

Kaupunkirakennelautakunta

115 §

24.5.2017

§ 45

Asianro 7991/10.02.03/2016

## **Asemakaavan muutosehdotus / Yötarhantie Varsanpolku**

### **Päätöshistoria**

Kaupunkirakennelautakunta 21.12.2016 § 227

#### **Va. suunnittelujohtaja Martti Lähti Asemakaavoitus**

##### **Tiivistelmä:**

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tarpeettomien puistokaistaleiden liittäminen korttelialueisiin ja alueen täydennysrakentamismahdollisuuksien tutkiminen. Asuinrakentamismahdollisuuksia on tutkittu kortteleissa 25-21 (Y), 25-19 (AK), 25-127 (LPA ja RP), Leväsenlammenpuistossa (VL) sekä Leväsenlammen kaakkoispohjukassa (Lp ja P).

Valmisteluvaiheessa alueesta laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa VE1 ja VE2. Valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävänä 2.5.–1.6.2016 ja sitä esiteltiin yleisötilaisuudessa 9.5.2016. Nähtävänäoloaikana kaava-aineistosta saatiin kolme lausuntoa ja neljä mielipidettä. Ehdotusaineisto on tehty esillä olleiden vaihtoehtojen ja mielipiteiden pohjalta. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Jynkän kaupunginosassa n. 5,5 km Kuopion torilta lounaaseen Leväsenlammen, Rauhalahdentien, Petosenlammen ja Vitostien rajaamalla alueella.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Jynkän kaupunginosan (25) tonttien 25-16-2 ja 25-17-3 sekä kiinteistön 415-1-138 omistajat ovat hakeneet 4.3.2004 asemakaavan muutosta, jossa tarpeettomat puistokaistaleet liitettäisiin tontteihin alkuperäisten tonttirajojen mukaisesti. Asemakaavoituksen vuoden 2015 työohjelmassa on varauduttu kaavatyöhön, ja hanke on sisältynyt vuosien 2015 ja 2016 kaavoituskatsauksiin.

Kaavoitustilanne

Kuopion seudun maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta(A). Kaava-alue rajautuu etelässä Petosenlampeen, joka on maakuntakaavassa osoitettu Natura 2000-verkoston kuuluvana suojelualueena.

Yleiskaavassa muutosalueella on seuraavia alueita: pientalovaltainen asuntoalue, täydennysrakentamista (AP-1), kerrostalovaltainen asuntoalue (AK), julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY), lähivirkistysalue (VL), hautausmaa-alue (EH), ja matkailupalvelujen alue (RM).

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on pääosin pientalovaltaista asuinalueita, jolla on erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialuetta sekä rivitalokortteleita. Alueella on lisäksi kaksi asuinkeuhkotonttia, joista toinen on rakentunut.

17.07.2017

#### Nykyinen tilanne

Suunnittelualue on pääosin väljästi rakentunutta pientalo- ja rivitaloaluetta. Alueen pientalokortteleita jakavat puistokaistaleet, jotka ovat luonnontilaisia. Kortteleihin 2-5 on rakentunut 1970-luvulla matalien ja pitkänmallisten pientalojen yhtenäinen kokeilualue, joka poikkeaa muusta ympäristöstä. Näiden kortteleiden katutila on rajattu aidoilla ja piharakennuksilla.

Alueella sijaitsee kaksi kerrostalotonttia. Tontille 25-20-1 Varsapolun varteen on vuonna 1976 valmistunut kaksi kerrostaloa. Poikkikadun päätyyn, Varsapolun varrelle sijoittuva toinen kerrostalotontti (25-19) on jäänyt rakentumatta. Myöskään Y-tontti (25-21-3) Rauhalahdentien ja Varsapolun risteyksessä ei ole rakentunut. Tontilla sijaitsee alueen ainoa, huonokuntoinen leikkipuisto.

Leväsenlammen kaakkoispohjukassa, tontilla 25-9906-0 Rauhalahdentien ja Yötarhantien risteyksessä, sijaitsee raskaanliikenteen pysäköintialue ja hyötyjätteiden keräyspiste.

