

ITKONNIEMI I

ASEMAKAAVASELOSTUS LUONNOS

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU:

31.05.2023

HYVÄKSYMISKÄSITTELY:

KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJA:

**KUOPION KAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 24.10.2024 päivättyjä luonnosvaiheen kaavarunkoluonnoksia.

Asemakaava koskee: Kuopion kaupungin asemakaavoittamatonta vesialuetta.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion 9. kaupunginosan korttelin 22 tontteja 13, 18...33, 58, 60, 64, 65, 68 ja 69 korttelin 17 tonttia 3 sekä katu-, puisto- ja vesialueita.

Asemakaavalla muodostuu: Kuopion 9. kaupunginosan korttelit xxxx... sekä tori-, katu-, puisto- ja vesialueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion 9. kaupunginosan korttelit xxxx...

Sitovalla tonttijaolla muodostuu: Korttelin xx tontit xxxx...

Alueen sijainti: Kuopion kaupungin 9. kaupunginosa, Itkonniemi



Kaavatunnus: 899

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
2.2 Suunnittelutilanne.....	13
2.3 Tavoitteet	16
3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT.....	20
3.1 Osalliset	20
3.2 Vireilletulovaihe	20
3.3 Luonnosvaihe	23
3.4 Ehdotusvaihe.....	23
3.5 Hyväksymisvaihe	23
4 VAIHTOEHDOT	24
4.1 Alustavat vaihtoehdot.....	24
4.2 Luonnosvaiheen vaihtoehdot	24
4.3 Vaihtoehtojen vertailu	26
4.4 Vaihtoehdon valinta ja perusteet.....	32
5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	33
5.1 Kaavamutoksen rakenne.....	33
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinntät ja määräykset	33
5.4 Asemakaavan vaikutukset.....	33
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	39
5.6 Nimistö.....	39
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	40
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	40
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	40
6.3 Toteutuksen seuranta.....	40

Liitteet

- 1 Seurantalomake (täydennetään ehdotusvaiheessa)
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta / poistokartta
- 3 Sitova rakentamistapaohje (täydennetään ehdotusvaiheessa)
- 4 Ehdotusvaiheen havainneaineisto
- 5 Luonnosvaiheen havainneaineisto, VE A
- 6 Luonnosvaiheen havainneaineisto, VE B
- 7 Luonnosvaiheen havainneaineisto, VE C
- 8 Rakennushistoriaselvitys
- 9 Rakennusinventoinnit
- 10 Vireilletulovaiheen kuntalaiskyselyn tulokset
- 11 Vireilletulovaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet vastineineen
- 12 Luonnosvaiheen liikenneverkkokaaviot

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulovaihe

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 31.5.2023. Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja ViikkoSavossa sekä naapurikiinteistöille kirjeitse.
- OAS nähtävillä 7.6.–7.7.2023 välisen ajan.
- Vireilletulovaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 13.6.2023.

Luonnosvaihe

- Kaavarunkoluonnokset kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 24.10.2024
- Suunnitelmavaihtoehdot nähtävillä 30 päivän ajan.
- Luonnosvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus.

Ehdotusvaihe

- Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä pvm.
- Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nähtävillä pvm.–pvm.

Hyväksymisvaihe

- Asemakaavan tarkistettu muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä pvm.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Kuopion kaupunki on käynnistänyt asemakaava- ja asemakaavanmuutostyön Itkonniemen rannassa entisellä teollisuusalueella. Asemakaavatyö on tullut vireille keväällä 2023. Asemakaavan muutoksella tutkitaan kerrostalovaltaisen asumisen ja sitä tukevien palveluiden sijoittamista alueelle yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Uutta asemakaavaa muodostuu vesialueelle. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Entisen vaneritehtaan kiinteistön osalta alustavista kehitystavoitteista on tehty aiesopimus alueen vuokralaisen, YIT:n, kanssa.

Aluetta kehitetään keskustan laajenemisalueena, tavoitteena sijoittaa alueelle uutta kerrostalovaltaista asuin-, liike- ja palvelurakentamista. Tavoitteena on, että pitkällä aikajänteellä uusi alue yhdistyy keskustasta Maljalahdelle ja edelleen Itkonniemen rantaan saakka jatkuvaan kaupunkirakenteeseen. Kaavatyössä on tavoitteena ratkaista teollisuusrakennuksiin liittyvät suoje-lukysymykset, tutkia alueen liikennejärjestelyjä kestävästä liikkumisesta priorisoiden sekä turvata ja kehittää alueen viheryhteyksiä. Kaavatyössä tutkitaan rannan käyttöä virkistysalueeksi. Alueen suunnittelussa on tavoitteena edistää ilmastonmuutokseen sopeutumista ja hillintää.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen edellyttää infran suunnittelua ja toteuttamista alueelle, sekä olevien rakennusten purkamista. Asemakaavan toteuttamisen periaatteita tarkennetaan kaavatyön edetessä.

2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kuopiossa Itkonniemen kaupunginosassa noin kahden kilometrin päässä Kuopion torilta. Suunnittelualue käsittää osan korttelista 22, korttelin 17 ja osan Yrtti-tarhanpuistosta. Korttelissa 22 sijaitsee entisen tulitikkutehtaan ja sittemmin vaneritehtaan käytössä olleet entiset teollisuusrakennukset, teollisuuden ympärille muodostuneita pientaloja sekä uusi toimistorakennus ja pelastusasema. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Itkonniemenkaatuun, lännessä ovitehtaan alueeseen, idässä Juuttaankatuun sekä pientalojen alueeseen ja etelässä Kallaveteen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 29,5 ha



Kuva 1. suunnittelualue

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen maasto laskee Itkonniemenkadulta kohti Kallavettä. Itkonniemenkadun ja teollisuusalueen pohjoisosan välillä on noin kahden kerroksen korkeusero ja maasto laskee siitä edelleen kohti rantaa. Teollisuusalueen ympäristö on pääosin melko tasaiseksi muokattua aluetta, joka laskee loivasti kohti jyrkempää rantatöyrästä. Alue on isolta osin ihmisen muokkaa-
maa rakennettua ympäristöä ja nykyisin osittain rakentamatonta jättömaata, jota on käytetty läjitysalueena. Suunnittelualueen itäosa on puistoaluetta, jonne sijoittuu kaupungin palstaviljelyalue sekä luonnontilaista mänty- ja lehtipuuvaltaista rantametsikköä. Myös pohjoisosassa on jonkin verran suurta puustoa. Alueella oleva vanha puusto on eläinten ja lintujen elinympäristöjen, virkistysaluekäytön sekä kaupunkikuvan kannalta merkittävää.

Maisemakuva

Suunnittelualue sijoittuu maisemallisesti merkittävälle paikalla Kallaveden rantaan keskustan edustalle. Alue jatkaa järveltä katsottuna keskustan siluettia, jossa rakennettu ympäristö rajoittuu Kuopiolle tyypillisesti pääosin puitten latvojen tasoon tai sen alapuolelle, muodostaen yhtenäisen, maaston muotoihin ja luonnonympäristöön sopeutuvan kokonaisuuden.

Kasvillisuus ja eläimistö

Alueella ei ole todettu erityisiä kasvilajeja. Puistoalueen kasvillisuus koostuu luonnontilaisesta metsiköstä, nurmialueista sekä viljelypalstoista. Rantametsässä on pääasiassa mäntyjä ja koivuja sekä nuorempaa puustoa, jossa muun muassa pihlajia, leppiä ja pajuja. Seasta löytyy jonkin verran muita lehtipuita, kuten vaahteroita ja raitoja. Alueen koillis- ja luoteiskulmissa on suurta männikköä, jossa seassa on kuusia ja lehtipuita, kuten haapoja ja koivuja. Viheryhteys alueen halki muodostuu Itkonniemen kärjen viheralueilta tyyppitalojen ja teollisuusalueen välistä Männistön suuntaan. Aiemmin rannassa sijainnut kapea viherkaistale on poistunut rannan täyttöjen myötä.

Vanha teollisuusalue on lintujen pesimäaluetta. Alueen linnustoa kartoitettiin kaupungin toimesta kesällä 2022. Alueella havaittuja lajeja olivat muun muassa naurulokki, kalalokki, kala-tiira, pulu, tervapääsky ja haarapääsky sekä yksittäisiä pareja useita muita lajeja. Linnut pesivät vanhoissa teollisuusrakennuksissa ja niiden katoilla.

Eryliset luontoarvot

Suunnittelualueen liito-oravia on selvitetty Kuopion kaupungin toimesta. Keväällä 2022 tehdyssä kartoituksessa alueen koillisosassa havaittiin yksi luokan yksi papanapuu. Vastaava havainto tehtiin myös aiemmassa, vuosien 2015–2019 aikana tehdyssä kartoituksesta. Vuoden 2022 kartoituksessa havaittiin lisäksi yksi luokan kaksi papanapuu rannassa. Papanamäärien ja papanapuiden harvan sijainnin perusteella tehdyt liito-oravahavainnot viittaavat liito-oravan elinympäristöihin liittyvään siirtymäyhteyteen, mutta vähäisten havaintojen perusteella voidaan todeta, ettei alueella ole liito-oravat lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Suunnittelualueelle on teetetty lepakkoselvitys (Kuopion Itkonniemen lepakkoselvitys, Faunatic, 31.10.2022). Alueella havaittiin kolmea lepakkolajia; pohjanlepakkoa vesisiippaa ja viiksitai isoviiksitai vesisiippaa. Selvityksessä todetaan, että selvitysalueella ei ole lepakkoiden lisääntymispaikkoja tai merkittäviä levähdyspaikkoja. Lepakkoselvityksen mukaan alueen merkitys lepakkoiden ruokailualueena on vähäinen, eikä alueella ole lepakkoiden kannalta arvokkaita kohteita, jotka tulisi erityisesti huomioida alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Lepakkojen satunnaisten ruokailemisen mahdollistaminen alueella jatkossa edellyttäisi metsäsaarekkeiden ja viheryhteyden säilyttämistä valaisemattomana.

Vesistö

Vuoksen vesistöön kuuluva Kallavesi on säännöstelty järvi. Kallaveden pinnan keskivesitaso MW on n.+82,1 (N2000). Kaakkoisosassa rantaviiva on luonnollisesti muotoutunut ja vesialue matalaa. Etelässä rantaviivaa on täytetty teollisen käytön aikana ja ranta syvenee nopeammin. Rantaan on tehty vuonna 2022 täyttösuunnitelma, jonka mukaiset täytöt on jo pääasiassa suunnittelualueen osalta tehty. Täyttöä varten alueelle on tehty rantasedimenttien riskinarviointi ja arkeologinen vedenalainen inventointi. Alueen edustalla lähellä rantaa sijaitsee höyryhinaaja Karjalan hylky.

Suunnittelualue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta.

Matala ranta-alue suunnittelualueen Kaakkoisosassa voisi mahdollisesti tulevaisuudessa olla potentiaalinen laajenemissuunta, mikäli vesialueelle tehtäviä täyttöjä joskus haluttaisiin hyödyntää uudisrakentamisen paikkoina.

Maaperä

Asemakaava-alue on maa-alueeltaan lähes kokonaan rakennettua (teollisuus- ja pientaloalueet), vain alueen itäosassa sijaitsee luonnontilainen viher- sekä puutarha-alue. Ranta-alueella on aikojen saatossa täytetty alueen rakentamisen yhteydessä. Ranta-alueen vanhojen täyttömaiden laadusta ei ole tarkkaa tietoa, mutta ne koostuvat sekalaisista maa- ja kiviaineksista. Alueen maanpinnan korkein kohta on alueen luoteisnurkassa n.+105,2 (N2000) ja maanpinta viettää alueella rannan suuntaan.

Asemakaava-alueella on tehty vähän pohjatutkimuksia (paino-, täry- ja siipikairauksia) ja suurin osa tehdyistä tutkimuspisteistä sijoittuu ranta- ja vesialueelle. Tehtyjen pohjatutkimusten perusteella rannan maaperä koostuu kitkamaista (siltti, hiekka, hiekka- ja soramoreeni) sekä edellä mainituista täyttömaista. Vesialueella järven pohjan maaperä koostuu lieju-/silttikerroksesta ja sen alla olevasta moreenikerroksesta.

Vesi- ja ranta-alueella aloitettiin vuoden 2023 alussa rannan esirakentaminen. Esirakentamisella mahdollistetaan osayleiskaavassa esitettyjen korttelialueiden ja virkistyskäyttöön suunnitellun ranta-alueen rakentaminen. Vesistötyöt tehdään puhtaista kiviaineksista (louhe ja moreeni). Esirakentamistöiden suunnittelun yhteydessä vesialueelta otettiin myös näytteitä pohjan sedimentistä. Sedimenttinäytteissä todettiin lähes poikkeuksetta kohonneita raskasmetallien, PAH-yhdisteiden sekä öljyhiilivetyjen pitoisuuksia. Vesialueella ei tehdä pohjasedimentin ruoppauksia ennen esirakentamistöitä, vaan pilaantuneet sedimentit ns. kapseloidaan täyttöjen alle. Näin vähennetään sedimentissä olleiden haitta-aineiden leviämisen laajemmalle vesistöön. Täyttötyö on suunnittelun osalta pitkällä ja täyttöä on tarkoitus jatkaa Maljalahtea kohti ovi- tehtaan edustalle sitä mukaa, kun louheita on saatavilla.

Aiemmin rakennetuilla teollisuus- ja yritysalueilla pohjamaan kantavuuden oletetaan olevan hyvä. Kun olemassa olevat tehdasrakennukset puretaan, on pohjamaa tutkittava kantavuuden ja uusien rakennusten perustamistapojen varmistamiseksi sekä mahdollisen pilaantuneisuuden selvittämiseksi. Alueen uudisrakentamisen alkaessa on valmistauduttava mahdollisiin johto- ja putkiverkostojen siirtoihin ja/tai poistoihin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Itkonniemi kuuluu osaksi Kuopion keskeistä kaupunkirakennetta. Suunnittelun alue tukeutuu ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen, katu- ja joukkoliikenneyhteyksiin sekä palveluverkkoon. Alun perin 1800-luvun lopun teollistumisen myötä keskustan laitamille muodostunut teollisuusalue on sulautunut osaksi keskustaa ympäröivää sekoittunutta asumisen ja työpaikkojen vyöhykettä. Raskaampi teollinen toiminta on siirtynyt kaupungin kasvamisen myötä kauemmas. Naapurikiinteistössä sijaitsee edelleen toiminnassa oleva ovitehdas.

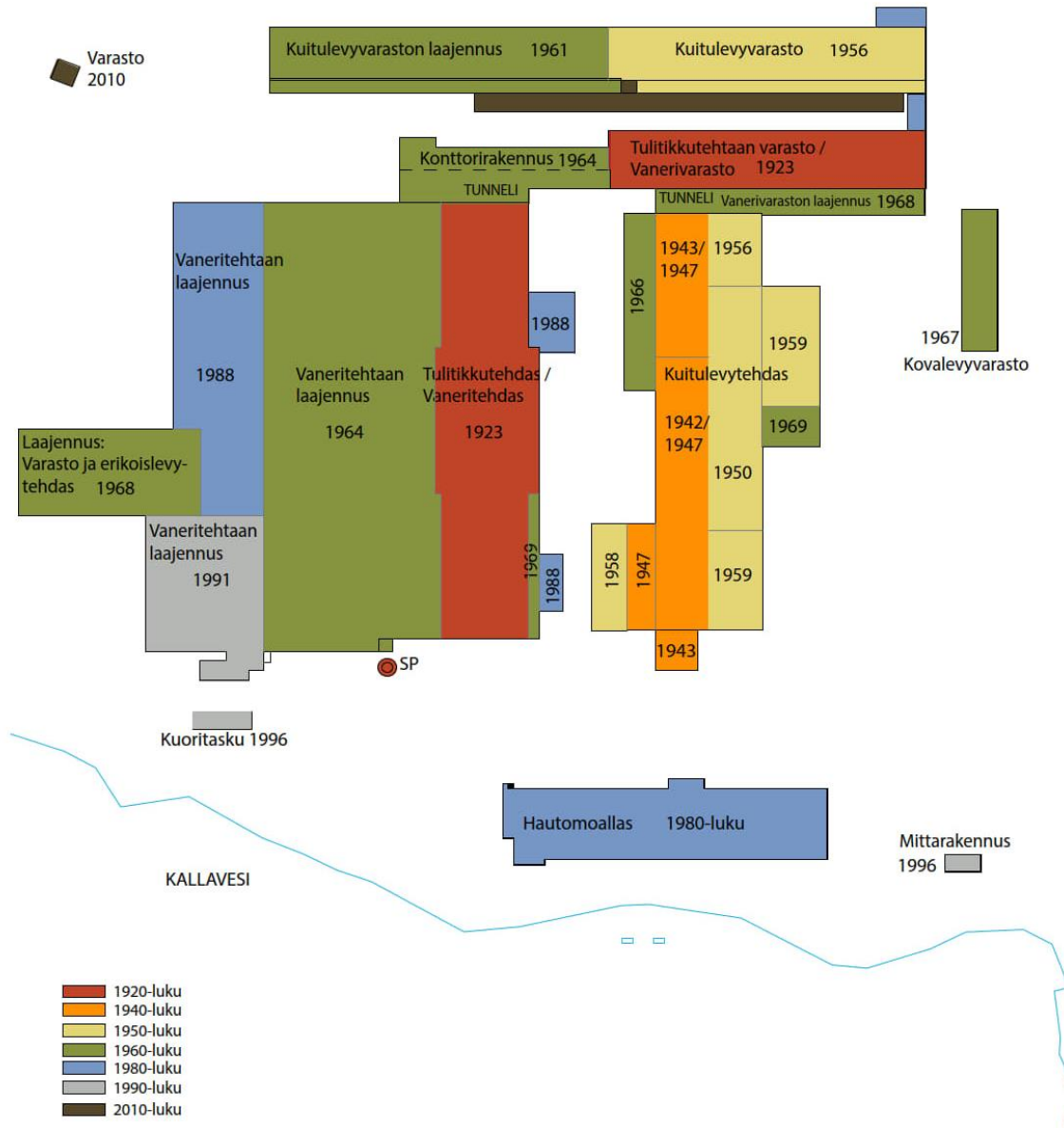
Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Itkonniemenkadun varressa sijaitsevat pientalot yhdistyvät laajempaan Itkonniemen pientaloaluitten kokonaisuuteen muodostaen alueelle yhtenäisen katujulkisivun. Kaupunkikuva vanhan teollisuusalueen keskellä sen sijaan on nykytilassaan melko jäsentymätön. Entiset teollisuusalueen rakennukset ovat osittain tyhjillään ja suurelta osin huonokuntoisia. Rakennuksia on lisätty ja laajennettu tarpeen mukaan eri aikoina kulloisenkin toiminnan mukaan. Rakennuksia ja niiden osia on myös purettu, tai romahtanut, joten jäljellä on hyvin monimuotinen ja melko hajainen kokonaisuus. Alueelle on myös tullut uusia toimintoja, kuten toimistotalo ja pelastusasema, jotka ovat sijoittuneet hieman jäsentymättömästi muuhun rakenteeseen nähden.

