

Hiltulanlahti 3

Asemakaava ja asemakaavan muutos, selostus



26.6.2019

Vireilletulosta ilmoitettu:

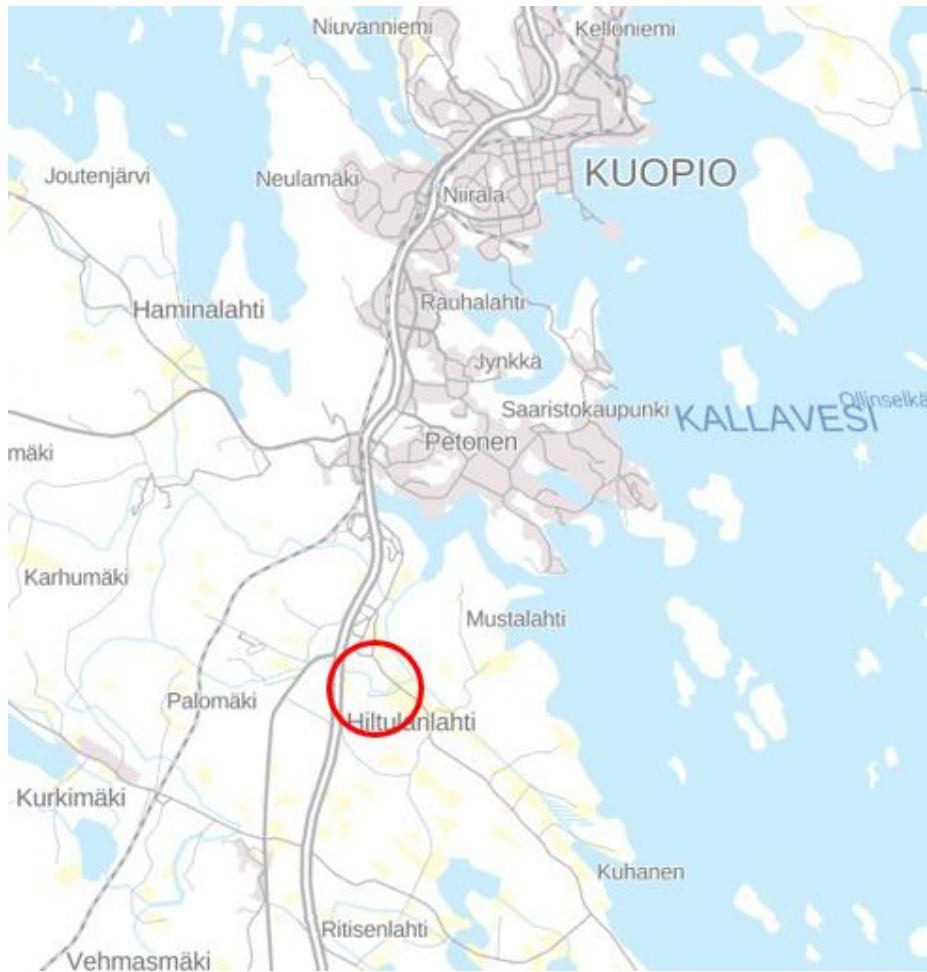
15.8.2018

Hyväksymiskäsittely:

Kaupunginvaltuusto

Kaavan laatija:

Kuopion kaupunki, kaupunkisuunnittelupalvelut, asemakaavoitus



Kuva 1 Suunnittelualan sijainti

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava ja asemakaavan muutos	7
2.3	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö	8
	Maisemarakenne ja maisemakuva	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	13
3.1.4	Maanomistus	16
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	16
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	22
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.3.1	Osalliset	23
4.3.2	Vireilletulo	23
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	24
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	24
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
4.5	Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
4.5.1	Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot	25
4.5.3	Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet	26
5	ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	26
5.1	Asemakaavan ja kaavamuutoksen rakenne	26
5.1.1	Mitoitus	28
5.1.2	Palvelut	28
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3.1	Korttelialueet	28
5.3.2	Muut alueet	29
5.4	Kaavan ja kaavamuutoksen vaikutukset	30
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
5.5	Ympäristön häiriötekijät	30
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	31
5.7	Nimistö	31
5.8	Kaavatalous	31
5.8.1	Rakentamiskustannukset	31
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	31
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	31

LIITTEET

1	Asemakaavan seurantalomake, täyd. ehdotusvaiheessa
2/1-2/4	Asemakaavakarttaluonnos merkintöineen ja määräyksineen
3	Havainnekuva
4	Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava
5	Hiltulanlahden osayleiskaava
6	Kasvillisuuskartta
7	Maisemakuvakartta
8	Maaperäkartta
9	Rakennuskantakartta
10	Maanomistuskartta
11.1	Kuopion Energian keskijänniteverkko
11.2	Kuopion Energian pienjänniteverkko
11.3	Kuopion Energian ulkovaloverkko
11.4	Kuopion Energian muu sähköverkko
12.1	Liikenneverkkosuunnitelma, vaihtoehto VE 1
12.2	Liikenneverkkosuunnitelma, vaihtoehto VE 2
13	Vesihuollon yleissuunnitelma
14	Meluseelvitys, täyd. ehdotusvaiheessa
15	Hulevesiselvitys / nykytilanne
16	Kustannusarvio, täyd. ehdotusvaiheessa

KUVAT

Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti	2
Kuva 2 Suunnittelualueen rajaus	6
Kuva 3 Ilmakuva suunnittelualueelle ja suunnittelualueen likimääräinen rajaus.	8
Kuva 4 Suunnittelualueelta Vanuvuoren suuntaan.	9
Kuva 5 Heinjoki, valokuva Mira Sassi, ote valokuvasta.....	10
Kuva 6 Hiltulanlahden rantaa.	11
Kuva 7 Kevätlinnunsilmä Hiltulanlahdessa	12
Kuva 8 Taulukko STUK:n julkaisusta Voimajohdot ympäristössämme.....	15
Kuva 9 Melutasoja suunnittelualueella vuonna 2016, tieliikenne, päivä (klo 7-22).....	16
Kuva 10 Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä.	17
Kuva 11 Ote Hiltulanlahden yleiskaavasta.....	18
Kuva 12 Ote Hiltulanlahden asemakaavasta.	19

HILTULANLAHTI 3

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavan muutos, joka koskee 13.6.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

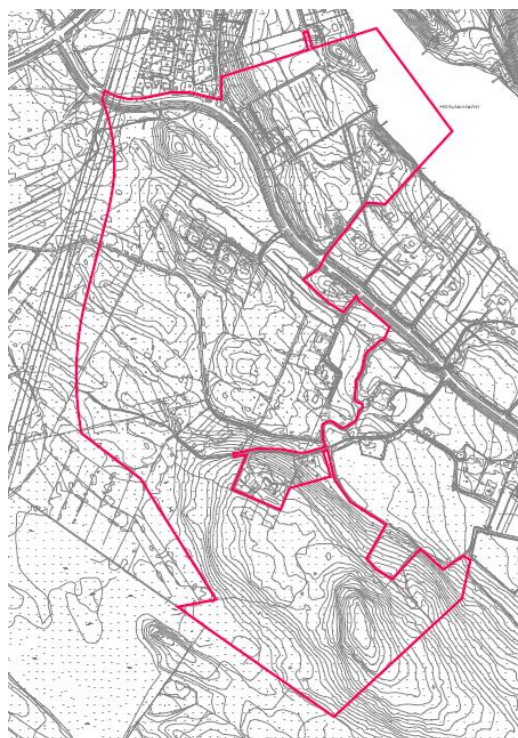
Asemakaava koskee: Hiltulanlahden (036) tiloja RN:ot 3-23, 3-105, 7-0, 3-133, 3-110, 3-109, 3-104, 3-103, 3-126, 3-136, 3-80, 3-41, 3-82, 3-81, 3-74, 3-41, 3-141, 3-94, 3-108, 3-83, 3-75, 3-140, 3-94, 3-23, 3-71, 3-70, 3-74, 3-69, 3-72, 3-73, osia tiloista 3-133, 3-139, 3-27, 3-141, 3-94, 3-139, osaa kiinteistöyksiköstä 895-5370 sekä osaa vesialueesta 876-44-1 .

Asemakaavalla muodostuu: Kuopion kaupungin 36. kaupungin osan (Hiltulanlahti) korttelit xx...xx sekä liikenne-, katu-, virkistys- ja vesialueita. Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheeseen.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion kaupungin 36. kaupungin osan (Hiltulanlahti) katualuetta.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu: Kuopion kaupungin 36. kaupungin osan (Hiltulanlahti) korttelin x tontti x... Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheeseen.

Alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Hiltulanlahdessa noin 11-12 km Kuopion torilta etelään. Alue rajautuu pohjoisessa Puutossalmentiehen, idässä Koiraveden Hiltulanlahteen, Koivurannantiehen, Puutossalmentiehen, Heinjokeen sekä Kinnulanmäen alarinteseen, etelässä Kinnulanmäkeen ja lännessä voimalinjan itäpuolelle.



Kuva 2 Suunnittelualueen rajaus.

Kaavatunnus:

846

Kaavatyön tarkoitus:

Hiltulanlahden alueelle suunnitellaan uusi asuntoalue, joka käsittää rivi- ja pientalotontteja sekä mahdollistaa päiväkotitontin rakentamisen. Alueelle tulee noin 800 uutta asukasta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyi vuosien 2018 ja 2019 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoitusohjelmiin.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 15.8.2018. Vireilletuloaineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 20.8.-21.9.2018. Vireilletulosta tiedotettiin suunnittelualueen kiinteistöjä myös kirjeellä. Nähtävänäoloaikana Pohjois-Savon liitto jätti mielipiteen OAS:n maakuntakaavan tietojen täydentämisen tarpeesta. OAS on pyritty laatimaan tiiviinä esityksenä, joten OAS:n täydentämistä ei nähty tarpeellisena.

Asemakaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuudet ennen kaavatyön vireilletuloa 19.6.2018 sekä vireilletuloaineiston nähtävänäoloaikana 4.9.2018.

