



Siilinjärvi

Keskuskortteli

Linja-autoaseman ympäristön asemakaava ja
asemakaavan muutos

1. kunnanosa

Kaavatunnus 749 1111

Kortteli 1101, LPA-alue, maantiealue ja katualue

Tila 749-405-18-482 (osa)

Vireilletulosta ilmoitettu:

Hyväksymiskäsittely:

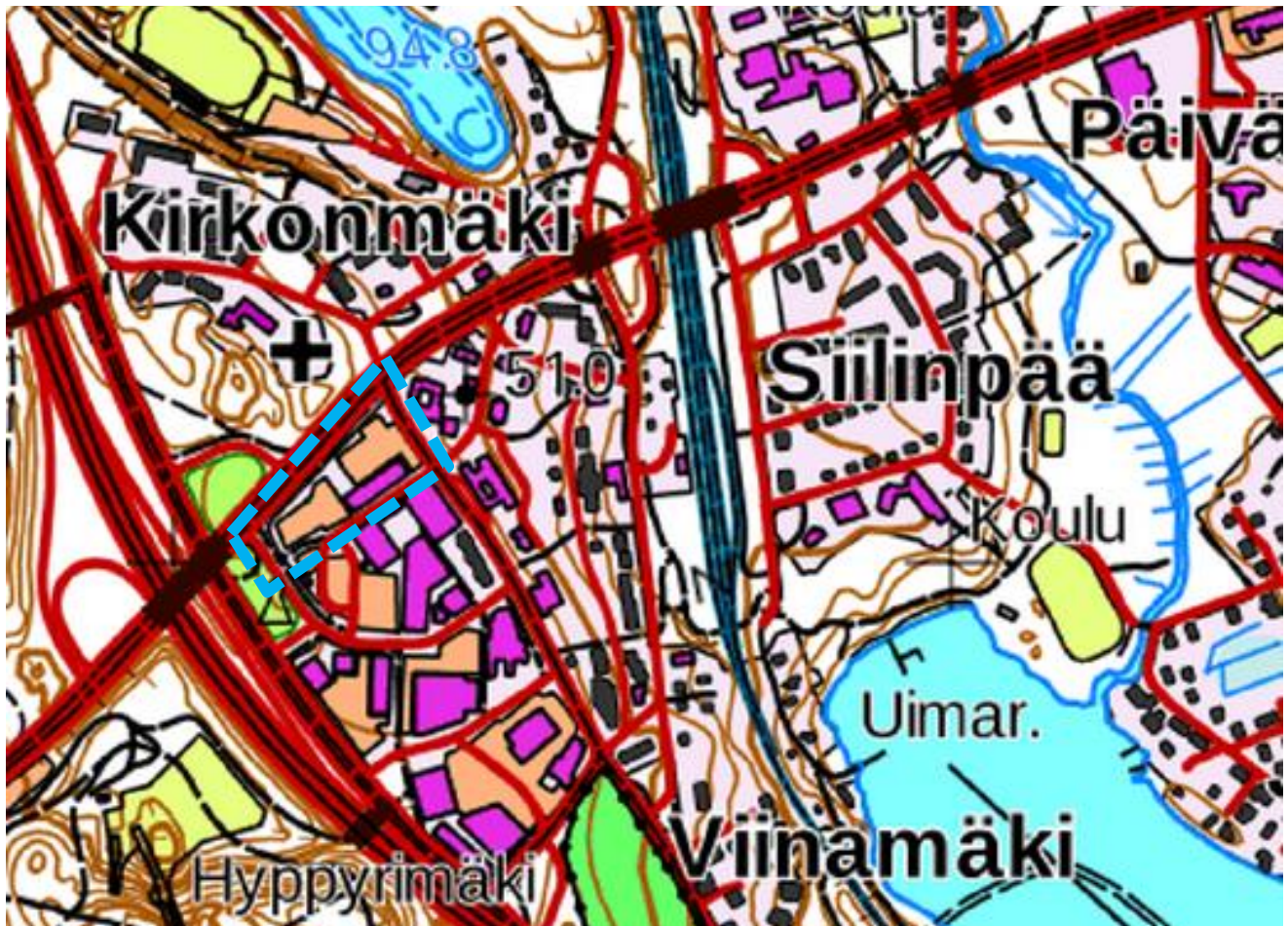
XX.XX.2018

Toimielin	Pvm	§	Liite
Kunnanhallitus			
Kunnanvaltuusto			

Siilinjärven kunta,
konserni- ja maankäyttöpalvelut,
PL 5, 71801 Siilinjärvi,
puh 017 401 111
fax 017 401 132

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy





Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti Siilinjärvellä.



Kuva 2. Suunnittelualueen raja.

1. PERUS- JA TUNNITETIEDOT

Siilinjärvi

Keskuskortteli

Linja-autoaseman ympäristön asemakaava
ja asemakaavan muutos

Kaavatunnus 749 1111

Kortteli 1101, LPA-alue, maantiealue ja katualue Tila 749-405-18-482 (osa)

Kaavaselostus, joka koskee 15.1.2018 päivättyä asema-
kaavakarttaa

Asemakaavan muutos koskee:

Siilinjärven kunnan 1. kunnanosan kortteliä 1101, LPA-aluetta, maantiealuetta ja katualuetta ja osaa tilasta 749-405-18-482

*Asemakaavalla ja asemakaavan
muutoksella muodostuvat:*

Siilinjärven kunnan 1. kunnanosan kortteli 1101 sekä maantien, energiahuollon ja katualueet.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Siilinjärven kirkonkylän keskuskorttelin pohjoisreunassa. Suunnittelualue käsittää Nilsiantien (KT75), Kasurilantien, Toritien ja Kuiluntien muodostaman alueen sekä osin em. katualueita.

Kaavatunnus:

749 1111

Kaavatyön tarkoitus:

Linja-autoaseman ympäristössä tutkitaan asumisen ja palvelujen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia linja-autoliikenteen pysäkkien siirtyessä pienemmälle alueelle ja katujen varteen. Kaavalla pyritään luomaan kaupunkimaisempaa keskustaympäristöä, jossa pysäköintipaikat sijoittuvat pysäköintilaitoksiin. Liikenneratkaisujen pohjana on ELY-keskuksen kanssa yhteistyössä laadittu keskustan liikennejärjestelmäselvitys.

Linja-autoaseman ympäristön asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentaminen sekä marketin sijoittuminen keskustakorttelin alueelle. Lisärakentaminen edellyttää muutoksia linja-autoaseman alueen laiturin ja liikennejärjestelyihin ja tämä huomioidaan kaavamuutoksessa.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,6 ha.

Kaavan laatija:

Siilinjärven kunta, konserni- ja
maankäyttöpalvelut
PL 5, 71801 SIILINJÄRVI

puh 017 401 111
fax 017 401 132

kaavoituspäällikkö
Timo Nenonen
puh 044 740 1410
timo.nenonen@siilinjarvi.fi

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy
Microkatu 1,
PL 1199, 70211 KUOPIO

Timo Leskinen, aluepäällikkö, DI
puh 040 508 9680
timo.leskinen@fcg.fi



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNITETIEDOT	1
2. TIIVISTELMÄ	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2 Asemakaavaan tavoitteet ja keskeinen sisältö	3
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	3
3. LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	5
3.1.4 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4. SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1 Osalliset	15
4.3.2 Vireilletulo	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet	16
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	19
4.5 Asemakaavaratkaisun perusteet	20
4.5.1 Mielipiteet ja niiden huomioiminen	20
5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	21
5.1 Kaavan rakenne	21
5.1.1 Mitoitus	21
5.1.2 Palvelut	21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3 Aluevaraukset	21
5.3.1 Korttelialueet	21
5.3.2 Muut alueet	22
5.3.3 Kunnallistekniikka	24
5.4 Kaavan vaikutukset	24
5.4.1 Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	24
5.4.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	24
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
5.4.4 Taloudelliset vaikutukset	24
5.4.5 Kaupallisten vaikutusten arviointi	25
5.4.6 Sosiaaliset vaikutukset	27
5.4.7 Kaavan suhde yleiskaavaan	27
5.5 Ympäristön häiriötekijät	27
5.6 Kaavamerkinnot- ja määräykset	28
5.7 Nimistö	30
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	32
6.3 Toteutuksen seuranta	32

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan seurantalomake

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavatyön käynnistäminen vuoden 2018 aikana on asetettu tavoitteeksi vuoden 2018 kaavoitusohjelmassa.

Asemakaavoitus tulee vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto asetetaan nähtäville talvella 2019. Kaava pyritään saamaan hyväksyttäväksi kunnanvaltuustossa kesällä 2019.

2.2 Asemakaavaan tavoitteet ja keskeinen sisältö

Linja-autoaseman ympäristössä tutkitaan asumisen ja palvelujen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia linja-autoliikenteen pysäkkien siirtyessä pienemmälle alueelle ja katujen varteen. Kaavalla pyritään luomaan kaupunkimaisempaa keskustaympäristöä, jossa pysäköintipaikat sijoittuvat pysäköintilaitoksiin. Liikennratkaisujen pohjana on ELY-keskuksen kanssa yhteistyössä laadittu keskustan liikennejärjestelmäselvitys.

Asemakaavatyön tavoitteena on lisätä kirkonkylän keskuskorttelin asuntokantaa, mahdollistaa uuden marketin rakentaminen sekä huomioida linja-autoaseman laiturialueiden muutokset ja lisääntyvän rakentamisen aiheuttamat liikenteen tarpeet.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman ja kuulutettu sekä rakennuslupa myönnetty.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Siilinjärven kirkonkylän keskuskorttelin pohjoisreunassa. Suunnittelualue käsittää Nilsiantien (kt 75), Kasurilantien, Toritien ja Kuiluntien muodostaman alueen sekä osin em. katualueita.

Suunnittelualueen länsipuolelta kulkee valtatie 5.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisellään linja-autoasema ja kaksikerroksinen valtion virastotalo, jonka ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee myös liiketiloja. Pääosa suunnittelualueesta on liikenne- ja pysäköintialuetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,6 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

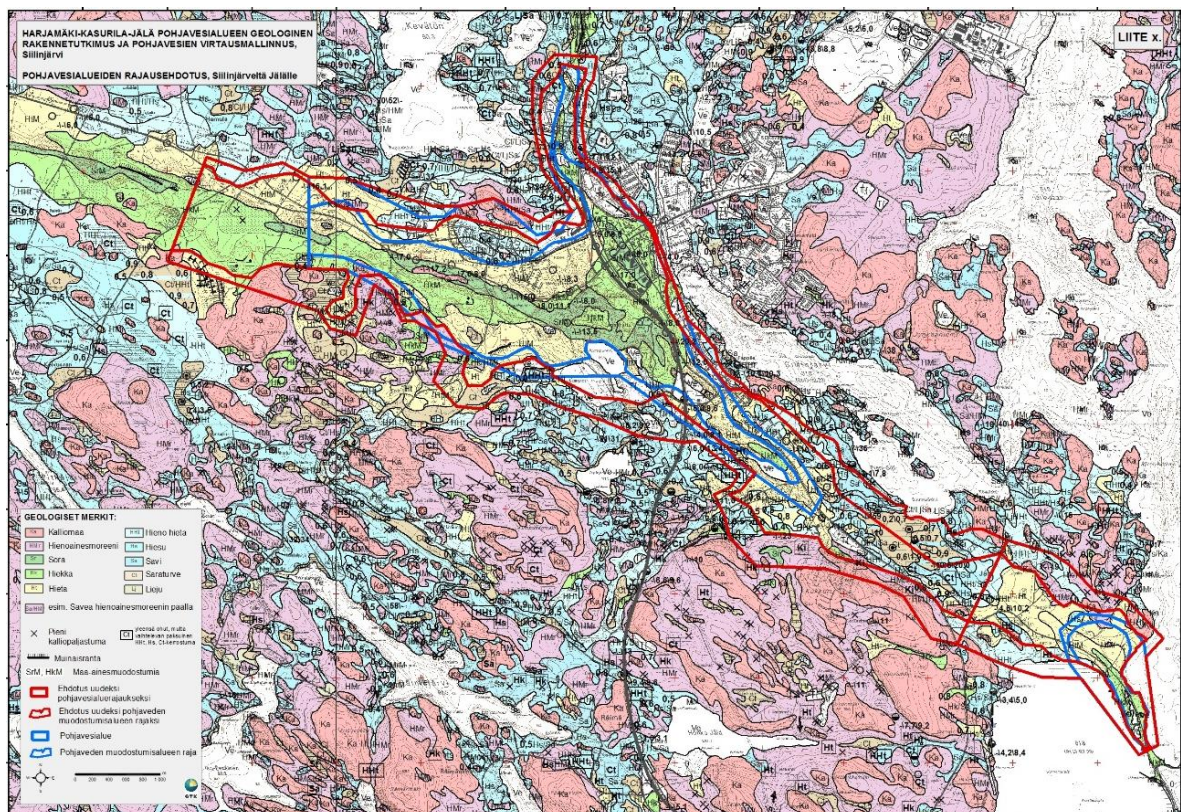
Maisemarakenne, maisemakuva, luonnonolot

Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Suunnittelualueen piha-alueet ovat suurimmalta osaltaan asfalttipintaisia. Alueen liikenne- ja pysäköintialueita on rajattu pienillä nurmialueilla ja pensasistutuksilla sekä yksittäisillä puilla tai puurivistöillä.

