

Tasavallankadun yritysalue

Asemakaavan muutos, selostus



Vireilletulosta ilmoitettu:

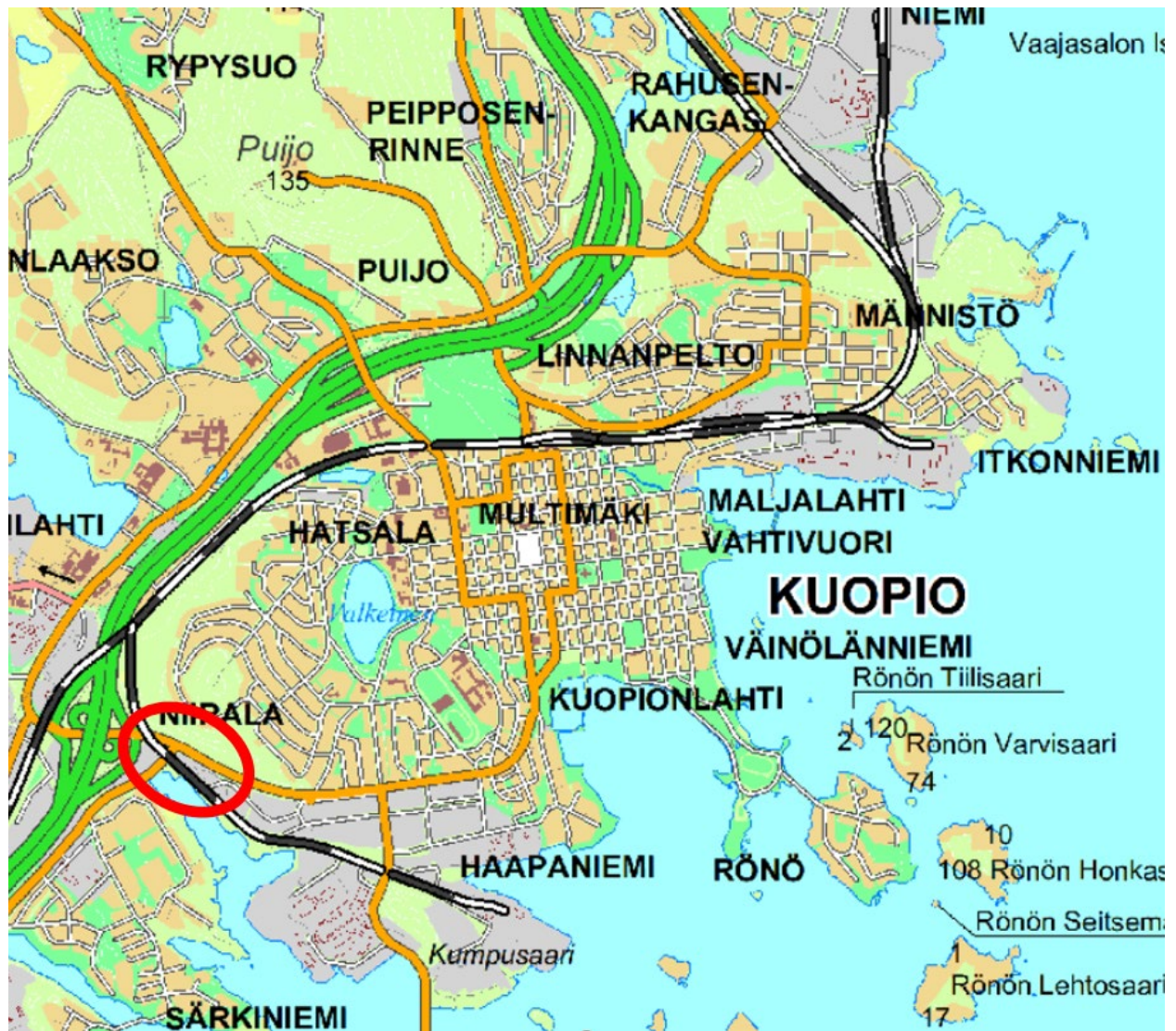
26.2.2020

Hyväksymiskäsittely:

Kaupunginvaltuusto

Kaavan laatija:

Kuopion kaupunki, kaupunkisuunnittelupalvelut, asemakaavoitus



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaavan muutos	6
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
	Maisemarakenne ja maisemakuva	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	12
3.1.4	Maanomistus	17
3.2	Suunnittelutilanne	17
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	26
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	26
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.3.1	Osalliset	26
4.3.2	Vireilletulo	26
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	26
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	27
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	27
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	27
4.5	Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	28
4.5.1	Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot	28
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	32
5.1	Kaavamuutoksen rakenne	32
5.1.1	Mitoitus	32
5.1.2	Palvelut	32
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.3.1	Korttelialueet	33
5.3.2	Muut alueet	34
5.4	Kaavamuutoksen vaikutukset	36
5.4.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	36
5.4.2	Vaikutukset liikenteeseen	36
5.4.3	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	39
5.4.4	Vaikutukset luonnonympäristöön	39
5.4.5	Vaikutukset maisemaan, taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön	39
5.4.6	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	39
5.5	Ympäristön häiriötekijät	40
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	40
5.7	Nimistö	40
5.8	Kaavatalous	40
6.	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	41
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	41

LIITTEET

1	Asemakaavan muutoksen seurantalomake
2	Asemakaavan muutokartta merkintöineen ja määräyksineen
3	Havainneaineisto / Arkkitehtitoimisto ON Oy
4	Ote ajantasa-asemakaavasta
5	Rakentamistapaohje
6	Luontoselvitys
7	Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Teollisuuskatu 6 / Envineer Oy
8	Maaperän pilaantuneisuustutkimukset ja kunnostustarpeen arviointi, Teollisuuskatu 9 / Envineer Oy
9	Kuopio, Haapaniemi-Siikalahti, liikenneselvitys / Ramboll
10	Pohjois-Savon liiton duoraitiotieselvitys 2019 / Proxion
11	Meluselvitys
12	Maaperäkartat
13	Liikenneverkkosuunnitelma
14	Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma
15	Ehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja muistutus vastineineen
16	Tonttijakokartta

KUVAT

Kuva 1	Suunnittelualueen sijainti	2
Kuva 2	Suunnittelualueen raja	5
Kuva 3	Ilmakuva suunnittelualueelle	7
Kuva 4	Näkymä suunnittelualueelle Teollisuuskadulta Siikalahden suuntaan	8
Kuva 5	Siikalahden valuma-alue ja maankäyttö ennen Kumpusaarentien rakentamista	11
Kuva 6	Ilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2020	12
Kuva 7	Ote vuoden 1959 kartasta suunnittelualueen kohdalta (http://vanhatpaineituskartat.maanmittauslaitos.fi/)	12
Kuva 8	Ortokuva alueelta vuodelta 1979 lisättynä selventävillä teksteillä. Punaisella viivalla nykyiset kiinteistöjen rajat	13
Kuva 9	Nykytilan liikenneverkko, kuva selvityksestä Kuopio, Haapaniemi-Siikalahti, liikenneselvitys, Ramboll, 30.6.2020	15
Kuva 10	Poliisin tietoon tulleiden, vuosina 2016 -2020 sattuneiden liikenneonnettomuuksien kasaumat kaava-alueella ja sen läheisyydessä	16
Kuva 11	Ote maakuntakaavayhdistelmästä	19
Kuva 12	Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta	20
Kuva 13	Ote ajantasa-asemakaavasta	21
Kuva 14	Vaihtoehto 0, asemapiirros	29
Kuva 15	Vaihtoehto 1, asemapiirros ja havainnekuva	29
Kuva 16	Vaihtoehto 2, asemapiirros ja havainnekuva	29
Kuva 17	Vaihtoehto 3, asemapiirros	30
Kuva 18	Vaihtoehto 4, asemapiirros	30
Kuva 19	Vaihtoehto 5, asemapiirros	30
Kuva 20	Valmisteluvaiheeseen valittu vaihtoehto	31
Kuva 21	Pistoraitien nykytilannekartta, kuva selvityksestä Kumpusaaren pistoraitien ratavarauksen tarkastelu, Ramboll, 14.5.2020	37
Kuva 22	Liikenneverkon kehittämistarpeet ennustetilanteessa 2040, kuva selvityksestä Kuopio, Haapaniemi-Siikalahti, liikenneselvitys, Ramboll, 30.6.2020	38

TASAVALLANKADUN YRITYSALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, joka koskee 3.12.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 8. kaupungin-osan (Haapaniemi) korttelin 56 tonttia 2 sekä sotilaallista, liikenne-, katu- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

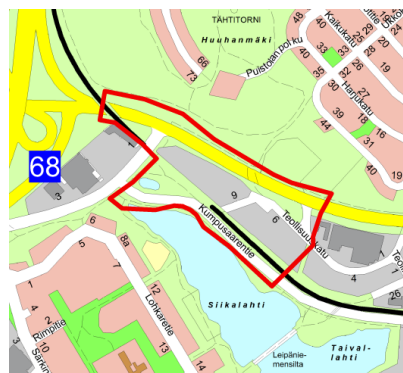
Kuopion kaupungin 8. kaupungin-osan (Haapaniemi) korttelin 69 tontit 6 ja 7 sekä liikenne-, katu- ja erityisalueita.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu:

Kuopion kaupungin 8. kaupungin-osan (Haapaniemi) korttelin 69 tontit 6 ja 7.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemellä noin kahden kilometrin etäisyydellä Kuopion torilta lounaaseen. Alue asettuu Tasavallankadun, Kumpusaarentien ja Leväsentien rajaamalle alueelle.



Kuva 2 Suunnittelualueen rajaus.

Kaavatunnus:

875

Kaavatyön tarkoitus:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa liikerakennusten toteuttaminen tonteille.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille BG-Liikekiinteistöt Oy:n hakemuksesta 23.8.2019 sekä Nordic Icon Group NG Oy:n hakemuksesta 7.10.2019.

Kaavatyö sisältyy vuosien 2020 ja 2021 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 26.2.2020. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 2.3.2020 - 3.4.2020. Pohjois-Savon liitto jätti 27.3.2020 päivätyn lausunnon huomioista kaava-alueen rajaukseen, kaavan osallisiin, ratavaraukseen ja satamaan syväväylään liittyen. Väylä jätti 23.4.2020 päivätyn lausunnon rata-aluevaraukseen liittyen. Vireilletuloaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 17.3.2020.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 16.3.2020.

Kaavoituskatsauksissa sekä 26.2.2020 vireille tullessa kaava-aineistossa olleita kaavarajauksia on muutettu kaavan valmisteluvaiheeseen sillä tavoin, että alkuperäinen kaava-alue on jaettu kahteen osaan kiinteistöjen 297-8-9908-0 ja 297-8-69-4 välisellä rajalla. Tämä kaavatyö koskee läntistä osa-aluetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty valmisteluvaiheen mukaiseksi.

Valmisteluaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 26.5.2021 ja asetettiin sen jälkeen nähtäväksi 2.6.-5.7.2021. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 9.6.2021. Nähtävöistä ja yleisötilaisuudesta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi naapurikiinteistöjä myös kirjeellä. Valmisteluaineistosta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus (ns. lausuntokokous) yhteistyötahoille 10.6.2021. Nähtävä olon aikana aineistosta jätettiin kaksi lausuntoa.

Ehdotusvaihtoehto laadittiin valmisteluaineiston pohjalta.

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt 13.10.2021 Tasavallankadun yritysalueen asemakaavan muutoksen sekä siihen liittyvän sitovan tonttijaon julkisesti nähtäväksi asetettavaksi. Ehdotusaineisto oli nähtävänä 20.10.-19.11.2021. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi alueen maanomistajia myös kirjeellä. Aineistosta saatiin kaksi lausuntoa ja yksi muistutus.

Kaavakarttaan on tehty tekniset muutokset poistamalla ajo- merkintä kaava-alueen itäosasta viereiselle tontille sekä tarkentamalla pl-28 merkinnän kohdistumista.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on laatia asemakaavan muutos, joka mahdollistaa liikerakentamisen alueelle.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen perusteella heti kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Laajuudeltaan noin 13 hehtaarin kokoinen suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Tasavallankatuun, etelässä Kumpusaarentiehen lännessä Leväsentiehen ja idässä niille kohdin, missä teollisuuskatu yhtyy Tasavallankatuun. Suunnittelualue on Kuopion eteläistä sisääntuloaluetta keskustaan saavuttaessa, mikä asettaa alueen kehittämiselle korkeat kaupunkikuvalliset tavoitteet.

Suunnitteilla oleva kaava-alue on osa Tasavallankadun ja Kumpusaarentien välille sijoittuvaa teollisuusaluetta. Suunnittelualue on nykyisellään pääosin rakentamaton.



Kuva 3 Ilmakuva suunnittelualueelle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue asettuu kaupungin ruutukaavakeskustan länsipuolella kohoavan maisemallisesti merkittävän Huuhanmäen Kallaveden Siikalahtea kohti laskevan rinteiden alahelmaan. Suunnittelualueen korkein kohta on (noin 107 mpy) on Tasavallankadun pohjoispuolella ja matalin kohta (noin 83 mpy) on kaavan lounaisosassa. Suunnittelualue on vuosikymmeniä ollut rakennettua aluetta, joten sillä ei ole merkittävässä määrin

luonnontilaista ympäristöä. Suunnittelualueelta avautuu pitkä ja avara näkymä etelään Kallaveden suuntaan. Suunnittelualueen pohjoispuolella kohoaa metsäinen Huuhanki.

Suunnittelualueen Tasavallankadun ja Kumpusaarentien väliin jäävä alue on yleisilmeeltään epäsiistiä. Alueelta on purettu aiempaan toimintaan liittyviä rakenteita ja rakennuksia. Suunnittelualueen läpi kulkevat luode-kaakkosuuntaiset Tasavallankatu, Teollisuuskatu ja Kumpusaarentie. Itäosassa kulkee Leväsentie.



Kuva 4 Näkymä suunnittelualueelle Teollisuuskadulta Siikalahden suuntaan.

