



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 21.9.2023

NILSIÄN LINJA-AUTOASEMA

ASEMAKAAVASELOSTUS

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

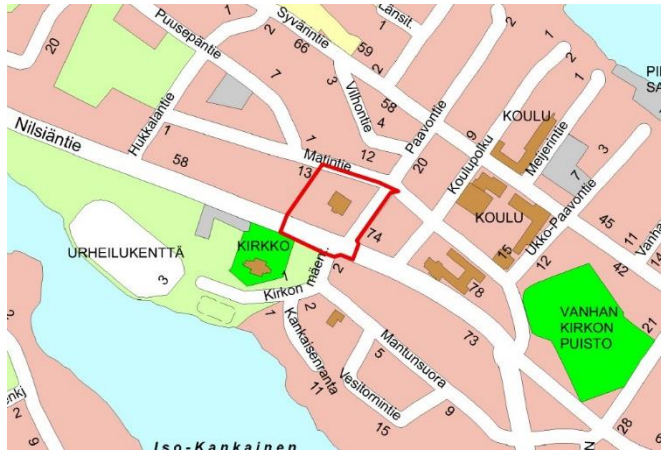
PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee: Nilsin taajaman 50. kaupunginosan (Nilsin) korttelin 76 tontteja 4, 8 ja 9 sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Nilsin taajaman 50. kaupunginosan (Nilsin) korttelin 76 tontti 10 ja katualueita.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu: Nilsin taajaman 50. kaupunginosan (Nilsin) korttelin 76 tontti 10.

Alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Nilsin taajamassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus 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.....	7
2.1.4 Maanomistus	8
2.2 Suunnittelutilanne.....	9
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
2.2.2 Maakuntakaava.....	9
2.2.3 Yleiskaava	10
2.2.4 Asemakaava.....	11
2.2.5 Kaupungin strategia	12
2.2.6 Rakennusjärjestys	13
2.2.7 Pohjakartta	13
2.2.8 Muut suunnitelmat ja päätökset	13
2.3 Tavoitteet	14
2.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	14
2.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	14
3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT.....	15
3.1 Osalliset	15
3.2 Vireilletulovaihe	16
3.3 Luonnosvaihe	16
3.4 Ehdotusvaihe.....	17
3.5 Hyväksymisvaihe	17
4 VAIHTOEHDOT	18
4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot	18
4.2 Vaihtoehtojen vertailu	18
4.3 Vaihtoehdon valinta ja perusteet.....	21
5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	22
5.1 Kaavamuutoksen rakenne	22
5.1.1 Mitoitus.....	22
5.1.2 Palvelut	22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	22
5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	22
5.3.1 Korttelialueet.....	22

5.3.2 Muut alueet	23
5.3.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	23
5.4 Yleiskaavallinen vaikutusten arviointi	23
5.5 Asemakaavan vaikutukset	24
5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
5.5.2 Vaikutukset liikenteeseen	25
5.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
5.5.4 Ilmastovaikutukset	25
5.5.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset	25
5.5.6 Vaikutukset kulttuuriin	25
5.5.7 Taloudelliset vaikutukset	25
5.6 Ympäristön häiriötekijät	25
5.7 Nimistö	26
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	27

Liitteet

1	Asemakaavan seurantalomake
2	Ote ajantasa-aseamakaavasta / poistokartta
3	Havainneaineisto
4	Luonnosvaiheen havainneaineisto
5	Liikenneverkkokuva
6	Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen

Kuvat

Kuva 1. Suunnittelualueen rajausta opaskartalla	1
Kuva 2. Suunnittelualueen rajausta ilmakuvassa	5
Kuva 3. Suunnittelualueen rajausta GTK:n maaperäkartalla. Hieno hietta (violetti)	7
Kuva 4. Kiinteistörajat esitetty punaisella viivalla ja kaupungin omistamat maa-alueet esitetty vihreällä	9
Kuva 5. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä	10
Kuva 6. Ote osayleiskaavasta	11
Kuva 7. Ote ajantasa-aseamakaavasta	12
Kuva 8. Havainnekuva VE1 Nilsiäntien ja Paavontien risteyksestä pohjoiseen. A1 Arkkitehdit Oy	19
Kuva 9. Havainnekuva VE1 Matintien ja Paavontien risteyksestä länteen. A1 Arkkitehdit Oy ..	19
Kuva 10. Havainnekuva VE2 Nilsiäntien ja Paavontien risteyksestä pohjoiseen. A1 Arkkitehdit Oy	20
Kuva 11. Havainnekuva VE2 Matintien ja Paavontien risteyksestä länteen. A1 Arkkitehdit Oy	20
Kuva 12. Havainnekuva Nilsiäntien ja Paavontien risteyksestä pohjoiseen. A1 Arkkitehdit Oy	21

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.-5.4.2024 välisen ajan.
- Luonnosvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin Nilsiässä 11.3.2024.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 12.6.2024.
- Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä XX.X.-XX.X.2024 välisen ajan.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Kaavamuutos on tullut vireille yksityisen maanhaltijan aloitteesta.

Suunnittelualue käsittää kaksi pientalokiinteistöä, entisen linja-autoaseman kiinteistön ja katualueita Nilsiä 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 Nilsiäns taajaman alueella ja katualueita. Kiinteistöllä 297-499-8-369 (Nilsiäntie 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 (Nilsiäntie 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 Nilsiäns taajamassa, noin 250 metriä torilta luoteeseen. Suunnittelualueesta länteen ja pohjoiseen sijaitsee asuinkortteleita, etelässä Nilsiäns tien 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 Nilsiäns kirkonkylän pohjavesialueella ja sen luokitus on I: "Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen". Pohjavesialueelle laadittu suojelusuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.1.2016 § 8.

Maaperä

Entisen linja-autoaseman kiinteistöllä on aiemmin toiminut huoltoasema, jonka yhteydessä on ollut polttoaineen jakelutoimintaa tiettävästi 1970-luvulta asti. Polttoainejakelua on harjoitettu usean eri toimijan toimesta. Linja-autoaseman kiinteistöllä on tehty 2000-luvulla useita tutkimuksia maaperän pilaantuneisuudesta ja pohjaveden tilasta.

