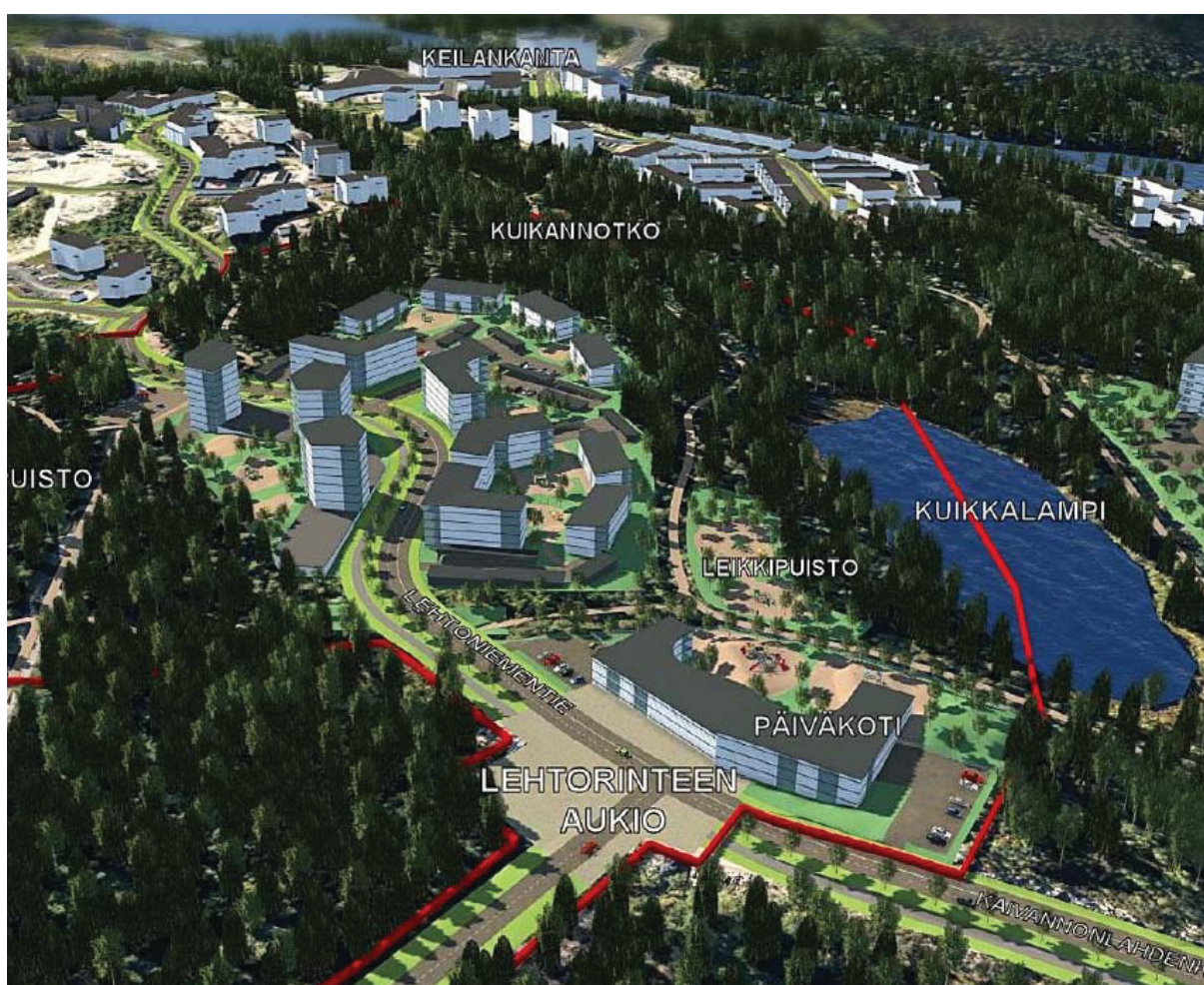


# ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

## KUIKKALAMPI

30.6.2017

30.3.2017



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 15.10.2012

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJA: ASEMAKAAVOITUS, KAUPUNKISUUNNITTE-  
LUPALVELUT, KUOPIO 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 Kaavamerkinnät 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
- 2/2–2/5 Asemakaavamerkinnät ja –määräykset
- 3.1 Havainnekuva kaava-alueesta
- 3.2 Havainnekuva idästä
- 3.3 Havainnekuva etelästä
- 3.4 Havainnekuva lännestä
- 3.5 Havainnekuva pohjoisesta
- 4 Ajantasa-asemakaava (poistokartta)
- 5 Lehtoniemen osayleiskaava
- 6 Kasvillisuuskartta
- 7 Vesiolosuhteet
- 8 Rakentamisalueet
- 9 Rakennettavuus
- 10 Liikenneverkkosuunnitelma
- 11 Vesihuoltoverkko
- 12 Hulevesiselvitys
- 13 Meluselvitys liitteet 1 ja 2
- 14 Lehtoniemen jätevedenpuhdistamon meluselvitys
- 15 Lehtoniemen puhdistamon hajuselvitys
- 16 Saaristokaupungin yleisten alueiden toiminnot / Tavoitesuunnitelma
- 17 Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet vastineineen

**Liitteet 3.1–3.5 ovat kaavamerkinnän rto tarkoittama rakentamistapaohje**

## KUVAT

- 1 Alueen sijainti
- 2 Ilmakuva suunnittelualueelta ennen maisematyöluvan mukaista puuston poistoa kortteli- ja katualueilta
- 3 Kasvillisuuskartta
- 4 Maaperäkarta
- 5 Maisematyöluvan mukainen puustonpoistorajaus
- 6 Ote maakuntakaavasta
- 7 Ote Lehtoniemen osayleiskaavasta
- 8 Ote ajantasa-asemakaavasta
- 9 SITO-konsulttien laatima maankäyttösuunnitelma vaihtoehto 1
- 10 Maankäyttösuunnitelma vaihtoehto 2
- 11 Valmisteluvaiheen maankäyttösuunnitelma vaihtoehto 1
- 12 Valmisteluvaiheen maankäyttösuunnitelma vaihtoehto 2
- 13 Havainnekuva alueelta, vaihtoehto)
- 14 Maamerkkitornit, vaihtoehto 2
- 15 Havainnekuva alueelta
- 16 Päiväkodin tontti
- 17 Asuinkorttelit
- 18 Näkymä Keilankannasta pohjoiseen

# KUIKKALAMPI

## ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 30.3.2017 ja 30.6.2017 korjattua asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee:	Kuopion kaupungin Pappilan kylän (423) tilan Rn:ot 1-116, 2-627, 2-629, 2-637, 2-656 ja osia tiloista 2-602, 2-664 ja 2-697 sekä osaa vesialueesta 876-4.
Asemakaavan muutos koskee:	Kuopion kaupungin 33 kaupungin-osan (Lehtoniemi) katu- ja virkistysaluetta.
Asemakaavalla muodostuu:	Kuopion kaupungin 33. kaupungin-osan (Lehtoniemi) korttelit 47...49 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 itä puolella noin kuuden kilometrin päässä Kuopion keskustasta.
Kaavatunnus:	836
Kaavan tarkoitus:	Kuikkalammelle kaavoitetaan uutta kerrostalovaltaista asuntoaluetta ja päiväkodin tontti. Alueelle arvioidaan tulevan noin 260 asuntoa ja noin 500 asukasta.



KUVA 1. ALUEEN SIJAINTI

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Asemakaavatyö perustuu kaupunginvaltuuston 14.6.2004 hyväksymään Lehtoniemen osayleiskaavaan. Kaavatyön aluerajaus on muuttunut usein ja se on sisältynyt vuosien 2006 ja 3012 kaavoituskatsauksiin.

Kuikkalampi-Lehtorinne kaavatyö sisältyi vuoden 2012 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoitusohjelmaan numerolla 330. Suunnittelualue piti sisällään koko Lehtoniemen pohjoisosan poissulkien kuitenkin 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 on valmistellut Sito-konsultit yhteistyössä kaupungin ohjausryhmän kanssa. Asemakaavoitus on laatinut vaihtoehtoiset maankäyttöratkaisut itä- ja länsirannan yksityisen omistuksessa oleville tiloille. Asukastilaisuus on pidetty 25.11.2013 Martti Ahtisaaren koululla.

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt 12.4.2017 asemakaavan ja asemakaavanmuutosehdotuksen nähtäville asetettavaksi. Kaava-aineisto on ollut nähtävänä 24.4.–24.5.2017. Lausunnot on saatu Pohjois-Savon pelastuslaitokselta, Kuopion Vedeltä ja Ely-keskukselta. Ely-keskuksen lausunnon pohjalta kaavaselostusta on täydennetty luonnonympäristön osalta 30.6.2017. Muutoin lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Kortteliin 47 rakennusoikeutta on lisätty päiväkodin hankesuunnitelman pohjalta. Hankesuunnitelmassa on esitetty päiväkodin yhteyteen nuorisotiloja, josta johtuen rakennusoikeutta on kasvatettu.

### **2.2 Asemakaava**

Asemakaavalla muodostetaan nykyiseen ja tulevaan yhdyskuntarakenteeseen ja teknisen huollon verkostoihin tukeutuvaa uutta kerrostaloaluetta. Alue tukeutuu Keilankannan palveluihin ja on osa Saaristokaupunkia.

