



**VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 21.9.2023**

# **NILSIÄN LINJA-AUTOASEMA**

## **ASEMAKAAVASELOSTUS, LUONNOS**

**HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO**

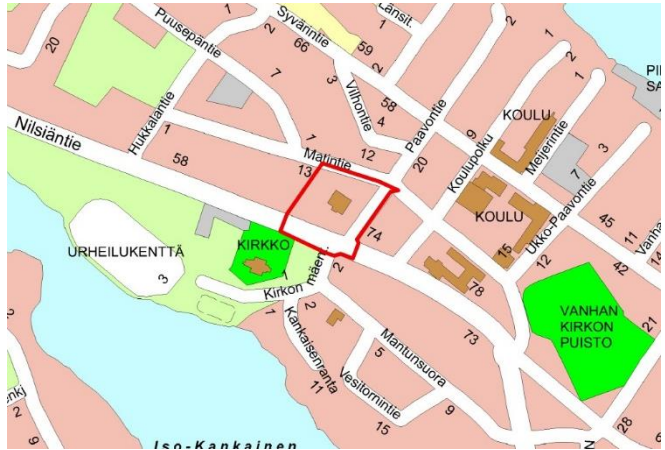
**KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,  
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,  
ASEMAKAAVOITUS**

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaavan muutos koskee: Nilsin taajaman korttelin 76 tontteja 4, 8 ja 9 sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Nilsin taajaman korttelin 76 tontti 10 ja katualueita.

Alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Nilsin taajamassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajausta opaskartalla

Kaavatunnus: 900

**Sisältö**

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1 TIIVISTELMÄ.....	4
1.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	4
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta.....	4
1.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	4
2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET .....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
2.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	5
2.1.2 Luonnonympäristö.....	5
2.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
2.1.4 Maanomistus .....	7
2.2 Suunnittelutilanne.....	8
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	8
2.2.2 Maakuntakaava.....	8
2.2.3 Yleiskaava .....	9
2.2.4 Asemakaava .....	10
2.2.5 Kaupungin strategia .....	11
2.2.6 Rakennusjärjestys .....	12
2.2.7 Pohjakartta .....	12
2.2.8 Muut suunnitelmat ja päätökset .....	12
2.3 Tavoitteet .....	12
2.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	12
2.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	13
3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT .....	14
3.1 Osalliset .....	14
3.2 Vireilletulovaihe .....	15
3.3 Luonnosvaihe .....	15
3.4 Ehdotusvaihe.....	15
3.5 Hyväksymisvaihe .....	15
4 VAIHTOEHDOT .....	16
4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot .....	16
4.2 Vaihtoehtojen vertailu .....	16
4.3 Vaihtoehdon valinta ja perusteet.....	18
5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....	19
5.1 Kaavamuutoksen rakenne .....	19
5.1.1 Mitoitus.....	19
5.1.2 Palvelut .....	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset .....	19
5.3.1 Korttelialueet.....	19

5.3.2 Muut alueet .....	19
5.3.3 Kaavamerkinnot ja määräykset .....	19
5.4 Yleiskaavallinen vaikutusten arviointi .....	20
5.5 Asemakaavan vaikutukset .....	21
5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	21
5.5.2 Vaikutukset liikenteeseen .....	21
5.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	21
5.5.4 Ilmastovaikutukset .....	21
5.5.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset .....	21
5.5.6 Vaikutukset kulttuuriin .....	21
5.5.7 Taloudelliset vaikutukset .....	21
5.6 Ympäristön häiriötekijät .....	22
5.7 Nimistö .....	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	23
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	23
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	23

## Liitteet

1	Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
2	Ote ajantasa-aseamakaavasta / poistokartta
3.1	Luonnosvaiheen havainneaineisto VE1
3.2	Luonnosvaiheen havainneaineisto VE2
4	Liikenneverkkokuva

## Kuvat

Kuva 1. Suunnittelualueen rajausta opaskartalla .....	1
Kuva 2. Suunnittelualueen rajausta ilmakuvassa .....	5
Kuva 3. Suunnittelualueen rajausta GTK:n maaperäkartalla. Hieno hieta (violetti) .....	6
Kuva 4. Kiinteistörajat esitetty punaisella viivalla ja kaupungin omistamat maa-alueet esitetty vihreällä .....	8
Kuva 5. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä .....	9
Kuva 6. Ote osayleiskaavasta .....	10
Kuva 7. Ote ajantasa-aseamakaavasta .....	11
Kuva 8. Havainnekuva VE1 Nilsiäntien ja Paavontien risteyksestä pohjoiseen. A1 Arkkitehdit Oy .....	17
Kuva 9. Havainnekuva VE1 Matintien ja Paavontien risteyksestä länteen. A1 Arkkitehdit Oy .....	17
Kuva 10. Havainnekuva VE2 Nilsiäntien ja Paavontien risteyksestä pohjoiseen. A1 Arkkitehdit Oy .....	18
Kuva 11. Havainnekuva VE2 Matintien ja Paavontien risteyksestä länteen. A1 Arkkitehdit Oy .....	18

## 1 TIIVISTELMÄ

### 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### Vireilletulovaihe

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 13.9.2023 § 132. Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin verkkosivuilla, ViikkoSavossa ja Pitäjäläisessä.
- OAS nähtävillä 21.9.-20.10.2023 välisen ajan.

#### Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 28.2.2024.
- Asemakaavaluonnos nähtävillä 7.3.-7.4.2024 välisen ajan.
- Luonnosvaiheen yleisötilaisuus järjestetään Nilsiässä 11.3.2024.

### 1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Kaavamuutos on tullut vireille yksityisen maanhaltijan aloitteesta.

Suunnitteluala käsittää kaksi pientalokiinteistöä, entisen linja-autoaseman kiinteistön ja katualueita Nilsiäns taajamassa. Asemakaavan muutoksella tutkitaan liikerakennuksen sijoittamista alueelle. Lisäksi tutkitaan joukkoliikenteen järjestelyt alueella.

