



**Kuopion kaupunki**  
Kaupunkiympäristö

Asemakaavoitus

Työnro  
Dnro  
796/2022

848

2.5.2024



# PIENI NEULAMÄKI II

## ASEMAKAAVASELOSTUS LUONNOS

**VIREILLETULOSTA ILMOITETTU:**

**15.2.2023**

**HYVÄKSYMISKÄSITTELY:**

**KAUPUNGINVALTUUSTO**

**KAAVANLAATIJA:**

**KUOPION KAUPUNKI,  
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,  
ASEMAKAAVOITUS**

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Kiinteistöjä 297-410-5-114 ja 297-410-5-40.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 31. kaupunginosan (Neulampi) kortteleita 26 ja 27, korttelin 20 tontteja 5...7, korttelin 22 tontteja 2...3, korttelin 23 tonttia 18, korttelin 24 tonttia 8 sekä katu- ja lähivirkistysalueita.

Asemakaavalla muodostuu:

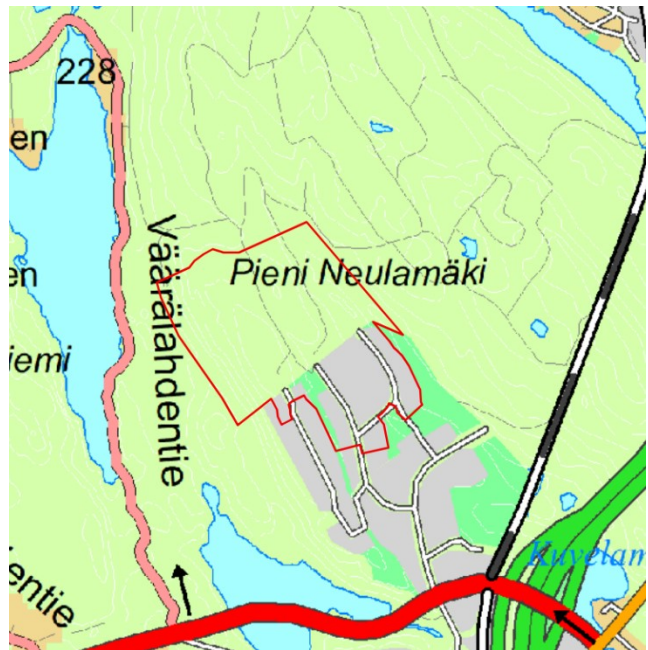
Kuopion kaupungin 31. kaupunginosan (Neulampi) ...

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kuopion kaupungin 31. kaupunginosan (Neulampi) ...

Alueen sijainti:

Kuopion kaupungin 31. kaupunginosa, Neulampi



Kaavatunnus:

848

## 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.....	10
2.1.4 Maanomistus .....	14
2.2 Suunnittelutilanne.....	15
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	15
2.2.2 Maakuntakaava.....	15
2.2.3 Yleiskaava .....	16
2.2.4 Asemakaava .....	17
2.2.5 Kaupungin strategia .....	18
2.2.6 Rakennusjärjestys .....	19
2.2.7 Pohjakartta .....	19
2.3 Tavoitteet .....	20
2.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	20
2.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	21
3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT .....	22
3.1 Osalliset .....	22
3.2 Vireilletulovaihe .....	22
3.3 Luonnosvaihe .....	23
3.4 Ehdotusvaihe .....	23
3.5 Hyväksymisvaihe .....	23
4 VAIHTOEHDOT .....	24
4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot .....	24
4.2 Vaihtoehtojen vertailu .....	25
5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....	30
5.1 Kaavamutoksen rakenne.....	30
5.1.1 Mitoitus.....	30
5.1.2 Palvelut .....	30
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	30
5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset .....	30
5.4 Asemakaavan vaikutukset.....	30

5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	30
5.6 Nimistö.....	30
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	31

## **Liitteet**

1	Seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
2	Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava
3	Luonnosvaiheen havainneaineisto
4	Luontoselvitys
5	Vastine vireilletulovaiheen mielipiteisiin

# 1 TIIVISTELMÄ

## 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

### Vireilletulovaihe

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 8.2.2023 § 14.
- Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja Viikkosavossa.
- OAS oli nähtävillä 15.2.–17.3.2023.

### Luonnosvaihe

- Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä pvm (kokouspykälä)
- Asemakaavaluonnos nähtävillä pvm–pvm välisen ajan.
- Luonnosvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin pvm

### Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä pvm (kokouspykälä)
- Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä pvm–pvm

### Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan tarkistettu muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä pvm (kokouspykälä)

## 1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaava ja asemakaavan muutos Pieni Neulamäki II on käynnistetty kaupungin aloitteesta tavoitteena laajentaa Pienen Neulamäen yritys- ja teollisuusaluetta ja turvata sitä kautta kaupungin kasvua ja elinvoimaa. Kaavatyössä tutkitaan uusien teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden (TK-16) ja katujen sijoittamista rakentuneen yritysalueen jatkoksi. Suunnittelun yhteydessä on huomioitu suunnittelualueen luonnonympäristöä ja kaava-alueelle on osoitettu myös lähivirkistysalueita (VL) ja luonnonsuojelualue (SL). Osalla suunnittelualueesta on voimassa oleva asemakaava ja nämä alueet ovat jo pitkälti rakentuneet. Kaavatyössä tutkitaan tiedossa olevat ja kaavaprosessin kuluessa esiin nousevat asemakaavan muutostarpeet.

## 1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava toteutuu vaiheittain sen jälkeen, kun se on saanut lainvoiman. Kaava-alue on suureksi osaksi rakentamatonta metsää ja alueen käyttöönotto vaatii huomattavia toimia maaston tsaamisesta kunnallistekniikan rakentamiseen.

## 2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

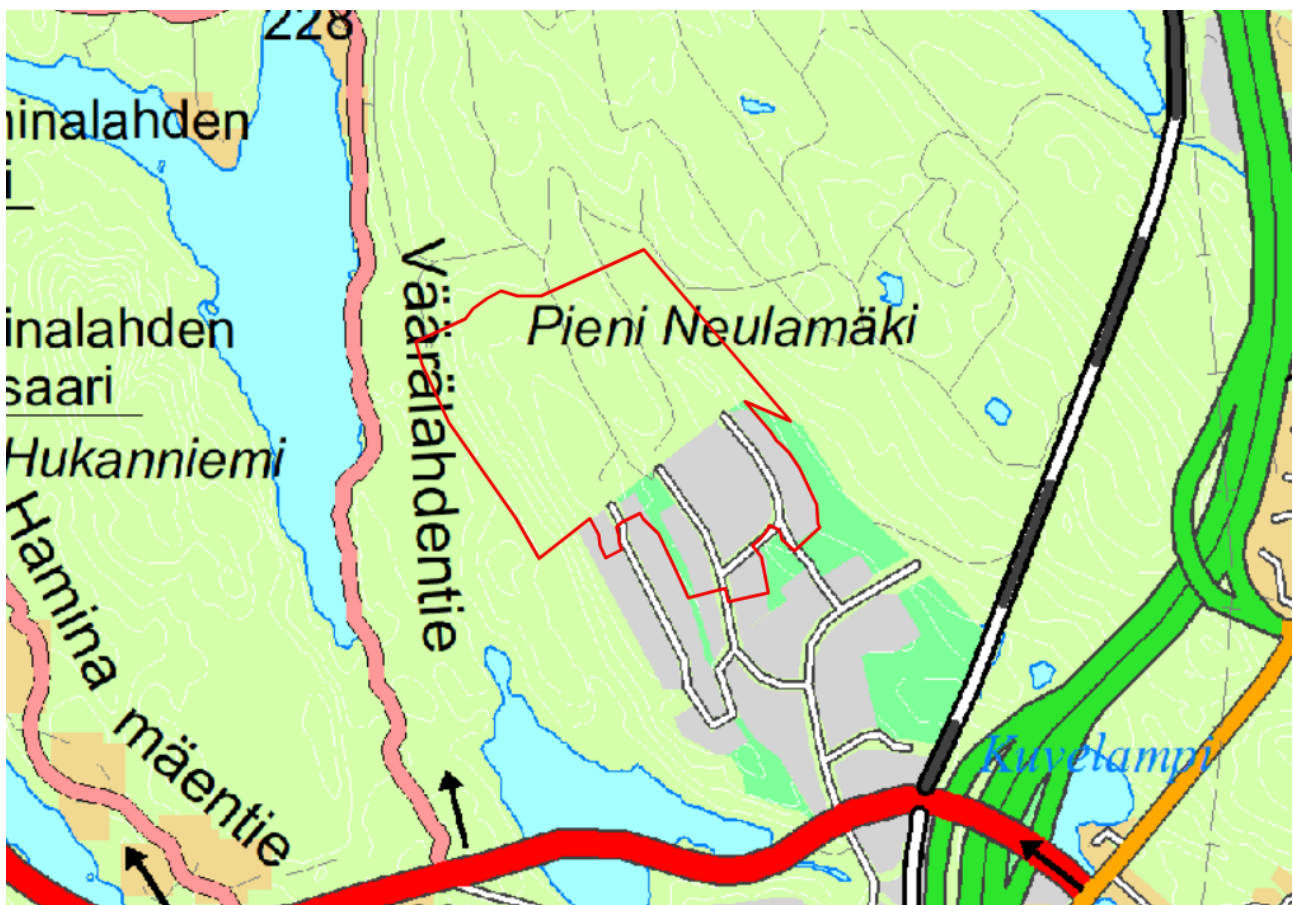
### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 52 hehtaarin kokoinen ja se sijaitsee Pienessä Neulamäessä Neulalammen kaupunginosassa keskeisen kaupunkialueen länsireunalla. Suunnittelualueelle on matkaa kaupungin keskustasta linnuntietä noin 6 kilometriä, teitä pitkin noin 9 kilometriä.

Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta luonnonympäristöä, josta löytyy merkkejä aikaisemmasta puolustusvoimien toiminnasta ja harjoitetusta metsätaloudesta. Alueella on huomattavia korkeuseroja sekä erityisiä luontoarvoja.

Suunnittelualueeseen kuuluu myös asemakaavoitettuja alueita Pienen Neulamäen yritys- ja teollisuusalueesta. Nämä alueet on esirakennettu ja osalla tonteista on rakennuksia ja toimintaa.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajausta esitettyä opaskartalle punaisella viivalla

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### Topografia ja maaperä

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa ja paikoin jyrkkää. Asemakaavoittamattoman alueen keskiosassa olevat luode-kaakkosuuntaiset harjanteen viettävät alaspäin pohjoisessa, lännessä ja idässä. Suunnittelualueen matalimmat kohdat sijoittuvat länsireunaan vanhan Savon radan puretun ratalinjan tasoon noin +90 mmpy (metriä meren pinnan yläpuolella) sekä itäreunan puronotkoon noin +100 mmpy.

Asemakaavoitetun Majurikadun ja sen ympärillä olevien tonttien tasaus vaihtelee välillä noin +107...+117 mmpy. Asevarikonttien ympäristön tasaus vaihtelee välillä n. +115...+129 mmpy. Korkeimmalla harjanteella sijaitseva Pioneerinkatu sekä sen perällä olevat tontit ovat korossa n. +138 mmpy.

Suunnittelun alueen kallioperä on lähes kokonaan pohjagneissia. Kallio on lähellä maanpintaa, mutta suunnittelun alueella on myös luode-kaakkosuuntaisia moreeniselänteitä sekä pienellä alueella itäreunan notkossa saraturvapohjainen soistuma. Suunnittelun alueen länsiosassa suurin piirtein vanhan ratalinjan ympäristössä on emäksisistä kivilajeista koostuva vyöhyke, joka on erityisen suotuisa vaateliaalle kasvillisuudelle. Suunnittelun alueen maaperä on rakennettavuudeltaan pääosin hyvä. Maastonmuotojen vuoksi uuden katuverkoston ja yritystoiminnoille sopivien tasaisten tonttien rakentaminen edellyttää kuitenkin rakentamattomalla alueella maan muokkaamista.

### Kasvillisuus ja eläimistö

Pieni Neulamäki on kokonaisuudessaan luontoarvoiltaan poikkeuksellisen arvokas alue. Pienen Neulamäen luonnonoloja on kartoitettu useissa selvityksissä alkaen Metsähallituksen laatimasta METSO-ohjelman mukaisesta alue-ekologisesta suunnitelmasta sekä sen taustaselvityksistä ja jatkuen alueen yleiskaava- ja asemakaavatöiden aikana laadittuihin selvityksiin. Selvityksissä on kartoitettu mm. Pienen Neulamäen putkilokasveja, kääpiä, liito-oravia, lintuja, hyönteisiä ja arvioitu alueen merkitystä lepakoille.

