



KIVILAMPI ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 8.1.2020

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJA: KUOPIOINKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

Sisältö

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos	5
2.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.4 Maanomistus	16
3.2 Suunnittelutilanne.....	17
3.2.1 Kaava-alueita ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .	17
4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	23
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	23
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.3.1 Osalliset.....	23
4.3.2 Vireilletulo.....	24
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	24
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	26
4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	26
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	26
4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	27
4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot	27
4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	27
4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet	27
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	28
5.1 Asemakaavamutoksen rakenne.....	28

Liitteet

- 1 Seurantalomake, täydentyy ehdotusvaiheessa
- 2/1 Asemakaava ja asemakaavan muutokartta
- 2/2 Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
- 3 Havainneaineisto
- 4 Ote ajantasa-asemakaavasta / poistokartta
- 5 Rauhalahden osayleiskaava liitteineen

Kuvat

Kansikuva, kaava-alue rajattuna punaisella viivalla

- Kuva 1. Ilmakuvaote Taavi-karttapalvelusta. Ilmakuvassa liito-oravahavainnot vuosilta 2015-2019 ja 2020-2024. Tuoreimmat havainnot tammikuulta 2021. 6
- Kuva 1. Viistoilmakuva etelästä (kuva: Blom). Suunnittelualueen likimääräinen rajaus ilmakuvasa..... 7
- esitettyinä punaisella viivalla. 7
- Kuva 2. Kivilammen alueen maaperä- ja rakennettavuuskartta..... 8
- Kuva 3. Vedenjakat Kivilammen alueella, ote Rauhalahden osayleiskaavan liitteestä 8. 9
- Kuva 4. Hulevedet Kivilammella, ote Rauhalahden osayleiskaavan liitteestä 9. 10
- Kuva 5. Ote: Kuopion kuntoladut 10
- Kuva 6. Nk. Pehtoorin talo (kuva: Mari Piipponen) 11
- Kuva 7. Kivilammen mylly (kuva: Matti Nikoskelainen) 11
- Kuva 8. Leirintämökkejä (kuva: Mari Piipponen) 12
- Kuva 9. Talousrakennus (kuva: Mari Piipponen)..... 12
- Kuva 10. Ote katuverkosta. Violetit viivat ovat alueellisia pääreittejä, siniset viivat kevyenliikenteen reittejä ja vihreät viivat puistoteitä..... 12
- Kuva 11. Ote joukkoliikenteen linjakartasta. Nykyiset pysäkit on merkitty violetilla ympyrällä, reitit violetilla viivalla. Numerot reitin vieressä osoittavat linjanumerot..... 12
- Kuva 12. Päiväajan keskiäänitaso, ote WSP:n laatimasta Rauhalahdi- Jynkkä osayleiskaavan meluselvityksestä. 15
- Kuva 13. Yöajan keskiäänitaso, ote WSP:n laatimasta Rauhalahdi- Jynkkä osayleiskaavan meluselvityksestä. 15
- Kuva 14. Kuva 1 Moottorikelkkamelun päiväaikainen keskiäänitaso, ote WSP:n laatimasta Rauhalahdi -Jynkkä osayleiskaavan meluselvityksestä. 16
- Kuva 15. Suunnittelualueen maanomistus. Kaupungin maanomistus on esitetty vihreällä rasterilla. Vuokratut alueet tummemman vihreällä, jossa oranssi rajaus. 17
- Kuva 16. Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä..... 18
- Kuva 17. Ote Rauhalahden osayleiskaavasta, asemakaavamuutosalue rajattu yhtenäisellä viivalla. 19
- Kuva 18. Ote ajantasa-asemakaavasta, asemakaavamuutosalue rajattu yhtenäisellä viivalla. 20
- Kuva 19. Alustava havainnekuva puujulkisivuisten kerrostalojen kokonaisuudesta (Asemakaavoitus)..... 28
- Kuva 20. Alustava havainnekuva erillistalojen korttelista (Asemakaavoitus). 29
- Kuva 21. VE1 A havainnekuva 31
- Kuva 22. VE1 B havainnekuva..... 32
- Kuva 23. VE2 havainnekuva..... 33

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee xx.xx.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:	Kuopion kaupungin 24. kaupunginosan (Levänen) korttelin 7 tontteja 9 ja 10 sekä vesialuetta.
Asemakaavan muutoksella muodostuu:	Kuopion kaupungin 24. kaupunginosan (Levänen) korttelit xx ...xx sekä liikenne-, katu-, virkistys- ja vesialueet.
Sitovalla tonttijaolla muodostuu:	Kuopion kaupungin 24. kaupunginosan (Levänen) kortteleiden xx...xx tontit xx...xx. Kaavaselostus täydentyy ehdotusvaiheessa.
Alueen sijainti:	Suunnittelualue sijaitsee Leväsen (24) kaupunginosassa n. 4 km Kuopion torilta lounaaseen. Alue rajautuu pohjoisessa Rauhalahden leirintäalueeseen, idässä Kallaveteen, etelässä Kivilampeen, Kivilammenpuistoon ja Vaevasen puistoon ja lounaassa-lännessä Rauhalahdentiehen ja Kartanonkatuun.
Kaavatunnus:	858
Kaavan tarkoitus:	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa pientalojen, rivitalojen, kerrostalojen sekä päiväkodin sijoittaminen alueelle. Lisäksi tarkoituksena on turvata alueen virkistysmahdollisuudet sekä arvokkaat luonto- ja rakennussuojelukohteet sekä mahdollistaa uusien katujen ja infraverkostojen järjestäminen alueelle.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Rauhalahden osayleiskaava on tullut voimaan 22.12.2017 ja siinä on osoitettu Kivilammen alueelle, kaupungin omistamalle maalle, pientalo- ja kerrostalovaltaisia asuntoalueita.

Asemakaavatyö on sisältynyt asemakaavoituksen työohjelmaan ja vuosien 2019, 2020 ja 2021 kaavoituskatsaukseen.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 5.2.2020 ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 10.2.-13.3.2020. Kaavoituksen aloituskokous sidosryhmien kanssa pidettiin 17.2.2020 ja yleisötilaisuus pidettiin Jynkän koululla 19.2.2020. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi alueella toimivia sekä lähi-alueen maanomistajia ja haltijoita kirjeitse tai sähköpostitse.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee jo asemakaavoitettuja alueita tontilla 297-24-7-9 ja 297-24-7-10 ja osaa viereisestä Kivilammen vesialueesta. Kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutoksella selvitetään Rauhalahden leirintäalueen eteläosassa kerros- ja pientaloalueen sijoittaminen osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti nk. entisen Hoksopolin alueelle ja Kivilammen ranta-alueiden muuttaminen virkistyskäyttöön. Asuinalueelle tutkitaan myös päiväkodin sijoittaminen ja selvitetään mm. hiihtoladun siirtoa, hulevesien hallintaa, luontoarvoja ja rakennussuojelua.

2.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Rakennuslupia alueelle voidaan hakea kaavan vahvistuttua. Alueen katuverkoston ja muun infrarakentamisen suunnittelu on käynnissä ja toteutus on tarkoitus aloittaa heti kaavan valmistuttua. Asemakaavaan liittyy havainneaineisto sekä tontteja xx-xx sitova rakentamistapaohje, jotka valmistuvat kaavoituksen edetessä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Leväsen (24) kaupunginosassa n. 4 km Kuopion torilta lounaaseen. Alue rajautuu pohjoisessa Rauhalahden leirintäalueeseen, idässä Kallaveteen, etelässä Kivilampeen, Kivilammenpuistoon ja Vaevasen puistoon ja lounaassa-lännessä Rauhalahdentiehen ja Kartanonkatuun. Alue käsittää osan Rauhalahden leirintäalueesta, sekä virkistyskäytössä olevaa metsää leirintäalueen ja Kivilammen välillä, sekä osan Kivilammen vesialueesta.

Kaavoitettavasta alueesta virkistysalueiksi suunniteltu osa on pääasiassa metsää ja asuinalueeksi kaavailtu osa on ihmistoiminnan muokkaamaa puistomaista leirintäaluetta, jossa on sijainnut teemapuisto Hoksopoli. Maisemaa hallitsee Kivilammen vesialue sekä sen kumpareiset rannat. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävässä paikassa alueen pääkadun Rauhalahdentien ja kokoojakadun Kartanonkadun risteyksessä. Jynkkä-Leväsen alueelle saavuttaessa alue muodostaa eräänlaisen portin Keskustan ja vt 5:n suunnasta. Asemakaava-alueen rajaus on esitetty opaskartalle yhtenäisellä viivalla.

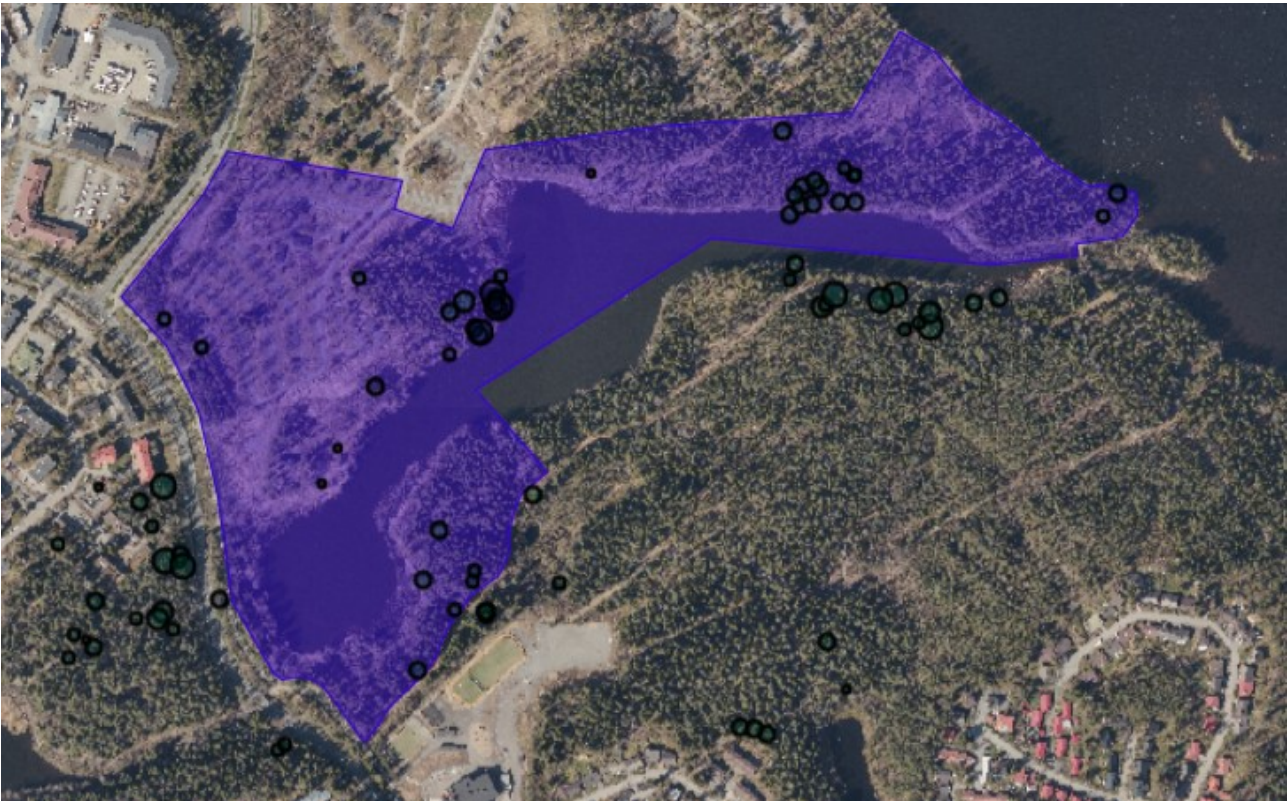
3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan itäosan raivatun pihtakuusimetsän puusto on pääasiassa kuusta ja mäntyä, seassa on jonkin verran myös koivua. Alue on osittain kulunut ihmistoiminnan käytössä. Leirintäalueen reunalla ja ranta-alueella on tuoretta mustikkatyyppin kangasmetsää, jota on harvennettu ranta-alueita lukuun ottamatta.