### 1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

## 2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

### 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala käsittää kolme kiinteistöä Nilsin taajaman alueella ja katualueita. Kiinteistöllä 297-499-8-369 (Nilsintie 72) sijaitsee vuonna 1975 valmistunut entinen linja-autoasemarakennus, talousrakennus sekä kierrätyspiste. Asemarakennuksessa ei ole liiketoimintaa. Kiinteistö on joukkoliikennetoimintojen käytössä ja sen kautta tapahtuu koululais- ja matkustajajoukkoliikennettä. Kiinteistöllä 297-499-8-102 (Nilsintie 70) sijaitsee vuonna 1945 valmistuneet pientalo ja talousrakennus. Kiinteistöllä 297-499-8-103 (Matintie 15) sijaitsee vuonna 1947 valmistunut pientalo ja 1946 valmistunut talousrakennus.

Suunnitteluala sijaitsee Nilsin taajamassa, noin 250 metriä torilta luoteeseen. Suunnittelualueesta länteen ja pohjoiseen sijaitsee asuinkortteleita, etelässä Nilsintien eteläpuolella sijaitsee kirkko ja liikerakennuksia, idässä sijaitsevat liikerakennuksen lisäksi virastotalo, liikuntahalli, koulukeskus sekä kirjasto.



Kuva 2. Suunnittelualan rajaus ilmakuvassa

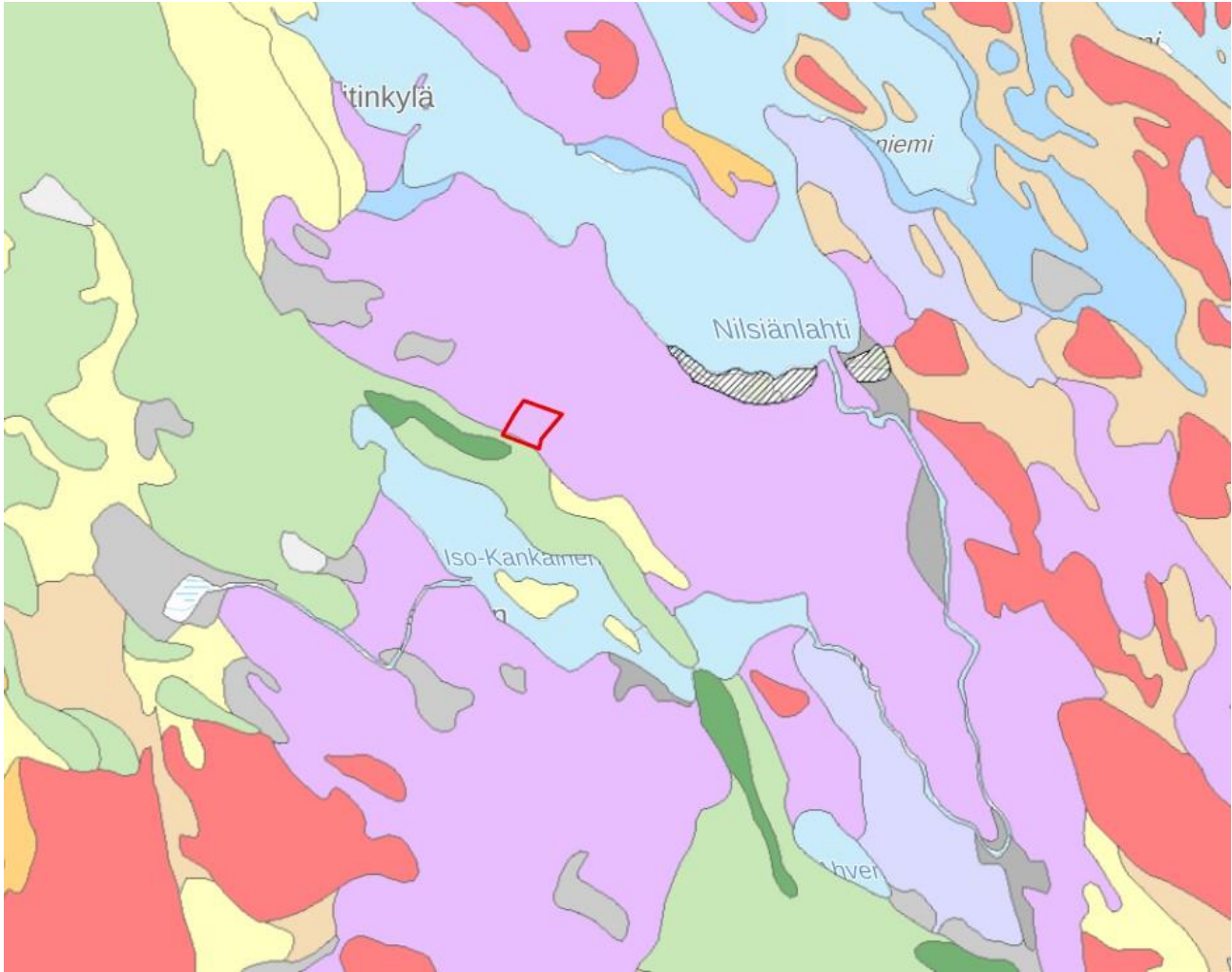
#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala on kokonaan rakennettua ympäristöä eikä sillä sijaitse luonnontilaista ympäristöä. Alueen korkeusvaihtelut ovat pienet. Suunnittelualueella maaperä on pääasiassa hienoa hietaa.

Suunnitteluala sijaitsee Nilsin kirkonkylän pohjavesialueella ja sen luokitus on "Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen". Pohjavesialueelle laadittu suojelusuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.1.2016 § 8.

Entisen linja-autoaseman kiinteistöllä on aiemmin toiminut huoltoasema, jonka yhteydessä on ollut polttoaineen jakelutoimintaa. Polttoaineen jakelusäiliöiden mahdollisesti aiheuttama maaperän pilaantuminen ja sen laajuus selvitetään kaavatyön yhteydessä.

*Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.*



Kuva 3. Suunnittelualueen rajaus GTK:n maaperäkartalla. Hieno hieta (violetti).

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne, väestö ja palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Nilsin taajamassa ja tukeutuu alueen yhdyskuntarakenteeseen. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoispuolilla on asuinkortteleita ja itä- ja eteläpuolilla on liike- ja palvelurakennuksia.

#### Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Suunnittelualue käsittää kolme kiinteistöä Nilsin taajaman alueella ja katualueita. Kiinteistöllä 297-499-8-369 (Nilsiantie 72) sijaitsee vuonna 1975 valmistunut punatiiliverhoiltu entinen linja-autoasemarakennus, talousrakennus sekä kierrätyspiste. Asemarakennuksessa ei ole tällä hetkellä liiketoimintaa. Kiinteistö on joukkoliikennetoimintojen käytössä ja sen kautta tapahtuu koululais- ja matkustajajoukkoliikennettä. Kiinteistöllä 297-499-8-102 (Nilsiantie 70) sijaitsee vuonna 1945 valmistuneet puuverhoillut pientalo ja talousrakennus. Kiinteistöllä 297-499-8-103 (Matintie 15) sijaitsee vuonna 1947 valmistunut puuverhoiltu pientalo ja 1946 valmistunut talousrakennus.

Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsevat liike- ja palvelurakennukset ovat valmistuneet pääasiassa 70- ja 80-luvuilla. Alueen rakennuskanta on julkisivuiltaan pääasiassa punatiiliverhoiltua, lukuun ottamatta kahta Nilsiantien eteläpuolella sijaitsevaa liikerakennusta, joiden tiiliverhous on sävyiltään vaalea. Alueen rakennusten kattotyypit ja -muodot vaihtelevat runsaasti.

Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella sijaitsee asuinkortteleita, jotka muodostuvat pääasiassa pien- ja rivitaloista. Asuinrakennuksissa on enemmän eri aikakausien muodostamaa kerrostumaa. Alueen pien- ja rivitalot ovat rakentuneet pääasiassa 1940- ja 1990-lukujen välisenä ajanjaksona. Alueella on myös yksittäisiä 2010-luvulla valmistuneita pientaloja.

Suunnittelualueesta lounaaseen, Nilsiäntien eteläpuolella sijaitsee vuonna 1905 valmistunut kvartsiittista rakennettu kivikirkko. Kirkon ympäristö on vehreää ja puustoista puisto- ja viheraluetta. Nilsiäntien molemmin puolin kasvaa kookkaiden koivujen katupuusto.

### Liikenne

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Nilsiäntie on liikenteellisesti Nilsiä taajaman pääväylä. Suunnittelualueella sijaitsevan Paavontien kautta kulkevat koululais- ja joukkoliikennereitit läheiseltä koulukeskukselta. Paavontien itäpuolella sijaitsevalta liikekiinteistöltä ohjautuu henkilöautoliikennettä Paavontielle.

Entiselle linja-autoaseman kiinteistölle on yhteensä kuusi ajoneuvoliittymää; kaksi Matintielle, kolme Paavontielle ja yksi Nilsiäntielle. Pientalokiinteistölle 297-499-8-103 ajo tapahtuu Matintien kautta ja pientalokiinteistölle 297-499-8-102 liikennöinti tapahtuu entisen linja-autoaseman kiinteistön Nilsiäntien ajoneuvoliittymän kautta.

### Kunnallistekniset verkostot

Alueella sijaitsee kattavat kunnallistekniset verkostot.

#### 2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutoksen hakija on solminut suunnittelualueen pientalokiinteistöistä kiinteistökauppaa koskevat esisopimukset yksityisten kiinteistönomistajien kanssa. Hakijalla on hallintaoikeus entisen linja-autoaseman kiinteistöön. Kiinteistön omistaa kaupunki.





Kuva 4. Kiinteistörajat esitetty punaisella viivalla ja kaupungin omistamat maa-alueet esitetty vihreällä

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

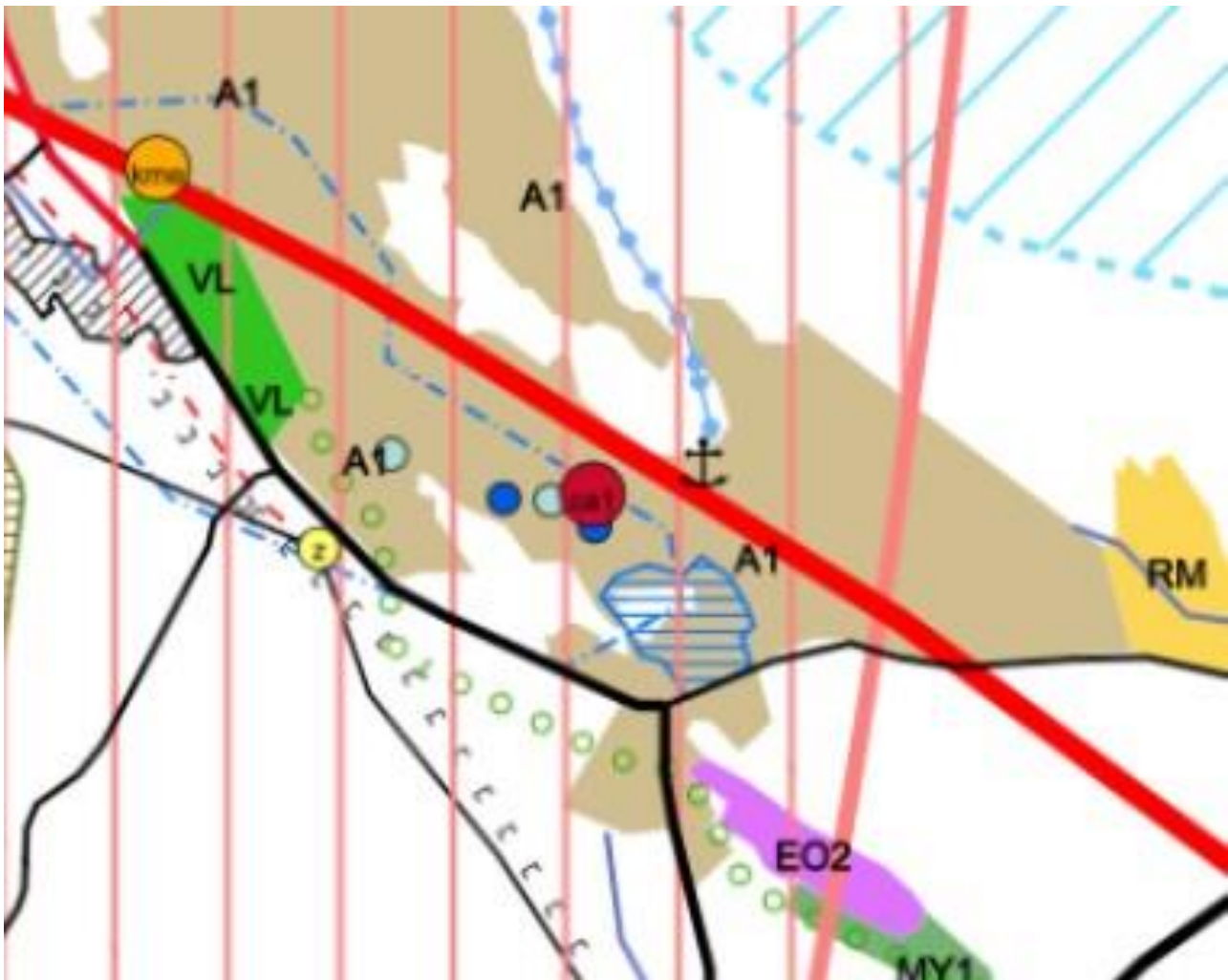
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet sisältävät muun muassa toimiviin yhdyskuntiin ja kestävään liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

### 2.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2030 muutokset Kuopion seudun maakuntakaavaan on Pohjois-Savon maakuntavaltuusto hyväksynyt 8.11.2010 ja Ympäristöministeriö vahvistanut 7.12.2011.

