

KUOPIO
HIETASALON OSAYLEISKAARVAEHDOTUS
19.12.2016

Lyhennelmät lausunnoista ja mielipiteistä vastineineen

HIETASALON OSAYLEISKAVAEHDOTUS

Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.1. – 15.2.2017 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana saatiin kolme lausuntoa.

Alla saadut lausunnot ja vastineet niihin

1. Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta

Hyvinvoinnin edistämisen palvelualue toteaa lausuntonaan strategisen maankäytön suunnittelulle, ettei hyvinvoinnin edistämisen palvelualueella ole huomauttamista Hietasalon osayleiskaavaehdotukseen.

2. Pohjois-Savon ELY, ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue

Yleistä

Pohjois-Savon ELY-keskus on antanut lausunnon kaavaluonnoksesta 22.6.2016. Lausunto on suurelta osin huomioitu, mutta kaavaehdotuksessa on vielä muutamia täsmennystä kaipaavia asioita. ELY-keskus esittää seuraavan lausunnon Hietasalon osayleiskaavaehdotuksesta.

ELY-keskus pitää hyvänä Hietasalon alueen osayleiskaavoitusta. Kaavaan liittyvät luontoselvitys, rakennusinventointi ja muinaisjäännösinventointi on tehty kesällä 2016 eli luonnosvaiheen lausunnon antamisen jälkeen. Lisäselvitykset ja uusi Hietasalon pohja- vesien suojelusuunnitelma antavat osaltaan hyvän pohjan kaavatyölle.

ELY-keskus katsoo, että pohjaveden suojelu on Hietasalon osayleiskaavan ensisijainen tavoite.

ELY-keskus pitää toisena keskeisenä tavoitteena virkistyskäytön turvaamista Hietasalon saarella. Yleisesti voi todeta, että kaavan perusteella yleinen virkistyskäyttö saarella voi jatkua. Hietasalo on hieno virkistysalue lähellä Kuopion kaupunkikeskustaa upeine hiekkarantoineen ja lehtoineen ja kalliomänniköineen. Aluetta voisi edelleen kehittää tähän suuntaan.

Kaavaselostuksen mukaan kaavatyön tavoitteena on muuttaa yleiskaava vastaamaan olevien lomarakennuspaikkojen osalta olemassa olevaa tilannetta. Yleisesti voikin todeta, että kaavoituksen myötä tilanne selkiytyy loma-asuntojen omistajien näkökulmasta.

Vastine:

Kaavatyön lähtökohtana on ollut selvittää lomarakennuspaikkojen olemassaolon mahdollisuudet pohjavesialueella. Alusta pitäen on ollut selvää, että sellaista kaavaratkaisua ei esitetä, joka entisestään uhkaisi pohjaveden laatua ja saatavuutta.

Selvitysten riittävyys ja vaikutusten arviointi

Luontoselvitykset on tehty kesällä 2016. Luontoselvityksessä on tuotu esille alueen geologiaan ja geomorfologiaan liittyvät asiat. Metsätyypit ja kasvillisuus on kuvattu yleispiirteisesti, lehdot ja metsälehmusmetsiköt tarkemmin. Luontoarvojen osalta olisi tarpeen olla yleiskartta, josta ilmenevät alueen kasvillisuustyypit. Samoin olisi hyvä näkyä missä sijaitsevat luontoselvityksessä mainitut puustoltaan vanhat kalliomänniköt ja muut arvokkaat luontokohteet. Hietasalossa on erikoisia ja harvinaisia harjujen tuoreita lehtoja, joilla kasvaa mm. metsälehmuksia. Kaavan SL -merkintä näiden alueiden osalta on hyvä ja tarpeellinen. Luo -merkintää on tarpeen tarkentaa kaavamääräyksellä, joka turvaa lehtokohteet luonnonarvojen säilymisen.

Rantarakentamisen osalta kaavaselostuksessa todetaan ”Saaren pohjoisrannalle ei ole osoitettu rakennuspaikkoja kolmelle olevalle rakennuspaikalle. Alue on pohjaveden muodostumisaluetta ja se halutaan tyhjentää rakennuspaikoista. Saaren etelärannalle on osoitettu kahden pohjoisrannalta poistuvan rakennuspaikan korvaavat rakennuspaikat. Näin ollen rakennuspaikkojen määrä vähenee yhdellä nykyiseen verrattuna.”

Hietasalon pohjavesialueen suojelusuunnitelmassa (23.6.2015) todetaan, että lisärakentaminen lisäisi Hietasalon pohjavesialueella pohjaveden pilaantumis- ja muuttamisvaaraa eikä alueen loma-asutuksen rakennuspaikkoja tule lisätä nykyisestä. Virkistysalueelle uudisrakentaminen ei ole myöskään maakuntakaavan (VR) määräysten mukaista. Myös kaavaan sisältyvä mitoitustarkastelu kertoo ylimitoituksesta nykytilanteessa, jos saaren rakentamisen sietokykyä katsotaan kokonaisvaltaisesti. Toisaalta on kuitenkin syytä mainita, että tilanne kuitenkin paranee pohjavesialueen näkökulmasta, koska kysymys on olemassa olevien paikkojen siirtäminen pohjavedensuojelun kannalta parempaan paikkaan. On syytä arvioida vielä, onko näitä kahta Kuopion kaupungin vuokratrakennuspaikkaa ylipäänsä välttämätön siirtää virkistysalueelle vai onko mahdollista ne jättää kokonaan pois, mikä ehkä vastaisi paremmin myös Kuopion kaupungin virkistysalueiden käytön yleisiä tavoitteita. Tähän ei kaavaselostus ja vaikutusten arviointi anna toistaiseksi selkeää vastausta.

