Kuopion kaupunki
Kaupunkiympäristö
Asemakaavoitus

Työnro 911
Dnro 1381/2025

29.10.2026



KELLONKIERTO 11

ASEMAKAAVASELOSTUS LUONNOS

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 12.3.2025

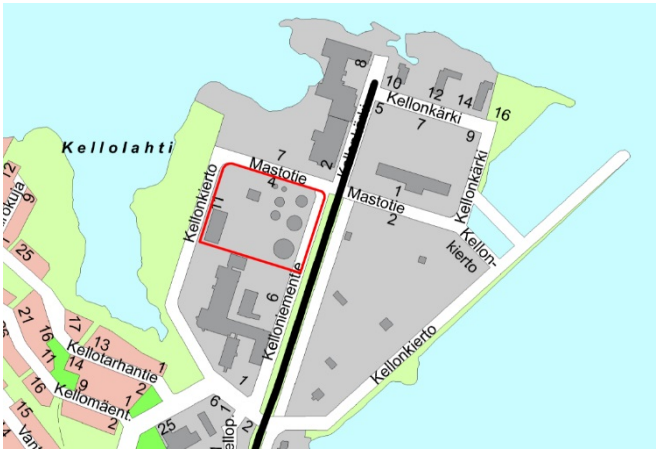
HYVÄKSYMISKÄSITTELY: **KAUPUNGINHALLITUS**

KAAVANLAATIJA: **KUOPIONKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELU,
ASEMAKAAVOITUS**

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 29.10.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:	Kuopion 23. kaupunginosan korttelin 17 tonttia 1.
Asemakaavan muutoksella muodostuu:	Kuopion 23. kaupunginosan korttelin 17 tontti 1.
Alueen sijainti:	Kuopion kaupungin 23. kaupunginosa, Kelloniemi



Kaavatunnus: 911

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 7
2.1.4 Maanomistus 9
2.2 Suunnittelutilanne 10
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 10
2.2.2 Maakuntakaava 10
2.2.3 Yleiskaava 11
2.2.4 Asemakaava 12
2.2.5 Kaupungin strategia 12
2.2.6 Rakennusjärjestys 15
2.2.7 Pohjakartta 15
2.2.8 Muut suunnitelmat ja päätökset 15
2.3 Tavoitteet 15
3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT 16
3.1 Osalliset 16
3.2 Vireilletulovaihe 16
3.3 Luonnosvaihe 16
3.4 Ehdotusvaihe 16
3.5 Hyväksymisvaihe 16
4 VAIHTOEHDOT 17
4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot 17
4.2 Vaihtoehtojen vertailu 19
4.3 Hiilivaikutusten arviointi 22
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, kaavamerkinnät ja määräykset 25
5.3.1 Korttelialueet 25
5.3.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset 25
5.4 Asemakaavan vaikutukset 26

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 26
5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen 26
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 26
5.4.4 Ilmastovaikutukset 26
5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset 26
5.4.6 Vaikutukset kulttuuriin 27
5.4.7 Taloudelliset vaikutukset 27
5.5 Ympäristön häiriötekijät 27
5.6 Nimistö 27
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 28

Liitteet

1 Seurantalomake
2 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava
3 Havainneaineisto
4 Pilaantuneen maa-alueen kunnostus Kellonkierto 11 -raportti
5 ...
6 ...
7 ...

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulovaihe

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 12.3.2025 § 43. Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja Viikkosavossa.
- OAS nähtävillä 19.3.–22.4.2025 välisen ajan.

Luonnosvaihe

-
-

Ehdotusvaihe

-
-

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavan muutoksella tutkitaan palavan nesteen varastoalueen muuttaminen teollisuus- ja varastoalueeksi. Kaavatyössä tutkitaan myös rakennusoikeuden määrä, sillä voimassa olevassa asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta tontille. Tavoitteena on muodostaa asutuksen läheisyyteen soveltuva yritystontti, joka tiivistää alueen maankäyttöä.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kelloniemen kaupunginosassa Kelloniemen kärjen teollisuusalueella ja se käsittää noin 2,5 hehtaarin suuruisen tontin 297-23-17-1 (Kellonkierto 11). Tonttia rajaavat kadut Kellonkierto, Mastotie ja Kelloniementie. Etelässä tontti rajautuu kahteen teollisuuskiinteistöön. Etäisyys linnuntietä Kuopion keskustaan on noin kolme kilometriä.

Tontti on ollut öljyn varastointikäytössä. Öljyvarastot ja muut rakenteet on purettu vuonna 2025, ja paikalla on tällä hetkellä rakentamaton sorakenttä.



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta vuonna 2023 ennen rakenteiden purkamista



Kuva 2. Ilmakuva vuodelta 2025

2.1.2 Luonnonympäristö

Tontti on kokonaan rakennettua ympäristöä. Alue on pääosin tasoitettu sorakenttää, jolla kasvaa paikoin harvaa ruderaattikasvillisuutta. Tontin reunalla sijaitsee muutamia istutettuja puita ja matalampaa kasvillisuutta, myös vieraslajeja.

Kallavesi sijaitsee lähimmillään noin 80 metrin päässä suunnittelualueesta länsipuolella olevan Kellolahdenpuiston takana. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita.

Kellolahdenpuistossa on havaittu aikaisempina vuosina luonnonsuojelulain tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.



Kuva 3. Näkymä suunnittelualueelle luoteen suunnasta



Kuva 4. Näkymä suunnittelualueelle Mastotien ja Kelloniementien kulmasta

Maaperä

Kellonkierto 11 -tontilla ei ole kaupungin toimesta tehty pohjatutkimuksia. Alueen pohjoispuolelta löytyy useampikin pohjatutkimus ja niissä maaperä on pääasiassa ollut hiekkamoreenia, ja kallionpinta on tutkimuspisteissä ollut lähellä maanpintaa, n. 0,8…1,6 m maanpinnasta mitattuna. Ottaen huomioon tontin aikaisempi käyttö voidaan olettaa alueen olevan rakennettavuudeltaan helposti tai normaalisti rakennettavaa aluetta. GTK:n Maankamara-tietokannassa alue on ”kartoittamaton”. Tämä tarkoittaa, että tämä alue on lähes täyteen rakennettua eli alkuperäistä maaperää on muokattu paljon ja alueella on todennäköisesti tuotu pohjarakentamisen aikana täyttöjä.

Vuonna 2025 alueen maaperää on kunnostettu kaivamalla pilaantuneilta alueilta maa-aines pois ja täyttämällä kaivannot puhtaalla maa-aineksella. Maaperän kunnostusraportti on selostuksen liitteenä 4. Kallion pinnan painanteisiin on silti voinut jäädä pilaantuneita maita.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä rakennuksia.

Suunnittelualueella on sijainnut Oy Teboil Ab:n öljyvarasto, joka on koostunut pääasiassa maanpäällisistä öljysäiliöistä sekä niihin liittyvistä huoltorakennuksista. Öljyvarasto on purettu vuoden 2025 aikana. Tontin itäreunassa on sijainnut myös teollisuusraide, joka on purettu yhtaikaa rakennusten ja säiliöiden kanssa. Tällä hetkellä suunnittelualue on tasattu kokonaisuudessaan uutta rakentamista varten. Puretun teollisuusraiteen alue erottuu muusta tontista matalampana alueena tontin itäreunassa.



Kuva 5. Entisen teollisuusraiteen reitti

Alueen lähiympäristössä on teollisuus-, varasto- ja toimitilarakentamista. Kelloniemen kärki edustaa kaupunkikuvaltaan tyypillistä teollisuus- ja työpaikka-aluetta, jossa katujen varsille

sijoittuu 1–2-kerroksisia teollisuus- ja toimitilarakennuksia. Rakennuskantaa ympäröivät laajat pysäköinti-, varastointi- ja lastauspihat, jotka on rajattu tyypillisesti verkkoaidoin. Pihoilla oleva kasvillisuus vaihtelee leikatuista nurmikkoalueita ja puuistutuksista hoitamattomiin metsiköihin ja pusikoihin. Kelloniemen kärjen keskellä kulkee Mastotiehen päättyvä rautatie. Paikoin väljä rakentaminen, rakentumattomat tontit sekä viheralueiden vaihteleva hoitotaso luovat kaupunkikuvaan osin eheytymättömän vaikutelman. Alueen käyttäjäkunta koostuu pääasiassa siellä työskentelevistä ja asioivista henkilöistä.



Kuva 6. Kelloniemen kärjen kaupunkikuvaa

Väestö ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole vakituista asutusta, eikä alueella sijaitse merkittäviä julkisia tai kaupallisia lähipalveluja. Lähimmät asuintontit sijaitsevat Kellotarhantiellä yli 200 metrin päässä suunnittelualueesta.

Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualuetta reunustavat kolmelta sivulta kadut Kellonkierto, Mastotie ja Kelloniementie. Sorapintainen Kelloniementie palvelee vain öljysataman tarpeita. Kelloniementien vieressä kulkee rautatie, joka päättyy Mastotiehen. Kaduilla on 40 km/h nopeusrajoitus.



Kuva 7. Liikennettä Kelloniementiellä on rajoitettu kyltein.

Kelloniemen alueella kulkevat joukkoliikenteen linjat 4 ja 8. Korkeamman palvelutason runkolinjan 4 päätepysäkki sijaitsee Kellolahdentien päässä noin 250 metrin matkan päässä suunnittelualueesta. Linja 8 kulkee huomattavasti kauempana. Molemmat linjat suuntaavat kohti keskustaa.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualuetta ympäröiville katualueille sijoittuu yhdyskuntateknisen huollon verkostoja. Suunnittelualue on vesi- ja viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöverkoston piirissä.

Viereisellä puistoalueella sijaitsee DNA:n masto.