Pohjois-Savon maakuntakaava 2030:ssa suunnittelualue sijoittuu Kuopio-Tahko matkailun kehittämiskäytävän ja Viitostien kehittämisvyöhykkeen sisäpuolelle, taajamatoimintojen alueelle (A1) ja keskustatoimintojen alakeskuksen alueelle (ca1) sekä pohjavesialueelle.

Pohjois-Savon maakuntakaavan laatimisen jälkeen on vaihemaakuntakaavana laadittu tuulivoimaa koskeva maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014 ja Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.6.2016. Vaihemaakuntakaavoissa ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.



Kuva 5. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

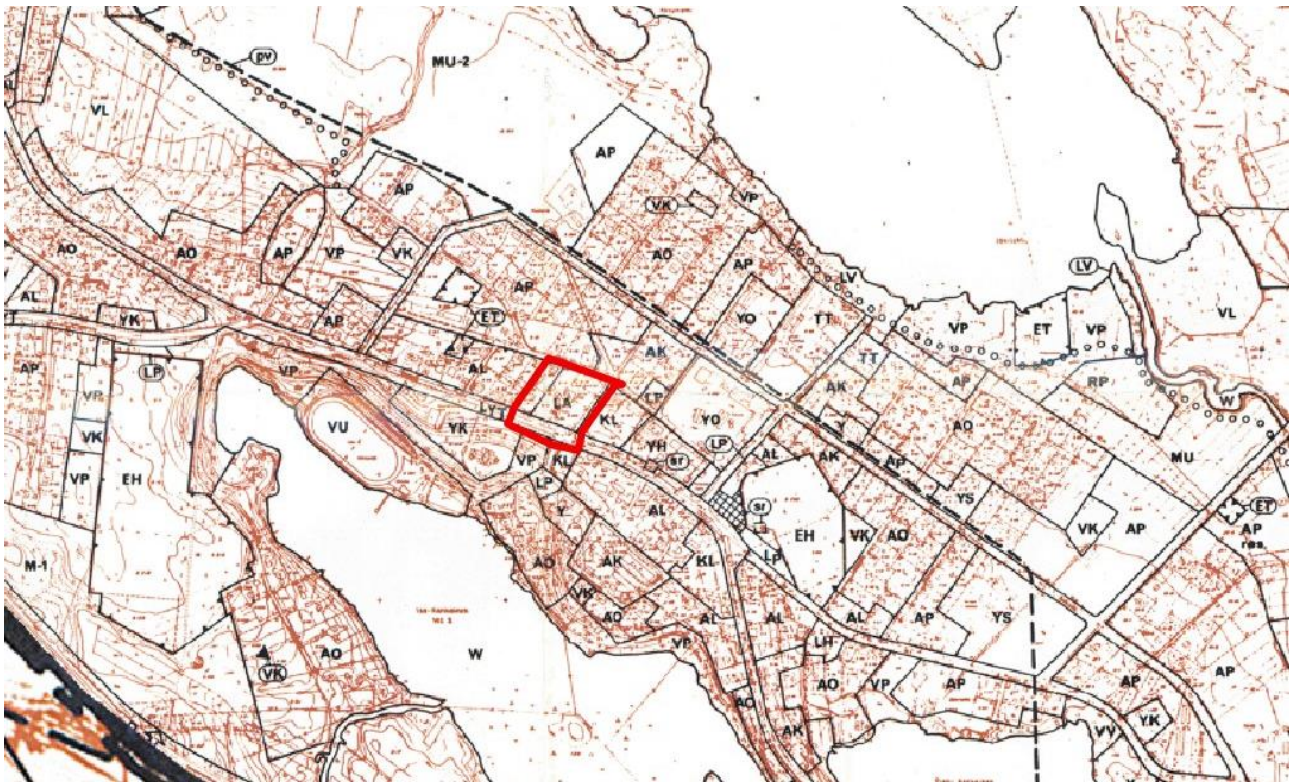
Kuva 1. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt, kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018, siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Maakuntakaavan 2. vaihe on tullut vireille 20.6.2019 ja sen kaksi luonnosvaihtoehtoa ovat olleet nähtävillä 11.1.-14.3.2022.

### 2.2.3 Yleiskaava

Nilsiä kaupunginvaltuuston 11.6.1984 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa Nilsiä keskustaajaman osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin linja-autoaseman alueeksi (LA). Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsevat pientalokiinteistöt on osoitettu asuin- ja liikera kennusten alueeksi (AL).