Ensimmäiset tutkimukset on tehty 2000-luvun alussa. Vuonna 2003 polttoainesäiliössä on havaittu vuoto, minkä on arvioitu olleen noin 200 litraa. Vuonna 2003 tehdyissä tutkimuksissa todettiin pilaantuneita maa-aineksia jakelu- ja säiliöalueella. Lisäksi tutkimusten yhteydessä säiliöiden väliin, mittarikentän alapuolelle asennettiin huokoskaasuputki. Vuonna 2004 kohteessa toteutettiin huokoskaasun koepumppaus vuonna 2003 asennetusta huokoskaasuputkesta. Koepumppauksessa todettiin bensiinijakeiden sekä bensiinin lisäaineiden pitoisuuksia.

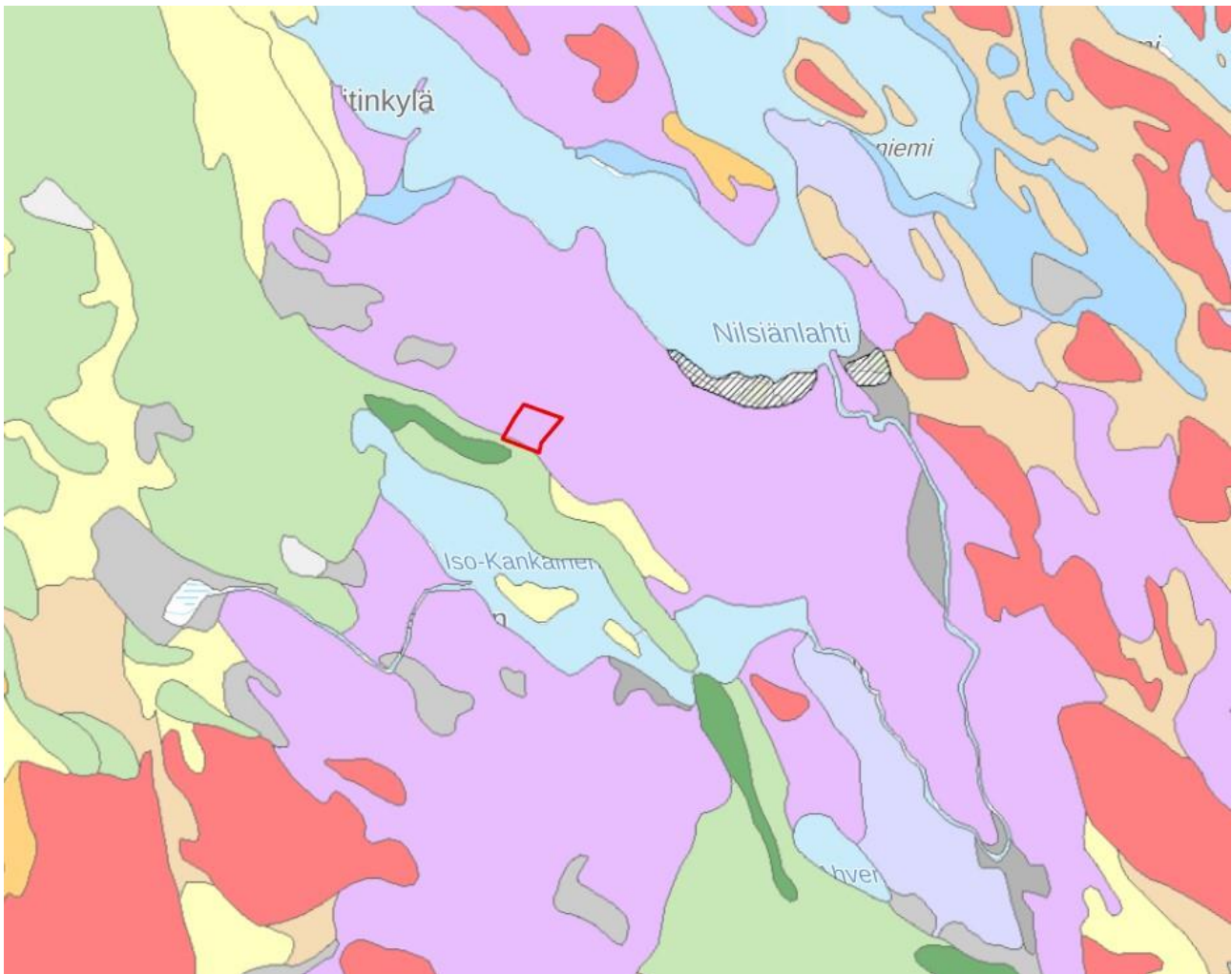
Polttoaineen jakelutoimintaa harjoittaneen toimijan vaihduttua vuonna 2005 on tehty tutkimuksia, joiden tavoitteena on ollut selvittää maaperän ja pohjaveden laatua mittari- ja säiliökentällä sekä mittarikentän ulkopuolella sijainneen diesel-/polttoöljymittarikorokkeen kohdalla. Tutkimuksissa on todettu pilaantumista mittarikentän ja säiliöalueen alla, noin 0,5–6,0 metrin syvyydellä maanpinnasta. Pitoisuudet ovat olleet paikoin voimakkaita ja sisältäneet bensiinijakeita sekä keskiraskaita öljyhiilijakeita. Myös säiliöalueen pohjavedessä todettiin kohonneita öljy- ja bensiinihiilivetytypitoisuuksia. Selvityksen jatkotoimenpiteenä kiinteistölle on asennettu pohjaveden havaintoputki. Käytössä oleviin tietoihin perustuen kohdetta ei ole kunnostettu vuoden 2005 tutkimusten jälkeen.

Seuraavat tutkimukset on tehty vuonna 2016, jolloin tavoitteena on ollut selvittää maaperän pilaantuneisuutta ja pohjaveden tilaa tarkemmin. Tutkimukset on kohdennettu oletetuille riskialueille. Selvityksen mukaan kaikkien näytteistä analysoitujen yhdisteiden pitoisuudet alittivat yhtä näytettä lukuun ottamatta laboratorion analyysimenetelmän määritysrajat tai VNa 214/2007 mukaiset kynnsarvot. Yhdessä näytteessä oli todettu haitta-ainepitoisuus, joka ylitti VNa:n kynnsarvon. Osassa näytteitä oli myös havaittu viitteitä haitta-ainepitoisuuksista. Pohjavesiputkesta otetussa näytteessä ei ollut todettu laboratorion analyysimenetelmän määritysrajat ylittäviä pitoisuuksia. Tutkimustulosten perusteella selvityksessä ei ollut todettu maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta. Jakeluasemarakenteiden vuoksi tutkimuksia ei kohdistettu suoraan mittarikentän alapuolelle, jolloin ei täysin voida poissulkea aiemmin todettujen öljyhiilivetyjen mahdollista kulkeutumista syvyyssuunnassa karkeampiin hiekkakerrokseen ja edelleen pohjaveteen.