Kaavamuutosalue sijoittuu kokonaan rakennettuun ympäristöön, eikä siellä ole erityisiä luontoarvoja.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle I-luokan Harjamäki–Kasurila pohjavesialueelle (08 749 01) ja Hakkaralan vedenottamon kaukosuojavyöhykkeelle. Pohjavesialueella on käynnissä rajauseräjämuutosmenettely, joka perustuu GTK:n laatimaan rakennetutkimukseen ja virtausmallinnukseen. Siilinjärvelle on laadittu pohjavesien suojelu- ja suunnitelma.



Kuva 3. Pohjavesialueiden geologinen rakennetutkimus ja pohjavesien virtausmallinnus (GTK 2016).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne, taajamakuva

Suunnittelualue sijaitsee Siilinjärven kirkonkylässä keskuskorttelin pohjoisreunassa.

Kaavamuutosalueella sijaitsee kaksikerroksinen rakennus, jossa sijaitsee linja-autoasema ja kaksikerroksinen valtion virastotalo, jonka ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee myös liiketiloja. Alueen lounaisosa on pysäköintialuetta.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Siilinjärven kirkonkylän torialue sekä liike- ja ostoskeskus. Itäpuolella sijaitsee Siilinjärven kunnantalo, terveystakeskus ja kirjasto.

Suunnittelualuetta ympäröivä kaupunkirakenne koostuu pääasiassa torialueesta sekä virasto- ja liikerakennuksista, joiden kerroskorkeus vaihtelee yhdestä kolmeen kerrokseen.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asutusta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella Toritie 7:ssä sijaitsee Siilinjärven linja-autoasema ja kaksi kerroksinen valtion virastotalo, jonka ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee myös liiketiloja.

Linja-autoaseman rakennuksessa toimii taksi ja matkahuolto, jotka pyritään säilyttämään alueella. Matkahuolto toimii pääasiassa pitkämatkaisen linja-autoliikenteen kuljetusten varassa.

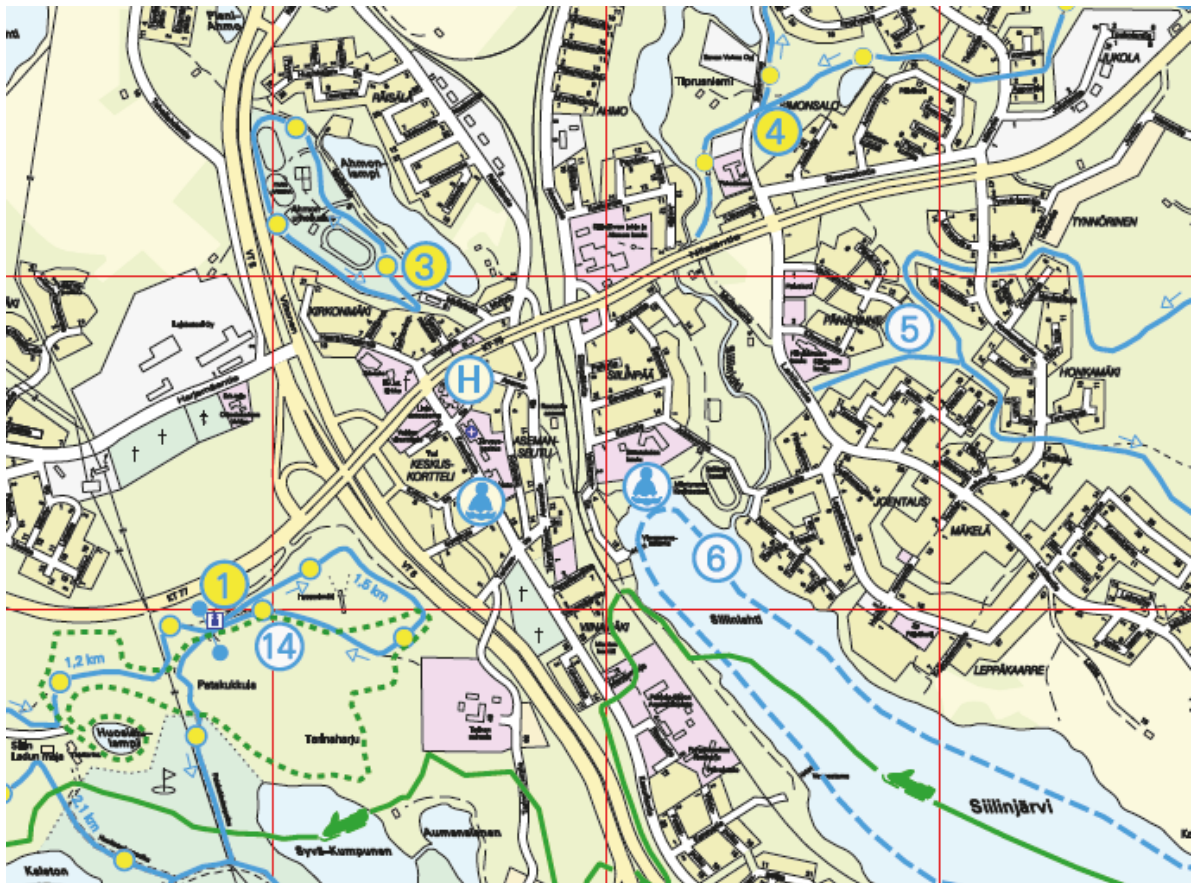
Suunnittelualueella toimii nykyisin Jätekuukko Oy:n ylläpitämä ekopiste, jossa kerätään kotitalouksissa syntyviä jätelajeita mm. paperia, kartonkia, metallia, tekstiiliä ja lasia. Toinen keskustassa toimiva ekopiste sijaitsee Herkkupadan pysäköintialueella, jota ylläpitää Suomen pakkauskierrätys Rinki Oy. Herkkupadan keräyspisteessä kerätään edellisten lisäksi myös muovipakkauksia. Asemakaavatyön aikana pyritään selvittämään ekopisteverkostoa ja tarvetta kaava-alueen korvaavalle keräyspisteelle.

Alueelta on hyvät kaupan ja julkisten palveluiden saavutettavuudet.

Siilinjärven kaupallisten palveluiden nykytilannetta ja kehitysnäkymiä on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 4.4.1.

Virkistys

Alue sijaitsee keskustan virkistysalueiden tuntumassa. Parin sadan metrin etäisyydellä sijaitsee kylpylä Fontanella. Noin kilometrin etäisyydellä sijaitsevat mm. Ahmon urheilualue, Patakukkulan monipuolinen ulkoilu- ja liikunta-alue sekä Siilinlahden uimaranta.



Kuva 4. Keskustan virkistysalueet.

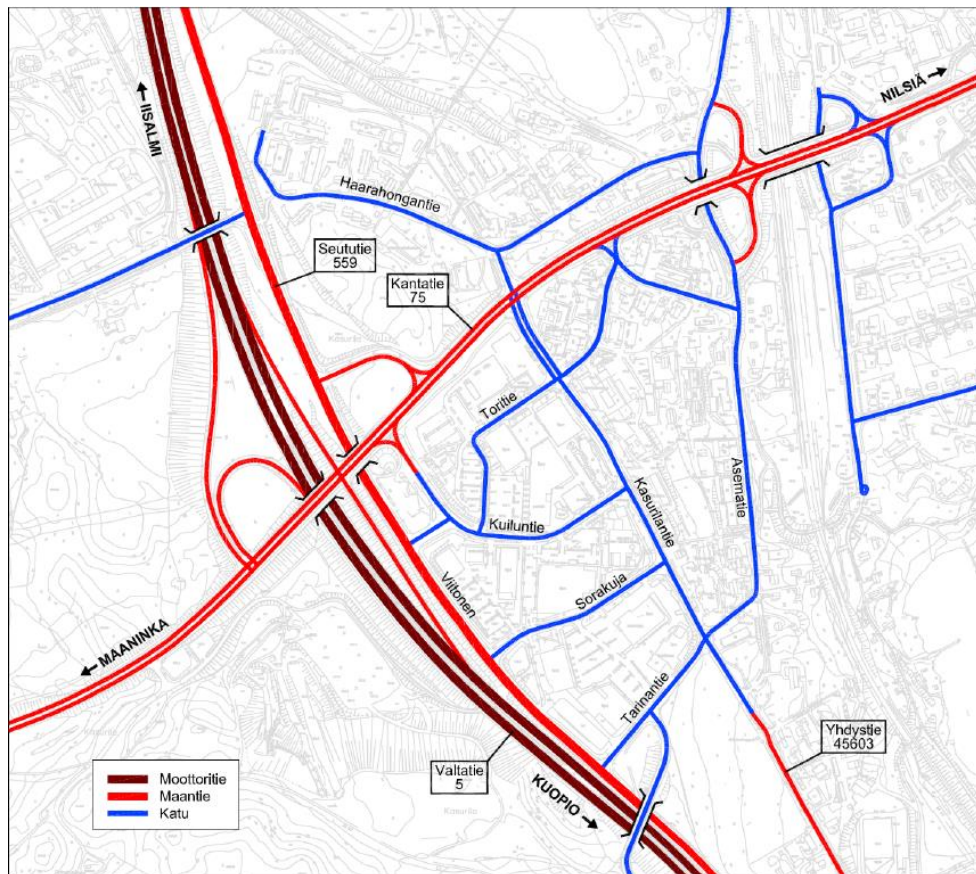
Liikenne ja pysäköinti

Siilinjärven kunta on yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa laatinut keskusta-alueen liikennejärjestelmäselvityksen (31.05.2017), joka täydentää jo aiemmin yleiskaavaa varten laadittuja liikenneselvityksiä ja luo tarkempia ratkaisuja ja suuntaviivoja tuleville asemakaavamuutoshankkeille. Selvityksen tavoitteena oli selvittää ja esittää ELY-keskuksen ja kunnan yhteinen näkemys maanteiden ja katuverkostojen yhteensovittamisesta ja kehittämisestä. Tavoitteena oli erityisesti linja-autoaseman sijainnin ja tilantarpeen ratkaiseminen sekä joukko liikenteen verkostojen toimivuuden varmistaminen.

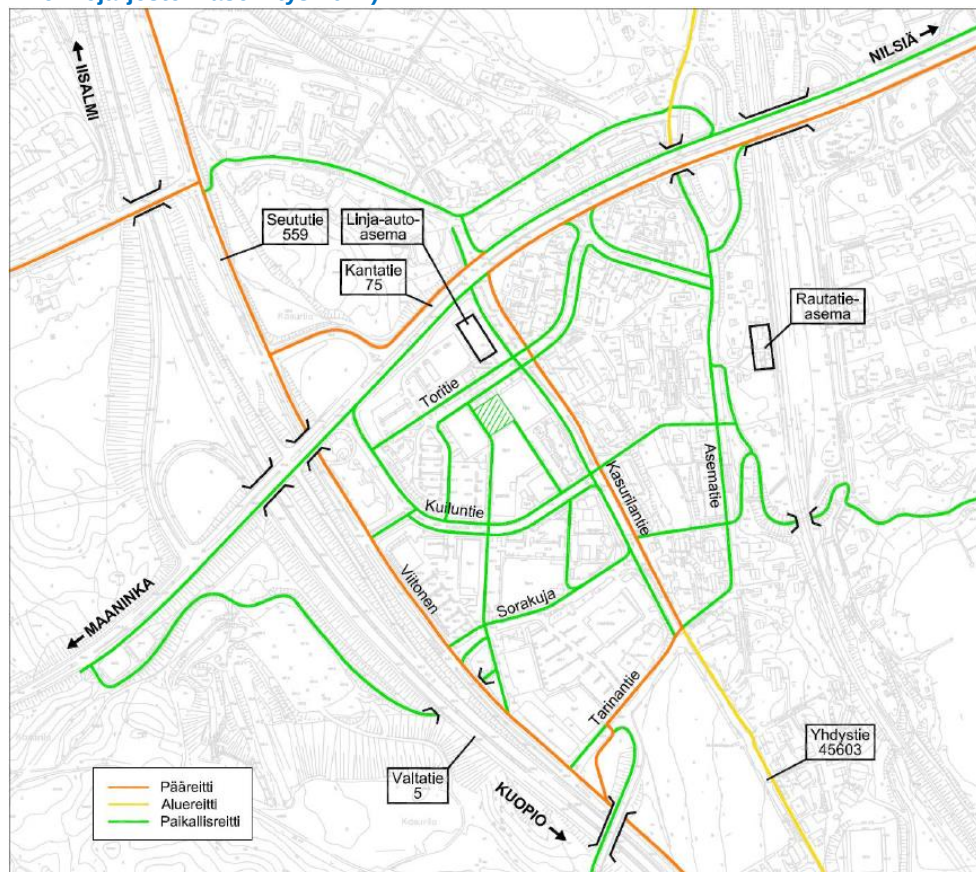
Suunnittelualue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa Toritien varrella. Aluetta voidaan lähestyä useasta suunnasta sekä autolla että kävellen. Ympäröivien keskustan liikenneväylien yleinen nopeusrajoitus on 40 km/h. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee valtatie 5. Noin parin sadan metrin päässä suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Siilinjärven rautatieasema.