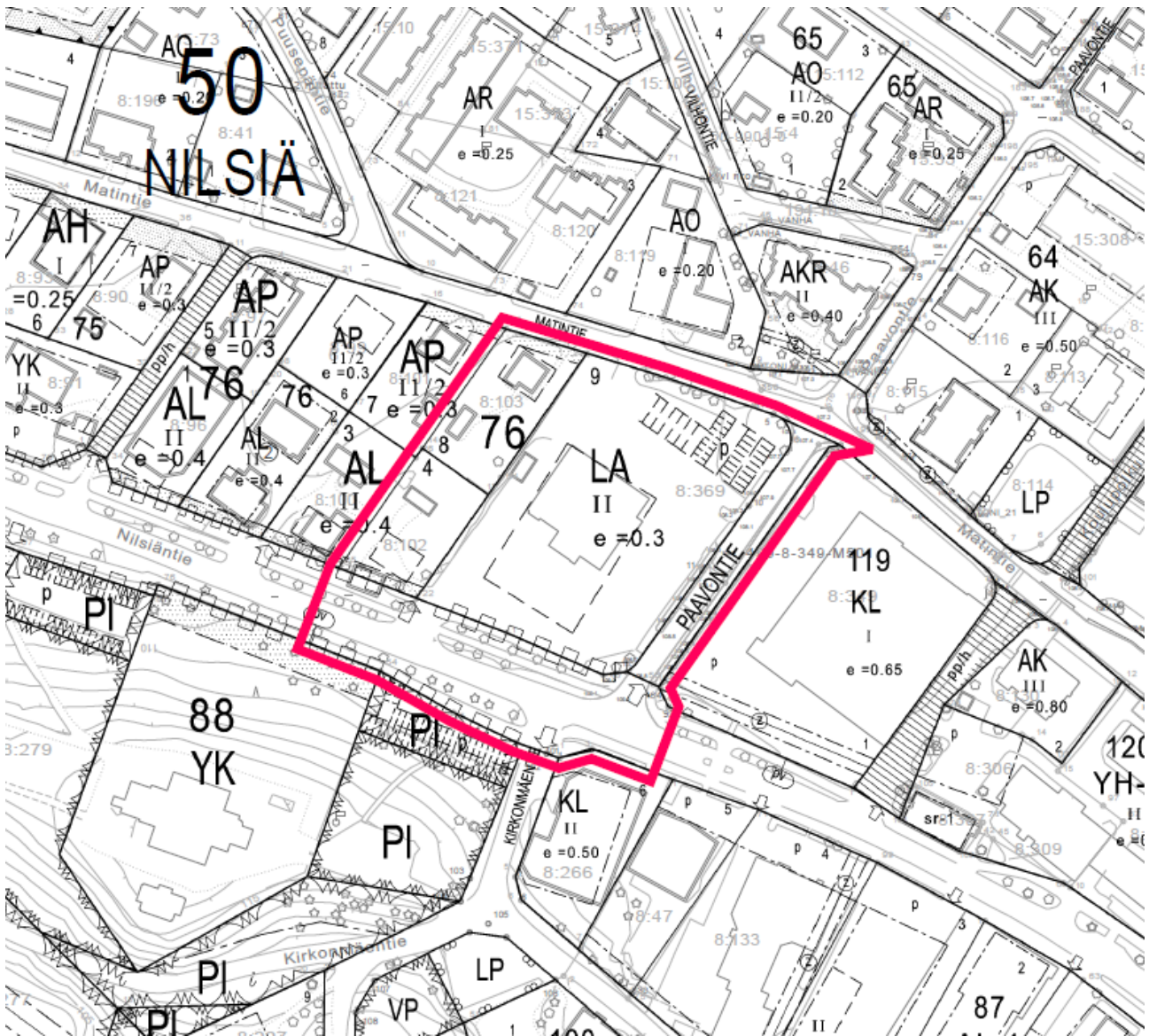
Nilsiä keskustan osayleiskaavan päivitystyö on käynnissä. Kaavahankkeen luonnosvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 10.6.-21.7.2019.



Kuva 6. Ote osayleiskaavasta

#### 2.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 9.2.1983 vahvistettu asemakaava. Suunnittelualue on pääosin osoitettu linja-autoaseman korttelialueeksi (LA). Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsevat pien-  
taloikiinteistöt on osoitettu asuinpienalojen (AP) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Suunnittelualueelle on osoitettu myös katualueita.



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta

### 2.2.5 Kaupungin strategia

- **Kuopion strategia vuoteen 2030** on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssi- viisas ja uudistuva Kuopio.
- **Resurssiviisas-ohjelma** Resurssiviisas Kuopio on yksi Kuopion strategian päätavoitteista. Työtä ohjataan resurssiviisas-ohjelmalla, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Resurssiviisaassa Kuopiossa suositaan uusiutuvan energian käyttöä, viisasta liikkumista sekä kiertotaloutta ja huolehditaan luonnon monimuotoisuudesta. Kuopion kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä ja jätteettömyyttä sekä globaalisti kestäväää kulutuksen tasoa vuoteen 2050 mennessä. Ohjelmassa määritetään toimenpiteet ja välitavoitteet vuodelle 2030, miten kolmeen päätavoitteeseen päästään.
- **Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2020–2030** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 otettavaksi osaksi maankäytön suunnittelua. Kuopion ilmastopoliittisena visiona on saavuttaa ilmastoviisas Kuopio, joka on hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Ohjelma sisältää tavoitteiden lisäksi suunnitelman ja toimenpiteet ilmastomuutokseen sopeutumisesta ja varautumisesta.

- **Kuopion kasvuohjelma 2013–2020** on hyväksytty kaupunginhallituksessa 25.2.2013. Kuopio on vahvasti kasvava liiketoiminnan, tutkimuksen ja koulutuksen keskus. Kasvuohjelman tavoitteena on muodostaa kampuksesta monipuolinen yritystoiminnan, osaamisen, asumisen ja palvelujen hybridi, jonka vaikutus Kuopion kasvuun, vetovoimaan ja brändiin, sekä kilpailukykyyn on erittäin merkittävä.

#### 2.2.6 Rakennusjärjestys

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

#### 2.2.7 Pohjakartta

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

#### 2.2.8 Muut suunnitelmat ja päätökset

##### 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.

##### Kuopion maapoliittinen ohjelma

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.

##### Kuopion Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma

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.

### 2.3 Tavoitteet

#### 2.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää alueen kaupallisia palveluja ja täydentää alueen yhdyskuntarakennetta. Joukkoliikennetoimintojen yhteensovittaminen kaavamuutoksen yhteydessä on kirjattu ehdoksi hakijalle myönnetyille tontin suunnitteluvaraukselle. Joukkoliikenteen toimintaedellytysten turvaaminen huomioidaan suunnittelussa.

Hakijan tavoitteena on, että kaavamuutoksen myötä muodostuvalle tontille voisi rakentaa pinta-alaltaan noin 3300 m<sup>2</sup>:n kokoisen liikerakennuksen, jossa sijaitisi yksi tai kaksi liiketilaa.

##### Kaupungin asettamat tavoitteet

Kuopion kaupungin tavoitteena on kehittää Nilsiä palveluverkostoa ja elinvoimaisuutta. Kaava-hankkeella tiivistetään yhdyskuntarakennetta ja tehostetaan vakaakäytöllä olevan entisen linja-autoasemakiinteistön käyttöä.