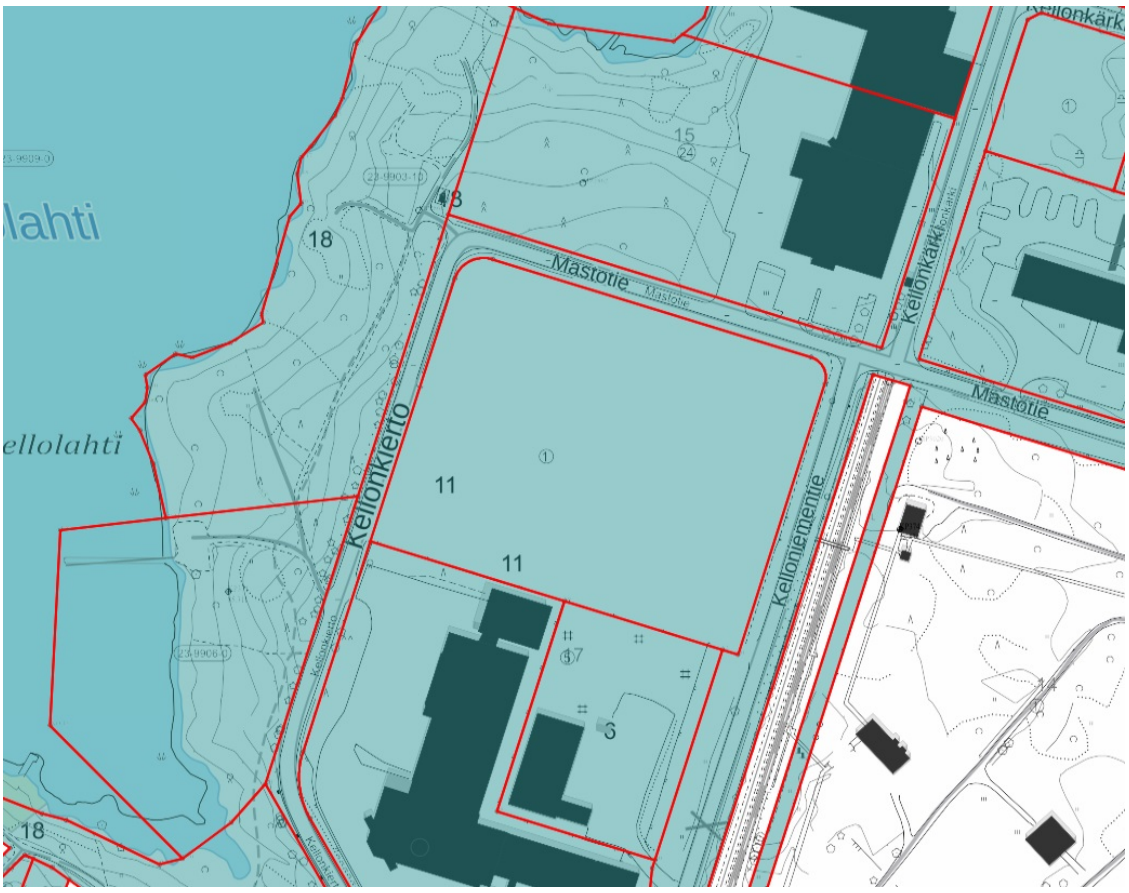
Suunnittelualue kuuluu Kuopion Veden toiminta-alueeseen.

Ympäristöhäiriöt

Alue on kunnostettu tulevaa maankäyttöä varten vuonna 2025. Pilaantuneen maa-alueen kunnostusraportti on kaavan liitteenä 4. Kallion pinnoille on todennäköisesti jäänyt kuitenkin vielä pitoisuuksia, koska otetuissa pohjavesinäytteissä on vielä havaittavissa suuriakin pitoisuuksia öljyhiilivetyjä.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Kuopion kaupungin omistuksessa.



Kuva 8. Kaupungin maanomistus on osoitettu karttaan turkoosilla värillä.

2.2 **Suunnittelutilanne**

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

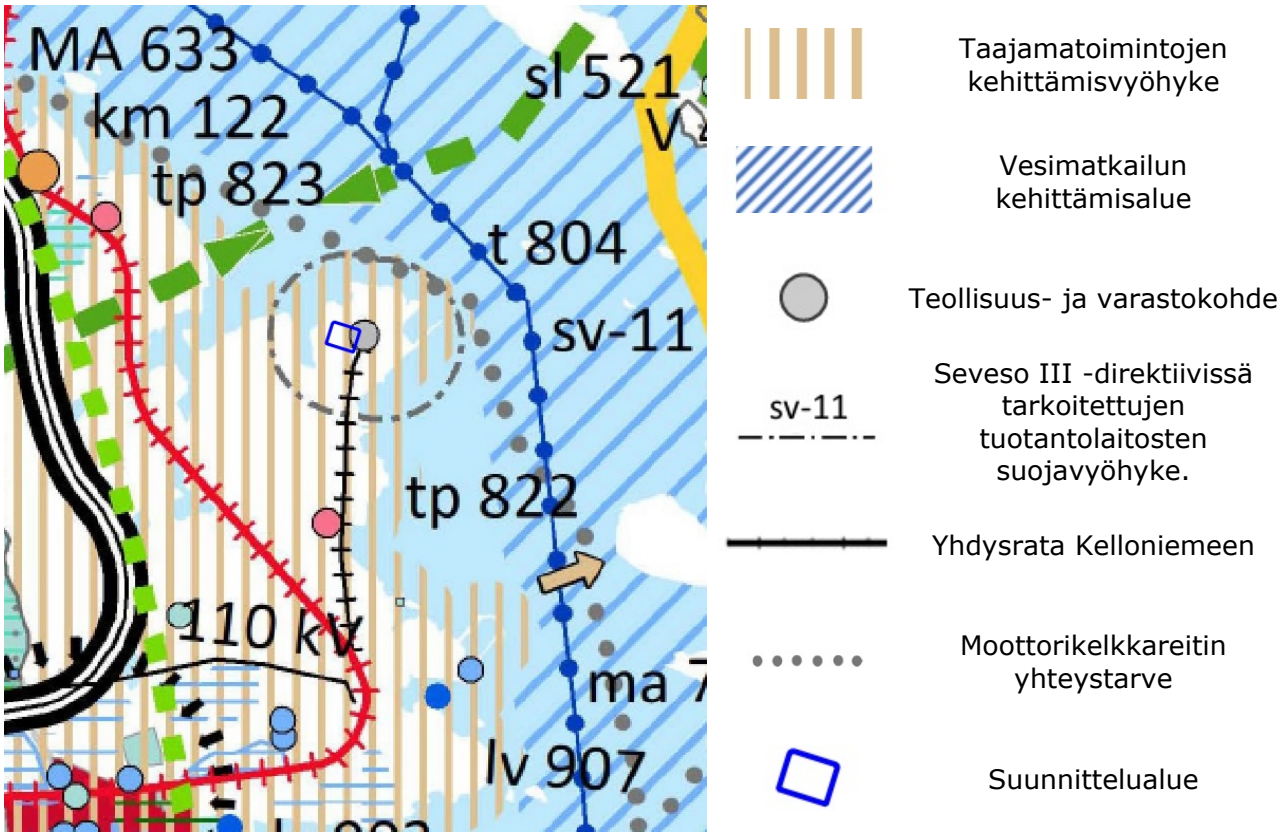
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet 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 liikkumisen ja olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämisen osalta.

2.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 laaditaan kolmessa osassa: 1. vaihe vuosina 2017–2018, 2. vaihe vuosina 2019–2024 ja 3. vaihe vuosina 2023–2025. Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 2040, 2. vaiheen, kokouksessaan 17.12.2024 ja se määrättiin tulemaan voimaan ennen kuin se saa lainvoiman.

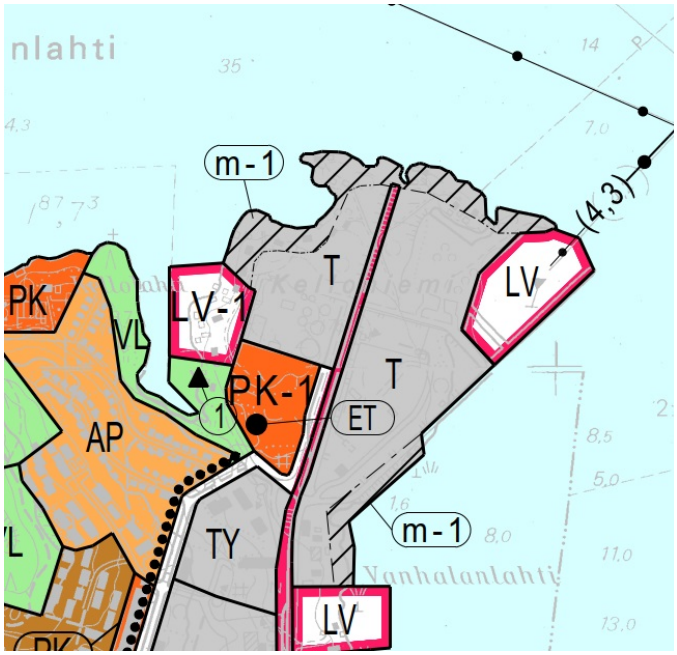
Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä, sekä on osoitettu tarkemmin teollisuus- ja varastoalueen kohdemerkinnällä. Kelloniemen kärki on osoitettu Seveso III -direktiivissä tarkoitettujen tuotantolaitosten suojavyöhykkeen aluerajalla. Maakuntakaavassa on osoitettu Kelloniemen kärkeen johtava ratayhteys.



Kuva 9. Ote Pohjois-savon maakuntakaavasta 2040.

2.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymä Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaava, jossa suunnittelualue on teollisuus- ja varastoaluetta (T).



T — Teollisuus- ja varastoalue *Alueella on voimassa yleiskaavamääräykset 136 ja 137.*

Yleiskaavamääräys 136 — MRL 43 §:n 1 mom:n nojalla määrätään, että alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä.