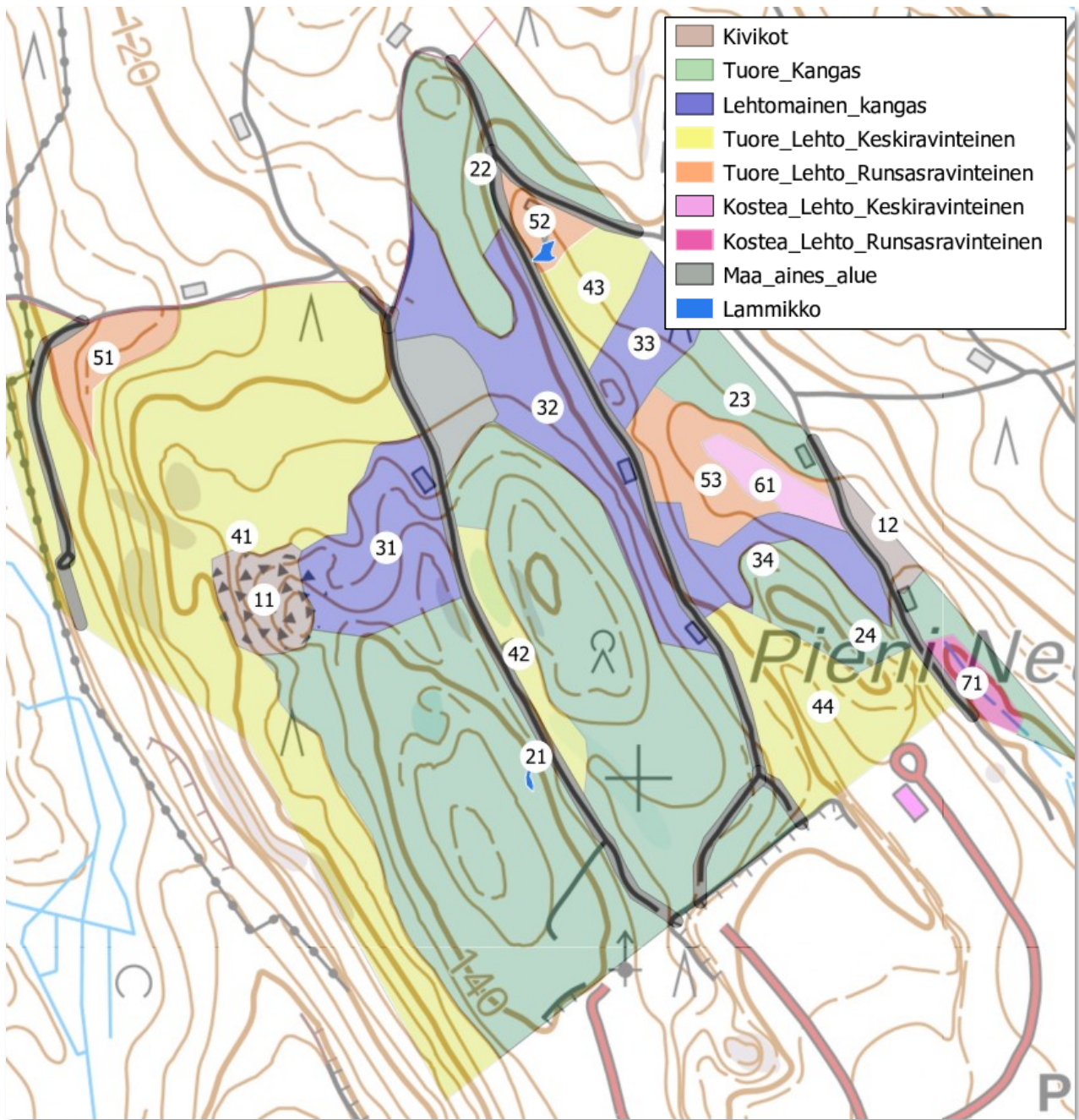
Voimassa olevan yleiskaavan aineistossa todetaan, että Pienen Neulamäen vallitseva metsätyyppi on mustikkatyyppin tuore kangas, mutta myös lehtomaisia kankaita ja lehtoja on paljon. Pienen Neulamäen metsät ovat kehittymässä luonnonmukaiseen suuntaan, vaikka aikaisemman metsätalouden merkit ovat alueella näkyvissä. Pienessä Neulamäessä on runsaasti Suomessa harvinaisia, uhanalaisia luontotyyppisiä, mm. pinta-alaltaan poikkeuksellisen laajat ja lajistoltaan edustavat lehdot. Pienessä Neulamäessä on maaston notkelmiin ja purojen varsille syntynyt myös pieniä korpisoita. Vanhan ratapohjan varressa on edustava, useiden uhanalaisten, taantuvien ja harvinaisten niittykasvien esiintymisalue. Ratapohjan ympäristön lajiston suojelun ja kasvupaikkojen säilymisen takaamiseksi on alueelle laadittu luonnonhoitosuunnitelma.

Yleiskaavassa todetaan myös, että Pienen Neulamäen metsät tarjoavat elinympäristön monille vanhojen metsien lintulajeille, liito-oravalle ja lepakoille. Alueen eläimistöön kuuluvat myös mm. saukko, näätä, mäyrä ja hirvi.

Kesän 2022 Kuopion kaupungin ympäristönsuojelupalveluiden luontoselvityksessä kartoitettiin Pienen Neulamäen luontotyyppisiä ja kasvilajeja suunnittelun alueen asemakaavoittamattomalta osalta. Pääosa suunnittelun alueesta on selvityksen mukaan tuoretta kangasta, lehtomaista kangasta sekä tuoretta keskiravinteista lehtoa. Pienemmiltä alueilta löydettiin kartoituksessa tuoretta runsaravinteista lehtoa, kosteaa keskiravinteista lehtoja ja kosteaa runsaravinteista lehtoa. Kosteaa keskiravinteista ja kosteaa runsaravinteista lehdon alueella osaksi maanpinnan alla virtaavat luonnontilaiset norot.

Suunnittelun alueelta löytyi vuonna 2022 silmälläpidettäväksi luokitellut uhanalaiset lajit raidankehukojäkälä ja ahokissankäpälä. Suunnittelun alueen kostea keskiravinteinen lehtokuvio ja kostea runsaravinteinen lehtokuvio, joissa virtaavat luonnontilaiset norot, kuuluvat sekä vesilain 2 luvun 11 §, että metsälain 10 § perusteella suojeltuihin elinympäristöihin. Lisäksi kartoitetun alueen pohjoisosassa oleva lampi ja sen lähiympäristö saattavat luontoselvityksen mukaan täyttää vesilain 2 luvun 11§ mukaisen määritelmän eräiden vesiluontotyyppien suojelusta. Luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 4.

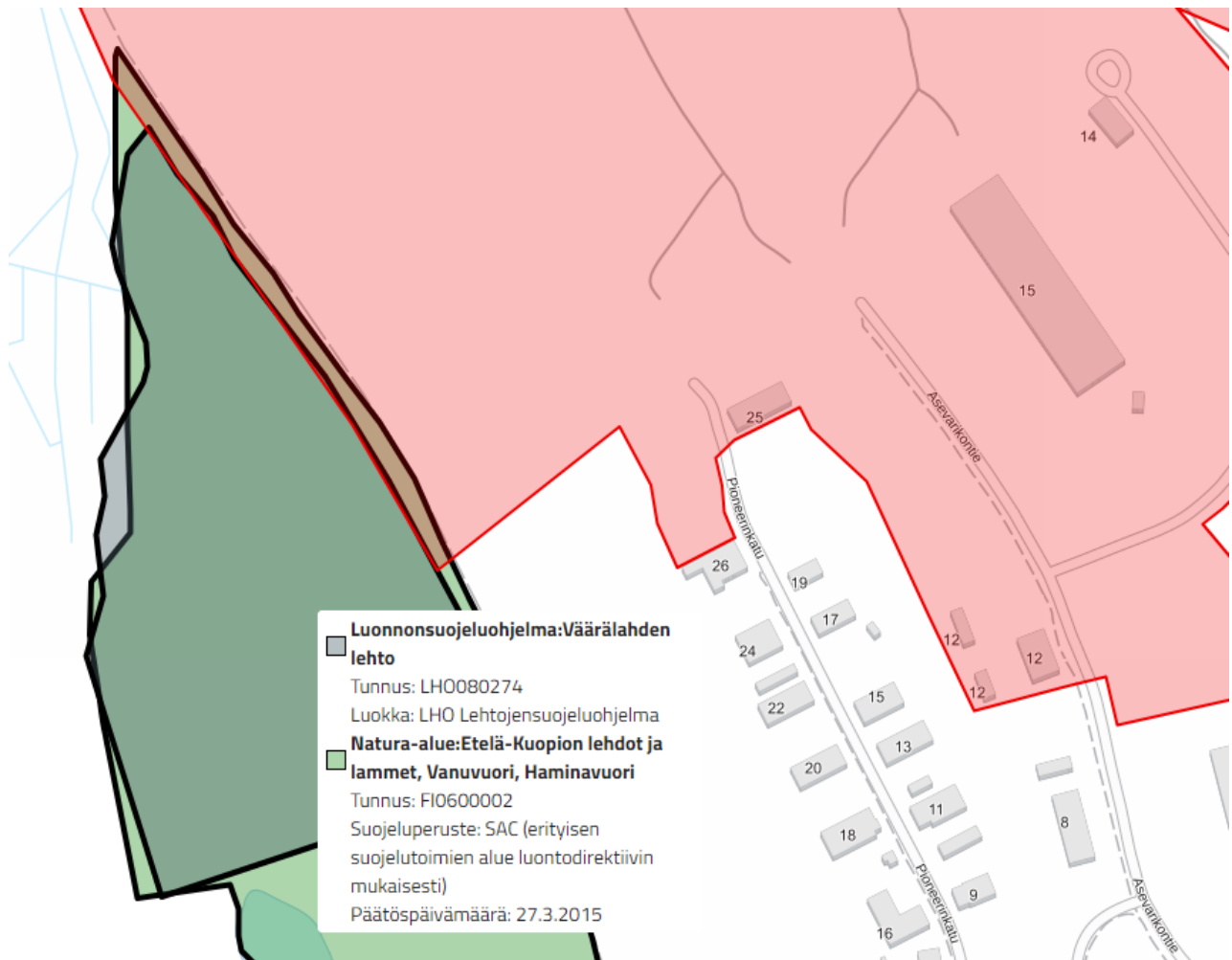
Pienen Neulamäen liito-oravia on selvitetty useina vuosina. Suunnittelun alueen osalta liito-oravatilannetta on kaupungin toimesta päivitetty viimeksi kesällä 2023. Suunnittelun alueelta on löydetty jälkiä liito-oravasta useina vuosina, myös vuonna 2023. Liito-oravan elinpiiri sijaitsee suunnittelun alueen koillisnurkassa.



Kuva 2. Suunnittelualueen luontotyytit. (Kuopion ympäristönsuojelupalvelut 2022)

Suunnittelualueen lounaisreunasta vanhan ratapohjan tuntumasta alkaa Natura-alueen osa (Etelä-Kuopion lehdot ja lammot, Vanuvuori, Haminavuori, FI0600002) sekä lehtojensuojeluohjelman mukainen alue (Väärälahden lehto, LHO080274). Suunnittelualueen länsiosa on näiden kohteiden valuma-alueella.





Kuva 3. Natura 2000 -alueen ja lehtojensuojeluohjelman mukaisen alueen sijainti suhteessa suunnittelualueeseen

Pieni Neulamäki on ollut aiemmin vuosikymmeniä puolustusvoimien käytössä, ja liikkuminen alueella on ollut rajoitettua. Alueen metsien hoidosta on vastannut Metsähallitus. Pieni Neulamäki on nykyään suurelta osin rakentamatonta metsämaata, mutta jälkiä harjoitetusta metsätaloudesta on näkyvissä. Muun muassa metsien ikä vaihtelee ja joillain alueilla lahoppua löytyy huomattavan vähän. Pienen Neulamäen metsät ovat kokonaisuudessaan kehittymässä luonnontilaisempaan suuntaan.



Kuva 4. Ilmakuva Pienen Neulamäen metsistä (Kuva: Blom 6/2023)

Suunnittelualueella on kaadettu metsää kaupungin toimesta syksyllä 2023 asemakaavassa suunniteltujen katulinjausten alta.



Kuva 5. Näkymä Asemavarikontien tulevalta katulinjalta. (Kuva: Anne Partanen 10/2023)

## Vesistö

Suunnittelualue sijoittuu valuma-alueiden jakokohtaan. Alueen länsiosan hulevedet valuvat kohti Kallaveden Väärälahtea ja Valkealampea ja itäpuoli kuuluu Kuvelampien valuma-alueeseen. Kuvelampien valumavedet kulkevat Pienessä Neulamäessä luoteis-kaakkosuuntaisten harjanteiden välisissä notkoissa suurimmaksi osaksi piilopuroina tai noroina. Voimassa olevassa asemakaavassa Neulaspuronnotkoksi nimetty norouoma saa alkunsa suunnittelualueen itäreunan notkosta ja valuu kohti kaakkoa suunnittelualueen itärajan tuntumassa. Luontoselvityksen kuviolla 52 sijaitsee kauan sitten kaivettu tekolampi, joka on kehittynyt varsin luonnontilaiseksi. Suunnittelualue on muuttunut luonnosvaiheessa ja kyseinen lampi jää päivitetyn kaavarajauksen ulkopuolelle. Luontoselvityksessä kuviolla 21 sijaitseva lampi puolestaan osoittautui maastokäynnillä kallioaltaaksi, johon keväisin kertyy sulamisvesiä.

