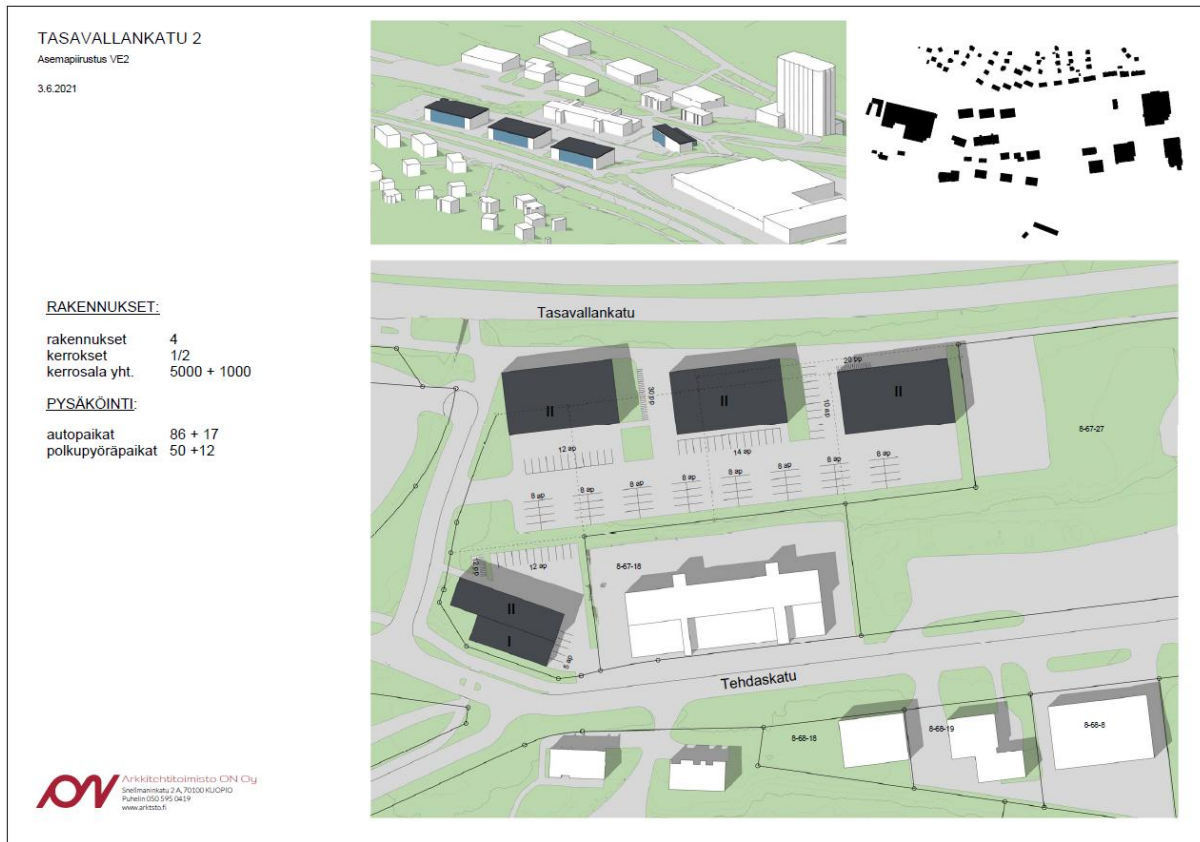
Kuva 16. Tasavallankadun ja Tehdaskadun välinen alue, kortteli 67, vaihtoehto 1 (VE 1), Arkkitehti-toimisto ON Oy

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 1 000 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.



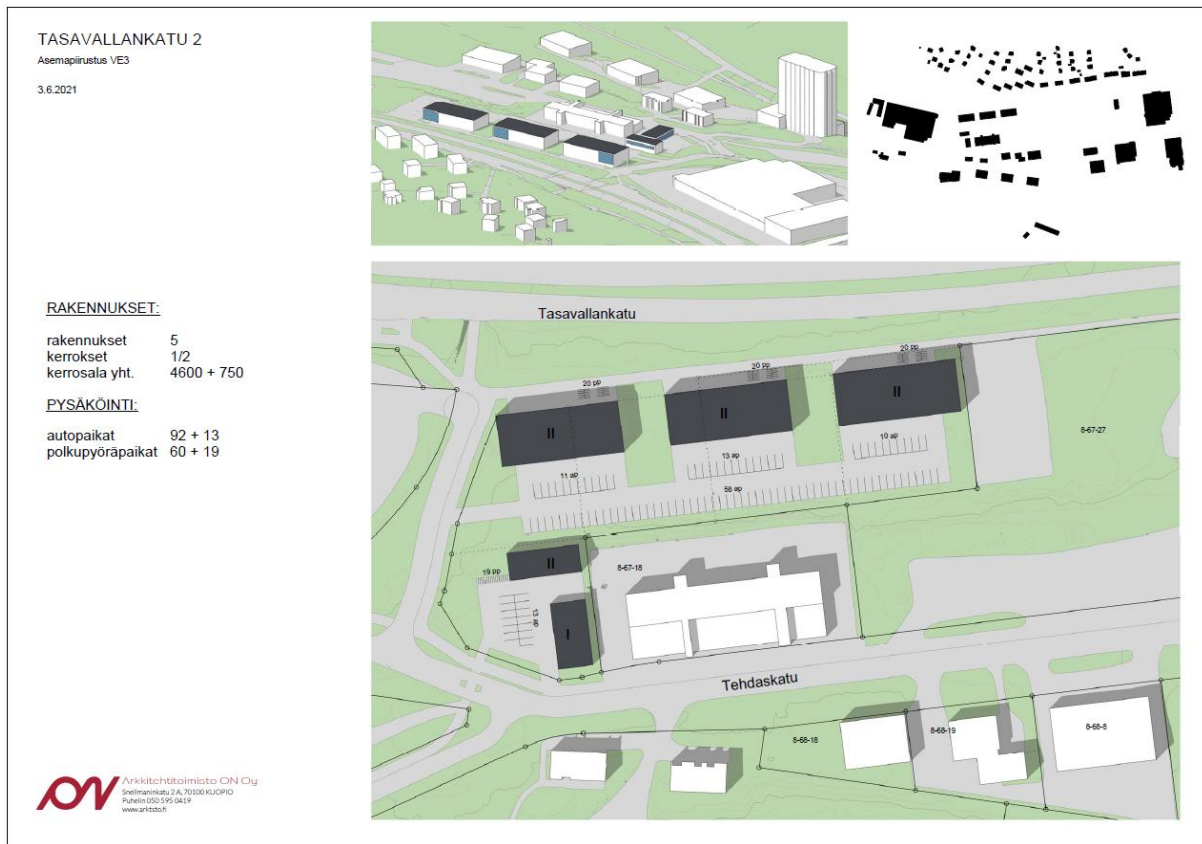
Kuva 17. Tasavallankadun ja Tehdaskadun välinen alue, kortteli 67, vaihtoehto 2 (VE 2), Arkkitehtitoimisto ON Oy

Vaihtoehto 3 (VE 3)

Vaihtoehdossa 3 Tasavallankadun varren rakennuksissa on kerrosalaa yhteensä 4 600 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.

