

**Asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotus / Lehtoniemi 33, kortteli 47 ja korttelit 50...61 / Lehtorinne****Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen  
Kaupunginhallitus****Tiivistelmä:**

Saaristokaupungin Lehtoniemeen kaavoitetaan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja teknisen huollon verkostoihin tukeutuvaa uutta rivi- ja kerrostaloaluetta. Samalla oleva loma-asutus liitetään kaupunkirakenteeseen. Lehtorinteen alueelle arvioidaan tulevan noin 1400 - 1600 uutta asukasta. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon nähtävälle asetettavaksi.

## Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Lehtoniemessä Kuikkalammen pohjoispuolella noin kuuden kilometrin päässä Kuopion keskustasta.

## Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Alueen rakentaminen on kaupungin strategisten tavoitteiden ja kasvuso-  
pimuksen mukainen. Saaristokaupungin perusratkaisut on määritelty kau-  
punkirakennesuunnitelmassa ja Lehtoniemen osayleiskaavassa. Kaavatyö  
on sisältynyt vuosien 2017–2020 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoitus-  
ohjelmiin.

## Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on asuntovaltaista taajamatoimintojen aluetta (A).  
Alueen vieritse kulkee kehitettävä tieyhteys Lehtoniementie–Saaristokatu.

Lehtoniemen osayleiskaavassa alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen ja  
rivitalojen aluetta (AKR), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), julkisten  
palvelujen ja hallinnon aluetta (Y), virkistysaluetta (V), suojaviheraluetta  
(EV) ja vesialuetta (W).

Kaava-alueella on voimassa osa Kuikkalammen asemakaavaa, joka on hy-  
väksytty kaupunginvaltuustossa 4.9.2017 ja tullut voimaan 24.10.2017.  
Kaava-alue rajautuu Kärängän, Kaivannonlahden Kuikkalammen ja Kai-  
vannonlahdenkatu - Saaristokatu asemakaavoihin. Muilta osin alue on  
asemakaavoittamaton.

## Nykyinen tilanne

Laajuudeltaan noin 49.1 hehtaarin kokoinen Lehtorinteen alue on rannoilta  
rakennettua loma-asuntoaluetta ja keskeltä pääosin rakentamatonta luon-  
nontilaista nuorta metsää. Alueella on uusi päiväkotikiinteistö ja katu-  
yhteydet Kaivannonlahdenkatu ja Lehtoniementie. Alue rajautuu pohjoisessa Lehto-  
niemen puhdistamon alueeseen, etelässä Kaivannonlahden ja Kuikkalam-  
men rakenteilla oleviin kerrostalovaltaisiiin asuntoalueisiin.

## Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa yksityiset maanomistajat ja Kuopion kaupunki.

## Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

Suunnittelualueen rakenne noudattaa Lehtoniemen osayleiskaavan tavoitteita ja periaatteita. Alue rakentuu kokoojakatujen Lehtoniementien ja Kaivannonlahdenkadun ympärille. Risteysalueen ympärille on suunniteltu aukio. Kaavaan on varattu monikäyttömerkinnällä olevia kortteleita, jotka mahdollistavat mm. palveluasumisen ja liiketilojen sijoittamisen aukion ympärille. Päiväkodin tontti on kaavassa mukana pysäköintialueen laajentamisen vuoksi.

Lehtorinne koostuu kerros- ja rivitalotonteista. Länsi- ja itärannalla on yksityisten omistuksessa olevia loma-asuntopaikkoja, jotka asemakaavan myötä muuttuvat omakoti- ja rivitalotonteiksi.

