

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

03.02.2021

Julkinen

Kokoustiedot

Aika 03.02.2021 keskiviikko klo 15:00 - 17:10

Paikka Valtuustotalo, lautakuntien kokoushuone sekä sähköinen kokous* (Teams)

Saapuvilla olleet jäsenet

Alexi Eskelinen, puheenjohtaja, asiat 1 - 5, 7 - 12
 Matti Sariola, varapuheenjohtaja, puheenjohtaja, asia 6
 *Ismo Apell
 *Elena Chiksoeva
 *Pirjo Eskelinen
 *Nina Hakokivi
 *Jukka Pulkkinen
 *Maija Svärd, klo 16.55 saakka, asiat 1 - 7
 *Markku Söderström
 *Aila Tähtinen
 Eero Wetzell

Muut saapuvilla olleet

*Ari (Allu) Koskinen	kaupunginhallituksen edustaja
*Jari Kyllönen, apulaiskaupunginjohtaja	esittelijä
*Ismo Heikkinen, kaupungininsinööri	
*Lauri Lytsy, kiinteistöjohtaja	
*Tanja Ahonen, ympäristöjohtaja	
*Terhi Leppänen, tiedottaja	
*Ari Räsänen, suunnittelupäällikkö	
*Pauli Sonninen, va. asemakaavapäällikkö	klo 17.00 saakka, asiat 1 - 7
*Jarkko Meriläinen, tonttipäällikkö	klo 15.15 - 16.50, asiat 5 - 6
*Matti Nikoskelainen, kaupunginpuutarhuri	klo 16.55 - 17.05, asiat 8 - 9
*Janne Korhonen, suunnitteluinsinööri	klo 16.55 - 17.05, asiat 8 - 9
Minna Matinvuori, hallintosihteeri	tekninen sihteeri
Anne Simonen-Ruuskanen, henkilöstö- ja talouspäällikkö	pöytäkirjanpitäjä

Asiat 21 - 32 §

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

03.02.2021

Julkinen

Allekirjoitukset

Aleksi Eskelinen
puheenjohtajaAnne Simonen-Ruuskanen
pöytäkirjanpitäjäMatti Sariola
puheenjohtaja, asia 6

Pöytäkirjan tarkastus

Kuopiossa, 3.2.2021

Matti Sariola

Eero Wetzell

Maija Svärd
asia 6

Pöytäkirja on ollut yleisesti nähtävänä

Tarkastettu pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteko 4.2.2021Anne Simonen-Ruuskanen
pöytäkirjanpitäjä

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

03.02.2021

Julkinen

Muutoksenhakukiellot Kuntalain 136 §:n mukaan ei oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta voi tehdä §:ien 21 – 22, 23 (hallintosääntö), 25, 27, 29 - 32 osalta, koska päätökset koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Muutosta ei voi hakea valittamalla §:iin 23 (toimintasääntö) – 24, 26, 28, koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n 1 momentin mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus.

Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitukset

Pöytäkirjaan liitetään oikaisuvaatimusohjeet §:ien 23 (toimintasääntö) – 24, 26, 28, osalta

liite A

Käsitellyt asiat

Nro	§	Liite/ viite*	Otsikko	Sivu
1	21 §		Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
2	22 §		Pöytäkirjantarkastajat	5
3	23 §	1-4	Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön sekä Kuopion kaupungin hallintosäännön muuttaminen	6
4	24 §	5-6	Kuopion kävelykeskustan keskitetyn puhtaanapidon laskutus vuodelta 2020	8
5	25 §	7-14 *	Kuopion kaupungin asuntotonttihintojen päivitys	10
6	26 §	*	Yritystontin 297-2-42-1 (Itkonniemenkatu 5) varaaminen / Osuuskauppa PeeÄssä	18
7	27 §	15-36	Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus / Hiltulanlahden 3. asemakaava	21
8	28 §	37-42	Neulamäen ja Neulaniemen uusi ulkoiluväylä ja latureitti, vastine muistutuksiin ja yleissuunnitelman hyväksyminen	29
9	29 §	43-46	Viherpalveluohjelma, uimarannat 2021 - 2030, hyväksyminen nähtävillä oloa varten	38
10	30 §	47-52	Noronniemenkadun, Jyrkäntien, Lehtoniementien, Susisalmenkadun ja Nuottatien sekä Noronpuiston ja Kuikkalehdonpuiston kevyen liikenteen väylien katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksien hyväksyminen nähtävillä oloa varten	40
11	31 §	53	KYP tiedonannot 2021	45
12	32 §	54	Ylimääräinen asia / Kaupunkiympäristön palvelualueen sisäisen valvonnan selonteko vuodelta 2020	46

Muutoksenhaku

3-4, 6, 8 §	Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje / kaupunkirakennelautakunta	47
-------------	--	----

21 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätösehdotus

Puheenjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Lautakunta päätti ottaa ylimääräisen asian 12 käsiteltäviksi.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

03.02.2021

22 §

22 §

Pöytäkirjantarkastajat

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja

Valitaan pöytäkirjantarkastajat. Vuorossa ovat jäsenet Matti Sariola ja Eero Wetzell.

Päätös

Valittiin Matti Sariola ja Eero Wetzell.

Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön sekä Kuopion kaupungin hallintosäännön muuttaminen

Henkilöstö- ja talouspäällikkö Anne Simonen-Ruuskanen Kaupunkiympäristön johdon tukipalvelut

Vuoden 2020 loppuun saakka paikkatietoinsinööri vastasi kaupunkiympäristön palvelualueen tietohallintopäällikön tehtävistä. Paikkatietoinsinööri siirtyi Kuopion kaupungin tietohallintojohtajan virkaan vuoden 2021 alusta lukien. Tämä aiheutti tehtäväjärjestelyjä kaupunkiympäristön palvelualueella, mikä puolestaan edellyttää päivityksiä kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntöön sekä kaupungin hallintosääntöön.

Kaupunkiympäristön palvelualueen tietohallinnon tehtävät siirretään yksikötasolla maaomaisuuden hallintapalveluiden paikkatietopalveluista johdon tukipalveluiden alaisuuteen. Toimintasääntöön tehdään tarvittavat lisäykset III lukuun §:ään 9 johdon tukipalveluiden kohdalle. Tietohallintopäällikön tehtävistä vastaa jatkossa tietohallintoinsinööri, jonka esimiehenä toimii henkilöstö- ja talouspäällikkö.

Maaomaisuuden hallintapalveluiden vastuualueella paikkatietopalveluiden palveluyksikkö yhdistetään kiinteistönmuodostuksen palveluyksikön kanssa. Uuden palveluyksikön nimi on kiinteistönmuodostus- ja paikkatietopalvelut ja sitä johtaa kiinteistöinsinööri. Aikaisemmin paikkatietoinsinöörin vastuulle delegoitu päätösvalta siirretään kiinteistöinsinöörin vastuulle. Tästä tehdään tarvittavat muutokset toimintasääntöön III lukuun §:ään 3 ja §:ään 12.

Edellä kuvattu muutos vaikuttaa myös kaupungin hallintosääntöön kohtaan: luku 2 § 20. Kaupunkiympäristön palvelualueen vastuualueiden maaomaisuuden hallintapalveluiden kohtaan esitetään kiinteistönmuodostuspalvelujen nimen muuttamista kiinteistönmuodostus- ja paikkatietopalveluiksi. Samalla poistetaan palveluyksiköistä paikkatietopalvelut. Hallintosääntömuutos esitetään edelleen kaupunginhallitukselle.

Vuoden 2020 alkuun saakka kaupunkirakennelautakunnan tiejaosto ratkaisi asiat, jotka koskivat yksityistielaisissa ja -asetuksessa tielautakunnan tehtäväksi määrättyjä asioita. Yksitystielaki 580/2018 lakkautti tiejaostot ja tielautakunnat vuoden 2020 alusta lukien. Vuonna 2020 tiejaosto vielä sai saattaa loppuun vuonna 2019 aloitettuja tehtäviä.

Vuoden 2021 alusta kaupunki voi ainoastaan myöntää avustuksia yksityis-teille. Tämä edellyttää päivityksiä kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntöön sekä kaupungin hallintosääntöön.

Kunnossapitopäällikön valtuuksien osalta poistetaan tielautakuntaa koskeva merkintä sekä tarkennetaan päätösvaltaa torien osalta, kun kauppa- ja satamatorin hallinta on siirtynyt aikaisemmin keskustan kehittämissyhdistykselle.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

03.02.2021

23 §

Hankintavaltuuksien osalta tarkistetaan lisä- ja muutostöiden hankintaa urakoissa sekä töiden hankkimista Mestar Kuopio Oy:ltä.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy liitteessä olevat muutokset kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntöön ja esittää kaupunginhallitukselle edellä kuvatut ja liitteessä olevat muutokset muutettavaksi Kuopion kaupungin hallintosääntöön.

Liitteet

- 1 395/2021 Toimintasääntö
- 2 395/2021 Ote hallintosäännöstä / kiinteistönmuodostus- ja paikkatietopalvelut
- 3 395/2021 Ote hallintosäännöstä / tiejaos
- 4 395/2021 Ote hallintosäännöstä / tiejaos

Valmistelija

Lauri Lytsy

Anne Simonen-Ruuskanen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5505

puh. +358 44 718 5116

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy henkilöstö- ja talouspäällikön esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kuopion kävelykeskustan keskitetyn puhtaanapidon laskutus vuodelta 2020**Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen
Rakentamisen ja kunnossapidon tukipalvelut**

Taustaa

Katujen puhtaanapito määritellään katujen [kunnossa- ja puhtaanapitolais-sa](#) (15.7.2005/ 547). Lain kolmas luku käsittelee puhtaanapitoa. Sen 13 §:n mukaan kunta voi päätöksellään ottaa huolehtiakseen tämän lain mukaan kuuluvista puhtaanapitotehtävistä määrättyjen katujen tai tehtävien osalta.

Lain 14 b §:n mukaan kunta voi vuosittain periä 8 §:n 1 ja 2 momentissa sekä 13 §:n 1 momentissa tarkoitetuista, huolehtiakseen ottamistaan, kunnossapito- ja puhtaanapitotehtävistä aiheutuneet kustannukset kyseisten alueiden yleiseen käyttöön luovutettujen katujen varsilla olevien tonttien omistajilta.

Kuopion kävelykeskustan puhtaanapito on tehty keskitetysti 1.1.2015 alkaen Kuopion kaupunginvaltuuston 1.9.2014 § 79 päätöksen mukaisesti. Palvelun on tuottanut Mestar. Kävelykeskustan katujen alueella on puhtaanapito jaettu hoitotason mukaan kahteen luokkaan.

Osayhteisvaltuuston päätöksen 14.11.2016 § 13:n mukaan aluksi kahden vuoden määräaikaisena kokeiluna alkanut kävelykeskustan keskitetty puhtaanapito jatkuu 1.1.2017 alkaen toistaiseksi. Laskutus tapahtuu toteutuneiden kustannusten mukaan.

Maksun määräytyminen:

Kokonaiskustannukset vuonna 2020 kävelykeskustan keskitetystä puhtaanapidosta olivat 88 466,16 €.

Neliökustannus puhtaanapidosta oli:

1. hoitoluokassa 64 893,47 € jaettuna pinta-alalla 17 219 m² = 3,77 €/ m²
2. hoitoluokassa 23 572,69 € jaettuna pinta-alalla 18 034 m² = 1,31 €/m²

Kiinteistöiltä perittävät kustannukset määräytyvät yllä olevien toteutuneiden hoitoluokittaisten neliöhintojen ja niiden hoitovastuulla olevien puhtaanapitoalojen mukaan.

Vaikutusten arviointi

Yhtenäinen puhtaanapito parantaa kävelykeskustan viihtyvyyttä. Keskitetyn puhtaanapidon ja kiinteistöjen oman roskienkeruun avulla roskien määrää saadaan keskustassa vähennettyä.

Keskitetyllä toiminnalla saadaan puhtaanapitoa tehostettua moniin yksittäisiin toimijoihin verrattuna. Tehokkaalla toiminnalla on positiivisia ilmastovaikutuksia.

Siisteys luo positiivista imagoa Kuopion kaupungille ja se lisää kaupunkikeskustan vetovoimaa.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

03.02.2021

24 §

Puhtaudella on myös positiivinen vaikutus yritystoimintaan.

Esitys

Esitän, että Kuopion kaupunki perii kävelykeskustan keskitetyn puhtaanapidon maksua vuodelta 2020 hoitoluokkaan 1 kuuluvilta tonteilta 3,77 €/m² ja hoitoluokkaan 2 kuuluvilta tonteilta 1,31 €/m².

Päätös määrätään pantavaksi kuntalain 143 §:n mukaisesti heti täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Liitteet

- 5 698/2021 Kävelykeskustan puhtaanapitoluokituskartta
- 6 698/2021 Kävelykeskustan keskitetty puhtaanapitolaskelma 2020

Valmistelija

Jere Toppinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5674

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupungininsinöörin esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kuopion kaupungin asuntonttihinnojen päivitys

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut

Taustaa

Kuopion kaupungin asuntonttien hintoja on viimeksi tarkasteltu kokonaisuutena vuonna 2007 silloisen maapoliittisen ohjelman käsittelyn yhteydessä. Sen jälkeen on uusille asemakaava-alueille ja joillekin vuokrasopimusten uudistamisen kohteina olleille alueille tehty erillisiä tonttien hinnoittelupäätöksiä. Ajan kuluessa hinnoittelualueita on muodostunut runsaasti ja tonttihinnat ovat pääsääntöisesti jääneet jälkeen yleisestä tonttien markkinahintakehityksestä. Maaomaisuuden hallintapalveluissa nähdään tarpeellisena tonttihinnojen päivittäminen markkinahintatasolle ja tonttihinnojen määrittely siten, että ne ovat alueittain linjassa keskenään.