Luonnonolot

Kuopion ympäristönsuojelupalvelut laati alueelle luontoselvityksen kesällä 2021, **Tasavallankadun kasvillisuus selvitys, Kuopion kaupunki, ympäristönsuojelupalvelut, Ida Viren, 21.7.2021** (liite 6). Alueella on rikkaruohokenttiä ja lehtipuuvaltaista metsikköä. Metsiköissä pääpuulajit ovat harmaaleppä, haapa, koivu ja raita. Tasavallankadun penkassa kasvaa huomattavan kookas ja hieno maisemamänty, jonka säästäminen olisi toivottavaa. Ratapohjan alueella kasvaa mm. lupiinia, harmiota, jänönapilaa, ketokäenminttua, mäkimeiramia, syyläjuurta, helokkia, pelto-ohdaketta ja pietaryrttiä. Rata-penkan länsipäässä on kulttuurivaikutteista kasvillisuutta mm. laajoja pietaryrtti-, pelto-ohdake-, valkomesikkäkasvustoja. Suunnittelualue on ollut vuosikymmenten ajan rakennettua ympäristöä.

Kallioperä

Kuopion kallioperä on pääosin yli 2500 miljoonaa vuotta vanhaa pohjagneissikompleksia, jota paikoin peittävät kapeat, nuorempien kivilajien muodostamat juonteet. Tasavallankadun asemakaava-alueella vallitsevana kivilajina on tuota vanhaa pohjakiveä eli tonaliittigneissia ja alueen länsireunassa esiintyy nuorempia kivilajeja (kvartsiittia, kiillegneissia ja basalttista metalaavaa eli vulkaniittia) suikalemaisina esiintyminä (liite 12).

Maaperä ja rakennettavuus

Kuopion maaperä koostuu suurimmaksi osaksi moreenista ja Tasavallankadun alue onkin tyypillistä moreenialuetta. Asemakaava-alueen maaperässä esiintyy tehtyjen pohjatutkimusten perusteella hiekkaa ja hiekkamoreenia. Asemakaava-alue on melkein kokonaan rakennettua aluetta ja näin ollen alueella on myös paljon täyttömaa-aineksia (liite 12).

Asemakaavassa esitettyjen liikerakennusten korttelialueiden alueella tulee ennen rakentamista tehdä lisäselvityksiä, jotta saadaan varmuus maaperän koostumuksesta, tiiviys- ja kantavuusominaisuuksista sekä kalliopinnan korkotasosta. Jos alueen maaperä on alueelle tyypillistä hiekkamoreenia, on rakennettavuus helppoa tai normaalia ja rakennukset voi perustaa maanvaraisesti anturoille tai laatalle.

Mahdollisesti pilaantuneet maa-ainekset

Alueelta on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia ja kunnostustarpeen arviointeja. Tutkimusten raporteista löytyy tiedot alueelta löydetyistä haitta-aineista, niiden pitoisuuksista ja laajuudesta. Raportit löytyvät asemakaavan liitetiedostoina (liitteet 7 ja 8).

Kaava-alueella ei ole tarvetta laajamittaiselle maaperän kunnostukselle eikä teknisille erityisratkaisuille. Maaperän haitta-aineet tulee huomioida korttelialueiden jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa.

Selvityksissä on myös mainintoja maaperästä selvitysalueilta.

Suunnittelualueen pilaantuneisuutta on tutkittu selvityksissä **Kuopion kaupunki, Teollisuuskatu 6, Kuopio, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Envineer Oy, 23.12.2019** sekä **Kuopion kaupunki, Teollisuuskatu 9, Maaperän pilaantuneisuustutkimukset ja kunnostustarpeen arviointi, Envineer Oy, 8.1.2020**. Selvitystyön mukaan kiinteistön 297-8-9908-0 (Teollisuuskatu 6) ja sen länsipuolisen kevyen liikenteen väylän alueen maaperä on 1-2 metrin syvyydeltä hiekkamoreenia, jonka alapuolella on tiivistä silttimoreenia. Kalliopinta on 2-3,7 metrin syvyydellä maan pinnasta. Tontin itäosaa on pengerrytetty useita metrejä korkeammalle muuta tonttia. Kiinteistöllä 297-8-9908-0 (Teollisuuskatu 6) ja sen länsipuolisella kevyen liikenteen väylän alueella ei ole viitearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, eikä alueella ole tarvetta tarkennetulle riskinarvioinnille tai maaperän kunnostustoimenpiteille. Alueella sijaitsevat betoniset perustukset ja yksittäiset jätteet on syytä poistaa, mikäli rakentamisen sitä edellyttää.

Selvitystyön mukaan kiinteistön 297-8-56-2 (Teollisuuskatu 9) maaperässä peruskallio sijaitsee aivan maan pinnassa. Kallion pinta laskee voimakkaasti Siikalahtea kohti. Paikoin aluetta on tasattu kalliota louhimalla. Aluetta on myös täytetty ja tasattu täyttömailla. Kallion päällä oleva maa on silttimoreenia tai silttistä hiekkaa. Selvitystyössä on todettu kiinteistöllä olevan selvästi kohonneita öljyhiilivety-yhdisteidenpitoisuuksia. Kiinteistön maaperässä olevien öljyhiilivedyllä pilaantuneiden maa-ainesten poistamiselle ei ole ympäristö- tai terveyshaittoihin perustuvaa tarvetta alueen suunnittelussa jatkokäytössä. Kiinteistön maaperässä olevat haitta-ainepitoisuudet tulee kuitenkin huomioida alueen jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa seuraavalla tavalla:

- Varmistaudutaan, että kunnallistekniset rakenteet (vesi- ja viemäri, kaukolämpö, ym.) eivät pääse kosketuksiin haitta-ainepitoisten maa-ainesten kanssa.

- Haitta-ainepitoiset maat poistetaan niiltä osin, kun rakennusteknisin perustein kaivutöitä joudutaan ko. maakerroksiin kohdistamaan (esim. kunnallisten rakenteiden kaivannot yms.)
- Varmistaudutaan, että alueelle sijoitettavien rakennusten pohjan ja haitta-ainepitoisten maa-ainesten välinen etäisyys tai alapohjan tiiveys / tuuletus on riittävä.

Pohjois-Savon ELY-keskus lausui 14.4.2021 kiinteistöä 297-8-56-2 (Teollisuuskatu 9) koskien seuraavasti:

”Envineer Oy suoritti Kuopion kaupungin toimeksiannosta maaperän pilaantuneisuustutkimuksia (22.–23.10.2019) osoitteessa Teollisuuskatu 9 ja laati (8.1.2020) tutkimuksista ja alueen puhdistustarpeen arvioinnista raportin.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen näkemyksen mukaan maaperän pilaantuneisuustutkimukset ja puhdistustarpeenarviointi on tehty maassamme yleisesti käytetyin menetelmin ja valtioneuvoston asetuksen 214/2007 ja sen soveltamisen avuksi annettujen ympäristöhallinnonohjeiden mukaisesti.

14.12.2020 pidetyssä Kuopion kaupungin, arkkitehtitoimiston, alueen tulevan käyttäjän, ELY-keskuksen ja ympäristökonsultin välisessä kokouksessa tuotiin esiin alueen jatkokäytön suunnitelmia. Kokouksessa tuotiin esiin suunnitelmat maalämpökaivojen poraamisen suhteen. Pohjois-Savon ELY-keskuksen näkemyksen mukaan maalämpökaivojen poraaminen alueella voi aiheuttaa riskin haitta-aineiden leviämiseen ympäristöön, jonka vuoksi kiinteistöllä on puhdistamistarve.

Tulevan rakentamisen yhteydessä tulee varmistua siitä, että kunnallistekniset rakenteet eivät pääse kosketuksiin haitta-ainepitoisten maa-ainesten kanssa. Lisäksi tulee varmistua, että alueelle sijoitettavien rakennusten pohjan ja haitta-ainepitoisen maa-aineksen välinen etäisyys tai alapohjan tiiveys/tuuletus on riittävä.

Maaperän puhdistamisen yhteydessä syntyvien haitta-ainepitoisten maa-ainesten hyödyntäminen kiinteistöllä on mahdollista, mikäli hyödyntäminen esitetään ympäristönsuojelulain 136 §:län mukaisessa PIMA-ilmoituksessa, joka tulee toimittaa Pohjois-Savon ELY-keskukseen 45 vuorokautta ennen alueella tehtäviä rakentamistoimenpiteitä. Pohjois-Savon ELY-keskus antaa ilmoituksen johdosta päätöksen, jossa se ottaa tarpeen vaatiessa kantaa myös haitta-ainepitoisten massojen hyödyntämiseen kiinteistöllä.”

Vesistö ja vesitalous

Suunnittelualueella ei ole vesistöjä. Alueen pintavedet valuvat Kuopion Siikalahtea kohti. Alueelle johtuu myös pohjoispuolella kohoavan Huuhanmäen pintavesiä. Lounaisosasataan kaava-alue rajautuu Kallaveden Siikalahteen. SYKE:n ja ELY-keskusten Vesikartta-palvelun tietojen mukaan Kallaveden ekologinen tila on hyvä.

Siikalahden tilaa on kuvattu ohjelmassa **Lampi- ja lahtikortit, Kuopion vesialueiden hoito- ja kunnostusohjelma 2019-2023**. Alla oleva kuva 5 on myös ohjelmasta. Siikalahti on melko sulkeutunut lahti, joka sijaitsee Särkilahden ja Niiralan kaupunginosien

välissä. Lahti on melko matala ja sen ranta-alueet ovat loivia. Siikalahden pohjoisosaa on muokattu voimakkaasti vuonna 2017 Kumpusaarentien ja Leipäniemensillan rakentamisen yhteydessä. Samassa hankkeessa rakennettiin Siikalahden päähän Särkinie-men hulevesiallas. Siikalahden länsiosan lähiympäristö koostuu pääosin Särkilahden asuinalueella sijaitsevasta viher- ja asuinrakennuksista ja pienvenesatamasta. Lahden kaakkoisrannalla sijaitsee Kuopion lumenkaatopaikka ja itärannalla oli ennen rakentamishanketta Leppäniemen uimaranta. Siikalahden lähialueella on myös runsaasti teollisuutta. Siikalahden valuma-alueesta melkein 60 % on liikenne- ja teollisuusaluetta (kuva 5). Siikalahteen laskee useita hulevesiviemäreitä ja se on yhteydessä Kallave-teen. Kohde on kokonaan kaupungin omistuksessa.

Siikalahden laajennettu vedenlaatualue on tällä hetkellä tyydyttävä. Vesistön tila on heikentynyt hieman viimeisen kymmenen vuoden aikana.



Kuva 5 Siikalahden valuma-alue ja maankäyttö ennen Kumpusaarentien rakentamista.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Siikalahden ranta-alueella on mahdollisia tulva-alueita. Ne eivät kuitenkaan ulotu uudelle rakentamiselle suunnitelluille alueille.

Kaava-alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma kaupungin toimesta (liite 14). Nykytilanteessa Tasavallankadun alittava hulevesiviemäri ja Huuhanmäen alikulkukäytävän hulevesiviemäri purkavat hulevedet Teollisuuskatu 9:n kiinteistölle. Teollisuuskadun hulevesiviemäri purkaa hulevedet Teollisuuskatu 6:n itärajalla olevaan avo-ojaan. Siikalahteen tulevaa hulevesikuormitusta ei tulisi lisätä. Tämän vuoksi alueen hulevesiä tulee hallita hulevesien kiinteistökohtaisilla käsittelymenetelmillä ennen niiden johtamista kaupungin hulevesiviemäriin.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueen pohjoisosasta on löydetty merkkejä liito-oravasta kevään 2020 ja 2021 maastokäynneillä. Alueella on todettu olevan liito-oravan ruokailualue / kulkuyhteys. Liito-oravan huomioimisesta kaavatyössä on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa.

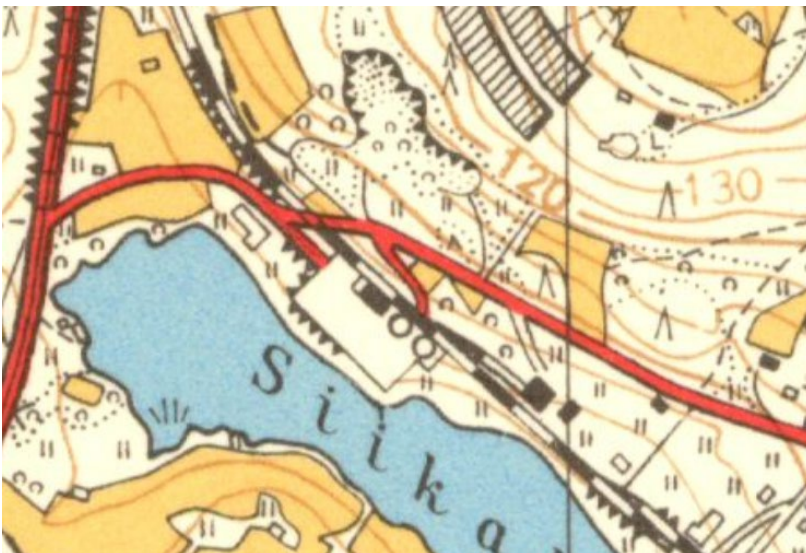
3.1.3 Rakennettu ympäristö



Kuva 6 Ilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2020.

Siikalahden pohjoispuolta kulkeva Tasavallankatu on ollut vuosikymmeniä pääsisään-tuloväylä vt 5:ltä kaupunkiin tultaessa. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Tasa-vallankatu ja eteläpuolella rata, josta on ollut pistoraide suunnittelualueelle. Kumpusaa-rentie on rakennettu myöhemmin (vuosina 2107-2018). Suunnittelualueelle johtaa Tasavallankatuun yhtyvä Teollisuuskatu.

Vuoden 1959 maantiekartassa suunnittelualueen kohdalla näkyy tieyhteys Tasavallan-kadulta suunnittelualueelle, jolla on ratayhteyteen liittyviä rakenteita. Alueella näkyy yksi rakennus. Myöhemmin alueelle rakennettiin useampia rakennuksia.

