

20.02.2017

Kaupunkirakennelautakunta

28 §

8.2.2017

§ 62

Asianro 8210/10.02.03/2016

**Asemakaavan muutosehdotus / Kumpusaari, Haapaniemen voimalaitoksen ympäristö ja osa Saaristokatua****Päätöshistoria**

Kaupunkirakennelautakunta 9.11.2016 § 185

**Va. suunnittelujohtaja Martti Lätti**  
**Asemakaavoitus****Tiivistelmä:**

Asemakaavan muutos koskee Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) kortteleita 26, 54, 57 ja 81 sekä katu-, rautatie-, satama-, virkistys- ja erityisalueita.

Kaavamuutoksen päätarkoituksena on siirtää voimalaitosta varten varattu korttelialue Kumpusaareen toiseen paikkaan ja muuttaa voimassa olevan asemakaavan voimalaitoskorttelivaraus pääosin venesatamatoimintojen alueeksi. Nykyistä energiantuotantoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta laajennetaan. Lisäksi mahdollistetaan syväsatama- ja huvivenesatamatoimintojen kehittäminen sekä tehdään alueiden käytön tarkistuksia ja muutetaan alueen liikenteen tarvitsemia katuyhteyksiä.

**Kaava-alue**

Muutosalue sijaitsee kaupungin keskustan läheisyydessä, noin 2 km ruutu-kaava-alueen lounaispuolella. Alue rajautuu itäpuolella Kuopionlahden selkään, länsipuolella Saaristokatuun, pohjoisosilta Haapaniementiehen ja eteläosalta Kallaveteen.

**Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat**

Asemakaavan muutos on tarpeen, koska tulevan voimalaitoksen paikkaa on tarpeen muuttaa ja alueella on toteutettu voimassa olevasta asemakaavasta poiketen käyttötarkoituksen muutoksia. Muutokset perustuvat vuonna 2010 kaupunginhallituksen hyväksymään alueen käyttösuunnitelmaan.

Kuopion Energia Oy on kiirehtinyt asemakaavamuutosta 17.5.2011 lähettämällä asemakaavan muutoshakemuksella.

Kaavahanke on sisältynyt vuosien 2012–2016 kaavoitusohjelmiin ja -katsauksiin.

**Kaavoitustilanne**

Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty pääosin työpaikka-alueeksi. Yleiskaavassa Kumpusaaren eteläosa on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueiksi ja pohjoisosa liikenteen ja vesiliikenteen alueiksi. Suunnittelualueen länsiosassa on suojaviheralue. Kumpusalmen pohjukassa on teollisuus- ja varastoalue sekä rautatieliikenteen alue.

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 26.2.1992 vahvistama asemakaava. Haapaniemen ja Kumpusaaren alueella asemakaavassa korttelit

20.02.2017

on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, energiatuotantoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, suojaviheralueeksi, teollisuusraidealueeksi sekä satama-alueeksi ja katualueeksi. Alueella on toteutettu voimassa olevasta asemakaavasta poiketen käytötarkoituksen muutoksia. Muutokset perustuvat vuonna 2010 kaupunginhallituksen hyväksymään alueen käyttösuunnitelmaan.

**Nykyinen tilanne**

Kaavamuutosalueella on satama- ja voimalaitostoiminnan lisäksi jonkin verran eri-ikäisiä konttori- ja toimitilarakennuksia sekä teollisuus- ja varastohalleja. Alueella on toimintoihin liittyviä polttoainesäiliöitä, öljyvarastoja, jätevedenpumppaamo sekä rautatielinjoja. Alueella on tehty vuosien saatossa runsaasti täyttöjä ja rantaviiva muodostuu pääosin laitureista ja rakennetusta rannasta. Kaavamuutosalueen eteläosaan on jo toteutettu pienvenesatama sekä veneiden talvisäilytysalue, joka vielä täydentyy.

Saaristokadun ja satama-alueen välissä on lähes luonnontilainen metsäinen suojaviheralue, jolla on suuret korkeuserot. Metsäinen mäki on merkittävä elementti kaukomaisemassa. Metsäalue suojaa näkymiä ja samalla muodostaa luonnollisen suojan muutosalueen ja Saaristokadun väliin. Korkean mäen alle on louhittu kallioon öljyvarastot, jotka ovat toiminnassa.

Liikenne alueelle kulkee pääasiassa Haapaniementietä ja Kumpusaarentietä pitkin. Kaavamuutosalueen länsipuolella kulkee Saaristokatu, joka on tärkeä keskustan ja Saaristokaupungin yhdistävä väylä. Alueen keskeisin toiminta on Saimaan syväväyläverkoston Kumpusalmen syväsatama, josta on yhteydet maailman merille.

