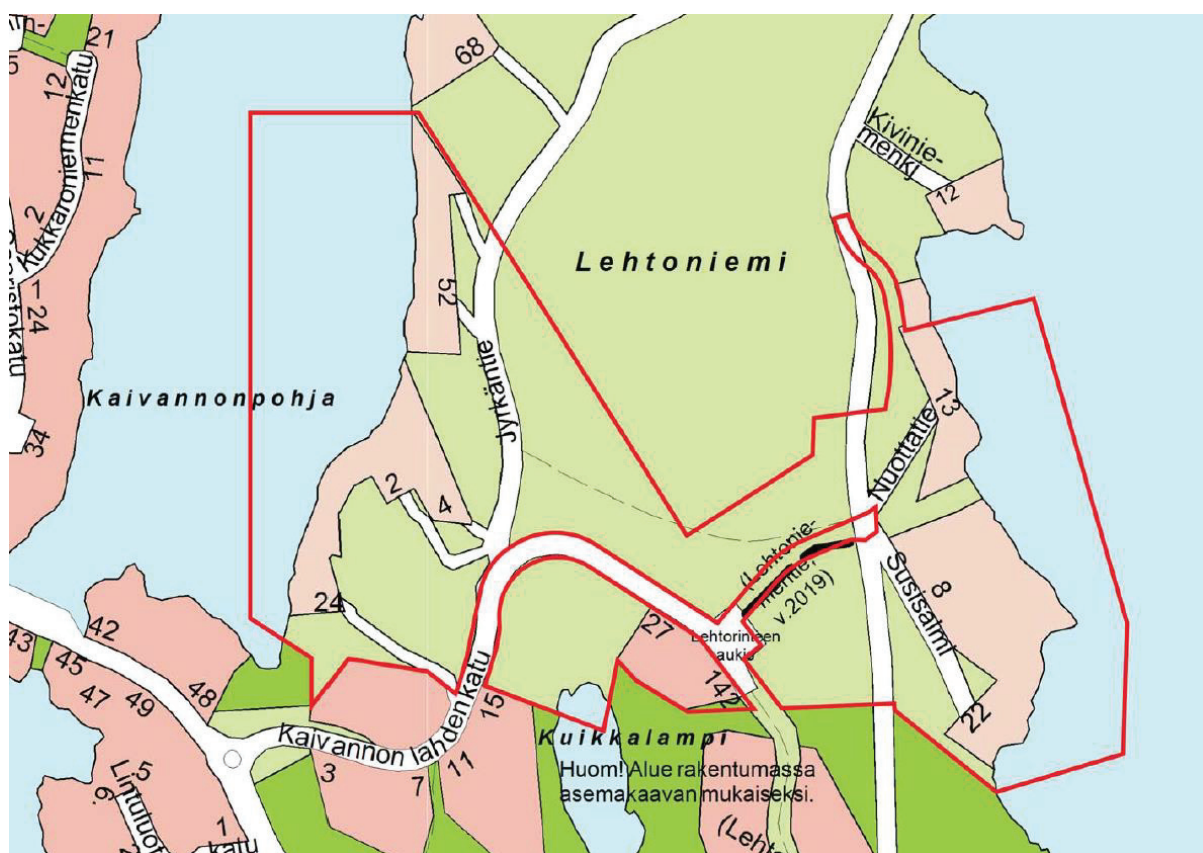


ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LEHTORINNE

24.1.2019



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 15.10.2012

HYVÄKSYMISKÄSITTELY:

KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJJA:

ASEMAKAAVOITUS, KAUPUNKISUUNNITTE-
LUPALVELUT, KUOPION KAUPUNKI

SISÄLTÖ:

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT
2	TIIVISTELMÄ
2.1	Kaavaprosessin vaiheet
2.2	Asemakaava
2.3	Asemakaava toteuttaminen
3	LÄHTÖKOHDAT
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista
3.1.1	Alueen yleiskuvaus
3.1.2	Luonnonympäristö
3.1.3	Rakennettu ympäristö
3.1.4	Maanomistus
3.2	Suunnittelutilanne
3.2.1.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
4	ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET
4.1	Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen suunnittelun tarve
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö
4.3.1	Osalliset
4.3.2	Vireilletulo
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
4.3.4	Viranomaisyhteistyö
4.4	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet
4.5	Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset
4.5.1	Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu
4.5.3	Asemakaavan ratkaisu ja perusteet
5	ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
5.1	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen rakenne
5.1.1	Mitoitus
5.1.2	Palvelut
5.1.3	Tekninen huolto
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
5.2.1	Hulevedet ja tulvareitit
5.3	Aluevaraukset
5.3.1	Korttelialueet
5.3.2	Muut alueet
5.4	Kaavan vaikutukset
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
5.4.2	Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön
5.4.3	Vesistövaikutukset
5.4.4	Ympäristön häiriötekijät
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset
5.7	Nimistö
5.8	Kaavatalous

6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
6.2	Toteutuminen ja aloitus

LIITTEET

1/1–1/2	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen seurantalomake
2/1	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kartta
2/2–2/6	Asemakaavamerkinnot ja –määräykset
3	Havainnekuva kaava-alueesta
4	Ajantasa-asemakaava (poistokartta)
5	Lehtoniemen osayleiskaava
6	Kasvillisuus
7	Lehtoniemen luontoselvitys
8	Vesiolosuhteet
9	Rakentamisalueet
10	Rakennettavuus
11	Liikenneverkkosuunnitelma
12	Katusuunnitelma
13	Vesihuoltoverkko
14	Hulevesiselvitys
15	Meluselvitys
16	Saaristokaupungin yleisten alueiden toiminnot / Tavoitesuunnitelma
17	Lehtoniemen jätevedenpuhdistamon meluselvitys
18	Lehtoniemen puhdistamon hajuselvitys

Liitteet 3.1–3.5 ovat kaavamerkinnot rto tarkoittama rakentamistapaohje

KUVAT

1	Alueen sijainti ja raja
2	Ilmakuva suunnittelualueelta
3	Kasvillisuuskartta
4	Maaperäkartta
5	Maanomistuskartta
6	Ote maakuntakaavasta
7	Ote Lehtoniemen osayleiskaavasta
8	Ote ajantasa-asemakaavasta
9	SITO-konsulttien laatima maankäyttösuunnitelma vaihtoehto 1
10	Maankäyttövaihtoehto 2

LEHTORINNE

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee xx.xx.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee:

Kuopion kaupungin Pappilan kylän (423) tilan Rn:ot 2-94, 2-134, 2-180, 2-181, 2-193, 2-194, 2-197, 2-266, 2-289, 2-312, 2-313, 2-316, 2-317, 2-218, 2-319, 2-408, 2-428, 2-437, 2-438, 2-507, 2-510, 2-558, 2-602, 2-637, 2-656 2-674 ja osia tilasta 2-697 sekä osaa vesialueesta 876-4.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 33 kaupungin-osan (Lehtoniemi) korttelia 47 sekä katu- ja torialuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Kuopion kaupungin 33. kaupungin-osan (Lehtoniemi) korttelit xx...xx sekä tori-, katu-, virkistys- ja vesialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kuopion kaupungin 33. kaupungin-osan (Lehtoniemi) korttelin 47 osa sekä katu- ja torialuetta.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Lehtoniemessä Kuikkalammen pohjoispuolella noin kuuden kilometrin päässä Kuopion keskustasta.

Kaavatunnus:

836

Kaavan tarkoitus:

Lehtorinteelle kaavoitetaan uusi asuntoalue, joka käsittää kerros- ja rivitalotontteja. Samalla oleva loma-asutus liitetään kaupunkirakenteseen. Alueelle tulee noin 1400-1600 asukasta.



KUVA 1. ALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavatyö perustuu kaupunginvaltuuston 14.6.2004 hyväksymään Lehtoniemen osayleiskaavaan ja ensimmäisen kerran kaavatyö oli vuoden 2006 kaavoituskatsauksessa Kaivannonlahden aluerajauksella. Asemakaava koski Kaivannonlahdenkatualueen asemakaavaa.

Seuraavan kerran kaavatyö Kuikkalampi-Lehtorinne sisältyi vuoden 2012 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan numerolla 330. Suunnittelualue piti sisällään koko Lehtoniemen pohjoisosan poissulkien Kuopion Veden alueet sekä pohjoisimmat ranta-alueet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Kuikkalampi-Lehtorinne on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 5.11–5.12.2012. Kaavatyön valmisteluaineisto Kuikkalampi-Lehtorinne on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 30.10.2013 ja se on ollut julkisesti nähtävänä 4.11.–4.12.2013. Kaava-aineiston valmisteli Sito-konsultit yhteistyössä kaupungin ohjausryhmän kanssa. Asemakaavoitus laati vaihtoehtoisen maankäyttöratkaisun itä- ja länsirannan yksityisen omistuksessa oleville tiloille. Asukastilaisuus pidettiin 25.11.2013 Martti Ahtisaaren koululla.