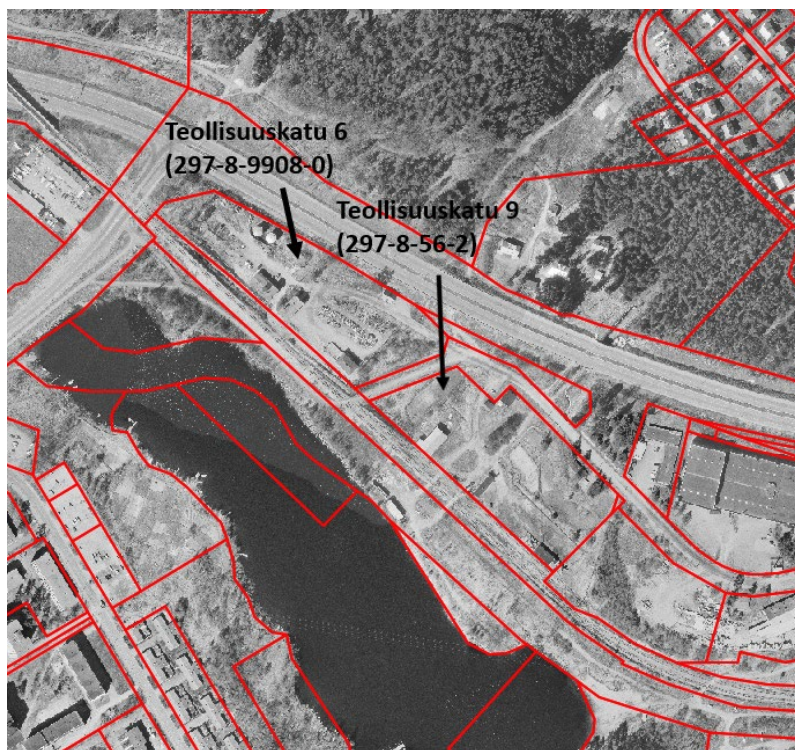


**Kuva 7 Ote vuoden 1959 kartasta suunnittelualueen kohdalta
(<http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/>)**

Suunnittelualueen pilaantuneisuutta varten laaditussa selvityksissä (**Kuopion kaupunki, Teollisuuskatu 6, Kuopio, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Envineer Oy, 23.12.2019 ja Kuopion kaupunki, Teollisuuskatu 9, Maaperän pilaantuneisuustutkimukset ja kunnostustarpeen arviointi, Envineer Oy, 8.1.2020**) on kuvattu suunnittelualueen rakennetun ympäristön kehittymistä.

Teollisuuskatu 6 (297-8-9908-0) on ollut puolustusvoimien huoltovarmuusaluetta, jonka kautta on mm. ylläpidetty Tasavallankadun pohjoispuolella kallioluolassa sijainnutta öljyvarastoa. Kiinteistön lounaisreunalle on tullut pistoraide. Radan varressa on sijainnut varasto- ja laiturirakenteita. Kiinteistöllä sijaitsi myöhemmin asunnottomien ensisuoja. Alueelta on purettu rakennukset noin 10 vuotta sitten. Tämän jälkeen kiinteistöä on käytetty purkutöissä syntyneen maarakennuskelpoisen betonimurskeen ja Kumpusaarentien rakentamisessa käytetyn louheen välivarastointialueena.

Teollisuuskatu 9 (297-8-56-2) on toiminut 1970-luvulle saakka öljyterminaalialueena. Toiminnanharjoittajina ovat selvityksen mukaan olleet Suomen Petrooli Oy (kiinteistön luoteisosa) ja Oy Esso Ab (kiinteistön kaakkoisosa). Tietoa öljyterminaalitoiminnan aloittamisajankohdasta ei ole saatavilla. Alueen luoteisosaan on tullut pistoraide, kuljetuksia varten. Pistoraide on purettu 1980-luvulla, mutta ratapölkyt ovat tiettävästi pääosin vielä maastossa. Pistoraidteen päälle on pengerretty 1,5-2 m täyttömaita. Alueen maanpäälliset öljysäiliöt on purettu 1970-luvulla ja syksyllä 2008. Alueen itäosassa on tiettävästi sijainnut asuinrakennus, joka purettiin 1970-luvulla.



Kuva 8 Ortokuva alueelta vuodelta 1979 lisättynä selventävillä teksteillä. Punaisella viivalla nykyiset kiinteistöjen rajat.

Suunnittelualueen pilaantuneisuutta selvitetäessä maastotöiden aikana kiinteistöjen maaperästä paljastui jäänteitä aiemmista rakenteista, vähäisiä määriä rakennusjätettä, tiiltä, betonia ja rakennuksen perustukset sekä vanhoja maanalaisia rakenteita mm. metallisia putkia.

Taajamakuva

Suunnittelualue on osa Huuhanmäeltä Kallaveden Siikalahtea kohti laskevaa rinnettä. Suunnittelualueelta katsottuna Huuhanmäki kohoaa vehreänä metsän peittämänä siluettina koillisen suunnalla. Luoteen suunnalla suunnittelualuetta alempana välkkyä Kallaveden selkä. Näiden alueiden väliin asettuva suunnittelualue on ollut vuosikymmenten ajan ja on edelleen luonteeltaan jäsentymätön ja siivoton, joutomaata muistuttava välialue, jolla kasvaa jonkin verran pääasiassa nuoria lehti- ja havupuita. Suunnittelualue on ollut pitkään rakennettua aluetta.

Palvelut

Suunnittelualueelta on linnuntietä vajaa kaksi kilometriä Kuopion keskustaan. Lähin elintarvikemyymälä on vajaan 800 m etäisyydellä Tasavallankadun ja Saaristokadun risteyksen läheisyydessä. Suunnittelualue tukeutuu kaupungin keskusta-alueen ja Särkiniemen alueen palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja.

Virkistys

Suunnittelualue tukeutuu kaupungin keskustan ja Särkiniemen alueen virkistyspalveluihin. Suunnittelualuetta lähimmät luonnontilaiset virkistysalueet ovat Huuhanmäki ja Kallaveden ympäristö.

Liikenne

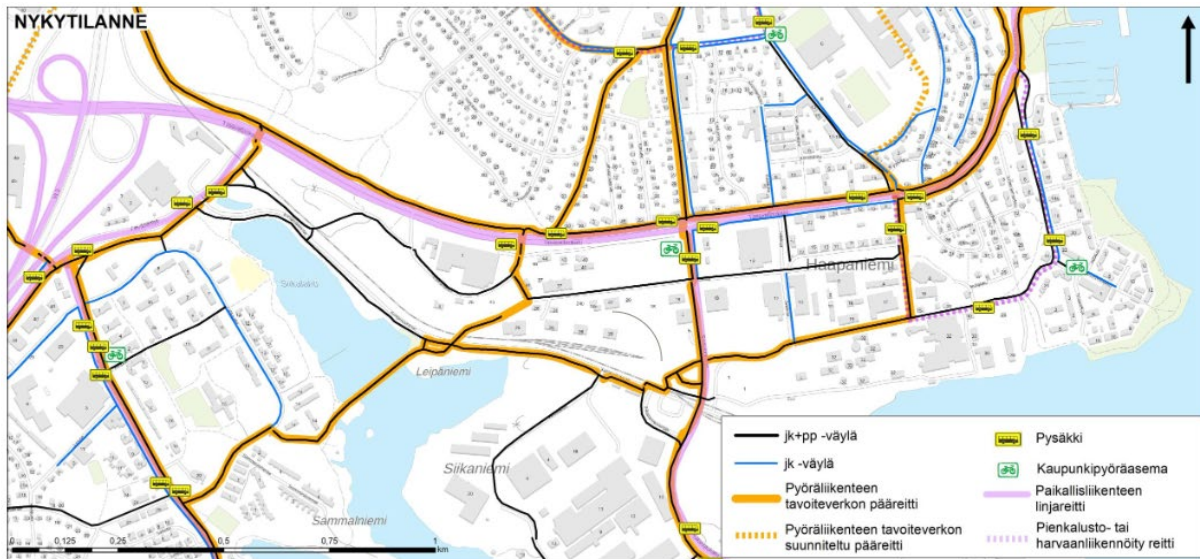
Suunnittelualue asettuu liikenteellisesti vilkkaiden keskustan sisääntuloväylän, Tasavallankadun ja moottoritien rinnakkaistienä toimivan Leväsentien liittymän tuntumaan. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee luode-kaakko -suuntainen Kumpusaarentie. Tasavallankadulta suunnittelualueelle haarautuu Teollisuuskatu. Suunnittelualueella Kumpusaarentien pohjoispuolelle sijoittuu ratavaraus, jolta Väylävirasto on purkanut raiteet vuoden 2020 aikana. Kumpusaaren johtava rata on esitetty Pohjois-Savon maakuntakaavassa.

Suunnittelualueen liikenneverkon toimivuutta ja sen edellyttämiä kehittämistarpeita on tarkasteltu selvityksessä **Kuopio, Haapaniemi-Siikalahti, liikenneselvitys, Ramboll, 30.6.2020** (liite 9). Selvitystyössä on tutkittu liikenteen toimivuutta kaikilla kulkumuodoilla, mukaan lukien Kumpusaaren pistoraidevaraus sekä raitiotieliikenteen toteuttamisen vaihtoehtoiset ratkaisut mahdollisia tulevaisuuden tarpeita varten.

Kaava-alueen läpi kulkee jonkin verran jalankulku- ja erityisesti pyöräliikennettä. Pääosa jalankulku- ja pyöräliikenteestä keskittyy kuitenkin kaava-alueen reunoilla kulkeville väylille, Tasavallankadun pohjoispuolelle, Leväsentien varteen sekä Kumpusaarentien suuntaiselle väylälle Siikalahden rantaan.

Kaava-alueen pohjoisreunalla kulkeva Tasavallankatu on joukkoliikenteen reitti, jossa kulkevat Pirtistä ja Petoselta sekä Neulamäestä keskustaan suuntaavat, kaksi kertaa tunnissa ajavat vuorot sekä lähinnä työmatkoja palvelevat Saaristokaupungin ja Jyn-

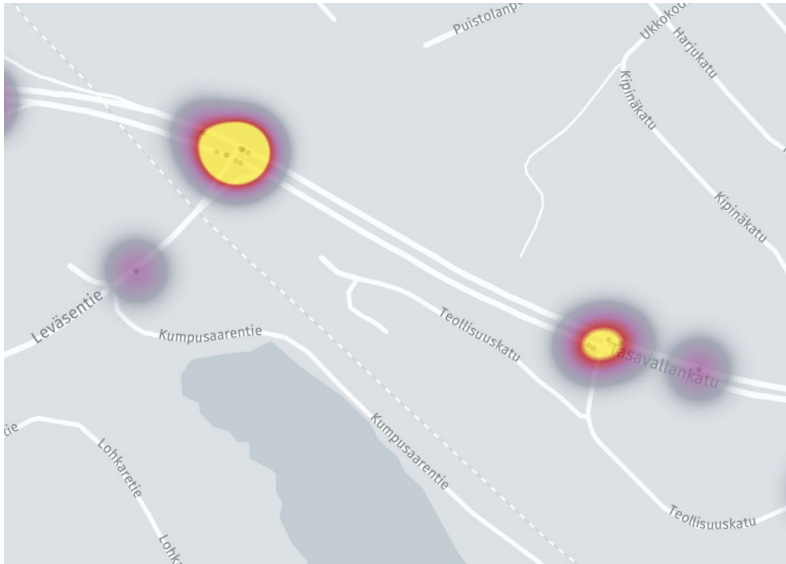
kän suunnista Savilahteen kulkevat vuorot. Lisäksi reitillä on harvakseltaan kulkeva pienkalustolinja Ruhusenkankaalta keskustan ja Haapaniemen kautta Savilahteen. Kaava-alueen lähimmät pysäkit sijaitsevat noin 300 metrin päässä kaava- alueen itäreunasta.



Kuva 9 Nykytilan liikenneverkko, kuva selvityksestä Kuopio, Haapaniemi-Siikalahti, liikenneselvitys, Ramboll, 30.6.2020

Liikenneturvallisuustilanne

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä on vuosien 2016-2020 aikana sattunut poliisin tietoon tulleita liikenneonnettomuuksia Tasavallankadulla Leväsentien ja Teollisuuskadun liittymissä. Leväsentien liittymässä onnettomuudet ovat olleet pääosin risteys-, kääntymis- ja ohitusonnettomuuksia sekä yksi polkupyörä- ja yksi mopedionnettomuus. Teollisuuskadun liittymässä puolestaan onnettomuudet ovat olleet pääosin peräänajoja ja yksi risteämisonnettomuus. Molemmissa liittymissä on liikennevalo-ohjaus, mutta käytetyt nopeudet leveällä Tasavallankadun ajoradalla nousevat ajoittain korkeaksi, mikä selittää osin sattuneet onnettomuudet.



Kuva 10 Poliisin tietoon tulleiden, vuosina 2016 -2020 sattuneiden liikenneonnettomuuksien kasaumat kaava-alueella ja sen läheisyydessä.

Lähde; <https://mobilityanalytics.ramboll.com/onnpoliisi/>, Ramboll Oy.

Raitiojunaliikenteen mahdollisuudet Pohjois-Savossa, duoraitiotieselvitys 2019

Suunnittelualueeseen liittyen selvityksessä **Raitiojunaliikenteen mahdollisuudet Pohjois-Savossa, Suonenjoen, Kuopion, Lapinlahden, Iisalmen ja Pohjois-Savon liiton duoraitiotieselvitys 2019, Proxion, 18.11.2019** (liite 10) on esitetty, että eräänä seudullisen lähijunaliikenteen liikennöintivaihtoehtona on kääntää osa Suonenjoelta tulevista junista Iloharjussa Kumpusaaren pistoraiteelle, jota hyödynnettäisiin Haapaniemen kautta kulkevan kaupunkiraitteen toteutuksessa. Selvitystyössä on todettu, että kaupunkiradan osalta on jatkosuunnittelussa monia tarkennettavia kysymyksiä, kuten kaupunkiradan linjaus. Tämän kaavatyön liikenteellisissä selvityksissä on huomioitu edellinen mainita siten, että Kumpusaaren pistoraitteen hyödyntämisen vaihtoehtoisena ratkaisuna tutkittiin raitiotien sijoittamista Tasavallankadun poikkileikkaukseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on Kuopion Veden toiminta-alue ja kuuluu kaukolämpöverkon piiriin. Tasavallankadun, Kumpusaarentien, Leväsentien ja Tehdaskadun varressa kulkee sähkölinjat.

