

04.09.2017

Kaupunginhallitus

44 §

17.7.2017

§ 26

Asianro 2321/10.02.03/2017

## **Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus / Kuikkalampi**

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 17.7.2017 44 §

### **Päätöshistoria**

Kaupunkirakennelautakunta 12.4.2017 § 74

### **Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut**

#### **Tiivistelmä:**

Saaristokaupunkiin kaavoitetaan uutta rivi- ja kerrostaloaluetta. Kuikkalammen alueelle arvioidaan tulevan noin 260 asuntoa ja 500 asukasta. Alueelle on varattu laaja viher- ja virkistysalue ulkoilureitistöineen. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Saaristokaupungissa Kuikkalammen alueella noin kuuden kilometrin päässä Kuopion keskustasta etelään.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Alueen rakentaminen on kaupungin strategisten tavoitteiden ja kasvusopimuksen mukainen. Saaristokaupungin perusratkaisut on määritelty kaupunkirakennesuunnitelmassa ja Lehtoniemen osayleiskaavassa. Kaavatyö on sisällytetty vuosien 2012–2015 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoitusohjelmiin.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on asuntovaltaista taajamatoimintojen aluetta (A). Alueen vieritse kulkee kehitettävä tieyhteys Lehtoniementie–Saaristokatu.

Lehtoniemen osayleiskaavassa alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen aluetta (AKR) sekä laaja virkistysalue ulkoilureittivarauksin (V). Kuikkalammen alue on osoitettu vesialueeksi (W).

Suunnittelualueella on voimassa pieneltä osin Kaivannonlahdenkatu–Saaristokatu asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.12.2006 ja tullut voimaan 5.2.2007. Kaava-alue rajautuu myös Helmen alueen asemakaavaan, joka on hyväksytty 26.4.2010 ja tullut voimaan 7.6.2010. Muilta osin alue on asemakaavoittamaton.

Nykyinen tilanne

Laajuudeltaan noin 16 hehtaarin kokoinen suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja idässä kaavoittamattomaan Lehtorinteen alueeseen, etelässä Keilan-

04.09.2017

kannan ja lännessä Kaivannonlahden kerrostalovaltaisiin asuntoalueisiin. Suunnittelualue on rakentamatonta luonnontilaista metsää lukuun ottamatta alueen halki rakennettua väliaikaista tieyhteyttä Lehtoniementieltä Kaivannonlahdenkadulle. Korttelialueiden puusto on poistettu maisematyöluvan mukaisesti vuonna 2015.

## Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa kokonaisuudessaan Kuopion kaupunki.

## Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

Suunnittelualueen rakenne noudattaa Lehtoniemen osayleiskaavan tavoitteita ja periaatteita. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella kaavoitetaan Kuikkalammen alueelle uusi rivi- ja kerrostalovaltainen asuntoalue. Alue muodostuu kahdesta Lehtoniementien varteen rajoittuvasta asuinkorttelista sekä alueen pohjoisosaan varattavasta pienimuotoisesta torista ja toria rajavasta päiväkodin tontista. Kaava-alueita ympäröi laaja viher- ja virkistysalue. Kuikkalammen uusi asuntoalue tukeutuu palvelujen osalta Keilankannan keskukseen ja tulevaan Lehtorinteen aukion ympärille kaavoitettavaan liikera-kennusten korttelialueeseen.

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkortteleiden rakentamisen alueelle. Rakennusten kerroskorkeus vaihtelee kahdesta kerroksesta seitsemään kerrokseen. Rakennusoikeus on asemakaavassa esitetty rakennusoikeutena tai tehokkuusluvulla. Kaikkiaan alueelle tulee rakennusoikeutta 22 400 k-m<sup>2</sup>, josta päiväkodin rakennusoikeus on 2 200 k-m<sup>2</sup>. Asuinkortteleihin on arvioitu tulevan rakennusoikeutta noin 20 200 k-m<sup>2</sup>.

Päiväkodille osoitetun korttelin pääkäyttötarkoitus ALY (asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue) on väljä, jolloin se mahdollistaa tulevaisuudessa päiväkotitoiminnan ohella myös muunlaisen toiminnan sijoittamisen kortteleihin.

Kortteleiden pysäköinti on järjestetty pääosin maantasopysäköintinä vaikkakin kaava mahdollistaa myös maanalaisen pysäköinnin toteuttamisen. Korttelin 49 autopaikat on sijoitettu autokannelle.

