



Alustava yleissuunnitelma, Verstas Architects



SIIKANIEMI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS / valmisteluvaihe

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 5.11.2020

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJA: KUOPIOKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

Sisältö

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaavan muutos	5
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-alueita ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .	11
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	18
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1 Osalliset.....	18
4.3.2 Vireilletulo.....	19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	20
5 Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	20
5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	20
6 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	21
6.1 Valmisteluvaiheessa tutkitut vaihtoehdot	21
6.1.1 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	30
6.1.2 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet.....	
7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	
7.1 Asemakaavan muutoksen rakenne	
7.1.1 Mitoitus.....	
7.1.2 Palvelut	
7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	
7.3 Aluevaraukset	
7.3.1 Korttelialueet.....	
7.3.2 Muut alueet	
7.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset	
7.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
7.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön	
7.4.3 Muut vaikutukset	

7.5 Ympäristön häiriötekijät.....	
7.6 Kaavamerkinnt ja -määräykset.....	
7.7 Nimistö.....	
7.8 Kaavatalous	
8 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	

Liitteet

- 2/1 Kaavarunko VE 1
- 2/2 Kaavarunko VE 2
- 3 Siikaniemen alustava yleissuunnitelma (Verstas Architects)
- 4 Ote ajantasa-asemakaavasta
- 5 Siikaniemen alue- ja kohdeinventoinnit
- 6 PIMA-yhteenveto (Envineer Oy)
- 7 Liikenneselvitys (Ramboll)
- 8 Bellanranta ideasuunnitelmat (Studio Puisto Arkkitehdit Oy)

Kuvat

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen selostusluonnos, joka koskee 8.4.2021 päivättyä valmisteluaineistoa. Selostus täydentyy ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelin 65 tontteja 5, 16...18, 24, 25, 28, 30 ja 32...38, korttelin 86 tontteja 2...4 sekä vesi-, venevalkama-, erityis- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: täydentyy ehdotusvaiheessa

Sitovalla tonttijaolla muodostuu:

Alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemen kaupunginosassa, Siikaniemessä. Idässä alue rajautuu Saaristokatuun, etelässä ja lännessä Kallaveteen ja pohjoisessa Kumpusaarentiehen.



Kaavatunnus: 881

Kaavan tarkoitus: Asemakaavan muutoksella selvitetään vanhan teollisuusalueen muuttaminen osittain liike-, toimisto- ja toimitilarakentamisalueeksi sekä liikunta-, matkailu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Alueen tarpeet ja käyttötarkoitukset tarkentuvat kaavatyön aikana. Kaavamuutoksessa selvitetään mm. ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn tarpeet, auto- ja polkupyöräpaikkojen tarve sekä mahdollinen maaperän puhdistamisen tarve.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 4 ja Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 9 ja 12 (8-65-17, 18 ja 28), Kuopion Siikaranta 5 (8-65-16), Power-Market Oy (8-65-34) ja L-House Oy (8-65-35 ja 36) ovat hakeneet asemakaavan muuttamista alueilleen tavoitteenaan mahdollistaa liike- ja toimistorakentamista sekä matkailu- ja liikuntapalveluja (mm. hotelli). Asemakaavan muutokseen on tarkoituksenmukaisuussyistä sisällytetty koko Siikaniemen alue, jotta alueen toiminnot ja muut järjestelyt (esimerkiksi liikennöinti) voidaan tarkastella ja suunnitella kokonaisuutena.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 28.11.2020 ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.11.-7.12.2020. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksella lehdessä ja kaupungin nettisivuilla. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 12.11.2020.

Kaavan valmisteluaineisto annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi ja asetetaan nähtäville. Nähtävänäolosta kuulutetaan lehdessä ja kaupungin nettisivuilla. Nähtävänäolosta ilmoitetaan myös erikseen alueen toimijoille. Valmisteluaineistosta järjestetään lausuntokokous.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelin 65 tontteja 5, 16...18, 24, 25, 28, 30 ja 32...38, korttelin 86 tontteja 2...4 sekä vesi-, venevalkama-, erityis- ja katualueita.

Asemakaavamuutoksella selvitetään teollisuusalueen muuttaminen osittain liike-, toimisto- ja toimitilarakentamisalueeksi sekä liikunta-, matkailu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Alueelle halutaan rakentaa muun muassa hotelli ja liikuntahalleja sekä liike- ja toimistotilaa. Alueen tarpeet ja käyttötarkoitukset tarkentuvat kaavatyön aikana. Kaavamuutoksessa selvitetään mm. ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn tarpeet, auto- ja polkupyöräpaikkojen tarve sekä mahdollinen maaperän puhdistamisen tarve.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun se kaavan tultua lainvoimaiseksi sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista. Kiireellisten hankkeiden toteuttamiseen voidaan hakea poikkeamislupaa siinä vaiheessa, kun kaavanmuutostyö on edennyt valmisteluvaiheeseen, mikäli siihen ei valmisteluvaiheessa ilmene esteitä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemen kaupunginosassa, Siikaniemessä, lähes kahden kilometrin etäisyydellä Kuopion torilta lounaaseen. Idässä alue rajautuu Saaristokatuun, etelässä ja lännessä Kallaveteen ja pohjoisessa Kumpusaarentiehen. Alueella sijaitsee eri aikakaudella rakennettuja teollisuus- ja varastohalleja, liikuntakäytössä olevia halleja, liike- ja tuotantotiloja sekä julkinen liikerakennus, jossa on saunatiloja (Saana). Alue on muuttunut viime vuosina

myönnettyjen poikkeamislupien kautta osittain teollisuus- ja varastotoiminnasta myös erilaisten vapaa-ajan toimintojen alueeksi.



Kuva 1. Asemakaava-alueen rajaus esitettyä yhtenäisellä puunaisella viivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Lähinnä luonnontilaisen kaltaisia alueita kaava-alueella on vain alueen itäpuoleisilla rannoilla kapealla vyöhykkeellä, sr-rakennuksen tontilla 8-65-30 ja korttelin 8-86 ympäristössä. Lisäksi alueen halki kulkevan kevyen liikenteen väylän reunalla on kasvillisuutta. Kasvillisuus on nähtävissä ilmakuvasta 2.



Kuva 2. Ilmakuva alueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee eri aikakaudella rakennettuja teollisuus- ja varastohalleja, liikuntakäytössä olevia halleja, liike- ja tuotantotiloja sekä julkinen liikerakennus, jossa on saunatiloja (Saana). Alueen sanallinen historiakuvaus ilmenee selostuksen liitteestä 5 Siikaniemen tehdasalueen inventointi sekä kartta-aineistona kuvista 4 ja 5.

Korttelin 8-65 olevat rakennukset ilmenevät alla olevasta taulukosta.

Tontti	Rekisteröity	Pinta-ala m ²	Rak. oikeus e/k-m ²	Rakennukset	Rak. koko	Valm. vuosi
8-65-5	9.8.2002	37 884	e=0.6 -> 22 730	teollisuuden tuotantorakennus kulkuneuv. suoja- ja huoltorak. teollisuuden tuotantorakennus toimistorakennus	4 628 5 117 - 1 117	2003 2003 vireillä 2003
8-65-16	19.1.2010	4 643	e=0.6 -> 2 786	teollisuuden tuotantorakennus	970	1970
8-65-17	28.9.2007	15 200	e=1.0 -> 15 200	myymälähalli talousrakennus	1 849 -	2008 2008
8-65-18	20.9.2008	8 151	e=0.6 -> 4 891	ravintola sauna	958 20	2019 vireillä
8-65-24	23.9.2008	1 761	200	yhdyskuntatekniikan rakennus	64	1982
8-65-25	1.4.2008	12 917	e=0.6 -> 7 750	teollisuushalli	2 626	2005
8-65-28	11.10.2008	28 321	e=0.6 -> 16 993	urheilu- ja kuntoilurakennus urheilu- ja kuntoilurakennus teollisuusvarasto	6 013 7 749 970	1962 2007 2008
8-65-30	22.1.2009	5 461	e=0.6 -> 3 277	yhden asunnon talo (sr-15) saunarakennus	410 70	1910 1947
8-65-32	24.3.2011	48 807	e=0.6 -> 29 284	teollisuuden tuotantorakennus	6 037	2013
8-65-33	24.3.2011	17 078	e=0.6 -> 10 247	varastorakennus varastorakennus varastorakennus talousrakennus	1 876 1 184 534 7	2018 2018 2018 2018
8-65-34	7.9.2012	8 310	e=0.6 -> 4 986	rakennus	-	-
8-65-35	7.9.2012	11 887	e=0.6 -> 7 132	varastorakennus muu rakennus	760 144	2016 2019
8-65-36	7.9.2012	50 722	e=0.6 -> 30 433	teollisuuden tuotantorakennus voimalaitosrakennus (sr-15) teollisuuden tuotantorakennus teollisuusvarasto teollisuusvarasto	17 91 2 603 8 341 3 240	1927 1924 1974 1984 vireillä
8-65-38	31.10.2017	23 841	e=0.6 -> 14 307	ei rakennuksia		

Alue on muuttunut viime vuosina myönnettyjen poikkeamislupien (kuva 3) kautta osittain teollisuus- ja varastotoiminnasta myös erilaisten vapaa-ajan toimintojen alueeksi.



Kuva 3. Alueelle myönnetyt poikkeamisluvat.

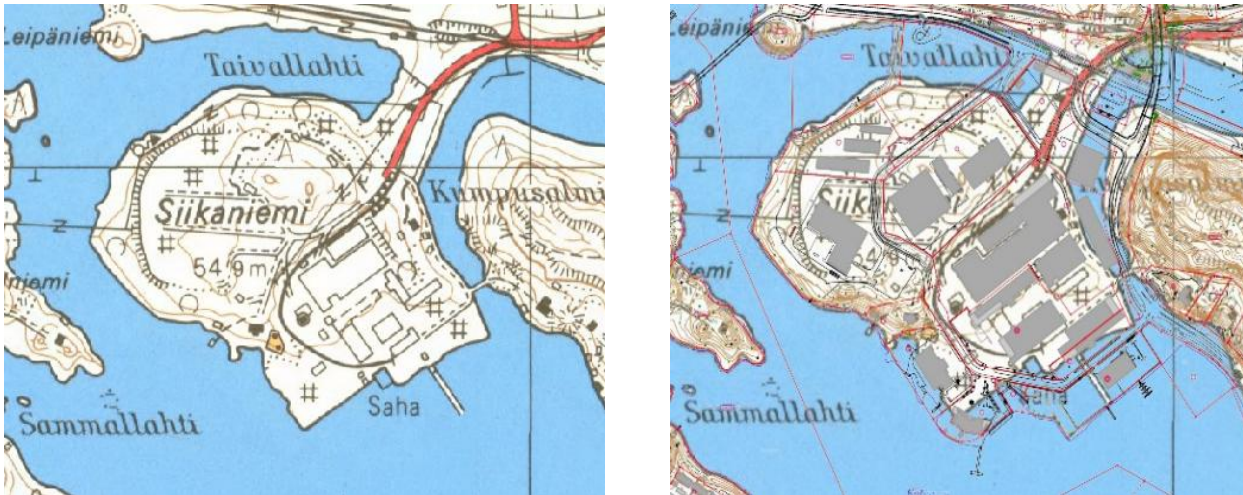
Maaperä, pilaantuneet maat

Siikaniemen alueella on pitkä teollinen historia, jossa keskeisimpänä toimijana on ollut 1920-luvulta 1990-luvulle saakka toiminut saha. Sahan lisäksi alueella on toiminut muun muassa sahan yhteydessä ollut voimalaitos, ikkunatehdas sekä maa-aineksen murskausasema. Alueen luoteisosassa sijaitsee läjitysalue, jonne on läjitetty kuorta, purua, puuta sekä saha-alueen ylijäämämaita. Alueen kehittymisen ja rakentamisen tarkempi sanallinen kuvaus ilmenee selostuksen liitteenä 5 olevasta Siikaniemen tehdasalueen inventoinnista.

Suurimmaksi osaksi alueen maaperä koostuu täyttömaista. Niemeä on laajennettu länsi- ja eteläosasta, mikä ilmenee kuvien 4 ja 5 kartoista. Niemessä on ennen sijainnut sahatöiden puulaani. Vuoden 1947 ilmakuvassa on nähtävissä, että jo noin puolet alueesta on puuteollisuuden käytössä, ja vuoden 1979 ilmakuvassa melkein koko niemi on käytössä. Tämän seurauksena alueen maaperässä on ja on ollut paljon haitta-aineita. Puulaanin lakkauttamisen jälkeen alue oli ylijäämämaiden ja muidenkin laittomien jätteiden kaatopaikkana, mikä on heikentänyt maaperän tilaa, koska läjitettävien ylijäämämaiden pilaantuneisuutta ei huomioitu noina aikoina. Alueen länsiosassa sijainneen kaatopaikan aluetta kunnostettiin vuosien 2010–2012 tienoilla, kun alue otettiin rakentamiskäyttöön. Lisäksi luoteiskulmassa on toiminnassa oleva lumen kaatopaikka.

Aiemmin Siikaniemi ja sen itäpuolinen Kumpusaari olivat erillisiä alueita, Kumpusaari nimensä mukaisesti saari, jonne oli silta kulkuyhteytenä Siikaniemestä. Alueiden välinen alue on täytetty 1980-luvulla, jolloin niistä muodostui yhtenäinen alue.