Teollisuuskompleksiin kuuluu eri vuosikymmeninä syntyneitä laajennusosia 1940-luvulta aina 1990-luvulle. Laajennukset edustavat kukin oman aikansa teollista rakentamista. Eri vuosikymmeninä laajentunutta teollisuuskompleksia yhdistää laajasti julkisivumateriaalina käytetty punatiili. Teollisuusalueen vanhimmat osat ovat vuodelta 1923 peräisin olevat tulitikkutehdas ja tulitikkutehtaan varasto sekä alueen maamerkinä edelleen pystyssä oleva piippu. Kaksikerroksisen tehdasrakennuksen suunnitteli vuonna 1921 arkkitehti Juho Nykänen. Tulitikkutehtaan lopetettua toimintansa rakennuksessa toimi vaneritehdas vuoteen 2005 saakka. Tulitikkutehtaan rakennuskokonaisuus on toteutettu kokonaan punatiilestä. Rakennukset ovat harjakattoisia suorakaiteen muotoisia massoja. Tyyliiltään ne edustavat 1900-luvun alun hyötyrakentamista, jossa koristeaiheet ovat pelkistettyjä, klassismin suuntauksen mukaisia perusmuotoja keskirisaliitteineen ja päätykolmioineen. Vanhimmat osat muodostavat teollisuusalueen historiallisesti arvokkaimman kokonaisuuden.

Alueella sijaitsee myös 1942 arkkitehti Sirkka Hyvärisen suunnittelema entinen kuitulevytehdas, joka on vanhempien tehdasrakennusten tapaan kaksikerroksinen, punatiilinen ja harjakattoinen.

Kuitulevytehtaan rakennus on kunnoltaan erittäin heikko. Vaneritehtaan varaston jatkoksi toteutui Claud Tandefeltin suunnittelema konttorirakennus vuonna 1964. Punatiilinen kolmikerroksinen rakennus edustaa modernistisempaa tyyliä aiempiin verrattuna. Myös konttorirakennus on kuntotutkimuksien perusteella käyttökelpoinen.



Kuva 2. Itkonniemen teollisuuskiinteistön rakentumisvuodet ja alkuperäiset käyttötarkoitukset, ote Arkkitehtitoimista Hannu Puurunen Oy:n laatimasta rakennushistoriaselvityksestä.



Kuva 3. Tulitikku-/ vaneritehtaan parhaiten säilynyt julkisivu. Kuva: Maija Pelkonen



Kuva 4. Tehtaan laajennusosia ja piippu, oikealla tehtaan varasto. Kuvat: Vicente Serra

Suunnittelualueen luoteiskulmassa puistomaisen männikön keskellä sijaitsee Claus Tandefeltin suunnittelema punatiilinen rivitalo 1950-luvulta, Eino Pitkäsén suunnittelema rapattu kaksikerroksinen tehtaanjohtajan asuintalo vuodelta 1944 ja niiden välissä Seppo Ruotsalaisen suunnittelema rapattu puolitoista kerroksinen asuinrakennus 1950-luvulta. Rakennukset on arvoitettu yleiskaavassa suojeltaviksi.



Kuva 5. Säilytettävä rivitalo, asuintalo ja vanha tehtaanjohtajan talo. Kuvat: Vicente Serra

Tehdaskompleksin viereisellä kiinteistöllä sijaitsee 2010 rakennettu L-mallinen nauhaikkuna-aiheinen ja harjakattoinen toimistorakennus sekä pohjoispuolella 2021 valmistunut pulpettikattoinen, levyjulkisivuinen paloasema.



Kuva 6. Toimistotalo ja pelastusasema. Kuvat: Vicente Serra.

Oman historiallisesti arvokkaan kokonaisuutensa muodostavat Itkonniemenkadun varteen sijoittuvat tyyppiirustusten mukaan tehdyt työväestön asuintalot 1940-luvulta. Rakennukset ovat puurakenteisia ja harjakattoisia ruotsinmallin mukaisia jälleenrakennuskauden tyyppitaloja, jotka ovat pääosin säilyneet hyvin alkuperäisessä asussaan. Yksi rakennusrivistön taloista on korvattu väritykseltään ja korkeudeltaan hieman muista poikkeavalla uudisrakennuksella.



Kuva 7. Tyyppitalojen rivistö. Kuva: Visente Serra.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Tehdaskiinteistön rakennushistoriaa on selvitetty Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy:n laatimassa rakennushistoriaselvityksessä (Itkonniemen teollisuuskiinteistö, Kuopio, Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy, 2017). Lisäksi alueesta on tehty alue-, kohde- ja rakennusinventointiraportteja. Selvitykset ja inventointiraportit ovat tämän selostuksen liitteenä. Teollisuusrakennuksista on laadittu käytettävyysselvitykset, jotka ovat kaavan viiteaineistoa. Alueen arvotusta on tehty Kuopion kulttuuriympäristöstrategia ja hoito-ohjeet (2007) -ohjelmassa, Kuopion seudun maakuntakaavassa sekä Itkonniemi – Vanha-Asema osayleiskaavassa.

Kuopion kulttuuriympäristö - Strategia ja hoito-ohjeet –selvityksessä Itkonniemen teollisuuden arvotuksen perusteena on rakennusten merkitys osana Pohjois-Savon ja Kuopion teollistumisen historiaa. Selvityksessä todetaan, että teollistumisen kautta koko Itkonniemen alue asutuksi-
neen on muovautunut nykyiseen muotoonsa. Toimenpidesuosituksien seurauksena: *”Punatiilit
set arvokkaat tehdasrakennukset säilytetään. Täydennysrakentaminen sopeutetaan ympäris-
töön. Tehdasalueen keskellä sijaitseva tiilipiippu säilytetään. Laadittavassa asemakaavassa ote-
taan huomioon säilytystavoitteet.”*

Kuopion kulttuuriympäristö - Strategia ja hoito-ohjeet –selvityksessä Itkonniemen pientaloalueet on arvotettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Selvitys antaa Itkonniemen pientaloalueille toimenpidesuositukset: *”Tilojen käyttöönotto ensisijaisesti rakennusten ulkovaipan sisällä. Laajennukset toteutetaan talotyypille ominaisella tavalla. Julkisivumuutokset ensi sijassa pihan puolelle. Palauttavat julkisivumuutokset suositeltavia. Asemakaavaa muutetaan vastaamaan säilytystavoitteita ja alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet.”*

Kuopion seudun maakuntakaavassa Itkonniemen teollisuusalue on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittäväksi alueeksi (MA 11.1209).

Yleiskaavassa sr-3 aluerajaus koskee tultikkutehdasta, varastoa, kuitulevytehdasta ja konttorirakennusta. Yleiskaava määrittää alueen seuraavasti: *”Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas alue tai alueen osa, joka tulisi säilyttää. Säilyttämistä tuetaan asemakaavassa siten, että rakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen harkitaan suhteessa säilytyskohteen arvoon ja suojeluasteeseen.”* Vastaava kohdemerkintä kohdistuu piippuun. Tarkempi suojeluaste täytyy siis asemakaavatyössä määritellä.

Väestö ja palvelut

Vakituista asumista suunnittelualueella on Itkonniemenkadun varren omakotitaloissa ja rivitalossa. Lähiympäristö alueen koillispuolella on vanhaa pientaloaluetta ja Itkonniemenkadun pohjoispuolella on kerrostaloja. Suunnittelualueesta länteen Itkonniemenkadun varrelle sijoittuu teollisuus-, varasto- ja työpaikkatoimintoja.

Alue tukeutuu pääasiassa keskustan ja Männistön palveluihin. Alueen lähimmät päiväkodit ovat Männistön ja Myllypuron päiväkodit. Alakoulujen osalta alue tukeutuu Kalevan kouluun ja Snellmanin kouluun ja yläkoulujen puolesta Hatsalan kouluun ja tulevaan Minna Canthin kouluun. Lähimmät kaupungit ovat Maljalahdessa ja Männistössä.

Suunnittelualueella vanhassa teollisuuskiinteistössä toimii muutamia yrityksiä, kuten crossfitsali ja autokorjaamo.

Liikenne ja pysäköinti

Itkonniemenkatu toimii kokoojakatuna. Itkonniemenkadulta tontille 68 on kaksi liittymää, jotka palvelevat myös tontilla 69 sijaitsevaa pelastusasemaa, tontin 65 toimistorakennusta ja kahta pientaloa. Itkonniemenkadun varren omakotitaloille ja rivitalolle on omat liittymät kadulta. Itkonniemenkadusta erkanevilla tonttikaduilla nopeusrajoitus on 30 km/h. Itkonniemenkadun, Sotilaspojankadun ja Malminkadun nopeusrajoitus on 40 km/h. Pelastuslaitoksen toiminta edellyttää kahden liittymän säilyttämistä alueella ja käytön mahdollistamisen myös alueen rakentamisen aikana. Itkonniemenkadulla on tällä hetkellä paljon raskasta liikennettä, normaalia asuin-aluetta enemmän. Pitkän aikavälin tavoitteena on siirtää Itkonniemenkatu yleiskaavan mukaiseen sijaintiin radan varteen, jolloin raskas liikenne siirtyy sinne ja Itkonniemenkadun loppuosa muuttuu luonteeltaan alueelliseksi kokoojakaudeksi.

Itkonniemenkadun pohjoispuolella on yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä Sotilaspojankadun liittymään saakka, jonka jälkeen se muuttuu jalkakäytäväksi. Itkonniemenkadun eteläpuolella on jalkakäytävä Aatalankadun kohdalle saakka. Alueen itäosassa palstaviljelyalueen ympäristössä on vakiintuneita polkuja, jotka yhdistyvät Itkonniemen kiertävään rantareittiin.

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat suunnittelualueen pohjoispuolella Itkonniemenkadun varressa. Linja-autot liikennöivät maanantaista perjantaihin kello 5:20–22:20 aikana puolen tunnin vuorovälillä. Lauantaina liikennöintiä on kello 6:20–22:20 välillä, josta puolen tunnin vuoroväli ajoittuu kello 9 ja 19 välille ja muulloin vuoroväli on tunnin. Sunnuntaina liikennöinti kello 6:15–21:50 ja puolen tunnin vuoroväli siitä välillä kello 12–17, muulloin tunnin väli.

Kunnallistekniikka

Alueelle on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma. Alueen pohjoisosaan sijoittuu vesihuollon viemäritunneli. Tunneliin vaikutus alueen suunnitteluun tarkentuu kaavatyön ja vesihuollon suunnittelun edetessä.

Osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, jonka perusteella suunnittelua tarkennetaan asemakaavatyössä.

Ympäristöhäiriöt

Alueelle kohdistuu viereisestä teollisuuskiinteistöstä tulevaa teollisuusmelua. Alueelle voi lisäksi kohdistua liikenne- ja raidemelua. Kaavatyössä laaditaan tarvittavat meluselvitykset.

Teollisuuden vaikutus ilmanlaatuun selvitetään kaavatyön aikana ja ilmanlaadun vaikutuksia suunnitteluratkaisuun tarkennetaan tarpeen mukaan.

Ovitehtaan turvallisuus ja kemikaaliviraston konsultointivyöhyke ulottuu kaava-alueelle.

Alueella on teollisuuskäytön jäljiltä pilaantuneita maita. Alueelle on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimukset.

Kuopion keskustaa ja Maljalahti-Itkonniemi-aluetta on pommitettu viisi kertaa talvisodan aikana ja kerran jatkosodassa. Pommitustietojen mukaan Itkonniemen ranta- ja vesialueelle on pudonnut yli kymmenen lentopommia. Tällä hetkellä käytössä olevien pommituskartoissa ei ole eritelty suutariksi jääneitä lentopommeja, vaan karttoihin on merkitty kaikki tietylle alueelle tulleet pommit. Pommituskarttojen pohjalta voidaan todeta, että kaava-alueella on pommitettu ja on mahdollista, että alueelle on jäänyt myös räjähtämättömiä lentopommeja. Kainuun prikaatilla ei tällä hetkellä ole tarkempaa tietoa, jolla voitaisiin osoittaa alueella olevan räjähteitä. Vaikkakaan varmoja tietoja räjähteistä ei ole, on rakennus- sekä tutkimustöitä ja varsinkin kaivu- ja täyttötöitä tehtäessä huomioitava mahdollisuus, että alueella kaikesta huolimatta saattaa olla sodanaikaisia räjähtämättömiä tai osin räjähtämättömiä esineitä, esim. lentopommeja.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa kahta pientalotonttia lukuun ottamatta. Tontit 18...33, 58, 60, 65, 68 ja 69 ovat vuokrattu.



Kuva 8. kiinteistörajat

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

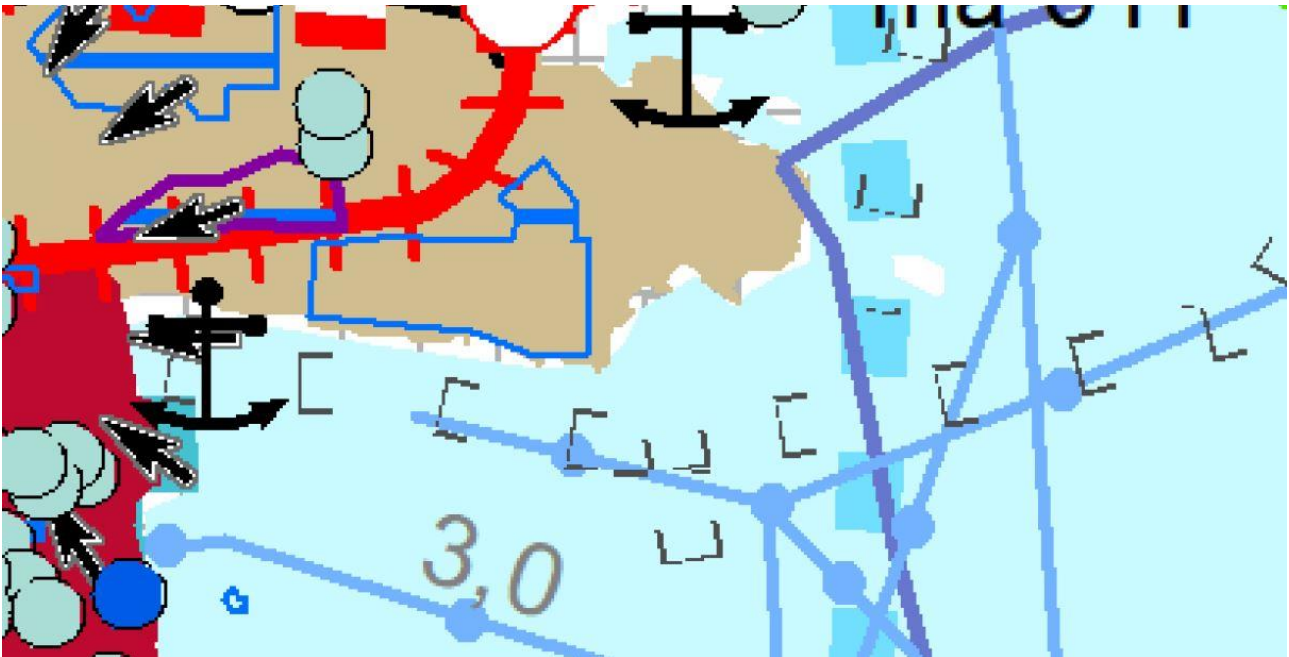
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet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

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita etenkin kestävän liikku-
misen, terveellisen ja turvallisen elinympäristön, olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan
yhdyskuntarakenteen kehittämisen ja eheyttämisen sekä sen myötä kävelyn, pyöräilyn ja jouk-
koliikenteen edellytysten kehittämisen osalta.