Asemakaavassa on varattu viheralueita 9 hehtaaria, joista osa on luonnonsuojelulain 49§:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

## Käsittelyvaiheet

Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2012–2015 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoitusohjelmiin. Kaavatyö käynnistyi työnimellä Kuikkalampi–Lehtorinne vuonna 2012. Vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 15.10.2012 ja aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 5.11.–5.12.2012.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 30.10.2013 ja aineisto on ollut nähtävänä 4.11.–4.12.2013. Aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 19.11.2013 ja asukas-tilaisuus 25.11.2013 Martti Ahtisaaren koululla. Valmisteluaineistosta on saatu neljä lausuntoa ja viisi yksityistä mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet eivät kohdistuneet Kuikkalammen alueeseen, joten valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä.

Valmisteluvaiheen nähtävänäolon jälkeen Kuikkalampi–Lehtorinne kaavatyö jakautui useaan osaan ja Kuikkalampi erotettiin omaksi kaavatyöksi. Asemakaavaehdotus on laadittu Sito-konsulttien maankäyttöluonnoksen pohjalta.

04.09.2017

Asemakaavan muutos koskee Kaivannonlahdenkadun katualueen liikenneympyrästä luopumista ja muuttamista tori ja t-risteykseksi sekä katualueen muuttamista osaksi korttelia 47. Lisäksi asemakaavaa on muutettu Lehtoniementien eteläpäässä leventämällä katualuetta Kuikkalehdonpuiston puolelle.

Jatkotoimenpiteet Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Hyväksyvä viranomainen Kaupunginvaltuusto

Vaikutusten arviointi Alueen rakentaminen edistää kestävän yhdyskuntarakenteen kehittämistä tiivistämällä ja täydentämällä kaupunkirakennetta. Alueen rakentaminen vähentää nykyisen yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle suuntautuvan asuntorakentamisen paineita. Hanke tuottaa kestävän kehityksen mukaista kaupunkirakennetta ja alueen rakentaminen parantaa joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä. Kustannussäästöä tulee liikenteen kustannuksiin ja energian kulutukseen sekä haitalliset ilmastopäästöt vähenevät. Näin ollen hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia.

Alueen rakentaminen on kaupungin strategisten tavoitteiden ja kasvusopimuksen tavoitteiden mukaista ja alueen rakentaminen tukee Saaristokaupungin elinvoimaisuutta, lisää alueen asukaslukua ja sitä kautta lisää palvelutarjontaa ja kysyntää. Alueen rakentaminen tarjoaa uusia työpaikkoja. Hankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset.

## Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Mikäli ehdotukseen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, kaavaehdotus esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Ehdotusaineisto toimitetaan tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle sekä Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle.

## Liitteet

- 38 2321/2017 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
- 39 3221/2017 Kuikkalampi havainneanimaatio (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 40 2321/2017 kaavaselostus ilman liitteitä (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 41 2321/2017 kaavaselostuksen liitteet 1-2 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 42 2321/2017 havainnekuvat 3.1-3.5 (jaetaan, julkaistaan internetissä)
- 43 2321/2017 kaavaselostuksen liitteet 4-9 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 44 2321/2017 kaavaselostuksen liite 10 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 45 2321/2017 kaavaselostuksen liitteet 11-14 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 46 2321/2017 kaavaselostuksen liitteet 15-17 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 3221/2017 Kuikkalampi havainneanimaatio (ei jaeta, julkaistaan internetissä, <https://www.youtube.com/watch?v=LJypcUhYnJM>)

Valmistelija  
Ulla Korhonen  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5412

04.09.2017

**Päätösehdotus**

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

**Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen**  
**Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut**

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi Kuikkalammen asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotusaineiston 12.4.2017. Muutosehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 24.4.–24.5.2017. Aineisto on lähetetty tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle ja Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto on lähetetty tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat – vastuualueelle. Kommentteja sisältävä lausunto saatiin ELY-keskukselta. Kuopion Vesi ja Pohjois-Savon pelastuslautakunta ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa.

Lausunnot ja muistutukset

Lausunnossaan Ely-keskus on maininnut, että tarpeelliset selvitykset on tehty ja kaavaratkaisu on pääpiirteissään yleiskaavan mukainen, mutta Ely-keskus pyytää Kuopion kaupunkia kiinnittämään huomiota luontoarvoihin. Kaavaselostuksesta ei selviä, onko alueella arvokkaita, säilytettäviä luontotyyppejä ja onko kaavassa tarpeen esittää näitä kohteita luo-merkinnällä. Vaikutusten arviointia luonnonympäristön ja maiseman osalta on vielä tarpeen tarkentaa.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ovat esityslistan liitteenä.

Muutokset asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen

Kaavaselostukseen on lisätty Ely-keskuksen lausunnon johdosta osio alueella esiintyvistä korpilehdosta ja korttelin 47 rakennusoikeutta on nostettu päiväkodintontille tulevan nuorisotilavarauksen johdosta.