Kaavoituksen aloituskokous järjestettiin 20.9.2018 suunnitteluryhmälle, Pohjois-Savon liitolle, ELY-keskukselle ja Kuopion kulttuurihistorialliselle museolle. Kaava-alueen aluerajaus on täsmentynyt vireilletulovaiheesta valmisteluvaiheeseen. Suunnittelualue on pääosin Kuopion kaupungin omistuksessa.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostetaan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja teknisen huollon verkostoihin tukeutuvaa uutta asuinalueita. Suunnittelualue on kolmas vaihe uutta eteläistä Hiltulanlahden asuntoaluetta. Alueelle tulee 170 uutta omakotitonttia, joista 146 on kaupungin omistamalla maalla. Lisäksi alueelle tulee kahdeksan rivitalotonttia sekä päiväkodin rakentamisen mahdollistava tontti. Alueelle tulee noin 800 uutta asukasta.

2.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Kuopion väestö, työpaikat ja asuminen-asumisen rakentamisen eteneminen ja käyttöön otettavat alueet vuosina 2019-2023 –ohjelman mukaan Hiltulanlahden eteläosan (Puutossalmentien varsi) asuntoalueen asuntorakentaminen on ohjelmoitu vuodesta 2023 eteenpäin. Mikäli kaavatyö valmistuu tavoiteaikataulussa, ja sen sisältötavoitteet toteutuvat, teknisen huollon verkoston ja katujen rakentaminen voitaisiin aloittaa keväällä 2022. Ensimmäisten tonttien luovutus ajoittuisi syksyyn 2022, jolloin asuntorakentaminen voisi alkaa vuonna 2023.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Laajuudeltaan n. 90 hehtaarin kokoinen suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Puutossalmentiehen, idässä Koiraveden Hiltulanlahteen, Koivurannantiehen, Puutossalmentiehen, Heinjokeen sekä Kinnulanmäen alarinteeseen, etelässä Kinnulanmäkeen ja lännessä voimalinjan itäpuolelle.

Suunnitteilla oleva kaava-alue on osa laajempaa Hiltulanlahden asuntoaluetta. Suunnittelualueen pohjoispuolelle asettuu Hiltulanlahden kyläkeskus, jolle laadittiin ensimmäinen Hiltulanlahden asemakaava vuonna 2015. Vt 5:n länsipuolinen Hiltulanlahti 2 – alueen asemakaava laadittiin vuonna 2016.

Suunnittelualue asettuu Hiltulanlahteen metsien ja peltojen täplittämään maalaismaiseen ympäristöön, jossa on olemassa olevaa rakennuskantaa harvakseltaan.



Kuva 3 Ilmakuva suunnittelualueelle ja suunnittelualueen likimääräinen raja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue on luode-kaakko –suuntautunutta kumpuilevaa maastoa, joka laskee vähitellen Hiltulanlahden rantaa kohti. Heinjoen kohdalla on itä-länsi –suuntainen painanne. Suunnittelualueen korkein kohta on Kinnulanmäellä, (127 mpy) ja matalin kohta

Hiltulanlahden rannassa (82 mpy). Puutossalmentien lounaispuolella on metsäinen kukkula, joka kohoaa noin 11 m ympäristöään korkeammalle.

Suunnittelualue on maisemallisesti vaikuttavaa aluetta, jota rytmittävät metsäiset vyöhykkeet ja avoimet peltoaukeat. Pellot sijaitsevat pääasiassa Hiltulanlahden ranta-vyöhykkeellä sekä Puutossalmentien länsipuolella. Kinnulanmäen laelta sekä Tanhutienväen peltoaukealta avautuu tärkeä näkymä Hiltulanlahden yli sekä sen itäpuolella kohoavan Vanuvuoren suuntaan. Vanuvuori on yksi Kuopion seudun korkeimmista huipuista (212,4 mpy). Suunnittelualueen halki virtaa Hiltulanlahteen laskeva Heinjoki. Suunnittelualueen itäosassa kulkee luode-kaakko -suuntaisesti Puutossalmentie (mt 5370) (liite 7).



Kuva 4 Suunnittelualueelta Vanuvuoren suuntaan.

Luonnonolot

Suunnittelualueen metsät ovat reheviä. Pääpuulaji on kuusi, mutta myös lehtipuita, koivuja, haapoja ja pihlajia kasvaa paikoitellen. Yleisimmät metsätyypit ovat tuoreet kankaat ja lehdot. Taimikoita ja nuoria metsiä on runsaasti. Mira Sassin kesällä 2018 laatimassa luontoselvityksessä **Hiltulanlahden asemakaava-alueen luontoselvitys, 13.9.2018** on määritelty eri aluekokonaisuuksien luontotyypit, puusto, keskeinen kasvillisuus ja mahdolliset uhanalaiset lajit. Kaava-alueella ei havaittu erityisiä säilyttämisen arvoisia kohteita. Kaavaselostuksen liitteenä olevassa kartassa on kuvattu alueen kasvillisuutta osayleiskaavatyön aikaan (liite 6).

Suunnittelualueen maaperä on hiekkamoreenia, soramoreenia, savea, liejua ja sara-turvetta (liite 8). Pääosin suunnittelualue on hyvin rakentamiseen soveltuvaa moreenia. Puutossalmentien läheisyydessä kohoava kukkulan maaperä on kalliota. Alavilla alueilla maaperä on paikoitellen hiesua, savea, liejua tai turvetta. Alaville alueille asettuvat myös useimmat vaikeasti rakennettavat osuudet. Kotirinteen länsipuolella maaperä on vetistä ja lähteistä ja muuttuu vähitellen soiseksi. Alueella sijaitsee paikallisten asukkaiden hyvin tuntema luonnontilainen Tammalähde, jonka rantapuussa roikkui juomakauha maastokäynnillä syksyllä 2018. Suunnittelualueen länsipuolella avautuu vuoden

1993 Kurkimäen, Pellesmäen ja Sotkanniemen yleiskaavassa luonnonsuojelualueeksi varattu Soidinsuo (SL-1).

Pilaantuneita maa-alueita ei suunnittelualueelta ole tarkemmin tutkittu. Alueella ei tiedetä olleen maaperän epäpuhtauksia aiheuttavaa toimintaa.

Vesistö ja vesitalous

Pöyry Finland Oy on laatimassa suunnittelualueelle hulevesien hallintasuunnitelmaa (**Kuopion kaupunki, Hiltulanlahden asemakaavan hulevesien hallintasuunnitelma**), jonka luonnoksessa on kuvattu suunnittelualueen vesiojoja. Kaava-aineiston liitteenä on kartta, johon on kuvattu suunnittelualueen valuma-alueet (liite 15). Nykytilanteessa suunnittelualue on pääasiassa metsää ja peltoa. Hulevesien kuormitus on vähäistä ja pääasiassa ravinteista sekä kiintoaineesta johtuvaa. Kuormitusta syntyy luonnossa liukenemisen ja eroosion seurauksena.

Suunnittelualueen läpi itä-länsi –suuntaisesti virtaa Hiltulanlahteen laskeva Heinjoki. Suunnittelualue rajautuu itäosastaan Hiltulanlahteen. Suunnittelualueen maastonmuodoiltaan muuta aluetta tasaisempi länsiosa on lähteinen, mikä ilmenee tihkupintoina ja mahdollisina avolähteinä. Alueen länsiosassa sijaitsee luonnontilainen Tammalähde.

Heinjoki on Hiltulanlahden valuma-alueen merkittävin joki, joka laskee Hiltulanlahteen. Heinjoen lännestä laskevan haaran valuma-alue on pinta-alaltaan noin 2200 ha, josta noin 92 % sijaitsee suunnittelualueen ylävirran puolella. Hiltulanlahteen laskee samaan purkupisteeseen myös pienempi kaakosta laskeva uoma. Suunnittelualueesta vain pieniosa purkaa hulevetensä siihen.



Kuva 5 Heinjoki, valokuva Mira Sassi, ote valokuvasta

Kallaveden Hiltulanlahti on noin neljä kilometriä pitkä pohjois-eteläsuuntainen lahti. SYKE:n Vesikartta-palvelun mukaan Kallaveden ekologinen tila on hyvä. Arvio ekologisesta tilasta on tehty vuonna 2016. Hiltulanlahden perukassa veden vaihtuvuus on melko heikko. Ulkopuolinen kuormitus näkyy lahden veden laadussa, joka on kesäisten fosforipitoisuuksien ja levämäärien perusteella luokiteltavissa lievästi reheväksi.

Suoalueilta tulevat valumavedet näkyvät humuspitoisuuden nousuna. Kuormitusta tulee myös tiealueilta, mikä on nostanut veden sähkönjohtavuutta.

Hiltulanlahti syvenee suualluetta kohtia tultaessa, missä on vettä noin 29 m. Etelämpänä on lähes yhtä syvä syväntie (27 m) sekä kolme erillistä syväntietä, joiden vesisyvyys on 10-15 m. Lahden länsirannalle laskevan Heinjoen kautta virtaavat muun muassa Heinjoen ampuma- ja moottorirata-alueen vedet. Lahden eteläpäässä olevan syväntien tila on ollut pohjoisosaa huonompi. Syvänteessä on ollut huonohappisuutta ja hapettomuutta, mikä on aiheuttanut ravinteiden liukenemista pohjasedimentistä. Eteläosan rehevyystaso on ollut rehevien vesien luokkaa. Hiltulanlahden vedenlaadusta on tietoja vuosilta 2004, 2006 ja 2012.



Kuva 6 Hiltulanlahden rantaa.

Kuopion kaupungin (2017) laatiman arvion mukaan Heinjoen ja Hiltulanlahden kemiallinen tila on hyvä. Arvio perustuu vuosina 2011–2016 tehtyihin vedenlaatumittauksiin Heinjoessa ja Hiltulanlahdessa sijaitsevista mittauspisteistä. Suunnittelualueen länsipuolella n. 2,5 km päässä sijaitsee tuhkanlajitusalue, jonne läjitetään turvevoimalan lentotuhkaa. Läjityksen ympäristövaikutuksia seurataan tarkkailemalla pohja- ja pintaveden laatua läjitysalueen lähiympäristössä. Kaksi pintaveden mittauspisteistä sijaitsee läjitysalueen läheisyydessä, yksi sijaitsee Heinjoen loppupäässä ja yksi Hiltulanlahdessa. Pohjaveden tarkkailupisteet sijaitsevat läjitysalueen läheisyydessä. Tuhkanlajitusalueen vuosiraportin (Ahma ympäristö Oy, 2017) mukaan tuhkanlajitusalue ei aiheuta selkeää kuormittavaa vaikutusta pintavesiin (Hiltulanlahden asemakaavan hulevesien hallintasuunnitelma, Pöryr Finland Oy, 2019).