Kaava-alueella on yhdeksän asuin tonttia, joista seitsemän mahdollistaa kerrostalorakentamisen ja kaksi rivitalorakentamisen. Alueelle on myös varattu tontti päiväkodille. Uudelle asemakaava-alueelle on arvioitu tulevan noin 260 asuntoa ja 500 asukasta. Suunnittelualueen laskennallinen kokonaiskerrosala on 22 730 k-m<sup>2</sup>. Alue rajautuu etelässä ja lännessä laajaan virkistysalueeseen. Alueella sijaitsevat ulkoilu- ja latuverkosto. Kuikkalammen ja päiväkodin läheisyyteen on varattu leikkipaikka ja Kallaveden rannalla on varaus puistovenepaikoille.

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Vuoden 2017 asuntotuotannon etenemishjelman mukaan alueen rakentaminen ajoittuu vuosille 2018-2022.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Saaristokaupungin Lehtoniemessä rajautuen Kaivannonlahden, Keilankannan ja Helmen asuntoalueisiin. Suunnittelualan pinta-ala on noin 16 hehtaaria. Alue on rakentamatonta luonnonympäristöä. Suunnittelualan läpi on rakennettu tulevan kadun paikalle työmaatie.

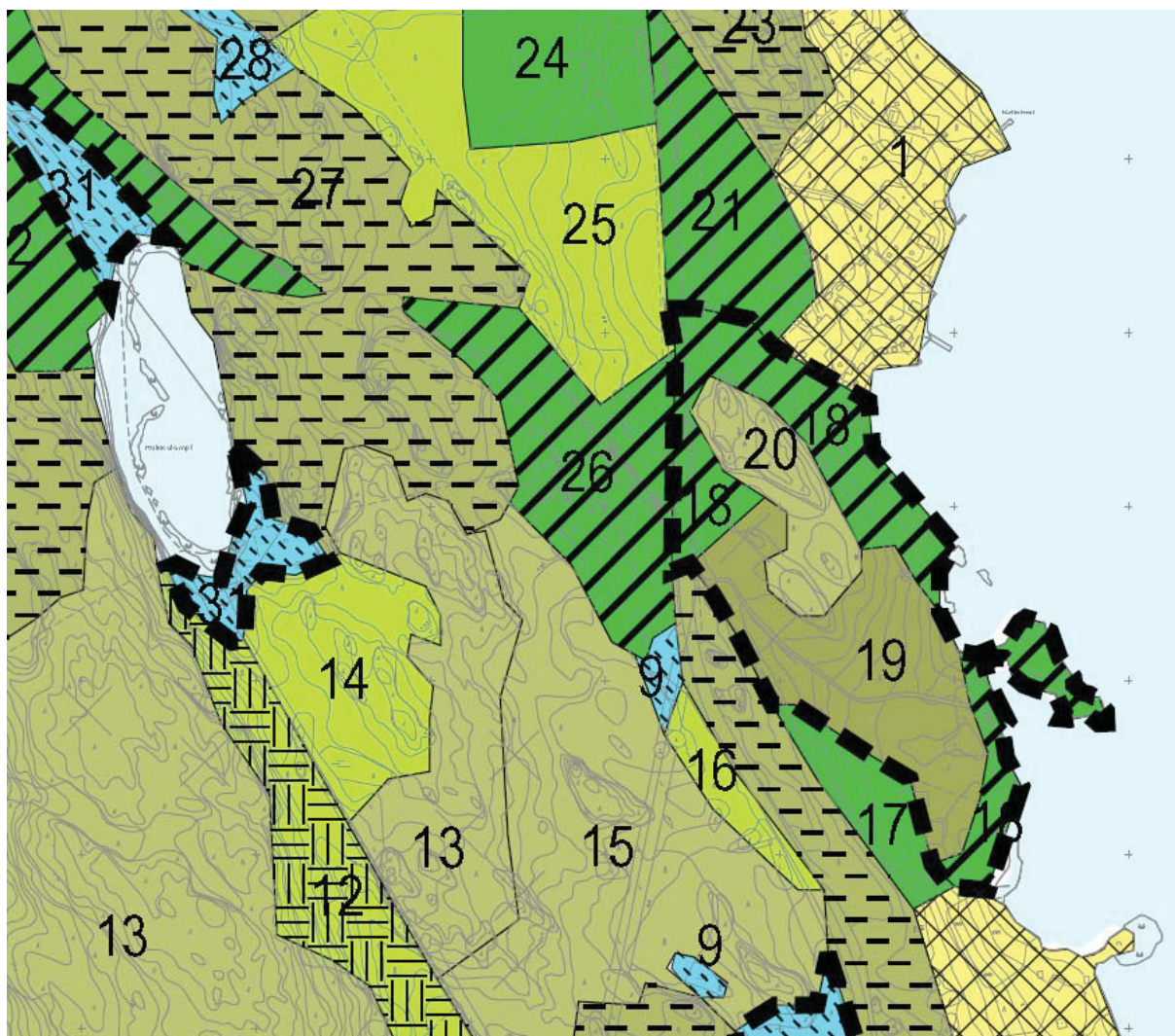


KUVA 2. ILMAKUVA SUUNNITTELUALUEELTA ENNEN MAISEMATYÖLUVAN MUKAISTA PUUSTONPOISTOA KORTTELI-ALUEILTA.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Maaperä on Lehtoniemessä kalliosta ja kumpuilevaa aluetta. Luonteenomaista ovat jääkauteiset 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. Kenttäkerrosrajasto on melko niukka, vallitsevana pohjakerroksessa ovat jäkälät ja sammaleet 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.



KUVA 3. KASVILLISUUSKARTTA

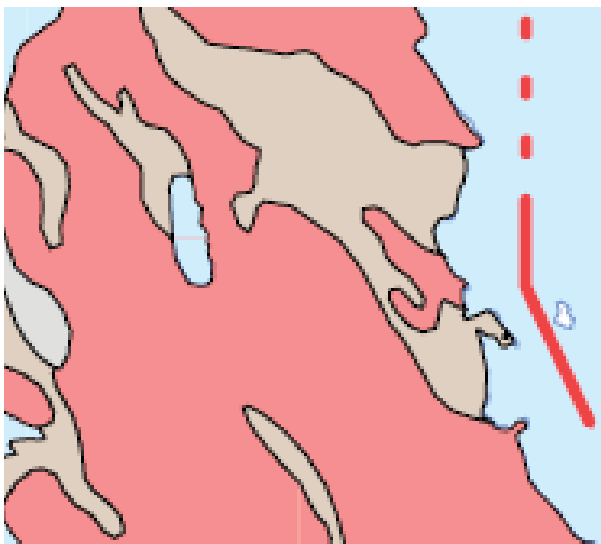
14.6.2017 Kuopion kaupungin ja Ely-keskuksen välisissä neuvotteluissa sovittiin, että selostuksen luonnonympäristö osiota tarkennetaan Ely-keskuksen antaman lausunnon johdosta seuraavasti:



Kasvillisuuskartan karttaloikoilla 18-20, Siskonrannan alueella esiintyy lehtokorpea, rehevää lehtomaista kangasta ja rannassa metsäkorte- ja saniaiskorpea. Etenkin rannan läheisyydessä on kookasta, kaunista kuusikkoa ja joukossa runsaasti lehtipuita. Muita lajeja ovat mm. käenkaali ja rahkasammal. Koko tien ja rannan välinen alue hakkuun laitaa asti suositellaan säilytettäväksi.

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

Maaston korkeus merenpinnasta vaihtelee välillä +95.1 – +107.6. Kuikkalammen pinnan korkeus meren pinnasta on +101,7. Maaperä on graniittigneisiä ja rakennettavuudeltaan hyvä. Alueelle on myös tunnusomaista kalliokumpareet.



KUVA 4. MAAPERÄKARTTA



KUVA 5. MAISEMATYÖLUVAN MUKAINEN PUUSTONPOISTORAJAUS.

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 ja 2012. Vuoden 2002 selvityksessä ei löytynyt havaintoja liito-oravasta, sitä vastoin myöhemmissä vuosien 2006 ja 2012 selvityksissä alueelta löytyi selvästi rajattavat reviirit. Vuoden 2012 kartoituksen jälkeen reviirialue on tarkentunut elinvoimaisena kaavatyön etelä- ja itäosaan.

### 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 rakennuskantaa.

### 3.1.4 Maanomistus

Alue on kokonaisuudessaan Kuopion kaupungin omistuksessa. Kallaveden rannalla on pieni yksityisen omistuksessa oleva saari.