Saanan edustan sedimentit on osittain tutkittu Saanan rakentamisen aikaan. Lisätutkimuksia tehdään alueen eteläpuolisella järviolueella, jonne on suunniteltu tehtäväksi täyttöjä. Tutkimusaineisto liitetään valmistuttuaan selostuksen liitteeksi.



Kuva 4. Vuoden 1971 peruskartta sekä vuoden 1971 peruskartan ja nykytilan kantakartan yhdistelmä.



Kuva 5. Vuoden 1947 ortokuva.

Siikaniemen alueella on 1990- ja 2000-luvuilla tehty lukuisia maaperän pilaantuneisuusselvityksiä sekä pilaantuneen maaperän kunnostuksia. Tutkimuksia ja erityisesti kunnostuksia on pääosin toteutettu alueen uudisrakennushankkeiden edellyttämällä alueilla ja aikataulussa. Alueelle tehdyistä maaperän haitta-aineselvityksistä ja pilaantuneen maaperän kunnostustoimenpiteistä on laadittu 26.1.2021 yhteenveto (PIMA-yhteenveto, Envineer Oy, selostuksen liite 6). Jatkossa maaperätutkimuksia tehdään tarpeen mukaan konkreettisten rakennushankkeiden yhteydessä.

Liikenne

Suunnittelualueen itäpuolella on kaksikaistainen kokoojakatu Saaristokatu, jonka kautta ajoneuvoliikenne mukaan lukien joukkoliikenne kulkee Saaristokaupunkiin. Katu on vilkkaasti liikennöity ja Siikaniemen alueelta on ruuhka-aikoina hankala päästä kääntymään Saaristokadulle.

Alueen sisälle sijoittuvat tonttikadut Siikaranta ja Varikkokatu, joita yhdistää kevyen liikenteen väylä niin, ettei läpiajo alueella ole mahdollista. Alueen katuverkosto ja muu liikennöinti on suunniteltu alun pitäen teollisuus- ja varastoalueen verkostoksi.

Alueen pohjoispuolella on uudehko Kumpusaarentie, joka johtaa liikenteen Leväsentieltä Kumpusaaren.

Koska alueella liikkuminen on suunniteltu teollisuus- ja varastokäytön vaatimusten mukaisesti, on Siikaniemen alueen kevyen liikenteen verkostot sekä ajo tonteille ja tonteilla jokseenkin jäsentymätöntä eikä turvallisuustekijöitä ole huomioitu riittävästi. Varsinkin vapaa-ajantoimintojen lisääntyminen on lisännyt kevyen liikenteen määrää alueella.

Kunnallistekniset verkostot

Alueelle on toteutettu kaikki kunnallistekniset verkostot. Vesihuolto on rakennettu pääasiassa vuonna 2007, kesällä 2019 on rakennettu uusi vesijohtoyhteys alueelle Kumpusaaren suunnasta, pohjoisosassa on palovesiasema. Kaupungin hulevesiviemäriverkostoa on rakennettu vuonna 2007. Pääosa kiinteistöistä on liittynyt hulevesiviemäriin, osa käsittelee hulevedet kiinteistökohtaisesti.

Melu

Alue ei ole erityistä melualueetta. Alueen sijainnista johtuen melutasot jäävät suhteellisen mataliksi ja liikennemelu rajoittuu katualueiden läheisyyteen. Alueelle ei sijoitu asumista kahta olevaa vanhaa asuintaloa lukuun ottamatta (sr-rakennukset).

Liikennemelutiedot on päivitetty 29.6.2017 valmistuneessa Kuopion EU-meluselvityksessä, jossa on mallinnettu tie- ja raideliikenteen sekä teollisuuden meluvyöhykkeet EU:n yhteisillä tunnusluvuilla (vuoden 2016 malli ja vuoden 2035 ennuste, kuva 6, WSP-Finland Oy). Kaupungin omana työnä on samassa yhteydessä toteutettu myös keskeisen kaupunkialueen hiljaisten alueiden kartoitus.



Kuva 6. Vuosi 2035 ennuste, päivä- ja yöaikaiset liikennemelutasot.

3.1.4 Maanomistus

Kuopion kaupungin omistamat maa-alueet ilmenevät kartasta 7. Valtaosa näistä alueista on vuokrattu, myös pieni osa alueen eteläpuolella olevasta vesialueesta on vuokrattu. Muut alueet ovat yksityisomistuksessa.



Kuva 7. Suunnittelualan maanomistus. Kaupungin maanomistus on esitetty vihreällä, yksityisomistus harmaalla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

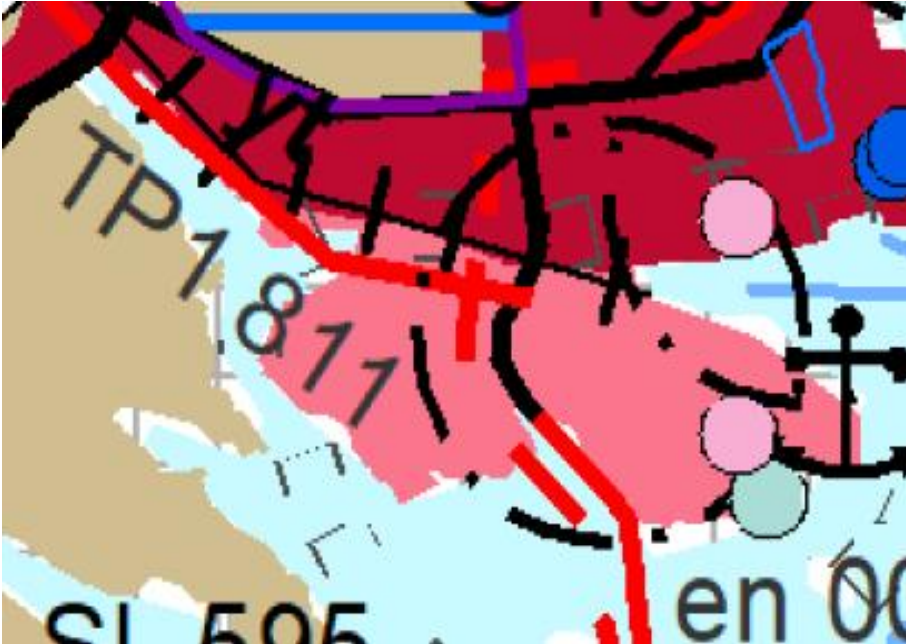
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 kestävästä liikkumisesta, uusiutumiskykyisen energiahuollon, terveellisen ja turvallisen elinympäristön, olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämisen ja eheyttämisen sekä sen myötä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytysten kehittämisen osalta.

Maakuntakaava

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Pohjois-Savon maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Maakuntakaavassa suunnittelualaue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia. Toimintojen määrittelyssä ratkaisevaa on toiminnan vaikutus ympäristöön. Alueen itäpuoleisella vesialueella on moottorikelkkailureitti.



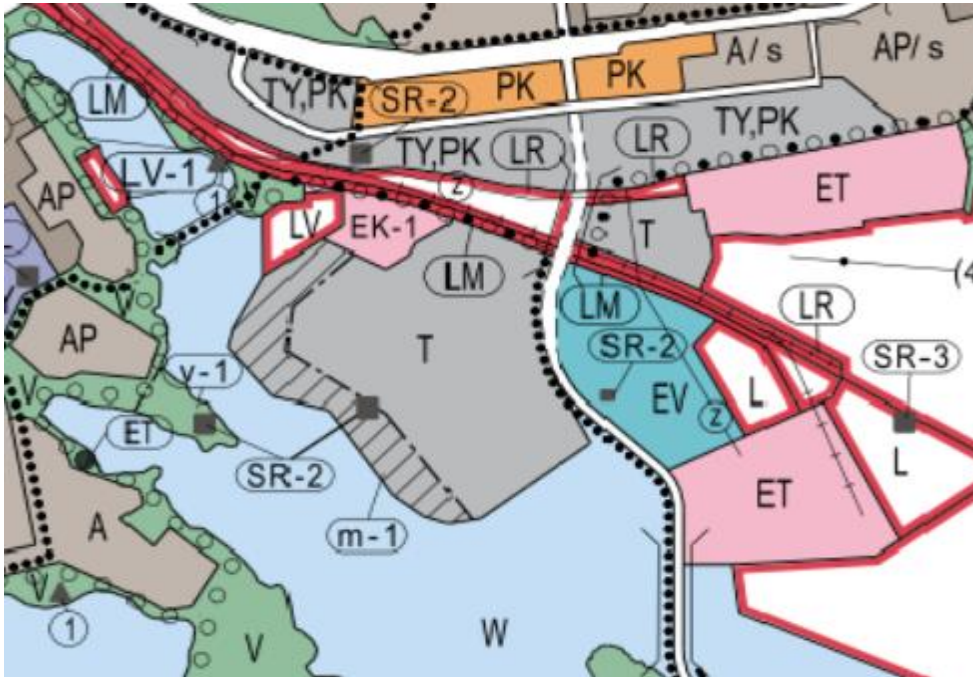
Kuva 8. Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä.

Pohjois-Savon maakuntakaavan laatimisen jälkeen on vaihemaakuntakaavana laadittu tuulivoimaa koskeva maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Lisäksi Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.6.2016. Näissä ei ole suunnittelualaueeseen kohdistuvia määräyksiä.

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt, sen yhteydessä maakuntakaavat päivitetään ja kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018, siinä ei ole suunnittelualaueeseen kohdistuvia määräyksiä. Toinen vaihe on valmisteilla.

Yleiskaava

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se on tullut voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualaueelle kohdistuu seuraavat merkinnät: Teollisuus- ja varastoalue (T), Vesiliikenteen alue (LV), lumenkaatopaikka (EK-1) ja kevyen liikenteen pääyhteys. Lisäksi ranta-alue on merkitty suojametsäksi (m-1): alue tulee säilyttää rakentamattomana ja alueen metsänhoitotoimenpiteissä tulee ottaa huomioon puuston suojametsämerkitys; alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Ranta-alueella ja Saaristokadun koillispuolella on säilytettävät rakennukset (SR-2-merkinnät) maankäyttömääräyksellä: Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, alueen osa tai kohde, joka tulee ainakin arvokkaimmilla osiltaan säilyttää. Säilyttäminen tutkitaan ja määritetään asemakaavassa.



Kuva 9. Ote Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on valtaosin voimassa **kaupunginvaltuuston 2.4.2007 hyväksymä asemakaava** (liite 4, kuva 10), jossa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät: Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T-3), Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (TK), Venevalkama-alue (LV-1), Autopaikkojen korttelialue (LPA), Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), Vesialue (W-3) sekä Katualueita.

Kaava-alueen keskiosassa sijaitsevalle T-3-korttelialueelle saa pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi sijoittaa rakennuksiin laitoksen omaan käyttöön tulevia konttoritiloja ja sallitut asunnot ja niiden piha-alueet on erotettava tontin muista toiminnoista riittäväillä suojaistutuksilla. Rakentamisen suurin sallittu keskikorkeus on 15 metriä, korkeuden saa ylittää tontilla välittömästi tarvittavien teknisten laitteiden osalta ($h-1=15$). Tonttitehokkuus on $e=0.6$ ja rakennusten etäisyyden naapuritontin rakennusosalasta tulee olla vähintään 4 metriä ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen ($etä-1=4$). Kumpusaarentien ja Varikkokadun risteyksen eteläpuolella puolet rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten ($k 50\%$). T-3-alueella ei saa ilman ympäristöviranomaisten lupaa tehdä maansiirto- ja kaivutöitä (mka-3). Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma (hule-1) ja alueella ei saa harjoittaa päivittäistavaroiden vähittäismyyntiä (pmk). Autopaikkanormi on liike-, toimisto- ja niihin verrattavien kerrosalaneliömetrien osalta 1 ap/60 Km² sekä teollisuus- ja varastokerrosneliömetrien osalta 1 ap/100 Tm². Tonttia varten vaadittavista autopaikoista saa 20 % sijoittaa LPA 8-65 -alueelle (apLPA 8-65/20). Alueelle sijoittuu myös rakennusala kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle (sr-15): "Rakennusta ei saa purkaa ja siinä suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy." Rakennukseen saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita (et). Rakennusta koskeva poikkeaminen on vuonna 2012 myönnetty rakennuksen osittaiselle purkamiselle siten, että rakennuksesta jää kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivu ja rakennusosa käyttöön.