Heinjoen ampumaradan vaikutuksia on seurattu Heinjoen suun lähialueelta vuodesta 2001 lähtien. Pohjoisosan syväntien vedenlaatu on ollut tyydyttävä sekä kesällä että talvella. Rehevyystaso on ollut lievästi rehevöityneiden/rehevöityneiden vesien luokkaa. Kloridipitoisuudet ovat olleet hieman koholla, mikä johtunee tiealueilta tulevasta kuivatusvesistä.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualue on pääasiassa metsää ja viljeltyä peltoaluetta.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueen pohjoispuolella ovat Korsumäki-Keinälänniemen ja Vanuvuoren luonnonsuojelualueet. Suunnittelualueen länsipuolella avautuu vuoden 1993 Kurkimäen, Pellesmäen ja Sotkanniemen yleiskaavassa luonnonsuojelualueeksi varattu Soidinsuo (SL-1).

Vuonna 2012 voimaan tulleessa Hiltulanlahden osayleiskaavassa Kinnulanmäellä todettiin olevan luonnon monimuotoisuuden kannasta erityisen tärkeä alue (luo). Yleiskaavaselostuksen kuvauksen mukaan kohde on lehtokorpi, joka on korven ympäröimää kosteaa niittyä ja pensaikkoa. Alueen puusto on kuusta ja koivua, joiden seassa on seassa vanhoja sammaloituneita koivuja, vähän ohutta maalahopuuta ja muutama pystyyn kuollut / kuoleva puu. Kohde on arvotettu arvokkaaksi luonnontilaistuvaksi kohteeksi. Kuopion kaupungin ympäristönsuojelupalvelut kävi tarkastamassa kohteen 15.11.2018. Maastokäynnin perusteella todettiin, että Mirja Hyttisen vuonna 2006 yleiskaavaa varten tekemän maastokatselmuksen jälkeen kohteen ympäristössä on tehty laajoja hakkuita ja tällä hetkellä tämä entinen pelto on metsän laidassa lähes hakkuiden ympäröimä. Myöskään vuoden 1971-1973 peruskartalla näkyvää silloiselta pellolta lähtevää noroa ei enää maastossa havaittu. Ympäristönsuojelupalvelujen mukaan kohteella ei 15.11. 2018 tehdyn maastokäynnin perusteella ole enää merkitystä luontokohteena, joten alueelle Hiltulanlahden yleiskaavassa määriteltyä erityisluonnetta ei tarvitse ottaa tässä asemakaavatyössä huomioon.

Alueella kasvaa kevätlinnunsilmää, joka on Kuopiossa vaarantunut laji. Keväällä 2019 suoritettuna maastokäynnin perusteella kevätlinnunsilmän kasvualueet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle.

Vuodesta 2005 lähtien suunnittelualueelta on löytynyt merkkejä liito-oravista. Liito-oravien esiintyvyyttä on seurattu useiden vuosien ajan. Viimeisin liito-oravakartoitus tehtiin keväällä 2018. Suunnittelualueen liito-oravahavainnot ovat keskittyneet Kinnulanmäelle ja Heinjoen rantamille, Kotirinnettä lähellä olevalle metsäalueelle.



Kuva 7 Kevätlinnunsilmä Hiltulanlahdessa

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Hiltulanlahti on ollut pääasiassa maanviljelysalueita viljelykäyttöön helposti soveltu-
neen maaperän vuoksi. Suurista tiloista jouduttiin lohkaisemaan tiloja torppareille
Torpparilain mukaisesti vuoden 1918 jälkeen. Myös asutustiloja lohkottiin Hiltulanlah-
den päätiloista 1940-luvun lopulla. Näille asutustilojen maille on keskittynyt 1950-60-
luvulle tyypillisiä puurakenteisten kaupunkipientalojen ryhmiä noin 2000 m² tonteille.
Myöhemmin rakentamista on ohjattu haja-asutusluonteisesti vuoden 1977 osayleis-
kaavan pohjalta, lukuun ottamatta muutamia 1980-luvulla rakennettuja 2000-2500 m²
tonttien asutuskeskittymiä.

Suunnittelualueen rakennuskanta on sijoittunut harvakseltaan yksityisteiden varsille,
metsän tai pellon reunaan. Rakennuskanta on pääosin puurakenteisia yhden asunnon
omakotitaloja piharakennuksineen eri vuosikymmeniltä. Asuinrakennuksista suurin osa
on rakennettu vuoden 1980 jälkeen. Osa asuinrakennuksista on rakennettu 1930-
1950- ja 1960-luvuilla. Suunnittelualueella on ympärivuotista asutusta ja kaksi loma-
asuntoa. Vuonna 2019 kaava-alueella oli noin 50 vakituista asukasta (liite 9).

Taajamakuva

Suunnittelualueen taajamakuva on maaseutumainen. Pohjoisen suunnasta Puutos-
salmentietä myöten suunnittelualuetta lähestyttäessä taajamakuvaa hallitsevat maan-
tiehen ulottuvat vehreät ja rehevät metsät, jotka vaihtuvat Heinjoentien vaiheilla avo-
naisiin peltoaukeisiin. Peltojen keskellä kiemurtelee kapea Heinjoki, jonka ranta-alueet
kasvavat puustoa ja pensaikkoo. Peltoaukeita kehystävät eheät metsänreunat ovat
merkittävä maisemallinen elementti. Heinjoentien alueella ehyt metsänreuna on hävin-
nyt metsähakkuiden myötä.

Kaukomaisemaa hallitsevat Hiltulanlahden itäpuolella kohoava Vanuvuori ja hiukan
matalampi lännessä kohoava Kinnulanmäki. Tanhutien itäpuolella avautuu peltomai-
sema, joka on Hiltulanlahden osayleiskaavassa merkitty maisemallisesti arvokkaaksi
pelto-alueeksi (MA). Peltoalueen yli itään päin katsottaessa edessä siintävät Hiltulan-
lahden selkä ja sen takana Vanuvuori (liite 7).

Taajamakuvaa elävöittävät alueen muutamat omakotitalot, joiden rehevät pihapiirit
miltei kätkevät rakennukset ohikulkijan silmiltä.

Palvelut

Nykyisen kyläkeskuksen palvelukeskittymä sijaitsee noin 1-3 km:n etäisyydellä suun-
nittelualueesta jo kaavoitetulla Hiltulanlahden ensimmäisellä kaava-alueella. Palvelu-
keskittymässä on tällä hetkellä koulu, kaksi yksityistä päiväkotia ja Vanulan seurantalo.
Osoitteessa Hiltulanlahdenkatu 7 sijaitsee syksyllä 2019 ovensa avaava uusi koulu.
Hiltulanlahden koulun itäpuolella on uimaranta ja venevalkama. Lähimmät elintarvike-
myymälät ovat ABC-pitkälähti ja K-Supermarket Matkus Matkuksessa. Muita palveluja
on saatavilla Matkukseen kauppakeskittymästä sekä Petosen aluekeskuksesta Pyörös-
tä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Hiltulanlahdessa on vähän työpaikkoja. Suunnittelualueella toimii mm. maanrakennus-
ja hyvinvointipalvelujen yrityksiä.

Virkistys

Suunnittelualueen läheisimmät virkistysalueet sijaitsevat Hiltulanlahden kyläkeskityksessä, jossa on mm. luistelukenttä ja pallokenttä. Hiltulanlahden ranta-alueella sijaitsee uimaranta. Uuden, syksyllä 2019 käyttöön otettavan Hiltulanlahden koulun yhteyteen rakennetaan sekä koulun että vapaa-ajan virkistyskäyttöön sisä- ja ulkoliikuntatiloja.

Puutossalmentien varressa oleva kevyen liikenteen väylä toimii monipuolisena liikuntaväylänä mm. rullaluistelijoille, rullahiittäjille, pyöräilijöille ja lenkkeilijöille.

Liikenne

Sekä Kuopio seudun maakuntakaavassa että Hiltulanlahden yleiskaavassa on esitetty suunnittelualueen itäpuolelle Puutossalmentien (Mt 5370) uusi linjaus. Kaavatyön aikana selvitettiin alustavasti uuden linjauksen mahdollinen sijainti. Destia Oy:n laatima **Puutossalmentien (Mt 5370) pääsuuntaselvitys** valmistui vuoden 2019 alussa. Selvitykseen on koottu tietoa suunnittelualueen liikenneolosuhteista.

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee moottoritie (Vt 5), jonka Hiltulanlahden eritasoliittymä sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella. Hiltulanlahden eritasoliittymästä erkanee Vitostie, joka on Puutossalmentien liittymästä länteen seututie 553 ja itään päin katu. Vitostieltä haarautuu etelän suuntaan Puutossalmentie, jonka kautta on yhteys Vehmersalmelle. Puutossalmentie on vilkasliikenteinen maantie, jonka nopeusrajoitus on 60/70 km/h. Puutossalmentien keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on 2010 ajoneuvoa. Puutossalmen lossiliikenne aiheuttaa tielle puuskittaista liikennemäärien kasvua.

Vitostien ja Puutossalmentien varsilla kulkee viherkaistalla erotettu yhdistetty jalankulku- ja polkupyöräväylä. Puutossalmentiellä on suunnittelualueella kaksi saarekkeellista suojaiteylitystä, Puutossalmentien ja Vitostien liittymässä ja Sormulantien kohdalla. Sormulantien kohdalla oleva kevyen liikenteen ylityspaikka koetaan turvattomaksi Puutossalmentien vilkkaan liikenteen vuoksi.

Joukkoliikenteestä huolehtii Kuopion seudun joukkoliikenne. Puutossalmentiellä ja Vitostiellä kulkevat maaseutuliikenteen linjat 74 ja 75. Suunnittelualueen kohdalla on useita linja-autopysäkkejä.