Alueen länsiosaa, joka on tarkoitus ottaa rakentamiskäyttöön, on ihmistoiminnan muokkaama leirintäalueen nurmikenttää, jossa on asfaltoituja kulkureittejä. Alueen laidalla rajaamassa ka-tualueita on lehtomaista metsää. Kivilammen ja rakentamisalueeksi suunnitellun alueen välissä oleva isompi kumpare on osittain harvennettua mustikkatyyppin kangasmetsää. Pienempää kum-pareta, jossa sijaitsee nk. Pehtoorin talo, reunustaa pieni lehtoalue ja rannan puolella ranta-luhta.

Kivilammen länsirannalla on rantakasvillisuutta, lehtomainen metsä erottaa lampialuetta katu-alueesta. Suunnittelualan eteläosaan sijoittuva osa on lehtoa ja lehtomaista metsää.

Osayleiskaavaa laadittaessa oli käytetty vuonna 1999 ja 2001 Kivilammen ympäristössä tehtyjä ranta- ja vesikasvillisuuskartoituksia. Norot on kartoitettu vuonna 2014. Liito-orava kartoituksia on tehty vuosina 2014 ja 2015, niitä on täydennetty vuosina 2016 ja 2020. Liito-oravahavainnot, kolopuut ja papanapuut, sijoittuvat Kivilammen pohjoisrannan tuntumaan.



Kuva 1. Ilmakuvaote Taavi-karttapalvelusta. Ilmakuvasa liito-oravahavainnot vuosilta 2015-2019 ja 2020-2024. Tuoreimmat havainnot tammikuulta 2021.

Osayleiskaavavaiheessa alueelle tehtiin vuonna 2015 kasvillisuuskartoitus, jossa alueella todettiin neljä uhanalaiseksi todettua lajia. Vastasara on erittäin uhanalainen, haarapalko ja jokileinikki ovat silmälläpidettäviä ja rantayrtti on vaarantunut laji. Lehtotyypeistä Äärimmäisen uhanalaisia ovat metsäkurjenpolvi-käenkaali-lillukkatyyppi ja vuohenputkityyppi. Silmälläpidettäviä on hiirenporras-käenkaalityyppi ja hiirenporras-isoalvejuurityyppi.

Vieraslajeista etenkin jättipalsamia on levinnyt teiden varsille, niityille ja joutomaille.



Kuva 1. Viistoilmakuva etelästä (kuva: Blom). Suunnittelualueen likimääräinen rajausta ilmakuvasa.

Kivilammen etelä- ja pohjoispuolelle sijoittuvat metsäalueet ovat maaston muodoltaan jyrkkiä. Maasto kohoaa Kallaveden pinnasta (n.+82MPY) seläniteitä myöten kohti korkeinta lakialuetta (n. +101 MPY, N2000 järjestelmä), joka sijaitsee suunnittelualueen keskivaiheilla. Pohjois-Etelä-suunnassa maasto laskee jyrkästi kohti Kivilampea. Hoksopolin alue on pääosin tasannetta, jonka kaksi kukkulaa erottaa Kivilammesta.

Alueen maaperä koostuu pehmeikköalueista ja hyvin kantavista hiekkamoreeni- ja kalliomaista. Alueella on tehty myös massanvaihtoa eli maaperästä löytyy myös täyttömaita. Maaperä on analysoitu tehtyjen maaperätutkimusten ja GTK:n Maankamara -tietokannan perusteella.

Rakentamisalueeksi suunnitellun, kaava-alueen luoteis-/länsiosassa sijaitsevaan leirintäalueeseen kuuluvan alueen maaperä on alun perin ollut heikosti kantavaa eloperäistä maa-ainesta. Alueelle on tuotu täyttömaita leirintäalueen rakentamisen yhteydessä. Tällä alueella maaperän koostumus ja kantavuus tulee tarkistaa pohjatutkimuksin ennen alueen tarkempaa suunnittelua. Leirintäalueen itäpuolella on kalliorinnealue ja eteläpuolella hiekkamoreenialue.

Kaava-alueen itäosan maaperä koostuu lähinnä kalliorinnealueesta ja hiekkamoreenialueesta.

Kaava-alueen eteläosan, Kivilammen pohjukan eteläpuolisen alueen maaperä koostuu pääasiassa GTK:n tietokannan mukaan hiekkamoreenista, mutta tehtyjen pohjatutkimusten (2 tutkimuspistettä) perusteella alueen maaperä on heikosti kantavaa savea.

4. Perustaminen ja kuivatus

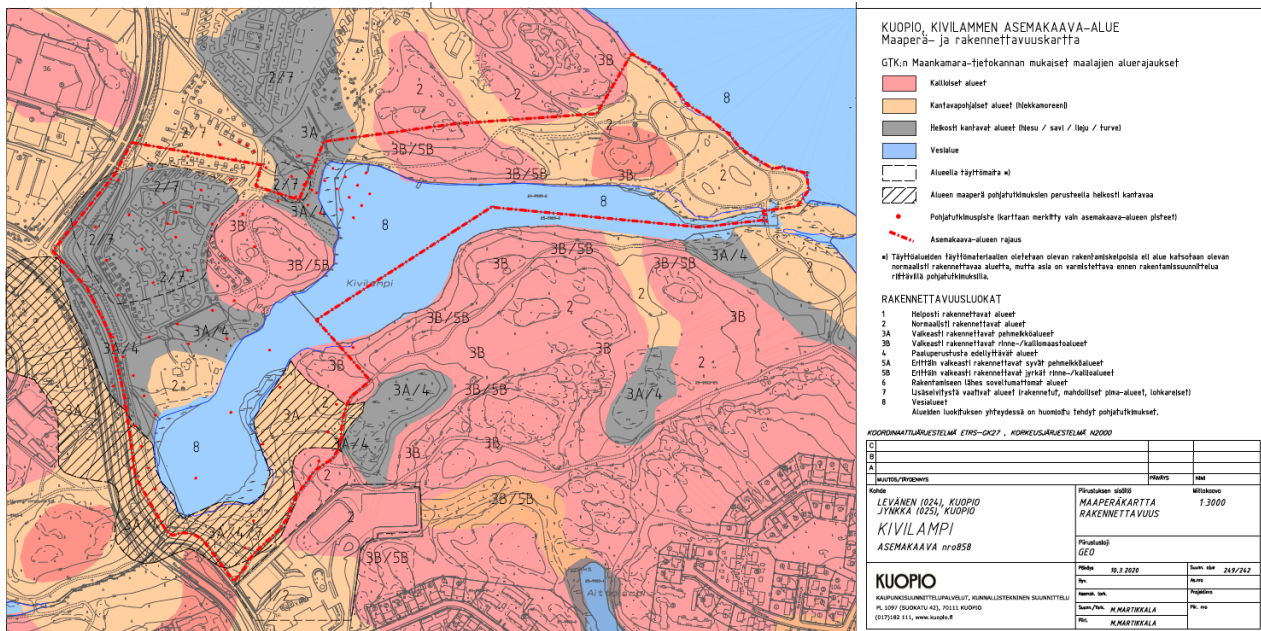
Kaava-alueesta on tehty maaperäkartta, johon on olemassa olevien maaperätietojen perusteella arvioitu rakennettavuusluokat. Kaava-alueella esiintyy rakennettavuudeltaan erilaisia alueita. Jo rakennetut alueet on merkitty luokkaan 7 kuuluviksi eli maaperäolosuhteet tulee tarkistaa lisä-pohjatutkimuksilla ennen rakennussuunnittelua.

Rakennettavuudeltaan luokan 2 alueet ovat normaalisti rakennettavia alueita. Nämä alueet ovat yleensä moreenimaita, joilla voi esiintyä kalliota sekä soistuneita painanteita. Näillä alueilla voidaan rakennukset perustaa maanvaraisesti anturoille tai laatalle (perustamissyvyys <2m). Luokan 2 maanpinta on yleensä loivapiirteistä, joten aluekuivatus on helppo järjestää.

Leirintäalueen alue on merkitty luokkaan 2 olettamuksella, että alueelle tuodut täyttömaat ovat rakentamiskelpoista materiaalia. Jos lisäpohjatutkimuksien perusteella selviää, ettei näin ole, kuuluu kyseinen alue todennäköisesti luokkaan 3A tai 4.

Rakennettavuudeltaan luokan 3A tai 4 alueet ovat vaikeasti rakennettavia pehmeikköalueita. Pehmeikköjen maaperä koostuu siltistä, savesta ja turpeesta. Nämä alueet ovat yleensä lähes tasaisia alueita ja näiden edellä mainittujen seikkojen vuoksi alueen kuivatus voi olla haastavaa. Rakennukset tulee perustaa kantavaan pohjaan saakka joko paaluilla tai pilarianturoilla ja tarvittaessa tehdään massanvaihtoa. Putkikaivannot joudutaan tekemään tuettuina kaivantoina ja putkilinjojen alle on asennettava esim. geotekstiili tai -verkko.

Rakennettavuudeltaan luokan 3B tai 5B alueet ovat vaikeasti rakennettavia jyrkkäpiirteisiä kitkamaa-alueita tai kalliomaastoa. Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti anturoilla tasatulle moreenille tai irti louhitulle kalliopohjalle. Myös kadut ja pihat voidaan perustaa maanvaraisesti ja putkilinjoilla joudutaan todennäköisesti tekemään kanaalilouhintaa.



Kuva 2. Kivilammen alueen maaperä- ja rakennettavuuskartta.

Suunnittelualueen hulevedet purkautuvat Kivilampeen, josta ne virtaavat itään päin Kallaveteen. Kivilammen tulee kuormitusta myös Leväsenlammesta lännestä Myllypuroa pitkin.

Nykytila, ns. Hoksopolin alue

Osayleiskaavaa laadittaessa alueelle on tehty hulevesiselvitys v.2016. Selvityksen mukaan ns. Hoksopolin alueen nykyinen hulevesijärjestelmä koostuu pääosin avo-ojista ja viheralueista. Alueen kokonaispinta-ala on n. 9,2 ha. Alueen maankäytön ja pinta-alan perusteella hulevesien kokonaismäärä on n. 275 l/s. Alueen ainehuuhtoumat on arvioitu olevan vuositasolla seuraavat (kg·km²·a⁻¹): kiintoaine n. 1 960, kokonaisfosfori n. 4, kokonaistyyppi n. 101.