2.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa 19.11.2018 hyväksytty ja 1.2.2019 voimaantullut Pohjois-Savon maakun-
takaava 2040 1. vaihe, 7.12.2011 ympäristöministeriön vahvistama Pohjois-Savon maakunta-
kaava 2030 ja ympäristöministeriön 3.7.2008 vahvistama Kuopion seudun maakuntakaava. Poh-
jois-Savon maakuntakaavan 2040, 2. vaiheen kaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.1.–
23.2.2024. Kaavaehdotukseen tehtävien muutosten vuoksi se asetetaan uudelleen nähtäville 2.–
31.10.2024.

Kuopion seudun maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Suuri osa
suunnittelualueesta on määritelty kaavan liitekartassa 3 kulttuuriympäristön tai maiseman vaa-
limisen kannalta maakunnallisesti merkittäväksi alueeksi (MA 11.1209). Lisäksi Kuopion seudun
maakuntakaavassa alue kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen. Pohjois-Savon maakuntakaa-
vassa 2030 alue kuuluu viitostien kehittämisvyöhykkeeseen ja Kuopio-Tahko matkailun kehittä-
miskäytävään. Aluemerkintöihin ja koko maakuntaan kohdistuvat yleiset määräykset löytyvät
kokonaisuudessaan maakuntakaavojen merkinnöistä ja määräyksistä.



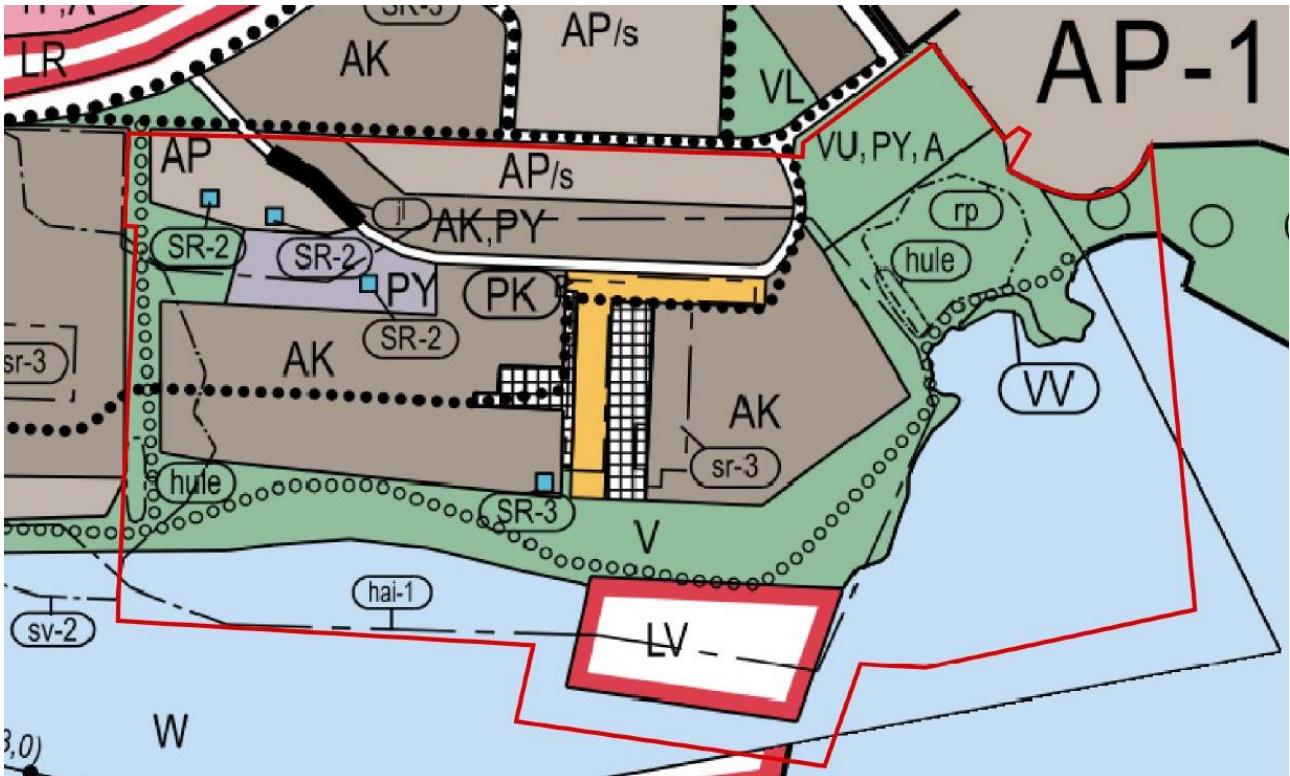
Kuva 9. ote maakuntakaavasta

2.2.3 Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 7.9.2020 hyväksymässä ja 26.10.2020 voimaantulleessa Itkonniemi – Vanha-Asema osayleiskaavassa entinen teollisuusalue on merkitty pääosin kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Vanhimmat tulitikkutehtaan tiilirakennukset on merkitty yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK) ja tehdasalueen pohjoispuoli on AK-käyttötarkoituksmerkinnän lisäksi merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (AK, PY). Tehdasalueeseen liittyvät asuinrakennukset ovat yleiskaavassa pientalovaltaista asuinuuetta (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Tehdasrakennusten ympäristöön on yleiskaavassa määritetty aukio/tori. Suunnittelualueen koilliskulma on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, julkisten palvelujen alueeksi ja asuntoalueeksi (VU, PY, A). Rantavyöhyke on pääosin virkistysaluetta (V) ja lisäksi sinne sijoittuu uimaranta-alue (VV). Suunnittelualueelle sijoittuu myös vesiliikenteen alue (LV) ja vesialuetta (W).

Alueen itäpuolella virkistysalueelle on osoitettu alueen osa, joka varataan ryhmäpuutarha- ja palstaviljelykäyttöön (rp). Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu kaksi hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn varattavaa alueen osaa (hule). Itkonniemenkadun varren ”ruotsintalo”-tyyppisten omakotitalojen rivi on määritetty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Tehdasalueeseen liittyvät pientalot ja rivitalo on osoitettu säilytettäviksi rakennuksiksi (SR-2). Tehdasrakennusten ympäristön vanhimmat osat on merkitty alueeksi, joka pyritään säilyttämään (sr-3) ja lisäksi piippu on merkitty rakennukseksi, joka pyritään säilyttämään (SR-3). Viheralueille on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti ja alueen halki on määritetty jalankulun ja pyöräilyn pääyhteys. Kaakkoispuolen katuyhteydelle on määritetty yleiskaavassa joukkoliikennekatu (jl). Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu alue, jonka maaperän ja sedimenttien kunnostustarve on selvitettävä (hai-1) ja ovitehtaasta aiheutuva ja ilmanlaatua koskeva suojavaiohyke (sv-2).

Alueen itäkulmassa on 9.10.2001 voimaantulleen keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan mukaista virkistysaluetta ja ohjeellinen ulkoilureitti.

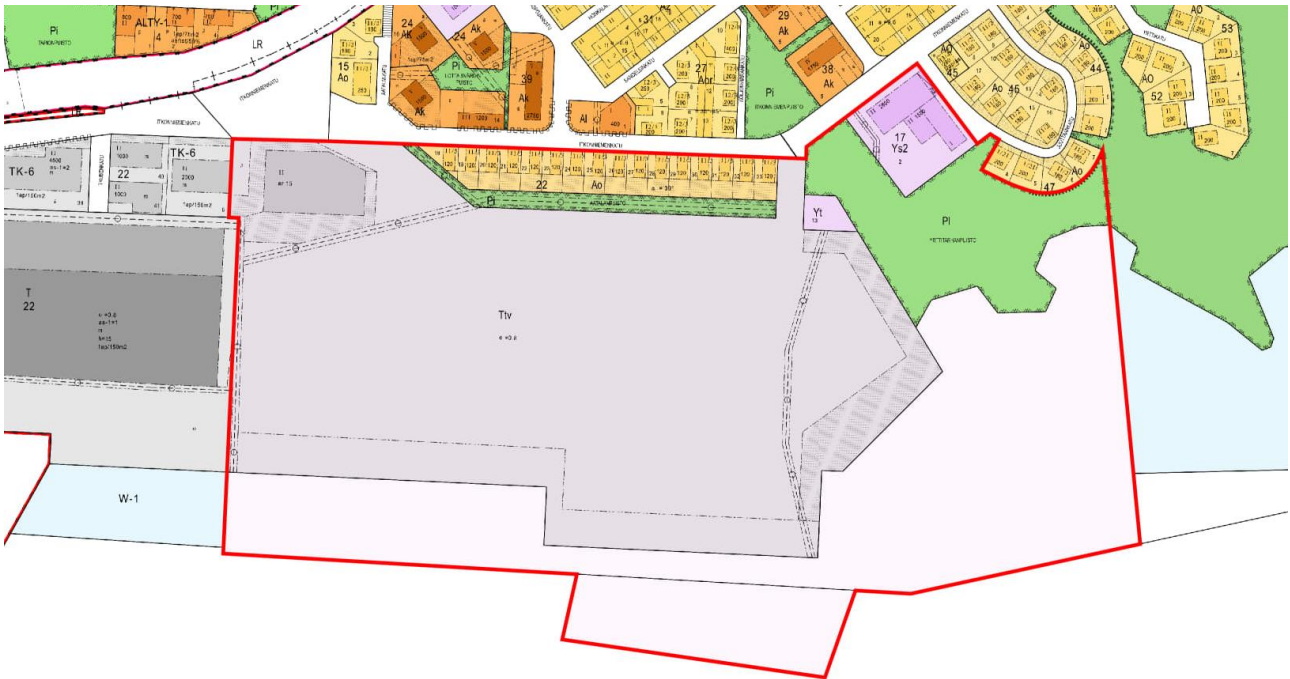


Kuva 10. ote yleiskaavasta

2.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa; kaupunginvaltuuston 8.10.1979 hyväksymä ja 9.5.1980 voimaantullut asemakaava (ak 1322), kaupunginvaltuuston 15.12.1969 hyväksymä ja 10.11.1970 voimaantullut asemakaava (ak 3513) ja kaupunginvaltuuston 6.11.1980 hyväksymä ja 6.2.1981 voimaantullut asemakaava (ak 192). Osa vesialueesta on asemakaavoittamatonta aluetta.

Suunnittelualue on merkitty pääosin yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (Ttv). Itkonniemenkadun varteen sijoittuu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (Ao), jonka erottaa teollisuusalueesta kaavaan merkitty istutettava puistoalue (Pi). Koilliskulmaan sijoittuu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (Ys2). Alueen itäpuoli on merkitty luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (Pi). Lisäksi teollisuus- ja varastorakennusten alueen yhteyteen sijoittuu kaavassa pieni kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (Yt). Järvialue on asemakaavassa vesialuetta.



Kuva 11. ote asemakaavayhdistelmästä

2.2.5 Kaupungin strategia

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Sitä on päivitetty vuosien 2021 ja 2022 aikana. Kuopion kaupunginvaltuusto hyväksyi päivitetyn strategian 16.5.2022, § 29. Strategian tavoitteita tarkistetaan vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategiset päämäärät ovat hyvinvoiva ja yhteisöllinen Kuopio, Elinvoimainen ja kasvava Kuopio, ilmasto- ja resurssiviisas Kuopio sekä uudistuva ja yhdessä tekevä Kuopio. Läpileikkaavia teemoja strategiassa ovat digitalisaatio, kumppanuus – ja kansainvälisyys.

Kaupungin strategia ja sitä tarkentavat ohjelmat ohjaavat suunnittelua. Itkonniemen suunnittelussa erityisesti painottuvia strategisia näkökulmia ovat kestävän liikkumisen edistäminen, hyvinvointia tukevan elinympäristön luominen, kestävä kasvu ja elinvoimaisuus sekä ilmasto- ja resurssiviisausnäkökulmat. Alla esimerkkejä suunnittelua ohjaavista selvityksistä ja ohjelmista.

- Kuopion kulttuuriympäristö - Strategia ja hoito-ohjeet
- Kuopion kaupunkiseudun joukkoliikenneohjelma 2030
- Ilmasto- ja resurssiviisas Kuopio 2035 (Viksu Kuopio -ohjelma)
- Kuopion luonnon monimuotoisuuden turvaamisen toimintaohjelma 2024–2030

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

Kaupunki kehittää teollisuuskiinteistön aluetta aiesopimuksen pohjalta yhteistyössä kiinteistökehitysyritys Kiinteistö Oy Kuopion Itkonniemenrannan ja YIT Suomi Oy:n kanssa.

Kuopion kaupungin, Kiinteistö Oy Kuopion Itkonniemenrannan ja YIT:n kesken tehdyssä aiesopimuksessa (kaupunginhallitus 29.3.2021 § 8, 2434/2021) on sovittu teollisuuskiinteistön alueen kehittämistavoitteista. Sopimuksessa on määritetty muun muassa rakennusten purkamisen ja kunnostamisen sekä pilaantuneitten maitten kunnostamisesta aiheutuvien kustannusten jaosta sekä uuden mahdollisen rakennusoikeuden prosentuaalisesta jaosta. Aiesopimus ei määrittele asemakaavan sisältöä.

Teollisuuskiinteistön alueella sijaitsevien rakennusten purkaminen ja kunnostaminen tulevat aiesopimuksen ja maanvuokrasopimuksen perusteella Kiinteistö Oy Kuopion Itkonniemenrannan vastuulle. Myös pilaantuneitten maitten kunnostuskustannukset tulevat osittain kiinteistöyrityksen vastuulle. Aiesopimuksen mukaan kaupunki myy tai vuokraa YIT:lle ja/tai kiinteistökehitysyritykselle teollisuuskiinteistön alueelle kaavoitettavasta uudesta rakennusoikeudesta enintään 50 prosenttia, kuitenkin siten, että luovutettava rakennusoikeus ei ylitä 38 000 k-m².

Itkonniemen teollisuusaluetta on tutkittu aiemmin muun muassa kahdessa alueelle kohdistuneessa diplomityössä, sekä yleiskaavatyön yhteydessä laaditussa yleissuunnitelmassa.

2.3 Tavoitteet

2.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on tutkia suunnittelualan uudis- ja täydennysrakentamismahdollisuudet sekä uuden rakentamisen suhde mahdollisiin suojeltaviin rakennuksiin sekä ympäröivän alueen rakennuksiin ja rakennettuun ympäristöön. Tavoitteena on luoda tämän päivän arkkitehtuurin keinoin uusi kaupunkirakenteen kerrostuma kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävään ympäristöön.

Alueen suunnittelussa tavoitellaan kaupunkikuvallisesti laadukasta ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ratkaisua. Mahdollisille uudisrakentamisen alueille tavoitellaan tehokasta, mutta ihmisen mittakaavaista ja monimuotoista ratkaisua. Tavoitteena on muodostaa aktiivisen ja hyvän kaupunkielämän mahdollistava alue eri väestöryhmien toimintaedellytykset huomioiden. Suunnitelmassa on tavoitteena solmia yhteen uutta ja vanhaa korostaen paikan historiallista luonnetta ja toisaalta luoda täydennysrakentamisella uusi rakennustaiteen kerros alueelle.

Tavoitteena on, että vähintään yksi neljäsosa rakentamisesta suunnitellaan ja toteutetaan puurakentamisena. Uudisrakentamisen kerroslukumääräksi tutkitaan korkeimmillaan kahdeksan kerrosta. Tavoitteena on, että rakentaminen sulautuu kaukomaisemassa kaupunginosan siluettiin ja toisaalta muodostaa yhtenäistä kaupunkirakennetta Maljalahden rannan suuntaan. Tavoitteena on muodostaa uutta laadukasta kaupunkijulkisivua järveltä päin katsottuna.

Alueelle tavoitellaan uutta rakentamista noin 90 000–110 000 k-m². Yleiskaavassa karkea asukasmääräarvio Itkonniemelle on noin 2000 asukasta. Rakennusoikeuden määrän tavoite ja asukasmääräarvio tarkentuvat suunnittelutyön aikana vaihtoehtojen vertailun kautta.

Tavoitteena on muodostaa pääasiassa joukkoliikenteeseen, jalankulkuun ja pyöräilyyn tukeutuva kestävä liikunnan alue. Tavoitteena tukea kestävä elämäntapaa priorisoimalla jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä sekä joukkoliikennettä suunnitteluratkaisuissa sekä varmistaa liikenneturvallisuus ja esteettömyys.