Tarkastelun ja päätösesityksen kohteina ovat keskeisellä kaupunkialueella olevat tontit. Kuopion kaupungilla on omistuksessaan tarkastelualueella noin 5780 asuntonttia, jotka jakautuvat käyttötarkoituksittain seuraavasti (suluissa tavanomainen asemakaavamerkintä, joka kuitenkin vaihtelee asemakaavan laatimisajankohdan mukaan):

- omakotitontteja (AO) noin 4 500 kpl
- kerrostalotontteja (AK) noin 630 kpl
- rivitalotontteja ja muiden yhtiömuotoisten pientalojen tontteja (AR ja A) noin 650 kpl.
- Vanhemmilla asemakaava-alueilla voi A-tonteilla olla monenlaisia asuinrakennuksia yksittäisistä omakotitaloista rivitaloihin ja pienkerrostaloihin.
- Uusilla asemakaava-alueilla A-kaavamerkinnällä tarkoitetaan yleensä rivi- ja luhtitalotontteja.

Kaupungilla on siten omistuksessaan runsaasti asuntontteja, joista suurin osa on vuokrattu. Kyseessä on taloudellisesti merkittävä omaisuus. Kuopion kaupunginvaltuuston 14.12.2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman yhtenä tavoitteena on tonttien hinnoittelu kohtuulliseen käypään hintaan. Tällä tavoitellaan maaomaisuuden tuottavuutta. Maapoliittisen ohjelman mukaisella tonttihinnojen kohtuullisuudella tavoitellaan asumiskustannusten nousun hillitsemistä.

Kuntalain määräysten mukaan tontit on luovutettava markkinahinnalla silloin, kun tontteja luovutetaan markkinoilla toimiville tahoille, esimerkiksi rakennusliikkeille. Tämä tarkoittaa sitä, että uusien kerros- ja rivitalotonttien asukkaille tulee vastikkeissa maksettavaksi markkinahintatasoa oleva tontin kauppahinta tai vuokra. Tämän vuoksi on tasapuolisuussyistä perusteltua, että vanhalla kaupungin vuokratontilla asuvat maksavat markkinahintaisen maksun joko vuokrana tai kauppahintana ostaessaan vuokraton-

tin omaksi. Keskenään linjassa olevat markkinahintaiset tonttihinta-alueet parantavat siten vuokralaisten välistä tasapuolisuutta.

Vuoteen 2030 mennessä päättyy noin 870 maanvuokrasopimusta, jotka on uusittava. Uusissa maanvuokrasopimuksissa tonttihintojen päivitys alkaa vaikuttaa vuokriin heti sopimuksen alusta lukien. Voimassa oleviin maanvuokrasopimuksiin hintojen muutos ei vaikuta, vaan muutos tapahtuu vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä. Muutos tulee tontin vuokralaista koskettavaksi myös silloin, kun vuokralainen ostaa tontin omaksi.

Saadut selvitykset

Tonttien markkinahintatasoa alueittain on selvitetty hankkimalla tonttihan-
taselvitykset kahdelta kiinteistöarviointia harjoittavalta konsulttitoimistol-
ta. Selvitykset saatiin CBRE Finland Oy:ltä ja Newsec Advisory Finland
Oy:ltä. Selvitykset jaetaan kaupunkirakennelautakunnan jäsenille viiteai-
neistona.

Selvityksissä on arvioitu tonttien markkinahintoja ja esitetty niiden vaihte-
luvälit alueittain. Esityslistan liitteenä jaetaan kartat, joihin on alueittain
merkitty selvitysten mukaiset hintojen vaihteluvälit ja kaupungin nykyiset
tonttihinnat.

Valmisteltu esitys

Hankittujen hintaselvitysten ja valmistelijoiden hintanäkemyksen perus-
teella on valmisteltu hinta-aluekartat asuntotonttien hinnoittelusta. Hin-
noittelukartat ovat esityslistan liitteenä. Kartat koskevat kerrostalotont-
tien, rivitalotonttien ja yhtiömuotoisten pientalotonttien sekä omakotitalo-
tonttien hinnoittelua. Esityslistan liitteenä jaetaan taulukko keskeisen kau-
punkialueen nykyään voimassa olevasta tonttihinnoittelusta.

Valmistelun yhteydessä on tarkasteltu esitettävien tonttihintojen nousua
suhteessa nykyisiin hintoihin ja vaikutusta maanvuokriin. Jokaisesta kes-
keisen kaupunkialueen kaupunginosasta, jota hinnoitteluesitys koskee, va-
littiin keskimääräistä tonttia vastaava omakotitontti, kerrostalotontti ja ri-
vitalotontti. Näistä 36 tontista selvitettiin nykyinen vuokra, uusi vuokra
nykyhinnoittelulla ja uusi vuokra esitettävällä hinnoittelulla sekä yksikkö-
hinnan ja maanvuokran nousukertoimet. Esimerkkitaulukko tonteista jae-
taan kaupunkirakennelautakunnan jäsenille viiteaineistona.

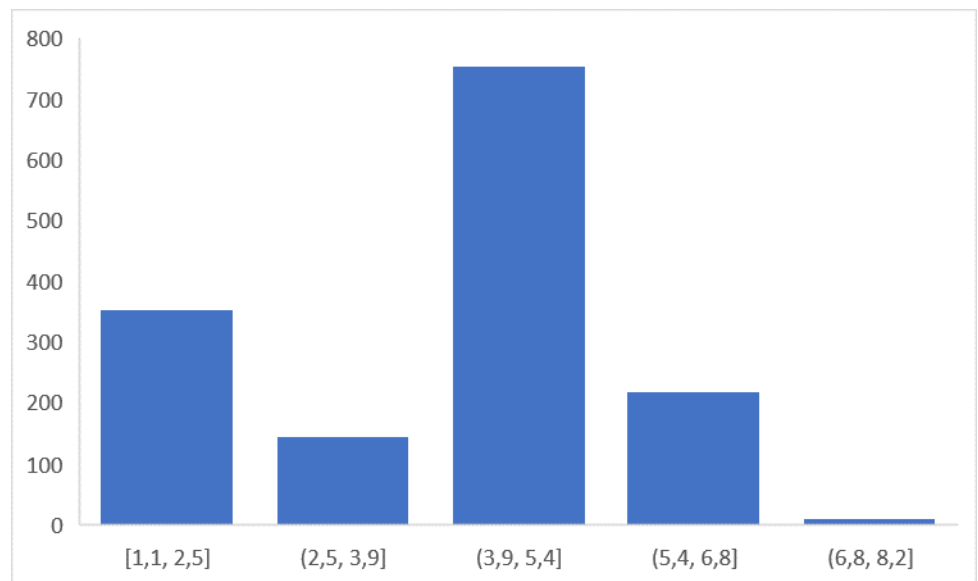
Päätösesityksen valmistelussa on noudatettu maapoliittisessa ohjelmassa
esitettyä kohtuullisen käyvän hinnan tavoitetta määrittelemällä tonttihin-
nat hintaselvityksissä olevien vaihteluvälien keskiarvohintoja matalammal-
le tasolle. Esitettävät yksikköhinnat ovat noin 1–2 -kertaisia nykyisiin tont-
tihintoihin nähden. Esitettävällä tonttihinnoittelulla maanvuokrat esimerk-
kitonteilla nousevat noin 1–6 -kertaisiksi. Selvitysten perusteella vuokrat
nousevat vuokrasopimuksia uusittaessa merkittävästi jo nykyisilläkin tont-
tihinnoilla laskettuna. Tämä johtuu siitä, että maan hinta on kehittynyt no-
peammin kuin vuokrien tarkistusperusteena oleva elinkustannusindeksi.

Vuokran nousu riippuu paljon siitä, kuinka vanha uusittava maanvuokra-
sopimus on. Esimerkkitonteissa oli mukana sellaisia tontteja, joilla maan-
vuokrasopimus on uusittu aika äskettäin, jolloin kyseisillä tonteilla vuokran
nousukerroin on pieni ja siten antaa liian pienen tuloksen keskimääräiselle
vuokran nousukertoimelle. Esimerkkitonttien lisäksi päätösesityksen vaiku-
tusta tutkittiin tilastollisesti tekemällä tietokantakysely vuosina 2022 -
2035 uusittaviksi tulevien maanvuokrasopimuksen kohteina olevista asun-
totonteista ja laskemalla keskimääräiset vuokrien nousukertoimet ja ker-

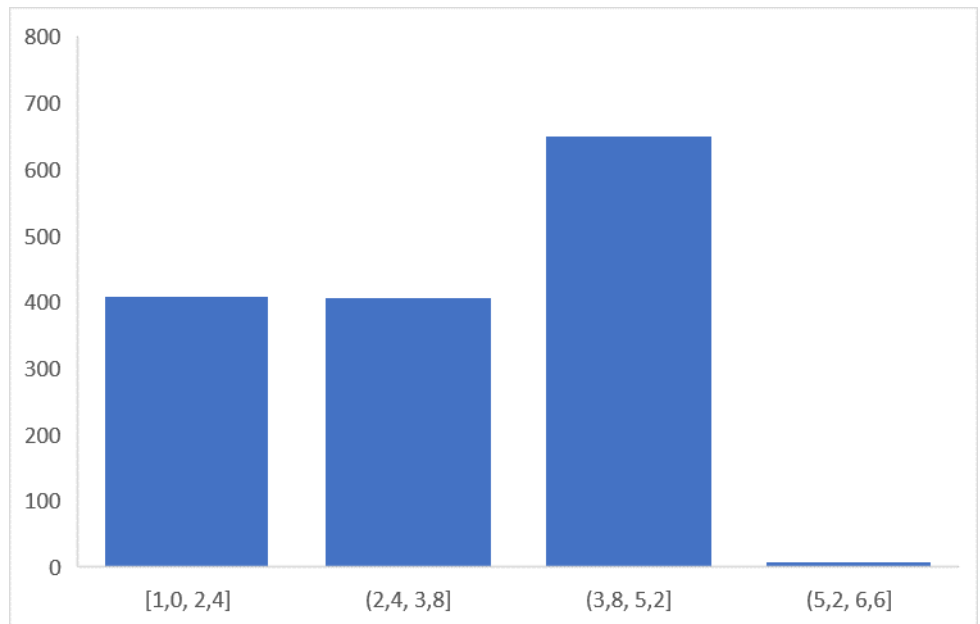
rointen vaihteluvälit. Taulukko kertoimista jaetaan kaupunkirakennelautakunnan jäsenille viiteaineistona.

Tietokantakyselyn ja sen perusteella tehdyn tilastollisen tarkastelun perusteella vuosina 2022 - 2035 uusittavien vuokrasopimusten vuokrat nousevat enimmillään noin kahdeksankertaisiksi. Keskimäärin vuokrat nousevat vuoteen 2035 mennessä uusittavilla vuokratuilla AO-tonteilla noin 3,3-kertaisiksi, AR-tonteilla noin 4-kertaisiksi ja AK-tonteilla noin 3,4-kertaisiksi. Suurimmat nousukertoimet johtuvat siitä, että vanhemmilla asuinalueilla nykyinen maksettava vuokra on alhaisella tasolla esitettävään hintatasoon verrattuna.

Seuraavissa kaavioissa on ryhmitelty vuosina 2022 - 2035 uusittavien maanvuokrasopimusten mukaisten vuokrien nousukertoimet kerroinväleittäin. Pylväät osoittavat suuntaa antavasti kullekin nousukerroinvälille sijoittuvien maanvuokrasopimusten määrän. Kaavio 1 koskee esitettäviä uusia tonttihintoja ja kaavio 2 nykyisiä voimassa olevia tonttihintoja. Kertoimet ja kaaviot ovat suuntaa-antavia mm. siksi, että vanhoilla asemakaava-alueilla A-tonteilla hinnoittelu tapahtuu lopulta tonteilla olevien rakennusten ja asuntomäärien mukaisesti joko AO- tai AR-tontin hinnoitteluperusteilla ja asia vaatii tapauskohtaista tarkastelua. Lopullinen tontin vuokra tai kauppahinta määräytyy siten tontin luovuttamista koskevassa päätöksessä.



Kaavio 1. Vaaka-akselilla ovat esitettävien uusien tonttihintojen vuokrien nousun kerroinvälit ja pystyakselilla vuokrasopimusten lukumäärät. Pylväät kuvaavat kullekin kerroinvälille osuvien uusittavien vuokrasopimusten määrän 2022 - 2035.



Kaavio 2. Vaaka-akselilla ovat nykyisten voimassa olevien tonttihintojen vuokrien nousun kerroinvälit ja pystyakselilla vuokrasopimusten lukumäärät. Pylväät kuvaavat kullekin kerroinvälille osuvien uusittavien vuokrasopimusten määrän 2022 - 2035, jos sovellettaisiin nykyisiä tonttihintoja.

Tonttivuokrista annettava alennus

Kuopion kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan asuntotonttien vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa vuokran korotusta voidaan porrastaa, mikäli vuokra nousee yli kaksinkertaiseksi entiseen vuokraan verrattuna ja uusi sopimus tehdään välittömästi edellisen sopimuksen jatkoksi samalle vuokraoikeuden haltijalle. Vuokrasta annetaan tällöin 30 %:n alennus kolmen vuoden ajaksi.

