Konttihovi

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Etelä-Siilinjärvi, 2. kunnanosa
Kaavatunnus 749 8401
Korttelit 8402-8403

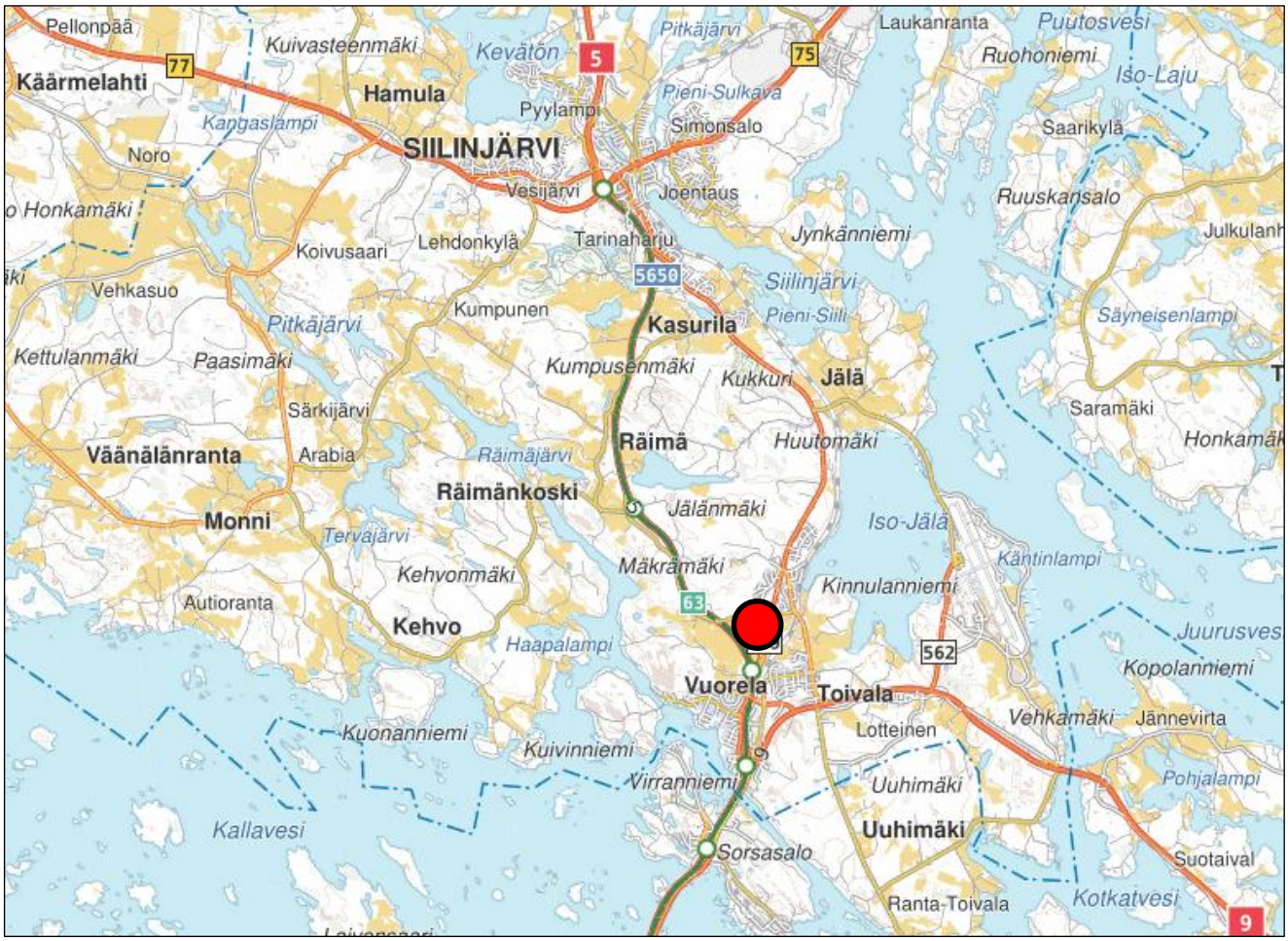
Vireilletulosta ilmoitettu: xx.xx.202x

Hyväksymiskäsittely:

Toimielin	pvm	§
Kunnanhallitus	xx.xx.202x	xxx
Kunnanvaltuusto		



Siilinjärven kunta - Elinvoima- ja yhteiset palvelut - Kaavoitus



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Siilinjärvi

Konttihovi

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavatunnus 749 8401

Korttelit 8402-8403

Kaavaselostus, joka koskee 23.11.2026 päivättyä asemakaavakarttaa

Asemakaavan muutos koskee:

Siilinjärven kunnan 2. kunnanosan virkistysalueita Haaparinteen asemakaava-alueella.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Siilinjärven kunnan 2. kunnanosan korttelit 8402 ja 8403 sekä virkistys-, erityis-, liikenne- ja katualueet Konttihovin asemakaava-alueella.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Haaparinteen asuinalueen eteläpuolella moottoritien (VT 5) ja Savon radan välissä.

Kaavatyön tarkoitus

Asemakaavalla:

- muodostetaan liikerakennusten korttelialueet pysäköintialueineen.
- osoitetaan aluetta palvelevat liikenne- ja katualueet sekä lähivirkistys- ja suojaviheralueet.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 26,1 ha.

Kaavan laatija

Siilinjärven kunta, Elinvoima- ja yhteiset palvelut
PL 5, 71801 Siilinjärvi
puh 017 401 111
fax 017 401 132

kaavoitusarkkitehti
Timo Nenonen
p. 044 740 1410

kaavasuunnittelija
Valtteri Tupala
p. 044 740 1408

Sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@siilinjarvi.fi

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 1
2. TIIVISTELMÄ ... 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 4
2.2 Asemakaavan tavoitteet ja keskeinen sisältö ... 4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen ... 4
3. LÄHTÖKOHDAT ... 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ... 5
3.1.2 Luonnonympäristö ... 5
3.1.3 Rakennettu ympäristö ... 8
3.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt ... 10
3.1.5 Maanomistus ... 10
3.2 Suunnittelutilanne ... 11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ... 11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ... 16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ... 16
4.3.1 Osalliset ... 16
4.3.2 Vireilletulo ... 16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ... 16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö ... 16
4.4 Asemakaavan tavoitteet ... 17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet ... 17
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen ... 17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ... 18
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta ... 18
4.5.2 Asemakaavan ratkaisun valinta ja perusteet ... 18
4.5.3 Mielipiteet ja niiden huomioiminen ... 19
4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset ... 20
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 21
5.1 Kaavan rakenne ... 21
5.1.1 Mitoitus ... 21
5.1.2 Palvelut ... 21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 21
5.3 Aluevaraukset ... 21
5.3.1 Korttelialueet ... 21
5.3.2 Muut alueet ... 22
5.4 Kaavan vaikutukset ... 22
5.5 Ympäristön häiriötekijät ... 24
5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset ... 24
5.7 Nimistö ... 24
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 25
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 25
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus ... 25
6.3 Toteutuksen seuranta ... 25

Tämän kaavaselostuksen liitteenä:

1. Tilastotiedot
2. Ajantasa-asemakaava
3. Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Tausta-aineistoa

Kaavaa varten laaditut selvitykset:

- Siilinjärven Konttihovin luontoselvitys. AFRY Finland Oy, 2025
- Siilinjärven Konttihovin alueen kaupallinen selvitys. FCG Rakennettu Ympäristö Oy, 2026
- Konttihovin liikenneselvitys. Sitowise Oy, 2026

Muu aineisto:

- Kuopion seudun maakuntakaava. Ympäristöministeriö 2008
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 1. vaihe. Maakuntavaltuusto, 2019
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 2. vaihe. Maakuntavaltuusto, 2025
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 3. vaihe. Maakuntavaltuusto, 2026
- Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakennesuunnitelma 2040-luvulle. Kuopion kaupunki/Siilinjärven kunta, 2024
- Siilinjärven kuntastrategia 2026–2030. Siilinjärven kunta, 2026
- Maankäyttöpoliittinen ohjelma. Siilinjärven kunta, 2022
- Ylä-Savon ja Siilinjärven liikenneturvallisuussuunnitelma. POSELY/Sitowise, 2024
- Kuopion ja Siilinjärven meluselvitys vuosille 2017 ja 2035. WSP Finland Oy, 2017
- Siilinjärven raideliikennemelulaskenta sekä tie- ja raideliikenteen altistumistiheyskartat. WSP Finland Oy, 2018
- Etelä-Siilinjärven yleiskaavan päivitys. Siilinjärven kunta, 2022
- Etelä-Siilinjärven yleiskaava. Rakennusinventointi. Hanna Oijala, 2012
- Etelä-Siilinjärven yleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy, 2012
- Selvitys Siilinjärven muinaisjäännöspotentiaalista. Mikroliitti Oy, 2017
- Etelä-Siilinjärven yleiskaavan muutos, luontoselvityksen päivitys. AFRY Finland Oy, 2021
- Etelä-Siilinjärven hulevesiselvitys. Pöyry Finland Oy, 2010
- Viitosen (mt 559) jalankulku- ja pyöräilyväylän parantaminen, toimenpidesuunnitelma. POSELY, 2024
- Viitosen (mt 559) toimenpideselvitys. Sitowise Oy, 2024

Kuvaotsikkoluettelo

Kuva 1 Kaava-alueen sijainti 2
Kuva 2 Ortokuva suunnittelualueesta 5
Kuva 3 Viistoilmakuva suunnittelualueesta 6
Kuva 4 Maaperäkartta suunnittelualueen kohdalta (Paikkatietoikkuna) 7
Kuva 5 Suunnittelualueen pohjoisosan metsää 8
Kuva 6 Nykyistä suunnittelualueen peltomaisemaa 8
Kuva 7 Kunnan maanomistus sinisellä, kaavan rajaus punaisella 11
Kuva 8 Ote Pohjois-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on ympyröity violetilla katkoviivalla. 12
Kuva 9 Ote Etelä-Siilinjärven yleiskaavasta. 13
Kuva 10 Ote ajantasa-asemakaavasta. 14
Kuva 11 Ote kaupunkirakennesuunnitelman yleiskartasta 15
Kuva 12 Liikenneselvityksessä tarkastellut vaihtoehdot 18
Kuva 13 Alustava yleissuunnitelma (Kiinteistökehittäjä Oy) 25

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen on asetettu tavoitteeksi vuoden 2024 kaavoitusohjelmassa. Asemakaavan valmistelu on aloitettu Kiinteistökehittäjä Oy:n, Osuuskauppa PeeÄssän ja kunnan 4.5.2026 tekemän suunnitteluvaraussopimuksen perusteella. Kaavatyön valmistelun yhteydessä on laadittu muun muassa luonto-, liikenne- ja kaupallinen selvitys, joiden tulokset on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Asemakaava tulee vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto nähtäville loppuvuonna 2026.