Valmisteluvaiheen nähtävänäolon jälkeen kaava-alue päätettiin kaavoittaa kolmena erillisenä kaavatyönä, joista Kaivannonlahden asemakaava valmistui vuonna 2016 ja Kuikkalammen asemakaava vuonna 2017. Jäljelle jäävä Lehtorinteen alue on viimeinen Saaristokaupungin kaavoitettava alue.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavalla muodostetaan nykyiseen ja tulevaan yhdyskuntarakenteeseen ja teknisen huollon verkostoihin tukeutuvaa uutta kerros- ja rivitaloaluetta. Asemakaavan myötä länsi- ja itärannan loma-asutus liitetään kaupunkirakenteeseen. Alueelle arvioidaan tulevan noin 1 400–1 600 asukasta. Alue tukeutuu Keilankannan palveluihin ja on osa Saaristokaupunkia. Asemakaavan muutoksella muutetaan Kaivannonlahden katu- aluetta ja laajennetaan Kuikkalammen asemakaava-alueella olevan päiväkodin tonttia pysäköintialuetta varten.

2.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Vuoden 2018 asuntotuotannon etenemisohjelman mukaan alueen rakentamisen tavoiteaikataulu ajoittuu vuosille 2019–2022.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Saaristokaupungin Lehtoniemessä rajautuen Kaivannonlahden ja Kuikkalammen asuntoalueisiin etelässä ja pohjoisessa Lehtoniemen puhdistamon alueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 31,5 hehtaaria. Alue on suurelta osin rakentamatonta luonnonympäristöä. Itä ja länsirannalla on olevaa loma-asutusta. Suunnittelualueen läpi kulkee Kaivannonlahdenkatu ja Lehtonientie.

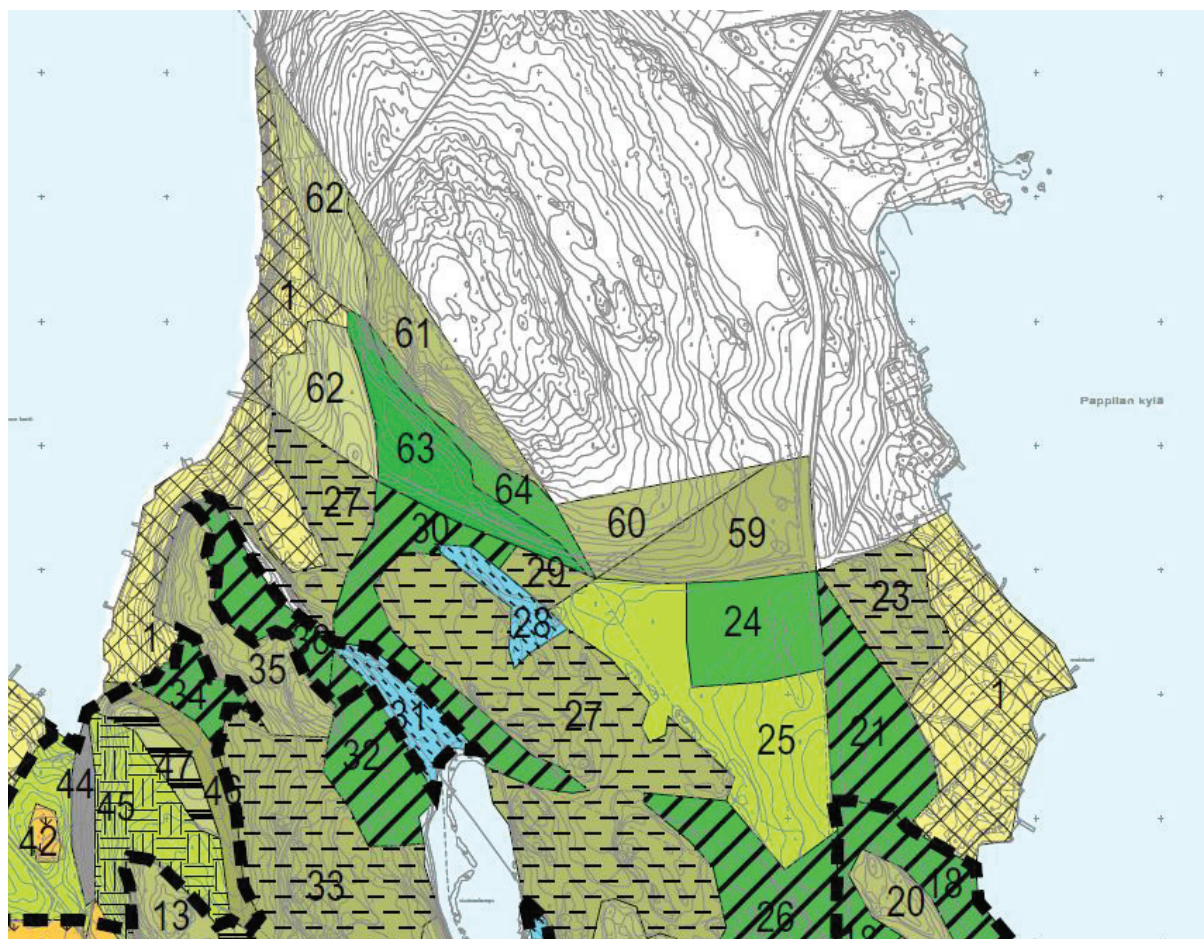


KUVA 2. ILMAKUVA SUUNNITTELUALUEELTA

3.1.2 Luonnonympäristö

Maaperä on Lehtoniemessä kalliosta ja kumpuilevaa aluetta. Luonteenomaista ovat jääkautiset luode-kaakko-suuntaiset kalliomuodostumat, joiden väliin vesistöt, painanteet ja laaksot putoavat rotkoina. Maaston pääviettosuunta on koilliseen ja lounaaseen. Suunnittelualue muodostuu vierekkäisistä pienistä kalliokumpareista, joiden rinteessä maaperäkerros on ohut ja kallio on monin paikoin näkyvissä.

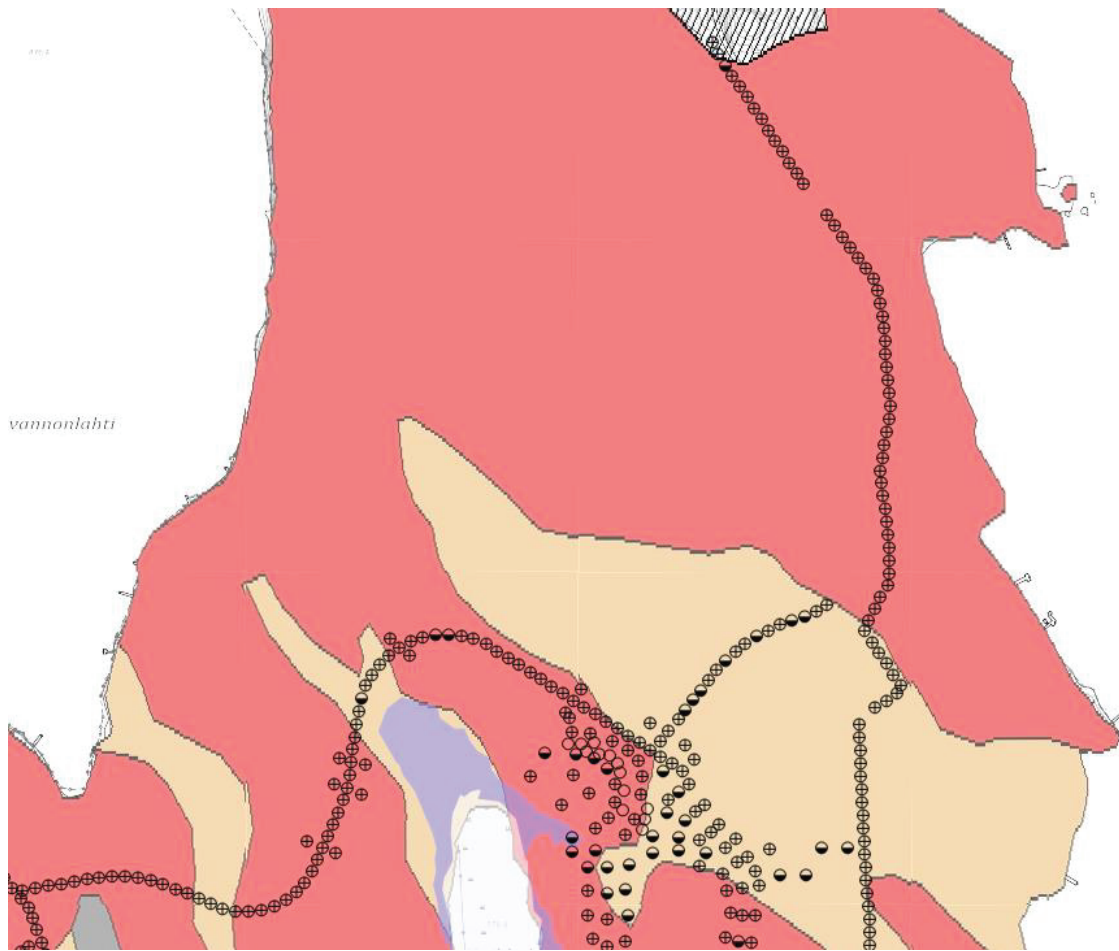
Alueen metsätyyppi on pääasiassa kuivaa mäntykangasta. Maaperä on kuivahkoa kalliota, missä kallio on lähellä ja maaperäkerros on ohut. Kenttäkerroslajisto on melko niukka, vallitsevana pohjakerroksessa ovat jäkälät, sammalet ja kenttäkerroksessa kanerva, puolukka ja mustikka. Kallaveden rannalle mentäessä maaperä muuttuu reheväksi lehtomaiseksi kuusikankaaksi. Puuston vallitseva laji on mänty, mutta joukossa on paikasta riippuen katajaa ja kuusta sekä lehtipuita, koivua ja pihlajaa. Ranta-alueet ovat lähes kokonaan rakennettuja ja alueella on laajat hakkualueet.