Polttoaineen jakelua harjoittanut toimija on teettänyt uuden maaperän pilaantuneisuutta selvittävän tutkimuksen kiinteistölle vuonna 2019. Selvityksen tavoitteena on ollut tutkia, onko maaperän tilassa tapahtunut muutoksia vuosien 2016–2019 välisenä aikana. Laboratorioanalyysissä näytteissä on todettu lievästi kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Pohjavesiputkesta otetun näytteen pitoisuudet alittivat laboratorion analyysimenetelmän määritysrajat kaikkien analysoitujen yhdisteiden osalta. Tutkimustulosten perusteella selvityksessä on todettu, että kiinteistön maaperässä ei arvioitu tapahtuneen oleellisia muutoksia.

Viimeisimmät tutkimukset maaperän tilasta on tehty vuonna 2020 polttoaineen jakelutoiminnan päätyttyä. Selvityksen tavoitteena on ollut tutkia, onko maaperän tilassa tapahtunut muutoksia sinä aikana, kun selvityksen tilaaja on harjoittanut jakelutoimintaa kiinteistöllä vuosien 2005–2019 välisenä aikana. Kiinteistöllä sijainnut mittarikatos on poistettu ennen tutkimusten suorittamista, mutta säiliöt ovat olleet upotettuna maaperään. Laboratorioanalyysissä näytteissä todettiin määritysrajat ylittäneitä haitta-ainepitoisuuksia. Tutkimustulosten perusteella selvityksessä on todettu, että vastaaviin vuoden 2005 tutkimusnäytteiden analyysituloksiin verrattuna haitta-ainepitoisuudet ovat pienentyneet pääsääntöisesti kaikkien tutkittujen näytteiden osalta. Selvityksessä todetaan, että maaperän vertailututkimuksen perusteella vuosien 2005–2019 aikana harjoitetusta jakelutoiminnasta ei ole tapahtunut maaperän polttoaineperäisten haitta-ainepitoisuuksien kasvua.

Kiinteistöllä tehdään kesän 2024 aikana tutkimuksia maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseksi. Tutkimusten tavoitteena on selvittää maaperän puhdistustarpeen laajuus. Tutkimusten tilaajana toimii Kuopion kaupunki.



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

Liikenne

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Nilsintie on liikenteellisesti Nilsin 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 Nilsintielle. Pientalokiinteistölle 297-499-8-103 ajo tapahtuu Matintien kautta ja pientalokiinteistölle 297-499-8-102 liikennöinti tapahtuu entisen linja-autoaseman kiinteistön Nilsintien 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. Kiinteistö on kaupungin omistuksessa.



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

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

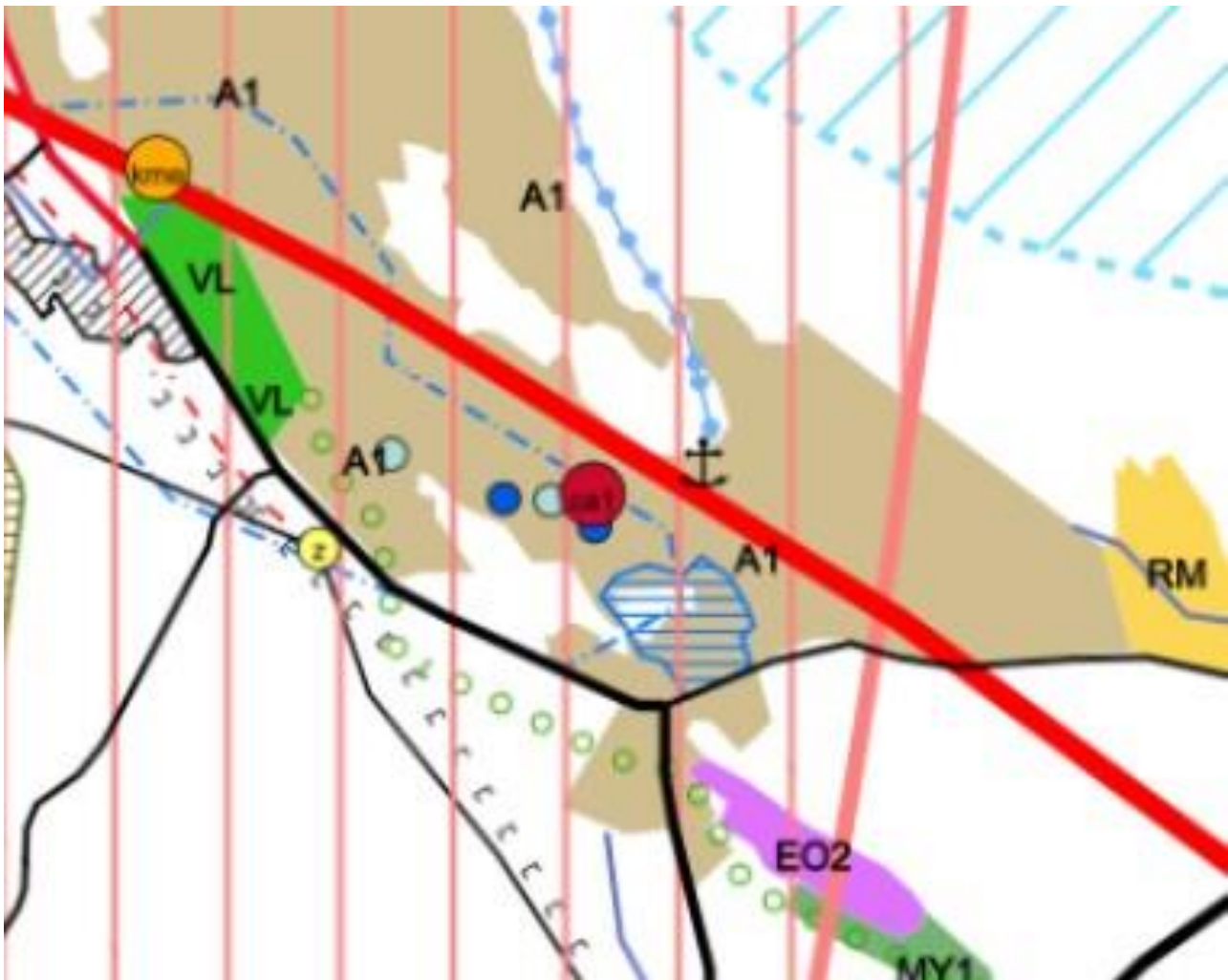
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet 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 suunnitteluala 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 suunnittelualaeseen kohdistuvia määräyksiä.