Hietasalon saari on ollut esillä osana kansallista kaupunkipuistoa. Asia on hyvä mainita kaavaselostuksessa ja tuoda mahdolliset vaikutukset esille kaavaselostuksessa.

Vastine:

Luontoarvot ja kasvillisuus on kuvattu kaavaselostuksessa ja siinä on myös kartta, jossa näkyvät alueen maalajien lisäksi arvokkaat runsaslahopuustoiset kangasmetsät ja lehdot. Luontoarvojen kannalta on oleelliset kohteet on esitetty em. kartassa eikä kasvillisuustyypien esittäminen tuo lisäarvoa kaavaratkaisuille. Karttaa ei ole tarpeen täydentää.

Luontoarvojen yksityiskohtaiset perusteet ovat löydettävissä erillisistä selvityksistä, eikä niiden erittely inventointitietona ole yleiskaavan tehtävä. Osayleiskaavan luo -merkintöjen tarkkuus on kaavatasoon nähden riittävä.

Saaren etelärannalle osoitetuista kahdesta uudesta lomarakennuspaikasta on neuvoteltu kaupungin maaomaisuuden hallinnan kanssa. Koska kaksi kaupungin vuokramaalla sijaitsevaa rakennuspaikkaa aikaa myöten poistuu pohjoisrannalta, maaomaisuuden hallinta pitää tarpeellisenä, että on mahdollisuus tarjota lomarakennuspaikkoja poistuvien paikkojen sijaan. Kaupunki päättää tonttien mahdollisesta käyttöönotosta ja käyttöönoton ajankohdasta. Lisäksi uudet rakennuspaikat sijoittuvat olevien rakennuspaikkojen yhteyteen, jolloin niiden merkitys virkistysalueiden kannalta on vähäisempi kuin erillisinä uusina paikkoina. Korvaavan rakentamisen osoittaminen maakuntakaavan virkistysalueelle on katsottu tässä tapauksessa olevan parempi vaihtoehto kuin jättää saaren pohjoisosaan kaksi olevaa rakennuspaikkaa pohjaveden muodostumisalueelle. Maakuntakaavan ohjausvaikutus virkistysalueen osalta toteutuu suurimmaksi osaksi.

Maininta alueen sisältymisestä kansalliseen kaupunkipuistoon kirjataan kaavaselostukseen.

Kaavamerkinnät ja määräykset

Seuraavassa on käsitelty muutamia kaavamääräyksiä, joiden päivittämistä kannattaa harkita.

Pohjavesien osalta yleiskaavamääräyksen 238 korvaamista uudemalla kannattaa harkita, nythän viitataan 12.3.1990 hyväksyttyyn suunnitelmaan.

Kaavamääräyksissä ei ole määräystä alimmista rakentamiskorkeuksista. Oheisen kaltainen kaavamääräys on suositeltava varsinkin, jos alueelle tulee uudisrakentamista: "Rakennusten alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus, jolle kastuessaan vaurioituvat rakenteet voidaan sijoittaa, on vähintään 83,60 m (N2000 järjestelmä)".

ELY-keskus ehdottaa harkittavaksi myös ilmeisesti kaavakirjastosta tulevan kaavamääräyksen 146 (sr-3) päivittämistä / korvaamista jollain muulla määräyksellä. Tämän tyyppinen määräys ei sovi kovin hyvin alueelle, jota ei tultane asemakaavoittamaan. Määräyksen oikeusvaikutukset jäävät myös nykymuodossaan epäselviksi.

Epäselväksi jää myös pohjoisinta rakennuspaikkaa koskevan /s -merkinnän oikeusvaikutus.

Kaavamääräyksessä 232 (ra) on myös nykylainsäädännön näkökulmasta vanhentunut viittaus rantakaavaan.

Vastine:

Pohjavesi -kaavamääräykseen muutetaan viittaus uudempaan Hietasalon pohjavesialueen suojelusuunnitelmaan 23.6.2015.

Alin rakentamiskorkeus lisätään kaavan yleismääräyksiin.

SR-3 -merkinnän katsotaan olevan sopiva yleiskaavassa esitetyille kohteille. Merkintä on informatiivinen ja kohteiden omistajat tiedostavat rakennusten arvon ja se tulee huomioida mm. rakennuslupaa käsiteltäessä.

/s, ”ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN” -määräyksen sisällön kuvausta tarkennetaan kaavaselostukseen. Kaavamerkinnän tavoitteena on herättää huomio rakennuspaikan mahdollisessa uudisrakentamisessa siihen, että rakentaminen soveltuu olevaan rakennuskantaan eikä riko väljää rakennustapaa. Asia tulee nostaa esille mahdollisen rakennusluvan yhteydessä.

ra – kaavamääräyksen rantakaava muutetaan ranta-asemakaavaksi.

3. Kuopion Kulttuurihistoriallinen museo

Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tavoitteena on mm. muuttaa kaava vastaamaan lomarakennuspaikkojen osalta olevaa tilannetta. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo on antanut kaavasta aiemman lausunnon luonnosvaiheessa 23.6.2016.

Kaksi saaren eteläosan 1930-luvulla rakennettua huvilakohdetta on osoitettu kaavaehdotukseen SR-3-suojelumerkinnällä ja entinen Hietasalon torpan pihapiiri säilytettävänä alueena (/s). Lisäksi kaava säilyttää virkistysalueena saaren länsipuolen hiekkarannan, jolla on pitkä historia kuopiolaisten suosittuna virkistysretkikohteena. Hietasalosta ei tunneta muinaisjäännöksiä.

Kuopion kulttuurihistoriallisella museolla ei ole kaavaehdotukseen rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.