



TEHDASKADUN YRITYSALUE, B-OSA

ASEMAKAAVASELOSTUS EHDOTUS

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 2.3.2022

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

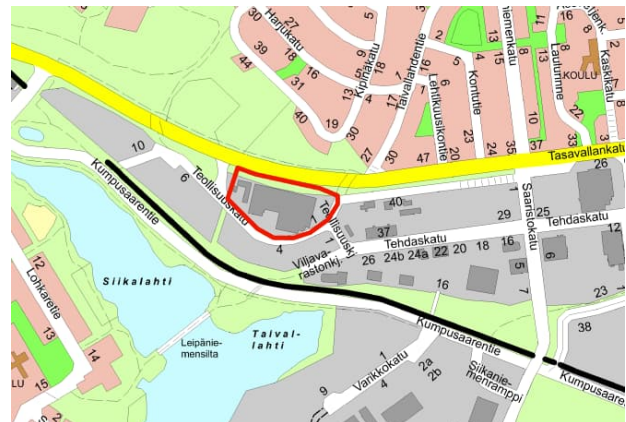
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22.1.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelia 66.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion 8. kaupunginosan korttelin 66 tontit 9 ja 11.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu: Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelin 66 tontti 11.

Alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemen kaupunginosassa (8) n. kahden kilometrin etäisyydellä Kuopion torilta lounaaseen. Alue asettuu Tasavallankadun, Tehdaskadun ja Teollisuuskujan, rajaamalle alueelle.



Kaavatunnus: 913

Sisältö

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1 TIIVISTELMÄ.....	4
1.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta.....	4
1.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
2.1.2 Luonnonympäristö.....	5
2.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
2.1.4 Maanomistus	8
2.2 Suunnittelutilanne.....	9
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
2.2.2 Maakuntakaava.....	9
2.2.3 Yleiskaava	10
2.2.4 Asemakaava.....	11
2.2.5 Kaupungin strategia	11
2.2.6 Rakennusjärjestys	12
2.2.7 Pohjakartta	12
2.2.8 Muut suunnitelmat ja päätökset	12
2.3 Tavoitteet	12
2.3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	13
3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT.....	14
3.1 Osalliset	14
3.2 Vireilletulovaihe	14
3.3 Luonnosvaihe	14
3.4 Ehdotusvaihe.....	14
3.5 Ehdotusvaihe 2.....	15
4 VAIHTOEHDOT	16
4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot	16
4.2 Vaihtoehtojen vertailu	16
4.3 Vaihtoehdon valinta ja perusteet.....	18
4.4 Toisen kaavaehdotuksen valinta ja perusteet.....	19
5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	20
5.1 Kaavamuutoksen rakenne.....	20
5.1.1 Mitoitus.....	20
5.1.2 Palvelut	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset.....	21
5.3.1 Korttelialueet.....	21

Korttelirakenne on säilytetty pääosin ennallaan johtuen maanomistuksesta. Aikaisemman Tehdaskadun yritysalueen asemakaavatyön yhteydessä tontista 11 on otettu osa katualueeksi Teollisuuskujan kääntöpaikkaa varten.....	21
5.3.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset	21
5.4 Yleiskaavallinen vaikutusten arviointi.....	21
5.5 Asemakaavan vaikutukset.....	21
5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.5.2 Vaikutukset liikenteeseen	22
5.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
5.5.4 Ilmastovaikutukset.....	23
5.5.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset	23
5.5.6 Vaikutukset kulttuuriin.....	24
5.5.7 Kaupan vaikutukset	24
5.5.8 Taloudelliset vaikutukset	25
5.6 Ympäristön häiriötekijät.....	25
5.7 Nimistö.....	26
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	27
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	27
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	27
6.3 Toteutuksen seuranta.....	27

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava
- 3 Havainneaineisto
- 4 Haapaniemen liikennetarkastelu
- 5 Liikenneverkkokuva
- 6 Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma
- 7 Keskeisen kaupunkialueen kaupan selvitys

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaproessin vaiheet

Vireilletulovaihe

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 2.3.2022 (§29) Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja Viikkosavossa.
- OAS nähtävillä 9.3.–8.4.2022 välisen ajan.
- Vireilletulovaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 22.3.2022

Luonnosvaihe

- Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 14.6.2023 (§94).
- Asemakaavaluonnos nähtävillä 21.6.–18.8.2023 välisen ajan.
- Luonnosvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 28.6.2023

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 7.2.2024 (§13)
- Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä 14.2.–15.3.2024.

Korttelista 66 päädyttiin laatimaan uusi kaavaehdotus ja se jaettiin omaksi kaavakseen, Tehdaskadun yritysalue, B-osa.

Ehdotusvaihe II

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 19.11.2025 (§208)
- Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä 26.11.2025–2.1.2026.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Kaavam muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa liikerakentaminen alueelle. Asemakaavan muutostyössä tutkitaan alueen elinkeinotoiminnan kehittämismahdollisuudet sekä Kuopion keskustan eteläisen sisääntuloalueen kaupunkikuvalliset lähtökohdat.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen perusteella heti kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista.

2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemellä noin kahden kilometrin etäisyydellä Kuopion torilta lounaaseen. Alue asettuu Tasavallankadun, Tehdaskadun ja Teollisuuskujan rajaamalle alueelle ja on kooltaan n. 2,2 ha. Suunnittelualue on Kuopion eteläistä sisääntuloaluetta keskustaan saatuttaessa, mikä asettaa alueen kehittämiselle korkeat kaupunkikuvalliset tavoitteet.

Alue pitää sisällään kaksi yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä ja kaupungin omistamaa maata.



Kuva 1. suunnittelualue

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue on ollut vuosikymmenten ajan rakennettua ympäristöä.

Suunnittelualue asettuu kaupungin ruutukaavakeskustan länsipuolella kohoavan maisemallisesti merkittävän Huuhanmäen Kallaveden Siikalahtea kohti laskevan rinteeseen alahelmaan. Suunnittelualueen korkein kohta (noin 108 metriä meren pinnan yläpuolella) on Tasavallankadun alueella. Suunnittelualue on vuosikymmeniä ollut rakennettua aluetta, joten sillä ei ole merkittävässä määrin luonnonalaista ympäristöä. Suunnittelualueelta avautuu pitkä ja avara näkymä etelään Kallaveden suuntaan. Suunnittelualueen luoteispuolella kohoaa metsäinen Huuhanmäki.

Suunnittelualueella on pääasiassa yritysrakentamista, mutta se on yleisilmeeltään jäsentymätön ja paikoittain jopa epäsiisti. Alueella on rakennettuja, vajaasti rakennettuja sekä rakentamattomia tontteja. Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsee Tasavallankatu sekä Tehdaskatu.

Luonnonolot

Kuopion ympäristönsuojelupalvelut laati alueelle luontoselvityksen kesällä 2021 osana alkupe-
räistä laajempaa suunnittelualuetta, Tasavallankadun kasvillisuusselvitys, Kuopion kaupunki,

ympäristönsuojelupalvelut, Ida Viren, 21.7.2021. Selvityksen löydökset eivät kohdistuneet suunnittelualueelle.

Suunnittelualan ympäristön liito-oravia on tarkasteltu vuosina 2020 ja 2022. Vuoden 2020 selvityksessä alueelta löytyi havaintoja liito-oravista. Vuoden 2022 selvityksessä havaintoja liito-oravista ei löytynyt. Alueen liito-oravan huomioimiseksi on kaupungin toimesta tarkasteltu liito-oravien kulkuyhteyksiä, jotka sisältyivät laajempaan Tehdaskadun yritysalueen asemakaavatyöhön.

Kallioperä

Kuopion kallioperä on pääosin yli 2500 miljoonaa vuotta vanhaa pohjagneissi-kompleksia, jota paikoin peittävät kapeat, nuorempien kivilajien muodostamat juonteet. Tehdaskadun asemakaava-alueella vallitsevana kivilaji on tuo vanha pohjakivi eli tonaliittigneissi.

Maaperä ja rakennettavuus

Kuopion maaperä koostuu suurimmaksi osaksi moreenista ja Tehdaskadun alue onkin tyypillistä moreenialuetta. Asemakaava-alueen maaperässä esiintyy tehtyjen pohjatutkimusten perusteella hiekkaa ja hiekkamoreenia. Asemakaava-alue on melkein kokonaan rakennettua aluetta ja näin ollen alueella on myös paljon täyttömaa-aineksia.

