



## BELLANRANTA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

**VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 28.10.2020**

**HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO**

**KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,  
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,  
ASEMAKAAVOITUS**

**Sisältö**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2 Asemakaavan muutos .....	4
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....	4
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.....	6
3.1.4 Maanomistus .....	10
3.2 Suunnittelutilanne .....	11
3.2.1 Kaava-alue ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ..	11
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	18
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	18
4.2 Suunnittelin käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
4.3.1 Osalliset.....	19
4.3.2 Vireilletulo.....	19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	20
4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....	23
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET .....	23
5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	23
6 ASEMAKAAVAN MUUTOSRATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET .....	26
6.1 Valmisteluvaiheessa tutkitut vaihtoehdot .....	26
6.1.1 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	38
6.1.2 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet .....	42
7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS .....	42
7.1 Kaavamuutoksen rakenne.....	42
7.1.1 Mitoitus.....	42
7.1.2 Palvelut .....	42
7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	42
7.3 Aluevaraukset .....	43
7.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset .....	44
7.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	45
7.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön.....	47
7.4.3 Sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset eri ikäryhmiin, lapsivaikutukset .....	48
7.5 Ympäristön häiriötekijät.....	49
7.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	49
7.7 Nimistö.....	49
7.8 Kaavatalous .....	50
8 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	50

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutoksen seurantalomake
- 2 Asemakaavan muutoskartta, merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
- 3 Havaintoaineisto
- 4 Ote ajantasa-asemakaavasta
- 5 Siikaniemen alue- ja kohdeinventoinnit
- 6 PIMA-yhteenveto (Envineer Oy)
- 6.1 Bellanrannan sedimenttitutkimus (Envineer Oy)
- 7 Liikenneselvitys (Ramboll)
  - 7.1 Siikaniemen liikennetarkastelut (Kuopion kaupunki)
  - 7.2 Siikaniemen liikennejärjestelyt, Bellanranta (Kuopion kaupunki)
- 8 Valmisteluvaihe, Bellanranta ideasuunnitelmat (Studio Puisto Arkkitehdit Oy)
- 9 Valmisteluvaihe, Siikaniemen alustava yleissuunnitelma (Verstas Architects)
- 10.1 Valmisteluvaihe, kaavarunko VE 1
- 10.2 Valmisteluvaihe, kaavarunko VE 2
- 11 Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

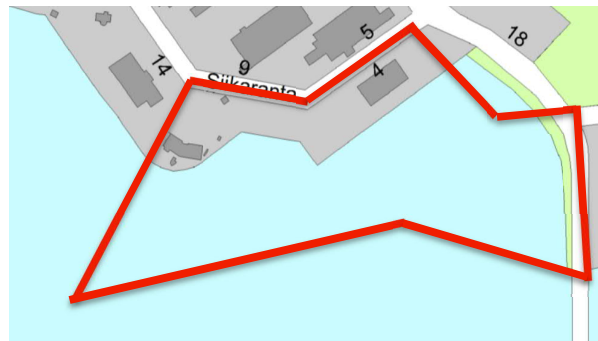
Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 2.12.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelin 65 tontteja 17, 18 ja 24 sekä vesialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelin 65 tontit 24, 39 ja 40 sekä vesialue.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu: Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelin 65 tontit 39 ja 40.

Alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemen kaupunginosassa, Siikaniemen eteläosassa. Alue rajautuu Siikaranta-kadun ja vesialueen väliselle alueelle, nk. Bellanrantaan.



Kaavatunnus: 881

Kaavan tarkoitus: Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Bellanrannan kehittäminen niin, että sinne voidaan toteuttaa uusi hotellirakennus, ranta-alueen täyttö, rantasviittien rakentaminen sekä muut vapaa-ajantoiminnot kuten erilaiset pelikentät ja oleskelualueet.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hakemusvaiheessa 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 oli tällöin tarkoituksenmukaista sisällyttää koko Siikaniemen alue, jotta alueen toiminnot ja muut järjestelyt (esimerkiksi liikennöinti) voidaan tarkastella ja suunnitella kokonaisuutena (kuva 1). Kaavatyön yhteydessä on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset hakijoiden kanssa 9.12.2020, 11.12.2020, 15.12.2020 ja 27.12.2020/14.1.2021.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 28.10.2020 ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.11.–7.12.2020. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksella lehdessä ja kaupungin nettisivuilla. Vireilletulovaiheessa saatiin yksi mielipide. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 12.11.2020.

Koko Siikaniemen alueen asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto (mm. kaksi kaavarunkovaihtoehtoa ja selostusluonnos) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 21.4.2021. Aineisto oli nähtävänä 29.4.–31.5.2021. Vaihtoehtoja selostetaan tarkemmin tämän selostuksen kohdassa "6.1 Valmisteluvaiheessa tutkitut vaihtoehdot". Yleisötilaisuutta ei järjestetty poikkeusolojen takia, mutta aineiston nähtävänäolosta lähetettiin kuulutuksen lisäksi tiedote alueen kiinteistöjen omistajille. Valmisteluaineistosta saatiin kaksi lausuntoa (laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä ja Kuopion kulttuurihistoriallinen museo) sekä mielipiteet neljältä yksityishenkilöltä (kaksi mielipidettä) ja Saaristokaupungin asukasyhdistys ry:ltä. Lausunnoissa kaavarunkovaihtoehtoa 2 pidettiin pääperiaatteiltaan parempana. Mielipiteissä otettiin keskeisimmin kantaa liikennejärjestelyihin. Lausunnot ja mielipiteet vastineineen on esitetty selostuksen liitteessä 11. Valmisteluaineistosta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus (lausuntokokous) 27.5.2021.

Valmisteluvaiheen jälkeen alueen maanomistuksessa tapahtui muutoksia, mistä syystä Siikaranta-kadun pohjoispuoleisten osien jatkokehitys edellyttää lisätarkasteluja. Tämän takia kaavatyö päätettiin jakaa kahteen osaan: nk. Bellanrannan alueeseen, jonka kaavoitusta jatketaan heti sekä muuhun Siikaranta-kadun pohjoispuoliseen alueeseen, jonka kaavoitus jatkuu maankäyttöratkaisujen tarkennuttua.

**Kaavaselostuksen kohdat 3–6 kuvaavat koko Siikaniemen aluetta koskevaa valmisteluvaiheeseen edennyttä kaavatyötä. Asemakaavan muutoksen kuvaus- ja toteutusosioissa kuvataan Bellanrannan alueen kaavatyötä.**

### 2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelin 65 tontteja 17, 18 ja 24 sekä vesialuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 65 tontit 24, 39 ja 40 sekä vesialue. Sitovalla tonttijaolla muodostuu korttelin 65 tontit 39 ja 40.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Bellanrannan kehittäminen niin, että sinne on mahdollista toteuttaa uusi hotellirakennus, ranta-alueen täyttö, sviittien rakentaminen sekä muut vapaa-ajantoiminnot kuten erilaiset pelikentät ja oleskelualueet.

### 2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun se kaavan ja tarvittavien lupien tultua lainvoimaiseksi sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista. Tämän hetkisten suunnitelmien mukaan



hotellirakennus valmistuisi kesällä 2023 ja sviittien rakentaminen aloitettaisiin täyttömaiden riittävän painumisen jälkeen keväällä 2023.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

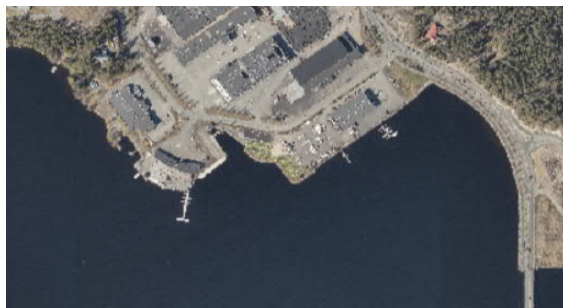
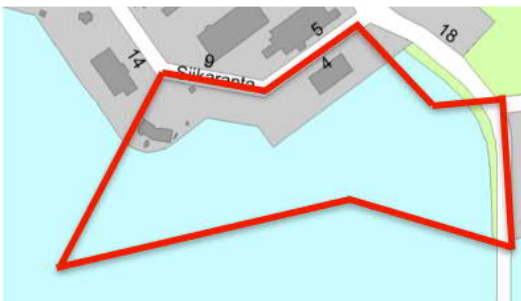
##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemen kaupunginosassa, Siikaniemessä, lähes kahden kilometrin etäisyydellä Kuopion torilta lounaaseen. Valmisteluvaiheeseen asti kaava-alue rajautui idässä 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 4).



Kuva 1. Asemakaava-alueen valmisteluvaiheen rajaus esitettynä yhtenäisellä punaisella viivalla.

Valmisteluvaiheen jälkeen kaavatyö päätettiin maanomistusoloissa tapahtuneiden muutosten takia jakaa kahteen osaan: Bellanrannan alueeseen, jonka kaavoitusta jatketaan heti sekä muuhun Siikaranta-kadun pohjoispuoliseen alueeseen, jonka kaavoitus jatkuu maankäyttöratkaisujen tarkennuttua.



Kuva 2. Asemakaava-alueen rajaus kaavatyön jakamisen jälkeen.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Lähinnä luonnontilaisen kaltaisia alueita Siikaniemen alueella on vain alueen itäpuoleisilla rannoilla kapealla vyöhykkeellä, sr-rakennuksen tontilla 8-65-30 ja Saaristokadun itäpuolella korttelin 8-86 ympäristössä. Lisäksi alueen halki kulkevan kevyen liikenteen väylän reunalla on kasvillisuutta (väli Varikkokatu–Siikaranta). Kasvillisuus on nähtävissä ilmakuvesta 3.



Kuva 3. Ilmakuva koko Siikaniemen alueelle.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Siikaniemellä on pitkät perinteet puunjalostusteollisuuden alueena aina 1900-luvun alkupuolelta lähtien Herman Saastamoisen teollisuusimperiumin osana. Viimeisin osa (Fenestran ikkunatehdas) meni konkurssiin vuonna 2014. Puun sahaustoiminnot loppuivat vuoden 2000 alussa. 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 alue- ja kohdeinventoinnit sekä kartta-aineistona kuvista 5 ja 6.

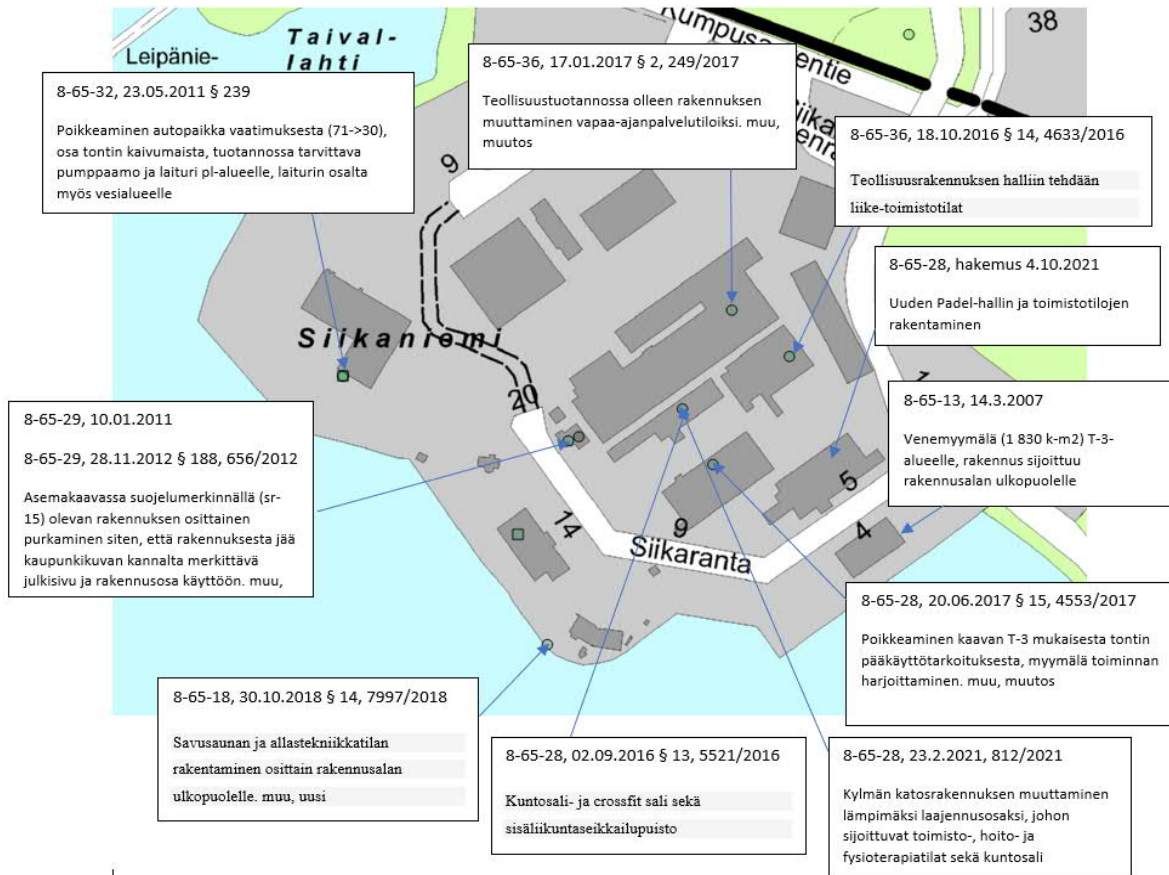
Korttelin 8-65 olevat rakennukset ilmenevät alla olevasta taulukosta (Bellanrannan kaava-alueeseen kuuluvat tontit **lihavoituna**).

Tontti	Rekister.	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rak. oikeus e/k-m <sup>2</sup>	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	<b>4 628</b> <b>5 117</b> - 1 117	2003 2003 vireillä 2003

8-65-16	19.1.2010	4 643	e=0.6 -> 2 786	teollisuuden tuotantorakennus	970	1970
<b>8-65-17</b>	<b>28.9.2007</b>	<b>15 200</b>	<b>e=1.0 -&gt; 15 200</b>	<b>myymälähalli talousrakennus</b>	<b>1 849 -</b>	<b>2008 2008</b>
<b>8-65-18</b>	<b>20.9.2008</b>	<b>8 151</b>	<b>e=0.6 -&gt; 4 891</b>	<b>ravintola sauna</b>	<b>958 20</b>	<b>2019 vireillä</b>
<b>8-65-24</b>	<b>23.9.2008</b>	<b>1 761</b>	<b>200</b>	<b>yhdyskuntatekniikan rakennus</b>	<b>64</b>	<b>1982</b>
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	<b>6 013 7 749 970</b>	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	17 912 603 <b>8 341</b> 3 240	1927 1924 1974 1984 vireillä
8-65-38	31.10.2017	23 841	e=0.6 -> 14 307	ei rakennuksia		

Siikaniemen alue on muuttunut viime vuosina myönnettyjen poikkeamislupien (kuva 4) kautta osittain teollisuus- ja varastotoiminnasta myös erilaisten vapaa-ajan toimintojen alueeksi.





Kuva 4. Siikaniemen alueelle myönnetyt poikkeamisluvat.