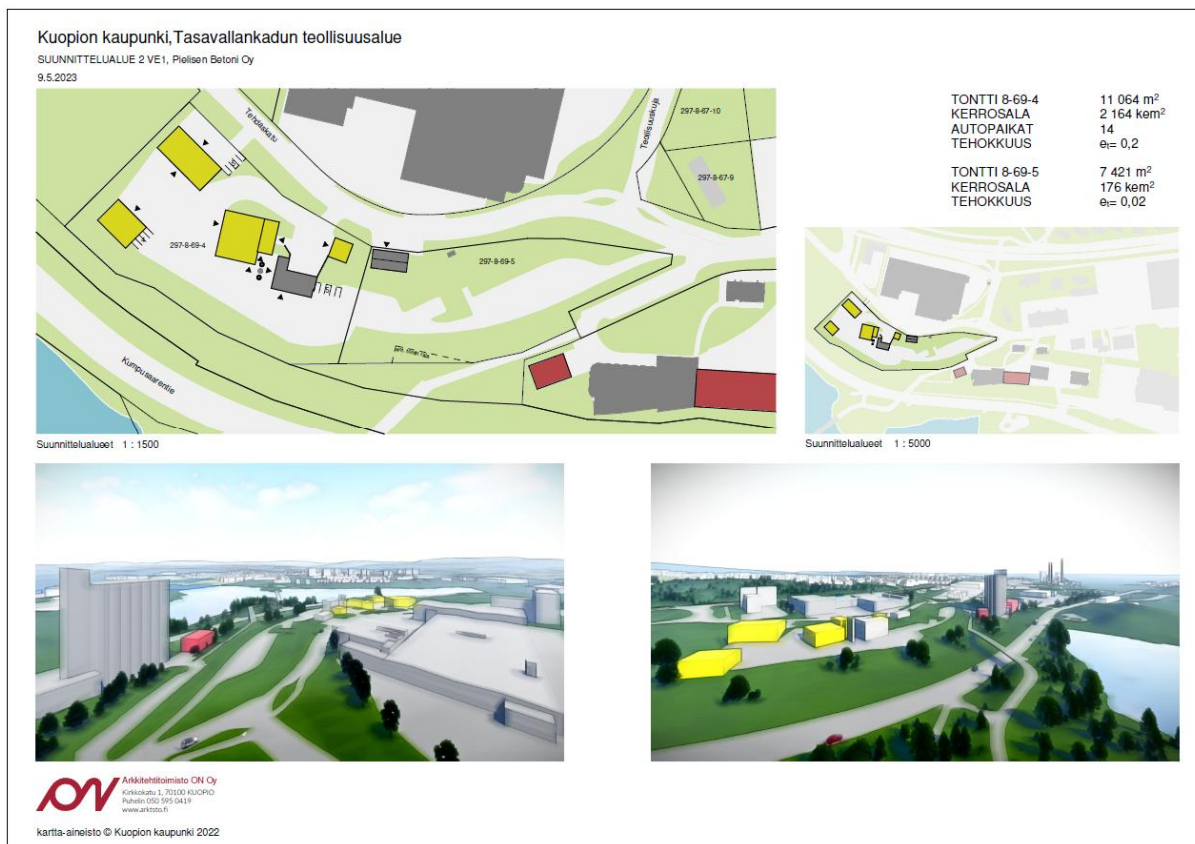
Kahdessa muussa vaihtoehtoisessa ratkaisussa (vaihtoehdot 2 ja 3) on tutkittu alueen rakentamisen määrää eri tehokkuuksilla.

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 2 164 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.



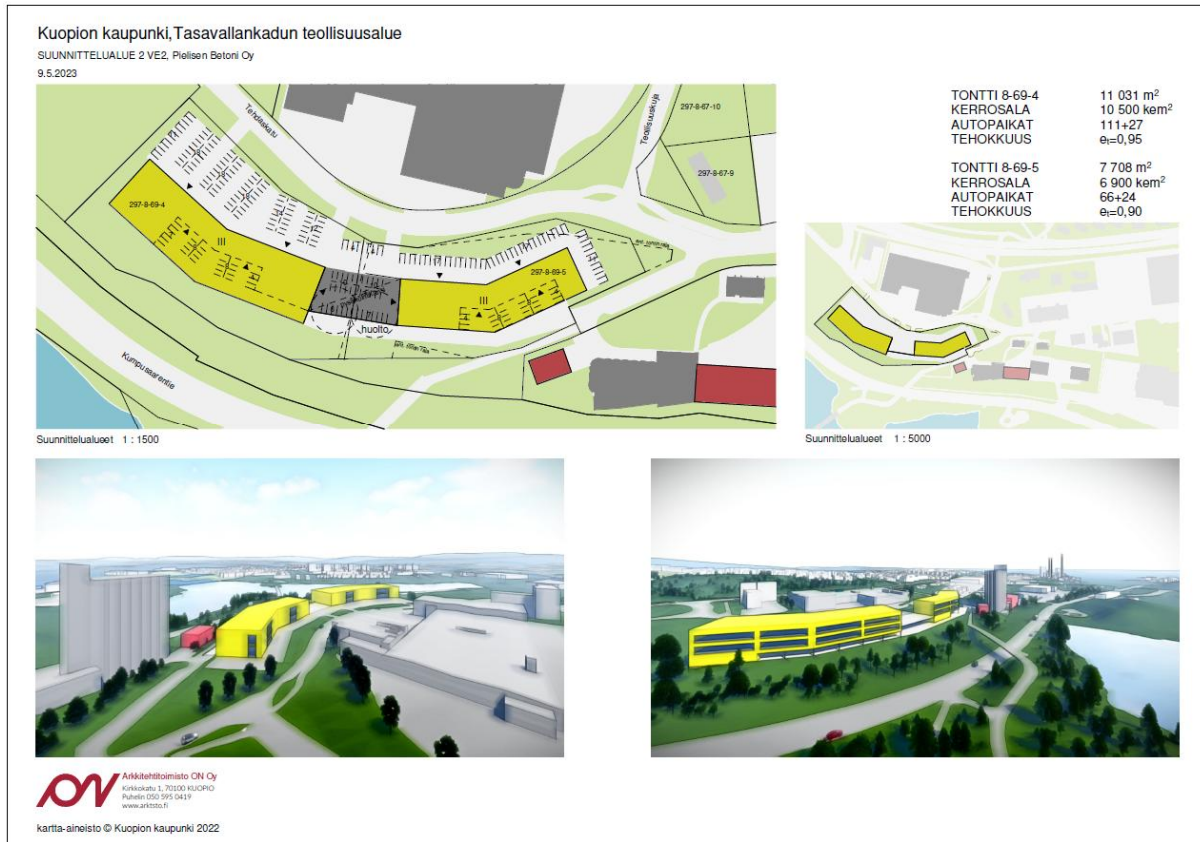
Kuva 19. Teollisuuskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 69, vaihtoehto 1 (VE 1), Arkkitehtitoimisto ON Oy

Vaihtoehto 2 (VE 2)

Vaihtoehdossa 2 on kuvattu alueen rakentaminen tehokkuudella e=0,95.