Asemakaava-alueita on laajennettu valmisteluvaiheen nähtävöityksen jälkeen ottamalla mukaan länsirannalla selvitysalueella olevat kaksi tilaa sekä itärannalla sijaitsevan loma-asuntopaikan. Lehtoniemen osayleiskaavassa kyseessä olevat tilat sijaitsevat alueella, jonka osayleiskaavamerkintä on selvitysalue (SE/A). Merkintä osoittaa, että alueen soveltuvuus asumiseen selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta kaikkiaan 82 667 k-m<sup>2</sup>. Monikäyttötarkoituksella olevaa rakennusoikeutta kaavassa on 14 900 k-m<sup>2</sup>, kerrostalorakentamiselle on varattu 24 800 k-m<sup>2</sup>, rivitaloalueille 36 057 k-m<sup>2</sup> ja omakotirakentamiselle 6 750 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavassa on varattu viheralueita 13.3 hehtaaria, joista osa on luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kaava-alueen pinta-alasta on 17.6 hehtaaria vesialuetta.

## Käsittelyvaiheet

Asemakaavan Kuikkalampi-Lehtorinne vireilletuloaineisto on ollut nähtävänä 15.11–5.12.2012. Nähtävänäoloaikana kaavatyo jaettiin kolmeksi eri työksi, Kaivannonlahden, Kuikkalammen ja Lehtorinteen asemakaavoiksi.

Lehtorinteen valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 6.2.2019 ja se on ollut nähtävänä 11.2–13.3.2019. Valmisteluaineistosta saatiin yksi lausunto ja neljä mielipidettä.

## Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

Maanomistajien kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

## Hyväksyvä viranomainen Kaupunginvaltuusto

## Vaikutusten arviointi

Alueen rakentaminen edistää kestävästä yhdyskuntarakenteesta kehittämistä tiivistämällä ja täydentämällä kaupunkirakennetta. Alueen rakentaminen vähentää nykyisen yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle suuntautuvan asuntorakentamisen paineita. Joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytykset paranevat. Kustannussäästöä tulee liikenteen kustannuksiin ja energian kulutukseen sekä haitalliset ilmastopäästöt vähenevät. Näin ollen hankkeen ilmastopoliittiset vaikutukset ovat positiiviset.

Alueen rakentaminen on kaupungin strategisten tavoitteiden ja kasvuso-  
pimuksen tavoitteiden mukaista ja alueen rakentaminen tukee Saaristo-

kaupungin elinvoimaisuutta, lisää alueen asukaslukua ja sitä kautta palvelutarjontaa ja -kysyntää. Alueen rakentaminen tarjoaa uusia työpaikkoja. Hankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset.

Lapsivaikutukset ovat positiiviset. Alueella sijaitsee vastavalmistunut päiväkotiki ja nuorisotilat. Martti Ahtisaaren koululle on rakennettu turvallinen pyöräilyn ja jalankulun yhteys".

### Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan ja 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 kaupungin 33. kaupunginosan (Lehtoniemi) korttelin 52 tontit 1...5 ja 7...10, korttelin 58 tontit 3 ja 4, korttelin 60 tontit 1...6 sekä korttelin 61 tontti 1. 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

- 35 2939/2017 Kaavaselostus ilman liitteitä
- 36 2939/2017 Seurantalomake, liite 1
- 37 2939/2017 Pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräykseen, liite 2
- 38 2939/2017 Havainneaineisto, liite 3
- 39 2939\_2017 Poistokartta ote ajantasa-asemakaavasta, liite 4
- 40 2939/2017 Lehtoniemen osayleiskaava, liite 5
- 41 2939/2017 Kasvillisuus, liite 6
- 42 2939/2017 Lehtoniemen luontoselvitys, liite 7
- 43 2939/2017 Hulevesiselvitys, liite 8
- 44 2939/2017 Meluselvitys, liite 9
- 45 2939/2017 Liikenneverkkosuunnitelma, liite 10
- 46 2939/2017 Lehtoniemen jätevedenpuhdistamon meluselvitys, liite 11
- 47 2939/2017 Lehtoniemen puhdistamon hajuselvitys, liite 12
- 48 2939/2017 Valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot vastineineen, liite 13
- 49 2939/2017 Tonttijakokartat

Valmistelija

Ulla Korhonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5412

### Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**KUOPIO**

**Kuopion kaupunki**  
Kaupunkirakennelautakunta

**Pöytäkirja**

17.06.2020

9/2020

4 (4)

140 §