2.2 Asemakaavan tavoitteet ja keskeinen sisältö

Konttihovin asemakaavaa valmistellaan Etelä-Siilinjärven yleiskaavan pohjalta liikerakennusten alueeksi pysäköinti- ja liikennealueineen. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa alueelle seudullisesti ja maakunnallisesti merkittävä kaupallinen alue monipuoliseen tilaa vaativan kaupan ja päivittäistavarakaupan sekä niihin liittyvien palveluiden käyttöön. Kaava mahdollistaa 50 000 k-m²:n kaupallisen kokonaisuuden toteuttamisen. Kaupan laatua ja määrää ohjataan kaavamääräyksillä. Tavoitteena on lisätä vetovoimaisten liikerakennuspaikkojen tarjontaa Etelä-Siilinjärvellä sekä mahdollistaa uusien työpaikkojen syntyminen alueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavassa osoitettu rakentaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan vahvistuttua. Rakentaminen tullaan toteuttamaan vaiheittain.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Siilinjärvellä, Vuorelan ja Toivalan taajamien pohjoispuolella, noin 0,9 kilometrin päässä Toivalan keskustasta, noin 1,5 kilometrin päässä Vuorelan keskustasta ja noin 11 kilometriä Siilinjärven kirkonkylästä etelään. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Haaparinteen asemakaava-alueeseen kuuluvalle lähivirkistysalueeksi merkitylle metsäalueelle, idässä Savon radan rautatiehen, etelässä kahden pellon välissä kulkevaan laskuojaan ja lännessä VT5:een. Sijainti vilkkaiden liikenneväylien varrella luo paikalle erinomaisen saavutettavuuden ja näkyvyyden.

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta, lukuun ottamatta Haaparinteen asemakaavan eteläisintä metsän reunaa. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 26,1 ha, josta kaavamuutosaluetta on noin 4 ha.

Suunnittelualueen itäpuoli on lähes kokonaan viljelyskäytössä olevaa peltoa. Pellon itäosan ja rautatien välissä on kaistale puustoa ja tiheää pusikkoa. Suunnittelualueen länsipuoli on myös viljeltyä peltoa. Länsipuolen ja Haaparinteen asuinpienataloalueen välillä kasvaa kaistale kuusivaltaista metsää.



Kuva 2 Ortokuva suunnittelualueesta

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva, luonnonolot

Alue on osa maisemallisesti tärkeää Kumpu-Jälän peltoaukeamaa, jonka halkoo aukeaman poikki 1980–90-luvuilla rakennettu moottoritie ja Viitonen (MT 559). Suunnittelualue on suurimmilta osin viljeltyä peltoa, joka muodostuu osittain 1900-luvun taitteessa maatalousmaaksi kuivatun Kumpu-Jälän vesijättömaasta.



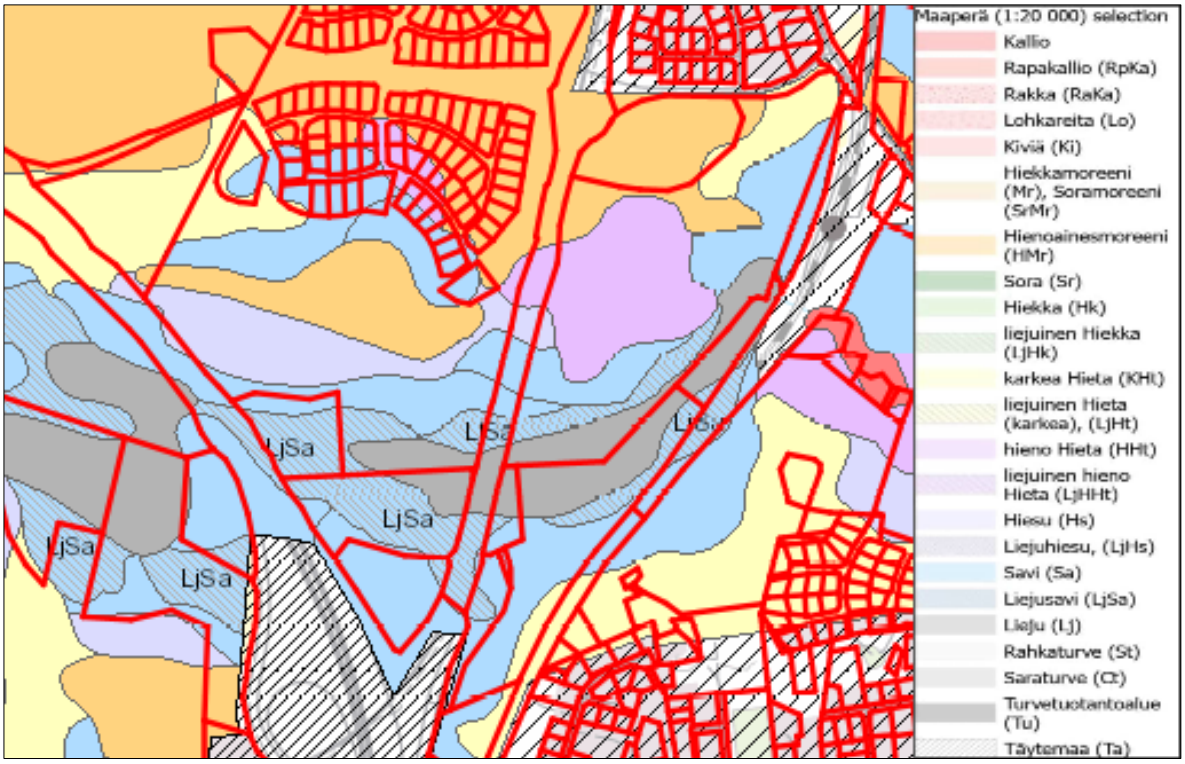
Kuva 3 Viistoilmakuva suunnittelualueesta

Maaperä

Alueen länsiosaan on tehty maaperän pohjatutkimuksia sekä esirakentamis- ja hulevesisuunnitelmia Vuorelan liikekeskuksen ns. ”Green Valleyn” kaavahankkeen yhteydessä vuosina 2007 ja 2008. Itäosaan on tehty maaperätutkimukset 2025 vuoden lopulla. Alueen pohjatutkimukset suoritettiin painokairaamalla, ottamalla häiriintyneitä maanäytteitä ja siipileikkauskokeilla.

- *Green Valley, rakennettavuusselvitys ja hulevesijärjestelyt. Pöyry Environment Oy, 2008*
- *Konttihovi, rakennettavuusselvitys. Afry Oy, 2025*

Alueen maaperä on pääosin liejua, savea ja liejusavea. Rakennusten sekä piha-, pysäköinti- ja liikennealueiden perustaminen edellyttää erityisratkaisuja, jotka selvitetään suunnittelun edetessä. Alueen pohjoisosassa maaperä koostuu hiesusta ja moreenista. Alue osa suuren peltolaakson pohjoisrinnettä. Alueen pohjoisosassa maanpinta nousee korkeimmillaan tasolle +101 m mpy ja matalimmillaan laakson pohjalla eteläpäässä maanpinta on tasolla +85 m mpy.



Kuva 4 Maaperäkartta suunnittelualueen kohdalta (Paikkatietoikkuna)

Suunnittelualueen toteuttaminen edellyttää alavimmilla paikoilla maaperän vahvistustoimia ja esirakentamista. Alueen toteuttamista varten laaditaan esirakentamissuunnitelmia asemakaavatyön aikana. Suunnitelman laatii Sitowise Oy.

- *xxx*

Suunnittelualueen eteläosassa on suuren valuma-alueen valtaoja, joka tulvii keväisin ympäröiville pelloille. Asemakaavoitusta varten laaditaan hulevesiselvitys. Selvityksen laatii Sitowise Oy.

- *xxx*

Alueen esirakentamiseen tullaan hyödyntämään Vuorelan teollisuusalueella sijaitsevan Ruskeamäen louhinnasta saatavaa kivi- ja maa-ainesta. Toivala-Vuorela teollisuusalueen asemakaavan muutos sai lainvoiman vuonna 2019, mutta Sorvarintien alueen pohjoisimmat tontit on vielä esirakentamatta.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijaitsee Iso-Jälä-järven valuma-alueella. Se on kirkasvetinen ja lähteinen järvi noin kilometrin päässä kaava-alueen itäpuolella.

Suunnittelualueen eteläosassa kulkee lännestä itään Iso-Jälä-järveen laskeva oja, jonka vedenpinta on suunnittelualueen kohdalla n. 85 metrin korkeudella. laskuojaan kertyy vesiä noin 5,9 neliökilometrin valuma-alueelta. Keväisin sulamisvedet nousevat alavimmille pelloille ja muodostavat ravinteikkaita levähdyspaikkoja muuttolinnuille.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualue on lähes kokonaan viljelykäytössä olevaa peltoa.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueen luontoarvoja on selvitetty kahden eri luontoselvityksen yhteydessä, Konttihovin luontoselvityksessä vuonna 2025 sekä Etelä-Siilinjärven yleiskaavan muutoksen luontoselvityksessä vuonna 2021. Konttihovin luontoselvitys 2025 on kaavaselostuksen tausta-aineistona.

Suunnittelualueen länsipuolen ja Haaparinteen asuinpientaloalueen välisellä alueella kasvaa varttunutta kuusimetsää ja kuusivaltaista sekametsää. Länsiosan metsäalue muodostaa luontoselvityksen mukaan paikallisesti arvokkaan luontokokonaisuuden. Alueella esiintyy uhanalaisia ja silmälläpidettäviä luontotyyppejä sekä useita norouomia, joista ainakin osa on luontoselvityksessä arvioitu luonnontilaiseksi ja vesilain 2 luvun 11 §:ssä tarkoitetuiksi suojelluiksi vesiluontotyypeiksi. Luontoselvityksessä metsäalueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta.



