

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus / Kuikkalampi**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 sisältynyt 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 Keilankannan 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 rajaa- vasta 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 raken- tamisen alueelle. Rakennusten kerroskorkeus vaihtelee kahdesta kerroksesta seitsemään kerrokseen. Rakennusoikeus on asemakaavassa esitetty raken- nusoikeutena tai tehokkuusluvulla. Kaikkiaan alueelle tulee rakennusoikeutta 22 400 k-m², josta päiväkodin rakennusoikeus on 2 200 k-m². Asuinkorttelei- hin on arvioitu tulevan rakennusoikeutta noin 20 200 k-m².

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

Kortteleiden pysäköinti on järjestetty pääosin maantasopysäköintinä vaikka- kin kaava mahdollistaa myös maanalaisen pysäköinnin toteuttamisen. Kortte- lin 49 autopaikat on sijoitettu autokannelle.

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2012–2015 kaavoituskatsauksiin ja asemakaa- voitushelmiin. Kaavatyö käynnistyi työnimellä Kuikkalampi–Lehtorinne vuonna 2012. Vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 15.10.2012 ja aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen näh- tävänaolon yhteydessä 5.11.–5.12.2012.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedok- si 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 saa- tu neljä lausuntoa ja viisi yksityistä mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet ei- vät kohdistuneet Kuikkalammen alueeseen, joten valmisteluvaiheen lausun- not ja mielipiteet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä.

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

Asemakaavan muutos koskee Kaivannonlahdenkadun katualueen liiken- neympyrästä luopumista ja muuttamista tori ja t-risteykseksi sekä katualueen muuttamista osaksi korttelia 47. Lisäksi asemakaavaa on muutettu Lehtonie- mentien eteläpäässä leventämällä katualuetta Kuikkalahdonpuiston puolelle.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaava- ja asemakaavan muu- tosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

12.04.2017

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 kasvusuopimuksen 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

- 48 2321/2017 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
 - 49 3221/2017 Kuikkalampi havainneanimaatio (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
 - 50 2321/2017 kaavaselostus ilman liitteitä (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
 - 51 2321/2017 kaavaselostuksen liitteet 1-2 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
 - 52 2321/2017 havainnekuvat 3.1-3.5 (jaetaan, julkaistaan internetissä)
 - 53 2321/2017 kaavaselostuksen liitteet 4-9 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
 - 54 2321/2017 kaavaselostuksen liite 10 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
 - 55 2321/2017 kaavaselostuksen liitteet 11-14 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
 - 56 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

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