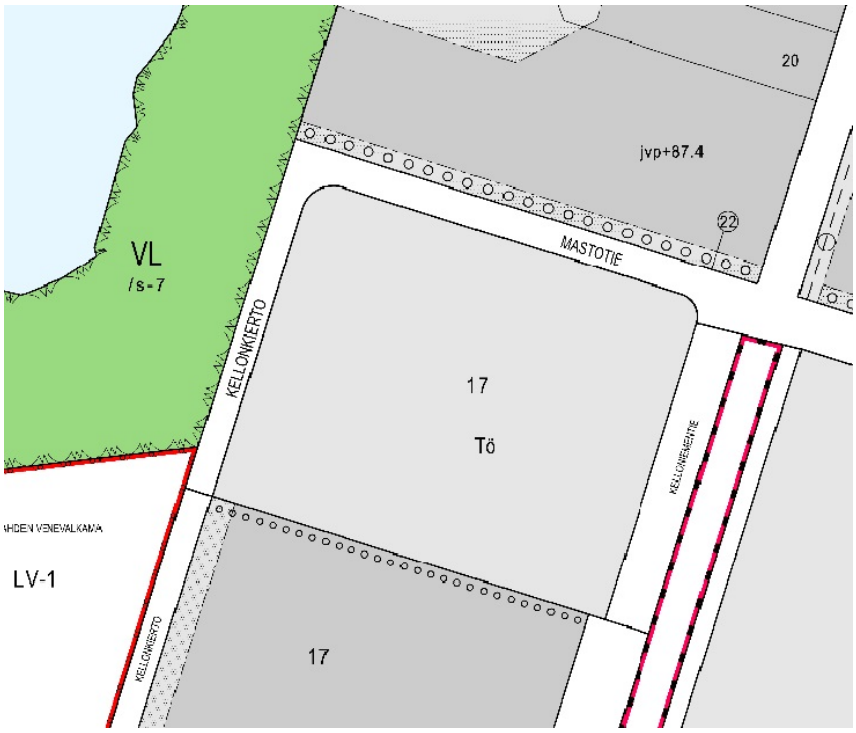
Yleiskaavamääräys 137 — T-, TV-, TY- ja TY-1 -alueille voi sijoittaa myös toimistotiloja.

Kuva 10. Ote ajantasayleiskaavasta

Alueella on käynnissä Kelloniemen osayleiskaavatyö, jonka kaavaehdotus on ollut nähtävillä 14.5.–16.6.2025. Kaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi sekä työpaikkojen ja palvelujen alueeksi.

2.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 28.3.1966 hyväksymä asemakaava, jossa korttelialue on osoitettu palavan nesteen varastoalueeksi. Korttelialueelle saa rakentaa myös maanalaisia varastotiloja. (Tö) Voimassa olevassa asemakaavassa tontille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.



Kuva 11. Ote asemakaavayhdistelmästä

2.2.5 Kaupungin strategia

Kuopion kaupungin strategia vuoteen 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.11.2025. Strategian visiona on ”Kukoistava Kuopio – kestävää kasvua ja elämänvoimaa”. Strategian näkökulmat ja tavoitteiden teemat ovat kestävä kasvu, elämänvoima sekä muutosvoimainen työyhteisö.

Asemakaava toteuttaa kaupungin strategiaa ja ohjelmia lisäämällä elinvoimaa elinkeinotoimintojen kaavoituksen kautta. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen piirissä sijaitsevan alueen kehittäminen on kestävä kasvun ja resurssiviisauden tavoitteiden mukaista viisasta maankäyttöä.

Strategian lisäksi kaavatyötä ohjaavat mm. seuraavat strategiaa toteuttavat ohjelmat ja tavoitteet.

- Kuopion kaupunkiseudun MAL-sopimus 2024–2035
- Kuopion kaupungin maapoliittinen ohjelma 2026
- ASENTO-ohjelma 2026–2030
- Viksu Kuopio – ilmasto- ja resurssiviisas Kuopio 2035
- LUMO – Kuopion luonnon monimuotoisuuden turvaamisen toimintaohjelma 2024–2030

- APOLI – Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma
- Kaupunkirakenne 2040-luvulle -suunnitelma
- Kuopio Plus

Kuopio on hyväksynyt **MAL-sopimuksen 2024–2035** tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi. MAL-sopimuksen yleisiä tavoitteita ovat mm. kestävä ja vähähiilinen yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä, kestävä ja asukkaiden hyvinvointia tukeva asuminen ja elinympäristö sekä elinvoimainen Kuopion kaupunkiseutu.

Maapoliittinen ohjelma 2026 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 8.6.2026 ja se toimii ohjeena kaupungin maanhankintaan ja luovutukseen, kaupungin maaomaisuuden hallinnointiin ja yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen. Maapolitiikan keskeiset tavoitteet ovat mahdollistaa kaupungin vetovoimaa ja kestävää yhdyskuntarakennetta tukeva tonttitarjonta sekä suunnitelmallinen ja hinnoiltaan kohtuullinen maanhankinta ja omistus.

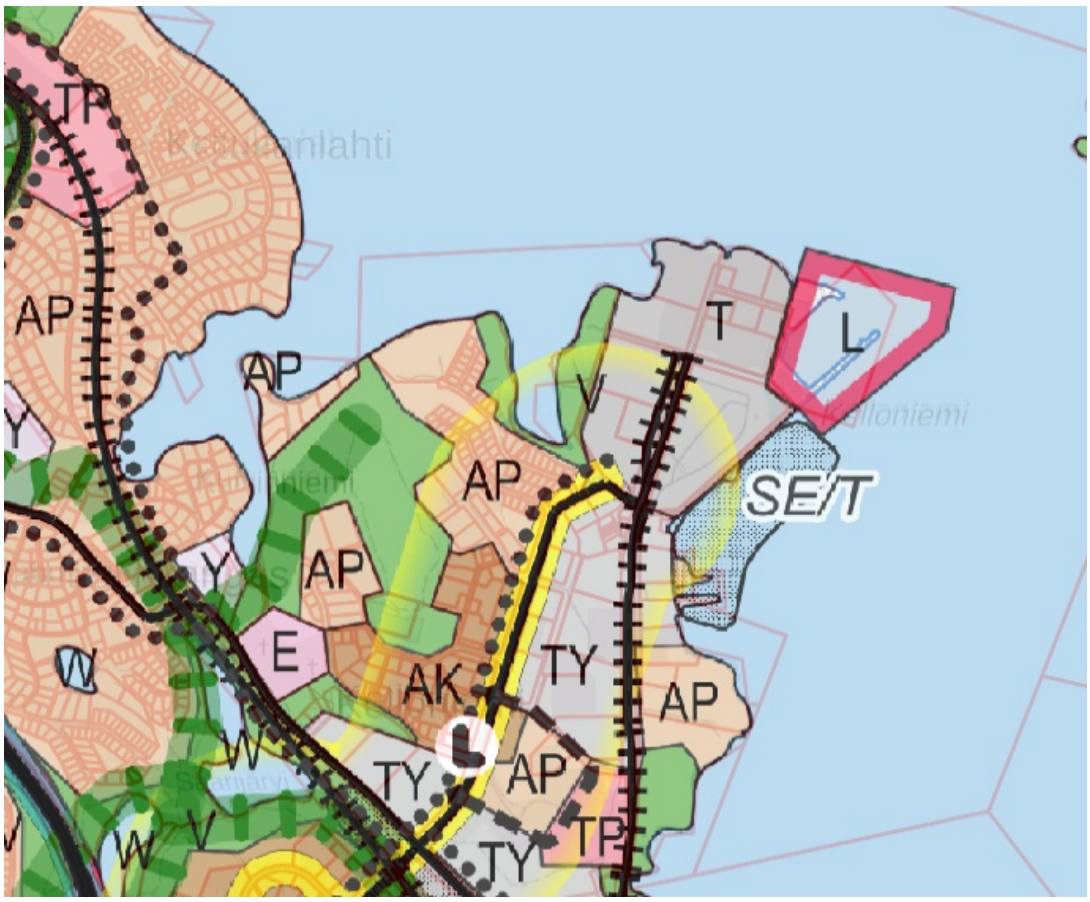
Kuopion asumisen ja elinkeinojen toteuttamisohjelma ASENTO vuosille 2026–2030 (2035) kokoaa Kuopion asumista ja elinkeinoja koskevat lähtötiedot talousarvion laadintaa varten. ASENTO perustuu kaupungin strategiaan sekä Kuopion maankäytön strategiseen kaupunkirakennesuunnitelmaan. Ohjelma antaa tietoa asumisen ja elinkeinojen kehityksestä sekä esittää asuntotuotannon ja elinkeinoalueidenalueellisen etenemisen aikataulun ja tavoitteet.

Ilmasto- ja resurssiviisas Kuopio 2035 eli Viksu Kuopio -ohjelma on hyväksytty Kuopion kaupunginvaltuustossa 10.6.2024. Viksu Kuopion päätavoitteena on saavuttaa ilmasto- ja resurssiviisas Kuopio, joka on hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä ja jätteetön sekä kestävästi kuluttava vuoteen 2050 mennessä. Ohjelma sisältää tavoitteiden lisäksi suunnitelman ja toimenpiteet ilmastonmuutokseen sopeutumisesta ja varautumisesta, ja osoittaa näin suuntaviivat hiilineutraalin ja ilmastoturvallisen kaupungin sekä kestävän hyvinvoinnin edistämiselle.

Kuopion kaupungin luonnon monimuotoisuuden turvaamisen toimintaohjelma eli LUMO-ohjelma vuosille 2024–2030 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 20.5.2024. LUMO-ohjelmaan on koottu tärkeimmät tavoitteet ja toimenpiteet, joiden avulla kaupunki omassa toiminnassaan turvaa luonnon monimuotoisuuden säilymisen. Kaavatyössä tutkitaan, mitä LUMO-ohjelman mukaisia tavoitteita ja toimenpiteitä kaavatyössä voidaan toteuttaa alueen suunnittelun ja toteutuksen osalta.