## 3.2 Suunnittelutilanne

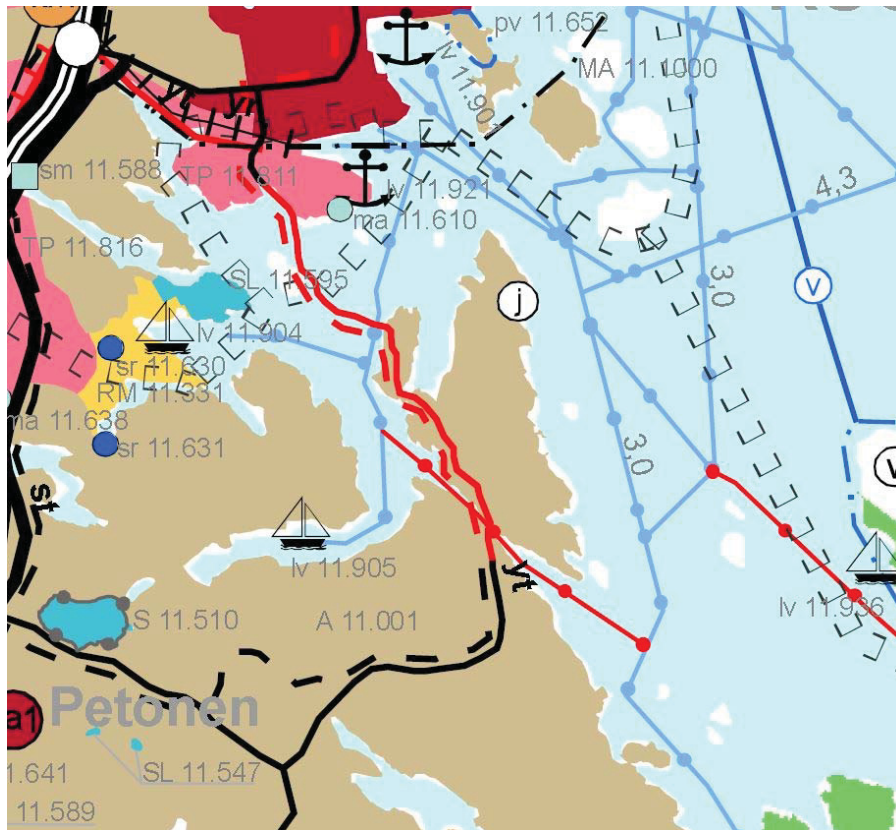
### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava:

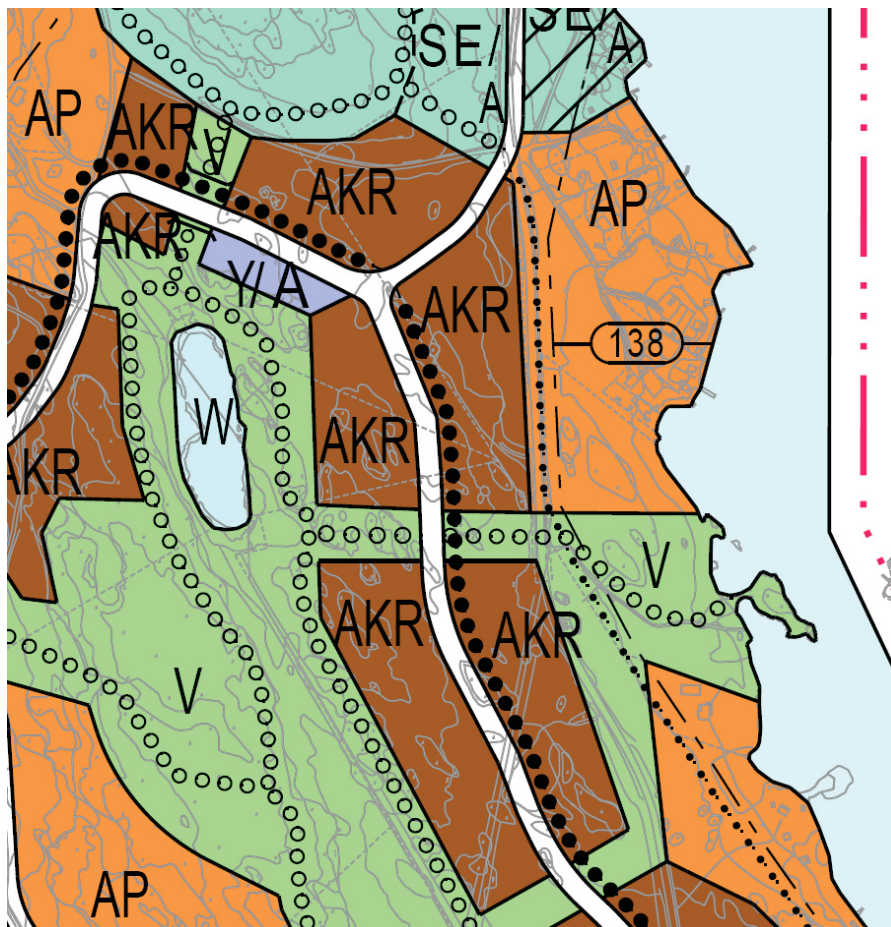
Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa alue on merkitty asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueen vieritse kulkee kehitettävä tieyhteys Lehtonientie - Saaristokatu.

#### Osayleiskaava:

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 julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (Y). Alueella on virkistysaluevaraus (V) pohjois-etelä suunnassa sekä poikittainen varaus Kallaveden itärannalle. Virkistysalueelle on ositettu ulkoilureitti ja Lehtonientien varteen kevyen liikenteen pääyhteys. Kuikkalampi on osoitettu vesialueeksi (W).

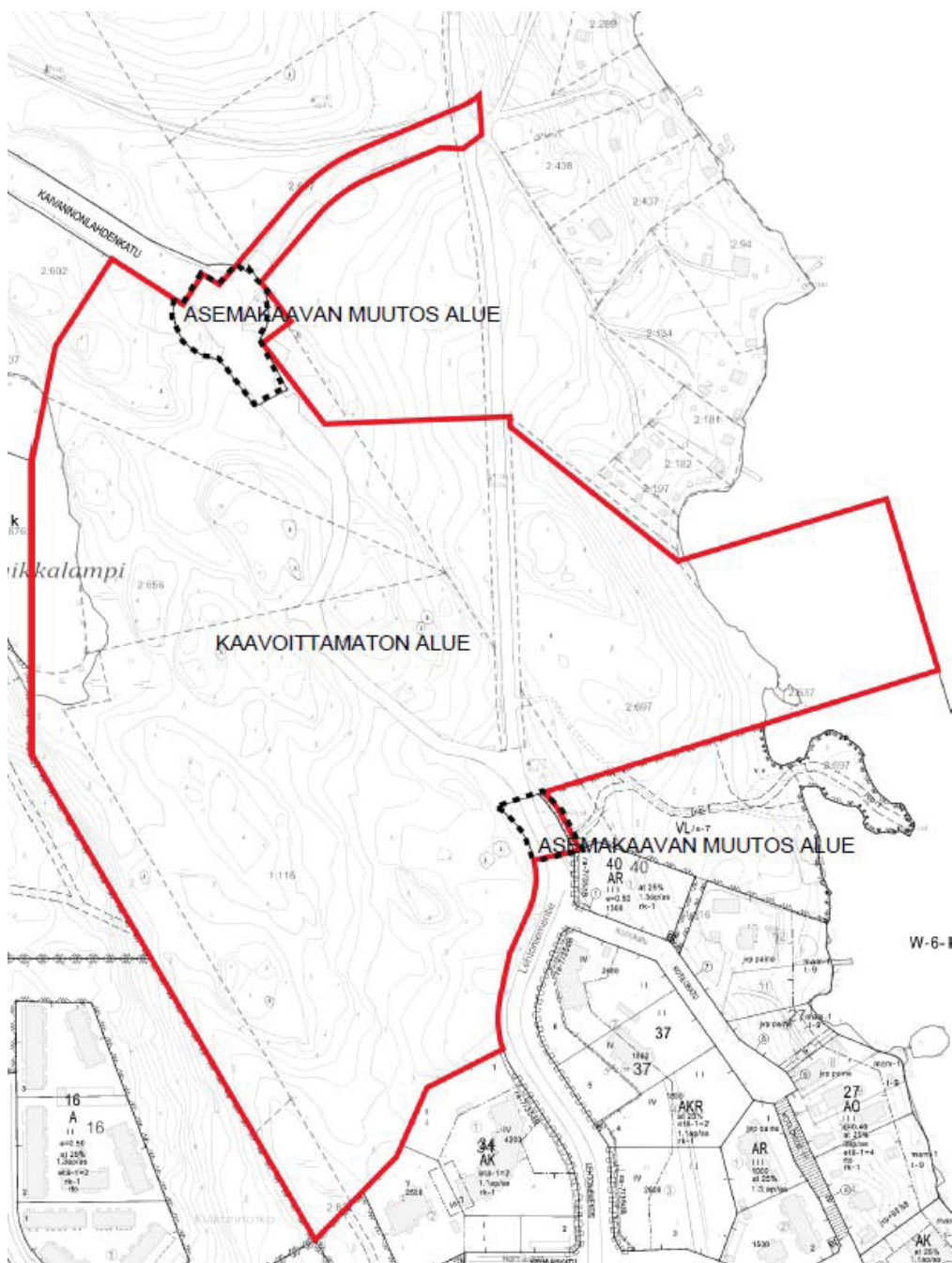


KUVA 6. OTE MAAKUNTAKAAVASTA



KUVA 7. OTE LEHTONIEMEN OSAYLEISKAAVASTA

## Asemakaava:



KUVA 8. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Alueen pohjoisosassa on voimassa pieneltä osin Kaivannonlahdenkatu–Saaristokatu asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.12.2006 ja on tullut voimaan 5.2.2007. Kaava-alueen kaakkoisosassa on voimassa Helmen alueen asemakaava, joka on hyväksytty 26.4.2010 ja tullut voimaan 7.6.2010. Muilta osin alue on asemakaavoittamaton.