Hoksopolin alueeseen rajautuu kaksi nykyistä valuma-aluetta 1 ja 2.

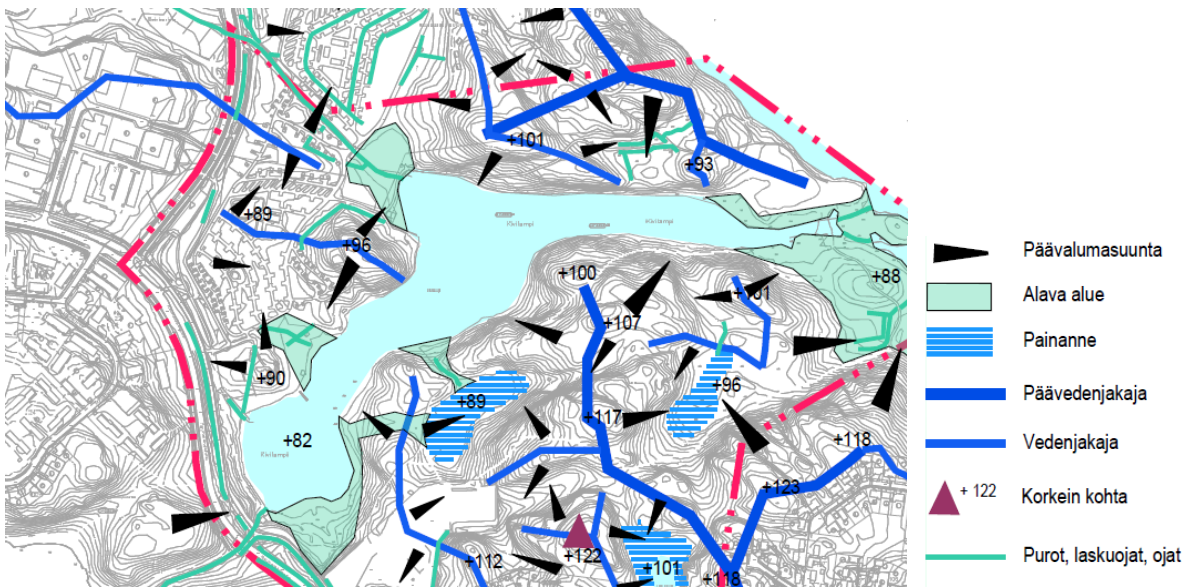
Valuma-alue 1 sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolella. Alueen maankäyttö koostuu pääosin katu, teollisuusrakennusten-, leirintä-, viher- ja virkistysalueista. Alueen nykyinen hulevesijärjestelmä

koostuu pääosin nykyisistä hulevesiviemäriverkostoista sekä avo-ojista. Alue 1 liittyy Hoksopolin alueen pohjoisosaan avo-ojalla. Valuma-alueen 1 kokonaispinta-ala on n. 54,4 ha. Alueen maankäytön ja pinta-alan perusteella hulevesien kokonaismäärä on n. 2 950 l/s. Alueen ainehuuhtoumat on arvioitu olevan vuositasolla seuraavat (kg·km²·a⁻¹): kiintoaine n. 22 170, kokonaisfosfori n. 29, kokonaistyppi n. 231.

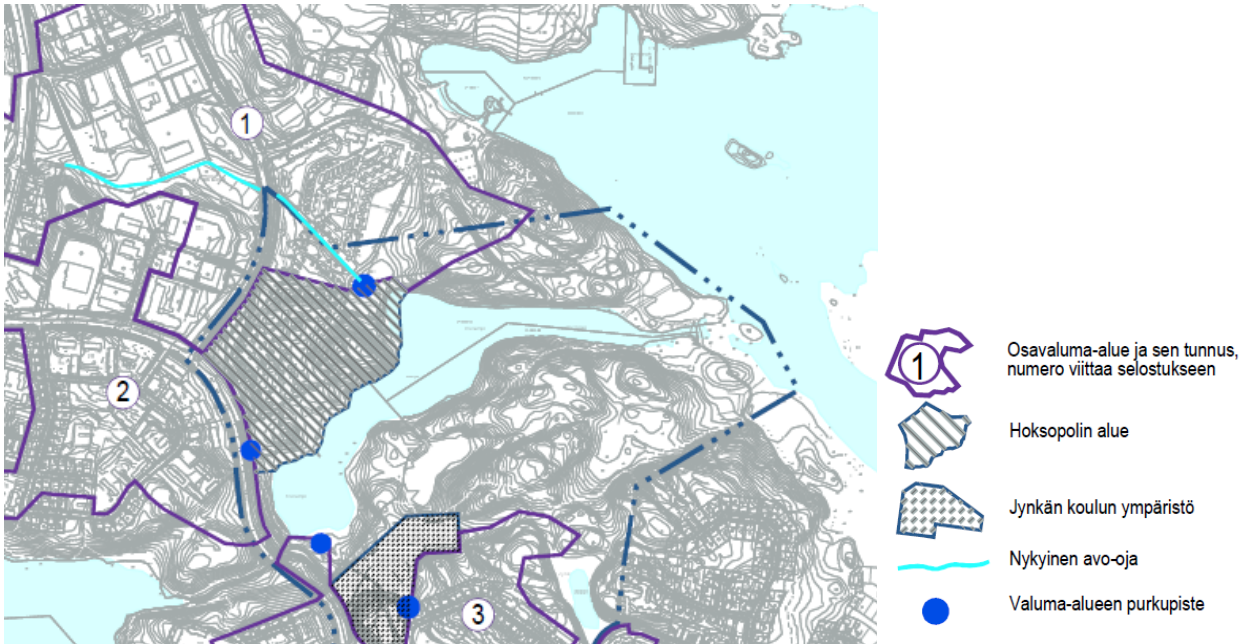
Valuma-alue 2 sijaitsee kaava-alueen länsipuolella. Alueen maankäyttö koostuu pääosin katu-, teollisuus-, asuin-, viher- ja virkistysalueista. Alueen nykyinen hulevesijärjestelmä koostuu pääosin nykyisestä hulevesiviemäriverkostosta. Alue 2 liittyy kaava-alueen eteläosaan hulevesiviemäriellä. Valuma-alueen 2 kokonaispinta-ala on n. 22,7 ha. Alueen maankäytön ja pinta-alan perusteella hulevesien kokonaismäärä on n. 1 390 l/s. Alueen ainehuuhtoumat on arvioitu olevan vuositasolla seuraavat (kg·km²·a⁻¹): kiintoaine n. 7 615, kokonaisfosfori n. 10, kokonaistyppi n. 133.

Hoksopolin alue ja valuma-alueet 1 ja 2 purkavat hulevedet kaava-alueen itäpuolella olevaan Kivilampeen, lampi liittyy itäpäästä Rauhanlahteen.

Kivilammen hulevesikuormitus on suuri, ja vedenlaadun säilyttäminen vaatii etenkin rakentamisaikana hulevesien hallittua käsittelyä. Veden laadun heikentymisen minimoimiseksi osayleiskaavassa on osoitettu neljä hulevesien käsittelyyn varattavaa alueen osaa. Kaavan suunnittelumääräyksen mukaan alueen osat tulee toteuttaa ennen varsinaisen rakennustoiminnan alkua (hule-1). Alueille sijoitetaan hulevesien viivytys- ja käsittelyrakenteita, jotka tulee sijoittaa mahdollisimman hajautetusti sekä lähelle hulevesien paikallisia muodostumisalueita ja jotka tulee mitoittaa ja yhteen sovittaa muun maankäytön mukaisten väylien, reittien, alueiden ja rakenteiden kanssa.

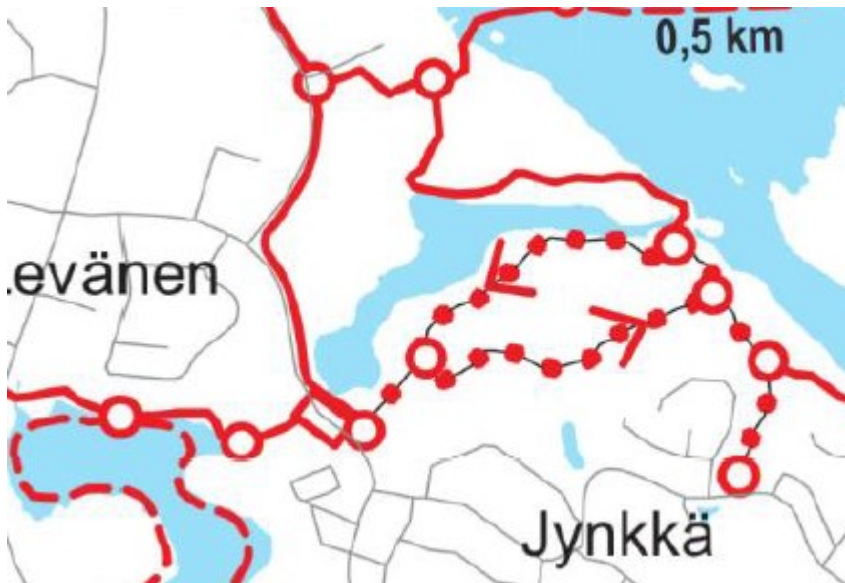


Kuva 3. Vedenjakat Kivilammen alueella, ote Rauhalahden osayleiskaavan liitteestä 8.



Kuva 4. Hulevedet Kivilammella, ote Rauhalahden osayleiskaavan liitteestä 9.

Suunnittelualueella on kaupungin latuverkkoa. Latu yhdistää Pohjois- ja Etelä-Kallaveden reitit toisiinsa ja on tärkeä osa kaupungin latuverkkoa. Kaavatyössä on tarkoitus siirtää latu Kartanonkadun ja Rauhalahdentien laidasta Kivilammen rantaan osayleiskaavan mukaisesti.



Kuva 5. Ote: Kuopion kuntoladut

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne, väestö ja palvelut

Kaavoitettava alue on osa Rauhalahden leirintäaluetta, eikä siellä tällä hetkellä ole pysyviä asukkaita. Alue tukeutuu pääasiassa Jynkän ja Leväsen kaupunginosien palveluihin.

Päiväkodeista lähin on Leväsen päiväkoti, joka sijaitsee n.0,4 km alueelta länteen. Aittolammen päiväkoti Tinttilä sijaitsee n. 0,6 km länteen. Rauhalahden päiväkoti sijaitsee n. 1 km pohjoiseen ja Paimenpojan päiväkoti n. 1 km etelään. Lähin alakoulu on Jynkän koulu, joka sijaitsee n.0,4 km alueelta etelään. Koulun yhteydessä toimii myös kirjasto. Lähin yläkoulu, Jynkänlahden koulu, sijaitsee n. 1,3 km etelään. Nuorisotalo Jynkän Monari sijaitsee n. 1 km linnuntietä kaakkoon.

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat n. 0,6 km suunnitellulta asuinalueelta etelään, Jynkän keskuksessa, jossa sijaitsee mm. päivittäistavarakauppa, sivuapteekki, ravintola, eläinlääkäri-asema sekä kauneus- ja hyvinvointipalveluita.