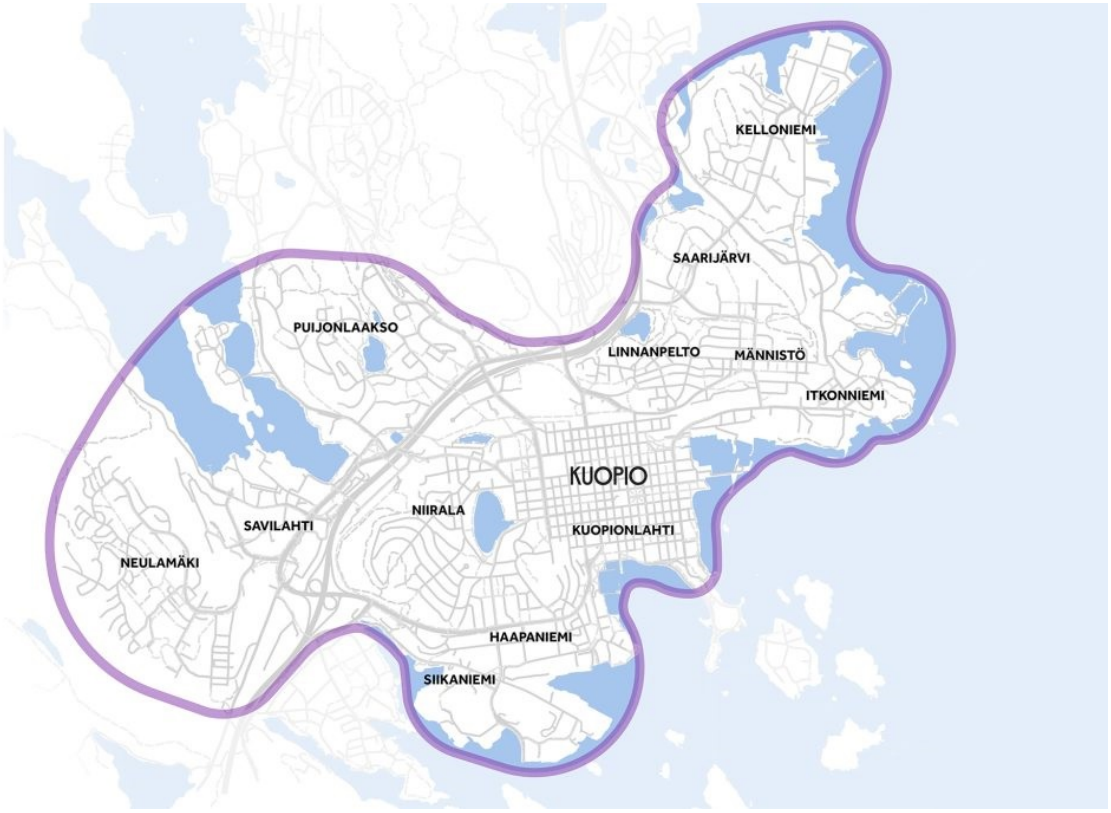
APOLI – Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 23.10.2017. Ohjelmassa esitetään arkkitehtuuria ja kaupunkirakennustaidetta koskevia tavoitteita sekä toimenpidesuosituksia niiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen oppaana sekä ohjeena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa. Kellonkierron asemakaavassa APOLI-ohjelman tavoitteet huomioidaan edistämällä laadukasta ja ympäristöönsä soveltuvaa rakentamista sekä piha-alueiden ympäristöllistä laatua.

Kaupunkirakenne 2040-luvulle on strateginen maankäytön suunnitelma, jolla toteutetaan Kuopion ja Siilinjärven kaupunki- ja kuntastrategioita. Siinä tarkastellaan ja visioidaan Kuopion ja Siilinjärven eteläosan muodostaman ydinkaupunkialueen maankäyttöä ja liikennettä 2040-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelma ohjaa Kuopion ja Siilinjärven kaavoitusta, maanhankintaa ja asuntotuotannon ohjelmointia. Suunnitelma ei ole kaavojen tavoin oikeusvaikutteinen, mutta se noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Kaupunkirakennesuunnitelmassa Kelloniemen kärki on osoitettu T- eli teollisuusalueeksi.



Kuva 12. Ote kaupunkirakenneusuunnitelmasta

Kuopio Plus on Kuopion strateginen kärkihanke ja yksi keino viedä kaupungin strategiaa kohti käytäntöä. Kärkihankkeen avulla kaupungille strategisesti merkittävän alueen kehittäminen kootaan vaikuttavaksi kokonaisuudeksi, jota tehdään yhteistyössä kaupungin eri toimijoiden, sidosryhmien ja asukkaiden kanssa. Kuopio Plus -hankealue jakautuu useaan osa-alueeseen, joita kehitetään omina hankekokonaisuuksinaan. Hankealue pitää sisällään paitsi ydinkeskustan kehittämisen, myös uusia asuinalueita, kehittyviä yritysalueita ja vanhoja lähiöitä, joihin suunnitellaan kaupunginosauudistuksia. Kelloniemi on yksi hankkeen yhteydessä kehitettävistä alueista. Kelloniemeä kehitetään joukkoliikenteen runkolinjaan tukeutuvana asumisen ja työpaikkojen täydennysrakentamisen ja palveluiden kehittämisen alueena.



Kuva 13. Kuopio Plus -hankealue

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

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a § vaatimukset.

2.2.8 Muut suunnitelmat ja päätökset

Viherkerroin

Kaupunkirakennelautakunta on päättänyt viherkerroinmenetelmän käyttöönottamisesta asemakaavoituksessa kokouksessaan 2.10.2024 § 173. Viherkerroinmenetelmä on kaavoituksessa käytettävä suunnittelutyökalu, jonka avulla mitataan tontin vihertehokkuutta, eli sitä kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja hulevesiä viivyttäviä elementtejä suhteessa tontin pinta-alaan. Menetelmän avulla edistetään rakennetun ympäristön ekologisuutta ja ilmastonmuutoksen vaikutuksiin sopeutumista.

2.3 **Tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää nykyisin rakentamattoman tontin saamista yritystoiminnan käyttöön muuttamalla entinen palavan nesteen varastoalue monipuolisen teollisuus-, varasto- sekä mahdollisesti toimisto- ja toimitilarakentamisen alueeksi sekä osoittamalla tontille rakennusoikeus, jota voimassa olevassa asemakaavassa ei ole osoitettu. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa koko suunnittelualueen käyttäminen yhtä suurempaa toimijaa varten sekä mahdollistaa myös tontin jakaminen useammalle pienemmälle toimijalle.

Kaavatyön tavoitteena on myös jalostaa tontti ympäristöltään paremmin asutuksen läheisyyteen sopivaksi. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen kaupunkikuva, lähellä oleva luonnonympäristö sekä ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen.

3 **OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT**

3.1 **Osalliset**

Osallisia ovat:

- Pohjois-Savon liitto
- Lupa- ja valvontavirasto
- Itä-Suomen elinvoimakeskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
- Pohjois-Savon pelastuslaitos
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- Kuopion kaupungin viranomaistahot ja toimielimet, joita asia koskee
- Alueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset
- Tele- ja verkko-operaattorit
- Kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa

3.2 **Vireilletulovaihe**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 12.3.2025. Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja Viikkosavossa sekä naapurikiinteistöille kirjeitse. OAS oli nähtävillä 19.3.–22.4.2025 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana ei saapunut lausuntoja tai mielipiteitä.

Asemakaavan muutoksen aloituskokous on pidetty 22.4.2025. Kokouksessa todettiin seuraava:

- Maaperän puhdistamisen jälkeen selviää, onko asemakaavassa tarpeen huomioida maaperän haitta-aineet.
- Alueelle tulee varata tila puistomuuntamolle.
- Rautatien läheisyys huomioitava suunnittelussa.
- Hulevesien hallintaan on kiinnitettävä huomiota.