Kuva 5 Suunnittelualueen pohjoisosan metsää

Alueen keväisin tulviva peltolaakso on mieluisa levähdyspaikka muuttolinnuille.

Suunnittelualuetta lähimmät luonnonsuojelualueet sijaitsevat 1–3 kilometrin päässä ja lähin Natura 2000 -alue noin neljän kilometrin päässä. VT5:n länsipuolella lähimmillään vajaan 100 metrin päässä sijaitseva Toivalannotkon peltoalue on osa maakunnallisesti tärkeää MAALI-lintualuetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne, taajamakuva

Suunnittelualue sijoittuu Toivalan-Vuorelan taajamaan, joka on yhdistynyt molemmin puolin valtatie 5:tä ja Savon rataa. Nykyisin avara peltolaakso jakaa yhdyskuntarakenteen kahteen osaan.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee vuodesta 2005 eteenpäin rakentunut ja laajentunut Haaparinteen asuinalue.

Rissalan eritasoliittymän länsipuolella sijaitsee 1990-luvun alussa rakennettu, nykyisin käytöstä poistettu huoltoasema.

Toivalan rakennetut alueet alkavat noin 300 metrin etäisyydeltä suunnittelualueen eteläkärjestä.



Kuva 6 Nykyistä suunnittelualueen peltomaisemaa

Palvelut

Lähimmät alakeskustason palvelut löytyvät Vuorelan keskustasta n. 1,5 km:n päästä ja ne käsittävät mm.

- kaksi elintarvikekauppaa
- alakoulu
- päivähoito
- kirkko
- kampaamo- ym. henkilökohtaisia palveluita
- kuntosali
- 2 hierontapalvelua
- auto- ja moottoripyöräkorjaamot

Vuorelassa toimii myös kylpylähotelli Kunnonpaikka, joka tarjoaa mm. majoitus- ja ravintolapalveluja. Lisäksi Kunnonpaikassa on uimahalli sekä monipuolisia sisäliikuntapalveluja.

Rissalan eritasoliittymän länsipuolella sijaitseva huoltoasema Teboil Siilinhovi on ollut suljettuna vuoden 2025 lopusta lähtien.

Toivalan puolella on lisäksi ala- ja yläkoulut, päiväkoti ja huoltoasema.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Toivalan-Vuorelan taajamassa Jännevirta mukaan lukien on n. 6500 asukasta. Joensuuntien varressa Vuorelan ja Toivalan teollisuusalueella on Etelä-Siilinjärven merkittävin työpaikka-alue, jossa on mm. metalliteollisuuden, kunnossapidon, huollon ja urakoinnin sekä maatalouden ja rakentamisen tarvikekaupan tiloja.

Virkistys

Alue on suurimmilta osin maatalousmaata, jolla ei ole virkistyskäyttöä muuton aikaista lintujen havainnointia lukuun ottamatta. Alueen pohjoisosassa, suunnittelualueen ja Haaparinteen asuinalueen välissä kasvaa metsää, joka on osoitettu lähivirkistysalueeksi Haaparinteen asemakaavassa.

Tieliikenne

Suunnittelualuetta rajaa lännessä 1990-luvun alussa valmistunut nelikaistainen moottoritie, VT 5. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Rissalan eritasoliittymä. Suunnittelualueen halki kulkee seututie Viitonen (maantie 559), joka toimii moottoritien rinnakkaistienä ja varareittinä sekä kuuluu suurten erikoiskuljetusten verkkoon (SEKV). Vuonna 2025 vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne Viitosella moottoritien rampin ja Toivalantien risteyksen välillä oli 4576 ajon./vrk (Väylävirasto). Tieltä on suunnittelualueelle nykyisin kaksi maatalousliittymää. Nopeusrajoitus Viitosella suunnittelualueen kohdalla on 60 km/h.

Viitosen itäpuolella kulkee kevyen liikenteen väylä. Suunnittelualueelle on turvalliset kevyen liikenteen yhteydet kaikilta Etelä-Siilinjärven asuntoalueilta.

Viitonen kuuluu Kuopion-Siilinjärven joukkoliikenteen laatukäytävään. Arkipäivisin ohi kulkee yli 30 bussiliikenteen vuoroa suuntaansa.

Asemakaavoitusta varten laadittiin liikenneselvitys vaihtoehtoisista Viitosen liittymä- ja kevyenliikenteen järjestelyistä. Liikenneselvitystä on tarkoitus tarkentaa alueen suunnittelun ja kaavoituksen edetessä.

Lentoliikenne

Kuopion lentoasema sijaitsee n. 4 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueen itäpuolella. Lentoliikenteen lentomelualue ei vuoden 2010 selvityksen mukaan ulotu suunnitellulle kaava-alueelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita eikä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Kehvontien eteläpuolisella pellolla noin 140 metriä luoteeseen suunnittelualueen reunasta on nähtävissä merkkejä kivikasasta, jonka on

todettu olevan (Jouko Aroalho, 1999) jäänne varhaiskivikautisesta, noin 10 000 vuoden takaisesta asuinpaikasta silloisella rantaviivalla. Korkeusasemansa perusteella se ajoittuu Ancylusjärvi-vaiheen asuinpaikaksi. Peltolaakso edustaa muinaisen Saimaan rantanäkymää.

Tekninen huolto

Alueen pohjoispuolella on Haaparinteen asuntoalueen vesihuoltolinja ja jäteveden pumppaamo. Alueen liittymistä vesihuoltoverkostoon tarkastellaan kaavatyön aikana. Alueen pohjoispuoliseen metsään johdetaan Haaparinteen asuinalueen hulevesiä. Hulevesien johtamista tarkastellaan tarkemmin hulevesiselvityksessä, joka valmistuu kaavan ehdotusvaiheeseen. Kaukolämmön lähin runkojohto on Vuorelassa noin kilometrin päässä. Suunnittelualueen pohjoisreunassa sijaitsee n. 40 m korkea teleliikenteen masto.

3.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Pohja- ja pintavesiolosuhteet

Alue ei sijoitu yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle.

Suunnittelualue on Iso-Jälä-järven valuma-alueella ja Vuoksen vesienhoitoalueella. Iso-Jälä on kirkasvetinen ja lähteinen järvi noin 1,9 kilometrin etäisyydellä kaava-alueen itäpuolella. Alueen läpi kulkevalla laskuojalla on laskua Iso-Jälään nähden noin 4 metriä.

Pilaantuneet maa-alueet

Maaperän tilan tietojärjestelmän (Karpalo 3 karttapalvelu) mukaan kaava-alueella ei ole pilaantuneita maa-alueita.

Ilman laatu

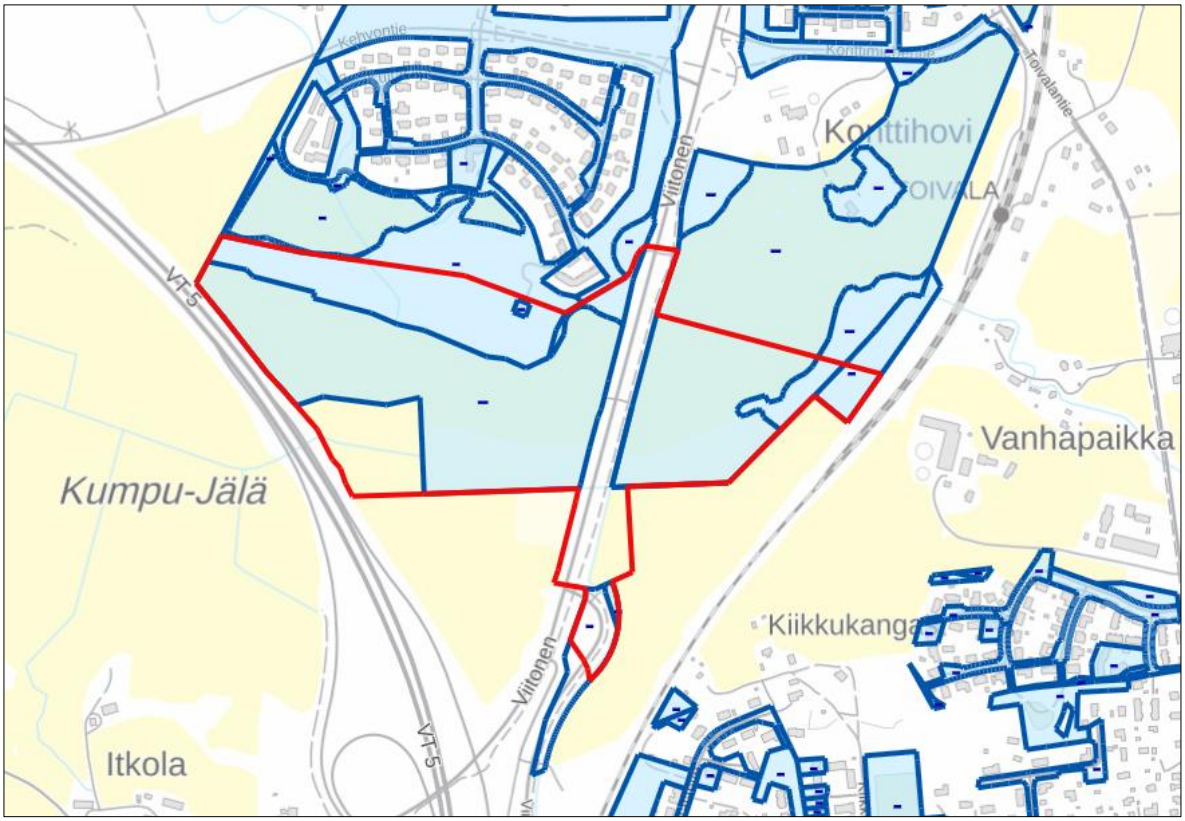
Ilman laatua alueella heikentävät moottoritien ja Viitosen liikenne. Varsinkin keväisin liikenne kohottaa ilman pölypitoisuutta alueella. Lisäksi talvella useiden vuorokausien tyyninä pakkasjaksoina liikenteen pakokaasupäästöt heikentävät selvästi ilman laatua. Ilman laatuun vaikuttavat myös Vuorelan kaukolämpökeskukset sekä vähäisemmässä määrin Sorsasalon teollisuusalueella toimivat laitokset, joista vaikutuksiltaan merkittävin on Savon Sellu Oy.