Kaava-alueen reunoilla sijaitsevilla TK-korttelialueilla rakentamisen suurin sallittu keskikorkeus on määritetty pääosin 15 metriä korkeaksi ($h-1=15$), osittain 12 metriä korkeaksi ($h-1=12$) tai

III-kerroksiseksi. Tonttitehokkuus on pääosin $e=0.6$, muutamalla tontilla alueen kaakkoisosassa $e=1.0$. Tontilla sallittujen asuntojen enimmäismäärä on 1, ja asuntoja saa rakentaa vain laitoksen toiminnan tai kiinteistön hoidon vuoksi alituisesti läsnäolevaa henkilökuntaa varten ($as-1=1$). Valtaosalla alueesta rakennuksen etäisyyden naapuritontin rakennuslupaa tulee olla vähintään 4 metriä ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen ($etä-1=4$). Alueella ei saa ilman ympäristöviranomaisen lupaa tehdä maansiirto- ja kaivutöitä (mka-3). Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma (hule-1) ja alueella ei saa harjoittaa päivittäistavaroiden vähittäismyyntiä (pmk). Autopaikkaindeksi on liike-, toimisto- ja niihin verrattavien kerrosalaneliömetrien osalta 1 ap/60 Km² sekä teollisuus- ja varastokerrosneliömetrien osalta 1 ap/100 Tm². Alueelle sijoittuu myös rakennusala kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle (sr-15): "Rakennusta ei saa purkaa ja siinä suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy." Rakennus toimii yksityisomistuksessa olevana asuintalona. Asuintaloon liittyville, ranta-alueelle sijoittuville talous- ja saunarakennuksille on kaavassa osoitettu rakennusalat. Kumpusaarentien ja Varikkokadun risteyksen pohjoispuolella on alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita sekä lumenkaatopaikan (et-1); suurin sallittu keskikorkeus on 12 metriä ($h=12$). Alueen luoteis- ja itärannoille on merkitty lähinnä luonnontilassa säilytettävät alueen osat sekä eteläkärkeen vesialue, jolle saa rakentaa laitureita ja muita veneiden säilytykseen tarvittavia rakenteita ja laitteita (w-1).

Alueen eteläosassa TK-kortteleiden välissä on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), jossa rakennusoikeus on 200 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku I. Alueen pohjoisosassa on venevalkama-alue (LV-1), jossa tehokkuus on $e=0.05$. Vesialueet on merkitty W-3-merkinnällä ja alueelle saa rakentaa laitureita, veneiden säilytyspaikkoja ja ulkoilureitin vaatimia rakenteita.

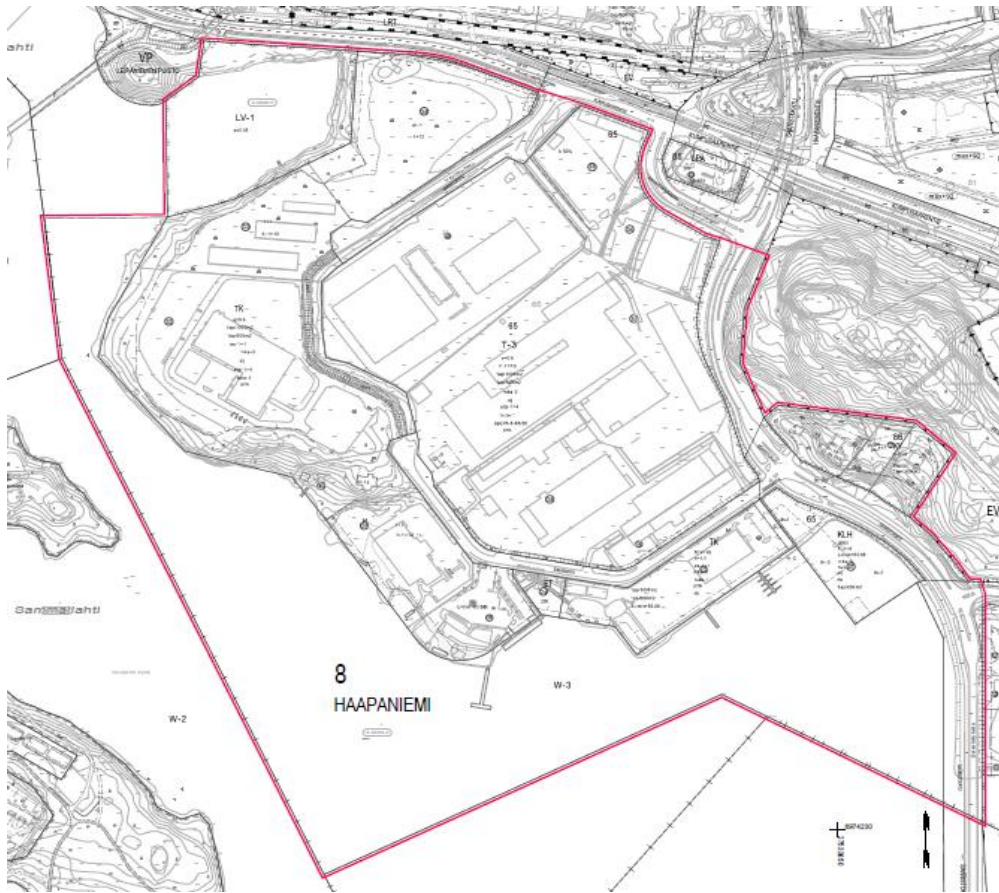
Suunnittelualueelle sijoittuu katualueina Varikkokatu ja Siikaranta. Niitä yhdistää yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu väylä, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t) ja johon sisältyy myös maanalainen johtorasite. Alue rajautuu Kumpusaarentien, Siikaniemenrampin ja Saaristokadun katualueisiin. Pääkatujen varrelle on merkitty ajoneuvoliittymäkielto. Siikarantakadun pohjoispuolelle tonttien alueelle on istutettava puurivi.

Kaava-alueen itäosassa on voimassa **kaupunginvaltuuston 2.5.2011 hyväksymä asemakaava**. Siinä Saaristokadun eteläpuolelle on kaavoitettu liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialue (KLH), jolle saa sijoittaa polttoaineenjakeleumittareita sekä veneiden polttoaineenjakeleua ja huoltoa palvelevia laitureita ja rakennelmia. Rakennusoikeus tontilla on 2 000 k-m² ja rakennusten keskikorkeus 9 metriä ($h-2=9$). Alueella ei saa ilman ympäristöviranomaisen lupaa tehdä maansiirto- ja kaivutöitä (mka-3) ja rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat lausunnot (hule). Alueelle on laadittu rakentamistapaohje (rto) ja rakennuksen alimman kerroksen alin likimääräinen korkeusasema on +83.50 (Lmin+83.50).

Saaristokadun pohjoispuolelle on kaavoitettu liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue KY (8-86). Alueen länsipuolen tontille 86-1 on merkitty olevan tilanteen mukaisesti sr-15-rakennus: "Rakennusta ei saa purkaa ja siinä suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy." Rakennus toimii yksityisomistuksessa olevana asuintalona ja sille on merkitty rakennusoikeutta 800 k-m², siitä 45 % saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten (as 45%). Asuintaloon liittyville autokatokselle (a, 70 k-m²) ja varastorakennukselle (80 k-m²) on merkitty rakennusalat. Alueen etelänurkkauksessa on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa mutta joka voidaan tarvittaessa siirtää toiseen paikkaan (sr-20). Tontin pohjoisosan kautta kulkee sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys itäpuolen tonteille 86-2 ja 3. Näille KY-tonteille saa rakentaa yhden asunnon laitoksen toiminnan tai kiinteistön hoidon vuoksi alituisesti läsnäolevaa henkilökuntaa varten ($as-1=1$). Rakennusten keskikorkeus on 9 metriä ($h-2=9$) ja autopaikkavaatimukset 2 autopaikkaa asuntoa kohti (2 ap/as) ja 1 autopaikkaa 100 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1 ap/100 Km²). Tontin 86-2 rakennusoikeus on 1 300 k-m² ja tontin 86-3 rakennusoikeus 1 500 k-m². Tonttien 86-2 ja 3 Saaristokadun puoleisella rakennusalan

sivulla rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Saaristokadun molemmin puolin merkitty liittymäkiellot tarpeellisille osille.



Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä.

Ohjelmat, tavoitteet ja selvitykset:

Kuopion kaupungin strategia 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2017. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat kilpailukykyinen yrittäjyyssympäristö, vetovoimainen innovaatio- ja oppimisympäristö sekä laadukas koulutusketju varhaiskasvatuksesta korkeakoulutukseen, rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, Kuopion tunnettuus ja edunvalvonta, aktiivisuuteen innostava arki, varhainen tuki, työllistyminen ja toimeentulo, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, viisas liikkuminen, energiatehokkuus ja uusiutuva energia, kiertotalous ja resurssien viisas käyttö, sujuva ja uudistuva toiminta, kestävä talous sekä kyvykäs ja innostunut henkilöstö ja uudistuva johtaminen. Tähän kaavatyöhön liittyy ainakin kilpailukykyiseen yrittäjyympäristöön, elinvoimaisuuteen, aktiivisuuteen innostavaan arkeen, kaupunkikulttuuriin, elinympäristöön, liikkumiseen ja energiatehokkuuteen liittyviä tavoitteita.

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2020–2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 otettavaksi osaksi maankäytön suunnittelua. Kuopion ilmastopoliittisena visiona on saavuttaa ilmastoviisas Kuopio, joka on hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Ohjelma sisältää tavoitteiden lisäksi suunnitelman ja toimenpiteet ilmastomuutokseen sopeutumisesta ja

varautumisesta. Tähän kaavatyöhön liittyviä tavoitteita sisältyy muun muassa osa-alueeseen Viisas liikkuminen ja sitä tukeva kaupunkirakenne.

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

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet -ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpide-ehdotuksineen. Ohjelmassa ei ole kaava-alueelle sijoittuvia kohteita.

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

Kuopion kaupungin Kaupunkirakenne 2030-luvulle on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Se on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa on hyväksytty Kuopion kasvusuunnat sekä asumisen ja työpaikkojen laajentumisalueet. Kaava-alue on merkitty teollisuusalueeksi, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Kuopion resurssiviisausohjelman on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 11.12.2017. Ohjelma sisältää kuusi teemaa, joiden sisällä on määritetty teemakohtaiset visiot vuodelle 2050, tavoitteet vuodelle 2030 sekä mittarit ja toimenpidekokonaisuudet tavoitteiden toteuttamiseksi. Tähän kaavatyöhön liittyvät erityisesti liikkumiseen ja yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet.

Kuopion keskustapysäköinnin yleissuunnitelman on kaupunginhallitus hyväksynyt 11.12.2017. Suunnitelman mukaan Kuopion keskusta-alueella otetaan käyttöön vyöhykejako pysäköintinormeissa niin autopaikkojen kuin pyöräpaikkojen osalta (kaupallinen ydinvyöhyke ja keskustavyöhyke). Kaava-alue ei kuulu keskustapysäköinnin alueeseen.

Ympäristönsuojelulain mukaisen ja EU:n ympäristömeludirektiivin tarkoittaman **Kuopion kaupungin meluntorjunnan toimenpidesuunnitelman** on kaupunginhallitus hyväksynyt 16.7.2018 ohjeellisena huomioitavaksi jatkosuunnittelussa. Suunnitelmassa esitetään meluntorjunnan tavoitteet, linjaukset ja toimenpiteet kaudella 2018–2023. Kaavaan merkitään toimenpidesuosituksen mukaiset melumääräykset.

Alueelle tehdyistä maaperän haitta-aineselvityksistä ja pilaantuneen maaperän kunnostustoimenpiteistä on laadittu 26.1.2021 yhteenveto (**PIMA-yhteenveto**, Envineer Oy, liite 6).

Siikaniemen tehdasalueesta sekä alueella olevasta huvilasta, kone- ja kattilahuoneesta ja naulaamorakennuksesta on laadittu **inventoinnit**, joita on osittain päivitetty (selostuksen liite 5).

Siikaniemen alueen **liikenneselvityksessä** 22.1.2021 on tutkittu Saaristokadun ja Siikarannan liittymän toimivuutta liikenneympyränä ja valo-ohjattuna. Selvitys (Ramboll)

johtopäätöksineen on selostuksen liitteenä 7. Selvitystä täydennetään kaavatyön aikana kaavaratkaisun kerrosalojen pohjalta.

Rakennusjärjestys:

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

Tonttijako ja -rekisteri:

Alueen tontit ja niiden merkitseminen kiinteistörekisteriin on esitetty kohdassa "3.1.3 Rakennettu ympäristö" olevassa taulukossa.

Pohjakartta:

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § vaatimukset.

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset, inventoinnit:

Keskeisen kaupungin osayleiskaavassa ranta-alueella on yksi säilytettävä rakennus (SR-2) maankäyttömääräyksellä: "Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, alueen osa tai kohde, joka tulee ainakin arvokkaimmilla osiltaan säilyttää. Säilyttäminen tutkitaan ja määritetään asemakaavassa." Samalle rakennukselle on asemakaavassa merkitty rakennusala kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle (sr-15): "Rakennusta ei saa purkaa ja siinä suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy." Rakennus tontteineen on tällä hetkellä yksityisomistuksessa ja asuinkäytössä. Rakennusta (Siikaniemen huvila) on kuvattu laajasti kohdeinventoinnissa (selostuksen liite 5).

Myös Siikaranta-kadun koillispuolella on asemakaavassa merkitty rakennusala kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle (sr-15): "Rakennusta ei saa purkaa ja siinä suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy." Sr-rakennukseen saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita (et). Sitä koskeva poikkeaminen on vuonna 2012 myönnetty rakennuksen osittaiselle purkamiselle siten, että rakennuksesta jää kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivu ja rakennusosa käyttöön. Rakennusta (Siikaniemen kone- ja kattilahuone) samoin kuin alueen naulaamorakennusta on kuvattu kohdeinventoinnissa (selostuksen liite 5).