Tavoitteena on joukkoliikenteen toimintaedellytysten kehittäminen suunnittelualueella siten, että turvataan joukkoliikenteen toimintaedellytykset aikataulujen ja ajoreittien mahdollisimman

vähäisillä muutoksilla. Tavoitteena on myös mahdollistaa joukkoliikenteen infrarakenteiden uudistaminen ja yhtenäistäminen muualla Kuopion alueella käytössä olevien rakenteiden kanssa.

#### Yleiskaavan ohjausvaikutus

Oikeusvaikutuksettomassa Nilsin keskustaaajaman osayleiskaavassa (v. 1984) suunnittelualue on osoitettu linja-autoaseman alueeksi (LA) ja asuin- ja liikerakennusten alueeksi (AL). Yleiskaavallinen tarkastelu on tehty kaavaselostuksen luvussa 5.4.

#### 2.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

##### Osallisten tavoitteet

Vireilletulovaiheen mielipiteissä ja lausunnoissa tuotiin esille suunnittelualueen sijainti kirkon läheisyydessä ja sen asettamat kaupunkikuvalliset vaatimukset lähialueen rakentamiselle. Lisäksi paikallisyhdistysten kootussa mielipiteessä korostui joukkoliikenteen matkustajien huomiointi suunnittelussa.

Osallisilta saatuja lausuntoja ja mielipiteitä on kuvattu tarkemmin luvussa 3.

### 3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

#### 3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Pohjois-Savon liitto
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon Pelastuslaitos
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- Savon Voima Oyj
- Savon Voima Verkko Oy
- Kuopion Vesi Oy
- Kuopion kaupungin viranomaistahot ja toimielimet, joita asia koskee
- Alueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset
- Kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa
- Nilsiä pitäjäraati
- Nilsiä Pitäjähdistys ry
- Nilsiä kuntakeskuksen kehittämissyhdystys ry
- Tele- ja verkko-operaattorit

### 3.2 Vireilletulovaihe

Kaavahankkeen vireilletulo on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 13.9.2023. Vireilletulosta on kuulutettu kaupungin verkkosivuilla ja paikallislehti ViikkoSavossa 20.9.2023 ja paikallislehti Pitäjäläisessä 21.9.2023. Vireilletulovaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 21.9.-20.10.2023 välisen ajan. Viranomaisten ja sidosryhmien välinen aloituskokous on pidetty 13.10.2023.

Kaavahankkeesta jätettiin OAS:n nähtävilläolon aikana kaksi viranomaislausuntoa, yksityishenkilön jättämä mielipide sekä Nilsiä paikkalisyhdistysten yhteisesti koottu mielipide.

Alueelliset jätehuollon viranomaispalvelut toivat esille lausunnossaan entisen linja-autoaseman kiinteistöllä sijaitsevan Rinki-ekopisteiden huomioimisen tärkeyttä kaavatyössä. He tuovat esille lausunnossaan, että ekopisteet ovat tärkeitä kotitalouksien käytössä olevia kierrätyspisteitä ja näin ollen he toivovat tilavarausta kierrätyspisteelle kaavakarttaan, jotta sen toiminta Nilsiä taajamassa olisi jatkossakin mahdollista.

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo lausui, että suunnittelualueen rakennuskannan kulttuuriympäristöarvoja ei ole tutkittu vireillä olevan osayleiskaavan muutoksen yhteydessä. Lisäksi he jäävät lausunnossaan pohtimaan, olisiko osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tarpeellista esitellä kaavamuutoksen tavoitteita tarkemmin.

Nilsiä paikkalisyhdistysten jättämässä kootussa mielipiteessä alueen kehittämistä pidetään positiivisena ja kannatettavana asiana. Mielipiteessä todetaan muun muassa, että aluetta toivotaan kehitettävän liiketoiminnan mahdollistajana, joukkoliikenteen tukikohtana ja matkustajaodotus-tilana, jolloin alueen toiminnot palvelevat myös Tahkon alueen matkailijoita. Alueelle toivotaan sijoittuvan myös postipalveluita mahdollistavaa liiketoimintaa sekä kahvilatoimintaa. Jätehuoltojärjestelyjen osalta toivotaan kehittämistä ja Rinki-ekopisteelle tutkittavan vaihtoehtoista sijaintia. Alueen kevyen liikenteen ja jalankulkijoiden huomioimista suunnittelussa toivotaan muun muassa turvallisuuden ja esteettömyyden näkökulmasta.

Yksityishenkilön jättämässä mielipiteessä huomautetaan heidän asuinkiinteistönsä sijoittumisesta kahden liikekiinteistön väliin, minkä vuoksi herää huoli asumisen mielekkyydestä ja viihtyisyydestä. Mielipiteen jättäjä myös huomauttaa hulevesien ohjauksen suunnittelun tärkeydestä, jotta suunnittelualueen hulevedet eivät aiheuttaisi kosteusrasitusta viereisille tonteille.

### 3.3 Luonnosvaihe

*Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.*

### 3.4 Ehdotusvaihe

*Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.*

### 3.5 Hyväksymisvaihe

*Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.*



## 4 VAIHTOEHDOT

### 4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot

Luonnosvaiheessa on tutkittu kaksi erilaista toteutusvaihtoehtoa, sillä kaavahankkeessa haluttiin tutkia ja arvioida kahden erilaisen toteutuksen vaikutuksia. Toteutusvaihtoehtojen keskinäinen ero muodostuu pääasiassa niiden erilaisesta vaikutuksesta kaupunkikuvaan ja maisemaan. Lisäksi kaksi erilaista toteutusvaihtoehtoa mahdollistaa tontin käyttöön ja toimintojen järjestelyyn hieman erilaisia vaihtoehtoja mahdollistamalla liikerakennuksen toimintoja tukevien palvelujen järjestämisen tontilla.

Vaihtoehdoissa on huomioitu joukkoliikenteen toimintojen siirtyminen Paavontien katualueelle ja sen edellyttämä katualueen levennys entisen linja-autoaseman kiinteistön puolelta.

Arkkitehtitoimisto A1 Arkkitehdit Oy on laatinut luonnosvaiheen havainneaineiston kaavamuu-  
toksen hakijan toimeksiannosta. Havainneaineisto löytyy kaavan liitteistä 3.1 ja 3.2.