Kiinteistöllä 297-8-69-4 on kerrosalaa yhteensä 10 500 k-m². Autopaikkoja on 111+27 kpl.

Kiinteistöllä 297-8-69-5 on kerrosalaa yhteensä 6 900 k-m². Autopaikkoja on 66+24 kpl. Suunnitelmassa tonttiin on lisätty maasuikale tontin pohjois- ja eteläosaan.



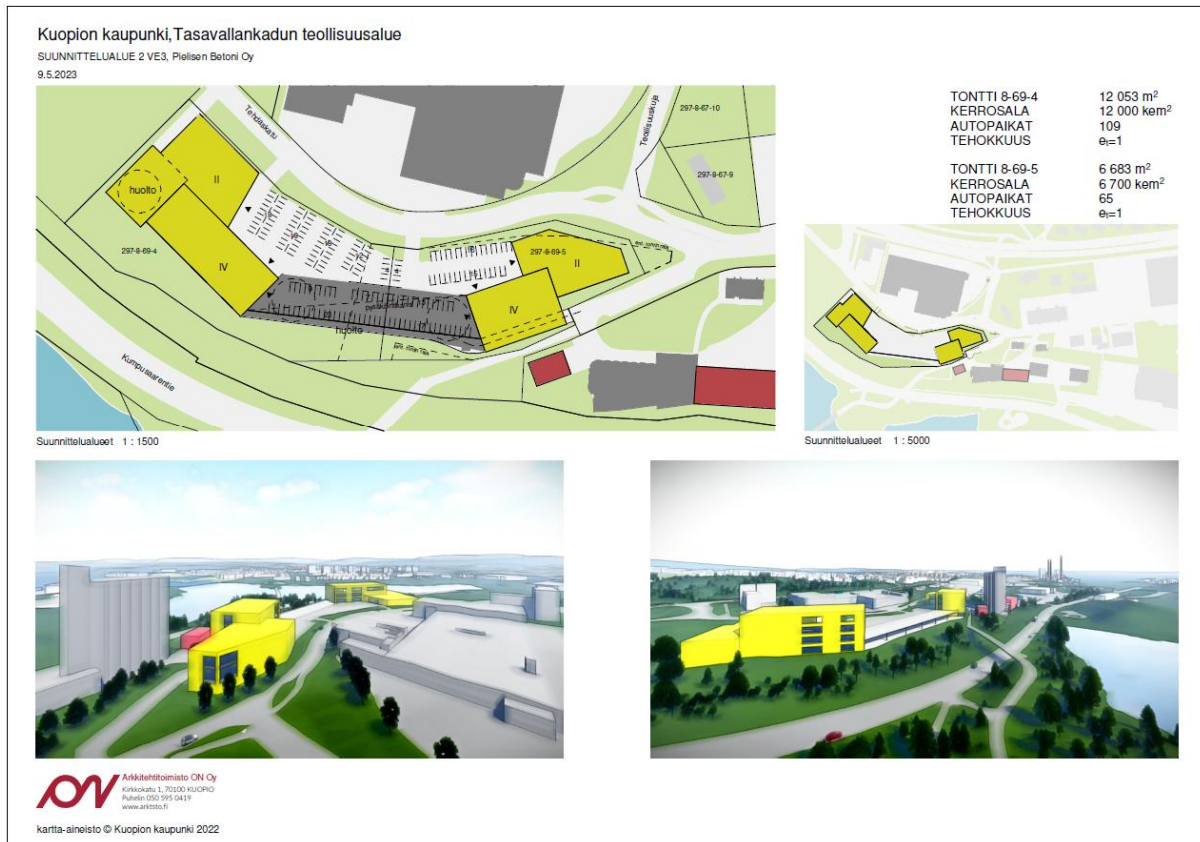
Kuva 20. Teollisuuskadun ja Kumpusaarentien välinen alue, kortteli 69, vaihtoehto 2 (VE 2), Arkkitehtitoimisto ON Oy

Vaihtoehto 3 (VE 3)

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

Kiinteistöllä 297-8-69-4 on kerrosalaa yhteensä 12 000 k-m². Autopaikkoja on 109 kpl.

Kiinteistöllä 297-8-69-5 on kerrosalaa yhteensä 6 700 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.