Koko Siikaniemen tehdasalueesta on laadittu laaja inventointi (alueen kuvaus, maastotarkistus, suojelutilanne, aikaisemmat arvioinnit, kuvat v. 2021), joka on selostuksen liitteenä 5.

Saaristokadun pohjoispuolella on myös sr-15-rakennus, Kumpulinna. Se on Eliel Saarisen suunnittelema kartanotyyppinen kolmekerroksinen noin 700 k-m²:n suuruinen arvorakennus, alun perin huvilaksi tehty, mutta sittemmin laajennettu asuintaloksi. Rakennusvuosi on 1914 ja muutoksia on tehty vuosina 1949 ja 1969 sekä 1980-luvulla purettu uima-allasosasto. Rakennustapana alkuperäisellä osalla on hirsirunko ja lautaverhous, kellari on kivistä ja laajennus on lautarakenteinen, vesikatto tiilestä.

Kaikki sr-rakennukset tulevat säilymään kaavamuutoksen yhteydessä.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Alueelle on myönnetty lukuisia poikkeamislupia, joilla käyttötarkoitusta on muutettu erilaisten vapaa-ajantoimintojen ja niihin liittyvän liiketoiminnan käyttöön (kuva 3). Alueelle on edelleen ilmennyt tarvetta sijoittaa lisää vapaa-ajan, liikunnan ja matkailun toimintoja, liike- ja toimistorakentamista ja myös ympäristön toimintoihin kytkeytyvä hotellirakennus. Alueen käyttötarkoitus- ja muut merkinnät ja määräykset on tarpeen saattaa olevan ja suunnitellun tilanteen mukaisiksi.

Alueen liikennejärjestelyt on alun pitäen suunniteltu teollisuus- ja varastoalueen liikenneverkostoksi. Käyttötarkoituksen muuttuessa vapaa-ajantoimintojen ja matkailun suuntaan myös kaikkien liikkumismuotojen väylästöt ja järjestelyt on tarpeen tutkia toimiviksi, jäsennellyiksi ja turvallisiksi.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 4 ja Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 9 ja 12 (8-65-17, 18 ja 28), Kuopion Siikaranta 5 (8-65-16), Power-Market Oy (8-65-34) ja L-House Oy (8-65-35 ja 36) ovat hakeneet asemakaavan muuttamista alueilleen tavoitteenaan mahdollistaa liike- ja toimistorakentamista sekä matkailu- ja liikuntapalveluja (mm. hotelli). Asemakaavan muutokseen on tarkoituksenmukaisuussyistä sisällytetty koko Siikaniemen alue, jotta alueen toiminnot ja muut järjestelyt (esimerkiksi liikennöinti) kokonaisuudessaan voidaan suunnitella yhteneväisesti.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 28.11.2020 ja aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.11.-7.12.2020. Nähtävänolosta tiedotettiin kuulutuksella lehdessä ja kaupungin nettisivuilla. Alueen toimijoiden kesken on pidetty lukuisia yhteispalavereja ja kaavoituksen aloituskokous 12.11.2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

Kaavanmuutoksen hakijat: Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 4, Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 9 ja 12, Power-Market Oy, L-House Oy ja Kuopion Siikaranta 5.

Kuopion kaupungin viranomaiset:

Kuopion kaupungin alueellinen rakennusvalvonta/kaupunkikuvatyöryhmä, alueellinen rakennuslautakunta, kaupunkirakennelautakunta, kulttuurihistoriallinen museo, kulttuuriympäristötyöryhmä, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Vesi Oy, konsernipalvelut/talous- ja strategiapalvelu, maaomaisuuden hallintapalvelut, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, vapaa-ajan palvelut, strateginen maankäytön suunnittelu, kunnallistekninen suunnittelu, viher- ja virkistysaluesuunnittelu, yrityspalvelut, alueellinen ympäristönsuojeluympäristölautakunta, alueellisen jätehuollon viranomaispalvelut, Pohjois-Savon pelastuslaitos/aluepelastuslautakunta.

Muut viranomaiset:

Pohjois-Savon ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, Pohjois-Savon liitto.

Muut:

Alueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset, naapurikiinteistöt, kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa, DNA Itä- ja Keski-Suomi Oyj ja TeliaSonera Finland Oyj.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 28.10.2020 ja aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.11.–7.12.2020 kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla: www.kuopio.fi. Vireilletulosta on tiedotettu ViikkoSavossa. Alueen toimijoiden kesken on pidetty lukuisia neuvottelujen alueen kehitysvaihtoehtoista. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 12.11.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloaineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.11.–7.12.2020 kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla: www.kuopio.fi. Vireilletulosta on tiedotettu ViikkoSavossa. Vireilletulovaiheessa saatiin yksi mielipide, jossa vastustettiin kaikkea ranta-/vesialueiden rakentamista ja kevyen liikenteen väylän sijoittamista ranta-alueelle sekä vaadittiin niemen loppualueen rantojen ja vesialueen rauhoittamista Saanasta eteenpäin Särkiniemeen päin huomioimalla voimassa olevan kaavan pl-merkinnän vaatimukset ja muuttamalla vesialueen kaavamerkintä W-3:sta W-2:een; lisäksi otettiin kantaa kaavatyön nimeen.

Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 12.11.2020. Kokoukseen osallistuivat Pohjois-Savon ELY-keskuksen, Kuopion kulttuurihistoriallisen museon, Kuopion Vesi Oy:n, Kuopion Sähköverkko Oy:n, Kuopion Energia Oy:n, kunnallisteknisen suunnittelun, maaomaisuuden hallinnan, ympäristönsuojelun, rakennusvalvonnan/kaupunkikuvatyöryhmän, Pelastuslaitoksen ja asemakaavoituksen edustajat. Jätehuollon viranomaispalveluilta saatiin kommentit sähköpostitse ennen kokousta.

Aloituskokouksessa nostettiin esiin seuraavia asioita:

- ELY-keskus: mahdollisen hotellihankkeen maisemallisten vaikutusten arviointi, poikkeaminen yleiskaavasta, maaperän haitalliset aineet ja kunnostamistarve sekä siihen liittyvät ilmoitus- ja lupamenettelyt.
- Ympäristönsuojelu: maaperään ja toimintoihin liittyvä riskitarkastelu, sedimenttien tutkiminen, yhtenäinen lupamenettely, viereisen polttoaineen jakelualueen huomioiminen täydyissä ja liikenteessä.
- Kunnallistekninen suunnittelu: pohjatutkimusasiat, Saaristokadun ja Siikarannan risteyksen järjestelyt (liikennepyörä/liikennevalot), Siikarata-kadun järjestelyt turvallisemmiksi, Siikarannan ja Varikkokadun välinen yhteys, kevyen liikenteen väylän tutkiminen korttelialueelle, hulevesien hallinnan yleissuunnitelman laatiminen, hulevesimääräys kaavassa.
- Kuopion Sähköverkko Oy: muutostkustannusten periminen, et-alueiden sijoittaminen.
- Kuopion Energia Oy: kaukolämmön osalta ei kommentoitavaa tässä vaiheessa.
- Maaomaisuuden hallinta: maankäyttösopimusten laatiminen, mahdollinen vuokrasopimusten uusimistarve.
- Pelastuslaitos: vesiasemien, sammutusveden saatavuuden ja pelastusteiden huomioiminen.
- Kulttuurihistoriallinen museo: hotellirakennuksen kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointi, sr-rakennuksen (kone- ja kattilahuone) inventoinnin päivitys, arkeologisten seikkojen huomioiminen.
- Rakennusvalvonta/kaupunkikuvatyöryhmä: lausunnon pyytäminen suunnitelmista kaupunkikuvatyöryhmältä.
- Kuopion Vesi Oy: verkostokapasiteetin tarkastelu myöhemmässä vaiheessa.
- Jätehuollon viranomaispalvelut: aluevarauksille ei tarvetta, ei erityistä huomiota otettavaa.

Ensimmäinen yhteispalaveri alueen toimijoiden kesken pidettiin 9.11.2020. Siihen osallistui 5 alueen maanomistajaa/toimijaa. Palaverissa kartoitettiin kaavanmuutostarpeita ja toimijoiden suunnitelmia. Virkistysreitien sijoittamisesta ranta-alueelle todettiin, ettei sitä sijoiteta rantaan.

Kaavatyön aikana on pidetty lukuisia yhteistyöpalavereja ja työpajoja kaavamuutoksen hakijoiden, suunnittelutoimiston ja kaupungin viranomaisten kesken. Myös kaupungin eri tahojen kesken on neuvoteltu useaan otteeseen muun muassa liikennejärjestelyjen ja maaperäasioiden osalta.

Kaavatyön edetessä valmisteluaineisto tullaan asettamaan nähtäville, jolloin siihen voi esittää mielipiteitä. Aineistoa käsitellään myös lausuntokokouksessa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaan liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on annettu ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueelle tiedoksi. ELY-keskus osallistui kaavoituksen aloituskokoukseen 12.11.2020, ja kaavahanketta on käsitelty ELY-keskuksen kanssa pidetyissä kuukausikokouksissa. Pohjois-Savon liitto on kommentoinut osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä maakuntakaavakarttaa.

Kaavatyön edetessä kutsu lausuntokokoukseen lähetetään viranomaisille.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on toteuttaa Kuopion kaupungin strategiaa sekä hyväksytyjä ohjelmia ja suunnitelmia. Näiden osalta kaavaan liittyy ainakin kilpailukykyiseen yrittäjäympäristöön, elinvoimaisuuteen, aktiivisuuteen innostavaan arkeen, kaupunkikulttuuriin, liikkumiseen ja energiatehokkuuteen liittyviä tavoitteita.

Asemakaavamuutoksella selvitetään edellä mainittuihin tavoitteisiin pohjautuen teollisuusalueen muuttaminen osittain liike-, toimisto- ja toimitilarakentamisalueeksi sekä liikunta-, matkailu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Alueelle halutaan rakentaa muun muassa hotelli ja liikuntahalleja sekä liike- ja toimistotilaa. Alueen tarpeet ja käyttötarkoitukset tarkentuvat kaavatyön aikana. Kaavamuutoksessa selvitetään muun muassa ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn tarpeet, auto- ja polkupyöräpaikat tarve sekä mahdollinen maaperän puhdistamisen tarve ja mahdollisiin täyttöihin liittyvät seikat.

Suunnittelutilanteesta, alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alue on tällä hetkellä kaavoitettu yleiskaavassa teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi ja asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi sekä teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Alueen käyttötarkoituksessa on viime vuosina tapahtunut poikkeamislupien kautta käyttötarkoitusten muutoksia erilaisiin vapaa-aika- ja virkistystoimintoihin. Alueen käyttöprofiili on ollut voimakkaassa muutoksessa, ja muutostarve on yhteiskunnallisten ilmiöiden, sosiaalisen kanssakäymisen ja ihmisten elintapojen muutosten vuoksi jatkuvaa. Myös alueen toimijoiden toimintaympäristö ja -edellytykset muuttuvat ja vaativat päivittämistä. Aiemmin teollisuusaluekäyttöön rakennettu katu- ja kevyen liikenteen verkosto eivät vastaa muuttuneita tarpeita.

Tavoitteena on mahdollistaa asemakaavalla alueen toimijoiden uudet tavoitteet. Muutos nykytilanteeseen nähden niin käyttötarkoituksen kuin rakentamisen määrän ja korkeuden osalta on osittain huomattavaa. Muutoksen tausta-aineistoksi laaditaan yleiskaavallisiin selvityksiin verrattavia perus- ja vaikutus selvityksiä, muun muassa alueen historian kartoitusta (alueen kehitys, suojelukohteet), nykytilanteen maankäytöllistä analysointia ja siihen kohdistuvia muutostarpeita, eri liikennemuotojen toimivuuden parantamisjärjestelyjä, kaupunkikuvallisia

hahmotelmia sekä luonto- ja ympäristöselvityksiä, jotta ratkaisu olisi mahdollista toteuttaa ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Selvitykset ovat selostuksen liitteinä.

Hakijoiden tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on toteuttaa alueelle nykytilanteen vaatimuksia ja kysyntää paremmin vastaavia monipuolisia liike-, toimisto-, tuotanto- ja toimitiloja sekä majoitus-, matkailu-, liikunta- ja virkistyspalvelutiloja. Hakijoiden tavoitteita on työstetty alueelle tehtävän yleissuunnitelman laadinnan yhteydessä.