Pääosa suunnittelualueesta on maanpeitteeltään päällystämätöntä, vettä läpäisevää metsämaata. Metsän muuttaminen rakennetuiksi tonteiksi ja kaduiksi vaikuttaa väistämättä hulevesien määrään ja laatuun. Pienen Neulamäen yritysalueen aikaisemmissa asemakaavahankkeissa on ollut tavoitteena säilyttää valuma-alueet entisellään ja hallita hulevesiä niin, että yritysalue toteutuessaan ei rasita ympäröiviä herkkiä luonnonympäristöjä. Asemakaavoihin on liitetty hulevesiohje, jonka mukaisesti Pienen Neulamäen tonttien hulevedet tulee käsitellä. Asemakaavotetulle alueelle on rakennettu hulevesiverkosto ja viivytyskosteikot, joihin sadevesiverkostoon johdetut hulevedet valuvat. Neulaspuronnotkoon rajoittuville tonteille on asemakaavassa osoitettu pl-16-vyöhyke tontin hulevesien viivyttämiseksi ja imeyttämiseksi.

Suunnittelualueella eikä sen lähiympäristössä sijaitse luokiteltuja pohjavesialueita.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne, väestö ja palvelut

Kaupungin yhdyskuntarakenteen reunavyöhykkeellä sijaitseva Pieni Neulamäki on toiminut pitkään puolustusvoimien käytössä. Puolustusvoimien toiminnan loputtua aluetta on ryhdytty kehittämään teollisuus- ja yritysalueeksi. Koko Pienestä Neulamäestä valtaosa on vielä rakentamaton metsää, mutta alueen eteläosassa yritysalue on jo pitkälle toteutunut katuine ja muine esirakentamisineen. Suurella osalla tonteista on rakennukset pystyssä ja toiminta käynnissä.

Pienestä Neulamäestä on muodostunut kysytty yritysalue ja merkittävä työpaikka-alue Kuopiossa. Alueella toimii mm. logistiikka-alan toimijoita, elintarviketeollisuutta ja terveydenhuollon teknologiayrityksiä. Alueelle on sijoittunut kaupallisia palveluntarjoajia kuten kuljetuspalveluita, rakennuspalveluita, raskaan kaluston pesula ja Gasum Oy:n kaasutankkausasema.

Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista. Noin puolen kilometrin päässä suunnittelualueesta Väärälähden rannalla on muutama vapaa-ajan asunto. Suunnittelualueen lähimmät varsinaiset asuinalueet sijaitsevat noin puolentoista kilometrin päässä koillisessa Kolmisopessa Neulalammen pohjoisrannalla ja päälle kilometrin päässä kaakossa Pitkälähdessä. Pienen Neulamäen yritysalueelle on voimassa olevissa asemakaavoissa sallittu jokaiselle tontille yhden asunnon rakentaminen laitoksen toiminnan tai kiinteistön hoidon vuoksi alituisesti läsnäolevaa henkilökuntaa varten. Tällaisia asuntoja ei ole alueelle kuitenkaan toteutettu.

#### Kaupunkikuva ja maisema

Pieni Neulamäki on toteutuessaan kaupunkikuvaltaan tyypillistä yritys- ja teollisuusaluetta. Pioneerikadulla kaupunkikuvaa rytmittävät jo rakentuneet I-II-kerroksiset pienet sinisen ja harmaan sävyiset toimitilarakennukset ja niiden väliset piha-alueet. Asevarikontiellä maisema on väljä, sillä rakentaminen on suurempaa ja tien varrella on myös rakentamattomia tontteja. Asevarikonttien itäpuolen katukuvaa hallitsevat kaksi suurta logistiikkakeskusta, joilla on laajat lastauspihat ja pysäköintikentät. Majurikadun katukuvaa hallitsevat rakentamattomat tontit, jotka odottavat tasoitettuina ja murskepintaisina vuokralaisia. Yritysalueen avoimuuden tunnetta lisää se, että alueen istutukset ovat vielä varsin pieniä.



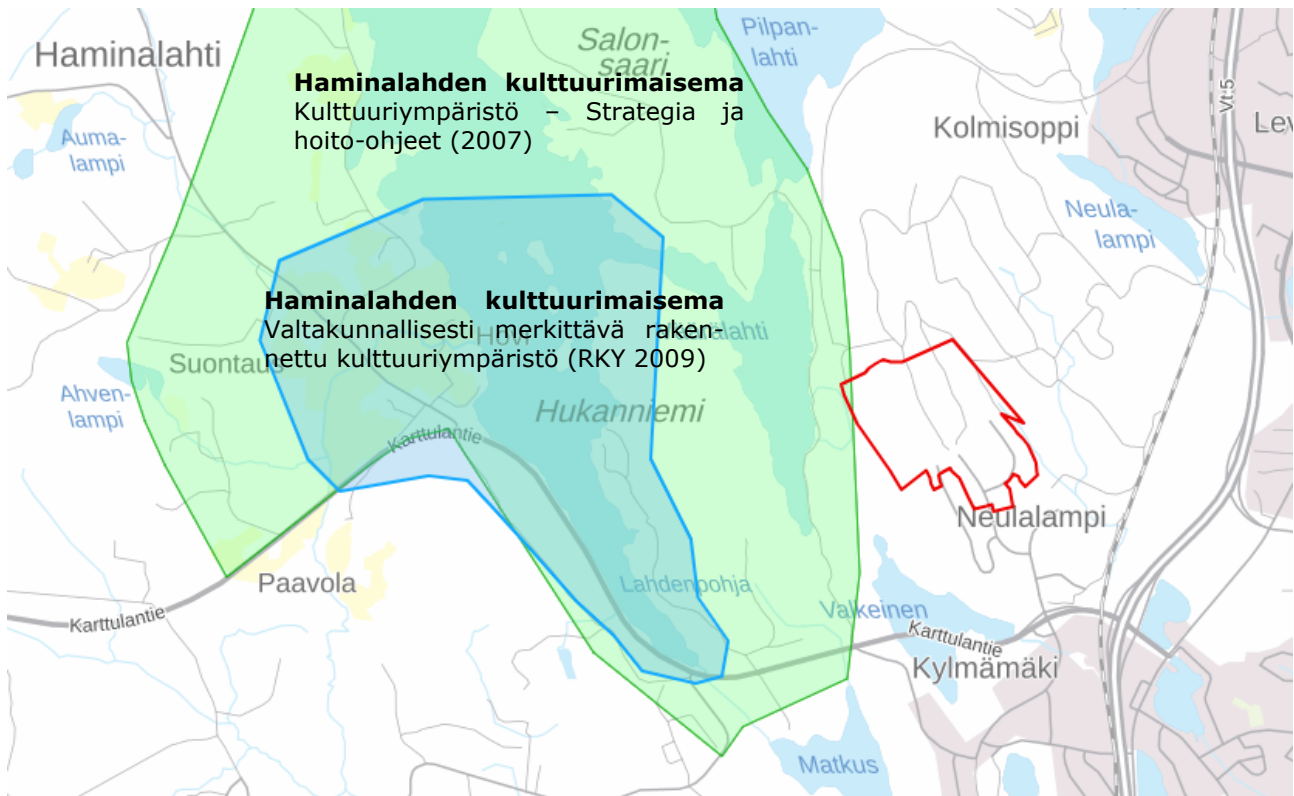
Kuva 6. Pienen Neulamäen rakentunutta yritysalueetta Asevarikontien alkupäässä



Kuva 7. Pioneerinkadun sini-harmaata kaupunkikuvaa

Suunnittelualueen luoteiskärki sijoittuu Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet -ohjelmassa esitetyn arvokkaan kohteen, Haminalahden kulttuurimaiseman reunalle. Varsinainen kartanoympäristö rakennuksineen ja peltoineen jää kuitenkin kauas suunnittelualueesta Pienen Neulamäen länsipuolella sijaitsevan Hukanniemen taakse. Museoviraston valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) inventoinnissa osoitettu alue sekä maakuntakaavassa esitetty Haminalahden maisema-alueen rajausta sijoittuvat niin ikään kauemmas.

Kuopion kulttuuriympäristöohjelmassa esitetään Haminalahden ympäristön säilyttämistä arvokkaine maisemapiirteineen ja rakennuksineen. Suunnittelualueita ympäröivät runsaat puustoiset viheralueet eikä hankkeella ole oleellisia vaikutuksia kaukomaiseman kulttuuriarvoihin.



### Muinaismuistot

Suunnittelualueelta tai sen lähistöltä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo ei nähnyt myöskään tarvetta arkeologisen kulttuuriperinnön selvittämiseen alueella.

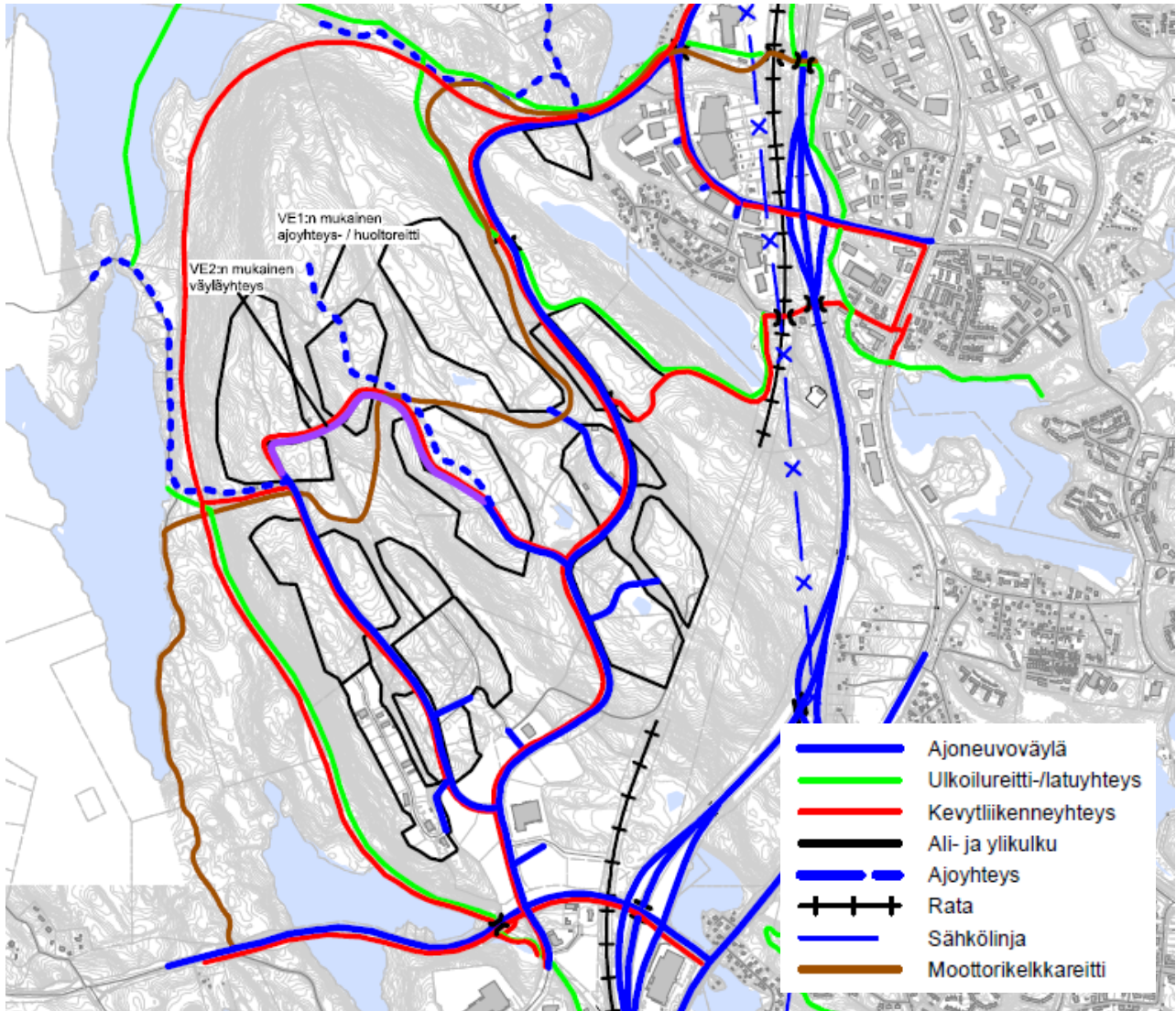
### Virkistys

Puolustusvoimien toiminnan loppuminen Pienessä Neulamäessä on mahdollistanut alueen käytämisen virkistykseen. Asemakaavoitetut lähivirkistysalueet ja luonnonsuojelualueet sekä laajat asemakaavoittamattomat metsät tarjoavat hyviä ulkoilumahdollisuuksia. Puolustusvoimien vanha tiestö helpottaa metsässä liikkumista ja näitä reittejä on mahdollista hyödyntää ulkoiluverkoston kehittämisessä. Alueella on voimassa aluepysäköintikielto eikä yleisiä pysäköintipaikkoja ole osoitettu minnekään, minkä vuoksi autolla alueelle tuleminen on vaikeaa.

### Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualue sijaitsee merkittävien liikenneväylien äärellä. Eteläpuolella kilometrin päässä kulkee itä-länsisuuntainen Karttulantie, joka puolestaan liittyy Pienen Neulamäen itäpuolella kulkevaan valtatiehen 5. Pienen Neulamäen itäosan kautta useamman sadan metrin päässä suunnittelualueesta kulkee myös sähköistetty päärata osaksi tunnelissa.

Pienen Neulamäen yritysalue kytkeytyy ympäröivään liikenneverkkoon toistaiseksi vain Karttulantien ja Pienen Neulamäentien risteyksen kautta. Risteyksen toimivuus selvitettiin tarkkaan vuonna 2010 hyväksytyin asemakaavan yhteydessä huomioiden odotettu liikennemäärän kasvu yritysalueen laajentuessa. Liikenteen laajemmat kehityssuunnat on osoitettu yleiskaavassa. Tavoite on, että Pieneen Neulamäkeen rakentuu etelä-pohjoissuuntainen pääkatu, joka yhdistyy pohjoisessa Kolmisopen katuverkkoon, sekä alueen keskiosan kautta kiertävä kokoojakadun lenkki, joka alkaa ja päättyy em. pääkadulle. Nykytilanteessa suunnittelualueelle rakennetut kadut – Asevarikontie, Pioneerinkatu ja Majurikatu – päättyvät kaikki jyrkkään kallioleikkaukseen, koska alueen kehitys on kesken. Tieyhteys Kolmisoppeen ei ole tässä asemakaavassa suunniteltava asia.



Kuva 8. Pienen Neulamäen osayleiskaavan selostuksen liite 14: Liikenneverkko

Suunnittelualueen liikenne muodostuu yritysalueen työmatka-, työ- ja asiakasliikenteestä. Asukasliikenne Väärälahden rannan vapaa-ajan asunnoille ja Salonsaareen kulkee suunnittelualueen ulkopuolella Pienen Neulamäen länsireunassa kulkevaa Väärälahdentietä pitkin. Pienen Neulamäen poikki yleiskaavassa osoitettua moottorikelkkareittiä ei ole vielä perustettu.

Suunnittelualueen liikenne tukeutuu vahvasti autoliikenteeseen. Henkilöajoneuvoliikenteen lisäksi alueelle liikkuu paljon myös raskaampaa kalustoa pienistä pakettiautoista suuriin ajoneuvoyhdistelmiin. Kävelyn ja pyöräilyn pääreitit kulkevat katujen yhteydessä, Asevarikontien varrella ajoradan molemmin puolin ja Pioneerinkadulla ja Majurikadulla vain toisella puolen katua. Pysäköinti tapahtuu tonteilla. Yleisillä alueilla on voimassa aluepysäköintikielto.

Suunnittelualueella ei kulje joukkoliikennettä. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Karttulantiellä. Edellytykset joukkoliikenteen järjestämiselle paranevat vasta Pienen Neulamäen ja Kolmisopen verkostojen yhdistyttyä tulevaisuudessa. Alueelle rakennetussa katuverkostossa on varauduttu joukkoliikenteeseen rakentamalla valmiiksi syvennykset bussipysäkeille.

### Kunnallistekniikka

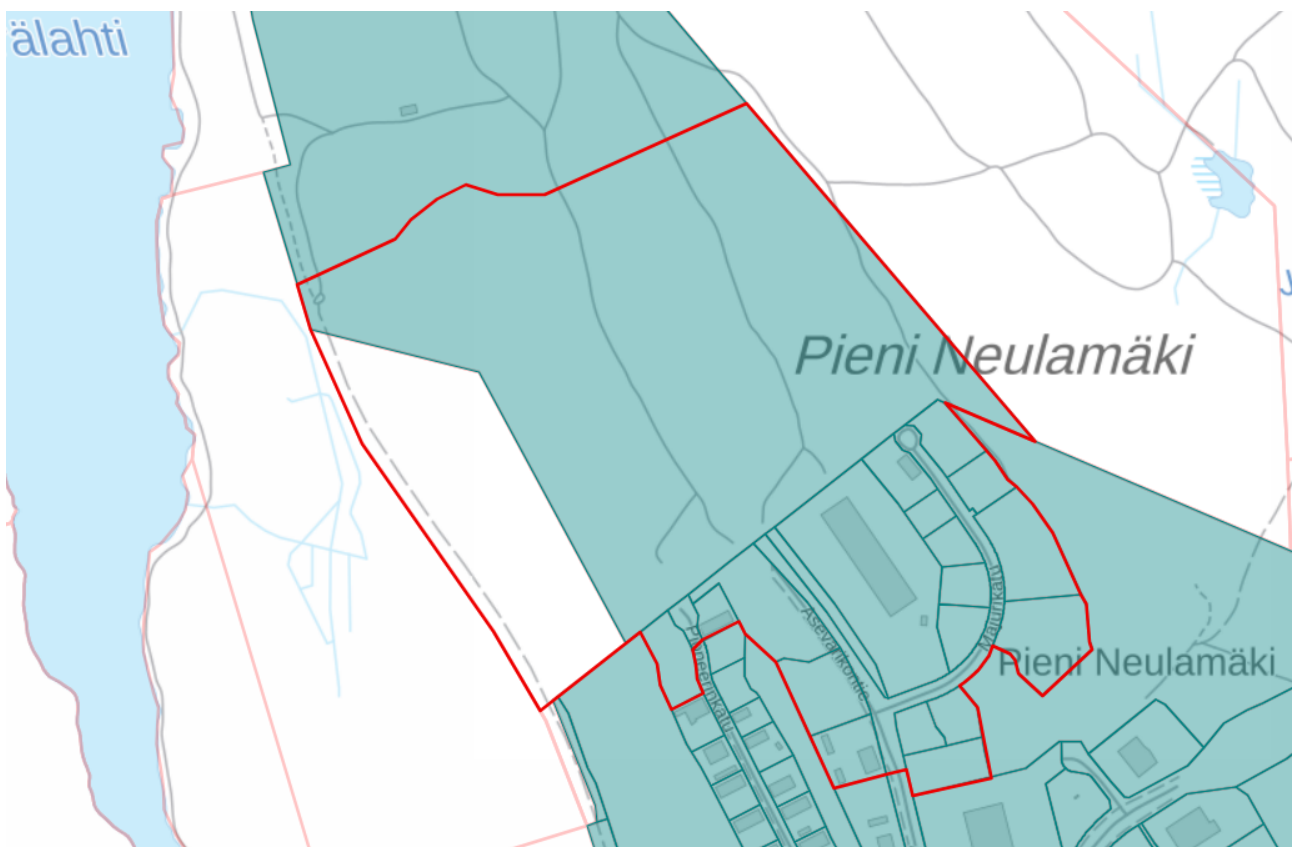
Suunnittelualueen asemakaavoitetulla alueella on valmiit teknisen huollon verkostot. Asemakaavoitetussa Pioneeripuistossa sijaitsee tietoliikenteen masto. Pieni Neulamäki kuuluu Kuopion Veden järjestämän vesihuollon toimialueeseen. Asemakaavoittamattomalta alueelta kadut ja muu tekninen huolto puuttuu kokonaan.

### Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Pienen Neulamäen yritysalueen liikenteestä ja teollisuustoiminnoista voi aiheutua jonkin verran melua ja päästöjä. Suunnittelualueella ei ole todettu pilaantuneita maa-alueita. Meluselvityksen laatimiselle ei ole nähty tarvetta, koska alueelle ei ole sijoittumassa asumista eikä muita herkkiä toimintoja.

### 2.1.4 Maanomistus

Kuopion kaupunki omistaa suurimman osa kaavoitettavasta maa-alueesta. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osa valtion omistamasta kiinteistöstä 297-410-5-40.



Kuva 9. Maanomistustilanne 29.4.2024. Kaupungin maanomistus osoitettu turkoosilla.

## 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 tavoitteita, jotka liittyvät muun muassa

- toimiviin yhdyskuntiin ja kestäväan liikkumiseen
- tehokkaaseen liikennejärjestelmään
- terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön
- elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon.

Tässä kaavahankkeessa edistetään valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita etenkin toimivaa yhdyskuntarakennetta ja tehokasta liikennejärjestelmää kehittämällä. Kaavatyössä keskeisiä ovat myös elinvoimaiseen luontoon ja luonnonvarojen viisaaseen hyödyntämiseen liittyvät tavoitteet.

### 2.2.2 Maakuntakaava

Kuopion alueella on voimassa useita maakuntakaavoja:

- Kuopion seudun maakuntakaava, vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008
- Pohjois-Savon maakuntakaavan 2030 (YM 7.12.2011)
- Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 (YM 1.6.2016)
- Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaava (YM 15.1.2014)
- Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 1. vaihe, hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 2. vaiheen kaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.1.–23.2.2024. Vuoden 2023 lopussa vireille on tullut vielä Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 kauppaa, aurinkovoimaa ja vetytaloutta sekä muita mahdollisesti esille nousevia teemoja käsittelevä 3. vaihe.

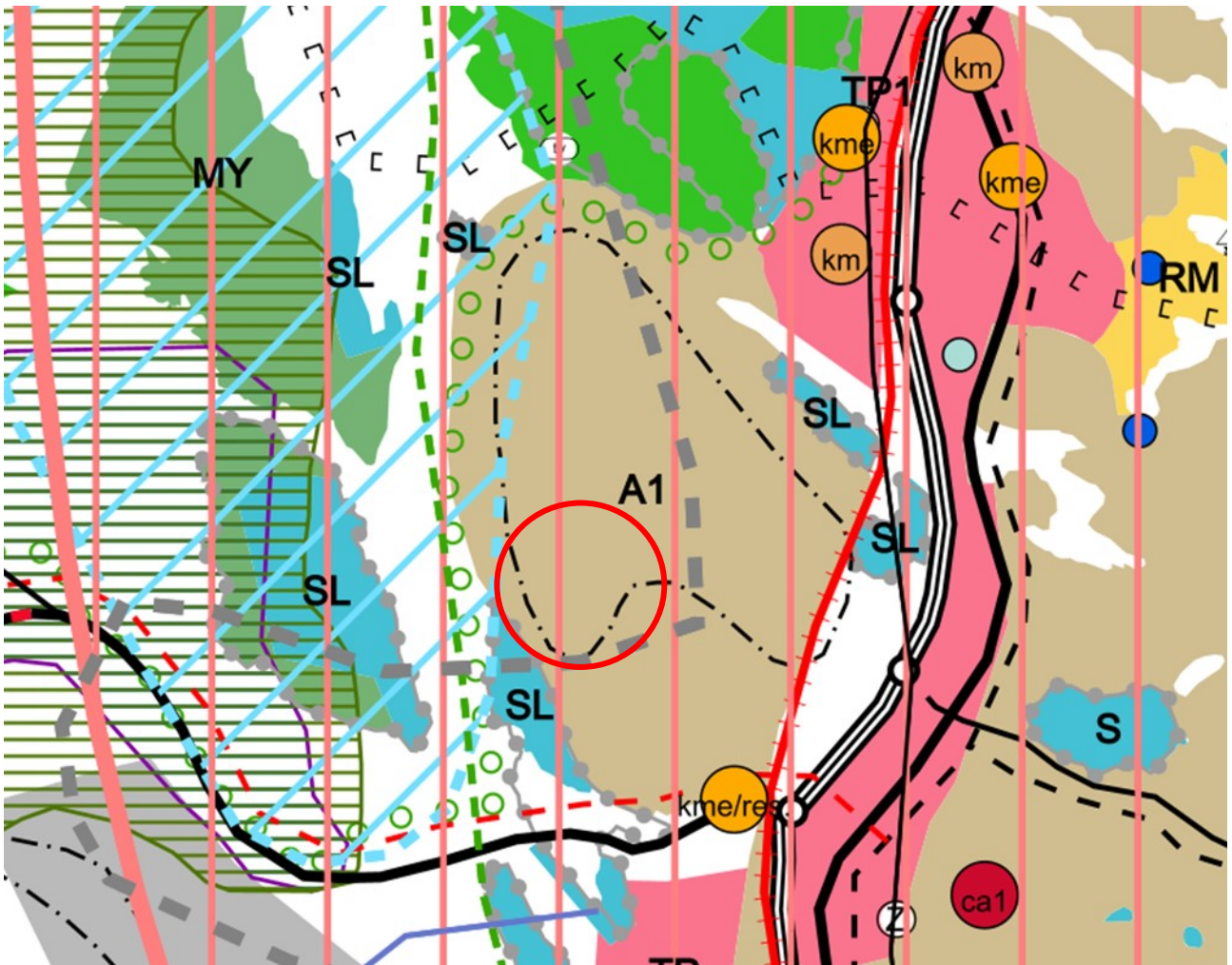
Suunnittelualue on osoitettu Pohjois-Savon maakuntakaavassa 2030 taajamatoimintojen alueeksi (A1). Suunnittelualue sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeen ja vesimatkailun kehittämisalueen reunamille. Kuopion seudun maakuntakaavassa Pienen Neulamäen länsireunaan on osoitettu viheryhteystarve sekä ulkoilureitti. Pienen Neulamäen lounaisosassa suunnittelualueen vieressä on lisäksi luonnonsuojelualueeksi (SL) osoitettu Natura 2000 -ohjelmaan sisältyvä alue. Pienen Neulamäen pohjoispuolelle on osoitettu ohjeellinen moottorikelkkareitti. Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaavassa Pienen Neulamäen laki on osoitettu potentiaaliseksi tuulivoima-alueeksi.

Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavassa 2030 eikä Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 1. vaiheessa ole erityisiä suunnittelualueita koskevia merkintöjä.

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 2. vaiheen nähtävillä olleessa ehdotuksessa suunnittelualueelle oli osoitettu merkinnät työpaikka-alue ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke eli alue, jolla yhdyskuntarakennetta kehitetään ja tehostetaan nykyiseen rakenteeseen tukeutuen.

Aluumerkintöihin ja koko maakuntaan kohdistuvat yleiset määräykset löytyvät kokonaisuudessaan maakuntakaavojen merkinnöistä ja määräyksistä.





Kuva 10. Ote Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualan likimääräinen sijainti merkitty karttaan punaisella ympyrällä.

### 2.2.3 Yleiskaava

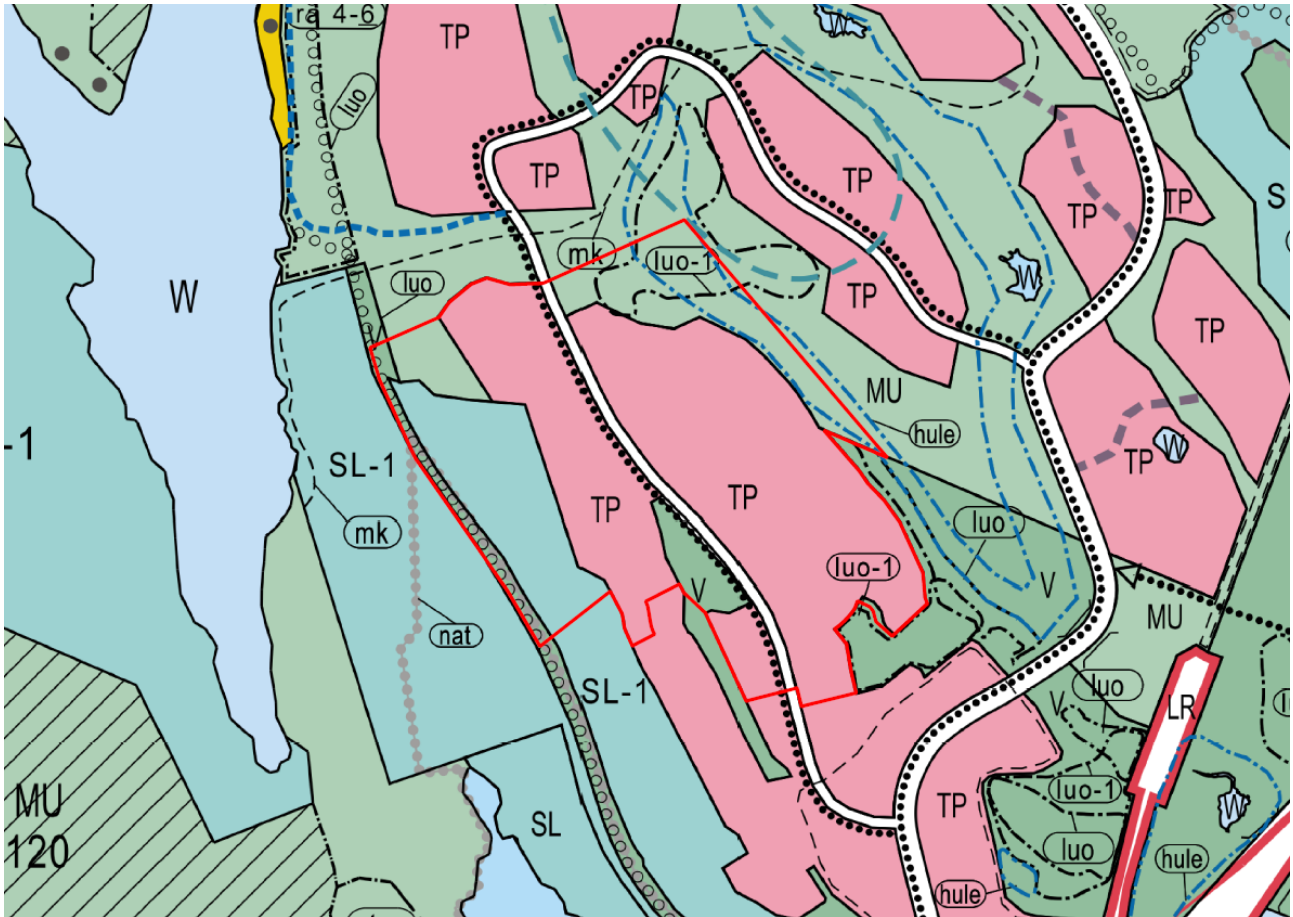
Kaupunginvaltuuston 20.6.2016 hyväksymässä ja 24.9.2018 voimaan tullessa Pienen Neulamäen osayleiskaavassa Pieneen Neulamäkeen on osoitettu työpaikka-alueita (TP) ja niitä ympäröivistä virkistysalueista (V), luonnonsuojelualueista (SL ja SL-1) ja maa- ja metsätalousalueista, joilla on ympäristöarvoja ja ulkoilukäyttöä, (MU) muodostuva viherverkosto.

Suunnittelualueesta suuri osa on yleiskaavassa työpaikka-alueita. Suunnittelualan poikki kulkee katu- ja sen rinnalla kevyen liikenteen pääyhteys. Suunnittelualan länsi-, pohjois- ja itäosat ovat osa viheralueiden verkostoa. Suunnittelualan koillisnurkassa on luo-1-alue, joka tarkoittaa *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, jolla on todettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Ne on otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa ja liito-oravan liikkuminen on turvattava.* Suunnittelualan koillisreuna on varattu yleiskaavassa hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn (hule). Vanhan Savon radan ratapohjan alueelle suunnittelualan länsinurkkaan on osoitettu luo-alue eli *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.* Ratapohjaa pitkin kulkee lisäksi ohjeellinen ulkoilureitti.

Suunnittelualuetta on vireilletulovaiheen jälkeen laajennettu Pienen Neulamäen lounaisrinteessä koskemaan SL-1-alue ratapohjaan saakka sekä yleiskaavassa V-alueeksi merkitty ratapohjan alue. SL-1-alue tarkoittaa aluetta, joka on *varattu luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi luonnonsuojelualueeksi.* Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus eli maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpiteitä ei saa suorittaa ilman lupaa, maisematyölupaa. MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus

on voimassa myös TP-, V- ja MU-alueilla. SL-1-alueella on vielä lisäksi *kielletty rakentaminen, maankamaran louhiminen, tasoittaminen ja täyttämisen, puiden kaataminen sekä muutkin luonnontilaa muuttavat toimenpiteet, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelualuein mukaisesti suojelualueeksi. Kielto ei koske suojelutavoitteisiin tähtääviä toimenpiteitä.*

Kaava-alueen laajennuksen myötä se sijoittuu ratapohjan kohdalla myös Natura-alueelle Etelä-Kuopion lehdot ja lammet, Vanuvuori, Haminavuori, FI0600002.

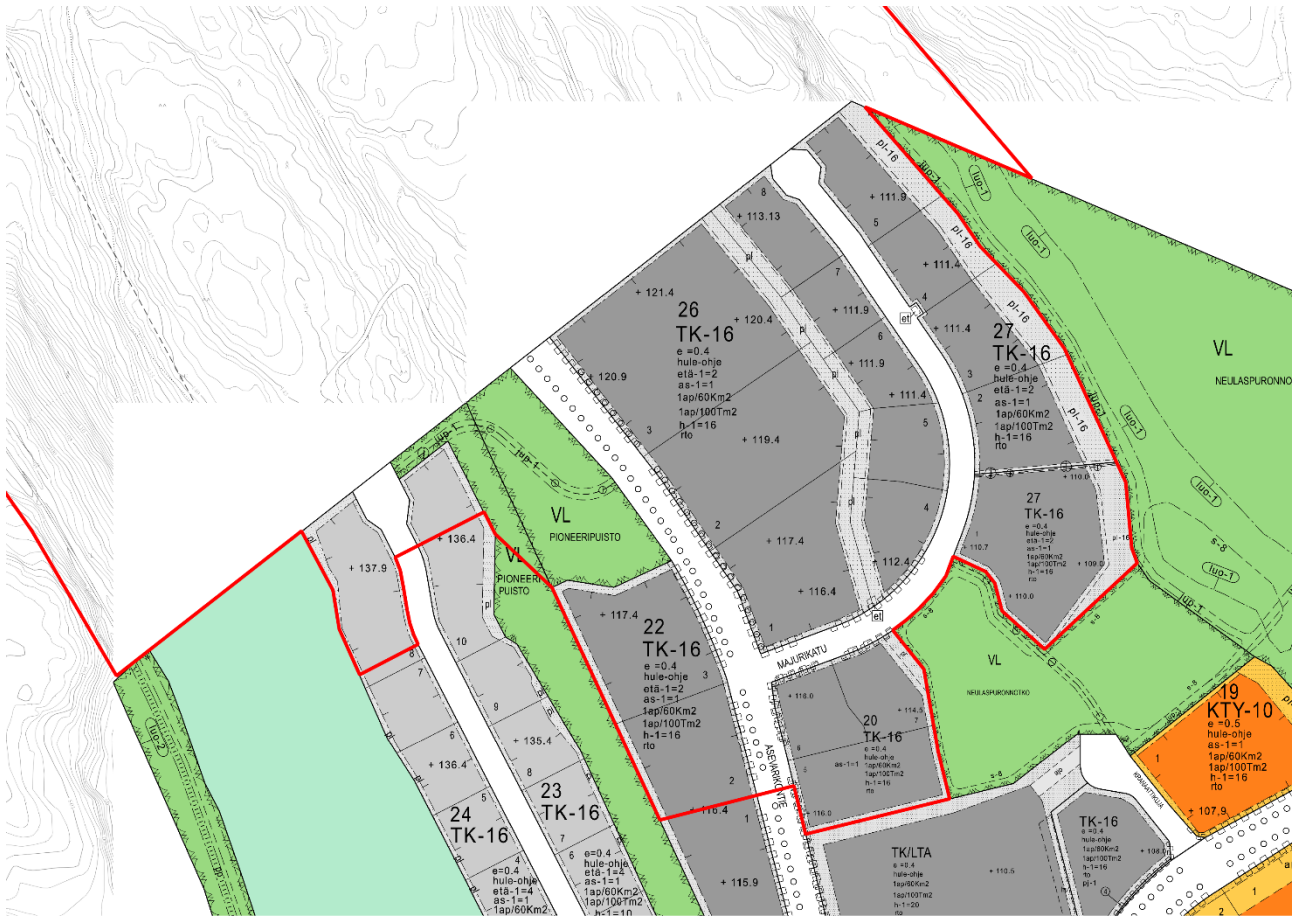


Kuva 11. Ote Pienen Neulamäen osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty kartta punaisella viivalla.

#### 2.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueen pohjoisosa on asemakaavoittamatonta. Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa kaupunginvaltuuston 17.8.2009, 13.6.2011 ja 31.8.2015 hyväksymät asemakaavat, joissa alueelle on osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (TK-16), lähivirkistysalueita (VL) ja katualueita. TK-16 alueilla ei saa harjoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä ja alueita ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastoimiseen tai ko. varastoalue on aidattava näkösuojan antavalla aidalla. Tonttitehokkuus kaikilla korttelialueilla on  $e=0,4$ .

Ote ajantasa-asetuksesta ja poistettava asemakaava on selostuksen liitteenä 2.



Kuva 12. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen eteläosa on merkitty karttaan punaisella viivalla.