Tonttihintojen soveltaminen

Päätösesityksen mukaisia tonttihintoja sovelletaan vapaarahoitteisten asuntojen tonteilla. Valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettavilla tonteilla sovelletaan erillisiä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymiä tonttihintoja.

Tonttien käyttötarkoitusten osoittamistapa asemakaavoissa on vaihdellut aikojen saatossa. Kerrostalo-, rivitalo- ja omakotitalotontteja koskevat kaavamerkinnot eivät siis eri-ikäisillä asemakaava-alueilla ole samanlaisia. Tämä aiheuttaa vuokrasopimusten uusimista ja omaksi ostamista koskevissa tilanteissa käyttötarkoitusten selvitys- ja tulkitsemistarvetta. Esimerkiksi vanhemmilla kaava-alueilla kaavamerkinnot A (asuinrakennusten korttelialue) osoitetuille tonteille on rakennettu monenlaisia asuinrakennuksia yksittäisistä omakotitaloista rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Uusilla asemakaava-alueilla A-kaavamerkinnot tarkoittavat kuitenkin yleensä rivijä luhtitalotontteja. Alla on selostettu esitettävät tonttihintojen soveltamissäännöt.

Kerrostalotonttihintoja sovelletaan:

- asemakaavan mukaisilla kerrostalotonteilla.

Rivitalotonttihintoja sovelletaan:

- asemakaavan mukaisilla rivitalotonteilla
- nykyisten ja tulevien asemakaavojen mukaiset asuinrakennusten korttelialueet (A-tontit), jotka on tarkoitettu pääasiassa rivi- tai luhtitalorakentamiseen
- asuinrakennusten tonteilla (A-tontit, AP-tontit), joille on rakennettu enemmän kuin kaksi asuntoa käsittävä rakennus
- asuinrakennusten tonteilla, joille on useampi kuin yksi omakoti- tai paritalo (esim. yhtiömuotoiset tai ryhmärakennetut omakoti- tai paritalotontit).

Omakotitonttihintoja sovelletaan:

- asemakaavan mukaisilla erillispientalojen tonteilla (AO)
- asuinrakennusten (A-tontit) tonteilla ja asuinpientalotonteilla (AP), joilla on tai joille rakennetaan yksi enintään kaksi asuntoa käsittävä asuinrakennus (omakoti- tai paritalo).

Hintakertoimet

Esityslistan liitteenä olevissa hinnoittelukartoissa olevat tonttihinnat koskevat sisämaan tontteja. Rantapuistoihin ja rantaan rajoittuvat tontit ovat markkinahinnaltaan arvokkaampia. Saatujen tonttihintaselvitysten mukaan rantatontti on vastaavalla alueella olevaa sisämaan tonttia noin kaksi kertaa arvokkaampi. Rantapuistoon rajoittuvat tontit, joilla voi olla vesistöä, voidaan hinnoitella 20–30 % perushintaa arvokkaammiksi. Rantaan rajoittuville kerrostalotonteille esitetään hintakerrointa 1,75 ja rivitalotonteille ja omakotitonteille kerrointa 2. Rantapuistoon rajoittuville tonteille esitetään hintakerrointa 1,2. Tontin arvo myyntiä tai vuokrausta varten saadaan kertomalla alueen perushinta hintakertoimella.

Vuokraus- ja myyntipäätösten tekeminen

Tonttien vuokraus- ja myyntipäätökset tehdään kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön perusteella pääsääntöisesti viranhaltijapäätöksentekona. Päätöksissä noudatetaan vahvistettuja tontinluovutusehtoja. Kaupunkirakennelautakunnan päätettäväksi valmistellaan sellaiset tontinvuokraukset ja -myynnit, joiden mukaisilla tonteilla ei ole lautakunnan vahvistamaa hintaa ja sellaiset myyntipäätökset, joissa kauppahinnat ylittävät viranhaltijoiden päätösvaltuuksien rajat.

Kuntalain mukaan kunnan on selvitettävä tonttien hinnat puolueettoman arviolausunnon avulla, kun tontteja luovutetaan markkinatoimijoille eli esimerkiksi rakennusliikkeille tai kiinteistösijoittajille. Tätä päätösesitystä varten hankitut tonttihintaselvitykset eivät silloin riitä lain tarkoittamiksi kiinteistöarvioiksi, vaan tontinluovutuksia varten on hankittava tonttikohdaiset arviolausunnot. Uusilla asemakaava-alueilla arviolausunnot hankitaan tällöin kaava-aluekohtaisesti. Käytännössä kaikkien tulevien uusien kerros- ja rivitaloalueiden tonttien hintojen ja vuokrien määrittämiseksi on hankittava puolueeton arviolausunto, koska kyseisten tonttien ensimmäiset vuokraajat ovat asuntomarkkinoilla toimivia rakennusliikkeitä tai vuokra-asuntoyhtiöitä.

Tähän liittyen kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että tämän päätösesityksen mukaisia tonttien aluehintoja voidaan käyttää viranhaltijapä-

töksissä vuokran tai kauppahinnan määräytymisperusteena, jos aluehinta sijoittuu arviolausunnon mukaiseen hinnan tai vuokran vaihteluväliin. Tällaisia tapauksia varten esitetään, että kiinteistöjohtaja voi päätöksellään vahvista kaava-alueen tonttihinnan.

Vaikutusten arviointi

Vuokrattavat asuntotontit ovat rakennusliikkeiden hallussa vain talojen rakentamisen ajan. Yksikköhintojen noustessa rakentamisajan vuokratkin vastaavasti nousevat, mutta vaikutukset suhteessa rakentamisen kustannuksiin ovat vähäiset. Kaupungin maapoliittisten linjausten mukaan uudet asuintontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla, joten myyntitonttien osuus luovutuksista on vähäinen. Jotkin kiinteistöjohtajat ja taloyhtiöt haluavat ostaa tontin omaksi, jolloin hintojen nousu vaikuttaa kauppahintaan. Asuntotonttien hinnan nousu valuu lopulta kuitenkin vuokriin ja hoitovastikkeisiin niitä korottaen, joten päätösesityksen yritysvaikutukset ovat vähäiset.

Päätösesityksellä ei ole ilmastovaikutuksia.

Esitys

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään seuraavaa:

1. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy esityslistan liitteenä olevissa kartoissa olevat kerrostalotonttien, rivitalotonttien ja yhtiömuotoisten pientalotonttien sekä omakotitonttien hinta-alueet ja niiden hinnat käytettäväksi kaupungin asuntotonttien vuokraus- ja myyntipäätöksissä. Hintoja sovelletaan vapaarahoitteisten asuntojen tonteilla (ei ARA-kohteissa).
2. Tonttihinnat sidotaan elinkustannusindeksin (1 951:10=100) pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020). Tonttihintoja tarkistetaan vuosittain tammikuussa jakamalla pisteluku 1980 edellisen vuoden joulukuun elinkustannusindeksin pisteluvulla ja kertomalla tonttihinnat saadulla osamäärällä.
3. Kerrostalotonttihintoja sovelletaan:
 - asemakaavan mukaisilla kerrostalotonteilla.
4. Rivitalotonttihintoja sovelletaan:
 - asemakaavan mukaisilla rivitalotonteilla
 - nykyisten ja tulevien asemakaavan mukaiset asuinrakennusten korttelialueet (A-tontit), jotka on tarkoitettu pääasiassa rivi- tai luhtitalorakentamiseen
 - asuinrakennusten tonteilla (A-tontit) ja asuinpientalojen tonteilla (AP), joille on rakennettu enemmän kuin kaksi asuntoa käsittävä rakennus
 - asuinrakennusten tonteilla, joille on useampi kuin yksi omakoti- tai paritalo (esim. yhtiömuotoiset tai ryhmärakennetut omakoti- tai paritalotontit).
5. Omakotitonttihintoja sovelletaan:
 - asemakaavan mukaisilla erillispientalojen tonteilla (AO)

- asuinrakennusten tonteilla (A-tontit) ja asuinpientalotonteilla (AP), joilla on tai joille rakennetaan yksi enintään kaksi asuntoa käsittävä asuinrakennus (omakoti- tai paritalo).
6. Rantaan rajoittuvilla tonteilla tonttien aluehintoja korotetaan seuraavilla kertoimilla:
- Omakotitontit, rivitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit: kerroin 2.
 - Kerrostalotontit: kerroin 1,75.
7. Rantapuistoon rajoittuvilla tonteilla tonttien aluehintoja korotetaan seuraavilla kertoimilla:
- Omakotitontit, rivitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit: kerroin 1,2.
 - Kerrostalotontit: kerroin 1,2.
8. Tonttien myynti- ja vuokrauspäätökset asuntomarkkinatoimijoille voidaan tehdä kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön mukaisesti viranhaltijapäätöksenä, jos tämän päätöksen mukainen tonttihinna tai siitä johdettu vuokra sijoittuu tällaisissa tapauksissa hankittavan arviolausunnon mukaisen tonttihinnan tai -vuokran vaihteluväliin.
9. Kiinteistöjohtajalla on oikeus viranhaltijapäätöksellään vahvistaa uusien kerros- ja rivitaloalueiden tonttihinnot tämän päätöksen aluehintojen mukaisesti, jos aluehinnat ovat uusien kerros- ja rivitaloalueiden tonttihinnoista hankittavien arviolausuntojen vaihteluvälien sisällä.
10. Lisäksi kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että keskeisen kaupunkialueen asuntotontteja ei myydä ennen kuin tämä päätös on saanut lainvoiman.

Lisätietoja asiasta antavat kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy puh. 044 718 5505 ja tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen puh. 044 718 5531.

Liitteet

- 7 802/2021 Kerrostalotonttien hinnoittelukartta
- 8 802/2021 Rivitalotonttien ja yhtiömuotoisten pientalotonttien hinnoittelukartta
- 9 802/2021 Omakotitonttien hinnoittelukartta
- 10 802/2021 Asuntotonttihinnoisto (voimassa oleva)
- 11 802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AO-tonttien hintojen vaihteluväleistä ja kaupungin nykyisistä hinnoista
- 12 802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AK-tonttien vaihteluväleistä ja kaupungin nykyisistä hinnoista
- 13 802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AR-tonttien vaihteluväleistä ja kaupungin nykyisistä hinnoista
- 14 802/2021 Kaaviot

Viiteaineisto

- 1 802/2021 CBRE_Kuopio_Vyöhykehinnoittelu (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)
- 2 802/2021 Newsec Kuopion kerros-, rivi- ja pientalotonttien hinta-
vyöhykkeet (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

03.02.2021

25 §

- 3 802/2021 Nousukertoimet 2022-2035 päättyvissä vuokrasopimuksissa (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)
- 4 802/2021 Esimerkkitaulukko tonteista (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alussa.

Puheenjohtaja Aleks Eskelinen esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi vuokrien korotuksen porrastuksen tarkistamiseksi. Lautakunta yksimielisesti hyväksyi puheenjohtajan tekemän palautusesityksen ja päätti, että tontteja ei myydä ennen kuin asia on uudelleen tuotu päätettäväksi.

Yritystontin 297-2-42-1 (Itkonniemenkatu 5) varaaminen / Osuuskauppa Pee-Ässä

**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

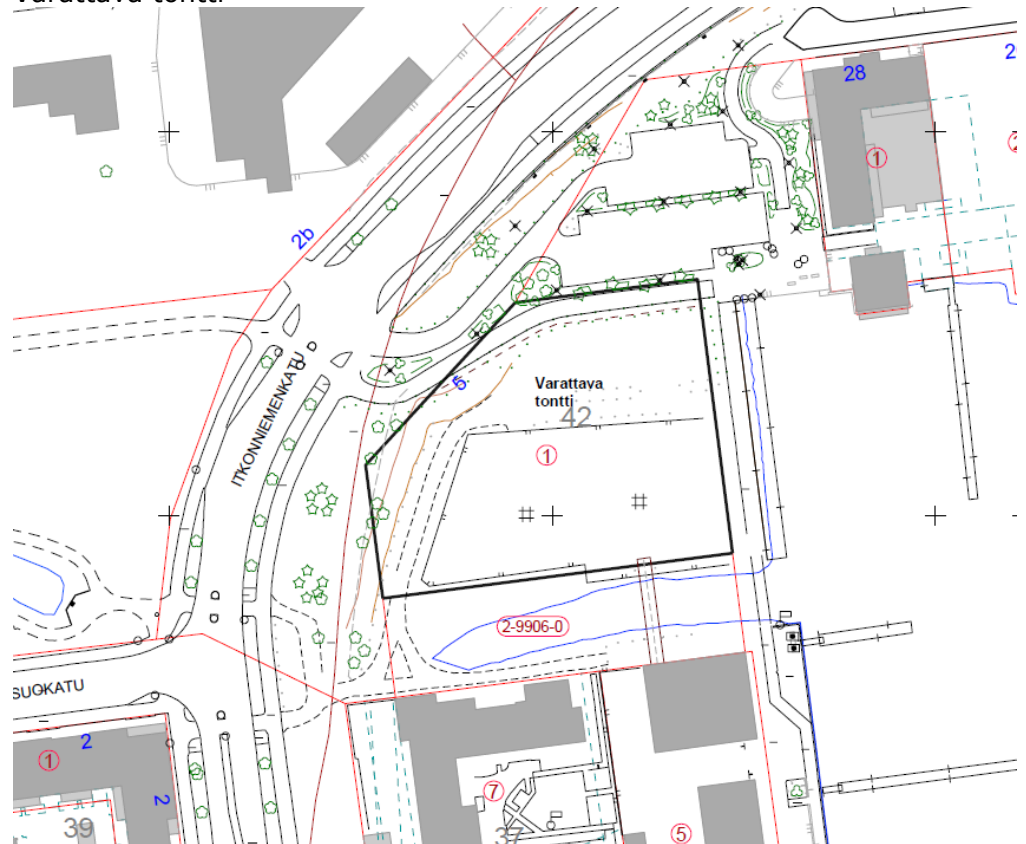
Osuuskauppa PeeÄssä on hakenut yritystontin 297-2-42-1 varaamista. Varaushakemuksen mukaan tontille on tarkoituksena rakentaa päivittäistavara-kauppa, kahvila-ravintola sekä veneilyyn liittyviä palveluita. Lisäksi tontille on tarkoituksena rakentaa autoilijoille ja veneilijöille polttoaineen jake-luasema. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2021 aikana siten, että avajaiset on toukokuussa 2022.

