



Kelloniemen keskus

ASEMAKAAVASELOSTUS LUONNOS

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 9.4.2025

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13.5.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion 23. kaupunginosan korttelin 7 tontteja
12 sekä katu-, puisto- ja vesialueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

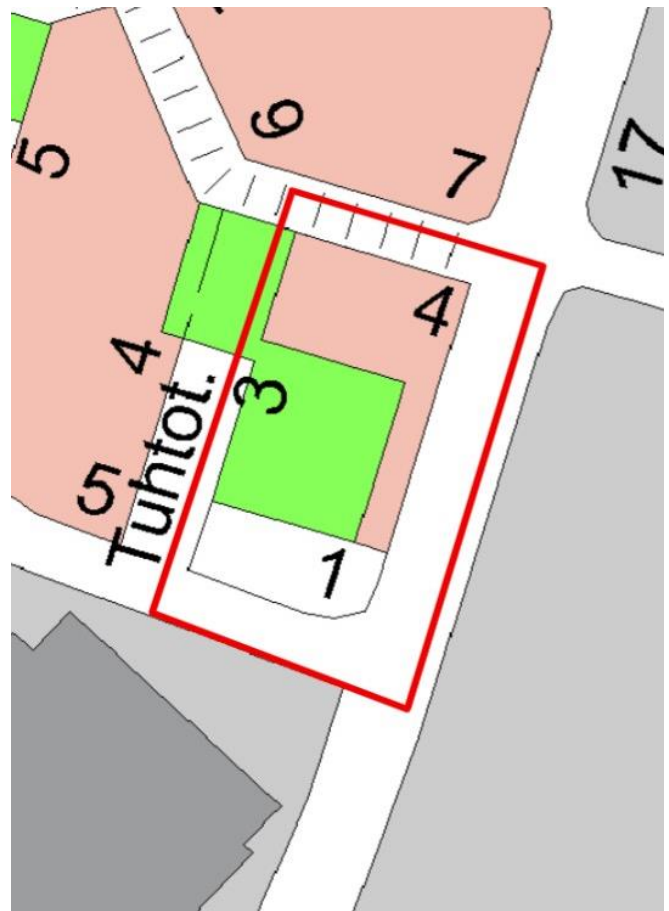
Kuopion 23. kaupunginosan korttelit xxxx...

Sitovalla tonttijaolla muodostuu:

Korttelin xx tontit xxxx...

Alueen sijainti:

Kuopion kaupungin 23. kaupunginosa, Kello-
niemi



Kaavatunnus:

912

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 suunnittelualan 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.....	8
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
2.2.2 Maakuntakaava.....	9
2.2.3 Yleiskaava	9
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	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
2.3 Tavoitteet	12
2.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet ..	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
2.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	13
3.1 Osalliset	13
3.2 Vireilletulovaihe	14
3.3 Luonnosvaihe	14
3.4 Ehdotusvaihe	14
3.5 Hyväksymisvaihe	14
4 VAIHTOEHDOT	15
4.1 Alustavat vaihtoehdot (tarvittaessa).....	15
4.2 Luonnosvaiheen vaihtoehdot	15
4.3 Vaihtoehtojen vertailu	21
4.4 Vaihtoehdon valinta ja perusteet.....	24
5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	25
5.1 Kaavamuutoksen rakenne	25
5.1.1 Mitoitus.....	25
5.1.2 Palvelut	25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	25

5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	25
5.3.1 Korttelialueet	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.3.2 Muut alueet	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.3.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.4 Yleiskaavallinen vaikutusten arviointi (vain tarvittaessa)	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.5 Asemakaavan vaikutukset	25
5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.5.2 Vaikutukset liikenteeseen	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.5.4 Ilmastovaikutukset	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.5.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.5.6 Vaikutukset kulttuuriin	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.5.7 Taloudelliset vaikutukset	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.6 Ympäristön häiriötekijät	25
5.7 Nimistö	25
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
6.3 Toteutuksen seuranta	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.

Liitteet

1	Seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
2	Ote ajantasa-asemakaavasta / poistokartta
3	Sitova rakentamistapaohje (ehdotusvaiheessa)
4	Havainneaineisto VE 1
5	Havainneaineisto VE 2
6	Vireilletulovaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen
7	Liikenneverkkokuva VE 1
8	Liikenneverkkokuva VE 2
10	Meluselvitys (ehdotusvaiheessa)

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulovaihe

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 02.04.2025. (§ 57) Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja Viikkosavossa.
- OAS nähtävillä 9.4.–9.5.2025 välisen ajan.

Luonnosvaihe

- Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 27.5.2026 (kokouspykälä)
- Asemakaavaluonnokset ja suunnitelmavaihtoehdot nähtävillä 30 päivän ajan.
- Luonnosvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä pvm (kokouspykälä)
- Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä pvm–pvm

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavan muutoksella tutkitaan suunnittelualueelle päivittäistavarakaupan ja päiväkodin sijoittamista sekä asuinrakentamista. Kaavatyö on tullut vireille osuuskauppa PeeÄssän aloitteesta. Suunnittelualue käsittää Kelloniemen keskuksen, kiinteistöt 297-23-9906-5 (Tuhtotie 1) ja 297-23-7-12 (Ankkuritie 4) sekä kiinteistön 297-23-9903-0 (Tuhtopuisto) Kelloniemen kaupunginosassa. Sekä katualueet Kellolahdentie, Tuhtotie ja Ankkuritie. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan liikennejärjestelyjä ja keskustaympäristön vahvistaminen.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan toteuttamisen periaatteita tarkennetaan kaavatyön edetessä.