### Maaperä, pilaantuneet maat

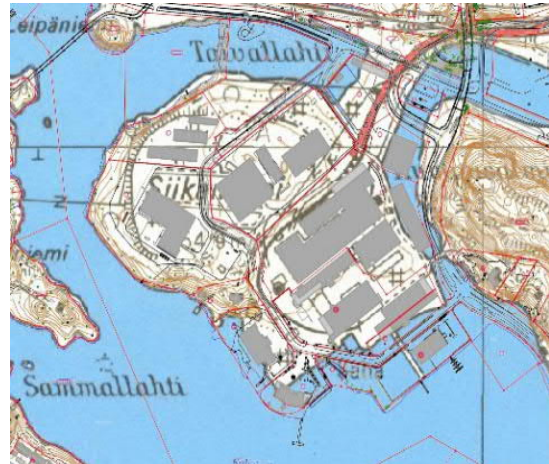
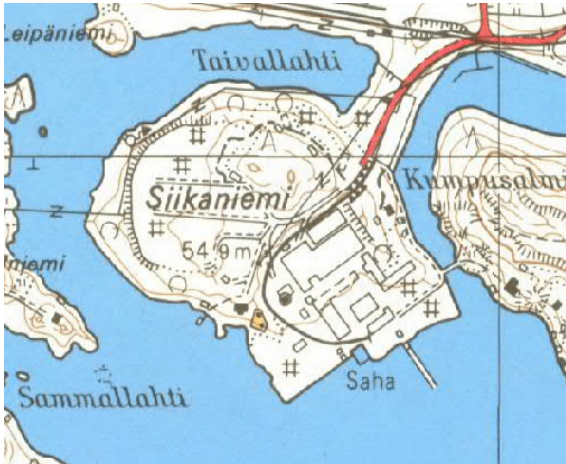
Siikaniemen alueella on pitkä teollinen historia, jossa keskeisimpänä toimijana on ollut 1920-luvulta 1990-luvulle saakka toiminut saha. Sahan lisäksi alueella on toiminut muun muassa sahan yhteydessä ollut voimalaitos, ikkunatehdas sekä maa-aineksen murskausasema. Alueen luoteisosassa sijaitsee läjitysalue, jonne on läjitetty kuorta, purua, puuta sekä saha-alueen ylijäämämaita. Alueen kehittymisen ja rakentumisen 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 5 ja 6 kartoista. Niemessä on ennen sijainnut sahateollisuuden 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.

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 alueella ja aikataulussa. Alueelle tehdyistä maaperän haitta-aineselvityksistä ja pilaantuneen maaperän kunnostustoimenpiteistä on laadittu 26.1.2021 yhteenveto (PIMA-yhteenveto, Envineer Oy, selostuksen liite 6). Bellanrannassa Saanan edustan sedimentit on osittain tutkittu Saanan rakentamisen aikaan. Lisätutkimuksia on tehty 20.4.2021 alueelle, jonne suunnitellaan täyttöjä (Envineer Oy, liite 6.1). Jatkossa maaperätutkimuksia tehdään tarpeen mukaan konkreettisten rakennushankkeiden yhteydessä.



Kuva 5. Vuoden 1971 peruskartta sekä vuoden 1971 peruskartan ja nykytilan kantakartan yhdistelmä.



Kuva 6. Vuoden 1947 ortokuva.

### Liikenne

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

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. Vapaa-ajantoimintojen lisääntyminen on lisännyt varsinkin kevyen liikenteen määrää alueella.

### Kunnallistekniset verkostot

Siikaniemen 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

Siikaniemen alue ei ole erityistä melualueita. Alueen sijainnin ansiosta melutasot jäävät suhteellisen mataliksi ja liikennemelu rajoittuu katualueiden läheisyyteen. Siikaniemen 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 7, WSP-Finland Oy). Kaupungin omana työnä on samassa yhteydessä toteutettu myös keskeisen kaupunkialueen hiljaisten alueiden kartoitus.



Kuva 7. Vuosi 2035 ennuste, päivä- ja yöaikaiset liikennemelutasot.

### 3.1.4 Maanomistus

Kuopion kaupungin omistamat maa-alueet ilmenevät kartasta 8. Valtaosa näistä alueista on vuokrattu, myös pieni osa alueen eteläpuolella olevasta vesialueesta on vuokrattu. Muut alueet ovat yksityisomistuksessa.





Kuva 8. Suunnittelualan maanomistus. Kaupungin maanomistus on esitetty vihreällä, yksityisomistus harmaalla.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Kaava-alue ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

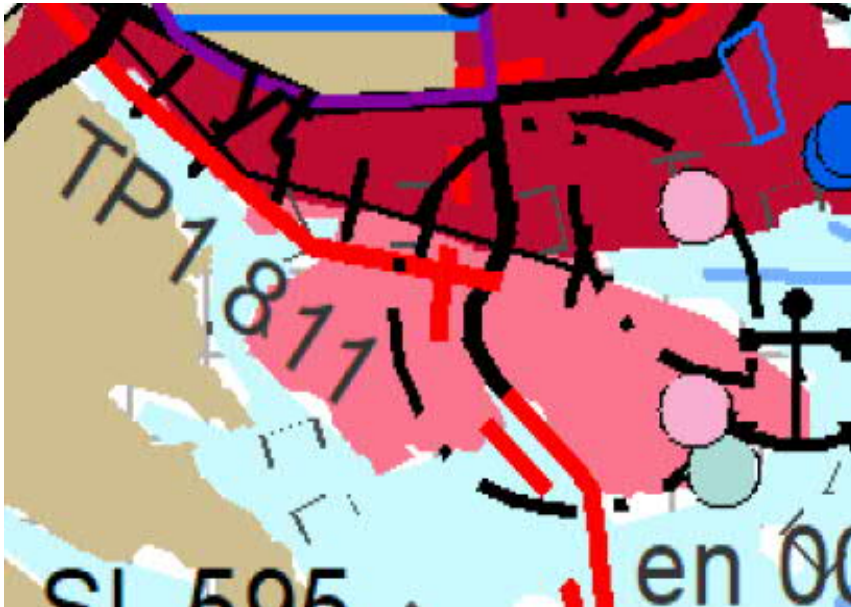
##### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 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 kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

Siikaniemen kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita etenkin kestäväan liikkumisen, uusiutumiskykyisen energiahuollon, terveellisen ja turvallisen elinympäristön, olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittymisen 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 Siikaniemen alue 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.

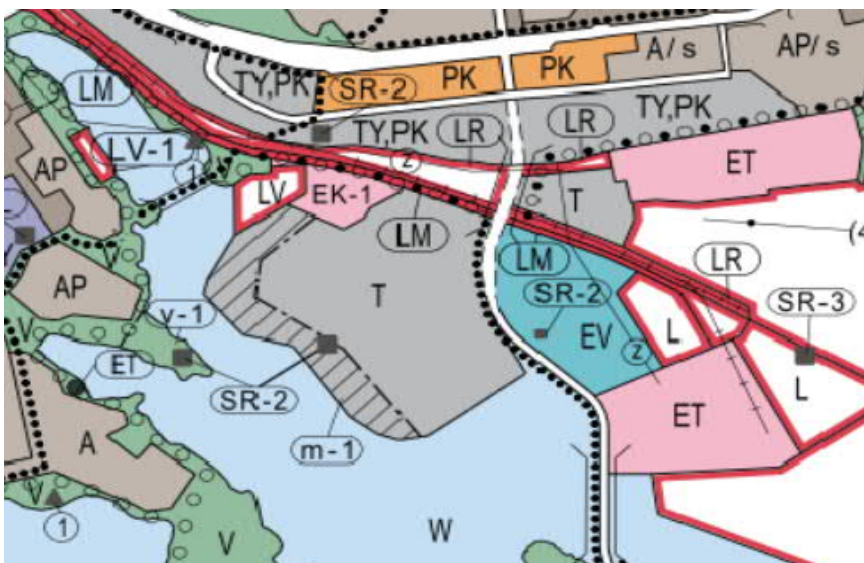


Kuva 9. Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä.

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 suunnittelualueeseen 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 suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Toinen vaihe on valmisteilla.

Yleiskaava



Kuva 10. Ote Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta.

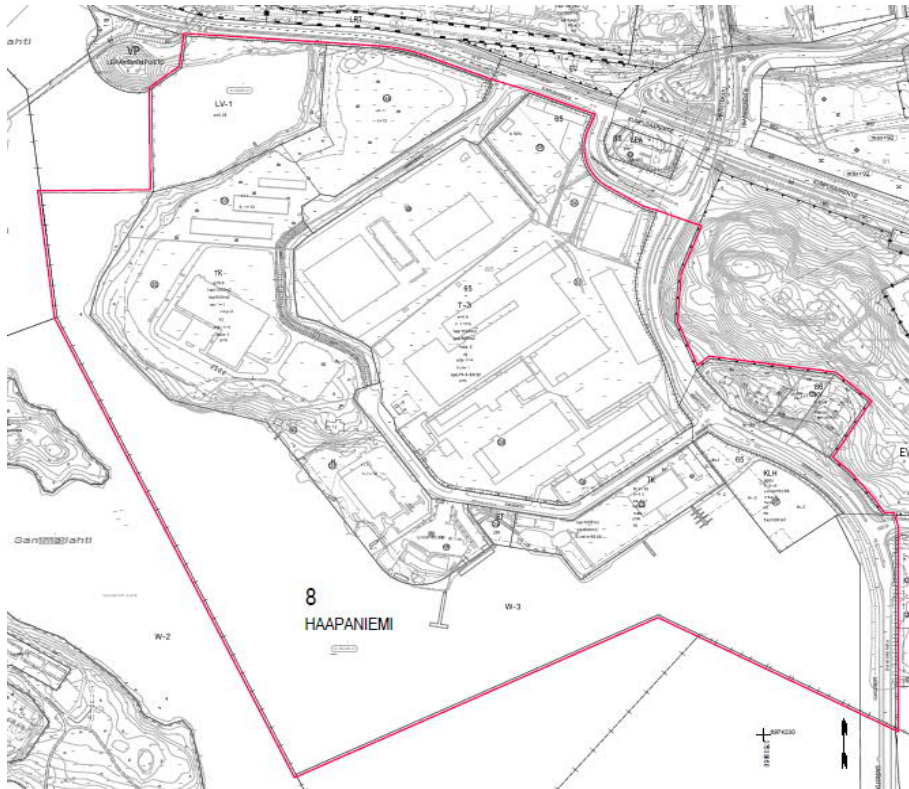


Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se on tullut voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa Siikaniemen alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät: Teollisuus- ja varastoalue (T), Vesiliikenteen alue (LV), vesialue (W), 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 arvokkaimmilta osiltaan säilyttää. Säilyttäminen tutkitaan ja määritetään asemakaavassa.

### Asemakaava

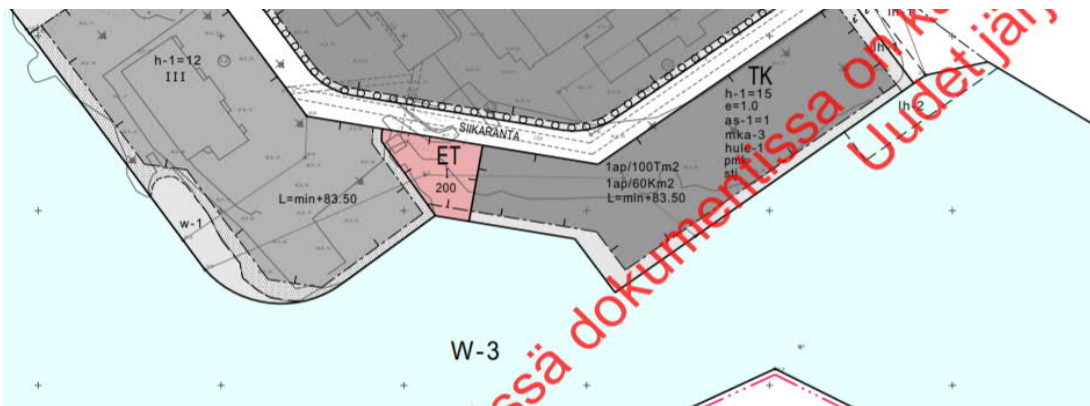
Siikaniemen alueella on valtaosin voimassa **kaupunginvaltuuston 2.4.2007 hyväksymä asemakaava** (kuva 11), jossa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät: Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T-3), Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (TK), Venevalkama-alue (LV-1), Autopaikkojen korttelialue (LPA), Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), Vesialue (W-3) sekä Katualuetta.

Siikaniemen 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 riittävillä 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). Autopaikkainormi on liike-, toimisto- ja niihin verrattavien kerrosalaneliömetrien osalta 1 ap/60 Km<sup>2</sup> sekä teollisuus- ja varastokerrosneliömetrien osalta 1 ap/100 Tm<sup>2</sup>. 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.



Kuva 11. Ote valmisteluvaiheen ajantasa-asemakaavayhdistelmästä.

Alueen reunoilla **Bellanrannassa** (kuva 12) 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 rakennusalasta tulee olla vähintään 4 metriä ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen ( $etä-1=4$ ). 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 Km<sup>2</sup> sekä teollisuus- ja varastokerrosneliömetrien osalta 1 ap/100 Tm<sup>2</sup>. **Bellanrannan** TK-korttelien välissä on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), jossa rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku I. Ote ajantasa-asemakaavasta Bellanrannan osalta on selostuksen liitteenä 4.



Kuva 12. Bellanrannan alueen asemakaava.

Siikaniemen 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 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.

Alueelle sijoittuu katualueina Varikkokatu ja Siikaranta. Niitä yhdistää yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatta 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. Siikaranta-kadun pohjoispuolelle tonttien alueelle on istutettava puurivi.

Siikaniemen alueen itäosassa on voimassa **kaupunginvaltuuston 2.5.2011 hyväksymä asemakaava**. Siinä Saaristokadun eteläpuolelle on kaavoitettu liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialue (KLH), jolle saa sijoittaa polttoaineenjakelumittareita sekä veneiden polttoaineenjakelua ja huoltoa palvelevia laitureita ja rakennelmia. Rakennusoikeus tontilla on 2 000 k-m<sup>2</sup> ja rakennusten keskikorkeus 9 metriä (h-2=9). Alueella ei saa ilman ympäristöviranomaisten 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 pohjois/koillispuolelle 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-m<sup>2</sup>, siitä 45 % saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten (as 45%). Asuintaloon liittyville autokatokselle (a, 70 k-m<sup>2</sup>) ja varistorakennukselle (80 k-m<sup>2</sup>) 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 kerrosneliämetriä kohti (1 ap/100 Km<sup>2</sup>). Tontin 86-2 rakennusoikeus on 1 300 k-m<sup>2</sup> ja tontin 86-3 rakennusoikeus 1 500 k-m<sup>2</sup>. 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.

#### 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 yrittäjyysympäristö, 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 yrittäjäympäristöön, 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. Siikaniemen 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 ohjeellisenä 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 sijoituvia 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. Siikaniemen alue on merkitty teollisuusalueeksi, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

**Kuopion resurssiviisaisohjelman** 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.

**Jätepoliittinen ohjelma vuoteen 2022** on Kuopion kaupungin ja sen kanssa jätehuoltoyhteistyötä tekevien 15 muun kunnan ohjelma, jossa on asetettu tavoitteet kunnallisen jätehuollon kehittämiseksi. Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt jätepoliittisen ohjelman 6.2.2017. Visiona on, että alueella on asukkaiden tarpeita palveleva jätehuolto, jonka avulla edistetään kiertotaloutta ja ympäristönsuojelua. Ohjelmassa on asetettu visiota tukevia tavoitteita neljälle asiakokonaisuudelle: jätteiden synnyn ehkäisy, tuotteiden uudelleenkäytön edistäminen ja jätteiden tehokas hyödyntäminen, ympäristövastuullisen toiminnan edistäminen jätehuollossa ja riittävä jätehuollon palvelutaso ja kattava palveluverkosto.

**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.

Siikaniemen 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).