Alueella sijaitsevat muut toimijat ja asukkaat haluavat säilyttää kaavatilanteen osaltaan pääosin ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOSRATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

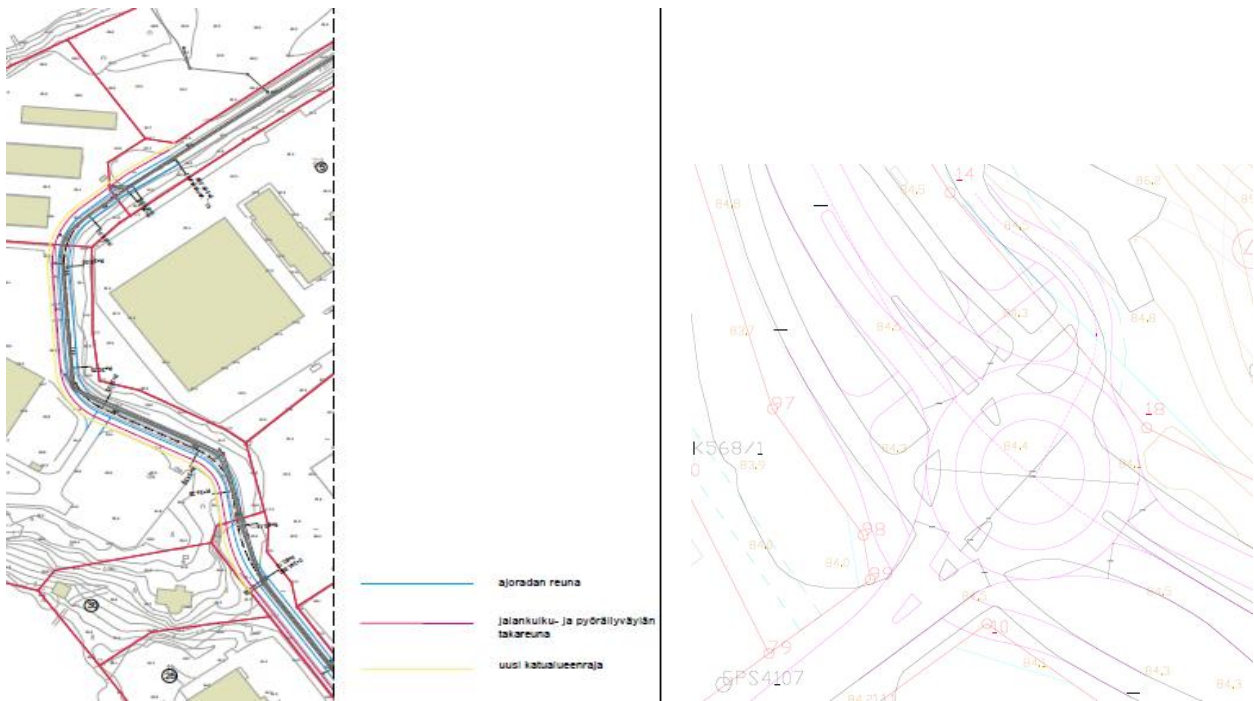
6.1 Valmisteluvaiheessa tutkitut vaihtoehdot

Kaavan valmisteluaineistoa on työstetty yhteistyössä niin kaavanmuutoksen hakijoiden kuin muiden alueen toimijoiden kanssa. Välineenä ratkaisujen hakemiseen on ollut alustavien yleissuunnitelmavaihtoehtojen laatiminen (Verstas Architects). Vaihtoehdot toimivat valmisteluvaiheen kaavarunkovaihtoehtojen pohjana.

Liikenteelliset tarkastelut

Alueelle laadittu liikenneselvitys on selostuksen liitteenä 7 (Ramboll). Alueen liikennejärjestelyjen osalta tutkittiin Varikkokadun ja Siikarannan välisen katuyhteyden muodostamista (kuva 11), mutta alueen korkeuserot ja tilan ahtaus olisivat aiheuttaneet sen, ettei tontin 8-65-32 sisäinen logistiikka olisi enää toiminut katualueen tilantarpeen jälkeen. Näin ollen yhdistävästä katuyhteydestä luovuttiin ja alueella säilytetään voimassa olevan tilanteen mukaisesti yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Liikenneselvityksessä tutkittiin myös Saaristokadun ja Siikarannan liittymän toimivuutta liikenneympyränä ja valo-ohjattuna. Selvityksen suosituksena oli liikenneympyrän toteuttaminen, mikä edellyttää tonttien 8-65-36 ja 37 sekä korttelin 8-86 pienien osien liittämistä katualueeseen (kuva 11). Sen vuoksi kortteli 8-86 ja tontti 8-65-37 on liitetty kaava-alueeseen kaavatyön vireilletulon jälkeen.

Liikenneselvitystä täydennetään kaavatyön aikana kaavaratkaisun kerrosalojen pohjalta.



Kuva 11. Varikkokadun ja Siikarannan välinen katuyhteys. Saaristokadun liikenneympyrä.

Lisäksi on tutkittu alustavasti kevyen liikenteen yhteyden toteuttamista korttelialueen 8-65 läpi Kumpusaarentien risteyksen tuntumasta Siikaranta-kadulle (kuva 12, Ramboll). Alueella on nykyisin sellaisia toimintoja, joilla olisi tarvetta pyöräpysäköinnille. Alueelle tullaan myös paljon jalkaisin Saaristokadun ja pysäkkien suunnasta, josta ei ole selkeää reittiä alueen läpi. Tutkitut vaihtoehdot ovat kuitenkin haasteellisia toteuttaa nykyisiin toimintoihin ja rakenteisiin nähden. Vaihtoehdot eivät ole reittinä houkuttelevia, vaan saattavat johtaa esimerkiksi parkkipaikkojen läpi oikaisemiseen, mikä puolestaan aiheuttaa liikenneturvallisuusongelmia. Lisäksi alueella on paljon rakennuksista johtuvia katvealueita ja näkemäesteitä. Näin ollen vaihtoehdot ovat nykyisen rakennuskannan aikana rakennusten sijainnin ja muiden alueen käyttömuotojen vuoksi mahdottomia toteuttaa ja alue vaatii kokonaisvaltaista suunnittelua, mikä tehdään yleissuunnitelman kautta.



Kuva 12. Tutkitut kevyen liikenteen yhteyden vaihtoehdot (Ramboll).

Maaperä, pilaantuneet maat, sedimentit, arkeologia

Kaava-alueella on tehty tutkimuksia eri vaiheissa ja kaavatyön taustaksi on laadittu yhteenveto näistä maaperän haitta-aineselvityksistä ja pilaantuneen maaperän kunnostustoimenpiteistä (Envineer Oy, liite 6). Alueelle on tehty aika paljon peruskairauksia; lisäpohjatutkimuksia ei tarvita, jos alueelle ei tule uusia katuja.

Maaperässä on saha-alueelta peräisin olevia haitallisia aineita ja maaperän kunnostamistarve tulee arvioida tulevan käyttötarkoituksen ja rakennussuunnitelmien mukaan. Mikäli alueelle tulee uusia toimintoja, toimijan tulee tehdä tarvittavat tutkimukset. Suunnittelussa kannattaa pyrkiä siihen, että alueidenkäyttö ja pilaantuneiden maa-alueiden riskienhallinta tukevat toisiaan kestävien kokonaisratkaisujen saavuttamiseksi siten, että esimerkiksi haitta-ainepitoisia täyttökerroksia voidaan riskienhallintasuunnittelulla jättää paikoilleen. Mikäli kaava-alueella todetaan kunnostustarvetta, kannattaa harkita olisiko pima-ilmoitus järkevintä jättää koskien koko aluetta. Kaivutyössä syntyviä haitta-ainespitoisia maamassoja ei voi sijoittaa pima-ilmoituksella alueelle, jos aluetta ei muutoin ole todettu pilaantuneeksi. Eli jos ei ole todettu pilaantuneeksi ja massoja aiotaan hyötykäyttää, haitta-ainespitoisten maamassojen hyödyntämiselle tarvitaan ympäristölupa. Jos hyödynnetään betoneita tms. jätemateriaalia, tarvitaan mara-ilmoitus. Jos rakennetaan vesialueelle, tarvitaan vesilain mukainen lupa, joka kannattaa hoitaa yhtenäismenetelmällä, ei erillisinä hakemuksina. Alueella maaperän riskinhallintatoimenpiteet on tehty vuonna 2018 annetun pima-päätöksen mukaisesti (lähinnä peittämällä tai eristämällä haitta-aineet).

Saaristokadun risteykseen toteutettavan polttoaineen jakeluaseman täytöt tulee huomioida niin rakentamisessa kuin liikennesuunnittelussa.

Saanan edustalla on sedimentit tutkittu osittain Saanan rakentamisen aikaan. Ranta-alueella on tulossa jonkin verran täyttöä, joten alueen sedimenttien selvitystyö on käynnissä ja selvitys liitetään kaava-aineistoon sen valmistuttua. Kuopion kulttuurihistoriallisen museon arkeologia-asiantuntija on todennut, ettei arkeologisia selvityksiä alueella edellytetä, mutta asiassa tulee huomioida muinaismuistolain 14 §: ”Jos maata kaivettaessa tai muuta työtä suoritettaessa tavataan kiinteä muinaisjäännös, jota aikaisemmin ei ole tunnettu, on työ muinaisjäännöksen kohdalta heti keskeytettävä ja työn johdon viipymättä saatettava asia muinaistieteellisen toimikunnan tietoon tarpeellisia toimenpiteitä varten.”

Kunnallistekniikka, jätehuolto

Alueen vesihuolto on rakennettu pääasiassa vuonna 2007. Kesällä 2019 on rakennettu uusi vesijohtoyhteys aluella Kumpusaaren suunnasta, pohjoisosassa on paloasema. Verkostokapasiteetin tarkempi tarkastelu tehdään sitten, kun tiedossa on tarkemmat tiedot vedenkäytöstä. Hulevesiviemäriverkostoa on rakennettu myös vuonna 2007, ja pääosa kiinteistöistä on jo liittynyt hulevesiviemäriin, osa käsittelee hulevedet kiinteistökohtaisesti. Hulevesiä tulee varautua käsittelemään kiinteistökohtaisesti niillä tonteilla, joilla maaperässä ei ole todettu olevan haitta-aineita. Alueelle laaditaan hulevesien hallinnan yleissuunnitelma ja lopulliseen kaavaehdotukseen tullaan merkitsemään hulevesiä koskeva määräys. Pelastustoimen kannalta rakentamisen yhteydessä tulee huomioida vesiasemat, sammutusveden saatavuus ja pelastustiet.

Mikäli oleviin sähkö- ja ulkovaloverkostoihin tulee muutoksia, kustannukset peritään kaavanmuutoksen hakijoilta. Et-alueiden sijoittuminen tarkentuu ehdotusvaiheessa.

Jätehuoltopalvelujen järjestämisen osalta ei ole erityistä huomioitavaa, jätehuollon aluevarauksille ei alueella ole tarvetta. Haapaniemen alueella on järjestetty tällä hetkellä ekopiste läheiselle Ykkösrastille ja se palvelee riittävästi tuolla alueella kotitalouksia. Kaava-alueelle ei ole tulossa olevien sr-rakennusten lisäksi varsinaista asutusta. Alueen yrityskiinteistöt järjestävät itse jätelainsäädännön mukaisesti sekä seka- että hyötyjätteiden keräyksen

kiinteistöilleen. Kiinteistöjen liikennetkaisuissa tulee huomioida jätehuollon toimivuus ja jäteauton esteetön pääsy kiinteistöille.

Kaavarunkovaihtoehdot 1 ja 2

Kaavarunkovaihtoehdot 1 ja 2 pohjautuvat kaavamutoksen hakijoiden ja kaupungin sekä työhön palkatun arkkitehtitoimiston keskinäisiin näkemyksiin. Näkemykset on sisällytetty alustavaan yleissuunnitelmaan ja sen sisältämään kahteen alustavaan maankäyttövaihtoehtoon (Verstas Architects, selostuksen liite 3). Alustavassa yleissuunnitelmassa on tutkittu, miten Siikaniemen aluetta voidaan kehittää monipuoliseksi liike- ja toimistorakentamisen sekä liikunta- ja matkailupalvelujen alueeksi. Suunnitelman päätavoite on määrittää kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset suuntaviivat alueen uusille toiminnoille, nykyisten rakennusten käytölle ja uudisrakentamiselle. Suunnitelmassa esitetään ideoita ja visioita kulkureittien ilmeeseen, säilyvien julkisivujen käsittelyyn, rakentamisen materiaaleihin ja mittakaavaan, toimitilojen, ranta-alueiden ja pysäköintilaitosten ilmeeseen sekä suojellun rakennuksen mahdollisuuksiin. Suunnitelmassa painotetaan resurssiviisauden, sosiaalisen kestävyys ja rakentamisen ympäristönäkökulmien tärkeyttä. Synergioiden löytäminen ja resurssiviisaus on alueen eri toimijoiden yhteinen etu. Sosiaalisen kestävyys huomiointi puolestaan tekee alueesta vetovoimaisen niin työntekijöille kuin asukkaillekin. Rakennusten ja ulkotilojen ympäristöystävällinen kehittäminen auttaa alueen rantaympäristön upeaa luontoa ja tekee alueesta vetovoimaisen liiketoiminnalle.

RESURSSIVIISAUS

- Pysäköintipaikkojen määrän optimointi vuoropysäköinnillä: työpaikkojen pysäköintipaikat voisivat olla illalla osin esim. liikunta- tai matkailupalveluiden asiakkaiden käytössä.
- Paikallinen energiantuotanto (maalämpö, aurinko, tuuli). Suurien hallien katolle mahtuisi aurinkopaneelita.
- Jakamistalous: yhteiskäyttöautot, työkalulainaamo, cowork-tilat
- Panostukset kävelyn ja pyöräilyn olosuhteisiin: pysäköinti, laadukkaat, esteettömät ja turvalliset reitit
- Mukautuvat järjestelmät voivat auttaa energian säästämässä, esim. mukautuva aluevalaistus.
- Kiertotalous: Rakennusmateriaalien ja rakenteiden kierrätys esim. betonimurska ympäristörakentamisessa.