Erityistoiminnot

Alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

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

Suunnittelualuetta ympäröiviltä kaduilta sekä moottoritieltä (Tasavallankatu, Kumpusaarentie, Leväsentie, Tehdaskatu, Teollisuuskatu, vt 5) kantautuu liikennemelua suunnittelualueelle. Alueelle laadittiin meluselvitys **Tasavallankadun yritysalueen asemakaavamuutos, Kuopio, Meluselvitys, Sitowise, 21.9.2021** (liite 11).

Alueella ei ole tärinähaittaa aiheuttavaa toimintaa. Ajoneuvoliikenne saattaa aiheuttaa haittaa ilmanlaadulle. Alueen pilaantuneista maa-alueista on kerrottu kaavaselvityksen kohdassa 3.1.2 Luonnonympäristö, Luonnonolot.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kuopion kaupungin omistuksessa. Osa Tasavallankadun liikennealueesta on valtion omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta 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 kestäväan liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuu-

riympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita asettumalla olemassa olevan kunnallistekniikan ääreen valmiiksi rakennettuun ympäristöön. Sijoittamalla alle kahden kilometrin etäisyydelle Kuopion kaupungin keskustasta, kaavahanke edistää kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia sekä eheyttää ja tiivistää yhdyskuntarakennetta. Rautatie- sekä raitiotieliikenteen toimintamahdollisuuksien turvaaminen, toimivan joukkoliikenteen edellytysten turvaaminen ja kevyen liikenteen mahdollisuuksien kehittäminen mahdollistavat vähähiilisyiden edistämistä.

Kaavatyössä varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin sijoittamalla uusi rakentaminen pääosin tulvavaara-alueiden ulkopuolelle. Suunnittelualueen meluselvityksen teettämisen tarve tarkastellaan kaavatyön aikana.

Maakuntakaava

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.6.2016.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin merkitty keskustatoimintojen (C) alueeksi. Suunnittelualueen pohjoisosa on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seututie (st), kokoojakuu, uusi yhdystie (yt) ja yhdys- tai sivurata, jolla on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. MRL:n 33 §:n mukaan rakentamisrajoitus tarkoittaa seuraavaa:

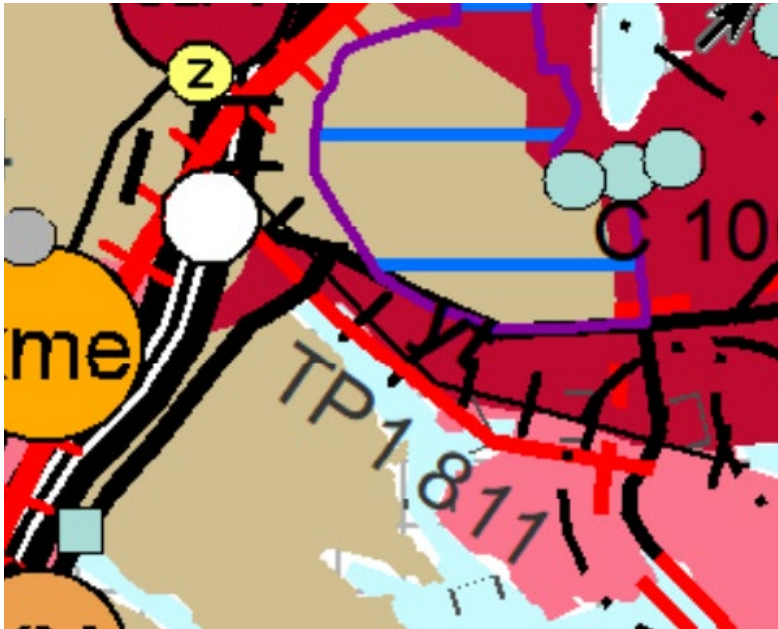
”Maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitetulla alueella, Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarkoituksiin osoitetulla alueella ja liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa rakentamista koskeva rajoitus. Rakentamisrajoituksen aluetta voidaan kaavassa erityisellä määräyksellä laajentaa tai supistaa. (29.3.2019/467)

Alueella, jolla rakentamisrajoitus on voimassa, ei lupaa rakennuksen rakentamiseen saa myöntää siten, että vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos maakuntakaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyyteisen tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa maakuntakaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty maakuntakaavan toteuttamista varten. Jos maakuntakaavan aluevaraus pääasiallisesti vastaa rakennuslain (370/1958) mukaisen seutukaavan aluevarauksista, ei vastaavasti myöskään seutukaavan hyväksymisen jälkeen omistussuhteissa tapahtuneita muutoksia oteta huomioon.

Maakunnan liitto voi, jos se maankäytön järjestämisen turvaamiseksi on tarpeen, kieltää käyttämästä aluetta, jolla kaavaehdotuksen tai hyväksytyn kaavan mukaan on rakentamisrajoitus, kaavaehdotuksen tai kaavan vastaiseen rakentamiseen. Rajoitus ei koske jo olevaan asuntoon kuuluvan talousrakennuksen rakentamista eikä maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista. Rajoitus on voimassa enintään kaksi vuotta. (8.1.2016/28)”

Suunnittelualue kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen, viitostien kehittämisvyöhykkeeseen ja Kuopio-Tahkon kehittämiskäytävään. Suunnittelualueen pohjoisosan alue on osoitettu kulttuuriympäristön kannalta tai valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi tai kohteeksi.

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt. Kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018. Kaavassa ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Toinen vaihe on tullut vireille 20.6.2019. Maakuntakaavan 2. vaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 29.8.-27.9.2019.

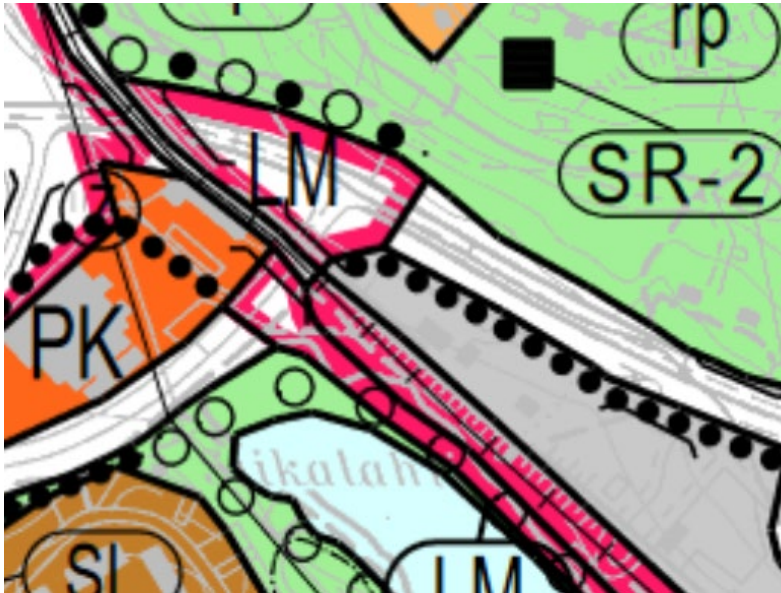


Kuva 11 Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Yleiskaava

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Savilahden osayleiskaavan 2.2.2015. Se tuli voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 21.3.2017. Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se tuli voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 9.10.2001.

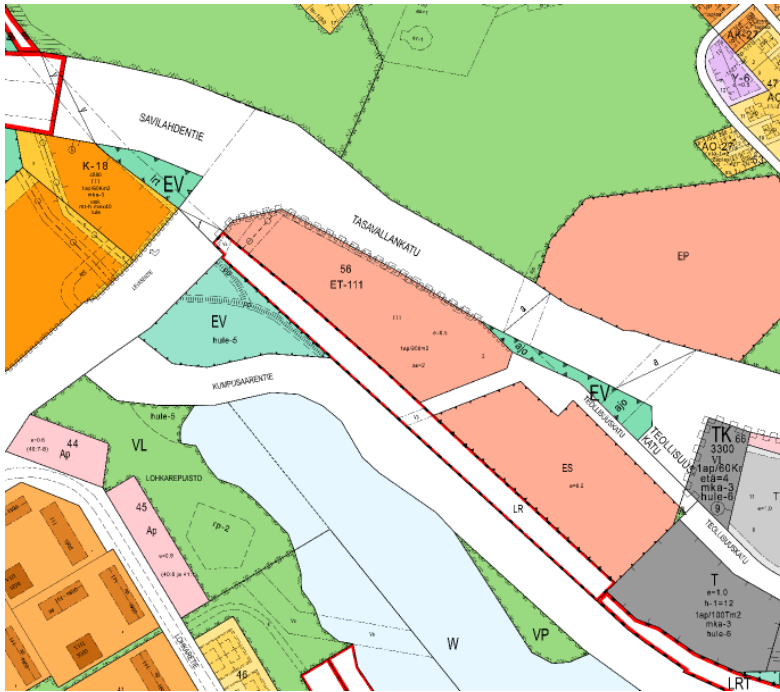
Savilahden osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuusraidealuetta (LRT). Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TY), yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK), tieliikenteen aluetta (LM), rautatieliikenteen aluetta (LR), virkistysaluetta (V), vesialuetta (W), kevyen liikenteen pääyhteyksiä, ohjeellinen ulkoilureitti, yli- ja alikulkuja.



Kuva 12 Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta.

Asemakaava

Asemakaavassa alueella on voimassa viisi asemakaavaa. Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa 3.2.2014 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava, jossa on osoitettu Savilahdentien ja Tasavallankadun katualueet ja Tasavallankadun varren suojaviheralue (EV). Kiinteistöllä 297-8-56-2 on voimassa kaupunginvaltuuston 29.6.1981 hyväksymä ja sisäasiainministeriön 4.9.1981 vahvistama asemakaava, jossa kiinteistö on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Alueella voidaan käsitellä öljyjätteitä (ET-111). Kiinteistöllä 297-8-9908-0 sekä sen lounaispuolella sijaitsevalla rata-alueella ja Teollisuuskadun alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 12.9.1972 hyväksymä asemakaava. Asemakaavassa kiinteistö 297-8-9908-0 on osoitettu sotilaalliseksi alueeksi (ES), rata-alue rautatiealueeksi (LR) ja Teollisuuskatu katualueeksi. Suunnittelualueella rautatiealueen (LR) poikki koillinen-lounais-suuntaisesti on osoitettu kaksi voimansiirtoaluetta (VS). Kumpusaarentien alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 28.1.2013 hyväksymä asemakaava, jossa on osoitettu Kumpusaarentien katualue sekä sen ja rata-alueen väliin jäävä suojaviheralue (EV). Suojaviheralueen poikki kulkee yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Suunnittelualueen itäosan pienialaisella lähivirkistysalueella (VL) on voimassa 18.6.1984 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava.



Kuva 13 Ote ajantasa-asemakaavasta.

Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma, Ilmastoviisas Kuopio – Hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa. Ohjelmassa esitetään keinoja hiilineutraaliuden saavuttamiseksi vuoteen 2030 mennessä.

Kuopion uusin 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 kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Kaupunkirakennesuunnitelma on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asumisen ja työpaikkojen kasvualueita ja kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa esitetään Kuopion kasvusuunnat eli asumisen ja työpaikkojen tulevaisuuden laajenemisalueet.

Kuopion kaupungin kaupunkirakenne 2030-luvulle -ohjelman tavoitteena on asumisen täydennysrakentamisella täydentää, tasapainottaa ja eheyttää jo olemassa olevaa kaupunki- ja lähiörakennetta. Suunnittelualaue kuuluu joukkoliikennekaupungin vyöhykkeeseen. Kuopion tavoitteena on säilyttää joukkoliikennekaupungin vyöhyke elinvoimaisena ja täydentää sitä uusilla asunnoilla väestön määrän ja palvelujen säilyttämiseksi sekä hyvätasoisien bussiliikenteen turvaamiseksi.

Suunnitelman mukaan vanhoja yritys- ja työpaikka-alueita pyritään uudistamaan ja niiden maankäyttö tehostamaan. Vajaakäyttöisiä ja tehottomia alueita tutkitaan yritys-toiminnoille. Toimisto- ja liikerakentamista ohjataan keskusta ja sen lähialueille.

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 jatko-toimenpide-ehdotuksineen.

Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017 ohjeeksi kaupungin suunnittelussa ja hallinnossa. 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.

Arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa on yritysalueita ja välialueita koskien seuraavia tavoitteita:

- Kiinnitetään huomiota automarkettien ja pääväyliin liittyvän teollisuus- ja toimistorakentamisen arkkitehtuuriin ja huoltopihojen sekä pysäköintialueiden ympäristölliseen laatuun.
- Parannetaan moottoritien ja junaradan ympäristöä ja liittymistä kaupunkirakenteeseen.
- Eheytetään välialueiden maankäyttöä ja kaupunkikuvaa.
- Huolehditaan avoimien kaupunkinäköymien ja maiseman säilymisestä ja uusien näköymien avaamisesta.

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Kuopion visiona on olla ”Hyvän elämän pääkaupunki”. Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssi- viisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat muun muassa rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö sekä viisas liikkuminen.

Kuopion resurssiviisausohjelma on Kuopion resurssiviisaustyötä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ohjelman 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiili- neutraalisuutta, jätteettömyyttä ja globaalisti kestävää kulutuksen tasoa viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Ohjelmassa määritetään toimenpiteet ja välitavoitteet vuodelle 2030, miten kolmeen päätavoitteeseen päästään.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja -rekisteri

Tontti 297-8-56-2 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.1982. Tontti 297-8-9908-0 on merkitty kiinteistörekisteriin 15.5.1986. Kiinteistö 297-8-9908-3 on merkitty kiinteistöre-

kisteriin 15.11.2014. Kiinteistö 297-8-9908-4 on merkitty kiinteistörekisteriin 20.10.2017.