Kuva 5. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

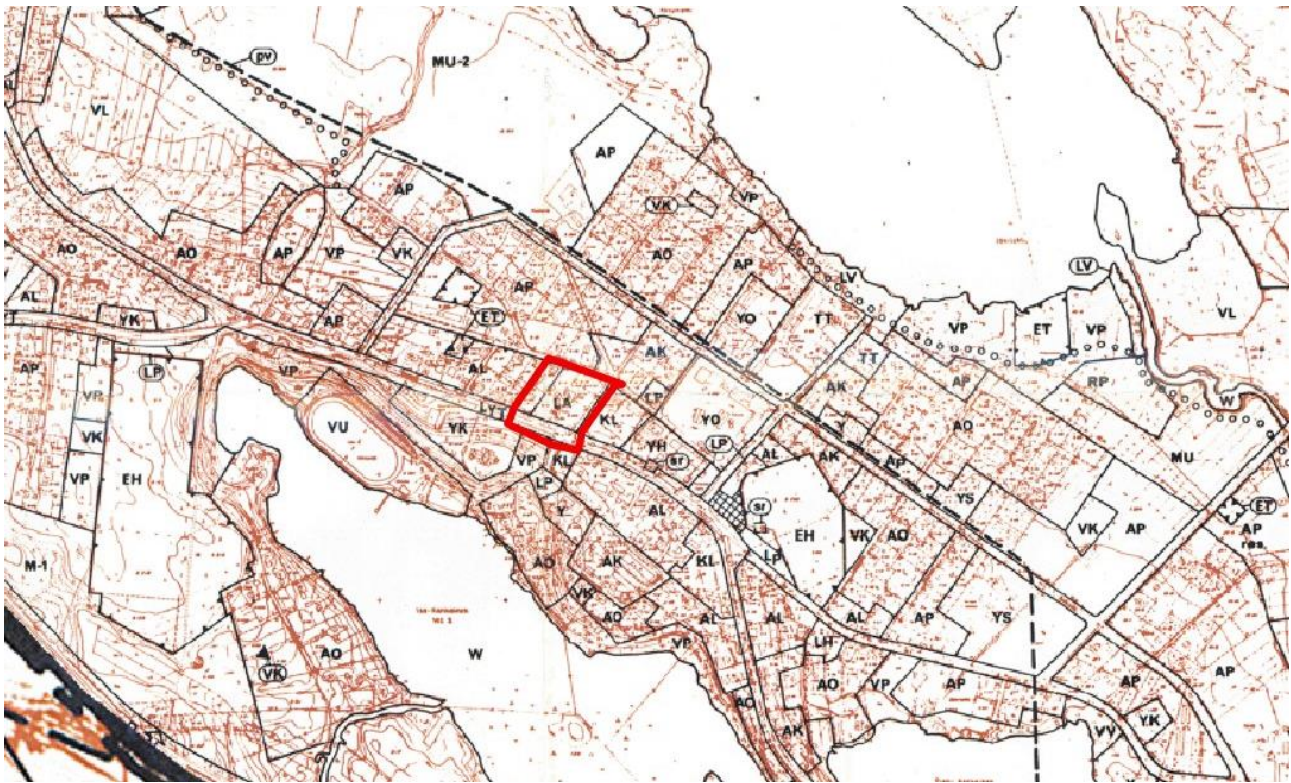
Kuva 1. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt, kaava laaditaan kolmessa 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 kaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.1.-23.2.2024. Maakuntakaavan 3. vaihe on tullut vireille 27.11.2023 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.12.2023-19.1.2024 välisen ajan.