3.3 **Luonnosvaihe**

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

3.4 **Ehdotusvaihe**

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

3.5 **Hyväksymisvaihe**

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

4 **VAIHTOEHDOT**

4.1 **Luonnosvaiheen vaihtoehdot**

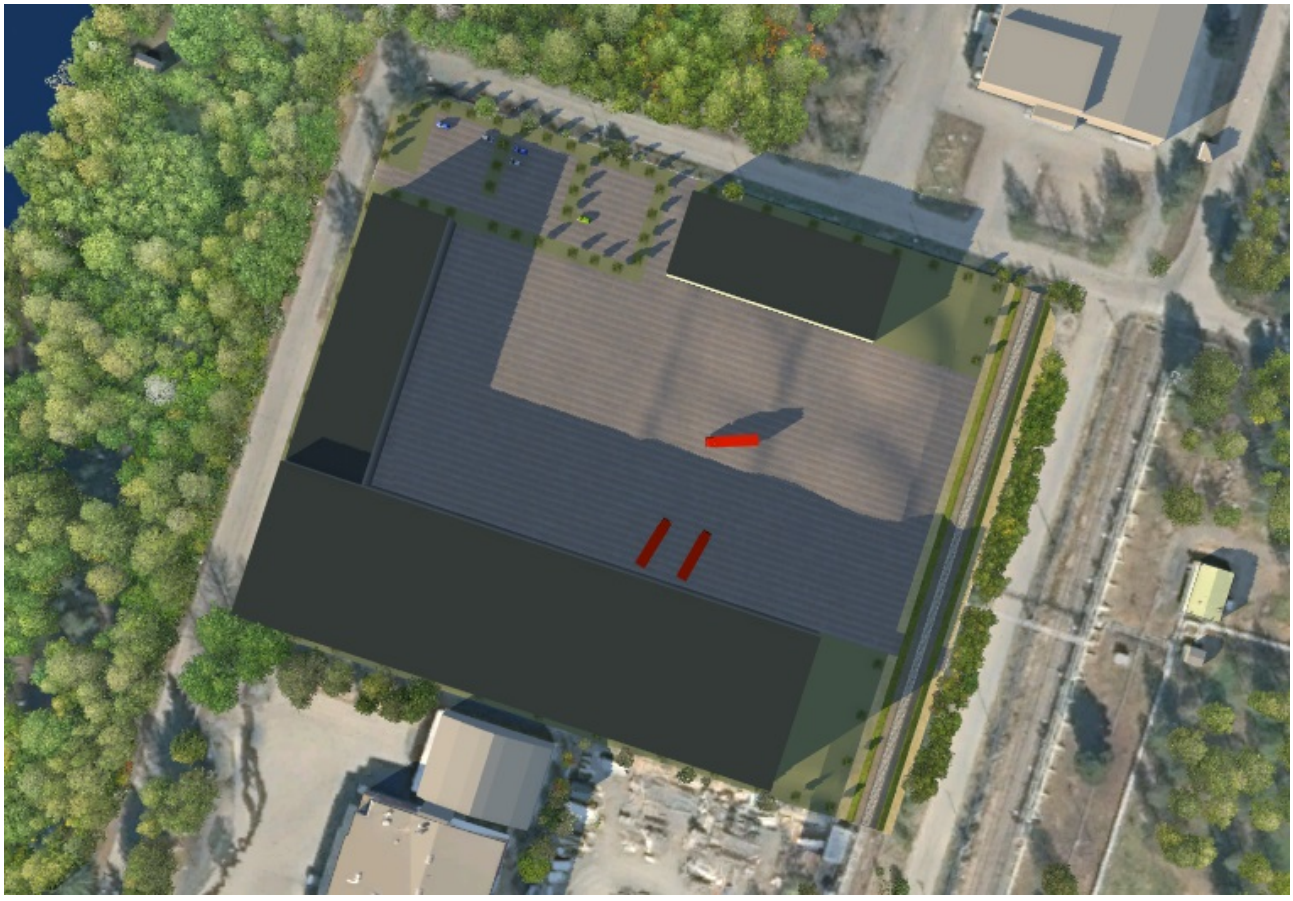
Asemakaavan laadinnassa on tutkittu vain yhtä kaavamuutosvaihtoehtoa. Asemakaavaluonnoksessa on mahdollistettu suunnittelualueen muodostaminen yhdeksi tontiksi tai useiksi pienemmiksi tonteiksi yritysten tarpeiden mukaan. Laatimalla erilaisia suunnitteluvaihtoehtoja ei näin ollen saavuteta lisähyötyä, koska kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisen yritysrakentamisen.

Asemakaavan muutosluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueella sallitaan myös toimisto- ja toimitilarakentaminen. Tontille saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja- tai muita siihen verrattavia tiloja. (T-20). Koko tontti on osoitettu rakennusalaksi lukuun ottamatta tontin Mastotien ja Kellonkierron puoleisille reunoille jätettyä istutettua alueen osaa. Korttelin tehokkuusluku e=0,5 ja rakennusoikeutta muodostuu 12 784 k-m^2. Rakennuksen suurin keskikorkeus 18 metriä (h-1=18).

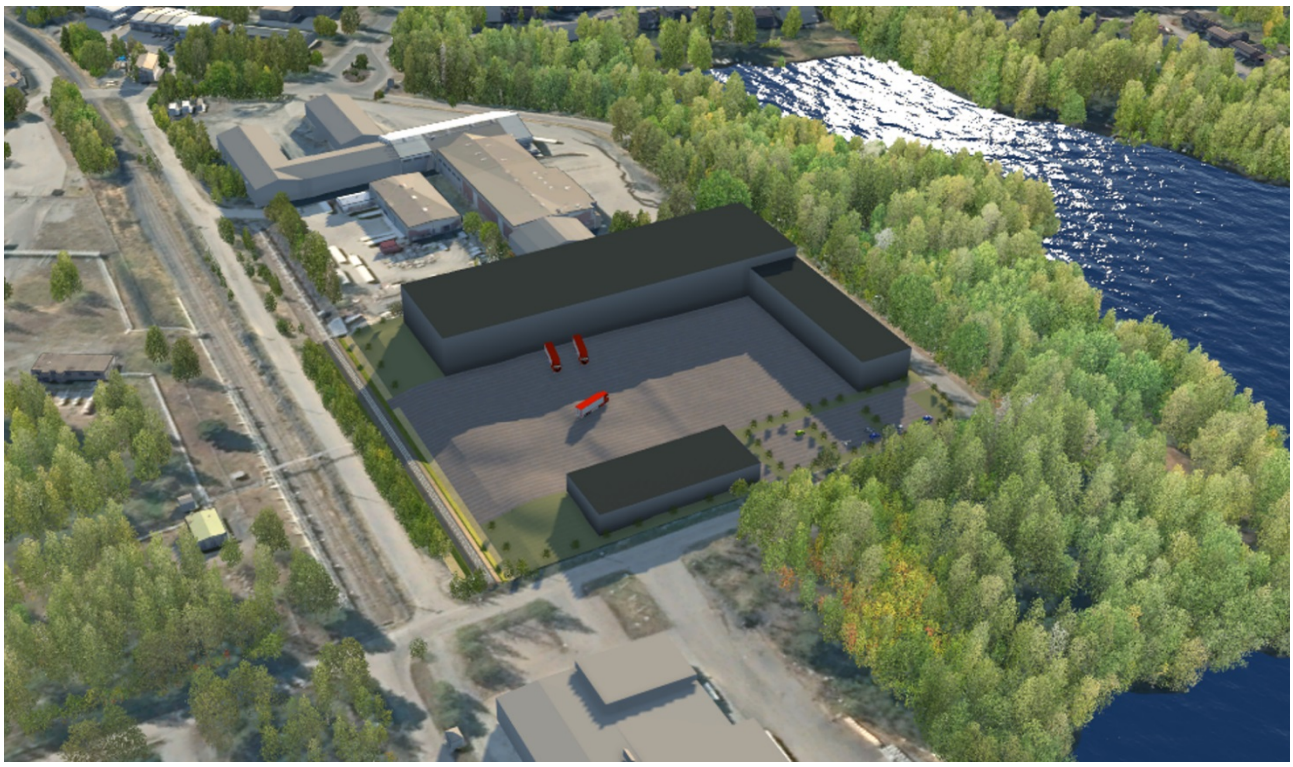
Suunnittelualueen itäreunaan on osoitettu ohjeellinen teollisuusraiteelle varattu alue (lrt). Teollisuusradan sijaan alue on mahdollista hyödyntää myös rakentamiseen.

Asemakaavan yleismääräyksillä ohjataan mm. pysäköinnin määrää, kaupunkikuvaa ja hulevesien hallintaa.

Alla havainnekuvia yhdestä mahdollisesta rakentamisen vaihtoehdosta tontille. Havainneaineisto on kaavan liitteenä 3.



Kuva 14. Näkymä yläpuolelta



Kuva 15. Näkymä koillisesta



Kuva 16. Näkymä luoteesta



Kuva 17. Näkymä lännestä.

4.2 **Vaihtoehtojen vertailu**

Seuraavassa taulukossa esitellään kaavaluonnoksen vertailu suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan, ns. vaihtoehtoon nolla.

+++ merkittävä positiivinen vaikutus

++ kohtalainen positiivinen vaikutus

+ positiivinen vaikutus

0 ei vaikutusta

--- merkittävä negatiivinen vaikutus

-- kohtalainen negatiivinen vaikutus

- negatiivinen vaikutus

Vaikutuksen kohde	
KAUPUNKIRAKENNE	
- liittyminen kaupunkirakenteeseen	+++ Asemakaava tiivistää olemassa olevan teollisuusalueen maankäyttöä. Suunnittelualue sijaitsee kestävien kulkumuotojen saavutettavissa runkolinjan päätepysäkin läheisyydessä, n. 250 metrin päässä.
- olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	0 Tontin olemassa olevat rakenteet on purettu kaavasta riippumattomista syistä.

- yhdyskuntatekniikka (energia, vesi, jäte)	+++ Rakentaminen voi hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa.
- virkistysalueet	0 Asemakaavalla ei ole vaikutuksia virkistysalueisiin.
- kaavatalous	+++ Tontille osoitetaan rakennusoikeus ja uusi käyttötarkoitus, mikä kasvattaa tontin arvoa. Hyödyntää olemassa olevaa katu- ja infraverkostoa.
TONTINKÄYTTÖ	
- tontin piha-alueet	++ Asemakaavassa ei ole aikaisemmin ollut rakennusoikeutta, jolloin kaavaluonnos tehostaa tontin käyttöä merkittävästi. Yritysrakentaminen edellyttää riittäviä piha-alueita mm. logistiikan käyttöön. Hulevesien määrä lisääntyy pihan päällystämisen myötä. Piha-alueiden hyvällä suunnittelulla lisätään pihan toimivuutta, turvallisuutta ja viihtyisyyttä sekä myös kaupunkikuvan laatua.
- viherympäristö	+ Kaavaratkaisussa huomioidaan viherympäristön lisääminen alueella. Tontin suunnitelman tulee täyttää viherkertoimen tavoitetaso.
- autopaikoitus	++ Tarvittavat autopaikat järjestetään tontilla. Kaavan autopaikkamitoitus osoittaa autopaikkojen vähimmäismäärän. Polkupyöräpaikkoja koskeva mitoitus ja määräys pyöräpaikkojen helposta saavutettavuudesta parantaa pyöräpysäköinnin edellytyksiä ja tukee työmatkojen tekemistä polkupyörällä henkilöauton vaihtoehtona.
YMPÄRISTÖ	
- rakennettu ympäristö	+++ Kaava eheyttää rakennettua ympäristöä, ohjaa ympäristöön sopivaan rakentamiseen ja selkeyttää varsinkin kadun varsien ympäristöä.
- häiriötekijät	+/ 0 / - Alueen aikaisempi toiminta öljyvarastona on synnyttänyt alueelle raskasta liikennettä sekä maaperän pilaantumista. Maaperä on kunnostettu. Siitä huolimatta maaperässä on havaittu edelleen jäämiä öljyhiilivedyistä. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden monipuolisen yritystoiminnan, joka voi aiheuttaa uusia ympäristöhäiriöitä sekä lisääntyvää liikennettä. Häiriöiden määrä riippuu paljon yritystoiminnan luonteesta. Jos toiminta keskittyy sisätiloihin, on mahdollista, että ympäristönhäiriö