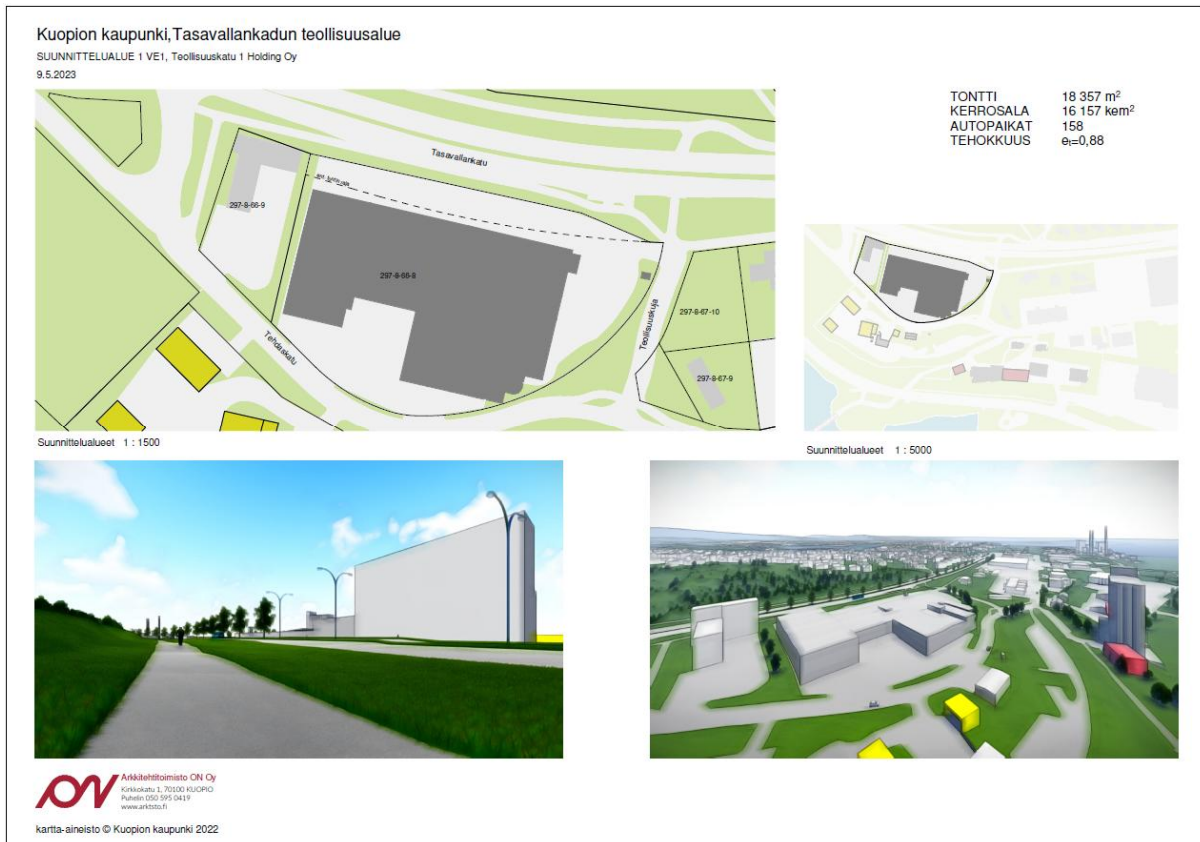
Kahdessa muussa vaihtoehtoisessa ratkaisussa (vaihtoehdot 2 ja 3) on tutkittu alueen rakentamisen määrää eri tehokkuuksilla.

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

Vaihtoehto 1 (VE 1)

Vaihtoehdossa 1 on kuvattu nykyinen tilanne.

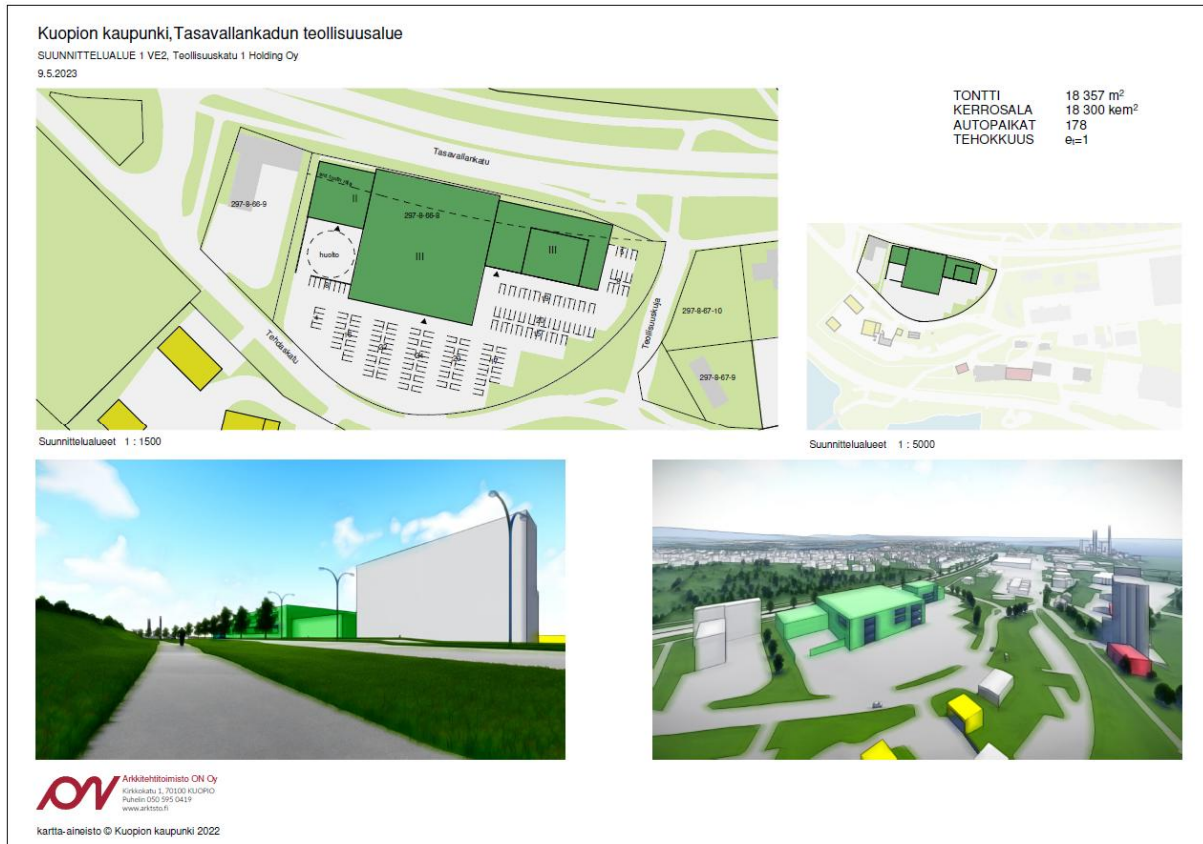
Tontilla on kerrosalaa yhteensä 16 157 k-m². Autopaikkoja on 158 kpl. Tontin käytetty tehokkuus on e=0, 88.



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

Vaihtoehto 2 (VE 2)

