

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen / Haapaniemi, Tehdaskadun yritysalue, B-osa

Kaupunginvaltuusto 16.02.2026

2773/10.02.03/2025

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen sekä asemakaavaan liittyvän sitovan tonttijaon.

Päätös

Liitteet 2773/2025 Kaavakarttaehdotus
2773/2025 Kaavaselostus
2773/2025 Asemakaavan seurantalomake, liite 1
2773/2025 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2
2773/2025 Havainneaineisto, liite 3
2773/2025 Haapaniemi liikennetarkastelu, liite 4
2773/2025 Liikenneverkkokuva, liite 5
2773/2025 Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, liite 6
2773/2025 Keskeisen kaupunkialueen kaupan selvitys, liite 7
2773/2025 Tonttijakokartta
2773/2025 Vaikutusten ennakkoarviointi Kuopion kaupungin päätöksenteossa

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 02.02.2026 § 25

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusinsinööri Roope Ruhanen, puh. 044 718 5096

kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus hyväksyy ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi:

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

Päätös

Merkitään, että kaavasuunnittelija Roope Ruhanen oli läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja hän poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Tiivistelmä

Kaavamutoksen tarkoituksena on kehittää aluetta teollisuus- ja varastorakentamisesta kaupalliseen käyttöön. Asemakaavan muutos mahdollistaa n. 13 000 k-m² kaupallista rakentamista.

Asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 19.11.2025. Muutosehdotus on ollut AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 26.11.2025–2.1.2026. Nähtävilläolosta on tiedotettu Viikkosavossa ja kaupungin nettisivuilla julkaistujen kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltijoita myös kirjeillä. MRA 28 §:n mukaisille tahoille varattiin mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto.

Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Lausunnon antoi Kuopio Sähköverkko Oy, joka totesi lausunnossaan, että suunnittelussa on huomioitu puistomuuntamo. Lausunnoissa ei esitetty muutoksia kaava-aineistoon.

Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen

Tarkistetun asemakaavaehdotuksen tonttia 11 koskeva rakennusoikeus on laskettu 9 700 k-m²:iin kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tontin omistajan pyynnöstä. Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa rakennusoikeus oli ko. tontilla 10 000 k-m². Lisäksi hulevesimerkintöjä on tarkennettu. Muutokset eivät ole vaikutuksiltaan olennaisia eikä kaavaehdotusta tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Toimivallan peruste

Alueidenkäyttölaki (132/1999) 52 §.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakkoarviointilomake on liitteenä. Asemakaavan muutos mahdollistaa suunnittelualueen kehittymisen kaupallisena alueena sekä edistää alueen kaupunkikuvallista kehittymistä.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen liittyen tehdään sopimus AKL 12 a luvun mukaisesta, yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 19.11.2025 § 208

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusinsinööri Roope Ruhanen, puh. 044 718 5096

kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

1. Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi. 2. Mikäli ehdotuksesta annetut lausunnot eivät anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät: a. asemakaavan muutosehdotuksen b. asemakaavaan liittyvän sitovan tonttijaon.

Päätös

Merkitään, että tämän pykälän käsittelyn jälkeen käsiteltiin § 215. Merkitään, että kaavoitusinsinööri Roope Ruhanen oli läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja asemakaavapäällikkö Annika Korhonen ja kaavoitusinsinööri Roope Ruhanen poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen. Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tiivistelmä

Kaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää aluetta teollisuus- ja varastorakentamisesta kaupalliseen käyttöön. Asemakaavan muutos mahdollistaa n. 13 000 k-m² kaupallista rakentamista.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemen kaupunginosassa Tasavallankadun läheisyydessä. Kaava-alue rajautuu Tasavallankadun ja Tehdaskadun väliselle alueelle.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavatyö on käynnistetty osana laajempaa Tehdaskadun yritysalueen asemakaavan muutosta. Kaavatyö sisältyy vuosien 2020 ja 2021 kaavoituskatsauksiin nimellä Tasavallankadun yritysalueen asemakaava ja vuoden 2022, 2023 ja 2024 kaavoituskatsauksiin nimellä Tehdaskadun yritysalueen asemakaava. Kortteli 66 päädyttiin jakamaan omaksi kaavatyöksi vuonna 2024 uuden maanomistajan pyynnöstä ja kaavatyö sisältyi vuoden 2025 kaavoituskatsaukseen nimellä Tehdaskadun yritysalue, B-osa.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi (TY) sekä yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK).

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa, jossa suunnittelualue on osoitettu teollisuus-, varasto, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1).

Nykyinen tilanne

Teollisuuskatu 1 tontilla sijaitsee 1971 valmistunut n. 16 000 k-m² suuruinen teollisuusrakennus, jota on vuosien saatossa käytetty myös liikerakennuksena. Teollisuuskatu 3 tontille on valmistunut vuonna 2025 Haapaniemen Würth Center.

Maanomistus

Alue pitää sisällään kaksi yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä sekä kaupungin omistamaa maata, joka on vuokrattu toisen kiinteistön käyttöön.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutos on Teollisuuskatu 3 tontin osalta lähinnän nykytilanteen toteava ja tontille on rakentunut vuoden 2025 aikana uusi liikerakennus. Asemakaavan muutos rajaa kuitenkin pois perinteisen teollisuustoiminnan ja ohjaa toimintaa jatkossakin puhtaampaa yrityskäyttöön tai liike- ja toimistorakentamiseen.

Teollisuuskatu 1 tontille asemakaavan muutos mahdollistaa uuden päivittäistavaran suuryksikön rakentamisen ja rakennusoikeutta on osoitettu 10 000 k-m². Asemakaavassa on annettu tarpeelliset kaupunkikuvalliset määräykset, joilla varmistutaan eteläisen keskustan sisääntuloväylän kaupunkikuvallisista tavoitteiden toteutumisesta. Asemakaavaratkaisussa on hyödynnetty keskeisen kaupunkialueen kaupan selvityksen tuloksia ja soveltuvuutta laajempaan kaupalliseen kokonaisuuteen on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksessa.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 2.3.2022. Aineisto on ollut nähtävillä vireilletulokuulutuksen nähtävilläolon yhteydessä 9.3.–8.4.2022. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 18.3.2022.

Luonnosvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 14.6.2023. Valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 21.6.–18.8.2023 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 22.6.2023. Valmisteluaineistosta on saatu kolme lausuntoa. Yleisötilaisuus järjestettiin 28.6.2023.

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt ensimmäisen kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi 7.2.2024. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 14.2.–15.3.2025. Kaavaehdotuksesta on saatu viisi lausuntoa.

Tehdaskadun yritysalueen asemakaava lukuunottamatta korttelia 66 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 23.9.2024. Aikaisempien vaiheiden lausunnot on käsitelty osana Tehdaskadun yritysalueen asemakaavan muutosta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

Kiinteistön 297-8-66-8 omistajan kanssa laaditaan sopimus AKL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakoarviointilomake liitteenä. Asemakaavan muutos mahdollistaa suunnittelualueen kehittymisen kaupallisena alueena sekä edistää alueen kaupunkikuvallista kehittymistä.