	tekijöitä on vähemmän suhteessa voimassa olevan kaavan mukaiseen toimintaan.
- erityispiirteet	0 Kaavaluonnoksella ei ole vaikutuksia ympäristön erityispiirteisiin.
LIIKENNE	
- liikenneverkko	0 Kaava-alue sijaitsee olevan liikenneverkon keskellä eikä uutta verkostoa ei ole tarve rakentaa. Kaavaluonnoksessa on mahdollistettu rautatien hyödyntäminen osana yritystoimintaa.
- ajoneuvoliikenne	- Kaavaratkaisu ei muuta liikenteen luonnetta. Liikennesuoritteet kuitenkin voivat kasvaa alueella uuden yritystoiminnan myötä. Liikennemäärät riippuvat toiminnan luonteesta. Ajoneuvoliikenne voi sisältää myös raskasta liikennettä. Joukkoliikenteen runkolinjasto läheisyys vähentää yksityisautoilun tarvetta.
- jalankulku ja pyöräily	+ Liikennemäärä alueella voi kasvaa uuden yritystoiminnan myötä. Sijainti keskeisellä kaupunkialueella edistää työmatkapyöräilyä ja joukkoliikenteen käyttöä. Kaavassa on määräykset vähimmäispyöräpaikkojen määrästä ja pyöräpysäköinnin laadusta, jotka kannustavat pyöräilyyn. Joukkoliikenteen pysäkiltä on lyhyt kävelymatka suunnittelualueelle.
- huoltoliikenne	0 Ei muutosta.
- liikenneturvallisuus	- Kaavamuutos voi lisätä liikenteen määrää alueen välittömässä läheisyydessä ja kauempana Kelloniemessä. Kelloniemen kärjessä Kellonkierron ja Mastotiellä ei ole ajoneuvoliikenteestä erotettuja jalankulun ja pyöräilyn väyliä, mikä heikentää liikenneturvallisuutta. Kauempana Kelloniemessä liikennemuodot on hyvin erotettu toisistaan eikä liikennemäärän katsota olevan kokonaisuutena merkittävä. Kaavassa on määräykset piha-alueiden suunnittelusta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tulee toteuttaa turvallisina ja selkeinä ja erottaa ne rakenteellisesti muusta liikenteestä.
ILMASTO-VAIKUTUKSET	
- hiilipäästöt ja luonnonvarojen käyttö	- Uusi rakentaminen ja toiminta aiheuttaa päästöjä ja kuluttaa luonnonvaroja.

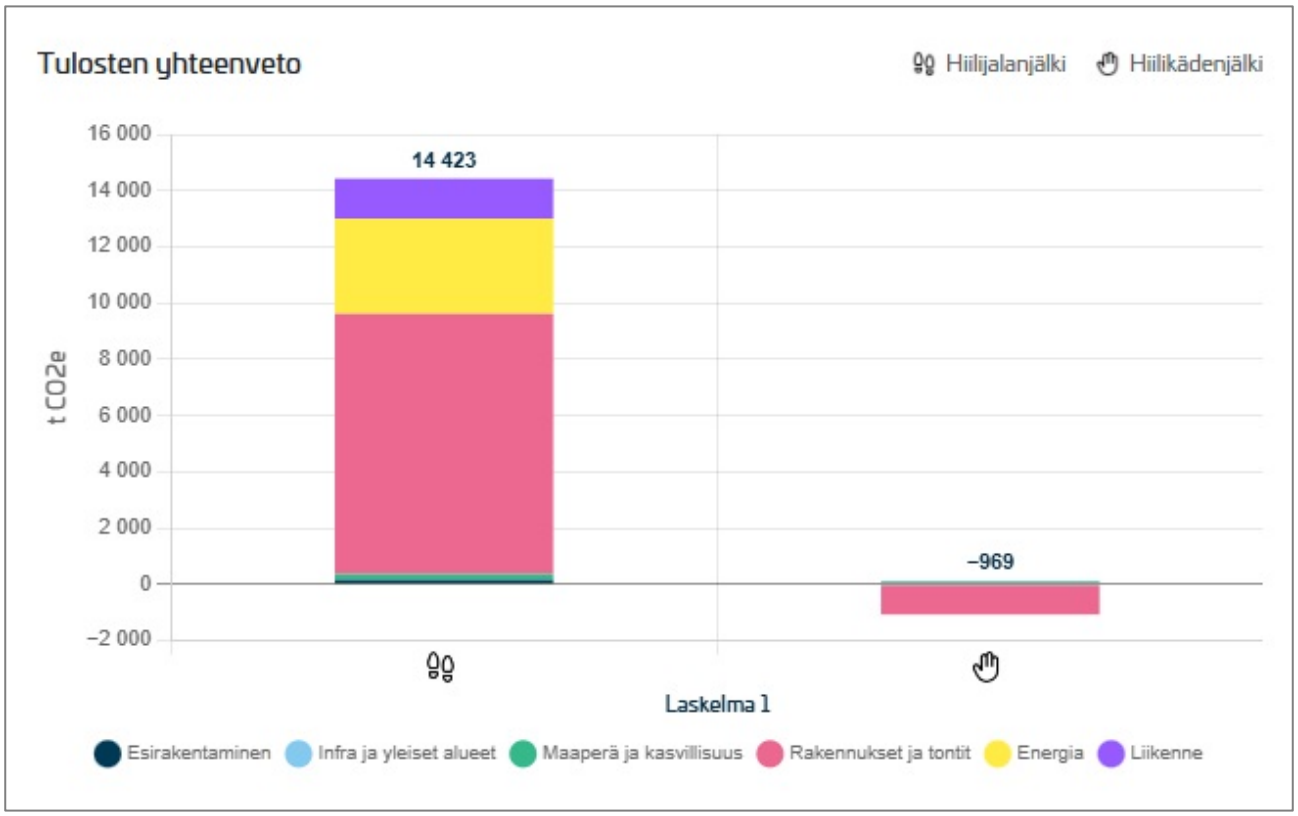
	Alue on olemassa oleva käytöstä poistunut yritystontti, jonka hyödyntäminen on päästöjen ja resurssien kannalta järkevämpää kuin kokonaan uuden tontin rakentaminen luonnontilaiselle metsäalueelle.
- sään ääri-ilmiöihin sopeutuminen ja varautuminen	+ Uuden toiminnan todennäköisesti vaatima piha-alueiden pinnoittaminen lisää hulevesien määrää. Kaavassa määrätään hallitsemaan hulevesiä viivyttämällä ennen johtamista kaupungin verkostoon. Kaavassa osoitettu velvoite täyttää viherkertoimelle asetettu tavoitetaso ohjaa pihan viherympäristön suunnittelua, millä on vaikutusta ilmastonmuutokseen sopeutumisessa.
- elintavat ja kulutus	++ Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä. Tontille tulee myös suunnitella riittävästi maantasossa olevia saavutettavia pyöräpaikkoja, millä kannustetaan työntekijöitä pyöräilyyn.
SOSIAALISET VAIKUTUKSET	
- elinolot ja viihtyisyys	+++ Tontin jäsennelty rakentaminen kehittää alueen viihtyisyyttä teollisuusalueena.
KUNNALLISTALOUS	
- määrärahat / hankkeen kustannusarvio	0 Ei tiedossa olevia kaupungin investointeja
- elinkeinoelämä	+++ Kaavamuutos edistää riittävää ja monipuolista tonttitarjontaa.

4.3 **Hiilivaikutusten arviointi**

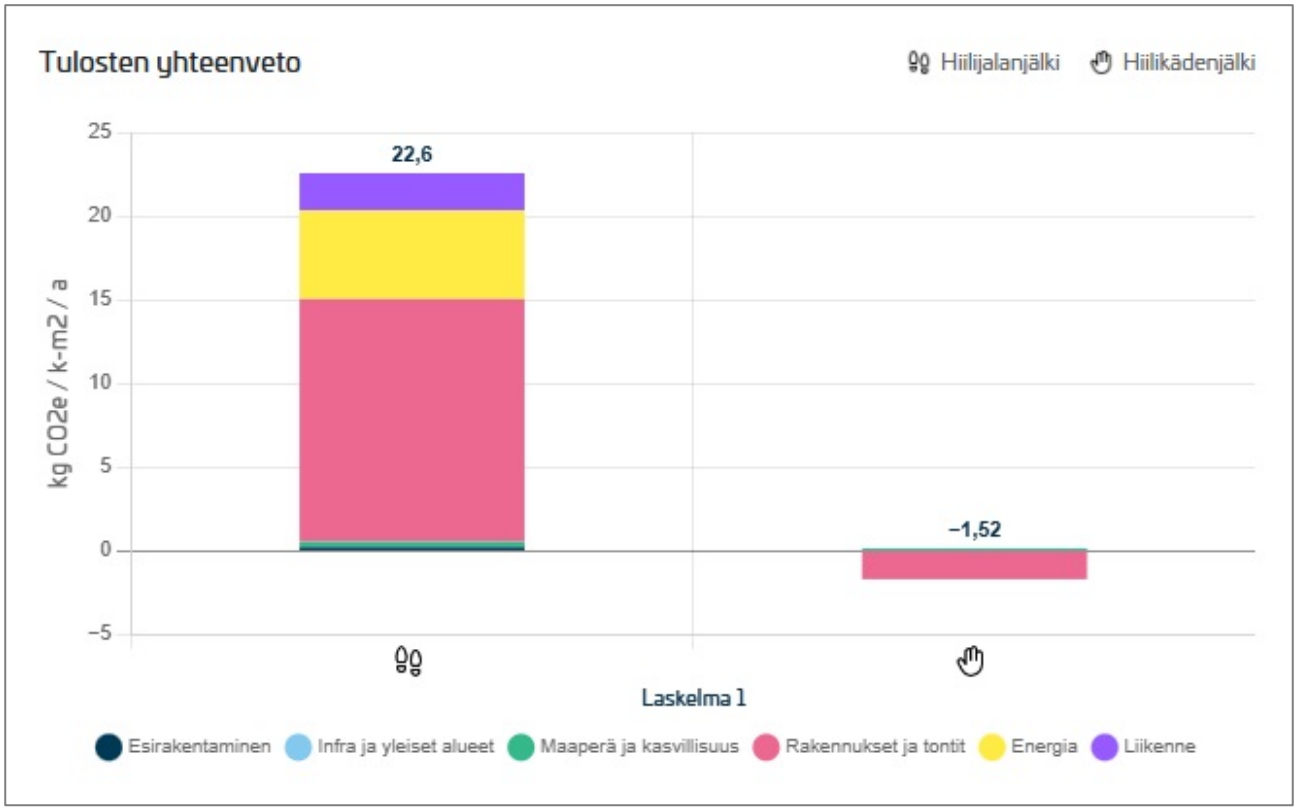
Asemakaavan luonnoksen ilmastovaikutuksia on arvioitu asemakaavojen vähähiilisyyden arvioimiseksi kehitetyllä Planect-laskurilla. Planect-laskennan tavoitteena on mitata asemakaavan aikaansaamaa muutosta suhteessa nykytilanteeseen; laskennassa on otettu huomioon ainoastaan kaava-alueella tapahtuvat muutokset.