Kaupunki teki asukaskyselyn tontin kehittämisestä kesällä 2020. Kyselyn avulla kartoitettiin asukkaiden toiveita alueen käytöstä. Eniten toiveita tuli veneily-, vesistö ja vapaa-aikaan liittyviin palveluihin sekä kahvilatoimin-taa varten. Lisäksi oli ehdotuksia alueen muuttamisesta puistoalueeksi.

Lähestymiskartta tontin sijainnista (ks. asiakirja pdf-muodossa)



Varattava tontti



Tontin 297-2-42-1 pinta-ala on 5 809 m², jossa on rakennusoikeutta 3 200 k-m². Tontti on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten kortteli-alueeksi (KL-5).

Tontin luovutusehtoina on, että tontille tai sen yhteyteen on rakennettava veneilijöitä palvelevia toimintoja, joihin sisältyy polttoaineen jakelu, septi- ja pilssivesipumppu sekä sosiaalilat peseytymis- ja pyykinpesumahdollisuuksineen. Samalla kaupunki suunnittelee tontin ympäristön yleisten alueiden rakentamisen. Maljapuron pohjukka siistitään ja rakennetaan puistomaiseksi. Tontin pohjoisosassa olevan kevyen liikenteen väylän siirtoa toiseen paikkaan tutkitaan. Lisäksi selvitetään nykyisen Maljapuron ylittävän kaarisillan korvaamista sillalla, joka voidaan kunnossapitää myös talvella. Yleisten alueiden suunnitteleminen ja rakentaminen toteutetaan yhteistyössä yrityksen kanssa siten, että kumpikin vastaa omien osuksiensa kustannuksista.

Tontin käyvästä markkinavuokrasta on pyydetty arviolausunto ulkopuoliselta kiinteistöarvioitsijalta. Tontin vuosivuokraksi polttoainemyyntimahdollisuuksin määräytyy 49 000 euroa. Vuokraamisesta päätetään erikseen, kun suunnitelmat tontin käytöstä etenevät ja niissä on otettu huomioon kaupungin vaatimukset.

Lisätietoja alueen hankkeista antaa yritysasiainmies Unto Juutinen.

Vaikutusten arviointi

Päätösesitys on yritysvaikutuksiltaan positiivinen. Uudistetut veneilyyn liittyvät palvelut Maljalahden alueella parantavat olennaisesti Kuopion

asemaa järvimatkailussa ja ovat osa Kuopion matkailun kehittämistä kaupungin strategian mukaisesti.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle päätettäväksi, että yritystontti 297-2-42-1 varataan Osuuskauppa PeeÄssälle seuraavin ehdoin:

- 1 Varausaika on 1.2.2021 - 31.1.2022.
- 2 Varausmaksu koko ajalta on 14 700 euroa. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.
- 3 Ennen suunnittelun aloittamista on järjestettävä suunnittelun aloituskokous.
- 4 Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä noin puolet.
- 5 Tontille on rakennettava veneilijöitä palvelevia toimintoja: polttoaineenjakelu, septi- ja pilssivesipumppu, sosiaalililat peseytymis- ja pyykinpesumahdollisuuksineen.
- 6 Tontin vuokrauksesta päätetään erikseen kaupunkirakennelautakunnassa. Tontin vuokraksi määräytyy 49 000 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 976 (joulukuu 2019).

Viiteaineisto

- 5 401/2021 Esitys 25092020 (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkais- ta internetissä)

Valmistelija

Pirkko Laaksonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5511

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että puheenjohtaja Aleksi Eskelinen poistui esteellisinä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Tämän asian osalta puheenjohtajana toimi varapuheenjohtaja Matti Sariola ja pöytäkirjantarkastajana Maija Svärd.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

03.02.2021

27 §

Kaupunkirakennelautakunta

254 §

16.12.2020

§ 27

Asianro 4485/10.02.03/2018

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus / Hiltulanlahden 3. asemakaava**Päätöshistoria**

Kaupunkirakennelautakunta 16.12.2020 254 §

**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus****Tiivistelmä:**

Asemakaavahanke mahdollistaa uuden pientaloalueen rakentumisen Hiltulanlahteen, Puutossalmentien molemmin puolin. Alueelle arvioidaan tulevan noin 1 000 uutta asukasta. Ehdotus on ollut nähtävänä ja siitä on saatu 3 lausuntoa ja 1 muistutus. Ehdotukseen on tehty vähäisiä, lähinnä kaavamerkintöihin kohdistuvia täsmennyksiä. Kaavan perusratkaisua ei ole muutettu. Muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäväksi. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen ja sitovan tonttijaon hyväksymiskäsittelyn jatkamisen.

Kaava-alue

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

Käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen sekä sitovan tonttijaon nähtävälle asetettavaksi 2.9.2020. Ehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 10.9.-9.10.2020. Nähtävänäolosta on tiedotettu Viikkosavon kuulutuksen lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltijoita myös kirjeillä. MRA 28 §:n mukaisille tahoille varattiin mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto. Ehdotusaineistosta saatiin 3 lausuntoa ja 1 muistutus.

Kaava-asian merkittävyyden takia kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn kaupunkirakennelautakunnan kautta.

Lausunnot ja muistutukset

Saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet jaetaan kaupunkirakennelautakunnan jäsenille.

Muutokset asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen

Kaavaehdotukseen on tehty lausuntojen, muistutuksen ja muun saadun palautteen pohjalta pieniä muutoksia, jotka eivät ole olennaisia. Muutokset kohdistuvat valtaosin kaavamerkintöjen täsmennyksiin ja kaavavarausten sijainnin tarkennuksiin. Osa kaavaehdotuksessa osoitettujen omakotitonttien tehokkuuksista on muutettuun kaavaehdotukseen laskettu lähemmäs-

si todennäköistä toteutumista. Kaksi kaavaehdotuksessa merkinnällä A (Asuinrakennusten korttelialue) osoitettua tonttia on muutettuun kaavakarttaan osoitettu merkinnällä ALY (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue). Vanurannankadun linjausta on hieman muutettu aiemmasta ehdotusvaiheen ratkaisusta, minkä vuoksi aiempaa kaava-aluetta on laajennettu käsittämään kiinteistöt 297-036-0038-0013 ja 297-036-9903-0023 sekä osaa kiinteistöä 297-411-0011-0059. Kaavassa MA-merkinnällä (Maisemallisesti arvokas peltoalue) osoitetun pellon poikki on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti (jup-1) Vanurannankadulta Sormulanraitin itäpuolelle osoitetulle lähivirkistysalueelle (VL). Vanurannankadun koillispuolelle on osoitettu AO-merkinnällä 321,7 m² kokoinen alue, joka on liitettävissä kiinteistön 297-036-0038-0013 muodostamaan tonttiin. Kaavaehdotukseen merkittyjen arvokkaiden luontokohteiden merkintää on muutettuun kaavakarttaan täsmennetty muotoon luo-1 (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka säilytetään luonnontilaisena).

Kaavaselostusta on täydennetty mm. kaavan hyväksymisaineistoon muutettujen asioiden osalta.

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 Puutossalmenttiellä, Vitostiellä ja vt 5:llä. Alueen joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytykset paranevat. Näin ollen hankkeen ilmasto- ja poliittiset vaikutukset ovat positiiviset. Asuinalueen toteuttamisen 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.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

03.02.2021

27 §

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle sekä edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle esitettäväksi, että asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen ja korttelin 88 tontteja 1...4, korttelin 89 tontteja 1...5, korttelin 99 tontteja 1, 2, 4 ja 5, korttelin 100 tontteja 1...8, korttelin 105 tontteja 1...7, korttelin 113 tontteja 1...6 ja korttelin 117 tontteja 1...7 koskevan sitovan tonttijaon 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**Viiteaineisto**

4485/2018 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen seurantalomake
4485/2018 Pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksi-
neen
4485/2018 Havainnekuvia kaava-alueelta
4485/2018 Ote ajantasa-asekaavasta
4485/2018 Hiltulanlahden osayleiskaava
4485/2018 Asemakaava-alueen luontoarvot
4485/2018 Maisemakuvakartta
4485/2018 Maaperäkartta
4485/2018 Rakennuskantakartta
4485/2018 Maanomistuskartta
4485/2018 Kuopion Energian keskijänniteverkko
4485/2018 Kuopion Energian pienjänniteverkko
4485/2018 Kuopion Energian ulkovaloverkko
4485/2018 Kuopion Energian muu sähköverkko
4485/2018 Liikenneverkkosuunnitelma VE1
4485/2018 Liikenneverkkosuunnitelma VE2
4485/2018 Meluselvitys
4485/2018 Hulevesiselvitys
4485/2018 Puutossalmentien pääsuuntaselvitys
4485/2018 Ehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja vastineineen
4485/2018 Tonttijakokartat
4485/2018 Kaavaselostus

Valmistelija

Erja Soranta

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5431

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että kaavoitusarkkitehti Erja Soranta saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.

Ismo Apell Markku Södeströmin kannattamana esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun.

Lautakunta yksimielisesti palautti asian uudelleen valmisteltavaksi.

Merkitään, että va. asemakaavapäällikkö Pauli Sonninen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Kaupunkirakennelautakunta 3.2.2021

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen Kaupunginhallitus

Tiivistelmä:

Asemakaavahanke mahdollistaa uuden pientaloalueen rakentumisen Hiltulanlahteen, Puutossalmentien molemmin puolin. Alueelle arvioidaan tulevan noin 1 000 uutta asukasta. Ehdotusvaiheen (1) nähtävänäolon jälkeen on kaava-aineistoa muutettu lausuntojen ja muistutusten sekä muun palautteen pohjalta. Merkittävien muutosten vuoksi on kaavaehdotus päätetty asettaa uudelleen nähtäville.

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 Hiltulanlahteen, Koivurannantiehen, Puutossalmentiehen, Heinjokeen sekä Kinnulanmäen alarinteeseen, etelässä Kinnulanmäkeen ja lännessä voimalinjan itäpuolelle. Aluerajaus on muuttunut vireilletulovaiheen, valmisteluvaiheen ja ensimmäisen ehdotusvaiheen 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 asuinalueita (AP), virkistysalueita (V), maisemallisesti arvokkaita peltoalueita (MA), maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M), vesialuetta (W) ja yhdystie (LT, yt).

Asemakaavassa alueelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL), maisemallisesti arvokas peltoalue (MA) ja erillispientalojen korttelialue (AO).

Nykyinen tilanne

Laajuudeltaan noin 89 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 13 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 Puutosalmentie, 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 yksi asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten tontti sekä 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 Puutosalmentien linjauksen maantiealueen ja kaavaluonnosalueen väliin kaavaluonnoksen ulkopuolelle jäänyt maa-alue, joka on hankittu kaupungin omistukseen. Ensimmäisestä kaavaehdotusvaiheesta kaava-aluetta on tarkennettu toiseen kaavaehdotusvaiheeseen siten, että siihen on lisätty maa-alueita Vanurannankadun alueelta.

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta kaikkiaan 92 660 m². Omakotitalorakentamiselle rakennusoikeutta on osoitettu 60 228 m², rivitalorakentamiselle 24 844 m² ja asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisille rakennuksille 4 103 m² ja asuin-, liike-, toimisto- ja yleisiä rakennuksille 1 951 m².

Kaavassa on varattu viheralueita yhteensä noin 18,3 ha, joista osa on luon-nonsuojelulain 49§:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Viheralueisiin sisältyy urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), jonka pinta-ala on noin 1,5 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.

Ehdotusaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 2.9.2020 ja se oli sen jälkeen nähtävänä 10.9. - 9.10.2020. Aineistosta saatiin 3 lausuntoa ja 1 muistutus.

Kaupunkirakennelautakunta palautti 16.12.2020 pidetyssä kokouksessaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen uudelleen valmisteluun.