Alueella on lisäksi runsaasti puisto- ja viheralueita, käyttämätön ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalue (RP) sekä suojaviheralue (EV). Suunnittelualue tukeutuu Jynkän ja Petosen keskuksen palveluihin ja liittyy Vitostien ja Rauhalahdentien kautta muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueella sijaitsee Jynkänlahden yläaste sekä Kallaveden kirkko.

#### Maanomistus

Suunnittelualan korttelit 9, 10, 13, 14,15,16,17,18, 120 sekä korttelin 19 pohjoisosa ja osa kortteleita jakavista puistokaistaleista ovat yksityisomistuksessa. Muut alueet ovat Kuopion kaupungin omistuksessa.

#### Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa pientaloalueen korttelialueita erottavat puistokaistaleet on liitetty korttelialueisiin. Pohjois-eteläsuuntaiset puistokaistaleet on todettu tarpeelliseksi säilyttää, koska itäisellä puistokaistaleella on liito-oravaselvityksen mukaan todettuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ja läntisellä kaistaleella kulkee kevyenliikenteen yhteys. Alueen korttelialueiden kaavamerkintöjä on myös yhtenäistetty. Alueella sijaitsevan 1970-luvulla rakentuneen tiiviin koerakentamisen alueen merkintää on tarkennettu /s – suojelumerkinnällä.

Alueelle on kaavoitettu täydennysrakentamista. Leväsenlammen puistoon VL-alueelle on kaavoitettu (25-83-2) kaksikerroksista asuinrakentamista. Tontilla on rakennusoikeutta 3230 k-m<sup>2</sup> (e=0,4).

Myös nykyisen raskaanliikenteen pysäköintialueen paikalle on esitetty kaksikerroksista asuinrakentamista kuitenkin niin, että ranta tulee jättää luonnontilaiseksi. Rakennusoikeutta tontilla on noin 1470 k-m<sup>2</sup> (e=0,4). Viereen on kaavoitettu pientalotontti (AP-11), joka yhtenäistää Yötarhantien katukuvaa.

Suunnittelualueelle on kaavoitettu pientaloja uudelle tonttikadulle Tarhakujan itäpuolelle, kaava-alueen lounaisosaan sekä Poikkikadun päähän, rakentumattoman kerrostalotontin paikalle. Uudelle tonttikadulle Tarhakaarelle sijoittuu kahdeksan kaksikerroksista erillispientalotonttia (AO) ja Poikkikadun päähän viisi erillispientalotonttia.

Koulun viereiselle rakentumattomalle Y-tontille on mahdollistettu asuinrakentaminen (ALY). Tontilla sijaitsevalle leikkipuistolle on osoitettu uusi si-

17.07.2017

jainti koulun ja kirkon välistä. Tässä yhteydessä koulun tontin rajoja on tarkasteltu uudelleen niin, että leikkipuisto sijoittuu lähivirkistysalueelle. ALY tontilla ei asemakaavanmuutoksella osoiteta tavanomaiseen tapaan rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä, vaan rakennusoikeus määritellään rakennusten tarkan massoittelem (rakennusalat ja rakennusten korkeus) ja rakennustapaohjeen avulla.

Osalla puistoalueista on todettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Näillä alueilla lähivirkistysaluemerkintää (VL) on tarkennettu suojelumerkinnällä (/s-15).

**Käsittelyvaiheet**

Asemakaavan muutoksen vireilletuloaineisto (OAS) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 19.8.2015. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 24.8.–23.9.2015. Alueella järjestettiin asukastilaisuus 22.9.2015. Nähtävänäoloaikana jätettiin kolme mielipidettä. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 3.9.2015.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 27.4.2016. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 2.5.–1.6.2016 ja valmisteluaineistosta on pidetty lausuntokokous 28.4.2016. Asukastilaisuus asemakaavan muutoksesta pidettiin 9.5.2016. Valmisteluaineistosta on saatu kolme lausuntoa ja neljä mielipidettä.

**Jatkotoimenpiteet**

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus (ja sitova tonttijako) asetetaan julkisesti nähtäville.