Vesistö ja vesitalous

Suunnittelualan pintavedet valuvat Kuopion Siikalahtea ja Kallavettä kohti. Alueelle johtuu myös pohjoispuolella kohoavan Huuhanmäen pintavesiä. SYKE:n ja ELY-keskusten Vesikartta-palvelun tietojen mukaan Kallaveden ekologinen tila on hyvä.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

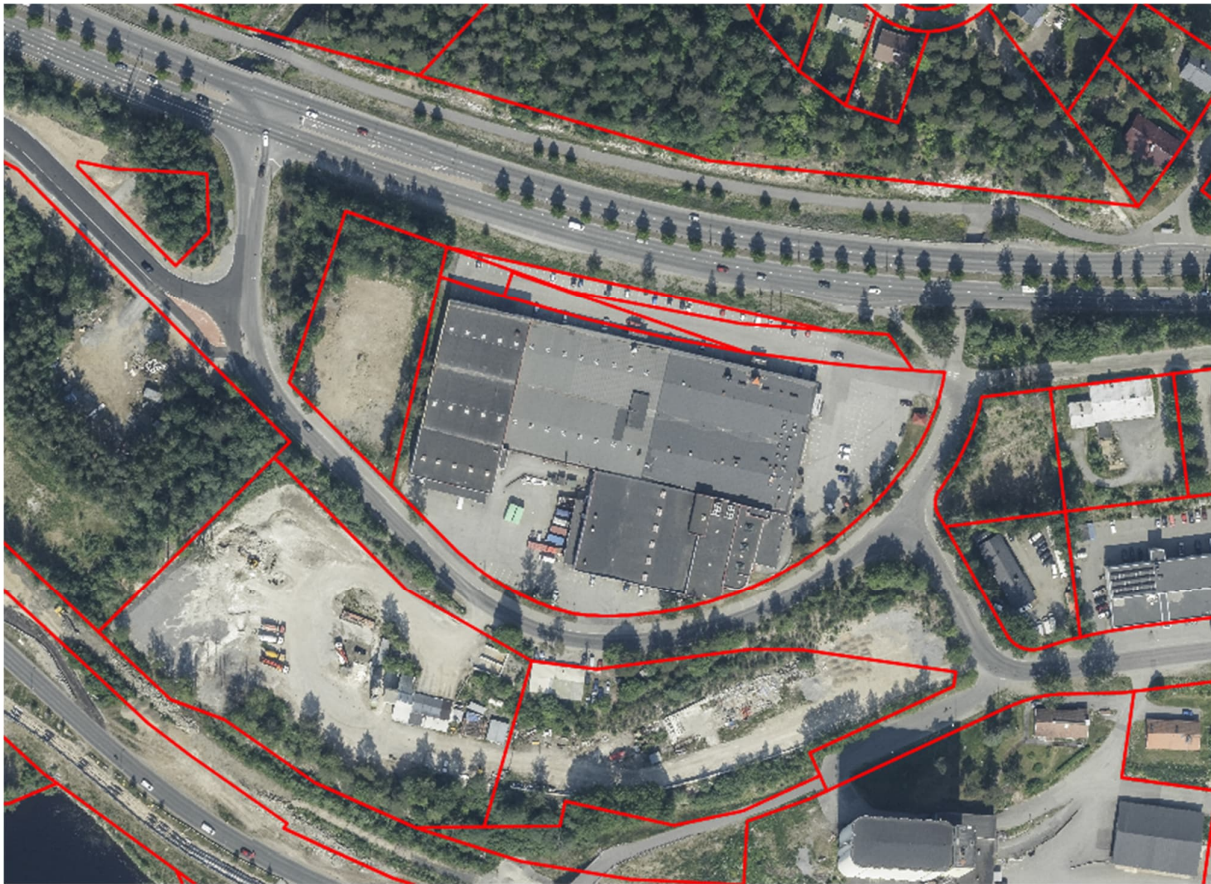
2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne, taajamakuva, väestö

Suunnittelualan ympäristö on jo vuosikymmenten ajan ollut yritysalue, jota leimaa paikoittainen hajanaisuus ja muutamat rakentamattomat tontit. Suunnittelualan pohjoisosassa kulkee kaupunkiin etelän suunnasta, Vt 5:ltä, saapuvien pääsisääntuloväylänä toimiva Tasavallankatu.

Teollisuuskatu 1 tontilla sijaitsee 1971 valmistunut n. 16 000 k-m² suuruinen teollisuusrakennus, jota on vuosien saatossa käytetty myös liikerakennuksena. Rakennuksen ympäristöt ovat joko pysäköintialueina tai muutoin asfaltoitua piha-alueita. Tontin itäreunassa sijaitsee muutama männyn muodostama viheralue.

Suunnittelualan länsiosassa Teollisuuskatu 3 tontilla sijaitsee vuonna 2025 valmistunut liikerakennus.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2023.

Palvelut, virkistys ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee vajaa kaksi kilometriä Kuopion torilta lounaaseen. Suunnittelualue tukeutuu kaupungin keskusta-alueen palveluihin.

Lähimmät elintarvikemyymälät ovat kaava-alueen itäpuolella, sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat S-market Ykkösrasti ja Lidl. Tehdaskadun itäosaan on rakenteilla K-Citymarket.

Suunnittelualue tukeutuu kaupungin keskustan ja Särkiniemen alueen virkistyspalveluihin. Vajaan kilometrin etäisyydellä sijaitsee Keskuskentän jalkapallostadion. Suunnittelualueella lähimmät luonnontilaiset virkistysalueet ovat Huuhanmäki ja Kallaveden ympäristö.

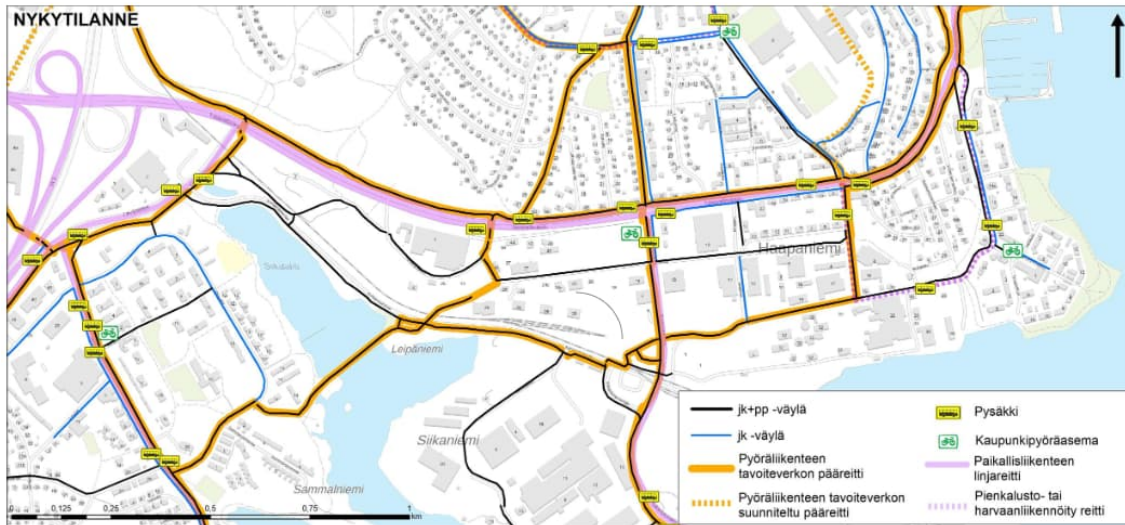
Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti vilkkaiden keskustan sisään tuloväylän, Tasavallankadun, vieressä. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Tehdaskatu, jonka remontti käynnistyi 2024 Tehdaskadun asemakaavan ensimmäisen osan laatimisen jälkeen. Asemakaavan yhteydessä tutkittiin alueen laajempi liikenneverkon kehittäminen.

Suunnittelualueen liikenneverkon toimivuutta on tarkasteltu Haapaniemen liikennetarkastelussa (27.8.2024.), joka löytyy kaavaselostuksen liitteestä 4. Selvityksessä on huomioitu aikaisemmat liikenteelliset selvitykset, mutta selvityksessä on huomioitu alueen maankäytön muutokset.

Kaava-alueen ympäristössä kulkee jalankulku- ja pyöräilyliikennettä, mm. keskusta-alueen ja Särkiniemen välillä, sekä Tehdaskadun, Teollisuuskujan ja Teollisuuskadun vartta myöten.

Joukkoliikenteen reitit kulkevat Tasavallankadun ja Saaristokadun varrella. Kaava-alueen läheisyydessä Tasavallankadun varrella on kolme pysäkkiä ja Saaristokadun varrella yksi pysäkki. Kummankin kadun varressa kulkee useita linjoja.



Kuva 3. Nykytilan liikenneverkko, kuva selvityksestä Kuopio, Haapaniemi-Siikalampi, liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy, 30.6.2020.

Kunnallistekniset verkostot

Suunnittelualue on Kuopion Veden toiminta-alueita ja kuuluu kaukolämpöverkon sekä teleliikenneverkoston piiriin. Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto.