Suunnittelualueella olevien nykyisten rakennusten tarvitsemat autopaikat löytyvät alueen sisältä. Alueelle kohdistuu autopaikkasopimuksista johtuvia velvoitteita 60 autopaikan verran. Kaavamuutoksen yhteydessä selvitetään velvoitepaikkojen osoittamista muualle keskusta-alueelle tai kaava-alueelle toteutettavaan maanalaiseen pysäköintihalliin.

Linja-autoaseman laiturialueen vieressä Nilsiantien puolella on pysäköintipaikkoja n. 6-7 linja-autolle. Linja-autojen parkkialue siirtyy uudisrakentamisen myötä pois alueelta. Asemakaavatyön aikana pyritään löytämään korvaava paikka linja-autojen pidempiaikaiselle pysäköinnille.



Kuva 5. Keskusta-alueen ajoneuvoliikenteen verkko nykytilanteessa (Keskustan liikennejärjestelmäselvitys 2017).



Kuva 6. Keskusta-alueen kevyen liikenteen verkko nykytilanteessa (Keskustan liikennejärjestelmäselvitys 2017).

Tekninen huolto

Suunnittelualue on valmiin kunnallistekniikan, hulevesiviemäröinnin ja energiahuollon piirissä.

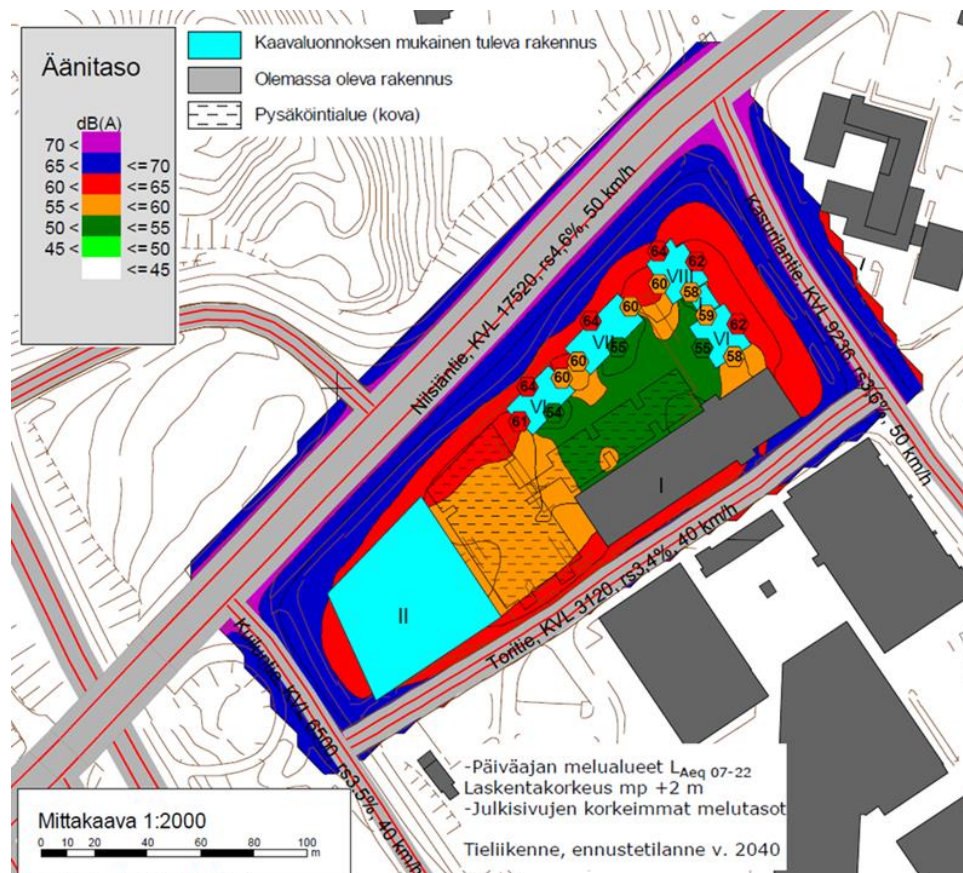
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

WSP Finland Oy laati vuonna 2017 Kuopion ja Siilinjärven meluselvityksen vuosille 2017 ja 2035. Meluselvityksessä esitetyt melun laskennalliset tarkastelut on tehty vuoden 2016 liikennemäärillä ja asukastiedoilla. Meluselvitykseen sisältyvät myös melulaskennat vuoden 2035 tilanteeseen arvioituilla liikennemäärillä. Siilinjärven ennustevuoden tieliikennemäärät on määritetty käyttämällä katujen liikennemäärille kasvukerrointa 1,25. Raideliikenteen osalta meluselvitystä päivitettiin vielä vuonna 2018. Raideliikenteen meluvyöhykkeiden päivityksessä käytettiin vuodelle 2035 arvioituja ennusteliikennetietoja. Tavarajunien ennusteliikennetiedot WSP Finland Oy:lle toimitti Siilinjärven kunta.

Suunnittelualueelle on laadittu tarkentava meluselvitys, jossa tarkastellaan melun torjuntaa suunnitellun rakentamisen rakennusmassoilla (Ramboll Finland Oy, 22.6.2017). Selvityksen mukaan asuinkerrostalokorttelin sisäpihalla ylittyy päiväajan melutason ohjearvo 55 dB (kuva 8) ja yöajan melutason ohjearvo 45 dB (kuva 9).

Kaavamuutosalueelle laadittua meluselvitystä tarkennetaan kaavatyön ja rakennussuunnittelun edetessä.



Kuva 7. Päiväajan melualueet (Keskustakorttelin asemakaavan muutos, meluselvitys, 2017)



Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), LAeq, enintään	Päivällä klo 7 - 22	Yöllä klo 22 - 7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45-50dB1) 2)
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB3)
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

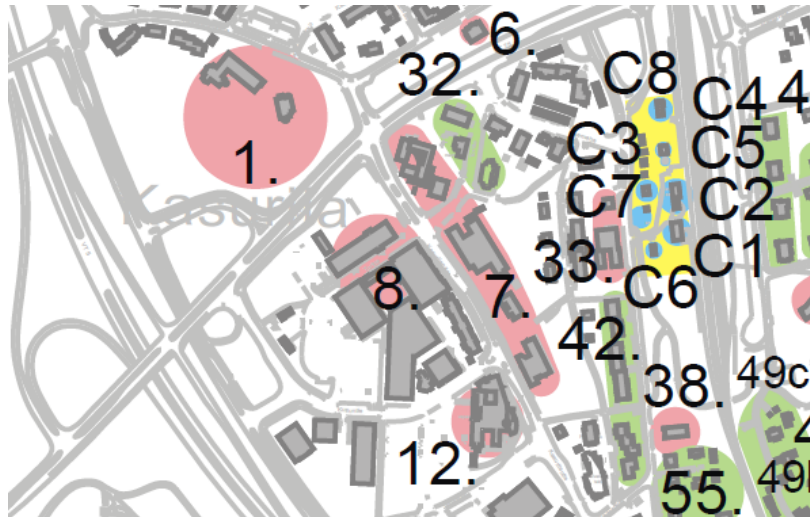
3)Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella sijaitsee MATTI-rekisterin kohde: Vanha kaatopaikka/jakeluasema.

Kaatopaikka on lopettanut toimintansa vuonna 1948 ja se on sijainnut linja-autoaseman länsipään ja nykyisen ekopisteen/grillin välillä. Polttoaineen jakeluasema ja huoltamo on toiminut 1970-luvun loppuun nykyisen Kasurilantien varressa, linja-autoaseman rakennuksen itäpään seutuvilla. Rakennuksen rakentamisen aikana on paikalla olleita vanhoja rakenteita purkaessa ollut merkkejä öljyn leviämisestä maaperään ja pilaantuneita maita on toimitettu pois. Samoin kaatopaikkamassaa on poistettu rakentamisen yhteydessä. Maaperän pilaantuneisuutta tutkitaan kaavatyön edetessä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot



Kuva 9. Ote Siilinjärven kirkonkylän rakennuskulttuuri-inventoinnin kartasta (FCG 2013) .

Siilinjärven kunnan alueelle on laadittu kulttuuriympäristön inventointi 2013 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). Inventoinnissa suunnittelualueen eteläpuolella oleva torin alue sekä länsipuolella olevat kunnantalo, terveyskeskus ja kirjasto on merkitty paikallisesti merkittäviksi kohteiksi.

Inventointikartan kohde 8 (paikallisesti merkittävä kohde) ei suojelumerkintöjä maakunta-, yleis- tai asemakaavoissa:

8) Tori ja torin ympäristö

Valtion virastotalo, linja-autoasema, Siilintori, Torikulma, matala kioskipaviljonki ja Toritie 12 (Alko) Toritie 7, Kasurilantie 4, Toritie 8, 10 ja 12

”Siilinjärven torin alueen keltatiiliarkkitehtuurin ytimen muodostavat valtionvirastotalo, jossa on linja-autoaseman ja matkahuollon tilat sekä liiketiloja (1981), matala kioskipaviljonki ja Kiinteistö oy Torinkulma (1979), Alko (1982) sekä Siilintori (1979). Rakennusten keskelle jää tori, joka ei juuri näy aluetta kiertäville kaduille. Torilla on mm. myynti- ja kahvilatoimintaa varsinkin kesäaikaan. Torilla on myös simpukkamainen esiintymislava. Torin alue on alkanut muotoutua 1970-luvulta lähtien Siilinjärven uudeksi kaupalliseksi keskittymäksi, jonka arkkitehtuuri on ajalleen tyypillistä. Rakennukset ovat osittain kookkaita ja monikerroksisia, mikä kertoo mm. virastotalojen entisistä tilatarpeista. Ajallisesti kerroksellinen kokonaisuus on tyypillinen ja edustaa autopainotteista suunnittelua myös käytännön kokemuksen perusteella.

Valtion virastotalo ja linja-autoasema, Toritie 7: valmistunut 1981, suunnittelija Suunnittelutoimisto Tapio Korpisaari Oy.

Arvoja: Tyypillisuus, edustavuus, alkuperäisyys, historiallinen todistusvoimaisuus, historiallinen kerroksisuus. 9 pistettä, tärkeä”

Asemakaavamuutosalueella ei ole voimassa rakennuskieltoja tai suojelupäätöksiä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on tulevan kaupan osalta kunnan omistuksessa ja linja-autoaseman rakennuspaikka kiinteistöyhtiön omistuksessa. Asemakaavatyötä varten kiinteistöyhtiön, rakennusliikkeen ja kunnan kesken on tehty yhteistoimintasopimus.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

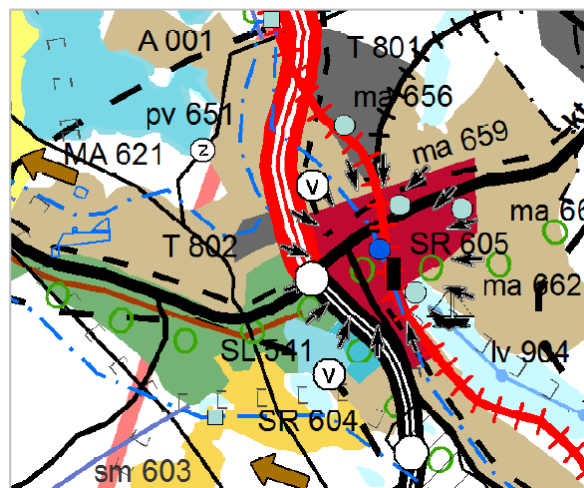
Maakuntakaavat

Suunnittelualueella on voimassa Kuopion seudun maakuntakaava (YM 3.7.2008), Pohjois-Savon maakuntakaava (YM 7.12.2011), Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaava (YM 15.1.2014) sekä Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava (YM 1.6.2016).

Siilinjärven keskusta on osoitettu kaupan maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueena (C). Merkinnällä on osoitettu Siilinjärven keskustan ydinalue, jolle sijoittuu keskustahakuisia erikoiskaupan ja hallinnon palveluita, vähittäiskaupan suuryksiköitä ja asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualue on osoitettu myös yhdyskuntarakentamisen eheyttämistarve alueeseen.

Pohjois-Savon liitto laatii parhaillaan Pohjois-Savon maakuntakaavaa 2040. Kauppa ja vähittäiskaupan suuryksiköt olivat teemana ensimmäisessä vaiheessa 2017-2018. Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 1. vaihe hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 19.11.2018.