2.2.3 Yleiskaava

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

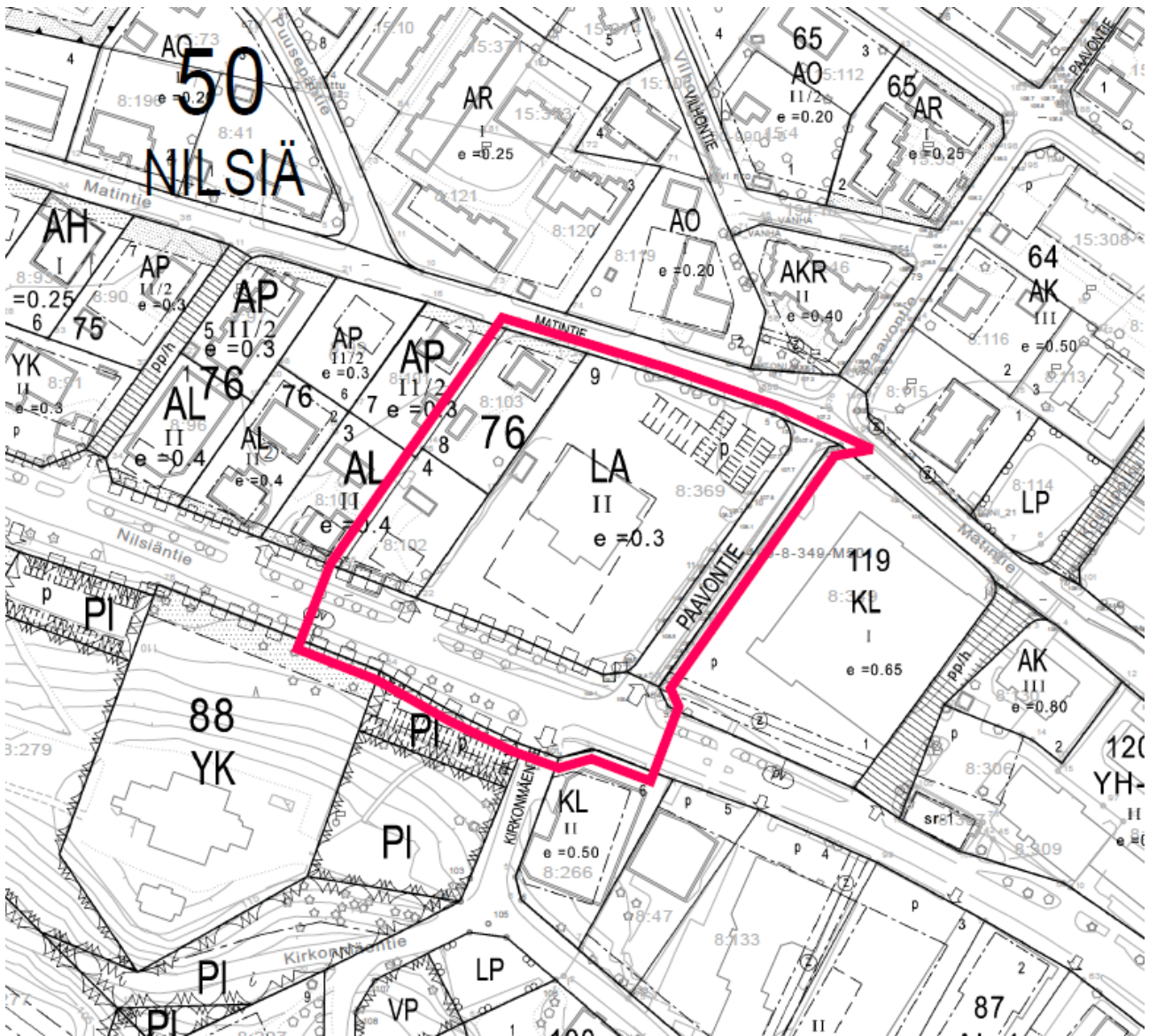
Nilsiä keskustan osayleiskaavan päivitystyö on käynnissä. Kaavahankkeen luonnosvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 10.6.-21.7.2019.



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-
taloalueet 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 kaupunkitaso-
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 Kuopio** on yksi Kuopion strategian päätavoitteista. Työtä ohjataan re-
surssiviisautus-ohjelmalla, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Resurssi-
viisautuksessa Kuopiossa suositaan uusiutuvan energian käyttöä, viisasta liikkumista sekä
kiertotaloutta ja huolehditaan luonnon monimuotoisuudesta. Kuopion kaupunki on sitou-
tunut tavoittelemaan hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä ja jätteettömyyttä sekä
globaalisti kestävää kulutuksen tasoa vuoteen 2050 mennessä. Ohjelmassa määritetään
toimenpiteet ja välitavoitteet vuodelle 2030, miten kolmeen päätavoitteeseen päästään.
- **Hyvinvoiva Kuopio 2030 -ohjelma** pohjautuu vahvasti tutkittuun tietoon hyvinvointiin
ja terveyteen vaikuttavista tekijöistä sekä hyvän arjen tukemisesta. Ohjelmassa nostetaan
esiin viisi hyvinvointiin ja terveyteen vaikuttavaa hyvän elämän elementtiä, jotka
ovat: Hyvän arjen rutiinit, Hyvän elämän kanssakulkijat, Hyvän elämän innostajat, Hyvän
elämän toimeentulo ja Hyvän elämän asuinympäristö.

- **Kasvava Kuopio -toimenpideohjelma** on yksi neljästä Kuopio 2030-strategiaa toteuttavasta ohjelmasta. Ohjelma täsmentää strategian tavoitteita ja mittareita sekä sisältää toimenpiteitä lähivuosille.

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.

2.2.8 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 laajenemisaluet.

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.

Kuopion seudun kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma

Kuopion seudun kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelman tavoitteena on kirkastaa kävelyn ja pyöräilyn edistämistyön tavoitteet osana kuntien ja seudun kehittämistä. Tätä kehittämistyötä edellyttää muun muassa 2021 solmittu Kuopion seudun MAL-sopimus. Ohjelman yhtenä tavoitteena on luoda hyvät lähtökohdat ja myönteinen ilmapiiri kävelyn ja pyöräilyn edistämiseksi sekä tunnistaa seudun monipuoliset pyörämatkailumahdollisuudet. Ohjelma linjaa Kuopion seudulle kuuden eri kunnan alueelle yhteisen tahtotilan kävelyn ja pyöräilyn edistämistoimenpiteiksi vuoteen 2035 mennessä.

Kuopion seudun joukkoliikenneohjelma 2030

Kuopion seudun joukkoliikenneohjelmalla tuetaan Kuopion kaupunkistrategiassa asetettujen tavoitteiden toteutumista. Ohjelmassa on esitetty matkustajamäärätavoitteet ja muut määrälliset tavoitteet, palvelutason määrittely sekä matkustajamäärän kasvun mahdollistavat toimenpiteet.

Kuopion seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040

Liikennejärjestelmäsuunnitelman laatimisen tavoitteena on ollut strategisen suunnan määrittäminen vuoteen 2040. Lisäksi tavoitteena on Kuopion seudun liikennejärjestelmän kehittämisen sovittaminen entistä tiiviimmin osaksi maakunnallista ja valtakunnallista liikennejärjestelmätöitä, suunnitelman kanssa samanaikaisesti laadittavaa kaupunkiseutusuunnitelmaa sekä MAL-sopimusmenettelyä.

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2020–2030

Ohjelma 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 ilmastonmuutokseen sopeutumisesta ja varautumisesta.

Kuopion maaseutuohjelma 2022–2030

Kuopion maaseutuohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.5.2022. Ohjelma on maaseutupolitiikan työväline, joka sisältää yhdessä maaseudun toimijoiden kanssa määritellyt tavoitteet ja toimenpiteet Kuopion maaseutualueiden kehittämiseksi.