Tontin Kellonkierto 11 arvioitu elinkaaren aikainen kokonaishiilijalanjälki (ilmastohaitat) on arvioinnin mukaan noin 14 423 tonnia CO_2e ja hiilikädenjälki (ilmastohyödyt) noin -969 tonnia CO_2e. Suhteutettuna rakennettavaan kerrosalaan on hiilijalanjälki noin 22,6 kg CO_2e / k-m² / vuosi ja hiilikädenjälki n. -1,5 kg CO_2e / k-m² / vuosi. (Ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti hiilijalanjälki ilmoitetaan positiivisena ja hiilikädenjälki negatiivisena lukuna.) Merkittävimmän osan kaavan hiilijalanjäljestä aiheuttavat rakennukset ja tontit (64 %), energia (24 %) ja liikenne (10 %). Rakentamisen hiilijalanjälki painottuu hankkeen elinkaaren alkuun, energia ja liikenteen päästöt syntyvät tontin käyttövaiheessa. Viimeiseen sarakkeeseen on esitetty hankkeen ilmastokädenjälki. Ilmastohyötyjä muodostuu mm. rakennusmateriaalien kierrätyksestä.

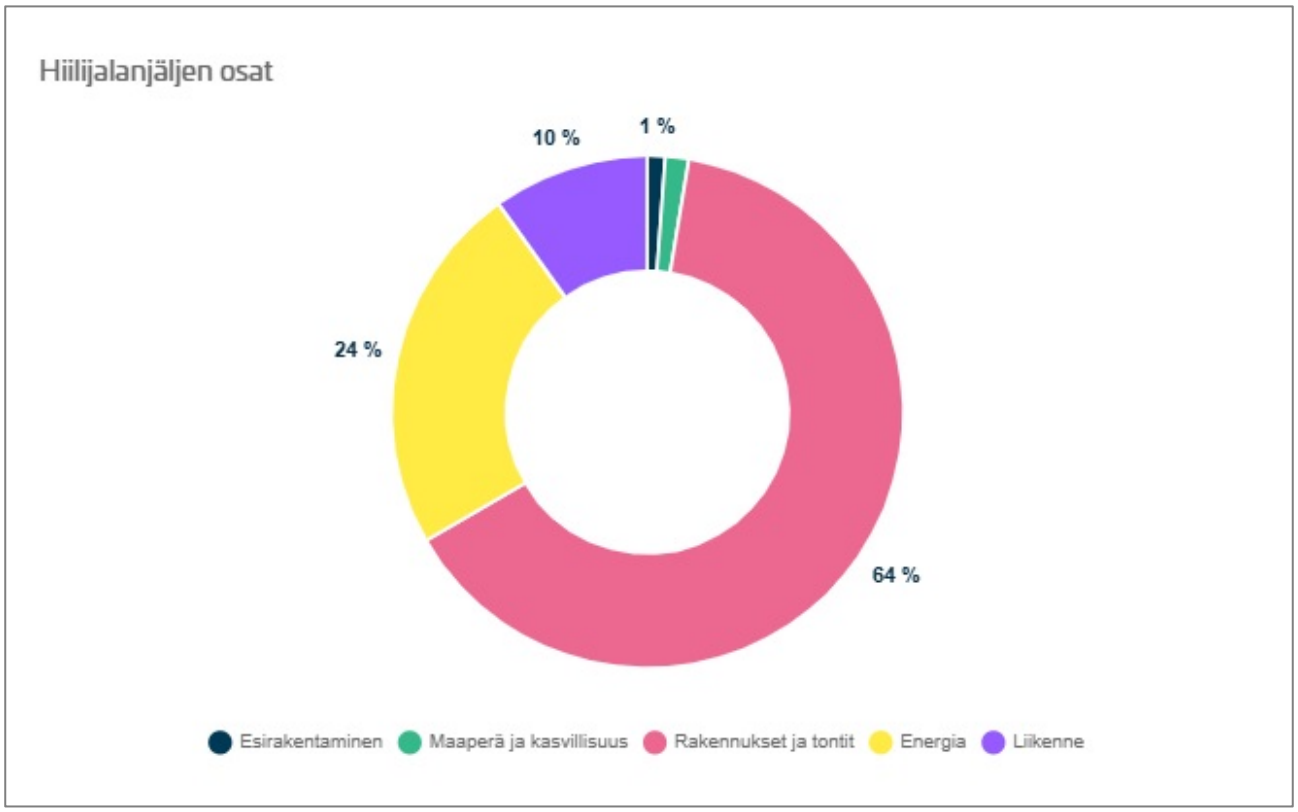
Päästöjä arvioihin liittyy epävarmuuksia. Tällä hetkellä tontille tiedossa ei ole yrityshanketta, jonka pohjalta laskennan lähtötietoja olisi voinut tarkentaa. Myöhemmässä suunnittelussa ja toteutuksessa tehtävät ratkaisut, esimerkiksi vähähiiliset materiaalivalinnat ja laitoksen oma sähköntuotanto, vaikuttavat päästöjen toteumaan.



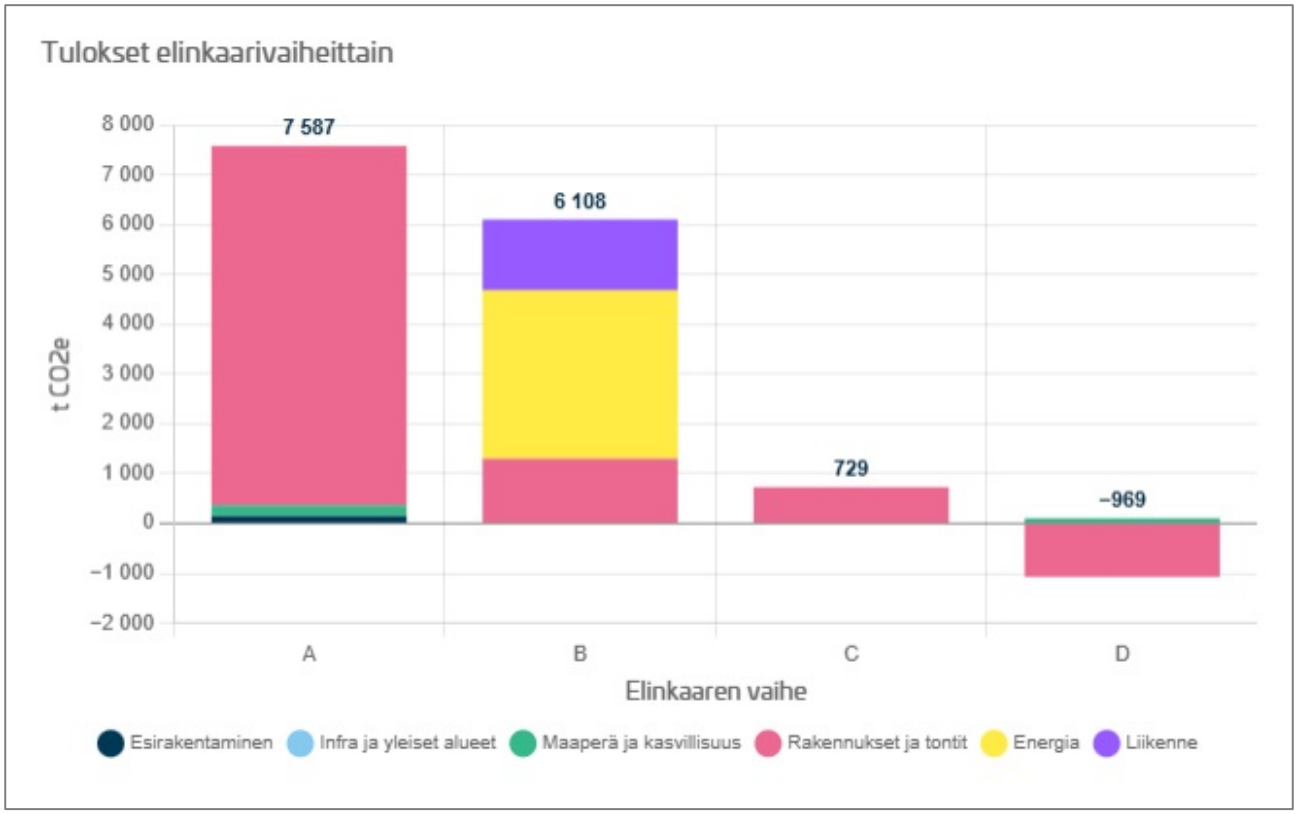
Kuva 18. Elinkaaren aikainen kokonaishiilijalanjälki ja -hiilikädenjälki.