Kaavassa päivitettiin Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan merkinnät vastaamaan 1.5.2017 voimaan tullutta maankäyttö- ja rakennuslain muutosta. Maakuntakaavassa tarkistettiin koko maakuntakaava-aluetta koskeva yleismääräys seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajasta. Lisämessä, Siilinjärvellä ja Varkaudessa alaraja oli päivittäistavarakaupassa ja muussa erikoistavarakaupassa 3 000 k-m², joka MRL muutoksen vuoksi nostettiin 4 000 k-m²:iin. Lisäksi poistettiin vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset keskusta-alueilla.



Kuva 10. Ote maakuntakaavayhdistelmästä suunnittelualueen kohdalta.

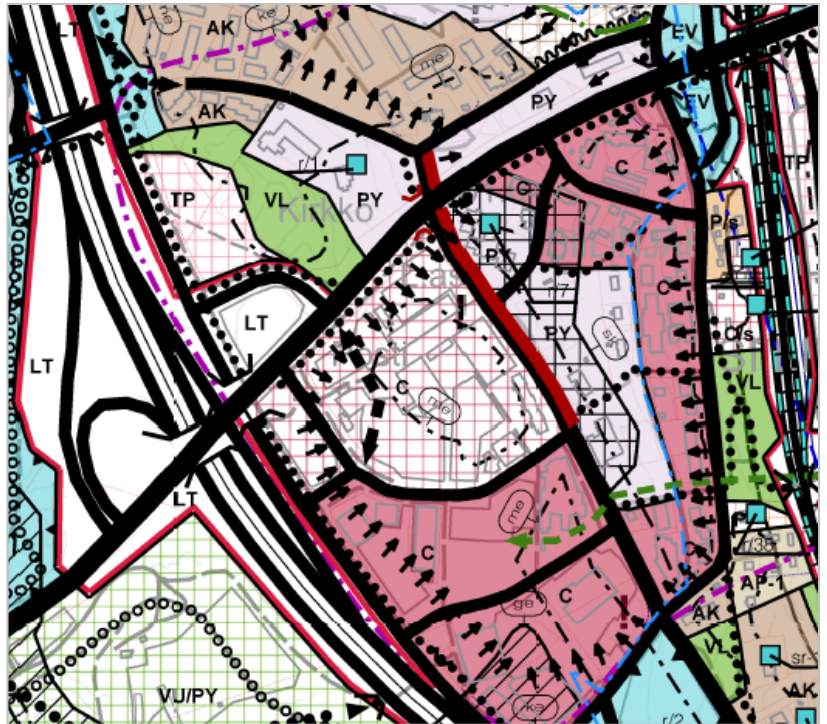
Yleiskaava

Siilinjärven keskustassa on voimassa kunnanvaltuuston vuonna 2016 hyväksymä oikeusvaikutteinen Kirkonkylän yleiskaava 2035. Asemakaavan muutosalue sijaitsee yleiskaavassa osoitetulla uudella keskustatoimintojen alueella (C). Alueelle voidaan sijoittaa yksikkökooltaan enintään 5 000 k-m²:n vähittäiskaupan suuryksiköitä. Keskustatoimintojen alue on osoitettu alueen eheyttämisen ja tiivistämistarpeen merkinnällä. Tiivistämismahdollisuudet selvitetään asemakaavan muutoksella.

Asemakaavan muutosalueen läpi pohjois-eteläsuunnassa on osoitettu tieliikenteen yhteystarve. Alueelle on myös osoitettu kuuluvan melunsuojaustarve (me) alueeseen.

Kirkonkylän yleiskaava-alueella asui vuonna 2015 noin 10 850 asukasta, joka on noin 47 % kunnan väestöstä. Kaavassa on osoitettu yleiskaavan alueelle kasvua niin, että väestömäärän arvioidaan lisääntyvän vuoteen 2030 mennessä 964 asukkaalla. Vuonna 2030 yleiskaava-alueella asuu ennusteen mukaan 11 814 asukasta, joka on noin 50 % Siilinjärven väestöstä.

Kuva 11. Ote voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta Kirkonkylän yleiskaavasta.



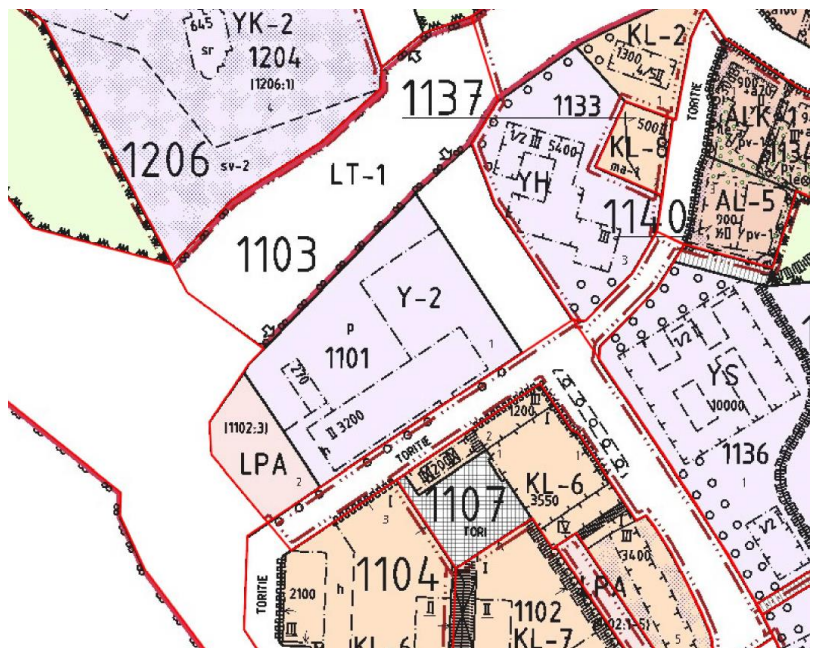
Asemakaava

Suunnittelualueesta osa on vielä asemakaavoittamaton aluetta. Kaavamuutosalueella on voimassa 16.2.1987 ja 13.7.1978 hyväksytyt asemakaavat.

Asemakaavassa suunnittelualue on merkitty asemakaavoitetuilta osiltaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-2) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Rakennusoikeutta suunnittelualueelle on osoitettu yhteensä 3470 k-m² ja kerroskorkeudeksi II.

Kuva 12. Ote suunnittelualueen ajantasa-asemakaavasta.



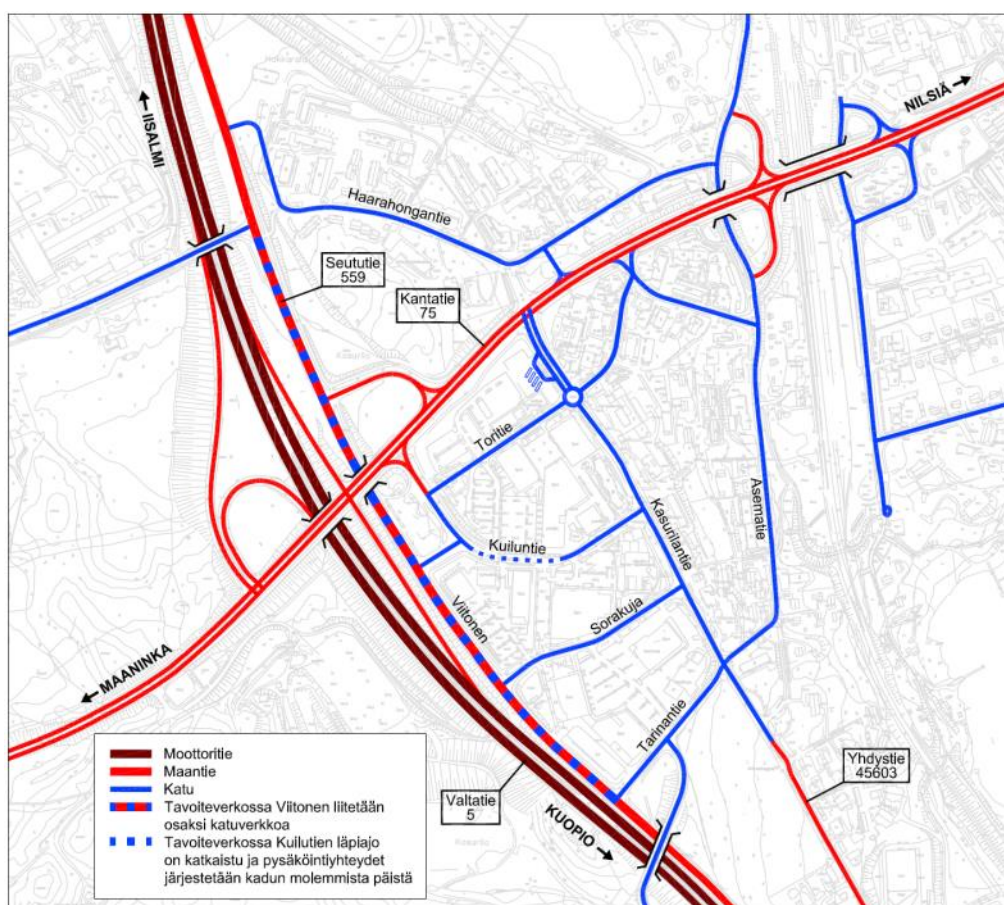
Liikenneselvitys

Siilinjärven kunta on yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa laatinut keskusta-alueen liikennejärjestelmäselvityksen (31.05.2017), joka täydentää jo aiemmin yleiskaavaa varten laadittuja liikenneselvityksiä ja luo tarkempia ratkaisuja ja suuntaviivoja tuleville asemakaavamuu-
tos-hankkeille. Työssä on muodostettu kuva liikenneverkon nykytilanteesta sekä ongelmista ja laadittu suositus keskustan liikenneverkon kehittämiseksi.

Selvityksen johtopäätöksissä nostetaan esiin mm. Toritien ja Kiuluntien liikennejärjestelyjen selkeyttämisen tarve ja linja-autoaseman varaaman tilan vähentäminen korttelin maakäytön kehittämisen tarpeita varten. Laaditun liikenneverkkosuunnitelman suositusvaihtoehto jaettiin yhteensä viiteen vaiheeseen, joista 1. ja 2 vaihe liittyvät kaava-alueeseen. Tavoitteellinen tieverkko ilmenee kuvasta 13 ja tarkemman suunnitelmaluonnokset ovat kohdassa 6.1.

Ensimmäiseen vaiheeseen kuuluvat keskeisesti linja-autoaseman korttelin kehittämiseen liitoksissa olevat kehittämistoimenpiteet. Tavoitteena on mahdollistaa linja-autoaseman korttelin kehittäminen sekä tehdä Kasurilantiestä joukkoliikennepainotteinen katu. Vaihe sisältää seuraavat hankkeet: muutetaan Toritien ja Kasurilantien liittymä kiertoliittymäksi, uudistetaan linja-autoaseman perusratkaisu ja rakennetaan lähiliikenteen pysäkit Kasurilantien varteen. Lähiliikenteen pysäkkien rakentaminen edellyttää samalla, että Kasurilantieltä vähennetään ajoneuvoliikenteeltä yksi kaista suuntaansa kiertoliittymän eteläpuolella.

Toisessa vaiheessa Toritie jatketaan Kuiluntielle oikeana katuna. Tavoitteena on selkeyttää keskustan liikennejärjestelyitä sekä samalla luoda edellytykset linja-autoaseman korttelin jatkokehitykselle. Toisessa vaiheessa Toritietä jatketaan Kasurilantieltä suorana katuna Kuiluntielle. Samalla rakennetaan yhteydet linja-autoaseman kortteliin.



Kuva 13. Tavoitteellinen katu- ja tieverkko (Keskustan liikennejärjestelmäselvitys 2017)

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto hyväksyi 18.3.2013.

Tonttijako ja –rekisteri

Tonttijakoa ja –rekisteriä ei ole, kiinteistöt kuuluvat valtakunnalliseen kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Mittaustoimisto on laatinut pohjakartan alueelle vuonna 1986. Paikkatietopalvelut ovat laatineet hyväksytyn, täydennetyn pohjakartan asemakaavoitusta varten.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

Aluetta koskevat selvitykset

Maakuntakaavaa varten tehdyt selvitykset		
Kaupan palveluverkkoselvitys	Strafica Oy	2013
Vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan erikoiskaupan kehittymismahdollisuudet	Tuomas Santasalo Ky	2007
Yleiskaavaa varten tehdyt selvitykset		
Kulttuuriympäristön inventointi	FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy	2013
Asemakaavaa varten tehdyt selvitykset		
Siilinjärven keskusta-alueen liikenneselvitys	Siilinjärven kunta / ELY-keskus	2017
Keskustakorttelin asemakaavan muutos, Meluselvitys	Ramboll	2017

4. SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Siilinjärven kunnan strategia edellyttää monipuolista, eri väestöryhmien tarpeisiin vastaavaa asuinrakentamista palveluihin nähden keskeisillä alueilla. Erityisesti väestön ikääntyminen edellyttää uusien hissillisten kerrostalojen rakentamista mahdollisimman lähelle olemassa olevia palveluja.