Koko Siikaniemen alueen **liikenneselvityksessä** 22.1.2021 on tutkittu Saaristokadun ja Siikarannan liittymän toimivuutta liikenneympyränä ja valo-ohjattuna. Selvitys (Ramboll) johtopäätöksineen on selostuksen liitteenä 7. Suunnitelmien tarkennuttua Kuopion kaupunki on omana työnä arvioinut alueen liikennemääriä ja tehnyt niiden pohjalta liikenteen toimivuudesta **liikennetarkastelun** 30.8.2021 (selostuksen liite 7.1). Kaavatyön jakauduttua kahteen osaan Kuopion kaupunki on laatinut Bellanrannan kaavatyön osalta **päivitetyn liikennetarkastelun** 16.11.2021 (Siikaniemen liikennejärjestelyt/Bellanranta, selostuksen liite 7.2).

#### 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 Siikaniemen 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 pohjois/koillispuolella on myös sr-15-rakennus, Kumpulinna. Se on Eliel Saarisen suunnittelema kartanotyyppinen kolmekerroksinen noin 700 k-m<sup>2</sup>: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. Kumpulinnan päärakennuksesta on otettu runsaasti ulko- ja sisäkuvia sekä kuvia piirustuksista vuonna 2010. Samoin aitta ja kellari sekä sauna ja uimahuone sisä- ja ulkotiloineen kuten myös alueen ympäristö on valokuvattu.

Kyseiset sr-rakennukset eivät sijoitu Bellanrannan kaava-alueelle, vaan sisältyvät myöhemmin laadittavaan Siikaniemen kaavanmuutokseen.

## **4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve**

Siikaniemen alueelle on myönnetty lukuisia poikkeamislupia, joilla käyttötarkoitusta on muutettu erilaisten vapaa-ajantoimintojen ja niihin liittyvän liiketoiminnan käyttöön (kuva 4). Alueelle on edelleen ilmennyt tarvetta sijoittaa lisää vapaa-ajan, liikunnan ja matkailun toimintoja, liike- ja toimistotiloja ja myös ympäristön toimintoihin kytkeytyvä hotellirakennus. Alueen käyttötarkoitusta- ja muut merkinnät ja määräykset on tarpeen saattaa olevan ja suunnitellun tilanteen mukaisiksi.

Siikaniemen 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.

Kaavatyön valmisteluvaiheeseen asti Siikaniemen aluetta tutkittiin kokonaisuutena, mutta sen jälkeen alueen maanomistuksessa tapahtui muutoksia, mistä syystä Siikaranta-kadun pohjoispuoleisten osien jatkokehitys edellyttää lisätarkasteluja. Tämän takia kaavatyö päätettiin jakaa kahteen osaan: Bellanrannan alueeseen, jonka kaavoitusta jatketaan heti sekä muuhun Siikaranta-kadun pohjoispuoliseen alueeseen, jonka kaavoitus jatkuu maankäyttöratkaisujen tarkennuttua. Bellanrannan alueen kaavoittaminen omana kaavanaan on tarpeellista, koska tämän hetkisten suunnitelmien mukaan hotellirakennuksen olisi tarkoitus valmistua kesällä 2023 ja sviittien rakentaminen aloitettaisiin keväällä 2023.

## 4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Hakemusvaiheessa 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 oli tällöin tarkoituksenmukaista sisällyttää koko Siikaniemen alue, jotta alueen toiminnot ja muut järjestelyt (esimerkiksi liikennöinti) kokonaisuudessaan voidaan suunnitella yhteneväisesti.

Koko Siikaniemen aluetta koskeva asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 28.10.2020 ja aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.11.-7.12.2020. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksella lehdessä ja kaupungin nettisivuilla. Alueen toimijoiden kesken on pidetty lukuisia yhteispalavereja ja kaavoituksen aloituskokous 12.11.2020.

Kaavatyön valmisteluvaiheen jälkeen alueen maanomistuksessa tapahtui muutoksia, mistä syystä Siikaranta-kadun pohjoispuoleisten osien jatkokehitys edellyttää lisätarkasteluja. Tämän takia kaavatyö päätettiin jakaa kahteen osaan: Bellanrannan alueeseen, jonka kaavoitusta jatketaan heti sekä muuhun Siikaranta-kadun pohjoispuoliseen alueeseen, jonka kaavoitus jatkuu maankäyttöratkaisujen tarkennuttua.

Kaupunkirakennelautakunta on 16.6.2021 tehnyt Bellanrannan aluetta koskevan suunnitteluvarauspäätöksen ja oikeuttanut ja valtuuttanut hakijan hakemaan vesialueen täyttämiseksi tarvittavat viranomaisluvut.

## 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](http://www.kuopio.fi). Vireilletulosta on tiedotettu ViikkoSavossa. Alueen toimijoiden kesken on pidetty lukuisia neuvottelujen alueen kehitysvaihtoehdoista. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 12.11.2020. Kaavatyön yhteydessä on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset hakijoiden kanssa 9.12.2020, 11.12.2020, 15.12.2020 ja 27.12.2020/14.1.2021.

#### 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](http://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. Mielipiteessä esitetyt seikat on huomioitu koko Siikaniemen aluetta koskevassa kaavan valmisteluvaiheen aineistossa. Mielipide ei kohdistu ehdotusvaiheessa jaettuun Bellanrannan kaavan alueeseen.

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 täytöissä ja liikenteessä.
- Kunnallistekninen suunnittelu: pohjatutkimusasiat, Saaristokadun ja Siikarannan risteuksen 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: muutuskustannusten periminen, et-alueiden sijoittaminen.
- Kuopion Energia Oy: kaukolämmön osalta ei kommentoitavaa tässä vaiheessa.
- Maaomaisuuden hallinta: maankäytösopimusten 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 huomioon otettavaa.

Asemakaavan muutoksen koko Siikaniemen aluetta koskeva valmisteluaineisto (mm. kaksi kaavarunkovaihtoehtoa ja selostusluonnos) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 21.4.2021. Aineisto oli nähtävänä 29.4.–31.5.2021. Vaihtoehtoja selostetaan tarkemmin tämän selostuksen kohdassa "6.1 Valmisteluvaiheessa tutkitut vaihtoehdot". Yleisötilaisuutta ei järjestetty poikkeusolojen takia, mutta aineiston nähtävänäolosta lähetettiin kuulutuksen lisäksi tiedote alueen kiinteistöjen omistajille. Valmisteluaineistosta saatiin kaksi lausuntoa (laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä ja Kuopion kulttuurihistoriallinen museo) sekä mielipiteet neljältä yksityishenkilöltä (kaksi mielipidettä) ja Saaristokaupungin asukasyhdistys ry:ltä. Lausunnoissa

vaihtoehtoa 2 pidettiin pääperiaatteiltaan parempana. Mielipiteissä otettiin keskeisimmin kantaa liikennejärjestelyihin. Lausunnot ja mielipiteet vastineineen on esitetty selostuksen liitteessä 11.

Valmisteluaineistosta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus (lausuntokokous) 27.5.2021. Kokoukseen osallistuivat ja kommenttinsa esittivät seuraavat tahot:

#### Pohjois-Savon ELY-keskus:

- alueella on toiminut vanha saha -> maaperään on jäänyt massoja, joita on osittain poistettu ja osittain jätetty rakentamisen yhteydessä
- riskejä arvioidaan kohdekohtaisesti, vielä ei voi lausua asiasta -> kun suunnitelmat tarkentuvat, maaperän puhdistustarvetta voi arvioida pienemmissä kokonaisuuksissa kohdekohtaisesti
- maanalainen parkkihalli ->kuinka syvälle sen voi ulottaa, mitä maaperästä paljastuu? -> massojen pitoisuudet tulee määrittää ja etsiä loppusijoituspaikka
- PIMA-näkökulmasta aluetta kannattaisi tarkastella suurena kokonaisuutena, ilmoitus käsittäisi laajan kokonaisuuden
- alue on "moniongelmainen", ei varsinaista yhtä päästölähdettä
- toimintaehdotus: kun kaivetaan todennäköisesti haitta-aineita sisältäviä maita, kasattaisiin ne alueelle useampaan isoon kasaan, joista otettaisiin näyte (todettiin, että alueelta vaikea löytää siihen tarvittavaa aluetta)
- 2005-2006 saha-alueelle myönnetty ympäristölupa ei enää voimassa
- hankkisiko kaupunki PIMA-päätöksen, joka olisi ohjeena toimijoille?
- hanke on yleiskaavan vastainen, ELY-keskus on suositellut jo aloituskokouksessa yleiskaavan päivittämistä ja suosittelee edelleen, yleiskaavan päivittäminen on ensisijainen ratkaisu
- perustelut asemakaavoituksen kautta etenemiselle puuttuvat, resurssit eivät ole laillisuuden kannalta asiallinen peruste
- MRL 42 §:n mukaan, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poiketen; tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset
- yleiskaavan vanhentumiselle oltava selkeät perustelut
- vaikutuksia ei ole vielä esitetty, vaikutusten arviointi yleiskaavatasoisesti
- yleiskaavatasoisissa selvityksissä näkökulma on laajempi, ja vaikutuksia tarkastellaan laajemmin suhteessa ympäröivään maankäyttöön (teollisuustontit vähenevät -> minne teollisuus sijoittuu, liikenteellisten vaikutusten laajempi tarkastelu, ei vain kaava-alue ja lähiympäristö)
- kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön kannalta alueelle olisi tulossa näkyvää korkeaa rakentamista -> rakennusten ulkonäköä olisi tarpeellista määrittää ja olisi suositeltavaa laatia ranta-alueelle ja toimisto-alueelle sitova rakentamistapaohje
- Kumpulinna puuttuu inventoinneista, sen viereisille tonteille rakennusten korkeusmerkintä
- liikennepuolella ei ole kommentoitavaa
- kaavan valmisteluvaiheessa ei isompia poikkeamishakemuksia, vain pieniä -> katsotaan myöhemmin yhdessä

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöterveydenhuolto:

- sedimenttejä on tutkittu (pitoisuuksia ei löydetty) ja tutkitaan lisää vesilain mukaista lupaa varten, jatkonäytteenotto rakentajan vastuulla
- mikäli alueelle välivarastointia, edellyttääkö ympäristölupaa vai PIMA-päätöstä -> PIMA-päätöksen yhteydessä annetaan varastointilupa
- jakeluasema otettu 27.5. käyttöön, auto- ja venejakelupiste
- uimarannasta ei voi vielä sanoa, tarkemmat suunnitelmat
- onko ranta liian syvä uimatarkoitukseen?
- ympäristönsuojelussa kehitetään alueelle merkittävä kaavamääräys
- luonto- ja meluasiantuntijat ovat todenneet, ettei heidän toimialaansa liittyviä asioita ole tarve käsitellä
- uimarannan kaavoittamiseen ei estettä
- polttoaineenjakeleupiste vieressä, riskitekijät huomioitava
- onko maa-alueiden puhdistuksella vaikutusta uimarantaan?
- terveellisyys ja turvallisuus huomioitava, eristettävä lähellä olevasta veneliikenteestä riittävästi (poijut, köydet)
- myös hulevesien purkuputki ja tulvareitit huomioitava

#### Kunnallistekninen suunnittelu:

- voiko hulevesiä käsitellä kiinteistökohtaisesti niiden syntyipaikoilla maaperässä olevien haitta-aineiden takia -> ELY-keskuksen edustaja: siitä olisi enemmän haittaa kuin hyötyä -> sitä tarkoittavaa kaavamerkintää ei siis laiteta

- purkuputki Siikaranta-kadusta veteen asti merkittävä kaavaan, samoin tulvareitit (oja tai päällystetty painanne) -> paikka katsotaan yhdessä
- liikenteen kannalta kaavarunkovaihtoehdoissa 1 ja 2 ei juurikaan eroa, ei vaikuta katualueelle tulevaan liikennemäärään
- Ramboll on laatinut liikennetarkastelun, jota kaupunki on täydentänyt
- Saaristokadun risteyksessä liikenneympyrä on muutoin hyvä, mutta iltaruuhkan aikaan vetokyky loppuu
- liikennevalot iltaruuhkan kannalta parempi, mutta edellyttää kaavassa huomioitavan Siikarannan lisäkaistan -> katsotaan yhdessä
- tarvitaanko Varikkokadun ja Siikarannan välille tontille ajomahdollisuutta?
- Siikarannan ja järven välille esitettyä kevyen liikenteen väylää katsotaan vielä tarkemmin (kaupunki vai tonttilainen)
- vaihtoehdossa 1 esitetty alueen halki kulkeva pp/t saattaa houkutella läpiajoon
- Varikkokadun ja Siikarannan välistä katuyhteyttä tutkitaan vielä Kuopion liikenteen tontin puolelle, vaatii pengerryksen tai tukimuurin -> punnittavaksi tulee toteuttamisen etu/massiivinen rakentaminen
- vesiliikenteen puolesta ei ole isompia vaikutuksia
- istutettavia alueita on esitetty havaintokuvissa, merkitään kaavaan istutettavina alueen osina
- Siikarannan lisäkaistatarve ja korotettu jkpp-väylä ottavat oman tilansa -> puurivit eivät mahdu katualueelle vaan sijoitettava tonttien puolelle
- Saaristokadun reunassa olevien viheralueiden säilyttäminen jatkossa tärkeä asia, ei rakennusmassaa kiinni katuun vaan väliin vihreä tilanjakaja -> merkitään kaavaan
- talvella jäällä jäälätu ja luistelubaana

#### Rakennusvalvonta:

- kaupunkikuvalliset asiat sitovan rakentamistaohjeen kautta

#### Kuopion Vesi Oy:

- alueella kulkee yksityistä vesihuoltoverkostoa, niiden viereen joudutaan rakentamaan tonttien puolelle lisää verkostoa
- 10-kerroksisessa rakennuksessa paine ei riittäne -> kiinteistökohtainen paineenkorotus
- sprinklerille on rakennettu oma verkosto ja liittymiä, tarpeen lisääntyessä liityttäisiin ensisijaisesti yksityiseen verkostoon
- liikenneympyrässä verkosto kulkee pinnassa, Kumpulinnan puolella alle metrin syvyys
- Kumpulinnan viereisille tonteille on vesihuoltoliittymät rakennettu valmiiksi
- tonttijaossa huomioitava, että tonttien tulee rajautua katualueeseen

#### Kuopion Energia Oy:

- Saaristokadun varteen on toteutettu vuonna 2007 iso kaukolämmön runkojohto, johon toimistorakennukset ovat liitettävissä
- vanhalta Fenestran alueelta liittymät Saaristokadun kautta
- linjaukset katsotaan tarkemmin ehdotusvaiheessa

#### Maaomaisuuden hallinta:

- kommentit jo aiemmin tiedossa, yksityisomistuksen osalta tehdään maankäyttösopimukset
- ulkopuoliset kiinteistöarvioinnit valmistuvat kuun loppuun mennessä

#### Asemakaavoitus:

- liikenneympyrän aluetarvetta mietitään
- pp/t-väylää alueen keskellä mietitään -> toteutetaanko katuyhteytenä (tonttijakosuunnitelma)
- alueen läpi kulkeva kevyen liikenteen väylä on tärkeä

Kuopion Sähköverkko Oy oli estynyt osallistumasta, muuntamoiden et-alueiden paikat katsotaan ehdotusvaiheessa. Jätehuollon viranomaispalvelut/Jätekukko eivät osallistuneet lausuntokoukukseen, koska niillä ei ollut tarkennettavaa aiempaan. Telia Finland Oyj on ilmoittanut, ettei sillä ole alueella huomioitavaa.