Suunnittelualueen tonttitiet ovat yksityistiet Koivurannantie, Heinjoentie, Kuksantie, Kotirinne, Herukanranta ja Tanhutie.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole erityisiä rakennushistoriallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, mutta koko Hiltulanlahden kylästä kokonaisuudessaan voidaan tunnistaa kulttuurihistoriallisia arvoja.

Hiltulanlahden osayleiskaavassa Hiltulanlahden ranta-alue on merkitty alueen osaksi, jonka suunnittelussa otetaan huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot (kma).

Tekninen huolto

Suurin osa alueesta kuuluu Puutossalmen vesiosuuskuntaan. Tanhutien ja Herukanrannan alue kuuluu Kuopion Veden toiminta-alueeseen. Alueella ei ole kaukolämpöverkkoa.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueen itälaidassa kulkee sekä Savon Voima Verkko Oy:n Iloharju-Konnevesi, että Fingrid Oyj:n Huutokoski-Iloharju 110 kV:n voimalinjat. Näiden rinnalla osin samalla johtokadulla kulkee Kuopion energian 20 kV keskijännitejohto. Hiltulanlahden rannan tuntumassa kulkee pienempi sähkölinja.

Voimalinjat aiheuttavat magneettikentän ympäristöönsä. Säteilyturvakokeskuksen (STUK) suosittaa, että asuntoja, päiväkoteja, kouluja ja muita lapsille tarkoitettuja tiloja ei suunnitella alueille, joilla magneettivuon tiheys on yli 0,4 μT .

Johdon tyyppi	Magneettivuontiheyden maksimi johdon alla*	Etäisyys, jolla magneettivuon tiheys on todennäköisesti aina alle 1 μT	Etäisyys, jolla magneettivuon tiheys on todennäköisesti aina alle 0,4 μT
400 kV harustettu portaalipylväs	22 μT	70 m	100 m
400 kV kaksoisjohtopylväs	10 μT	50 m	100 m
220 kV harustettu portaalipylväs	8 μT	40 m	50 m
110 kV harustettu portaalipylväs	12 μT	25 m	40 m
110 kV kaksoisjohtopylväs	7 μT	25 m	40 m

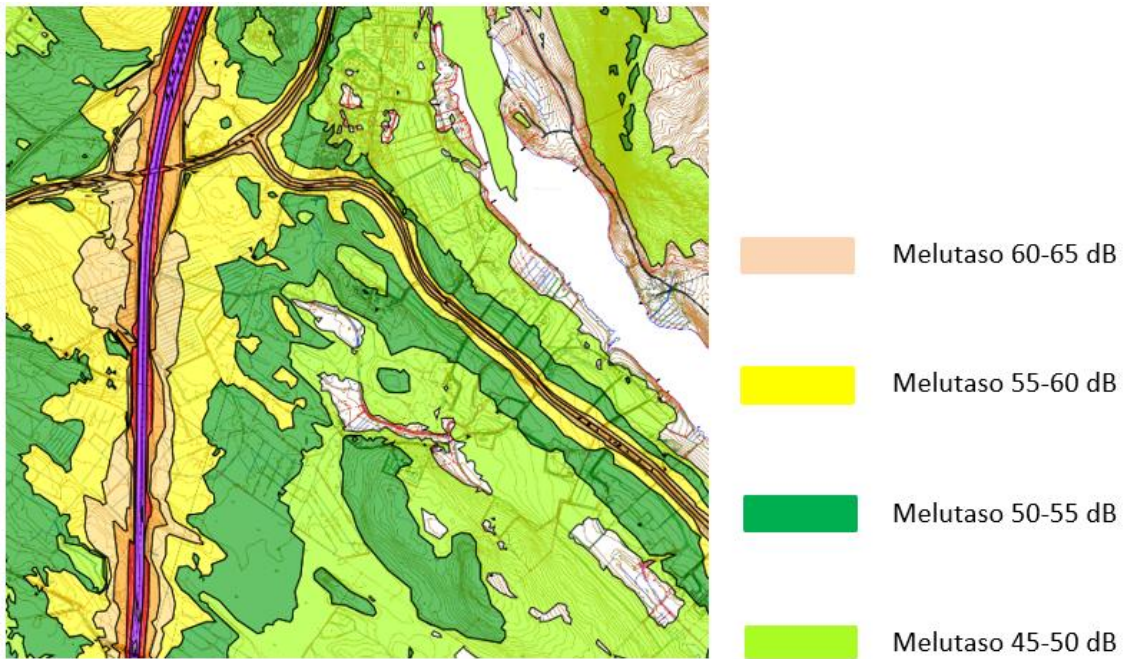
Kuva 8 Taulukko STUK:n julkaisusta Voimajohdot ympäristössämme.

Ympäristösuojelu ja ympäristöhäiriöt

valtioneuvoston päätös (VNp 993/1992) määrittelee sallittujen melutasojen ohjeavot seuraavasti:

Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso, L_{Aeq}) enintään	Päivällä (klo 7-22)	Yöllä (klo 22-7)
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä, hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoja
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet, luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	

Vt 5:n (moottoritie) ja Puutossalmentien ajoneuvoliikenne aiheuttavat melua suunnittelualueelle. Melualueen tuntumassa Puutossalmentien itäpuolella sijaitsee neljä omakotitaloa. A-Insinöörit Oy on laatinut alustavan meluselvityksen kaava-alueelle. Meluselvitystä täsmennetään asemakaavan ehdotusvaiheeseen.



Kuva 9 Melutasoja suunnittelualueella vuonna 2016, tieliikenne, päivä (klo 7-22).

Alueella ei ole tärinähaittaa aiheuttavaa toimintaa. Ajoneuvoliikenne saattaa aiheuttaa vähäisessä määrin haittaa ilmanlaadulle. Alueella ei ole saastuneita maa-alueita.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kuopion kaupungin omistuksessa (liite 10). Yksityisessä omistuksessa on 26 alueen tiloista. Alueella on myös vuokralla olevaa peltoaluetta. Vesialueen omistaja on Hiltulanlahden osakaskunta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet sisältävät muun muassa toimiviin yhdyskuntiin ja kestäväan liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita luomalla edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Kaavoitettava asuntoalue asettuu siten, että se on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Palvelujen ja vapaa-ajan alueiden hyvä saavutettavuus eri väestöryhmien kannalta toteutuu.

Kaavatyössä varaudutaan sään ääri-ilmiöihin, kuten tulviin, huomioimalla tulvariskien hallinta ja suunnittelemalla hulevesien käsittelyä. Kaavatyössä ehkäistään melusta ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

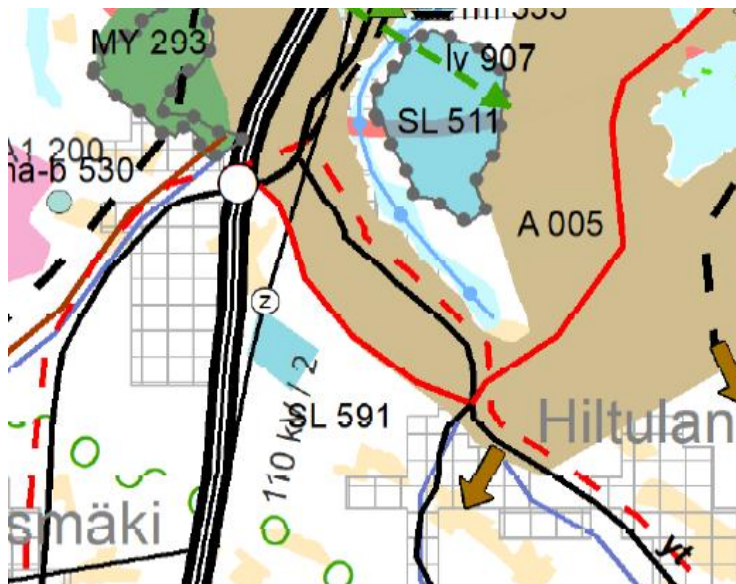
Kaavatyössä pyritään huolehtimaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta sekä edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Erityistä huomiota kiinnitetään virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyteen sekä viheralueverkoston jatkuvuuteen.

Maakuntakaava

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.6.2016.

Maakuntakaavoissa suunnittelualaue on taajamatoimintojen aluetta (A). Välittömästi kaava-alueen itäpuolelle on merkitty luonnonsuojelualue (SL 11.591). Suunnittelualaueen itäosassa kulkee uutta tieyhteyttä kuvaava merkintä. Puutossalmentien varteen on merkitty uusi kevyen liikenteen seuturaitti. Kaava-alueen länsipuolella kulkeva sähkönsiirtolinja on merkitty maakuntakaavaan. Lisäksi alue kuuluu Viitostien kehittämissyöhykkeeseen sekä joukkoliikennevyöhykkeeseen.

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt, kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018, siinä ei ole suunnittelualaueeseen kohdistuvia määräyksiä. Toinen vaihe käynnistetään vuoden 2019 aikana.