Asemakaavan muutoksella lisätään ja monipuolistetaan kirkonkylän asuntokantaa ja palveluita mahdollistamalla uusien kerrostalojen sekä päivittäistavarakaupan suuryksikön rakentaminen linja-autoaseman ympäristöön. Samalla huomioidaan lisääntyvän rakentamisen aiheuttamat liikenteen tarpeet ja linja-autoaseman laiturialueiden muutokset.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Linja-autoaseman ympäristön asemakaavasta ja asemakaavan muutostyön vireilletulosta kerrottiin kuntalaisille vuoden 2018 kaavoitusohjelmassa. Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty vuoden 2018 aikana.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Tunnistetut osalliset

Viranomaiset:

Pohjois-Savon ELY-keskus

Pohjois-Savon Liitto

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo

Pohjois-Savon pelastuslaitos

kunnan viranomaiset (rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, ympäristönterveys, tekniset palvelut, yritysasiames, koulutoimi, sosiaalitoimi)

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Kaava-alueen maanomistajat ja –haltijat

Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja –haltijat

Muut:

Savon Voima Oyj

Savon Voima Verkko Oy

Alueen teleoperaattorit

Alueella toimivat yritykset

Jätehuolto (Savo-Pielisen jätelautakunta) ja Jätekuukko

Joukkoliikennelautakunta

Alueen asukkaat ja kuntalaiset, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön käynnistäminen vuoden 2018 aikana on asetettu tavoitteeksi vuoden 2018 kaavoitusohjelmassa. Asemakaava tulee vireille sekä kaavan valmisteluaineisto nähtäville kunnanhallituksen päätöksellä 28.1.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos nähtävillä __. __. __. 2019

Kaavaehdotus nähtävillä __. __. __. 201__

Täydennetään prosessin edetessä

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot kaavaluonnoksesta ja –ehdotuksesta.

Viranomaisten ja yhteistyötahojen on mahdollista antaa asemakaavasta palautetta myös nähtävilläpitojen aikana järjestettävissä lausuntopalaverissa.

Viranomaisneuvotteluja järjestetään tarpeen mukaan. Aloitusvaiheen neuvottelu järjestettiin 30.8.2018.

Täydennetään prosessin edetessä

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. 14.12.2017 valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka astuvat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys, toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yleiskaavaan ja asemakaavaan osin maakuntakaavan kautta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, jotka ovat keskeisiä myös laadittavana olevassa asemakaavassa:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: www.ymparisto.fi/vat.

Kaavaa ohjaa oikeusvaikutteinen Kirkonkylän yleiskaava 2035, jossa kaavahierarkian mukaisesti huomioidut VAT:t tulevat sovellettavaksi yleiskaavan ohjausvaikutuksen kautta. Kaavamuutos vastaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita. Muutos kehittää keskusta-aluetta monipuolisena palvelujen, asumisen ja työpaikkojen alueena. Kaavamuutos eheyttää nykyistä keskusta-alueen kaupunkirakennetta.

Kunnan asettamat tavoitteet

- asuinympäristön laatu
- väestö- ja työpaikkatavoitteet
- toimintojen sijoittamistavoitteet
- palveluverkoston kehittäminen
- liikenneolojen kehittäminen
- suojelusuunnitelmat ja –ohjelmat
- asemakaava, joka ohjaa ja mahdollistaa korkeatasoisen rakentamisen

Tavoitteena on aluerakenteen eheyttäminen ja rakennetun infrastruktuurin käyttöasteen parantaminen. Ikäihmisten kotona asumista pyritään tukemaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Vähittäiskaupan palveluverkko

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Siilinjärvellä oli vuonna 2015 yhteensä 85 vähittäiskaupan myymälää: 14 päivittäistavaramyymälää, 4 tavarataloa, 6 tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla toimivaa myymälää, 36 muun erikoiskaupan toimialoilla toimivaa myymälää sekä 16 autokaupan toimialoilla toimivaa myymälää ja 9 huoltoasemaa.

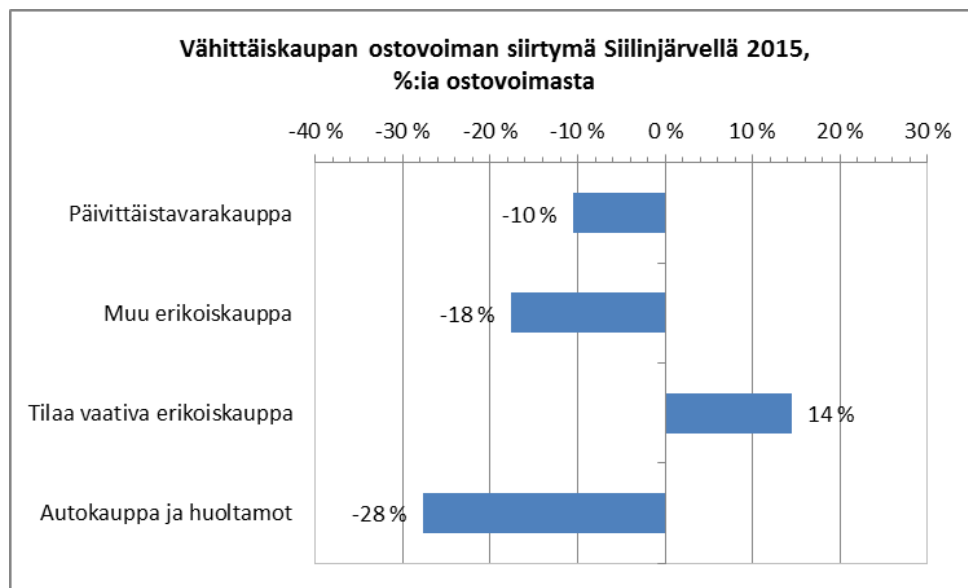
Pääosa Siilijärven kaupallisista palveluista on keskittynyt Siilinjärven keskustaan. Keskustassa kaupan palvelut sijoittuvat pääosin Kasurilantien, Nilsiantien, Viitosen ja Tarinantien rajaamalle alueelle. Alueella toimii muun muassa kolme päivittäistavaramyymälää (K-supermarket, S-market ja Lidl), kaksi laajan tavaravalikoiman myymälää (Tokmanni ja Ale-Makasiini) sekä useita erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja. Keskustan eteläosassa on tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa (mm. rautakauppa ja autokauppa).

Siilinjärven vähittäiskaupan toimipaikat vuonna 2015 (Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri):

Toimialaryhmä	2015
Päivittäistavarakauppa	14
<i>Päivittäistavaramyymälät</i>	9
<i>Päivittäistavaroiden erikoismyymälät</i>	5
Tavaratalokauppa	4
Tilaa vaativa erikoiskauppa	6
<i>Huonekalukauppa</i>	1
<i>Kodinkonekauppa</i>	0
<i>Rautakauppa</i>	4
<i>Muu tilaa vaativa kauppa</i>	1
Muu erikoiskauppa	36
<i>Alkot, apteekit ym.</i>	6
<i>Muotikauppa</i>	4
<i>Tietotekninen kauppa</i>	4
<i>Muu erikoiskauppa</i>	22
Autokauppa ja huoltamot	25
KAUPPA YHTEENSÄ	85

Vähittäiskaupan ostovoiman siirtymät

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kulluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta alueelta, vaan osa ostoksista hankitaan oman alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat voivat tuoda asianomaiselle alueelle tai paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Vähittäiskaupan palvelut eivät Siilinjärvellä vastaa kaikilta osin kysyntää. Siilinjärven ostovoimasta siirtyy kunnan ulkopuolelle päivittäistavara-kaupassa noin 10 %, muussa erikoiskaupassa noin 18 % ja autokaupassa ja huoltamotominnassa noin 28 %. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelut puolestaan ovat Siilinjärvellä vetovoimaiset ja Siilinjärvi saa ostovoimaa myös kunnan ulkopuolelta (ostovoiman siirtymä +14 %).



Kuva 14. Vähittäiskaupan ostovoiman siirtymä Siilinjärvellä 2015

Arvio Siilinjärven ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

Ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitysarvioissa on käytetty laskentaperusteena aiemmissa kaupan selvityksissä (Pohjois-Savon maakuntakaavan ja Siilinjärven Kirkonkylän osayleiskaavan kaupalliset selvitykset) käytettyjä laskentaperusteita. Niissä yksityisen kulutuksen on arvioitu kasvavan päivittäistavara-kaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi. Ostovoiman kehitys on arvioitu kahdella väestöennusteella: Tilastokeskuksen vuonna 2015 julkaisema väestöennuste ja Siilinjärven Kirkonkylän osayleiskaavassa esitetty kunnan oma väestötavoite.

Siilinjärven väestökehitys 2015-2030 (Tilastokeskus ja Siilinjärven kunta):

	Väestömäärä		Muutos 2015-30	
	2015	2030	lkm	%
TK väestöennuste (2015)	21 794	22 991	1 197	5 %
Kunnan väestötavoite (2016)	21 794	23 595	1 801	8 %

Ostovoiman kehitysarvio kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoimalaskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä. Siilinjärven oman väestön ostovoima oli vuonna 2015 noin 185 milj.€. Ostovoima kasvaa väestöennusteesta riippuen 67-74 milj.€ vuoteen 2030 mennessä. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 13-14 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 12-13 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 19-21 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 23-25 milj.€.

Arvio Siilinjärven väestön ostovoiman kehityksestä 2015-2030:

	Ostovoima, milj.€		Muutos 2015-2030
	2015	2030	
Päivittäistavarakauppa	55	68 - 69	13 - 14
Tilaa vaativa kauppa	29	41 - 42	12 - 13
Muu erikoiskauppa	46	66 - 67	19 - 21
Autokauppa ja huoltamot	55	78 - 80	23 - 25
Kauppa yhteensä	185	252 - 259	67 - 74

Kaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehityksen perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²) avulla. Siilinjärven oman väestön ostovoiman edellyttämä laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2015 noin 48 900 k-m². Liiketilän lisätarve on väestökehityksestä riippuen 18 600 - 20 400 k-m² vuoteen 2030 mennessä. Liiketilän lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 2 200 - 2 500 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 5 400 - 5 800 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 6 200 - 6 800 k-m² ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 4 800 - 5 200 k-m².

	Liiketilatarve, k-m ²		Muutos 2015-2030
	2015	2030	
Päivittäistavarakauppa	9 870	12 080 - 12 400	2 210 - 2 530
Tilaa vaativa kauppa	12 780	18 150 - 18 620	5 370 - 5 840
Muu erikoiskauppa	14 800	21 020 - 21 570	6 220 - 6 770
Autokauppa ja huoltamot	11 470	16 290 - 16 710	4 820 - 5 240
Kauppa yhteensä	48 920	67 540 - 69 300	18 620 - 20 380

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavaprosessissa selvitetään alueella olevien toimintojen mm. aluekeräyspisteen, joukkoliikenteen odotustilojen, taksin, matkahuollon tilojen ja linja-autojen pysäköintialueen mahdollisuudet sijoittua edelleen suunnittelualueelle tai etsitään korvaavia paikkoja muualta.

Tehokas kerrostalorakentaminen ja uusi kauppa edellyttävät maanalaisen pysäköinnin toteuttamista ja sen huomioimista suunnittelutyössä. Myös alueella jo olevien muiden toimintojen pysäköintijärjestelyille on osoitettava tilaa joko suunnittelualueelta tai muualta keskuskorttelin lähialueelta.

Suunnittelussa huomioidaan erityisesti kevyenliikenteen tarvitsemat esteettömät yhteydet.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on luoda viihtyisä, laadukas ja toimiva ympäristö.

Osallisten tavoitteet

Asemakaavan muutoksesta on sovittu yhteistoimintasopimuksella alueen omistavan kiinteistöyhtiön, rakennusliikkeen ja kunnan kesken. Tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentaminen sekä marketin sijoittuminen keskustakorttelin alueelle. Lisärakentaminen edellyttää muutoksia linja-autoaseman alueen laiturijärjestelyihin.

Kaavan tavoitteet ovat tarkentuneet alueen toimijoiden kanssa käytyjen keskustelujen myötä ja esiin nousseet asiat ovat osaltaan vaikuttaneet kaavaratkaisun muotoutumiseen.

4.5 Asemakaavaratkaisun perusteet

Kaavaratkaisu pohjautuu alueelle tehtyihin selvityksiin ja muihin suunnitelmiin sekä neuvotteluissa esiin nousseisiin kohtiin. Kaavan tavoitteet ovat tarkentuneet prosessin aikana.

4.5.1 Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Täydennetään prosessin edetessä.