Toisessa kaavaehdotuksessa on pyritty huomioimaan osallisilta saatu palaute. Muutokset kohdistuvat valtaosin kaavamerkintöjen täsmennyksiin ja kaavavarausten sijainnin tarkennuksiin. Osan omakotitonttien tehokkuuksia on toisen ehdotusvaiheen kaavaan laskettu lähemmäksi todennäköistä toteutumista. Kaikkiin kortteleihin on lisätty MRL 58 §:n mukainen rakennuskielto (rk-2). Kielto on voimassa siihen saakka, kunnes rakennus voidaan liittää yleiseen viemäriin, kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta. Yksi merkinnällä A (Asuinrakennusten korttelialue) osoitettu tontti on toisen ehdotusvaiheen kaavakarttaan osoitettu merkinnällä ALY (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue). Vanurannankadun linjausta on hieman muutettu, minkä vuoksi toisen ehdotusvaiheen kaava-alueella on laajennettu käsittämän kiinteistöt 297-036-0038-0013 ja 297-036-9903-0023 sekä osaa kiinteistöä 297-411-0011-0059. Kaavassa MA-merkinnällä (Maisemallisesti arvokas pelto-alue) osoitetun pellon poikki on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti (jup-1) Vanurannankadulta Sormulanraitin itäpuolelle osoitetulle lähivirkistysalueelle (VL). Vanurannankadun koillispuolelle on osoitettu AO-merkinnällä 321,7 m² kokoinen alue, joka on liitettävissä kiinteistön 297-036-0038-0013 muodostamaan tonttiin. Arvokkaiden luontokohteiden merkintää on täsmennetty muotoon luo-1 (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka säilytetään luonnontilaisena). Pajulinnunpolun, Hippäisenpolun, Peukaloisenpolun ja Kinnulanmäentien rajaama aluetta on muutettu sillä tavalla, että ALPY-merkinnällä merkitty päiväkodille suunnitellun tontin, viiden omakotitontin (AO) ja leikkikentän alueelle (VK) on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU). Pajulinnunpolun ja Peukaloisenpolun linjauksia on tarkistettu. Pajulinnunpolun varrelta on vähennetty omakotitontteja (AO) kahdeksasta seitsemään. Kinnulanmäentien varren bussin kääntöpaikan yhteyteen paikoituksen rakentamiseen varattua aluetta on laajennettu. Kinnulanmäentien ja Peukaloisenpolun kulmauksessa sijainnut ALY-merkinnällä osoitettu tontti (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue) on muutettu päiväkodille suunnitelluksi tontiksi ALPY (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue). Kaavaselostusta on täydennetty mm. kaavan toisen ehdotusvaiheeseen muutettujen asioiden osalta.

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, ikäryhmä monipuolistuu, palveluiden kannattavuus ja kehittämismahdollisuus

det 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 Puutossalmenttiellä, 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 urheilu- ja virkistyspalvelujen alue 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, 2, 4 ja 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 ympäristövastuualueelle.

Liitteet

- 15 4485/2018 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen seurantalomake
- 16 4485/2018 Pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
- 17 4485/2018 Havainnekuvia kaava-alueelta
- 18 4485/2018 Ote ajantasa-asemakaavasta
- 19 4485/2018 Hiltulanlahden osayleiskaava
- 20 4485/2018 Asemakaava-alueen luontoarvot
- 21 4485/2018 Maisemakuvakartta

- 22 4485/2018 Maaperäkartta
- 23 4485/2018 Rakennuskantakartta
- 24 4485/2018 Maanomistuskartta
- 25 4485/2018 Kuopion Energian keskijänniteverkko
- 26 4485/2018 Kuopion Energian pienjänniteverkko
- 27 4485/2018 Kuopion Energian ulkovaloverkko
- 28 4485/2018 Kuopion Energian muu sähköverkko
- 29 4485/2018 Liikenneverkkosuunnitelma VE1
- 30 4485/2018 Liikenneverkkosuunnitelma VE2
- 31 4485/2018 Meluselvitys
- 32 4485/2018 Hulevesiselvitys
- 33 4485/2018 Puutossalmentien pääsuuntaselvitys
- 34 4485/2018 Ehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja vastineineen
- 35 4485/2018 Tonttijakokartat
- 36 4485/2018 Kaavaselostus ilman liitteitä

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.

Merkitään, että jäsen Maija Svärd ja va. asemakaavapäällikkö Pauli Sonni-
nen poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Neulamäen ja Neulaniemen uusi ulkoiluväylä ja latureitti, vastine muistutuksiin ja yleissuunnitelman hyväksyminen**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus**

Selostus

Kaupunkirakennelautakunta oli kokouksessaan 28.10.2020 § 217 hyväksynyt otsikossa mainitun yleissuunnitelmaehdotuksen nähtäville. Suunnitelmaehdotus oli nähtävillä 5.11.2020 - 5.12.2020 valtuustotalon aukioloaikana kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa. Suokatu 42 ja osoitteessa: www.kuopio.fi/ilmoitustaulu.

Muistutukset oli toimitettava ennen nähtävillä olon päättymistä: Kaupunkiympäristön palvelualue, viher- ja virkistysaluesuunnittelu, PL 1096 Kuopio tai viherjavirkistysaluesuunnittelu@kuopio.fi.

Muistutuksia jätettiin yhteensä 7 kpl. Näistä 6 kpl oli yksityishenkilöiltä ja yksi Pohjois-Savon luonnonsuojelupiiri ry:ltä. Kaikki muistutuksen jättäneet yksityishenkilöt asuvat suunnitellun reitin läheisyydessä. Muistutuksista 5 kpl on tullut Varsitien asukkailta. Muistutukset on esitetty liitteenä.

Muistutuksien perusteella yleissuunnitelmaehdotusta muutettiin hieman. Väylän leveyttä kavennettiin yhdellä metrillä ja linjan sijoitusta muutettiin parissa kohdassa. Lisäksi asemapiirroksiin lisättiin linjan arvioitu raivausleveys. Päivitetyt suunnitelmapiirroksot on esitetty liitteenä.

Vastine

Kahdessa muistutuksessa pidettiin hyvänä luontoliikunnan, ulkoilureittien ja virkistyskäyttömahdollisuuksien lisäämistä. Kaikissa yksityishenkilöiden jättämässä muistutuksissa korostui väylän sijainti suhteessa rakennettuihin asuinkiinteistöihin. Pohjois-Savon luonnonsuojelupiirin muistutuksessa kiinnitettiin huomioita erityisesti alueen luonto- ja maisema-arvoihin sekä lähiasukkaiden hyvinvoinnin vähenemiseen mm. melutason nousun ja ilmanlaadun huononemisen vuoksi.

Lisäksi muistutuksissa kommentoitiin useita muita suunnitelmaehdotukseen liittyviä asioita. Niitä olivat mm. reitin liian suuri leveys, valaistuksen haittavaikutukset, investoinnin tarpeellisuus, suunnitelman harhaanjohtavuus, häiriökäyttäytymisen lisääntyminen, pihojen läpikulkuliikenteen lisääntyminen, reitin korkeuserot sekä väylän aiheuttama kulkueste metsämaastossa. Seuraavissa kappaleissa on käyty läpi muistutuksissa esiin nostettuja asioita ja esitetty vastauksia niihin.

Reitin sijainti

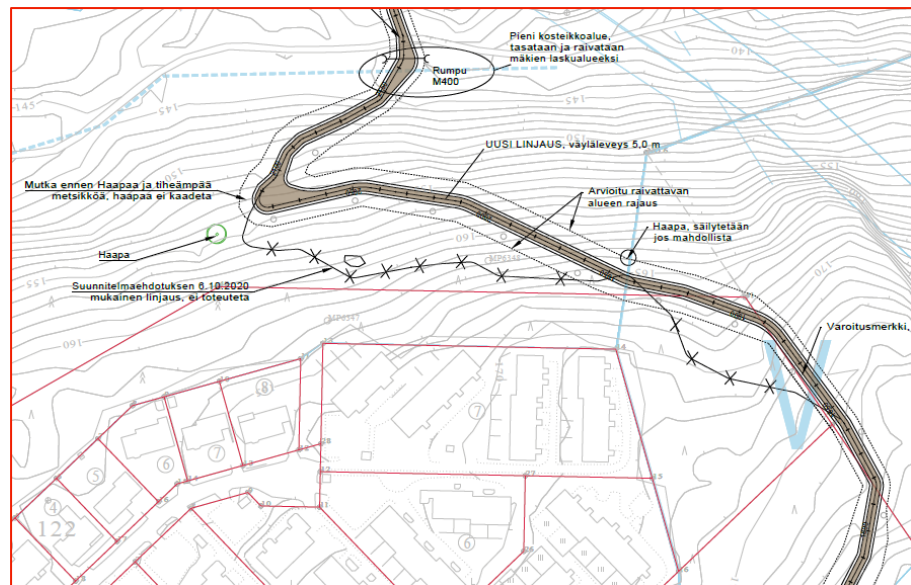
Suunniteltu reitti sijoittuu Savilahden ja Neulaniemen osayleiskaavojen alueille. Reitti on suunniteltu lähes kokonaan osayleiskaavoissa esitetyille virkistysalueille (V). Paikoin reitti sivuaa osayleiskaavassa osoitettuja asuntoalueita ja risteää kaavojen katualueiden kanssa. Suunnitelmaa yleiskaavaan verrattaessa tulee ottaa huomioon yleiskaavan luonne yleis-

piirteisenä kaavana, joka tarkentuu myöhemmissä suunnitteluvaiheissa ja tarkemmassa suunnittelussa.

Suunniteltu reitti sijoittuu voimassa olevien asemakaavojen lähivirkistys-alueille (VL) sekä osittain alueille, joilla ei ole asemakaavaa. Suunnittelu-alue on kokonaisuudessaan Kuopion kaupungin omistuksessa. Voimassa olevat kaavamääräykset rajoittavat ladun sijoittamista esimerkiksi vanhoille väylille.

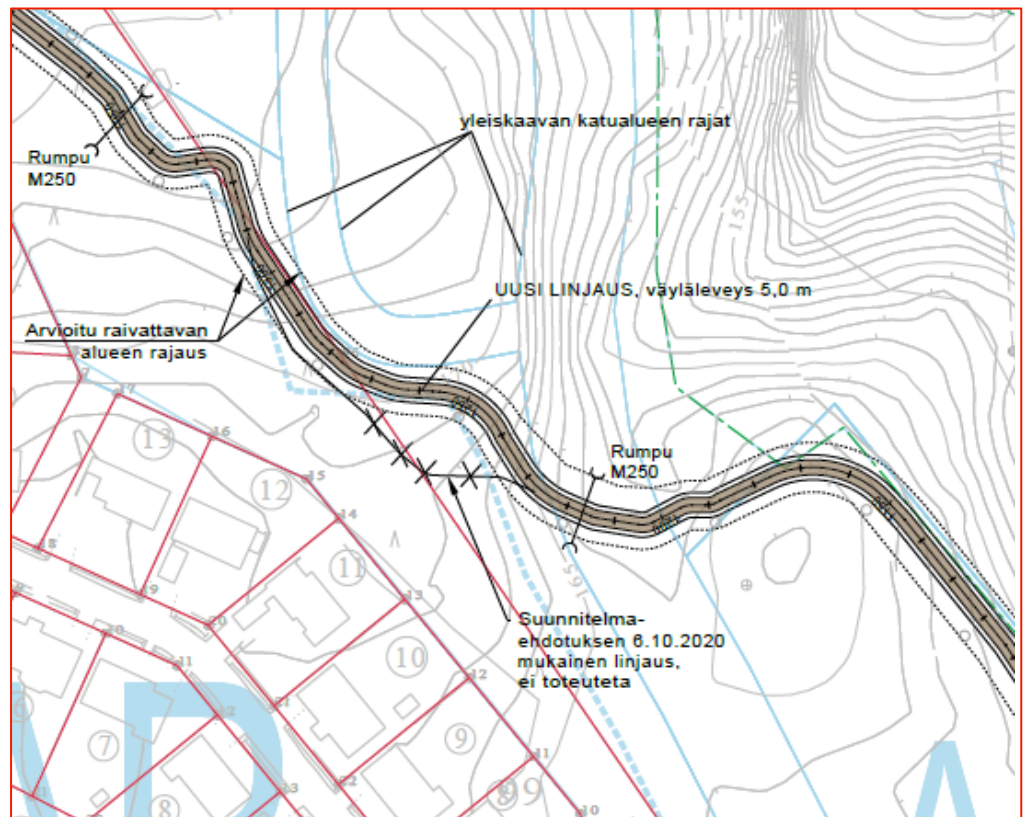
Linjan sijoitukseen vaikuttavat kaavojen lisäksi maasto-olosuhteet. Reitti on pyritty linjaamaan siten, että sen korkeusasema mukailee mahdollisimman hyvin maaston nykyistä korkeusasemaa. Lisäksi vaikeasti rakennettavia paikkoja (mm. suuria louhikkoja) on pyritty kiertämään ja huomiomaan se, että reitille syntyvät laskut ja nousut eivät muodostu liian jyrkiksi. Myös maisema- ja luontoarvot ovat vaikuttaneet linjauksen suunnitteluun. Reunaehdot huomioiden kaikkia nykyisiä kiinteistöjä ei voi kiertää kovin kaukaa.

Suunnitelmaehdotuksesta jätetyt, reitin sijaintia koskevat muistutukset koskivat Varsitien päässä sijaitsevia rivitaloja sekä yhtä Loimutiellä sijaitsevaa omakotitaloa. Muistutuksien mukaan reitti sijoittuu liian lähelle asuinkiinteistöjä. Suunnitelmaa on tarkasteltu näiltä osin uudelleen ja väylää on siirretty mahdollisuuksien mukaan kauemmas kiinteistöistä. Linjausta muutetaan molemmissa kohdissa alkuperäisestä esityksestä.



Kuva 1. Linjausmuutos Varsitien pohjoispuolella.