KUVA 3. KASVILLISUUSKARTTA

Lehtoniemen jakaa kahtia Kuikkalammen luoteeseen ja kaakkoon jatkuva kosteikonotko. Notkon itäpuoli on suhteellisen tasaista muuhun Lehtoniemeen verrattuna. Kuikkalammen eteläosassa on pieni soistunut suolaikku ja lehtimetsäalue. Kuikkalampi laskee Kuikkannotkon ojan kautta Kaivannonlahteen.

Lehtoniemen luontoselvitystä on täydennetty vuonna 2017 koillisosan alueilla. Selostuksen liitteenä kasvillisuuskartta ja täydennetty luontoselvitys.



KUVA 4. MAAPERÄKARTTA

Maaston korkeus merenpinnasta vaihtelee välillä +83 mpy–+121 mpy. Lehtoniemen korkein kohta +128 mpy sijaitsee Salonlaella jäteveden puhdistamon suojavyöhykkeellä. Maaperä on kalliota ja moreenia ja rakennettavuudeltaan hyvä. Alueelle tunnusomaista ovat kalliokumpareet. Alueen painokairaustiedot koskevat lähinnä katualueita.

Lehtoniemen pohjoisosalle on haettu maisematyölupaa vuoden 2014 lopussa. Puut on poistettu vuoden 2014 asemakaavaluonnoksen pohjalta tehdyn rajauksen mukaisesti katu- ja korttelialueilta.

Eläimistö

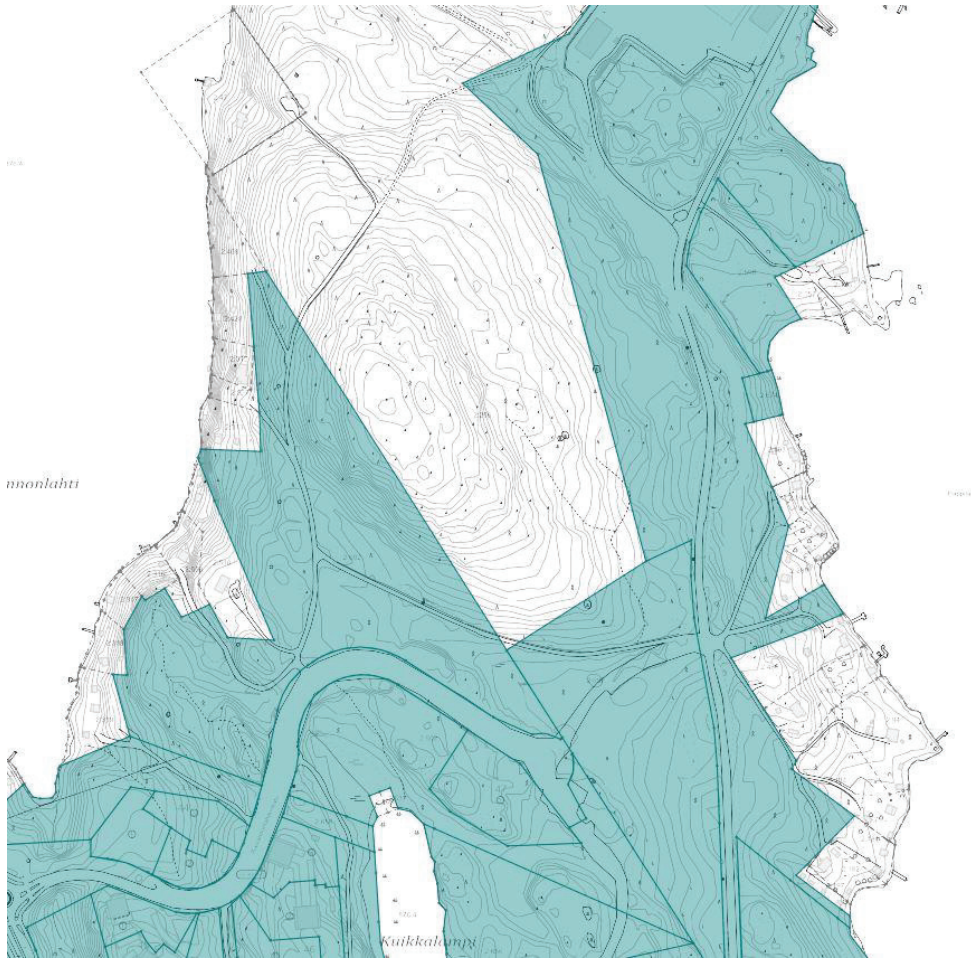
Selvitysten perusteella lähialueen linnusto koostuu peruslajeista, eikä alueella ole uhanalaisia lajeja. Alueella yleisiä nisäkkäitä ovat rusakko, metsäjänis, siili, supikoira ja kettu.

Liito-oravakartoituksia on tehty alueella vuosina 2002, 2006, 2012 ja 2017. Vuoden 2002 selvityksessä ei löytynyt havaintoja liito-oravasta, sitä vastoin myöhemmissä vuosien 2006 ja 2012 selvityksissä alueelta löytyi selvästi rajattavat reviirit. Vuoden 2017 kartoituksessa reviirialueet tarkentuivat Kaivannonlahden pohjukkaan ja pohjoisessa Lehtoniementien länsipuolelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Lehtoniemen rakennusinventointi on laadittu vuonna 2003. Työ oli osa Lehtoniemen ja Rautaniemen osayleiskaavoitukseen liittyvää perusselvitystyötä ja inventoinnit on laatinut FM Merja Marin. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisen, rakennushistoriallisen ja maisemallisen arvon mukaisia suojelukohteita.

3.1.4 Maanomistus



KUVA 5. MAANOMISTUSKARTTA

Alueen omistavat Kuopion kaupunki (kartan vihreä väri) ja yksityiset maanomistajat. Vesialueen omistaja on Lehtoniemen osakaskunta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

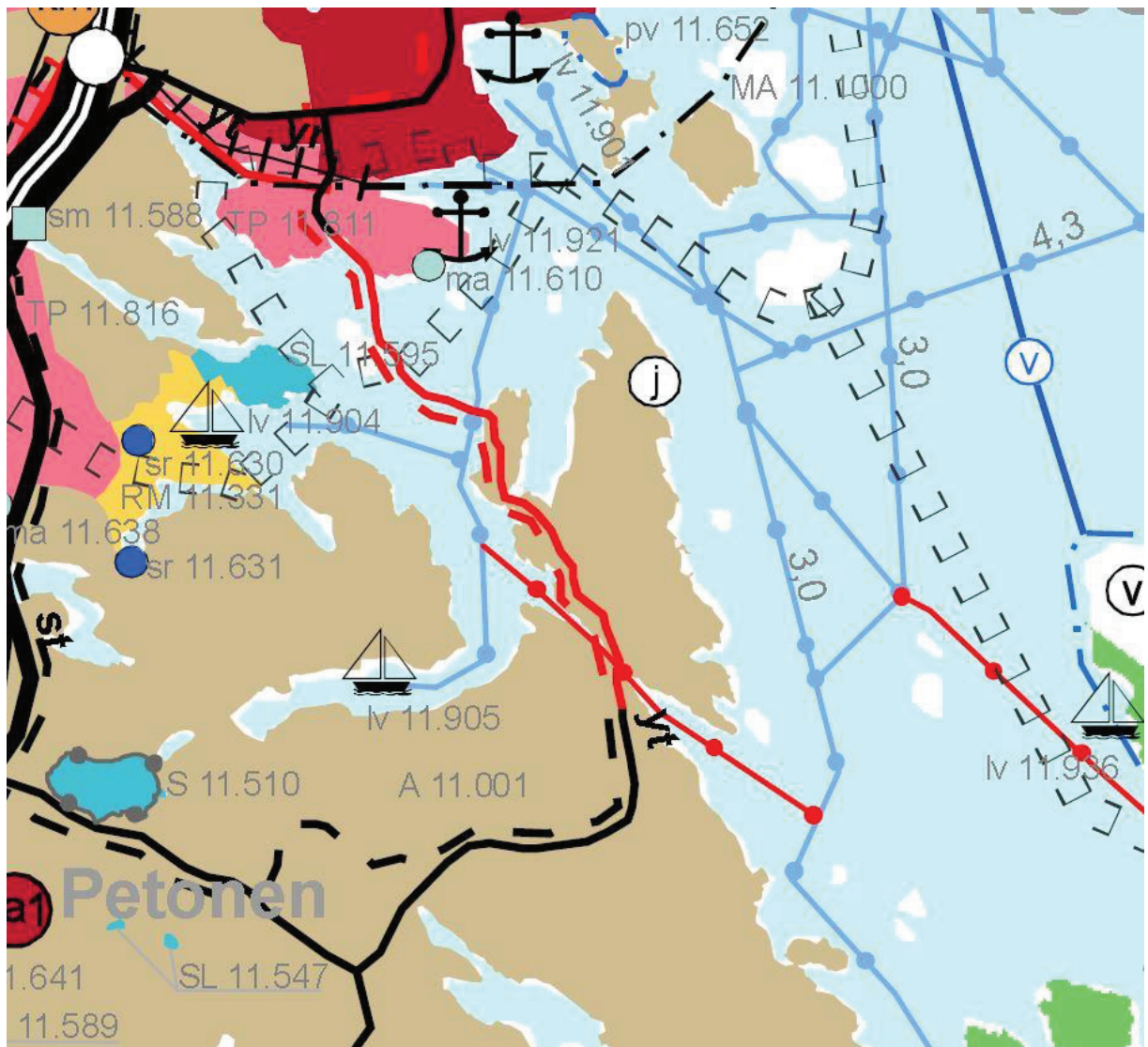
Maakuntakaava:

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa alue on merkitty asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueen vieritse kulkee kehitettävä tieyhteys Lehtoniementie - Saaristokatu.

Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 on vahvistettu Ympäristöministeriössä 7.12.2011. Kaavassa ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

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 kaavaoissa ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt. Kaava laaditaan kahdessa osassa ja tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018. Siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Toinen vaihe käynnistetään vuoden 2019 aikana.

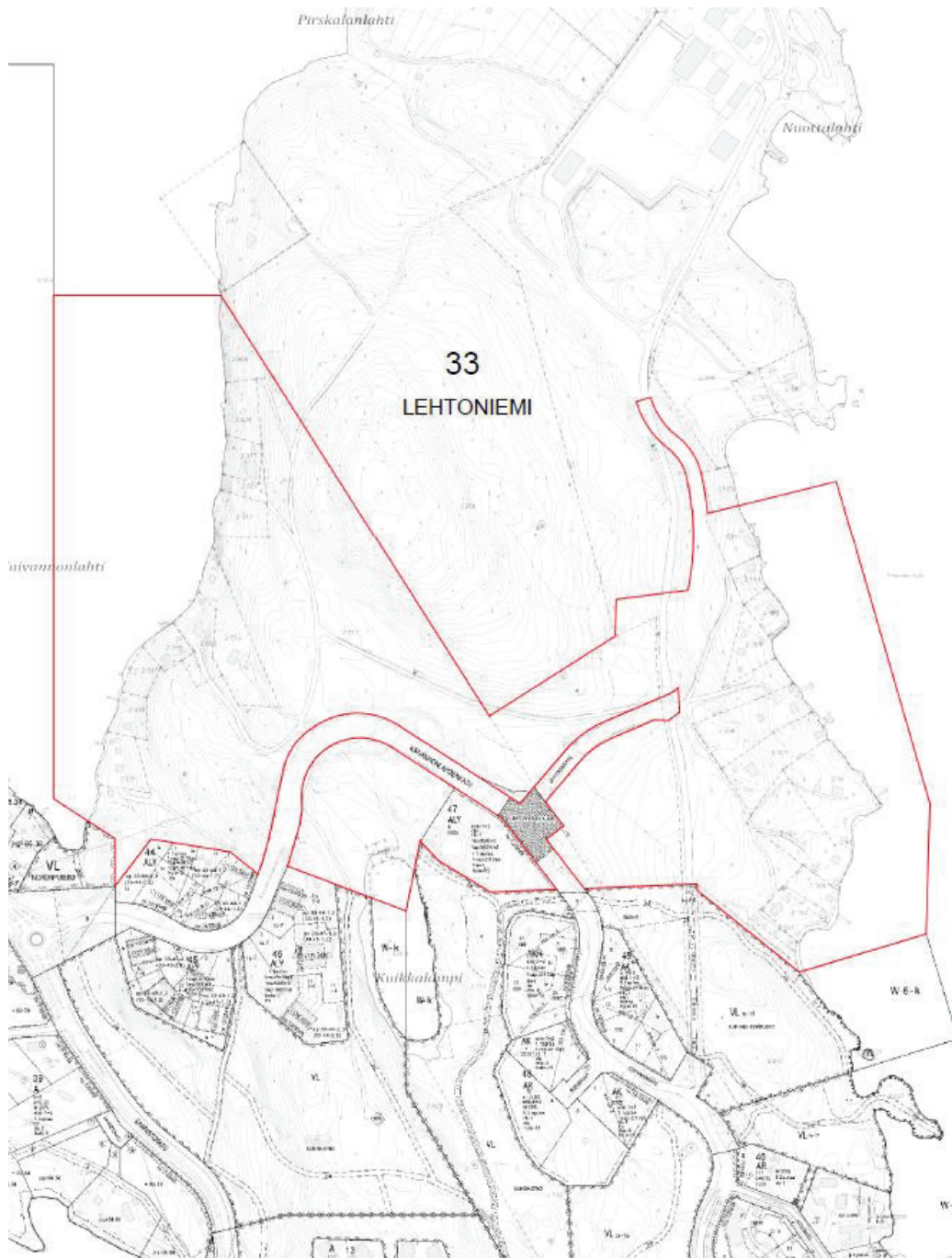


KUVA 6. OTE MAAKUNTAKAAVASTA



Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 14.6.2004 Lehtoniemen osayleiskaavan. Se on tullut oikeusvaikutteiseksi 13.8.2004. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen aluetta (AKR) sekä pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Itä ja länsirannalla on voimassa 138 yleiskaavamääräys, jonka mukaan alueen rakentamista ohjataan keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan mukaisesti siihen asti kunnes alueelle tulee voimaan oikeusvaikutteinen asemakaava. Alueen keskellä on virkistysaluevaraus (V). Virkistysalueelle on osoitettu ulkoilureitti joka johtaa Salonlaelle. Lehtoniementien ja Kaivannonlahdenkadun varteen on osoitettu kevyen liikenteen pääyhteys. Kuikkalampi on osoitettu vesialueeksi (W). Lehtoniemen pohjoisosa ja sen korkein mäki (Salonlaki) on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Puhdistamolle menevän tien molemmin puolin on osoitettu selvitysalue /asuntoalue (SE/A). Lehtoniementien rannanpuolella on yleiskaava merkintä 134, jolla oleva loma-asutus voidaan säilyttää. Yksittäisen rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 100k-m² ja yksittäiset rakennukset saavat olla enintään 60k-m². Alueella on suojametsä merkintä.

Asemakaava:



KUVA 8. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Suunnittelualueella ovat voimassa katualuetta koskevat asemakaavat; Kaivannonlahdenkatu, joka on tullut voimaan 5.2.2007, sekä vuonna 2017 voimaan tullut Lehtoniementie, joka on osa puhdistamolalle vievää tietä. Muilta osin alue on asemakaavoittamaton.

Alue rajautuu etelässä seuraaviin asemakaavoihin: Kärängän asemakaavaan, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.4.2006 ja se on tullut voimaan 23.1.2007. Kaivannonlahden asemakaavaan, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.9.2016 ja on tullut voimaan 19.10.2016. Kuikkalammen asemakaavaan, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.9.2017 ja on tullut voimaan 24.10.2017.

Ohjelmat ja tavoitteet

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2009–2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa.

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Kuopion visiona on olla ”Hyvä elämän pääkaupunki”. Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssi- viisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat kilpailukykyinen yrittäjyy- ympäristö, vetovoimainen innovaatio- ja oppimisympäristö sekä laadukas, elinvoimai- nen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, Kuopion tunnettavuus ja edunvalvonta, aktiivisuuteen innostava arki, varhainen tuki, työllistyminen ja toimeentu- lo, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, viisas liikkuminen, sujuva ja uudistuva toiminta, kestävä talous sekä kyvykäs ja innostunut henkilöstö ja uudistuva johtaminen.

Kuopion kasvuohjelma 2013-2020 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 25.2.2013. Kuopion kasvusopimuksen tavoitteena on vahvistaa Kuopion kaupunkiseudun kilpailu- kykyä, yhdyskuntarakenteen kestävä kehitystä sekä sosiaalista eheyttä, jotta Kuopion kasvuohjelmaan 2020 liittyvät väestön kasvuun sekä uusien asuntojen ja työpaikkojen määrään asetetut tavoitteet toteutuvat. Kasvusopimuksessa esitettiin strategiset pai- nopisteet ja toimenpiteet niiden toteuttamiseksi.

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 kestä- vää yhdyskuntarakennetta tukeva tonttitarjonta. Muina tavoitteina on muun muassa asunto- ja elin-keinopoliittisten ja yhdyskuntarakenteellisten tavoitteiden mahdollista- minen.

Kuopion väestö, työpaikat ja asuminen – asumisen rakentamisen eteneminen ja käyttöön otettavat alueet vuosina 2019-2023 –raportti on hyväksytty Kuopion kau- punginhallituksessa 18.6.2018. Raportin mukaan väestönkasvu on painottunut jo use- an vuoden ajan Saaristokaupungin alueelle ja väestön määrä jatkaa kasvua myös tulevana vuosina uusien kerrostalovaltaisten alueiden myötä. Saaristokaupungissa rakentaminen keskittyy lähivuosina Lehtoniemen ja Keilanrinteen alueille.