5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Aluevarausalueet:

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
AK-16	0,1949	4800	2,46
AL-9	0,1576	4200	2,66
EN	0,0079	0	0
KM-5	0,474	5000	1,05
Katu.	0,1549	0	0
LHA	0,1161	0	0
LPA-5	0,2185	0	0
LT	0,0162	0	0
P-4	0,2851	4000	1,4
Kaikki	1,6254	18000	1,11

Maanalaiset tilat:

ma-II	0,9933	0
ma-ajo	0,0517	0
Kaikki	1,045	0

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue asettuu olemassa olevien kunnallisten ja peruspalveluiden läheisyyteen ja toiminta-alueelle. Kaavamuutoksen myötä alueelle on mahdollista sijoittua alueella jo olemassa olevan valtion virastotalon ja uudelleen sijoitetun linja-autoaseman lisäksi uusi 4 000 k-m²:n suuruinen myymälä sekä muita liike- ja toimistotiloja Kasurilantien varrelle osoitettujen asuinkerrostalojen kivijalkaan.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutostyön tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen sekä taajamakuvan kehittäminen ja yhtenäistäminen. Osoittamalla alueelle täydennysrakentamista ohjataan ympäristön ja taajamakuvan muuttumista yhtenäisemmäksi.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-16):

Asemakaavamuutosalueen pohjoisosaan syntyy uusi neljän kerrostalon muodostama alue, joka jakaantuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueet muodostavat yhtenäisen asuinkerrostalojen kokonaisuuden.

Asuinkerrostalojen korttelialueeksi osoitetaan Nilsiäntietä (kt 75) vasten osoitettava kortteli-alue, johon muodostetaan kaksi tonttia kerrostaloille, tontit 4 ja 5. Rakennusoikeutta tontilla 4 on 2800 k-m² ja kerroskorkeus VII. Rakennusoikeutta tontilla 5 on 2000 k-m² ja kerroskorkeus VI.

Muutosalueen autopaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle tai pihakannen alle pysäköintihalliin. Korttelipihoilla ei ole maantasopysäköintiä. Pysäköintihallin sisäänajo tapahtuu Toritieltä.

Korttelialueelle on osoitettu Nilsiantielle päin rakennusalan sivu, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-9):

Asemakaavamuutosalueen pohjoisosaan syntyy uusi neljän kerrostalon muodostama alue, joka jakaantuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueet muodostavat yhtenäisen asuinkerrostalojen kokonaisuuden.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi osoitetaan Kasurilantietä vasten osoitettava korttelialue, johon muodostetaan kaksi tonttia kerrostaloille, tontit 2 ja 3. Rakennusoikeutta tontilla 2 on 1800 k-m² ja kerroskorkeus VI. Rakennusoikeutta tontilla 3 on 2400 k-m² ja kerroskorkeus VIII.

Muutosalueen autopaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle tai pihakannen alle pysäköintihalliin. Korttelipihoilla ei ole maantasopysäköintiä. Pysäköintihallin sisäänajo tapahtuu Toritieltä.

Korttelialueelle osoitetaan Nilsiantielle ja Kasurilantielle päin rakennusalan sivu, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Palvelurakennusten korttelialue (P-4):

Asemakaavamuutosalueen eteläosaan valtion virastotalon kohdalle osoitetaan palvelurakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta korttelialueella on 4000 k-m² ja kerroskorkeus IV.

Korttelialueen autopaikkoja voidaan sijoittaa korttelialueen ulkopuolelle viereiselle autopaikkojen korttelialueelle tai pihakannen alle pysäköintihalliin. Pysäköintihallin sisäänajo tapahtuu Toritieltä.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan (KM-5):

Asemakaavamuutosalueen länsiosa osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan. Rakennusoikeutta korttelialueella on 5000 k-m² ja kerroskorkeus III.

Korttelialueen autopaikat sijoittuvat pihakannen alle pysäköintihalliin. Pysäköintihallin sisäänajo tapahtuu Toritieltä.

Henkilöliikenneterminaalin korttelialue (LHA):

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Siilinjärven keskusta-alueen liikenneselvityksen yhteydessä laaditun tarkastelun mukaisen linja-autoaseman sijoittumisvaihtoehdon toteuttaminen asemakaavamuutosalueen itäosaan osoittamalla henkilöliikenteen korttelialue Kasurilantien varteen. Alueelle on mahdollista toteuttaa joko läpiajettava laituriratkaisu tai nokkalaituri.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-5):

Asemakaavamuutosalueen keskiosaan osoitetaan autopaikkojen korttelialue.

Autopaikkojen korttelialueelle voidaan rakentaa pysäköintihalli. Pysäköintihallin sisäänajo tapahtuu Toritieltä.

5.3.2 Muut alueet

Energiahuollon alueet

Nilsiantien varteen rakennuspaikkojen 5 ja 6 väliin on osoitettu puistomuuntamo varten energiahuollon alue (EN).

Liikenne

Asemakaavan muutoksella Siilinjärven keskusta-alueelle suunniteltujen liikennejärjestelyiden mahdollistamiseksi Toritien katualuetta levennetään osoittamalla osa voimassa olevan asemakaavan yleisten palveluiden korttelialueesta katualueeksi. Lisäksi osoitetaan Toritien jatke Kuiluntielle liikenneselvityksen mukaisesti.

Uusia ohjeellisia jalankululle varattuja alueen osia on osoitettu Nilsiantieltä pysäköintialueelle rakennuspaikkojen 5 ja 6 välistä sekä Nilsiantieltä Toritielle linja-autoaseman ja rakennuspaikkojen 1, 2 ja 3 välistä. Lisäksi merkinnällä on osoitettu Toritien ja Kasurilantien varrella olemassa olevat jalkakäytävät ja kevyen liikenteen väylät. Pieni alue Kuiluntien varrella on osoitettu maantien alueeksi (LT) toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Kaavassa osoitetulla liikerakennusten korttelialueella on nykytilanteessa pysäköintialue, jonka 60 velvoitepaikan uudelleensijoittamisesta päätetään myöhemmin. Osa paikoista voidaan esimerkiksi osoittaa muualta ja osa alueelle rakennettavasta maanalaisesta pysäköintihallista.

Maanalaiset tilat

Korttelin rakennuspaikoille 3-7 on osoitettu maanalaiset tilat, jonne saa rakentaa maanalaisia pysäköintitiloja, porrashuoneita, väestönsuojan sekä varasto- ja teknisiä tiloja. Päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärä on II. Lisäksi ohjeellisena on osoitettu maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska Toritieltä korttelin rakennuspaikkojen 6 ja 7 kohdalla. Maanalaisten tilojen lopulliset toteutusratkaisut tarkentuvat myöhemmin.

Pohjavesialue ja vedenottamon kaukosuojavyöhyke

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankinnan kannalta tärkeälle I-luokan Harjamäki-Kasurila pohjavesialueelle (08 749 01) ja lisäksi Hakkaralan vedenottamon kaukosuojavyöhykkeelle.

Pohjavesialueelle on annettu kaavassa seuraava määräys:

- *Rakentamista ja muita toimenpiteitä saattaa rajoittaa vesilain 3 luvun 2 § mukainen pohjaveden pilaamiskielto.*
- *Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä pilaavia aineita.*
- *Alueelle ei sallita maalämpökaivojen rakentamista.*
- *Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn määrä.*
- *Alueella tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.*
- *Alueella syntyvät hulevedet on johdettava suunnitellusti pohjavesialueen ulkopuolelle ja paikoitusalueet on varustettava öljynerotuskaivolla.*
- *Ennen rakennusluvan myöntämistä sellaiselle laitokselle, joka saattaa aiheuttaa pohjaveden pilaantumista, on varattava vesi- ja ympäristönsuojeluviranomaisille tilaisuus lausunnon antamiseen.*

Kaukosuojavyöhykkeen määräyksessä on kielletty:

- *Uusien moottoriajoneuvolla kulkemista varten tarkoitettujen teiden ja mainituille ajoneuvoille tarkoitettujen pysäköintipaikkojen rakentaminen, elleivät luiskat, penkereet ja sivuojat ole alueella rakennettu pintakerroksiltaan niin tiiviiksi, että haitallisten aineiden pääsy pohjaveteen estyy*
- *Ilman vesioikeuden lupaa, vesiensuojelua koskevista ennakkotoimenpiteistä 6.4.1962 annetussa, viimeksi 16.3.1979 muutetussa asetuksessa mainittujen tehtaiden, laitosten ja varastojen perustaminen.*
- *Ilman vesioikeuden lupaa, hautausmaiden perustaminen, öljytuotteiden, nestemäisten polttoaineiden, tiesuolojen ja fenolipitoisten tai muiden vastaavien pohjavedelle vaarallisten aineiden varastointi.*
- *Muu sellainen toiminta, joka voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua*

- *Lämmitysöljysäiliöiden pitäminen, ellei niitä sijoiteta rakennuksen sisälle tai niitä var-
ten tehtyihin tiiviisiin ja riittävin suuriin suojakaukaloihin rakennuksen ulkopuolelle
niin, että mahdollinen öljyvuoto on helposti havaittavissa*

5.3.3 Kunnallistekniikka

Kaavan pohjavesialuetta koskevassa määräyksessä on määrätty, että alueella syntyvät hu-
levedet on johdettava suunnitellusti pohjavesialueen ulkopuolelle ja paikoitusalueet on va-
rustettava öljynerotuskaivolla.

Alue on liitettävissä olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon. Alueella syntyvät hule-
vedet ovat johdettavissa olemassa olevaan hulevesiviemäriverkostoon.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos tiivistää ja eheyttää Siilinjärven taajamakuvaan alueelle osoitettavalla
täydennysrakentamisella. Rakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat III ja VIII kerroksen vä-
lillä. Alueen taajamakuva tulee muuttumaan, kun nykyisille pysäköintialueille ja osalle linja-
autoaseman nykyisestä laiturialueesta rakennetaan kerrostaloja ja vähittäiskaupan suuryk-
sikkö.

Uudet kerrostalot tulevat näkymään sekä lähi- että kaukomaisemassa, sillä alueen lähistöllä
oleva rakentaminen on pääosin kaksi–kolmikerroksista. Siilinjärven ev.lut. kirkko sijaitsee
suunnittelualueen vieressä Nilsiantien pohjoispuolella. Kerrostalot tulevat näkymään lähes
yhtä kauas kuin kirkkotorini.

Myös lähimaisemassa muutos on suuri, sillä alueella on tällä hetkellä vain kaksikerroksinen
virastotalo- ja linja-autoasemarakennus. Muutoin alue on linja-autoaseman laiturialuetta ja
pysäköintialuetta. Uusien kerrostalojen ja vähittäistavarakaupan suuryksikön rakentamisen
myötä suurimmalla osalla alueesta sijaitsee useampikerroksisia rakennuksia.

Maisema- ja taajamakuvallisia vaikutuksia tutkitaan kaavatyön aikana tarkentuvien raken-
tamissuunnitelmien yhteydessä.

5.4.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan muutos mahdollistaa Siilinjärven keskusta-alueelle suunnitellut liikennejär-
jestelyiden muutokset. Uudet asuinrakennukset ja vähittäistavarakauppa tuovat katuverkol-
le uutta liikennettä, mihin suunnitelluilla liikennejärjestelyiden muutoksilla eli mm. Toritien
oikaisulla Kiuluntielle ja Kasurilantien ja Toritien kiertoliittymällä voidaan vastata. Maan-
tasopysäköinnille varatun tilan vähentyminen ja linja-autoaseman asemapihan alueen su-
pistaminen mahdollistavat sijainniltaan keskeisen korttelin tehokkaamman käytön ja kehi-
tyksen.

Liikenneselvityksessä muodostettiin liikenne-ennusteet, joiden osalta selvityksessä tode-
taan, että liikennemäärät kasvavat nykytilanteeseen verrattuna erityisesti Kuiluntielle ja To-
ritiellä. Kuiluntielle kasvu on seurausta Toritien oikaisusta, joka siirtänee liikennettä kulke-
maan enemmän Kasurilantien ja Kuiluntien liittymän kautta. Toritiellä liikennemäärät kasva-
vat johtuen pääosin linja-autoaseman länsipuolen uudesta marketista, joka tuottaa runsaas-
ti liikennettä.

Asemakaavan muutosalue on valmiin kunnallistekniikan ja energihuollon piirissä.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutosalue sijoittuu kokonaan rakennettuun ympäristöön. Muutoksessa ei
muodosteta virkistys-, puisto- tai luonnontilaisia metsäalueita.

5.4.4 Taloudelliset vaikutukset

Alueen toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia liikennejärjestelyiden muutoksien toteuttami-
sesta. Siilinjärven keskusta-alueen liikenneselvityksessä (2017) on esitetty kustannusarviot
liikenneverkkosuunnitelman hankekokonaisuuksille, jotka koskevat osin suunnittelualueita:

Suunnitelman vaiheet	Kustannusarvio
Vaihe 1 – Linja-autoasema ja Kasurilantie	550 000 €
1) Linja-autoaseman laitureiden rakentaminen ja liittymäjärjestelyt	165 000 €
2) Kasurilantien–Toritien kiertoliittymä	185 000 €
3) Kasurilantien kavennus ja bussipysäkit Toritien eteläpuolella	200 000 €
Vaihe 2 – Toritie	465 000 €
1) Toritien oikaisu Kuiluntielle	345 000 €
2) Toritien peruskorjaus keskuskorttelin kohdalla	120 000 €

Uusien asukkaisen kannalta asuntojen hankintakustannuksiin vaikuttaa rakennuspaikkojen autopaikoituksen järjestäminen maanalaisina pysäköintitiloina. Asunnot sijoittuvat kuitenkin joukko liikenteen ja palveluiden välittömään läheisyyteen, mikä vähentää oman auton käytön tarvetta.