2.3 Tavoitteet

2.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

Hakijan tavoitteena on, että kaavamutoksen myötä muodostuvalle tontille voisi rakentaa pinta-alaltaan noin 3300 m²:n kokoisen liikerakennuksen, jossa sijaitisi yksi tai kaksi liiketilaa.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kuopion kaupungin tavoitteena on kehittää Nilsiä palveluverkostoa ja elinvoimaisuutta. Kaavahankkeella tiivistetään yhdyskuntarakennetta ja tehostetaan vajaakäytöllä 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 Nilsiä 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.

Luonnosvaiheen mielipiteissä ja lausunnoissa nousi esille suunnittelualueen liikennejärjestelyt sekä yleinen liikenneturvallisuus. Viranomaisten lausunnoissa ja kannanotoissa korostui kaavaluonnoksen VE1 parempi soveltuminen ympäristöön kaupunkikuvallisesta näkökulmasta. Myös Nilsiä pitäjäraati keskittyi mielipiteessään suunnittelualueen liikennejärjestelyihin. Yksityisten henkilöiden jättämissä mielipiteissä korostui yhteisenä näkemyksenä huoli liikerakennuksen korkeudesta.

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 hyvinvointialue, pelastustoimi
- 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
- Nilsiäns pitäjäraati
- Nilsiäns Pitäjähdistys ry
- Nilsiäns 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 Nilsin paikallisyhdistysten yhteisesti koottu mielipide.

Alueelliset jätehuollon viranomaispalvelut toivat esille lausunnossaan entisen linja-autoaseman kiinteistöllä sijaitsevan Rinki-ekopisteen 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 Nilsin 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.

Nilsin paikallisyhdistysten 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

Luonnosvaiheen kaava-aineiston nähtävillä asettaminen hyväksyttiin kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 28.2.2024. Luonnosvaiheen kaava-aineiston nähtävillä asettamisesta sekä yleisötilaisuuden järjestämisestä kuulutettiin kaupungin verkkosivuilla ja paikallislehti Viikkosavossa 6.3.2024 sekä paikallislehti Pitäjäläisessä 7.3.2024. Luonnosvaiheen kaava-aineisto on ollut nähtävillä 7.3.-5.4.2024 välisen ajan. Yleisötilaisuus on pidetty Nilsissä 11.3.2024. Viranomaisten ja sidosryhmien info- ja keskustelutilaisuus on pidetty 15.3.2024.

Yleisötilaisuudessa keskustelua herättivät yleisesti alueen liikennejärjestelyt sekä joukkoliikenteen järjestelyt. Lisäksi tilaisuudessa keskusteltiin kaupunkikuvallisista näkemyksistä sekä paikallisten asukkaiden toiveista liikerakennuksen tilojen käytölle ja tonttijärjestelyille.

Viranomaisille ja sidosryhmille pidetyssä info- ja keskustelutilaisuudessa keskustelua käytiin muun muassa linja-autoasemakiinteistön PIMA-selvitystarpeesta, alueen liikennejärjestelyistä, linja-autoasemakiinteistöllä sijaitsevan kierrätyspisteen tilanteesta sekä näkemyksistä kaava- luonnosvaihtoehtojen välillä ja niiden sopeutumisesta ympäristöön.

Kaavahankkeesta jätettiin luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana kaksi viranomaislausuntoa, kaksi yksityishenkilöiden jättämää mielipidettä sekä Nilsin pitäjäraadin jättämä mielipide.

Pohjois-Savon ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että suunnittelualue on pohjavesialuetta, mikä tulee huomioida kaavakartassa asianmukaisilla merkinnöillä ja määräyksillä. ELY-keskus huomauttaa, että selvitys tontin pilaantuneista maa-aineksista tulee laatia ja toimittaa ELY-keskuk-selle. ELY-keskus katsoo lausunnossaan, että rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan kannalta

kaavaluonnos VE1 on rakennusmassan sijoittelultaan kaupunkikuvallisesti luontevampi vaihtoehto ja, että tonttia ympäröivään viherrakentamiseen tulee kiinnittää huomiota. Lopuksi ELY-keskus katsoo, että tontin ajo- ja kulkuyhteyksiä on aiheellista vielä tarkastella, jotta alueen turvallisesta ja sujuvasta liikennöinnistä voidaan varmistua.

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo toteaa lausunnossaan, että he ovat samaa mieltä ELY-keskuksen vireilletulovaiheessa jättämän lausunnon kanssa suunnittelualueen kaupunkikuvallisista arvoista. Museo katsoo, että suunnittelussa tulisi huomioida kirkon läheisyys. Lisäksi museo toteaa lausunnossaan, että kaavaluonnoksen VE1 rakennusala sijoittuu sopivammin ympäristöön.

Nilsin pitäjäraati esittää mielipiteessään muutoksia liikennejärjestelyihin sekä liikerakennukseen. Pitäjäraati esittää, että Nilsintieltä järjestetään kaksisuuntainen tonttiliittymä liiketontille, Paavontieltä ei järjestetä tonttiliittymää liiketontille, Paavontieltä järjestetään K-supermarketin pihaan yksisuuntainen tonttiliittymä ja läpiajo, liiketontin pysäköinti tulee toteuttaa vinopysäköintinä, linja-autoasemarakennukseen lämmin odotustila tai wc-tilat, linja-autoliikenne yksisuuntaiseksi Paavontielle Matintieltä päin, liikerakennuksen julkisivut maisemoitava moderniksi (esim. kuvia Tahkon maisemista) sekä liiketontille on asennettava riittävä määrä sähköautojen latausasemia. Lopuksi pitäjäraati toteaa, että näillä liikennemuutoksilla estettäisiin liikenteen ruuhkautuminen Paavontien ja Nilsintien risteykseen.

Yksityishenkilöt toteavat mielipiteessä 1, että eivät hyväksy liikerakennuksen suunnitelmienmukaista yhdeksän metrin korkeutta. He katsovat, että liikerakennus on liian korkea sijoittuakseen lähelle heidän tonttinsa rajaa. Lisäksi he toteavat, että eivät hyväksy kumpaakaan kaavaluonnosvaihtoehtoa ja, että toteutuakseen hankkeessa täytyy jonkin seuraavista vaihtoehdoista toteutua: uuden liikerakennuksen korkeus saa olla korkeintaan neljä metriä heidän tonttinsa lähellä, heidän kiinteistönsä lunastetaan järkevään hintaan, uusi liikerakennus sijoitetaan kokonaan toisaalle tai, että liikerakennus sijoitetaan tontilla selvästi kauemmaksi heidän tontistansa. Lopuksi he toteavat, että nykyisillä suunnitelmilla heille aiheutuu huomattavaa vahinkoa kiinteistön arvon ja asumisen mielekkyyden näkökulmasta.