Ely-keskuksen kanssa on neuvoteltu 14.6.2017 ja siinä on sovittu, että kaavaselostuksen luonnonympäristön osiota tarkennetaan lausunnon johdosta. Lisäksi on todettu, ettei luo-merkintää ole tarpeellista käyttää, sillä puistoalueilla on luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joten puistoalueet tulevat säilymään luonnontilaisina. Asemakaavaselostukseen on lisätty maininta alueella esiintyvistä lehtokorvesta ja sitä on selostettu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 3.1.2 Luonnonympäristö. Selostuksessa on esitetty kartoituksen ajankohta ja tekijä.

Kortteli 47 on varattu päiväkodin tarpeisiin. Päiväkodin hankesuunnittelun käynnistyttyä on noussut esille nuorisotilojen sijoittaminen päiväkodin yhteyteen. Asemakaavaehdotuksessa esitetty rakennusoikeus 2 200 k-m<sup>2</sup> on todet-

04.09.2017

tu liian pieneksi, joten nuorisotiloja varten rakennusoikeutta on nostettu 300 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavakartassa korttelin 47 rakennusoikeus on 2 500 ja muutosta on selostettu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 5.1.

**Vaikutusten arviointi**

Alueen rakentaminen edistää kestävän yhdyskuntarakenteen kehittämistä tiivistämällä ja täydentämällä kaupunkirakennetta. Alueen rakentaminen vähentää nykyisen yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle suuntautuvan asuntorakentamisen paineita. Joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytykset paranevat. Kustannussäästöä tulee liikenteen kustannuksiin ja energian kulutukseen sekä haitalliset ilmastopäästöt vähenevät. Näin ollen hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiiviset.

Alueen rakentaminen on kaupungin strategisten tavoitteiden ja kasvusopimuksen tavoitteiden mukaista ja alueen rakentaminen tukee Saaristokaupungin elinvoimaisuutta, lisää alueen asukaslukua ja sitä kautta palvelutarjontaa ja kysyntää. Alueen rakentaminen tarjoaa uusia työpaikkoja. Hankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset.

**Esitys**

Kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle esitetään, että se hyväksyy asemakaavan ja asemakaavanmuutosehdotuksen. Ehdotukseen tehty muutos ei ole olennainen, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

**Liitteet**

2321/2017 kaavaselostus ilman liitteitä  
2321\_2017 kaavaselostuksen liitteet 1-2  
2321/2017 kaavaselostuksen liitteet 3.1-3.5  
2321/2017 kaavaselostuksen liitteet 4-9  
2321/2017 kaavaselostuksen liite 10  
2321/2017 kaavaselostuksen liitteet 11-14  
2321/2017 kaavaselostuksen liitteet 15-17  
2321/2017 lausunnot  
2321/2017 kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen  
2321/2017 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen  
2321/2017 havainneaineisto  
2321/2017 Kuikkalampi havainneanimaatio (ei jaeta, julkaistaan internetissä) <https://www.youtube.com/watch?v=LJypcUhYnJM>

2321/2017 Kuikkalampi havainneanimaatio (ei jaeta, julkaistaan internetissä) <https://www.youtube.com/watch?v=LJypcUhYnJM>

**Päätösehdotus**

Palvelualuejohtaja Markku Tervahauta

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen.

04.09.2017

**Päätös**

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti palvelualuejohtaja Markku Tervahaudan tekemän päätösehdotuksen.

---

**Liitteet**

- 4 2321/2017 kaavaselostus ilman liitteitä
- 5 2321\_2017 kaavaselostuksen liitteet 1-2
- 6 2321/2017 kaavaselostuksen liitteet 3.1-3.5
- 7 2321/2017 kaavaselostuksen liitteet 4-9
- 8 2321/2017 kaavaselostuksen liite 10
- 9 2321/2017 kaavaselostuksen liitteet 11-14
- 10 2321/2017 kaavaselostuksen liitteet 15-17
- 11 2321/2017 lausunnot
- 12 2321/2017 kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- 13 2321/2017 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
- 14 2321/2017 havainneaineisto
- 15 2321/2017 Kuikkalampi havainneanimaatio (ei jaeta, julkaistaan internetissä) <https://www.youtube.com/watch?v=LJypcUhYnJM>

2321/2017 Kuikkalampi havainneanimaatio (ei jaeta, julkaistaan internetissä) <https://www.youtube.com/watch?v=LJypcUhYnJM>

**Edellä mainittuja liitteitä ei jaeta uudelleen niille, jotka ovat saaneet ne kaupunginhallituksen esityslistan 17.7.2017 mukana.**

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

**Päätös**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen tekemän päätösehdotuksen.

