

11.5.2017

LIITE 13

# YÖTARHANTIE-VARSANPOLKU

## EHDOTUSVAIHEESSA SAADUT MIELIPITEET JA LAUSUNNOT VASTINEINEEN

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 21.12.2016 kortteleita 1...10, 13...21, 23, 120 ja osaa korttelista 127 sekä suojaviheraluetta, pysäköimisaluetta, ympäröiviä puisto- ja katualueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen sisältyvän rakentamistapaohjeen (selostuksen liitteet 3.1...3.8) sekä ehdotukseen liittyvän sitovan tonttijaon MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville asetettavaksi vähintään 30 päivän ajaksi. Sitovaa tonttijaokoa ei kuitenkaan asetettu nähtäville.

Aineisto oli julkisesti nähtävänä 16.1.–17.2.2017. Aineisto toimitettiin tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle ja Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualueelle sekä liikenne ja infrastruktuurivastuualueelle. Kaavaehdotuksesta pidettiin yleisötilaisuus alueen asukkaille 31.1.2017. Lausunnon ehdotusaineistosta antoi Kuopion Vesi. Alueen asukkailta tuli kaksi muistutusta.

Ehdotusvaiheen kaavaehdotus, josta muistutukset ja lausunto on annettu.

**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET**

- 010000 Alueenmuutos korttelialue
- 020000 Alueenmuutos korttelialue
- 030000 Alueenmuutos korttelialue
- 040000 Alueenmuutos korttelialue
- 050000 Alueenmuutos korttelialue
- 060000 Alueenmuutos korttelialue
- 070000 Alueenmuutos korttelialue
- 080000 Alueenmuutos korttelialue
- 090000 Alueenmuutos korttelialue
- 100000 Alueenmuutos korttelialue
- 110000 Alueenmuutos korttelialue
- 120000 Alueenmuutos korttelialue
- 130000 Alueenmuutos korttelialue
- 140000 Alueenmuutos korttelialue
- 150000 Alueenmuutos korttelialue
- 160000 Alueenmuutos korttelialue
- 170000 Alueenmuutos korttelialue
- 180000 Alueenmuutos korttelialue
- 190000 Alueenmuutos korttelialue
- 200000 Alueenmuutos korttelialue
- 210000 Alueenmuutos korttelialue
- 220000 Alueenmuutos korttelialue
- 230000 Alueenmuutos korttelialue
- 240000 Alueenmuutos korttelialue
- 250000 Alueenmuutos korttelialue
- 260000 Alueenmuutos korttelialue
- 270000 Alueenmuutos korttelialue
- 280000 Alueenmuutos korttelialue
- 290000 Alueenmuutos korttelialue
- 300000 Alueenmuutos korttelialue
- 310000 Alueenmuutos korttelialue
- 320000 Alueenmuutos korttelialue
- 330000 Alueenmuutos korttelialue
- 340000 Alueenmuutos korttelialue
- 350000 Alueenmuutos korttelialue
- 360000 Alueenmuutos korttelialue
- 370000 Alueenmuutos korttelialue
- 380000 Alueenmuutos korttelialue
- 390000 Alueenmuutos korttelialue
- 400000 Alueenmuutos korttelialue
- 410000 Alueenmuutos korttelialue
- 420000 Alueenmuutos korttelialue
- 430000 Alueenmuutos korttelialue
- 440000 Alueenmuutos korttelialue
- 450000 Alueenmuutos korttelialue
- 460000 Alueenmuutos korttelialue
- 470000 Alueenmuutos korttelialue
- 480000 Alueenmuutos korttelialue
- 490000 Alueenmuutos korttelialue
- 500000 Alueenmuutos korttelialue
- 510000 Alueenmuutos korttelialue
- 520000 Alueenmuutos korttelialue
- 530000 Alueenmuutos korttelialue
- 540000 Alueenmuutos korttelialue
- 550000 Alueenmuutos korttelialue
- 560000 Alueenmuutos korttelialue
- 570000 Alueenmuutos korttelialue
- 580000 Alueenmuutos korttelialue
- 590000 Alueenmuutos korttelialue
- 600000 Alueenmuutos korttelialue
- 610000 Alueenmuutos korttelialue
- 620000 Alueenmuutos korttelialue
- 630000 Alueenmuutos korttelialue
- 640000 Alueenmuutos korttelialue
- 650000 Alueenmuutos korttelialue
- 660000 Alueenmuutos korttelialue
- 670000 Alueenmuutos korttelialue
- 680000 Alueenmuutos korttelialue
- 690000 Alueenmuutos korttelialue
- 700000 Alueenmuutos korttelialue
- 710000 Alueenmuutos korttelialue
- 720000 Alueenmuutos korttelialue
- 730000 Alueenmuutos korttelialue
- 740000 Alueenmuutos korttelialue
- 750000 Alueenmuutos korttelialue
- 760000 Alueenmuutos korttelialue
- 770000 Alueenmuutos korttelialue
- 780000 Alueenmuutos korttelialue
- 790000 Alueenmuutos korttelialue
- 800000 Alueenmuutos korttelialue
- 810000 Alueenmuutos korttelialue
- 820000 Alueenmuutos korttelialue
- 830000 Alueenmuutos korttelialue
- 840000 Alueenmuutos korttelialue
- 850000 Alueenmuutos korttelialue
- 860000 Alueenmuutos korttelialue
- 870000 Alueenmuutos korttelialue
- 880000 Alueenmuutos korttelialue
- 890000 Alueenmuutos korttelialue
- 900000 Alueenmuutos korttelialue
- 910000 Alueenmuutos korttelialue
- 920000 Alueenmuutos korttelialue
- 930000 Alueenmuutos korttelialue
- 940000 Alueenmuutos korttelialue
- 950000 Alueenmuutos korttelialue
- 960000 Alueenmuutos korttelialue
- 970000 Alueenmuutos korttelialue
- 980000 Alueenmuutos korttelialue
- 990000 Alueenmuutos korttelialue
- 1000000 Alueenmuutos korttelialue