Yksityishenkilöt toteavat mielipiteessä 2 tavaraliikennöinnin osalta, että liiketontin lähimmät naapurikiinteistöt on huomioitava, jotta liikennöinnistä ei aiheudu merkittävää haittaa lähiasukkailla. Etenkin yöaikaista liikennöintiä toivotaan rajoitettavan siten, että tavaraliikennöinti tapahtuisi klo 6.00–22.00 välisenä aikana. He myös vaativat, että Matintien liikennejärjestelyissä tulee huomioida turvallisuus, sillä Matintien varrelta puuttuva kevyenliikenteen väylä voi aiheuttaa vaaratilanteita. Kaavaluonnosvaihtoehtojen välisessä vertailussa he katsovat, että VE2 olisi parempi vaihtoehto, sillä se ei haittaa rakennuksen korkeuden puolesta Matintien toisella puolella sijaitsevan kiinteistön asukkaita. Lisäksi he katsovat, että VE2 olisi asiointimukavuuden kannalta parempi vaihtoehto, kun uusi liikerakennus sijoittuisi peilikuvamaisesti vastakkain läheistä K-supermarketia. Lopuksi he ottavat kantaa joukkoliikenteen liikennejärjestelyihin ja pohjivat, onko linja-autoille varattua aluetta tarpeen laajentaa, sillä katualueelle varattu alue nähdään pienenä.

Asemakaavoituksen laatimat vastineet ovat selostuksen liitteenä 6.

3.4 Ehdotusvaihe

Kaavaselostusta täydennetään hyväksymisvaiheessa.

3.5 Hyväksymisvaihe

Kaavaselostusta täydennetään hyväksymisvaiheessa.

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 on selostuksen liitteenä 4.

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 sijoituessa 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 Nilsiäns tien 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

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnoksen vaihtoehdon yksi pohjalta. Vaihtoehdon on katsottu sopivan paremmin kaupunkikuvaan ja Nilsin kirkon ympäristöön. Rakennusmassan sijoittuminen tontin pohjoisosaan mahdollistaa pysäköintialueen sijoittamisen Nilsintien puolelle, mikä säilyttää väljyyden tuntua Nilsintien ympäristössä suhteessa kirkkoon. Rakennusmassan sijoittumista tontin pohjoisosaan, välittömästi Paavontien katualueen läheisyyteen pidetään parempana vaihtoehtona myös esimerkiksi jalankulkijoiden, polkupyöräilijöiden ja apuvälineiden kanssa liikkuvien saavutettavuuden sekä turvallisen liikkumisen kannalta. Ehdotusvaiheen havainneaineisto on selostuksen liitteenä 3.



Kuva 12. Havainnekuva Nilsintien ja Paavontien risteyksestä pohjoiseen. A1 Arkkitehdit Oy

5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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-m². 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/60Km² ja polkupyöräpysäköintipaikkamääräys 1pp/150 Km² ovat kaupungin linjausten mukaiset vähimmäisvaatimukset.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä 1.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue sijoittuu Nilsiä taajaman palvelujen alueelle. Kaavamuutos mahdollistaa Nilsiä palveluverkoston täydentämisen ja lisää Nilsiä 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 -määräysten 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, kaavamerkinnot ja määräykset

Kaava-alue sisältää liikerakennusten korttelialueen sekä katualueita.

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutoksella muodostuu yksi liiketontti, joka on osoitettu kaavakartassa liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Korttelimerkintä perustuu kaavamuutoshakemuksen mukaiseen tontin käyttötarkoitukseen ja toteutettavan liikerakennuksen kokoluokkaan. Tonttijako toteutetaan sitovana.

Rakennusala sijoittuu tontin pohjoisosaan luonnosvaiheen VE1 mukaisesti. Rakennusalan muoto mukailee hakijan suunnittelijan näkemystä liikerakennuksen ulkoseinälinjoista, Paavontien puoleista päätyä lukuun ottamatta. Luonnosvaiheen VE1 kaavakartan rakennusalueella oli huomioitu liikerakennuksen päädyn hyödyntämismahdollisuus esimerkiksi joukkoliikenteen matkustajien

odotustilan toteuttamista varten. Vaikka toteuttamispäätöstä odotustilalle ei ole tehty, on kaavaratkaisussa haluttu säilyttää mahdollisuus päätyseinän hyödyntämiseen myöhemmässä vaiheessa.

Pysäköintijärjestelyille on varattu tilaa tontin eteläosasta, Nilsiantien puolelta. Aiempiin linja-autoasemakiinteistöillä tehtyihin maaperäselvityksiin perustuen on entinen linja-autoaseman kiinteistö perusteltua rajata hai-2-alueajausmerkinnällä, joka edellyttää alueen maaperän kunnostustarpeen selvittämistä alueelle rakennettaessa. Paikallisen sähköjakeluyhtiön tarpeet on huomioitu osoittamalla et-aluevaraus tontin itäiseen kulmaan. Asuinkiinteistöjä vasten olevat liikerakennuksen julkisivuvierustat on edellytetty maisemoimaan istuttamalla alueelle puita ja pensaita.

5.3.2 Muut alueet

Kaavassa osoitetaan katualueita. Joukkoliikennetoimintojen siirtyminen entiseltä linja-autoasemakiinteistöltä Paavontien katualueelle on huomioitu toimintojen tarvitseman tilan mukaisena katualueen levennyksenä Paavontien reunassa. Muodostuvan liiketontin ja Paavontien katualueen väliselle rajalle ei sallita ajoneuvoliittymän järjestämistä, minkä tarkoituksena on rauhoittaa Paavontien länsireuna joukkoliikenteelle muulta ajoneuvoliikenteeltä.