Valmisteluvaiheen jälkeen kaavatyö jaettiin kahteen osaan. Lausuntokokouksessa esitetyt asiat on huomioitu Bellanrannan alueen asemakaavatyössä seuraavasti:

- yleiskaavan vastaisuus, perustelut asemakaavoituksen kautta etenemiselle ja yleiskaavan vanhentumiselle on esitetty selostuksen kohdassa "5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet, Yleiskaavan ohjausvaikutus"
- vaikutusten arviointi yleiskaavatasoisesti on esitetty selostuksen kohdassa "7.4.3 Muut vaikutukset"



- kaavaan ei liity erillistä rakennustapaohjetta, vaan suunnittelua tulevat ohjaamaan laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä, kaupunkikuvatyöryhmä ja asemakaavapäällikkö; kaavamääräyksellä edellytetään, että rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, mittasuhteiltaan sopusuhtaista ja ympäröivään rakentamiseen sopeutuvaa (laa-1)
- Bellanrantaan ei suunnitella enää uimarantaan tai uimapaikkaa, joten sen vaikutuksia viereisiin alueisiin ei ole tarvetta selvittää
- Bellanrannan sedimenttejä on tutkittu vesilain mukaisen lupahakemuksen yhteydessä; maaperän ja sedimenttien kunnostus- ja käsittelytarvetta koskeva kaavamääräys liitetään kaavaan
- Bellanrantaan sijoittuvat hulevesien purkuputki ja tulvareitit huomioidaan kaavassa
- Saaristokadun risteyksen liikenneympyrä/liikennevalot-vaihtoehto, Varikkokadun ja Siikanrannan välinen katuyhteys, alueen kevyen liikenteen yhteydet ja uudet katuyhteydet sekä muut katu- ja istutusjärjestelyt ratkaistaan myöhemmin laadittavassa kaavatyössä
- tonttijako ja tonttien rajautuminen ratkaistaan myöhemmin laadittavassa Siikaniemen kaavatyössä

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

#### 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 lausuntokokoukseen 27.5.2021, kaavahanketta on käsitelty ELY-keskuksen kanssa pidetyissä kuukausikokouksissa. Myös Kuopion kulttuurihistoriallinen museo osallistui aloituskokoukseen ja antoi lausunnon valmisteluvaiheessa. Pohjois-Savon liitto on kommentoinut osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä maakuntakaavakarttaa. Liitto ei osallistunut lausuntokokoukseen.

## 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

### 5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Yleiskaavan ohjausvaikutus Siikaniemen alueelle

Siikaniemen alueelle kohdistuvat Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa (v. 2001) 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 arvokkaimmilta osiltaan säilyttää. Säilyttäminen tutkitaan ja määritetään asemakaavassa.

Yleiskaavaa uudemmassa maakuntakaavassa Siikaniemen alue 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.

MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. MRL 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Näin ollen yleiskaavalla on lähtökohtaisesti ohjaava oikeusvaikutus, mutta sillä ei ole täysin ehdotonta pakottavaa oikeusvaikutusta. Hallituksen esityksessä eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi (HE 101/1998) todettiin ehdotetun MRL 54 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa, että ohjeena oleminen tarkoittaa asemakaavaa laadittaessa sitä, että yleispiirteisissä kaavoissa tehdyt maankäytölliset ratkaisut on otettava asemakaavan laatimisen perustaksi ja niissä tehdyistä maankäyttöä koskevista perusratkaisuista voidaan poiketa vain rajoitetusti, ja edelleen, että asemakaavalla kuitenkin tarkennetaan yleispiirteisissä kaavoissa tehtyjä ratkaisuja. Yleiskaavan ohjausvaikutus ei näin ollen tarkoita sitä, että ohjaavaa kaavaa tulisi noudattaa sellaisenaan, vaan yleispiirteisempää maankäyttösuunnitelmaa voidaan täsmentää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Merkittävää on, että ohjaavan kaavan keskeiset tavoitteet tai ratkaisut eivät saa vaarantua.

Siikaniemen alueelle on viime vuosina myönnetty lukuisia poikkeamislupia (selostuksen kuva 4), jolloin alue on muuntunut siltä osin teollisuus- ja varastotoiminnasta erilaisten vapaa-aika- ja virkistystoimintojen alueeksi. Alueen käyttöprofiili on ollut voimakkaassa muutoksessa, ja muutostarve on yhteiskunnallisten ilmiöiden, sosiaalisen kanssakäymisen ja ihmisten elintapojen muutosten vuoksi jatkuvaa. Sijainti voimassaolevan yleiskaavan sekä asemakaavan käyttötarkoitukseen (teollisuus) nähden ei enää anna kilpailuetua teollisuuden näkövinkkelistä katsottuna. Aiemmin vesikuljetuksella ja rannan läheisyydellä oli olennainen merkitys. Entinen teollisuus- ja varastokäyttö ei vastaa enää tämän päivän tarpeita ja haasteita, myöskään taloudellisesti ei ole perusteltua investoida alueen rakennuskantaan teollisuustarkoituksiin vaan ainoastaan käyttää niitä elinkaaren loppuun asti. Alueen toimijoiden toimintaympäristön ja -edellytysten muutokset jatkuvat edelleen ja vaativat päivittämistä, ja alueen omistajilla on edelleen vahva tahto kehittää alueitaan liike-, toimisto- ja vapaa-ajanpalvelujen suuntaan. Myös kaupunki pitää alueen kehittymistä siihen suuntaan perusteltuna ja tarpeellisena.

Muuttuneiden olosuhteiden vuoksi vuoden 2001 yleiskaavan voidaan katsoa jo lähtökohtaisesti vanhentuneen, eikä se näin ollen ohjaa käyttötarkoituksen osalta asemakaavoitusta. MRL:n 21.4.2017 voimaantulleen muutoksen (230/2017, 42.4 §) mukaan tilanteessa, jolloin yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään sen ohjausvaikutuksesta poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja on otettava huomioon yleiskaavan MRL:n mukaiset sisältövaatimukset. Hallituksen esityksessä (HE 251/2016) perusteltiin asiaa muun muassa taloudellisten vaikutusten osalta edellytysten luomisella erilaisille kehittämishankkeille ja valmiuksien parantamisella reagoida nopeammin muuttuviin tarpeisiin. Esityksessä nostettiin esiin asemakaavoituksen soveltumista yleiskaavan kokonaisuuteen ja yleiskaavaa koskevien sisältövaatimusten huomioon ottamista, olosuhteiden muuttumisen merkittävyyttä yleiskaavan ratkaisuihin nähden, ympäristön säilyttämiseen ja suojelemiseen liittyviä arvoja ja tavoitteita, mahdollista ristiriitaa alueelle myöhemmin laaditun maakuntakaavan kanssa sekä mahdollisuutta arvioida asemakaavan vaikutukset ilman sen kytkemistä laajempaan yleiskaavalliseen tarkasteluun.

Nyt valmisteilla olevassa MRL:n muutoksessa kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön yleiskaavasta poikkeamista koskevaa säännöstä esitetään nykyistä lakia joustavammaksi, sillä siinä ei enää edellytettäisi asemakaavan sopeutumista yleiskaavan kokonaisuuteen eikä sitä, että yleiskaavan tulisi olla nimenomaan ilmeisen vanhentunut. Jos yleiskaava katsottaisiin vanhentuneeksi, asemakaavan ratkaisuja arvioitaisiin siis edelleen yleiskaavan laadullisten vaatimusten kautta, mutta ei enää peilaamalla niitä vanhentuneeksi arvioituun yleiskaavaan. Ehdotetuilla muutoksilla lisätäisiin yleiskaavan ohjausvaikutuksen joustavuutta tilanteissa, joissa asemakaava voidaan perustellusti laatia yleiskaavasta poiketen. Yleiskaavan vanhentuneisuutta arvioitaessa olisi mietittävä, ohjaako yleiskaava enää tarkoituksenmukaisella tavalla yhdyskuntien ja maankäytön kehittämistä ja asemakaavoitusta. Olisi myös selvitetävä, ovatko olosuhteet muuttuneet niin merkittävästi, että yleiskaavan mukaiset ratkaisut eivät enää ole perusteluja. Vanhentuneisuuden yhtenä kriteerinä voitaisiin pitää yleiskaavan ikää ja myös sitä, jos se on ristiriidassa alueelle myöhemmin laaditun maakuntakaavan tai kaupunkiseutusuunnitelman kanssa. Perusteltuna syynä asemakaavan laatimiselle yleiskaavasta poiketen voitaisiin pitää sitä, että asemakaavan

vaikutukset on mahdollista arvioida myös yleiskaavan laadullisten vaatimusten täyttymisen näkökulmasta. Ilman uuden yleiskaavan laatimista voitaisiin erityisen kriittisinä pitää esimerkiksi tilanteita, joissa katkaistaisiin vanhentuneeksi arvioidussa yleiskaavassa osoitettu viheryhteys tai tehtäisiin yhdyskuntarakenteen kehittämiseen liittyviä merkittäviä ja laajalle vaikuttavia ratkaisuja.

Muutokset Siikaniemen kaava-alueen olosuhteissa ovat olleet ja tulevat olemaan verrattain nopeita, ja näin ollen tarvitaan joustavaa, asemakaavoituksen kautta tapahtuvaa reagoimista toimintaympäristön muutoksiin. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi. Yleiskaavaa uudemmassa maakuntakaavassa alue on puolestaan monipuolista työpaikka-alueita, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia. Kyseessä olevan asemakaavamuutoksen käyttötarkoitukset sopeutuvat maakuntakaavan merkintään monipuolisesta työpaikka-alueesta. Siikaniemen alueen olosuhteet ovat muuttuneet niin merkittävästi, ettei vuoden 2001 yleiskaava ohjaa enää tarkoituksenmukaisella tavalla maankäytön kehittämistä ja asemakaavoitusta eivätkä yleiskaavan kaikki ratkaisut ole enää perusteltuja. Alueen säilyttämiseen ja suojelemiseen liittyvät arvot ja tavoitteet on asemakaavoituksessa mahdollista säilyttää yleiskaavan mukaisina, koska kaikki suojellut rakennukset ja valtaosa ranta-alueen suojametsästä on mahdollista säilyttää. Asemakaavatyön valmisteluvaiheessa on kartoitettu Siikaniemen alueen historiaa (alueen kehitys, suojelukohteet), nykytilannetta ja siihen liittyviä muutostarpeita, kaupunkikuvallisia hahmotelmia sekä selvitetty maaperäolosuhteita, inventoitu alueen suojelurakennukset ja todettu, ettei alueelle liity erityisiä luontoarvoja. Lisäksi vaikutuksia on selvitetty liikennejärjestelyjen ja yritysvaikutusten osalta myös laajemmalle alueelle. Nämä selvitykset kattavat riittävällä tavalla yleiskaavallisiin selvityksiin rinnastettavat selvitykset, ja asemakaavan vaikutuksia on mahdollista arvioida ilman sen kytkemistä laajempaan, koko keskeistä kaupunkialuetta koskevaan yleiskaavalliseen tarkasteluun. Asemakaavan muutos Siikaniemen alueella on mahdollista toteuttaa ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia ja sen soveltumisessa yleiskaavan kokonaisuuteen ei ole merkittävää ristiriitaa eikä asemakaavan toteutuksella vaikeuteta yleiskaavan kokonaisuuden toteuttamista. Näiden seikkojen vuoksi asemakaavan muuttaminen esitettyihin tarkoituksiin luomalla edellytyksiä erilaisille kehittämishankkeille on katsottu ajankohtaiseksi, tarpeelliseksi ja mahdolliseksi.

#### Kaupungin asettamat tavoitteet Siikaniemen alueelle

Kaavatyön tavoitteena on toteuttaa Kuopion kaupungin strategiaa ja yritysstrategiaa monipuolistamalla ja lisäämällä kaupungin yritys-, matkailu- ja liiketonttitarjontaa. Tavoitteena on toteuttaa myös muita hyväksytyjä ohjelmia ja suunnitelmia. Kaavaan liittyy ainakin kilpailukykyiseen yrittäjäympäristöön, elinvoimaisuuteen, aktiivisuuteen innostavaan arkeen, kaupunkikulttuuriin, liikkumiseen ja energiatehokkuuteen liittyviä tavoitteita.

Asemakaavamuutoksella selvitetään edellä mainittuihin tavoitteisiin pohjautuen Siikaniemen 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. Kaavamuutoksessa selvitetään muun muassa ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn tarpeet, auto- ja polkupyöräpaikat tarve sekä mahdollinen maaperän puhdistamisen tarve ja mahdollisiin täyttöihin liittyvät seikat.

Kaavatyön valmisteluvaiheen jälkeen alueen maanomistuksessa tapahtui muutoksia, mistä syystä Siikaranta-kadun pohjoispuoleisten osien jatkokehitys edellyttää lisätarkasteluja. Tämän takia kaavatyö päätettiin jakaa kahteen osaan: Bellanrannan alueeseen, jonka kaavoitusta jatketaan heti sekä muuhun Siikaranta-kadun pohjoispuoliseen alueeseen, jonka kaavoitus jatkuu maankäyttöratkaisujen tarkennuttua. Bellanrannan alueen kaavoittaminen omana kaavanaan on tarpeellista, koska tämän hetkisten suunnitelmien mukaan hotellirakennuksen olisi tarkoitus valmistua kesällä 2023 ja sviittien rakentaminen aloitettaisiin keväällä 2023.

### Suunnittelutilanteesta, alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Siikaniemen 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 voi olla osittain huomattavaa. Koko Siikaniemen kaavamuutoksen tausta-aineistoksi on laadittu 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 tarpeen mukaan luonto- ja ympäristöselvityksiä, jotta ratkaisu olisi mahdollista toteuttaa ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Selvitykset ovat selostuksen liitteinä.

### Hakijoiden tavoitteet Siikaniemen alueelle

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.

Bellanrannan kaavatyön osalta hakijan tavoitteena on toteuttaa alueelle Saanan yhteyteen uusi hotellirakennus, ranta-alueen täyttäminen ja sviittien rakentaminen sekä viihtyisien oleskelu- ja vapaa-ajanpalveluiden toteuttaminen.

## **6 ASEMAKAAVAN MUUTOSRATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET**

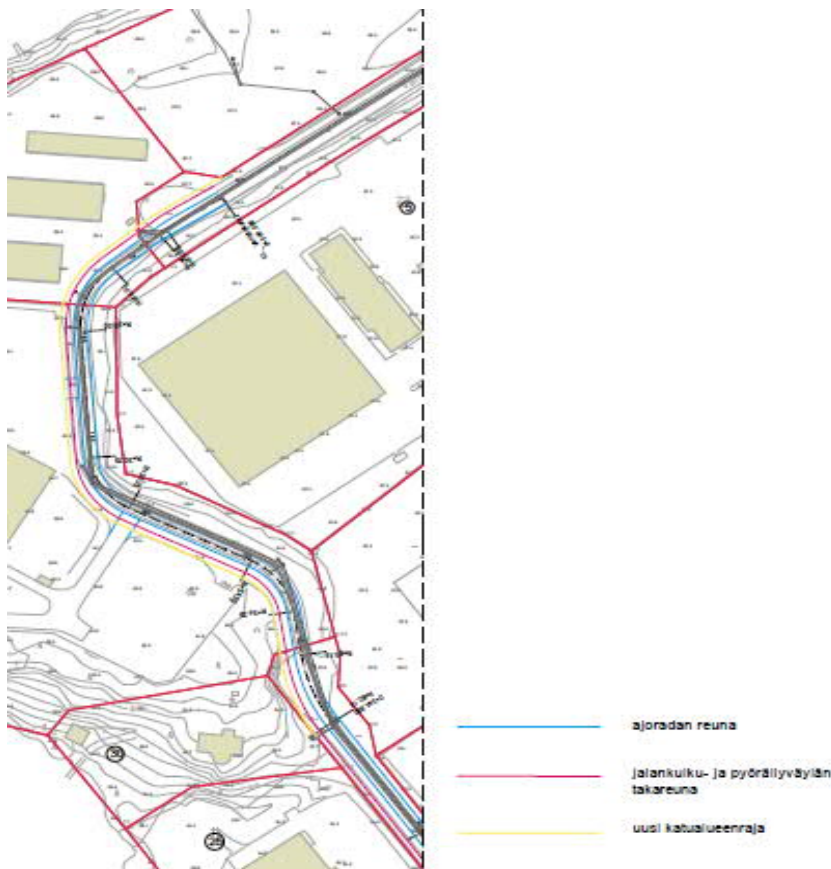
### **6.1 Valmisteluvaiheessa tutkitut vaihtoehdot**

Siikaniemen alueen kaavan valmisteluaineistoa työstettiin yhteistyössä niin kaavanmuutoksen hakijoiden kuin muiden alueen toimijoiden kanssa. Välineenä ratkaisujen hakemiseen oli alustavien yleissuunnitelmavaihtoehtojen laatiminen (Verstas Architects). Vaihtoehdot toimivat valmisteluvaiheen kaavarunkovaihtoehtojen pohjana.