Alue rajautuu lännessä Kaivannonlahden asemakaavaan, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.9.2016 ja se on tullut voimaan 19.10.2016. Etelässä alue rajautuu Keilankannan asemakaavaan, joka on hyväksytty 18.6.2007 ja se tullut voimaan 30.7.2007.

## Ohjelmat ja tavoitteet

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

Kuopion pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.6.2010. Sen päätavoitteiden mukaan Kuopiosta muodostetaan Itä-Suomen suunnannäyttävä ja veturi, joka on vetovoimainen yritysten, yrittäjien, opiskelijoiden ja lapsiperheiden kaupunki ja jossa on vahva ja monipuolinen elinkeinoelämä, nuorekas ilmapiiri, erinomaiset kulttuuri- ja vapaa-ajanpalvelut sekä luonnonläheinen ja puhdas ympäristö.

Valtion ja Kuopion kaupunkiseudun välinen kasvusopimus on allekirjoitettu 20.12.2013. Kuopion kasvusopimuksen tavoitteena on vahvistaa Kuopion kaupunkiseudun kilpailukykyä, 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 painopisteet ja toimenpiteet niiden toteuttamiseksi. Sopimus oli voimassa vuoden 2015 loppuun saakka ja sen jatkamista ollaan selvittämässä.

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 kestävä yhdyskuntarakennetta tukeva tonttitarjonta. Muina tavoitteina on muun muassa asunto- ja elinkeinopoliittisten ja yhdyskuntarakenteellisten tavoitteiden mahdollistaminen.

### Rakennusjärjestys:

Kuopion kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.5.2012 ja se on tullut voimaan Kuopion hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti 14.6.2013.

### Tonttijako ja -rekisteri:

Alueella olevat tilat kuuluvat kiinteistörekisteriin.

### Pohjakartta:

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää 54a§:n asettamat vaatimukset.

### Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### Suojelupäätökset:

Alueeseen ei kohdistu suojelupäätöksiä.

**Meluselvitys:**

Alueelle on laadittu meluselvitys Sito-konsulttien toimesta vuonna 2014.

**Liito-oravaselvitys:**

Alueelle on laadittu liito-oravaselvityksiä vuosina 2006 (Pöyry) ja 2012 (Ympäristön-suojelutoimisto) sekä seurantakäynti vuonna 2017 (Kalle Ruokolainen).

**Kasvillisuus selvitys:**

Alueen kasvillisuus selvitykset on tehnyt filosofianmaisteri Mirja Hyttinen Lehtoniemen osayleiskaavatyön laadinnan yhteydessä vuonna 2000.

## **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 kerrostalovaltaisen asuntotuotannon rakentaminen Kuikkalammen läheisyyteen.

Lehtoniemen asuntoalueet muodostavat helmimäisen rakenteen kokoojakatujen Saaristokadun, Lehtoniementien ja Kaivannonlahdenkadun bussipysäkkien läheisyyteen. Kuikkalampi on yksi viidestä alueen helmestä.

### **4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset**

Kuikkalammen alue on sisältynyt ensimmäisen kerran vuoden 2005 kaavoituskatsaukseen työnumerolla 224, Lehtoniemen 1. helmi. Alueelle vuonna 2006 laaditun liito-oravaselvityksen johdosta kaavatyön rajausta jouduttiin muuttamaan. Osayleiskaavan mukaiset kolme helmeä yhdistettiin kahdeksi helmeksi ja niiden väliin jäi viheralue. Asemakaavatyö keskeytyi alueen jäätyä kokonaisuudessaan viheralueeksi ja eteläinen osayleiskaavan mukainen helmi yhdistettiin asuntomessualueen yhteydessä kaavoitettavaan kerrostaloalueen asemakaavaan. Tämä kaavatyö käsittää toisen helmen ja viheralueeksi jäävän osan.

Vuonna 2006 laadittiin Kaivannonlahti-Saaristokatu –katukaava, joka rajautuu liikenneympyrän osalta kaava-alueen pohjoisosaan.

Vuoden 2012 asemakaavoitus kohdentui Lehtoniemen pohjoisosaan, joka piti sisällään Kaivannonlahden, Lehtorinteen ja Kuikkalammen 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-aineiston on valmistellut Sito-konsultit yhteistyössä kaupungin ohjausryhmän kanssa. Asemakaavoitus on laatinut vaihtoehtoiset maankäyttöratkaisut itä- ja länsirannan yksityisen omistuksessa oleville tiloille. Asukastilaisuus on pidetty 25.11.2013 Martti Ahtisaaren koululla.

Luonnosaineiston pohjalta asemakaavatyötä jatkettiin siten, että Kaivannonlahti erotettiin omaksi työksi ja asemakaava vahvistui vuonna 2016. Tämän jälkeen Kuikkalammen kaavatyötä on jatkettu työnumerolla 363 ja Lehtorinne tullaan asemakaavoittamaan erillisenä kaavatyönä vuosina 2017 - 2018.

### **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 keskustelutilaisuudessa 19.11.2013.

#### **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.

#### 4.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on kaupungin strategisten tavoitteiden ja kasvusopimuksen mukaisesti monipuolistaa alueen asunto- ja väestökantaa sekä eheyttää kaupunkirakennetta kestäväen 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 julkisyhteisöllisiä rakennuttajia kiinnostavan alueen ja monipuolisen väestöpohjan. Keskustan työpaikat ja palvelut ovat Lehtoniemen asukkaille helposti saavutettavissa, pyöräilyetäisyyden päässä keskustasta. Kuikkalammen kaava-alueelle arvioitu asukasluku on noin 500 asukasta.

Lehtoniemen osayleiskaavan tavoitteena on helmimäinen rakenne, jossa asuntoalueet sijoittuvat helminauhana kokoojakatujen Kaivannonlahdenkadun ja Lehtonientien varteen bussipysäkkien läheisyyteen. Kuikkalammen kerrostaloalue on yksi Lehtoniemen viidestä helmestä.

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

##### Suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet

Asemakaavan asuinympäristön laatuun liittyvänä tavoitteena on luoda viihtyisiä, 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 kestäväen kehityksen 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 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 asuin- ja rivitalojen alueena sekä kokoojakadun linjaus ja viheryhteydet ovat Lehtoniemen osayleiskaavan mukaisia.

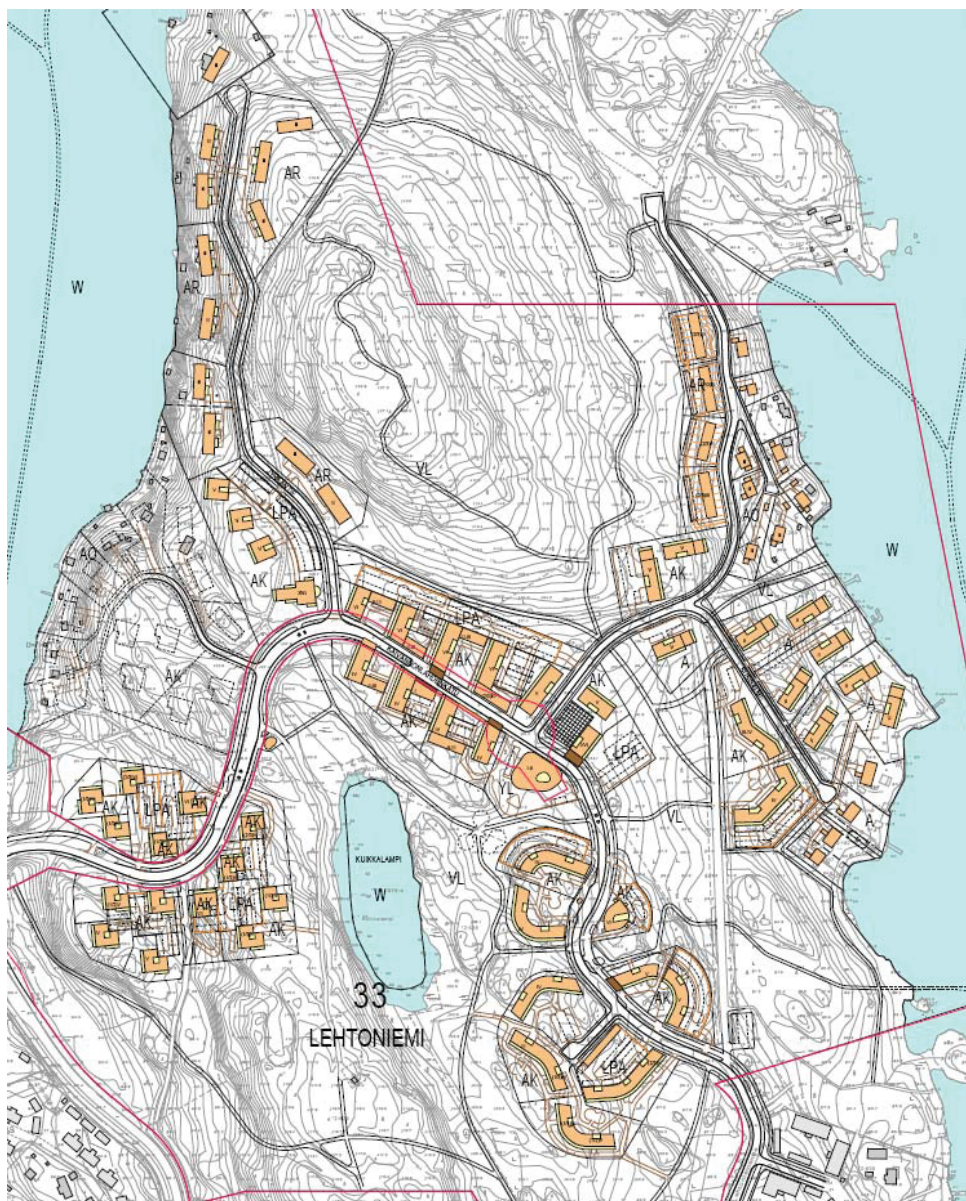
Tavoitteena on olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja eheyttäminen sekä Saaristokaupungin vetovoiman ja tonttitarjonnan lisääminen kerros- ja rivitalotonttien osalta.