2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee linnuntietä noin kolme kilometriä Kuopion keskustasta koilliseen Kelloniemen kaupunginosassa. Suunnittelualue on valtaosin rakentamatonta ympäristöä. Se rajautuu idästä Kellolahdentiehen, jota reunustaa metsäkaistale. Etelässä suunnittelualue rajautuu teollisuusrakennukseen, ja lounaasta pohjoiseen asuinkortteleihin.

Suunnittelualue käsittää kiinteistöt 297-23-9906-5 (Tuhtotie1) ja 297-23-7-12 (Ankkuritie 5) sekä kiinteistön 297-23-9903-0 (Tuhtopuisto) Kelloniemen kaupunginosassa. Tuhtotie 1 on rakentamaton pysäköintiin tarkoitettu kiinteistö, joka on pääosin niittyä. Ankkuritie 4:ssä sijaitsee kaksi vuonna 1977 valmistunutta asuinkerrostaloa ja vuonna 1996 valmistunut talousrakennus. Tuhtopuisto koostuu pääosin niitypinta-alasta ja on lehtipuu valtainen. Pohjoisessa alue rajautuu Ankkuritiehen, idässä Kellolahdentiehen, etelässä Touvitiehen sekä lännessä Tuhtotiehen ja Tuhtopuiston osaan.

Alueelta puretaan elinkaarensa päähän tulleen, Ankkuritie 4:ssä olemassa olevat kiinteistöt.



Kuva 1. suunnittelualue

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on luonteeltaan tasainen, eikä siinä ole merkittäviä korkeusvaihteluita. Suunnittelualue on suurimmalta osalta rakentamatonta, ihmisen muokkaamaa ympäristöä, lukuun ottamatta Ankkuritie 4:ssä olevia kiinteistöjä. Alueella oleva Tuhtopuisto on lehtipuuvaltainen ja se osa viheryhteyttä, joka muodostuu pohjoisen ja itäisten viheralueiden välille. Muutoin alue on hoitamaton puistoalue, jolle on muodostunut niitty. Puusto on tärkeää eläinten ja lintujen elinympäristöä sekä merkittävä alueen viihtyisyyden kannalta. Suunnittelualueella ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja.

Vesistö

Suunnittelualueella ei ole vesistöjä eikä se kuulu pohjavesialueeseen. Suunnittelua alue on suurimmalta osin merkittävällä tulvariskialueella.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Kuopion keskeisellä kaupunkialueella, vahvan joukkoliikenteen vyöhykkeellä, runkolinja 8 ja 4 varrella. Suunnittelualueella tavoitellaan asuin- ja teollisuuspainotetun kaupunginosan keskuksen syntymistä.

Nykytilanteessa suunnittelualueella on asumista ja se sijoittuu kahteen kiinteistöön Ankkuritie 4. Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole palveluita.

Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Kaupunkikuvaa määrittää Kelloniemen olemassa oleva rakennuskanta, joka on kaavoitettu 70-luvulla. Rakennuskanta muodostuu lamellitaloista ja pistekerrostaloista. Alueelle ominaista on betonielementtirakentaminen ja värimaailma, joka ilmenee rakennusten yksityiskohdissa kuten parvekkeissa.

Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta Ankkuritiehen, idästä Kellolahdentiehen ja lännestä Tuhtotiehen. Ankkuritie ja Tuhtotie ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisesti yleiselle jalankululle varattua katualuetta, jolla huoltoajo on sallittu. Ankkuritie yhdistyy vilkasliikenteeseen Kellolahdentiehen ja jalankululle varattuun Luotsitiehen. Tuhtotie päättyy Tuhtopuistoon.

Suunnittelualueen eteläreunassa kiinteistö 297-23-9906-5 (Tuhtotie1) on pysäköintiin tarkoitettu kiinteistö, joka on pääosin niittyä.

Joukkoliikenne

Kelloniemen keskustan alue sijaitsee joukkoliikenteen kannalta erittäin hyvän vuorotarjonnan piirissä. Kellolahdentietä pitkin kulkee linja 4, joka on yksi kesäkuussa 2026 aloittavista Kuopion runkolinjoista. Linjan 4 on matkustajamääriltään Kuopion seudun joukkoliikenteen Vilkun, suosituin linja matkustajamäärillä mitattuna. Lisäksi Touvitien päästä liikennöi linja 8, joka täydentää linjan 4 vuorotarjontaa Kelloniemen alueella.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuu olemassa olevia verkostoja, vesija viemäriverkostoja, kaukolämpö-, teleliikenne- ja sähköverkostoja.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle kohdistuu liikennemelua lähinnä Kellolahdentieltä.