Melu

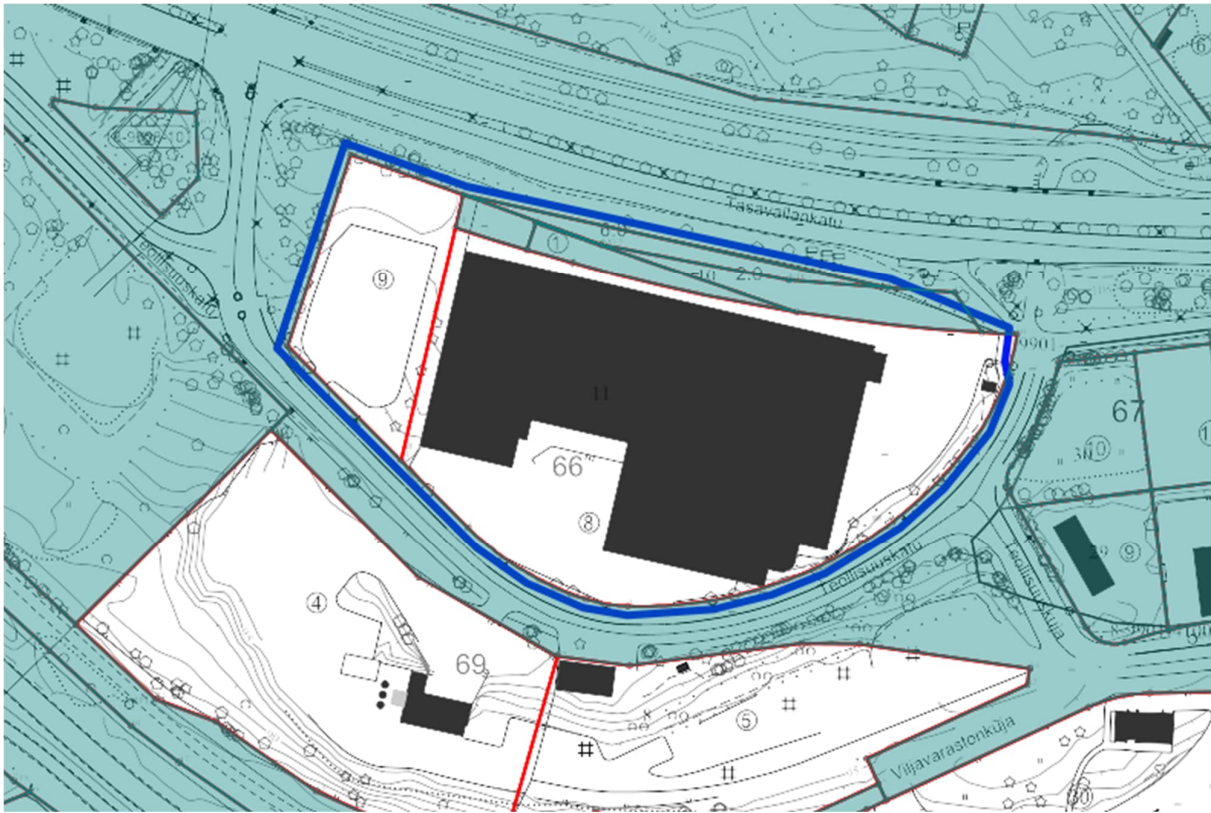
Suunnittelualueella ei sijaitse meluherkkiä toimintoja.

Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella sijaitsee pilaantuneita maa-alueita koko suunnittelualueen alueella. Maaperän haitta-aineet tulee huomioida mahdollisen maanrakentamisen yhteydessä.

2.1.4 Maanomistus

Alue pitää sisällään kaksi yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä sekä kaupungin omistamaa maata.



Kuva 4. 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.

2.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Savossa on voimassa kaavamerkintöjä kolmesta maakuntakaavasta: Kuopion seudun maakuntakaava (2008) Siilinjärven Yaran T/Ek 13.800 ja T/kem 13.803 merkintöjen osalta, Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040, 1. vaihe (2019) päivityksin sekä Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040, 2. vaihe (2025). Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

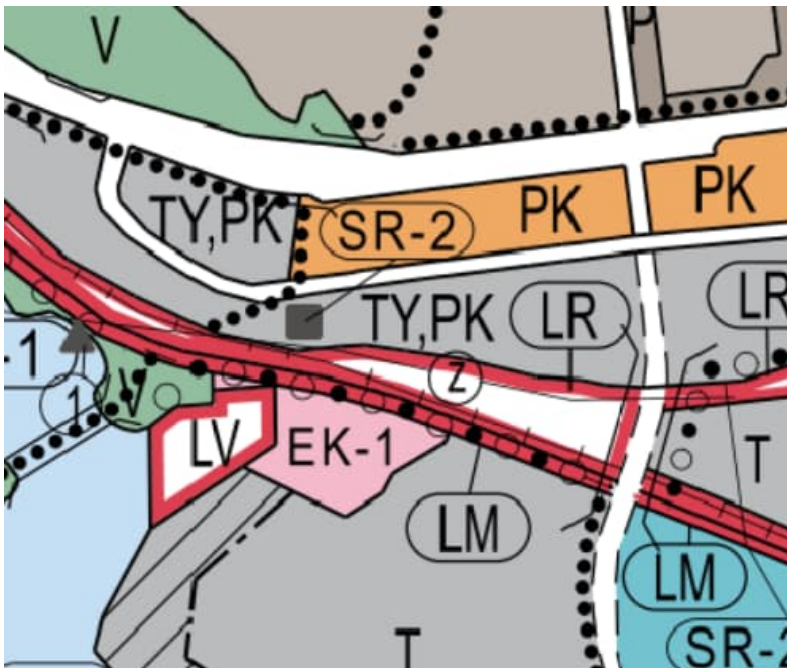


Kuva 5. ote maakuntakaavayhdistelmästä

Pohjois-Savon maakuntakaavan 3. vaiheen viranomaiskuuleminen järjestettiin 10.10.–14.11.2025. Kaavassa käsitellään aurinkoenergiaan ja vetytalouteen liittyvät teemat, seudullisesti merkittävän kaupan muutostarpeita sekä tuulivoimapotentiaalin täydennystarpeita. Kaavatyö on tullut vireille 27.11.2023. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville tavoiteaikataulun mukaan alkuvuodesta 2026.

2.2.3 Yleiskaava

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TY) sekä yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK).



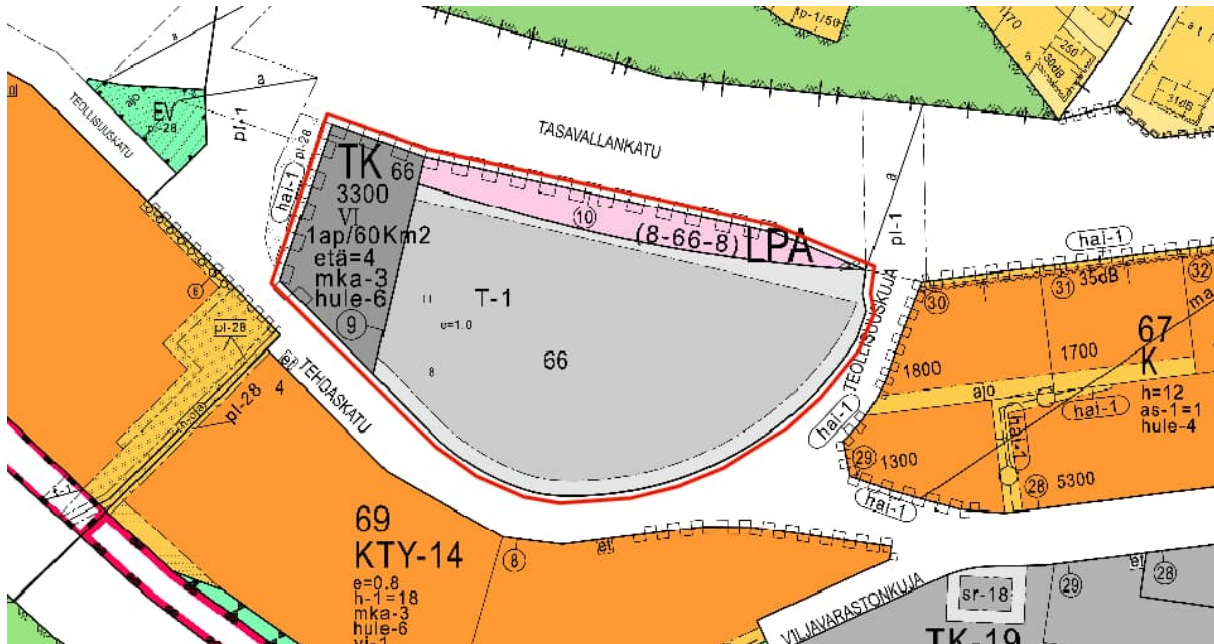
Kuva 6. ote yleiskaavasta

2.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa.

Suunnittelualueen pohjois- ja länsiosassa on voimassa 3.2.2014 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava, jossa on osoitettu teollisuus-, varasto, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa kaupunginvaltuuston 12.9.1972 hyväksymä asema-
kaava, jossa on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-1) ja katualuetta.



Kuva 7. ote asemakaavayhdistelmästä

2.2.5 Kaupungin strategia

Kuopion kaupungin strategia vuoteen 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.11.2025. Strategian visiona on "Kukoistava Kuopio – kestävä kasvua ja elämänvoimaa". Strategian lisäksi kaavatyötä ohjaavat mm. seuraavat strategiaa toteuttavat ohjelmat.

Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma, Ilmastoviisas Kuopio – Hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa. Ohjelmassa esitetään keinoja hiilineutraaliuden saavuttamiseksi vuoteen 2030 mennessä.

Kuopion maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapolitiikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet ja tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kaupungin vetovoimaa ja kestävästä yhdyskuntarakennetusta tukeva tonttitarjonta. Muina tavoitteina on muun muassa asunto- ja elinkeinopoliittisten ja yhdyskuntarakenteellisten tavoitteiden mahdollistaminen.

Kuopion kaupunkirakenne 2030 – luvulle –suunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Suunnitelma visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Suunnitelman mukaan vanhoja yritys- ja työpaikka-alueita pyritään uudistamaan ja niiden maankäyttö tehostamaan. Vajaakäyttöisiä ja tehottomia alueita tutkitaan yritystoiminnoille. Toimisto- ja liikerakentamista ohjataan keskustaan ja sen lähialueille.

Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille.

Arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa on yritysalueita, väyliä, kauppakeskuksia ja välialueita koskien seuraavia tavoitteita:

- Kiinnitetään huomiota automarkettien ja pääväyliin liittyvän teollisuus- ja toimistorakentamisen arkkitehtuuriin ja huoltopihojen sekä pysäköintialueiden ympäristölliseen laatuun.
- Eheytetään välialueiden maankäyttöä ja kaupunkikuvaa.
- Huolehditaan avoimien kaupunkinäköjen ja maiseman säilymisestä ja uusien näköjen avaamisesta.