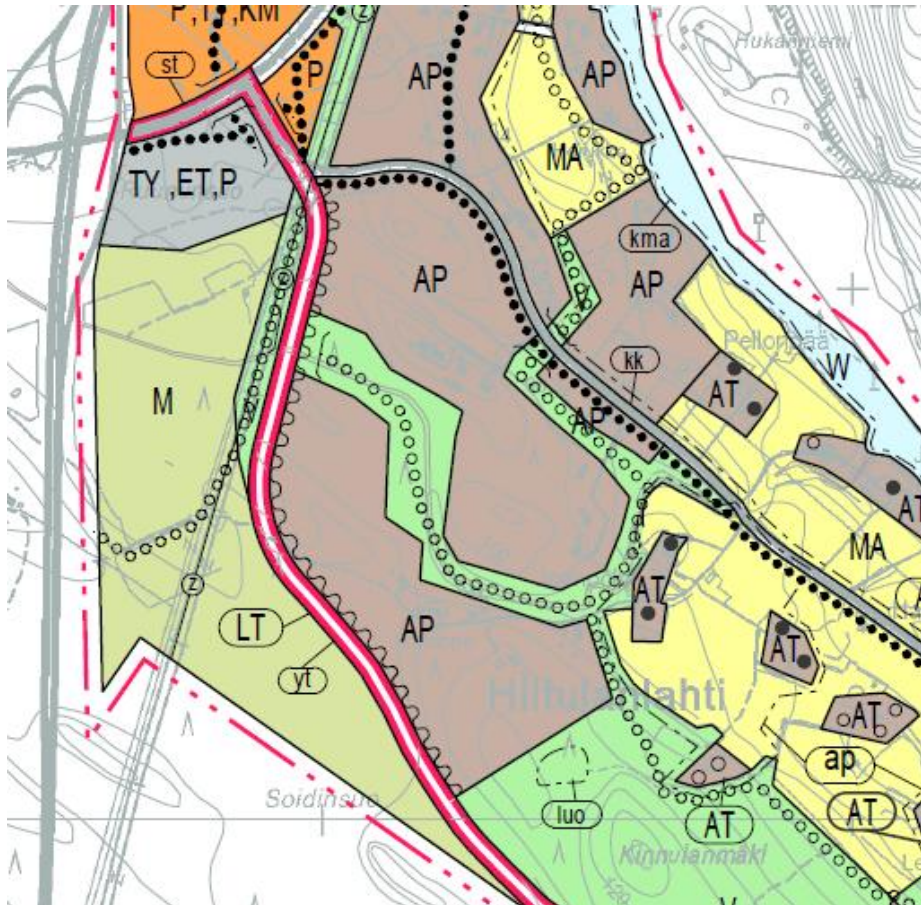


Kuva 10 Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Kuopion Hiltulanlahden yleiskaavan 17.8.2009 (liite 5). Hiltulanlahden yleiskaavassa alueelle on osoitettu pientalovaltaisia asuinalueita (AP), virkistysalueita (V), maisemallisesti arvokkaita pelto-alueita (MA), kyläalueita (AT), maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M), vesialuetta (W), ympäristö-häiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alue (TY), yhdyskuntateknisen huollon alue (ET), palvelujen ja hallinnon alueita (P), kaupallisten palvelujen alue (KM) ja venesatama (LV). Lisäksi yleiskaavassa alueelle osoitetaan meluntorjunta tarve, ohjeellisia kulkureittejä, kevyen liikenteen pääyhteyksiä, sähkölinja, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, yli- ja alikulkuja, yleisen tien alue, yhdystie (LT, yt), seututie (st) ja kokoojakatu (kk).

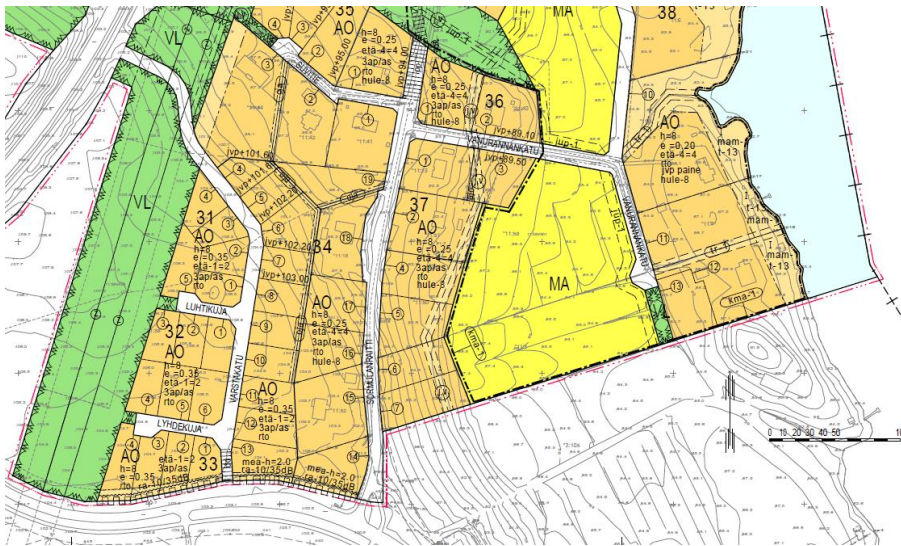
Osa alueesta on varattu pientalovaltaiselle asuntoalueelle, kun peltoviljely elinkeinotoimintona lopetetaan (ap). Hiltulanlahden ranta-alue on merkitty alueen osaksi, jonka suunnittelussa otetaan huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot (kma). Lisäksi alueelle on merkitty nykyisiä ja uusia rakennuspaikkoja.



Kuva 11 Ote Hiltulanlahden yleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueen pohjoisosassa on 14.4.2015 voimaan tullut Hiltulanlahden asemakaava (liite 4).



Kuva 12 Ote Hiltulanlahden asemakaavasta.

Vanurannankadun eteläpäässä on lähivirkistysalue (VL), joka on mukana tässä asemakaavatyössä.

Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2009–2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa. Ohjelmassa esitetään muun muassa kasvihuonepäästöihin, uusiutuvaan energiaan ja ilmastomuutokseen liittyviä tavoitteita.

Kuopion uusin maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapoliittikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet ja tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapoliittikan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kaupungin vetovoimaa ja kestävää yhdyskuntarakennetta tukeva tonttitarjonta. Muina tavoitteina on muun muassa asunto- ja elinkeinopoliittisten ja yhdyskuntarakenteellisten tavoitteiden mahdollistaminen.

Kuopion kaupunkirakenne 2030-luvulle -ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Kaupunkirakennesuunnitelma on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asumisen ja työpaikkojen kasvualueita ja kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa esitetään Kuopion kasvusuunnat eli asumisen ja työpaikkojen tulevaisuuden laajenemisalueet.

Kuopion merkittävin pientalorakentaminen sijoittuu Saaristokaupungin jälkeen Hiltulanlahden ja Vanuvuoren alueille. Etelässä tämä asuntorakentaminen laajentaa kaupunkirakennetta ja autokaupungin vyöhykettä. Osaltaan se liittyy voimakkaasti viime vuosina rakennetun Etelä-Kuopion maaseudun vahvemmin kaupunkialueeseen.

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet -ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatko-toimenpide-ehdotuksineen. Vitostien itäpuoliset ranta-alueet kuuluvat raportissa mainittuun Koivumäki-Vanuvuori alueeseen, joka on osa paikallisesti ja maakunnallisesti

merkittävää kulttuuriympäristöä. Toimenpidesuosituksena on, että alueen maisemalliset lähtökohdat huomioidaan rakentamisessa ja maiseman käsittelyssä. Avoimet maisematilat ja näkymät säilytetään ja rakentaminen ohjataan ensisijaisesti metsäiseen maastoon ja pelloilla olevien pihapiirien ja rakennusryhmien yhteyteen.

Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille.

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitaso- strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Kuopion visiona on olla ”Hyvän elämän pääkaupunki”. Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssi- viisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat muun muassa rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö sekä viisas liikkuminen.

Kuopion resurssiviisaisohjelma on Kuopion resurssiviisautyötä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ohjelman 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiili- neutraalisuutta, jätteettömyyttä ja globaalisti kestävästä kulutuksen tasoa viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Ohjelmassa määritetään toimenpiteet ja välitavoitteet vuodelle 2030, miten kolmeen päätavoitteeseen päästään.

Kuopion pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava **kaupunkitaso- strategia 2020** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.6.2010.

Rakennusjärjestys

Kuopion uusi koko kaupunkialuetta koskeva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2018 ja se on tullut voimaan 1.1.2019.

Tonttijako ja -rekisteri

Vanurannankadun eteläpään lähivirkistysalue on merkitty kiinteistörekisteriin 24.11.2018.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n asettamat vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Alueeseen ei kohdistu suojelupäätöksiä.

Muut selvitykset

Osayleiskaavaa varten tehdyt selvitykset ovat ohjanneet osayleiskaavan laatimista ja ovat näin myös asemakaavoituksen taustalla.

Kesällä 2018 Kuopion kaupungin Ympäristönsuojelupalvelut laati alueelle luontoselvityksen, **Hiltulanlahden kaava-alueen luontoselvitys**, Mira Sassi, 13.9.2018.

Hiltulanlahden osayleiskaavassa Kinnulanmäelle on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Kuopion kaupungin ympäristönsuojelupalvelut lausui kohteesta seuraavasti: Hiltulanlahden osayleiskaavaan on merkitty Kinnulanmäelle pienialainen luo-kohde (pinta-ala noin 2500 m²), jota kaavaselostuksessa on kuvattu seuraavasti: ”Kuvio 101. Lehtokorpi. Kosteaa niittyä ja pensaikkoo. Ympärillä korpea. Puustona kuusta ja koivua, seassa vanhoja sammaloituneita koivuja, vähän ohutta maalahopuuta ja muutama pystyyn kuollut/kuoleva puu. Arvokas luonnontilaisuus kohde”. Kuvaus perustuu Mirja Hyttisen vuonna 2006 tekemään maastokatselmukseen. Sen jälkeen kohteen ympäristössä on tehty laajoja hakkuita ja tällä hetkellä tämä entinen pelto on metsän laidassa lähes hakkuiden ympäröimänä. Myöskään vuoden 1971-1973 peruskartalla näkyvää silloiselta pellolta lähtevää noroa ei enää maastossa havaittu. Kohteella ei 15.11. 2018 tehdyn maastokäynnin perusteella ole enää merkitystä luontokohteena, joten asemakaavatyössä alueen erityisluonnetta ei tarvitse ottaa huomioon.”

Alueelta tietoon tulleita lähteitä selvitettiin ja kartoitettiin Kuopion kaupungin ympäristönsuojelupalvelujen, kaavoituksen ja viher- ja virkistysaluesuunnittelun toimesta vuonna 2018.

Alueelta tietoon tulleet kevätlinnunsilmäesiintymät todettiin ja kartoitettiin Kuopion kaupungin ympäristönsuojelupalvelujen, kaavoituksen ja viher- ja virkistysaluesuunnittelun toimesta keväällä 2019.

Vuodesta 2005 lähtien suunnittelualueelta on löytynyt merkkejä liito-oravista. Liito-oravien esiintyvyyttä on seurattu useiden vuosien ajan. Viimeisin liito-oravakartoitus tehtiin Kuopion kaupungin toimesta keväällä 2018.