Valtioneuvoston päätös (VNp 993/1992) määrittelee sallittujen melutasojen ohjearvot seuraavasti:

Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) enintään	Päivällä (klo 7–22)	Yöllä (klo 22–7)
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä, hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoja
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet, luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB Yöohjearvoja ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	



Melutaso 70-75 dB



Melutaso 65-70 dB



Melutaso 60-65 dB



Melutaso 55-60 dB



Melutaso 50-55 dB



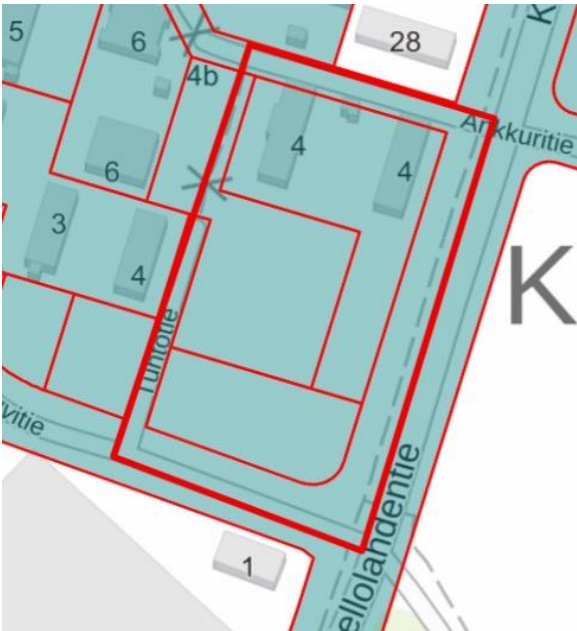
Melutaso 45-50 dB



Kuva 2. Suunnittelualueelle kantautuva liikennemelu päiväsaikaan klo (7-22) ennustetilanteessa vuonna 2035-2050

2.1.4 Maanomistus

Alueen maat ovat kaupungin omistuksessa.



Kuva 3. kiinteistörajat

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

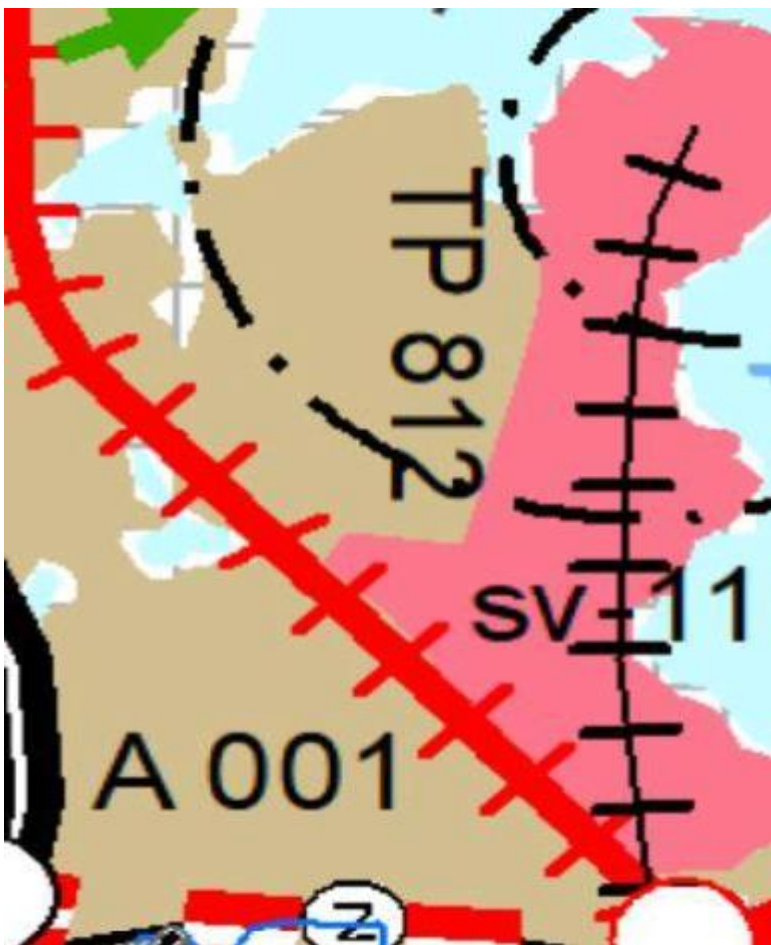
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa,

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 tukemalla kestäväää liikkumista, luomalla edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka osittain tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen. Kaavahankkeessa otetaan huomioon kehittyvä joukkoliikenne ja Kuopion uusi runkolinja.

2.2.2 Maakuntakaava

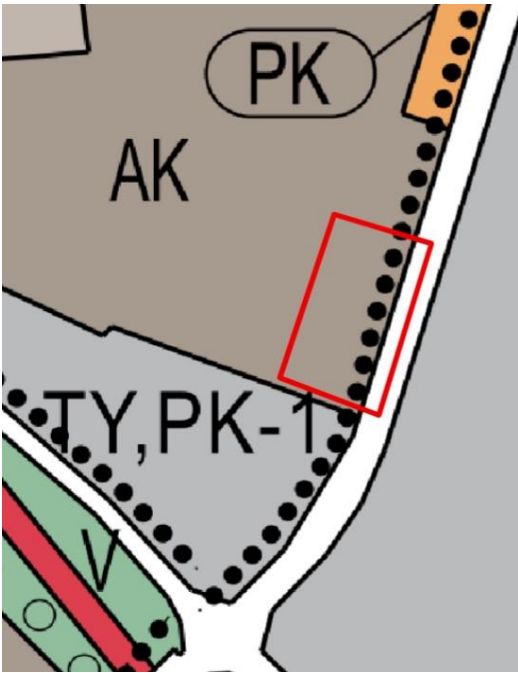
Kuopion seudun maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Aluetta koskee osittain myös sv-11-aluerajausmerkintä, jolla osoitetaan Seveso II -direktiivin mukaisten tuotantolaitosten konsultointivyöhykkeet.