Kuopion resurssiviisausohjelma on Kuopion resurssiviisaustyötä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ohjelman 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraalisuutta, jätteettömyyttä ja globaalisti kestäväää kulutuksen tasoa viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Ohjelmassa määritetään toimenpiteet ja välitavoitteet vuodelle 2030, miten kolmeen päätavoitteeseen päästään.

2.2.6 Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja -rekisteri:

Kiinteistö 297-8-66-9 on merkitty kiinteistörekisteriin 7.11.2014.

Kiinteistö 297-407-2-0 on merkitty kiinteistörekisteriin 31.12.1942.

Kiinteistö 297-407-6-0 on merkitty kiinteistörekisteriin 7.2.1997.

Kiinteistö 297-8-66-1 on merkitty kiinteistörekisteriin 12.12.1957.

Kiinteistö 297-8-66-8 on merkitty kiinteistörekisteriin 6.5.1975.

2.2.7 Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a § vaatimukset.

2.2.8 Muut suunnitelmat ja päätökset

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.3 Tavoitteet

Laajemman Tehdaskadun asemakaavan muutoksen tavoitteena oli mahdollistaa liike- ja elinkeinorakentaminen vajaalla käytöllä olevalla alueella. Tavoitteena oli myös tutkia Kuopion keskustan eteläisen sisääntuloalueen kaupunkikuvalliset lähtökohdat Kuopion arkkitehtuuripoliittisen ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Lisäksi työssä tutkittiin kevyen liikenteen sekä katu- ja raide liikenteen osalta verkostojen toimivuus sekä mahdolliset muutostarpeet.

Kaavatyössä oli tavoitteena huomioida alueen luontoarvot ja mm. turvata liito-oravan elin- ja läpikulkumahdollisuudet alueella. Tavoitteena oli huomioida alueen merkittävä kulttuuriympäristö sekä arvokkaimman rakennuskannan suojelu.

2.3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tehdaskadun asemakaavatyö jaettiin kahdeksi alkuvuodesta 2024. Kiinteistön 297-8-66-8 omistuksessa tapahtuneen muutoksen jälkeen kiinteistön uudella omistajalla on tarkentunut erilaiset tarpeet kiinteistön kehittämisen osalta suhteessa vuoden 2024 kaavaehdotukseen. Kiinteistön omistajan tavoitteena on mahdollistaa alueelle liiketiloiltaan kaupan suuryksikön sijoittuminen.

Tehdaskadun yritysalueen B-osan tarkoituksena on tutkia mahdollisuudet sijoittaa Tasavallan-kadun varteen kaupan suuryksikön liiketiloja. Lisäksi tutkitaan Kuopion keskustan eteläisen sisäntuloalueen kaupunkikuvalliset reunaehdot.

3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Pohjois-Savon liitto
- Pohjois-Savon ELY-keskus (1.1.2026 alkaen lupa- ja valvontavirasto sekä Itä-Suomen elinvoimakeskus)
- 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

3.2 Vireilletulovaihe

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 2.3.2022. Aineisto oli nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 9.3.–8.4.2022. Vireilletulosta tiedotettiin Viikkosavossa sekä lähetettiin alueella toimiville sekä lähialueen maanomistajille- ja haltijoille tiedotteet kirjeitse. Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävilläolonaikana kaksi lausuntoa.

17.1.2022 pidettiin kaava-aluetta, mm. sen rajausta koskeva käynnistyskokous suunnittelualueen osallisten kanssa.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 18.3.2022. Kokoukseen osallistuivat asemakaavoitus, ympäristö- ja rakennusvalvontapalvelut / alueellinen rakennusvalvonta / alueelliset ympäristönsuojelupalvelut, kunnallistekninen suunnittelu, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, tonttipalvelut, strategisen maankäytön suunnittelu, Kuopion Vesi Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, Pohjois-Savon Liitto, Pohjois-Savon ELY-keskus ja Pohjois-Savon pelastuslaitos.

3.3 Luonnosvaihe

Valmisteluaineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 14.6.2023. Aineisto on ollut nähtävillä 21.6.–18.8.2023. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 28.6.2023. Nähtävilläolosta ja yleisötilaisuudesta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi naapurikiinteistöjä myös kirjeellä. Valmisteluaineistosta jätettiin kolme lausuntoa. Nähtävilläolonaikana ei jätetty mielipiteitä.

Valmisteluaineistosta järjestettiin lausuntokokous 22.6.2023. Kokouksessa huomiota kiinnitettiin mm. liito-oravayhteyksiin, kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen sekä hulevesien hallintaan. Luonnosvaiheessa erilliset lausunnot antoivat lisäksi Kuopion Vesi Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes). Kuopion Vesi Oy piti lausunnossaan luonnosvaiheen kaavavaihtoehtoa kaksi parempana vesihuollon järjestämisen kannalta. Pelastuslaitoksen ja Tukesin lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavan sisällöstä.

3.4 Ehdotusvaihe

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 7.2.2024 asemakaavan muutosehdotuksen. Aineisto on ollut nähtävillä 14.2.–15.3.2024. Ehdotusaineistoa esiteltiin yhteistyötahoille info- ja keskustelutilaisuudessa 4.3.2024. Kaavaehdotuksesta jätettiin viisi lausuntoa.

Korttelin 66 tontin 8 omistaja on vaihtunut kaavaehdotuksen nähtävilläolonaikana. Tontin uusi omistaja on esittänyt toiveen tutkia tontille kaavaehdotuksesta poikkeavaa maankäyttömuotoa. Tarvittavien selvitysten vuoksi asemakaavan muutos on päädytty jakamaan kahtia siten, että korttelin 66 osalta laaditaan uusi kaavaehdotus ja muilta osin kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn.

3.5 Ehdotusvaihe 2

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 19.11.2025 asemakaavan muutosehdotuksen. Aineisto on ollut nähtävillä 26.11.2025–2.1.2026. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi lausunto.

Kuopion Sähköverkko Oy totesi 9.12.2025 antamassaan lausunnossaan, että kaava-aineistossa on huomioitu puistomuuntamo. Lisäksi lausunnossa pyydettiin huomioimaan olemassa oleva sähköverkko ja sen mahdolliset muutostarpeet, mikäli sellaisia tulee.

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo totesi vastauksessaan 29.12.2025, että sillä ei ole huomautettavaa lausuntopyyntöön.

Kuopion Sähköverkon lausunto ei edellytä muutoksia kaavaehdotukseen.

Tarkistetun asemakaavaehdotuksen rakennusoikeus on laskettu 9 700 k-m²:iin tontilla 11 kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tontin omistajan pyynnöstä. Lisäksi hulevesimerkintöjä on tarkennettu. Muutokset eivät ole oleellisia eikä kaavaehdotusta tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

4 VAIHTOEHDOT

4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot

Kaavaluonnosta varten on tutkittu tontti- ja aluekohtaisia vaihtoehtoisia suunnitelmia.

Alla kuvataan kohdekohtaisesti vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja kortteliin 66. Suunnitelmat on laatinut kaupungin ohjauksessa Arkkitehtitoimisto ON Oy.

4.2 Vaihtoehtojen vertailu

Kaupungin tavoitteena on kehittää Tasavallankadun ja Teollisuuskadun (kaavassa Tehdaskadun) välistä aluetta. Arkkitehtitoimisto ON Oy on laatinut kaupungin ohjauksessa kaksi vaihtoehtoista ratkaisua alueen kehittämiseksi. Vaihtoehdossa 1 on kuvattu nykyinen tilanne.

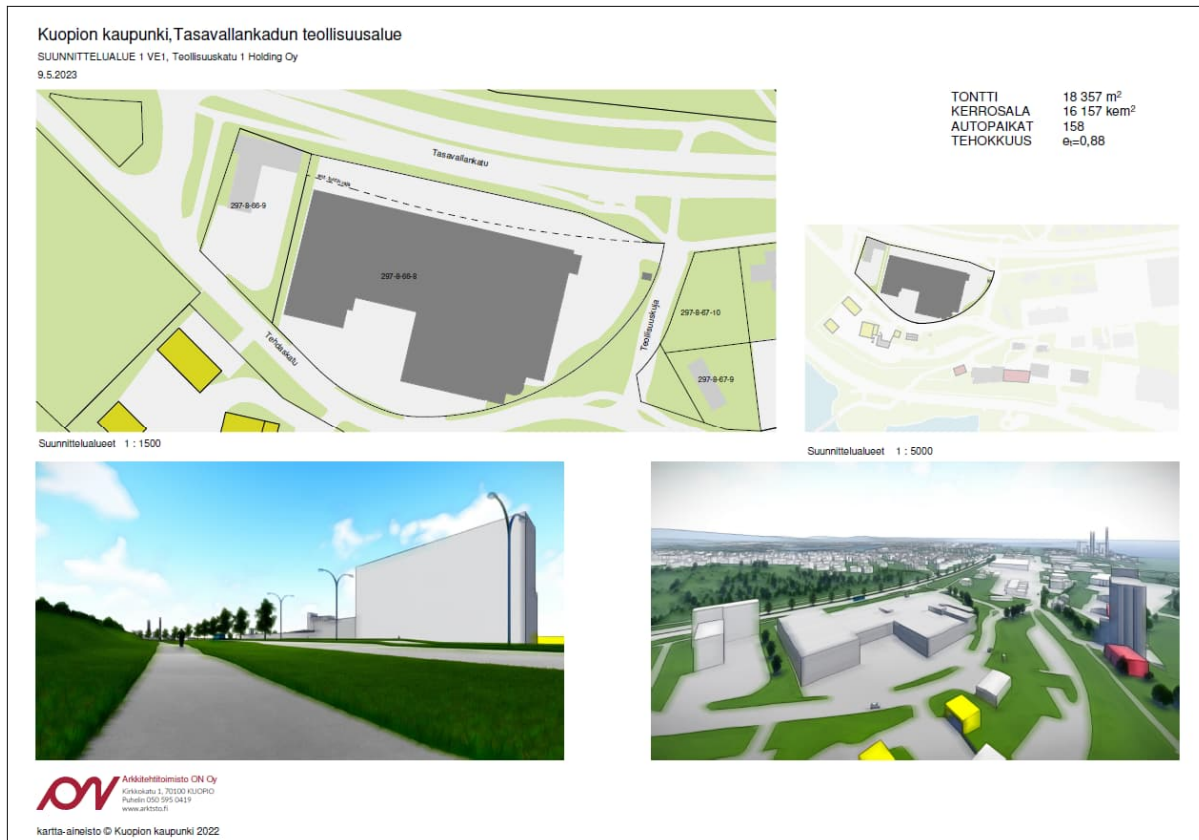
Kahdessa muussa vaihtoehtoisessa ratkaisussa (vaihtoehdot 2 ja 3) on tutkittu alueen rakentamisen määrää eri tehokkuuksilla.