### 2.2.5 Kaupungin strategia

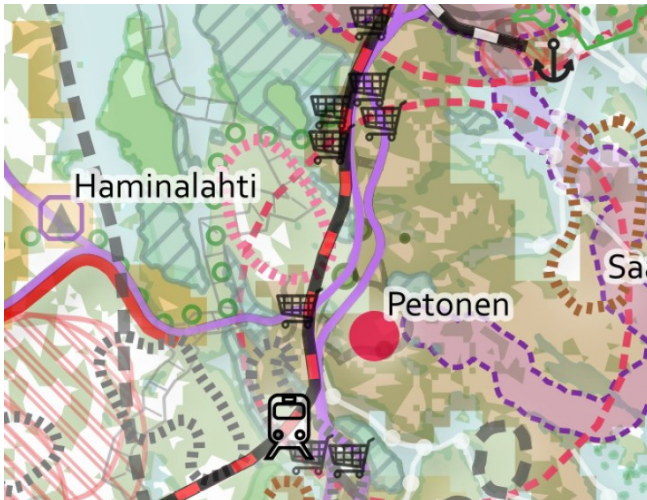
**Kuopion kaupungin strategia 2030** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2017 ja päivitetty viimeksi 16.5.2022. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Kaupungin tavoitteena on olla:

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

Näihin neljään päämäärään liittyviä menestystekijöitä ovat mm. kilpailukykyinen yrittäjyympäristö, rohkea ja kestävä kaupunkikehitys, työllistyminen ja toimeentulo, viisas liikkuminen ja kestävä yhdyskuntarakente, luonnon monimuotoisuuden edistäminen ja luontokadon torjunta ja kestävä talous.

Kuopio on hyväksynyt **MAL-sopimuksen 2021–2031** tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi. MAL-sopimuksen yleisiä tavoitteita ovat kestävä ja vähähiilinen yhdyskuntarakente ja liikennejärjestelmä, kestävä ja asukkaiden hyvinvointia tukeva asuminen ja elinympäristö sekä elinvoimainen Kuopion kaupunkiseutu.

**Kuopion kaupunkiseutusuunnitelma 2030+** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.2.2023 § 3. Se on Kuopion ja viiden muun MAL-sopimuskaupungin yhteinen suunnitelma seudun yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi. Se tukee MAL-sopimuksen kärkitavoitteiden saavuttamista edistämällä vähähiilisen ja kestävästä yhdyskuntarakenteen ja sitä tukevan liikennejärjestelmän kehittämistä ilmastomuutoksen torjumiseksi. Kaupunkiseutusuunnitelma on epävirallinen strateginen suunnittelutaso maakuntakaavan ja yleiskaavan välissä.



Kaupunkiseutusuunnitelmassa on pyritty osoittamaan elinkeinoelämälle uusia sijoittumipaikkoja kuntien maankäytön suunnitelmien mukaan. Pieni Neulamäki on osoitettu uudeksi monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, joka on toteutumassa suunnitelman tavoitevuoteen 2035 mennessä. Suunnitelmassa ohjataan lisäksi, että työvoimaintensiiviset työpaikka-alueet tulee kytkeä tehokkaan joukko liikenteen piiriin.



**UUSI TAI MUUTTUVA ALUE:  
MONIPUOLINEN TYÖPAIKKA-  
ALUE**

**Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma, Ilmastoviisas Kuopio – Hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 § 55. Ohjelman visio keskittyy ilmastopoliittikkaan ja toimiin, joita Kuopiossa voidaan tehdä hiilineutraaliuden saavuttamiseksi. Vision tavoitteissa on lisäksi huomioitu sopeutuminen. Vision mukaiset toimet tähtäävät tilaan, jossa alueella muodostuvat kasvihuonepäästöt ja hiilinielut ovat tasapainossa.

**Kuopion resurssiviisautusohjelmassa** on määritetty toimenpiteet kasvihuonekaasujen vähentämiseksi. Se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2017 § 72. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraalisuutta, jätteettömyyttä ja globaalisti kestäväää kulutuksen tasoa viimeistään vuoteen 2050 mennessä.

**Kuopion maapoliittinen ohjelma** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015 § 108. Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapolitiikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet ja tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kaupungin vetovoimaa ja kestäväää yhdyskuntarakennetta tukeva tontti-tarjonta. Muina tavoitteina on muun muassa asunto- ja elinkeinopoliittisten ja yhdyskuntarakenneteellisten tavoitteiden mahdollistaminen.

**Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017 § 32. 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 taholle. Arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa on yritysalueita, väyliä, kauppakeskuksia ja välialueita koskien annettu mm. tavoite kiinnittää huomiota automarkettien ja pääväyliin liittyvän teollisuus- ja toimistorakentamisen arkkitehtuuriin ja huoltopihojen sekä pysäköintialueiden ympäristölliseen laatuun.

### 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

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

## 2.3 Tavoitteet

### 2.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kaupungin asettamat tavoitteet

Yritystonttien tarve Kuopiossa on kasvanut. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien yritystonttien muodostaminen Pieneen Neulamäkeen. Pienen Neulamäen yritysalueen toteuttaminen on yksi tärkeimmistä pitkän aikavälin elinkeinopoliittisista tavoitteista Kuopiossa, jolla vastataan yritysten tonttikysyntään ja turvataan kaupungin kasvua ja elinvoimaa. Pienen Neulamäen kehittäminen vahvistaa erityisesti eteläisen Kuopion vetovoimaa, palveluverkkoa ja työpaikkatarjontaa.

Yritysalueen laajentamisen lisäksi on Pienen Neulamäen asemakaavoitetulla alueella asemakaavan muutostarpeita. Eräs keskeinen muutostarve on Asevarikonttien katualueen päivittäminen vastaamaan toteutunutta tilannetta. Kaavatyön yhteydessä selvitetään myös muita mahdollisia asemakaavan muutostarpeita.

#### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualueella 2018 voimaan tullut Pienen Neulamäen osayleiskaava on keskeisimpiä alueen suunnittelua ohjaavia lähtökohtia. Asemakaavan tavoitteena on tutkia tarkemmalla tasolla yleiskaavassa suunnittelualueelle osoitettua työpaikka-alueiden, viherverkoston ja kulkuyhteyksien aluerakennetta. Tavoitteena on toteuttaa kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti laadukas ja houkutteleva yritysalueen laajennus, joka liittyy saumattomasti jo rakentuneeseen yritysalueeseen ja mahdollistaa yritysaluekokonaisuuden laajenemisen edelleen tulevaisuudessa.

Pienen Neulamäen asemakaavatyöllä edistetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Keskeisiä huomioitavia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat ensinnäkin toimiviin yhdyskuntiin ja kestävään liikkumiseen liittyvät tavoitteet, jotka pitävät sisällään mm. elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämisen, vähähiilisen ja resurssitehokkaan yhdyskuntakehityksen ja kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edistämisen tavoitteet. Toiseksi asemakaavassa tulee suunnitella terveellistä ja turvallista elinympäristöä mm. ilmastonmuutokseen varautuen ja tulvariskejä halliten. Kolmanneksi kaavatyössä oleellisia ovat luonnonympäristöön ja luonnonvaroihin liittyvät tavoitteet kuten luonnon monimuotoisuudesta huolehtiminen, ekologisten yhteyksien säilyttäminen, virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyys sekä luonnonvarojen kestävä hyödyntäminen.

#### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on suurelta osin rakentamatonta ja monin paikoin lähes luonnontilaista metsäaluetta, jonka luontoarvot otetaan kaavoituksessa huomioon. Riittävän ekologisen verkoston säilyttämisen ja virkistyskäytön kehittämisen lisäksi kaavatyössä on tavoitteena ratkaista luonnonympäristön suojelukysymykset. Arvokkaimmat luontoalueet säästetään rakentamistoimenpiteiltä.

Kaavatyössä on tavoitteena suunnittelualueella olevien maaston korkeusvaihteluiden ratkaiseminen järkevällä tavalla. Katujen ja tonttien rakentaminen vaatii massojen louhintaa ja hyödyntämistä paikan päällä mahdollisimman kustannustehokkaasti. Maankäytön muutokset kuten maanpinnan korkojen muuttuminen ja vettä läpäisemättömän pinnan määrän lisääntyminen vaikuttavat alueen hulevesien laatuun ja määrään. Jotta muutosten vaikutukset ympäröivään luonnonympäristöön pysyisivät pieninä, on kaavatyön yhteydessä suunniteltava alueelle laadukas hulevesien käsittely muun muassa viivytävillä ratkaisulla.

Asemakaavan muutos koskee rakennettuja katuja ja tontteja, joilla osalla on jo yritystoimintaa. Asemakaavan muutoksessa tavoitteena lähtökohtaisesti säilyttää oleva tilanne ja tehdä vain tärkeimmäksi nähdyt päivitykset kaavaan kuten heti hankkeen alussa tiedossa ollut tarve Asevarikonttien katualueen siirrolle toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Kaavatyön aikana tutkitaan muitakin esiin nousevia muutostarpeita kaavaan.

### 2.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavatyön tavoitteet ovat tarkentuneet kaavaprosessin aikana. Osallisilla on ollut mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta ja heidän kanssaan on pidetty neuvotteluja kaavaratkaisuun liittyen. Osallisilta saatuja mielipiteitä on kuvattu tarkemmin kappaleessa 3.

### 3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

#### 3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Pohjois-Savon liitto
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon pelastuslaitos ja aluepelastuslautakunta
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- 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
- Tele- ja verkko-operaattorit

#### 3.2 Vireilletulovaihe

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletuloaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 8.2.2023 ja vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 15.2.2023. Vireilletulosta on ilmoitettu internetsivuilla ja kaupunkilehti Viikkosavossa, ja osallisia on tiedotettu lisäksi kirjeitse tai sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävillä mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten vireilletulokuulutuksen yhteydessä 15.2.–17.3.2023 kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa ja Kuopion kaupungin internetsivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 1 lausunto ja 2 mielipidettä, joissa kiinnitettiin huomiota mm. seuraaviin asioihin:

- Pienen Neulamäen asemakaavatyö vaarantaa alueen luontoarvoja ja on ilmastotavoitteiden vastainen
- Pienen Neulamäen alueen soveltuvuutta maakuntakaavan mukaiseksi taajama-alueeksi tulisi tutkia laajemmin kuulemalla myös yksityisiä maanomistajia
- Pohjois-eteläsuuntaisia kulkuyhteyksiä sekä moottorikelkkareitille merkittyä yhteyttä tulisi tutkia tarkemmin

Vireilletulovaiheen lausuntoon ja mielipiteisiin on laadittu yhteinen kirjallinen vastine, joka on selostuksen liitteenä 5.

Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 27.2.2023. Kuopion Vesi Oy, Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuurivastuualue, alueelliset jätehuollon viranomaispalvelut ja Digita Oy kommentoivat hanketta ennen kokousta. Kokoukseen osallistuivat Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Energia Oy, Kuopion Vesi Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj, DNA Tower Finland Oy, Telia Finland Oyj, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Kuopion kaupungin yrityspalvelu, tonttipalvelut, ympäristönsuojelupalvelut, kunnallistekninen suunnittelu, rakennuttamispalvelut sekä asemakaavoitus.

Aloituskokouksessa ja ennen kokousta tulleissa kommenteissa käsiteltiin muun muassa

- hankkeen tärkeyttä elinkeinoelämälle ja kaupungille
- liikennejärjestelyitä
- Pienen Neulamäen vesihuollon toimivuutta
- sähkö-, tietoliikenne- ja kaukolämpöverkkojen rakentamista
- viher- ja virkistysalueiden ja ulkoilureittien suunnittelun tarpeita
- alueen maastonmuodosta johtuvasta tasoittamisesta ja massojen siirtämisestä
- tonttien muodostumista, niiden korkoasemia, tehokkuuslukuja, istutettavia alueenosia
- alueen liito-oravan nykytilanteen selvittämistä ja muita ympäristönsuojelullisia asioita

Kaavatyön edetessä on pidetty lukuisia työneuvotteluita eri sidosryhmien kesken, joissa hankkeen tavoitteita on käyty läpi ja yhteensovitettu.

**3.3 Luonnosvaihe**

Kaavaselostusta täydennetään myöhemmin.

**3.4 Ehdotusvaihe**

Kaavaselostusta täydennetään myöhemmin.

**3.5 Hyväksymisvaihe**

Kaavaselostusta täydennetään myöhemmin.



## 4 VAIHTOEHDOT

### 4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot

Luonnosvaiheessa esitetään kaksi aluerakenteeltaan samankaltaista, mutta painotuksiltaan poikkeavaa vaihtoehtoa. Vaihtoehdossa 1 on korostettu alueen luontoarvoja, ekologisia yhteyksiä ja ulkoilukäyttöä. Vaihtoehdossa 2 on etsitty maankäytöltään mahdollisimman tehokasta ratkaisua yritysten tarpeiden ja kaupungin talouden näkökulmasta. Vaihtoehtojen havainneaineiston on kaavaselostuksen liitteenä 3.



Vaihtoehto 1



Vaihtoehto 2

Kuva 13. Otteet havainneaineistosta. Rakennusmassat ilmakuivissa.

Kummassakin vaihtoehdossa suunnittelualueen keskellä kulkevaa Asevarikontietä jatketaan luonteen suuntaa ja sen itäpuolelle muodostuu uutta rakennettavaa korttelialuetta. Suunnittelualueen kaikki korttelialueet on osoitettu TK-16- eli teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi. Suunnittelualueen pohjoisreunassa Asevarikontien itäpuolelle lähivirkistysalueelle on osoitettu sijainti uudelle tietoliikenteen mastolle sekä lumen lähisijoitusalueelle.