SOSIAALINEN KESTÄVYYS

- Yhteisöä ja paikan identiteettiä luovat keitaat, coworking-pisteet, yhteiskahvilat liikuntapalveluille.
- Ekologiseen elämäntyyliin kannustavat ratkaisut: säädetty lämmitys, hyvät tilat jakamispalveluille, kevyen liikenteen priorisointi.
- Yhteistyö alueen toimijoiden välillä voi auttaa löytämään synergioita.
- Paikalliset palvelut: vähentävät liikkumistarvetta ja luovat identiteettiä.
- Paikkojen verkosto tekee alueesta elävän. Tiheä verkosto tekee kävelemisestä ja pyöräilystä houkuttelevaa.

RAKENNUKSET

- Muuntojoustavat rakenteet ja tilat. Primäärirakenteet säilyvät, sekundäärirakenteet voivat muuttua ja tuoda joustoa. Muuntojoustavuuden huomiointi auttaa sopeutumaan epävarmaan tulevaisuuteen.
- Monitoimitilat (työ/etätyö/harrastus/vapaa-aika/majoittuminen) tehostavat tilankäyttöä
- Energiankäytön mittarointi ja säädettyvyys auttavat tilojen käyttäjiä säättämään energiankulutustaan.
- Vähähiiliset, elinkaarestävät rakennusmateriaalit (puu, hiilikompensoitu betoni, tiili)
- Passiivinen energianhallinta; rakennusten suuntaus, varjostavat kasvit ja pienilmaston hallinta, auttavat energiankulutuksen minimoimisissa
- Viherkatot ja -seinät toimivat monella tasolla: pidättävät sadevesiä, lisäävät elintilaa kaupunkiluonnolle, suojaavat rakenteita ja ovat visuaalisesti miellyttäviä.

ULKOTILAT

- Vettä läpäisevien pintojen maksimointi. Nykyisin maanpinta hyvin suurelta osin asfalttia.
- Hulevesien hallinta viherkatossa, kosteikoissa ja biosuodattimissa
- Niittyjä tai monikasvinurmea asfalttipintojen lisäksi
- Biodiversiteettigeneraattorit mehiläispesät, linnunpöntöt matofarmit voisivat tuoda matkailualueille kiinnostavia kiintopisteitä ja muodostaa keitaita paikalliselle luonnolle.
- Järvi- ja rantaympäristöä voisi tuoda nykyistä vahvemmin esille myös alueen sisäosissa.

Yleissuunnitelmassa todetaan, että on tärkeää huomioida rakentamisen vaiheistus ja kehityksen jakaantuminen pitkälle aikavälille. Alueen "julkisivupuoli" Saaristokadun varressa ja rannassa voi kehittyä ripeämmin, kun taas sisäosissa nykyinen toiminta voi jatkua ja kehittyä hitaammin. Periaatteellinen alustava toimintojen sijoittuminen alueella on seuraava:



Kaavarunkovaihtoehtojen 1 ja 2 vertailu olevaan tilanteeseen/kerrosalan muutos (muut alueet säilyvät ennallaan):

Tontti	Nykyinen e/k-m ²	VE 1: Tuleva käyttö tark. ja k-m ²	VE 2: Tuleva käyttö tark. ja k-m ²
8-65-16	e=0.6 -> 2 786	KTY: tuotanto 2 600	KTY: tuotanto 2 600
8-65-17	e=1.0 -> 15 200	K-24: liike 4 150 + majoitus 1 650	K-24: liike 3 650 + majoitus 700
8-65-18	e=0.6 -> 4 891	K-24: liike 2 350 + majoitus 4 200	K-24: liike 2 350 + majoitus 4 200
8-65-28	e=0.6 -> 16 993	KPV-1: liikunta 10 350 + pysäköinti 4 950	KPV: liikunta 10 350
8-65-34	e=0.6 -> 4 986	K-22: toimisto 9 900 + pysäköinti 1 650	K-22: toimisto 7 500 + pysäköinti 2 000
8-65-35	e=0.6 -> 7 132	K-22: liike, toimisto ja majoitus 10 300 + pysäköinti 3 700	K: liike, toimisto ja majoitus 8 650
8-65-36	e=0.6 -> 30 433	K-22: toimisto 27 950 + pysäköinti 11 500 KTY-12: tuotanto ja liike 17 800 + liikunta 5 350	K-22: toimisto 26 900 + pysäköinti 13 750 KTY-13: tuotanto ja liike 17 750
Yhteensä	n. 82 500 k-m ²	n. 118 300 k-m ²	n. 100 400 k-m ²

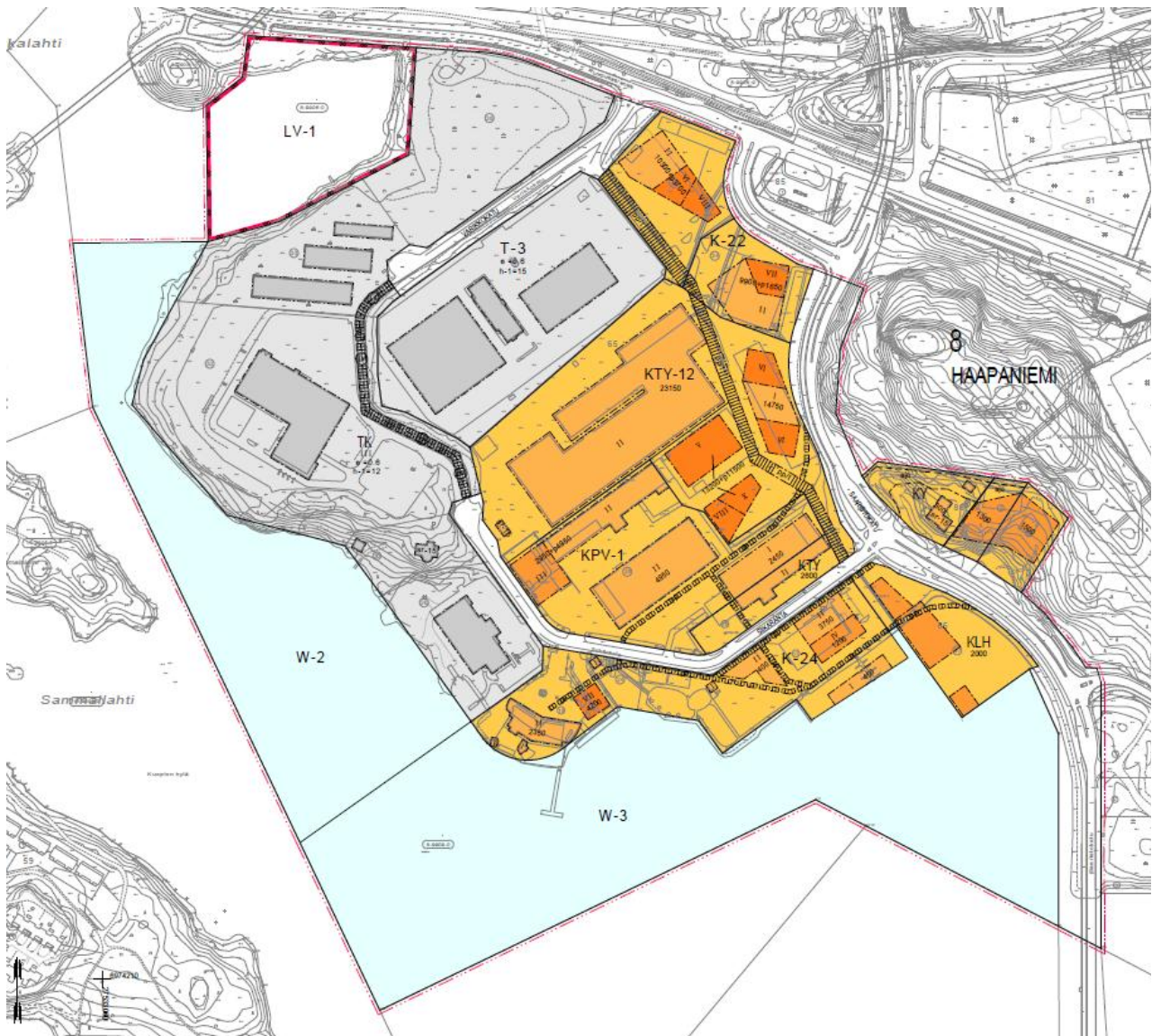
Alustava yleissuunnitelmavaihtoehto 1 / Kaavarunko 1:

Kaavarunkokartta merkintöineen ja määräyksineen on selostuksen liitteenä 2/1 sekä esitetty kuvassa 13.

Kumpusaarentien ja Varikkokadun risteysalueen tuntumaan (tontti 65-35) sijoittuisi liike-, toimisto- ja pysäköintirakennusten korttelialuetta (K-22), alue sisältäisi mahdollisesti myös majoitustiloja. Kerrosalaa alueella olisi liike-, toimisto- ja majoituskäyttöön noin 10 300 k-m² ja pysäköintiin 3 700 k-m². Rakennusten korkeus vaihtelisi II-kerroksisesta pysäköinnistä VI-VIII-kerroksiseen muuhun rakentamiseen.

Saaristokadun ja Siikaniementienrampin risteyksessä (tontti 65-34) näkyvällä ja alueen imagoa luovalla paraatipaikalla olisi VII-kerroksista toimistotilaa sekä II-kerroksista pysäköintiä (K-22). Kerrosalaa olisi toimistokäyttöön noin 9 900 k-m² ja pysäköintiin 1 650 k-m². Edelleen kaupunkikuvallisesti tärkeälle paikalle Saaristokadun varteen (tontin 65-36 aluetta) tulisi lisää toimisto- ja pysäköintirakentamista (K-22). Toimistorakennusten korkeudet vaihtelevat välillä VI-X ja korkean massan viereinen pysäköintitalo olisi V-kerroksinen. Kerrosalaa alueella olisi toimistokäytössä yhteensä noin 27 950 k-m² ja pysäköintiä 11 500 k-m².

Korttelin 8-65 sisäosaan (tontin 65-36 loppuosa) vanhojen tuotantorakennusten alueelle sijoittuisi toimitila-, liike- ja vapaa-ajanpalvelujen aluetta (KTY-12). Rakennuskanta on myös olevan rakennuskannan säilyttämisen mahdollistamaa matalaa I-II-kerroksista. Kerrosalaa alueella olisi tuotanto- ja liiketilakäyttöön noin 17 800 k-m² ja liikuntakäyttöön 5 350 k-m². Siikarantakadun varrella korttelin keskialueella (tontti 65-28) sijoittuisi vapaa-ajanpalvelujen ja pysäköintirakennusten korttelialuetta (KPV-1). Rakennusten korkeus olisi liikuntatilojen osalta I-II ja kerrosala liikuntatilojen osalta noin 10 350 k-m² ja pysäköinnin 4 950 k-m². Saaristokadun ja Siikarannan risteysalueen pohjoispuolella (pieni tontti 65-16) olisi toimitilarakentamista (KTY), jossa olisi II-kerroksista tuotantotilaa noin 2 600 k-m².



Kuva 13. Kaavarunko VE 1.

Korkeatasoisesti toteutettavalle monipuoliselle ranta-alueelle (tontit 65-17, 18 ja 24) sijoittuisi liike-, toimisto- ja vapaa-ajanpalveluita (K-24: erilaiset pelikentät, rantasviitit, vene- ja uimalaituri, uimapaiikka, oleva Saana-rakennus ja siihen liittyvä hotelli). Ranta-alueelle tulisi täyttöjä. Rakentaminen alueella olisi matalaa I–III-kerroksista lukuun ottamatta VII-kerroksista hotelleja. Kerrosalaa alueella olisi tontilla 65-17 liiketiloille noin 4 150 k-m² ja majoitusta noin 1 650 k-m² sekä tontilla 65-18 liiketiloille 2 340 k-m² ja majoitusta 4 200 k-m².

Yleissuunnitelmassa esitetty Varikkokadun ja Siikarannan välinen katuyhteys ei toteudu, vaan em. kadut säilyvät ennallaan. Korttelialueen sisällä tontille ajomahdollisuus on Kumpusaarentien risteuksen tuntumasta Varikkokadulta lähtevä Siikaranta-kadulle Saaristokadun risteuksen tuntumaan ulottuva yhteys.

Vesialue on rajattu kahteen osaan: Bellanrannan alueen kohdalla vesialueelle saa rakentaa laitureita, veneiden säilytyspaikkoja ja ulkoilureitin vaatimia rakenteita (W-3). Särkiniemen puoleiselle vesialueelle saa rakentaa vene- ja uimalaitureita (W-2).

Muut kaavan alueet säilyvät ennallaan nyt voimassa olevan kaavan mukaisessa käytössä (katualueet, Saaristokadun eteläpuolinen liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialue (KLH, tontti 65-37) sekä Saaristokadun pohjoispuolinen liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue (KY, kortteli 8-86)).



Kuva 14. Alustavan yleissuunnitelman massoitteluvaihtoehto 1 (Verstas Architects).