Kaikissa vaihtoehtoisissa suunnitteluratkaisussa tonttiin on lisätty voimassa olevassa asemakaavassa tontin pohjoispuolella oleva LPA-alue.

Vaihtoehto 1 (VE 1)

Vaihtoehdossa 1 on kuvattu nykyinen tilanne.

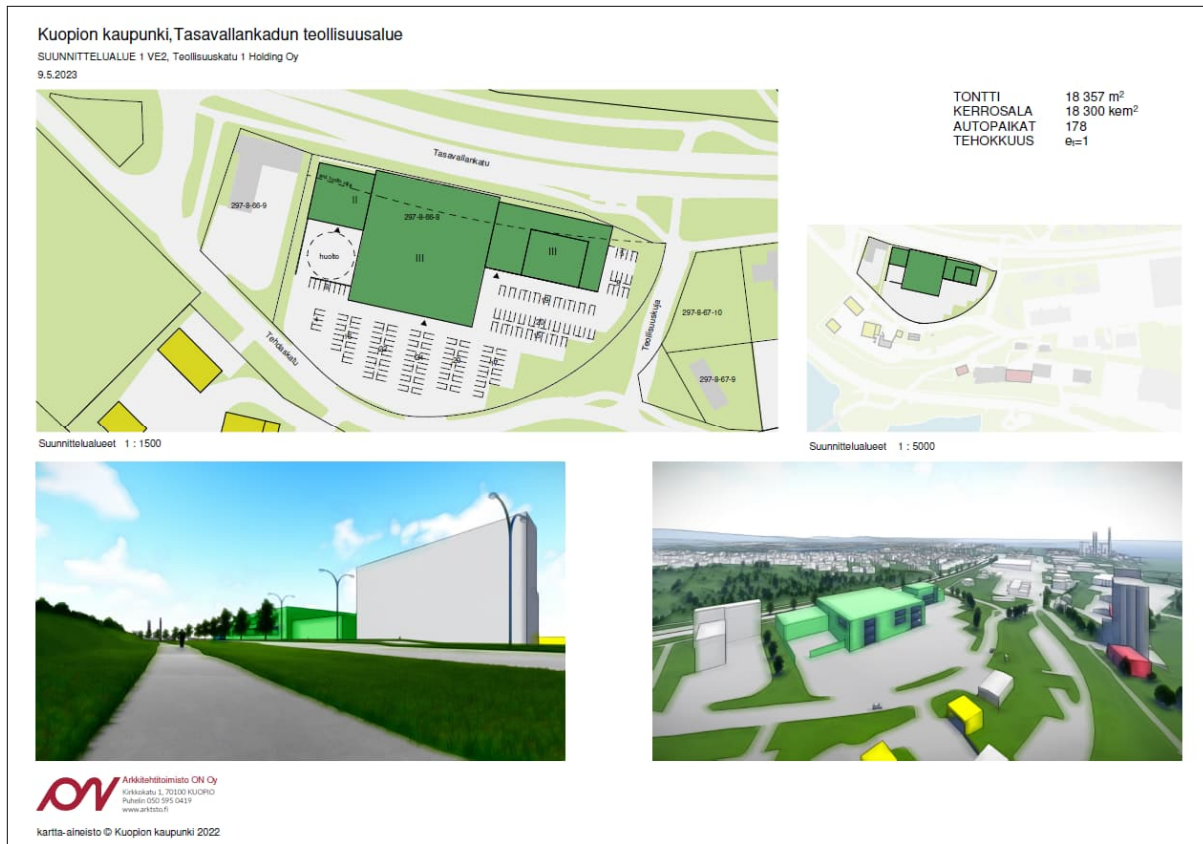
Tontilla on kerrosalaa yhteensä 16 157 k-m². Autopaikkoja on 158 kpl. Tontin käytetty tehokkuus on $e=0,88$.



Kuva 8. Tasavallankadun ja Tehdaskadun välinen alue, kortteli 66, itäinen tontti, vaihtoehto 1, Arkkitehtitoimisto ON Oy.

Vaihtoehto 2 (VE 2)

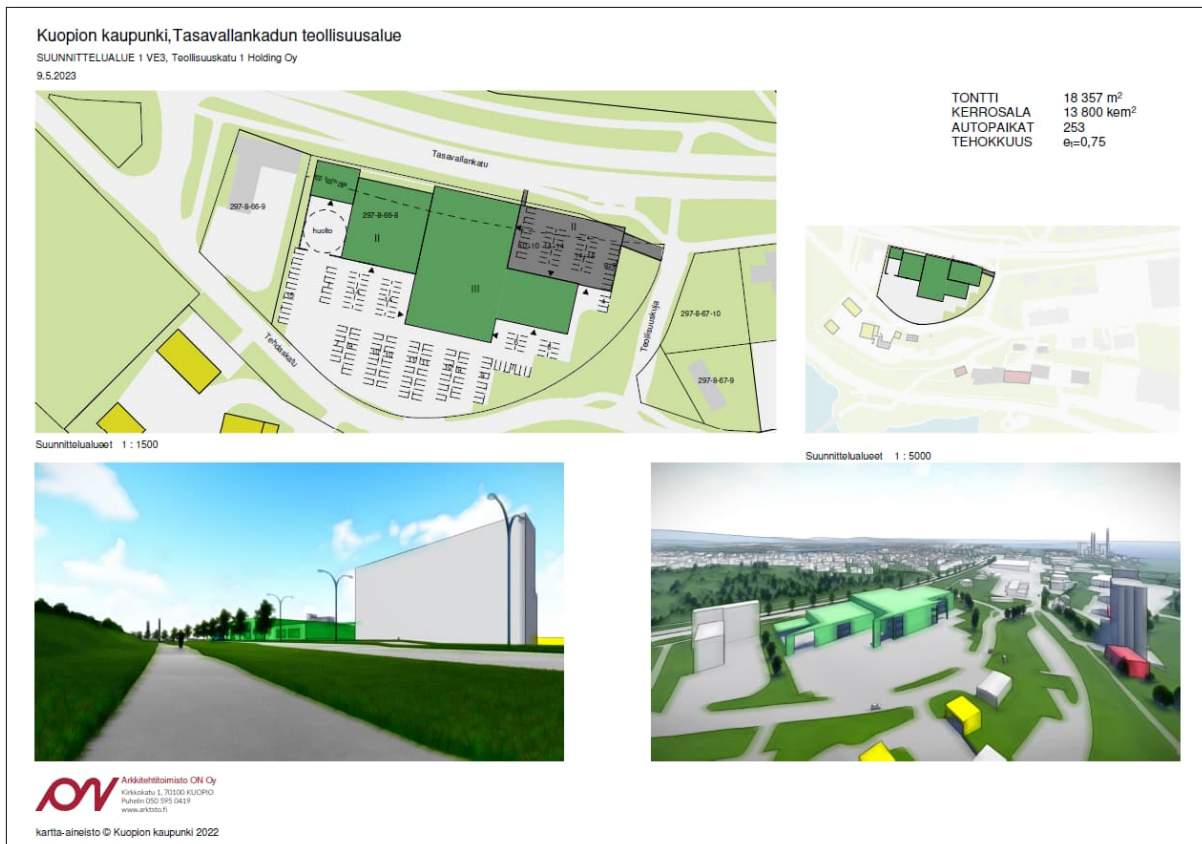
Vaihtoehdossa 2 tontilla on kerrosalaa yhteensä 18 300 k-m². Autopaikkoja on 178 kpl. Tontin käytetty tehokkuus on $e=1,0$.



Kuva 9. Tasavallankadun ja Teollisuuskadun (kaavassa Tehdaskadun) välinen alue, kortteli 66, itäinen tontti, vaihtoehto 2, Arkkitehtitoimisto ON Oy.

Vaihtoehto 3 (VE 3)

Vaihtoehdossa 3 tontilla on kerrosalaa yhteensä 13 800 k-m². Autopaikkoja on 253 kpl. Tontin käytetty tehokkuus on $e=0,75$.