Sekä Kuopio seudun maakuntakaavassa että Hiltulanlahden yleiskaavassa on esitetty suunnittelualueen itäpuolelle Puutossalmentien (Mt 5370) uusi linjaus. Puutossalmentie on yhdystie, joka kulkee välillä Vehmersalmi – Vitostie. Nykyisellään Puutossalmentien Vitostien puoleisessa päässä tien geometria on mutkainen ja tiellä on paljon suoria tonttiliittymiä. Kaavatyön aikana katsottiin tarpeelliseksi selvittää alustavasti uuden linjauksen mahdollinen sijainti ja saada näin lähtökohdat kaava-alueen rajaukselle. Mahdollinen uusi linjaus vaikuttaisi myös uuden kaava-alueen meluolosuhteisiin, mikä on huomioitava kaavatyössä. Destia Oy:n laatima **Puutossalmentien (Mt 5370) pääsuuntaselvitys** valmistui vuoden 2019 alussa. Vuonna 2004 oli laadittu selvitys Puutossalmentien länsiosan jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantamisesta. Vuoden 2004 selvityksessä tutkittiin uutta jalankulku- ja pyöräilyväylän sijoittamista Puutossalmentielle sekä uutta Puutossalmentien linjausta, jolloin ajoneuvomäärät vanhalla Puutossalmentien osuudella vähenisivät merkittävästi ja jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet paranisivat tätä kautta. Selvityksessä määritettiin alustavasti uuden linjauksen sijoittuminen ja tämä linjaus oli yhtenä lähtökohdana Destia Oy:n laatimassa uudessa selvityksessä. Toisena lähtökohdana uudelle linjaukselle oli tällä hetkellä laadinnassa oleva Hiltulanlahti 3 asemakaava (Puutossalmentien (Mt 5370) pääsuuntaselvitys, Destia Oy, 2019).

Melutarkastelu

A-Insinöörit Oy on laatinut alustavan meluselvityksen kaava-alueelle. Meluselvitystä täsmennetään asemakaavan ehdotusvaiheeseen, minkä perusteella määritellään tarvittavat meluntorjuntatoimet ja kaavakartan melumerkinnot.

Hulevesi

Pöyry Finland Oy on laatinut kaava-alueen hulevesiselvityksen nykytilaselvityksen, **Kuopion kaupunki, Hiltulanlahden asemakaavan hulevesien hallintasuunnitelma, luonnos, 19.12.2018**. Hulevesiselvitystä täydennetään asemakaavan ehdotusvaiheeseen, jolloin määritellään tarkemmin myös kaavakarttaan tarvittavat hulevesialueva-
raukset ja muut merkinnät. Kaavaselostuksen liitteenä on hulevesien nykytilanne (liite 5).

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaava toteuttaa osaltaan kaupungin strategian tavoitteita. Kaupunginhallituksen lokakuussa 2015 hyväksymän vv. 2015 - 2019 asuntotuotannon etenemishojelman mukaan pientaloasuntotuotanto tulee vuodesta 2018 eteenpäin painottumaan Hiltulanlahden länsiosan alueelle.

Kuopion väestö, työpaikat ja asuminen-asumisen rakentamisen eteneminen ja käyttönotettavat alueet vuosina 2019-2023 –ohjelman mukaan Hiltulanlahden eteläosan (Puutossalmentien varsi) asuntoalueen asuntorakentaminen on ohjelmoitu vuodesta 2023 eteenpäin.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö sisältyy vuosien 2018 ja 2019 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoitusohjelmiin. Vuoden 2019 kaavoituskatsaukseen kaava-alueen rajausta on muutettu mm. siten, että Hiltulanlahden eteläisin osa on jätetty pois kaava-alueesta.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 15.8.2018. Vireilletuloaineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 20.8.-21.9.2018. Vireilletulosta tiedotettiin suunnittelualueen kiinteistöjä myös kirjeellä. Pohjois-Savon liitto jätti mielipiteen OAS:n maakuntakaavan tietojen täydentämisen tarpeesta. OAS on pyritty laatimaan tiiviinä esityksenä, joten OAS:n täydentämistä ei nähty tarpeellisena.

Asemakaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuudet ennen kaavatyön vireilletuloa 19.6.2018 sekä vireilletuloaineiston nähtävänäoloaikana 4.9.2018.

Kaavoituksen aloituskokous järjestettiin 20.9.2018 suunnitteluryhmälle, Pohjois-Savon liitolle, ELY-keskukselle ja Kuopion kulttuurihistorialliselle museolle.

Kaava-alueen rajausta on tarkentunut vuoden 2019 kaavoituskatsauksen rajauksesta kaavaluonnokseen. Rajausta on täsmennetty kaava-alueen länsipuolella ja pohjoisosassa Puutossalmentien uuden linjauksen mukaan. Osa kiinteistöistä 3-41 on jäänyt kaa-

va-alueen ulkopuolelle. Puutossalmentien laidassa oleva yksityisen omistama kiinteistö 3-23 on jäänyt kaava-alueesta pois. Osa kiinteistöistä 3-27 otettiin maakaupan myötä mukaan asemakaavaan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset, kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, Museovirasto, Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopion Vesi Liikelaitos, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, Savon Voima Oy, Savon Voima Verkko Oy, DNA Oy, Telia Finland Oy, Hiltulanlahden kyläyhdistys Ry, Kulttuurihistoriallinen museo, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhteistyö ry, Kanta-Kuopion Seura ry, Kuopion nuorisovaltuusto, Kuopion vanhuusneuvosto, Kuopion vammaisneuvosto ja kaupungin viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö sisältyy vuosien 2018 ja 2019 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoitusohjelmiin. Vuoden 2019 kaavoituskatsaukseen kaava-alueen rajausta on muutettu mm. siten, että Hiltulanlahden eteläisin osa on jätetty pois kaava-alueesta.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 15.8.2018. Vireilletuloaineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 20.8.-21.9.2018. Vireilletulosta tiedotettiin suunnittelualueen kiinteistöjä myös kirjeellä. Pohjois-Savon liitto jätti mielipiteen OAS:n maakuntakaavan tietojen täydentämisen tarpeesta. OAS on pyritty laatimaan tiiviinä esityksenä, joten OAS:n täydentämistä ei nähty tarpeellisena.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 15.8.2018) ovat olleet MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävinä 20.8.-21.9.2018.

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristövastuualueelle, Pohjois-Savon Liitolle sekä Museovirastolle tiedoksi.

Kaavatyön aloituskokous on järjestetty 20.9.2018 ja siinä olivat edustettuina Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Vesi Liikelaitos, Kuopion kulttuurishistoriallinen museo, alueellinen rakennusvalvonta, kunnallistekninen suunnittelu, kiinteistömuodostuspalvelut, tonttipalvelut ja asemakaavoitus.

Asemakaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuudet ennen kaavatyön vireilletuloa 19.6.2018 sekä vireilletuloaineiston nähtävänäoloaikana 4.9.2018. Yleisötilaisuuksien lisäksi kaavatyöstä ja kaavaratkaisuista on keskusteltu ja neuvoteltu useiden maanomistajien kanssa neuvotteluissa, tapaamisissa, sähköpostitse sekä puhelinkeskusteluissa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi. Kaavatyöstä ei ole ollut tarpeen pitää viranomaisneuvottelua.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kuopion kaupungin strategian 2030 mukaisesti kaupungin tavoitteena on olla kasvava, hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva kaupunki. Tavoitteena on mahdollistaa turvallinen ja viihtyisä elinympäristö resurssiviisain ratkaisuin.

18.6.2018 päivätyn ”Kuopion väestö, työpaikat ja asuminen – asumisen ja rakentamisen eteneminen ja käyttöön otettavat alueet vuosina 2019-2023” – ohjelman mukaan Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa ja tarjota monipuolisia tontteja rakentajille eripuolille kaupunkia. Omakotitonttien luovuttamisen painopiste tulee siirtymään ensi vuosikymmenellä Hiltulanlahden eteläosan alueelle (Puutossalmentien varsi), josta tonttien luovuttaminen alkaa arviolta vuonna 2023. Hiltulanlahden eteläosassa tarjonta riittänee noin 3-4 vuoden ajaksi. Hiltulanlahden jälkeen siirrytään omakotitonttien osalta Vanuvuoren itäpuolelle 2020-luvun lopulla.

Leikki- ja lähiliikuntapaikkojen sekä ulkoiluväylien rakentaminen toteutuvat asuntotuotannon edetessä. Hiltulanlahden ja Saaristokaupungin uusille alueille rakennetaan koko aluetta palvelevat ulkoilureitit ja leikkipaikat.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavoissa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Välittömästi kaava-alueen itäpuolelle on merkitty luonnonsuojelualueeksi alueella oleva suo (SL 11.591). Suunnittelualueen itäosassa kulkee uutta tieyhteyttä kuvaava merkintä. Puutossalmentien varteen on merkitty uusi kevyen liikenteen seuratietä. Kaava-alueen länsipuolella kulkeva sähkönsiirtolinja on merkitty maakuntakaavaan. Lisäksi alue kuuluu Viitostien kehittämisvyöhykkeeseen sekä joukkoliikennevyöhykkeeseen.

Hiltulanlahden osayleiskaavan tavoitteena on, että Matkuksen eteläpuolelle suunnitellaan pientalovaltainen alue noin 3000 asukkaalle (koko osayleiskaava-alue) sekä palvelu- ja yritystoimintojen alueita. Osayleiskaavan tavoitteena on tasapainoinen kaupunkirakenne, jossa asuin- ja työpaikka-alueet ja palvelut ovat eri väestöryhmät ja kulkumuodot huomioon ottaen hyvin saavutettavissa. Alueiden mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen, palvelurakenteen ja kaukolämmön toimintaedellytyksiä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueella ovat luontoarvot, maaperä, vesiolosuhteet, ilmasuunnat, liikenneverkko, ulkoilureitit, oleva asutus, rakennuskanta, kulttuurihistoria, maisemarakenne, maisemakuva, kasvillisuus, eläimistö, ympäristön erityispiirteet ja ovat vesijohdot pyritään ottamaan huomioon kaavatyössä.