Kuikkalampi-Lehtorinteen alueelle on laadittu useita alustavia maankäyttöluonnoksia ennen varsinaisten luonnoksen valmistumista. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkahavainnot ovat merkittävältä osin ohjanneet asemakaavan ratkaisua ja vaikuttaneet kaavan rakenteeseen.



KUVA 9. SITO-KONSULTTIEN LAATIMA MAANKÄYTTÖSUUNNITELMA VAIHTOEHTO 1

Valmisteluvaiheen luonnosaineiston on valmistellut Sito-konsultit (vaihtoehto 1) yhteistyössä kaupungin ohjausryhmän kanssa. Luonnosaineisto käsitti koko Lehtoniemen pohjoisosan, Kaivannonlahden, Kuikkalammen ja Lehtorinteen alueet. Kaupungin omana työnä esitettiin vaihtoehtoinen suunnitelma rannan yksityisomistuksessa olevista kortteleista sekä alueen risteyskohtiin sijoitetuista kaupunkikuvallisesti merkittävistä maamerkkeinä toimivista kahdesta kuusitoista kerroksisesta tornitalosta (vaihtoehto 2).



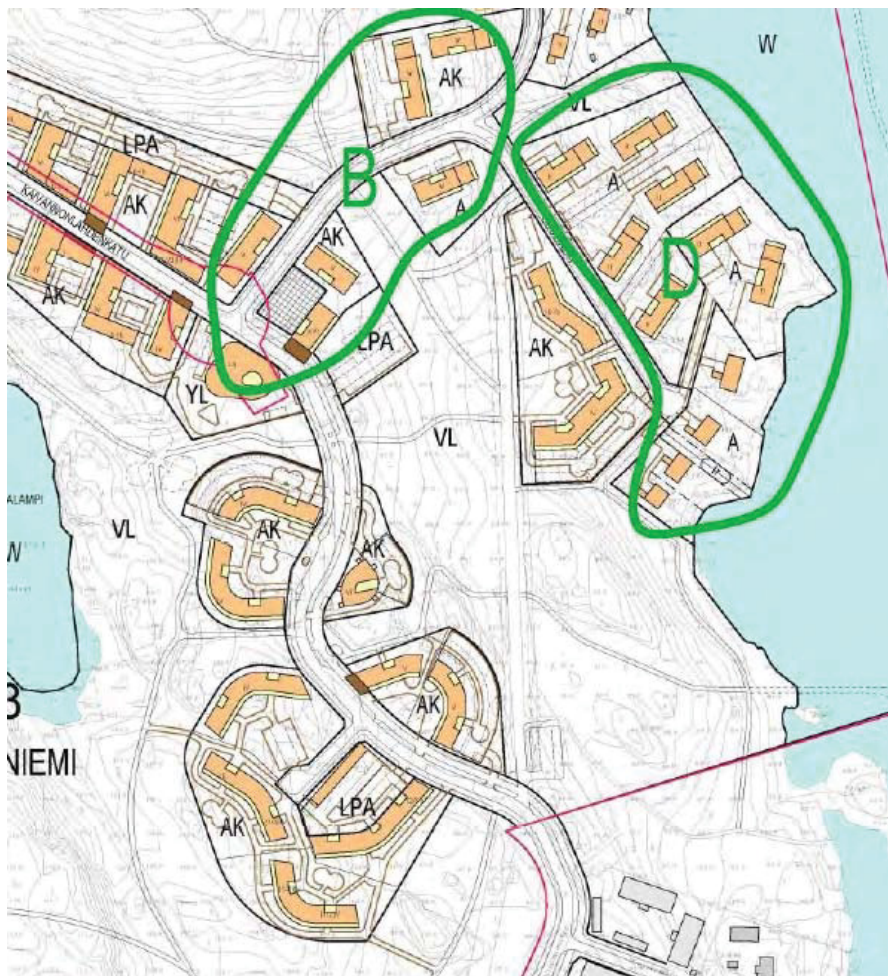
KUVA 10. MAANKÄYTTÖSUUNNITELMA, VAIHTOEHTO 2

#### 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.



KUVA 11. VALMISTELUVAIHEEN MAANKÄYTTÖSUUNNITELMA, VAIHTOEHTO 1.



KUVA 12. VALMISTELUVAIHEEN MAANKÄYTTÖSUUNNITELMA, VAIHTOEHTO 2.

Vaihtoehto 1:ssä Kuikkalampi muodostuu kolmesta erillisestä kerrostalokorttelista; Jade, Jaspis ja Tiikerinsilmä. Kerrostalot ovat IV-VI kerroksisia ja kortteleissa on käytetty rakennusoikeutta seuraavasti: Jade 6 500kem<sup>2</sup>, Jaspis 3 700kem<sup>2</sup> ja Tiikerinsilmä 9 100kem<sup>2</sup>. Kolmeen kortteliin on osoitettu yhteensä 19 300kem<sup>2</sup>. Asukasluku on noin 383 ja asuntoja arvioidaan tulevan noin 240kpl. Korttelin autopaikat on esitetty osin kansiratkaisuna ja osin maanpäällisinä autopaikkoina. Autopaikkoja on varattu 288 kpl ja pyöräpaikkoja 383 kpl.

Risteysalueelle on sijoitettu päiväkotikoti, jonka rakennusoikeus on 2 000kem<sup>2</sup>. Päiväkodin ja asuinkorttelin väliin on esitetty luonteista kosteikkoa, joka edistää luonnon monimuotoisuutta ja vesitilavuuden lisääntymistä. Kosteikon vedet ohjataan painannetta pitkin Lehtonimentien alitse hidastavien pohjapatojen kautta Kallaveteen.

Pääkokoojakatu on Lehtonimentie. Katu haarautuu päiväkodin tontin edessä Lehtoniemen puhdistamolle meneväksi tieksi ja Kaivannonlahdenkaduksi. Kadun itäpuolella on kevyen liikenteen väylä ja länsipuolella jalkakäytävä.



KUVA 13. HAVAINNEKUVA ALUEELTA, VAIHTOEHTO 1



KUVA 14. MAAMERKKITORNIT, VAIHTOEHTO 2

### 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, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Alueen liikennöinti lisääntyy uuden asuntoalueen myötä, mutta vastaavasti alueen saavutettavuus mahdollistetaan kahdelta eri suunnalta. Liikenneturvallisuus ja esteettömyys paranevat uuden jalankulku- ja pyörätien 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 viheralue verkostoineen, joka mahdollistaa turvallisen liikkumisen Kuikkalammen ympäristöstä Keilankannan keskukseen, koululle ja päiväkotiin.

### 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 yhteiset leikki- ja oleskelualueet sekä laajat 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 ja paraneminen 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

### Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Valmisteluvaiheen aineistosta saatiin lausunnot laajennetulta kaupunkikuvatyöryhmältä, Kuopion Vedeltä, Ympäristönsuojelulta ja ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnon-

varat vastuualueelta. Mielenpitoon jättivät viisi yksityistä maanomistajaa tai ryhmää. Lausunnot ja yksityiset mielenpiteet eivät koskeneet Kuikkalammen kaava-alueita.

Ely-keskus viittasi lausunnossaan yleisesti arvokkaiden luontokohteiden tarkempaan selvittämiseen ja piti puutteellisena selostuksen liitteenä esitettyä yhtenäistä vihreää aluetta. Alueesta ei käynyt selville, mitä alueen luontotyypit ovat, missä ne sijaitsevat ja milloin alueen luonto- ja maisema-arvot on kartoitettu.

Kaupunkikuvatyöryhmä totesi lausunnossaan paremmaksi Sito- konsulttien kerroskorkeudeltaan matalamman vaihtoehdon.

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 rakentamaton valuma-alue ja sinne on mahdollista ohjata jonkin verran myös luonnontilaisten alueiden kautta tulevia rakennettujen alueiden vesiä, ettei uoma kokonaan kuivu.

Kuopion Vesi Liikelaitos esitti lausunnossaan, että kiinteistöjen tulee rajautua suoraan katualueeseen. Vaihtelevan maaston korkeuserojen vuoksi kaikkien tonttien ja tontinosien hulevesiä ei voi johtaa hulevesiviemäriin ilman pumppausta. Näiltä tonteilta on perustelua 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.

Kuopion Luonnon Ystävien ry:n mielenpiteessä todettiin, että Lehtoniementien ja Kallaveden välissä oleva notkelma tulee säilyttää kaavassa luonnontilaisena virkistysalueena.