Kiinteistö 297-895-0-5 on merkitty (kadut) kiinteistörekisteriin 21.11.1986. Teollisuuskatu 297-8-9901-0 (Haapaniemen kadut) on merkitty yleisten alueiden rekisteriin 6.1.1987.

Rata-alue 297-8-9906-0 (Haapaniemen liikennealueet) on merkitty yleisten alueiden rekisteriin 14.4.1981.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Alueeseen ei kohdistu suojelupäätöksiä.

Yleiskaavaa varten tehdyt selvitykset

Osayleiskaavaa varten tehdyt selvitykset ovat ohjanneet osayleiskaavan laatimista ja ovat näin myös asemakaavoituksen taustalla.

Inventointi

Suunnittelualueella ei ole inventoituja kohteita.

Luontoselvitys

Kuopion ympäristönsuojelupalvelut laati alueelle luontoselvityksen kesällä 2021, **Tasavallankadun kasvillisuus selvitys, Kuopion kaupunki, ympäristönsuojelupalvelut, Ida Viren, 21.7.2021** (liite 6).

Liito-oravaselvitys

Kuopion kaupunki on selvittänyt alueen liito-oravia keväällä 2020 ja 2021. Alueen lehtipuuvaltaisesta koillisosasta on löytynyt useita liito-oravan merkitsemiä puita. 19.3.2021 alueella pidettiin maastokatselmus, johon osallistui Kuopion kaupungin ja Pohjois-Savon ELY-keskuksen edustajia. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alueella on liito-oravan ruokailualue / kulkuyhteys, joka tulee säilyttää kaavassa riittävän laajana. Kulkuyhteysalueen lähes puuttomaan eteläosaan tulee lisäksi istuttaa uutta puustoa liito-oravan kulkua varten. Lisäksi Teollisuuskadun pohjoispuolella tulee säilyt-

tää riittävästi kookasta puustoa, jotta kulkuyhteys Tasavallankadun pohjoispuoliseen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaan sekä myös alueen eteläosaan säilyy.

Kuopion kaupunki on neuvotellut ELY-keskuksen kanssa useaan kertaan liito-oravien huomioimisesta asemakaavatyössä.

Liikenneselvitys

Suunnittelualueen liikenneverkon toimivuutta ja sen edellyttämiä kehittämistarpeita on tarkasteltu selvityksissä, **Haapaniemi-Siikalahti, liikenneselvitys, Ramboll, 30.6.2020** ja **Raitiojunaliikenteen mahdollisuudet Pohjois-Savossa, Suonenjoen, Kuopion, Lapinlahden, Iisalmen ja Pohjois-Savon liiton duoraitiotieselvitys 2019, Proxion, 18.11.2019** (liitteet 9 ja 10). Selvitystyössä on tutkittu liikenteen toimivuus kaikilla kulkumuodoilla, mukaan lukien Kumpusaaren pistoraidevaraus sekä raitiotieliikenteen toteuttamisen vaihtoehtoiset ratkaisut mahdollisia tulevaisuuden tarpeita varten. Selvityksiä on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 3.1.3 Rakennettu ympäristö, Liikenne.

Meluselvitys

Alueelle laadittiin meluselvitys **Tasavallankadun yritysalueen asemakaavamuutos, Kuopio, Meluselvitys, Sitowise, 21.9.2021** (liite 11). Tasavallankadun kaavahankkeen seurauksena melutilanne Särkiniemen puolella ei muutu niin, että se edellyttäisi meluntorjuntaa. Särkiniemen pohjoispäädyn melutilanteen määrää VT5:n ja Leväsen tien liikenne.

Hulevesi

Kuopion kaupunki on laatinut alueelle hulevesisuunnitelman (liite 14). Hulevesisuunnitelmassa on käyty kiinteistöjen 297-8-9908-0 (Teollisuuskatu 6) ja 297-8-56-2 (Teollisuuskatu 9) hulevesien tilanne ja käsittely tulevaisuudessa.

Teollisuuskatu 6, kiinteistö 297-8-9908-0

Kiinteistöllä ei ole todettu olevan haitta-aineita maaperässä. Kiinteistön hulevesiä tulee käsitellä kiinteistökohtaisesti ennen niiden johtamista kaupungin hulevesiviemäriin. Hulevesien laadulliseen hallintaan tulee erityisesti kiinnittää huomiota Siikalahden veden laadun heikentymisen estämiseksi.

Kiinteistön hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää, mikäli tontin maaperä sen sallii. Mikäli maaperä on huonosti vettä läpäisevää, tulee hulevesiä viivyttaa ja käsitellä laadun parantamiseksi ennen niiden johtamista kaupungin hulevesiviemäriin.

Kiinteistön suhteellisen puhtaat kattovedet voidaan johtaa suoraan kaupungin hulevesiviemäriin, mikäli niitä ei voida imeyttää tontilla. Pysäköintialueiden paljon haitallisia aineita sisältävät hulevedet johdetaan kaupungin hulevesijärjestelmäänkäsiteltyinä (viivytys ja laadullinen hallinta).

Hulevesien rajakohta määritetään kiinteistön lounaiskulmalle.

Teollisuuskatu 9, kiinteistö 297-8-56-2

Kiinteistöllä on maaperässä todettu olevan haitallisia aineita. Tämän vuoksi kiinteistön hulevesiä ei tule imeyttää kiinteistökohtaisesti, jotta haitta-aineet eivät kulkeutuisi hulevesien mukana Siikalahteen.

Kiinteistön hulevesien laadulliseen hallintaan tulee kiinnittää huomiota mahdollisuuksien mukaan. Kiinteistön suhteellisen puhtaat kattovedet voidaan johtaa suoraan kaupungin hulevesiviemäriin. Pysäköintialueiden paljon haitallisia aineita sisältävät hulevedet pyritään käsittelemään kiinteistökohtaisesti (laadullinen hallinta) alueella, missä käsittely se ei aiheuta riskiä haitta-aineiden leviämiseen ympäristöön.

Hulevesien rajakohta määritetään kiinteistön kaakkoiskulmalle.

Hulevesimääräys

Molemmille kiinteistöille on asemakaavassa osoitettu hulevesiä koskeva määräys hule-7 (Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Kattovedet voidaan johtaa hulevesiviemäriin. Pysäköintialueiden vettä läpäisemättömiltä pinnoilta kertyvät hulevedet käsitellään tonteilla viivytyssuhteiden tai muiden vastaavien rakenteiden avulla. Ylivuodot voidaan tarvittaessa johtaa hulevesiviemäriin).

Rakennettavat kaupungin hulevesijärjestelmät

Teollisuuskatu 6 ja 9 väliselle rajalle rakennetaan hulevesiviemäri Teollisuuskadun, Huuhanmäen alikulkukäytävän, Tasavallankadun ja tonttien hulevesien johtamista varten (kaavamerkintä tr-1=tulvareitti, jolle saa sijoittaa avo-ojan tai maanalaisen johdon hulevesien johtamista varten). Hulevesiviemäri purkaa hulevedet Siikalahteen.

Teollisuuskatu 6:n itärajalle rakennetaan avo-oja Teollisuuskadun hulevesien johtamista varten (kaavamerkintä h-oja=alueen osa, jolle saa sijoittaa avo-ojan tai maanalaisen johdon hulevesien johtamista varten). Tonteille rakennetaan hulevesiliittymät kiinteistöjen hulevesien johtamiseksi kaupungin hulevesiviemäriin. Asemakaava-alueelle rakennettavat kaupungin hulevesijärjestelmät on esitetty liitteenä olevassa asemapiirustuksessa.

Tulvareitit

Tulvareitti on maanpinnalla oleva huleveden virtausreitti, johon hulevedet ohjautuvat, jos hulevesijärjestelmän kapasiteetti ylittyy. Tulvareitillä varmistetaan, että väistämättömissä tulvatilanteissa tulviminen tapahtuu paikoissa, joissa se ei aiheuta vahinkoa tai haittaa. Teollisuuskatu 6 ja 9 väliselle rajalle rakennetaan tulvareitti (kaavamerkintä tr-1).

Rakentamisen aikaiset hulevedet

Tonttien ja kunnallistekniikan rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaavedet tulee käsitellä kiinteistöillä ennen niiden johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

BG-Liikekiinteistöt Oy on hakenut asemakaavanmuutosta kiinteistölle 297-8-56-2 asemakaavanmuutosta varten.

Asemakaavan muutostyö toteuttaa osaltaan kaupungin strategian tavoitteita houkutella alueelle uusia merkittäviä toimijoita ja investointeja.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutostyö sisältyy kaupunginhallituksen hyväksymiin asemakaavoituksen vuosien 2020 ja 2021 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin.

Tonttia 297-8-56-2 koskeva asemakaavan muutos, osoitteessa Teollisuuskatu 9, on tullut vireille BG-Liikekiinteistöt Oy:n 23.8.2019 päiväystä hakemuksesta. BG-Liikekiinteistöt Oy:n 23.8.2019 päivätyssä hakemuksessa tavoitteena on mahdollistaa tontille Motonet-liikekiinteistön rakentaminen.

Kiinteistölle 297-8-9908-0 (Teollisuuskatu 6) mahdollistetaan kiinteistön 297-8-56-2 (Teollisuuskatu 9) tavoin uutta liikerakentamista.

Kaavoituskatsauksissa sekä 26.2.2020 vireille tullessa kaava-aineistossa olleita kaavarajauksia on muutettu kaavan valmisteluvaiheeseen sillä tavoin, että alkuperäinen kaava-alue on jaettu kahteen osaan kiinteistöjen 297-8-9908-0 ja 297-8-69-4 välisellä rajalla. Tämä kaavatyö koskee läntistä osa-aluetta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset, kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskus, alueen asukasyhdistykset, DNA Oy, Telia Finland Oy, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhdystys ry, Kuopion kauppakamari, Jätekuukko, Tilakeskus, Kuopion Vesi Liikelaitos, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, Kulttuurihistoriallinen museo sekä kaupungin viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutostyö sisältyi asemakaavoituksen vuosien 2020 ja 2021 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin. Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu kaavan vireilletulosta 26.2.2020 ja vireilletuloaineisto on ollut nähtävänä 2.3.2020 - 3.4.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 26.2.2020) ovat olleet MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävinä 2.3.2020-3.4.2020.

Kaavatyön aloituskokous on järjestetty 16.3.2020 ja siinä olivat edustettuina maanomaisuuden hallinta, ympäristö- ja rakennusvalvontapalvelut, alueellinen rakennusval-

vonta ja kaupunkikuvatyöryhmä, yrityspalvelu, kunnallistekninen suunnittelu, viher- ja virkistysaluesuunnittelu, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, strateginen maankäytön suunnittelu, asemakaavoitus, Kuopion Vesi Oy, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, ympäristönsuojelupalvelut, alueellinen jätehuolto, Jätekuukko, Museo-toimi, Pohjois-Savon pelastustoimi, Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskus, DNA Oy ja Telia Finland Oy.

Vireilletuloaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 17.3.2020.

Savon Sanomat kirjoitti Tasavallankadun yritysalueen kaavoituksesta artikkelissaan 21.5.2021.

Valmisteluaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 26.5.2021 ja asetettiin sen jälkeen nähtäväksi 2.6.-5.7.2021. Nähtävöistä ja yleisötilaisuudesta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi naapurikiinteistöjä myös kirjeellä. Valmisteluaineistosta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus (ns. lausuntokokous) yhteistyötahoille 10.6.2021 ja siinä olivat edustettuina yrityspalvelu, strategisen maankäytön suunnittelu, asemakaavoitus, kunnallistekninen suunnittelu, viher- ja virkistysaluesuunnittelu, maaomaisuuden hallinta, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, ympäristö- ja rakennusvalvontapalvelut, Kuopion Vesi Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopion Sähköverkko Oy, DNA Oy ja Jätekuukko.

Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 9.6.2021.

Valmisteluaineistosta saatiin nähtävänäoloaikana lausunto / mielipide Pohjois-Savon Liitolta ja Wanhan Haapaniemen asukas yhdistys ry:ltä. Lausunnot ja asemakaavoituksen niihin antamat vastineet ovat liitteenä 15.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle, Pohjois-Savon liitolle ja Väylävirastolle tiedoksi. Kaavatyöstä ei ole ollut tarpeen pitää viranomaisneuvottelua. Kaavan aloituskokouksessa oli läsnä Pohjois-Savon liiton ja Pohjois-Savon ELY-keskuksen edustajat. Kaavan valmisteluvaiheen info- ja keskustelutilaisuudessa (lausuntokokous) oli läsnä Pohjois-Savon ELY-keskuksen edustaja.

Kuopion kaupungin ja Pohjois-Savon ELY-keskuksen edustajat kävivät 19.3.2021 maastokäynnillä katsomassa kaava-alueen liito-oravatilannetta. Kaupunki on neuvotellut ELY-keskuksen kanssa, kuinka liito-orava huomioidaan kaavatyössä.

Kaavatyö on ollut esillä Pohjois-Savon ELY-keskuksen ja Kuopion kaupungin välisissä kuukausikokouksissa. Kaavatyöstä ei ole ollut tarpeen pitää viranomaisneuvottelua.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa liike- ja elinkeinorakentamisen toteuttaminen vajaalla käytöllä olevalla alueella. Tavoitteena on myös tutkia Kuopion keskustan eteläisen sisääntuloalueen kaupunkikuvalliset lähtökohdat Kuopion arkkitehtuuripoliittisen ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Lisäksi tutkitaan kevyen liikenteen

sekä katu- ja raideliikenteen osalta verkostojen toimivuus sekä mahdolliset muutostarpeet.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin merkitty keskustatoimintojen (C) alueeksi. Suunnittelualueen pohjoisosa on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seututie (st), kokoojakatu, uusi yhdystie (yt) ja yhdys- tai sivurata. Suunnittelualue kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen, viitostien kehittämisvyöhykkeeseen ja Kuopio-Tahkon kehittämiskäytävään. Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu kulttuuriympäristön kannalta tai valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi tai kohteeksi.