Kuva 4. ote maakuntakaavasta

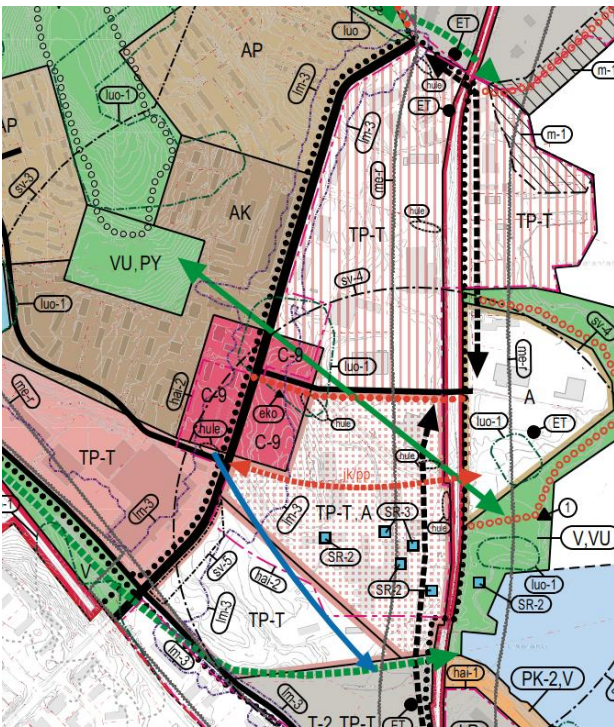
2.2.3 Yleiskaava

Alueella voimassa oleva Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaava on tullut voimaan 9.10.2001. Kyseisessä kaavassa alue on varattu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Lisäksi suunnittelualueen itäiseen reunaan on osoitettu kevyen liikenteen pääyhteys.



Kuva 5. ote yleiskaavasta

Alueella on vireillä Kelloniemen osayleiskaavatyö. Kaavatyö on edennyt ehdotusvaiheeseen ja työn yhtenä tavoitteena on muodostaa Kelloniemen keskustatoimintojen alue, joka sisältää alueen paikallistason palvelut. Suunnittelualue sijoittuu osayleiskaavaluonnoksen mukaiselle keskustatoimintojen alueelle, paikalliskeskukseen (C-2)



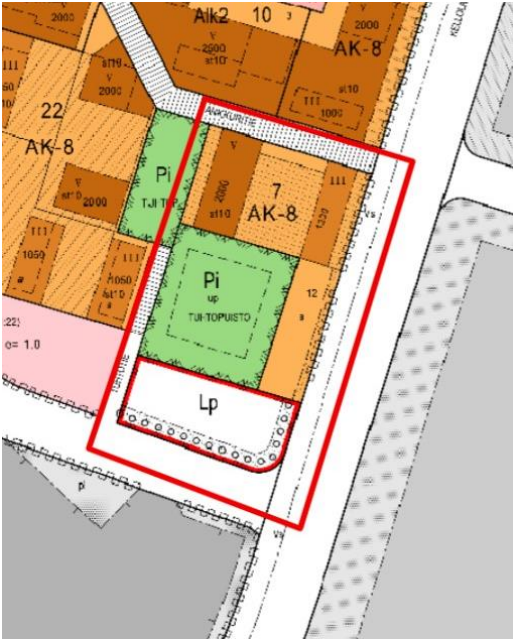
Kuva 6. Ote osayleiskaava ehdotuksesta

2.2.4 Asemakaava

Suunnittelualan pohjoisosaan on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialue (AK). Korttelialueelle on osoitettu rakennusalat kahdelle asuinkerrostalolle sekä erillinen ajoneuvojen säilytysalue varattu alueen osa Kellolahdentien varteen.

Suunnittelualan keskiosaan on osoitettu Tuhtopuiston istutettava puistoalue (Pi), jolle on osoitettu ohjeellinen pallokentän sijainti. Suunnittelualan eteläosaan on osoitettu pysäköimisalue (Lp). Pysäköintialueen itäistä ja eteläistä reunaa rajaa istutettava tontin osa, jolle on istutettava vähintään 3 metrin korkuisia puita riviin.

Voimassa olevia kaavoja voi tarkastella kaupungin karttapalvelussa <https://kartta.kuopio.fi/>



Kuva 7. Ote asemakaavayhdistelmästä

2.2.5 Kaupungin strategia

Kuopion kaupungin strategia vuoteen 2035 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitasoinen strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 17.11.2025. Strategian visiona on "Kukoistava Kuopio – kestävä kasvua ja elämänvoimaa". Visiosta on johdettu kolme strategista näkökulmaa: kestävä kasvu, elämänvoima ja muutosvoimainen työyhteisö. Strategian lisäksi kaavatyötä ohjaavat muun muassa seuraavat strategiaa toteuttavat ohjelmat.

Kuopion strategia ja sitä tarkentavat ohjelmat ohjaavat suunnittelua.

- APOLI – Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma
- Kuopion kaupunkiseudun joukkoliikenneohjelma 2030
- Kuopion seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040
- Kuopion seudun kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma
- Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2020–2030
- Luonnon monimuotoisuusohjelma
- Kuopion resurssiviisautusohjelma
- Jättepoliittinen ohjelma vuoteen 2030
- Hyvinvoiva Kuopio 2030 -ohjelma
- Kasvava Kuopio -toimenpideohjelma
- Viksu Kuopio -ohjelma

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 alueidenkäyttölain 54a § vaatimukset.

2.3 Tavoitteet

PeeÄssä on hakenut asemakaavan muutosta olemassa olevan rakentumattoman pysäköintialueen hyödyntämiseen päivittäistavarakaupan paikkana.