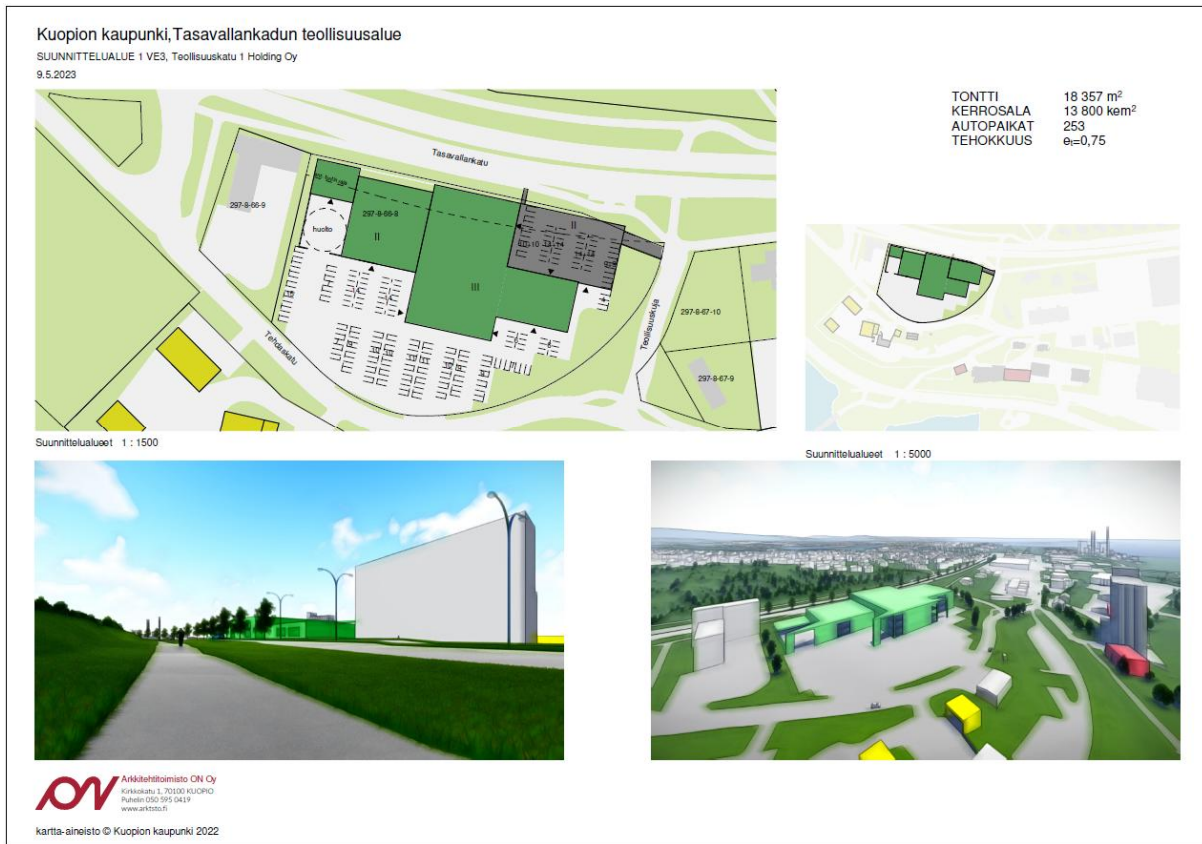
Vaihtoehdossa 2 tontilla on kerrosalaa yhteensä 18 300 k-m². Autopaikkoja on 178 kpl. Tontin käytetty tehokkuus on e=1,0.



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 13 800 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.

Tehdaskadun 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 6 800 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 6 200 k-m². Autopaikkoja on 6 kpl. Tontin käytetty tehokkuus on e= 0,72.

Tontilla B on kerrosalaa yhteensä 6 500 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 6 200 k-m². Autopaikkoja on 8 kpl. Tontin käytetty tehokkuus on e = 0,74.

Tontilla B on kerrosalaa yhteensä 7 700 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.

6.2 Vaihtoehdon valinta

Kaavaehdotus on laadittu yhdistelemällä luonnosvaiheen suunnitelmia, lisäksi maanomistajien tarpeet ovat osaltaan tarkentuneet kaavamutoksen yhteydessä. Kaavaselostuksen liitteessä 3. on esitetty kaavaehdotuksen rakennusoikeuden esimerkki massoittelu.

Korttelissa 66 on yhtenäistetty käyttötarkoitus toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-14). Ratkaisu mahdollistaa korttelin kehittämisen paremmin liike- ja toimistorakentamisen suuntaan mahdollistaen myös päivittäistavarakaupan. Ratkaisu mahdollistaa paremmin liikerakentamisen ohjaamisen Tasavallankadun tien varteen ja teollisuusrakentamisen Kumpusaaren tien puolelle. Käyttötarkoitus kuitenkin mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen hyödyntämisen, mutta uudisrakentamisen tapauksessa tavoitteena on rakennusmassan rytmittäminen Tasavallankadun puolella.

Korttelissa 67 merkittävin muutos on rakennusoikeuden laskeminen $e=0,6$ tehokkuuteen. Suuren rakennusoikeuden on katsottu haittaavaan tonttien rakentamista, sillä suurta rakennusoikeutta on vaikea käyttää, ellei alueelle tehdä monikerroksisia toimistorakennuksia. Muutoksen tavoitteena on Tasavallankadun kaupunkikuvan elävöittäminen ja liike-/myymälätilojen tapauksessa yksikerroksinen ratkaisu on yleensä toimivin.

Korttelissa 68 kaavaehdotus on laadittu vaihtoehdon kaksi pohjalta. Ratkaisu johtaa kahden suojellun rakennuksen poistamiseen. Ratkaisu kuitenkin mahdollistaa uudisrakentamisen mahdollisimman suuren keskittämisen tontille 29. Lisäksi tonttien 29 ja 30 rakentamistehokkuutta on laskettu $e=0,6$:een. Ratkaisu vähentää uudisrakentamisen määrää tontin 30 alueella, jolloin kulttuuriympäristön arvot tulevat paremmin huomioiduiksi kolmen suojelurakennuksen osalta,

koska uudisrakentamista ei ole ei ole mahdollista toteuttaa yhtä paljon rakennusten väliin. Kaavaehdotuksessa on lisäksi lisätty huoltoaseman korttelialue.

Korttelin 69 osalta on tarkasteltu rakennusalueen rajauksia. Uudisrakentamisen mahdollisuudet on pyritty säilyttämään massoitteeltaan melko vapaana huomiomaan erilaiset tarpeet. Kaupunkikuvaan on kuitenkin kiinnitetty huomiota yleismääräyksissä.

Kaavaehdotuksen laadinnassa on pyritty mahdollistamaan asiakasvirtoja synnyttävien toimintojen sijoittaminen Tehdaskadun ja Tasavallankadun ympäristöön. Tätä tavoitetta tuetaan mm. Tehdaskadun katusaneerauksella. Raskasta liikennettä hyödyntävät toiminnot on puolestaan pyritty sijoittamaan Kumpusaarentien puolelle. Kaavaehdotuksessa on myös kehitetty liito-ora-vayhteyksiä.

6.3 Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkennukset

Kaavaselosta täydennetään tarvittaessa.

7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

7.1 Kaavamuutoksen rakenne

Kaavaratkaisu toteuttaa keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa osoitettuja tavoitteita pääpiirteittäin. Asemakaavan muutoksen rakenne ohjaa asiakasvirtoja hyödyttävät toiminnot Tasavallankadun ja Tehdaskadun ympäristöön, kun taas teollisuuspainotteinen ja raskasta liikennettä hyödyntävät toiminnot on osoitettu lähemmäksi Kumpusaarentietä.