Savilahden osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuusraidealuetta (LRT). Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TY), yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK), tieliikenteen aluetta (LM), rautatieliikenteen aluetta (LR), virkistysaluetta (V) ja vesialuetta (W), kevyen liikenteen pääyhteyksiä, ohjeellinen ulkoilureitti, yli- ja alikulkua.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava sen kaupunkikuvallisesti merkittävä sijainti keskustan eteläisen sisääntuloväylän varrella. Huomioitava on myös kaava-alueen asettuminen maisemallisesti tärkeälle sijainnille etelästä ja Kallaveden suunnalta katsottaessa.

Alueella olevat luontoarvot, maaperä, maaperässä olevat haitalliset aineet, vesiolosuhteet, ilmasuunnat, liikenneverkko, ulkoilureitit, oleva asutus, rakennuskanta, kulttuurihistoria, maisemarakenne, maisemakuva, kasvillisuus, eläimistö, ympäristön erityispiirteet, ovat vesijohdot, sähköjohdot ja kaukolämpölinjat on huomioitava kaavatyössä.

Liito-oravalle suotuisat elinympäristöt on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan kaavassa osoittamaan rakentamattomiksi alueiksi.

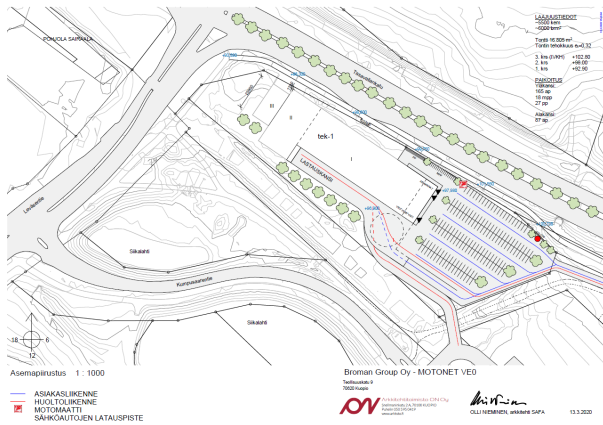
Kaava-alueen vesistöjen vedenlaadun heikkenemisen ja rehevöitymisen ehkäisemiseksi suunnittelualueen sade- ja sulamisvesille (hulevedet) on osoitettava hulevesien viivytysalueet ennen vesistöihin johtamista.

Kaavatyön tavoitteena on olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja eheyttäminen.

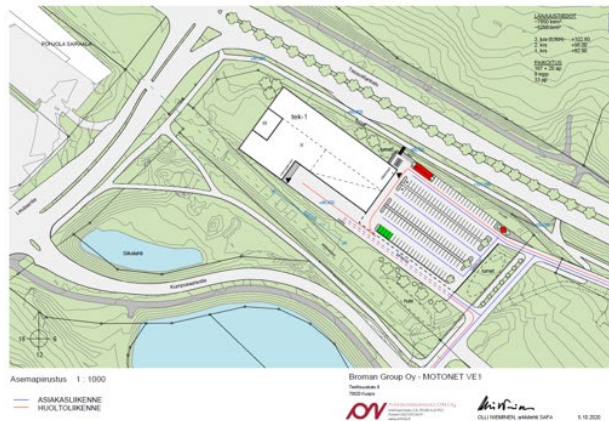
4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

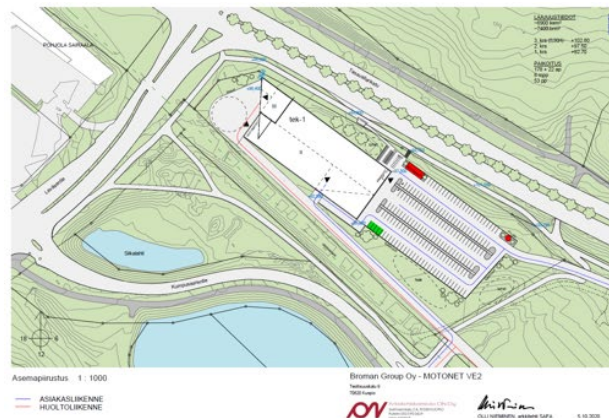
Kaavatyötä varten kiinteistön 297-8-56-2 (Teollisuuskatu 9) suunnittelemiseksi on laadittu useita vaihtoehtoisia ratkaisuja. Kaavahankkeen havainneaineiston on laatinut hakijan arkkitehtisuunnittelusta vastaava konsultti Arkkitehtitoimisto ON Oy.



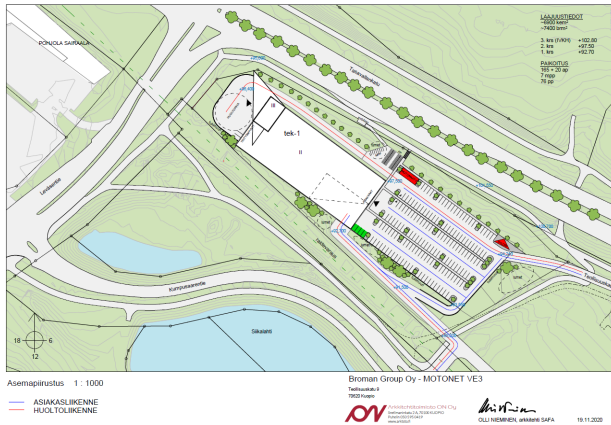
Kuva 14 Vaihtoehto 0, asemapiirros



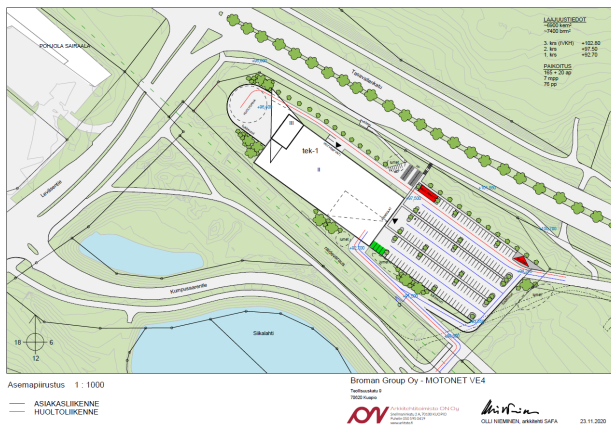
Kuva 15 Vaihtoehto 1, asemapiirros ja havainnekuva



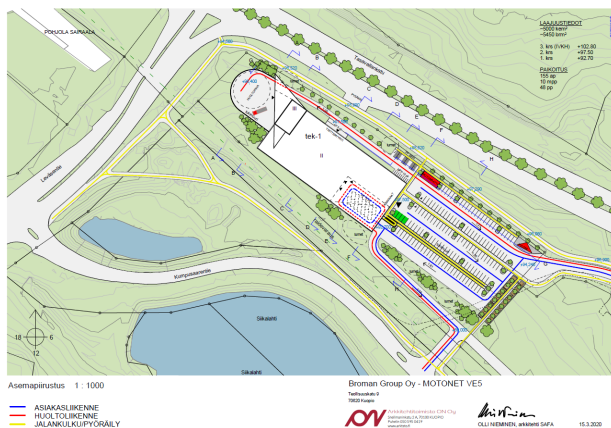
Kuva 16 Vaihtoehto 2, asemapiirros ja havainnekuva



Kuva 17 Vaihtoehto 3, asemapiirros

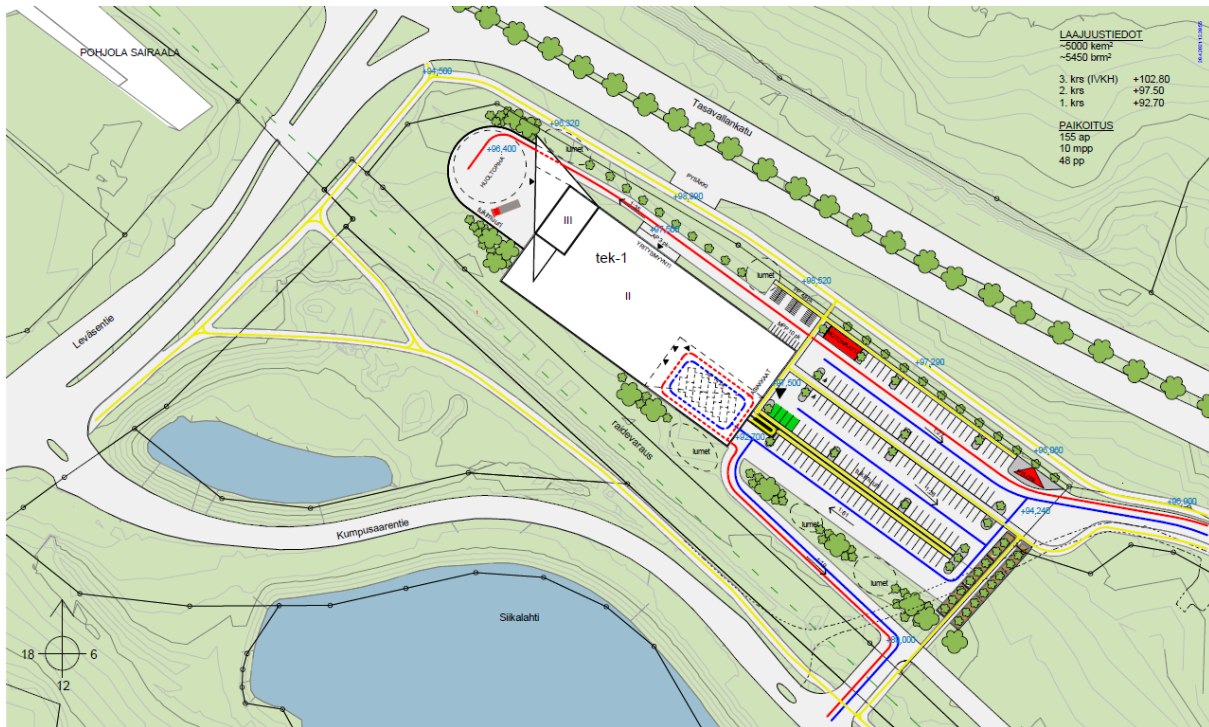


Kuva 18 Vaihtoehto 4, asemapiirros



Kuva 19 Vaihtoehto 5, asemapiirros

Uudisrakentamisen massoitteita, pihajärjestelyjä ja toimintojen sijoittamista tutkittiin erilaisilla vaihtoehdoilla. Valmisteluaineistoon valittiin alla olevassa kuvassa esitetty vaihtoehto (kuva 20). Huolto- ja asiakasliikenne tapahtuu sekä Teollisuuskadun että Kumpusaarentien kautta.



Kuva 20 Valmisteluvaiheeseen valittu vaihtoehto.

Kiinteistön 297-8-9908-0 (Teollisuuskatu 6) suunnittelu etenee kiinteistöä 297-8-56-2 verkkaisemmalla tahdilla.

Valmisteluvaiheen kaavakartta on laadittu pääosin uusimman 7.5.2021 päivätyn vaihtoehdon (kuva 20) pohjalta.

Ehdotusvaiheen kaavakarttaan kaavaan on osoitettu kaksi liikerakentamisen mahdollistamaa tonttia, tontit 6 ja 7. Kaava-alueen suunnittelu ja tontteja koskevat kaavamerkinnät ovat tarkentuneet ehdotusvaiheeseen.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostetaan uutta liikerakentamisen aluetta hyvien liikenneyhteyksien äärelle, Tasavallankadun, Leväsentie, Teollisuuskadun ja Kumpusaarentien varteen. Kaavassa osoitetaan kaksi liikerakentamisen tonttia (KM-1, Liikerkennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarain ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäistavarakaupan suurmyymälän. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.). Tontin 6 itäosaan, Tehdaskadun länsipuoliselle EV-alueelle sekä Tehdaskadun itäosan puustoiselle vyöhykkeelle on osoitettu liito-oravan kulkuyhteys (pl-28, Alueen osa, jolla puustoinen kulkuyhteys liito-oravan elinalueiden välillä tulee säilyttää. Alueen puustoa tulee hoitaa sekä tarvittaessa uudistaa siten, että kulkuyhteys säilyy.). Tonteille 6 ja 7 on osoitettu alueet, joille saa rakentaa mainostornit (mt-h-1 max40, Rakennusala, jolle saa sijoittaa mainostornin, Luku merkinnän yhteydessä osoittaa rakennusosalle sallitun mainostornin enimmäiskorkeuden metreinä.).

Kaava mahdollistaa seuraavan rakennusoikeuden: tontti 7, 5500 k-m² ja tontti 6, 10500 k-m².

Kaavaratkaisussa on suunniteltu alueen liikenteellisiä ratkaisuja. Tasavallankadun varteen, sen eteläpuolelle on mahdollista rakentaa kevyen liikenteen väylä. Tasavallankadun suuntaisesti Teollisuuskadun alitse on mahdollista rakentaa alikulkuväylä kevyelle liikenteelle. Teollisuuskadun linjausta on tarkistettu kaavassa.

Kaavaan osoitetaan ratavaraus alueen eteläosaosassa aiemmin sijainneelle rata-alueelle. Kumpusaarentieltä liikerakentamisen tonteille osoitetaan tasoristeys rata-alueen yli. Toinen tasoristeys osoitetaan tontin 6 kaakkoiskulmaan. Tästä tasoristeyksestä kaava sallii vain ulosajoliikenteen Kumpusaarentielle.

Kumpusaarentien ja Leväsentien risteykseen sijaitsevalle suojaviheralueelle (EV) keskelle osoitetaan telemaston sijoituspaikka (emt).

5.1.1 Mitoitus

Kaava-aluetta koskevat tilastotiedot ovat kaava-aineiston liitteenä olevassa seurantalomakkeessa (liite 1).

Kaava-alueen pinta-ala on noin 13 ha. Kaavassa on osoitettu korttelialuetta 4 ha, suojaviheraluetta on noin 1 ha ja rautatiealuetta noin 8 ha.

Kaava-alueella on kaksi tonttia merkinnällä KM-1.