Kuopion kaupunkirakenne 2030-luvulle –suunnitelma on hyväksytty kaupunginval- tuustossa 14.12.2015. Suunnitelma visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen ta- voitteita 2030-luvulle saakka. Suunnitelman mukaan Saaristokaupungin rakentaminen jatkuu vielä noin 10 vuoden ajan. Tällä hetkellä alueella asuu noin 10 000 asukasta ja maksimissaan väkiluku nousee 15 000 asukkaaseen. Kerrostaloja rakennetaan Lehto- niemessä Keilarinteen, Kaivannonlahden ja Kuikkalammen alueilla ja lähes kaikille alueille tulee myös rivitaloja.

Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys on hyväksytty kaupungin val- tuustossa 23.10.2017. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiy- m- päristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden savuttamiseksi.

Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille.

Rakennusjärjestys:

Kuopion kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2018 ja se on tullut voimaan 1.1.2019.

Tonttijako ja -rekisteri:

Alueella olevat tilat kuuluvat kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta:

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

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Alueeseen ei kohdistu suojelupäätöksiä.

Meluselvitys:

Alueen meluselvityksen on laatinut A-Insinöörit Suunnittelu Oy.

Liito-oravaselvitys:

Liito-oravaselvityksiä alueelle on laadittu vuosina 2006 (Pöyry), 2012 (Ympäristön-suojelutoimisto) ja 2017 (Kalle Ruokolainen, strateginen maankäyttö).

Kasvillisuusselvitys:

Alueen kasvillisuus selvitykset on tehty Lehtoniemen osayleiskaavatyön laadinnan yhteydessä vuonna 2000. Selvityksen laati filosofianmaisteri Mirja Hyttinen. Vuonna 2017 luontoselvitystä on täydennetty alueellisen ympäristönsuojelupalvelujen toimesta. Selvityksen laati Maria Kröger.

4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Alueen rakentaminen on kaupungin strategisten tavoitteiden ja kasvusopimuksen mukainen. Saaristokaupungin perusratkaisut on määritelty kaupunkirakennesuunnitelmassa ja Lehtoniemen osayleiskaavassa. Osayleiskaavan mukainen Lehtoniemen tavoiteasukasluku on 6 000 asukasta. Suunnittelualue vahvistaa bussiliikenteeseen tukeutuvaa sormimaista kaupunkirakennetta. Tämän asemakaavan tarkoitus on mahdollistaa kerros- ja rivitalovaltaisen asuntotuotannon rakentaminen Lehtorinteen alueelle.

Lehtoniemen asuntoalueet muodostavat helmimäisen rakenteen kokoojakatujen Saaristokadun, Lehtoniementien ja Kaivannonlahdenkadun bussipysäkkien läheisyyteen. Lehtorinne on yksi viidestä alueen helmestä ja toteutuessaan viimeinen Saaristokaupungin asemakaava-alue.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Lehtorinteen osa alueesta sisältyi ensimmäisen kerran vuoden 2004 kaavoituskatsaukseen työnumerolla 218. Aluerajaus koski Kaivannonlahden ranta-alueita. Vuonna 2006 kaavoituskatsauksessa ja työohjelmassa Kaivannonlahden kaavatyöstä erotettiin katualueet erilliseksi kaavatyöksi 247, Kaivannonlahti-Saaristokatu. Asemakaava valmistui vuonna 2006 ja se mahdollisti Kaivannonlahdenkadun ja Saaristokadun rakentamisen nopealla aikataululla, jolloin katujen kautta johdettava kunnallistekniikka voitiin rakentaa tavoiteaikataulussa vuosina 2007-2009.

Vuoden 2012 asemakaavoitus kohdentui Lehtoniemen pohjoisosaan, joka piti sisällään Kaivannonlahden, Kuikkalammen ja Lehtorinteen alueet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Kuikkalampi-Lehtorinne on ollut MRL 62§:n ja MRA 30:n mukaisesti nähtävänä 5.11.–5.12.2012. Kaavatyön valmisteluaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 30.10.2013 ja se on ollut julkisesti nähtävänä 4.11. –4.12.2013. Kaava-aineistossa oli kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa, joista toisen valmisteli Sito-konsultit yhteistyössä kaupungin ohjausryhmän kanssa. Vaihtoehtoinen suunnitelma koski itä- ja länsirannan yksityisen omistuksessa olevia tiloja ja ne laadittiin asemakaavoituksen omana työnä. Asukastilaisuus on pidetty 25.11.2013 Martti Ahtisaaren koululla.

Asemakaavatyötä jatkettiin luonnosaineiston pohjalta siten, että Kaivannonlahti ja Kuikkalampi erotettiin omiksi erillisiksi asemakaavatöiksi. Kaivannonlahden asemakaava vahvistui vuonna 2016 ja Kuikkalammen asemakaavatyö vuonna 2017.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat, lähialueen asukkaat, Saaristokaupungin asukasyhdistys, ELY - keskuksen ympäristö- ja liikennevastualueet, Kuopion

Energia Liikelaitos, Kuopion Vesi Liikelaitos, DNA Itä- ja Keski Suomi, Telia Sonera Finland Oyj ja kaupungin viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu 2012 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 15.10.2012) on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueen asukkaita on tiedotettu asemakaavoituksen käynnistymisestä kirjeellä 23.10.2013. Valmisteluaineistoa on esitelty yhteistyötahoille info- ja keskustelutilaisuuksissa 19.11.2013.

Kaavatyön uudelleen käynnistämisestä on ilmoitettu alueen asukkaille useilla kirjeillä vuosina 2017 ja 2018. Lisäksi on käyty useita neuvotteluja yksityisten maanomistajien kanssa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on lähetetty ELY - keskuksen ympäristö- ja luonnon varat vastuualueelle tiedoksi.

Kuopion kaupunki on hakenut 16.10.2014 maankäyttö- ja rakennuslain mukaista maisematyölupaa puiden kaatamiseksi asemakaavaluonnoksen mukaisilta kortteli- ja katualueilta Kuikkalampi-Lehtorinteen alueelta. Samalla haettiin lupaa ulkoilureittien sekä kunnallistekniikan rakentamisen edellyttämien alueiden avaamiseksi. Puusto on poistettu korttelialueilta alkutalvesta 2015.

ELY-keskuksen kanssa on käyty useita neuvotteluja sekä maastokäyntejä liito-oravan elinpiirin säilyttämiseksi.

4.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on kaupungin strategisten tavoitteiden ja kasvusopimuksen mukaisesti monipuolistaa alueen asunto- ja väestökantaa sekä eheyttää kaupunkirakennetta kestävä kehityksen mukaisesti. Tiivis kaupunkirakenne takaa paremmat edellytykset olemassa olevien palvelujen sekä joukkoliikenteen säilymiselle ja kehittämiselle.

Koko Saaristokaupungin asukaslukutavoite on 14 000 asukasta, joista 6 000 asukasta sijoittuu Lehtoniemen alueelle. Osayleiskaavan toteutuminen tukee Kuopion kaupungin elinkeinokehitystä tarjoamalla keskustan työpaikka-alueiden tuntumaan monipuolisia tontti- ja asuntotyyppimahdollisuuksia ja sitä kautta sekä yksityisiä että julkis-yhteisöllisiä rakennuttajia kiinnostavan alueen ja monipuolisen väestöpohjan.

Keskustan työpaikat ja palvelut ovat Lehtoniemen asukkaille helposti saavutettavissa pyöräilyetäisyyden päässä keskustasta. Lehtorinteen kaava-alueelle arvioitu asukasluvu on 1 400 – 1 600 asukasta.

Lehtoniemen osayleiskaavan tavoitteena on helmimäinen rakenne, jossa asuntoalueet sijoittuvat helminauhana kokoojakatuja Kaivannonlahdenkadun ja Lehtoniementien varteen bussipysäkkien läheisyyteen. Lehtorinne on viimeinen toteutettava kerrostalo-alue Lehtoniemen viidestä helmestä.

Tavoitteena on ryhmitellä rakennukset bussipysäkin ympärille siten, että asunnosta on mahdollisimman lyhyt matka pysäkillä. Alueelle keskitetään pieni julkinen kaupunkitila tai tori, johon sijoitetaan korttelin yhteisiä toimintoja.

Suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet

Asemakaavan asuinympäristön laatuun liittyvänä tavoitteena on luoda viihtyisä, korkeatasoinen ja houkutteleva asuntoalue, joka liittyy joustavasti Lehtoniemen jo toteutuneisiin ja rakenteilla oleviin asuntoalueisiin. Toiminnallisia tavoitteita ovat alueelle suunniteltavat kevyenliikenteen väylät ja puistokäytävät sekä Kuikkalammen ympäristön virkistyskäyttömahdollisuudet, joiden periaatteet on esitetty vuonna 2007 laaditussa Saaristokaupungin yleisten alueiden tavoitesuunnitelmassa.

Tavoitteena on turvata vuosittainen asuntotuotannon edellyttämä kerros- ja rivitalotonttitarjonta, lisätä Lehtoniemen vetovoimaa ja tonttikysyntää sekä monipuolistaa alueen asunto- ja väestökantaa. Lisäksi tavoitteena on yhdyskuntarakenteen taloudellinen ja kestävä kehitys mukainen tiivistäminen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen luontoarvot on huomioitu kaavoituksessa. Liito-oravalle suotuisat elinympäristöt kaavoitetaan virkistysalueiksi ja niiltä turvataan yhteydet viereisille alueille. Alueen hulevesien viivyttämiselle ja johtamiselle varataan tarvittavat aluevaraukset viheralueiden yhteyteen ennen niiden ohjaamista Kallaveteen.