Liito-oravalle suotuisat elinympäristöt pyritään kaavassa osoittamaan virkistysalueiksi, joilta on yhteys viereisille virkistysalueille. Alueella olevat tunnetut kevätlinnunsilmä-

esiintymäalueet pyritään myös jättämään virkistysalueiksi. Näiltä osin kaavakarttaa täydennetään ehdotusvaiheeseen.

Kaava-alueen vesistöjen rehevöitymisen ehkäisemiseksi suunnittelualueen sade- ja sulamisvesille (hulevedet) pyritään osoittamaan hulevesien viivytyalueet ennen vesistöihin johtamista.

Kaava-alueella olevan yksityisten maanomistajien toiveet ja tarpeet, kaava-alueen ratkaisu ja kaavatalous huomioiden, pyritään ottamaan huomioon kaava-alueen suunnittelussa. Maanomistajien mielipiteitä kuunnellaan asukastilaisuuksissa sekä yksityisissä neuvotteluissa.

Kaavatyön tavoitteena on olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja eheyttäminen.

4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

Suunnittelualueen maankäyttö asumiseen on ratkaistu osayleiskaavatyön aikana, joten nollavaihtoehtoa, eli alueen rakentamatta jättämistä ei tutkittu.

Hiltulanlahden eteläisimmästä kaava-alueesta on laadittu useita alustavia maankäyttöluonnoksia ennen varsinaista valmisteluvaiheen kaavaluonnosta. Liikennemelu, liikenteen päästöt, liito-oravaesiintymät, kasvillisuusympäristöt, topografia, maaperä, maanomistusolot, vesistöt, lähteet, hulevedet, kaavatalous, ilmansuunnat ja uuden Puutossalmen ohitustien alustava linjaus ovat ohjanneet asemakaavaratkaisun valintaa. Kaavaluonnosratkaisu on edennyt sitä mukaa nyt nähtävillä olevaan muotoon, kun kokonaisuuden kannalta paras ratkaisu kuhunkin kohteeseen on löydetty.

Kaavatyössä on tutkittu kahta eri vaihtoehtoa vesihuollon verkoston rakentamiseksi Tanhutien alueelle (liite 13). Toisessa vaihtoehdossa vesihuoltoverkosto siirtyy Puutossalmentien varresta Puutossalmentien kahden eteläisimmän kiinteistön välistä nykyiselle Tanhutien pohjalle ja kulkee sitä myöten Tanhutien pohjoispuolella sijaitsevaan nykyisen vesihuoltoverkoston päähän. Toisessa vaihtoehdossa vesihuoltoverkosto kulkee kokonaisuudessaan Puutossalmentien vartta, siirtyy siitä Puutossalmentien itäpuolelle ja liittyy suoraan nykyisen vesihuoltoverkoston päähän. Vaihtoehtoja punnitaan kaavan valmisteluvaiheessa ja valitaan niistä toinen kaavaehdotukseen.

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan, lähiympäristöön, luontoon sekä kulttuuri- ja esihistoriaan

Kaavaselostusta täydennetään.

Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kaavaselostusta täydennetään.

Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Kaavaselostusta täydennetään.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaselostusta täydennetään.

4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaselostusta täydennetään.

5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavan ja kaavamutoksen rakenne

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostetaan uusi pien- ja omakotialue Hiltulanlahteen, Puutossalmentien molemmin puolin, noin 800 asukkaalle. Hiltulanlahti 3 -alueen perusrakenne noudattaa ja tarkentaa Hiltulanlahden osayleiskaavan periaatteita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan yhteensä 170 uutta omakotitonttia, joista 146 on kaupungin omistamalla maalla (AO). Lisäksi alueelle tulee kahdeksan rivitalotonttia (AR) ja päiväkodin rakennuspaikka (ALY), joka voidaan vaihtoehtoisesti toteuttaa myös asuinrakentamisena.

Hiltulanlahti 3 -alue ulottuu Puutossalmentien itä- ja länsipuolille. Puutossalmentien itäpuolella alue rajautuu Hiltulanlahteen.

Puutossalmen itäpuolelle kaavoitetaan 31 uutta omakotitonttia, joista suurin osa sijoittuu olemassa olevan Koivurannantien alueelle. Puutossalmentien itäpuolisen alueen kuudesta yksityisen omistamista tonteista neljä ulottuu Hiltulanlahden rantaan. Kolme Puutossalmentien tuntumassa sijaitsevaa olemassa olevaa tonttia lukuun ottamatta kaikille tonteille osoitetaan kulku tonttikadulta. Puutossalmentien tuntumassa oleville kolmelle tontille osoitetaan asukkaiden toivomusten mukaan yhteinen liittymä suoraan Puutossalmentielle. Kolme ranta-alueella olevista tonteista on ns. kirveenvarsitontteja, joilla kiinteistönomistaja rakentaa kulkuväylän päärakennukselle kapeaa tonttisuikaletta, ns. kirveenvartta myöten. Puutossalmentien itäpuolisen alueen Hiltulanlahtea kohti laskeva peltoalue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA).

Puutossalmentien länsipuolelle kaavoitetaan 139 uutta omakotitonttia, joista 18 on yksityisen omistamalla maalla. Puutossalmentien länsiosan rakenteellisena selkärangan on uusi kokoojakatu (kaavakartassa väliaikaisella nimellä Kokoojakatu 3), jolta erkanevat tonttikadut (joilla on myös kaavakartassa väliaikaiset nimet). Yhtä lukuun ottamatta kaikille tonteille on liittymä tonttikadulta. Pääkadun varrella sijaitsevat päiväkodille varattu rakennuspaikka (ALY) sekä koko uuden alueen yhteinen leikkikenttä (VK).

Suunnittelualueelle voidaan sijoittaa yksi- ja kaksikerroksisia omakotitaloja, kytkettyjä asuintaloja ja rivitaloja. Osa tonteista sijoittuu rinnemaastoon, mikä vaatii huomioimaan suunnittelussa tontin korkeuserot.

Alueelle on suunniteltu kattava lähivirkistysalueiden verkosto (VL). Lähivirkistysalueet on suunniteltu siten, että ne ovat pääasiassa yhteydessä toisiinsa ja niitä myöten voivat eläimet sekä alueen asukkaat liikkua alueelta toiselle. Alueen isäosaan on merkitty

suojaviheraluetta (EV) alueelle vt 5:lta kohdistuvan meluhaitan vuoksi. Kaava-alueella koskeva meluselvitystyö on kesken. Kun meluselvitys saatetaan valmiiksi, kaavaehdotukseen merkittäneen meluvallit ko. suojaviheralueelle. Näin mahdollistetaan alueen rakentamisesta saatavien ylijäämämaiden hyödyntäminen meluvallin rakentamisessa.

Alueen viherverkosto noudattelee pääosin Hiltulanlahden yleiskaavan verkostovaroja. Viherverkostovaroille asetuvat alueen liito-oravien esiintymät ja tunnetut kevätlinnunsilmän kasvupaikat. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sekä kevätlinnunsilmän kasvupaikkojen aluevaraukset lisätään kaavakarttaan ehdotusvaiheessa.

Alueelle on suunniteltu yleiskaavaratkaisun mukainen ulkoilureitistö ensimmäiseltä Hiltulanlahden kaava-alueelta uuden asuinalueen kautta aina Kinnulanmäelle saakka (jup-1). Puutossalmentien kohdalla ulkoilureitti kulkee alikulkutunnelissa. Ulkoilureitistö noudattelee Heinjoen vartta ja mahdollistaa myös alueen kevyen liikenteen väyliä (pp) hyödyntäen monenlaisia reittivalintoja. Ulkoilureitille, joka alkaa ensimmäiseltä Hiltulanlahden kaava-alueelta ja johtaa Kinnulanmäelle, on tarkoitus sijoittaa talvisaikaan hiihtolatu.

Alueen kokoojakadun varressa kulkee kevyen liikenteen väylä. Tonttikadun 11 päästä, Tonttikatujen 8 ja 2 kautta aina Puutossalmentien varteen saakka kulkee alueen itäosaa palveleva kevyen liikenteen väylä. Tonttikadun 13 päästä kulkee alueen länsiosaa palveleva kevyen liikenteen väylä Puutossalmentien varteen. Kevyen liikenteen väylä yhdistää myös kokoojakatua ja Tonttikatua 567.

Puutossalmentien itäpuolisella alueella kevyen liikenteen väylät yhdistävät Tonttikatua 14 (Koivurannantie) ja Tonttikatua 15 sekä Koivurannantien ja Sormulanraitin alueita. Tonttikatu 15:n kulmauksesta on kevyen liikenteen yhteys Puutossalmentielle.

Kokoojakadun varrelle varataan linja-auton kääntöpaikka. Samalle alueelle voidaan rakentaa muutama autopaikka leikkikentän käyttäjiä varten.

Suunnittelualueen liikenneverkkoratkaisut ilmenevät liikenneverkkosuunnitelman vaihtoehdoissa VE 1 ja VE 2 (liitteet 12.1 ja 12.2).

Asemakaavoituksen myötä Hiltulanlahti 3 –asemakaava-alueesta tulee Kuopion Veden toiminta-alue. Alueen vesihuoltoverkostot rakennetaan muun alueen kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä. Vesihuollon järjestelyt käyvät ilmi vesihuollon yleissuunnitelmasta (liite 22) sekä kaavaselostuksen kohdasta 5.2 Aluevaraukset / Vesihuolto. Asemakaavoituksen yhteydessä olemassa olevat kiinteistöt liitetään vesi- ja viemäriverkkoon. Hulevesiviemäroinnin tarpeet ja laajuus suunnitellaan alueelle laadittavan hulevesienhallintasuunnitelman kanssa rinnakkain kaavatyön edetessä.

Valmisteluvaiheessa asemakaavaan on merkitty neljä varausta jätevedenpumpppaamoa vesihuoltoa varten (et) ja viisi pienempää varausta muuntamoita varten (et). Alueelle ei ole tulossa kaukolämpöä.