### Liikenteelliset tarkastelut

Siikaniemen alueelle laadittu liikenneselvitys on selostuksen liitteenä 7 (Ramboll). Alueen liikennejärjestelyjen osalta tutkittiin valmisteluvaiheessa lisäksi Varikkokadun ja Siikarannan välisen katuyhteyden muodostamista (kuva 13) ja ratkaisuksi löydettiin lopulta vaihtoehto, jossa katulinjaus ulottuu osittain viereisen Kuopion Liikenteen tontille 8-65-5. Liikenneselvityksessä tutkittiin myös Saaristokadun ja Siikarannan liittymän toimivuutta liikenneympyränä ja valo-ohjattuna. Selvityksen suosituksena oli liikenneympyrän toteuttaminen, mikä edellyttäisi

tonttien 8-65-36 ja 37 sekä korttelin 8-86 pienien osien liittämistä katualueeseen. Sen vuoksi edellä mainitut alueet liitettiin kaava-alueeseen kaavatyön vireilletulon jälkeen valmisteluvaiheessa.

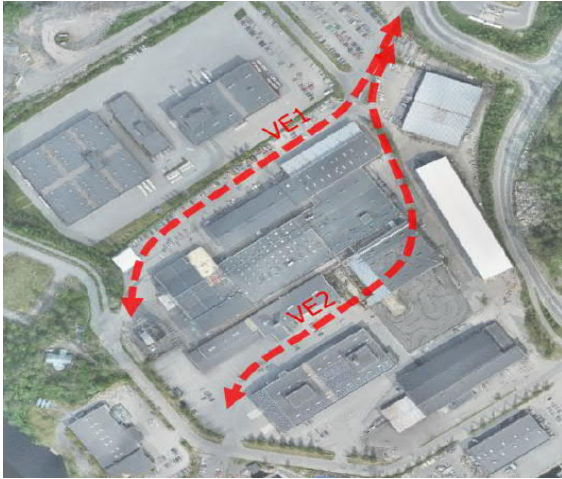


Kuva 13. Varikkokadun ja Siikarannan välinen katuyhteys.

Suunnitelmien tarkennuttua Kuopion kaupunki on omana työnä arvioinut alueen liikennemääriä ja tehnyt niiden pohjalta liikenteen toimivuudesta liikennetarkastelun 30.8.2021 (selostuksen liite 7.1). Kaavatyön jakaannuttua kahteen osaan Kuopion kaupunki on laatinut Bellanrannan aluetta koskevan liikennetarkastelun (selostuksen liite 7.2). Tarkastelun johtopäätöksiä esitetään tarkemmin selostuksen kohdassa "7.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset".

Lisäksi valmisteluvaiheessa on tutkittu alustavasti kevyen liikenteen yhteyden toteuttamista korttelialueen 8-65 läpi Kumpusaarentien risteyksen tuntumasta Siikaranta-kadulle (kuva 14, 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. Tutkittujen vaihtoehtojen todettiin kuitenkin olevan 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, muiden alueen käyttömuotojen ja tilan tarpeen vuoksi mahdottomia toteuttaa ja alue vaatii kokonaisvaltaista suunnittelua.





Kuva 14. Tutkitut kevyen liikenteen yhteyden vaihtoehdot (Ramboll).

Tämän jälkeen on tutkittu useita vaihtoehtoja kevyen liikenteen ja katuyhteyksien toteuttamiseksi korttelialueelle. Liikennejärjestelyjen selvitystyö jatkuu myöhemmin laajemman kaavatyön yhteydessä. Bellanrannan kaavatyö ei edellytä muutoksia katujärjestelyihin.

#### Maaperä, pilaantuneet maat, sedimentit, arkeologia

Siikaniemen 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. Uusien kulkuyhteyksien tarve selvitetään laajemman kaavatyön yhteydessä myöhemmin.

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 Siikaniemen alueella todetaan kunnostustarvetta, kannattaa harkita olisiko pima-ilmoitus järkevintä jättää koskien koko aluetta. Kaivutyössä syntyviä haitta-ainepitoisia maamassoja ei voi sijoittaa pima-ilmoituksella alueelle, jos aluetta ei muutoin ole todettu pilaantuneeksi. Eli jos aluetta ei ole todettu pilaantuneeksi ja massoja aiotaan hyötykäyttää, haitta-ainepitoisten 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. Siikaniemen alueella maaperän riskienhallintatoimenpiteet 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.

Bellanrannassa Saanan edustalla on sedimentit tutkittu osittain Saanan rakentamisen aikaan. Ranta-alueella on tulossa jonkin verran täyttöö. Alueelle on tehty sedimenttitutkimus (Envineer Oy, liite 6.1), jonka mukaan tutkimusten edustama sedimentti tulkitaan PIMA-asetuksen viitearvojen perusteella pilaantumattomaksi. 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.”

Ranta-alueiden täyttäminen edellyttää Aluehallintoviraston toimivallassa olevaa vesilain mukaista lupaa, jonka yhteydessä sedimenttejä tutkitaan lisää ja selvitetään tarkemmin täyttäjien vaikutuksia.

#### Kunnallistekniikka, jätehuolto

Siikaniemen alueen vesihuolto on rakennettu pääasiassa vuonna 2007. Kesällä 2019 on rakennettu uusi vesijohtoyhteys alueelle Kumpusaaren suunnasta, pohjoisosassa on paloasema. Verkostokapasiteetin tarkempi tarkastelu tehdään sitten, kun tiedossa on tarkemmat tiedot vedenkäytöstä. Hulevesiviemärverkostoa on rakennettu myös vuonna 2007, ja pääosa kiinteistöistä on jo liittynyt hulevesiviemäriin, osa käsittelee hulevedet kiinteistökohtaisesti. Hulevesiä tulee varautua käsittelemään kiinteistökohtaisesti niillä tonteilla, joilla maperässä ei ole todettu olevan haitta-aineita. Siikaniemen 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.

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. Siikaniemen kaava-alueelle ei ole tulossa olevien sr-rakennusten lisäksi varsinaista asutusta. Alueen yritys kiinteistöt järjestävät itse jätelainsäädännön mukaisesti sekä seka- että hyötyjätteiden keräyksen kiinteistöilleen. Kiinteistöjen liikenne- ja viikkokäytävissä tulee huomioida jätehuollon toimivuus ja jäteauton esteetön pääsy kiinteistöille.

Bellanrannan kaavatyo ei edellytä uusia toimenpiteitä kunnallistekniikan osalta.

### **Valmisteluvaiheen kaavarunkovaihtoehdot 1 ja 2**

Ennen kaavatyon jakamista kahteen osaan kaavatyon valmisteluvaihe koski koko Siikaniemen aluetta, ja siihen liittyen alueelle laadittiin kaksi kaavarunkovaihtoehtoa.

Siikaniemen alueen valmisteluvaiheen 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 9). 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 toimintoille, 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 kestävyuden ja rakentamisen ympäristönäkökulmien tärkeyttä. Synergioiden löytäminen ja resurssiviisuus on alueen eri toimijoiden yhteinen etu. Sosiaalisen kestävyuden 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 aurinkopaneeleita.
- 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. betonimurška 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/etätö/harrastus/vapaa-aika/majoittuminen) tehostavat tilankäyttöä
- Energiankäytön mittarointi ja säädettyvyys auttavat tilojen käyttäjiä säättämään energiankulutustaan.
- Vähähiiliset, elinkaarikestävät rakennusmateriaalit (puu, hiilikompensoitu betoni, tiili)
- Passiivinen energianhallinta; rakennusten suuntaus, varjostavat kasvit ja pienilmaston hallinta, auttavaa energiankulutuksen minimoimisessa
- Viherratot 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 viherkatoissa, 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 Siikaniemen alueella olisi seuraava:



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

Tontti	Nykyinen e/k-m <sup>2</sup>	VE 1: Tuleva käyttö tark. ja k-m <sup>2</sup>	VE 2: Tuleva käyttö tark. ja k-m <sup>2</sup>
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:	KPV:

		liikunta 10 350 + pysäköinti 4 950	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	
<b>Yhteensä</b>	n. 82 500 k-m <sup>2</sup> tot. n. 50 000 k-m <sup>2</sup>	n. 118 300 k-m <sup>2</sup>	n. 100 400 k-m <sup>2</sup>	

### **Valmisteluvaiheen alustava yleissuunnitelmavaihtoehto 1 / Kaavarunko 1**

Siikaniemen kaavarunkokartta merkintöineen ja määräyksineen on selostuksen liitteenä 10/1 sekä esitetty kuvassa 15.

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-m<sup>2</sup> ja pysäköintiin 3 700 k-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup> ja pysäköintiin 1 650 k-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup> ja pysäköintiä 11 500 k-m<sup>2</sup>.





Kuva 15. Valmisteluvaiheen kaavarunko VE 1.

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 liiketiläkäyttöön noin 17 800 k-m<sup>2</sup> ja liikuntakäyttöön 5 350 k-m<sup>2</sup>. Siikarantakadun varrella korttelin keskialueella (tontti 65-28) sijoittuisi vapaa-ajanpalvelujen ja pysäköintirakennusten korttelialuetta (KPV-1). Rakennusten korkeus olisi liikuntatilojen osalta I–II ja kerrosalaa liikuntatilojen osalta noin 10 350 k-m<sup>2</sup> ja pysäköinnin 4 950 k-m<sup>2</sup>. Saaristokadun ja Siikarannan risteysalueen pohjoispuolella (pieni tontti 65-16) olisi toimitilarakentamista (KTY), jossa olisi II-kerroksista tuotantotilaa noin 2 600 k-m<sup>2</sup>.

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 hotellia. Kerrosalaa alueella olisi tontilla 65-17 liiketiloille noin 4 150 k-m<sup>2</sup> ja majoitusta noin 1 650 k-m<sup>2</sup> sekä tontilla 65-18 liiketiloille 2 340 k-m<sup>2</sup> ja majoitusta 4 200 k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueen sisällä tontille ajomahdollisuus on Kumpusaarentien risteysen tuntumasta Varikkokadulta lähtevä Siikaranta-kadulle Saaristokadun risteysen 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)).



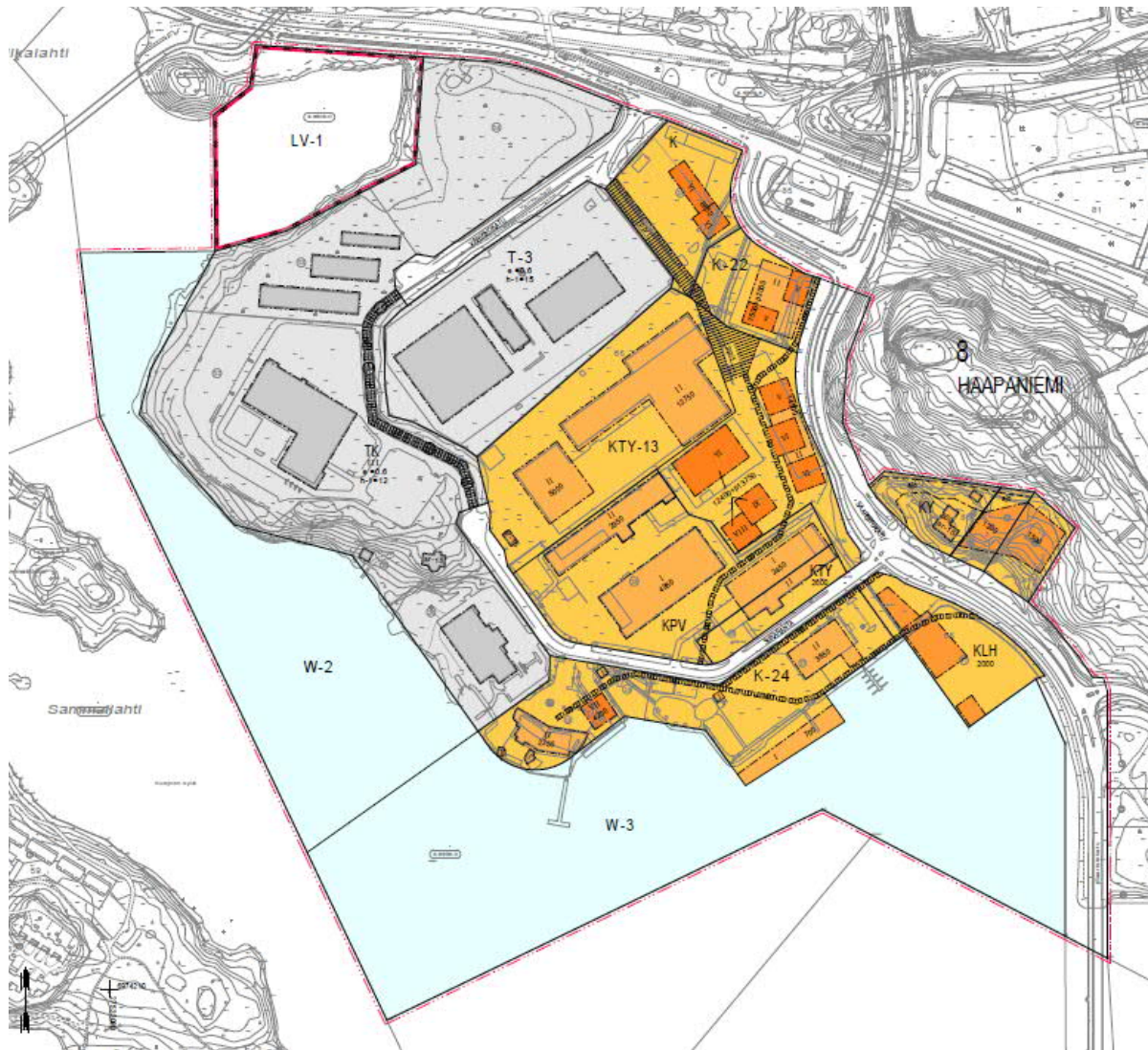
Kuva 16. Alustavan yleissuunnitelman massoitteluvaihtoehto 1 (Verstas Architects).

### **Valmisteluvaiheen alustava yleissuunnitelmavaihtoehto 2 / Kaavarunko 2**

Siikaniemen kaavarunkokartta merkintöineen ja määräyksineen on selostuksen liitteenä 10/2 sekä esitetty kuvassa 17.

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-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> ja pysäköintiin 2 000 k-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup> ja pysäköintiä 13 750 k-m<sup>2</sup>. Vaihtoehtoon 1 nähden Saaristokadun varren toimistorakennukset olisivat kahta kerrosta matalampia.



Kuva 17. Valmisteluvaiheen kaavarunko VE 2.