Alueelta 1,3 km länteen on kattavat Kolmisopen kauppakeskuksen palvelut, josta löytyy mm. hypermarket, erikoistavaraliikkeitä, ravintoloita ja apteekki.

Rauhalahden matkailualueelta n. 1km:n säteellä suunnitellun asuinalueen pohjoispuolelta löytyy mm. leirintäalue, kylpylä-hotelli, ratsastuskoulu, kotieläinpiha, kesätetatteri, tennishalli ja keilahalli, sekä hyvinvointi ja elämyspalveluita.

Alueelta luoteeseen, vt5:n ja asutuksen välissä sijaitsee laaja alue, jossa sijaitsee monipuolisesti teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistokäytössä olevia rakennuksia ja palveluita.

Rakennukset ja kulttuuriympäristö

Asuinalueeksi suunniteltu alue toimii osana leirintäaluetta lähinnä matkailuauto ja -vaunupaikojen ja vaatimattomien leirintämökkien alueena.

Nk. Pehtoorin talo (Kuva 6) sijaitsee kumpareen päällä näkyvällä paikalla. Hirsirakenteinen satulakattoinen rakennus on perustettu luonnonkivien päällä. Talo on 1½-kerroksinen, kooltaan noin 150 kem² ja valmistunut vuonna 1876. Se on alun perin rakennettu ilmeisesti metsästyskäyttöön. Rakennus on kuulunut Rauhalahden kartanolle ja siinä on asunut tilan hoitaja perheineen. 1950-luvulla rakennuksen yläkertaan on tehty majoitustiloja ja alakertaan oleskelu, keittiö ja saunatilat arkkitehti Kaj Michaelin suunnitelmien mukaisesti. Myöhemmin rakennuksessa on ollut vuokralaisia 1990-luvulle saakka, jonka jälkeen se otettiin leirintäalueen käyttöön ja se on toiminut mm. Hoksopolin kahvilana. Rauhalahden osayleiskaavassa se on merkitty sr-3 -merkinnällä, eli pyritään säilyttämään.

Kivilammen mylly (Kuva 7) on suojeltu voimassaolevissa niin maakunta-, osayleis- ja asemakaavassa. Maakuntakaavassa se on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi rakennussuojelukohdeksi, Rauhalahden osayleiskaavassa sr-1, rakennussuojelukohdeksi (sr-1) ja nykyisessä asemakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-15).



Kuva 6. Nk. Pehtoorin talo
(kuva: Mari Piipponen)



Kuva 7. Kivilammen mylly
(kuva: Matti Nikoskelainen)



Kuva 8. Leirintämökkejä
(kuva: Mari Piipponen)



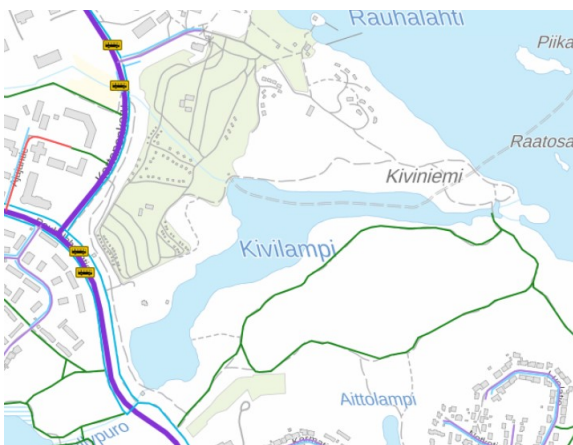
Kuva 9. Talousrakennus (kuva: Mari Piipponen)

Alueella on n. 50 kpl vuonna 1992 valmistunutta kesäkäyttöön tarkoitettua leirintämökkiä, joiden koko vaihtelee 8-22 kem² välillä (Kuva 8). Alueella on myös kaksi v.1987 valmistunutta hirsirakenteista talousrakennusta (Kuva 9), jotka ovat kesäkäytössä. Kooltaan rakennukset ovat kooltaan 89 kem² ja 143 kem². Leirintämökkit ja talousrakennukset on suunniteltu purettaviksi uuden asuinalueen tieltä.

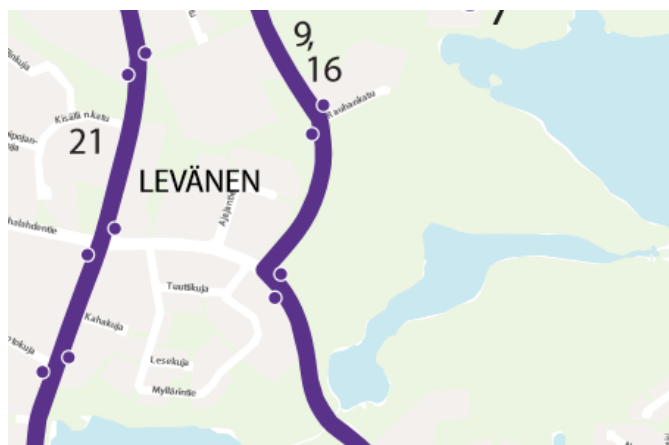
Liikenne

Alueelliset pääväylät, kaksi kaistaiseta Rauhalahdentie ja Kartanonkatu, sijaitsevat kaavoitettavan alueen länsilaidalla. Rauhalahdentien molemmin puolin ja Kartanonkadun itäpuolella on erilliset kevyen liikenteen väylät. (Kuva 10)

Alueella on hyvä joukkoliikenteen saavutettavuus. Ympärivuotinen linja nro 16 (keskusta – Jynkkä - Petonen) liikennöi arkisin noin 3 kertaa tunnissa ja lisäksi talviaikaan linja nro 9 (Päiväranta - keskusta – Lippumäki) liikennöi noin kerran tunnissa Kartanonkatua ja Rauhalahdentietä pitkin. Lähin pysäkkipari sijaitsee Rauhalahdentiellä, Kartanonkadun risteyksestä etelään. (Kuva 11)



Kuva 10. Ote katuverkosta. Violetit viivat ovat alueellisia pääreittejä, siniset viivat kevyenliikenteen reittejä ja vihreät viivat puistoteitä.



Kuva 11. Ote joukkoliikenteen linjakartasta. Nykyiset pysäkit on merkitty violetilla ympyrällä, reitit violetilla viivalla. Numerot reitin vieressä osoittavat linjanumerot.

Kunnallistekniset verkostot

Olemassa olevat kunnallistekniset verkostot sijoittuvat suunnittelualueen lounais- ja luoteisreunalle, Kartanonkadulle ja Rauhalahdentielle. Alueelle suunnitellaan uudet kunnallistekniset verkostot.

Alueelle on osoitettava et-alueita Kuopion Sähköverkon muuntamoille ja Kuopion veden kahdelle pumppaamolle.

Erytistoiminnat

Rauhalahdentien varrella, sen itäpuolella, on v. 1993 valmistunut kaukolämmön paineenkorotuspumppaamo, joka on kooltaan 49 kem². Pumppaamon on tarkoitus säilyä nykyisellä paikallaan.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella on liito-oravia. Kivilammelta Kallavedelle johtavan väylän tuntumassa on harvinaista kasvillisuutta.

Melu

Suunnittelualueen melutilanteesta on tehty selvitys osayleiskaavavaiheessa (Rauhalahi – Jynkkä (Kuopio) osayleiskaavan meluselvitys, WSP Finland Oy, 16.5.2016).

WSP Finland Oy on laatinut Kuopion kaupungin toimeksiannosta laskennallisen meluselvityksen Rauhalahi – Jynkkä osayleiskaavan asemakaavan alueelle. Selvityksessä on tarkasteltu suunniteltujen rakennusten julkisivuihin ja piha-alueille kohdistuvia päivä- ja yöaikaisia keskiäänitasoja (LAeq07-22 ja LAeq22-07). Lisäksi selvityksessä on tarkasteltu suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuvan moottorikelkkareitin vaikutuksia suunnittelualueen melutasoihin. Tarkastelut on tehty kahdelle eri rakennusmassoittelu-vaihtoehdolle.

Meluselvityksen tavoite on tukea osayleiskaavan suunnittelua siten, että alueen asuinrakennuksille saadaan muodostettua melulta suojaisia oleskelu- ja leikkialueita, joilla valtioneuvoston päätöksen (VNp 992/1993) mukaiset ohjearvot eivät ylity. Katu- ja tiealueiden liikennetietoina on käytetty tilaajan toimittamia vuoden 2020 ennusteliikennetietoja.

Suunnittelualueen laskennallinen meluarviointi on tehty Cadna A / 4.6 ympäristömelun laskentaohjelmiston pohjoismaisilla tieliikennemelun (Nordic Council of Ministers 1996a) ja teollisuusmelun (Kragh et. al 1982) laskentamalleilla. Laskentamallit ottavat huomioon maaston ja rakenteiden muodostamien esteiden vaikutukset äänen etenemiseen sekä maanpinnan ja ilman absorption aiheuttamat vaimennukset. Maa-alueet on mallissa oletettu pehmeiksi ja vesialueet koviksi. Moottorikelkkamelun laskennallisessa arvioinnissa käytettiin teollisuusmelumallia.

Melulaskennan maastomallina on käytetty vuonna 2009 laadittua Kuopion kaupungin meluselvityksen laskentamalliaineistoa (WSP Finland Oy 2009). Laskennallisen meluselvityksen lähtötietoina on käytetty tilaajan toimittamia tieliikennetietoja, moottorikelkkareitin linjausta ja rakennusmassoja. Moottori-kelkkareitin liikennemäärät ovat konsultin arvioita. Rakennusten katto- korkeudet on arvioitu tilaajalta saatujen kerroslukujen perusteella.

Melulaskenta on tehty noin 550 x 750 m laajuiselle alueelle, johon laskentapistettä on sijoitettu tasaisin välein 5 metrin etäisyydelle ja 1,5 metrin korkeudelle maan pinnan tasosta. Laskennan tulokset on esitetty keskiäänivyöhykkeinä 5 dB luokissa. Laskennoissa rakennusten absorptiosuhteena on käytetty arvoa 0,2 eli 80 % äänestä heijastuu rakennuksista. Laskennoissa on otettu huomioon ensimmäisen kertaluokan heijastukset.

Kaavamuutosalueen piha-alueille kohdistuvia melutasoja verrattiin Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvotasoihin.

Rauhalahti – Jynkkä (Kuopio) osayleiskaavan uusien rakennusten piha-alueille sovelletaan tieliikenteen osalta 55 dB päiväaikaista ohjearvotasoa (LAeq 7-22) ja 45 dB yöaikaista ohjearvotasoa (LAeq 22-7).

Meluselvityksessä tarkasteltiin Rauhalahti - Jynkkä osayleiskaavan asemakaava-alueelle suunniteltujen rakennusten julkisivuille ja piha-alueille kohdistuvia päivä- ja yöaikaista keskiäänitasoja (LAeq07-22 ja LAeq22-07). Laskennallinen meluselvitys tehtiin kahdelle rakennusmassoittelevaihtoehdolle. Lisäksi on tutkittu meluntorjuntatoimenpiteiden ja moottorikelkkareitin vaikutuksia alueen melutasoihin.