5.1.2 Palvelut

Palvelujen osalta alue tukeutuu olemassa oleviin paikalliskeskusten sekä kaupunkikeskustan palveluihin. Asemakaavassa on osoitettu kaksi liikerakennusten tonttia (KM-1).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella olevat luontoarvot, maaperä, vesiolosuhteet, liikenneverkko, maisemarakenne, maisemakuva, ympäristön erityispiirteet ja olemassa olevat kunnallistekniset verkostot on huomioitu, kun kaavatyössä on etsitty toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti ja taloudellisesti kestävä ratkaisua, joka soveltuu alueen olemassa oleviin olosuhteisiin.

Kaavatyössä pyritty hyödyntämään ja eheyttämään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavaratkaisulla on pyritty mahdollistamaan kaupunkikuvallisesti laadukkaan ympäristön toteutuminen. Alueelle on laadittu sitovat rakentamistapaohjeet laadukkaan liikera-
kentamisen alueen luomiseksi. Alueen suunnittelua kaavan määrittämällä tavalla tul-
laan tarvittaessa ohjaamaan kaupunkikuvatyöryhmän, alueellisen rakennusvalvonnan
ja asemakaavoituksen yhteistyönä.

5.2.1 Hulevedet ja tulvareitit

Kaava-alueen hulevesien hallinnan järjestämisen suunnittelemiseksi alueelle on laadit-
tu hulevesien hallintasuunnitelma Kuopion kaupungin toimesta. Suunnittelutyössä
tavoitteena on ollut käsitellä hulevedet kiinteistökohtaisilla käsittelymenetelmillä ennen
niiden johtamista kaupungin Hulevesiviemäriin (hule-7).

Tonttien 6 ja 7 rajalle rakennetaan hulevesiviemäri Teollisuuskadun, Huuhanmäen
alikulukäytävän, Tasavallankadun ja tonttien hulevesien johtamista varten (tr-1). Hu-
levedet purkautuvat Siikalahteen. Tontin 6 itärajalle rakennetaan avo-oja Teollisuuska-
dun hulevesien johtamista varten (h-oja).

Kumpusaarentien ja Leväsentien kulmaukseen jäävälle suojaviheralueelle osoitetaan
hulevesialue olemassa olevan asemakaavan mukaisesti (hule-5). Alueelle on jo raken-
nettu hulevesien käsittelyallas.

5.2.2 Muut alueet

Liito-oravaselvitysten perusteella kaavaan on merkitty liito-oravan kulkuyhteyden tur-
vaamiseksi alueita, joilla liito-oravan kulkuyhteydet turvataan (pl-28). Merkinnällä osoi-
tetun alueen puustoa tulee hoitaa sekä tarvittaessa uudistaa siten, että kulkuyhteys
säilyy.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

KM-1 Liikerakennusten korttelialue

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan eri-
koistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan
suurmyymälän. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymäläti-
loja.

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi liikerakennustonttia. Tonteille on merkitty
niitä koskeva rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Korttelialueilla au-
topaikkoja on rakennettava 1ap / 80 Km². Polkupyöräpaikkoja on raken-

nettava 1pp / 150 Km². Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on III. Korttelialueelle osoitettu merkintä tek-1 merkitsee, että alueen teknisiä tiloja ja iv-konehuoneita ei lasketa kerrosalaan. Korttelialueelle on laadittu rakennustapaohje (rto-2), jota on ehdottomasti noudatettava. Korttelialueelle on merkitty hulevesien käsittely varten merkintä (hule-7), joka tarkoittaa, että rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Kattovedet voidaan johtaa hulevesiviemäriin. Pysäköintialueiden vettä läpäisemättömiltä pinnoilta kertyvät hulevedet käsitellään tonteilla viivytyspaineiden tai muiden vastaavien rakenteiden avulla. Ylivuodot voidaan tarvittaessa johtaa hulevesiviemäriin. Korttelialueen liiketonteille on osoitettu rakennusalat (m-h-1 max40), joille saa sijoittaa mainostornin. Luku 40 osoittaa rakennusalalle sallitun mainostornin enimmäiskorkeuden metreinä. Tontille 6 on osoitettu liito-oravien kulkuyhteyden säilyttämiseksi aluevaraus (pl-28), jolla puustoinen kulkuyhteys liito-oravan elinalueiden välillä tulee säilyttää. Alueen puustoa tulee hoitaa sekä tarvittaessa uudistaa siten, että kulkuyhteys säilyy. Kaavan itäreunaan on osoitettu h-oja (Alueen osa, jolle saa sijoittaa avo-ojan tai maanlaisen johdon). Tontin 7 itänurkkaan on osoitettu varaus sähkömuuntamo varten (et). Tontilla 7 on merkintä (hai-2), joka osoittaa alueen, jolla maaperän kunnostustarve on huomioitava. Maaperän haitta-aineet on riskinarviointiin perustuen tarpeen mukaan poistettava ennen rakentamista ja otettava huomioon rakentamisessa.

Ehdotusvaiheen kaavakartassa oli ajo -yhteyksimerkintä liito-orava-alueen (pl-28) läpi kaava-alueen itäpuolella olevalle kiinteistölle. Suunnittelutyön edetessä ajoyhteystarve poistui ja ajo -merkintä poistettiin kaavakartasta kaavan hyväksymisvaiheeseen, mikä edistää liito-oravan kulkuyhteyden säilymistä. Hyväksymisvaiheen kaavakarttaan tarkennettiin myös pl-28 merkinnän kohdistumista.

5.3.2 Muut alueet

EV Suojaviheralue.

Asemakaavaan on osoitettu kolme erillistä suojaviheraluetta. Itäisimmälle suojaviheralueelle on merkitty liito-oravien kulkuyhteyden säilyttämiseksi aluevaraus (pl-28), jolla puustoinen kulkuyhteys liito-oravan elinalueiden välillä tulee säilyttää. Alueen puustoa tulee hoitaa sekä tarvittaessa uudistaa siten, että kulkuyhteys säilyy sekä merkintä ajoyhteydestä (ajo). Kumpusaarentien pohjoispuolelle osoitetulle suojaviheralueelle on osoitettu hulevesien käsittelyä varten varattu alueen osa. Alueelle saa rakentaa yhdyskuntateknisiä laitteita tai kosteikkopuiston sadevesihuoltoa varten (hule-5). Suojaviheralueelle on myös osoitettu mastoalue (emt) operaattori-pylvästä varten.

LR Rautatiealue

Purettu rataosuus on osoitettu asemakaavaan, jotta se voidaan tarvittaessa rakentaa uudestaan entiselle sijainnille. Kaavassa rautatiealueen poikki mahdollistetaan kaksi ylikulkua KM-1 -korttelialueelle. Läntisemmän ylikulun kohdalla on merkintä tasoristeyksestä (t), merkintä alueen osasta, joka kautta ajoliikenne viereiselle tontille tai alueelle on sallittu (i) sekä merkintä maanalaiselle johdolle varatusta alueen osasta (j=viemäri). Itäisemmän ylikulun kohdalla on merkintä, joka osoittaa tasoristeyksen, jonka kautta alueelta saa järjestää ainoastaan tontin ulosajoliikenteen (t-1).

Katualueet

Kaava-alueen koillisosassa kulkevat olemassa olevat Tasavallankatu ja Savilahdentie, lounaisosassa olemassa oleva Kumpusaarentie, itäosassa olemassa oleva Teollisuuskadun osuus, joka nimetään kaavassa Tehdaskaduksi sekä Teollisuuskatu, jonka linjausta on kaavassa tarkistettu.

Tasavallankadun ja Tehdaskadun kohdalle on merkitty varaukset alueen alittavasta liikenneväylästä (a). Tasavallankadun varauksen länsiosaan on merkitty tasoristeys (t). Savilahdentien osuudelle on merkitty alueen ylittävä liikenneväylä (y).

Tehdaskadun katualueen puustoiseen itäosaan on merkitty liito-oravien kulkuyhteyden säilyttämiseksi aluevaraus (pl-28), jolla puustoinen kulkuyhteys liito-oravan elinalueiden välillä tulee säilyttää. Alueen puustoa tulee hoitaa sekä tarvittaessa uudistaa siten, että kulkuyhteys säilyy.

Kumpusaarentien alueelle on Siikalahden ranta-alueelle merkitty varaus, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä ja vedenpumppaukseen tarvittavia laitteita ja rakenteita (et-5).

Vesihuolto

Kaavamuutosalue kuuluu Kuopion Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueeseen. Kaavamuutos edellyttää vesihuoltoverkostoihin muutos- ja rakentamistöitä yhteensä noin 330 m. Tontille 8-56-2 (Teollisuuskatu 9) sijoittuu olemassa oleva yhdysvesijohto, joka on korvattava rakentamalla ennen tontin rakentamistöiden käynnistämistä noin 300 m uutta vesijohtoa Tasavallankadun varteen rakennettavalle uudelle kevyen liikenteen väylälle. Tonttien 8-56-2 (Teollisuuskatu 9) ja 8-9908-0 (Teollisuuskatu 6) liittämiseksi jätevesiviemäriin rakennetaan n. 30 m uutta jätevesiviemäriä tonttien etelälaitaan ja junarata-alueen poikki. Jätevesiviemäriille varataan kaavaan yhteinen putkirasitemerkintä hulevesiviemärin kanssa.

Tontin 8-56-2 (Teollisuuskatu 9) luoteislaitaan sijoittuu olemassa oleva päävesijohto ja jakeluvesijohto, joita varten varataan kaavaan 10 m leveä putkirasitemerkintä. Niiltä osin kuin tontille 8-56-2 (Teollisuuskatu 9) sijoittuu käytöstä poistettuja Kuopion Veden vesihuoltolinjoja rakenteineen, ne voidaan poistaa tontin toimesta tontin rakentamistöiden yhteydessä.

Teollisuuskadun vesijohtoon rakennetaan uusi palovesiasema alueen sammutusvedensaantia varten. Alueen vesijohtoverkoston kapasiteetti on rajallinen kiinteistökohtaisten sprinklerijärjestelmien liittämiseksi.

Kaavaan Kumpusaarentien katuvaraukseen Kallaveden Siikalahden ranta-alueelle osoitetaan varaus kiinteistökohtaisten pumppaamojen rakentamiseen liikerakentamisen sprinklervesiä varten (et-5).

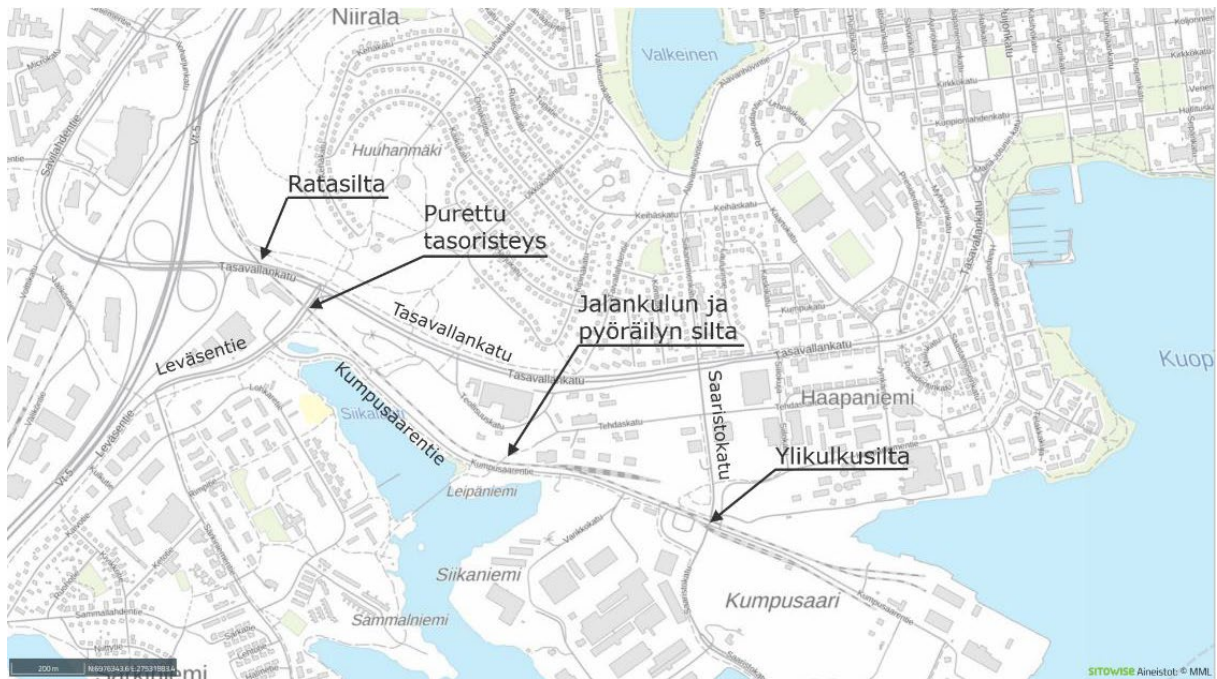
5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavahanke toteuttaa kaupungin strategiaa hyvästä elämästä ja kestävästä kehityksestä. Alueen rakentaminen edistää kestävästä yhdyskuntarakenteen kehittämistä tiivistämällä ja täydentämällä Tasavallankadun ja Kumpusaarentien välisen vajaakäyttöisen vyöhykkeen kaupunkirakennetta. Uuden rakentamisen myötä palveluiden kannattavuus ja kehittämismahdollisuudet paranevat. Alueen toteuttamisen myötä olemassa oleva kunnallistekniikka tulee tehokkaampaan käyttöön.