Pysäköintiratkaisua tutkitaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen ja sitä tukeviin korttelikohtaisiin ratkaisuihin. Tavoitteena on ratkaista autopaikat tehokkaasti, jolloin kaupunkitilaa vapautuu muille toiminnoille. Keskitetty pysäköintilaitos edellyttää nimeämättömiä autopaikkoja. Niiden vuorottaiskäyttöä on tavoitteena hyödyntää mahdollisuuksien mukaan. Keskitetyssä pysäköintiratkaisussa autopaikkojen etäisyys asunnoista pyritään pitämään kohtuullisena arjen toimivuus huomioiden.

Osa paikoituksesta, kuten vierasautopaikat, liikuntaesteisten paikat ja mahdollinen asiakaspysäköinti voivat sijaita maan päällä. Pysäköintialueiden suunnittelussa on tavoitteena huomioida viihtyisät katu- ja pihatilat, eheä kaupunkirakenne ja laadukas kaupunkikuva. Tavoitteena on, että kortteleihin jää myös maanvaraisia pihatiloja ja tilaa leikkiin, oleskeluun, puille, istutuksille, lumelle ja hulevesille.

Alueelle tavoitellaan sekoittunutta ja monipuolista asuntotarjontaa sisältäen myös vuokra-asuntoja ja ARA-rahoitteista rakentamista. Tavoitteena on, että vuokra-asuminen ja ARA-tuotanto jakautuvat eri kortteleihin. Sekoittuneella ja monimuotoisella asuntotarjonnalla on tarkoituksena ehkäistä segregatiota ja varmistaa monipuoliset asumisen mahdollisuudet kaikille.

Alueelle on tavoitteena muodostaa pieni kaupallinen keskus, jossa palvelut ovat helposti saavutettavissa kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Palveluiden läheisyyteen varataan tilaa kaupunkipyöräasemalle. Palveluiden yhteyteen tutkitaan pientä aukiota yleiskaavan mukaisesti. Tavoitteena on muodostaa liiketiloja keskeisillä sijainneilla olevien rakennusten pohjakerroksiin, mutta mahdollistaa kehittäminen tulevaisuudessa myös muualle käyttötarkoituksien ja rakennussuunnittelun ratkaisujen muuntojoustavuudella. Lisäksi rannan puistoalueelle tutkitaan pienimuotoista virkistystoimintaa palvelevaa rakentamista.

Alueella on tarve päiväkodille. Päiväkodin sijainnista tutkitaan luonnos vaiheessa erilaiset ratkaisuvaihtoehdot. Tavoitteena on sijoittaa päiväkotitilaa hyvien liikenneyhteyksien äärelle ja varmistaa kytkeytyminen myös yleisiin virkistysalueisiin ja toimintoihin. Koulujen osalta alueen on tarkoitus jatkossakin tukeutua nykyiseen kouluverkostoon.

Olevat yhtenäiset puustoiset alueet ja viheryhteys alueen halki Männistön suuntaan on tarkoituksena säilyttää. Uuden viheryhteyden kehittämistä tutkitaan rantaan.

Tavoitteena on muodostaa viihtyisiä ja viherympäristöltään monimuotoinen alue, jossa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Yhtenä tavoitteena on kasvillisuuden ja luonnon monimuotoisuuden lisääminen rakennetussa ympäristössä sekä riittävien lumitilojen ja hulevesien hallinnan tilavarausten varmistaminen yleisillä alueilla ja kortteleissa. Viherympäristön muodostumista ja hulevesien hallintaa tonteilla tullaan ohjaamaan asemakaavaan määritettävän vihertoimen avulla.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa huomioidaan maakuntakaavoissa alueeseen kohdistuvat merkinnät ja määräykset. Keskeisiä taajamatoimintojen alueisiin liittyviä tavoitteita Kuopion alueella ja sitä kautta Itkonniemen kaavatyössä ovat muun muassa eheä yhdyskuntarakenne, laadukas kaupunkiympäristö, kestävä liikunnan edistäminen, ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvojen turvaaminen, alueiden välisten viheryhteyksien säilyttäminen sekä palveluiden saatavuus.

Asemakaavatyössä tutkitaan alueen käyttötarkoituksen ja toimintojen muuttamista voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tehdaskiinteistön vanhimmilla osilla ja piipulla on yleiskaavassa todettu olevan kulttuurihistoriallista, rakennustaiteellista tai kaupunkikuvallista arvoa, mutta suojeluaste jätetään ratkaistavaksi asemakaavassa.

Rakennuksista on laadittu kuntotutkimuksia, joissa on arvioitu rakenteiden ja materiaalien kuntoa ja käytettävyyttä. Selvitykset ovat selostuksen liitteenä. Kuntotutkimuksissa rakennusten purkamista suositellaan rakenteisiin liittyvien riskien ja kalliiksi arvioitujen korjauskustannusten vuoksi, mutta asemakaavan laadinnassa täytyy punnita myös rakennuksiin liittyvät suojeluvot.

Alueelle tehtiin kohdekäynti Kuopion kulttuurihistoriallisen museon, Pohjois-Savon ELY-keskuksen, asemakaavoituksen ja kaupungin kulttuuriympäristöasiantuntijan kanssa 9.8.2023. Alustavista suojelutavoitteista keskusteltiin ELY:n, museon ja kaupungin kulttuuriympäristöasiantuntijoiden kanssa. Tehtyjen inventointien, kuntotutkimusten ja aiemman arvottamisen perusteella teollisuusrakennusten osalta tavoitteeksi on asetettu, että alueen vanhimpien, 1923-vuoden rakennusten kokonaisuuden suojelua tutkitaan asemakaavatyössä. Suojelusta tutkitaan laajempi ja suppeampi vaihtoehto. Tavoitteena on säilyttää arvokkaimmat ja parhaiten säilyneet osat osaksi aluekokonaisuutta. Kuntotutkimusten perusteella yleiskaavan sr-3 aluerajaukseen kuuluvien kuitulevytehdas ja konttorirakennus rajattiin suojelutavoitteiden ulkopuolelle. Yleiskaavamerkintä SR-2 ja aluemerkinä /s sekä niitä koskevat määräykset osoittavat yksiselitteisesti alueella sijaitsevien asuinrakennusten ja tyyppitalojen kokonaisuuden suojelutarpeen ja asemakaavatyössä tutkitaan niiden säilyttämistä. Tyyppitalojen alueesta on tarpeen laatia kaavatyön yhteydessä alueinventointi rakentamisen ohjauksen taustatiedoksi sekä jatkosuunnittelussa alueen kehittämistä ohjaava sitova rakentamistapaohje.

Aluesuunnittelussa ja korjausrakentamisessa tavoitteena on säilyttää teollisuusrakennusten parhaiten säilyneet ja arvokkaimmat osat ja mahdollisesti yhdistää ne uuteen rakentamiseen. Suunnittelussa on tavoitteena huomioida vanhojen teollisuusrakennusten mittasuhteet ja paikan henki. Tavoitteena on löytää teknisesti ja taloudellisesti toteutettavissa olevia ratkaisuja kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseksi. Säilyttämisen laajuudesta on tavoitteena tutkia erilaiset vaihtoehdot.

Rakennusten käyttötarkoitusta tutkitaan ensisijaisesti yleiskaavan mukaisesti yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jonne saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa myös tuotanto- ja varastotiloja. Rakennusten korjausaste voidaan mahdollisesti pitää kohtuullisempaan käyttötarkoituksen ollessa jotain muuta kuin asumista. Yhtenä ratkaisuna säilytettävää rakennusta tutkitaan pysäköintikäyttöön.

Alueella on teollisuuskäytön jäljiltä pilaantuneita maita, joiden kunnostustarve selvitetään tarkemmin tarpeen mukaan kaavatyön edetessä, kun toimintojen sijoittelu tarkentuu.

Naapurissa sijaitseva teollisuus voi vaikuttaa asemakaavassa tutkittavan asumisen toteuttamiseen suunnittelualueen länsiosaan. Teollisuusrakennuksen ja ilmanlaadun vaikutukset sekä tarvittavat suojaetäisyydet selvitetään asemakaavatyössä. Tavoitteena on suunnitella alue kokonaisuutena ja varmistaa asumisen edellytykset selvitysten perusteella tarvittavin kaavamääräyksin.

2.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

YIT:n tavoitteena on luoda laadukasta ja viihtyisää asuinympäristöä. Lisäksi tavoitteena on varmistaa rakentamisen tekninen ja taloudellinen kannattavuus sekä riittävä rakennusoikeuden määrä huomioiden taustalla oleva aiesopimus. YIT:n tavoitteena on varmistaa alueen houkuttelevuus tulevien asukkaiden kannalta muun muassa järvinäkymiä hyödyntäen.

Naapurissa sijaitsevan Jeld-Wen Suomi Oy:n tavoitteena on varmistaa, ettei asemakaavamuutos rajoita tehtaan ympäristöluvan ja vuokrasopimuksen mukaisia toimintaedellytyksiä. Jeld-Wenin kanssa selvitetään yhteistyössä suunnittelualueelle ulottuvia ympäristövaikutuksia, sekä asumisen vaikutuksia tehtaan toimintaan.

Kuntalaisilta nousseita toiveita ja tavoitteita alueen kehittämisestä on kuvattu kappaleessa kolme.

3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Pohjois-Savon liitto
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon Pelastuslaitos
- 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
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
- YIT Finland Oyj
- Jeld-Wen Suomi Oy

3.2 Vireilletulovaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 31.5.2023. Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja ViikkoSavossa sekä naapurikiinteistöille kirjeitse. OAS oli nähtävillä 7.6.–7.7.2023 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana saatiin kuusi yksityishenkilöiden mielipidettä ja neljä lausuntoa sidosryhmiltä. Mielipiteet ja lausunnot vastatineen ovat kokonaisuudessaan tämän selostuksen liitteenä.

Mielipiteet

Mielipiteissä korostuvat erityisesti alueelle toivotut liikuntapaikkapalvelut. Itkonniemenkadun ja Juuttaankadun risteyksessä olevalle tyhjälle tontille toivotaan useammassa mielipiteessä ensisijaisesti urheilualuetta/ monitoimikenttää, joka muodostaisi kokonaisuuden alueen muiden toimintojen ja reittien kanssa. Osassa mielipiteistä toivotaan, ettei Itkonniemenkadun varren tontille sijoitettaisi kerrostaloja. Muita yksittäisiä esiinnoitteita asioita mielipiteissä olivat sujuvat pyöräily-yhteydet, toive korkeasta rantarakentamisesta, kaukolämmön ja maalämmön mahdollistavat energiaratkaisut, lähelle asuntoa sijoittuva pysäköinti, riittävät satamatoiminnot, luonnonmukaisen uimarannan säilyttäminen ja maisemien vaaliminen.

Lausunnot

Vireilletulovaiheessa lausunnon antoivat Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Kuopion seudun joukkoliikenne Vilkku, Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo ja Pohjois-Savon pelastuslaitos.

Tukes toteaa lausunnossaan, että naapurissa sijaitsevalle ovitehtaalle on myönnetty lupa vaarallisten kemikaalien laajamittaiseen käsittelyyn ja varastointiin. Päätöksellä luvitettua nestekaasulaitteistoa ei ole rakennettu, mutta lupa on edelleen voimassa ja nestekaasulaitteisto toteutettavissa. Nestekaasulaitoksen vaatimat vähimmäissuojaetäisyydet tulee huomioida asema-kaavatyössä. Asumisen ja palveluiden sijoittaminen tehtaan läheisyyteen voi heikentää tehtaan laajenemismahdollisuuksia. Tukes kehottaa ottamaan Jeld-wen Suomi Oy:n osalliseksi kaava-työhön.

Kuopion seudun joukkoliikenne Vilkun lausunnossa todetaan, että tiivis kerrostalorakentaminen, pysäköinnin järjestäminen keskitetysti, joukkoliikennekadut ja lyhyt etäisyys keskustaan edistävät kestävästä liikkumisesta alueella. Kuopion kulttuurihistoriallisen museo totesi lausunnossaan alueeseen liittyvän selkeitä suojelutavoitteellisia kysymyksiä ja että rakennuksista laaditut inventoinnit ja selvitykset on syytä lisätä kaavaluonnoksen liitteeksi. Pohjois-Savon pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Yleisötilaisuus 13.6.2023

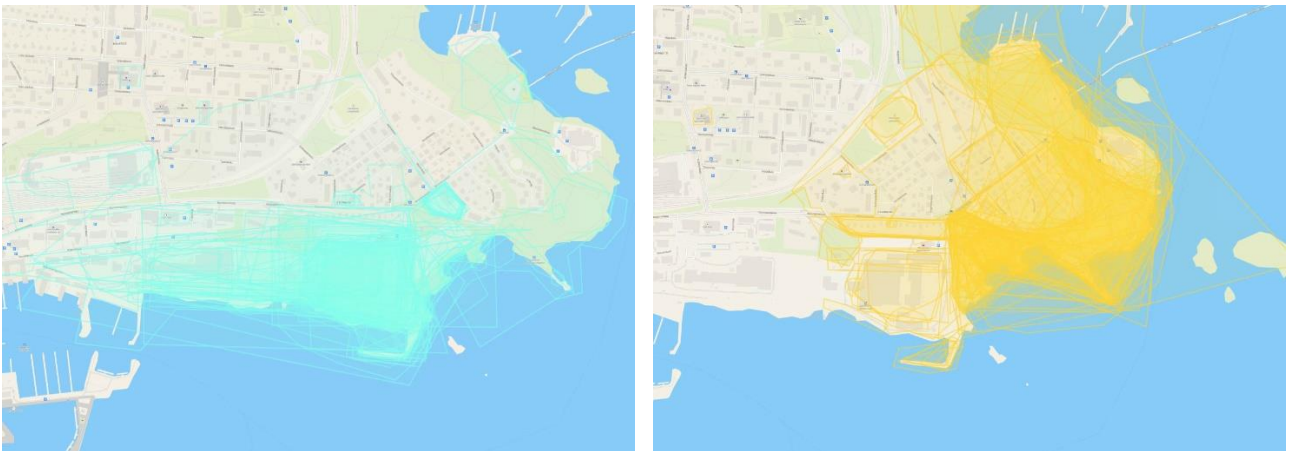
Vireilletulovaiheen yleisötilaisuus järjestettiin pääkirjaston Kohtaamossa. Tilaisuuden alussa esiteltiin kaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet, jonka jälkeen osallistujat saivat kertoa omia näkemyksiään ja toiveitaan alueen kehittämistä. Kommentit oli mahdollista kirjoittaa myös paperille. Yleisötilaisuuteen osallistui 23 henkilöä, joista ainakin osa mainitsi olevansa alueen asukkaita.

Keskustelussa ja paperille jätetyissä kommentteissa esitettyjä toiveita olivat muun muassa laaja kierrätyspiste, monitoimi- ja yhteiskäyttötilat, ympärivuotinen leikkipuisto, pumppurata sekä monitoimialueet, kuten istuskelualue, jota voisi hyödyntää myös esimerkiksi skeittaukseen. Esiin nousseita asioita olivat myös kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen priorisointi, kävelyreittien ja oleskelualueitten suojaaminen auringolta, luonnon monimuotoisuus, katutason liiketilat sekä kulttuurin ja yhteisöllisyyden vahvistaminen ei-kaupallisten vapaa-ajantilojen avulla. Toive monitoimikentästä Itkonniemenkadun varteen nousi vahvasti esiin myös yleisötilaisuudessa. Rantaan toivottiin veneenlaskupaikkoja, ravintolaa tai olohuonetta ja yhteiskäyttösaunaa. Asukkaat toivoivat, että alueen palveluverkkoa tarkastellaan laajana kokonaisuutena.

Laajemmin Itkonniemen alueelle toivottiin koirapuistoa, lisää roskiksia ja nykyisen, suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevan urheilukentän säilyttämistä. Lisäksi tilaisuudessa nousi hulevesiin liittyviä ongelmakohtia lähiympäristöstä.

Kysely

Vireilletulovaiheessa toteutettiin kaikille avoin kysely Maptionnaire-työkalun avulla. Kysely tavoitti laajan vastaajajoukon ja sen avulla voitiin havaita mitä alueella yleisesti arvostetaan ja mitä toivotaan kehitettäväksi. Kyselyn perusteella erityisen tärkeänä teemana nähdään rantareitin kehittäminen yleiseen virkistyskäyttöön sekä alueelle toivotut palvelut. Olevia luonnonympäristö, palstaviljelyalue ja rannat koettiin vastauksissa tärkeäksi ja ränsistynyt teollisuusalue puolestaan epäviihtyisäksi, vaikka osassa vastauksissa myös kauniit vanhat rakennukset nousivat esille. Kooste saaduista vastauksista yhteenvetokarttoineen on kaava-aineistossa liitteenä.



Kuva 12. Karttavastauksissa korostuu kehitettävä alue sinisellä ja säilytettävä alue keltaisella.

Aloituskokous sidosryhmille 12.6.2023

Kokouksessa esiteltiin kaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet ja käytiin läpi yhteistyötahojen kannanotot.