Korttelin 8-65 sisäosaan (tontin 65-36 loppuosa) vanhojen tuotantorakennusten alueelle sijoittuisi tuotanto- ja liiketilaa (KTY-13) noin 17 750 k-m<sup>2</sup>. 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 kerrosala noin 10 350 k-m<sup>2</sup>. Saaristokadun ja Siikarannan risteysalueen pohjoispuolella (pieni tontti 65-16) olisi toimitilarakentamista (KTY), jossa olisi II-kerroksista tuotantotilaa noin 2 600 k-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup> ja majoitusta noin 700 k-m<sup>2</sup> sekä tontilla 65-18 liiketiloille 2 350 k-m<sup>2</sup> ja majoitusta 4 200 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen sisällä tontille ajomahdollisuus on Kumpusaarentien risteysalueen tuntumasta korttelialueen keskelle ulottuva yhteys, jolla on käänköpaikka.

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).



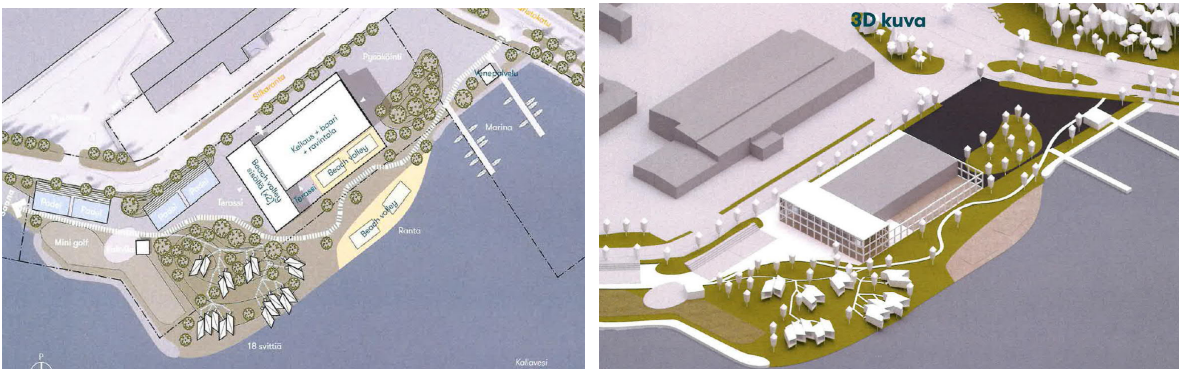
Muut kaavan alueet säilyvät ennallaan nyt voimassa olevan kaavan mukaisessa käytössä (katualueet, Saaristokadun eteläpuolinen liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialue (KLH, tontti 65-37) sekä Saaristokadun pohjoispuolinen liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue (KY, kortteli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



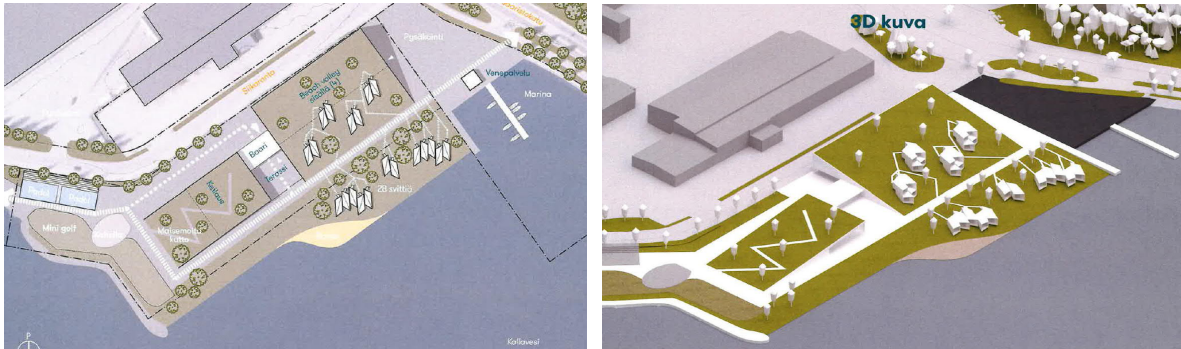
Kuva 18. Alustavan yleissuunnitelman massoittelevaihtoehto 2 (Verstas Architects).

### **Valmisteluvaiheen ranta-alueen (Bellanranta) 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. Molemmassa vaihtoehdoissa ranta-alueelle on esitetty vapaa-ajantoimintoja ja rantasviittejä.



Kuva 19. Kunnostettu ja laajennettu nykyinen rakennus (Studio Puisto Arkkitehdit Oy).

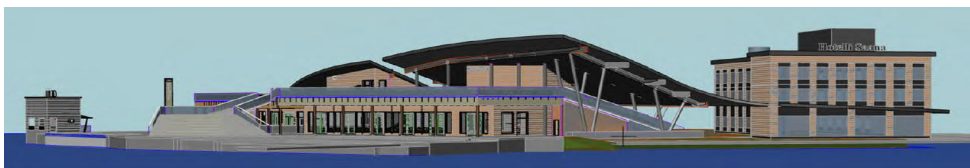


Kuva 20. Uusi rakennus ja maisema yhdistettynä (Studio Puisto Arkkitehdit Oy).

### **Uusi hotellirakennus Saanan yhteyteen Bellanrantaan**

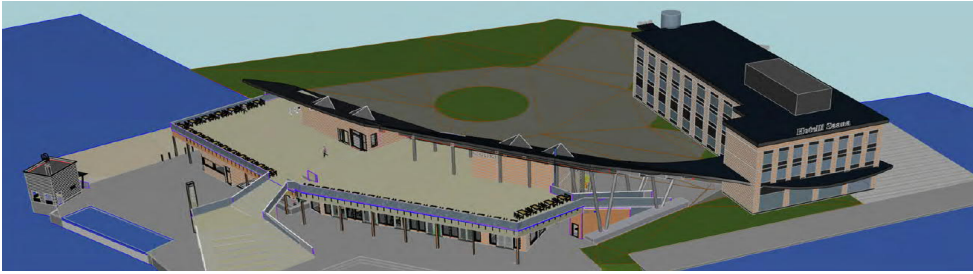
Alueen omistajan tavoitteena on toteuttaa ranta-alueelle Saana-rakennuksen yhteyteen hotelli. Hotellirakennuksella ja Saanalla on mahdollista olla yhteisiä tiloja, esimerkiksi vastaanotto ja ravintopalvelutilat. Hotellin houkuttelevuutta lisää Saanan ja muiden vapaa-ajanpalveluiden läheisyys. Samoin 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.

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

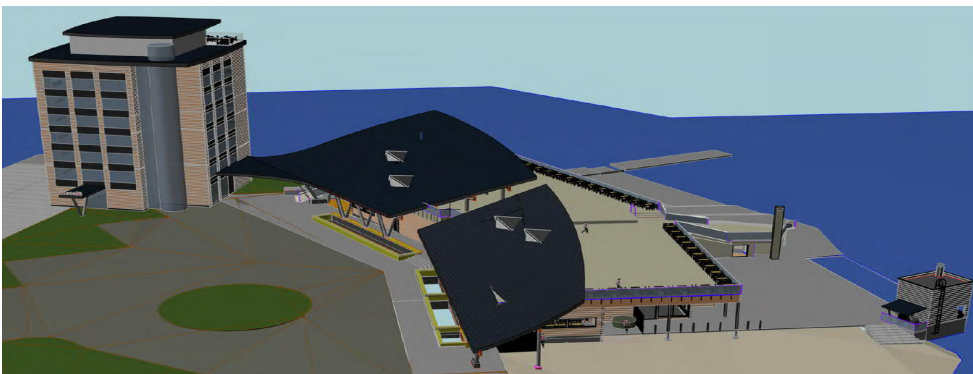
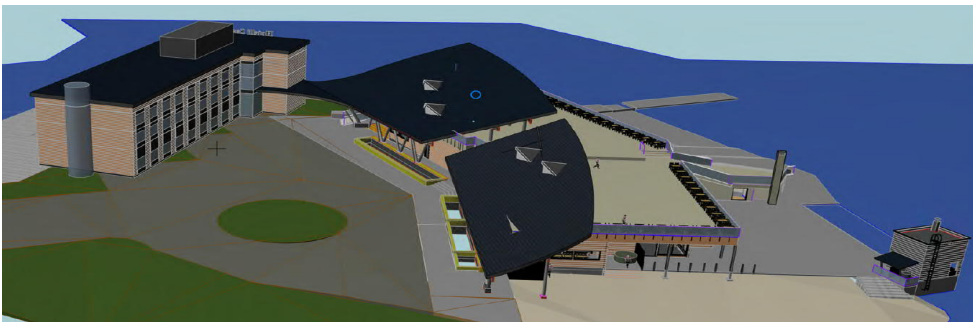


Kuva 21. Matala ja korkea hotellirakennus (QVIM Arkkitehdit Oy).





Kuva 22. Matala ja korkea hotellirakennus (QVIM Arkkitehdit Oy).



Kuva 23. Matala ja korkea hotellirakennus (QVIM Arkkitehdit Oy).

Kolmikerroksisen hotellirakennuksen massa yhdistyy osaksi Saanan rakennusmassaa, kun taas korkeampi massa muodostaa vasemmalta alkavan Saana-kompleksin (savusaunanoppa, Saana) kohoavan päätteen, hotellitornirakennuksen, 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.

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 Valmisteluvaiheen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Koko Siikaniemen aluetta koskeva 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 kaavatyön valmisteluvaiheen 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. Bellanrannan 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 9 olevan alustavan yleissuunnitelman havaintokuvista.



Kuva 24. VE1, näkymä saavuttaessa etelästä Saaristokaupungin suunnasta (Verstas Architects).



Kuva 25. VE2, näkymä saavuttaessa etelästä Saarislokaupungin 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
<b>KAUPUNKIRAKENNE</b>		
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
virkistysalueet	++	lisää virkistys-, oleskelu- ja liikuntapalveluja nuorille ja kaiken ikäisille aikuisille
kaavatalous	++	ratkaisujen tehokkuus
<b>YMPÄRISTÖ</b>		
rakennettu ympäristö	++	muuttaa olevaa tilannetta lähi- ja kaukonäkymissä, mahdollistaa korkeaa rakentamista, vahvistaa alueen imagoa ja houkuttelevuutta
häiriötekijät	-	liikennemäärä voi lisääntyä
erityispiirteet	+	huomioi ja hyödyntää olemassa olevia rakenteita, sr-rakennukset säilyvät
<b>LIIKENNE</b>		
liikenneverkko	++	uuden suunnittelun myötä jäsentyminen, turvallisuuden ja sujuvuuden parantuminen
ajoneuvoliikenne	++	sujuvuuden parantuminen
jalankulku ja pyöräily	++	turvallisuuden parantuminen
huoltoliikenne	-	tarve saattaa hieman kasvaa
liikenneturvallisuus	++	jäsentyminen, turvallisuuden ja sujuvuuden

		parantuminen
pysäköinti	+	pysäköintipaikkoja tarvitaan enemmän, paikat siirtyvät piha-alueilta pysäköintitaloihin
<b>SOSIAALISET VAIKUTUKSET</b>		
elinolot ja viihtyisyys	+	sosiaalinen ympäristö, vapaa-ajan palvelut, esteettömyys liikuttaessa
<b>KUNNALLISTALOUS</b>		
määrärahat/hankkeen kustannusarvio	0	toimijoiden rahoittama
elinkeinoelämä	++	tukee elinkeinoelämää
<b>YRITYSVAIKUTUKSET</b>	++	tukee alueen elinvoimaisuutta ja luo uusia työpaikkoja

### Liikenteelliset vaikutukset

Siikaniemen alueella on tehty liikennetarkasteluja asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa. Ramboll laati 22.1.2021 liikenneselvityksen, jossa vertailtiin liikennevalojen ja liikenneympyrän toimivuutta ja liikenneturvallisuutta Saaristokadun ja Siikarannan liittymässä (selostuksen liite 7). Tuo raportti valmistui ennen kuin tiedettiin millaisia toimintoja ja kuinka paljon Siikaniemen alueelle sijoittuisi. Asemakaavatyön edistyessä kaupunki on omana työnä arvioinut alueen liikennemääriä ja tehnyt niiden pohjalta liikenteen toimivuudesta jatkotarkastelun 30.8.2021 (selostuksen liite 7.1).

Johtopäätöksenä kaupungin tarkastelussa todetaan, että molemmat kaavaehdotukset tuottavat paljon liikennettä, mutta ne ovat kuitenkin toteutettavissa. Saaristokadun ja Siikarannan liittymän liikennetarkastelujen perusteella voi sanoa yksiselitteisesti, kumpi on parempi vaihtoehto: liikenneympyrä vai liikennevalot. Ramboll suosittaa omassa raportissaan liikenneympyrän rakentamista.

Liikennevalot toimisivat autoliikenteen kannalta hyvin, mutta sekä Saaristokadun että Siikarannan ylittävät suojatiet olisi saatava ohjattua siten, että kääntyvät auto eivät muodosta turvallisuusriskiä suojatien ylittäjille. Lisäksi Siikarantaan on rakennettava yksi lisäkaista. Nämä asiat ovat kuitenkin katu- ja liikennevalosuunnittelussa ratkaistavissa. Kumpusaaresta tuleva tonttiliittymä on ongelmallinen, koska se pitäisi rakentaa valo-ohjatuksi. Tieliikennelain mukaan vähäliikenteinen tonttiliittymä voidaan jättää valo-ohjauksen ulkopuolelle. Kuitenkin valo-ohjaamattomasta tonttiliittymästä tulevat synnyttäisivät vaaratilanteita muille risteysalueelle vihreällä tulleille ajoneuvoille ja jalankulkijoille. Myös pohjoisen suunnasta tontille kääntyminen on ongelmallista. Saaristokadulle muodostuva hetkittäinen jono saattaa lisätä peräänajo-onnettomuuksia.

Rambollin ja kaupungin omien tarkastelujen perusteella liikenneympyrä on suositeltavampi vaihtoehto. Ympyrän suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ajonopeuksiin. Ne on saatava riittävän alhaisiksi, jotta jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus ei vaarannu.

Asemakaavassa on varauduttava niin, että sekä liikenneympyrän että liikennevalojen toteuttaminen on mahdollista. Liikennejärjestelyiden muutokseen kannattaa varautua jo lähivuosina.