Liikennemelu

Moottoritien ja Viitosen melu rasittaa merkittävästi suunnittelualueen länsipuolta. Viitosella ja Savon radalla on meluvaikutuksia suunnittelualueen itäpuolelle, mikä rajoittaa alueen käyttöä asuntorakentamiseen. Lentomelun vaikutus alueella on vähäinen.

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin kunnan omistuksessa. Viitosen maantienalueen omistaa valtio. Kaava-alueen lounais- ja eteläosassa sijaitsevat kaksi peltopalstaa, jotka ovat yksityisessä omistuksessa. Kunta on käyttänyt etuosto-oikeutta Viitosen varteen kaavan suunnittelualueelle sijoittuvan tilan kiinteistökauppaan, mutta päätöksestä on jätetty valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.



Kuva 7 Kunnan maanomistus sinisellä, kaavan rajaus punaisella

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

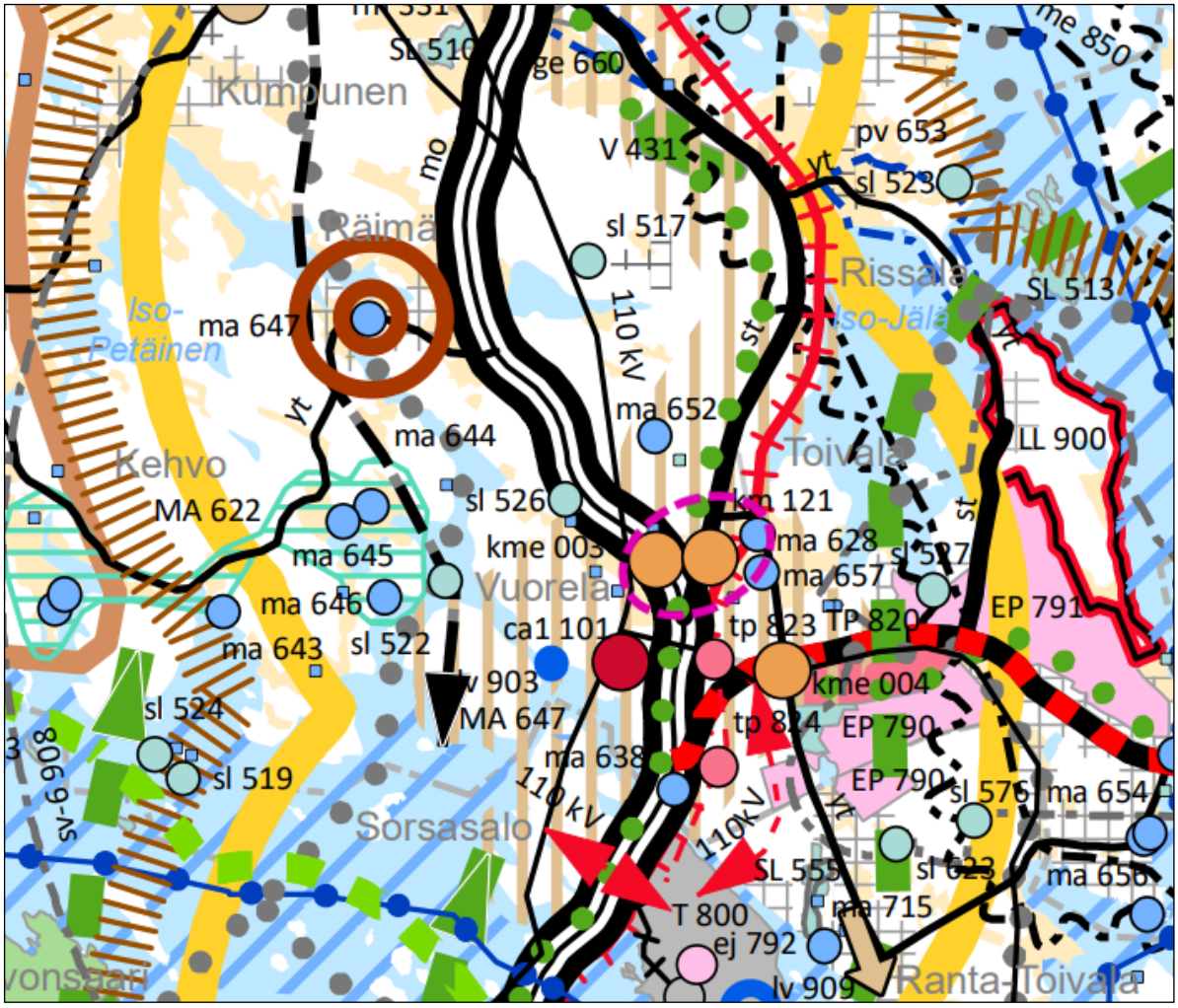
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueidenkäyttölain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

Maakuntakaavat

Siilinjärven alueella on voimassa kolme maakuntakaavaa, Kuopion seudun maakuntakaava (2008) Siilinjärven Yaran T/Ek 13.800 ja T/kem 13.803 merkintöjen osalta, Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040, 1. vaihe (2019) päivityksin, Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040, 2. vaihe (2025) päivityksin sekä Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040, 3. vaihe (2026).



Kuva 8 Ote Pohjois-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on ympyröity violetilla katkoviivalla.

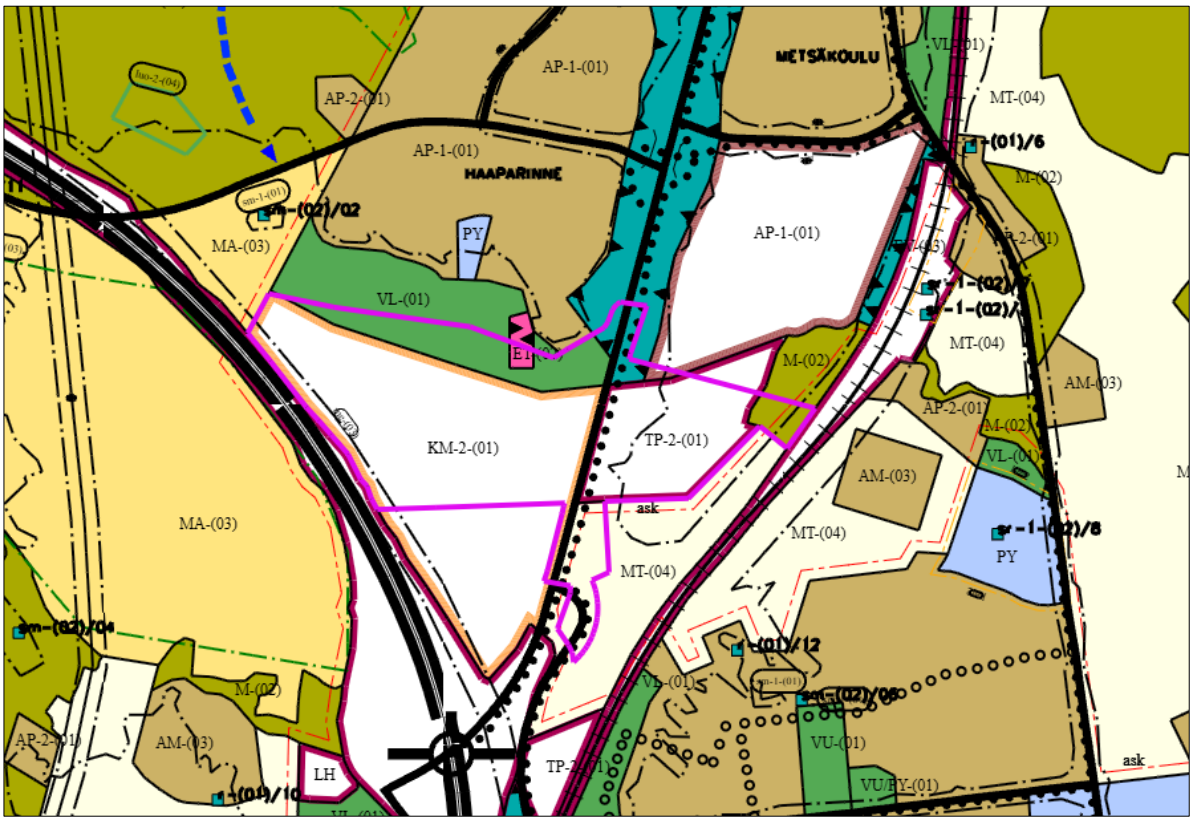
Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualueella on merkintä taajamatoimintojen alueesta (A), tilaa vaativan kaupan suuryksiköstä (kme 003) 28900 kem2, vähittäiskaupan suuryksiköstä (km 121) 22200 kem2, Viitostien kehittämisvyöhykkeestä, Kuopio-Tahko matkailun kehittämiskäytävästä, ja ulkoilureitin yhteystarpeesta.

2.6.2026 pidettiin kunnan, maakuntakaavoittajan ja Konttihovin kaupallisen selvityksen laatineen konsultin välinen palaveri kaupan selvityksestä. Palaverissa keskusteltiin Pohjois-Savon liiton alustavista näkemyksistä hankkeen suhteesta maakuntakaavaan.

Kaupan selvitykseen on kirjattu maakuntakaavan osalta seuraavia johtopäätöksiä. Maakuntakaavan kaavamääräyksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden kaupan laatua koskeva mitoitus ja tarkempi sijoittuminen voidaan ratkaista yksityiskohtaisessa kaavoituksessa. Maakuntakaavan kaavamerkinnät mahdollistavat vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen Konttihovin alueelle. Suunnittelualueelle suunnitellun liikerakentamisen alustava mitoitus on noin 50 000 k-m2, joten kokonaismitoituksen osalta alueelle suunniteltu liikerakentaminen ei ole ristiriidassa maakuntakaavan määräysten kanssa. Kaupan laatua koskeva alustava mitoitus poikkeaa maakuntakaavassa ohjeellisena esitetystä mitoituksesta siten, että suunniteltu päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan mitoitus on suurempi ja tilaa vaativan kaupan mitoitus pienempi kuin maakuntakaavassa.