Kaupungin tavoitteena on käsitellä suunnittelualuetta Kelloniemen keskuksena ja tukea tiivistä resurssiviisasta rakentamista, joka tarjoaa monipuolisesti palveluita. Keskukseen tutkitaan päiväkodin, päivittäistavarakaupan ja asumisen sijoittamista. Asemakaavan yhteydessä tutkitaan alueen soveltuvuutta päiväkotirakentamiselle, tavoitteena huomioida alueen palveluverkon kehittäminen pitkällä aikavälillä.

Tutkittaessa asumista erityinen huomio tulee kiinnittää uudisrakentamisen sopeutumiseen Kelloniemen kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan. Arkkitehtuurillisesti uusi rakentaminen pyritään sopeuttamaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan, erityisesti asuinkerrostalon osalta. Tavoitteena on kuitenkin, että uuden rakentamisen arkkitehtoninen tulkinta vastaa nyt elettyä aikakautta.

Liikenteellisesti suunnitteluala tulee tukeutumaan vahvan joukkoliikenteen varrelle. Tämä pyritään huomioimaan liikenne- ja pysäköintijärjestelyissä niin, että tuetaan ilmastoviisaita liikkumismuotoja.

Kuopion seudun maakuntakaavan mukaan suunnitteluala on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Osayleiskaavatyön tavoitteena on muodostaa Kelloniemeen keskustatoimintojen alue. Suunnitteluala sijoittuu kaavaluonnoksen mukaiselle keskustatoimintojen alueelle, paikalliskeskukseen (C-2). Näiden merkintöjen pohjalta suunnittelualan tavoitteena on tarjota paikallistason palveluita.

Suunnittelualaella ei ole todettu merkittäviä luontoarvoja. Kaavatyön tavoitteena on säilyttää Tuhtopuistossa olemassa oleva hyväkuntoinen puusto. Suunnitteluala rajautuu Kellolahdentiehen itäpuolelta, mikä aiheuttaa liikennemelua, minkä vuoksi meluntorjunta asumisen sisätiloille sekä ulko-oleskelualueille tulee huomioida sekä rakennusten asettelussa että muissa rakentamisratkaisuissa.

Osallisten tavoitteet

PeeÄssä tutkii uutta päivittäistavarakauppaa kaupungin vuokratontille. Uudella kaupalla korvataan vanha kiinteistö ja purettava liiketila viereisessä korttelissa Kellokuja 3. Suunnittelualaella Ankkurietie 4 sijaitsevat Y-säätiön asuinrakennukset ovat tulleet käyttöikänsä päähän. Y-säätiö on vuokraa kaupungin omistamaa kiinteistöä. Tavoitteena onkin purkaa olemassa olevat rakennukset ja korvata ne yhdellä uudella asumiseen suunnitellulla uudisrakentamisella.

Osallisilta saatuja mielipiteitä on kuvattu tarkemmin kappaleessa 3

[Asemakaavan laadulliset tavoitteet](#)

YM: Kuvataan kaavan laatijan ja osallisten tavoitteet ympäristön laadun vaatimuksista.

3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Pohjois-Savon liitto
- Lupa ja valvontavirasto
- Pohjois-Savon Pelastuslaitos
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- Kuopion Energia Oy
- Kuopion Sähköverkko Oy
- Kuopion Vesi Oy
- Kuopion kaupungin viranomaistahot ja toimielimet, joita asia koskee
- Alueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset
- Kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa
- Tele- ja verkko-operaattorit
- Tukes
- Asukasyhdistys Pro Kelloniemi
- Osuuskauppa PeeÄssä
- Y-Säätiö

3.2 Vireilletulovaihe

(OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 20.3.2025. Vireilletulosta on kuulutettu kaupungin verkkosivuilla ja paikallislehti Viikkosavossa. Vireilletuloaineisto oli vireilletulokuulutuksen yhteydessä julkisesti nähtävänä 9.4.-9.5.2025. Aineistosta järjestettiin aloituskokous yhteistyötahojen kesken 28.4.2025.

Asukasyhdistys Pro Kelloniemi jätti mielipiteen ja Kuopion sähköverkko Oy jätti lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS).

Asukasyhdistys Pro Kelloniemi lausunnossaan esittää toiveita erilaisista yhteisöä hyödyttävistä palveluista suunnittelualueella. Huolenaiheena on liian tiivis kaavoittaminen, ja he esittävät toiveen riittävästä päiväkodin ulkotiloista. Lisäksi toiveena on riittävän pysäköinnin varmistaminen. Myös alueen oleva puusto tulisi huomioida. Lausunnossa liikenteen määrä herättää huolenaihetta ja sitä pyydetään tutkimaan sekä lisäämään esimerkiksi kaupunkipyöriä kaupan yhteyteen.

Kuopion sähköverkko Oy:n lausunnossa pyydetään lisäämään kaavaan ET-alue puistomuuntamolle.

3.3 Luonnosvaihe

Luonnosvaiheen aineisto annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 14.5.2026. Kaavoituksen luonnosvaiheesta tiedotetaan kaupungin nettisivuilla ja Viikkosavossa sekä naapurikiinteistöille kirjeitse. Luonnosaineisto on nähtävillä vähintään 30 päivän ajan. Luonnosvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus.