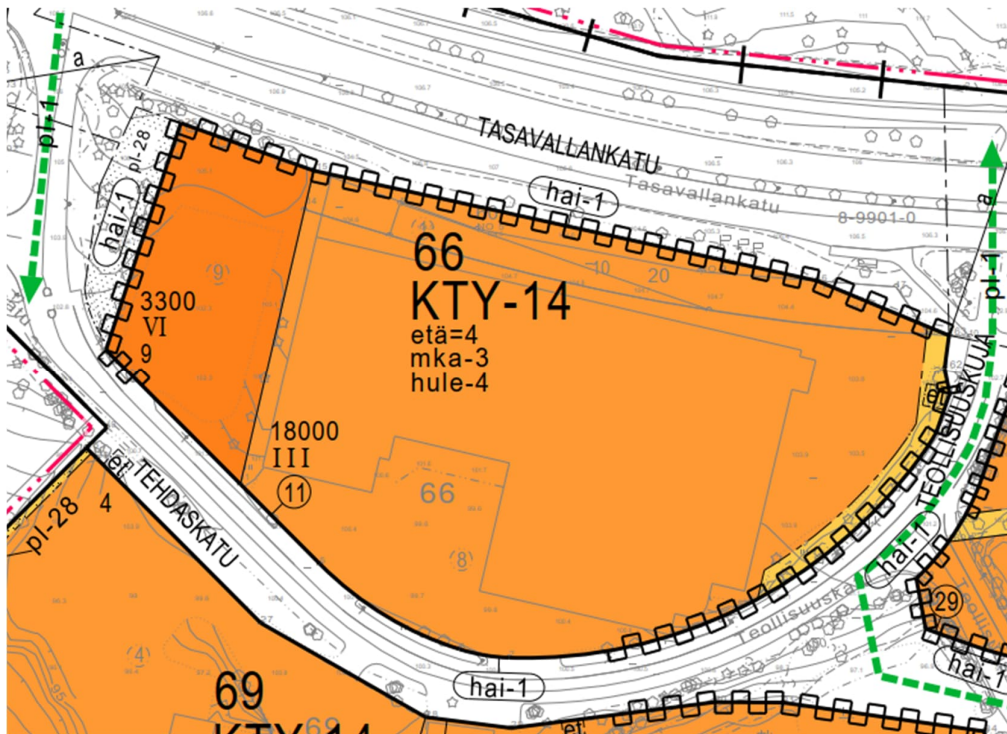


Kuva 10. Tasavallankadun ja Teollisuuskadun (kaavassa Tehdaskadun) välinen alue, kortteli 66, itäinen tontti, vaihtoehto 3, Arkkitehtitoimisto ON Oy.

4.3 Vaihtoehtojen valinta ja perusteet

Ensimmäinen kaavaehdotus on laadittu yhdistelemällä luonnosvaiheen suunnitelmia, lisäksi maanomistajien tarpeet ovat osaltaan tarkentuneet kaavamuutoksen yhteydessä.

Korttelissa 66 on yhtenäistetty käyttötarkoitus toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-14). Ratkaisu mahdollistaa korttelin kehittämisen paremmin liike- ja toimistorakentamisen suuntaan mahdollistaen myös päivittäistavarakaupan. Ratkaisu mahdollistaa paremmin liikerakentamisen ohjaamisen Tasavallankadun tien varteen ja teollisuusrakentamisen Kumpusaaren tien puolelle. Käyttötarkoitus kuitenkin mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen hyödyntämisen, mutta uudisrakentamisen tapauksessa tavoitteena on rakennusmassan rytmittäminen Tasavallankadun puolella.



Kuva 11. Ote vuonna 2024 nähtävilläolleesta kaavaehdotuksesta

4.4 Toisen kaavaehdotuksen valinta ja perusteet

Uudessa kaavaehdotuksessa on huomioitu Teollisuuskatu 1 omistajan toiveet. Asemakaavaehdotus on laadittu lähtökohdasta, jossa olemassa oleva rakennus korvataan uudelle kaupan rakennukselle. Käyttötarkoitus on myös täsmennetty mahdollistamaan vähittäiskaupan suuryksikkö. Kaupallisia vaikutuksia käsitellään kaavaseloituksen kohdassa 5.5.7.

Muilta osin kaavaratkaisu noudattaa pääosin ensimmäistä kaavaehdotusta. Rakentaminen on ohjattu sijoittamaan Tasavallankadun suunnassa samaan rytmiin naapurirakennuksen kanssa. Rakennusoikeutta on myös laskettu huomioimaan uudisrakennuksen tarpeet. Aikaisemmassa kaavaehdotuksessa mahdollisuutena oli myös olemassa olevan rakennuksen laajentaminen.

5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Kaavaratkaisu toteuttaa keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa osoitettuja tavoitteita pääpiirteittäin. Asemakaavan muutoksen rakenne ohjaa asiakasvirtoja hyödyttävät toiminnot Tasavallankadun ja Tehdaskadun ympäristöön. Tavoitteena on myös yhtenäisen katutilan muodostaminen Tasavallankadun puolelle.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 2,2 ha. Rakennusoikeudet on osoitettu asemakaavassa tonttikohtaisina kerrosalalukuina. Kaavamuutoksen myötä alueen kokonaisrakennusoikeus on 13 000 k-m². Voimassa olevaan kaavatilanteeseen verrattuna rakennusoikeus laskee n. 6 000 k-m²:llä. Voimassa olevissa asemakaavoissa alueen tehokkuusluvut ovat pääsääntöisesti $e=1,0$. Alueen suuri rakennusoikeus on osoittautunut vaikeasti hyödynnettäväksi, minkä vuoksi rakennusoikeuden laskulla pyritään edistämään alueen toteutusta ja mahdollistamaan ympäristöön tasapainoisempi rakentaminen. Rakennusoikeuden laskemisista on sovittu yhdessä maanomistajien kanssa. Asemakaavan muutoksen seurantalomake löytyy kaavaselostuksen liitteestä 1.

Rakentamisen korkeus on määritelty tonttikohtaisesti ja perustuu voimassa oleviin asemakaavoihin.

Autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen vaatimus on määrätty asemakaavan yleisissä määräyksissä seuraavasti:

Autopaikkoja tulee toteuttaa: ap/k-m²

-liike-, toimisto- ja niihin verrattavat tilat 1/80

-teollisuus- ja varastorakentaminen 1/150

Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa: pp/k-m² pp/k-m²

-liike-, toimisto- ja niihin verrattavat tilat 1/50

-teollisuus- ja varastorakentaminen 1/100.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu kaupungin keskusta-alueen sekä Haapaniemen alueen palveluihin sekä keskusta-alueen ja Särkiniemen alueen virkistyspalveluihin.

Korttelin 66 tontille 9 on valmistunut vuonna 2025 Haapaniemen Würth Center. Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupallisten palvelujen kehittämisen tontilla 11.

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Tasavallankadulla, Saaristokadulla ja Kumpusaarentiellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelutyön lähtökohtana on ollut suunnittelualueen sijainti keskustan eteläisten sisääntuloväylän, Tasavallankadun varrella sekä muutoinkin kaupunkikuvallisesti keskeisellä ja näkyvällä sijainnilla.

Laajemman Tehdaskadun asemakaavatyön lähtökohtina ovat olleet myös alueen kulttuurihistorialliset, historialliset, arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset sekä luontoarvot. Lisäksi suunnittelussa on huomioitu alueen rakennettu ympäristö, olemassa oleva infrastruktuuri, liikenneverkko, ilmansuunnat, maaperä, vesiolosuhteet, ulkoilureitit, maisemarakenne, maisemakuva ja muut ympäristön erityispiirteet.

Tehdaskadun yritysalueen, B-osan tavoitteena on ollut täsmentää kaupallisten palvelujen sijoitumista korttelin 66 osalta. Laadukkaan kaupunkikuvan muodostumista on suunniteltu teettämällä alustavaa alueen suunnittelutyötä konsultilla. Kaupunkikuvallisesti tasokkaan ympäristön

muodostumista ohjataan kaavamääräyksillä. Havainneaineistossa on lisäksi esitetty tavoitteita korttelirakenteen osalta.

Kaavan osallisia on pyritty kuuntelemaan ja huomioimaan alueen suunnittelussa, kaupungin tavoitteet, kaava-alueen kokonaissuunnitelma ja kaavatalous huomioiden.

5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

5.3.1 Korttelialueet

KM-1 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan suurmyymälän. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

KTY-14 Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuusrakentamista.

Alueet on osoitettu Tehdaskadun länsiosaan ja tavoitteena on monipuolinen yritys- ja liikerakentaminen. Rakennusoikeus mahdollistaa myös useampi kerroksisen toimistorakentamisen. Asemakaavan yleisillä määräyksillä on huomioitu olemassa olevan betoniaseman toiminnan jatkaminen, kunnes alue on mahdollista toteuttaa uuden asemakaavan mukaisesti.

Korttelirakenne on säilytetty pääosin ennallaan johtuen maanomistuksesta. Aikaisemman Tehdaskadun yritysalueen asemakaavatyön yhteydessä tontista 11 on otettu osa katualueeksi Teollisuuskujan kääntöpaikkaa varten.

5.3.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa muodossa soveltaen ympäristöministeriön asetuksen maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta 3 §:n mukaista siirtymäsäännöstä.

5.4 Yleiskaavallinen vaikutusten arviointi

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TY) sekä yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK). Kyseessä oleva yleiskaava on laadittu ajankohtana, jolloin vähittäiskaupan suuryksiköille ei ollut Kuopiossa tapana osoittaa käyttötarkoitusta KM-merkinnällä vaan yksiköitä on toteutettu PK-merkinnällä varustetuille alueille kaupallisten selvitysten pohjalta. Esimerkiksi Kolmisoppeen ja Tasavallankadun länsiosaan.