**1** 010000 Alueenmuutos korttelialue

**2** 020000 Alueenmuutos korttelialue

**3** 030000 Alueenmuutos korttelialue

**4** 040000 Alueenmuutos korttelialue

**5** 050000 Alueenmuutos korttelialue

**6** 060000 Alueenmuutos korttelialue

**7** 070000 Alueenmuutos korttelialue

**8** 080000 Alueenmuutos korttelialue

**9** 090000 Alueenmuutos korttelialue

**10** 100000 Alueenmuutos korttelialue

**11** 110000 Alueenmuutos korttelialue

**12** 120000 Alueenmuutos korttelialue

**13** 130000 Alueenmuutos korttelialue

**14** 140000 Alueenmuutos korttelialue

**15** 150000 Alueenmuutos korttelialue

**16** 160000 Alueenmuutos korttelialue

**17** 170000 Alueenmuutos korttelialue

**18** 180000 Alueenmuutos korttelialue

**19** 190000 Alueenmuutos korttelialue

**20** 200000 Alueenmuutos korttelialue

**21** 210000 Alueenmuutos korttelialue

**22** 220000 Alueenmuutos korttelialue

**23** 230000 Alueenmuutos korttelialue

**24** 240000 Alueenmuutos korttelialue

**25** 250000 Alueenmuutos korttelialue

**26** 260000 Alueenmuutos korttelialue

**27** 270000 Alueenmuutos korttelialue

**28** 280000 Alueenmuutos korttelialue

**29** 290000 Alueenmuutos korttelialue

**30** 300000 Alueenmuutos korttelialue

**31** 310000 Alueenmuutos korttelialue

**32** 320000 Alueenmuutos korttelialue

**33** 330000 Alueenmuutos korttelialue

**34** 340000 Alueenmuutos korttelialue

**35** 350000 Alueenmuutos korttelialue

**36** 360000 Alueenmuutos korttelialue

**37** 370000 Alueenmuutos korttelialue

**38** 380000 Alueenmuutos korttelialue

**39** 390000 Alueenmuutos korttelialue

**40** 400000 Alueenmuutos korttelialue

**41** 410000 Alueenmuutos korttelialue

**42** 420000 Alueenmuutos korttelialue

**43** 430000 Alueenmuutos korttelialue

**44** 440000 Alueenmuutos korttelialue

**45** 450000 Alueenmuutos korttelialue

**46** 460000 Alueenmuutos korttelialue

**47** 470000 Alueenmuutos korttelialue

**48** 480000 Alueenmuutos korttelialue

**49** 490000 Alueenmuutos korttelialue

**50** 500000 Alueenmuutos korttelialue

**51** 510000 Alueenmuutos korttelialue

**52** 520000 Alueenmuutos korttelialue

**53** 530000 Alueenmuutos korttelialue

**54** 540000 Alueenmuutos korttelialue

**55** 550000 Alueenmuutos korttelialue

**56** 560000 Alueenmuutos korttelialue

**57** 570000 Alueenmuutos korttelialue

**58** 580000 Alueenmuutos korttelialue

**59** 590000 Alueenmuutos korttelialue

**60** 600000 Alueenmuutos korttelialue

**61** 610000 Alueenmuutos korttelialue

**62** 620000 Alueenmuutos korttelialue

**63** 630000 Alueenmuutos korttelialue

**64** 640000 Alueenmuutos