Yleiskaava

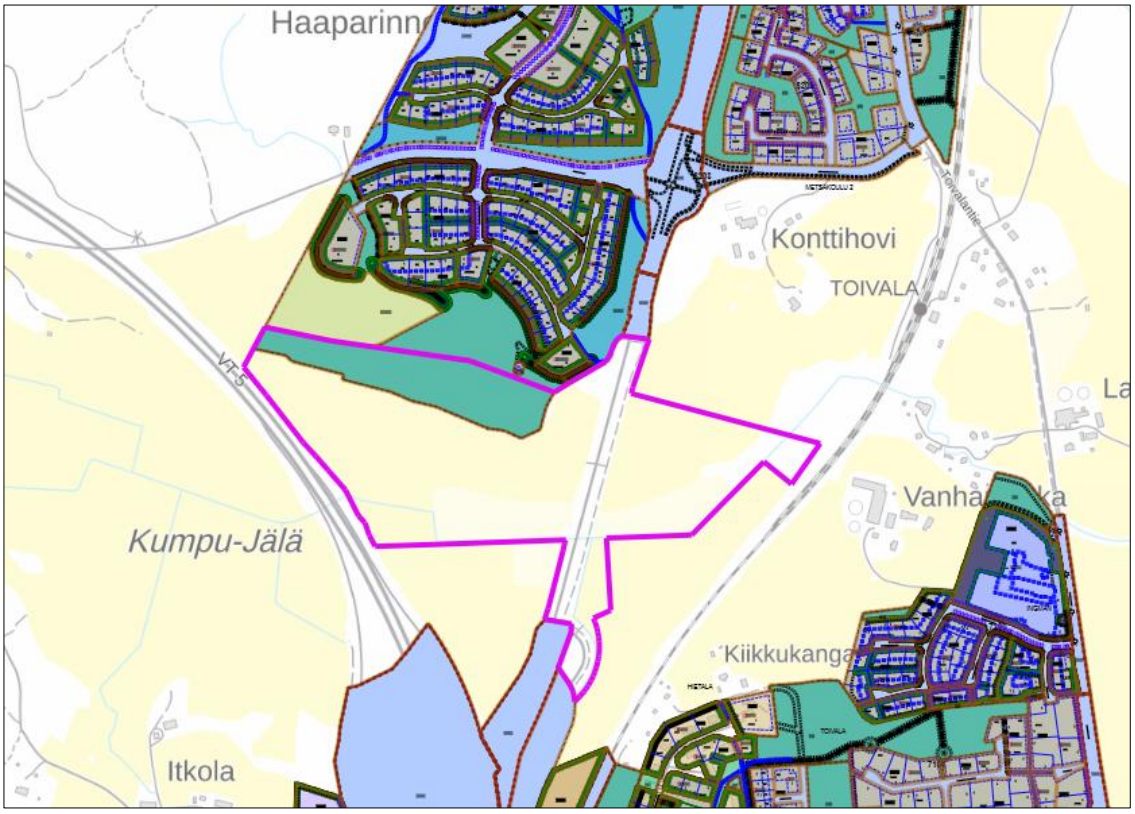
Etelä-Siilinjärven yleiskaavan muutos hyväksyttiin Siilinjärven kunnanvaltuustossa 2.5.2022. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP-2), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), kaupallisten palvelujen alueeksi (KM-2), suojaviheralueeksi (EV), lähivirkistysalueeksi (VL), yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) sekä maatalousalueeksi (MT). Lisäksi alueella on merkintä asemakaavoitettavasta alueesta (ask), tie- ja raideliikenteen melualueesta (me) ja voimalinjan suojavyöhykkeestä (Z).



Kuva 9 Ote Etelä-Siilinjärven yleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueen länsipuolella on voimassa pieni osa Haaparinteen asemakaavassa lähivirkistysalueeksi osoitettua aluetta. Suunnittelualueen eteläosassa asemakaava rajautuu Toivala-Vuorelan teollisuusalueen liikenne- ja katualueisiin.



Kuva 10 Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Viranomaislautakunta on kokouksessaan 15.8.2023 päättänyt käynnistää rakennusjärjestyksen uudistamisen. Uusi rakennusjärjestys on hyväksymiskäsittelyssä loppuvuonna 2026. Rakennusvalvontapäällikkö on 20.1.2025 hyväksynyt väliaikaisen rakennusjärjestyksen noudatettavaksi siihen saakka, kunnes Siilinjärven kunnanvaltuuston hyväksymä varsinainen uusi rakennusjärjestys on saanut lainvoiman. Väliaikaisesta rakennusjärjestyksestä on poistettu ne asiakohdat, jotka eivät ole uuden rakentamislain mukaisia sekä päivitetty viittauksissa olevat lakipykälä- ja säännösmerkinnät.

Tonttijako ja –rekisteri

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

Pohjakartta

Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54 a §:n mukainen ja täyttää JHS 185:n vaatimukset. Korkeusjärjestelmä on N2000 ja tasokoordinaattijärjestelmä ETRS-GK28. Siilinjärven kunnan paikkatietopalvelut ylläpitävät pohjakartan tietoaineistoa.

Paikkatietopalvelut ovat laatineet hyväksytyn, täydennetyn pohjakartan asemakaavoitusta varten.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

Suojelupäätökset

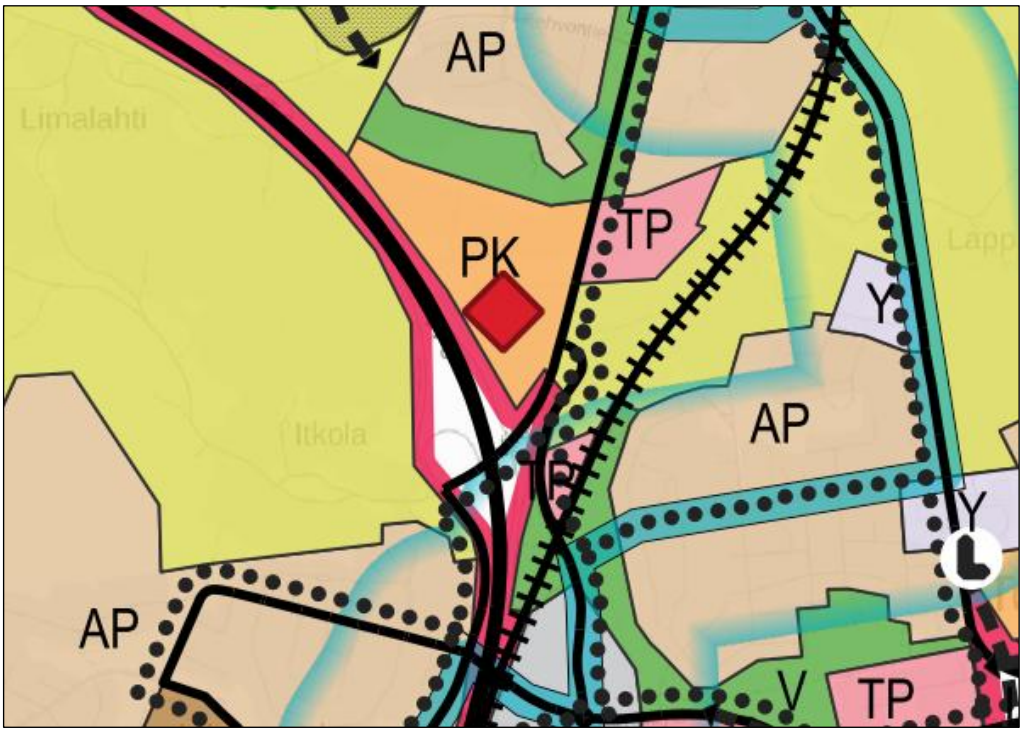
Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

Muut aluetta koskevat selvitykset

Kuopion ja Etelä-Siilinjärven kaupunkirakennesuunnitelma 2040-luvulle

Kaupunkirakennesuunnitelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.11.2024. Kaupunkirakennesuunnitelma on strateginen maankäytön suunnitelma, jolla tarkastellaan ja visioidaan Kuopion ja Siilinjärven eteläosan muodostaman ydinkaupunkialueen maankäyttöä ja liikennettä 2040-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelma tukee Kuopion ja Siilinjärven kasvua ja elinvoimaa ja esittää vaihtoehtoja asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueiksi.

Kaupunkirakennesuunnitelman yleiskartassa suunnittelualue on osoitettu kaupan, hallinon ja palveluiden alueeksi, työpaikka-alueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Lisäksi alueella on kaupan palveluiden kohdemerkintä.



Kuva 11 Ote kaupunkirakennesuunnitelman yleiskartasta

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Siilinjärven kunnan vuonna 2026 hyväksytyn kuntastrategian mukaan kasvavan kunnan tulee rakentaa edellytyksiä uusille työpaikoille ja yrityksille riittävällä tontti- ja toimitilatarjonnalla sekä kehittämällä elinkeinopolitiikkaa rohkeasti.

Laadittavan asemakaavan tavoitteena on suunnitella uusi, nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentävä kaupan keskittymä liikenteellisesti edulliselle paikalle Etelä-Siilinjärvelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu käynnistyi vuoden 2025 aikana ja kaavatyön käynnistämispäätöksen jälkeen järjestettiin asemakaavatyön aloituspalaveri 1.12.2025.

Alueelle kartoitettiin kaupan toimijoiden tarpeita loka-marraskuussa 2025 toteutetulla markkinavuoropuhelulla. Sen tuloksena alueelle löydettiin kaupan toimijat, joiden kanssa asemakaavatyötä lähdettiin valmistelemaan.