### Asemakaavan ratkaisu

Valmisteluvaiheen nähtävänäolon jälkeen päätettiin kaava-alue Kuikkalampi-Lehtorinne kaavoittaa useassa osassa. Alue jaettiin kolmeen erilliseen asemakaavatyöhön, joista Kaivannonlahden asemakaava on valmistunut vuonna 2016. Kuikkalampi erotettiin omaksi kaavatyöksi ja jäljelle jäävä Lehtorinteiden alue kaavoitetaan viimeisenä.

Kuikkalammen kaavatyötä jatketaan siten, että luonnosvaiheen aineistoa selkiytetään kortteleiden ja pysäköinnin osalta ja korttelialuetta tiivistetään. Päiväkodintontin kokoa suurennetaan. Kaivannonlahdenkadun ja Lehtoniementien risteysalueelle sijoittuu pieni aukio. Aukiolle siirretään Lehtonimentielle esitetyt bussipysäkit ja aukio toteutetaan pienenä julkisena kaupunkitilana, jonka ympärille sijoittuvat liiketilat sekä päiväkotit.

Alueella turvataan liito-oravan elinpiiri ja kulkuyhteydet Keilankannan alueelta edelleen Lehtorinteelle. Kaava-alueeseen otetaan mukaan puhdistamolle menevä tie Susisalmenkadulle saakka. Tämä mahdollistaa alueen kunnallisteknisen verkoston rakentamisen valmiiksi.

## 5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen rakenne



KUVA 15. HAVAINNEKUVA ALUEELTA

Suunnittelualueen rakenne noudattaa Lehtoniemen osayleiskaavan tavoitteita ja periaatteita. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella kaavoitetaan Kuikkalammen alueelle uusi kerros- ja rivitaloalue. Alue muodostuu Lehtoniementien varteen rajoittuvista asuinkorttelista ja päiväkodin tontista. Kaikki asuinkorttelit rajautuvat virkistysalueeseen, josta on hyvät yhteydet ulkoilureiteille.

Alueen viherverkosto noudattaa osayleiskaavan verkostovaroituksia. Kuikkalampi tukeutuu palvelujen osalta Keilankannan keskukseen ja tulevaisuudessa kaavoitettavaan Lehtorinteen pienimuotoiseen keskukseen.

Kortteleiden eteläpuolelle jää viher- ja virkistysalue, josta on yhteys Lehtoniemen keskuspuiston Kuikannotkon kautta Niittykaarelle ja edelleen Kallavedelle. Viherverkosto mahdollistaa myös talvella latuyhteyden Kallavedelle sekä Kaivannonlahdelle. Ulkoilureitti (jup) täydentää Lehtoniemeen suunniteltua ulkoilureittiverkostoa.

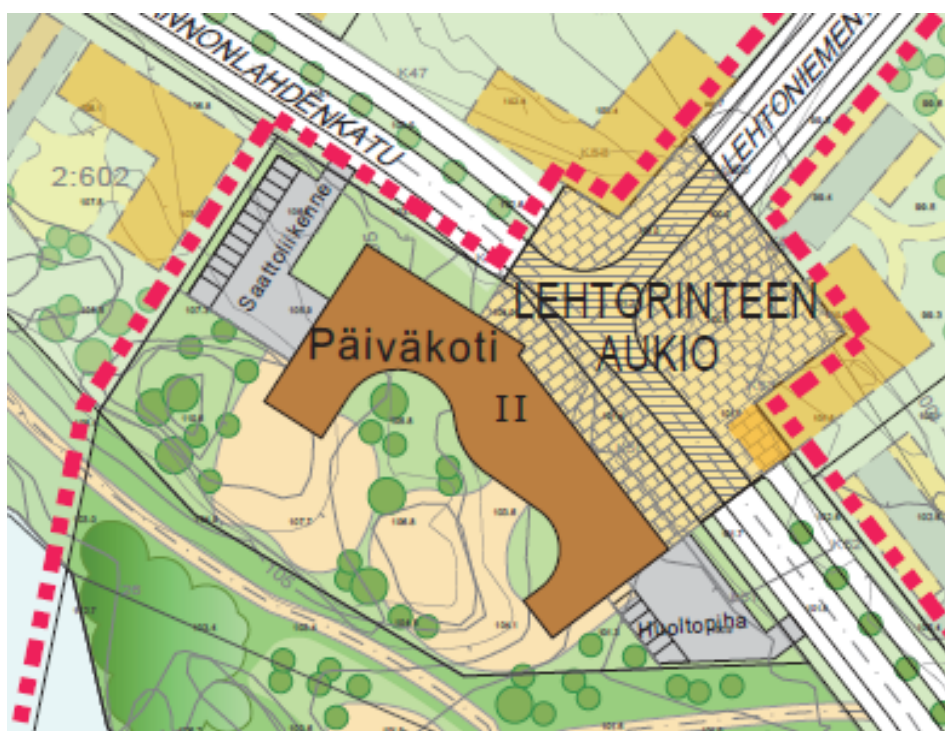
Kaava-alueelle on arvioitu tulevan rakennusoikeutta kaikkiaan 22 730k-m<sup>2</sup>, joista päiväkodin osuus on 2 500k-m<sup>2</sup>, kerrostalorakentamisen osuus 14 650k-m<sup>2</sup> ja rivitalorakentamisen osuus 5 580k-m<sup>2</sup>. Alueelle arvioidaan tulevan noin 260 asuntoa ja 500 asukasta.

Kortteleiden pysäköinti on järjestetty pääosin maantasopysäköintinä vaikkakin kaava mahdollistaa myös maanalaisen pysäköinnin.

## KORTTELI 47

Kortteli 47 rajautuu Kaivannonlahdenkadun ja Lehtonimentien risteysalueelle rajaten aukiota lounaan puoleiselta sivulta. Kortteli on varattu alueelle tulevan päiväkodin tarpeisiin. Kaavatyön ehdotusvaiheen aikana päiväkodin hankesuunnitelman käynnistyttyä, tilaohjelmaan on lisätty Lehtoniemen alueelta puuttuvat nuorisotilat. Tästä johtuen asemakaavaehdotuksessa esitetty rakennusoikeus 2 200 k-m<sup>2</sup> on osoittautunut liian pieneksi, joten rakennusoikeutta on nostettu 300k-m<sup>2</sup>. Korttelin muutettu kerrosala on 2 500k-m<sup>2</sup> ja tontin pinta-ala 7 247m<sup>2</sup>.

Tontti avautuu lännessä puistoon ja Kuikkalampeen. Koko kaava-alueita palveleva leikkipaikka sijaitsee Kuikannotkon puistossa Kuikkalammen ja päiväkodin tontin välittömässä läheisyydessä. Tontin vieritse kulkevat puistoon sijoitetut kevyenliikenteen väylät, joilta on yhteys Kuikkalammen ympäristöön ja Lehtonimentien alikulun kautta Kuikkalahdonpuistoon ja Kallaveden rannalle.



KUVA 16. PÄIVÄKODIN TONTTI



## KORTTELI 48

Kortteli 48 koostuu rivi- ja kerrostalokortteleista. Lehtoniementien varrelle on osoitettu korkeampaa rakentamista ja puiston puolelle matalampaa rivitaloasumista. Pohjoisin kortteli, tontit 1 ja 2 mahdollistavat nelikerroksiset kerrostalot kadun varteen ja puiston puolelle kaksi kerroksiset rivitalotontit. Korttelien sisäpihalle jää alueen yhteiset leikki- pihat. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 4 800 k-m<sup>2</sup>, josta kerrostalorakentamisen osuus on 3 600 k-m<sup>2</sup> ja rivitalorakentamisen osuus 1200 k-m<sup>2</sup>. Korttelin autopaikat on sijoitettavissa korttelin pohjois- ja eteläpäähän.

Lehtoniementien ja Kuikkakujan risteysalueen molemmin puolin sijoittuvat viisikerroksiset asuinkorttelit (tontit 3 ja 6). Rakennukset rajaavat katua molemmilta kadun puoleisilta sivuilta. Tontille 3 liittymä ja pysäköintialue on osoitettu Kuikkakujan puolelta mutta tontin 6 ajoneuvoliittymä on mahdollista osoittaa Kuikkakujan lisäksi myös Lehtoniementieltä.

Korttelin eteläisin osa (tontit 4 ja 5) on varattu rivitalotonteiksi. Alueelle saa sijoittaa kaksikerroksisia asuntoja.

## KORTTELI 49

Lehtoniementien itäpuolelle on ryhmitelty kolme kerrostalotonttia, jotka rajaavat kaarevaa katua kaksi kerroksisen autokannen avulla. Kaava mahdollistaa autopaikkojen sijoittamisen myös maanalaisiin tiloihin. Tonteille on sijoitettu seitsemän kerroksiset pistetalot, joista avautuvat näkymät Kuikkalammelle sekä Kallavedelle. Leikkipaikka sijaitsee tontin sisäpihan puolella, josta on myös suora yhteys puistoon.



KUVA 17. ASUINKORTTELIT

### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 16 hehtaaria, josta asuinkortteleiden osuus on 3.7ha, viher- ja virkistysaluetta 9.0ha, tori- ja liikennealuetta 1.6 ha ja vesialuetta 1,5 ha.