Aloituskokouksessa todettiin seuraavaa:

- Alue on kaupunkikuvallisesti tärkeä ja vaatii huolellista ja laadukasta suunnittelua.
- Alueelle tavoitellaan monipuolista asumista. Alueelle tarvittavia palveluita ovat varhaiskasvatus, lähikauppa ja mahdolliset muut lähipalvelut. Lähimmät koulut ovat keskustassa ja Kalevalan koulu.
- Tavoitteena luoda edellytykset mielenkiintoiselle ja monipuoliselle yritystoiminnalle.

- Tehtaan piipun säilyttäminen alueen maamerkinä on tärkeää. Rakennussuojelun asioita selvitetään tarkemmin kaavatyön edetessä. Ruotsintalojen alueelle on tarpeen laatia alueinventointi.
- Alueelle on tehty aiesopimus alueen haltijan ja YIT:n kanssa.
- Rannan yleistä ulkoilureittiä ja sen liittymistä muihin reitteihin pidetään tärkeänä. Viljelypalstat on tarkoituksena säilyttää alueella. Hulevesien hallintaan täytyy varata riittävästi tilaa.
- Alueen toteuttamisessa tulee huomioida alueella pesivät linnut ja liito-oravan liikkumisen turvaavien viheryhteyksien jatkuminen alueen halki. Alueen vanhat puut ovat eläinten kannalta tärkeitä. Alue liittyy laajemmassa kuvassa osaksi kansallisesta kaupunkipuitosta näkyvää maisemaa, mikä tulee huomioida toteutuksessa.
- Alueella on tarpeen selvittää teollisuus- ja liikennemelua. Viereisen ovitehtaan ympäristövaikutukset ulottuvat suunnittelualueelle. Osayleiskaavaan on merkitty ilmanlaatua koskeva suojavyöhyke. Vaikutuksia selvitetään kaavatyön edetessä.
- Alueen pilaantuneita maita on vuosien varrella tutkittu ja osa kunnostettu.
- Alueella sijaitsevalle pelastuslaitokselle tarvitaan kaksi ajoreittiä, mikä tulee huomioida myös rakentamisen aikana.
- Suunnittelun edessä tutkitaan tarkemmin katuverkko ja rannan väylät sekä autopaikanormit ja yleisten toimintojen pysäköintitarve.
- Asemakaavassa tulisi pohtia mahdollisuutta sijoittaa alueelle ekopiste.
- Alueella on tarvetta rakentaa uutta kunnallistekniikkaa ja tehdä muutoksia nykyisiin verkostoihin. Alueelle on tehty vesihuollon ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelmat.

Aloituskokous osallisille 21.6.2023

Vireilletulovaiheessa järjestettiin alueen asukkaille ja kiinteistönomistajille yhteinen aloituskokous, jossa esiteltiin kaavatyön lähtökohdat, kaavoitustilanteen ja tavoitteet sekä annettiin mahdollisuus tuoda esiin kaavoitukseen liittyviä toiveita ja tarpeita. Kokoukseen osallistui neljä yksityishenkilöä sekä YIT:n edustus.

Osallisten puheenvuoroissa esiin nousi:

- Itkonniemenkadulla Sotilaspojan kadusta itään ei ole pyörätietä, pyörätie olisi tarpeen liikenneturvallisuuden takia.
- Ratakanjonin hyödyntäminen.
- Toive, ettei Itkonniemenkadun varren tyyppitalojen suojelua tiukennettaisi.
- Itkonniemen rannassa palstaviljelyalueen lähistöllä on vakiintuneet rantapolut, voidaan nykyiset reitit säilyttää?
- Yleiskaavaan merkitty uimarantavaraus ja viereinen poukama ovat tällä hetkellä käytössä epävirallisena uimapaikkana. Kaavatyössä voisi pohtia tulisiko ranta osayleiskaavan mukaiseen sijaintiin vai viereiseen poukamaan. Joskus aiemmin paikalle on ajettu hiekkaa, joka on kuitenkin huuhtoutunut pois.
- Osayleiskaavan mukaisen uimarannan poukamassa sijaitsee hulevesien purkuputki, joka aiheuttaa hajuhaittaa.
- Yleiskaavassa esitetty uimarannan sijainti puhututtaa palstaviljelyalueen käyttäjiä ja osalle on noussut huoli puutarhan rauhan säilymisestä. Voisiko rantaan kulku olla kauempaa, tai ranta kauemmassa poukamassa?
- Toivottiin, että kaavan esittelytilaisuus järjestettäisiin paikan päällä esimerkiksi läheisessä kerhotilassa.

Kyselyn ja jo vireilletulovaiheessa pidetyn yleisötilaisuuden myötä normaalia laajemmalla osallistamisella on pyritty luomaan kuntalaisille mahdollisuus vaikuttaa alueen suunnitteluun mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Vireilletulovaiheen mielipiteet, yleisötilaisuuden ja aloituskokousten palaute sekä kyselyn tulokset on mahdollisuuksien mukaan huomioitu aluesuunnittelun tavoitteiden asettelussa valmisteluvaiheeseen siirryttäessä.

3.3 Luonnosvaihe

Luonnosvaiheen aineisto annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 6.11.2024. Kaavoituksen vireilletulosta tiedotetaan kaupungin nettisivuilla ja ViikkoSavossa sekä naapurikiinteistöille kirjeitse. Luonnosaineisto on nähtävillä 30 päivän ajan. Luonnosvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus.

3.4 Ehdotusvaihe

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

3.5 Hyväksymisvaihe

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

4 VAIHTOEHDOT

4.1 Alustavat vaihtoehdot

Luonnosvaiheen suunnittelutyötä valmisteltiin laatimalla suunnitteluohjelma ja periaatekaavio kuvaamaan alueen suunnittelun tavoitteita ja ohjaamaan suunnittelua. Suunnittelutyö tilattiin kahdelta arkkitehtitoimistolta ja tavoitteena oli, että kumpikin toimisto laatii kaksi vaihtoehtoa. Suunnittelutyön edetessä ja tavoitteiden täsmentyessä vaihtoehtojen määrä karsittiin yhteen vaihtoehtoon toimistoa kohden ja suunnitelmia ohjaamaan laadittiin suunnitelmakohtaiset tarkentavat periaatekaaviot. Aiempaa periaatekaaviota tarkennettiin muun muassa katulinjausten osalta, koska pelastusaseman ja säilytettäväksi tutkittavan varastorakennuksen välinen katuyhteys todettiin haastavan kapeaksi joukkoliikenteen ja kunnallistekniikan toteuttamisen näkökulmasta.

4.2 Luonnosvaiheen vaihtoehdot

Luonnosvaiheessa on tutkittu kolme erilaista suunnitelmavaihtoehtoa. Tavoitteena on vertailla vaihtoehdoissa eri teemoista, kuten korttelirakenteesta, rakennussuojelusta, päiväkodin sijainnista ja pysäköinnistä erilaiset ratkaisut. Vertailun kautta saadaan käsitys erilaisten ratkaisuiden vaikutuksista kokonaisuuteen ja jatkotyössä lopullista ratkaisua voidaan kehittää edelleen vaihtoehtojen vertailun ja luonnosvaiheen vaihtoehdoista saatavan palautteen pohjalta.

Vaihtoehdoista on tehty kaavarungot, joissa tutkitaan alustavat aluerajaukset ja aluerakenteen periaatteet, mutta ei vielä määritellä tarkempia kaavamerkintöjä tai määräyksiä. Kaavamerkinnot ja määräykset sekä rakentamistavan ohjaus tarkentuvat vaihtoehdon valinnan jälkeen ehdotusvaiheessa. Jatkosuunnittelussa tehdään tarvittavat laskelmat erilaisten ratkaisuiden vaikutuksista kaavatalouteen.

VE A

A-vaihtoehdossa tutkitaan suljettujen kortteleiden ja rantaan avoimen korttelirakenteen yhdistelmää. Suljettu korttelirakenne muodostaa ihmisen mittakaavaista ja tehokkaasti rakennettua jalankulkuympäristöä, jossa julkiset ja yksityiset tilat erottuvat selkeästi toisistaan. Osittain avoimessa rakenteessa julkinen ja yksityinen tila voidaan piha- ja maisemasuunnittelun keinoin selkeyttää. Uutta rakennusoikeutta suunnitelmassa muodostuu 93 000 k-m², jonka lisäksi vaneritehtaaseen ja vaneritehtaan varastoon sijoittuu liiketiloja, kaupunkipyöräasema ja varasto toimintaa yhteensä 5 400 k-m² verran.

Joukkoliikennekatu sijoittuu lähemmäs rantaa, jolloin rannan yleisten toimintojen saavutettavuus joukkoliikenteellä muilta alueilta paranee. Kaupalliset palvelut sijoittuvat ensisijaisesti joukkoliikennekadun ja aukion yhteyteen. Kävelyn ja pyöräilyn pääreitti kulkee kaupunkirakenteen keskellä suojassa tuulelta ja rannan puistokäytävä mahdollistaa rannan hyödyntämisen virkistysreitteinä. Pelastusaseman eteläpuolelle sijoittuu jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka kytkeytyy ratakanjonin reittiin. Keskitetty pysäköinti on sijoitettu vanhan vaneritehtaan rakennukseen. Korttelikohtainen pysäköinti perustuu pääosin rakennusten pohjakerrokseen sijoittuvaan pysäköintiratkaisuun tai keskitettyyn pysäköintikanteen, jolloin yhteisiltä pihoilta vapautuu maanvaraista tilaa muille toiminnoille.

Suunnitelmassa vaihtoehtoisena ratkaisuna on esitetty rannan kortteleiden pysäköinnin sijoittamista joukkoliikennekadun alle keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Pysäköintiä ei kuitenkaan ole mahdollista sijoittaa koko kadun mitalle suunnitelmassa esitetyllä tavalla vesihuollon yhteensovittamisen vuoksi ja autopaikkojen määrä laitoksessa jäisi melko pieneksi suhteessa ratkaisun toteutuskustannuksiin ja massiivisiin täyttöihin, jotka kasvattavat myös ratkaisun hiilipäästöjä.

Vaihtoehdossa vaneritehtaan varasto on säilytetty nykyisessä muodossaan osana korttelirakennetta ja itse tehdasrakennus muutetaan pysäköintikäyttöön, jolloin siitä säilytetään ainakin arvokkaimmat julkisivun osat osana uudisrakennusta. Joukkoliikennekadun toteuttaminen edellyttää tehdasrakennuksen eteläpään osittaista purkamista, mutta vaihtoehdossa on esitetty tehdasrakennuksen hahmon säilyttämistä katetun ulkotilan avulla. Vaihtoehdossa piipulle ei ole

määritetty sr-merkintää, vaan tavoitteena on tutkia piipun täysimittaiselle kunnostamiselle vaihtoehtoista ratkaisua esimerkiksi piipun osittainen purkaminen ja säilyttäminen matalampana osana julkista ranta-aukiota.

Päiväkodin sijoittamista tutkitaan itäkortteliin, jolloin se kytkeytyy sekä rannan puistoalueen toimintoihin että Itkonniemenkadun varteen sijoittuvaan lähiliikuntapaikkaan. Rantaan tutkitaan uutta leikkialuetta alueen länsiosaan, jolloin itäosa tukeutuu Itkonniemenkadun toisella puolella olevaan korttelileikkipaikkaan.

VE B

B-vaihtoehdossa tutkitaan rantaan avointa kampamaista korttelirakennetta, jossa osittain pis-temäisesti toisistaan irti sijoittuvat rakennukset rajaavat yleisiä katualueita ja aukiota, mutta avaavat korttelit kohti järvimaisemaa. Vaihtoehdossa on esitetty pienimittakaavaista rivitalo-, tai pienkerrostalorakentamista suojeltavien asuinrakennusten ympäristöön. Aluerakenne mahdollistaa tulevaisuudessa kytkeytymisen Maljalahden ja keskustan kaupunkirakenteeseen. Uutta rakennusoikeutta suunnitelmassa muodostuu 95 200 k-m².

Vaihtoehdossa kaikki liikennemuodot on koottu yhteen alueen keskeiselle pääreitille. Lisäksi rannassa kulkee hitaampi puistokäytävyyhteys, joka toimii samalla yksityisiä korttelipihoja ja julkista puistoaluetta rajaavana aiheena. Keskitetty pysäköinti on tutkittu sijoitettavaksi tulitikkutehtaan varastorakennukseen. Korttelikohtainen pysäköinti tukeutuu osittain rakennusten alle sijoitettuihin kansipysäköintiratkaisuihin. Tavoitteena on, ettei pysäköintikansien asema piholla ole hallitseva ja kaikissa kortteleissa on myös maanvaraista pihaa ja tilaa puille. Vaihtoehdossa on eniten maapinta-alaa vievää pysäköintiä.

Vaihtoehdossa varastorakennuksen parhaiten säilyneet julkisivut on esitetty säilytettäväksi osana pysäköintilaitosta. Tulitikkutehtaasta parhaiten säilyneen itäjulkisivun keskiosa on tutkittu säilytettäväksi osana uudisrakennusta. Pohjoispääty on tutkittu purettavaksi uuden katulinjan tieltä. Katulinjan siirrolla saavutetaan vaihtoehdossa parempi aluerakenne, eikä järvelle avautuvista kortteleista muodostu liian syviä. Arkkitehtuurin kerrostumien yhteensovittaminen edellyttää huolellista ja laadukasta rakennussuunnittelua. Piippu on esitetty säilytettäväksi.

Päiväkoti sijoittuu vaihtoehdossa Itkonniemenkadun varteen. Sijainti kytkeytyy oleviin puisto-alueisiin ja mahdollistaa Itkonniemenkadun toisella puolella sijaitsevan korttelileikkipaikan hyödyntämistä päiväkodin vierailukohteena, edellyttäen turvallista kadunylityspaikkaa. Päiväkodin sijoittelussa täytyy huomioida viereinen säilytettävä puusto osana liito-oravien siirtymäreittiä. Vaihtoehdossa esitettyyn sijaintiin on mahdollista sijoittaa korkeintaan kuusiryhmäinen päiväkotikoti. Vaihtoehdossa tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa lähiliikuntapaikka asuinkortteleiden ja viljelypalstojen väliin päiväkodin läheisyyteen. Viljelypalstoja tutkitaan säilytettäväksi nykyistä pienemmässä laajuudessa lähiliikuntapaikan ja päiväkodin tilavarausten vuoksi.

VE C

C-vaihtoehdossa tutkitaan urbaania, mutta väljää umpikorttelirakennetta. Suuret korttelit ja tehokas pysäköintiratkaisu mahdollistavat väljät ja viihtyisät yksityiset korttelipihat sekä selkeästi rajautuvan julkisen kaupunkitilan. Julkinen aukiotila muodostuu kokoojakadun varteen keskeisten kortteleiden viistosti rajaamana parhaiten säilyneen tehdasjulkisivun edustalle. Aukiolta ja kortteleiden väleistä avautuu rajattuja näkymiä järvelle. Vaihtoehdossa uutta rakennusoikeutta muodostuu 86 500 k-m², jonka lisäksi vanhaan tehdasrakennukseen sijoittuu 3 800 k-m² toimitalaa.

Katulinja kulkee alueen keskellä vaneritehtaan ja varastorakennuksen välistä. Kadun sijoittaminen aluerakenteen keskelle edellyttää tulitikkutehtaan pohjoispäädyn purkamista. Katulinjan keskittämällä saavutetaan jalankulkijan kannalta mittakaavaltaan parempi korttelirakenne ja koko alueelle hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä. Tehdasrakennusta tutkitaan säilytettäväksi osana korttelia nykyistä pienemmässä laajuudessa. Vanerivarastoa on tutkittu laajennettavaksi pysäköintihalliksi, jolloin sen pohjois- ja itäjulkisivu muodostuvat keskeisen näkymän alueelle saavuttaessa itäisestä liittymästä. Piippu on esitetty säilytettäväksi.

Pysäköinti on ratkaistu kahteen pysäköintilaitokseen eri puolille aluetta, jolloin etäisyys pysäköinnistä säilyy pääosin kohtuullisena. Keskitetty pysäköinti vapauttaa eniten tilaa muuhun käyttöön, kuten puille, istutuksille, lumelle ja hulevesien hallintaan. Suunnitelmassa esitetyt kortte-
leiden väliset rantaan asti ulottuvat katulinjat eivät ole välttämättömät, vaan ajoyhteydet voi-
daan jatko-suunnittelussa järjestää kokoojakadulta ja sijoittaa vieraspysäköinti kortteleihin. Ran-
nassa kävelyn ja pyöräilyn pääreitti kokoaan korttelit yhteen ja rajaa puistoaluetta, lähelle vettä
sijoittuu hitaampi puistokäytäväyhteys.

Päiväkoti sijoittuu vaihtoehdossa pohjoiskortteliin Itkonniemenkadun varren pientalojen etelä-
puolelle. Päiväkotirakennuksen pohjakerrokseen kokoojakadun varteen on tutkittu liiketilaa, jol-
loin päiväkotia on mahdollista toteuttaa yhdessä tasossa. Päiväkodin jalankulku ja pyöräily-yhteys
voidaan tutkia järjestettäväksi pientalojen ja pelastusaseman välistä. Lähiliikuntapaikka sijoittuu
Itkonniemenkadun ja Juuttaankadun risteykseen, jolloin se on saavutettavalla etäisyydellä myös
päiväkodista.