Kaavamuutoksessa on huomioitu teollisuusraidevarauksella rautatieyhteyden palauttaminen satamaan maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaavaratkaisussa on myös huomioitu liito-oravan kulkuyhteydet.

7.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 20 ha. Rakennusoikeudet on osoitettu asemakaavassa korttelikohtaisilla tehokkuusluvulla tai tonttikohtaisina kerrosalalukuina. Kaavamuutoksen myötä alueen kokonaisrakennusoikeus on 89 959 k-m². Voimassa olevaan kaavatilanteeseen verrattuna rakennusoikeus laskee n. 19 000 k-m²:llä. Voimassa olevissa asemakaavoissa alueen tehokkuusluvut ovat pääsääntöisesti e=1,0. Alueen suuri rakennusoikeus on osoittautunut vaikeasti hyödynnettäväksi, minkä vuoksi rakennusoikeuden laskulla pyritään edistämään alueen toteutusta ja mahdollistamaan ympäristöön tasapainoisempi rakentaminen. Rakennusoikeuden laskemisista on sovittu yhdessä maanomistajien kanssa. Asemakaavan muutoksen seurantalomake löytyy kaavaselostuksen liitteestä 1.

Rakentamisen korkeus on määritelty korttelikohtaisesti ja perustuu voimassa oleviin asemakaavoihin.

Autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen vaatimus on määrätty asemakaavan yleisissä määräyksissä seuraavasti:

Autopaikkoja tulee toteuttaa: ap/k-m²

-liike-, toimisto- ja niihin verrattavat tilat 1/80

-teollisuus- ja varastorakentaminen 1/150

Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa: pp/k-m² pp/k-m²

-liike-, toimisto- ja niihin verrattavat tilat 1/50

-teollisuus- ja varastorakentaminen 1/100.

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. Kaavamuutos mahdollistaa kaupallisten palvelujen kehittymisen alueella. Suunnittelualueen ulkopuolella korttelissa 67 sijaitsee myös tilavaraus vähittäiskaupan suuryksikölle.

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Tasavallankadulla, Saaristokadulla ja Kumpusaarentiellä.

7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelutyön lähtökohtana on ollut suunnittelualueen sijainti keskustan eteläisten sisääntuloväylien, 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. Havainneaineistossa on lisäksi esitetty tavoitteita korttelirakenteen osalta.

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

7.3 Aluevaraukset

Aluevaraukset sekä niiden tavoitteet on esitetty alla.

7.3.1 Korttelialueet

- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Alueen tavoitteena on Tasavallankadun ympäristön elävöittäminen ja yleisillä määräyksillä on huomioitu jalankulku- ja polkupyöräily. Kortteli mahdollistaa kaupalliset palvelut yhdessä kaava-alueen ulkopuolella olevan vähittäiskaupan suuryksikön kanssa. Asemakaavan yleisillä määräyksillä on huomioitu olemassa olevan kirjapainon toiminta.
- KTY-14** Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuusrakentamista.
- Alueet on osoitettu Tehdaskadun länsiosaan ja tavoitteena on monipuolinen yritys- ja liikerakentaminen. Rakennusoikeus mahdollistaa myös useampi kerroksisen toimistorakentamisen. Asemakaavan yleisillä määräyksillä on huomioitu olemassa olevan betoniaseman toiminnan jatkaminen, kunnes alue on mahdollista toteuttaa uuden asemakaavan mukaisesti.
- T-19** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontille saa sijoittaa toimintaa palvelevia toimistotiloja.
- Alue koskee yksittäistä tonttia korttelin 68 sisällä, jonka liikennöinti tapahtuu uuden Tasovarastonkujan kautta. Käyttötarkoitus on säilytetty teollisuus- ja varastointikäytössä, koska asiakasliikenteen ohjaaminen alueelle olisi hankalaa.
- TK-19** Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennuksiin ei saa sijoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin.
- Alueet on osoitettu Tehdaskadun ja Kumpusaarentien välille. Tavoitteena on yritys-/teollisuusrakentamispainotteisempi toiminta. Merkinnällä mahdollistetaan kuitenkin myös liikerakentaminen, mutta ei elintarvikkeiden vähittäismyyntiä.
- LH** Huoltoaseman korttelialue.
- Tavoitteena on kaasutankkausaseman sijoittamisen mahdollistaminen keskusta-alueen lähiympäristöön.

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. Tavoitteena on alueen säilyttäminen puustoisena, mikäli teollisuusraide ei toteudu.

7.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

7.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mukainen rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa sekä parantaa alueen yleistä viihtyisyyttä ja nostaa sen arvoa. Verrattuna voimassaolevaan kaavatilanteeseen kaavamutoksen vaikutukset ovat vähäisemmät, sillä alueen rakentamistehokkuus laskee jonkin verran. Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on kuitenkin realistisempaa toteuttaa. Alue on kuitenkin vajaasti rakennettu, joten kaikki rakentaminen tulee muuttamaan ympäristön maisemaa.

Rakentamisen ohjaamisessa on huomioitu alueen tärkeimmät kadut kuten Tasavallankatu ja Saaristokatu. Lisäksi huomiota on kiinnitetty Teollisuuskujan ja Viljavarastonkujan kautta Särkiniemeen kulkevan jalankulun- ja polkupyöräilyn yhteyden kaupunkikuvaan.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

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. Asemakaavaratkaisussa suojelun purkamista on esitetty itäisen tasovaraston ja rivitalon osalta.

Suojeltujen rakennusten purkamiselle on rakennetun kulttuuriympäristön kannalta negatiivisia vaikutuksia. Tasovaraston suojelun purkaminen mahdollistaa uudisrakentamisen keskittämisen korttelin 68 tontin 29 alueelle. Rivitalon suojelun purkaminen puolestaan mahdollistaa tontin ulottamisen Tehdaskatuun asti, joka mahdollistaa asiakasliikenteen järjestämisen Tehdaskadulta. Asiakasliikenteen järjestäminen puolestaan luo edellytykset liiketilojen rakentamiselle edistään alueen käyttötarkoituksen muutosta pois jäsentymättömästä teollisuusalueesta.

Nykyinen ajoyhteys tontille kulkee rivitalojen välistä, mutta maaston jyrkkyydestä johtuen se on sopimaton tavoitellulle asiakasliikenteelle. Maaston muodot estävät muunlaisen ajoyhteyden rakentamisen, jos suojelua ei poisteta rivitalon osalta.