korttelialue

**65** 650000 Alueenmuutos korttelialue

**66** 660000 Alueenmuutos korttelialue

**67** 670000 Alueenmuutos korttelialue

**68** 680000 Alueenmuutos korttelialue

**69** 690000 Alueenmuutos korttelialue

**70** 700000 Alueenmuutos korttelialue

**71** 710000 Alueenmuutos korttelialue

**72** 720000 Alueenmuutos korttelialue

**73** 730000 Alueenmuutos korttelialue

**74** 740000 Alueenmuutos korttelialue

**75** 750000 Alueenmuutos korttelialue

**76** 760000 Alueenmuutos korttelialue

**77** 770000 Alueenmuutos korttelialue

**78** 780000 Alueenmuutos korttelialue

**79** 790000 Alueenmuutos korttelialue

**80** 800000 Alueenmuutos korttelialue

**81** 810000 Alueenmuutos korttelialue

**82** 820000 Alueenmuutos korttelialue

**83** 830000 Alueenmuutos korttelialue

**84** 840000 Alueenmuutos korttelialue

**85** 850000 Alueenmuutos korttelialue

**86** 860000 Alueenmuutos korttelialue

**87** 870000 Alueenmuutos korttelialue

**88** 880000 Alueenmuutos korttelialue

**89** 890000 Alueenmuutos korttelialue

**90** 900000 Alueenmuutos korttelialue

**91** 910000 Alueenmuutos korttelialue

**92** 920000 Alueenmuutos korttelialue

**93** 930000 Alueenmuutos korttelialue

**94** 940000 Alueenmuutos korttelialue

**95** 950000 Alueenmuutos korttelialue

**96** 960000 Alueenmuutos korttelialue

**97** 970000 Alueenmuutos korttelialue

**98** 980000 Alueenmuutos korttelialue

**99** 990000 Alueenmuutos korttelialue

**100** 1000000 Alueenmuutos korttelialue

**SISÄLLYSLUETTELO:**

Muistutus 1.....	2
Muistutus 2.....	4
Kuopion veden lausunto.....	5

**Muistutus 1 Petosenkadun asukas 26.1.2017**

Koskien asemakaavan muutosta Yötarhantie -Varsanpolku, haluaisimme esittää seuraavan muistutuksen ja ehdotuksen:

Omakotitalomme on korttelissa 18 tontilla 11 (po kortteli 3 tontti 4), Petosenkatu 20. Ostaessamme talon, pihamme oli aidattu ja rajoittui kaupungin puistoalueeseen. Kolmeen naapuritonttiin 8,9 ja 10 oli puistokaistaleen verran (useita metrejä) väliä.

Noin 30 vuotta sitten naapurimme, tontti 10, oli hakenut kaavamuutosta puistokaistaleen poistamiseksi ja alueen liittämistä hänen ja kahden muun naapurin (tontit 8 ja 9) tontteihin. Meitä ei asiasta informoitu eikä tiedotettu ja niinpä meille tuli täytenä yllätyksenä, kun naapurit poistivat entiset aitansa ja kaikki kolme siirtyivät suoraan meidän aitamme taakse. Tällainen menettelytapa toki oli mahdollista tuolloin, mutta katsomme myös, että kaupungilla on vastuu tonttien asianmukaisesta kaavoituksesta ja asukkaiden tasavertaisesta kohtelusta eikä tällaista kaavamuutosta olisi pitänyt hyväksyä.