Kuva 19. Vuosittainen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki suhteessa kerrosalaan 50 vuoden elinkaaren aikana.



Kuva 20. Hiilijalanjäljen osat



Kuva 21. Hiilivaikutusten jakautuminen elinkaarivaiheittain

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.

Asemakaavan muutoksella entinen palavan nesteen varastoalue osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla sallitaan myös toimisto- ja toimitilarakentaminen sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyvät myymälätilat ja muut niihin verrattavat tilat (T-20). Tontille osoitetaan rakennusala, rakennusoikeutta 12 784 k-m^2 tehokkuusluvulla e=0,5 sekä rakennuksen enimmäiskeskikorkeudeksi 18 metriä. Tontin Mastotien ja Kellonkierron puoleisille reunoille osoitetaan istutettavat alueen osat, ja tontin itäreunaan varataan ohjeellinen alue teollisuusraidetta varten.

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.1.1 Mitoitus

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

Kaavamuutoksessa tontin tehokkuusluvuksi osoitetaan e=0,5, jolloin rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 12 784 k-m². Kaava mahdollistaa tontin toteuttamisen yhtenä kokonaisuutena tai jakamisen useamman yrityksen tarpeisiin.

5.1.2 Palvelut

Kortteliin on mahdollista sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja. Muilta osin alue tukeutuu muualla sijaitseviin palveluihin. Alue sijaitsee hyvän joukkoliikenneyhteyden piirissä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatu pyritään turvaamaan kaavaan sisältyvillä kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä, jotka ohjaavat kaavan toteuttamista mm. rakennustavan osalta. Kellonkierron ja Mastotien puoleisille tontin reunoille osoitettavat istutettavat alueen osat jäsentävät katuympäristöä ja lisäävät kasvillisuutta ja viihtyisyyttä. Rakennusmassa suositellaan sijoitettavaksi Kellonkierron puoleiselle tontin reunalle tiiviimmän katutilan muodostamiseksi. Kaavassa määrätään, että arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja ympäröivään rakentamiseen sopeutuvaa. Piha-aluetta koskevat määräykset, viherkertoimen tavoitetaso sekä hulevesien hallintaa koskevat määräykset edistävät viihtyisän, vehreän ja ilmastonmuutokseen sopeutuvan ympäristön muodostumista. Rakentamisen kaupunkikuvallista laatua ja ympäristöön soveltuvuutta ohjataan lisäksi rakennuslupavaiheessa asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteistyönä.

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

5.3.1 Korttelialueet

T-20 *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelialueella sallitaan myös toimisto- ja toimitilarakentaminen. Tontille saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja- tai muita siihen verrattavia tiloja.*

5.3.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.4 **Asemakaavan vaikutukset**

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos edistää jo rakennetun teollisuusalueen täydentymistä osoittamalla käytöstä poistuneelle entiselle öljyvarastoalueelle rakennusoikeutta monipuoliselle teollisuus-, varasto-, toimisto- ja toimitilarakentamiselle. Ratkaisu tehostaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen, katuverkon ja kunnallisteknisten verkostojen käyttöä. Rakentaminen muuttaa avoimen sorakentän rakennetuksi yritystontiksi ja selkeyttää erityisesti Kellonkierron ja Mastotien katuympäristöä. Rakennusten sijoittumista, korkeutta, arkkitehtuuria, piha-alueita ohjaavilla määräyksillä sovitetaan uusi rakentaminen Kelloniemen teollisuus- ja työpaikka-alueen kaupunkikuvaan.

5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutos mahdollistaa tontin rakentumisen, minkä seurauksena alueelle suuntautuva ajoneuvoliikenne voi lisääntyä nykytilanteeseen verrattuna. Liikenteen määrä riippuvat tontille sijoittuvan toiminnan laadusta. Tontti liittyy olemassa olevaan katuverkkoon, eikä kaavaratkaisu edellytä muutoksia liikenneverkkoon. Pysäköinti sekä liikennejärjestelyt voidaan toteuttaa tontilla. Suunnittelualue sijaitsee joukkoliikenteen runkolinjan päätepysäkin läheisyydessä, mikä tukee työmatkojen tekemistä joukkoliikenteellä. Kaavassa on pyöräpaikkojen määrää ja laatua koskevat määräykset, joilla parannetaan lisäksi pyöräilyn edellytyksiä. Ohjeellinen teollisuusraidevaraus säilyttää mahdollisuuden hyödyntää raideliikennettä osana yritystoimintaa.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on kokonaan ihmistoiminnan muokkaamaa, sorapintainen entinen yritystontti, eikä kaavamuutos kohdistu luonnontilaiseen ympäristöön. Läheinen Kellolahdenpuisto ja siellä todetut liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat jäävät kaava-alueen ulkopuolelle. Rakentaminen vähentää tontin nykyistä läpäisevän pinnan määrää ja lisää hulevesien määrää, mutta tontin reunoille osoitettavat istutettavat alueen osat ja viherkertoimen tavoitetason huomioiminen tontin suunnittelussa lisäävät vihreän määrää sekä tukevat hulevesien hallintaa.

5.4.4 Ilmastovaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa uuden rakentamisen, mistä aiheutuu elinkaaren aikaisia kasvihuonekaasupäästöjä erityisesti rakennusmateriaaleista, energiankulutuksesta ja liikenteestä. Toisaalta rakentaminen sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen keskelle ja voi hyödyntää valmiita katu- ja kunnallisteknisiä verkostoja, mikä vähentää uuden infrastruktuurin rakentamistarvetta. Tontti on myös valmiiksi esirakennettu kenttä, jonka hyödyntäminen ei vaadi metsän kaatamista. Sen lisäksi, että alue on saavutettavissa laajalta alueelta pyöräillen, tukee erityisesti joukkoliikenteen runkoyhteyden läheisyys hyvin vähäpäästöistä liikkumista. Tontin viherkerrointa ja hulevesien hallintaa koskevat ratkaisut edistävät ilmastonmuutokseen sopeutumista.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset

Kaavamuutos tukee työpaikkojen ja yritystoiminnan sijoittumista olemassa olevan kaupunkirakenteen ja joukkoliikenneyhteyksien yhteyteen. Tontin rakentuminen parantaa teollisuusalueen jäsentyneisyyttä ja voi lisätä alueen koettua viihtyisyyttä. Toiminnan luonteesta riippuen liikenne, melu, valaistus tai muu toiminta voi aiheuttaa häiriötä lähiympäristöön, mutta lähimmät asuintontit sijaitsevat yli 200 metrin etäisyydellä ja vaikutuksia voidaan rajoittaa tontin suunnittelulla sekä ympäristö- ja lupamenettelyillä. Kaavalla ei osoiteta asumista, päiväkoteja, kouluja tai muita lasten tavanomaisesti käyttämiä toimintoja, eikä sillä arvioida olevan merkittäviä välittömiä lapsivaikutuksia.

5.4.6 Vaikutukset kulttuuriin

Suunnittelualueella ei sijaitse tiedossa olevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai ympäristöjä. Aiemman öljyvarastotoiminnan rakennukset, säiliöt ja teollisuusraide on purettu, joten kaavamuutos ei aiheuta rakennettuun ympäristöön kohdistuvia menetyksiä. Uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevalle teollisuusalueelle ja monipuolistaa sen käyttötarkoitusta. Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rakennusperintöön, maisemallisesti arvokkaisiin kokonaisuuksiin tai arkeologiseen kulttuuriperintöön.

5.4.7 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutos parantaa kaupungin omistaman tontin rakentamiskelpoisuutta ja edistää sen saamista yritystoiminnan käyttöön osoittamalla tontille rakennusoikeuden ja monipuolisemmat käyttömahdollisuudet. Ratkaisu lisää teollisuus- ja yritystonttien tarjontaa sekä mahdollistaa uusien työpaikkojen ja investointien syntymisen. Tontti voidaan toteuttaa yhtenä kokonaisuutena tai jakaa useamman toimijan tarpeisiin, mikä lisää toteutuksen joustavuutta. Kaavan toteuttaminen hyödyntää olemassa olevaa katu- ja kunnallisteknistä verkostoa, eikä kaavaratkaisusta arvioida aiheutuvan kaupungille merkittäviä uusia infrainvestointeja.

5.5 **Ympäristön häiriötekijät**

Teollisuusrakentaminen voi aiheuttaa yrityksentoiminnan luonteesta riippuen ympäristöhäiriötä. Alueen aikaisempi toiminta öljyvarastona on synnyttänyt alueelle raskasta liikennettä sekä maaperän pilaantumista. Maaperä on kunnostettu, mutta alueelta otetuista pohjavesinäytteissä on havaittu siitä huolimatta jäämiä öljyhiilivedyistä. Kaavassa on määräys mka-3: Korttelialue, jolle ei saa ilman ympäristöviranomaisen lupaa tehdä maansiirto- ja kaivutöitä.

Lisäksi hulevedet määrätään käsittelemään kiinteistöllä ja johtamaan viivyttämällä kaupungin hulevesijärjestelmään. Käsittelyn tulee perustua maanpäällisiin ratkaisuihin.

Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisen yritystoiminnan ja on mahdollista, että liikenne alueella kasvaa. Toisaalta kaava mahdollistaa myös sisätiloissa tapahtuvan teollisuustoiminnan. Sisätiloissa tapahtuvan toiminnasta syntyvät ympäristönhäiriöt ovat vähäisemmät.

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.6 **Nimistö**

Alueelle ei ole tulossa uutta nimistöä.

6 **ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen voidaan aloittaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Alueen rakentamisen laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisuilla ja merkinnöillä. Toteutuksen on täytettävä Kuopion kaupungin teollisuusalueille määritelty viherkertoimen tavoitetaso. Suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä.

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

Kuopiossa 29.10.2026

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

Anne Partanen
kaavoitusinsinööri