**Hyväksyvä viranomainen** Kaupunginvaltuusto

**Vaikutusten arviointi**

Asemakaavan muutos tiivistää kaupunkirakennetta Jynkän alueella, joten se tukee valtion ja Kuopion kaupunkiseudun välisen kasvusopimuksen mukaisia tavoitteita. Hanke tiivistää yhdyskuntarakennetta, ja näin ollen hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia.

Hanke hyödyntää olemassa olevia liikenne- ja yhdyskuntateknisiä verkostoja, joten hanke on kestäväkehityksen periaatteiden mukainen ja kaavataloudellisesti perusteltu.

Asemakaavan muutos ei pinta-alaltaan juurikaan muuta virkistysalueiden määrää kaava-alueella. Nykyisin kaava-alueella on yhteensä noin 12,1 ha virkistysalueita kun kaavam muutoksen jälkeen suunnittelualueella on niitä 11,5 ha. Kaava-alueelle osoitetaan myös entistä kattavammin virkistysreitistöä. Varsapolun alueelta löydetty liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat huomioitu kaavamerkinnoin.

Hanke on yritysvaikutuksiltaan positiivinen. Se monipuolistaa alueen tonttitarjontaa sekä tarjoaa työtä rakentamisaikana. Täydennysrakentaminen kasvattaa alueen asukaslukea, mikä vaikuttaa positiivisesti alueen palvelujen ja joukkoliikenteen kysyntään. Uudisrakentaminen muuttaa osaa viereisistä asuinrakennuksista avautuvista näkymistä.

**Esitys**

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Samalla asetetaan nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvan Kuopion

17.07.2017

kaupungin 25. kaupunginosan (Jynkkä) korttelin 4 tonttien 9...26, korttelin 7 tonttien 8...15, korttelin 8 tontin 2, korttelin 9 tonttien 13 ja 14, korttelin 10 tonttien 13... 17, korttelin 13 tonttien 7...15, korttelin 15 tonttien 5... 14, korttelin 16 tonttien 4...8, korttelin 18 tonttien 5...14, korttelin 21 tontin 4, korttelin 81 tonttien 20 ja 21, korttelin 83 tontin 2, korttelin 127 tonttien 5...8 sekä korttelin 142 tonttien 1...4 tonttijako. 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**

- 26 7991/2016 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
- 27 7991/2016 kaavaselostus (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 28 7991/2016 havainneaineisto, liitteet 3.1...3.8 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 29 7991/2016 kaavaselostuksen liitteet 1-2 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 30 7991/2016 kaavaselostuksen liitteet 4-7 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 31 7991/2016 kaavaselostuksen liitteet 8 ja 9 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 32 7991/2016 kaavaselostuksen liitteet 10-12 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 33 7991/2016 Valmisteluvaiheesta saadut mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Asiakirjoissa: selostus liitteineen, asemakaavakartta 1:500, havainneaineisto, ote ajantasa-asemakaavasta ja poistokartta, tonttikartta, yleisötilaisuuden tarakarttatehtävä, Kuopion veden, Kuopion kulttuurihistorialliselta museon ja laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunnot, mielipiteet sekä valmistelu- ja vireilletuloaineisto.

Valmistelija

Sonja Tilaeus

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 044 7185047

**Päätösehdotus**

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy va. suunnittelujohtajan esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

17.07.2017

## Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

### Tiivistelmä:

Asemakaavan muutosehdotuksella mahdollistetaan tarpeettomien puistokais-taleiden liittäminen korttelialueisiin sekä Jynkän alueen täydennysrakenta-minen. Täydennysrakentaminen mahdollistetaan kaupunginosan 25 (Jynkkä) kortteleissa 21(Y-alueella), 19 ja 20 (AK- alueella) ja 127 (LPA-1- ja RP- alueil-la), Leväsenlammenpuiston alueella (VL- alueella) sekä rekkojen pysäköimis-alueella Yötarhantien ja Rauhalahdentien risteyksessä (Lp).