4.3 Vaihtoehtojen vertailu

Seuraavassa taulukossa esitellään luonnosvaiheessa tutkittujen vaihtoehtojen vertailu.

+++ merkittävä positiivinen vaikutus	--- merkittävä negatiivinen vaikutus
++ kohtalainen positiivinen vaikutus	-- kohtalainen negatiivinen vaikutus
+ positiivinen vaikutus	- negatiivinen vaikutus
0 ei vaikutusta	

Vaikutuksen kohde	VE A	VE B	VE C
KAUPUNKIRAKENNE			
- liittyminen kaupunkirakenteeseen	+++ Täydentää olevaa kaupunkirakennetta.	+++ Täydentää olevaa kaupunkirakennetta.	+++ Täydentää olevaa kaupunkirakennetta.
- olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	+ Tehdasrakennukset säilytetään osittain.	- Eniten purkava vaihtoehto.	+ Tehdasrakennukset säilytetään osittain.
- yhdyskuntateknikka (energia, vesi, jäte)	+ Vesihuollon ja hulevesien hallinnan toteuttamisessa paikoin haasteena ahdas tilavaraus.	+++ Selkeä vaihtoehto kunnallisteknisen verkoston toteuttamisen näkökulmasta.	+ Vesihuollon kannalta suljetut korttelit ovat haastavampia. Ratkaisu voi johtaa rannassa useampiin huleveden purkupisteisiin. Keskitetty jätehuolto helppo järjestää.
- virkistysalueet	+++ Rannan virkistysalue parhaiten saavutettavissa joukkoliikenteellä.	++ Vaatii palstaviljelyalueen pienentämistä lähiliikuntapaikan ja	+++ Vaihtoehdossa eniten uusia viher- ja virkistysalueita.

	Lähiliikuntapaikan sijainti toimiva.	päiväkodin sijoittelun vuoksi. Lähiliikuntapaikan tilavaraus ei ole optimaalinen maaston korkeuserojen vuoksi.	Lähiliikuntapaikan sijainti toimiva.
- kaavatalous	(+) Tarkempi vertailu vaatii kaavatalouslaskelmien laatimisen.	(++) Vaihtoehdossa eniten uutta rakennusoikeutta. Tarkempi vertailu vaatii kaavatalouslaskelmien laatimisen.	(+) Vaihtoehdossa vähiten uutta rakennusoikeutta. Tarkempi vertailu vaatii kaavatalouslaskelmien laatimisen.
TONTINKÄYTTÖ			
tontin piha-alueet	++ Suurkortteleissa laajat yhtenäiset pihat mahdollistavat viihtyisät leikki- ja oleskelualueet sekä tilaa puille, lumelle ja hulevesien hallintaan. Pysäköintikannet vähentävät maanvaraisen pihan määrää ja hulevesiä muodostuu enemmän. Rantaan avautuvat pihat hyötyvät maisemasta. Yksityisen ja julkisen pihan ero täytyy varmistaa hyvällä pihasuunnittelulla.	++ Pihajen mitoitus on keskusmaisesti tiivis, mutta kaikissa kortteleissa on myös maanvaraista pihaa. Pysäköintikannet vähentävät maanvaraisen pihan määrää ja hulevesiä muodostuu enemmän. Tilaa hulevesien hallintaan on vähemmän. Rantaan avautuvat pihat hyötyvät maisemasta. Yksityisen ja julkisen pihan ero täytyy varmistaa hyvällä pihasuunnittelulla.	+++ Suuret yhtenäiset maanvaraiset korttelipihat mahdollistavat viihtyisät leikki- ja oleskelualueet sekä tilaa puille, lumelle ja hulevesien hallintaan kaikissa kortteleissa. Vaihtoehdon haasteena on yhtenäisten korttelien pihajen toteuttamisen vaikeus.
viherympäristö	++ Osassa kortteleissa paljon tilaa viherympäristölle, osassa kansipihan suuremmissa osassa. Yhtenäiset pihat mahdollistavat suuria puita ja yhteisöllisiä toimintoja, kuten pienviljelyä.	+ Kortteleissa keskimäärin vähiten yhtenäisiä maanvaraisia pihajen alueita.	+++ Korttelien sisällä eniten tilaa viherympäristölle. Yhtenäiset pihat mahdollistavat suuria puita ja yhteisöllisiä toimintoja, kuten pienviljelyä.

Autopaikoitus	<p>+</p> <p>Pysäköintilaitos keskeisellä paikalla.</p> <p>Loput autopaikat osittain rakennusten pohjakerroksissa maanalaisena pysäköintinä ja osittain pihakansien alla.</p> <p>Kansipysäköinti/ kellaripysäköinti voi lisätä asuntojen hintaa ja kasvattaa hiilijalanjälkeä.</p>	<p>-</p> <p>Pysäköinti pääasiassa korttelikohtaisesti keskitettyjen kansien alla.</p> <p>Kansipysäköinti voi lisätä asuntojen hintaa ja kasvattaa hiilijalanjälkeä.</p> <p>Autopaikan etäisyys asunnosta pienempi, mikä edistää autoiluun tukeutuvaa arkea.</p>	<p>++</p> <p>Tehokkain pysäköintiratkaisu. Pysäköinti kahdessa laitoksessa eri puolilla aluetta.</p> <p>Voi olla rakentamisen kustannuksilta kansipysäköintiä halvempi ja hiilivaikutuksiltaan pienempi ratkaisu.</p> <p>Autopaikkojen suurempi etäisyys asunnoista ohjaa valitsemaan kestävästi liikkumismuodon.</p> <p>Haasteena toteuttamisen vaikeistaminen.</p>
YMPÄRISTÖ			
- rakennettu ympäristö	<p>++</p> <p>Vaihtoehto huomioi sopeutumisen ympäristöön ja mahdollistaa keskeisten tehdasrakennusten säilyttämisen.</p>	<p>++</p> <p>Ratkaisu edellyttää olevien teollisuusrakennusten laajempaa purkamista, mutta mahdollistaa tehokkaan kaupunkirakenteen ja liittyy luontevasti jääviin oleviin rakennuksiin.</p>	<p>++</p> <p>Vaihtoehto huomioi sopeutumisen ympäristöön ja mahdollistaa keskeisten tehdasrakennusten säilyttämisen.</p>
- häiriötekijät	<p>0</p> <p>Kaavamuutos edellyttää ympäristöhäiriöiden torjumista ja toimintojen yhteensovittamista.</p>	<p>0</p> <p>Kaavamuutos edellyttää ympäristöhäiriöiden torjumista ja toimintojen yhteensovittamista.</p>	<p>0</p> <p>Kaavamuutos edellyttää ympäristöhäiriöiden torjumista ja toimintojen yhteensovittamista.</p>
- erityispiirteet	<p>++</p> <p>Vaneritehtaan parhaiten säilyneet julkisivut säilyvät osana uutta pysäköintilaitosta.</p> <p>Vanerivarasto säilyy nykyisessä laajuudessaan.</p>	<p>++</p> <p>Vaneritehtaan parhaiten säilynyt itäjulkisivun keskiosa yhdistetään uudisrakennukseen.</p> <p>Vaneritehtaan varaston itä- ja pohjoisjulkisivut</p>	<p>++</p> <p>Vaneritehdas säilyy osittain. Tärkeimmät julkisivut säilytetään ja rakenteita hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan aukion yhteyteen</p>

	<p>Piipun säilyminen täysimittaisena epävarmaa. Tavoitteena säilyttää piippu osana julkista aukiotilaa vähintään osittain, esimerkiksi nykyistä matalampana.</p>	<p>säilyvät osana uutta pysäköintilaitosta.</p> <p>Piippu on tavoitteena korjata nykyiseen laajuuteensa.</p>	<p>toteutettavassa liikerakennuksessa.</p> <p>Vaneritehtaan varaston itä- ja pohjoisjulkisivut säilyvät osana uutta pysäköintilaitosta.</p> <p>Piippu on tavoitteena korjata nykyiseen laajuuteensa.</p>
LIIKENNE			
- liikenneverkko	<p>++</p> <p>Korttelit ja rannan virkistysalue helposti joukkoliikenteellä saavutettavissa.</p> <p>Pidempi joukkoliikenteen reitti lisää koko linjalla matka-aikaa. Keskelle muodostuu selkeämmin rajattava joukkoliikennekatu, haasteena ajoyhteyksien järjestäminen pysäköintihalliin.</p> <p>Mahdollistaa kytkeytymisen ympäröiviin reitteihin.</p>	<p>++</p> <p>Korttelit helposti joukkoliikenteellä saavutettavissa.</p> <p>Tehokkaat katualueet.</p> <p>Joukkoliikennekadun rajaaminen muulta ajoneuvoliikenteeltä haastavaa.</p> <p>Mahdollistaa kytkeytymisen ympäröiviin reitteihin.</p>	<p>++</p> <p>Korttelit helposti joukkoliikenteellä saavutettavissa.</p> <p>Tehokas katuverkko, jos rantaan johtavat kadut poistetaan.</p> <p>Joukkoliikennekadun rajaaminen muulta ajoneuvoliikenteeltä haastavaa.</p> <p>Mahdollistaa kytkeytymisen ympäröiviin reitteihin.</p>
- ajoneuvoliikenne	<p>+</p> <p>Liikennemäärät kasvavat uudisrakentamisen myötä. Sekoittunut aluerakenne ja keskustan läheisyys vähentävät autoilun tarvetta.</p>	<p>+</p> <p>Liikennemäärät kasvavat uudisrakentamisen myötä. Sekoittunut aluerakenne ja keskustan läheisyys vähentävät autoilun tarvetta.</p>	<p>+</p> <p>Liikennemäärät kasvavat uudisrakentamisen myötä. Sekoittunut aluerakenne ja keskustan läheisyys vähentävät autoilun tarvetta.</p>
- jalankulku ja pyöräily	<p>++</p> <p>Kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteyksiä kehitetään ja priorisoidaan suunnittelussa.</p>	<p>++</p> <p>Kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteyksiä kehitetään ja priorisoidaan suunnittelussa.</p>	<p>++</p> <p>Kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteyksiä kehitetään ja priorisoidaan suunnittelussa.</p>
- huoltoliikenne	<p>0</p> <p>Autoilta suljetun joukkoliikennekadun</p>	<p>0</p> <p>Lähiliikuntapaikalle toteutettava</p>	<p>-</p> <p>Päiväkodin saattoliikenne</p>

	<p>ja pysäköintihallien ajoyhteyden yhteensovittaminen ratkaistava jatkosuunnittelussa.</p> <p>Pelastusaseman ajoyhteys jalankulun ja pyöräilyn reitillä, jossa tontille ajo sallittu.</p>	<p>huoltoyhteys olevan puistokäytävän kautta.</p> <p>Autoilta suljetun joukkoliikennekadun ja pysäköintihallien ajoyhteyden yhteensovittaminen ratkaistava jatkosuunnittelussa.</p> <p>Pelastusasemalta toinen ajoyhteys rasiitteena pysäköintikorttelin läpi. Selvitettävä korkeusasemat.</p>	<p>haastava pelastusaseman viereisessä kapeassa tilassa, jalankulku ja pyöräily-yhteys voidaan ehkä tutkia järjestettäväksi pientalojen ja pelastusaseman välistä.</p> <p>Pelastusasemalta vain yksi liittymä kokoojakadulle ja kokoojakadulta liittymät kahteen suuntaan.</p>
- liikenneturvallisuus	<p>++</p> <p>Liikennemuodot osittain erotettu toisistaan. Huomioitava reittien risteäminen.</p> <p>Vaatii liittymien, ajoyhteyksien ja katualueiden jatkosuunnittelua.</p>	<p>++</p> <p>Liikennemuodot koottu yhteen alueen keskelle. Huomioitava eri liikennemuotojen yhteensovittaminen ja risteäminen.</p> <p>Vaatii liittymien, ajoyhteyksien ja katualueiden jatkosuunnittelua.</p>	<p>++</p> <p>Ajoneuvo- ja joukkoliikenne koottu alueen keskelle. Kävelyn ja pyöräilyn pääyhteys rannassa. Huomioitava reittien risteäminen.</p> <p>Vaatii liittymien, ajoyhteyksien ja katualueiden jatkosuunnittelua.</p>
- pysäköinti	<p>+</p> <p>Pysäköintiratkaisuina keskitetty pysäköintilaitos, korttelikohtaiset keskitetyt pysäköintikannet, sekä rakennusten alle sijoittuva kellaripysäköinti.</p> <p>Pysäköintilaitoksen keskeinen sijainti tukee ratkaisun toimivuutta.</p> <p>Pysäköinnin sijainti kortteleissa lähellä asuntoja helpottaa yksityisautoiluun perustuvaa arkea, mikä on ristiriidassa kestävän liikkumisen tavoitteiden kanssa.</p>	<p>+</p> <p>Pysäköintiratkaisuina keskitetty pysäköintilaitos, ja korttelikohtaiset osittain rakennusten alle sijoittuvat keskitetyt pysäköintikannet.</p> <p>Pysäköinnin sijainti kortteleissa lähellä asuntoja helpottaa yksityisautoiluun perustuvaa arkea, mikä on ristiriidassa kestävän liikkumisen tavoitteiden kanssa.</p>	<p>++</p> <p>Pysäköintiratkaisuina kaksi keskitettyä pysäköintilaitosta ja kadunvarsipysäköinti.</p> <p>Kauempana asunnoista sijaitseva pysäköinti edistää kestävien liikkumismuotojen valintaa.</p> <p>Kortteleiden väleihin esitetty pysäköinti tutkittava jatkosuunnittelussa kortteleiden sisälle. Haasteena vaiheistaminen.</p>

ILMASTO VAIKUTUKSET			
- hiilipäästöt ja hiilinielut	<p>--</p> <p>Uudisrakentaminen tuottaa aina merkittävästi hiilipäästöjä.</p> <p>Pysäköintiratkaisulla isot hiilipäästöt suhteessa kerrosalaan.</p>	<p>--</p> <p>Uudisrakentaminen tuottaa aina merkittävästi hiilipäästöjä.</p> <p>Eniten rakentamista, isoimmat hiilipäästöt. Pysäköintiratkaisulla isot hiilipäästöt suhteessa kerrosalaan.</p>	<p>--</p> <p>Uudisrakentaminen tuottaa aina merkittävästi hiilipäästöjä.</p> <p>Vähiten uudisrakentamista, hyödynnetty olevia rakenteita. Pienimmät hiilipäästöt.</p> <p>Hiilipäästö riippuvainen säilytettävien tehdasrakennusten korjausasteesta.</p>
- luonnonvarojen käyttö	<p>--</p> <p>Uudisrakentaminen kuluttaa aina merkittävästi luonnonvaroja.</p>	<p>--</p> <p>Uudisrakentaminen kuluttaa aina merkittävästi luonnonvaroja.</p> <p>Eniten luonnonvaroja kuluttavaa uudisrakentamista.</p> <p>Tehokas katuverkko.</p>	<p>-</p> <p>Uudisrakentaminen kuluttaa aina merkittävästi luonnonvaroja.</p> <p>Vähiten luonnonvaroja kuluttavaa uudisrakentamista.</p>
- sään ääri-ilmiöihin sopeutuminen ja varautuminen	<p>+</p> <p>Alueen mitoituksessa huomioidaan lumitilat ja hulevesien hallinta.</p> <p>Rakenne on paikoin tiivis ja kansipihat vähentävät läpäisevää pintaa ja puitten määrää, mikä lisää hulevesien muodostumista ja voi paikoin kasvattaa lämpösaarekeilmiötä.</p> <p>Rantaan avautuvat pihat ja kadut ovat alltiita tuulelle.</p>	<p>+</p> <p>Alueen mitoituksessa huomioidaan lumitilat ja hulevesien hallinta.</p> <p>Tiiviimpi kaupunkirakenne voi olla alltiimpi sään ääri-ilmiöille.</p> <p>Kortteleihin mahtuu kansipihojen vuoksi vähemmän suuria puita, jotka vähentävät mm. lämpösaarekeilmiötä ja hulevesitulvia.</p> <p>Rantaan avautuvat pihat ja kadut ovat alltiita tuulelle.</p>	<p>++</p> <p>Alueen mitoituksessa huomioidaan lumitilat ja hulevesien hallinta.</p> <p>Väljempi rakenne ja keskitetty pysäköinti mahdollistavat enemmän läpäisevää pintaa ja suuria puita alueelle, mikä edistää hulevesien hallintaa ja pienentää lämpösaarekeilmiötä.</p> <p>Rantaan avautuvat kadut ovat alltiita tuulelle. Rannan puoleisen rakennusmassat suojaavat korttelipihvoja tuulelta.</p>
- elintavat ja kulutus	<p>++</p>	<p>+</p>	<p>++</p>

	Ratkaisu tukee alueen saavutettavuutta joukkoliikenteellä parhaiten.	Pysäköintiratkaisu eniten yksityisautoilua edistävä vaihtoehto.	Ratkaisu tukee parhaiten kestävästä liikkumista ja mahdollistaa esimerkiksi yhteisölliset korttelipuutarhat.
SOSIAALISET VAIKUTUKSET			
- elinolosuhteet ja viihtyisyys	+++ Yleiset alueet laajemmin joukkoliikenteellä saavutettavissa. Paikoin tiivis kaupunkirakenne ei välttämättä houkuttele lapsiperheitä, mutta tarjoaa urbaania asuinympäristöä muille väestöryhmille.	+++ Tiivis kaupunkirakenne ei välttämättä houkuttele lapsiperheitä, mutta tarjoaa urbaania asuinympäristöä muille väestöryhmille.	+++ Väljät korttelit mahdollistavat helpommin lapsiystävälliset yhteiskäyttöiset sisäpihat.
KUNNALLISTALOUS			
- määrärahat / hankkeen kustannusarvio	0 Jatkosuunnittelussa laaditaan kaavatalouslaskelma	0 Jatkosuunnittelussa laaditaan kaavatalouslaskelma	0 Jatkosuunnittelussa laaditaan kaavatalouslaskelma
- elinkeinoelämä	++ Mahdollistaa uusia liiketiloja alueelle ja olevan toimistorakennuksen säilymisen. Tehdasrakennusten purkamisen seurauksena alueen nykyisten toimijoiden olevat tilat poistuvat.	++ Mahdollistaa uusia liiketiloja alueelle ja olevan toimistorakennuksen säilymisen. Tehdasrakennusten purkamisen seurauksena alueen nykyisten toimijoiden olevat tilat poistuvat.	++ Mahdollistaa uusia liiketiloja alueelle ja olevan toimistorakennuksen säilymisen. Tehdasrakennusten purkamisen seurauksena alueen nykyisten toimijoiden olevat tilat poistuvat.