Meillä on kyseisellä sivulla suoraan kolme tonttinaapurua. Kapeimmilla kohdilla talollamme ei ole väliä kuin metri naapurien tonteille. - Tästä johtuen pihamme, joka on kolmessa osassa, on hyvin rauhaton. Tällä muutoksella meidän tontiltamme meni yksityisyys, ja tästä väistämättä on seurannut myös talomme jälleenmyyntiarvon lasku.

Esitämme, että muutatte kaavaa/tonttien rajoja siten, että tonttimme nr 11 rajaa siirrettäisiin 2 metriä, jolloin tontin leveydeksi tulisi 12 metriä (nykyisin vain 10 metriä) ja kulkuväylä tulisi olemaan noin kolme metriä. Voisimme näin käyttää tontin takaosassa olevaa tilaa hyväksemme. Näin kadulta tulisi esteetön kulku myöskin takaosaan. Jos muutos tapahtuisi näin, että tontin leveys kasvaisi 12 metriin, olisimme halukkaita myös ostamaan tontin kaupungilta.

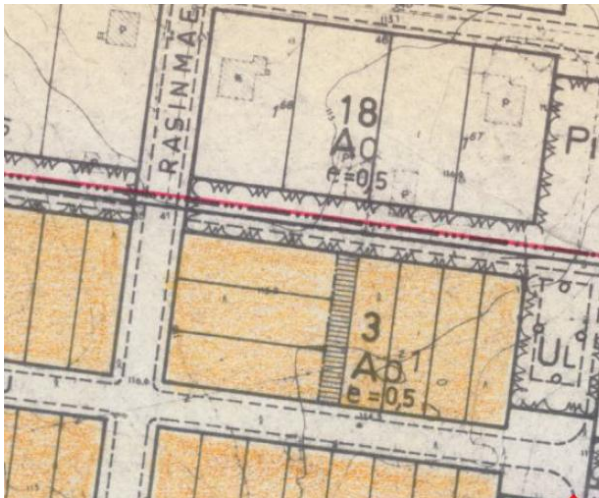
Toivomme, että otatte ehdotuksemme huomioon kaavamuutoksia tehdessänne.

**Asemakaavoituksen vastine:**

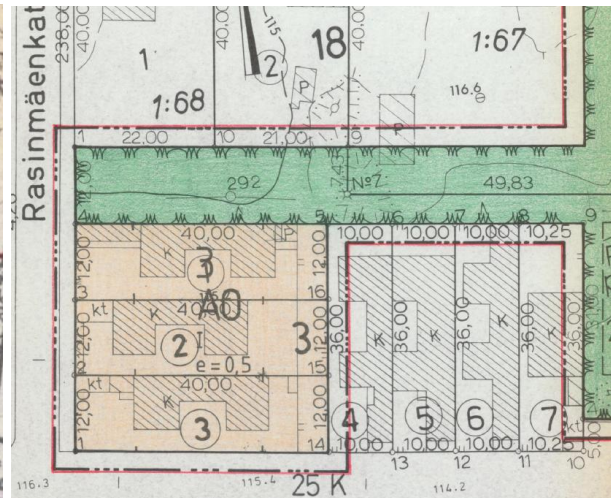
Petosenkadun alueen asemakaavan n:o 1430 laati arkkitehti Raimo Savolainen vuonna 1969. Tarkoituksena oli luoda kokeilualue, jossa toteutettiin ajalle tyypillistä matalaa asuinrakentamista kapeille ja syville 10x40 m suuruisille tonteille. Alueelle rakentui 1960–70 yhtenäisen tasakatkoisten rakennusten kokonaisuus, joille on ominaista tasakatkoisuus, atriumpihat sekä tiilien käyttö ulkoilmoitustalossa.