Päätös asemakaavan vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta on kunnanhallituksessa 23.11.2026, § x.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia asemakaavatyössä ovat:

- Lähialueen asukkaat, kiinteistöjen ja lähialueen maanomistajat, lähialueella toimivat yritykset
- Kunnan viranomaiset – rakennusvalvonta, maankäyttö ja maapolitiikka, ympäristönsuojelu, ympäristöterveys, tekniset palvelut, elinkeinopalvelut
- Muut viranomaiset – Pohjois-Savon Liitto, Lupa- ja valvontavirasto, Elinvoimakeskus, Väylävirasto
- Muut yhteistyötahot – Savon Voima Oyj, Savon Voima Verkko Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Kuopion Vesi Oy, Kuopion kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta, Savo-Pielisen jätelautakunta, Jätekukko, alueen teleoperaattorit

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava tulee vireille x.x.2026 asemakaavaluonnoksen nähtäville kuuluttamisen yhteydessä. Kaavatyöhön liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville vireille tulon yhteydessä ja se pidettiin nähtävillä Fontanellan infopisteessä sekä kunnan internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeesta on kerrottu kuntalaisille vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa. Kaavan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavatyön aloituspalaveri pidettiin 1.12.2025. Palaveriin osallistui kunnan keskeisten palvelualueiden edustajat, Kuopion Vesi Oy, Savon Voima Verkko Oy, Savon Voima Oyj, Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat – vastuualue sekä liikenne ja infrastruktuuri – vastuualue.

Tilaisuudessa käytiin läpi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, laadittuja selvityksiä ja tulevaisuuden selvitystarpeita. Keskustelua käytiin mm. selvityksistä sekä alueen kaavoituksessa huomioon otettavista seikoista. Pääkohdat palaverista:

- Aikaisemman asemakaavatyön aikainen liikenneselvitys on hyvä pohja uudelle liikenneselvitykselle, joka on syytä päivittää uudelle kaavalle.
- Vesihuollon osalta laaja suunnittelualue, koska alueella ei ole vielä vesihuoltoverkostoja. Kaavaluonnoksen valmistuttua vesihuollon yleissuunnittelu voidaan käynnistää. Uudet vesihuoltoverkostot ja varusteet rakennetaan ensisijaisesti katualueille tai muille yleisille alueille. Tonttien tulee rajautua yleiseen alueeseen (ensisijaisesti katualueeseen) siten, että vesihuollon tonttiliittymä on osoitettavissa tontin rajalle. Mahdolliset vesihuollon kaavamerkintätarpeet tarkastellaan kaavatyön aikana.
- Lähimpiin kaukolämpöverkkoihin on matkaa n. 1,5 km. Kaupan keskittymän alue olisi mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.
- Hulevesien oikeanlainen käsittely alueella tärkeää. Nykyinen hulevesioja/-uoma olisi hyvä jättää avoimeksi aikaisemmasta suunnitelmasta poiketen ja jättää tilaa myös tulvavesille uoman viereen. Kumpu-Jälän peltoalue ja kosteikon alue on tärkeä muuttolintujen kannalta. Seudullinen meluselvitys ei ole ajan tasalla, sillä mm. junamääriin on voinut tulla muutoksia vuoden 2018 selvitykseen nähden.
- Maakuntaliitolta varmistetaan, että maakuntakaava mahdollistaa vähittäiskaupan laadun jakauman määrittämisen ja tarkemman selvittämisen kuntakaavoituksessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavatyö on käynnistetty seuraavien kunnan maankäyttöpoliittiseen ohjelmaan ja Etelä-Siilinjärven yleiskaavaan kirjattujen tavoitteiden mukaisesti:

- Osoitetaan uudet ja täydennysrakennettavat alueet asunto-, palvelu- ja työpaikkarakentamiselle 2040 saakka niin, että yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tavoitteet täyttyvät.
- Uudet yritysalueet sijoitetaan liikenteellisesti hyvin saavutettaville paikoille valta- ja kantateitä hyödyntäen.
- Yritystoimintaan hyödynnetään myös alueita, joilla ympäristöhäiriöt eivät mahdollista asumista.
- Vahvistetaan tavoitetta nauhamaisesta kaupunkirakenteesta ja mahdollistetaan uusia asuinalueita Viitosen varrelle.
- Kehitetään Vuorelan ja Toivalan taajamia nykyaikaisiksi palvelukeskuksiksi, joissa asumisen, palveluiden ja kaupan toiminnot sekoittuvat ja joissa mahdollistetaan alueiden uudistaminen ja täydennysrakentaminen.
- Varataan tarpeelliset aluevaraukset julkisille ja kaupallisille palveluille.
- Varataan työpaikka-alueita erikokoisille yrityksille hyvien liikenneyhteyksien varrelta.

Kunnan asettamat tavoitteet, muut tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tutkia edellytykset Konttihovin kehittämiselle seudullisesti ja maakunnallisesti merkittäväksi, monipuoliseen kaupalliseen toimintaan soveltuvaksi alueeksi. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle erityisesti tilaa vaativaa kauppaa, päivittäistavarakauppaa sekä niitä tukevia palveluja ja tutkia noin 50 000 k-m²:n kaupallisen kokonaisuuden sijoittumista alueelle. Lisäksi tavoitteena on muodostaa Konttihovista laadukas ja edustava kaupallinen alue, joka hyödyntää hyvää liikenteellistä sijaintiaan ja vahvistaa Siilinjärven kaupallista palvelutarjontaa, työllisyyttä ja elinvoimaa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevan jo olemassa olevan ja suunnitellun rakentamisen yhteensovittamiseen kiinnitetään huomiota.

Kaavatyön aikana laadittavien selvitysten ja suunnitelmien perusteella on tavoitteena mahdollistaa alueen teknistaloudellisesti tarkoituksenmukainen ja vaiheittainen toteuttaminen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueella on luontoarvoja, jotka tutkitaan ja pyritään huomioimaan kaavaa laadittaessa.

Uusi kaupallinen alue kytketään olemassa olevaan liikenneverkkoon Viitosen kautta. Liikennejärjestelyjen nykytila ja mahdolliset kehittämisen tarpeet analysoidaan ja turvataan. Liikenteen turvallisuutta sekä toimivuutta pyritään edistämään. Erityistä huomiota kiinnitetään kevyen liikenteen järjestelyihin ja pysäköintiin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

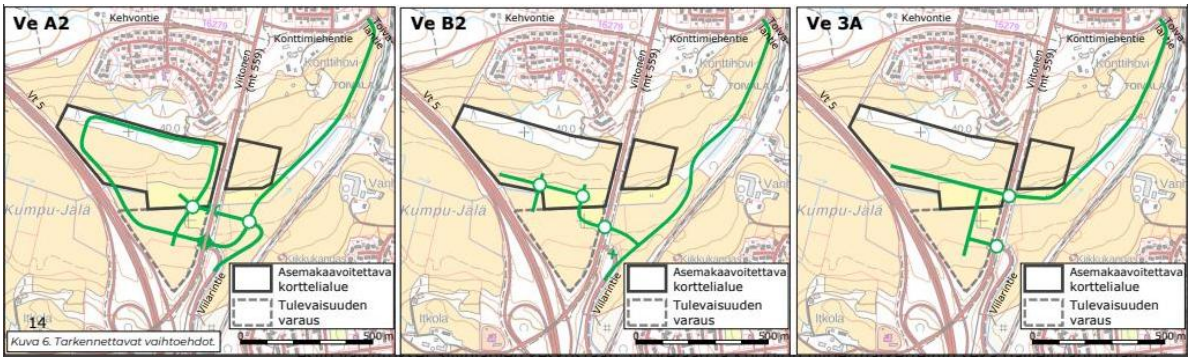
Konttihovin asemakaavaa lähdettiin vuonna 2024 suunnittelemaan kaupallisten palvelujen keskittymäksi Viitosen molemmin puolin kunnan omistamille alueille. Alueelle kartoitettiin kaupan toimijoiden tarpeita loka-marraskuussa 2025 toteutetulla markkinavuoropuhelulla.

Kaavatyötä varten tilattiin luontoselvitys, kaupallinen selvitys ja liikenneselvitys, joista saatiin reunaehtoja tarkemmalle suunnittelulle.

Liikenneselvityksessä tarkasteltiin alueen kytkemistä Viitoseen eritasoliittymällä sekä yhden ja kahden kiertoliittymän vaihtoehdoilla. Selvityksen lähtökohtana oleva kaupallisen hankkeen liikennevaikutus on suuri. Kaupallisen kokonaisuuden toteutuessa liikennemäärien arvioidaan kasvavan perusennusteeseen verrattuna Viitosella sekä joillakin VT5:n Rissalan eritasoliittymän rampeilla yli 400 %. Selvityksen perusteella Konttihovin kaupallisen alueen toteuttaminen on liikenteellisesti mahdollista, mutta maankäytön toteutuminen edellyttää Viitosen liittymä- ja tasausjärjestelyjen parantamista. Tarkastelluista kolmesta vaihtoehdoista kaikki ovat toteuttamiskelpoisia, mutta kahden kiertoliittymän ratkaisu mahdollistaa parhaiten alueen vaiheittaisen toteuttamisen.

Liikenneselvityksessä tarkastellut liittymävaihtoehdot:

- Ve A2 – Eritasoliittymä
- Ve B2 – Yhden kiertoliittymän
- Ve 3A – Kahden kiertoliittymän ratkaisu



Kuva 12 Liikenneselvityksessä tarkastellut vaihtoehdot

Alustavan kaavarajauksen ja viitteellisen yleissuunnitelman laatimisen jälkeen tilattiin lisäksi alueen esirakentamissuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma, joiden on tarkoitus valmistua vuoden 2026 loppuun mennessä. Niiden osalta kaava-aineistoa ja vaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheeseen.

4.5.2 Asemakaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Konttihovin asemakaavatyön perusratkaisuna on ollut kaavoittaa alue mahdollistamaan seudullisesti merkittävän kaupan keskittymän sijoittuminen liikenteellisesti

edulliselle paikalle. Kaupan rakennuspaikat on mitoitettu kaupallisen selvityksen suosituksien mukaisesti. Päivittäistavarakaupan mitoitusta on määräyksillä rajoitettu siten, ettei alueelle sijoitu suunniteltua enempää päivittäistavarakauppaa sekä keskustahakuista erikoiskauppaa.