Johtopäätökset

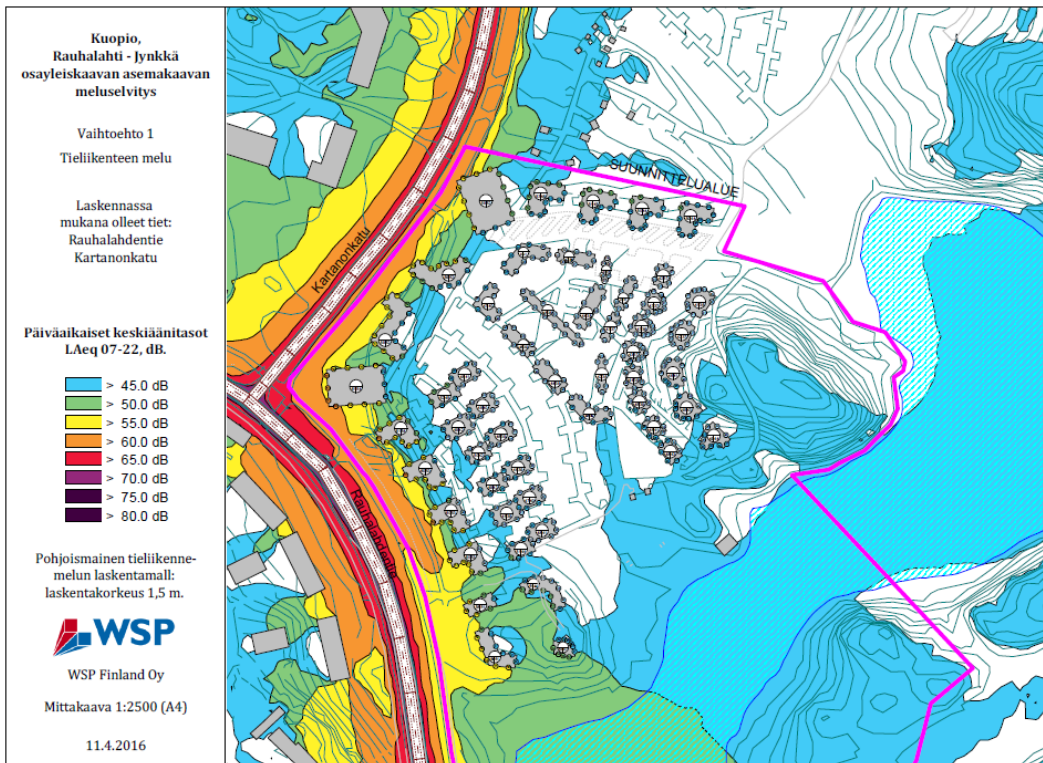
Vaihtoehtojen 1 ja 2 välillä ei havaittu merkittävää eroa tieliikenteen melun leviämässä. Laskennallisen selvityksen perusteella Rauhalahdentien varressa piha-alueiden ohjearvotasot pääasiassa alittuvat rakennusten suojanpuolella (idässä) ja Kartanonkadun varressa rakennusten kaakkoispuolella. Joidenkin rakennusten osalta päivä- ja yöajan ohjearvotason ylittävät vyöhykkeet ylittävät myös suojan puolelle.

Rauhalahdentien ja Kartanonkadun varteen suunniteltujen rakennusten jatkosuunnittelussa on otettava huomioon piha-alueiden avautumissuunta. Piha-alueelle kohdistuva keskiäänitaso tulee olla päiväaikana alle 55 dB ja yöaikana alle 45 dB. Meluntorjuntakeinoin keinoin varmistettava, että päivä- ja yöajan ohjearvotasot piha-alueilla eivät ylity.

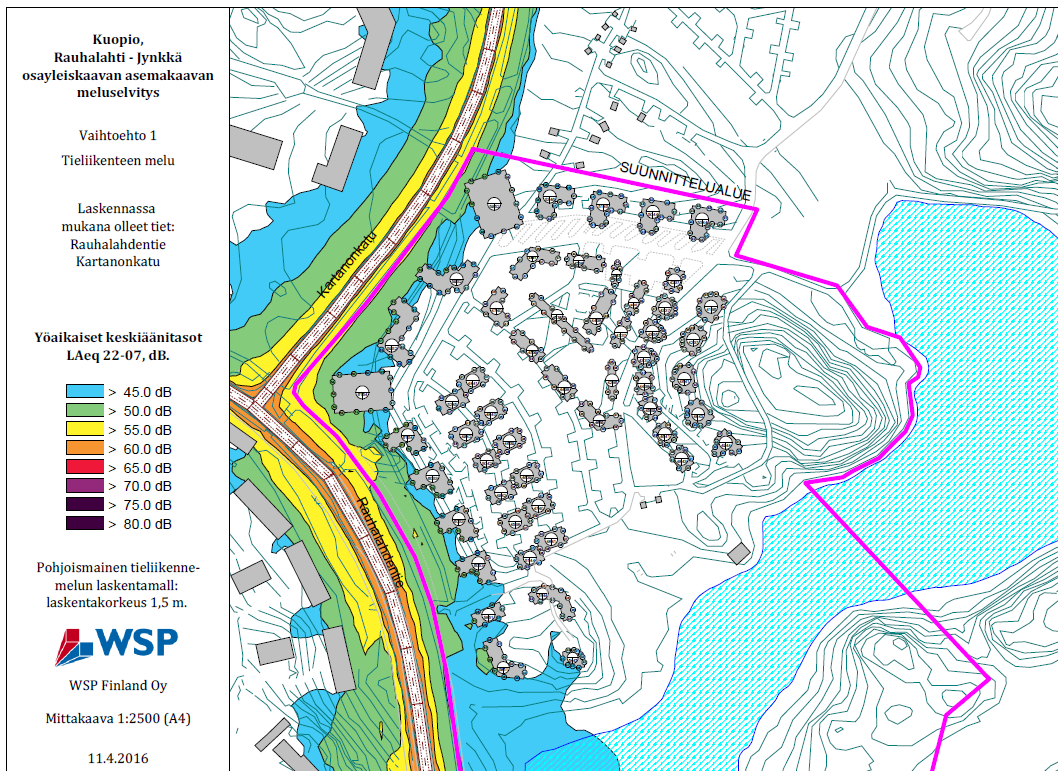
Rauhalahdentien varteen sijoitettava 3 metriä korkea meluaita vähentää Rauhalahdentien tienpuoleisille piha-alueille kohdistuvia keskiäänitasoja. Meluidan takana päivä- ja yöajan ohjearvotasot ylittyvät kuitenkin paikoin rakennusten tienpuoleisilla piha-alueilla.

Moottorikelkkamelu ei aiheuta merkittäviä päivä- ja yöaikaista keskiäänitasoja suunniteltujen rakennusten julkisivuille tai piha-alueille. Ruotsin päiväaikainen moottoriratojen meluohjearvo (LAFmax) 60 dB alittuu kaikkien moottorikelkkareitin varressa sijaitsevien rakennusten eteläpuoleisilla piha-alueilla ja ylittyy kolmen itäisimmän rakennuksen pohjoisilla piha-alueilla. Ilta-ajan ohjearvo 55 dB ylittyy osittain kolmen itäisimmän rakennuksen eteläisillä piha-alueilla ja ylittyy kaikkien rakennusten pohjoisilla piha-alueilla.

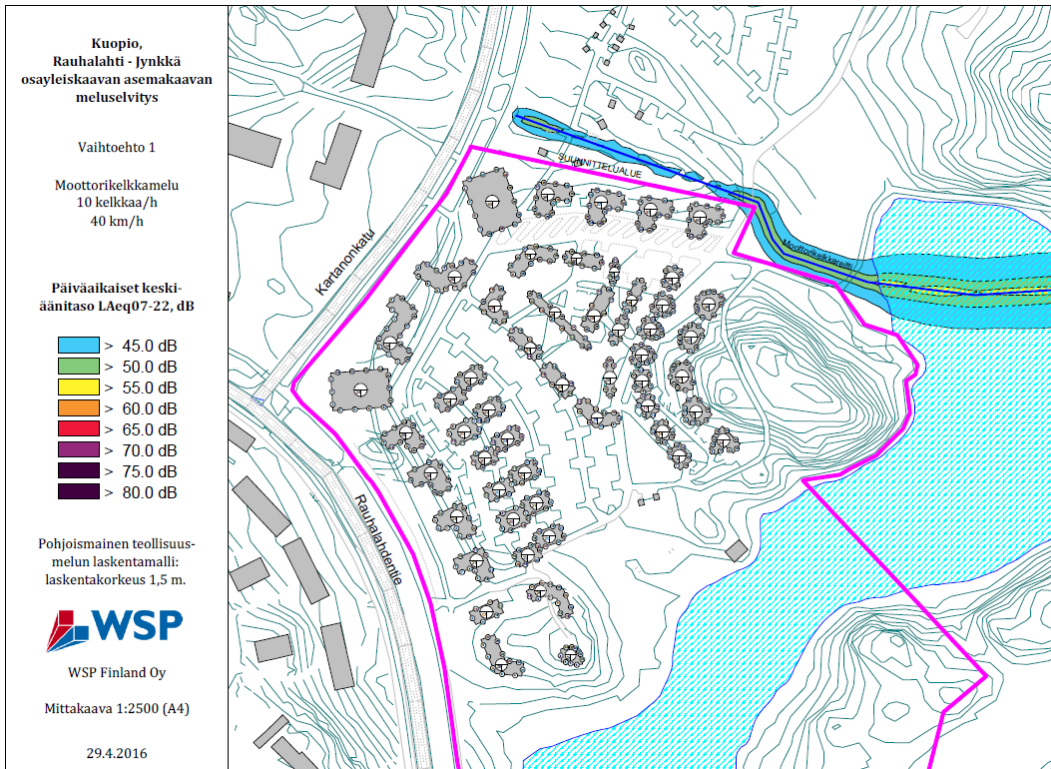
Moottorikelkkojen aiheuttamaa melua voidaan vähentää linjaamalla moottorikelkkareittiä kauemmaksi asuinrakennuksista. Kelkkareitti tulisi sijoittaa siten, että se sijaitsee vähintään 20 metrin etäisyydellä asuinrakennusten tontin rajasta. Moottorikelkkareitin osuudella Kartanonkadusta itään tulisi asettaa nopeusrajoitus 20 km/h, jolloin melupäästöt olisivat vähintään 3 dB pienemmät kuin tässä selvityksessä käytetyllä nopeudella 40 km/h.



Kuva 12. Päiväajan keskiäänitaso, ote WSP:n laatimasta Rauhalahden - Jynkkä osayleiskaavan meluselvityksestä.



Kuva 13. Yöajan keskiäänitaso, ote WSP:n laatimasta Rauhalahden - Jynkkä osayleiskaavan meluselvityksestä.