Alkuperäisessä asemakaavassa korttelin 3 tonttien 1..3 alueelle on sijoitettu kortteliin kuuluva yleiselle jalankululle varattu alueen osa (rasite), joka on tontin 4 suunta-

nen. Tontteihin kuuluvana osana tonttien 1..3 kiinteistönomistajat ovat maksaneet tästä rasitealueesta vuokraa, vaikka he eivät ole voineet käyttää rasitealuetta pihamaanaan. Mielipiteessä viitatussa asemakaavan muutoksessa n:o 476 vuodelta 1984 tuo kortteliin kuuluva yleiselle jalankululle varattu alueen osa (rasite) on poistettu tarpeettomana, jolloin tonttien 1..3 kiinteistönomistajat ovat voineet ottaa alueen pihakäyttöön.



Alkuperäinen asemakaava n:o 1430 vuodelta 1970



Asemakaava n:o 476 vuodelta 1984

Muistutuksessa on esitetty, että entisestä rasitealueesta eli kortteliin kuuluneesta yleiselle jalankululle varatusta alueen osasta liitettäisiin kaksi metriä leveä maakais-tale tonttiin n:o 4. Rasitealue on kuitenkin alun perin kaavoitettu kuuluvaksi tontteihin 1..3 ja vuoden 1984 asemakaavan muutoksessa n:o 476 rasite on poistettu. Tä-ten tontteihin 1..3 kuuluvia alueita ei voida esittää liitettäväksi tonttiin n:o 4.

Muistutuksessa esitetty tontin leventäminen on myös ristiriidassa alueen alkuperäi-sen, kapeiden tonttien ja atriumpihojen asemakaavaperiaatteen kanssa. Mikäli tont-tia levennettäisiin, atriumpihojen ryhmä ja kapeat kulkuväylät hälventyisi niin, ettei se enää olisi tunnistettavasti alueen alkuperäisen ominaispiirteen mukainen.

Vuokratontin ostaminen omaksi on mahdollista, kun maanvuokrasopimuksen mukai-nen rakentamisvelvoite on täyttynyt ja maanvuokrasopimuksen ehtoja muutoinkin noudatettu. Tontin ostosta vuokralaisen kannattaakin olla yhteydessä Kuopion kau-pungin tonttipalveluihin. Varsinaiseen kaavatyöhön tontin omistuksellisilla seikoilla ei tässä tapauksessa ole vaikutusta.

## Muistutus 2 Yötarhantien asukas 26.1.2017 (mielipide saapunut nähtävilläolon jälkeen)

Hei.

Vastustamme Lamminranta nimisen tilan puistoalueen muuttamista rakennus tontti-maaksi.

Tontti johon kaavamutosta ehdotetaan on ollut puistoalueena iät ajat. Siinä Sorsat ja Joutsenet pesivät ja heidän elinalue tuhoutuu. Ehdotetaan sitä Natura alueeksi

muutettavaksi.

Meillä talon julkisivu kyseisen puisto alueen suuntaa. Talon asemointi piirros jossa rakennusvalvonta määräsi talon julkisivun suunnana ja paikan joka rajoittuu puisto-alueeseen johon ei pitänyt missään vaiheessa tulla rakennusta. Yritimme julkisivua silloin kadun suuntaiseksi mutta emme saaneet rakennuslupaa siihen. Jos kaava tulee voimaan vaadimme että talon julkisivu käännetään Kuopion Kaupungin las-kuun.

Meille on aina luvattu ettei siihen tule kaava aluetta .Myös Talon jälleen myynti arvo laskee.

Jos siihen aletaan rakentaa kaksikerroksista omakotitaloa ja tonttimaata pitää korottaa asiantuntijan mukaan ainakin 4m ennen kuin siihen voi rakentaa mitään.

Meiltä menee näkymät ja talossa ollaan pimennossa ikkunoitten suhteen.

Vastustamme puistoalueen muuttamista rakennus tonttimaaksi koska rakennuslautakunta ei antanut aikaisemminkaan mitään muuta vaihtoehtoa talon paikalle.