Linjaus viedään kuvan 1 mukaisesti alkuperäistä esitystä kauemmas Varsitien päässä sijaitsevista rivitaloista. Linjaus tulee kuitenkin viedä alas viistosti, osin itä – länsi/kaakko-luode suuntaisesti, koska suoraan alas vietynä reitistä tulisi liian jyrkkä. Huomionarvoista on, että muutoksen jälkeen reitti sijoittuu rinteessä selvästi asuntojen alapuolelle, eikä suoraa näköyhteyttä asuntoihin tule olemaan. Ei ole mitenkään epätavallista, että ulkoilureitti sijoittuu vastaavalle etäisyydelle tai lähemmäksikin asuntoja, mitä nyt laaditussa muutetussa suunnitelmassa on esitetty.



Kuva 2. Linjausmuutos Loimutien koillispuolella.

Linjaus viedään kuvan 2 mukaisesti alkuperäistä esitystä kauemmas Loimutiellä sijaitsevista omakotitaloista. Linjausta ei voi kuitenkaan siirtää kovin kauas nykyisestä yleiskaavan katualuerajausten ja maastoprofiilin vuoksi.

Reitin leveys

Osassa muistutuksista pidettiin suunniteltua leveyttä (latuväylä 6,0 m) liian suurena ja toivottiin väylän kaventamista.

Neulamäen alueen nykyiset ladut ovat suosittuja ja kahteen suuntaan hiihdettäviä. Tämän vuoksi on luontevaa ja käyttäjien toiveiden mukaista, että myös uusi reitti rakennetaan sellaiseksi.

Nykyisten normien mukaan kahteen suuntaan hiihdettävän ladun tulee olla vähintään 5,0 m leveä, jolloin väylällä voi olla latu-urat molempiin suuntiin ja keskellä yksi luisteluväylä. Suunnitelmaehdotuksessa oli ajatuksena rakentaa hieman minimivaatimusta leveämpi latu. Vaikka Neulamäen alueen nykyiset ladut ovat kapeampia, ei uusia reittejä kannata suunnitella ja rakentaa nykyisiä normeja kapeammiksi. Mäkiosuuksilla väylän riittävä leveys on myös turvallisuuskysymys.

Muistutuksien kommentit ja edellä mainituin perustelut huomioiden suunniteltua reittiä kavennetaan siten, että hiihdettävän väylän leveydeksi tulee 5,0 m. Muutos kaventaa noin 1,0 m myös esitettyjä raivausleveyksiä.

Luontoarvot

Joissain muistutuksissa kiinnitettiin huomiota alueen luontoarvoihin sekä virkistyskäyttöarvon vähenemiseen metsän kaatamisen seurauksena.

Suunnittelualue on kaavoitettua virkistysaluetta, joka on usein osittain rakennettua. Alueelle jää runsaasti puustoa ja metsää reitin rakentamisen jälkeenkin. Tavoitteena on rakentaa virkistysalueet mahdollisimman monia kuntalaisia palveleviksi. On näkökulmakysymys, onko virkistysalue parempi silloin kun se on rakentamatonta metsäaluetta vai esimerkiksi metsäistä viheraluetta, jolle sijoittuu kulkuväyliä. Pääosa ihmisistä käyttää luonnossa liikkumiseen rakennettuja ulkoiluväyliä, joten niiden rakentaminen pienentää maaston kulumista muualla. On myös niin, että rakennetut reitit helpottavat niiden kulkemista alueella, joiden liikuntakyky on rajallinen (esim. vanhukset ja liikuntarajoitteiset).

Suunnitelmassa esitetty maksimi raivausleveys 20 m toteutuu vain muutamissa kohdissa, silloin kun reittiä rakennetaan hyvin kaltevaan maastoon korkeuskäyrien suuntaisesti. Valtaosalla reittiä raivausleveys tulee edellä esitetyn suunnitelmamuutoksen jälkeen olemaan noin 9 - 11 m.

Suunnittelutyössä luontoarvoja tarkasteltiin olemassa olevien tietojen perusteella ja linjan sijoittamisessa on otettu huomioon suojelualueet, yleiskaavan luo-alueet, alueella tehdyt liito-oravahavainnot ja liito-oravien kulkuyhteyksien säilyminen sekä muut huomionarvoiset lajihavainnot. Linjan sijaintia on tutkittu yhdessä kaupungin ympäristönsuojelupalveluiden edustajan kanssa.

Reittilinjaus kulkee vaihtelevassa virkistysmetsäympäristössä, jossa pääpuulajeina ovat kuusi ja mänty. Reitin rakentaminen ei vaaranna Kuopiolle tyypillisen lehtoluonnon säilymistä, sillä pääosin reitin ympäristön metsät ovat kangasmetsiä, kuusikot enimmäkseen mustikka (MT)- ja käenkaali-mustikkatyyppiä (OMT), mäntyvaltaiset metsät kuusikoita karumpia ja usein kalliopohjalla.

Maisema

Reitin rakentaminen muuttaa jonkin verran lähimaisemaa. Vaikutukset kaukomaisemaan ovat sen sijaan vähäisiä. Alue, jolle reitti on suunniteltu, on yleis- ja asemakaavoissa kaavoitettua virkistysaluetta, jolloin sille voi kohdistua rakentamistoimenpiteitä. Huomattavasti merkittävämpiä maisemamuutoksia alueella tulee tapahtumaan siinä vaiheessa, kun yleiskaavan mukaisia asuinalueita rakennetaan.

On tavallista, että asutuksen lähellä sijaitsevilla virkistysalueilla sijaitsee ulkoilureittejä, eikä niitä rakentamisen jälkeen pidetä yleensä maisemaa huonontavina rakenteina. Päinvastoin monet kiinteistönvälittäjät pitävät kattavan ulkoilureittiverkoston olemassaoloa virkistysalueella asuntojen myyntivalttina.

Valaistus

Joissain muistutuksissa pelättiin reitille rakennettavan valaistuksen muodostuvan "valosaasteeksi" ja häiriötekijäksi.

Reitin valaiseminen nostaa pimeinä vuodenaikoina sen käyttöastetta merkittävästi ja on siten perusteltua. Valaistus suunnitellaan tarkemmin rakennussuunnitteluvaiheessa ja esimerkiksi sopivat valaisinmallit valitaan silloin.

Valaistus suunnitellaan nykyaikaisena ulkoilureittivalaistuksena, joka ei tule häiritsemään reitin lähellä sijaitsevien kiinteistöjen asukkaita. Valaistuksen tehoa voidaan säätää tarpeen mukaan ja valaistus tullaan ajastamaan siten, että se sammuu iltaisin klo 21 yön ajaksi.

Kustannusarvion oikeellisuus

Yhdessä muistutuksessa kommentoitiin, että kustannusarvio on liian alhainen, koska siinä ei ole huomioitu mahdollisesti myöhemmin yleiskaava-alueen rakentamisen yhteydessä toteutettavia yli- ja alikulkuja.

Tämä suunnitelmaehdotus on ulkoilureittisuunnitelma, jossa on huomioitu yleiskaavan rajaukset. Tavoitteena kuitenkin on, että reitti rakennetaan ja tulee käyttöön useita vuosia aikaisemmin kuin kaava-alueiden rakentaminen alkaa. Kaava-alueita ei ole vielä tarkemmin suunniteltu eikä niiden rakentamisaikataulua ole määritelty. Tässä vaiheessa ei vielä tiedetä, miten ja milloin kaava-alueet rakentuvat ja rakennetaanko risteyskohtien kohdille yli- tai alikulkuja.

Reitin toteuttaminen ei ole riippuvainen kaava-alueen rakentamisesta. Reitin sijoittamisessa on huomioitu kaavan rajaukset, jotta reitti voi jäädä ainakin valtaosaltaan sille rakennetulle paikalle myös kaavan toteuttamisen jälkeen.

Kustannusarvioon ei ole järkevää huomioida tässä vaiheessa mahdollisia tulevaisuuden rakenteita, joiden mahdollisesta toteutumisesta ei ole tarkempaa tietoa. Mikäli kyseiset kustannukset aikanaan toteutuvat, esitetään ne rakentamisvaiheessa. Toimivan reitin rakentamiskustannukset esitetyssä arviossa on huomioitu.

Investoinnin tarpeellisuus

Muutamissa muistutuksissa esitettiin, että reitin rakentaminen ei ole järkevä investointi ja että rahat kannattaisi käyttää johonkin muuhun.

Kuopion kaupungin strategiassa vuoteen 2030 on neljä näkökulmaa, joista yksi on Hyvinvoiva Kuopio. Hyvinvointiin yhtenä osana on aktiivisuuteen innostava arki, johon liittyy merkittävänä osana asukkaiden hyvien liikuntamahdollisuuksien lisääminen ja ylläpitäminen. Ulkoilu- ja hiihtomahdollisuuksien parantaminen koskee suurta osaa kaupungin asukkaita.

Neulamäen alueen nykyisillä laduilla on iso käyttöaste ja ne ovat Kuopion käytetyimpiä reittejä. Vaikka maasto on mäkistä, se on loivapiirteisempää kuin esimerkiksi Puijolla ja sopii sen vuoksi useamman tasoisille hiihtäjille. Reittien hiihdettävyyden viime vuosina heikentynyt Savilahden rakentamisen vuoksi. Tämä on lisännyt tarvetta uudelle latuväylälle, joka mahdollistaa jälleen alueen ympäri hiihtämisen.

Neulaniemen ulkoilureitistön käyttäjämäärien keskiarvo kesäisin on noin 50-100 henkilöä/vrk ja talvisin noin 150-250 henkilöä/vrk. Uuden reitin rakentamisen arvioidaan lisäävän käyttäjämääriä siten, että ne olisivat ke-

säisin noin 100-150 henkilöä/vrk ja talvisin noin 300-350 henkilöä / vrk. Korona-aika on lisännyt ulkoliikunnan määrää ja kuopiolaisten terveyden kannalta on erittäin tärkeää saada käyttöön uusia ympäri vuoden käytössä olevia ulkoilureittejä, jotka on myös valaistu.

Osallistamisen puute

Kahdessa muistutuksessa kritisoitiin sitä, että alueen asukkaita ei ole osallistettu tai kuultu reitin suunnitteluvaiheessa. Esitettyä suunnitelmaehdotusta pidettiin lisäksi liian yksityiskohtaisena ja valmiina.

Osallistamisessa on erilaisia tapoja suunnittelukohteen luonteesta riippuen. Tämä suunnitelma on laadittu mm. sitä varten, että asukkaat voivat kertoa mielipiteensä. Nähtävillä ollut suunnitelma on yleissuunnitelmaehdotus, johon asukkailla on ollut mahdollisuus jättää muistutuksia. Muistutuksiin vastattaessa pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan ihmisten ajatukset ja toiveet. Esimerkiksi tässä tapauksessa suunnitelmaa muutetaan vastineessa esitetyillä tavoilla.

Suunnitelmaehdotuksen yksityiskohdat eivät ole lopullisia ratkaisuja, vaan niitä voidaan prosessin edetessä muuttaa ja tarkentaa.

Suunnitelman esitystapa

Kahdessa muistutuksessa mainittiin, että suunnitelmakartoilta ja havainnekuvista ei käy riittävän hyvin ilmi rakentamisen todellinen vaikutus ympäristöön, koska niissä on esitetty vain rakennettavan reitin leveys, eikä raivattavan alueen leveyttä.

On totta, että raivattavia alueita ei esitetty suunnitelmakartoilla. Raivausleveydet on kuitenkin esitetty poikkileikkauskuvissa ja kerrottu tekstiosuudessa, joista ne on myös havaittu hyvin. Suunnitelmaa ei sikäli voi pitää harhaanjohtavana. Lopullisessa yleissuunnitelmaversiossa esitetään suunnitelmakartoilla myös arvioidut raivausleveydet.

Vaikutus ilmanlaatuun

Yhdessä muistutuksessa nostettiin esiin reitin rakentamisen ja puuston poistamisen vaikutus alueen ilmanlaatuun. Metsällä on ilmaa puhdistava vaikutus. Tässä tapauksessa puuston poistoa ei kuitenkaan tapahdu niin laaja-alaisesti, että sillä olisi merkittävää vaikutusta alueen ilmanlaatuun.

Melu

Kahdessa muistutuksessa mainittiin alueen melutasot. Huomiota kiinnitettiin siihen, että puuston poisto lisää melua asuinalueella sekä siihen, että häiritsevä melu kantautuu läheisiltä liikenneväylyiltä uudelle reitille ja pilaa ulkoilukokemuksen.

Puuston poistoa ei tässä tapauksessa tapahdu niin laaja-alaisesti, että sillä olisi merkittävää vaikutusta asuinalueen melutasoihin.

Liikenteen äänet todennäköisesti kantautuvat uudelle reitille, mutta melutasot eivät tule olemaan häiritsevällä tasolla. Vaikka reitti rakennetaan metsäalueelle, kyseessä on kaavoitetulle kaupunkialueelle rakennettava ulkoilureitti. Sellaisille reiteille kaupungin äänien kantautuminen on normaalia.

Asumisterveysongelma

Yhdessä muistutuksessa esitettiin, että ulkoilureitin rakentaminen houkuttelisi reitille esimerkiksi mopo- ja mönkijäkuskeja, jotka aiheuttavat reitin lähellä sijaitsevien kiinteistöjen asukkaille asumisterveysongelmia mm. aiheuttamansa melusaasteen vuoksi. Myös latukoneiden aiheuttama melu mainittiin. Tämän vuoksi reittien tulisi sijaita riittävän kaukana asutuksesta.

Taajama-alueella on varsin tavallista, että kiinteistöjen lähellä sijaitsee yleisiä ulkoilureittejä. Kaikkia kiinteistöjä ei ole reittejä linjatessa mahdollista kiertää kovin kaukaa, ja toisaalta voidaan nähdä myös hyvänä asiana, että ihmisillä on lyhyt matka kotoaan ulkoiluväylille.