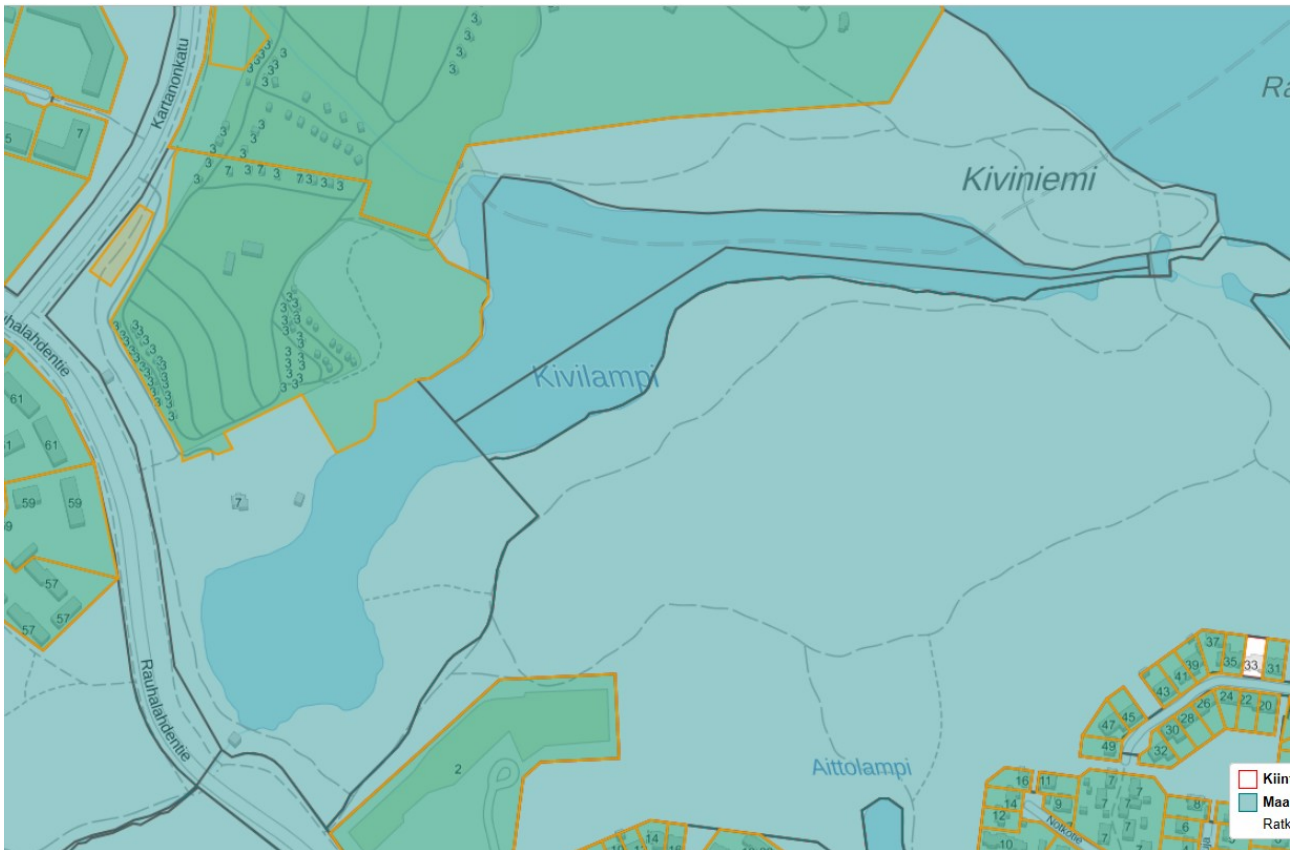
Kuva 14. Kuva 1 Moottorikelkkamelun päiväaikainen keskiäänitaso, ote WSP:n laatimasta Rauhalahdi -Jynkkä osayleiskaavan meluselvityksestä.

Pilaantuneet maa-alueet

Kaava-alueella ei ole ollut maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa, joten alueen maaperässä ei ole syytä olettaa olevan haitta-aineita.

3.1.4 Maanomistus

Kuopion kaupunki omistaa koko kaavoitettavan maa-alueen. Osa suunnittelualueesta on vuokralla Rauhalahden leirintäalueen Suomi Camping Oy:lle osittain leirintäkäyttöön, jossa vuokrasopimus päättyy vuoden 2023 loppuun.



Kuva 15. Suunnittelualan maanomistus. Kaupungin maanomistus on esitetty vihreällä rasterilla. Vuokratut alueet tummemman vihreällä, jossa oranssi raja.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita etenkin kestävän liikku- misen, terveellisen ja turvallisen elinympäristön, olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämisen ja eheyttämisen sekä sen myötä kävelyn, pyöräilyn ja jouk- koliikenteen edellytysten kehittämisen osalta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on 3.7.2008 vahvistanut Kuopion seudun maakuntakaavan. Pohjois-Savon maakuntakaavan 2030 muutokset Kuopion seudun maakuntakaavaan on Pohjois-Savon maa- kuntavaltuusto hyväksynyt 8.11.2010 ja Ympäristöministeriö vahvistanut 7.12.2011. Kaavaan on tehty muutoksia vuosina 2014, 2016 ja 2018. Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan 2030 Pohjois-Savon maakuntavaltuusto on hyväksynyt 15.6.2015 ja Ympäristöministeriö vahvistanut

1.6.2016. Kaupan maakuntakaavaan on tullut muutoksia vuonna 2018. Pohjois-Savon maakuntakaavan laatimisen jälkeen on vaihe-maakuntakaavana laadittu tuulivoimaa koskeva maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

Kuopion seudun maakuntakaavassa suunnittelualueen pohjoisosa on merkitty matkailu-palvelujen alueeksi (RM) ja eteläosa taajamatoimintojen (A) alueeksi. Matkailualueen läpi suunnittelualueen pohjoisreunalle on merkitty moottorikelkkareitti. Alueen eteläosassa on rakennussuojelukohde Kivilammen mylly (sr 11.631).



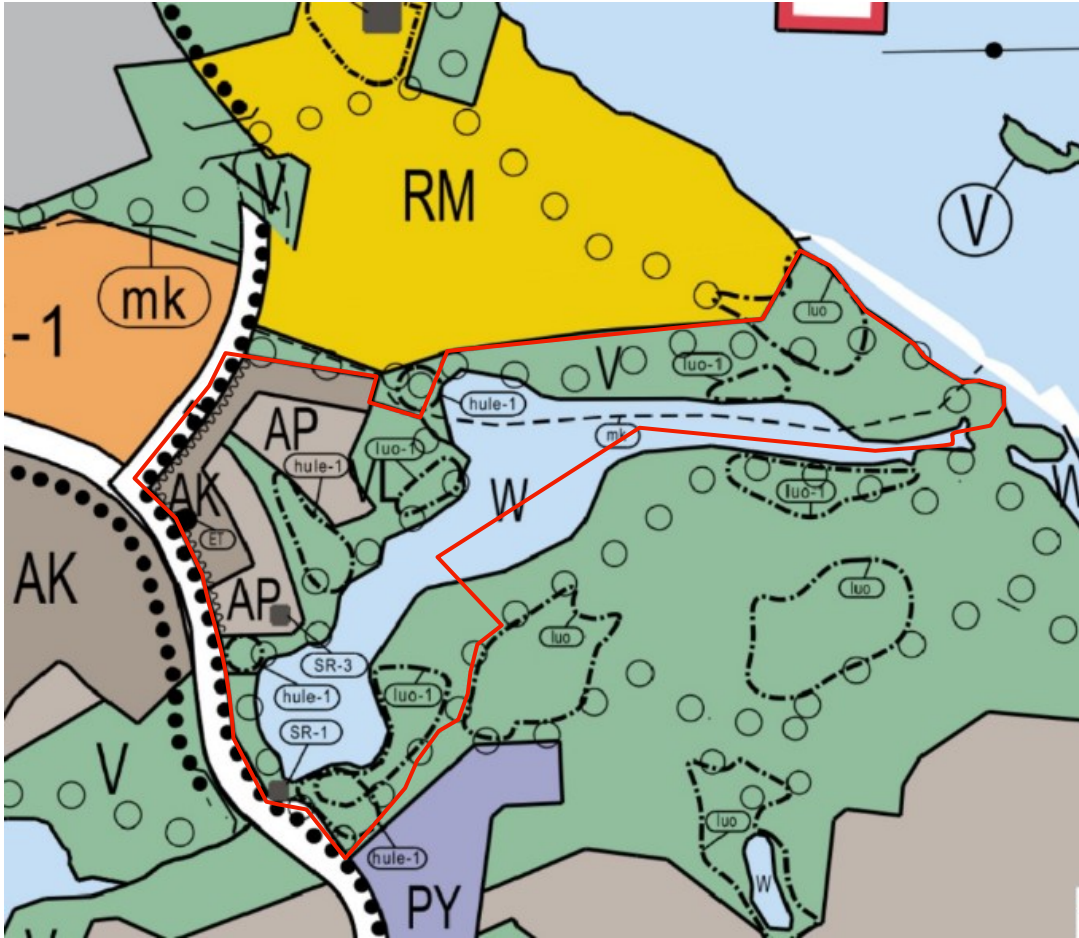
Kuva 16. Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt, kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018, siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Maakuntakaavan toinen vaihe on käynnistetty vuoden 2019 aikana ja luonnos on tulossa nähtäville ja lausunnoille vuoden 2022 alussa.

Yleiskaava

Rauhalahden osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.10.2017 ja se on tullut voimaan 22.12.2017. Asemakaava-alueen länsiosaan on merkitty kerrostalovaltainen (AK) ja pientalovaltainen (AP) asuinalue. Asuinalueiden ja Kivilammen välinen alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), muut osat viheralueista on merkitty virkistysalueeksi (V). Viheralueille on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti sekä ohjeellinen moottorikelkkareitti. Suunnittelualueella on neljä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo, luo-1) ja neljä hulevesien käsittelyyn varattavaa alueen osaa (hule-1), jotka tulee toteuttaa ennen varsinaisen rakennustoiminnan alkua. Kivilammen mylly on merkitty rakennussuojelukohteeksi (SR-1), ja nk. en-

tinen Rauhalahden kartanon pehtoorin talo on merkitty rakennukseksi, joka pyritään säilyttämään (SR-3). Rauhalahdentien koillispuolella, lähellä Kartanonkadun risteystä on teknisen huollon kohde (ET). Ohjeellinen liittymän sijainti asuinalueelle on merkitty Kartanonkadulle.