**Maanomistus**

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Pääosa alueen tonteista on vuokrattu sekä lisäksi satama-alueelta on vuokrattu vuokra-alueita yrityksille. Pääosa maanvuokrasopimuksista päättyy noin vuonna 2030 tai ovat tilapäisvuokrauksessa.

**Asemakaavan muutosehdotus**

Kuopion Energian voimalaitokselle varatut korttelit on osoitettu nykyisten voimalaitosten alueelle energiantuotantoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueiksi (ET-4), ja tulevaisuudessa rakennettavan uuden laitoksen alueella väljemmin energiahuollon alueeksi (EN-2), jolle saa sijoittaa myös teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennuksia. Rakennuksiin ei saa sijoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä. Muilta osin korttelit on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET), teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (TK) sekä satama-alueeksi (LS).

Muut alueet on osoitettu merkinnöin: venesatama / venevalkama, jonka kautta tontille ajo sallittu (LV-9), suojaviheralue (EV), venesatama / venevalkama (LV), puisto (VP-4), vesialue (W) sekä lähivirkistysalue (VL).

Rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla  $e = 0.5 - 0.6$ . Rakennusten keski- korkeus on rajoitettu TK-korttelialueilla 12 metriin ja korkeus ET-4 - korttelialueilla 50 ja EN-2 alueella 70 metriin. Polttoaineen säilytysalueella varastoinnin ylin taso on rajoitettu korkoon +92–98 merenpinnasta.

**Käsittelyvaiheet**

Kaavahanke on sisältynyt vuosien 2012–2016 kaavoitusohjelmiin ja - katsauksiin.

20.02.2017

Kuopion Energia Oy on kiirehtinyt asemakaavanmuutosta 17.5.2011 lähettämällä asemakaavan muutoshakemuksella. Vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 11.4.2012. Työn vireilletulosta on ilmoitettu 17.4.2012 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 29.3.2012) on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 23.4.–25.5.2012. Nähtävänäoloaikana jätettiin mielipiteitä lähinnä alueelle tarjolla olevista hankkeista.

Valmisteluaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 5.6.2013 ja oli nähtävillä 10.6.2013.- 2.8.2013. Yleisötilaisuus pidettiin 11.6.2013. Kaavatyötä on jatkettu henkilöstömuutosten ja muiden kiireellisempien kaavatöiden takia pitkän tauon jälkeen ehdotukseksi valmisteluaineistosta saatujen mielipiteiden, lausuntojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jatkotoimenpiteet      | Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Hyväksyvä viranomainen | Kaupunginvaltuusto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Vaikutusten arviointi  | <p>Voimalaitoshankkeeseen on liittynyt voimassa olevan asemakaavan mukaiseen paikkaan kohdistuva YVA-lain mukainen ympäristövaikutusten arviointimenettely(2007), johon liittyvät vaikutusten arvioinnit toimivat kaavatyön pohjana. Uusi voimalaitoksen paikka sijaitsee kauempana rannasta ja osittain kallioleikkauksen suojassa, joten vaikutukset ovat osittain pienemmät kuin arviointiselostuksessa on arvioitu.</p> |

Maisemalliset vaikutukset ovat merkittävät Kumpusaaren keskiosassa, sillä siellä ei ole olemassa olevaa voimalaitosta. Koska voimalaitokselle suunniteltu tontti sijaitsee tasaisella alueella järven rannalla, voimalaitos ja siihen liittyvät rakennelmat aiheuttavat muutoksia lähimaisemakuvassa etenkin järveltä ja lähisaarilta katsottaessa. Toisaalta uusi voimalaitosalue on (korkein kohta noin 116 m merenpinnan yläpuolella) korkean kallioleikkauksen suojassa etelästä ja lännestä katsottuna. Kaukomaisemassa voimalaitoksen näkyvin osa on savupiippu. Toinen merkittävä muutos on myös mahdollinen syväsataman laiturin laajentaminen kohti itä-kaakkoa. Uusi voimalaitos on kuitenkin osoitettu alueelle, jonka läheisyydessä jo on teollisuus- ja tehdasrakentamista, mikä on perustellumpaa kuin voimalaitoksen rakentaminen ns. neitseelliselle alueelle.