4.4 Vaihtoehdon valinta ja perusteet

Vaikutustenarvioinnin ja saadun palautteen perusteella parhaat ratkaisut tutkituista vaihtoehdoista koostetaan yhdeksi suunnitelmaksi ehdotusvaiheessa.

5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Kaavam muutoksen rakenne

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.1.1 Mitoitus

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.1.2 Palvelut

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua ohjataan jatkosuunnittelussa tarkentuvilla asemakaavamerkinnoillä ja yleisillä kaavamääräyksillä sekä sitovalla rakentamistapaohjeella.

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.3.1 Korttelialueet

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.3.2 Muut alueet

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.3.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos edistää täydennysrakentamista vahvan joukkoliikenteen vyöhykkeellä kävelyetäisyydellä keskustasta. Muutos mahdollistaa kaupunkirakenteen kehittymisen ja liittymisen keskustan suuntaan tulevaisuudessa. Alue täydentää kaupunkirakennetta keskustan palveluiden läheisyydessä ja muodostaa uuden lähipalvelukeskuksen Männistön ja Itkonniemen asukkaille.

Alueelle tutkittava uudisrakentaminen edellyttää olevien tehdasrakennusten purkua osittain. Vaihtoehdoissa vertaillaan erilaisia ratkaisuita kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilyttämisestä yleiskaavan sr-3 aluerajauksen osalta. Teollisuuskäytön jäljiltä rakenteisiin imeytyneet haitta-aineet ja rakennusten heikko kunto rajoittavat vanhojen teollisuusrakennusten käyttömahdollisuuksia. Teollisuusrakennusten suojeleaste määritellään kaavamerkinnoissa jatkosuunnittelussa. Osa alueella olevista rakennuksista säilyy. Yleiskaavassa sr-2 ja /s -merkinnoillä osoitetut pientalot ja tyyppitalojen alue tutkitaan asemakaavamuutoksella suojeltaviksi. Suojelumääräykset ja rakentamistavan ohjaus tarkentuvat ehdotusvaiheessa. Oleva pelastus- asema ja toimistotalo säilyvät alueella.

Asemakaavan muutos parantaa alueen kaupunkikuvaa ja eheyttää kaupunkirakennetta. Alueen rakentuminen muodostaa uutta kaupunkijulkisivua keskustalle järveltä katsottuna. Alueen historiallinen luonne ja näkyvä sijainti edellyttävät rakentamiselta korkeaa laatua.

Käyttötarkoituksen muutos ja uusien kortteleiden rakentaminen edellyttävät uuden infran ja katuverkon toteuttamista alueelle. Katutilojen mitoitus ja korkeusasemat tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Olevat rakennukset ja liittymät korkeineen rajoittavat katuverkon suunnittelua ja vaikuttavat siten myös vesihuollon ja hulevesien hallinnan ratkaisuihin. Pilaantuneet maan rajoittavat huleveden imeytys- ja käsittely- mahdollisuuksia alueella. Hulevesi- ja jätevesiviemärit toteutetaan lähtökohtaisesti viettoviemäreinä. Vesihuollon toteuttaminen edellyttää todennäköisesti yhden jäteveden pumppaamon toteuttamisen rantaan. Huleveden ja vesihuollon liitospaikat on oltava kiinteistön välittömässä läheisyydessä ja tarvittaessa niille määritellään rasitteet. Alustavien tarkastelujen perusteella vesihuollon ja hulevesien hallinnan jatkokehittäminen kaikissa kaavarunkovaihtoehdoissa on mahdollista.

Alueelle tutkittava satamatoimintojen alue edellyttää olevan aallonmurtajan kunnostamista ja venepaikkojen rakentamista. Satamatoiminnot ja muut yleiset alueet tarvitsevat jonkin verran yleistä pysäköintiä, jota tutkitaan sataman läheisyyteen ja osittain katujen varteen. Vesialueelle tarvittavat rakenteet ja laiturit mahdollistetaan kaavamerkinnoilla ehdotusvaiheessa. Satamatoimintojen alueelle varataan hieman rakennusoikeutta satama- ja virkistysaluetta palvelevaa rakentamista varten.

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutos parantaa kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita. Alueen poikki muodostuvat jalankulun ja pyöräilyn reitit liittävät suunnittelualueen osaksi keskustan, Maljalahden, Männistön ja Itkonniemen välisiä yhteyksiä. Kaavamuutoksella kehitetään Maljalahden ja Itkonniemen välistä ulkoilureittiyhteyttä ja rantaan muodostuu uutta virkistysaluetta, joka on uusien kortteleiden välittömässä läheisyydessä ja laajemmalla alueella helposti saavutettavissa pyörällä tai joukkoliikenteellä. Pyöräilyn ja jalankulun edistämisen ohjaus tarkentuu ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan muutos tukee joukkoliikenteen käyttöä ja kannattavuutta potentiaalisen käyttäjämäärän kasvaessa reitin varrella. Joukkoliikenteen ohjaaminen suunnittelualueen keskelle tekee siitä saavutettavan alueen asukkaille, mutta voi pidentää linjan matka-aikaa vähän.

Asemakaavan muutos kasvattaa liikennemääriä alueella. Alueen keskelle muodostuu vaihtoehdosta riippuen henkilöautoilta suljettu joukkoliikennekatuosuus. Suora katulinja ei suunnitteluratkaisuna välttämättä tue henkilöautoilta rajoitettua ajoyhteyttä ja alhaisia nopeuksia, joten liikenneturvallisuutta täytyy kehittää tarkemman kortteli-, katu- ja liikennesuunnittelun keinoin. Pysäköintilaitos ja korttelikohtaisesti keskitetyt pysäköintiratkaisut edistävät kestävästä liikkumisesta. Alustava asumisen pysäköintinormi alueelle on 1 autopaikka 100 kerrosalaneliometriä kohden ja vierasautopaikkainormi 1 autopaikka 500 kerrosalaneliometriä kohden.

Liikenneverkko mahdollistaa kaupunkirakenteen kehittämisen tulevaisuudessa. Selvitysalue merkintä katulinjalle keskustan suuntaan voi mahdollistaa alueiden kytkeytymisen tulevaisuudessa. Jatkosuunnittelussa arvioidaan merkinnän tarve riippuen valittavasta vaihtoehdosta. Tavoitteena on välttää turhaa rinnakkaista katuverkkoa. Liikenneverkko ja pysäköintiratkaisut tarkentuvat ehdotusvaiheessa.

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella oleva viherympäristö pääosin säilyy ja viheryhteyksiä kehitetään rannassa ja suunnittelualueen pohjoisosassa. Alue yhdistyy Itkonniemen olemassa oleviin virkistysalueisiin ja metsiin, joten kaavamuutoksella on mahdollista parantaa alueen ekologistia yhteyksiä. Viheryhteyksissä varmistetaan muun muassa liito-oravan siirtymäreittien turvaaminen suunnittelualueen halki. Oleva puusto, jossa liito-orava havaintoja on tehty, säilytetään. Viheryhteydet ja säilytetyt

tävä puusto esitetään kaavamerkinnöin ehdotusvaiheessa. Kokoojakadun rakentaminen länsiosassa ratakanjonin varressa edellyttää nykyisen katuyhteyden leventämistä, minkä vuoksi alueelta poistuu olevaa puustoa. Katualuevarauksen mitoitus ja puuston menetys tarkentuu kaavatyön edetessä. Kasvava asukasmäärä voi lisätä nykyisten virkistysalueiden kulutusta. Rantaan muodostuu uutta viheraluetta. Palstaviljelyalueen ympäristön ranta-alueet on esitetty säilytettäväksi lähinnä luonnontilaisina virkistysalueina, jolloin lähin uimaranta sijaitsisi jatkossakin Honkalahdessa.

Tehdasalueella ei nykytilassa ole juurikaan viherympäristöä, joten rakennettujen alueiden osalta viherympäristön tilanne paranee korttelipihojen ja katupuuston myötä. Luonnon monimuotoisuutta edistetään korttelialueilla ehdotusvaiheessa määritettävän viherkertoimen avulla. Viherkertoimella on tavoitteena kasvattaa tonttien viherelementtien määrää ja kehittää luonnonmuokaista hulevesien hallintaa. Purettavien teollisuusrakennusten myötä alueelta poistuu lintujen pesimäpaikkoja. Purkaminen tulee ajoittaa lintujen pesimäajan ulkopuolelle. Luonnonmonimuotoisuuden menetystä voidaan kompensoida esimerkiksi kortteli- ja virkistysalueille toteutettavien tekopesien avulla.

Alueen käyttötarkoituksen muutos edellyttää olevien pilaantuneiden maiden kunnostamista. Alueen tehokas rakentaminen vähentää läpäisevän pinnan ja maaperän tuottamien ekosysteemi-palveluiden määrää alueella.

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.4.4 Ilmastovaikutukset

Alueelle muodostuu sekoittunutta kaupunkirakennetta. Asumisen, työpaikkojen ja palvelujen sekä viheralueiden ja virkistystoimintojen sijoittuminen lähekkäin vähentää liikkumisen tarvetta ja sen aiheuttamia päästöjä. Ekologisten yhteyksien turvaaminen edistää luonnon monimuotoisuutta ja ihmisten hyvinvointia. Puistot ja viheralueet parantavat mikroilmastoa muun muassa kuumuudelta suojaavan puuston ja istutusten avulla sekä mahdollistavat tilavaraukset hulevesien hallintaan.

Tehokas aluerakenne vähentää kaupunkirakenteen hajautumista ja siitä aiheutuvia päästöjä. Tehokkaan rakentamisen tavoittelussa riskinä on liian tiiviin alueen muodostaminen, jolloin rakenne on alttiimpi ilmaston muutoksen vaikutuksille, jos tilaa olosuhteita tasaaville puille, istutuksille ja hulevesien hallinnalle jää vähän. Hyvin tiivis rakentaminen voi johtaa korkeampiin kunnossapidon kustannuksiin ja hiilipäästöihin, kun lumi joudutaan kускаamaan pois alueelta.

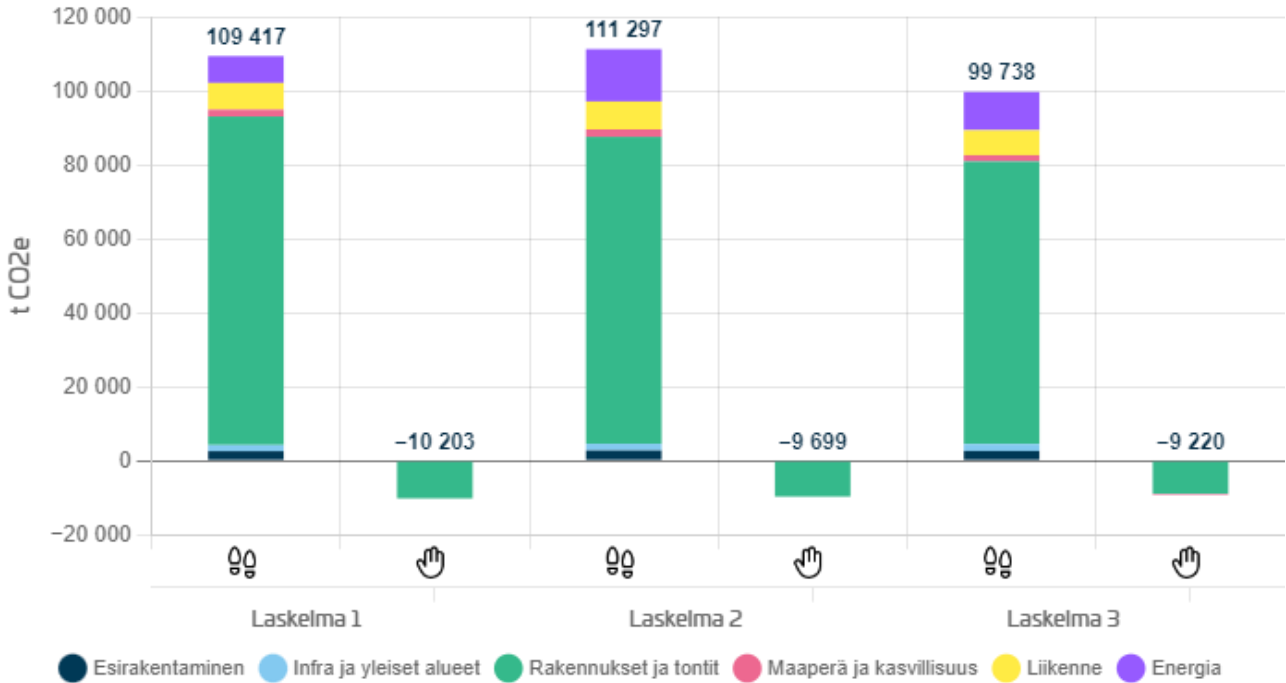
Purettavista ja rakennettavista rakennuksista, kaduista ja kunnallistekniikasta, sekä muokattavasta maaperästä syntyy hiilidioksidipäästöjä. Säilytettävät rakennukset, maaperä ja puusto toimivat hiilinieluinä. Vanhoissa teollisuusrakennuksissa korjausaste on kuitenkin korkea, jolloin niiden korjaaminen voi vertautua uudisrakentamisen tuottamiin päästöihin. Resurssiviisasta rakentamista edistetään puurakentamista tai vähähiilistä rakentamista edellyttävillä kaavamääräyksillä. Kaavamääräykset tarkentuvat ehdotusvaiheessa.

Luonnosvaiheen vaihtoehdoista on laadittu hiilivaikutusten vertailu paikkatietoon ja kaava-aineiston aluerajauksiin pohjautuvalla Planect-työkalulla (entinen AVA-työkalu). Laskelmat ovat suuntaa antavia ja niihin liittyy epävarmuutta. Eri vaihtoehdoissa on pyritty tekemään samantyyppiset oletukset laskelmien pohjaksi, jotta vaihtoehdot olisivat vertailtavissa. Tulosten vertailusta voidaan havaita vaihtoehdoissa tutkituista ratkaisuista, kuten uudisrakentamisen määrästä, säilytettävien rakennusten laajuudesta ja pysäköintiratkaisusta johtuvia eroja.