Suojaetäisyyksiä kiinteistöjen rajoihin on reittiä linjatessa pyritty jättämään mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi linjausta siirretään muistutusten perusteella lopullisessa suunnitelmaversiossa hieman kauemmas tonttien rajoista. Reitin ja asuinkiinteistöjen väliin tulee jäämään puustoa näkösuojaksi.

Häiriökäyttäytymisen, melun ja levottomuuden merkittävä lisääntyminen alueella uuden ulkoilureitin vuoksi ei ole todennäköistä. Normaalialueen ihmisten liikkumista ja elämisen ääniä tulee sietää taajama-alueella asuessaan.

Reitin aiheuttama kulkueste maastossa

Yhdessä muistutuksissa esitettiin, että reitti aiheuttaa maastoon kulkuesteen sivuojien ja pengerrysten vuoksi.

Maastoa ei muokata niin paljoa, että reitti muodostaisi metsään vaikeaa kulkuestettä. Mikäli henkilö pystyy kävelemään rakentamattomassa metsämaastossa, pystyy hän myös kulkemaan rakennetun reitin poikki.

Talvisin reitillä ei voi kävellä silloin kun sillä on latu. Tuolloinkin reitin voi ylittää, jos haluaa kulkea muualla metsässä.

Reitille kaatuvat reunapuut

Joissain muistutuksissa pelättiin, että reitin reunoille jäävät puut voivat kaatua ja muodostaa turvallisuusriskin. Puustoa raivataan reitin ympäriltä sen verran, että kaatuvien reunapuiden riski minimoidaan. Tämän vuoksi raivattava alue noudattaa suunnitelmassa esitettyjä leveyksiä.

Tuulitunnelin muodostuminen

Kahdessa muistutuksessa esitettiin, että raivatulle väylälle voi muodostua ikävä, viimainen tuulitunneli.

Reitillä voi olla tuulisempia kohtia, mutta linjauksen vaihtelevuuden vuoksi sille tuskin muodostuu mitään merkittävää tuulitunnelia. Toteutetuilla ulkoilureiteillä esitettyä ilmiötä ei ole ollut havaittavissa.

Reitin katkokset kaava-alueiden rakentamisen jälkeen

Yhdessä muistutuksessa mainittiin, että reitille kaava-alueiden rakentamisen jälkeen muodostuvat katkokset huonotavat merkittävästi reitin käytävyyttä.

Reitille saattaa muodostua joitain katujen ylittämisestä johtuvia katkoksia kaava-alueiden rakentamisen jälkeen. Katualueiden ylityskohdat suunnitellaan tarkemmin vasta kaava-alueiden suunnittelun yhteydessä, eikä niihin tässä suunnitelmassa oteta tarkemmin kantaa. Taajama-alueella kulkevilla ulkoilureiteillä ylityksistä aiheutuvat katkokset ovat kuitenkin varsin tavallisia.

Reitin korkeuserot

Yhdessä muistutuksessa arvioitiin, että reitti tulisi olemaan korkeuserojen vuoksi suosittu vain kovakuntoisien hiihtäjien keskuudessa.

Alueen maasto on muodoltaan sellaista, että korkeuseroja reitillä ei voi välttää. Vaikka suunnitellulla reitillä on korkeuseroja, se on pyritty linjaamaan siten, että hyvin jyrkkiä osuuksia ei sille muodostu. Reitillä on muutama jyrkempi osuus, mutta se sopii kuitenkin monen tasoisille hiihtäjille ja ulkoilijoille. Kesäaikaisessa käytössä ei reitin jyrkkyydellä ole niin suurta merkitystä kuin talviaikaisessa käytössä.

Reitille oikaisu pihojen poikki ja asuntomurtojen sekä varkauksien riskin lisääntyminen

Yhdessä muistutuksessa esitettiin, että uudelle reitille oikaistaisiin kulkeamalla asuintalojen pihojen ja tonttien poikki. Lisäksi aiheutuisi kotirauhan häiriintymistä ja asuntomurtojen sekä varkauksien riski lisääntyisi.

Ei ole odotettavissa tai todennäköistä että reitin käyttäjät kulkisivat sinne alueen asukkaiden pihojen läpi. Reitille on mahdollista päästä kaupungin omistamien katu- ja viheralueiden kautta. Ulkoilureittejä sijaitsee Kuopiossa useissa paikoissa lähellä asuinkiinteistöjä, eikä edellä mainittua ongelmaa ole ollut havaittavissa. Riittävät kulkuyhteydet on otettu huomioon kaavoitusvaiheessa.

Ei voida myöskään olettaa, että uusi ulkoilureitti lisäisi asuntomurtojen ja varkauksien riskiä alueella.

Mikäli alueen kadun päästä pääsee esimerkiksi kaupungin viheralueiden kautta uudelle reitille, voi liikenne kadulla lisääntyä jonkin verran. Tämä on kuitenkin normaalia yleisten alueiden käyttöä, joita asukkaiden tulee sietää.

Vaikutusten arviointi

Päivitetyssä suunnitelmassa väylän leveyttä kavennetaan 1,0 m, jolloin myös raivattavan alueen leveys kapenee hieman. Muuten suunnitelman päivitykset eivät muuta reitin vaikutusten arviointia alkuperäiseen, 28.10.2020 hyväksytyyn ja nähtävillä olleeseen suunnitelmaehdotukseen verrattuna.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

03.02.2021

28 §

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy Neulamäen ja Neulaniemen uuden ulkoiluväylän ja latureitin päivitetyn yleissuunnitelman.

Liitteet

- 37 7413/2020 Muistutukset, Neulamäen ja Neulaniemen uusi ulkoilureitti ja latuväylä, ys.
- 38 7413/2020 Neulamäen ulkoiluväylä ja latureitti, ys, asemapiirros 1 VIH2478-1,14012021
- 39 7413/2020 Neulamäen ulkoiluväylä ja latureitti, ys, asemapiirros 2 VIH2478-1,14012021.
- 40 7413/2020 Neulamäen ulkoiluväylä ja latureitti, ys, asemapiirros 3 VIH2478-1,14012021
- 41 7413/2020 Neulamäen ulkoiluväylä ja latureitti, ys, reittiprofiili VIH2478-4, 14012021.
- 42 7413/2020 Neulamäen ulkoiluväylä ja latureitti, ys, yleiskartta VIH2478, 14012021.

Valmistelija
Janne Korhonen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että kaupunginpuutarhuri Matti Nikoskelainen ja suunnitteluinsinööri Janne Korhonen saapuivat kokoukseen tämän asian käsittelyn alussa.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Viherpalveluohjelma, uimarannat 2021 - 2030, hyväksyminen nähtävillä oloa varten

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen Kaupunginhallitus

Kuopion kaupungin yleisillä alueilla olevat uimarannat ovat Kuopion kaupunkiympäristön palvelualueen vastuulla. Kuntaliitokset ovat tuoneet viime vuosina kaupungille ylläpidettäväksi lisää uimarantoja. Tällä hetkellä Kuopiossa on 59 uimarantaa.

Kuopion strategian 2030 tavoitteen mukaan on olla hyvän elämän pääkaupunki, joka on edelläkävijä terveys-, ympäristö- ja hyvinvointiosaamisessa. Uimarantaohjelma on laadittu tukemaan tätä strategian tavoitetta, lisäämään osaltaan hyvinvointia ja arjen rikkautta.

Ohjelman toteutus ja valmistelu

Ohjelman valmisteleminen on vastannut ohjausryhmä, jossa oli jäseniä kaupunkisuunnittelupalveluista, rakentamisen ja kunnossapidon palveluista, maaomaisuuden hallintapalveluista sekä ympäristövalvonnasta. Keväällä 2019 laadittiin Kuopion kaupungin suunnittelupalveluiden toimesta kysely Kuopion kaupungin uimarantojen käyttäjille. Varsinainen ohjelman laatimistyö käynnistyi helmikuussa 2020 työryhmän kokoontumisella ja lähtöaineiston kokoamisella. Kesällä 2020 tehtiin maastokartoitus kaikille Kuopion kaupunkiympäristön palvelualueen hallinnoimille uimarannoille. Palveluohjelman laatimisesta on tiedotettu "Kuopio suunnittelee ja rakentaa 2020" -julkaisussa ja se on esitelty kaupunkirakennelautakunnalle syyskuussa 2020. Esteettömyysasioissa on konsultoitu vammaisneuvostoa.

Ohjelman tavoitteet ja jatkotoimenpiteet

Ohjelman pääasiallinen tavoite on toimia työkaluna uimarantojen ja uima- paikkojen hallinnassa, sekä apuna suunnitteluressurssien ja investointien aikataulutuksessa. Ohjelman tavoitteena on myös jakaa tietoa kuntalaisille eri uimarantojen palveluista ja niiden saavutettavuudesta. Raporttia päivitetään jatkossa kymmenen vuoden kierrolla.

Vaikutusten arviointi

Uimarannat ja uimapaikat tarjoavat kaikille kuntalaisille mahdollisuuden hyvinvointia lisäävään virkistäytymiseen, vapaa-ajan viettoon ja kuntoliikuntaan eri puolilla kaupunkia. Uimarannat tarjoavat vapaasti käytettävät palvelut myös kaupungissa vieraileville matkailijoille. Kesäisin uimarannat tukevat myös lukuisia elinkeinoelämän palveluja.

Uimarantojen viherpalveluohjelma tukee kaupungin strategisia tavoitteita asukkaiden hyvinvoinnin, kaupungin kasvun sekä yritysvaikutusten ja vetovoimaisuuden osalta.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

03.02.2021

29 §

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy Viherpalveluohjelma, uimarannat 2021 - 2030 nähtävillä oloa varten.

Liitteet

- 43 499/2021 1_KUOPION VIHERPALVELUOHJELMA, UIMARANNAT 2021-2030
- 44 499/2021 2_Liite_uimarantojen_sijaintikartat
- 45 499/2021 3_Liite_Uimarantojen_kohdekortit
- 46 499/2021 4_Liitetaulukko 1_Uimarantojen esteettömyystarkastelu_

Valmistelija

Matti Nikoskelainen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5711

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että kaupunginpuutarhuri Matti Nikoskelainen ja suunnitteluinsinööri Janne Korhonen poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Noronniemenkadun, Jyrkäntien, Lehtoniementien, Susisalmekadun ja Nuottatien sekä Noronpuiston ja Kuikkalehdonpuiston kevyen liikenteen väylien katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksien hyväksyminen nähtävillä oloa varten**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus**

Kohde Katu- ja hulevesisuunnitelmat koskevat Noronniemenkatua, Jyrkäntietä, Lehtoniementietä (välillä Susisalmekatu-Lehtoniemen jätevedenpuhdistamo), Susisalmekatua ja Nuottatietä sekä Noronpuiston ja Kuikkalehdonpuiston uusia kevyen liikenteen väyliä. Nähtävillä asetettavat kadut sijaitsevat Lehtoniemen (33) kaupunginosassa.

Lähtökohdat Lehtoniemen kaupunginosaan sijoittuvalle niin kutsutulle Lehtorinteen alueelle on kaavoitettu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja teknisen huollon verkostoihin tukeutuvaa uutta rivi- ja kerrostaloaluetta. Samalla alueen oleva loma-asutus liitetään kaupunkirakenteeseen. Alueelle tulee noin 1400 - 1600 asukasta. Asemakaava sai lainvoiman joulukuussa 2020.

Otsikossa mainitut uudet kadut sijoittuvat Lehtorinteen asemakaava-alueelle. Alue on nykyisin pääosin rakentamatonta luonnonympäristöä. Suunnittelualueen läpi kulkevat nykyiset Kaivannonlahdenkatu ja Lehtoniementie. Nykyinen jäteveden puhdistamolle johtava Lehtoniementie linjataan uudelleen Susisalmekadusta pohjoiseen. Uudet kadut rakennetaan ilmeeltään tyyppillisiksi uudisalueen kaduiksi perinteisellä Saaristokaupungin mallilla.

Suunnittelualueen kaduille ei tule joukkoliikennettä, lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Kaivannonlahdenkadun ja Lehtoniementien varsilla. Ensimmäisessä rakennusvaiheessa kadut rakennetaan murskepintaisina. Kadut ja kevyen liikenteen väylät asfaltoidaan ja viimeistellään asuinrakentamisen valmistuttua.

Nähtävillä asetettavat kadut sijaitsevat pääosin kaupungin omistamalla maalla. Jyrkäntien loppuosuuden katualue on yksityisessä maanomistuksessa ja sen haltuunotto kaupungin maanomistukseen tehdään keväällä 2021. Katualueet rajautuvat sekä kaupungin omistamaan, että yksityiseen maahan. Suunnitelmassa esitetyt viherrakenteet ovat ohjeellisia eivätkä vahvistu katusuunnitelmassa.

Rakenteelliset ja liikenteelliset ratkaisut**Noronniemenkatu**

Noronniemenkatu on noin 240 metriä pitkä rivi- ja pientaloalueen uusi tonttikatu. Ajoradan leveys on Kaivannonlahdenkadusta pysäköintialueelle saakka 5,50 metriä ja kadulla on kaksipuolinen sivukaltevuus. Em. katuosuuden itäreunaan rakennetaan yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, jonka

leveys on 3,00 metriä. Pysäköintialueesta eteenpäin ajoradan leveys on 5,00 metriä ja osuudella on yksipuoleinen sivukaltevuus. Katu rajataan molemmin puolin ns. yliajettavilla betonisilla reunakivillä, jonka näkyvä korkeus on 8 cm.