Asemakaavanmuutos mahdollistaa liike- ja huoltotilojen rakentamisen Saaristokadun varteen, mikä on yksi merkittävä muutos olevassa ympäristössä. Rakennusten sijoittelun ja massoittelemisen lähtökohtana on muodostaa Saaristokadun varteen ympäristöön soveltuva hyvälaatuinen kokonaisuus. Tämä on pyritty varmistamaan rakennusten sijoitusta ja korkeutta ohjaavilla merkinnöillä. Yleiskaavassa suojelumerkinnällä oleva kohde on osoitettu asemakaavassa suojelumerkinnöin ja -määräyksin.

Hanke on olevan kunnallistekniikan ja muun voimalaitosalueen välittömässä läheisyydessä ja on siten kaavataloudellisesti perusteltu ja ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia. Myös hankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset.

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

20.02.2017

**Esitys**

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy 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, kaavanmuutosehdotus 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**

- 3 336/2012 kaavaselostus ilman liitteitä (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 4 336/2012 kaavakartta merkintöineen (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 5 336/2012 asemakaavan seurantalomake, liite 1 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 6 336/2012 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen, liite 2
- 7 336/2012 havainnekuvia suunnittelualueesta, liite 3.1
- 8 336/2012 kaavaselostuksen liitteet 4-5 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 9 336/2012 käyttösuunnitelma, liite 6 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 10 336/2012 kaavaselostuksen liitteet 7-9 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 11 336/2012 valmisteluvaiheen lausunnot vastineineen, liite 10 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 12 336/2012 YVA-selostus, liite 11 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 13 336/2012 kaavaselostuksen liitteet 3.2-3.3 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)

Asiakirjoissa: selostus liitteineen, asemakaavakartta 1:2000, havainneaineisto, ote ajantasakaavasta ja poistokartta.

Valmistelija

Martti Lähti

Mirjam Hyvönen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. 044 718 5417

puh. +358 044 7185414

**Päätösehdotus**

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy va. suunnittelujohtajan esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätöshistoria**

Kaupunkirakennelautakunta 8.2.2017 28 §

20.02.2017

**Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen  
Kaupunkisuunnittelupalvelujen tukipalvelut****Tiivistelmä:**

Asemakaavan muutosehdotuksen päätarkoituksena on siirtää voimalaitosta varten varattu korttelialue Kumpusaassa toiseen paikkaan ja muuttaa voimassa olevan asemakaavan voimalaitoskorttelivaraus pääosin venesatamatoimintojen alueeksi. Nykyistä energiantuotantoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta laajennetaan. Lisäksi mahdollistetaan syväsatama- ja huvivenesatamatoimintojen kehittäminen sekä tehdään alueiden käytön tarkistuksia ja muutetaan alueen liikenteen tarvitsemia katuyhteyksiä. Kaavan muutosehdotus on ollut nähtävänä ja siitä on saatu kolme lausuntoa ja yksi muistutus. Ehdotusta on muutettu lausuntojen johdosta laivaväyliin, vesialueella oleviin johtoihin ja Seveso-direktiivin mukaisiin tuotantolaitoksiin liittyvien kaavamerkintöjen ja -määräysten osalta. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyn jatkamisen.

**Kaava-alue**

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustan läheisyydessä, noin 2 km ruutukaava-alueen lounaispuolella. Alue rajautuu itäpuolella Kuopionlahden selkään, länsipuolella Saaristokatuun, pohjoisosilta Haapaniementiehen ja eteläosalta Kallaveteen.

**Käsittelyvaiheet**

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 9.11.2016. Muutosehdotus on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 21.11.–21.12.2016. Aineisto on toimitettu tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle ja Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueelle ja Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelle, Liikennevirastolle sekä Kuopion Energia Oy:lle. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksella. Lausunnon ehdotusaineistosta antoivat Pohjois-Savon pelastuslaitos, Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue sekä Liikennevirasto. Muistutuksen jätti Kuopion Sataman Hallintorakennus Oy.

**Lausunnot ja muistutus**

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutus sekä niihin annetut vastineet ovat esityslistan liitteenä.

**Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen**

Asemakaavan muutosehdotusta on muutettu lausuntojen johdosta. Satama- ja vesialueille on lisätty laivaväylämerkinnät ja muutettu johtorasitteet sellaisiksi vedenalaisiksi johdoiksi, joissa on huomioitu niiden aiheuttamat rajoitteet laivaväylille. Kortteli- ja eräille muille alueille on lisätty määräys, joka huomioi Seveso-direktiivin mukaisten tuotantolaitosten aiheuttamat rajoitteet alueen käytön suunnittelulle.