**Asemakaavoituksen vastine:**

Mielipiteessä viitattu Lamminrantatila sijoittuu Yötarhantien pohjoispuolelle, Leväsenlammen rannalle. Kyseinen tila on yksityisomistuksessa oleva puistokaistale, johon tilanomistaja on hakenut aiemmin käyttötavan muutosta puistoalueesta korttelialueeksi erillisellä hakemuksella. Tilan rakentamista on tutkittu tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Alue on merkitty keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa pientalovaltaisen asuinrakentamisen täydennysrakentamisalueeksi. Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa Maankäyttö ja rakennuslain mukaan asemakaavoitusta ja nyt laadittavana oleva asemakaava on tältä osin yleiskaavan mukainen.

Kaavan luonnosvaiheessa alueesta oli esillä kaksi vaihtoehtoa, joista versiossa VE1 esitettiin puistoalueen muuttamista korttelialueeksi ja VE2, jossa alue oli jätetty puistoalueeksi. Kaavatyötä päätettiin jatkaa ehdotusvaiheessa VE1 pohjalta eli alueen kehittämistä osana korttelialuetta, sillä jo aiempien kaavatöiden yhteydessä on todettu, ettei puistoyhteydelle Leväsenlammen rannassa ole ollut tarvetta. Yksittäistä, pientä viheraluetta tonttien välissä ei pystytä hyödyntämään virkistyskäytössä ja täten aluetta esitetään asemakaavaehdotuksessa muutettavaksi asuinpienalojen korttelialueeksi.

Yötarhantien pohjoispuolen puistokaistaleen muuttaminen korttelialueeksi on kaupunkirakenteen normaalia tiivistymistä kaupunkialueella ja tilan rakentaminen yhtenäistää Yötarhantien kaupunkikuvaa.

Asemakaavaehdotuksessa on huomioitu alueen luonnonympäristön piirteet merkittävällä kyseisten tonttien ranta-alueet pl-merkinnällä, joka on *lähinnä luonnontilassa säilytettävä alueen osa*. Merkinnällä turvataan rannan säilyminen luonnontilaisena sekä estetään lammen rehevöitymistä. Kyseinen natura-alueeksi ehdotettu alue ei

sisälly luonnonsuojelulain mukaiseen Euroopan unionin Natura 2000 verkostoon eikä sillä ole Natura-alueisiin liittyviä arvoja. Sorsien ja joutsenien pesimäalueet ovat Suomessa hyvin tavanomaisia eikä niillä ole sinänsä erityisiä arvoja.

Rakennuksen sijoittuminen pääty tielle päin on ollut perusteltua tontin kapeuteen ja Yötarhantien katukuvaan nähden. Yötarhantien pohjoispuolen lähialueen tontit ovat rakentuneet pääty tielle päin, mikä tekee alueen katukuvasta yhtenäisen. Rakennusmassan sijoittaminen pohjois-eteläsuuntaisesti myös varjostaa vähemmän tontin pohjoisia, rannanpuoleisia osia.

Nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa huomioitiin asukkaan valmisteluvaiheessa annettu mielipide kaavoittamalla tonttien väliin, uuden tontin puolelle istutettava alue. Kiinteistöjenomistajien toiveiden mukaisesti lopulliseen kaavaehdotukseen tehdään kuitenkin vielä tekninen muutos, jossa velvoite istutettavasta alueesta poistetaan ja raja siirretään nykyisestä 5 metrillä Lamminrantatilan suuntaan perustuen kiinteistönomistajien mukaan aikoinaan väärin lohkottuun tonttiin. Tällöin myös kaupunki tontti levenee 21 metriseksi.

Asemakaavaehdotuksen selostuksessa on huomioitu ehdotusvaiheessa annettu mielipide tontin korkojen osalta. Selostuksessa mainittua suosituskorkoa on madallettu puolella metrillä, kuitenkin niin että rakennus sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan, huomioiden kuitenkin lampitulvarajat sekä jäteveden viemärinti. Alueen rakennettavuustietojen perusteella VL-alueen maaperä on hiekkamoreenia, joten tontin rakennettavuus on tietojen mukaan hyvä.