Kadulle rakennetaan kadunvarsipysäköintialue yhteensä kolmelle henkilöautolle. Kadun keskivaiheille rakennetaan hidaste. Kadun alkuosuudelle rakennetaan länsireunaan noin 100 metrin matkalle sekä loppuosuudelle kadun itäreunaan noin 65 metrin matkalle ajojohteet, joilla ehkäistään ajoneuvojen suistuminen sivuluiskiin. Kadun kääntöpaikasta etelään rakennetaan 3,50 metriä leveä yhdistetty jalankulku- ja pyörätie Noronpuistoon, joka liittyy nykyiseen Kaivannonlahdenkadun kevyen liikenteen väylään. Nykyisestä Kaivannonlahdenkadun alikulusta rakennetaan murskepintainen kuntopolku, joka liitetään uuteen Noronpuiston jalankulku- ja pyöräväylään.

Jyrkäntie

Jyrkäntie on noin 510 metriä pitkä pien-, rivi- ja kerrostaloalueen uusi tonttikatu. Ajoradan leveys on 5,50 metriä ja kadulla on kaksipuoleinen sivukaltevuus. Kadun länsireunaan rakennetaan 3,50 metriä leveä yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Kadun itäreunaan rakennetaan kahteen kohtaan kadunvarsipysäköintipaikat yhteensä 12 henkilöautolle. Kadunvarsipysäköintipaikkojen yhteyteen sijoitetaan 2,00 metriä leveät jalkakäytävät ja suojateiden yhteyteen hidasteet. Suojateiltä on suora yhteys Lehtoniemenpuiston uusille kuntopoluille. Kadun päähän rakennetaan kääntöpaikka. Katu rajataan molemmin puolin ns. yliajettavilla betonisilla reunakivillä, jonka näkyvä korkeus on 8 cm. Lehtoniemenpuiston kohdalle kadun itäreunaan rakennetaan kallioleikkauksen päälle noin 110 metrin matkalle verkkoaita, jolla ehkäistään puistossa liikkujien putoaminen alas kadulle. Nykyisten mökki- ja asuinrakennusten ajoneuvoliittymät säilytetään nykyisillä paikoillaan ja rakennetaan murskepintaisina kadun rakentamisen yhteydessä.

Lehtoniementie

Lehtoniementie on noin 420 metriä pitkä kokoojakatu, joka johtaa Lehtoniemen jäteveden puhdistamolle. Katuosuus välillä Kaivannonlahdenkatu-Susisalmenkatu on rakennettu aikaisemmin. Ajoradan leveys on 6,50 metriä ja kadulla kaksipuoleinen sivukaltevuus. Kadun pohjois-/länsireunaan rakennetaan 3,00 metriä leveä yhdistetty jalankulku ja pyörätie. Kadulle rakennetaan kaksi hidastetta. Katu rajataan molemmin puolin graniittisella reunakivellä, jonka näkyvä korkeus on 12 cm. Kadun itäreunaan sijoitetaan ajojohde (Nuottatiestä pohjoiseen), jolla ehkäistään ajoneuvojen suistuminen kadun ja Kiviniemenpuiston väliseen sivuluiskaan.

Susisalmenkatu

Susisalmenkatu on noin 230 metriä pitkä rivi- ja pientaloalueen uusi tonttikatu. Ajoradan leveys on 5,50 metriä ja kadulla on kaksipuoleinen sivukaltevuus. Kadun länsireunaan rakennetaan 3,00 metriä leveä yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka jatkuu kadun kääntöpaikalta Kuikkalehdonpuistoon rakennettavaan yhdistettyyn jalankulku- ja pyörätiehen. Kääntöpaikan yhteyteen sijoitetaan kadunvarsipysäköintialue yhteensä viidelle henkilöautolle. Katu rajataan molemmin puolin ns. yliajettavilla betonisilla reunakivillä, jonka näkyvä korkeus on 8 cm. Nykyisten mökki- ja asuinra-

kennusten ajoneuvoliittymät säilytetään nykyisillä paikoillaan ja rakennetaan murskepintaisina kadun rakentamisen yhteydessä.

Nuottatie

Nuottatie on noin 80 metriä pitkä pientaloalueen uusi tonttikatu. Ajouradan leveys on 5,00 metriä ja kadulla on yksipuoleinen sivukaltevuus. Kadun alkupäähän rakennetaan jalankulkuyhteys Lehtoniementien ylittävälle suojatielle. Katu rajataan molemmin puolin ns. yliajettavilla betonisilla reunakivillä, jonka näkyvä korkeus on 8 cm. Kadun päähän rakennetaan kääntöpaikka. Kadun itäreunaan sijoitetaan ajojohde noin 40 metrin matkalle, jolla ehkäistään ajoneuvojen suistuminen kadun ja tonttien väliseen sivuluiskaan. Tonteille 60/1-2 ja 60/4 rakennetaan uudet ajoneuvoliittymät murskepintaisina Nuottatien kääntöpaikalta. Tontille 60/1 ajo on uudessa tilanteessa tontin 60/2 kautta johtuen alueen suurista korkeuseroista. Tontin 60/3 liittymä on myös Nuottatien kääntöpaikalta nykyisessä sijainnissaan.

Pintamateriaalit, valaistus ja kasvillisuus

Ajoradat sekä yhdistetyt jalankulku- ja pyöräilyväylät päällystetään asfaltilla. Katujen reunaviheralueet osin nurmetetaan ja niille istutetaan katupuita. Sivukaltevat ja puistojen kohtien reunaviheralueet verhoillaan pienlouheella ilman katupuita. Viheralueiden kapeat reunat kivetään betonikivellä. Istutukset ja kiveysmateriaalit tarkentuvat rakennussuunnittelussa, ne eivät vahvistu katusuunnitelman yhteydessä.

Kaduille sekä jalankulku- ja pyöräilyväylille rakennetaan uusi LED-valaistus.

Tasaus ja kuivatus

Katujen tasaukset ovat suunniteltu olemassa olevan ympäristön ehdoilla ja tasaukset noudattelevat pääpiirteissään luonnollisen maanpinnan viettosuuntia.

Katujen kuivatus hoidetaan avo-ojin, jiierein sekä hulevesikaivoin ja –viemärein. Kaduille rakennettavat hulevesiviemärit purkavat asemakaavassa esitettyjä tulvareittirasitteita (TR-1) pitkin hajautetusti Kallaveteen seitsemässä eri purkupisteessä. Tulvareittirasitteet toimivat myös mahdollisissa tulvatilanteissa (viemärit eivät vedä) hulevesien purkureittinä Kallaveteen.

Kaupunki rakennuttaa muiden kunnallisteknisten töiden yhteydessä kaupungin omistamien rinnetonttien yläreunoille niskaojat luonnontilaisilta alueilta tonteille valuvien vesien hallitsemiseksi. Ojien vedet johdetaan katujen hulevesiviemäriin. Rakennetut niskaojat jäävät maanvuokrasopimusehtojen mukaisesti tonttien vuokralaisten kunnossa- ja ylläpidettäviksi.

Kuikkalammen purkuoja säilytetään pääosin luonnonmukaisena avo-ोजना ja se putkitetaan vain tarvittavilta osin Noroniemekadun alituksen kohdalla.

Katusuunnitelmissa esitetyt hulevesijärjestelmät ovat ohjeellisia.

Esteettömyys

Suunnittelualueen suojatiet täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoitetaso.

Katujen sekä erillisten yhdistettyjen jalankulku- ja pyöräilyväylien pituus- kaltevuudet eivät osin täytä esteettömyydelle asetettua perustavoitetasoa johtuen alueen jyrkkäpiirteisestä maastosta.

Kunnossapitoluokka Tonttikadut ovat kunnossapitoluokassa III ja Lehtoniementie sekä yhdistetyt jalankulku- ja pyöräilyväylät kunnossapitoluokassa II.

Kustannukset ja aikataulu

Katujen kokonaiskustannusennuste on n. 2,3 milj. € (alv. 0 %), jakautuen:

- Noronniemenkatu n. 385 000 €
 - katurakenne n. 260 000 €
 - viimeistelytyöt (sis.valaistus) n. 90 000 €
 - hulevesiverkostot n. 35 000 €
- Jyrkäntie n. 895 000 €
 - katurakenne n. 615 000 €
 - viimeistelytyöt (sis.valaistus) n. 190 000 €
 - hulevesiverkostot n. 90 000 €
- Lehtoniementie n. 595 000 €
 - katurakenne n. 360 000 €
 - viimeistelytyöt (sis.valaistus) n. 175 000 €
 - hulevesiverkostot n. 60 000 €
- Susisalmenkatu n. 250 000 €
 - katurakenne n. 145 000 €
 - viimeistelytyöt (sis.valaistus) n. 75 000 €
 - hulevesiverkostot n. 30 000 €
- Nuottatie n. 95 000 €
 - katurakenne n. 55 000 €
 - viimeistelytyöt (sis.valaistus) n. 30 000 €
 - hulevesiverkostot n. 10 000 €
- Noronpuiston KLV n. 75 000 €
 - katurakenne n. 55 000 €
 - viimeistelytyöt (sis.valaistus) n. 20 000 €
- Kuikkalehdonpuiston KLV n. 30 000 €
 - katurakenne n. 20 000 €
 - viimeistelytyöt (sis.valaistus) n. 10 000 €

Kustannusarviot sisältävät katujen, yhdistettyjen jalankulku- ja pyöräilyväylien, katuviheralueiden, hulevesiverkoston (sis. tonttien niskaojat) ja

valaistuksen rakennuskustannusten lisäksi suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset.

Katuosuuksien rakentaminen aloitetaan vuonna 2021 ja rakentaminen vaiheistuu usealle vuodelle.

Vaikutusten arviointi

Arvio ilmastovaikutuksista

Hanke on ilmastopoliittisilta vaikutuksiltaan positiivinen, koska katujen rakentaminen edistää kaupunginosan asuntoalueen kehittymistä ja täten kestävän yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja kattavan kevyenliikenteen verkoston rakentamista.

Yrityspoliittinen lausunto

Hankkeella on vähän vaikutuksia harvoille yrityksille, jonka vuoksi laajempia yritysvaikutuksia ei ole tarvetta arvioida.

Suunnittelusta tiedottaminen

Suunnittelun käynnistymisestä on tiedotettu Kuopio suunnittelee ja rakentaa 2021 -lehdessä. Alueen nykyisille kiinteistöille lähetettiin loppuvuodesta 2020 erillinen tiedote suunnittelun käynnistymisestä.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotukset nähtävilläoloa varten.

Liitteet

- 47 7637/2020 Liite sijaintikartta
- 48 7637/2020 Pienennos_A4
- 49 7637/2020 KS_0088_as_poi_Lehtoniementie_Nuottatie_1
- 50 7637/2020 KS_0088_as_poi_Susisalmenkatu ja klv yhteys_2
- 51 7637/2020 KS_0088_as_poi_Jyrkäntie_3
- 52 7637/2020 KS_0088_as_poi_Noronniemenkatu ja klv yhteys_4

Valmistelija

Mikko Niskanen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5336

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

§ 31

Asianro 99/00.02.03/2021

KYP tiedonannot 2021

Liitteet

53 99/2021 Viranhaltijapäätökset 11. - 24.1.2021

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta merkitsee asiat tiedoksi ja päättää, ettei mainituissa päätöspöytäkirjoissa olevia otto-oikeuden alaisia päätöksiä oteta lautakunnan käsiteltäväksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ylimääräinen asia / Kaupunkiympäristön palvelualueen sisäisen valvonnan selonteko vuodelta 2020**Henkilöstö- ja talouspäällikkö Anne Simonen-Ruuskanen
Kaupunkiympäristön johdon tukipalvelut**

Kaupunginhallitus arvioi vuosittain toimintakertomuksen osana riskienhallinnan, konsernivalvonnan ja sisäisen valvonnan tehokkuutta ja kehitystarpeita kirjanpitolautakunnan kuntajaoston yleisohjeiden mukaisesti. Kaupunginhallituksen selonteon valmistelemiseksi tulee palvelualueen laatia vastaava oman toimialan riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan tilaa sekä kehittämistarpeita koskeva arviointiselonteko.

Kuopion kaupungin sisäisen valvonnan ohjeet edellyttävät, että valvonnan suunnitelmallisuuden edistämiseksi palvelualueet laativat vuosittain sisäisen valvonnan suunnitelman, jossa määritellään vuosittaiset painopistealueet. Kaupunkiympäristön palvelualueella on sisäisen valvonnan suunnitelmaa toteutettu vuodelle 2020 asetettujen painopisteiden mukaisesti.

Selonteko sisäisestä valvonnasta on liitteenä. Asiaa esitellään kokouksessa.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta keskustelee asiasta ja merkitsee vuoden 2020 sisäisen valvonnan selonteon tiedoksi.

Liitteet

54 457/2021 Sisäisen valvonnan selonteko 2020

Valmistelija

Anne Simonen-Ruuskanen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5116

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy henkilöstö- ja talouspäällikön esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje / kaupunkirakennelautakunta (3-4, 6, 8 §)

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen **tiedoksi-saannista**.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteke.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kaupunkirakennelautakunta

Postiosoite	PL 1097, 70111 KUOPIO
Käyntiosoite	Suokatu 42
Sähköposti	kaupunkiymparisto(at)kuopio.fi
Puhelin	044 718 5113 tai 044 718 5110

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Muutoksenhakuohje

03.02.2021

- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.