5.4.5 Kaupallisten vaikutusten arviointi

Palveluverkon ja palvelutarjonnan kehitys

Asemakaavan tavoitteena on noin 4 000 k-m²:n suuruisen myymälän sijoittaminen kaava-alueelle Siilinjärven keskustaan. Uusi myymälä täydentää Siilinjärven keskustan nykyistä kaupallista palvelutarjontaa ja vahvistaa sitä kautta Siilinjärven kaupallista vetovoimaa ja asemaa Kuopion seudun kaupallisessa palveluverkossa. Palvelutarjonnan lisääntyminen Siilinjärvellä vähentää ostovoiman vuotoa Siilinjärveltä kunnan ulkopuolelle, joten asemakaavan toteuttaminen luo edellytyksiä Kuopion seudun kaupan palveluverkon alueellisesti tasapainoiselle kehitykselle.

Siilinjärven laskennallinen liiketilan lisätarve mahdollistaa uuden myymälän toteuttamisen, joten liikerakentamisen myötä ei ole odotettavissa olemassa olevien myymälöiden lopettamisia. Nykyinen palveluverkko todennäköisesti säilyy ja täydentyy uudella myymälällä.

Uusi myymälä lisää palvelutarjontaa ja valintamahdollisuuksia erityisesti Siilinjärven keskustassa ja sen lähialueella asuvien näkökulmasta. Siilinjärven keskustan väestömäärän odotetaan kasvavan, joten uusi myymälä vastaa myös tulevaan kysyntään.

Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan mukaan Siilinjärven keskustatoimintojen alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Valmisteilla olevassa Pohjois-Savon maakuntakaavassa 2040 merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja tulee olemaan maankäyttö- ja rakennuslain 1.5.2017 voimaan tulleen lakimuutoksen mukaisesti päivittäistavarakaupassa ja muussa erikoiskaupassa 4 000 k-m². Kaupan maakuntakaavan ja Siilinjärven kirkonkylän yleiskaavan mukaan Siilinjärven keskustaan voidaan osoittaa enintään 5 000 k-m²:n suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Siilinjärven väestömäärä oli vuonna 2015 noin 21 800 asukasta. Siilinjärven väestömäärä kasvaa vuoteen 2030 mennessä Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan noin 1 200 asukasta ja Siilinjärven Kirkonkylän osayleiskaavassa esitetyn ennusteen mukaan noin 1 800 asukasta. Siilinjärven väestön ostovoiman pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä on väestökehityksestä riippuen noin 18 600 - 20 400 k-m². Asemakaavan mahdollistama liikerakentaminen (4 000 k-m²) on todennäköisesti päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan liiketilaa, joten vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana voidaan pitää Siilinjärven päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan liiketilan lisätarvetta, joka on vuoteen 2030 mennessä noin 8 400 - 9 300 k-m². Sekä päivittäistavarakaupan että muun erikoiskaupan ostovoimaa valuu Siilinjärveltä kunnan ulkopuolelle. Mikäli tavoitteena olisi kysynnän ja tarjonnan tasapaino (ostovoiman siirtymä 0), olisi liiketilan lisätarve jo nykytilanteessa noin 3 600 k-m² ja vuoteen 2030 mennessä noin 12 000 - 12 900 k-m².

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa noin 4 000 k-m²:n suuruisen myymälän sijoittuminen kaava-alueelle. Pinta-ala on Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan suunnittelu-määräyksessä esitettyä Siilinjärven keskustan vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskokoa pienempi. Siilinjärven oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu liiketilan lisätarve riittää kattamaan uuden liiketilan rakentamisen, joten uuden myymälän perustamisella ei ole haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Uusi lii-kerakentaminen käyttää Siilinjärven päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan lasken-nallisesta liiketilan lisätarpeesta noin 31 - 33 %, joten noin 67 - 69 % ostovoimasta ja lii-ketilarapeesta jää käytettäväksi muualla Siilinjärvellä.

Toimivan kilpailun edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.4.2015 tulleen lakimuutoksen myötä kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja kaa-vojen vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että kaupalle osoitetaan riittävästi sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen ja että myös uusilla toimijoilla on edelly-tykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Asemakaava mahdollistaa uuden vähittäis-kaupan yksikön sijoittumisen Siilinjärven keskustaan. Alueelle sijoittuva toimija toimii jo ny-kytilanteessakin Siilinjärven keskustassa, joten asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta toimivan kilpailun edellytyksiin.

Kaupan palvelujen saavutettavuus

Asemakaava-alue ja sen mahdollistama vähittäiskaupan yksikkö sijoittuvat Siilijärven kes-kustaan, joka on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Lähiasutuksen suuri määrä (alle 3 km etäisyydellä lähes puolet Siilinjärven asukkaista, noin 9 800 asukasta) ja hyvät kevyen liikenteen yhteydet mahdollistavat hyvän saavutettavuuden kevyellä liikenteellä. Käytännössä valtaosa myös lähialueen asioinneista tehtänee kuitenkin henkilöautolla. Siil-injärven keskusta on henkilöautolla hyvin saavutettavissa kaikille kunnan asukkaille. Henki-löautolla tehtävien asiointimatkojen kannalta saavutettavuuteen (ja liikenneturvallisuuteen) vaikuttaa myös asemakaava-alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus. Henkilö-auton ja kevyen liikenteen lisäksi Siilinjärven keskusta on saavutettavissa myös julkisella liikenteellä.

Asemakaava mahdollistaa hypermarket - kokoluokan myymälän sijoittumisen Siilijärven keskustaan, mikä lisää asukkaiden valintamahdollisuuksia ja sitä kautta palvelujen koettua saavutettavuutta. Myös fyysinen saavutettavuus (etäisyys myymälään) paranee, kun Kuo-pion hypermarkettien sijasta ja rinnalla voidaan asioida oman kunnan myymälässä.

Vaikutukset Siilinjärven keskustan kaupan kehitykseen

Asemakaava mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen Siilinjärven keskus-taan maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan mahdollistama lii-kerakentaminen lisää Siilinjärven keskustan kaupallista palvelutarjontaa ja sitä kautta kes-kustan kaupallista vetovoimaa ja asemaa Kuopion seudun keskus- ja palveluverkossa. Siil-injärven nykyinen kysyntä mahdollistaa uuden vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia Siilinjärven keskustan kaupan toiminta- ja kehitys-edellytyksiin. Palvelutarjonnan lisääntyminen sekä kaupallisen vetovoiman vahvistuminen ja Siilinjärven asukkaiden kysynnän kohdistuminen nykyistä enemmän Siilinjärvelle paran-tavat Siilinjärven keskustassa toimivan kaupan kehitysedellytyksiä.

Liikerakentamisen työllisyysvaikutukset

Rakentamisvaiheen työllisyysvaikutusta voidaan arvioida asemakaavan mahdollistaman liikerakentamisen määrän (n. 4 000 k-m²), keskimääräisten rakennuskustannusten, Siilinjärven talonrakennusalan liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä työpanoskertoimien avulla. Keskimääräisenä rakentamiskustannuksena on käytetty 1 800 €/k-m². Asemakaavan mahdollistaman myymälärakennuksen rakentamisen aikaansaama työllisyysvaikutus on suuruusluokaltaan noin 80 henkilötyövuotta/rakennusaika, josta noin 50 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia rakentamisen toimialalla ja noin 30 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

Toimintavaiheen työllisyysvaikutus on arvioitu asemakaavan mahdollistaman myymälän arvioitun liikevaihdon, Siilinjärven päivittäistavarakaupan ja tavaratalokaupan liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä työpanoskertoimien avulla. Uuden myymälän työllisyysvaikutus on suuruusluokaltaan noin 70 henkilötyövuotta/vuosi, josta noin 60 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia kaupan toimialalla ja noin 10 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

5.4.6 Sosiaaliset vaikutukset

Uusi asuinrakentaminen lisää keskusta-alueen asukasmäärää. Alueelle oletetaan muuttavan eniten esteetöntä asumista tarvitsevaa vanhempaa väestöä. Keskusta-alueen asukkaiden elinympäristöön kaava tuo paljon uutta tehokasta rakentamista mutta myös palveluiden monipuolistumista uuden kaupan rakentumisen myötä. Kaava ei heikennä alueen turvallisuuteen tai vaikuta alueen sosiaaliin oloihin merkittävästi. Liikenteen muutokset on huomioitu kaavassa. Kaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueisiin.

5.4.7 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaavamuutos on suunnittelualueella voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Suunnittelualueella on laadittu meluselvitys, jossa tarkastellaan melun torjuntaa suunnitellun rakentamisen rakennusmassoilla (Ramboll Finland Oy, 22.6.2017). Selvityksen mukaan asuinkerrostalokorttelin sisäpihalla ylittyy päiväajan melutason ohjearvo 55 dB (kuva 8) ja yöajan melutason ohjearvo 45 dB (kuva 9).

Kaavassa on osoitettu melusuojaukseen liittyen asuinkerrostalojen ja asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialueille rakennusalan sivut, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Lisäksi asuinkerrostalojen ja asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialueille on annettu määräykset, joiden mukaan *rakennusluvan hakemisen yhteydessä on selvitettävä, että suunnittelulla rakentamisella sekä asuinhuoneissa että asuntoihin välittömästi liittyvissä ulko-oleskelutiloissa alitetaan kaava-asiakirjoissa vaaditut melutasojen ohjearvot (Valtioneuvoston päätös 993/1992) ja että parvekkeet on liikennemelun vuoksi suojattava sivuun siirrettävillä laseilla.*

5.6 Kaavamerkinnot- ja määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK-16

Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Alueelle saa sijoittaa palvelutalon siihen liittyvine asuintoimeen.
- Rakennuspaikalle on osoitettava yhtenäistä, kunnostettua oleskelu- ja leikkikilaa vähintään 10% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle korttelin osalle. Korttelin sisäisiä rakennuspaikan rajoja ei saa aidata niin, että tämän alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa.
- Rakennuspaikalla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään 3 metrin mittaisia puita siten, että niiden määrä on vähintään yksi rakennuspaikan pinta-alan 200 m² kohti. Istutukset on toteutettava samanaikaisesti rakennusten kanssa.
- Autopaikkoja on osoitettava vähintään yksi asuinkerrosalan alkavaa 85 m² kohti ja yksi palveluasumiskerrosalan 200 m² kohti.
- Autopaikat on erotettava leikki- ja oleskelualueesta aitaamalla tai suojaistutuksiin.
- Parvekkeet on liikennemelun vuoksi suojattava sivuun siirrettävillä lasilla.
- Rakennusluvan hakemisen yhteydessä on selvítettävä, että suunnittelulla rakentamisella sekä asuinhuoneissa että asuintoihin välittömästi liittyvissä ulko-oleskelutiloissa alitetaan kaava-asiakirjoissa vaaditut melutasojen ohjearvot (Valtioneuvoston päätös 993/1992). Lisäksi on osoitettava, että piha- ja sisäänkäyntijärjestelyt sekä asuntojen asuttavuus täyttävät esteettömän asumisen edellytykset.
- Rakennuspaikkaa koskeva esisuunnitelma on hyväksyttävä kunnassa ennen rakennusluvan hakemista.

AL-9

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Alueelle saa sijoittaa palvelutalon siihen liittyvine asuintoimeen.
- Sallituista kerrosalasta saa enintään 20% käyttää liikehuoneistoiksi. Liikehuoneistojen tulee sijaita rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa.
- Rakennuspaikalle on osoitettava yhtenäistä, kunnostettua oleskelu- ja leikkikilaa vähintään 10% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle korttelin osalle. Korttelin sisäisiä rakennuspaikan rajoja ei saa aidata niin, että tämän alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa.
- Rakennuspaikalla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään 3 metrin mittaisia puita siten, että niiden määrä on vähintään yksi rakennuspaikan pinta-alan 200 m² kohti. Istutukset on toteutettava samanaikaisesti rakennusten kanssa.
- Autopaikkoja on osoitettava vähintään yksi asuinkerrosalan alkavaa 85 m² kohti, yksi liike- ja toimistokerrosalan 50 m² kohti ja yksi palveluasumiskerrosalan 200 m² kohti.
- Autopaikat on erotettava leikki- ja oleskelualueesta aitaamalla tai suojaistutuksiin.
- Parvekkeet on liikennemelun vuoksi suojattava sivuun siirrettävillä lasilla.
- Rakennusluvan hakemisen yhteydessä on selvítettävä, että suunnittelulla rakentamisella sekä asuinhuoneissa että asuintoihin välittömästi liittyvissä ulko-oleskelutiloissa alitetaan kaava-asiakirjoissa vaaditut melutasojen ohjearvot (Valtioneuvoston päätös 993/1992). Lisäksi on osoitettava, että piha- ja sisäänkäyntijärjestelyt sekä asuntojen asuttavuus täyttävät esteettömän asumisen edellytykset.
- Rakennuspaikkaa koskeva esisuunnitelma on hyväksyttävä kunnassa ennen rakennusluvan hakemista.