Vaikka suojelun purkaminen heikentää kulttuuriympäristön arvoja niin asemakaavan muutos kuitenkin parantaa arvojen säilymistä kolmen muun rakennuksen osalta. Viljasiilon, tasovaraston ja rivitalon kokonaisuuden on katsottu olevan tärkein säilytettävä kokonaisuus ja kaavaratkaisussa on huomioitu arvojen säilyminen. Rivitalon ympärille on rajattu rakennusalueen alue, jotta uudisrakentaminen ei vie huomiota rivitalolta. Alueen käyttötarkoituksen muutos on myös mahdollistanut rakentamistehokkuuden laskemisen nykyisestä $e=1,0$ tehokkuuteen $e=0,6$. Rakentamistehokkuuden laskeminen edistää alueen arvojen säilymistä, sillä suojelurakennusten väliin ei ole mahdollista toteuttaa yhtä paljon rakentamista.

Nykyiseen asemakaavan verrattuna rakennetun kulttuuriympäristön suojelu tilanne paranee Korttelin 68 tonttien 29 ja 30 länsiosan kohdalla ja heikkenee itäosan kohdalla. Kaavaratkaisussa on kuitenkin huomioita voimassa olevan asemakaavan tilanne, joka mahdollistaa uudisrakenta-

misen kaikkien suojeltujen rakennusten väliin kaavaehdotusta suuremmalla tehokkuudella. Voimassa olevan asemakaavan viiden rakennuksen suojelu ei tämän vuoksi tarkoittaisi, että rakennukset erottuisivat omalla kokonaisuutena. Rakennukset, joista suojelu poistetaan, on kaavaratkaisussa myös mahdollista säilyttää, mikäli tarkemmassa suunnittelussa se osoittautuikin mahdolliseksi.

7.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

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

Suunnittelualueen liito-oravien elinolosuhteita ja kulkureittejä on tutkittu kaavaan liitteessä 7. ”Tehdaskadun ympäristön viherverkkotarkastelu”. Tarkastelun perusteella on osoitettu katualueelle viheryhteystarpeet, jotta tarkemmassa katusuunnittelussa on mahdollista huomioida riittävä katupuusto. Mahdollisuuksien mukaan myös tonttien puustoa on mahdollista hyödyntää ja olemassa olevaa puustoa suositellaan säilytettäväksi. Tehdaskadun itäosassa on myös huomioitu laajempi liito-oravan kulkuyhteydeksi sopiva puusto.

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

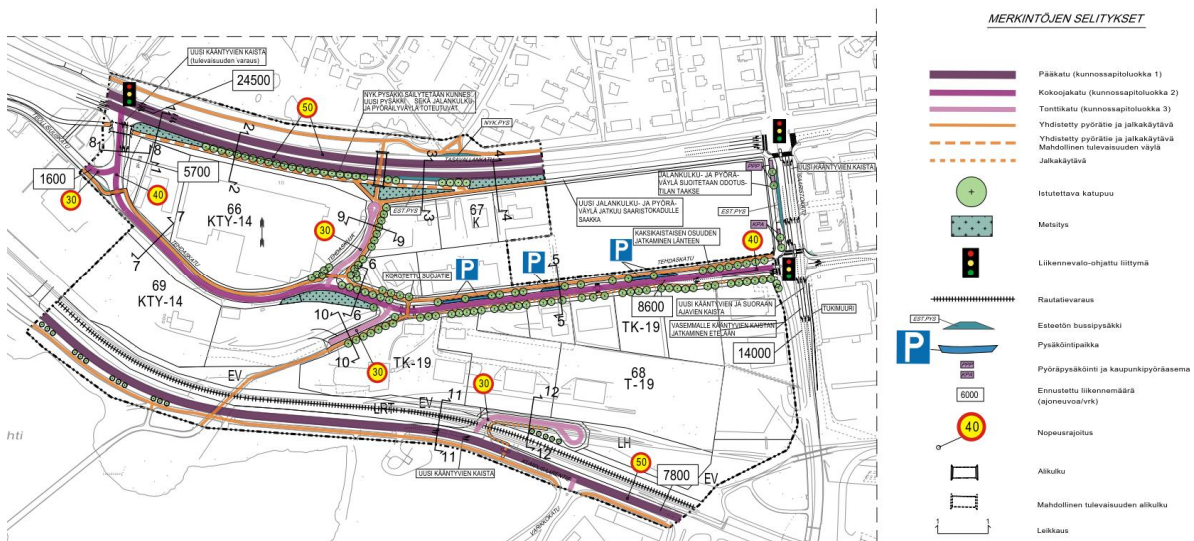
7.4.3 Muut vaikutukset

Liikenne

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

Suunnittelualueen vaihtoehtoisia liikennetarkastuksia 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-alueen laajemman alueen liikenteellisiin ratkaisuihin.

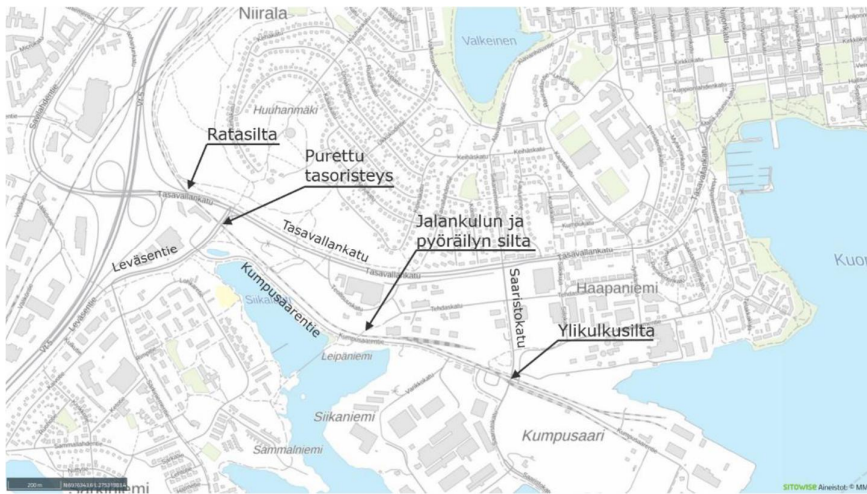
Suunnittelualueen liikennemäärät ennustevuonna 2035 on kuvattu liikenneverkkokuvassa (liite 11) sekä siitä otetussa kuvakaappauksessa, kuva 28.



Kuva 28. Ote liikenneverkkokuvasta.

Liikenneselvityksen mukaan varsinkin suunnittelualueen ulkopuolelle mahdollisesti toteutuva vähittäiskaupan suuryksikkö lisää Tehdaskadun liikennemääriä. Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen lisää myös alueen liikennemääriä. Asemakaavan muutos mahdollistaa selvityksen mukaiset toimenpide ehdotukset ja samaan aikaan käynnissä olevassa katusuunnittelussa on myös huomioitu alueen liikenneolosuhteiden toimivuuden parantaminen. Jalankulku ja polkupyöräily on huomioitu asemakaavan katualueiden tilavarauksissa. Asemakaavassa on lisäksi esitetty polkupyöräpaikkamitoitus, jolla edistetään pyöräilyolosuhteita.