Korttelialueita rajattaessa on yksityinen maanomistus huomioitu. Maanomistajien mielipiteet on kartoitettu lukuisissa yksittäisissä neuvotteluissa ja asukastilaisuuksissa.

4.5 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

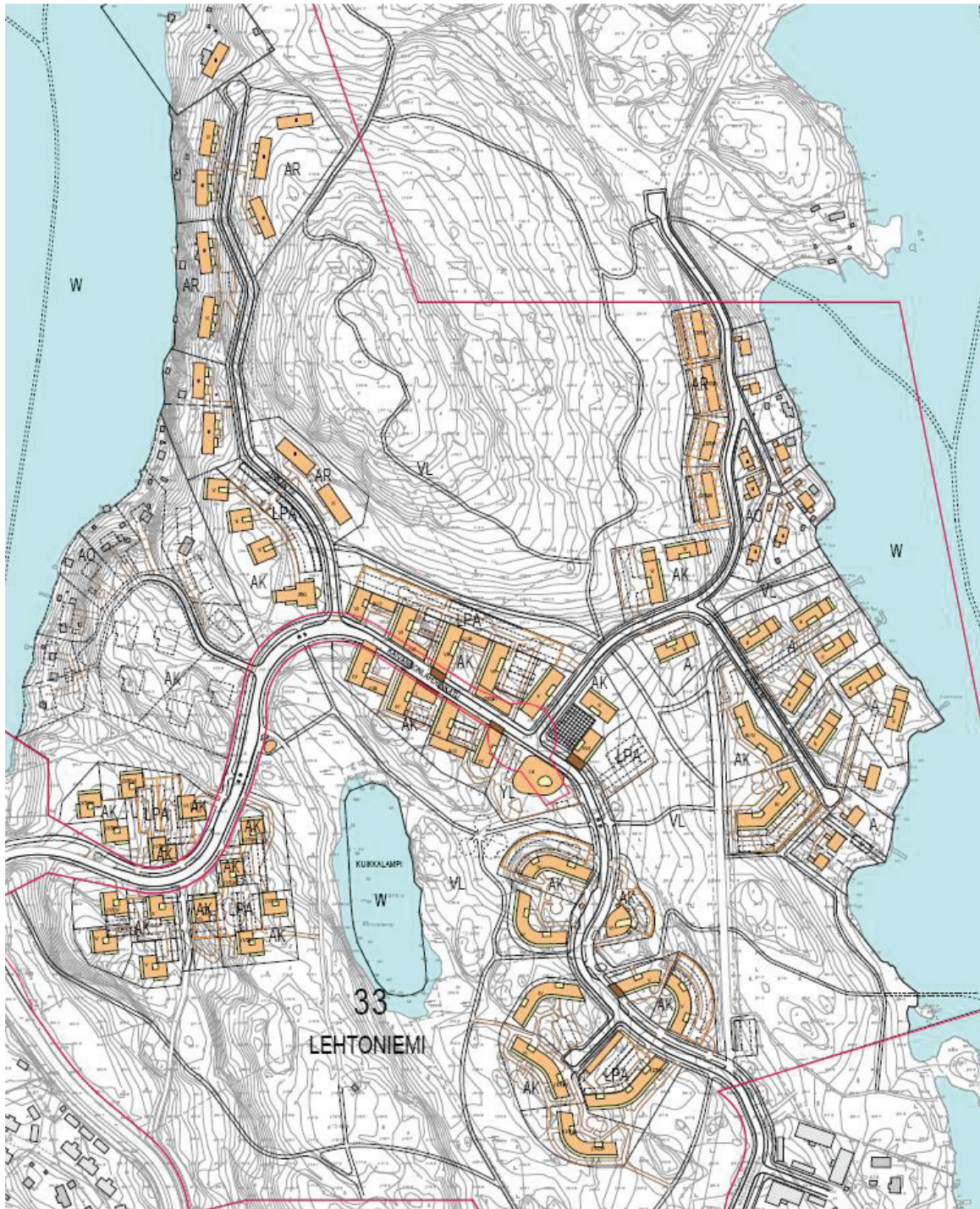
Suunnittelualueen maankäyttö on ratkaistu yleiskaavoituksen yhteydessä, joten nolla vaihtoehtoa, eli alueen rakentamatta jättämistä ei voida pitää todellisena vaihtoehtona. Myös alueen pääasiallinen käyttötarkoitus asuinkerrostalojen ja rivitalojen alueena sekä kokoojakadun linjaus ja viher yhteydet ovat Lehtoniemen osayleiskaavan mukaisia.

Tavoitteena on olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja eheyttäminen sekä Saaristokaupungin vetovoiman ja tonttitarjonnan lisääminen kerros- ja rivitalotonttien osalta. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkahavainnot ovat merkittävältä osin ohjanneet asemakaavan ratkaisua ja vaikuttaneet kaavan rakenteeseen.

Vuonna 2014 laadittiin kaksi vaihtoehtoista maankäyttösuunnitelmaa Lehtoniemen pohjoisosalle: vaihtoehto 1, Sito-konsulttien laatima maankäyttösuunnitelma ja vaihtoehto 2 asemakaavoituksen laatima vaihtoehto. Maankäyttöluonnokset käsittivät koko Lehtoniemen pohjoisosan, Kaivannonlahden, Kuikkalammen ja Lehtorinteen alueet.



KUVA 9. SITO-KONSULTTIEN LAATIMA MAANKÄYTTÖSUUNNITELMA
VAIHTOEHTO 1



KUVA 10. MAANKÄYTTÖVAIHTOEHTO 2.

4.5.2 Tutkittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehtoverailussa asuntoalueet ovat suurelta osin samankaltaiset, eroavaisuutta haettiin pohjoiseen sijoittuvan keskuksen osalle. Vaihtoehdossa 1 aluekeskus sijoittuu kapeana ja tiiviinä rakenteena Kaivannonlahdenkadun varteen. Vaihtoehdossa 2 Kaivannonlahdenkadun ja Lehtoniementien risteykseen esitettiin toriaukiota, jota kehystää kuusitoista kerroksinen asuin- ja liikerakennus alueen maamerkinä. Vastaparina sille esitettiin samanlainen torni länteen Jyrkätien risteykseen. Asuinkortteleiden osalta ei esitetty vaihtoehtoja.

Vaihtoehtotarkastelun jälkeen alueelle on tehty tarkennuksia luonto- ja liito-oravaselvityksiin. Selvitykset eivät tuoneet muutoksia liito-oravan elinpiiriin ja kasvillisuuden rajauksiin. Selvitysten pohjalta päätettiin laatia uusi luonnosaineisto, joka on yhdistelmä molemmista vaihtoehdoista. Alueen rakennusten kerrokorkeuksien osalta päädyttiin matalampaan rakenteeseen, eikä näin ollen korkeita tornitaloja esitetä alueelle.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.

Alueen rakentuminen vaikuttaa kaupunki- ja maisemakuvaan ja osaltaan luo mielikuvaa rakennetun ympäristön laadusta. Alueen rakentuminen tiivistää Lehtoniemen rakennetta mahdollistaen monimuotoisen asumisen lähellä keskustaa sekä monipuolistaa tontti- ja asuntotarjontaa.

Vaikutukset liikenteeseen, terveellisuuteen ja turvallisuuteen

Alueen liikennöinti lisääntyy uuden asuntoalueen myötä, mutta vastaavasti alueen saavutettavuus mahdollistetaan kahdelta eri suunnalta. Liikenneturvallisuus ja esteettömyys paranevat uusien jalankulku- ja pyöräteiden ansiosta.

Joukkoliikenteen osalta tilanne tulee paranemaan, sillä alueen rakentumisen myötä useampi bussivuoro tulee kiertämään Lehtoniemen pohjoisosan kautta.

Lehtoniemen puhdistamolle kulkee päivittäin raskasta liikennettä, joka saattaa aiheuttaa häiriötä asutukselle. Raskaanliikenteen osuus on kuitenkin suhteellisen vähäistä.

Asuinalueen turvallisuutta lisää Kuikkalampea ympäröivä vihheralue verkostoineen, joka mahdollistaa turvallisen liikkumisen Kuikkalammen ympäristöstä Keilankannan keskukseen, koululle ja päiväkotiin.

Kuopion Veden jätevedenpuhdistamo on saneerattu, jotta uusi laitos täyttää viranomaisten asettamat entistäkin tiukemmat lupaehdot. Alueelle on laadittu myös Lehtoniemen jätevedenpuhdistamon melu- ja hajuselvitykset, jotka osoittavat, että ympäristöhaitat ovat vähentyneet merkittävästi alueen saneerauksen myötä ja hajunpoistoa on tehostettu. Melu- ja hajuselvitykset ovat selostuksen liitteenä.

Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Asukasmäärän lisääntyminen, väestörakenteen ja asuntokannan monipuolistuminen lisäävät alueen palvelujen kysyntää. Alueen rakentuminen osaltaan lisää positiivisia vaikutuksia työllisyyteen ja talouteen.