Koko kaava-alueen laskennallinen kerrosala on 22 730k-m<sup>2</sup>, josta asumiseen varattu rakennusoikeus on 20 230k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on määritelty asemakaavassa tehokkuusluvulla sekä rakennusoikeuden avulla. Maanalaisille tiloille ei ole esitetty erillistä rakennusoikeutta.

Lehtoniemen pysäköintinormi on 1.1 autopaikkaa/asunto. Vieraspaiikkoja tulee varata 1 ap/10 asuntoa kohti. Mikäli kaava-alueelle sijoitetaan muita toimintoja, on autopaikka-vaatimus liiketilojen osalta 1ap/60Lk-m<sup>2</sup> ja yleisten rakennusten osalta 1ap/100Yk-m<sup>2</sup>.

### 5.1.2 Palvelut

Kuikkalammen asuntoalue alue tukeutuu palvelujen osalta Keilankannan keskukseen ja tulevaisuudessa kaavoitettavaan Lehtorinteen keskukseen. Lehtorinteen torialue on osa tätä asemakaavaa, mutta tuleva liiketilavaraus osoitetaan Lehtorinteen tulevassa asemakaavassa.

### 5.1.3 Tekninen huolto

Alueen kunnallistekninen verkosto on rakentamaton lukuun ottamatta asemakaava-muutoksen kohteena olevia Kaivannonlahdenkadun ja Lehtoniementien risteysaluetta sekä Lehtoniementien eteläisintä muutosaluetta. Tämän kaavan tarkoituksena on mahdollistaa kunnallisteknisen verkoston rakentaminen puuttuvalta osin. Tällöin nykyisen Lehtoniementien alla kulkeva verkosto siirtyy kokonaisuudessaan uuden kadun alle ja nykyinen puhdistamolle vievä tie muuttuu kevyen liikenteen väyläksi.

Kaivannonlahdenkadun kunnallistekninen verkosto on rakennettu vuosina 2006 – 2009. Kunnallisteknisen verkoston puuttuva osan rakentaminen on ajoitettu rakennettavaksi vuosille 2018-2022.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus sekä ympäristön viihtyvyys pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisun lisäksi alueelle laadittavien rakennustapaohjeiden avulla. Rakennustapaohjeiden olemassaolosta on tiedotettu kaavamerkinnällä rto. Kaupunkiympäristön laatuun ja maisemaan vaikuttavien melua estävien rakenteiden, istutusten, valaistusratkaisujen, kadun kalusteiden ja porttiaiheiden yms. periaatteet on ratkaistu Saaristokaupunkiin laadittavan yleissuunnitelman yhteydessä.

Saaristokaupunkiin on laadittu Taiteen kaava. Taiteen kaavan tavoitteena on sijoittaa alueelle taidetta joko ympäristöön tai rakennuksiin. Rakennukset ja korttelipihat itsessään tarjoavat paikan taiteen sijoittamiselle, mutta ennen kaikkea Lehtorinteen aukio sekä yhteiset viher- ja virkistysalueet Kuikkalammen ympärillä tarjoavat luontaisia paikkoja taiteen sijoittamiselle.

### 5.2.1. Hulevedet ja tulvareitit

Alueelle on laadittu koko aluetta koskeva hulevesi suunnitelma (liite 12).

Kaupunki haki kaavatyön aikana Kuikkalampi-Lehtorinteen alueella olevan luonnontilaisen norouoman osien hävittämistä. Aluehallintovirasto totesi annetussa päätöksessään (nro 77/2013/2), että norouomaa ei voida pitää luonnontilaisena, joten sen osalta poikkeuslupahakemus on jätetty tutkimatta.

Asemakaavassa on kuitenkin huomioitu sade- ja sulamisvesien viivyttäminen puisto-alueilla siten, että Kuikkalammen puolelta tulevat sade- ja sulamisvedet johdetaan suunnitellusti ja hallitusti Kuikkalehdonpuiston kautta Kallaveteen. Tonteilta tulevat hulevedet tulee varautua imeyttämään ja viivyttämään. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.



KUVA 18. NÄKYMÄ KEILANKANNAN SUUNNASTA

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### **ALY Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue**

Kortteliin toteutetaan 6-ryhmäinen päiväkotij ja nuorisotilat. Rakennusoikeutta on varattu yhteensä 2 500k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on noin 7 247m<sup>2</sup>. Asemakaavamerkintä mahdollistaa alueelle sijoitettavan myös asumista sekä liike- ja toimistotiloja tarvittaessa.

Autopaikkoja tulee varata 1 autopaikka 60 liike-, toimisto- ja niihin verrattavien tilojen kerrosalaneliömetriä kohti (1ap / 60 Km<sup>2</sup>) sekä 1 autopaikka 100 kokoushuone-, koulu- ja lastentarha- tai niihin verrattavaa kerrosneliömetriä kohti (1ap / 100 Ym<sup>2</sup>). Asumisen toteutuessa alueelle tulee varata vähintään 1.1 autopaikkaa asuntoa kohti ja vieraspaikkoja yksi autopaikka 10 asuntoa.

Kaavassa on määritelty melumääräys tori- ja risteysalueelle, jonka mukaan merkintä osoittaa rakennusalan sivu, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ja laitteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava 35 dB(A). Asuinhuoneistojen parvekkeet on varustettava suljettavin parvekelasein. Lisäksi rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma, jolloin asemakaavassa vaadittuja melun suojaus rakenteita on tarvittaessa muutettava.

#### **AK Asuinkerrostalojen korttelialue**

Korttelialueelle on varattu rakennusoikeutta kaikkiaan noin 11 105k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja on varattava 1.1 autopaikkaa asuntoa kohti ja vieraspaikka vaatimus on 10 asuntoa kohti yksi vieraspaikka. (1vap-2/10as). Kaava mahdollistaa maanalaisen alueen osan, jonka alapuolelle saa rakentaa väestönsuojan, varasto- ja teknisiä tiloja sekä osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja. Tiloja ei lasketa kerrosalaan.

Kaavassa on määritelty melumääräys tori- ja risteysalueelle, jonka mukaan merkintä osoittaa rakennusalan sivu, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ja laitteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava 35 dB(A). Asuinhuoneistojen parvekkeet on varustettava suljettavin parvekelasein. Lisäksi rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma, jolloin asemakaavassa vaadittuja melun suojaus rakenteita on tarvittaessa muutettava.

**AKR Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue**

Korttelin rakennusoikeus on noin 4770 k-m<sup>2</sup> ja kerroskorkeus vaihtelee kahdesta neljään kerrokseen.

Rakennusten etäisyys naapuritontin rakennusalasta tulee olla vähintään kaksi metriä ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen. Autopaikkoja on varattava 1.1 autopaikkaa asuntoa kohti ja vieraspaikka vaatimus on 10 asuntoa kohti yksi vieraspaikka. (1vap-2/10as). Kaava mahdollistaa maanalaisen alueen osan, jonka alapuolelle saa rakentaa väestönsuojan, varasto- ja teknisiä tiloja sekä osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja. Tiloja ei lasketa kerrosalaan.

**AR Rivitalojen korttelialue**

Kortteliin 48 on varattu erilliset tontit rivitalorakentamista varten. Tehokkuusluku on 0.50 ja kerroskorkeus kaksi. Kokonaiskerrosalasta on varattava 15 % auton säilytyspaikkojen ja talousrakennusten rakentamista varten (at 15%). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Päärakennuksen etäisyys naapuritontin rakennusalasta tulee olla vähintään neljä metriä ja talousrakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta saa olla kaksi metriä ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen (etä-4=4). Autopaikkoja tulee varata vähintään 1.3 autopaikkaa asuntoa kohti.

**5.3.2 Muut alueet****VL Lähivirkistysalue**

Alueelle on varattu lähivirkistysaluetta 6 hehtaaria. Alueelle on osoitettu laajat ulkoilureitit kuntopolkuineen ja hiihtolatuineen (jup).

Kuikkalammen ja päiväkodin väliselle alueelle on varattu paikka leikkipuistolle, joka palvelee Kuikkalammen ympäristön asuinkortteleita.

**VL/s 15**

Kuikkalammen etelä- ja itäosassa on todettu luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Myös liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.

**Katualueet**

Alueen pääkatu Lehtoniementie yhdistää asemakaavoitetun Kaivannonlahdenkadun ja etelässä Helmen alueelle saakka rakennetun katualueen toisiinsa. Uusi katu rakennetaan Susisalmen risteysalueelle saakka ja nykyinen puhdistamolle vievä katuosuus muutetaan kevyen liikenteen väyläksi.

Kaivannonlahdenkadun kiertoliittymä varaus muutetaan t-risteykseksi ja alueelle tulee Lehtorinteen aukio. Korotettu aukio on torimainen kävelyille varattava alue, johon varataan kadun molemmin puolin bussipysäkit.

Katualuetta on varattu kaikkiaan 1.6 hehtaaria. Asemakaavan muutos koskee kiertoliittymäaluetta sekä kaavan eteläosassa katualueen leven-  
tämistä puistoalueesta.

### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Kuikkalampi kuuluu Kuopion Veden toiminta-alueeseen. Vesihuoltoverkosto on sijoitettu Lehtoniementien alle ja verkosto on esitetty selostuksen liitteessä 11.