Suunnittelualueen itäisintä katu Majurikatua jatketaan vaihtoehdossa 2 kohti luodetta ja sen ympärille on osoitettu useita tontteja. Vaihtoehdossa 1 on tutkittu mahdollisuus sijoittaa Majurikadun päähän yksi suuri tontti, jolloin Majurikatua ei rakennettaisi pitemmälle.

Majurikatua ei ole ulotettu yhtä pitkälle pohjoiseen kuin Asevarikontietä ja Pioneerinkatua, sillä suunnittelualueen pohjoisosassa vastaan tulevat yleiskaavassakin osoitetut merkittävät luontoarvot; Majurikadun pohjoispuolella ja Asevarikontien itäpuolella maasto laskee alaspäin, alueella kulkee arvokas noro ja alue on myös liito-oravan lisääntymis- ja levähdysaluetta. Noro on osoitettu suunnittelualueen itäreunaan luo-1-alueenosamerkinnällä ja liito-orava-alue suunnittelualueen pohjoisosaan s-8-alueenosamerkinnällä.

Vaihtoehdossa 1 Asevarikontien ja Majurikadun korttelirakenteen väliin on tutkittu lähivirkistysalueen sijoittamista ja ulkoilureittiä. Vaihtoehdossa 2 esitetään alueen tehokkaampaa hyödyntämistä tonttimaana; siinä Asevarikontien ja Majurikadun välille on osoitettu yksi yhtenäinen korttelialue ja rakennusalue, joka yhtyy Majurikadun itäpuolen tontteihin. On kuitenkin tiedossa, että Asevarikontien ja Majurikadun välillä on huomattavat korkeuserot, joten osa korttelialueesta

tulee todennäköisesti jäämään rakentamisen ulkopuolelle joko metsäiseksi alueeksi tai rakennetuksi penkereeksi. Yhdenmukaista linjaa noudattaen on vaihtoehdossa 2 voimassa olevassa kaavassa korttelin 26 keskellä kulkeva istutettava alueenosa jätetty tarkoituksella pois vaihtoehdosta 2. Rakennusalueen rajat täsmentyvät ehdotusvaiheessa.

Suunnittelualan länsiosassa kulkevaa Pioneerinkatua jatketaan niin ikään luoteeseen ja sitä reunustamaan on osoitettu kapeat korttelialueet. Pioneerinkatu kulkee harjanteen päällä ja yhdistyy pohjoispäästään Asevarikontietien. Vaihtoehdossa 1 Pioneerinkadun pohjoispuolelle on osoitettu yksi suuri tontti, jonne on liittymä suoraan Pioneerinkadulta. Vaihtoehdossa 2 Pioneerinkadun loppupäästä eroaa lyhyt pistokatu, jonka ympärille on osoitettu useita pienempiä tontteja suunnittelualan pohjoisimpaan kärkeen.

Suunnittelualan jyrkästi laskeva länsireuna on osoitettu kummassakin vaihtoehdossa luonnonsuojelualueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Osin Natura 2000 -alueelle osuva ratapohjan alue on lähivirkistysaluetta, jolle on osoitettu ulkoilureitti (jup-1) sekä luo-2-merkintä. Vaihtoehdossa 1 suunnittelualan läntisin kortteli on rajattu yleiskaavan SL-1-alueen mukaisesti. Vaihtoehdossa 2 on korttelia levennetty osittain SL-1-alueelle, ja rakennustontit muodostavat tasalevyisen nauhamaisen kokonaisuuden Pioneerinkadun länsireunaan.



Kuva 14. Vaihtoehdon 1 havainnekuva pohjoisen suunnasta



Kuva 15. Vaihtoehdon 2 havainnekuva pohjoisen suunnasta

#### 4.2 Vaihtoehtojen vertailu

Kumpikin vaihtoehto toteutuessaan luo uutta vetovoimaa Kuopioon. Kaikissa vaihtoehdoissa uudet yritystontit mahdollistavat uusien yritysten sijoittumisen kaupunkiin ja tarjoavat kehitysmahdollisuuksia myös oleville toimijoille. Vaihtoehdon 1 useat suuret tontit mahdollistavat isom-

pien laitosten ja logistiikkakeskusten rakentamisen, kun taas vaihtoehdossa 2 on alueelle osoitettu pienempiä tontteja, jotka sopivat hyvin monenlaiseen toimintaan. Kaavassa osoitettu ohjeellinen tonttijako mahdollistaa tonttien lohkomisen kulloisenkin tarpeeseen ottaen huomioon kuitenkin mm. kiinteistötekniiset edellytykset ja kunnallisteknisen verkoston asettamat rajoitteet.

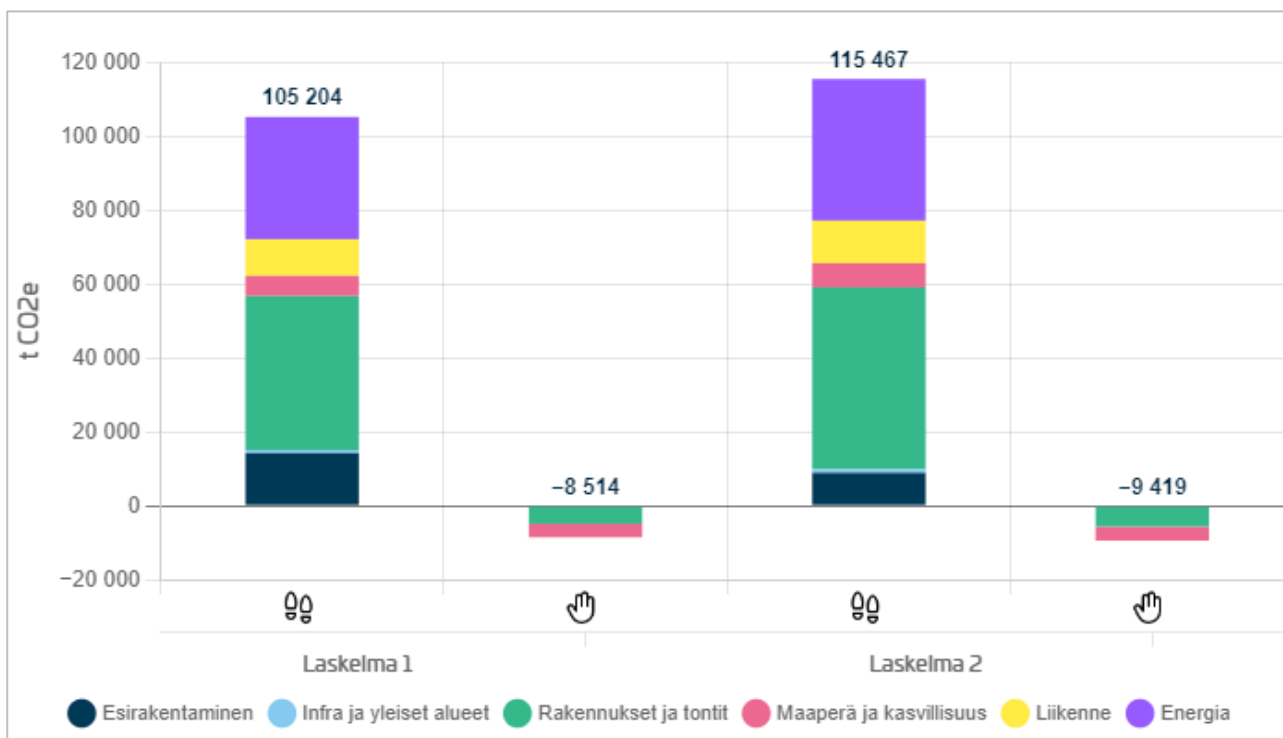
Kaupungin talouden kannalta paras vaihtoehto on sellainen, jossa alueen korkeita esirakentamisen kustannuksia kompensoidaan osoittamalla rakennettavan katuverkon varrelle mahdollisimman paljon tonttimaata sekä myös pienentämällä hoidettavan lähivirkistysalueen määrää. Vaihtoehdossa 1 on TK-16-korttelialuetta yhteensä noin 26,9 hehtaaria. Rakennusoikeudessa se tarkoittaisi noin 107 500 k-m<sup>2</sup>, kun tonttitehokkuus on 0,4 (e=0,4). Vaihtoehdossa 2 TK-16-korttelialuetta on noin 28,9 hehtaaria ja rakennusoikeutta noin 115 700 k-m<sup>2</sup>. Vaihtoehto 2 on näin kustannustehokkuuden näkökulmasta hieman parempi vaihtoehto. Vaihtoehdossa 1 on puolestaan tutkittu mahdollisuutta säästää hieman kadunrakentamisessa, ja siinä uusi katuverkko on noin 250 metriä lyhyempi kuin vaihtoehdossa 2.

Alueen virkistyskäytön kannalta vaihtoehto 1 tarjoaa enemmän mahdollisuuksia. Vaihtoehdossa 1 on osoitettu ulkoilureitti Asevarikonttieltä kohti pohjoista kortteleiden välissä olevalle kapealle lähivirkistysalueelle. Lisäksi vaihtoehdossa 1 on Pioneerinkadun länsipuolella oleva pitkä tonttien rivi katkaistu pienellä lähivirkistysalueella, jota kautta voi kulkea Pienen Neulamäen länsiosaan osoitetulle luonnonsuojelualueelle. Kummassakin vaihtoehdossa alueen itä-, pohjois- ja länsireunassa olevat luontoalueet säilytetään pääasiassa luonnontilaisina. Ratapohjan alueen luontoa suojellaan hoitamalla aluetta hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti. Vaihtoehdossa 2 luonnonsuojelualue on vajaan hehtaarin pienempi kuin vaihtoehdossa 1. Pioneerinkadun länsipuolelle osoitettu yhtenäinen tonttien ketju estää tässä vaihtoehdossa ulkoilijoiden pääsyn luonnonsuojelualueelle Pioneerinkadun kautta, mikä voi vähentää ulkoilusta mahdollisesti aiheutuvia haittavaikutuksia luonnonympäristöön.

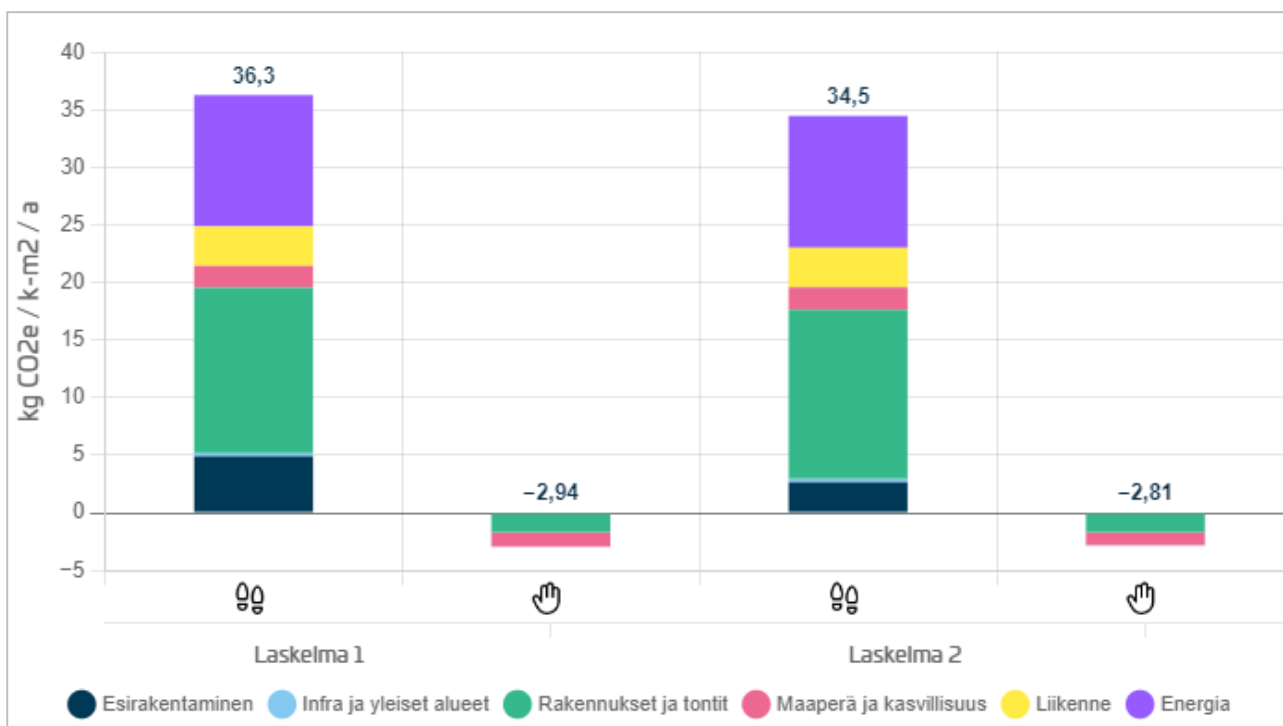
Kaavan luonnosvaihtoehtojen ilmastovaikutuksia on vertailtu asemakaavojen vähähiilisyiden arvioimiseksi kehitetyllä AVA-laskurilla. AVA:n tavoitteena on mitata asemakaavan aikaansaama muutosta suhteessa nykytilanteeseen; laskennassa on otettu huomioon ainoastaan kaava-alueella tapahtuvat muutokset, ja laskennan ulkopuolelle on jätetty säilyvät rakennukset, kadut ja viheralueet. Lisäksi laskennassa on jätetty ulkopuolelle jo aikaisemmin esirakennetuilla korttelialueille oleva käyttämätön rakennusoikeus.

