

## Asemakaavan muutosehdotus / Nilsiä linja-autoasema

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 244  
3734/10.02.03/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusinsinööri Tiia Piippo, puh. 044 718 5412  
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

### Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus hyväksyy ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi:

- a. asemakaavan muutosehdotuksen
- b. asemakaavaan liittyvän sitovan tonttijaon

### Päätös

Merkittään, että kaavoitusinsinööri Tiia Piippo oli läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin ja hän poistui kokouksesta ennen pykälän päätöskäsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

### Selostus

#### Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa liikerakennuksen sijoittaminen kaavamutoksella muodostuvalle liiketontille. Kaupunginhallitukselle esitetään, että se hyväksyy ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon.

### Asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon 12.6.2024. Muutosehdotus ja siihen liittyvä sitova tonttijakokartta ovat olleet MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 20.6.-22.7.2024. Nähtävilläolosta on tiedotettu Viikkosavossa, Pitäjäläisessä ja kaupungin nettisivuilla julkaistujen kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltijoita myös kirjeillä. MRA 28 §:n mukaisille tahoille varattiin mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto.

### Lausunnot ja muistutukset

Kaava-aineistosta annettiin kaksi lausuntoa eikä siitä jätetty muistutuksia. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo totesi lausunnossaan, että heillä ei ole kaava-aineistosta huomautettavaa. Kuopion kaupungin ympäristöterveydenhuolto esitti lausunnossaan täydennysehdotuksia kaavaselostukseen sekä muutoksia kaavaselostuksen sisältörakenteeseen. Lausunnoilla ei ole vaikutusta kaavan sisältöön.

Ehdotusvaiheen lausunnot vastineineen on esitetty kaava-aineiston liitteessä 7.

### Jatkotoimenpiteet

Kaupunki neuvottelee hakijan kanssa asemakaavan muutoksella muodostuvaa liiketonttia koskevasta kaupasta.

Vaikutusten arviointi Asemakaavamuutoksen mahdollistama yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja Nilsin palveluverkoston kehittäminen toteuttaa kaupungin strategiaa ja tavoitteita.

Vaikutusten ennakoarviointilomake on liitteenä.

## Liitteet

3734/2023 Kaavakarttaehdotus  
3734/2023 Kaavaselostus  
3734/2023 Asemakaavan seurantalomake, liite 1  
3734/2023 Ote ajantasa- asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2  
3734/2023 Ehdotusvaiheen havainneaineisto, liite 3  
3734/2023 Luonnosvaiheen havainneaineisto, liite 4  
3734/2023 Liikenneverkkokuva, liite 5  
3734/2023 Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen, liite 6  
3734/2023 Ehdotusvaiheen lausunnot vastineineen, liite 7  
3734/2023 Tonttijakokartta  
3734/2023 Vaikutusten ennakoarviointilomake

---

Kaupunkirakennelautakunta 12.06.2024 § 109

Valmistelijat / lisätiedot:  
kaavoitusinsinööri Tiia Piippo, puh. 044 718 5412  
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

## Päätösehdotus

kaupungininsinööri Ismo Heikkinen

1. Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.
2. Mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät:
  - a. asemakaavan muutosehdotuksen
  - b. asemakaavaan liittyvän sitovan tonttijaon

## Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

### Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa liikerakennuksen sijoittaminen kaavamuutoksella muodostuvalle liiketontille. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen ja alueeseen liittyvän sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue Suunnittelualue sijaitsee Nilsin keskustan 50. kaupunginosassa (Nilsin) Paavontien ja Nilsintien risteyksen pohjoispuolella.

#### Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille Nordic Icon Consulting Oy:n hakemuksesta 13.9.2023. Kaavatyö on sisällytetty vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan.

**Kaavoitustilanne** Suunnittelualue on voimassa olevassa maakuntakaavassa keskustatoimintojen alakeskuksen aluetta. Voimassa olevassa oikeusvaikutuksettomassa Nilsin keskustajaman osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin linja-autoaseman alueeksi (LA). Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsevat pientalokiinteistöt on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin linja-autoaseman korttelialueeksi (LA) ja alueen länsiosassa sijaitsevat pientalokiinteistöt asuinpienalojen (AP) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Suunnittelualueelle on osoitettu myös katualueita.

**Nykyinen tilanne** Suunnittelualue käsittää linja-autoasemakiinteistön lisäksi kaksi pientalokiinteistöä ja katualueita. Alueella sijaitseva linja-autoasemakiinteistö on valmistunut vuonna 1975. Pientalokiinteistöjen rakennuskanta on valmistunut vuosien 1945 ja 1947 välisenä aikana.

**Maanomistus** Kuopion kaupunki omistaa suunnittelualueella sijaitsevan entisen linja-autoaseman kiinteistön. Kiinteistö on vuokrattu kaavamutoksen hakijalle. Hakija on myös neuvotellut suunnittelualueen pientalokiinteistöjen kauppaa koskevista esisopimuksista kiinteistöjen omistajien kanssa.

#### Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan liikerakennuksen sijoittaminen alueelle. Kaavaehdotus on laadittu luonnosvaiheen vaihtoehdon yksi pohjalta. Valitun vaihtoehdon on katsottu sopivan paremmin kaupunkikuvaan ja Nilsin kirkon ympäristöön.

Asemakaavaehdotus mahdollistaa 3500 m<sup>2</sup>:n kokoisen liikerakennuksen rakentamisen alueelle. Lisäksi kaavaehdotuksessa on huomioitu joukkoliikennetoimintojen siirtyminen Paavontien varteen katualueen länsireunan levennyksenä. Myös liiketontin liikennejärjestelyt ovat täsmentyneet Paavontien katualueen suunnittelutyön edetessä.

Asemakaavan yleisillä määräyksillä edellytetään huomioimaan kaava-alueen ympäristöolosuhteet alueelle sijoittuvassa toiminnassa sekä rakentamisessa. Yleisillä määräyksillä ohjataan myös liikerakennuksen kaupunkikuvallisia vaatimuksia ja tontin käyttöä siten, että naapuriasuinkiinteistöjen asumisviihtyvyyttä tulee huomioiduksi.

**Käsittelyvaiheet** Kaavahankkeen vireilletulo on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 13.9.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä vireilletulokuulutuksen nähtävilläolon yhteydessä 21.9.-20.10.2023 välisen ajan. Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävilläoloaikana kaksi viranomaislausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Luonnosvaiheen kaava-aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 28.2.2024. Luonnosaineisto on ollut nähtävillä 7.3.-5.4.2024 välisen ajan. Yleisötilaisuus on järjestetty Nilsissä 11.3.2024 ja viranomaisten ja sidosryhmien info- ja keskustelutilaisuus on järjestetty 15.3.2024. Luonnosaineistosta jätettiin nähtävilläaikaikana kaksi viranomaislausuntoa ja kolme mielipidettä.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

Kaupunki neuvottelee hakijan kanssa asemakaavan muutoksella muodostuvaa liiketonttia koskevasta kaupasta.

#### Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen mahdollistama yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja Nilsin palveluverkoston kehittäminen toteuttaa kaupungin strategiaa ja tavoitteita.

Vaikutusten ennakoarviointilomake on liitteenä.