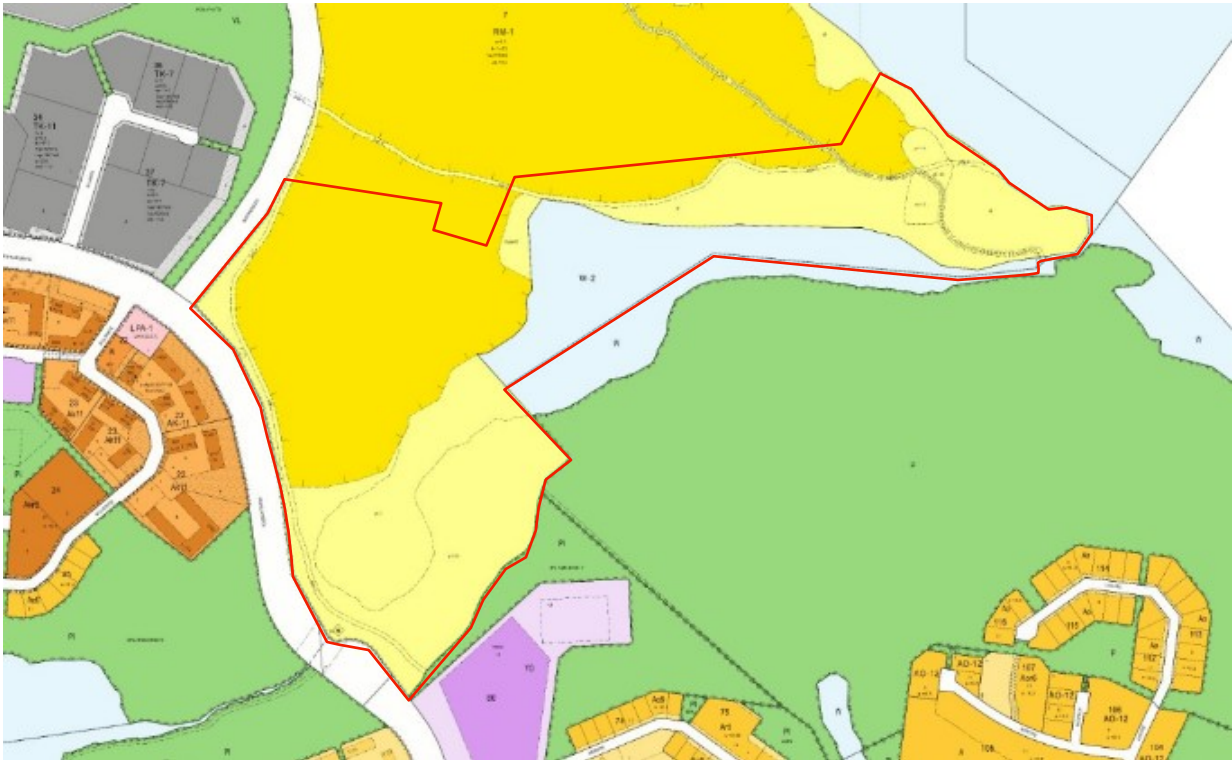


Kuva 17. Ote Rauhalahden osayleiskaavasta, asemakaavamuuotosalue rajattu yhtenäisellä viivalla.

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 12.11.2007 hyväksymä ja 7.1.2008 voimaan tullut asemakaava.

Suunnittelualue on kokonaan merkitty matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM-1). Alueen länsilaidalle on merkitty ulkoilureitti (jup-1), Kivilampi on merkitty Vesialueeksi, jolle saa rakentaa laitureita ja muita veneiden säilytykseen tarvittavia rakenteita ja laitteita (w-1). Kivilammen mylly on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-15). Eteläosa suunnittelualueesta on lähinnä luonnontilassa säilytettävää alueen osaa (pl-15), jonne saa sijoittaa matkailua palvelevia rakenteita ja laitteita. Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita (et) on osoitettu Rauhalahdentien varteen.



Kuva 18. Ote ajantasa-asetakaavasta, asetakaavamuuotosalue rajattu yhtenäisellä viivalla.

Muut maankäytölliset suunnitelmat:

Kaupunkirakenne 2030-luvulle

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

Rauhalahden osayleiskaavan alueelle on kaupunkirakennesuunnitelmassa arvioitu täydennysrakennettavan noin 300-600 asuntoa. Tulevaisuudessa on tavoitteena, että Jynkkä saadaan mukaan joukkoliikennekaupungin vyöhykkeeseen Rauhalahden ja Jynkän täydennysrakentamisen myötä. Jotta joukkoliikennekaupunkiin saadaan monipuolinen väestörakenne, talotyyppistöön on kiinnitettävä suunnittelussa huomiota. Kerrostalojen lisäksi rivitaloasuntoja ja/tai kaupunkipiientaloja sijoittamalla on alueelle mahdollista saada enemmän lapsiperheitä.

Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion kaupungin **Ilmastopoliittinen ohjelma 2020-2030** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa. Ohjelmassa määritellään tavoitteet kestävän energiantuotannon ja kulutuksen, viisaan liikkumisen ja sitä tukevan kaupunkirakenteen, ympäristöystävällisen ruoantuotannon ja kulutuksen, resurssiviisaan kuluttamisen, metsien ja hiilinielujen ja Kuopion alueen ja kuopiolaisten osalta. Viisaan liikkumisen ja sitä tukevan kaupunkirakenteen alle kirjatut tavoitteet ovat ilmasto vaikutuksiin ja ilmastomuutokseen sopeutumisen tuominen keskeiseen

rooliin kaavoituksessa ja maankäytön suunnittelussa, uusiin liikkumisen tapoihin rohkaiseminen ja niiden mahdollistaminen kaupungin infran avulla sekä hyvää ympäristön tilaa ja terveyttä tukevien liikkumisen muotojen ja käytännön ratkaisujen sekä helposti saavutettavien palvelujen edistäminen. Tarkempia tavoitteita kaupunkiympäristön palvelualueen osalta on koottu Liikkuminen ja yhdyskuntarakenne -taulukko, johon on listattu mm. suunnittelun ja vaikutusten ilmastoviisaiden vaikutusten arvioinnin kehittäminen, alueiden kehittäminen enemmän kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen ja vähemmän autoliikenteen näkökulmasta sekä puurakentamisen edistäminen.

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet -ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpide-ehdotuksineen.

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

Kuopion kaupunkirakenne 2030 – luvulle –suunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Suunnitelma visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Rauhalahdi- Jynkkä alueen täydennysrakentaminen on huomioitu skenaarioissa joukkoliikennekaupungin vyöhykkeen kehittämisessä.

Kuopion väestö, työpaikat ja asuminen - asumisen rakentamisen eteneminen ja käyttöön otettavat alueet vuosina 2022-2026 –raportti on hyväksytty Kuopion kaupunginhallituksessa 14.6.2021. Vuonna 2015 valmistunut väestöennuste vuoteen 2030 nojautui vahvan väestönkasvun ajatukseen, jonka kasvuvauhtiin ei ole ylletty. Kuopion kaupunkitasoinen väestöennuste valmistuu kesällä 2021 ja aluekohtaiset ennusteet syksyllä 2021. Kivilammen alue on kirjattu Kuopion asuntorakentamisen nykyisiin rakennettaviin ja uusiin käyttöön otettaviin asuntoalueisiin. Kivilammelle arvioidaan valmistuvan vuodesta 2024 alkaen noin 250-300 asuntoa. Asukkaita Kivilammen alueelle on arvioitu tulevan noin 500. Kivilammen asuntokanta tulee olemaan pääasiassa kerrostalo- ja rivitaloasuntoja.

Jätepoliittinen ohjelma vuoteen 2022 on Kuopion kaupungin ja sen kanssa jätehuoltoyhteistyötä tekevien 15 muun kunnan ohjelma, jossa on asetettu tavoitteet kunnallisen jätehuollon kehittämiseksi. Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt jätepoliittisen ohjelman 6.2.2017. Visiona on, että alueella on asukkaiden tarpeita palveleva jätehuolto, jonka avulla edistetään kiertotaloutta ja ympäristönsuojelua. Ohjelmassa on asetettu visiota tukevia tavoitteita neljälle asiakokonaisuudelle: jätteen syntyä ehkäisy, tuotteiden uudelleen käytön edistäminen ja jätteen tehokas hyödyntäminen, ympäristövastuullisen toiminnan edistäminen jätehuollossa ja riittävä jätehuollon palvelutaso ja kattava palveluverkosto.

Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille. Joukkoliikennekaupungin kerrostalolähiöiden osalta tavoitteeksi on asetettu kävelijän mittakaavaan rakennettu kaupunginosa. Toimenpidesuosituksiin on lähiöiden osalle kirjattu joukkoliikennekaupungin rakenteen ja ympäristöpiirteiden vahvistaminen sekä lähiöuudistuksen jatkaminen, jolloin uudistuksilla ja täydennysrakentamisella luodaan kävelyn ja oleskeluun houkuttelevia kaupunkitiloja. Pientaloalueiden osalta tavoitteeksi on asetettu uusien alueiden omista lähtökohdista syntyvän identiteetin muodostamista, kaupunkiympäristön laadun parantamista eheyttävällä täydennysrakentamisella ja uudistuksilla kaupunginosien välillä sekä laadukkaan arkkitehtuurin ja suunnittelu edistämistä ja talotyypistön monipuolistamista.

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat kilpailukykyinen yrittäjyyssympäristö, vetovoimainen innovaatio- ja oppimisympäristö sekä laadukas koulutusketju varhaiskasvatuksesta korkeakoulutukseen, rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, Kuopion tunnettuus ja edunvalvonta, aktiivisuuteen innostava arki, varhainen tuki, työllistyminen ja toimeentulo, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, viisas liikkuminen, energiatehokkuus ja uusiutuva energia, kiertotalous ja resurssien viisas käyttö, sujuva ja uudistuva toiminta, kestävä talous sekä kyvykäs ja innostunut henkilöstö ja uudistuva johtaminen.

Kuopion resurssiviisautsohjelma on Kuopion resurssiviisaustyötä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ohjelman 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraalisuutta, jätetehtömyyttä ja globaalisti kestävää kulutuksen tasoa viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Ohjelmassa määritetään toimenpiteet ja välitavoitteet vuodelle 2030, miten kolmeen päätavoitteeseen päästään.

Kuopion kaupunginhallitus on hyväksynyt 16.7.2018 ympäristönsuojelulain mukaisen ja EU:n ympäristömeludirektiivin tarkoittaman **Kuopion kaupungin meluntorjunnan toimenpidesuunnitelman** ohjeellisena huomioitavaksi jatkosuunnittelussa. Suunnitelmassa esitetään meluntorjunnan tavoitteet, linjaukset ja toimenpiteet kaudella 2018–2023.

Rakennusjärjestys:

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

Tonttijako ja -rekisteri:

Kiinteistö 24-7-9 on merkitty kiinteistörekisteriin 12.9.2012.
Kiinteistö 24-7-10 on merkitty kiinteistörekisteriin 12.9.2012.
Vesialue 25-9909-0 on merkitty Jynkän vesialueisiin 3.11.1986.
Kadut on merkitty yleisten alueiden rekisteriin (Leväsen kadut).

Pohjakartta:

Suunnittelualan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a § vaatimukset.

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Suunnittelualueella sijaitsee maankuntakaavassa, osayleiskaavassa ja asemakaavassa suojeltu Kivilammen mylly. Mylly on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan sr-15 merkinnällä, *kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.* Myllyn lisäksi alueella sijaitsee ns. Pehtoorin talo, jolle on osayleiskaavassa osoitettu merkintä SR-3 *rakennus tai alue, joka pyritään säilyttämään.* Sitä koskee maankäyttömääräys *kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkiku-*

vallisesti arvokas rakennus, alue tai alueen osa, joka tulisi säilyttää. Säilyttämistä tuetaan asemakaavassa siten, että rakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen harkitaan suhteessa säilytyskohteen arvoon ja suojelunasteeseen.

Osayleiskaavan lähivirkistysalueella (VL) on yksi luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luo-1) ja virkistysalueella (V) kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää aluetta ja yksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä alue (luo).