3.4 Ehdotusvaihe

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa

3.5 Hyväksymisvaihe

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa

4 VAIHTOEHDOT

4.1 Alustavat vaihtoehdot

Suunnittelutyötä aloittaessa pohdittavana on ollut kaupan, asuinrakennuksen ja päiväkodin rakennusmassojen sijoittelu suunnittelualueella ja niiden suhde Tuhtopuistoon. Aiemmissä tutkielmissa alueelle soviteltiin kaikkia kolmea toimintoa, mutta päädyttiin vaihtoehtoihin, joissa esitetään alueelle joko päivittäistavarakauppa ja asuminen tai päivittäistavarakauppa ja päiväkotiki.

Tutkielmissa on päädytty ratkaisuun, jossa esitetään kaksi vaihtoehtoa. Vaihtoehtoissa on huomioitu olemassa oleva puusto ja sitä on pyritty suunnitelmissa esittämään säästettävänä.

4.2 Luonnosvaiheen vaihtoehdot

Luonnosvaiheessa on tutkittu kaksi erilaista suunnitteluvaihtoehtoa, VE 1 ja VE 2. Kummassakin versiossa PeeÄssän päivittäistavarakauppa on sijoitettu eteläiselle tontille. Vaihtoehtoissa vertaillaan kaupungin päiväkodin ja Y-säätiön asuinrakennuksen paikkoja päikseen.

Y-säätiön asuinrakennusta on suunnitellut Arkkitehtipalvelut Oy, jotka ovat myös toteuttaneet yhteisen havainneaineiston. PeeÄssän päivittäistavarakauppaa on suunnitellut Rakennussuunnittelutoimisto Turunen & Räisänen Ky. Kaupungin päiväkodin sijoittumista on tutkinut kaupunki.

Vaihtoehdot VE 1 ja VE 2 esittävät kaksi erilaista maankäytön luonnosta. Versioissa tutkitaan asuinrakentamisen ja päiväkodin sekä kaupan sijoittumista suunnittelualueella.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa VE 1 asuinrakennus sijoittuu pohjoiselle tontille ja päivittäistavarakauppa eteläiselle tontille. Toisessa vaihtoehdossa VE 2 päiväkotiki sijoittuu pohjoiselle tontille ja päivittäistavarakauppa eteläiselle tontille.

Asemakaavan muutoksessa vaihtoehdossa VE 1 alue osoitetaan asuin ja liikerakentamisen korttelialueeksi. (AK, KL). VE 1 asuinrakentamisen rakennusoikeutta on 6000 k-m² ja liikerakentamisen rakennusoikeutta 1200 k-m². Vaihtoehdossa VE 2 Y tontin rakennusoikeutta on 1700 k-m² ja liikerakentamisen rakennusoikeutta 1200 k-m². Autopaikkojen mitoituksessa käytetään normia; kerrostalot ap / 85 k-m².

VE 1

Vaihtoehdossa VE 2 alueelle on suunniteltu uutta rakentamista noin 7200 k-m². Uusi rakentaminen muodostuu Kellolahdentien varteen. Versiossa VE 2 Ankkuritien ja Kellolahdentien kulmaan on sijoitettu kahdesta erikorkuisesta, pistemäisestä rakennusmassasta koostuva asuin-kerrostalo (3500 k-m²). Asuin-kerrostalon pistemäiset rakennusmassat ovat kerroskorkeuksiltaan 4. ja 6. kerroksisia. Pihalla on myös jätekatos ja UVV-tilat (65 k-m²). Kellolahdentien ja Tuhtotien väliin keskimmaiselle tontille on sovitettu toinen täydennysrakentamisen tontti (2500 k-m²). Rakennusmassa on pienempi, mutta periaatteeltaan samankaltainen kuin pohjoisemman tontin rakennusmassa. Se on pistemäinen ja porrastuva. Myös tämän talon pihalle on sovitettu jätekatos ja UVV-tilat (65 k-m²). Asuin-kerrostalojen pysäköinti on maanvarainen, se on mitoitettu 85 autopaikalle ja ajo pysäköintiin tapahtuu Ankkuritien puolelta. Pysäköintinormi on 1 ap / 85 k-m².

Asuin-kerrostalot ovat tiiliverhoiltuja, ja tiilin sävyt vaihtelevat rakennusmassoittain luoden näin elävämmän kaupunkikuvan. Kummassakin kerrostalon rakennusmassassa parvekkeet ovat ulkonevat ja aukeavat sekä Kellolahdentielle että pihan puolelle. Parvekkeissa on käytetty tehos-
tevärejä luomaan visuaalista yhtenäisyyttä olemassa olevan rakennuskannan kanssa.

Kellolahden tien ja Touvitien risteykseen on sijoitettu päivittäistavarakauppa (1200 k-m²).

Kaupan sisäänkäynti on Touvitien puolella. Pysäköintialue aukeaa Touvitien ja Tuhtotien risteykseen, ja siihen on mitoitettu 32 autopaikkaa. Sekä asiakasliikenne että huoltoliikenne tapahtuvat Touvitien puoleisesta ajoliittymästä. Näin on saatu rauhoitettua Tuhtotie kävelyille ja pyöräilylle. Kaupan julkisivu ja visuaalinen ilme on yhteensovitettu asuinkerrostalojen kanssa. Kauppa on osin tiiliverhoiltu ja siinä on puisia elementtejä.