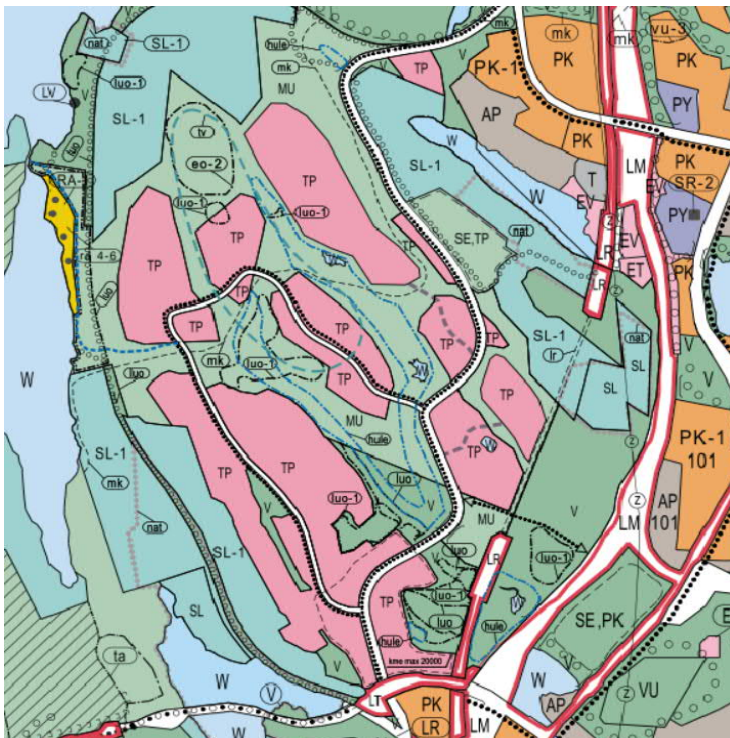
Liikennetarkastelujen perusteella Siikarannan ja Varikkokadun välinen autoliikennedyhteys ei ole välttämätön, mutta se tarjoaisi vaihtoehtoisen reitin, mikäli Saaristokadun ja Siikarannan liittymä ruuhkautuu. Asemakaavassa kannattaa varautua katuyhteyden rakentamiseen. Saaristokadun ja Siikaniemenrampin liittymään tarvitaan tulevaisuudessa liikennevalot, niiden toteuttaminen onnistuu nykyisillä kaistoilla. Saaristokadulla nopeusrajoitus kannattaa alentaa 40 kilometriin tunnissa uusien liikennejärjestelyiden myötä. Kumpusaarentien ja Varikkokadun risteys ei vaadi välittömiä toimenpiteitä. Jatkossa Varikkokadulla ja Kumpusaarentiellä tulee

varautua lisäkaistojen ja mahdollisesti liikennevalojen toteuttamiseen. Asemakaavan mukainen rakentaminen saattaa lisätä Haapaniemen asuntoalueen läpiajoliikennettä. Läpiajoliikenteen rajoittaminen on käytännössä hankalaa, mutta keinoja kannattaa kuitenkin pohtia.

### Yritysvaikutukset

Siikaniemellä on pitkät perinteet puunjalostusteollisuuden alueena aina 1900-luvun alkupuolelta lähtien Herman Saastamoisen teollisuusimperiumin osana. Viimeisin osa, eli Fenestran ikkunatehdas, meni konkurssiin vuonna 2014. Puun sahaustoiminnot loppuivat vuoden 2000 alussa. Alueen rakennuskanta teollisuuden jäljiltä oli pääosin huonokuntoista ja räätälöity kyseistä toimintaa varten. Osa rakennuksista on purettu, osa remontoitu monien toimialojen yritystoimintaan sopivaksi. Osa alueesta on rakentunut vapaa-ajan toimintoihin sopivaksi liikuntatiloiksi kaavapoikkeamisten kautta. Ranta-alueella on matkailukeskus Saana. Kuopion liikenne on keskittänyt omat varikkotoiminnot alueelle. Sijainti voimassaolevan yleiskaavan sekä asemakaavan käyttötarkoitukseen (teollisuus) ei enää anna kilpailuetua teollisuuden näkövinkkelistä katsottuna. Aiemmin vesikuljetuksella ja rannan läheisyydellä oli olennainen merkitys. Myöskään taloudellisesti ei ole perusteltua investoida alueen rakennuskantaan teollisuustarkoituksiin vaan ainoastaan käyttää niitä elinkaaren loppuun asti. Siikaniemen osalta on perusteltua muuttaa alueen käyttötarkoitusta toimintoihin, jotka paremmin voivat hyötyä alueen sijainnista likellä kaupungin keskustaa Saaristokadun varrella ja vielä lisäksi osittain veden äärellä.

Kuopion kaupungille teollisuuden toimintaedellytysten turvaaminen on keskeistä. Kuopion kaupunki on varautunut turvaamaan teollisuuden tarvitsemien tonttien tarjontaa erityisesti Pienessä Neulamässä. Yleiskaavassa koko Pieni Neulamäki on varattu Karttulantien ja Kolmisopen välisellä alueella ko. tarkoitukseen (kuva 26). Alueen pinta-ala on noin 400 ha. Alueen sijainti on logistisesti hyvä ja tonttitarjontaa riittää kymmeniksi vuosiksi. Lisäksi kaupungilla on tarjota eri puolilta kaupunkia vaihtoehtoisia sijainteja, kuten Kylmämäestä, Pitkälahdesta vanhan 5-tien varresta ja hajatontteja myös nykyisiä teollisuustontteja tiivistämällä.



Kuva 26. Yleiskaava, Pieni Neulamäki.

### 6.1.2 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen kaavarunkovaihtoehdoista päädyttiin lausuntojen ja neuvottelujen perusteella jatkotyöhön vaihtoehdon 2 pohjalta. Vaihtoehtoa alettiin kehittämään maankäytöllisten ja liikenteellisten ratkaisujen osalta. Tässä vaiheessa alueella tapahtui muutoksia maanomistuksessa, ja sen vuoksi päädyttiin ratkaisuun kaavatyön jakamisesta kahteen osaan: Bellanrannan alueeseen, jonka kaavoitusta jatketaan heti sekä muuhun Siikaranta-kadun pohjoispuoliseen alueeseen, jonka kaavoitus jatkuu maankäyttöratkaisujen tarkennuttua.

Bellanrannan ratkaisua on kehitetty valmisteluvaiheen pohjalta suunnitelmien tarkennuttua. Kaavatyöllä on mahdollista luoda uutta ja viihtyisää kaupunkirakennetta näkyvälle paikalle ranta-alueelle, toteuttaa ainutlaatuisia majoitusmahdollisuuksia, lisätä kaiken ikäisille tarkoitettuja oleskelu- ja harrastuspalveluja sekä tukea samalla alueen elinvoimaisuutta ja kaupungin vetovoimaisuutta, lisätä työpaikkoja ja tuoda hyötyjä lisääntyvän matkailun kautta koko kaupungille ja yritystoiminnalle. Kaavatyö rajoittuu ranta-alueeseen, eikä vaadi muutoksia liikenteellisiin ratkaisuihin (tarkastelu Bellanrannan liikennejärjestelyistä on selostuksen liitteenä 7.2).

## 7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 7.1 Kaavamutoksen rakenne

#### 7.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Siikaranta-kadun eteläpuolelle, Bellanrantaan. Asemakaavan muutos mahdollistaa liike-, toimisto- ja vapaa-ajanpalvelujen (K-24) sijoittamisen ranta-alueelle. Asemakaavan muutoksella tontista 65-17 ja vesialueelle tehtävästä täyttöalueesta muodostetaan sitovalla tonttijaolla 2,43 ha:n suuruinen tontti 65-39 sekä tontista 65-18 ja jo tehdystä täyttö- ja laiturialueesta 0,91 ha:n suuruinen tontti 65-40.

Itäpuoliselle vesialueelle täyttönä ulottuvalle tontille 65-39 ja osittain veden päälle on mahdollista toteuttaa rantasviittejä, joiden rakennusoikeus on 1 000 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku I ja lukumäärä 24 sekä säilyttää oleva myymälärakennus (2 000 k-m<sup>2</sup>, II). Länsipuoliselle ns. Saanan tontille 65-40 on mahdollista toteuttaa olevan Saana-rakennuksen (1 000 k-m<sup>2</sup>, II) viereen VIII-kerroksinen hotellirakennus, jonka kerrosala on 2 500 k-m<sup>2</sup> ja johon olisi tulossa 60 hotellihuonetta. Tonttien väliselle alueelle on kaavoitettu olevan tilanteen mukaisesti yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue ET, tontti 65-24.

Suunnittelualuetta ympäröivä kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu ja säilyy ennallaan. Liikenne alueelle tapahtuu Siikaranta-kadun kautta, kaava ei edellytä tässä vaiheessa muutoksia katujärjestelyihin.

#### 7.1.2 Palvelut

Alueelle mahdollistetaan majoitus- ja vapaa-aikatoimintoja, palvelut keskittyvät kyseisten toimintojen yhteyteen.

### 7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaan ei liity erillistä rakennustapaohjetta, vaan suunnittelua tulevat ohjaamaan laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä, kaupunkikuvatyöryhmä ja asemakaavapäällikkö. Kaavamääräyksellä edellytetään, että rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, mittasuhteiltaan sopusuhtaista ja ympäröivään rakentamiseen sopeutuvaa (laa-1).



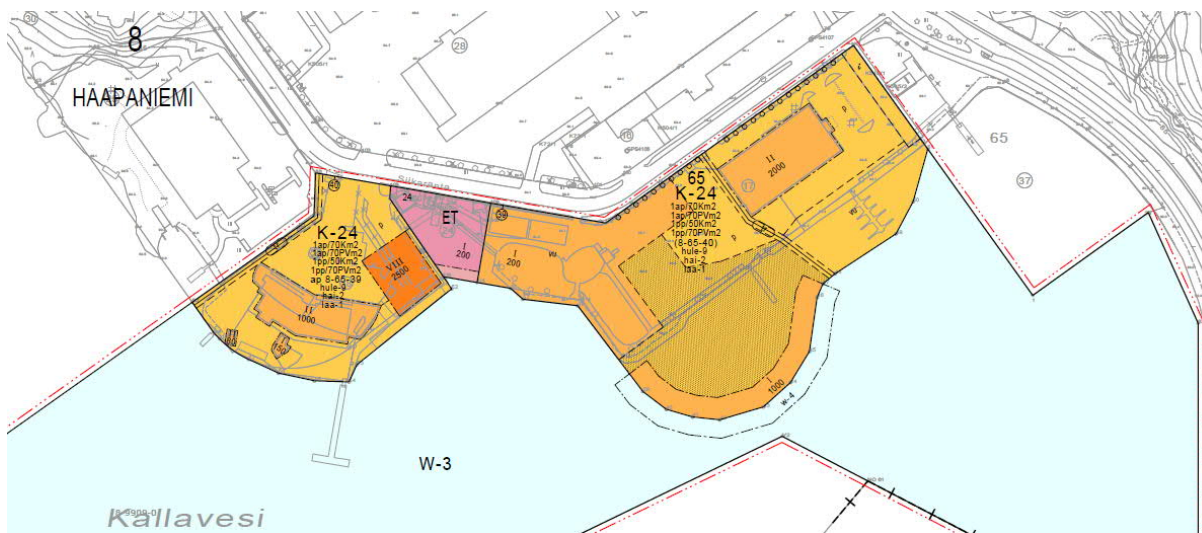
Kaava-alueelle ei sijaintinsa takia kohdistu olennaisia meluvaikutuksia. Alueen tulva- ja hulevesiasiat on huomioitu kaavassa varaamalla johdoille ja reiteille tarvittavat alueet. Kaavamerkinnällä huomioidaan maaperän ja sedimenttien kunnostus- ja käsittelytarve (hai-2).

Ranta-alueiden täyttäminen edellyttää Aluehallintoviraston toimivallassa olevaa vesilain mukaista lupaa, jonka yhteydessä selvitetään tarkemmin täyttöjen vaikutuksia.

Alue sisältyy laajempaan liito-oravien kulkuyhteyksiä kartoittavaan viherverkkoselvitykseen. Kaavaan on merkitty puurivinä Siikaranta-kadun eteläpuolella olevat puut, jotta ne säilyvät jatkossakin liito-oravan kulkuyhteytenä.

### 7.3 Aluevaraukset

Asemakaavan muutosehdotusaineisto on laadittu kaupungin jatko-ohjeistamien aineistojen pohjalta. Asemakaavan muutokartta merkintöjen selityksineen on liitteenä 2 ja havaintoaineisto liitteenä 3.



Kuva 27. Bellanrannan kaavanmuutos.

#### Korttelialueet:

Asemakaavan muutoksella tontista 65-17 ja vesialueelle tehtävästä täyttöalueesta muodostetaan sitovalla tonttijaolla tontti 65-39 sekä tontista 65-18 ja jo tehdystä täyttö- ja laiturialueesta tontti 65-40. Tontit 65-39 ja 40 on kaavoitettu liike-, toimisto- ja vapaa-ajanpalvelujen korttelialueeksi (K-24).

Tontille 65-39 on osoitettu rakennusala olevalle myymälärakennukselle ja sen rakennusoikeus ja kerrosala on merkitty olevan tilanteen mukaisesti, 2 000 k-m<sup>2</sup> ja II. Rakennusta ympäröi pysäköintipaikka (p). Tonttia on laajennettu vesialueelle, joka tullaan täyttämään Aluehallintoviraston luvan mukaisesti. Täyttöalueelle ja osittain veden päälle on mahdollistettu toteutettaviksi rantasviittejä, joille on osoitettu rakennusoikeutta I-kerroksisena 1 000 k-m<sup>2</sup>. Veden päälle ulottuville rakennusten osille on osoitettu merkintä: vesialue, jolle saa ulottaa viereisiin rakennuksiin liittyviä rakenteita (w-4). Sviittien rakennusalan pohjoispuolelle on kaavoitettu istutettava alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita; alue on tarkoitus toteuttaa puistomaiseksi oleskelutilaksi, jossa on kulkuväyliä ja mahdollisesti patsaita tai vastaavia. Tontin länsi- ja kaakkoisosaan on merkitty ohjeelliset palloilukenttien paikat (vu), länsiosalle on annettu I-kerroksista rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup>:n verran esimerkiksi kahvilaa varten. Tontin keskivaiheilla kulkee Siikaranta-kadulta vesialueelle sijainniltaan ohjeellinen tulvareitti (tr). Kaavaan on merkitty puurivinä Siikaranta-kadun eteläpuolella olevat puut, ne

toimivat samalla liito-oravan kulkuyhteytenä. Tontin Saaristokadun puoleiseen reunaan on merkitty jo aiemmin kulkuyhteysrasitteena perustettu alueen osa, jonka kautta ajoliikenne viereiselle tontille tai alueelle on sallittu (i).

Tontille 65-40 on osoitettu rakennusalat olevalle Saana-rakennukselle, sen yhteydessä oleville pienille varastorakennuksille sekä uudelle hotellirakennukselle. Saanan kerrosala ja kerrosluku säilyvät olevan tilanteen mukaisina, 1 000 k-m<sup>2</sup> ja II. Pienille oleville varastorakennuksille on merkitty rakennusalat, kerrosluvut ja rakennusoikeudet (II, 80 k-m<sup>2</sup> ja I, 150 k-m<sup>2</sup>). Hotellirakennuksen rakennusalan suurin sallittu kerrosluku on VIII ja rakennusoikeus 2 500 k-m<sup>2</sup>. Tontin länsireunaan on merkitty tulvareitti (tr). Piha-alue on merkitty pysäköimispaikaksi (p).

Tonttien hulevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti (hule-9). Alueita koskee merkintä, jonka mukaan maaperän ja sedimentin kunnostustarve on selvitettävä ja maaperän ja täyttöalueiden sedimentin haitta-aineet ja niiden käsittelytarve on selvitettävä riskiarviointiin perustuen ja tarpeen mukaan haitta-aineet poistettava ennen rakentamista ja otettava huomioon rakentamisessa (hai-2). Alueita koskee myös merkintä, jonka mukaan rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, mittasuhteiltaan sopusuhtaista ja ympäröivään rakentamiseen sopeutuvaa (laa-1).

Autopaikka- ja polkupyöräpaikkannormit ovat seuraavat:

- 1 autopaikka 70 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1 ap/70 Km<sup>2</sup>)
- 1 autopaikka 70 vapaa-ajanpalveluiden kerrosneliometriä kohti (1 ap/70 PVM<sup>2</sup>)
- 1 polkupyöräpaikka 50 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti (1 pp/70 Km<sup>2</sup>)
- 1 polkupyöräpaikka 70 vapaa-ajanpalveluiden kerrosneliometriä kohti (1 pp/70 PVM<sup>2</sup>)

Tontin 65-40 autopaikkoja on mahdollista sijoittaa tontille 65-39 (ap 8-65-39, (8-65-40)).

