

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus, Hiltulanlahden 3. asemakaava**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus****Tiivistelmä:**

Asemakaavahanke mahdollistaa uuden pientaloalueen rakentumisen Hiltulanlahden, Puutossalmentien molemmin puolin. Alueelle arvioidaan tulevan noin 1 000 uutta asukasta.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen (ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon) nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue Suunnittelualue sijaitsee Hiltulanlahdessa noin 11-12 km Kuopion torilta etelään. Alue rajautuu pohjoisessa Puutossalmentiehen, idässä Koiraveden Hiltulanlahden, Koivurannantiehen, Puutossalmentiehen, Heinjokeen sekä Kinnulanmäen alarinteeseen, etelässä Kinnulanmäkeen ja lännessä voimalinjan itäpuolelle. Aluerajaus on muuttunut vireilletulovaiheen ja valmisteluvaiheen rajauksista.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö sisältyy vuosien 2018, 2019 ja 2020 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoitusohjelmiin.

Kaavoitustilanne Maakuntakaavoissa alue on taajamatoimintojen aluetta (A).

Hiltulanlahden yleiskaavassa alueelle on osoitettu pientalovaltaisia asuin-alueita (AP), virkistysalueita (V), maisemallisesti arvokkaita peltoalueita (MA), maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M), vesialuetta (W) ja yhdystie (LT, yt).

Asemakaavassa alueelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL).

Nykyinen tilanne Laajuudeltaan noin 88 ha kokoinen Hiltulanlahden kolmas asemakaava-alue on pääosin maaseutumaista maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on olemassa olevaa asutusta harvakseltaan. Alue sijaitsee Puutossalmentien molemmin puolin. Osa alueesta rajoittuu Hiltulanlahden rantaan.

Kaavoitettavalla alueella on 12 ok-taloa, kaksi vapaa-ajan rakennusta ja näihin liittyviä ulkorakennuksia.

Maanomistus Suunnittelualue on pääosin Kuopion kaupungin omistuksessa. Osa tiloista on yksityisten maanomistajien omistuksessa. Vesialueen omistaja on Hiltulanlahden osakaskunta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotus

Kaava-alueen rakenne noudattaa ja tarkentaa Hiltulanlahden osayleiskaavan tavoitteita ja periaatteita. Alueen liikenteellinen selkäranka on Puutossalmentie, joka jakaa kaava-alueen itäiseen ja läntiseen osaan. Itäosan

alueelle saavutaan pohjoisesta Vanurannankatua ja Tanhutietä myöten ja etelästä Koivurannantietä myöten. Kaava-alueen länsiosan liikenteellinen selkäranka on kokoojakatu Kinnulanmäentie, jolta erkaantuvat tonttikadut.

Kaava-alueelle on osoitettu pääasiassa omakoti- ja rivitalotontteja. Näiden lisäksi alueelle on osoitettu kaksi asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten tonttia, joista Kinnulanmäentien varressa sijaitseva on suunniteltu erityisesti päiväkotia varten.

Kaava-alueen rajausta on tarkennettu valmisteluvaiheen kaavaluonnoksesta ehdotusvaiheeseen. Kuksantien kolme rakennettua kiinteistöä, Kuksantie sekä sen itäpuolella oleva lähivirkistysalue ovat jääneet kaava-alueesta pois. Toisaalta kaava-alueeseen on liitetty uuden Puutossalmentien linjauksen maantiealueen ja kaavaluonnosalueen väliin kaavaluonnoksen ulkopuolelle jäänyt maa-alue, joka on hankittu kaupungin omistukseen.

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta kaikkiaan 110 532 m². Omakotitalorakentamiselle rakennusoikeutta on osoitettu 77 335 m², rivitalorakentamiselle 28 858 m² ja asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisille rakennuksille 4 339 m².

Kaavassa on varattu viheralueita yhteensä noin 17,4 ha, joista osa on luonnonsuojelulain 49§:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Viheralueisiin sisältyy leikkikentäksi varattu alue, jonka pinta-ala on noin 0,5 ha. Kaavassa on varattu suojaviheralueita noin 23,2 ha, joista osa on luonnonsuojelulain 49§:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kaava-alueen pinta-alasta on noin 3,5 hehtaaria vesialuetta. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten aluetta kaavaan on osoitettu 0,02 ha.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 15.8.2018. Vireilletuloaineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 20.8.-21.9.2018.

Valmisteluaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 26.6.2019 ja oli sen jälkeen nähtävänä 5.8.-6.9.2019. Valmisteluaineistosta saatiin neljä lausuntoa.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

Hyväksyvä viranomainen Kaupunginvaltuusto

Vaikutusten arviointi

Kaavahanke toteuttaa kaupungin strategiaa viihtyisästä ja turvallisesta ja kestävästä kehityksen huomioivasta kaupunkirakenteesta. Alueen rakentaminen edistää kestävästä yhdyskuntarakenteen kehittämistä tiivistämällä ja täydentämällä kaupunkirakennetta. Alueen rakentaminen vähentää nykyisen yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle suuntautuvan asuntorakentamisen paineita. Uuden asuntorakentamisen myötä väestömäärä lisääntyy, ikärakenne monipuolistuu, palveluiden kannattavuus ja kehittämismahdollisuudet paranevat. Hiltulanlahden eteläisimmän alueen rakentaminen täydentää ja eheyttää Hiltulanlahden yhdyskuntarakennetta. Alueen toteuttamisen myötä olemassa oleva kunnallistekniikka tulee tehokkaampaan käyttöön.

Uuden asuinalueen toteutuminen lisää ajoneuvo- ja kevyen liikenteen määrää Puutossalmentielle, Vitostiellä ja vt 5:llä. Alueen joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytykset paranevat. Näin ollen hankkeen ilmasto- ja poliittiset vaikutukset ovat positiiviset. Asuinalueen toteutumisen myötä kevyen liikenteen turvalliset reitit lisääntyvät.

Kaavan toteuttaminen ei edellytä kaupungilta välittömiä palveluinvestointeja. Kaavan yritysvaikutukset ovat vähäiset ja painottuvat lähinnä alueen rakentamisvaiheeseen. Alueen lapset ohjautuvat syksyllä 2019 valmistuneeseen uuteen Hiltulanlahden kouluun. Kaavan yritysvaikutukset ovat vähäiset ja painottuvat lähinnä alueen rakentamisvaiheeseen.

Metsä- ja peltovaltaisen alueen rakentuminen muuttaa alueen luonnonympäristöä. Luonnonoloiltaan arvokkaimmat alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle lähivirkistys- ja suojaviheralueille ja ne pyritään säilyttämään nykyisessä tilassaan. Hulevesien suunnitellulla käsittelyllä suojataan hulevesiä vastaanottavia vesistöjä veden laadun laskulta.

Lapsivaikutukset ovat positiiviset. Alueen kaavatyössä kevyen liikenteen väylät on suunniteltu kevyen liikenteen turvallisuus huomioiden. Kaava mahdollistaa uuden päiväkodin rakentamisen alueelle. Kaavassa alueelle on osoitettu leikkipuisto ja korttelileikkipaikka.

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 36. kaupunginosan (Hiltulanlahti) korttelin 88 tontit 1...4, korttelin 89 tontit 1...5, korttelin 99 tontit 1...5, korttelin 100 tontit 1...8, korttelin 105 tontit 1...7, korttelin 113 tontit 1...6 ja korttelin 117 tontit 1...7. 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 ympäristövaltuustovaltuustolle.

Liitteet

- 34 4485/2018 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen seurantalomake
- 35 4485/2018 Pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräykseen
- 36 4485/2018 Havainnekuva kaava-alueelta
- 37 4485/2018 Ote ajantasa-asemakaavasta
- 38 4485/2018 Hiltulanlahden osayleiskaava
- 39 4485/2018 Kasvillisuuskartta
- 40 4485/2018 Maisemakuvakartta
- 41 4485/2018 Maaperäkartta
- 42 4485/2018 Rakennuskantakartta
- 43 4485/2018 Maanomistuskartta
- 44 4485/2018 Kuopion Energian keskijänniteverkko
- 45 4485/2018 Kuopion Energian pienjänniteverkko
- 46 4485/2018 Kuopion Energian ulkovaloverkko
- 47 4485/2018 Kuopion Energian muu sähköverkko

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

02.09.2020

179 §

- 48 4485/2018 Liikenneverkkosuunnitelma VE1
- 49 4485/2018 Liikenneverkkosuunnitelma VE2
- 50 4485/2018 Meluselvitys
- 51 4485/2018 Hulevesiselvitys
- 52 4485/2018 Puutossalmentien pääsuuntaselvitys
- 53 4485/2018 Valmisteluvaiheessa saadut mielipiteet vastineineen
- 54 4485/2018 Kaavaselostus ilman liitteitä
- 55 4485/2018 Tonttijakokartat

Valmistelija

Erja Soranta

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5431

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