Asemakaavatyötä varten on laadittu kaupallinen selvitys, ja kaupan vaikutuksia käsitellään kaavaselostuksen kohdassa 5.5.7. Asemakaava on näin ollen laadittu yleiskaavan ohjaisvaikutuksen mukaisesti.

Alueidenkäyttölain 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Alue on maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jolloin vähittäiskaupan suuryksikön toimintojen sijoittuminen on myös alueidenkäyttölain mukaista.

5.5 Asemakaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mukainen rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa sekä parantaa alueen yleistä viihtyisyyttä ja nostaa sen arvoa. Verrattuna voimassa olevaan kaavatilanteeseen kaavamuu-

toksen vaikutukset kaupunkikuvaan ovat paikallisia. Asemakaavan muutoksen rakennusoikeuden määrä vähenee, koska kaupallisessa käytössä asiakaspysäköinnin merkitys kasvaa. Tasavallankadun varren kaupunkikuvallinen eheys kuitenkin paranee uudisrakentamisen myötä.

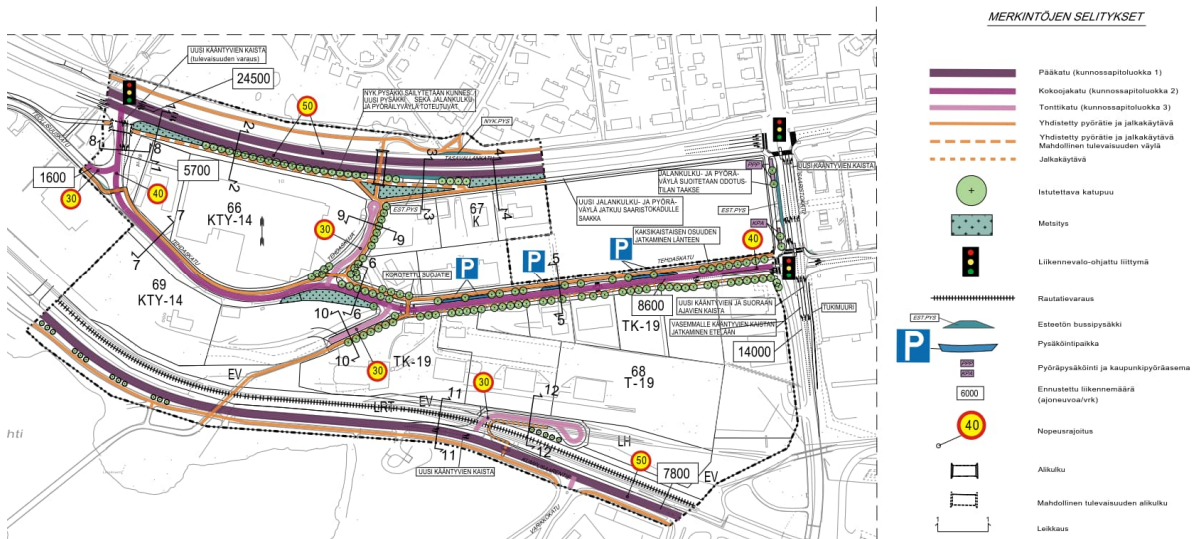
Tontin 9 osalta asemakaavan muutoksella ei ole juurikaan vaikutuksia. Tontin käyttötarkoitusta on täsmennetty poistamalla ympäristöhäiriötä aiheuttava teollisuustoiminta. Asemakaava mahdollistaa kuusikerroksisen rakentamisen, jolla olisi toteutuessaan vaikutuksia laajemmin alueen kaupunkikuvaan. Ratkaisu on kuitenkin tältä osin voimassa olevan asemakaavan mukainen eikä asemakaavan muutoksella näin ollen ole poikkeavia vaikutuksia voimassa olevana kaavaan nähden.

5.5.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen vaikuttaa alueen liikennemääriin, liikenneturvallisuuteen ja liikenteen sujuvuuteen.

Suunnittelualueen vaihtoehtoisia liikennetarkastuksia ja niiden vaikutuksia on tarkasteltu ja kuvattu selvityksessä Haapaniemen liikennetarkastelu, 27.8.2024 (liikenneselvitykset liitteenä 4). Liikenneselvityksessä on otettu kantaa kaava-alueetta laajemman alueen liikenteellisiin ratkaisuihin. Selvitys pohjautuu Tehdaskadun yritysalueen asemakaavan muutoksen yhteydessä tehtyyn selvitykseen, mutta päivitetystä selvityksestä on tutkittu vähittäiskaupan suuryksikön vaikutuksia liikenteeseen.

Suunnittelualueen liikennemäärät ennustevuonna 2035 on kuvattu liikenneverkkokuvassa (liite 5) sekä siitä otetussa kuvakaappauksessa, kuva 12.



Kuva 12. Ote liikenneverkkokuvasta.

Aikaisempiin liikenneselvityksiin verrattuna Tehdaskadun liiketoiminta tuottaa hiukan vähemmän liikennettä kuin tilanteessa, jossa rakenteilla oleva Citymarket olisi käyttänyt kaiken asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Asemakaavan muutoksen mukainen liikerakentaminen voi myös siirtää liikenteellistä painopistettä enemmän kohti Tehdaskadun ja Tasavallankadun liittymää, joka voi vähentää ongelmallisemman Tehdaskadun ja Saaristokadun risteyksen kuormitusta.

Selvitys on tehty myös arviolla, jossa kortteliin 66 ja 69 muodostuisi 30 000 k-m² liike- ja toimistorakentamista, josta korttelin 66 tontin 11 osuus olisi noin puolet. Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on täsmentynyt 9 700 k-m²:iin, jolloin voidaan arvioida, että liikenteelliset vaikutukset olisivat vähäisempiä kuin liikennetarkastelussa.

Joukkoliikenteen saavutettavuus

Tasavallankadun ja Saaristokadun varressa sijaitsevat kaava-alueita lähimmät esteettömät joukkoliikennepysäkit. Jalankulun yhteyksien parantaminen mahdollistaa turvallisemman ja helpomman kulun pysäkeille. Kaavaratkaisu tuo myös asiakasvirtoja synnyttäviä toimintoja alueelle, jotka tukeutuvat alueen joukkoliikenteen hyvään saavutettavuuteen.

Liikenneturvallisuus

Liikenneturvallisuuteen on kiinnitetty huomiota asemakaavan määräyksissä. Tonttien sisäisessä liikennöinnissä on vaadittu erottamaan jalankulku rakenteellisesti ajoneuvoliikenteestä. Liikenneturvallisuus on huomioitu myös aikaisemman Tehdaskadun yritysalueen asemakaavan muutoksen laajemmassa liikenneympäristössä mm. jalankulun ja polkupyöräilyn pääreittien osalta.

Pysäköinti

Pysäköinnin mitoitus on esitetty kohdassa 7.1.1. Mitoitus. Liikenneturvallisuuden lisäksi asemakaavassa on huomioitu viihtyisyys ja viherympäristö pysäköintialueiden osalta yleismääräyksissä.

Infraverkostot

Kaavaratkaisu tukeutuu pääosin olemassa olevaan infrastruktuuriin. Asemakaavassa on huomioitu mm. puistomuuntamoiden tilatarpeet.

5.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksen alueelle on muutamia mäntyjä tontin 11 itäreunassa. Alue on osoitettu asemakaavassa istutettavaksi alueeksi, joka tukee Tehdaskadun ja Teollisuuskujan katualueiden istutuksia. Suunnittelualue on kuitenkin kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä eikä kaavalla voida katsoa olevan suoria vaikutuksia luontoon.

Alueen hulevesien hallintaa on selvitetty ja suunniteltu Kuopion kaupungin toimesta alueelle tehdyssä hulevesisuunnitelmassa. Tarpeelliset hulevesiä koskevia määräykset on annettu asemakaavassa.

5.5.4 Ilmastovaikutukset

Asemakaavan mukaisella rakentamisella on ilmastovaikutuksia varsinkin uudisrakentamisen kautta, koska uusi kaupallinen rakentaminen edellyttää olemassa olevan rakennuksen purkamista. Purkamisen aiheuttamia haittoja on kuitenkin mahdollista vähentää hyödyntämällä purkumateriaaleja.

Asemakaavan mukaisella kaupallisella toiminnalla on myös liikenteellisiä vaikutuksia, ja vähittäiskaupan suuryksiköt pohjautuvat usein myös yksityisautoiluun. Suunnittelualueen sijainti on kuitenkin jalankulun, polkupyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta hyvin saavutettavissa, jolloin vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuu perustellulla sijainnilla saavutettavuuden osalta.

5.5.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset

Kaupallisten palvelujen lisääntymisellä on lähtökohtaisesti positiivisia vaikutuksia alueen asukkaisiin, mutta voimakas kaupallisten palvelujen keskittyminen tai vähittäiskaupan suuryksiköt voivat uhata asuinalueen keskellä olevien kaupallisten palveluiden tai keskustan kivijalkakaupan asemaa. Tältä osin asiaa käsitellään kaavaselostuksen kohdassa 5.5.7.

Asemakaavan muutokset suorat lapsivaikutukset voidaan arvioida vähäisiksi. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu liikenneturvallisuuden näkökulmat, joilla edistetään turvallista liikenneympäristöä myös lapsille.