### 4.2 Vaihtoehtojen vertailu

Luonnoksena asetetaan nähtäville kaksi vaihtoehtoa. Vaihtoehtojen keskeisimmät erot muodostuvat liikerakennuksen ja pysäköintialueen sijoittumisesta tontilla ja tonttijärjestelyistä. Molemmissa toteutusvaihtoehdoissa rakennusoikeuden määrä, rakentamisen suurin sallittu keskikorkeus, auto- ja polkupyöräpaikkamääräykset sekä aluevaraus yhdyskuntateknisen laitteen tai rakenteen sijoittamiselle ovat yhtäläiset. Lisäksi kummassakaan toteutusvaihtoehdossa ei ole mahdollistettu ajoneuvoliittymän muodostamista tontille Nilsiantien katualueen puolelta.

Molemmissa vaihtoehdoissa liikerakennusta palveleva huoltopiha sijoittuu muodostuvan tontin pohjoisosaan, lähelle asuinkiinteistöä. Huoltopihan sijainnilla voi mahdollisesti olla vaikutuksia naapurikiinteistöjen asumisviihtyvyyteen.

#### Luonnosvaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 liikerakennus sijoittuu tontin pohjoisosaan Matintien suuntaisesti. Liikerakennuksen ja Nilsiantien katualueen väliselle tontin osalle sijoitetaan liikerakennusta palveleva pysäköintialue. Pysäköintialueen ja läntisen tontin rajan väliselle alueelle pystytetään näköesteita lisäämään naapureiden asumisviihtyvyyttä. Vaihtoehdossa tontille ajo tapahtuu yhdestä ajoneuvoliittymästä Paavontien puolelta, millä voi ajoittain olla vaikutuksia Paavontien ajoneuvoliikenteeseen.

Rakennusalan sijoituessa tontin pohjoisosaan niin, että rakennusala ulottuu Paavontien katualueen ja siten myös joukkoliikenteen toimintojen välittömään läheisyyteen, olisi rakennuksen itäistä päätyä mahdollista hyödyntää esimerkiksi niin, että rakennuksen ulkoseinäpintaan olisi mahdollista toteuttaa joukkoliikenteen matkustajien odotuskatos tai -tila.



Kuva 8. Havainnekuva VE1 Nilsintien ja Paavontien risteyksestä pohjoiseen. A1 Arkkitehdit Oy



Kuva 9. Havainnekuva VE1 Matintien ja Paavontien risteyksestä länteen. A1 Arkkitehdit Oy

### Luonnosvaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 liikerakennus sijoittuu tontin länsiosaan tontin rajan suuntaisesti. Liikerakennusta palveleva pysäköintialue on mahdollista sijoittaa liikerakennuksen ja Paavontien katualueen väliselle tontin osalle. Liikerakennuksen sijoituksessa tontin länsiosaan tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää huomiota jalankulun ohjaukseen turvallisen pysäköintialueen läpikulun mahdollistamiseksi. Liikerakennuksen sijoittumisella läntisen tontin rajan läheisyyteen voi olla myönteisiä vaikutuksia läheisten asuinkiinteistöjen asumisviihtyvyyteen. Vaihtoehdossa tontille ajo tapahtuu kahdesta ajoneuvoliittymästä Paavontien puolelta.



Kuva 10. Havainnekuva VE2 Nilsiäntien ja Paavontien risteyksestä pohjoiseen. A1 Arkkitehdit Oy



Kuva 11. Havainnekuva VE2 Matintien ja Paavontien risteyksestä länteen. A1 Arkkitehdit Oy  
Laajempi vaikutusten arviointi on tehty luvussa 5.

### 4.3 Vaihtoehdon valinta ja perusteet

*Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.*

## 5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

*Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.*

### 5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Asemakaavan muutos ei muuta alueen perusrakennetta vaan kehittää aluetta maakuntakaavan tavoitteiden mukaisena keskustatoimintojen alakeskuksen alueena. Asemakaavalla toteutetaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Kuopion kaupungin strategiassa esitetyn yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tavoitetta. Suunniteltu rakentaminen hyödyntää olemassa olevia kunnallisteknisiä verkostoja.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaavassa rakennusoikeuden määrä on osoitettu lukuna 3500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrässä on huomioitu hakijan tarve sekä väljyys mahdollistamalla rakennustöiden aikainen suunnitelmien muuttuminen. Rakennuksen suurin sallittu keskikorkeus h=12 mahdollistaa tarvittaessa laittilojen sijoittamisen vesikaton yläpuolelle. Autopaikkamääräys 1ap/60Km<sup>2</sup> ja polkupyöräpysäköintipaikkamääräys 1pp/150 Km<sup>2</sup> ovat kaupungin linjausten mukaiset vähimmäisvaatimukset.

#### 5.1.2 Palvelut

Kaava-alue sijoittuu Nilsiän taajaman palvelujen alueelle. Kaavamuutos mahdollistaa Nilsiän palveluverkoston täydentämisen ja lisää Nilsiän elinvoimaisuutta. Palveluverkoston täydentäminen palvelee myös Tahkon alueen matkailijoita.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaupungin asemakaavoituksen ja hankkeen suunnittelijoiden kesken on käyty neuvotteluja hankkeen aikana sovittaen yhteen kaupunkikuvallisia, toiminnallisia ja hankkeen teknistaloudellisia reunaehtoja.

Alueen rakentamiselle sopiva laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisujen ja merkintöjen lisäksi valvomalla kaupunkikuvaa ja toteutuksen suunnitellun tasoa rakennusluvan yhteydessä.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä. Uuden rakentamisen sopivuutta ympäristöönsä tarkastellaan työn aikana havainneaineiston kautta. Kaupunkikuvan laatutasoa ohjataan erityisesti asemakaavan kaupunkikuvaa määrittelevillä yleismääräyksillä.

### 5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Kaava-alue sisältää liikerakennusten korttelialueen sekä katualueita.

#### 5.3.1 Korttelialueet

KL Liikerakennusten korttelialue.

#### 5.3.2 Muut alueet

Kaavassa osoitetaan katualueita.

#### 5.3.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty asemakaavakartassa. Kaava-aluetta koskevat yleiset määräykset on esitetty kaavakartan reunassa tekstimuotoisena.

Kaavamerkinnot ja -määräykset tarkentuvat ehdotusvaiheessa.