Alustava yleissuunnitelmavaihtoehto 2 / Kaavarunko 2:

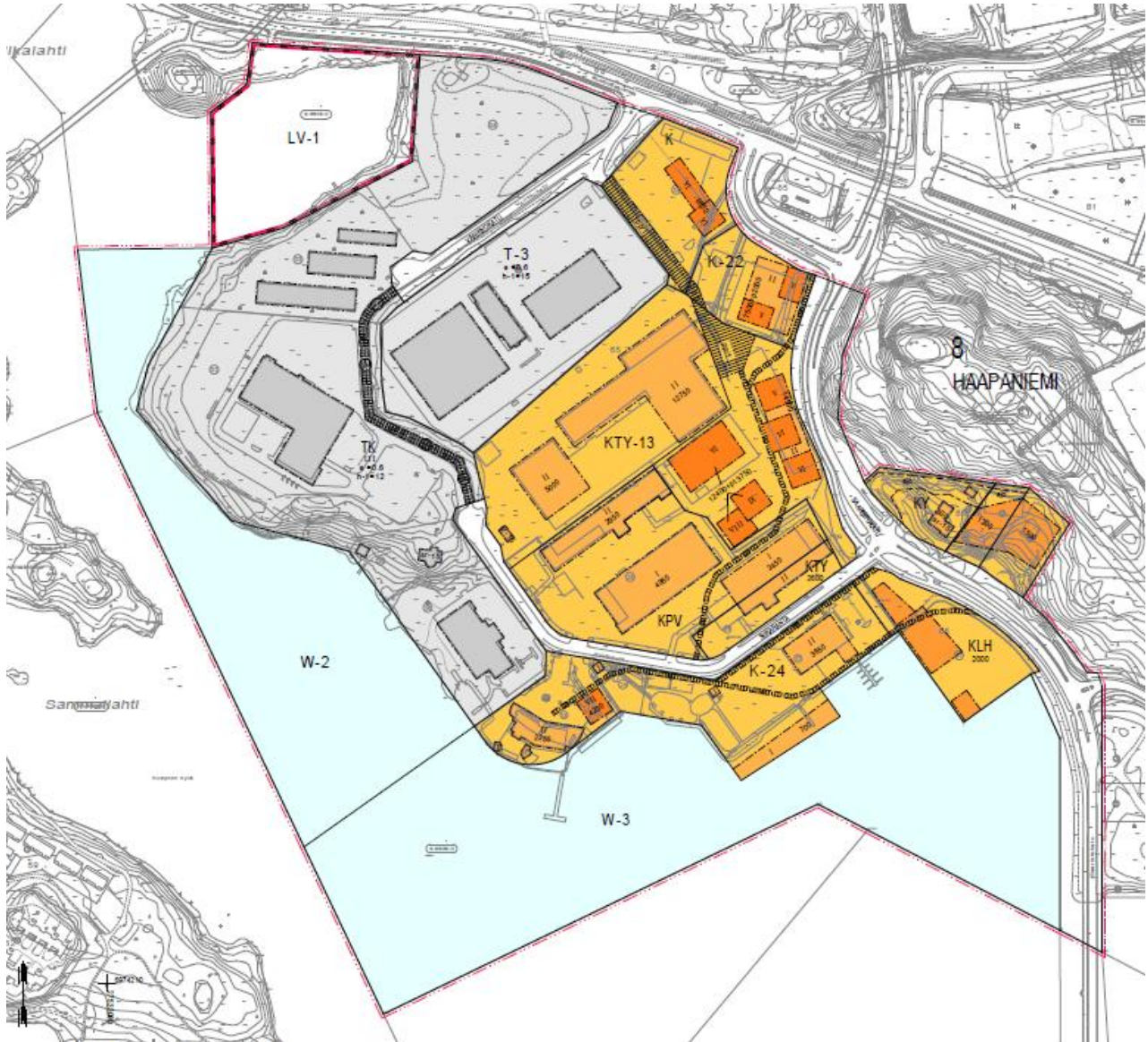
Kaavarunkokartta merkintöineen ja määräyksineen on selostuksen liitteenä 2/2 sekä esitetty kuvassa 15.

Kumpusaarentien ja Varikkokadun risteysalueen tuntumaan (tontti 65-35) sijoittuisi liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), alue sisältäisi mahdollisesti myös majoitusta. Kerrosalaa alueella olisi 8 650 k-m² ja rakennusten korkeus VI-kerrosta.

Saaristokadun ja Siikaniementienrampin risteyksessä (tontti 65-34) näkyvällä ja alueen imagoa luovalla paraatipaikalla olisi V-kerroksista toimistotilaa sekä II-kerroksista pysäköintiä (K-22). Kerrosalaa olisi toimistokäyttöön noin 7 500 k-m² ja pysäköintiin 2 000 k-m². Edelleen kaupunkikuvallisesti tärkeälle paikalle Saaristokadun varteen (tontin 65-36 aluetta) tulisi lisää toimisto- ja pysäköintirakentamista (K-22). Toimistorakennusten korkeudet vaihtelevat välillä

V–IX ja korkean massan viereinen pysäköintitalo olisi VI-kerroksinen. Kerrosalaa alueella olisi toimistokäytössä yhteensä noin 26 900 k-m² ja pysäköintiä 13 750 k-m². Vaihtoehtoon 1 nähden Saaristokadun varren toimistorakennukset olisivat kahta kerrosta matalampia.

Korttelin 8-65 sisäosaan (tontin 65-36 loppuosa) vanhojen tuotantorakennusten alueelle sijoittuisi tuotanto- ja liiketilaa (KTY-13) noin 17 750 k-m². Rakennuskanta on myös olevan rakennuskannan säilyttämisen mahdollistamaa matalaa I–II-kerroksista. Siikarantakadun varrella korttelin keskialueella (tontti 65-28) sijoittuisi vapaa-ajanpalvelujen korttelialuetta (KPV). Rakennusten korkeus olisi liikuntatilojen osalta I–II ja kerrosalaa noin 10 350 k-m². Saaristokadun ja Siikarannan risteysalueen pohjoispuolella (pieni tontti 65-16) olisi toimitilarakentamista (KTY), jossa olisi II-kerroksista tuotantotilaa noin 2 600 k-m².



Kuva 15. Kaavarunko VE 2.

Korkeatasoisesti toteutettavalle monipuoliselle ranta-alueelle (tontit 65-17, 18 ja 24) sijoittuisi liike-, toimisto- ja vapaa-ajanpalveluita (K-24: erilaiset pelikentät, rantasviitit, vene- ja uimalaituri, uimapaikka, oleva Saana-rakennus ja siihen liittyvä hotelli). Ranta-alueelle tulisi täyttöjä. Rakentaminen alueella olisi matalaa I–II-kerroksista lukuun ottamatta VII-kerroksista hotellia. Kerrosalaa alueella olisi tontilla 65-17 liiketiloille noin 3 650 k-m² ja majoitusta noin 700 k-m² sekä tontilla 65-18 liiketiloille 2 350 k-m² ja majoitusta 4 200 k-m².

Yleissuunnitelmassa esitetty Varikkokadun ja Siikarannan välinen katuyhteys ei toteudu tässä vaihtoehdossa, vaan em. kadut säilyvät ennallaan. Korttelialueen sisällä tontille ajomahdollisuus on Kumpusaarentien risteyksen tuntumasta korttelialueen keskelle ulottuva yhteys, jolla on kääntöpaikka.

Vesialue on rajattu kahteen osaan: Bellanrannan alueen kohdalla vesialueelle saa rakentaa laitureita, veneiden säilytyspaikkoja ja ulkoilureitin vaatimia rakenteita (W-3). Särkiniemen puoleiselle vesialueelle saa rakentaa vene- ja uimalaitureita (W-2).

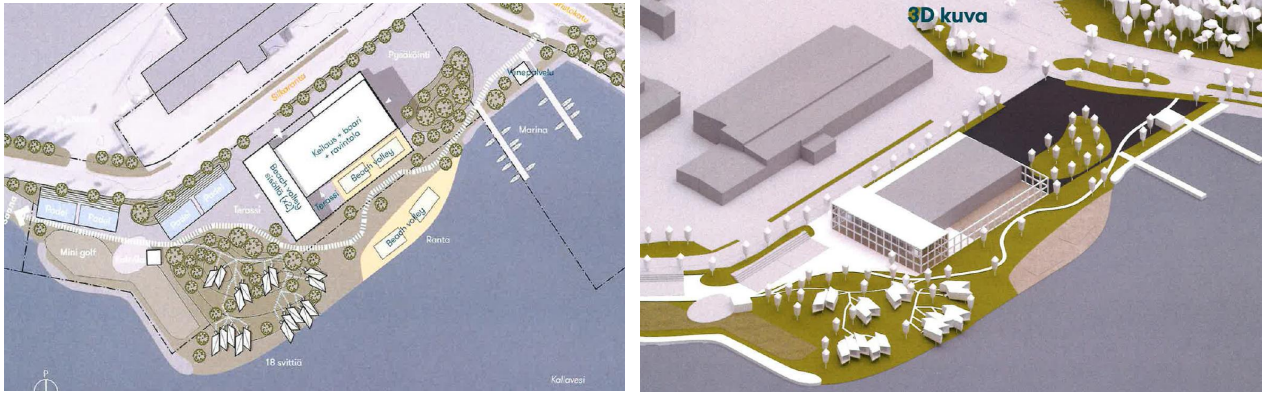
Muut kaavan alueet säilyvät ennallaan nyt voimassa olevan kaavan mukaisessa käytössä (katualueet, Saaristokadun eteläpuolinen liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialue (KLH, tontti 65-37) sekä Saaristokadun pohjoispuolinen liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue (KY, kortteli 8-86)).



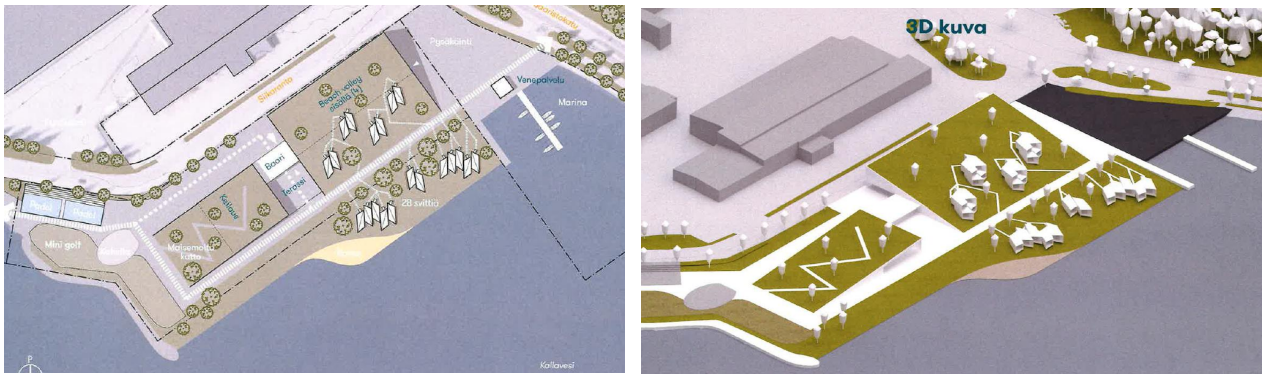
Kuva 16. Alustavan yleissuunnitelman massoitteluvaihtoehto 2 (Verstas Architects).

Ranta-alueen kehittämissuunnitelmia

Alustavan yleissuunnitelman vaihtoehtojen lisäksi ranta-alueita (Bellanranta) on tutkittu ja visioitu myös muiden suunnitelmien avulla. Bellanrannan ideasuunnitelmassa (Studio Puisto Arkkitehdit Oy, selostuksen liite 8) on esitetty kaksi visiota ranta-alueen rakentamiselle. Suunnitelmassa on esitetty rannan täyttövaihtoehtoja sekä vaihtoehdot Kunnostettu ja laajennettu nykyinen rakennus ja Uusi rakennus ja maisema yhdistettynä. Oleva rakennus joko säilytetään ja laajennetaan tai puretaan uuden tieltä. Molemmissa vaihtoehdoissa ranta-alueelle on esitetty vapaa-ajantoimintoja ja rantasviittejä.



Kuva 17. Kunnostettu ja laajennettu nykyinen rakennus (Studio Puisto Arkkitehdit Oy).



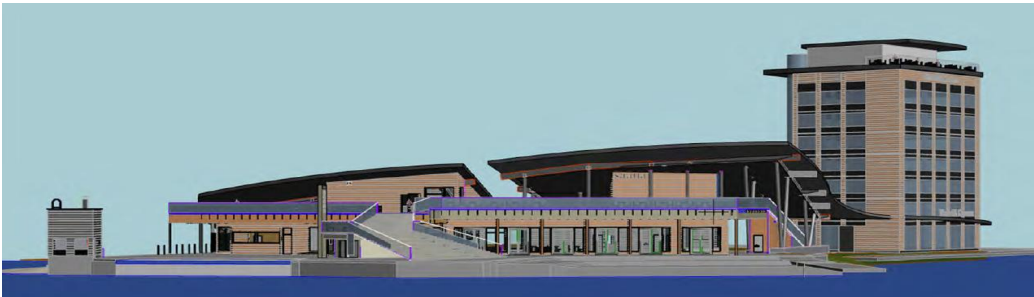
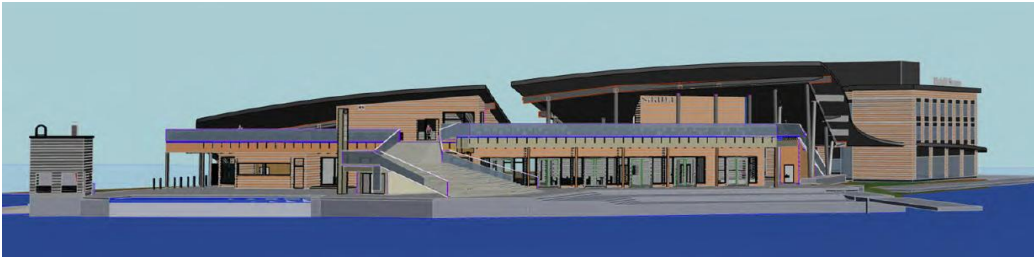
Kuva 18. Uusi rakennus ja maisema yhdistettynä (Studio Puisto Arkkitehdit Oy).