Sosiaaliset vaikutukset

Tiivis asuinrakentaminen luo edellytykset sosiaaliselle yhteen kuuluvuudelle ja kanssakäymiselle. Hankkeella ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia

lähiympäristössä. Alueelle on osoitettu kattavat viheralueet vapaa-ajantoimintoja varten.

Uudisrakentaminen muuttaa lähiympäristöä suhteessa naapurikiinteistöihin. Rakentaminen saattaa vaikuttaa olevien asuntojen lähi- ja kaukomaisemanäköaloihin. Naapurialueen asukkaat saattavat kokea tämän heikennyksenä nykytilanteeseen niin maisemallisten, ympäristöllisten tekijöiden osalta. Toisaalta alueen rakentuminen valmiiksi lisää sosiaalisuutta ja turvallisuuden tunnetta ja voi alueen vetovoimaisuuden kasvun seurauksena nostaa myös nykyisten alueella sijaitsevien kiinteistöjen arvoa.

4.5.3 Asemakaavan ratkaisu ja perusteet

Vuoden 2014 valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Vuonna 2014 valmisteluvaiheen aineistosta saatiin lausunnot laajennetulta kaupunkikuvatyöryhmältä, Kuopion Vedeltä, Ympäristönsuojelulta ja ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueelta. Mielipiteen jättivät viisi yksityistä maanomistajaa tai ryhmää.

ELY-keskuksen lausunto

Kaavaratkaisut noudattavat pääosin Lehtoniemen osayleiskaavaa. Osayleiskaavassa selvitysalueiksi merkityt alueet on nyt osoitettu asuinrakentamiseen ja suojaviheralueet ovat saaneet lähivirkistysalueen merkinnät. ELY-keskus pitää tärkeänä, että Lehtoniemen vedenpuhdistamoon liittyvät ympäristöhäiriöt on riittävästi otettu huomioon kaavaratkaisussa ja osoitettu riittävät suojavyöhykkeet asutukseen nähden. ELY-keskus viittasi lausunnossaan yleisesti arvokkaiden luontokohteiden tarkempaan selvittämiseen ja piti puutteellisenä selostuksen liitteenä esitettyä yhtenäistä vihreää aluetta. Ehdollista merkintää asumiselle ei tule kaavoissa käyttää alueella esiintyvän liito-oravan reviiirin päällä.

Asemakaavoituksen vastine:

Alueen luontoselvitystä on täydennetty lausunnon johdosta ja täydennetty luontoselvitys on selostuksen liitteenä. Lehtoniemen puhdistamon ympäristöhäiriöt on otettu huomioon laadittaessa asemakaavaluonnosta. Puhdistamon avoaltaat ovat riittävän etäällä tulevasta asumisesta. Salonlaki muodostaa jo itsessään esteen hajun leviämiseksi. Rambolin 21.12.2015 laatimasta haju- ja meluselvityksistä käy selville, että alueen haitat eivät ylitä asumiselle annettuja raja-arvoja.

Laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunto:

Kaupunkikuvatyöryhmä totesi lausunnossaan paremmaksi Sito-konsulttien kerroskorkeudeltaan matalamman vaihtoehdon, joka myös uudessa luonnoksessa otettiin maankäytön lähtökohdaksi.

Alueellisen ympäristönsuojelupalvelun lausunto:

Ympäristönsuojelupalvelujen lausunnossa todettiin, että matalampi rakentaminen alueelle on sopivampaa kuin vaihtoehto 2:ssa esitetyt maamerkkitornit.

Lisäksi todettiin, että Lehtoniementien ja rannan välissä oleva nororinne tulisi säilyttää lähiluontokohteena. Norolle on syytä jättää rakentamotonta valuma-aluetta ja sinne on mahdollista ohjata jonkin verran myös luonnontilaisten alueiden kautta tulevia rakennettujen alueiden vesiä, ettei uoma kokonaan kuivu. Kuikkalammen pohjoispään rantasuon halki rakennettavan ulkoilureitin pitää olla mahdollisimman kevytrakenteinen, ettei lammen täyttäminen pilaa vesistöä. Myös Kuikkalammen pinnanostoa vesitilavuuden lisäämiseksi voisi harkita, koska lammen pintaa on aiemmin laskettu. Liito-oravien elinpiirien säilymistä tulisi korostaa VL-alueiden kaavamääräyksissä (lieventävät toimet). Asemakaavoituksen laatimassa katkoviivoin esitetyt rakennukset ovat ristiriidassa alueen liito-oravareviirien säilymisen kanssa. Jyrkätien varille sijoitettava rivitalorakentamista emme varsinaisesti vastusta, mutta rannan jyrkän kallion pitäisi säilyä rakentamisen jälkeenkin luonnontilaisen kaltaisena ja osalle matkaa tulisi päästä virkistystarkoituksissa vapaasti maisemia katselemaan kulkematta tonttien kautta. Maastossa, pohjoisimman huvilatontin eteläisimmän kulman kohdalla on nykyäänkin kohta, jonne tulee metsäpolku ja jota käytetään näköalapaikkana. Esitetyssä vaihtoehdossa ranta-alue on kokonaan yksityistetty.

Asemakaavoituksen vastine:

Uudessa valmisteluvaiheen luonnoksessa noroalue on jätetty luonnontilaiseksi ja samalla alueelle on ohjattu rakennetuilta alueilta hulevesiä kuivumisen estämiseksi. Kuikkalammen pohjoisosan suoalueen osalta tulevassa kaavassa varaudutaan mahdollisimman leveään vihervyöhykkeeseen, jotta alueelle voidaan toteuttaa mahdollisimman kevytrakenteinen ulkoilureitti. Liito-orava havainnot on huomioitu vuoden 2017 selvityksen pohjalta ja maastokatselmus on suoritettu yhdessä ELY-keskuksen kanssa 15.10.2018. Maankäyttövaihtoehdossa 2 katkoviivalla esitettyä asuinaluetta on supistettu huomattavasti ja raja-alue liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikasta on katsottu yhdessä ELY-keskuksen kanssa. Viheralueeksi jäävä metsä turvaa alueella liito-oravien elinpiirin suojelun. Jyrkäntie rantatonteilla olevat jyrkkäpiirteiset kalliot on rajattu asemakaavaluonnoksessa rakennusalan ulkopuolelle siten, että alueelle saa rakentaa vain rantasaunan tai talousrakennuksen. Kulku Salonlaella sijaitsevaan näköalapaikkaan on turvattu kaavassa viherverkoston ja katuverkoston kautta. Viheralueeksi ja Lehtoniemen puhdistamon suojaviheralueeksi varattu alue, Salonlaksi on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle myöhemmin kaavoitettavaksi alueeksi.

Kuopion Veden lausunto:

Kuopion Vesi Liikelaitos esitti lausunnossaan, että asuntoalueita ei tule sijoittaa Lehtoniemen osayleiskaavan mukaisille selvitysalueille, suojaviheralueille eikä suojametsä-alueille. Aluevaraukset turvaavat jätevedenpuhdistamon laajentamisen ja tulevat toiminnot. Suojaviheralue tarvitaan asumiseen kohdistuvien haittojen haju, melu yms. minimoiseksi sekä puhdistamon tulevien ennustamattomien tarpeiden reserviksi. Kiinteistöjen rajat tulee määrittää siten, että jokaiselta kiinteistöltä on suora yhteys katualueelle. Tällöin kiinteistön on mahdollista liittyä Kuopion veden vesihuoltoverkostoihin oman kiinteistön rajalla vesihuoltolain edellyttämällä tavalla ja kohtuullisin liittymiskustannuksin. Vaihtelevan maaston korkeuserojen vuoksi tonttien ja tontinosien hulevesiä ei voida johtaa hulevesiviemäriin ilman pumppausta. Näiltä tonteilta on perusteltua johtaa hulevedet maastoon, siellä missä se on riskitöntä ja se ei aiheuta ongelmia ympäristölle. Tämä edellyttää kuitenkin uusien ojien ja rumpujen rakentamista alueelle hulevesien johtamiseksi hallitusti Kallaveteen saakka. Avo-ojien, rumpujen ja hulevesien käsittelyalueiden rakentaminen ei kuulu Kuopion Veden tehtäviin.

Kuopion Vesi esittääkin, että niiden rakentamisesta ja ylläpidosta vastaava taho tulee selvittää ennen asemakaavan vahvistamisesta. Rantatonttien hulevedet tulee käsitellä kiinteistökohtaisesti. Asemakaava-alueella sijaitsee tontteja, joilla on varauduttava kiinteistökohtaiseen jätevesien pumppaukseen joko Kuopion Veden viettoviemäriin tai paineviemäriin. Tämä koskee erityisesti rantakiinteistöjä sekä mahdollisesti muutamia umpikatujen päiden tontteja. Asemakaavassa tulee esittää tonttien alimmat viettoviemärit tontit. Rakennetun vesijohtoverkoston minimipainetaso alueella on noin +150mpv (Petosen painepiiri). Kiinteistöjen vesijohtoverkoston paine on riittävä, kun rakennuksen viisi kerroksista ja sitä matalampia. Rakennettaessa tätä korkeampia rakennuksia tulee kiinteistöjen pääsääntöisesti varautua kiinteistökohtaiseen paineenkorotukseen erityisesti vaihtoehdossa esitettyjen 16-kerroksisten tornitalojen kohdalla. Mikäli Jyrkätien länsiranta asemakaavoitetaan, tulisi kadun varteen asemakaavoittaa mahdollisimman paljon asutusta, jotta vesihuollon rakentamiskustannukset alueella olisivat kohtuulliset. Jätevedenpuhdistamon suojaviheralue tulee kuitenkin huomioida siten, ettei sinne sijoiteta asuinrakennuksia. Vesihuoltoverkostojen rakentaminen Kaivannonlahden alueelle vaikeaan maastoon muutamaa rantatonttia varten ei ole teknistä taloudellisesti kannattavaa, koska aluetta ei voi rakentaa tehokkaasti liito-oravien vuoksi. Kuopion vesi esittää, että alue tulee jättää kokonaan asemakaavan ulkopuolelle. Susisalmen luoteisosassa on rakennettujen vesihuoltoverkostojen kohdalla suunniteltu pysäköintialue. Vesihuoltoverkostojen kohta tulee jättää yleiseksi alueeksi.