Tonttien 65-39 ja 40 välinen alue (tontti 65-24) on kaavoitettu olevan tilanteen mukaisesti yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Rakennusoikeutta alueella on 200 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku I. Alueella sijaitsee muuntamo ja yksityinen sprinklerkeskus.

#### Muut alueet:

Korttelialueen eteläpuolinen osa on kaavoitettu olevan tilanteen mukaisesti vesialueeksi, jolle saa rakentaa laitureita, veneiden säilytyspaikkoja ja ulkoilureitin vaatimia rakenteita (W-3).

## **7.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset**

Bellanrannan asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat osittain samantapaisia kuin aiemmin esitetyt koko Siikaniemen alueen kaavaan liittyneet vaikutukset (esitetty selostuksen kohdassa 6.1.1). Seuraavassa taulukossa Bellanrannan 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
<b>KAUPUNKIRAKENNE</b>		
liittyminen kaupunkirakenteeseen	++	luo uutta viihtyisää kaupunkirakennetta näkyvälle paikalle ranta-alueelle
olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	++	käytetään osittain hyväksi, täydennetään olevaa ja ympäröivää rakentamista
yhdyskuntatekniikka (energia, vesi, jäte)	++	helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon, ei vaadi muutostöitä
virkestysalueet	++	lisää virkestys-, oleskelu- ja liikuntapalveluja kaiken ikäiselle väestölle
kaavatalous	++	ratkaisujen tehokkuus
<b>YMPÄRISTÖ</b>		
rakennettu ympäristö	++	muuttaa olevaa tilannetta lähi- ja kaukonäkymissä, mahdollistaa korkeaa rakentamista (hotelli), vahvistaa alueen ja koko kaupungin imagoa ja houkuttelevuutta
häiriötekijät	-	liikennemäärä voi lisääntyä
erityispiirteet	++	mahdollistaa ranta-alueen korkeatasoisen rakentamisen sekä uusien erilaisten ja ainutlaatuisten majoitustilojen toteuttamisen
<b>LIIKENNE</b>		
liikenneverkko	-	lisää jonkin verran liikennettä, mutta ei aiheuta muutoksia olevaan liikenneverkkoon
ajoneuvoliikenne	-	lisää jonkin verran liikennettä
jalankulku ja pyöräily	0	voi lisääntyä jonkin verran
huoltoliikenne	-	tarve saattaa kasvaa
liikenneturvallisuus	0	säilyy ennallaan
pysäköinti	0	pysäköintipaikkoja tarvitaan enemmän, paikat sijoittuvat piha-alueille
<b>SOSIAALISET VAIKUTUKSET</b>		
elinolot ja viihtyisyys	++	sosiaalinen ympäristö ja viihtyisyys paranevat, vapaa-ajan palvelut lisääntyvät, uudisrakennukset voidaan suunnitella esteettömiksi
<b>KUNNALLISTALOUS</b>		
määrärahat/hankkeen kustannusarvio	0	toimijoiden rahoittama
elinkeinoelämä	++	tukee elinkeinoelämää
<b>YRITYSVAIKUTUKSET</b>	++	tukee alueen elinvoimaisuutta ja luo uusia työpaikkoja, tuo matkailun kautta hyötyjä koko kaupungille

#### 7.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Rantarakentamisella on mahdollista luoda uutta ja viihtyisää kaupunkirakennetta näkyvälle paikalle ranta-alueelle, lisätä kaiken ikäisille tarkoitettuja oleskelu- ja harrastuspalveluja ja tukea alueen elinvoimaisuutta, lisätä työpaikkoja ja tuoda hyötyjä lisääntyvän matkailun kautta koko kaupungille.

Ranta-alueen rakentaminen muuttaa olevaa tilannetta lähi- ja kaukomaisemassa. Alueelle on mahdollista toteuttaa kauas maamerkkinä näkyvä VIII-kerroksinen hotellirakennus sekä ranta-

alueen täyttömaalle ja osittain veden päälle rantasviittejä. Alue on selkeästi nähtävissä viereiseltä Saaristokadulta, ja hotellirakennus muodostaa eteläsuunnasta katsottaessa parin kauempana sijaitsevan korkean viljasiiilorakennuksen kanssa.

Kaavaan ei liity erillistä rakennustapaohjetta, vaan suunnittelua tulevat ohjaamaan laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä, kaupunkikuvatyöryhmä ja asemakaavapäällikkö. Kaavamääräyksellä edellytetään, että rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, mittasuhteiltaan sopusuhdaista ja ympäröivään rakentamiseen sopeutuvaa (laa-1). Alue sisältyy laajempaan liito-oravien kulkuyhteyksiä kartoittavaan viherverkkoselvitykseen. Kaavaan on merkitty puurivinä Siikaranta-kadun eteläpuolella olevat puut, jotta ne säilyvät jatkossakin liito-oravan kulkuyhteytenä.



Kuva 28. Ilmakuvasovitus alueelle (QVIM Arkkitehdit Oy).



Kuva 29. Tontinkäyttöluonnos (QVIM Arkkitehdit Oy).



Asemakaavatyön jakauduttua kahteen osaan Kuopion kaupunki on laatinut 16.11.2021 Bellanrannan kaava-alueetta koskevan tarkastelun liikennejärjestelyistä (selostuksen liite 7.2). Toimivuustarkastelussa on tutkittu kahta vaihtoehtoa: säilytetään nykyiset järjestelyt tai rakennetaan liikennevalot. Johtopäätöksenä todetaan seuraavaa:

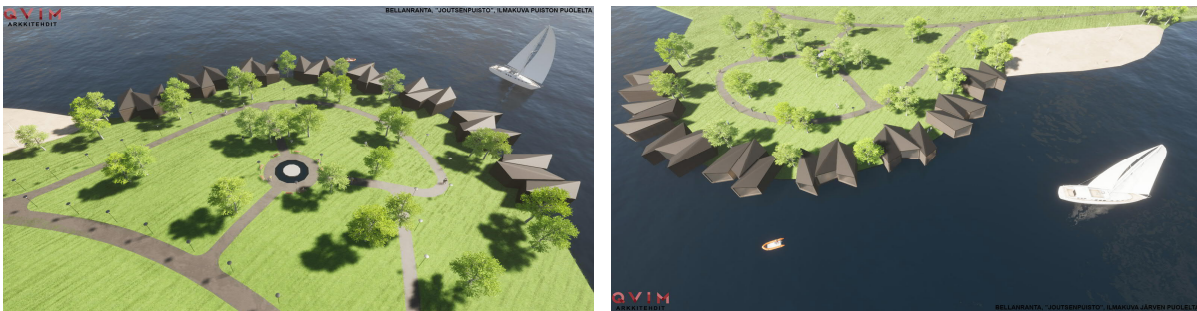
Toimivuustarkastelujen perusteella alkuvaiheessa voidaan nykyiset liikennejärjestelyt säilyttää. Kokonaisuuden kannalta on parasta, että päätös tulevista liikennejärjestelyistä tehdään vasta sitten, kun koko Siikaniemen alueen kaavoitusta jatketaan ja tiedossa on, millaisia toimintoja alueelle on tulossa. Aikaisemman raportin johtopäätös oli, että liikenneympyrä on ns. lopputilanteeseen suositeltavin vaihtoehto. Nykyiselle katualueelle sellainen ei mahdu. Kaavoituksen edetessä liikenneympyrälle on tarpeen varata tilaa, jotta ympyrän rakentaminen on mahdollista. Liikennevalot on mahdollista toteuttaa jo nyt, mutta jatkossa ne on rakennettava uudestaan tai mahdollisesti ne poistetaan kokonaan liikenneympyrän tieltä. Kaavoituksessa kannattaa varata sellainen katutila, joka mahdollistaa jatkossa valinnan liikenneympyrän ja liikennevalojen välillä.

Nykyiset liikennejärjestelyt mahdollistavat hotellin ja sviittien rakentamisen. Alkuvaiheessa nykyiset kaistat ja liikennejärjestelyt kannattaa säilyttää. Liikennevalojen rakentamista voidaan harkita, jos koko Siikaniemen alueen asemakaavoitus viivästyy tai liikenteessä on suuria ongelmia.

Koko Siikaniemen alueen katu- ja muita liikennejärjestelyjä tarkastellaan uudelleen myöhemmin laadittavan laajemman kaavatyön yhteydessä, jolloin varataan tarvittavat aluevaraukset Siikaranta-kadulle (lisäkaista ajoneuvoille, väylä jalankululle ja polkupyöräilylle), Saaristokadulle ja korttelialueille sekä Varikkokadun ja Siikaranta-kadun mahdollisesti tarvittavalle yhdyskadulle; samalla ratkaistaan myös Saaristokadun risteyksen toteutusmuoto ja aluevaraukset (liikennevalot/liikenneympyrä) sekä alueen pysäköintijärjestelyt.

#### 7.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Kaava-alueelle ei sijoitu tällä hetkellä luonnontilaisia alueita, vaan se on kauttaaltaan rakennettua ja piha-alueiltaan päällystettyä aluetta. Kaavanmuutoksella ei ole vaikutusta luontoon eikä luonnon ympäristöön. Alueelle tullaan kuitenkin rantasviittien läheisyyteen istuttamaan kasvillisuutta ja muodostamaan viihtyisiä puistomaisia oleskelutiloja ja kulkuväyliä (Joutsenpuisto, kuva 30).



Kuva 30. Rantasviitit ja Joutsenpuisto (QVIM Arkkitehdit Oy).

Alueen tulva- ja hulevesiasiat on huomioitu kaavassa varaamalla johdoille ja reiteille tarvittavat alueet. Kaavamerkinnällä huomioidaan maaperän ja sedimenttien kunnostus- ja käsittelytarve (hai-2). Alue sisältyy laajempaan liito-oravien kulkuyhteyksiä kartoittavaan viherverkkoselvitykseen. Kaavaan on merkitty puurivinä Siikaranta-kadun eteläpuolella olevat puut, jotta ne säilyvät jatkossakin liito-oravan kulkuyhteytenä.

Ranta-alueen täyttöjen vaikutus selvitetään Aluehallintoviraston toimivallassa olevan vesilain mukaisen lupahakemuksen yhteydessä. Tällöin laaditaan kaikki tarpeelliset lisäselvitykset ja -tutkimukset, jotka ovat edellytyksenä luvan myöntämiselle. Luvan myöntämisen yhteydessä



tutkitaan vesilain mukaisesti, ettei hanke vaaranna yleistä terveydentilaa tai turvallisuutta, ei aiheuta huomattavia vahingollisia muutoksia ympäristön luonnonolosuhteissa ja sen toiminnassa eikä suuresti huononna paikkakunnan asutus- tai elinkeino-oloja. Lupapäätöksessä voidaan tarvittaessa antaa asiaan liittyviä määräyksiä, joille voidaan asettaa tarkkailuvelvoite.

Luvan yhteydessä tutkitaan luvan myöntämisen edellytysten mukaisesti, ettei hanke vaaranna yleistä terveydentilaa tai turvallisuutta, aiheuta huomattavia vahingollisia muutoksia ympäristön luonnonolosuhteissa ja sen toiminnassa eikä suuresti huononna paikkakunnan asutus- tai elinkeino-oloja. Lupapäätöksessä voidaan tarvittaessa antaa asiaan liittyviä määräyksiä, joille voidaan asettaa tarkkailuvelvoite.

### 7.4.3 Sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset eri ikäryhmiin, lapsivaikutukset

Lapsivaikutusten arvioinnin lähtökohtana on nykyinen tilanne, johon tulevan maakäytön ratkaisua arvioidaan ja verrataan. Hankkeesta aiheutuvat keskeiset myönteiset tai kielteiset lapsivaikutukset 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
<b>ELINOLOSUHTEET</b>		
ympäristön muuttuminen	++	ranta-alue siistiytyy ja tulee viihtyisämmäksi ja turvallisemmaksi
virkistysalueet	++	ranta-alueelle voi toteuttaa ulko-oleskelutiloja
<b>YMPÄRISTÖ</b>		
rakennettu ympäristö	+	alueelle saadaan uusia palveluja ja harrastusmahdollisuuksia
häiriötekijät	-	liikennemäärä hieman kasvaa
erityispiirteet	0	
ympäristön vaaratekijät	0	
asunnot	0	alueelle ei toteudu asuntoja
palvelut	+	hotellin ja vapaa-ajantoimintojen yhteyteen tulee uusia palveluja
työpaikat	+	työpaikat lisääntyvät
<b>TURVALLISUUS</b>		
jalankulku ja pyöräily	0	säilyy ennallaan
päästöt	-	kasvaa hieman liikenteen lisääntyessä
erityisvaaratekijät	0	
vahingot	0	
terveys	+	uudisrakentaminen tuottaa terveellistä ja turvallista ympäristöä, ei melu- eikä ilmansaastevaikutusta
päihteiden käyttö	+	harrastusmahdollisuuksien lisääntyminen saattaa vähentää päihteiden käyttöä

<b>SOSIAALISET VAIKUTUKSET</b>		
yhdenvertaisuus	0	
ystävyyssuhteet	+	luo mahdollisuuksia uusille ystävyyssuhteille uusien harrastuspaikkojen myötä
itsenäistyminen ja kasvaminen vastuullisuuteen	+	yhteinen toiminta ja harrastukset
kielelliset vaikutukset	+	alueelle saattaa vierailia eri kieliryhmiin kuuluvia
oikeudet	0	
osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet	+	yhteistyön mahdollisuudet lisääntyvät
monikulttuurisuus	+	muutos voi mahdollistaa
<b>HENKINEN KEHITYS</b>		
hyvinvointi	+	harrastusmahdollisuuksien lisääntyminen
mielenterveys	+	harrastusmahdollisuuksien lisääntyminen
ruumiillinen ja henkinen koskemattomuus	0	
sukupuoli	0	
lapsen oikeuksien toteutuminen	+	mahdollisuus harrastuksiin ja leikkiin
perhesuhteisiin	0	
uskonnollisen taustan huomiointi	0	
yksilöllisten taipumusten huomiointi	+	erilaiset harrastusmahdollisuudet
kehitys- ja liikuntavammaiset	+	esteettömyyden huomioiminen
<b>TALOUS</b>		
perheen talous	0	

### 7.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle ei sijaintinsa takia kohdistu olennaisia meluvaikutuksia. Alueen tulva- ja hulevesiasiat on huomioitu kaavassa varaamalla johdoille ja reiteille tarvittavat alueet. Kaavamerkinnällä huomioidaan maaperän ja sedimenttien kunnostus- ja käsittelytarve (hai-2). Ranta-alueiden täyttäminen edellyttää Aluehallintoviraston toimivallassa olevaa vesilain mukaista lupaa, jonka yhteydessä sedimenttejä tutkitaan lisää ja selvitetään tarkemmin täyttäjien vaikutuksia.

### 7.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on selostettu kohdassa "7.3 Aluevaraukset" ja ne esitetään kaavakartan yhteydessä (selostuksen liite 2).

### 7.7 Nimistö

Alueelle ei sijoitu nimistöä.

### 7.8 Kaavatalous

Kaava ei edellytä kaupungin panostusta kunnallistekniikan tai liikennejärjestelyjen muutoksiin. Alueen toteutuksen kustannuksista vastaa alueen omistaja.

## 8 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun se kaavan ja tarvittavien lupien tultua lainvoimaiseksi sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista. Alueen toteutuksen kustannuksista vastaa alueen omistaja. Tämän hetkisten suunnitelmien mukaan hotellirakennuksen olisi tarkoitus valmistua kesällä 2023 ja sviittien rakentaminen aloitettaisiin täyttömaiden riittävän painumisen jälkeen keväällä 2023.

Kuopiossa 2.12.2021

Pauli Sonninen  
va. asemakaavapäällikkö

Anne Turkia  
kaavoitusinsinööri