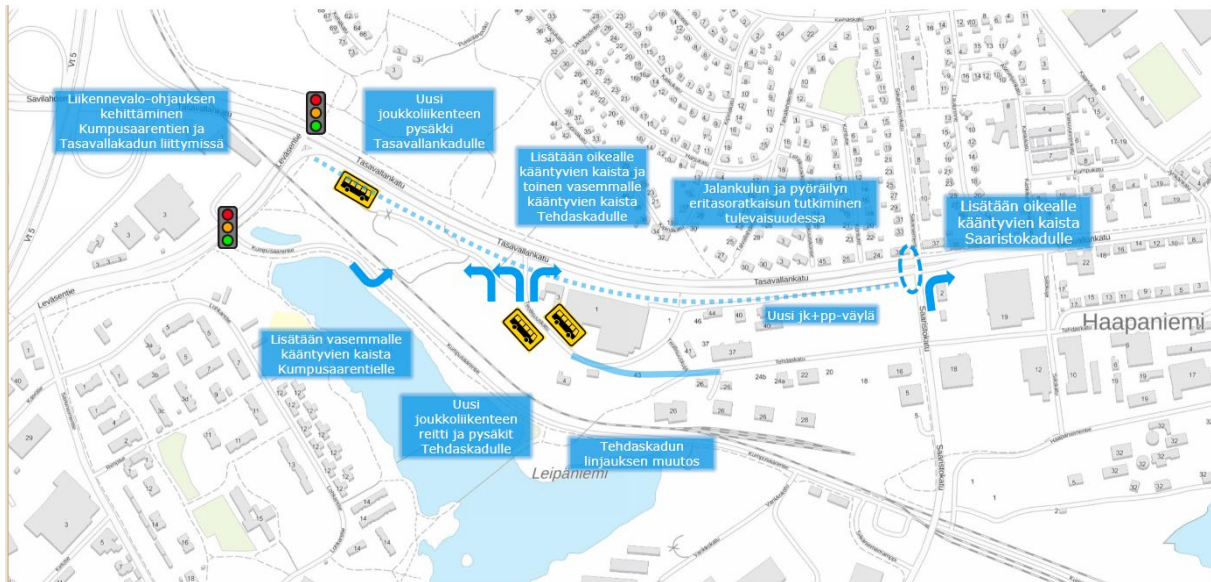
5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavoituksen alkuvaiheessa selvitettiin Kumpusaaren vievän ratavaraukseen tarvittavaa leveyttä, jotta sen koillispuolelle osoitettavien liikerakennusten tonttien koko voitaisiin optimoida. Asemakaavalla varmistetaan, että Savonradalta on mahdollisuus rakentaa uusi raideyhteys Kumpusaaren likipitäen samalle paikalle kuin vanha, osittain jo purettu rata on sijainnut. Alustavissa selvityksissä on todettu, että radan rakenne edellyttää putkituksin toteutettavaa kuivatusta kiinteistön 297-8-56-2 (Teollisuuskatu 9) kohdalla. Osoitteissa Teollisuuskatu 6 ja 9 oleville tonteille on tarkoitus osoittaa yksi yhteinen ajoliittymä Kumpusaarentieltä ratavarauksen yli sekä yksisuuntaisen liikenteen Kumpusaarentien suuntaan mahdollistava ajoliittymä kiinteistön 297-8-9908-0 eteläkulmasta. Jos Kumpusaaren vievä raide rakennetaan, tulee tonttiliittymien turvallisuus varmistaa teknisin laittein, jotka tontin haltijoiden tulee omalla kustannuksellaan rakentaa ja ylläpitää. Jos Kumpusaaren vievä raide rakennetaan, tulee tonttiliittymien turvallisuus varmistaa teknisin laittein, jotka tontin haltijoiden tulee omalla kustannuksellaan rakentaa ja ylläpitää. Ajoliittymien ja niillä mahdollisesti olevien tasoylikäytävien kunnossapito on tonttien haltijoiden vastuulla. Kumpusaaren pistoraitteen ratavarauksen tarkastelu on liitteenä 9.



Kuva 21 Pistoraitteen nykytilannekartta, kuva selvityksestä Kumpusaaren pistoraitteen ratavarauksen tarkastelu, Ramboll, 14.5.2020

Kaavan liikenteellisiä vaikutuksia on tarkasteltu liikenneselvityksessä, jonka loppuraportti on liitteenä 9. Selvityksen lähtökohtana on ollut, että siinä tutkitaan mahdollisen raitiotien vaikutukset liikenteeseen, mutta ei sen vaikutuksia kulkutapajakaumaan. Liikenneselvityksessä on keskitytty kohtiin, joissa raideliikenne ja muu liikenne risteävät tai raideliikenne vaikuttaa muihin liikkumismuotoihin esimerkiksi autoliikenteen kaistojen vähetessä tai sekakaistoja käytettäessä. Selvityksen liikennetekninen tarkastelu on tehty koko Kuopion keskeisen kaupunkialueen kattavalla mikrosimulointimallilla, joka mallintaa myös reitinvalintaa. Simuloinnissa on hyödynnetty liikenneennustemallia (KUOMA 2012), laskettuja liikennemääriä sekä arviota tulevan maankäytön aiheuttamista liikennemääristä. Liikenneselvityksessä todetut liikenneverkon kehittämiskohteet, jotka ovat tarpeen toteuttaa ennustevuoden 2040 liikennemääräennusteen mukaiseen tilanteeseen, on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva 22 Liikenneverkon kehittämistarpeet ennustetilanteessa 2040, kuva selvityksestä Kuopio, Haapaniemi-Siikalahti, liikenneselvitys, Ramboll, 30.6.2020.

Liikenneverkkoon esitettyjen muutosten lisäksi selvityksessä todettiin Duo-raiteeseen liittyviä jatkoselvitystarpeita.

Koska ennustetilanteen liikennemääräarviossa on otettu huomioon laajasti niin lyhyellä kuin pidemmälläkin aikajänteellä suunnitelmissa olevat maankäytön muutokset ja kehittämiset, on tarvittavien toimenpiteiden toteutusta syytä porrastaa huomioiden maankäytön kehittämisen eteneminen. Tämän kaavan mahdollistama maankäyttö itsessään edellyttää Kumpusaarentielle suunnitellut vasemmalle kääntymiskaistan, Tasavallankadulle linja-autopysäkkien sekä yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien toteuttamisen Leväsentien ja Teollisuuskadun kääntöpaikan välille. Muut esitetyt toimenpiteet tulee toteuttaa Haapaniemen alueen sekä Tasavallankadun autoliikennemäärän kehittyessä.

Osoitteissa Teollisuuskatu 6 ja 9 olevien kiinteistöjen välissä on nykyisin yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, joka on ennen Kumpusaarentien rakentamista pääyhteys Särkiniemen, Leväsen, Jynkän ja Petosen alueilta kohti keskustaa. Yhteyden merkitys on kuitenkin vähentynyt merkittävästi, kun Siikalahden rantaan on Kumpusaarentien rakentamisen yhteydessä toteutettu yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, ja kun Leipäniemen entinen ponttonisilta on korvattu kiinteällä, talvikunnossapidettävällä sillalla. Kaavamuutoksen yhteydessä vähäiselle käytölle jäänyt yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie yleisenä väylänä poistetaan, mutta kulkuyhteys tontille säilytetään.

Tämän kaavan mahdollistaman maankäytön on arvioitu tuottavan autoliikennettä keskimäärin noin 3200 ajon/vrk sekä raskasta liikennettä noin 60 ajon/vrk. Arvioitu autoliikenteen määrä tarkoittaa käytännössä vilkkaimman tunnin aikana noin 160 alueelle saapuvaa ja 160 alueelta poistuvaa henkilöautoa. Liikenteen on arvioitu jakautuvan tasaisesti Kumpusaarentien ja Teollisuuskadun liittymiin. Olevaan liikenneverkon kapasiteetti riittää hyvin välittämään arvioidun autoliikennemäärätuotoksen.

Kumpusaarentielle suunniteltu, kahden tontin yhteinen liittymä edellyttää Kumpusaarentielle vasemmalle kääntyvienkaistan toteuttamista siten, että vasemmalle kääntymässä oleva, noin 35 metrinen rekka ei tukkeuta Kumpusaarentien liikennettä, vaan mahtuu kokonaisuudessaan kääntyvien kaistalle. Liikenneselvityksen mukaan liittymä saadaan toimimaan hyvin lisäkaistan avulla.

Pysäköinti

Kaava-alueen sijoittuessa keskusta-alueen reunavyöhykkeen laidalle, kohtuullisen hyvän joukkoliikennetarjonnan sekä hyvien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien varrelle, osoitetaan kaavassa liike-, toimisto- ja niihin verrattavien rakennusten osalta autopaikkavaatimus 1 autopaikka kutakin 80 kerrosneliömetriä kohden (1ap/80Km²).

Polkupyörien pysäköinnin osalta kaavan pysäköintinormiksi osoitetaan liike-, toimisto- ja niihin verrattavien rakennusten osalta 1 polkupyöräpaikkaa kutakin 150 kerrosneliömetriä kohden (1pp/150Km²).

5.4.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavan toteuttamiseksi rakennetaan katuja ja hulevesijärjestelmiä, joiden arvioidut rakennuskustannuksen ovat 1 400 000 €. Vesihuollon rakentamisen arvioidut rakentamiskustannukset ovat 170 000 €.

5.4.4 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alue on ollut vuosikymmenten ajan rakennettua aluetta, mutta viimeiset vuodet se on ollut joutomaan kaltaisessa tilassa. Kaava-alueelle on kasvanut aluskasvillisuutta ja vielä kohtuullisen nuorta puustoa. Kaava-alueen puusto ja aluskasvillisuus pääosin poistetaan uuden liikerakentamisen tieltä ja alue muuttuu ilmeeltään rakennetuksi ympäristöksi asfaltoituine paikoitusalueineen.

Kaava-alueelle on osoitettu kolme aluekokonaisuutta liito-oravan kulkuyhteydeksi (pl-28). Näillä alueilla puustoa hoidetaan ja tarvittaessa uudistetaan siten, että kulkuyhteys säilyy.

Alueen hulevesien hallintaa on selvitetty ja suunniteltu Kuopion kaupungin toimesta alueelle tehdyssä hulevesisuunnitelmassa. Tarpeelliset hulevesiä koskevat määräykset on osoitettu kaavaan. Alueen hulevedet käsitellään mahdollisuuksien mukaan alueen sisällä tai johdetaan lopulta Kallaveden Siikalahteen. Hulevesien suunnitellulla käsittelyllä pyritään hallitusti suojaamaan hulevesiä vastaan-ottavia vesistöjä veden laadun laskulta.

5.4.5 Vaikutukset maisemaan, taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä vuosia joutomaan tyyppisessä tilassa ollut alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi, josta rakennusten lisäksi nousee kaksi mainospylonia Huuhanmäen metsäistä maisemaa vasten. Enintään kolmikerroksinen liikerakentaminen aiheuttaa maltillisen muutoksen maisema- ja taajamakuvaan. Kaava-alueen nuoren puuston poistaminen avaa näkymiä Tasavallankadulta etelän suuntaan ja Kumpusaarentieltä pohjoisen suuntaan.

Kaavan mahdollistaminen rakentaminen näkyy jossain määrin moottoritietä etelän suunnasta ajaville. Uusi rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa urbaanimmaksi.

5.4.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan mahdollistama rakentaminen vaikuttaa vain vähäisesti ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, sillä kaava-alueen läheisyydessä ei ole asumista. Suunniteltujen liikenteellisten ratkaisujen rakentaminen parantaa alueen liikennejärjestelmien toimivuutta ja turvallisuutta.

Kaava mahdollistaa liikerakentamisen, mikä parantaa alueen palvelujen tasoa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle aiheutuu meluhäiriötä vt 5:lta (moottoritie), Tasavallankadulta, Leväsentieltä, Kumpusaarentieltä, Teollisuuskadulta sekä Tehdaskadulta. Kaava-alueelle aiheutuu myös pölyhaittaa ympäröiviltä kaduilta ja maanteiltä. Kaavan mukainen rakentaminen tuottaa alueelle liikennemelua lisääntyneen asiakas- ja huoltoliikenteen vuoksi.

Meluselvitys

Alueelle laadittiin meluselvitys **Tasavallankadun yritysalueen asemakaavamuutos, Kuopio, Meluselvitys, Sitowise, 21.9.2021** (liite 11). Meluselvityksessä tarkasteltiin kaava-alueen keskiäänitasoja nykytilanteessa ja vuoden 2035 ennustetilanteessa. Selvityksessä tarkasteltiin myös kaavan vaikutuksia suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsevalle ns. Lohkaretien asuinalueelle.

Selvitystä varten laadittujen laskentojen perusteella Tasavallankadun liikenteestä Lohkaretien alueelle leviävät keskiäänitasot vuoden 2035 liikennetilanteessa eivät ole erityisen korkeita.

Selvitystä varten laadittujen laskentojen perusteella kaavan mukaisella rakentamisella tai melukaiteen jatkamisella ei ole merkittävää vaikutusta Lohkaretien asuinalueelle tie- ja katuliikenteestä leviäviin keskiäänitasoihin. Laskentojen perusteella Lohkaretien asuinalueen melutilannetta olisi todennäköisesti tehokkainta parantaa toteuttamalla meluntorjuntaa Leväsentien varrelle. Myös meluesteen toteuttamisella Tasavallankadun varrelle välille Vt5 – Leväsentie tai Kumpusaarentien melukaiteen korottamisella saattaisi olla vaikuttavuutta melutilanteeseen (**Tasavallankadun yritysalueen asemakaavamuutos, Kuopio, Meluselvitys, Sitowise, 21.9.2021**).

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavassa on käytetty Kuopion kaupungin käytössä olevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Ne on selostettu kohdassa ”5.3.1 Korttelialueet” ja ne sisältyvät liitteenä 2 olevaan kaavakarttaan merkintöineen ja määräyksineen.

5.7 Nimistö

Alueella oleva katunimistö säilyy ennallaan.

5.8 Kaavatalous

Kaavan toteuttamiseksi rakennetaan katuja ja hulevesijärjestelmiä, joiden arvioidut rakennuskustannukset ovat 1 400 000 €. Vesihuollon rakentamisen arvioidut rakentamiskustannukset ovat 170 000 €.

6. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla ohjataan tarvittaessa kaupunkikuva-työryhmän, alueellisen rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyönä. Kaava-työn aikana on laadittu rakentamistapaohje, jota on ehdottomasti noudatettava (rto-2).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa heti kaavaehdotuksen saatua lainvoiman.

Kuopiossa 3.12.2021

Pauli Sonninen
vs. asemakaavapäällikkö

Erja Soranta
kaavoitusarkkitehti

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.