Kuva 8. Asemapiirros, VE 1



Kuva 9. Ilmakuvaupotus, VE 1



Kuva 10. Maantasokuva Kellolahdentieltä katsottuna, VE 1



Kuva 11. Katujulkisivu Kellolahdentieltä, VE 1

VE 2

Vaihtoehdossa VE 2 alueelle on suunniteltu uutta rakentamista noin 2900 k-m². Uusi rakentaminen muodostuu Kellolahdentien varteen matalina, mutta muotokieleltään vuorovaikutteisina massoina. Pohjoiselle tontille Ankkuritien ja Kellolahdentien varteen on sijoitettu mutkitteleva kaksi kerroksinen päiväkodin rakennusmassa. Rakennusmassa rajaa Kellolahdentietä ja tekee päiväkodin pihasta suojaisan näkyiltä ja melulta. Päiväkoti on puurakenteinen ja sen julkisivumateriaalina on käytetty puuta. Päiväkoti on yleisilmeeltään leikkisä ja mittakaavaltaan ihmisläheinen. Päiväkodin pysäköinti on maanvarainen, se on mitoitettu 22 autopaikalle ja ajo pysäköintiin tapahtuu Ankkuritien puolelta. Päiväkodin huolto on sijoitettu pohjoiseen nurkkaan.

Päiväkoti aukeaa etelästä torimaiselle aukiolle. Aukio keskuksen alueelle julkista, yhteistä, sosiaalista kaupunkitilaa. Aukiolle johtaa kävely-yhteys Tuhtotieltä ja Tuhtopuistolta päin tultaessa. Torimainen tila yhdistää myös päiväkodin ja alueelle sijoittuvan kaupan.

Kellolahden tien ja Touvitien risteykseen on sijoitettu päivittäistavarakauppa (1200 k-m²). Kaupan sisäänkäynti aukeaa pohjoiseen kohti torimaista aukiota ja se on eriytetty pysäköinnistä ja huoltoajosta. Kaupan pysäköinti aukeaa Tuhtotien ja Touvitien varteen, ja siihen on mitoitettu 42 autopaikkaa. Sekä asiakasliikenne että huolto liikenne tapahtuvat samasta ajoliitymästä Touvitien puolelta.



Kuva 12. Asemapiirros, VE 2



Kuva 13. Ilmakuvaupotus, VE 2



Kuva 14. Maantasokuva Kellolahdentieltä katsottuna, VE 2



Kuva 15. Katujulkisivu Kellolahdentieltä, VE 2

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	Vaihtoehto VE 1	Vaihtoehto VE 2
KAUPUNKIRAKENNE		
- liittyminen kaupunkirakenteeseen	+++ Huomioi ympäröivän rakennuskannan ja täydentää olevaa kaupunkirakennetta. Edistää runkolinjan varren kaupunkirakenteen tiivistymistä	++ Täydentää olevaa kaupunkirakennetta Edistää runkolinjan varren kaupunkirakenteen tiivistymistä
- olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	+ Olemassa olevia rakenteita ei hyödynnetä. Käyttöikänsä päähän tulleet rakennukset puretaan.	+ Olemassa olevia rakenteita ei hyödynnetä. Käyttöikänsä päähän tulleet rakennukset puretaan.
- yhdyskuntatekniikka (energia, vesi, jäte)	0	0
- virkistysalueet	0 Tukeutuu olemassa oleviin virkistysalueisiin	++ Tukeutuu olemassa oleviin virkistysalueisiin. Päiväkodin piha tarjoaa leikki- ja liikuntapaikan päiväkodin käyttöaikojen puitteissa.
- kaavatalous	+++ Hyödyntää olemassa olevaa katu ja infraverkostoa. Vaihtoehdossa eniten uutta rakennusoikeutta. Tuo eniten uusia asukkaita runkolinjaverkoston varteen.	+++ Hyödyntää olemassa olevaa katu ja infraverkostoa. Vaihtoehdossa vähiten uutta rakennusoikeutta Vaihtoehto tuo eniten uusia palveluita runkolinjaverkoston varteen.
TONTINKÄYTTÖ		
- tontin piha-alueet	+ Tehokas piha-alue, jossa maanvarainen piha. Pihalla kuitenkin laajat maanvaraiset pysäköintikentät.	+++ Laaja piha-alue päiväkodille, jossa mahdollista säilyttää olemassa olevaa puustoa sekä

	<p>Tontille on osoitettu maanpäällinen, luonnonmukainen tulvareitti.</p> <p>Päivittäistavarakaupalla laaja läpäisemätön pysäköintikenttä</p>	<p>lisätä luonnonmukaisia ratkaisuja.</p> <p>Tontille on osoitettu maanpäällinen, luonnonmukainen tulvareitti.</p> <p>Päivittäistavarakaupalla laaja läpäisemätön pysäköintikenttä</p>
- Viherympäristö ja julkinen tila	<p>-</p> <p>Vaihtoehdossa viherympäristön määrä vähenee nykytilasta.</p> <p>Julkista tilaa ei muodostu.</p>	<p>+++</p> <p>Vaihtoehdossa on mahdollista esittää laaja luonnonmukainen piha-alue, joka lisää viherympäristöä.</p> <p>Vaihtoehdossa muodostuu julkinen torimainen aukio vähittäistavarakaupan ja päiväkodin väliin.</p>
- Autopaikoitus	<p>-</p> <p>Autopaikkojen sijoittaminen edellyttää laajoja maanvaraisia pysäköintikenttiä, mikä vähentää viherympäristöä.</p>	<p>++</p> <p>Vaihtoehdossa, jossa asumista ei ole esitetty, autopaikkojen määrä jää selvästi pienemmäksi.</p>
YMPÄRISTÖ		
-rakennettu ympäristö	<p>++</p> <p>Vaihtoehto huomio sopeutumisen rakennettuun ympäristöön.</p>	<p>++</p> <p>Vaihtoehto huomioi sopeutumisen ympäristöön</p>
-häiriötekijät	<p>0</p> <p>Kaavaratkaisu ei lisää ympäristöhäiriötekijöitä.</p> <p>Alue altistuu liikennemelulle.</p>	<p>0</p> <p>Kaavaratkaisu ei lisää ympäristöhäiriötekijöitä.</p> <p>Alue altistuu liikennemelulle.</p>
-erityispiirteet	<p>0</p> <p>Alueella ei ole merkittäviä erityispiirteitä. Vaihtoehto ei lisää erityispiirteitä.</p>	<p>0</p> <p>Alueella ei ole merkittäviä erityispiirteitä. Vaihtoehto ei lisää erityispiirteitä.</p>
LIIKENNE		
- liikenneverkko	<p>0</p>	
- ajoneuvoliikenne	<p>-</p> <p>Ajoneuvoliikenne lisääntyy asiakasliikenteenä sekä asukasliikenteenä.</p>	<p>-</p> <p>Ajoneuvoliikenne lisääntyy asiakasliikenteenä sekä päiväkodin saatto- ja huoltoliikenteenä</p>
- jalankulku ja pyöräily	<p>+</p>	<p>++</p>