#### 5.4 Yleiskaavallinen vaikutusten arviointi

Alueella on voimassa vuonna 1984 hyväksytty oikeusvaikutukseton Nilsiä keskustaaajaman osayleiskaava. MRL 54 §:n mukaan alueelle, jolle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa on soveltuvien osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään:

Asemakaavan muutos täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

##### 1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Alue sijaitsee rakennetussa taajamassa ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palvelurakennetta. Olemassa olevan taajaman rakentuminen on myös ekologisesti kestävä, koska rakentaminen ei edellytä taajamarakenteen laajentamista tai luonnontilaisten alueiden hyödyntämistä.

##### 2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alue liittyy olemassa oleviin katu- ja johtoverkostoihin. Alue hyödyntää olemassa olevia palveluja.

##### 3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueelle sijoitetaan ainoastaan liikerakentamista, jolloin sen toteutuminen palvelee Nilsiä alueen asukkaita, matkailijoita ja muita Nilsiä palveluverkoston käyttäviä.

##### 4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.

Alue on kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Linja-autoreitit kulkevat Paavontien kautta Kuopion ja Tahkon suuntaan. Nilsiäntiellä on ajoradasta erotettu yhdistetty jalankulun ja polkupyöräilyn väylä. Myös Paavonttiellä on yhdistetty jalankulun ja polkupyöräilyn väylä.

##### 5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen ympäristöön.

Tiiviimmän yhdyskuntarakenteen edistäminen ja palveluverkoston kehittäminen mahdollistaa Nilsiä alueen palvelujen järjestämisen edellytykset. Alueen elinvoimaisuus edistää myös terveellisen ja turvallisen ympäristön tavoitteita.

##### 6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Asemakaavan muutoksella osoitetaan uusia liiketiloja, mikä edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä alueella.

##### 7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Asemakaavan muutos ei muuta alueen käytön luonnetta. Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavan mukaiselle keskustatoimintojen alakeskuksen alueelle ja täydentää Nilsiä palveluverkoston. Kaava-alueen sijoittuminen Nilsiässä tiiviisti rakennettuun palvelukeskittymään kannustaa liikukkaan alueella ympäristöystävällisillä kulkuvälineillä, eikä tällöin aiheuta ympäristöhaittojen lisääntymistä.

##### 8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Suunnittelualan rakennuskannan ikä on vaihtelevaa eikä alueella ole todettu olevan suojelu- arvoja. Suunnittelualue sijaitsee rakennetussa ympäristössä, eikä sillä sijaitse luonnontilaisia alueen osia.

#### 9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Suunnittelualue nojautuu olemassa oleviin virkistysalueisiin. Suunnittelualueella ei ole luonnontilaisia alueen osia eikä virkistyskäyttöön soveltuvia viher- tai puistoalueita.

### 5.5 Asemakaavan vaikutukset

*Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.*

#### 5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta ja täydentää Nilsiän palveluverkostoa. Kaavamuutoksella on myös mahdollisuus kohentaa miljöötä ja kaupunkikuvaa sekä monipuolistaa sitä tuomalla siihen uutta ajallista kerrostumaa.

#### 5.5.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella on vaikutuksia Paavontien liikenteeseen. Kaavamuutoksen odotetaan vilkastuttavan Paavontielle liikennöintiä niin moottoriajoneuvoilla kuin kevyillä kulkuvälineillä. Huolto- pihan sijoittumisella muodostuvan liiketontin pohjoisosaan arvioidaan olevan vähäisiä vaikutuksia Matintien liikenteeseen.

Suunnittelualue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja alueelta on hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet. Jalankulku- ja pyöräilyliikenteen odotetaan kasvavan jossain määrin kaavamuutoksen myötä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta joukkoliikenteen saavutettavuuteen.

#### 5.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutos sijoittuu rakennettuun ympäristöön, eikä suunnittelualueella sijaitse luonnontilaisia alueen osia tai viher- ja puistoalueita. Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle, mikä huomioidaan kaavatyössä. Vaikutukset pohjavesialueeseen pyritään pitämään mahdollisimman vähäisinä.

#### 5.5.4 Ilmastovaikutukset

Tiivis yhdyskuntarakenne ja kattava palveluverkosto mahdollistavat kestävä elämäntavan muun muassa kestävien kulkumuotojen avulla. Joukkoliikenteen toimintaedellytysten kehittäminen kannustaa julkisen liikenteen käyttöön. Alueella on myös kattavat mahdollisuudet jalankulkuun ja pyöräilyyn.

#### 5.5.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan myönteisiä vaikutuksia Nilsiän asukkaiden ja lapsiperheiden elämään palveluverkoston täydentymisen myötä.

#### 5.5.6 Vaikutukset kulttuuriin

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia kulttuuriin.

#### 5.5.7 Taloudelliset vaikutukset

Suunnittelualue on osa Nilsiän yhdyskuntarakennetta, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit on toteutettu. Alueella on valmiina kunnallistekniset verkostot, joihin uusi rakentaminen tullaan liittämään.

Paavontien katualueelle toteutettavien muutosten kustannusvaikutukset täsmentyvät suunnittelun edetessä. Kaavamuutoksella muodostuvan liiketontin myynnistä muodostuu kaupungille myyntituloja.

Kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia Nilsiä alueen elinvoimaan. Elinvoimainen ympäristö kannustaa investointeihin ja lisää sitä myötä toimeentuloa ja alueen työllisyyttä.

### **5.6 Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualueelle laaditaan kaavatyön aikana maaperän pilaantuneisuusselvitys. Pilaantuneella maa-aineksella voi olla vaikutuksia hulevesien käsittelyyn alueella.

*Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.*

### **5.7 Nimistö**

Alueelle ei muodostu uusia nimettäviä kohteita.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Hakija on tilannut kaavamuutoksella muodostuvaa liiketonttia koskevat havainnekuvat, jotka havainnollistavat tontin käyttöä sekä liikerakennuksen ulkoasua. Alueen rakentamisen laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisuilla ja merkinnöillä. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä.

Paavontien katualueelle toteutettavat muutokset aiheuttavat kaupungille kustannuksia, joiden suuruus tarkentuu suunnittelun edetessä. Katualueen suunnitelmat laaditaan kaupungin kunnallisteknisen suunnittelun toimesta.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Kuopiossa 15.2.2024

Annika Korhonen  
asemakaavapäällikkö

Tiia Piippo  
kaavoitusinsinööri