5.5.6 Vaikutukset kulttuuriin

Asemakaavan vaikutukset kulttuurihistoriaan kohdistuvat lähinnä kaupunkirakenteelliseen muutokseen. Huomattavin vaikutus on historiallisesti teollisuuskäytössä olevan alueen muuttuminen etenevissä määrin kaupalliseen käyttöön.

5.5.7 Kaupan vaikutukset

Asemakaavan kaupallisten vaikutusten arviointi pohjautuu 21.1.2025 päivättyyn Keskeisen kaupunkialueen kaupan selvitykseen, joka löytyy kaavaselostuksen liitteestä 7. Selvityksessä on huomioitu kaupallisen nykytilan osalta myös useita mahdollisia kaupan kehittämiskohteita. Haapaniemen osalta selvityksessä tutkittiin tilannetta, jossa vähittäiskaupan suuryksiköt sijoittuisivat kortteihin 66 ja 69 Tehdaskadun ympäristössä.

Selvityksen perusteella laskennallinen vähittäiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2023 mennessä on 38 000 k-m² keskeisellä kaupunkialueella, josta päivittäistavarakaupan osuus on n. 11 000 k-m². Liiketilan lisätarve on laskennallinen luku, joka ei liity kaupan olemassa olevan liiketilan määrään. Tilantarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja osa vaatii uutta liiketilaa.

Selvityksen mukaan, *"koska Haapaniemen Citymarket on jo toteutusvaiheessa, muiden kehittämiskohteiden käytettäväksi vuoden 2030 liiketilatarpeesta jää noin 7 000 k-m². Jos oletetaan, että esimerkiksi Päivärannan hypermarket-kohde ja Hiltulanlahden päivittäistavarakaupan kehittämiskohde toteutuisivat, jo tämä täyttäisi käytännössä koko päivittäistavarakaupan liiketilatarpeen 2030. Keskustaan, asuinalueille, eikä myöskään Haapaniemen kehittämiskohteen päivittäistavarakauppaan jäisi kehittämistä. Sen sijaan vuoteen 2040 laskettu liiketilatarve kattaa kaikkien kehittämiskohteiden yhteenlasketun päivittäistavarakaupan mitoituksen. Keskustan ja asuinalueiden kehittämiseen jää lisäksi noin 10 000 k-m²."*

Käynnissä olevassa Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 3. vaiheen luonnosvaiheessa 4.6.–5.7.2025 ei ole esitetty Päivärantaan uutta päivittäistavarakaupan mitoitusta. Lisäksi Pitkälähden osalta kyseessä on lähinnä olemassa olevan liiketilan sisäisiä muutoksia. Näin ollen vuoden 2030 laskennallinen päivittäistavarakaupan liiketila riittää kattamaan asemakaavan muutoksen mukaisen päivittäistavarakaupan suuryksikön.

Selvityksen perusteella suositellaan kuitenkin, että Haapaniemen keskustan kaupan kanssa kilpailevaa päivittäistavarakauppaa ei vahvistettaisi, vaan kaupallinen kehittäminen keskitettäisiin tilaa vievään kauppaan.

Asemakaavaratkaisu on päädytty laatimaan selvityksen suositusten vastaisesti sisältämään päivittäistavarakaupan suuryksikön mahdollisuuden. Ensimmäisessä asemakaavaehdotuksessa tontille osoitettiin 18 000 k-m² rakennusoikeutta ja käyttötarkoitus olisi mahdollistanut päivittäistavarakaupan toiminnot ilman suuryksikön mahdollisuutta. Kaavaratkaisun taustalla oli ajatus mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen, joka on n. 16 000 k-m², käyttötarkoituksen muuttaminen mm. liikekäyttöön.

Asemakaavaehdotuksessa uudisrakennuksen rakennusoikeus on 9 700 k-m², minkä lisäksi myymälätilan suurin sallittu myyntipinta-ala on rajattu 6 000 k-m². Asemakaava mahdollistaa näin ollen ensimmäistä kaavaehdotusta suuremmat myymälätilat, mutta liiketilojen kokonaismäärä jää pienemmäksi. Koska uuden kaavaehdotuksen kokonaisliiketilamäärä jää pienemmäksi voidaan arvioida, että ratkaisu korostaa vähemmän Haapaniemen kaupallista merkittävyyttä suhteessa ruutukaavakeskustaan kuin ensimmäinen asemakaavaehdotus.

Vaikka kaavaehdotus lisääkin Haapaniemen kaupallista vetovoimaa entisestään on ratkaisu kuitenkin perusteltu. Suunnittelualue sijaitsee keskellä kaupalliseksi ympäristöksi muuttunutta aluetta eikä yksittäistä, keskeisellä paikalla olevaa tonttia 11 kannata säilyttää muussa yrityskäytössä. Tehdaskadun yritysalueen laajempaan tavoitteena on ollut ohjata raskasta liikennettä aiheuttava toiminta lähemmäksi Kumpusaarentietä, jotta Tasavallankatu ja Tehdaskatu olisivat

luoteeltaan enemmän asiakasliikennepainotteisia. Eteläisen sisääntuloväylän kehittämisen kannalta Tasavallankadun varren kehittäminen on myös keskeisessä osassa ja ehdotuksen mukainen kaupallinen rakentaminen tukee tätä tavoitetta myös paremmin.

Kun otetaan huomioon kaavaehdotuksen kaupalliset vaikutukset sekä kaupunkirakenteen tavoitteet ovat kaupalliset vaikutukset hyväksyttävissä alueen kokonaiskehityksen kannalta. Rajoittamalla suuryksikön myymäläkokoa vaikutuksia on mahdollista ohjata lähemmäksi ei vähittäiskaupan suuryksikön vaikutuksia. Asemakaava ei myöskään poissulje tilaa vaativan kaupan toimintoja. Kun otetaan huomioon myös selvityksen kaupan hankkeet, joita ei toteuteta vuoteen 2030 mennessä, täyttää kaavaratkaisu myös selvityksen laskennallisen liiketilan tarpeet.

5.5.8 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamiskustannukset on laskettu laajemman Tehdaskadun yritysalueen yhteydessä. B-osan asemakaava ei sisällä katu- tai muita yleisiä alueita, mutta tukeutuu ratkaisultaan jo suunniteltuun ja rakentamisen alla olevaan infraan. Laajemman Tehdaskadun yritysalueen katu- ja hulevesisuunnitelman kustannukset on esitetty alla.

- Tehdaskatu n. 2 600 000 €
 - katurakenteet (sis. valaistus) n. 1 950 000 €
 - viimeistelytyöt n. 380 000 €
 - hulevesirakenteet n. 275 000 €
- Teollisuuskuja n. 235 000 €
 - katurakenteet (sis. valaistus) n. 145 000 €
 - viimeistelytyöt n. 35 000 €
 - hulevesirakenteet n. 55 000 €
- Viljavarastonkuja n. 235 000 €
 - katurakenteet (sis. valaistus) n. 85 000 €
 - viimeistelytyöt n. 10 000 €
 - hulevesirakenteet n. 140 000 €
- Tasavallankadun yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä n. 270 000 €
 - katurakenteet (sis. valaistus) n. 260 000 €
 - viimeistelytyöt n. 10 000 €

Edellä mainittujen kustannusten lisäksi käynnissä olevaan katusuunnitteluun liittyy myös Saarikadun alue, joka sijoittuu suunnittelualueen ulkopuolinen Saaristokadun muutokset. Saaristokadun katujärjestelyjen muutokset edistävät myös suunnittelualueelle kulkua. Saaristokadun kustannukset on esitetty alla.

- Saaristokatu n. 850 000 €
 - katurakenteet (sis. valaistus) n. 400 000 €
 - viimeistelytyöt n. 75 000 €
 - hulevesirakenteet n. 35 000 €
 - taitorakenteet n. 140 000 €
 - liikennevalojärjestelmät n. 200 000 €

Yhteensä hankkeen kokonaiskustannusennuste on n. 4.2 milj. € (alv 0 %). Kustannusarviot sisältävät katurakenteiden, katuviheralueiden, hulevesiverkostojen, liikennevalojärjestelmien ja valaistuksen rakennuskustannusten lisäksi suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Kaava-alueelle aiheutuu melua alueen katuliikenteestä. Asemakaavassa alueelle ei osoiteta melulle herkkiä toimintoja.

Ilmanlaatu

Kaava-aluetta ympäröivien katualueiden ajoneuvoliikenteen lisääntymisen arvioidaan aiheuttavan ilmanlaadun heikkenemistä kaava-alueelle. Asemakaavassa ei osoitetta herkkiä toimintoja alueelle. Kasvillisuudella voidaan myös parantaa alueen ilmanlaatua.

Pilaantuneet maa-alueet

Kaava-alueen pilaantuneet maa-alueet on huomioitu tarvittavin kaavamerkinnoin. Varsinainen kunnostustarve riippuu rakennushankkeesta.

5.7 Nimistö

Suunnittelualue ei sisällä nimettäviä kohteita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa heti kaavaehdotuksen saatua lainvoiman.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksesta on laadittu massoittelua havainnollistava havainneaineisto. Viitteellistä havainneaineistoa voidaan käyttää tarkasteltaessa suunnitellun rakentamisen sopeutumista ympäristöön.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen rakentamisen laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisuilla ja merkinnöillä. Kuopion keskeisen kaupunkialueen kaupallisia vaikutuksia seurataan osana muita kaupan hankkeisiin liittyviä kaavatöitä.

Kuopiossa 22.1.2026

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

Roope Ruhanen
kaavasuunnittelija