Uusi hotellirakennus Saanan yhteyteen

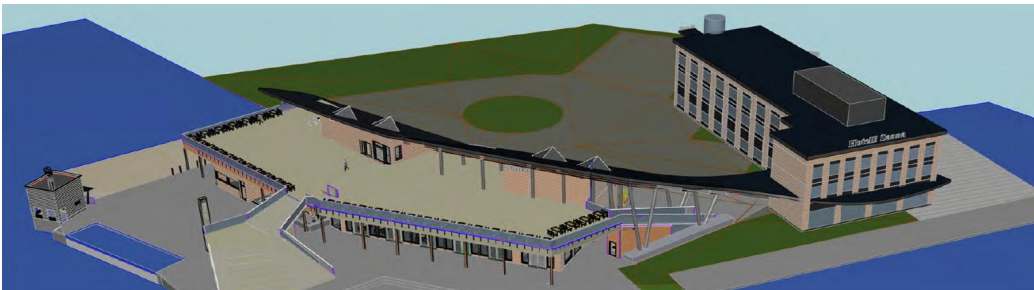
Alueen omistajan tavoitteena on toteuttaa ranta-alueelle Saana-rakennuksen yhteyteen hotelli. Hotellirakennuksella ja Saanalla on mahdollista olla yhteisiä tiloja, esimerkiksi vastaanotto ja ravintopalvelutilat. Hotellin houkuttelevuutta lisää Saanan ja muiden vapaa-ajanpalveluiden läheisyys. Samoin alueen palveluiden käyttäjillä on mahdollisuus majoittua helposti viereisessä hotellissa. Yhdessä ne kaikki lisäävät alueen houkuttelevuutta ja samalla osaltaan monipuolistavat kaupungin palvelutarjontaa ja myös lisäävät kaupungin vetovoimaa.

Korkeaa VII-kerroksista ja matalaa III-kerroksista massoittelevaihtoehtoa on hahmoteltu havainnekuvien avulla (QVIM Arkkitehdit Oy).

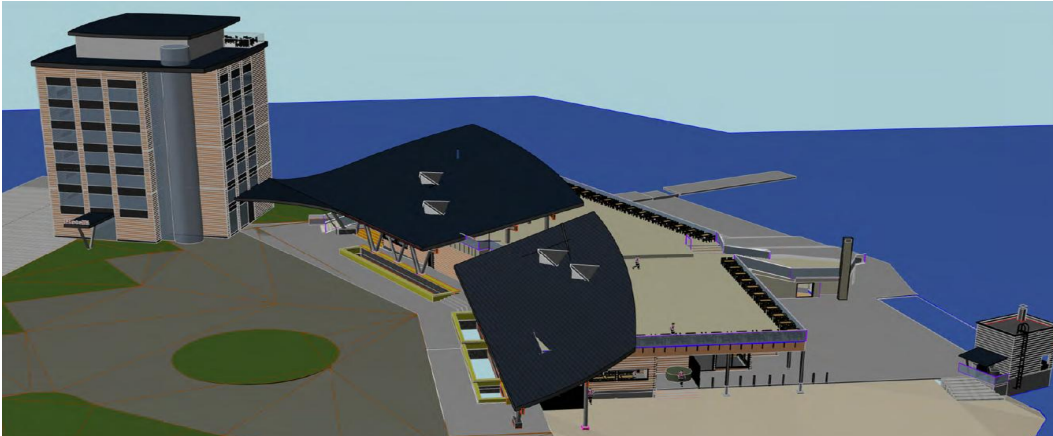
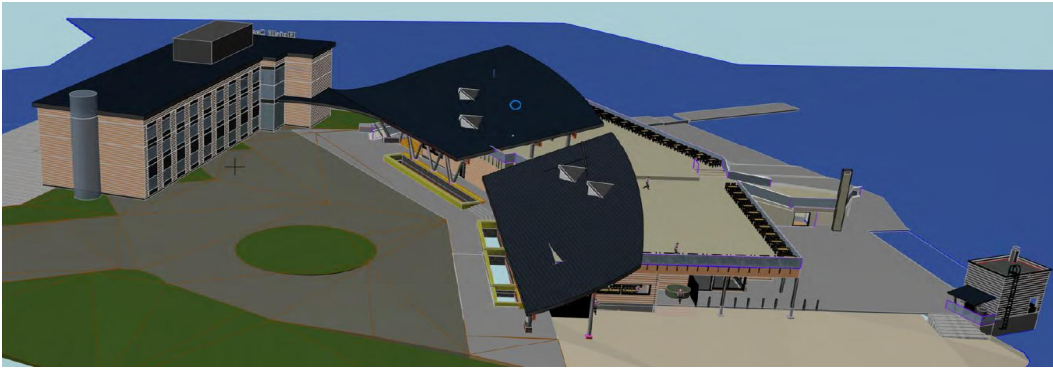
Kolmikerroksisen hotellirakennuksen massa yhdistyy osaksi Saanan rakennusmassaa, kun taas korkeampi massa muodostaa vasemmalta alkavan Saana-kompleksin (savusaunanoppa, Saana) kohoavan päätteen, hotellitorinrakennuksen, johon voi sijoittaa kattoterassin. Pitkulaisesta kolmikerroksisesta hotellirakennuksesta vain päädyn huoneista on hyvät järvinäkymät, sisäpihan sivun hotellihuoneista näkymät ovat parkkipaikalle ja Saanan sisäänkäyntiin, ei järvinäkymiä. Korkeammasta hotellirakennuksesta on laajemmat järvinäkymät.



Kuva 19. Matala ja korkea hotellirakennus (QVIM Arkkitehdit Oy).



Kuva 20. Matala ja korkea hotellirakennus (QVIM Arkkitehdit Oy).



Kuva 21. Matala ja korkea hotellirakennus (QVIM Arkkitehdit Oy).

Kolmikerroksinen hotellirakennusmassa sulautuu nykyiseen alueen matalaan rakennuskantaan. Korkeampi rakentaminen puolestaan täydentää tulevaisuuden suunnitelmia koko alueen korkeammasta rakentamisesta ja alueen muuttuvasta käyttötarkoituksesta ja profiilista. Jos ympäröivä Siikaniemen alue alkaa rakentua korkeampana, jäisi matala hotellirakennus jokseenkin vaatimattomaan asemaan. Tässä mielessä korkeampi hotellirakennus luo ranta-alueelle omaleimaisuutta ja erottuvuutta sekä toimisi alueen nykyaikaisena maamerkinä.

6.1.1 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan muutos toteuttaa Kuopion kaupungin yritysstrategiaa monipuolistamalla ja lisäämällä kaupungin yritys-, matkailu- ja liiketonttitarjontaa. Alueelle ei olla sijoittamassa uutta pysyvää asumista. Liikuntapalvelut mahdollistavat esimerkiksi lapsille lisää harrastusmahdollisuuksia. Rakentaminen muuttaa Saaristokadun katunäkymää ja Siikaniemen rannan kaupunkikuvaa. Rakentamisen vaikutus näkyy myös Kallavedelle. Rakentaminen voi vaikuttaa viereisten tonttien rakennuksista avautuviin näkymiin sekä alueen ajoneuvoliikenteen järjestelyihin, liikennemääriin sekä autopaikkatarpeeseen.

Molemmat kaavarunkovaihtoehdot 1 ja 2 muuttavat alueen luonnetta osittain huomattavasti. Alueen toimijoiden tavoitteena on uudistaa aluetta tämän hetken ja tulevaisuuden tavoitteita ja kysyntää vastaavaksi. Uudistuva ja monipuolistuva maankäyttö on myös kaupungin tavoitteiden mukaista ja vaikuttaa kaupungin imagoon positiivisesti. Nykyinen varasto-, tuotanto- ja liiketilaksi profiloitunut alue muuttuu vahvasti myös majoitus-, matkailu-, liikunta- ja virkistyspalvelutiloiksi. Nykyinen matala rakentaminen vaihtuu korkeisiin massoihin ja kerrosala kasvaa osittain. Alueen merkitys ja kaupunkikuvallinen hahmo muuttuu Saaristokadun varressa keskusta-alueen liittymäkohdassa, mikä voi olla myös alueen imagoa nostava tekijä. Myös ranta-alueiden rakentaminen muuttaa täysin alueen aiemman luonteen.

Ranta-alueesta on mahdollista tehdä houkutteleva ja monipuolinen vapaa-ajantoimintojen keskus, joka palvelee laajemminkin kaupunkilaisia ja lisää kaupungin vetovoimaisuutta matkailun alalla.

Vaikutuksia voi arvioida edellä esitetystä havaintoaineistosta ja liitteenä 3 olevan alustavan yleissuunnitelman havaintokuvista.



Kuva 22. VE1, näkymä saavuttaessa etelästä Saarisalokaupungin suunnasta (Verstas Architects).



Kuva 23. VE2, näkymä saavuttaessa etelästä Saarisalokaupungin suunnasta (Verstas Architects).

Seuraavassa taulukossa hankkeesta aiheutuvat keskeiset myönteiset tai kielteiset vaikutukset on esitetty arvioiden seuraavin symbolein:

- +++ merkittävä myönteinen vaikutus ja/tai laaja vaikutusalue
- ++ kohtalainen myönteinen vaikutus ja/tai kohtalainen vaikutusalue
- + vähäinen myönteinen vaikutus ja/tai vähäinen vaikutusalue
- 0 vaikutuksia ei ole
- vähäinen kielteinen vaikutus ja/tai vähäinen vaikutusalue
- kohtalainen kielteinen vaikutus ja/tai kohtalainen vaikutusalue
- merkittävä kielteinen vaikutus ja/tai laaja vaikutusalue

Vaikutuksen kohde	+ / 0 / -	Sanallinen selitys
KAUPUNKIRAKENNE		
liittyminen kaupunkirakenteeseen	++	luo uutta nykyaikaista kaupunkirakennetta näkyvälle paikalle nykyisen teollisuus- ja varastoalueen tilalle

olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	++	käytetään osittain hyväksi, täydentää ympäröivää rakentamista
yhdyskuntatekniikka (energia, vesi, jäte)	++	helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon
virkestysalueet	++	lisää virkestys- ja liikuntapalveluja nuorille ja kaiken ikäisille aikuisille
kaavatalous	+++	ratkaisujen tehokkuus
YMPÄRISTÖ		
rakennettu ympäristö	++	muuttaa olevaa tilannetta, vahvistaa alueen imagoa ja houkuttelevuutta
häiriötekijät	-	liikennemäärä voi lisääntyä
erityispiirteet	+	huomioi ja hyödyntää olemassa olevia rakenteita, sr-rakennukset säilyvät
LIIKENNE		
liikenneverkko	++	uuden suunnittelun myötä jäsentymisen, turvallisuuden ja sujuvuuden parantuminen
ajoneuvoliikenne	++	sujuvuuden parantuminen
jalankulku ja pyöräily	++	turvallisuuden parantuminen
huoltoliikenne	-	tarve saattaa hieman kasvaa
liikenneturvallisuus	++	jäsentymisen, turvallisuuden ja sujuvuuden parantuminen
pysäköinti	+	pysäköintipaikkoja tarvitaan enemmän, paikat siirtyvät piha-alueilta pysäköintitaloihin
SOSIAALISET VAIKUTUKSET		
elinolot ja viihtyisyys	+	sosiaalinen ympäristö, vapaa-ajan palvelut, esteettömyys liikuttaessa
KUNNALLISTALOUS		
määrärahat/hankkeen kustannusarvio	0	toimijoiden rahoittama
elinkeinoelämä	++	tukee elinkeinoelämää
YRITYSVAIKUTUKSET	++	tukee alueen elinvoimaisuutta ja luo uusia työpaikkoja

6.1.2 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Muutosratkaisu valitaan valmisteluvaiheen jälkeen.

7 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

7.1 Kaavamuutoksen rakenne

7.1.1 Mitoitus

7.1.2 Palvelut

7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

7.3 Aluevaraukset

7.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset

7.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

7.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

7.4.3 Muut vaikutukset

7.5 Ympäristön häiriötekijät**7.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset****7.7 Nimistö****7.8 Kaavatalous****8 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS**

Kuopiossa 8.4.2021

Pauli Sonninen
va. asemakaavapäällikkö

Anne Turkia
kaavoitusinsinööri