P-4

Palvelurakennusten korttelialue.

- Alueelle voidaan rakentaa myymälöitä ja vastaavia kaupallisten palveluiden rakennuksia, toimintaan liittyviä varastotiloja sekä liike-, toimisto-, kahvila- ja ravintolatiloja.
- Alueelle saa sijoittaa palvelutalon siihen liittyvine asuintoimeen.
- Autopaikkoja on osoitettava vähintään yksi liike- ja toimistokerrosalan 50 m² kohti ja yksi palveluasumiskerrosalan 200 m² kohti.

KM-5

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

- Alueelle voidaan rakentaa myymälöitä ja vastaavia kaupallisten palveluiden rakennuksia, toimintaan liittyviä varastotiloja sekä liike-, toimisto-, kahvila- ja ravintolatiloja.
- Huoltopihat tulee näkösuojata rakennusten julkisivumateriaaleihin ja väreihin sopeutuvien katoksin ja aitauksin.
- Korttelialuetta ei saa käyttää ulko-varastointiin.
- Rakentamaton ja päällystämätön rakennuspaikan osa on istutettava ja pidettävä hyvässä kunnossa.
- Autopaikkoja on osoitettava yksi kerrosalan 35 m² kohti.
- Rakennuspaikkaa koskeva esisuunnitelma on hyväksyttävä kunnassa ennen rakennusluvan hakemista. Suunnitelmassa tulee osoittaa rakennustapa, opastus- ja mainosratkaisujen periaatteet, huolto-, asiakas- ja pelastusliikenteen järjestelyt sekä korttelin sisäiset vesi- ja energiahuollon ratkaisut mukaan lukien alueen kuivatus ja hulevesien käsittely.

LT

Maantien alue.

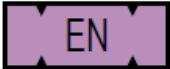
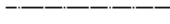
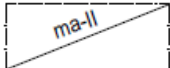
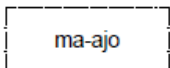
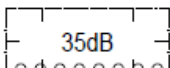
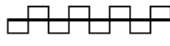
LHA

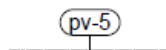
Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.

LPA-5

Autopaikkojen korttelialue.

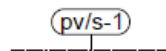
- Alueelle saa rakentaa kevytrakenteisia rakennelmia.

	Energiahuollon alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.
1	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
KIRKO	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
1101	Korttelin numero.
8	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
NILSIÄNTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Maanalainen tila. Alueen osa, jolle saa rakentaa maanalaisia pysäköintitiloja, porrashuoneita, väestönsuojan sekä varasto- ja teknisiä tiloja. Tilat ja ajorampit saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa maan alla olevien päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän.
	Ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
	Katu.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
(1101:1)	Sulkeissa oleva lukusarja ilmaisee rakennuskorttelissa, miltä autopaikkojen korttelialueelta autopaikat tulee osoittaa. LPA-korttelialueella lukusarja osoittaa korttelin ja rakennuspaikan, jonka autopaikoille alue on varattu.
z-1	Korttelialueelle tulee sallia sähkonjakelun käyttöön tulevan puisto- tai kiinteistömuuntamon rakentaminen.



Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue.

- Rakentamista ja muita toimenpiteitä saattaa rajoittaa vesilain 3 luvun 2 § mukainen pohjaveden pilaamiskielto.
- Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä pilaavia aineita.
- Alueelle ei sallita maalämpökaivojen rakentamista.
- Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn määrä.
- Alueella tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.
- Alueella syntyvät hulevedet on johdettava suunnitellusti pohjavesialueen ulkopuolelle ja paikoitusalueet on varustettava öljynerotuskaivolla.
- Ennen rakennusluvan myöntämistä sellaiselle laitokselle, joka saattaa aiheuttaa pohjaveden pilaantumista, on varattava vesi- ja ympäristönsuojeluviranomaisille tilaisuus lausunnon antamiseen.



Vedenottamon kaukosuojavyöhyke

Alueella on voimassa vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen pv-5 lisäksi Hakkaralan vedenottamon suoja-aluepäätöksen 14.6.1979 mukaiset kaukosuojavyöhykettä koskevat määräykset.

Kaukosuojavyöhykkeellä on kiellettyä:

- Uusien moottoriajoneuvolla kulkemista varten tarkoitettujen teiden ja mainituille ajoneuvoille tarkoitettujen pysäköintipaikkojen rakentaminen, elleivät luiskat, penkereet ja sivuojat ole alueella rakennettu pintakerroksiltaan niin tiiviiksi, että haitallisten aineiden pääsy pohjaveteen estyy
- Ilman vesioikeuden lupaa, vesiensuojelua koskevista ennakkotoimenpiteistä 6.4.1962 annetussa, viimeksi 16.3.1979 muutetussa asetuksessa mainittujen tehtaiden, laitosten ja varastojen perustaminen.
- Ilman vesioikeuden lupaa, hautausmaiden perustaminen, öljytuotteiden, nestemäisten polttoaineiden, tiesuolojen ja fenolipitoisten tai muiden vastaavien pohjavedelle vaarallisten aineiden varastointi.
- Muu sellainen toiminta, joka voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua
- Lämmitysöljysäiliöiden pitäminen, ellei niitä sijoiteta rakennuksen sisälle tai niitä varten tehtyihin tiiviisiin ja riittävän suuriin suojakaukaloihin rakennuksen ulkopuolelle niin, että mahdollinen öljyvuoto on helposti havaittavissa.

5.7 Nimistö

Alueella oleva katunimistö ei muutu.

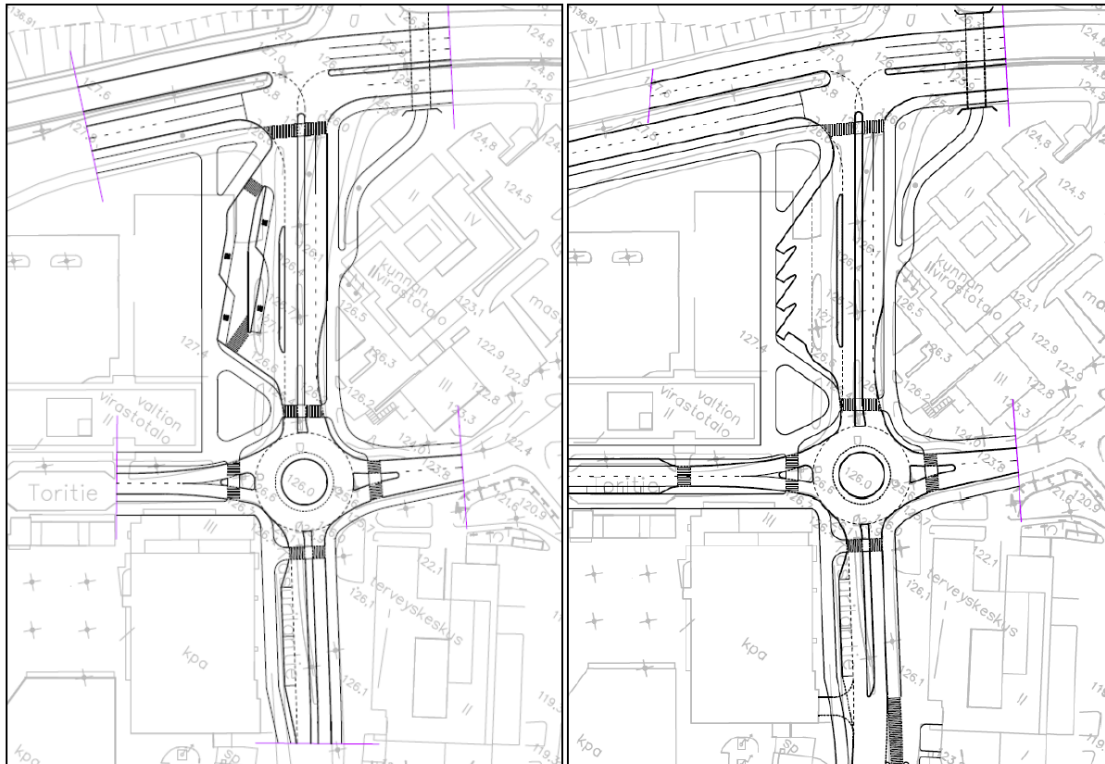
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

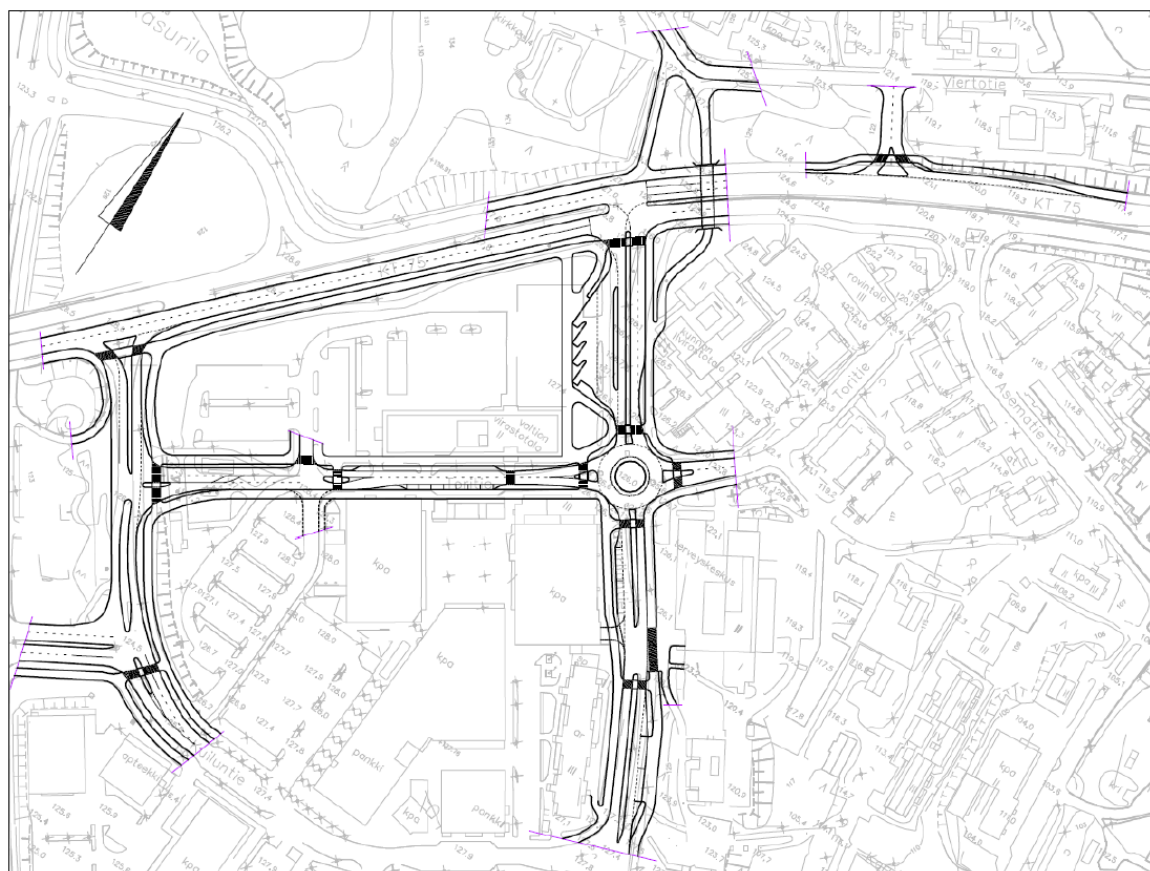
Alueesta on laadittu havainnekuva, jossa havainnollistetaan alueen tulevaa rakentamista. Siilinjärven keskusta-alueen liikenneselvityksessä (2017) on esitetty linja-autoaseman perusratkaisujamalleja sekä tarkempi suunnitelmapiirros alueesta.



Kuva 15. Havainnekuva alueelle suunnitellusta rakentamisesta.



Kuva 16. Linja-autoaseman perusratkaisut. Vasemmalla läpiajettavat laiturit. Oikealla kaukoliikenteen pysäkit Kasurilantien suuntaisesti nokkalaitureina nykyisen linja-autoaseman kohdalla ja lähiliikenteen pysäkit terveysaseman kohdalla molemmin puolin katua. (Siilinjärven keskusta-alueen liikenneselvitys, 2017)



Kuva 17. Tarkempi suunnitelmapiirros linja-autoaseman korttelin liikenneverkkoratkaisusta, sisältäen linja-autoaseman vaihtoehtoratkaisun 1. (Siilinjärven keskusta-alueen liikenneselvitys, 2017)

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman ja kuulutettu sekä rakennuslupa myönnetty.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavoituksen edustaja ohjaa rakennuslupavaiheessa rakentajia yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa sekä antaa tarvittaessa lausunnot rakennushankkeista.