Asemakaavoituksen vastine:

Nuottatien ja Susisalmen alue on Lehtoniemen osayleiskaavassa esitetty S/A (=selvitysalue/asuminen) merkinnällä. Osayleiskaava mahdollistaa alueelle sijoitettavan asumista, jos asumisen kriteerit alueella täyttyvät. Kaavaluonnosvaihtoehdoissa 1 ja 2 sekä niistä laaditussa yhteenvedossa asuminen on otettu lähtökohdaksi. Perusteiksi katsotaan, että alueelle laadittujen varsin tuoreiden haju- ja meluselvitysten perusteella haitat eivät ylitä asumiselle annettuja raja-arvoja. Puhdistamon alueella on tehty perusparannuksia hajun ja melun vähentämiseksi. Kaupungin tonttitarjonnan parantamiseksi tarvitaan kyseiset maa-alueet asuntotuotantokäyttöön. Puhdistamon läheisyydessä olevat ranta-alueet ovat olleet asutuskäytössä jo vuodesta 1960 luvulta lähtien, eikä alueen asukkailla ole tullut valituksia hajuhaitoista.

Kuopion Veden edellyttämä kiinteistöjen rajautuminen katualueeseen toteutuu kaavaluonnoksessa. Ne tilat, jotka eivät rajaudu katuun on esitetty ns. kirvesvarsitontteina. Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon hulevedet, tulvareitit ja Kuikkalammen laskuja Kaivannonlahteen. Asemakaavassa huomioidaan myös alimmat vesijohtoverkoston painetasot sekä tarvittavat paineenkorotukset. Kaivannonlahden rantatontteja ei ole tarkoituksenmukaista jättää pois asemakaavasta. Vaikkakin maasto-olosuhteet ovat vaikeat, on tontit esitetty asemakaavassa omakotitontteina. Liito-oravien elinolosuhteet on otettu huomioon ja aluevaraukset on saatu sovitettua ELY-keskuksen kanssa käydyissä neuvotteluissa.

Kuopion Luonnon Ystävien ry:n mielipide

Mielipiteessä todettiin, että Lehtoniemen itäosassa Lehtonimentien ja Kallaveden välissä oleva lehtonotkelma tulee säilyttää luonnontilaisena virkistysalueena. Notkelmassa on runsaasti lehtokasvillisuutta ja vanhan metsän arvoja.

Asemakaavoituksen vastine:

Alue on huomioitu asemakaavassa siten, että alue on kokonaisuudessaan virkistys- aluetta. Alueen lehtonotkelma ja vanha kuusimetsä säilyvät viheralueena.

Kaksi mielipidettä yksityisen perikunnan puolesta

Mielipiteessä esitetään, että perikunnan alueelle kaavoitetaan merkittävästi omakoti- asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta.

Useita allekirjoittaneita perikunnan puolesta

Perikunta esittää kaavoitusta jatkettavan asemakaavoituksen laatiman vaihtoehdon pohjalta, siten että perikunnan tila kaavoitetaan rivitaloasumista varten.

Asemakaavoituksen vastine:

Molemmat perikuntien alueet on rajattu asemakaavasta pois. Tulevan alueen maan- käyttö ratkaistaan myöhemmin laadittavassa Lehtoniemen pohjoisosaa käsittelevässä asemakaavatyössä.

Yksityisen rantatontin omistaja

Maanomistaja pyytää yhdistämään kaksi omistamaansa tilaa yhdeksi tontiksi tulevassa asemakaavassa ja katsoo, ettei nykyistä tilan liittymäpaikkaa pidä siirtää. Lisähuomau- tuksena on myös, että tontille ei ole kaavoitettu rantasaunaa.

Asemakaavoituksen vastine:

Tilat voidaan yhdistää tulevassa asemakaavassa yhdeksi tontiksi ja ajoliittymän paikka suunnitellaan yhdessä maanomistajan kanssa tarpeiden mukaan. Asemakaavaan tulee rantasaunan rakentamismahdollisuus.

Jatkosuunnitelma ja kaavaluonnoksen rakenne

Valmisteluvaiheen nähtävänäolon jälkeen Kuikkalampi-Lehtorinne kaava-alue jakautui kolmeksi erilliseksi asemakaavaksi, Kaivannonlahden ja Kuikkalammen asemakaa- voiksi. Alueen loppuosasta on laadittu yhdistelmäluonnos, jossa molemmista vaihtoeh- doista yhdistyy maankäytönkannalta parhaat suunnitelmat. Lisäksi Lehtorinteen alueel- la on huomattava määrä maanomistajia, joiden kanssa käydään vielä kehittämiskor- vausneuvotteluja.

Suunnittelualueen rakenne noudattaa Lehtoniemen osayleiskaavan tavoitteita ja peri- aatteita. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella kaavoitetaan Lehtorinteen alu- eelle uusi kerros- ja rivitaloalue. Alue rakentuu kokoojakatujen Lehtoniementien ja Kaivannonlahdenkadun ympärille. Risteysalueelle on suunniteltu aukio, joka toteute- taan julkisena kaupunkitilana bussipysäkkeineen. Päiväkodin lisäksi alueelle on varattu monikäyttömerkinnällä olevia kortteileita (ALPY=asuin-, liike-, palvelu- ja yleisten raken- nusten korttelialue), joka mahdollistaa mm. palvelutalon ja liiketilojen sijoittamisen aukion ympärille. Päiväkodin tontti on otettu kaavaan mukaan pysäköintialueen laajen- tamisen vuoksi. Päiväkodin lisäksi taloon toteutetaan nuorisotilat.

Lehtorinne koostuu kerros- ja rivitalotonteista ja arvioitu asukasluku on 1 400-1 600 asukasta. Länsi- ja itärannalla on yksityisten omistuksessa olevia loma-asuntopaikkoja,

jotka tulevan asemakaavan myötä muuttuvat omakoti- ja rivitalotonteiksi. Tiivis kerrostalorakentaminen sijoittuu pääkokoojakadun varteen ja osaksi Jyrkätien varrelle. Alueen korkeimmat rakennukset sijoittuvat Jyrkätien risteykseen ja Lehtorinteen aukiolle. Kaivannonlahdenkadun varteen on sijoitettu korttelit, joissa yhdistyvät kerros ja rivitalorakentaminen samalla tontilla. Tavoitteena on saada alueelle monipuolista asuntorakentamista. Rantakorttelit ovat rivi- ja pientalovaltaista aluetta.

Alueen viherverkosto noudattaa osayleiskaavan verkostovarauksia. Kaivannonlahden alueella turvataan liito-oravan elinpiiri ja kulkuyhteydet Keilankannasta Lehtoniemen pohjoisosaan. Nykyinen Lehtonimentie muuttuu Kuikkalehdonpuiston kohdalla kevyen liikenteen väyläksi. Noronniementieltä on esitetty kevyen liikenteen yhteys Saaristokadulle. Kuikkalammen ympäristön ulkoiluväylä täydentyy ja se jatkuu kevyen liikenteen väylänä Kuikkalammikon keskuspuistosta aina Niittykaarelle saakka. Viherverkosto mahdollistaa talvella latuyhteydet Kallavedelle sekä Kaivannonlahdelle. Ulkoilureitti (jup) täydentää Lehtoniemeen suunniteltua ulkoilureittiverkostoa. Lehtoniemen itäpuolella sijaitsevan Kuikkalehdonpuiston kautta on viheryhteys Lehtoniemen pohjoisosassa sijaitsevaan laajaan suojaviheralueeseen.

Kaava-alueeseen on otettu mukaan Lehtoniemen puhdistamolle vievä tiealue. Tämä mahdollistaa kunnallisteknisen verkoston rakentamisen alueelle.

5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen rakenne

5.1.1 Mitoitus

5.1.2 Palvelut

5.1.3 Tekninen huolto

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

5.2.1. Hulevedet ja tulvareitit

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.4.2 Vaikutukset ilmastoon luontoon ja luonnonympäristöön

5.4.3 Vesistövaikutukset:

5.4.4 Ympäristön häiriötekijät

- 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset**
- 5.7 Nimistö**
- 5.8 Kaavatalous**
- 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**
- 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**
- 6.2 Toteutuminen ja aloitus**

Kuopiossa 24.1.2019

Pauli Sonninen
vs asemakaavapäällikkö

Ulla Korhonen
Kaavoitusarkkitehti

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