Etelä-Siilinjärvellä on voimassa vuonna 2022 hyväksytty yleiskaava, jonka ratkaisuihin nyt laadittu asemakaava perustuu. Osa suunnittelualueen itäpuolesta on yleiskaavassa osoitettu asuinpientalojen alueeksi, mutta alueen itäpuolisen raideliikenteen melu ei mahdollista asumisen sijoittamista rautatien läheisyyteen. Suunnittelualueen ja Konttimiehentien välinen alue tarkastellaan asemakaavalla myöhemmin.

4.5.3 Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Viranomaisyhteistyö		
Ajankohta	**Käsittely**	**Sisältö**
Laatimisvaihe		
1.12.2025	Asemakaavan aloitusvaiheen lausuntopalaveri. Pääkohdat lausuntopalaverista on esitetty kappaleessa 4.3.4.	Käsiteltiin alustavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavan tavoitteita ja selvitystarpeita. Muistio.
Ehdotusvaihe		

Mielipiteet ja niiden huomioiminen, luonnos		
Asukkaat, maanomistajat, yhteisöt ja yritykset		
Osapuoli, pvm	Kannanotto	Vastine ja/tai vaikutus kaavaan
Viranomaiset ja muut yhteistyötahot		
Luonnosvaiheen lausuntopalaveri x.12.2026		
Osallistujat:	Palaverista on laadittu muistio. Pääkohdat lausuntopalaverista:	Vaikutus ja/tai vaikutus kaavaan
Lausunnot		
Osapuoli, pvm	Kannanotto	Vastine ja/tai vaikutus kaavaan

Mielipiteet ja niiden huomioiminen, ehdotus		
Asukkaat, maanomistajat, yhteisöt ja yritykset		
Osapuoli, pvm	Kannanotto	Vastine ja/tai vaikutus kaavaan
Viranomaiset ja muut yhteistyötahot		
Ehdotusvaiheen lausuntopalaveri x.x.202x		
Osallistujat:	Palaverista on laadittu muistio. Pääkohdat lausuntopalaverista:	Vaikutus ja/tai vaikutus kaavaan
Lausunnot		
Osapuoli, pvm	Kannanotto	Vastine ja/tai vaikutus kaavaan

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Vireillä olo ja käsittelyvaiheet		
Ajankohta	**Käsittely**	**Sisältö**
Laatimisvaihe		
23.11.2026, § x	Kunnanhallitus	Kaavatyön vireille tulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston esittely.
x.x.202x	Kuulutus	Asemakaavan valmisteluaineisto nähtäville.
x.x-x.x.202x	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto nähtävillä kunnan asiointipisteessä Fontanellassa ja kunnan www-sivuilla.	x lausuntoa, x kannanottoa Luonnosvaiheen lausuntopalaveri x.x.202x (muistio)
Ehdotusvaihe		
x.x.202x, § x		
x.x.202x		
x.x.-x.x.202x		
Hyväksymisvaihe		
x.x.202x, § x		
x.x.202x, § x		

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan n. 50 000 k-m² kaupan keskittymän rakentaminen. Asemakaavalla osoitetaan alueelle 2 liikerakennusten korttelialuetta (KM-6). Länsipuoliseen kortteliin liittyy autopaikkojen korttelialue (LPA-7), jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman, sähköautojen latauspistokkeita ja ajoneuvojen huoltoa palvelevia tiloja sekä toimintaan liittyviä toimisto-, varasto- ym. tiloja.

Viitosen alue osoitetaan maantien alueeksi (LT-3). Alueelle määritellään rakennuspaikkojen ajoneuvoliittymät ja varataan liikenneselvityksessä esitetyn kiertoliittymän toteuttamismahdollisuus.

Kaava-alueen itäosaan on osoitettu uusi katulinjaus Viitoselta uudelle liikerakennusten rakennuspaikalle ja varattu mahdollisuus jatkaa katua tulevaisuudessa Konttimiehentielle asti.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan keskeiset mitoitustiedot ovat seuraavat:

	Asemakaava		Muutos	
	Pinta-ala ha	Kerrosala k-m2	Pinta-ala muutos ha	Kerrosala k-m2
Liikerakennusten korttelialue (KM-6)	11,83	50000	11,83	50000
Suojaviheralue (EV)	2,93		2,93	
Autopaikkojen korttelialue (LPA-7)	5,10	1 000	5,10	1 000
Virkistysalueet (VL)	1,51		-2,48	
Erityisalueet (ET,EMT)	0,05		0,05	
Liikennealueet (LT-3)	3,16		3,16	
Katualueet	1,60		1,60	
YHTEENSÄ	**26,18**		**22,19**	

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue asettuu olemassa olevien kunnallisten ja peruspalvelujen läheisyyteen ja toiminta-alueelle. Asemakaavan toteuttaminen ei vaadi erityisten lisäpalvelujen rakentamista.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Liikenteen sujuvuus ja turvallisuus huomioidaan alueen tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

KM-6 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Merkinnällä on osoitettu kolme uutta liikerakennusten rakennuspaikkaa.

- *Huoltopihat ja ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee näkösuojata rakennusten julkisivumateriaaleihin ja -väreihin sopeutuvin katoksin ja aitauksin.*
- *Rakentamaton ja päällystämätön rakennuspaikan osa on istutettava ja pidettävä hyvässä kunnossa.*
- *Autopaikkoja on osoitettava yksi kerrosalan 35 m2 kohti.*
- *Rakennuspaikkaa koskeva esisuunnitelma on hyväksytettävä kunnassa ennen rakentamisluvan hakemista. Suunnitelmassa tulee osoittaa rakennustapa,*

opastus- ja mainosratkaisujen periaatteet, huolto-, asiakas- ja pelastusliikenteen järjestelyt sekä korttelin sisäiset vesi- ja energiahuollon ratkaisut mukaan lukien alueen kuivatus ja hulevesien käsittely.

LPA-7 Autopaikkojen korttelialue

Merkinnällä on osoitettu KM-6 kortteliin liittyvä alue, jolle voidaan sijoittaa KM-6 korttelille velvoitettuja autopaikkoja.

- *Alueelle voidaan rakentaa polttoaineiden jakelua ja ajoneuvojen huoltoa palvelevia tiloja sekä toimintaan liittyviä toimisto-, varasto- ym. tiloja.*
- *Huoltopihat ja ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee näkösuojata rakennusten julkisivumateriaaleihin ja -väreihin sopeutuvin katoksin ja aitauksin.*

5.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen länsipuolisen liikerakennusten korttelialueen ja Haaparinteen asemakaava-alueen välisiä metsäalueita lähivirkistysalueiksi.

LT-3 Maantien alue

Viitonen on osoitettu kaavassa maantien alueeksi tarvittavine liittymineen.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

- *Alueelle saa rakentaa jäteveden pumppaamon.*

EMT Mastoalue

Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen pohjoisosassa olevan maston alue.

EV Suojaviheralue

Merkinnällä on osoitettu alue, jota pitkin kulkee kaava-aluetta sivuava suuri laskuoja. Myös kaava-alueen itäpuolen viheralueita on osoitettu suojaviheralueiksi. Varsinaisen ojauoman likimääräinen sijainti on merkitty erillisellä oja-merkinnällä.

Katualueet

Asemakaavassa on osoitettu yksi uusi katulinjaus Viitoselta kaava-alueen itäpuolelle osoitetulle uudelle liikerakennusten rakennuspaikalle. Kadulta on mahdollista rakentaa myös erillinen liittymä huoltoajolle rakennuspaikan koilliskulmaan. Tulevaisuudessa katulinjausta on mahdollista jatkaa pohjoiseen Konttimiehentielle asti. Myös Viilarintien aiemmin kaavoittamaton osa ja risteysalue osoitetaan katualueena.

mt-hmax 40 Rakennusala, jolle saa rakentaa mainostornin

Merkinnällä on osoitettu alueet, joille saa sijoittaa mainospylonin. Luvulla merkinnän yhteydessä osoitetaan mainostornin enimmäiskorkeus metreinä.

z Ilmajohtoa varten varattu alueen osa

Merkinnällä on osoitettu suunnitellun 110kV voimalinjan linjaus suojavyöhykkeineen.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava toteuttaa maakuntakaavassa määriteltyä kehittämislinjaa varata 5-tien varteen vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vievän erikoistavarakaupan alueita. Toivalan-Vuorelan asema kaupunkiseudun yhtenä merkittävänä aluekeskuksena korostuu.

Olevan yhdyskuntarakenteen sisällä olevan rakentamattoman peltoalueen osoittaminen palvelurakentamiselle eheyttää ja tiivistää yhdyskuntarakennetta.

Vaikutukset liikenteeseen

Liikekeskuksen rakentaminen tuo lisää merkittävästi sekä asiakas- että raskasta huoltoliikennettä erityisesti VT 5:lle Rissalan eritasoliittumään ja Viitoselle kaupan liittymään saakka. Liikenne lisääntyy moottoritien eritasoliittymän ja kaupan alueen

välillä jopa 400 %. Lisääntynyt liikenne keskittyy vanhalla viitostiellä varsin lyhyelle matkalle, jolloin vaikutukset liikenneolosuhteisiin eivät merkittävästi heijastu suunnittelualuetta kauemmaksi. Liikenneselvityksen perusteella Konttihovin kaupallinen alue on liikenteellisesti toteuttamiskelpoinen, mutta täysimääräinen toteutuminen edellyttää Viitosen liittymä- ja tasausjärjestelyjen parantamista. Viitosen liikenteen ajonopeudet laskevat liittymien aiheuttaman hidastevaikutuksen vuoksi. Alue on joukkoliikenneyhteyksien kannalta hyvin saavutettavissa. Liikennemäärien kasvu lisää myös kävelyn ja pyöräilyn turvallisten yhteyksien sekä liittymien liikenneturvallisuuden merkitystä.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Seudullisella tasolla alueelle sijoittuva liiketoiminta vahvistaa elinkeinoelämän ja taloudellisen toimeliaisuuden edellytyksiä. Alueen merkitys on nähtävä osana kaupunkiseudun palvelurakenteen kokonaiskehitystä, joka turvaa seudun kilpailukyvyn muihin valtakunnan kasvukeskuksiin nähden. Hankkeen toteuttaminen luo Kuopion kaupunkiseudulle merkittävästi uutta vähittäis- ja erikoistavarakaupan tarjontaa sekä luo uutta elinkeinotoimintaa ja työpaikkoja.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavan mukainen rakentaminen muuttaa alueen luontoa ja luonnonympäristöä perusteellisesti. Maisemaltaan arvokas Kumpu-Jälän peltolaakso pirstoutuu entisestään, kun maaseutumaisema avarine peltoineen muuttuu osittain rakennetuksi ympäristöksi. Suunniteltu rakentaminen myös kaventaa merkittävästi suunnittelualueen ja Haaparinteen asuinalueen välistä metsäaluetta.