Suomen rakentamismääräyskokoelman osan G1 mukaisesti pääikkunan edessä tulee olla vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Lisäksi kaavassa on kyseisille tonteille merkitty etä-1=2 merkintä, joka osoittaa vähimmäisetäisyyden rakennuksen naapuritontin rakennusalaan. Kun asemakaavaehdotuksen mukaisesti kiinteistöjen rajaa siirretään 5 metrillä ja rakennetaan kaavamääräyksen mukaisesti 2 metrin päähän kiinteistörajasta, saa uuden rakennuksen rakentaa Lamminrantatilalle vähintään 7 metrin päähän nykyisestä rajasta. Tällöin etäisyys uuden ja naapurin nykyisen rakennuksen välillä olisi noin 13 metriä, mikä täyttää Suomen rakentamismääräyskokoelman osan G1 vähimmäisvaatimuksen 8 metrin etäisyydestä.

Edellä esitetyn mukaisesti asumisviihtyvyyden sekä ympäristö- ja luontoarvoja on huomioitu riittävästi, eikä niitä heikennetä siten, että siitä aiheutuisi kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.

## **Kuopion Veden lausunto 9.2**

### **Asemakaavan muutos / Yötarhantie Varsanpolku/ Kuopion Veden lausunto**

Otsikossa mainitulle alueelle on laadittu ehdotus asemakaavanmuutoksesta, jossa eri puolelle aluetta esitetään kaavoitettavaksi uutta täydennysrakentamista yhteensä 14 omakotitalotonttia ja 3

rivitalotonttia. Kaavamuutosalueelle valitun ehdotuksen edellyttämät vesihuoltoverkostojen rakentamisinvestoinnit ovat yleissuunnitelmavaiheessa tehdyn kustannusarvion perusteella noin 420 000 €.

Kaava-alueen vesihuollon kustannukset ovat erittäin suuret: omakotitalotonttien osalta kustannukset ovat keskimäärin 18 000 €/tontti ja rivitalotonttien osalta 58 000 €/tontti. Kuopion Vesi on tuonut asemakaavatyön aikana esille näkemyksensä siitä, että olisi taloudellisesti huomattavasti järkevämpää kaavoittaa Tarhakaarelle ja Varsapolulle rivitalotontteja omakotitalotonttien sijaan. Tuolloin vesihuollon kokonaiskustannukset olisivat n. 250 000 €.

Lausunnossa esille tuodun asian lisäksi alueen jatkosuunnittelussa on huomioitava Yötarhantien kaavaselostuksessa mainitut vesihuoltoa koskevat asiat.

#### **Asemakaavoituksen vastine:**

Lausunnossa viitatu alueet sijaitsevat Jynkän pientalovaltaisella alueella. Uusi tonttikatu Tarhakaari sijaitsee kaava-alueen länsipuolella lähellä Leväsentietä ja Varsanpolun viisi pientalotonttia Jynkänlahden yläasteen lähetyvillä.

Kaavan luonnosvaiheessa alueesta oli esillä kaksi vaihtoehtoa, joista versiossa VE1 Tarhakaarelle esitettiin pientalovaihtoehtoa ja versiossa VE2 rivitalovaihtoehtoa. Suunnittelua päätettiin jatkaa VE1, pientalovaihtoehdon pohjalta, mikä vastaa pienten pientalotonttien kysyntään Kuopion alueella sekä monipuolistaa alueen tonttitarjontaa. Kuopion veden lausunnossaan esittämiä rivitalotontteja alueelle on kaavoitettu Leväsenlammenpuistoon sekä Rauhalahdentien ja Yötarhantien risteykseen. Suunnittelussa on kuitenkin otettu huomioon Kuopion veden kustannuksiin liittyvät näkemykset lyhentämällä Tarhakaaren tonttikatua, niin että sama tonttimäärä säilyy.

Varsanpolun alueelle valmisteluvaiheessa oli esillä kerrostalovaihtoehto VE1 sekä pientalovaihtoehto, VE2. Asukkaiden antamien mielipiteiden perusteella sekä koulu- ja liikenneturvallisuuden kannalta tarkasteltuna jatkokehiteltäväksi valittiin VE2, pientalovaihtoehto. Pientalovaihtoehto sopii paremmin Varsanpolun itäpuolen pienmittakaavaiseen kaupunkikuvaan ja maaston korkeuseroihin. Rivitalovaihtoehtoa alueelle ei pystytty sovittamaan alueen maastonmuotojen vuoksi.

Edellä esitetyn mukaisesti alueiden täydennysrakentaminen pientalovaihtoehdoilla on perusteltua.