**Vaikutusten arviointi**

Voimalaitoshankkeeseen on liittynyt voimassa olevan asemakaavan mukaiseen paikkaan kohdistuva YVA-lain mukainen ympäristövaikutusten arviointimenettely (2007), johon liittyvät vaikutusten arvioinnit toimivat kaavatyön pohjana. Uusi voimalaitoksen paikka sijaitsee kauempana rannasta ja osittain kallioleikkauksen suojassa, joten vaikutukset ovat osittain pienemmät kuin arviointiselostuksessa on arvioitu.

20.02.2017

Maisemalliset vaikutukset ovat merkittävät Kumpusaaren keskiosassa, sillä siellä ei ole olemassa olevaa voimalaitosta. Koska voimalaitokselle suunniteltu tontti sijaitsee tasaisella alueella järven rannalla, voimalaitos ja siihen liittyvät rakennelmat aiheuttavat muutoksia lähimaisemakuvassa etenkin järveltä ja lähisaarilta katsottaessa. Toisaalta uusi voimalaitosalue on (korkein kohta noin 116 m merenpinnan yläpuolella) korkean kallioleikkauksen suojassa etelästä ja lännestä katsottuna. Kaukomaisemassa voimalaitoksen näkyvin osa on savupiippu. Toinen merkittävä muutos on myös mahdollinen syväsataman laiturin laajentaminen kohti itä-kaakkoa. Uusi voimalaitos on kuitenkin osoitettu alueelle, jonka läheisyydessä jo on teollisuus- ja tehdasrakentamista, mikä on perustellumpaa kuin voimalaitoksen rakentaminen ns. neitseelliselle alueelle.

Asemakaavanmuutos mahdollistaa liike- ja huoltotilojen rakentamisen Saaristokadun varteen, mikä on yksi merkittävä muutos olevassa ympäristössä. Rakennusten sijoittelun ja massoittelemisen lähtökohtana on muodostaa Saaristokadun varteen ympäristöön soveltuva hyvälaatuinen kokonaisuus. Tämä on pyritty varmistamaan rakennusten sijoitusta ja korkeutta ohjaavilla merkinnöillä. Yleiskaavassa suojelumerkinnällä oleva kohde on osoitettu asemakaavassa suojelumerkinnöin ja -määräyksin.

Hanke on olevan kunnallistekniikan ja muun voimalaitosalueen välittömässä läheisyydessä ja on siten kaavataloudellisesti perusteltu ja ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia. Myös hankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset.

## Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle sekä edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle esitettäväksi, että asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymiskäsittelyä jatketaan. Ehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen tulee MRL 65 §:n mukaisesti ilmoittaa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

## Liitteet

### Viiteaineisto

8210/2016 ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutus vastineineen  
8210/2016 kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen (ei jaeta, julkaistaan internetissä)  
8210/2016 kaavaselostuksen liitteet 1-2 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)  
8210/2016 kaavaselostuksen liite 3 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)  
8210/2016 kaavaselostuksen liitteet 4-6 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)  
8210/2016 kaavaselostuksen liitteet 7-9 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)  
8210/2016 kaavaselostuksen liite 10 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)  
8210/2016 kaavaselostuksen liite 11 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)  
8210/2016 kaavaselostuksen liite 12 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)  
8210/2016 kaavaselostuksen liite 13 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)  
8210/2016 kaavaselostus ilman liitteitä (ei jaeta, julkaistaan internetissä)

20.02.2017

Valmistelija  
Anne Turkia  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. 044 718 5415

**Päätösehdotus**

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että Jaakko Kosunen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

---

**Viiteaineisto**

- 16 8210/2016 Kaavaselostus ilman liitteitä
- 17 8210/2016 Kaavaselostuksen liitteet 1-2
- 18 8210/2016 Kaavaselostuksen liite 3
- 19 8210/2016 Kaavaselostuksen liitteet 4-6
- 20 8210/2016 Kaavaselostuksen liitteet 7-9
- 21 8210/2016 Kaavaselostuksen liite 10
- 22 8210/2016 Kaavaselostuksen liite 11
- 23 8210/2016 Kaavaselostuksen liite 12
- 24 8210/2016 Kaavaselostuksen liite 13
- 25 8210/2016 Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- 26 8210/2016 Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutus vastineineen

Valmistelija  
Anne Turkia  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. 044 718 5415

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Petteri Paronen

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyttäväksi.

**Päätös**

Merkittiin, että va. suunnittelujohtaja Juha Romppanen ja suunnittelija Aada Mustonen olivat kokouksessa läsnä asiaa käsiteltäessä.

Merkittiin, että valtuuston I varapuheenjohtaja Sari Raassina ja varajäsen Jaakko Kekoni poistuivat kokouksesta esteellisinä (yhteisöjäävi) asiakohdan käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.