Peltolaakson osittainen rakentuminen kutistaa muuttolintujen suosimaa ruokailu- ja levähdyspaikkaa. Viitosen itäpuolelle sekä VT5:n länsipuolelle jää kuitenkin vielä reilusti muuttolinnuille sopivaa alavaa peltoaluetta.

Alue ei ole yhdyskuntien vesihuollon kannalta merkittävällä pohjavesialueella eikä kaavan mukaisella rakentamisella arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään.

Rakentamisen myötä uudet päällystetyt pinnat nopeuttavat hulevesien virtaamista ja jossain määrin lisäävät niiden määrää. Tämä edellyttää alueen läpi virtaavan laskuojan välityskyvyn varmistamista ja riittävää eroosiosuojausta myös sen alajuoksulla. Lisääntyvä liikenne ja laajat pysäköintialueet aiheuttavat hulevesien likaantumista. Päätyessään Iso-Jälä-järveen käsittelemättömät hulevedet heikentävät jossain määrin veden laatua. Hulevesien muodostumista, käsittelyä ja vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan tarkemmin kaava-alueelle laadittavassa hulevesiselvityksessä.

Vaikutukset maisemaan, taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan mukaisen rakentamisen myötä nyt avara ja näkymiltään pitkä Kumpu-Jälän laaksomaisema muuttuu osittain rakennetuksi.

Suunnitellun kaupallisen keskittymän välittömässä läheisyydessä ei ole rakennuksia ja Haaparinteen eteläisin alue jää suojaavan metsävyöhykkeen taakse.

Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

Uusi kaupallinen keskittymä johtaa etenkin yksityisautoilun lisääntymiseen ja kasvattaa liikenteestä aiheutuvia päästöjä. Lisääntyvä liikenne kasvattaa valtatien liikenteestä aiheutuvaa pakokaasujen ja pölyn vaikutusta alueen ilmanlaatuun. Näiden vaikutusten ei arvioida ulottuvan merkittävinä läheisille asuntoalueille saakka.

Lisääntyvän liikenteen keskittyminen lyhyelle tienosalle ja etäämmälle asutuksesta turvaa sen, että liikennemelun rasitus asuntoalueilla ei juuri kasva. Lähimmän asutuksen ja kaupallisten toimintojen väliin jää myös riittävä suojavyöhyke.

Kaupalliset vaikutukset

Alueelle suunnitellut kaupalliset palvelut tulevat houkuttelemaan asiakkaita Siilinjärven lisäksi myös Siilinjärven lähikunnista, erityisesti Kuopion pohjoisosista.

Päivittäistavarakaupassa suurimmat vaikutukset syntyvät alueelle suunnitellun uuden hypermarketin myötä. Uusi hypermarket kilpailee pääosin nykyisten Kuopiossa sijaitsevien hypermarkettien (erityisesti Päivärannan K-Citymarket ja Savilahden Prisma) kanssa ja houkuttelee todennäköisesti erityisesti Siilinjärvellä asuvia asioimaan Kuopion hypermarkettien sijaan Konttihovin alueella.

Siilinjärven keskusta muodostaa päivittäistavarakaupassa vahvan keskittymän, joten uuden hypermarketin vaikutukset Siilinjärven keskustan päivittäistavaramyymälöihin ovat todennäköisesti vähäiset. Sen sijaan Vuorelan alakeskuksen palveluihin uudella hypermarketilla voi olla haitallisia vaikutuksia. Vuorelan alakeskuksen nykyisille myymälöille kuitenkin riittää kysyntää, joten niiden toimintaedellytykset säilyvät. Mahdolliset haitalliset vaikutukset kohdistuvat kaupan kehitysmahdollisuuksiin, jolloin uusien palvelujen perustamisedellytykset heikkenevät. Haitallisia vaikutuksia rajoitetaan ohjaamalla alueelle sijoittuvan kaupan laatua ja määrää asemakaavamääräyksillä.

Suunnittelualueen palvelut lisäävät ja monipuolistavat palvelutarjontaa, mikä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista lähialueen nykyisten ja tulevien asukkaiden näkökulmasta. Uusi kaupan keskittymä lisää kaupallisten palvelujen valintamahdollisuuksia Siilinjärven ja Kuopion keskeisen kaupunkiseudun pohjoisosien asukkaille.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Moottoritien liikennemelu kantautuu suunnittelualueen länsipuolisille rakennuspaikoille. Suunnittelualueen itäpuolisesta raideliikenteestä syntyy rataa lähimpinä olevalle rakennuspaikalle melua ja tärinää.

5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat ympäristöministeriön kaavamerkintäpäätöksen ja Siilinjärvellä noudatetun yleisen linjauksen mukaisia.

Kaavakartalla esitettyjen merkintöjen ja määräysten sisältö on esitetty selostuksenkohdassa 5.3.

5.7 Nimistö

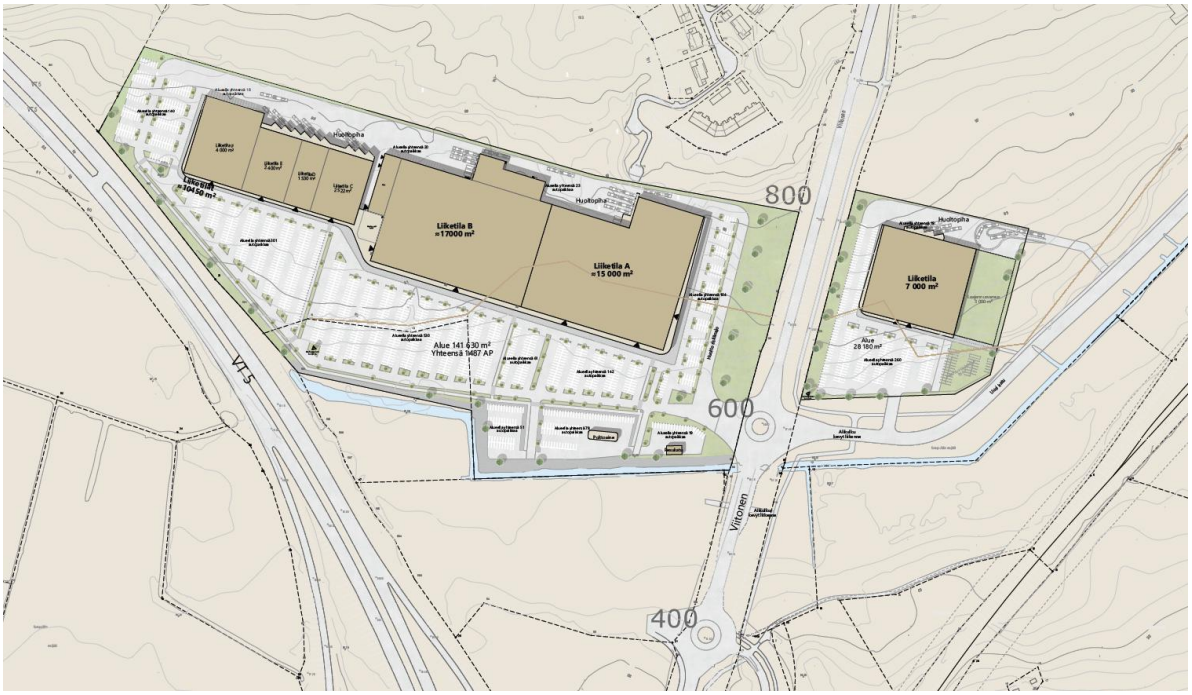
Kaavassa osoitettu uusi katu on nimetty Kumpu-Jälän peltolaakson mukaan Kumpu-Jäläntieksi.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Tärkeimmät rakentamista ohjaavat määräykset kirjataan asemakaavaan ja asemakaavamääräyksiin.

Alueen yleissuunnittelua on tehty Kiinteistökehittäjä Oy:n toimesta asemakaavan valmistelun aikana. Kuvassa 13 on esitetty alustava yleissuunnitelma liikenneselvityksen vaihtoehdon 3A pohjalta.



Kuva 13 Alustava yleissuunnitelma (Kiinteistökehittäjä Oy)

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentaminen voidaan käynnistää sopimuksien ja suunnitelmien mukaisesti esirakentamisella heti kaavoituksen tullessa lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Täydennetään kaavatyön edetessä.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Siilinjärvi	**Täyttämispvm**	18.11.2026
Kaavan nimi	Konttihovi		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	749 8401
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	26,1280	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	22,1664
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,9616

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**26,1832**	**100,21**	**51000**	**0,19**	**22,1914**	**51000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	11,8333	45,2	50000	0,42	11,8333	50000
T yhteensä						
V yhteensä	1,5147	5,8			-2,4771	
R yhteensä						
L yhteensä	9,8561	37,6	1000	0,01	9,8561	1000
E yhteensä	2,9791	11,4			2,9791	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**26,1832**	**100,21**	**51000**	**0,19**	**22,1914**	**51000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	11,8333	45,2	50000	0,42	11,8333	50000
KM	11,8333	100,0	50000	0,42	11,8333	50000
T yhteensä						
V yhteensä	1,5147	5,8			-2,4771	
VL	1,5147	100,0			-2,4771	
R yhteensä						
L yhteensä	9,8561	37,6	1000	0,01	9,8561	1000
Kadut	1,5985	16,2			1,5985	
LT	3,1579	32,0			3,1579	
LPA	5,0997	51,7	1000	0,02	5,0997	1000
E yhteensä	2,9791	11,4			2,9791	
EMT	0,0369	1,2			0,0369	
EV	2,9321	98,4			2,9321	
ET	0,0101	0,3			0,0101	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2 Ajantasa-asemakaava