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



Kuva 29. Pistoraitien nykytilannekartta, kuva selvityksestä Kumpusaaren pistoraitien ratavarauksen tarkastelu, Ramboll, 14.5.2020.

Joukkoliikenteen saavutettavuus

Tasavallankadun ja Saaristokadun varressa sijaitsevat kaava-alueita lähimmät esteettömät joukkoliikennepysäkit. Jalankulun yhteyksien parantaminen mahdollistaa turvallisemman ja helpomman kulun pysäkeille. Kaavaratkaisu tuo myös asiakasvirtoja synnyttäviä toimintoja alueelle, jotka tukeutuvat alueen joukkoliikenteen hyvään saavutettavuuteen.

Liikenneturvallisuus

Liikenneturvallisuuteen on kiinnitetty huomiota asemakaavan määräyksissä. Tonttien sisäisessä liikennöinnissä on vaadittu erottamaan jalankulku rakenteellisesti ajoneuvoliikenteestä. Huomiota on kiinnitetty myös Tasavallankadun puolella reittien selkeyteen. Asemakaavan muutoksen kanssa samaan aikaan käynnissä olevassa katusuunnittelussa on huomiota Tehdaskadun ylitys korotetulla suojatiellä. Ratkaisu edistää polkupyöräilyn pääväylän turvallisuutta keskustan ja Särkiniemen välillä. Alueen liikenneturvallisuus paranee verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Pysäköinti

Pysäköinnin mitoitus on esitetty kohdassa 7.1.1. Mitoitus. Liikenneturvallisuuden lisäksi asemakaavassa on huomioitu viihtyisyys ja viherympäristö pysäköintialueiden osalta yleismääräyksissä.

Infraverkostot

Kaavaratkaisu tukeutuu pääosin olemassa olevaan infrastruktuuriin. Asemakaavassa on huomioitu mm. puistomuuntamoiden tilatarpeet. Korttelin 69 tontin 8 tapauksessa muuntamon sijainti on osoitettu ohjeellisena. Tavoitteena on mahdollistaa muuntamon siirto, mikäli alueelle tarvitaan ajoneuvoliittymä. Uudesta sijainnista tulee sopia tontin omistajan ja sähköverkkoyhtiön kanssa.

7.5 Ympäristön häiriötekijät

Melu

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

Ilmanlaatu

Kaava-aluetta ympäröivien katualueiden ajoneuvoliikenteen lisääntymisen arvioidaan aiheuttavan ilmanlaadun heikkenemistä kaava-alueelle. Asemakaavassa ei osoiteta herkkiä toimintoja alueelle. Kasvillisuudella voidaan myös parantaa alueen ilmanlaatua.

Pilaantuneet maa-alueet

Kaava-alueen pilaantuneet maa-alueet on huomioitu tarvittavin kaavamerkinnöin. Varsinainen kunnostustarve riippuu rakennushankkeesta.

7.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavan muutoksessa esitetyt kaavamerkinnät- ja määräykset ovat Ympäristöministeriön suositusten mukaisia. Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavakartasta.

7.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa Tehdaskatu jatkuu Saaristokadulta Tasavallankadulle asti korvaten suunnittelualueen länsiosassa Teollisuuskatu nimen. Tämän lisäksi Teollisuuskatu nimi siirtyy Tehdaskadusta pohjoiseen erkanevan päättyvän kadun nimeksi. Asemakaavan muutoksessa on lisäksi kaksi uutta kadunnimeä, jotka on hyväksytty nimistötoimikunnassa 30.8.2023.

Tehdaskadusta etelään erkaneva päättyvä katu on nimetty Viljavarastonkujaksi. Kadun nimi liittyy alueen viljavarastoinnin historiaan. Vierisellä tontilla sijaitseva viljasiilo on valmistunut vuonna 1956 Valtion Viljavaraston käyttöön ja nimellä halutaan muistuttaa Kuopion viljanvarastoinnin historiasta.

Kumpusaaresta pohjoiseen erkaneva päättyvä katu on nimetty Tasovarastonkuja. Kadun pohjoispuolella on alun perin sijainnut neljä tasovarastoa. Tasovarastot liittyvät Kuopion varikkoalueen historiaan ja ne valmistuivat 1944 puolustuslaitoksen elintarvikevarikon käyttöön. Tasovarastonkuja muistuttaa Viljavarastonkujan tavoin alueen historiasta.

7.8 Kaavatalous

Asemakaavan toteuttamiskustannukset liittyvät katuverkoston saneeraukseen ja Tehdaskadun oikaisuun. Suunnittelualueen katu- ja hulevesisuunnitelman kustannukset on esitetty alla.

- Tehdaskatu n. 2 600 000 €
 - katurakenteet (sis. valaistus) n. 1 950 000 €
 - viimeistelytyöt n. 380 000 €

- hulevesirakenteet n. 275 000 €
- Teollisuuskuja n. 235 000 €
 - katurakenteet (sis. valaistus) n. 145 000 €
 - viimeistelytyöt n. 35 000 €
 - hulevesirakenteet n. 55 000 €
- Viljavarastonkuja n. 235 000 €
 - katurakenteet (sis. valaistus) n. 85 000 €
 - viimeistelytyöt n. 10 000 €
 - hulevesirakenteet n. 140 000 €
- Tasavallankadun yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä n. 270 000 €
 - katurakenteet (sis. valaistus) n. 260 000 €
 - viimeistelytyöt n. 10 000 €

Edellä mainittujen kustannusten lisäksi käynnissä olevaan katusuunnitteluun liittyy myös Saarikadun alue, joka sijoittuu suunnittelualueen ulkopuolinen Saarikadun muutokset. Saarikadun katujärjestelyjen muutokset edistävät myös suunnittelualueelle kulkua. Saarikadun kustannukset on esitetty alla.

- Saarikatu n. 850 000 €
 - katurakenteet (sis. valaistus) n. 400 000 €
 - viimeistelytyöt n. 75 000 €
 - hulevesirakenteet n. 35 000 €
 - taitorakenteet n. 140 000 €
 - liikennevalojärjestelmät n. 200 000 €

Yhteensä hankkeen kokonaiskustannusennuste on n. 4.2 milj. € (alv 0 %). Kustannusarviot sisältävät katurakenteiden, katuviheralueiden, hulevesiverkoston, liikennevalojärjestelmien ja valaistuksen rakennuskustannusten lisäksi suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset.

8 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

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

Kuopiossa 25.1.2024

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

Roope Ruhanen
kaavoitusinsinööri

Erja Soranta
kaavoitusarkkitehti