Nilsiantien kautta voi järjestää ajoneuvoliittymän liiketontille olevaa ajoneuvoliittymää hyödyntäen. Toisen ajoneuvoliittymän järjestämistä Nilsiantieltä ei ole mahdollistettu. Hyödyntämällä olevaa ajoneuvoliittymää, säilytetään Nilsiantien varrella olevaa täysikasvuista katupuustoa.

5.3.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Erillisten rakennustapaohjeiden laatimista liiketontille ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi, joten rakentamista ohjataan tarvittavilta osin yleisillä kaavamääräyksillä.

Yleisillä kaavamääräyksillä edellytetään huomioimaan kaava-alueen ympäristöolosuhteet, kuten alueen sijoittuminen pohjavesialueelle sekä maaperän kunnostustarpeen selvittäminen Paavontien katualueen osasta, joka on ollut osa entistä linja-autoaseman kiinteistöä.

Yleisillä kaavamääräyksillä ohjataan myös liikerakennuksen kaupunkikuvallisia vaatimuksia ja edellytetään huomioimaan liikerakennuksen sopeutuminen ympäristöön. Merkittävänä elementtinä ympäristössä pidetään Nilsin kirkkoa, johon liikerakennuksen ympäristöön sopivuutta suhteutetaan.

Lisäksi yleisillä kaavamääräyksillä pyritään kiinnittämään huomiota naapuriasuinkiinteistöjen asumisviihtyvyyteen muun muassa edellyttämällä huolto- ja huoltopihan ympäröivää meluesteitä, pysäköintialueen ja asuinkiinteistön välistä näköesteitä sekä rakentamattomien tonttien osien maisemointia monimuotoista kasvillisuutta käyttäen.

5.4 Yleiskaavallinen vaikutusten arviointi

Alueella on voimassa vuonna 1984 hyväksytty oikeusvaikutukseton Nilsin keskustajaman osayleiskaava. MRL 54 §:n mukaan alueelle, jolle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa on soveltuvin 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 rakentaminen 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 alueelle sijoitetaan ainoastaan liikerakentamista, jolloin sen toteutuminen palvelee Nilsiäns alueen asukkaita, matkailijoita ja muita Nilsiäns palveluverkostoa 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 Nilsiäns 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 Nilsiäns palveluverkostoa. Kaava-alueen sijoittuminen Nilsiässä tiiviisti rakennettuun palvelukeskittymään kannustaa liikukumaan alueella ympäristöystävällisillä kulkuvälineillä, eikä tällöin aiheuta ympäristöhaittojen lisääntymistä.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

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

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaava-alue nojautuu olemassa oleviin virkistysalueisiin. Kaava-alueella ei ole luonnontilaisia alueen osia eikä virkistyskäyttöön soveltuvia viher- tai puistoalueita.

5.5 Asemakaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta ja täydentää Nilsiäns 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 Nilsiantien ja Paavontien liikenteeseen. Kaavamuutoksen odotetaan jonkin verran vilkastuttavan Nilsiantielle liikennöintiä niin moottoriajoneuvoilla kuin kevyillä kulkuvälineillä. Paavontielle liikennöinnin odotetaan vilkastuvan lähinnä jalankulun ja kevyen liikenteen osalta. Huoltopihan sijoittumisella liiketontin pohjoisosaan arvioidaan olevan vähäisiä vaikutuksia Matintien liikenteeseen.

Kaava-alue sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja alueelta on hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet. Jalankulku- ja pyöräilyliikenteen odotetaan kasvavan alueella jossain määrin kaavamuutoksen myötä. Kaavamuutoksella ei ole kielteisiä vaikutusta joukkoliikenteen saavutettavuuteen.

5.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutos sijoittuu rakennettuun ympäristöön, eikä kaava-alueella sijaitse luonnontilaisia alueen osia tai viher- ja puistoalueita. Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella, mikä on huomioitu kaavatyössä asianmukaisesti kaavamääräyksin. Alueelle sijoittuvien toimintojen vaikutukset pohjaveteen 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 jalankulun ja pyöräilyyn.

5.5.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset

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

5.5.6 Vaikutukset kulttuuriin

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia kulttuuriin.

5.5.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alue on osa Nilsin yhdyskuntarakennetta, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit on toteutettu. Alueella on valmiina kunnallistekniset verkostot, joihin liikerakennus tullaan liittämään.

Kaupungille aiheutuu kaavamuutoksesta jonkin verran kustannuksia ennen kuin ne saadaan kattettua muodostuvan liiketontin myynnistä saatavilla tuotoilla. Kustannukset koostuvat pääasiassa entisellä linja-autoasemakiinteistöllä tehtävistä PIMA-tutkimuksista, entisen linja-autoasemarakennuksen purkamisesta, maaperän puhdistamisesta sekä Paavontien katualueen muutostöistä. Katualueen muutostöiden kokonaiskustannukset on arvioitu noin 100 000 euron suuruisiksi. Muutostöiden kustannusvaikutukset täsmentyvät suunnittelutyön edetessä.

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

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Maaperän pilaantuneisuus on huomioitu kaavatyössä asianmukaisilla kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Pilaantuneella maa-aineksella ja maaperän laadulla puhdistustoimenpiteiden jälkeen arvioidaan olevan vaikutuksia mahdollisiin hulevesien käsittelymenetelmiin alueella.

Linja-autoaseman kiinteistöllä aiemmin tehtyjä maaperän pilaantuneisuutta ja pohjaveden tilaa arvioivia tutkimuksia on käsitelty luvussa 2.

5.7 Nimistö

Alueelle ei muodostu uusia nimettäviä kohteita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Hakijan toimeksiannosta arkkitehtitoimisto A1 Arkkitehdit Oy on laatinut kaavaselostuksen liitteenä 3 olevan havainneaineiston, joka havainnollistaa tontin käyttöä sekä liikerakennuksen ulkoasua. Alueen rakentamisen laatutaso ja ympäristöön sopivuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisuilla ja -määräyksillä. Alueen suunnittelua ja toteuttamista kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä.

Paavontien katu- ja hulevesisuunnitelma laaditaan kaupungin kunnallisteknisen suunnittelun toimesta ja suunnittelutyö etenee kaavatyön rinnalla. Paavontien katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotus on nähtävillä 23.5.-7.6.2024 välisen ajan.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Kuopiossa 30.5.2024

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

Tiia Piippo
kaavoitusinsinööri