Kummassakin vaihtoehdossa asemakaavan toteutumisen hiilijalanjälki eli ilmastopäästöt on suuri verrattuna hiilikädenjälkeen eli ilmastohyötyihin. Alustavan AVA-laskelman mukaan vaihtoehdon 1 hiilijalanjälki on 50 vuoden tarkasteluajanjaksolla arviolta yhteensä 105 204 tCO<sub>2</sub>e ja vaihtoehdon 2 hiilijalanjälki 115 467 tCO<sub>2</sub>e. Suhteutettuna kerrosneliöitä kohden laskelma kääntyy vaihtoehdon 2 eduksi: vaihtoehdossa 1 hiilijalanjälki on 50 vuoden tarkasteluajanjaksolla 36,3 kg/CO<sub>2</sub>e/k-m<sup>2</sup>/a ja vaihtoehdossa 2 hiilijalanjälki on 34,5 kg/CO<sub>2</sub>e/k-m<sup>2</sup>/a.

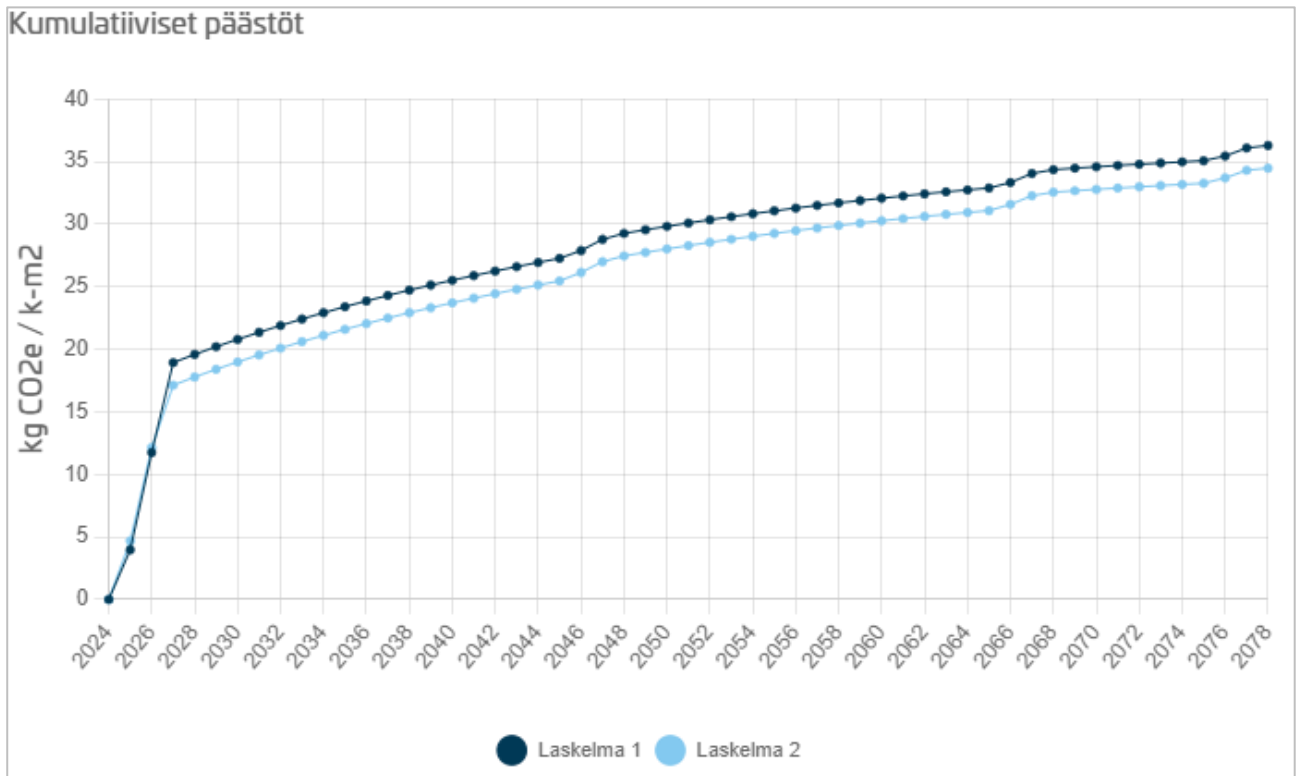
Kumulatiivisten päästöjen vertailu havainnollistaa, kuinka suuri osa päästöistä syntyy heti hankkeen toteuttamisen alkuvuosina eli esirakentamisen, infran ja yleisten rakennusten rakentamisen, maaperän ja kasvillisuuden muutosten ja rakentamisen aikana. Rakennusten toteuttaminen jakautunee todennäköisesti kuitenkin pitemmälle ajanjaksolle kuin laskelmassa käytetty 3 vuotta, jossa laajennusalueen esirakentaminen ja infrarakentaminen on suunniteltu toteutettavan. Tavoitteena on, että nyt suunniteltavat uudet yritystontit vastaisivat mahdollisimman hyvin tulevia tonttitarpeita, jotta alue rakentuisi mahdollisimman nopeasti.



Kuva 16. Vaihtoehtojen kokonaishiilivaikutukset 50 vuoden tarkastelujaksolla



Kuva 17. Vaihtoehtojen kokonaishiilivaikutukset 50 vuoden tarkastelujaksolla suhteutettuna kerrosneliöitä kohden



Kuva 18. Vertailu vaihtoehtojen kumulatiivisista päästöistä kerrosneliötä kohden

Sellainen vaihtoehto, että kaava ei toteutuisi (vaihtoehto 0), olisi luonnonympäristön ja ilmastomuutoksen näkökulmasta paras, mutta kaupungin elinvoiman näkökulmasta heikko, sillä ilman yritystontteja kaupunkiin ei tule investointeja, tuloja ja uusia työpaikkoja. Yleiskaavassa suunniteltu yritysaluekokonaisuus jää torsioksi eikä sen edut kokonaisuudessaan pääse toteutumaan. Kehityksestä syrjään jäävien tonttien vetovoima voi jopa alkaa hiipua. Mahdollisesti uusia yritysalueita kaavoitettaisiin kauemmas keskeiseltä kaupunkialueelta, mikä ei olisi kaupungin ilmastopoliittisten ja resurssiviisauden tavoitteiden mukaista.

#### Muut luonnosvaiheessa arvioidut vaikutukset

Asemakaava tiivistää yhdyskuntarakennetta keskeisen kaupunkialueen länsireunassa. Asemakaavalla on huomattava paikallinen vaikutus Pienen Neulamäen maisemaan ja kaupunkikuvaan, kun yritysalue laajenee luoteen suuntaan ja ottaa tilaa metsältä. Tavoitteena on, että uudet korttelialueet sulautuvat yhteen ja muodostavat laadukkaan kokonaisuuden Pieneen Neulamäkeen jo toteutuneiden alueiden kanssa. Asemakaavan ehdotusvaiheessa tullaan lisäämään kaavaan sopivat rakentamisen ohjauksen keinot.

Asemakaava tulee lisäämään liikennettä Pienessä Neulamäessä. Asemakaavan yhteydessä on alueelle suunniteltu katujärjestelmä, joka huomioi monenlaisen liikenteen. Suunnittelualue sijaitsee syrjässä asutusalueista ja joukkoliikenteen reitistä, joten liikenne tulee vielä pitkään olemaan pääasiassa erilaista autoliikennettä. Pienen Neulamäen ulkopuolella lisääntyvä liikenne tulee näkymään toistaiseksi vain Pienen Neulamäen eteläpuolella. Pienen Neulamäen ja Karttulantien risteysalue on mitoitettu riittäväksi lisääntyvälle liikenteelle. Asemakaavan toteutuminen edistää yleiskaavan mukaisen aluerakenteen toteutumista Pieneen Neulamäkeen, mikä parantaa joukkoliikenteen järjestämisen edellytyksiä tulevaisuudessa sekä lyhentää etäisyyksiä esimerkiksi Neulalammen ja Leväsen asuinalueisiin mahdollistaen pyöräilyn kolmantena varteenotettava kulkumuotona alueelle.

Asemakaavan mahdollistamilla maankäytön muutoksilla on kielteinen vaikutus alueen luonnonympäristöön, kun metsiä kaadetaan ja maaperää tasoitetaan uusia yritystontteja varten. Asemakaava ei kuitenkaan heikennä yleiskaavassa osoitetun viherverkoston toimintaa vaan monimuotoisuudeltaan tai lajistoltaan arvokkaimmat alueet, esimerkiksi liito-oravan elinpiiri, jätetään

rauhaan, ja suunnittelualueen länsiosasta osoitetaan useita hehtaareita metsää luonnonsuojelualueeksi. Suunnittelualueelle jäävät metsät toimivat jatkossakin ihmisten lähivirkistysalueena. Asemakaavassa on tavoitteena huolehtia ympäröivästä luonnosta ja vesistöistä myös laadukkaalla hulevesien hallinnalla. Hulevesien hallinta suunnitellaan kaavan ehdotusvaiheessa kaavaratkaisun täsmennyttyä.

Kaavan toteutuminen aiheuttaa alkuvaiheessa huomattavia menoja kaupungille. Kuluja tulee etenkin uusien alueiden tasaamisesta, uuden liikenneverkon ja muun kunnallistekniikan rakentamisesta ja tonttien esirakentamisesta. Kustannusten vastapainoksi kaupunki saa tuloja tonttien luovuttamisen ja verotuksen kautta. Asemakaavan toteutuminen lisää yritysten kehittymismahdollisuuksia, markkinoiden monipuolisuutta ja kilpailua. Asemakaavalla on myös myönteiset sosiaaliset vaikutukset, sillä yritysten menestys parantaa ihmisten työllisyyttä, toimeentuloja ja varallisuutta. Riittäväällä yritystonttivarannolla on erittäin suuri merkitys kaupungin kilpailukyvyllä ja talouden tasapainolle pitkällä aikavälillä.

## 5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Asemakaavalla laajennetaan Pienen Neulamäen yritys- ja teollisuusaluetta luoteeseen päin. Asemakaavassa osoitetaan uusia katualueita ja niiden ympärille TK-16-korttelialueita eli teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita. TK-16-alueella *ei saa harjoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä. Aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastoimiseen tai ko. varastoalue on aidattava näkösuojan antavalla aidalla.*

Täydentyy kaavahankkeen edetessä.

#### 5.1.1 Mitoitus

Täydentyy kaavahankkeen edetessä.

#### 5.1.2 Palvelut

Täydentyy kaavahankkeen edetessä.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen rakentamisen korkea laatu ja ympäristön viihtyisyys pyritään turvaamaan kaavaan sisältyvillä kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä, jotka ohjaavat kaavan toteuttamista mm. rakennustavan osalta. Pienen Neulamäen eteläiselle yritysalueelle on laadittu rakentamistapaohje ja se on parhaillaan voimassa myös suunnittelualueella olevilla asemakaavoitetuilla tonteilla. Rakentamistapaohjeessa on kuvattu tarkemmin tontinluovutusehtoihin liittyvät ohjeet ja velvoitteet. Tässä asemakaavatyössä on tavoitteena päivittää ehdotusvaiheeseen rakentamistapaohje tai vaihtoehtoisesti kirjata tarvittavat kaupunkikuvaa ohjaavat määräykset asemakaavan yleismääräyksiin.

Kaavamerkinnät täydentyvät kaavahankkeen edetessä.

### 5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Suunnittelualueelle osoitetaan asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (TK-16), lähivirkistysalueita (VL), luonnon-suojelualuetta (SL) ja katualuetta.

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

### 5.4 Asemakaavan vaikutukset

Kaavaselostus täydentyy kaavahankkeen edetessä.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaselostus täydentyy kaavahankkeen edetessä.

### 5.6 Nimistö

Kaavaselostus täydentyy kaavahankkeen edetessä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava toteutuu vaiheittain sen jälkeen, kun se on saanut lainvoiman. Ennen kuin yritykset pääsevät toteuttamaan omia hankkeitaan alueelle, tulee alueen maastonmuotoja tasata ja alueelle rakentaa katu- ja muu kunnallistekninen verkosto.

Kuopiossa 2.5.2024

Annika Korhonen

asemakaavapäällikkö

Anne Partanen

kaavoitusinsinööri