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Hanke toteuttaa kaupungin strategiaa ja kaupunkirakenteen kehittämistavoitteita viihtyisästä, monipuolisesta ja kestäväkehityksen mukaisesta kaupunkirakenteesta. Uuden asuntoalueen rakentamisen myötä väestö lisääntyy, ikärakenne monipuolistuu, palveluiden kannattavuus ja kehittämismahdollisuudet paranevat. Lähipalvelujen toiminta on paremmin turvattu pitkällä aikajänteellä.

Rakentaminen muuttaa alueen ympäristöä. Kuikkalammen kaava-alueen rakentaminen eheyttää ja täydentää kaupunkirakennetta Saaristokaupungissa. Uusi asuntoalue nousee vetovoimaiseksi uudeksi kerrostalovaltaiseksi kaupunginosaksi ja samalla muuttuu suurimittaiseksi täydennysrakentamisalueeksi muodostaen korkeatasoista kaupunkimaista ympäristöä.

Alueen rakentaminen edistää kestävästä yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Näiden alueiden rakentaminen vähentää nykyisen yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle suuntautuvan asuntorakentamisen paineita.

Alueen uudet kerrostaloalueet tulevat pyöräilyetäisyydelle keskustasta ja ovat kestävä kehityksen mukaista kaupunkirakennetta. VTT:n laatiman yhdyskuntatarkastelun mukaan Saaristokatuun tukeutuva yhdyskuntarakenne on selvästi edullisempi kuin ilman katua toteutettu laajalle alueelle hajoava kaupunkirakenne.

Kuikkalammen alueen rakentaminen parantaa joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä ja lyhentää ajomatkoja kaupunkiin. Selvimmin kustannussäästöä tulee liikenteen kustannuksiin, energian kulutukseen sekä haitallisiin ilmastopäästöihin.

### **5.4.2 Vaikutukset ilmastoon luontoon ja luonnonympäristöön**

Metsäisen alueen rakentaminen muuttaa luonnon olosuhteita suunnittelualueella. Alueella on vuonna 2014 maisematyöluvan mukaisesti poistettu puusto kortteli- ja katualueilta. Kaava-alueelle jää kuitenkin runsaasti luonnontilaista virkistysaluetta.

Lehtoniemen virkistysalusta pääosa sijaitsee Kuikkalammen ympäristössä. Alueella on turvattu liito-oravan elinolot kaavamerkinnällä s-15.

Kaavamerkintöjen lisäksi alueelle laaditaan kattavat suunnitteluohjeet, rakennustapaohjeet ja tontinluovutusehdot.

#### 5.4.3 Vesistövaikutukset:

Kuikkalammen ympäristö sekä Kallaveden rannat jäävät vapaaksi asuinrakentamisesta. Rakennetuilta alueilta tuleva hulevesikuormitus on kaavassa otettu huomioon johtamalla ne hallitusti alueen verkostoon. Kuikkalehdonpuiston hulevedet ohjataan hallitusti Kallaveteen painanteita ja purouomia pitkin viivyttämällä ja imeyttämällä (hule -5).

Tonttien hulevedet johdetaan kaava-alueella pääosin sadevesiverkostoon. Sen lisäksi tonteilla tulee varautua imeyttämään ja viivyttämään hulevesiä. Rakentamisen yhteydessä suunnitelmiin tulee sisällyttää hulevesien hallintasuunnitelma.

#### 5.4.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole, eikä sinne rakentamisen myötä sijoitu ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

#### Meluselvitys:

Asemakaava-alueelle on laadittu meluselvitys asemakaavan luonnosaineiston pohjalta 14.2.2014.

Suunnittelualueelle on tehty liikennemeluselvitys. Selvityksessä on käytetty vuoden 2030 ennusteeseen perustuvia liikennetietoja huomioiden päiväliikenteen osuus (94%), raskaan liikenteen osuus (6%) sekä kaavaluonnosvaiheen mukainen rakennusmassoittelu.

Laskennat on tehty ohjearvomäärittelyn mukaisesti keskiäänitasoina päiväajalle (klo 7-22) ja yöajalle (klo 22-7), molemmissa laskentakorkeutena 2metriä.

Voidaan todeta, että valtioneuvoston määrittämä päiväajan ohjearvo 55dB alittuu käytännössä kaikilla leikki- ja oleskelupihoilla. Julkisivujen melutaso alittaa kaikkialla 65 dB eikä alueella tarvita erityisiä julkisivujen meluntorjuntatoimenpiteitä.

#### Lehtoniemen jätevedenpuhdistamon meluselvitys:

Lehtoniemen jätevedenpuhdistamon aiempi ympäristöselvitys on vuodelta 2005. Sen aikaisen selvityksen mukaan jäteveden puhdistamon aiheuttamia melutasoja on laskettu leviämismallilla noin 1 km etäisyydelle kaavoitetuille asuntoalueille. Uusille asuinalueille ohjearvot ovat päiväaikaan 55dB ja yöaikana 45 dB. Mallinnuksen perusteella päivä- ja yöaikaiset ohjearvot alittuivat tarkastusalueella.

Uusi melupäästömittaus jätevedenpuhdistamon alueella on tehty 12.11.2015 niille laitteille, joiden on todettu olevan ympäristöön leviävän melun kannalta merkittäviä. Tehdyt melumittaukset on tehty päiväaikaan. Lehtoniemen jätevedenpuhdistamon vakiona pysyvän melutason vuoksi päivä- ja yöaikaiset melutilanteet ovat keskenään samantasoisia. Meluselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole havaittavissa melua, eikä näin ollen tarvita meluntorjuntatoimenpiteitä.

#### Hajuselvitys:

Ilmatieteen laitos laati Jäteveden puhdistamon hajupäästöjen leviämiselvityksen vuonna 2004. Vuonna 2015 Kuopion Vesi Liikelaitos on laadittanut uuden Lehtoniemen puhdistamon hajuselvityksen Ramboll Finland Oy:llä. Selvityksessä todetaan, että kokonaishajupäästö on uusien mittausten perusteella lasketussa mallissa 72 milj. HY/h, joka on 37% vertailumallin hajupäästöistä (200 milj. HY/m<sup>3</sup>). Näin paljon pienempi päästö määrä johtaa myös pienempiin hajufrekvenssin vyöhykkeisiin. Selvän ja melko voimakkaan hajun vyöhykkeellä, jolla esiintyy lyhyt aikaista hajua 9% vuoden tunneista sijaitsee enintään puhdistamon läheisyydessä olevat loma-asunnot (12 loma-asuntoa) ja kaksi asuinkiinteistöä.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että puhdistamon eteläpuolella oleva 40 metriä korkea mäki (Lehtorinne) estää hajun leviämisen mäen yli tehokkaasti. Kuikkalammen alueella ei ole mainittavia hajuhaittoja.

### **5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset**

Kaavamerkintöjä ja –määräyksiä on selostettu kohdassa 5.3.1 ja ne sisältyvät kaavakarttaan. Korttelialueiden kaavamerkinnät ja –määräykset on laadittu rakennusalojen ja –korkeuden osalta mahdollisimman väljiksi, sillä toteutusta ohjataan korttelisuunnitelmalla ja rakentamistapaohjeistolla, joka jaetaan tontin luovutuksen yhteydessä ja on tontin vuokrasopimuksen kautta juridisesti sitova.

### **5.7 Nimistö**

Lehtonientie on alueella esiintyvä vanha ja käytössä vakiintunut nimi. Kaava-alueen ainoa uusi katu on nimistötoimikunnan kokouksessa nimetty Kuikkakujaksi. Puistoalueet on nimetty lännessä ja etelässä Kuikkanothoksi ja idässä Kukanlehdonpuistoksi aiempien asemakaavojen yhteydessä.

### **5.8 Kaavatalous**

Kuopion kaupungin asuntotuotannon etenemisen mukaan Kuikkalammen asuntoalueen toteutuminen on arvioitu vuosille 2018-2022. Arvioidut alueen rakentamiskustannukset ovat seuraavasti:



Kuikkalammen rakentamiskustannusennuste:

Kadut, kevyen liikenteen väylät, pysäköintialue, katu-/toriaukio, puistoväylät, alikulkutunneli,	1 853 500 euroa
Vesihuolto	280 000 euroa
Kuopion Energia sähköverkko (ei sisällä ulkovaloverkkoa)	170 000 euroa
Kaukolämpöverkko	110 000 euroa

Rivi- ja kerrostalot (AR, AK) 135€/k-m<sup>2</sup>

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisen pääperiaatteet ilmenevät asemakaavan havainneaineistosta. Alueen vesihuolto toteutetaan kunnallisteknisen suunnittelun ja Kuopion Veden yhteistyössä laatiman vesihuollon yleissuunnitelman mukaisesti. Alueen toteutuminen on mahdollista käynnistyä vuoden 2018 jälkeen. Alueen rakentamistapaohjeina toimivat kaavan havainneaineisto.

### 6.2 Toteutuminen ja aloitus

Kunnallistekniikan rakentaminen toteutetaan vuosien 2018-2022 aikana.

Kuopiossa 30.6.2017

Martti Lähti  
Asemakaavapäällikkö

Ulla Korhonen  
Kaavoitusarkkitehti

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