Ehdotus on ollut nähtävänä 16.1.–17.2.2017. Ehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta ja yksi lausunto. Ehdotusta on muutettu muistutuksen johdosta ja kaavakarttaan on tehty pieniä teknisiä muutoksia. Muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäväksi. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyn jatkamisen.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Jynkän kaupunginosassa n. 5,5 km Kuopion torilta lounaaseen Leväsenlammen, Rauhalahdentien, Petosenlammen ja Vitostien rajaamalla alueella.

Käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 21.12.2016. Muutosehdotus on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 16.1.–17.2.2017. Aineisto on lähetetty tiedoksi mahdollista lausun-toa varten Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnalle sekä ympäristö- ja raken-nuslautakunnalle, lisäksi aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat – vastuualueelle. Lausunnon on anta-nut Kuopion Vesi. Ehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta.

Lausunnoissa ja muistutuksissa esitettyjen kannanottojen takia kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn kaupunkirakennelautakunnan kautta.

Lausunnot ja muistutus

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vas-tineet ovat esityslistan liitteenä.

Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen

Asemakaavan muutosehdotusta on muutettu muistutuksen johdosta niin, että Yötarhantien pohjoispuolelle kaavoitetun pientalotontin rajaa on siirretty 5 metrillä ja istutettava alue poistettu. Myös viereen kaavoitettavan tontin lat-tiakoron suositusta on madallettu puolella metrillä.

Kaavaan on tehty myös teknisiä korjauksia koskien johtorasitetta, tulvareitte-jä ja olemassa olevaa sähkölinjaa. Kaavasta poistettiin myös sitova tonttijako, sillä tarkastusmittauksia ei pystytty tekemään talven aikana. Muutoksia on se-lostettu tarkemmin kaavaselostuksessa, jota on täydennetty nähtävänäolon jälkeen lähinnä teknisten muutosten osalta.

Vaikutusten arviointi

Hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiivisia, kun täydennysra-kentaminen parantaa joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen toimintaedellytyk-siä. Täydennysrakentaminen tukee Jynkän alueen elinvoimaisuutta, lisää alu-een asukaslukua ja palveluiden kysyntää alueella. Alueen täydennysrakenta-minen vähentää myös painetta rakentaa nykyisen yhdyskuntarakenteen ulko-

17.07.2017

puolelle, mikä edistää kestävästä yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Täydennysrakentaminen on kaupungin strategisten tavoitteiden ja kasvusopimuksen tavoitteiden mukaista.

Täydennysrakentamisella on vaikutuksia sekä rakennettuun että luonnonympäristöön ja maisemaan. Uudisrakentaminen muuttaa osaa viereisistä asuinrakennuksista avautuvista näkymistä.

Puistokaistaleiden yhdistäminen tontteihin selkeyttää alueiden maankäyttöä ja kaava-alueelle osoitetaan myös entistä kattavammin virkistysreitistöä. Asemakaavan muutos ei vähennä merkittävästi virkistysalueiden määrää kaava-alueella.

### **Esitys**

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle sekä edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle esitettäväksi, että asemakaavan ja 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**

7991/2016 pienennös kaavasta merkintöineen ja määräyksineen  
7991/2016 Ehdotusvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunnot vastineineen

### **Viiteaineisto**

7991/2016 kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen (ei jaeta, julkaistaan internetissä)  
7991/2016 kaavaselostus ilman liitteitä (ei jaeta, julkaistaan internetissä)  
7991/2016 kaavaselostuksen liitteet 1-2 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)  
7991/2016 havainneaineisto, liitteet 3.1...3.8 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)  
7991/2016 kaavaselostuksen liitteet 4-7 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)  
7991/2016 kaavaselostuksen liitteet 8 ja 9 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)  
7991/2016 kaavaselostuksen liitteet 10-13 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)

Valmistelija

Sonja Tilaeus

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5047

### **Päätösehdotus**

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätösehdotus**

Palvelualuejohtaja Markku Tervahauta

Kaupunginhallitukselle esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyttäväksi.

**Päätös**

Palvelualuejohtaja Markku Tervahauta poisti asian esityslistalta.