Kaava-alueelle on tekeillä hulevesien hallintasuunnitelma (**Kuopion kaupunki, Hiltulanlahden asemakaavan hulevesien hallintasuunnitelma, luonnos, Pöyry Finland Oy, 19.12.2018**). Alueen hulevesien nykytilanne esitetään liitteessä 15. Alueen hulevesien hallitun käsittelyn vuoksi kaava-alueelle on varattu kaavaluonnokseen jo muutamia hulevesien käsittelyalueita (hu). Hulevesien suunnittelu ja kaavamääräykset tarkentuvat kaavatyön edetessä.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueita koskevat tarkemmat tilastotiedot lisätään kaava-aineistoon kaavatyoän ehdotusvaiheessa.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 90 ha. Kaava-alueella on osoitettu korttelialuetta noin xx ha, joista rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta on noin xx ha, erillispientalojen korttelialuetta noin xx ha ja asuin- liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuetta noin xx ha. Lähivirkistysaluetta asemakaavassa on kaikkiaan noin xx ha, josta liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueita säilyttäväksi alueeksi on osoitettu xx ha. Vesialuetta kaava-alueella on noin xx ha ja maantietuetta noin xx ha.

Asuinkerrosalan määrä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella (AR) on noin xxxx k-m² ja asuntojen lukumäärä noin xxx kpl. Omakotitontteja (AO) alueella on 185 kpl, joista 170 on uusia rakentamattomia ok-tontteja. Kaupungin omistuksessa uusista omakotitontteista on 146 kpl. Alueen rakentamisen jälkeen koko alueen uusi asukasluku on noin 800-900 asukasta.

5.1.2 Palvelut

Palvelujen osalta alue tulee tukeutumaan Matkuksen, Hiltulanlahden alueen, Pyörön, sekä keskustan palveluihin.

Suunnittelualueelle on mahdollista sijoittaa päiväkotia asuin- liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueelle (ALY). Hiltulanlahden jo kaavoitetulla itäisellä alueella on aluevaraukset julkisille palveluille kuten koululle ja päiväkodille sekä pienimuotoiselle kaupalliselle palvelulle. Hiltulanlahden uusi koulu avautuu syksyllä 2019. Vapaa-ajantoimintaan liittyy Vanulan seuratalo ja sen läheisyyteen liittyvä varaus lähiliikuntapaikalle kentästöineen. Alueella on tämän lisäksi joitakin yksityisiä palveluntarjoajia, joiden toimintaa asukasmäärän lisääntyminen vahvistaa.

Suunnittelualueen eteläpuolelle Hiltulanlahden eritasoliittymän läheisyyteen on tulevaisuudessa osayleiskaavan mukaisesti mahdollisuus sijoittaa seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikkö, jolloin alue palvelee oman alueen lisäksi laajasti myös tulevia eteläisiä kasvusuuntia. Alueelle on mahdollista sijoittaa myös muita yksityisiä palveluja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen rakennukset pyritään toteuttamaan mahdollisimman korkeatasoisina niin ympäristön ja kaupunkikuvan ja myös koko alueen vetovoimaisuuden vuoksi.

Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso sekä sopeuttaminen alueen olosuhteisiin mm. maaston korkeuseroihin pyritään turvaamaan asemakaavamerkinnöillä, rakentamishojeilla (rto) sekä laadukkaalla suunnittelulla ja toteutuksella. Alueen suunnittelua kaavaan määrittelemällä tavalla tullaan ohjaamaan kaupunkikuvatyöryhmän, alueellisen rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyönä.

5.2 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
ALY	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.
5.3.2	Muut alueet
VL	Lähivirkistysalue
VK	Leikkikenttä.
LT-3	Maantien alue
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
EV	Suojaviheralue.
MA	Maisemallisesti arvokas peltoalue.
W-5	Vesialue. Alueelle saa sijoittaa laivaväylän ja rakentaa laiva- ja venelaitureita siten, että ne eivät häiritse laivaväylää.

Katualueet

Kaava-alueen Puutossalmentien länsipuolisen alueen keskellä kulkee kokoojakatu, josta haarautuvat alueen tonttikadut. Kokoojakadun varteen osoitetaan katualuetta bussiliikenteen kääntöpaikaksi ja pienimuotoiseksi paikoitusalueeksi leikkikentän käyttäjiä varten.

Kaava-alueen Puutossalmentien itäpuolisen alueen omakotitonteista kaikki kolmea tonttia lukuun ottamatta asettuu tonttikatujen varsiin.

Kokoojakatu- ja tonttikatuverkoston täydennykseksi alueelle osoitetaan kattava kevyen liikenteen verkosto sekä kuntopolut ja ulkoilureitit.

Vesihuolto

Asemakaavoituksen myötä Hiltulanlahti 3 –asemakaava-alueesta tulee Kuopion Veden toiminta-alue. Alueen vesihuoltoverkostot rakennetaan muun alueen kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä. Kaavatyön alkuvaiheessa kaupunki on keskustellut Kuopion Veden ja alueella toimivan Puutossalmen vesiosuuskunnan kanssa Kuopion Veden toiminta-alueen laajentamisesta uudelle Hiltulanlahti 3 -kaava-alueelle.

Nykyisin Hiltulanlahti 3 –alueella sijaitsee Kuopion Veden runkovesijohto, joka kautta johdetaan vettä Puutossalmen, Etelä-Kuopion ja Lievontien vesiosuuskunnille sekä Kurkimäen taajamaan. Kaava-alueella sijaitsee yksi vesiosuuskuntaan liittynyt kiinteistö sekä vesiosuuskunnan vesijohtoverkostoa.

Hiltulanlahti 3 –alueen vesihuoltoverkostojen toteuttaminen ennen Vanuvuoren kaavoitusta vaatii Hiltulanlahden ja Pitkälahden välille sijoittuvan v. 1998 valtion vesihuoltotyönä rakennetun jätevesiviemäriin kapasiteetin suurentamisen noin 1 km matkalla ennen kaava-alueen käyttöönottoa. Yhteensä uudelle kaava-alueelle tulee rakennettavaksi vesijohtoa noin 4,3 km ja jätevesiviemäriä noin 4,9 km, sekä suurennettavaa jätevesiviemäriä noin 1 km.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa alueelle on suunniteltu rakennettavan neljä jätevedenpumppaamoja. Maastonmuodoista ja kaavaratkaisusta johdettua alueelle tulee myös kiinteistöjä, joiden tulee varautua pumppaamaan jätevedet kiinteistökohtaisesti yleiseen jätevesiviemäriin. Tonttien liittymiskorot ja padotuskorkeudet vesihuoltoverkostojen liitospaikoissa selviävät vesihuoltoverkostojen toteutussuunnitteluvaiheessa, ja ne määritellään myöhemmin kiinteistölle annettavassa liitospaikkalausunnossa.

Vesihuoltoverkostot pyritään rakentamaan katu- ja yleisille alueille. Mikäli vesihuoltoverkostoja on tarpeen rakentaa muille kuin yleisille alueille, asemakaavaan merkitään tarvittavat aluevaraukset vesihuoltoverkostojen sijoittamista varten. Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa kaikki tontit eivät rajoitu uusiin katualueisiin, joten on mahdollista, ettei ko. tonttien vesihuoltoliittymiä voidaan rakentaa normaalin rakentamistavan mukaan.

Kaava-alueelle ei rakenneta sammutusvesiasemia sammutusvedensaantia varten, koska vesijohtoverkoston kapasiteetti ei mahdollista sammutusvedenottoa.

5.4 Kaavan ja kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaselostusta täydennetään.

5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavaselostusta täydennetään.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle aiheutuu meluhäiriötä vt 5:ltä, nykyiseltä Puutossalmentieltä, uudelta mahdolliselta rakennettavalta Puutossalmen ohitustieltä sekä kaava-alueen sisäisiltä kaduilta. Kaava-alueelle on tekeillä meluselvitys (A-insinöörit Suunnittelu Oy), joka saatetaan valmiiksi kaavaehdotusvaiheeseen. Kaavakarttaan täydennetään meluntorjunnan vaatimat merkinnät ja kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheeseen näiltä osin.

Kaava-alueelle saattaa aiheutua melun lisäksi lievää pölyhaittaa Puutossalmentieltä.

5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkintöjä ja –määräyksiä on selostettu kohdassa 5.3.1 ja ne sisältyvät kaavakarttaan (liite 2).

5.7 Nimistö

Kaava-alueelle tulee uusia tonttikatuja, joille annetaan uusia kadunnimiä. Uudet kadunnimet täydennetään asemakaavakarttaan ehdotusvaiheessa.

5.8 Kaavatalous

Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5.8.1 Rakentamiskustannukset

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla ohjataan kaupunkikuvatyöryhmän, alueellisen rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyönä, minkä pohjana on alueelle laadittava rakentamistapaohje ja korttelisuunnitelma.

Korttelisuunnitelma laaditaan ennen tonttien jakamista ja siinä annetaan tarkemmat suositukset esim. rakennusten sijoituksesta, korkeusasemista, materiaali- ja värivalinnoista sekä alueen ja lähiympäristön hulevesien käsittelystä. Rakentamistapaohje on vuokrasopimuksen tai tontin luovutusehtojen kautta sitova. Rakentamisen pääperiaatteet ilmenevät asemakaavan havainneaineistosta.

Alueen vesihuolto toteutetaan kunnallisteknisen osaston ja Kuopion Veden yhteistyössä laatiman vesihuollon yleissuunnitelman mukaisesti.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kuopion väestö, työpaikat ja asuminen-asumisen rakentamisen eteneminen ja käytönotettavat alueet vuosina 2019-2023 –ohjelman mukaan Hiltulanlahden eteläosan (Puutossalmentien varsi) asuntoalueen asuntorakentaminen on ohjelmoitu vuodesta 2023 eteenpäin. Mikäli kaavatyo valmistuu tavoiteaikataulussa, ja sen sisältötavoitteet toteutuvat, teknisen huollon verkoston ja katujen rakentaminen voidaan aloittaa keväällä 2022. Ensimmäisten tonttien luovutus ajoittuisi syksyyn 2022, jolloin asuntorakentaminen voisi alkaa vuonna 2023.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavaselostusta täydennetään.

Kuopiossa 26.6.2019

Pauli Sonninen
vs. asemakaavapäällikkö

Erja Soranta
kaavoitusarkkitehti

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