Laskelmissa tehtyjen oletusten erot liittyvät lähinnä rakennusten korjausasteeseen ja purkamiseen. Laskelmassa yksi (VE A) on oletettu, että varastorakennuksessa voidaan hyödyntää olevaa runkoa ja korjata rakennus. Laskelmassa on oletettu, että tehdasrakennuksen korjausaste on korkea ja pysäköintihallille täytyy toteuttaa uudet rakenteet, jolloin laskelma huomioi vanhan rakennuksen purettava ja pysäköintihallin uutena rakennuksena. Laskelmassa kaksi (VE B) sekä tehdas että varasto on oletettu purettaviksi rakennuksiksi. Laskelmassa kolme (VE C) on oletettu, että tehtaalla olevia rakenteita pystytään hyödyntämään korjauksen yhteydessä ja rakennus peruskorjataan laajasti. Laskelmassa on oletettu, että varastorakennuksen korjausaste on

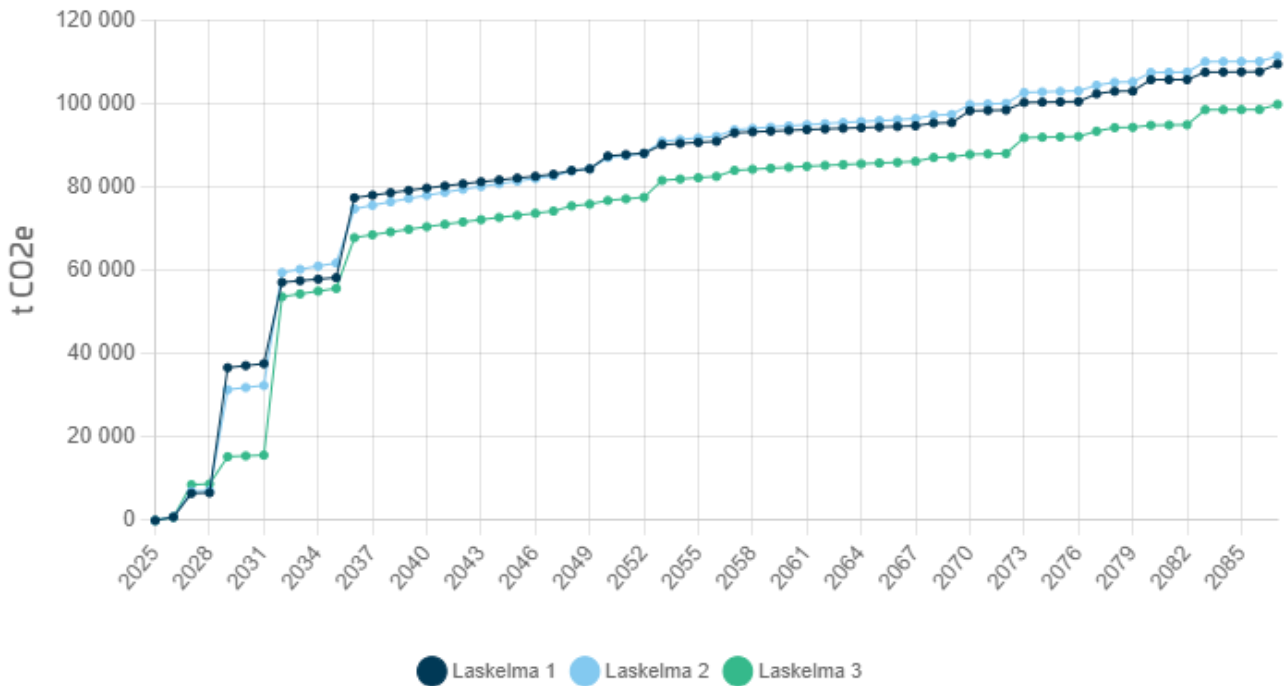
korkea ja rakenteita täytyy uusia laajasti, kun se muutetaan pysäköintihallikäyttöön, jolloin rakennus on huomioitu laskennallisesti purettavana ja pysäköintilaitos uutena rakennuksena.

Tulosten yhteenveto



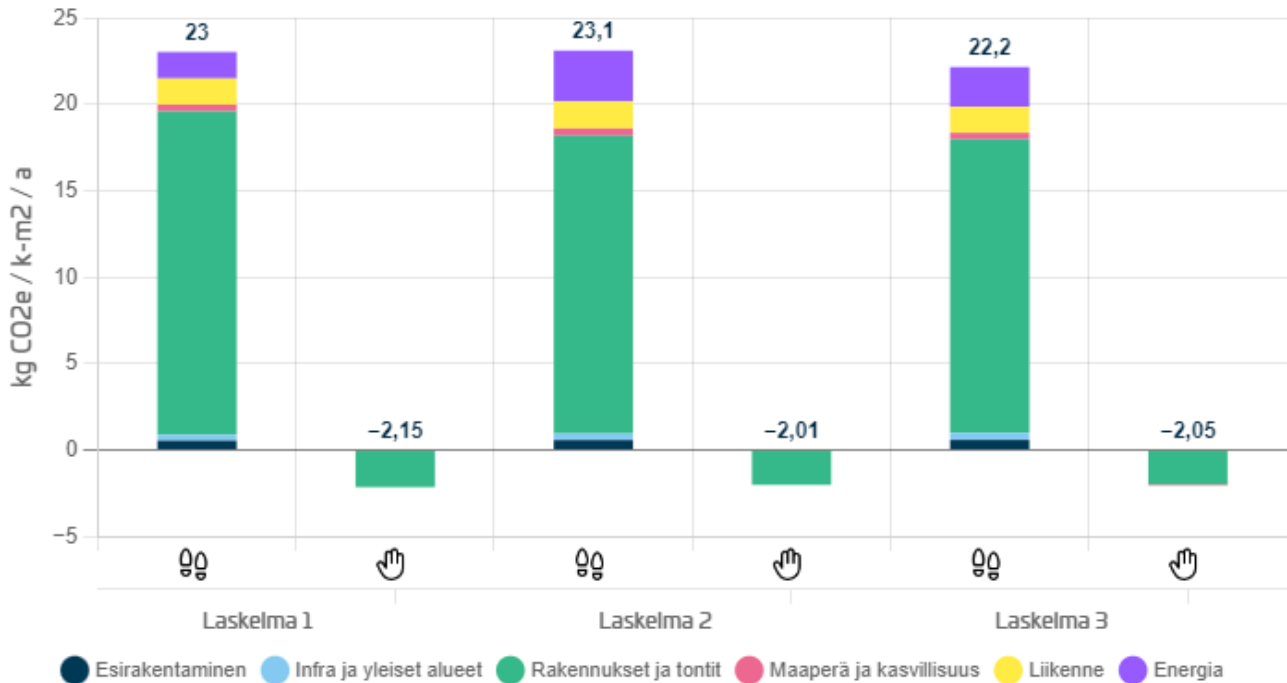
Kuva 13. Vaihtoehtojen hiililaskennan tulosten yhteenveto.

Kumulatiiviset päästöt



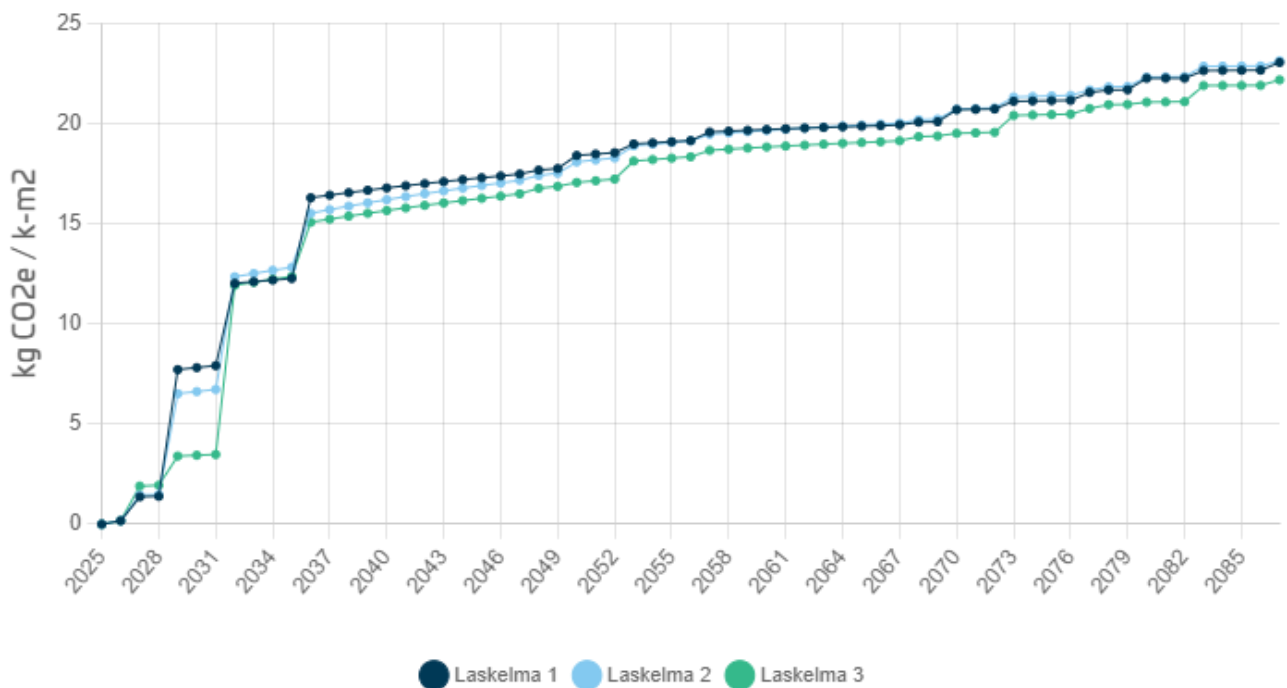
Kuva 14. Vaihtoehtojen kumulatiiviset päästöt.

Tulosten yhteenveto



Kuva 15. Vaihtoehtojen hiililaskennan tulosten yhteenveto suhteessa kerrosalaan.

Kumulatiiviset päästöt



Kuva 16. Vaihtoehtojen kumulatiiviset päästöt suhteessa kerrosalaan.

Resurssiviisasta rakentamista voidaan edistää uusiokäyttömateriaaleja hyödyntämällä. Alueella syntyvien purkumateriaalien hyödyntämistä katujen rakentamisessa selvitetään jatkosuunnittelussa. Alueen laajuus mahdollistaa todennäköisesti maamassojen väliaikaisen varastoinnin, mikä vähentää kuljetustarvetta rakentamisaikana. Tarkemmassa suunnittelussa hiilensidontaa voidaan edistää muun muassa kasvualustoihin sekoitettavan biohiilen avulla.

Pilaantuneet maat ja olevien rakennusten korkoasemaraajoitteet aiheuttavat alueelle massanvaihtoja ja täyttötarvetta, jotka lisäävät maaperästä vapautuvia ja maansiirrosta aiheutuvia hiilipäästöjä. Rantaan suunniteltu puistoalue sijoittuu louheiselle täyttömaalle ja vaatii lisäksi kasvualustaksi sopivaa täyttömaata.

Tehokkaalla pysäköintiratkaisulla edistetään maanvaraisten pintojen säilymistä ja pienennetään hiilipäästöjä. Rakenteellinen kansipysäköinti on yleensä eniten hiilipäästöjä tuottava pysäköintiratkaisu, koska se vaatii paljon betonirakenteita, mutta ei ole erityisen tehokas verrattuna rakenteelliseen pysäköintilaitokseen. Maanpäällinen pysäköinti ei tuota yhtä paljon rakenteista peräisin olevia päästöjä, mutta vie tilaa muilta toiminnoilta, jolloin esimerkiksi puita voidaan istuttaa vähemmän, mikä taas heikentää hiilensidontaa, hulevesien hallintaa ja lämpösaarekkeen hillintää. Keskitetty pysäköinti tehostaa maankäyttöä ja tukee kestävien kulkumuotojen valintaa. Maanpäällinen pysäköintilaitos on yleensä hiilivaikutuksiin pienempi maanalaiseen laitokseen verrattuna. Neliöperusteisella autopaikkannormilla voidaan tiiviillä asuinalueilla varmistaa riittävien piha- ja viheralueiden muodostuminen. Pysäköintiratkaisut tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa.

Alueella on hyvä aurinkoenergiapotentiaali. Asemaakaavamerkinnoillä voidaan osoittaa mahdollisuus aurinkoenergian hyödyntämiseen. Jatkosuunnittelussa selvitetään kaukolämpöverkon tarpeet ja mahdollisuus geoenergiapotentiaalin selvittämiseen. Maaperätutkimusten tekeminen on mahdollista vasta olevien rakennusten purkamisen jälkeen teollisuuskompleksin laajuuden vuoksi.

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa uutta asumista hyvälle sijainnille järven rannalle keskustan läheisyyteen. Monipuolisella asuntotuotannolla ja asuntojakaumalla tavoitellaan sosiaalisesti monimuotoista aluetta.

Asemakaavan muutos vaikuttaa lähiympäristön asukkaiden näkyymiin. Alue on ollut pitkään yleiseltä käytöltä suljettuna teollisuustoiminnan vuoksi, joten asemakaavan muutos laajentaa alueen käyttömahdollisuuksia. Alueelle tutkitut palvelut, reitit ja toiminnot hyödyttävät lähiympäristön asukkaita ja ovat laajemminkin kaupunkilaisten saavutettavissa.

Hyvät joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, esteettömästi saavutettavat palvelut sekä alueen tarjoamat lähiliikuntapaikkapalvelut edistävät tasapuolisia liikkumis- ja toimintamahdollisuuksia kaikille ihmisryhmille.

Yleiskaavan asukasmääräarvion ja väestöennusteen mukaan alue tukeutuu nykyiseen kouluverkkoon. Kaavamuutoksen myötä alueelle muodostuu tarve päiväkodille. Uutta päiväkotia tutkitaan suunnittelualueelle hyvien kulkuyhteyksien ja virkistysalueiden äärelle, jolloin julkiset palvelut ja yleisten alueiden toiminnot ovat lähellä alueelle mahdollisesti muuttavia lapsiperheitä. Lapsiperheiden kiinnostus aluetta kohtaan edellyttää erityishuomiota kortteleiden ja pihojen suunnitteluun ja aidosti monipuolisen asuntotarjonnan muodostumisen.

Alueelle kohdistuu teollisuuden ympäristöhäiriöinä melua ja hajua sekä liikennemelua, jotka voivat heikentää asumisviihtyisyyttä. Teollisuuden ja liikenteen ympäristöhäiriöiden rajaaminen selvitetään jatkosuunnittelussa.

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.4.6 Vaikutukset kulttuuriin

Alue laajentaa keskustamaista ympäristöä ja luo edellytyksiä kaupunkikulttuurin kehittymiselle uusien toimintojen ja kaupunkitilojen myötä. Alueelle tutkitaan kaavamuutoksella sekä kaupallisia liiketiloja, että julkisia, kaikkien saavutettavia yleisiä alueita ja toimintoja. Alueen rakentaminen muodostaa uuden kaupunkirakenteen kerrostuman, johon vanhojen teollisuusrakennusten säilytettävät osat ja suojeltavat pientalot luovat osaltaan omaleimaisen identiteetin. Kaupunkikuvaa ohjataan tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.4.7 Taloudelliset vaikutukset

Vajaakäyttöisen alueen kehittäminen ja arvon nousu vahvistavat kaupungin elinvoimaisuutta. Kaupungille syntyy kustannuksia infran toteuttamisesta, sekä pilaantuneitten maitten kunnossamisesta. Uudet kadut ja muut yleiset alueet lisäävät vuotuisia kunnossapidon kustannuksia. Kasvava asukasmäärä edellyttää investointia päiväkotiin, josta syntyy myös jatkuvia toiminnan ja ylläpidon kuluja. Tuloja kaupunki saa kaavoitettavasta rakennusoikeudesta myynti- ja vuokratuloina. Uudisrakentaminen mahdollistaa kaupungin kasvun ja tuo sitä myötä verotuloja kaupungille. Alueelle tavoiteltavat palvelut ja liiketilat tukevat osaltaan kaupungin elinvoimaisuutta. Asemakaavan taloudellisia vaikutuksia selvitetään tarkemmin ehdotusvaiheessa laadittavassa kaavatalouslaskelmassa.

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle kohdistuu teollisuus-, liikenne ja raidemelua. Alueelle laaditaan meluselvitys ja melun torjunta varmistetaan muun muassa suojaavan korttelirakenteen ja rakenteille määriteltävien ääneneristysvaatimuksien avulla. Alueella on teollisuuskäytön jäljiltä pilaantuneita maita. Alueelle kohdistuu teollisuudessa liuotinpohjaisten maalien ja lakkojen käytöstä aiheutuvia VOC-päästöjä, jotka voivat ilmetä hajuhaittoina. Suunnittelussa huomioidaan Jeld-Wen Suomi Oy:n ovitehtaalle luvitetun toteuttamattoman nestekaasuvaraston suojavyöhyke. Jatkosuunnittelussa varmistetaan kaavamerkinnoin ja määräyksin ympäristöhäiriöiden vaatimat riittävät suojaetäisyydet ja mahdolliset alueen vaiheistamiseen liittyvät rajoitteet, mikäli asumista ei voida toteuttaa viereiselle alueelle ennen teollisuuden aiheuttamien ympäristöhäiriöiden ja suojaetäisyysvaatimusten poistumista. Teollisuuden aiheuttamia ympäristön häiriötekijöitä selvitetään yhteistyössä ELY-keskuksen, ympäristönsuojelun ja Jeld-Wen Suomi Oy:n kanssa. Alueelle laaditaan meluselvitys kaavaehdotusvaiheessa.

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.6 Nimistö

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle laaditaan ehdotusvaiheessa sitova rakentamistapaohje.

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen on sidoksissa Kuopion kaupungin talouden tasapainotustyöhön liittyvään investointitasojen tarkasteluun. Alueella ei ole koko aluetta kattavaa infraa, vaan alueen toteuttaminen edellyttää vesihuollon ja muiden kunnallisteknisten verkostojen suunnittelua ja rakentamista. Alueella syntyy purkumateriaalia, jonka hyödyntäminen infrarakentamisessa edellyttää riittävän aikaisessa vaiheessa ennen esirakentamista tehtävää kartoitusta materiaalien laadusta ja määrästä.

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

Kuopiossa 24.10.2024

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

Maija Pelkonen
kaavoitusarkkitehti