	Edistää jalankulun ympäristön elävyyttä ja vahvistaa olemassa olevia yhteyksiä	Edistää jalankulun ympäristön elävyyttä ja vahvistaa olemassa olevia yhteyksiä
- huoltoliikenne	- Huoltoliikenteen tarve kasvaa. Vaihtoehdossa kaupan huoltoliikenne.	-- Huoltoliikenteen tarve kasvaa. Vaihtoehdossa kaupan sekä päiväkodin huoltoliikenne.
- liikenneturvallisuus	+ Asuintonteille osoitetaan yksi liittymä Ankkuritien puolelta Kaupalle osoitetaan yksi liittymä sekä huollolle että asiakasliikenteelle Touvitien puolelta.	- Päiväkodille osoitetaan kaksi liittymä Ankkuritien puolelta huolto- ja saattoliikenteelle. Kaupalle osoitetaan yksi liittymä sekä huollolle että asiakasliikenteelle Touvitien puolelta.
SOSIAALISET VAIKUTUKSET		
- elinolot ja viihtyisyys	0 Parantaa alueen viihtyisyyttä. Nykyisellään olevat rakennukset huonossa kunnossa ja tontit osittain vajaakäytöllä. Heikentää alueen viihtyisyyttä vähentämällä viheralueita ja lisäämällä pysäköinnin määrää.	++ Parantaa alueen viihtyisyyttä. Nykyisellään olevat rakennukset huonossa kunnossa ja tontit osittain vajaakäytöllä. Suunnitelma lisää yhteistä julkista tilaa, sekä liikunta- ja leikkimahdollisuuksia.
KUNNALLISTALOUS		
- määrärahat / hankkeen kustannusarvio	0 Edellyttää investointia Kaupungin täydennysrakentamisen kohteeseen	0 Edellyttää investointia päiväkotiin.
- elinkeinoelämä	+ Ratkaisu huomioi liiketilojen muodostumisen Kellolahdentien varteen.	+ Ratkaisu huomioi liiketilojen muodostumisen Kellolahdentien varteen.

4.4 Vaihtoehdon valinta ja perusteet

Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Asemakaavan muutoksella toteutetaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, Kuopion kaupungin strategiassa esitetyn yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tavoitetta. Suunniteltu rakentaminen hyödyntää olemassa olevia kunnallisteknisiä verkostoja. Asemakaavan muutos on voimassa olevien maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

5.1.1 Mitoitus

Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.1.2 Palvelut

Alueelle on suunnitteilla vähittäistavarakauppa. Alue tukeutuu tällä hetkellä toiminnassa olevan vähittäistavarakaupan Salen palveluihin. Alueella toimii päiväkotia. Suunnittelualue sijaitsee hyvien julkisten liikenneyhteyksien lähetyillä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatu pyritään turvaamaan kaavaan sisältyvillä kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, jotka ohjaavat kaavan toteuttamista mm. rakennustavan osalta. Kaavalla ohjataan uudisrakentamista niin, että se sopii mittasuhteidensa ja osin myös materiaaliensa puolesta yhteen lähialueen rakennuskannan kanssa. Rakennusten arkkitehtuurin ohjaamisen lisäksi on kaavassa annettu myös piha-alueiden suunnittelua ohjaavia yleisiä määräyksiä.

Kaavamerkinnot täydentyvät kaavahankkeen edetessä.

5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät liittyvät lähinnä Kellolahdentiellä tapahtuvaan ajoneuvoliikenteeseen ja siitä aiheutuvaan meluun. Meluselvitys tehdään ehdotusvaiheessa. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia ilmanlaatuun ja alueella ei ole tehty havaintoja pilaantuneista maa-alueista. Hulevesiä tulee käsitellä kiinteistökohtaisesti niiden kerääntymispaikoilla. Tontilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä maanpäällisten rakenteiden avulla. Rakennuslupa-asia- kirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.

5.6 Nimistö

Kaava-alueella ei sijaitse nimettäviä kohteita

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen aloitettaneen kaavamuutoksensaa-
tua lainvoiman.

Alueen rakentamisen laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaava-
ratkaisuilla ja merkinnöillä. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan
rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä.

Kuopiossa 13.05.2024

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

Lotta Pulkkinen
kaavoitusarkkitehti