4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kuopion kaupungin tavoitteena on rakentaa uuden koulun lähelle Jynkkään lisää asuntoja Rauhalahden osayleiskaavassa asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Rauhalahden leirintäalueen eteläosassa kerros- ja pientaloalueen sijoittamista osayleiskaavan mukaisesti nk. entisen Hoksopolin alueelle ja Kivilammen ranta-alueiden asemakaavan muuttamista virkistysalueita varten. Asuinalueelle tutkitaan myös päiväkodin sijoittamista. Samalla tutkitaan mm. hiihtoladun siirtoa, hulevesien hallintaa, luontoarvojen ja rakennushistoriallisten arvojen turvaamista.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus on käynnistynyt Kuopion kaupungin toimesta ja asemakaavatyö on sisältynyt asemakaavoituksen työohjelmaan ja vuosien 2019, 2020 ja 2021 kaavoituskatsaukseen.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 5.2.2020 ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 10.2.-13.3.2020. Kaavoituksen aloituskokous sidosryhmien kanssa pidettiin 17.2.2020 ja yleisötilaisuus pidettiin Jynkän koululla 19.2.2020. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi alueella toimivia sekä lähi-alueen maanomistajia ja haltijoita kirjeitse tai sähköpostitse.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

Osalliset

VIRANOMAISET

Kuopion kaupunki

- Alueellinen rakennusvalvonta /Kaupunkikuvatyöryhmä
- Alueellinen rakennuslautakunta
- Kaupunkirakennelautakunta
- Kulttuurihistoriallinen museo
- Kuopion Energia Oy
- Kuopion Sähköverkko Oy
- Kuopion Vesi Liikelaitos
- Tilakeskus

- Jätekukko
- Konsernipalvelut
/Talous- ja strategiapalvelu
- Maaomaisuuden hallintapalvelut
/Tonttipalvelut
- Maaomaisuuden hallintapalvelut
/metsät ja vesialueet
- Pohjois-Savon pelastuslaitos
/Aluepelastuslautakunta
- Rakentamisen ja kunnossapidon palvelut
- Strateginen maankäytön suunnittelu
- Viher- ja virkistysaluesuunnittelu
- Alueellinen ympäristönsuojelu
/Ympäristölautakunta
- Yrityspalvelu
- Alueellisen jätehuollon viranomaispalvelut
- Hyvinvoinnin edistämisen palvelualue
- Kasvun- ja oppimisen palvelualue

Muut viranomaiset

- Pohjois-Savon liitto
- Pohjois-Savon ELY-keskus

MUUT OSALLISET

- Alueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset
- Kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa
- Jynkkä-Leväsen asukasyhdistys
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 5.2.2020 ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 10.2.-13.3.2020. Kaavoituksen aloituskokous sidosryhmien kanssa pidettiin 17.2.2020 ja yleisötilaisuus pidettiin Jynkän koululla 19.2.2020. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi alueella toimivia sekä lähi-alueen maanomistajia ja haltijoita kirjeitse tai sähköpostitse. Vireilletuloaineistosta tuli yksi lausunto.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ennen kaavan vireilletuloa 16.9.2019 pidettiin Jynkkä-Levänen –asukasyhdistyksen pyynnöstä ja järjestämänä asukastilaisuus Jynkän koululla, jossa kerrottiin tulevasta asemakaavahankkeesta. Tilaisuudessa asukkaat saivat antaa palautetta ja toiveita tulevan asemakaavan suhteen.

Asukastilaisuudessa alueella toivottiin myllyn, uimarannan ja hiihtolatujen säilymistä. Alueelle toivottavien parannusten suhteen esille nousi mm. lähipalvelut kuten lähikauppa, hiihtolatujen kunnostaminen, lammen ympäristön siistiminen ja liikenteen sujuvuuden parantaminen Kartanonkadun ja Rauhalahdentien risteyksessä. Uuden alueen kaavoittamisen ja rakentamisen suhteen toivottiin pääasiassa matalaa rakentamista eli rivitalo- ja omakotitontteja, monipuolista rakennuskantaa, enintään 3-kerroksisia kerrostaloja ja eri ikäryhmille sopivaa asumista. Uuden rakentamisen aiheuttamana uhkana tai riskinä nähtiin lisääntyvä liikenne, luonnonympäristön väheneminen, liian tiivis tai korkea rakentaminen ja asumisen leviäminen Kivilammen rannalle.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 5.2.2020 ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 10.2.-13.3.2020. Kaavoituksen aloituskokous sidosryhmien kanssa pidettiin 17.2.2020 ja yleisötilaisuus pidettiin Jynkän koululla 19.2.2020. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi alueella toimivia sekä lähi-alueen maanomistajia ja haltijoita kirjeitse tai sähköpostitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tuli yksi lausunto Kuopion kulttuurihistoriallisen museolta, jossa todettiin, että

LAUSUNTO KIVILAMMEN ASEMAKAAVAN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA, KUOPIO

Kuopion kaupunki on asettanut otsikon mukaisen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 10.2.2020. Suunnittelualueella sijaitsee maakunnallisesti merkittävä Kivijoen Mylly, joka on suojeltu maakuntakaavassa, yleiskaavassa ja asemakaavassa. Alueella sijaitsee myös yleiskaavassa sr-3-merkinnällä suojeltu vuonna 1876 valmistunut Pehtoorin talo. Asemakaavassa tutkitaan Pehtoorin talon säilymisedellytykset. Suojelumerkinnän poisjättämiselle tulee olla asianmukaiset perustelut. Kaavaselostukseen olisi syytä liittää molempien rakennuksien inventoinnit.

Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 17.2.2020. Kokoukseen osallistuivat ELY-keskus, maanomaisuuden hallinta, hyvinvoinnin edistämisen palvelualue, strateginen maankäyttö, viher- ja virkistysaluesuunnittelu, ympäristönsuojelu, kunnallistekninen suunnittelu, Kuopion sähköverkko Oy, Kuopion Vesi ja Kuopion Energia Oy.

Aloituskokouksessa kirjattiin ylös seuraavat asiat:

- Alueella ei ole tarvetta ekopistevaraukselle, sillä Jynkän ja Kolmisopen ekopisteet palvelevat riittävästi. Muille jätehuollon aluevarauksille ei ole myöskään tarvetta. Kiinteistöille tapahtuvaan liikennöintiin liittyvissä ratkaisuissa on syytä huomioida jäteauton esteetön pääsy kiinteistöille.
- Alueelle on laskeva maasto, jolloin tarvitaan et-aluevaraukset kahdelle pumppaamolle. Toiveena on, että kiinteistöt rajoittuvat katualueisiin.
- Osayleiskaavavaiheessa tehdyt luontoselvitykset ovat riittävät, uusia selvityksiä ei tarvita. Alueella on liito-oravia, joita on väistettävä. Olevat liito-oravaselvitykset vuodelta 2017, eli melko tuoreet. Mikäli uusia selvityksiä tehdään, olisi syytä kohdistaa ne rakennettavalle alueelle. Osayleiskaavan mukainen latuyhteys lammen rannassa ei ole mahdollinen, sillä lammen täyttö ei ole hyvä vaihtoehto. Rantaan saadaan kävelypolku. Alueelle ei mielellään vesistöäyttöjä, joihin sisältyy myös lupaprosesseja. Kallavedelle avattavan väylän ruoppaus olisi lammen tilan kannalta hyvä ratkaisu. Väylän tuntumassa on harvinaista kasvillisuutta, joka voidaan mahdollisesti väistää. Suunnittelun edetessä tarvitaan perusmuotoiset meluselvitykset.
- Kivilammen mylly on selkeä suojelukohde, jossa on vasta uusittu pärekatto. Pehtoorin talon säilyttäminen tutkitaan asemakaavassa. Jos taloa ei säilytetä, täytyy esittää kunnolliset perustelut. Talo on peräisin 1870-luvulta ja se on Rauhalahden kartanon entisiä rakennuksia kuten Kivilammen myllykin. Tarvitaan kuntoselvitys ja ratkaistaan säilyttäminen kaavaprosessissa.
- Kuopion Energian kaukolämmön pumppaamo on säilytettävä alueella. Eteläistä Kuopiota syöttävä runkolinja sivuaa kaava-aluetta ja mahdollisuudet liittyä kaukolämpöön on hyvät. Pumppaamo rakennuksen ulkonäköön on mahdollista tehdä kohennusta.
- Kuopion Sähköverkon muuntamoja tarvitaan alueelle, ja niille tulee varata et-alueet. Asista järjestetään työpalavereja kun suunnittelu etenee.
- Kaava-alueelle tarvitaan pieni korttelileikkipuisto. Sijointipaikka voisi olla alueen keskellä olevalla viheralueella, soviteltava hulevesialueiden kanssa. Kallavesiyhteyttä tutkittaessa pitäisi miettiä onko alueella tarvetta soutuvenepaikoille. Onko siltaa tarpeellista korottaa,

vai mahtuvatko soutuveneet sen ali. Lisäksi myös aikoinaan alueelle rakennetun uimarannan käyttöä on mietittävä. Uimarantaa käytetään nykyisin koirien uittamiseen. Pohdittiin lisäksi onko rannassa edelleen nuottakota.

- Alueelle tehdään hulevesiselvitys. Kivilammen kuormitus on minimoitava ja rakennusai-kaiset hulevedet huomioitava.
- Kartanonkadun ja Rauhalahdentien risteysalueella on alkamassa saneeraus. Kartanonka-dulle on tarkoitus tehdä n. 60 m pitkä uusi kaista, joka määrittää kaava-alueelle tulevan uuden liittymän paikkaa. Liittymä voi olla minimissään 80-100 m risteyksestä. Saneer-auksen yhteydessä on tutkittava myös kelkkareitin ylityspaikka. Kevyen liikenteen yh-teys koulun suuntaan tulee järjestää. Liikenne- ja katuasioita tarkennetaan työpalave-reissa.
- Kaava-alueella sijaitseva Pohjois- ja Etelä-Kallaveden yhdistävä moottorikelkkareitin osa on Kuopion ainoa asemakaava-alueelle sijoittuva reitti. Reittisuunnitelma on jo tehty, tavoite on saada reitti kuivalle maalle. Yhteys Leväsen Shellille tärkeä tankkausmahdol-lisuuden takia.
- Yhteys Kivilammelta Kallavedelle palvelisi asukkaiden lisäksi myös matkailijoita. Kapeikko on ruopattu 15 vuotta sitten, eikä uudelle ruoppaukselle ole estettä. Jos ruoppaus on alle 500 m³, ei tarvita vesilain mukaista lupamenettelyä. Pohjoinen väylä on pajukoitunut umpeen ja jonkinlaista raivausta voisi tehdä. Silta on noin 20 vuotta vanha ja ok kun-nossa.
- Tavoitteena alueelle monipuolista asumista ja kohtuuhintaisia ARA-kohteita grynderikoh-teiden sekaan. Kaavamerkintöjen olisi hyvä olla väljiä, jotta esimerkiksi pikkukauppa tar-vittaessa onnistuu. Kaavatalous on hyvä pitää mielessä ja tasapainossa, alueelle tarvi-taan mm. katuverkkoa ja kaksi pumppaamo.
- Latuverkko on keskeinen kaava-alueella ja sille on löydettävä sopiva paikka. Hyvinvoinnin kannalta on hyvä, jos rantojen viereen pääsee kävelemään.

Kesällä 2021 asemakaavoitus on haastatellut puurakentamisesta kiinnostuneita rakennusliik-keiltä kartoittaen alueen kysyntää laajamittaiseen puurakentamiseen solmitun MAL-sopimuksen tavoitteiden toteuttamiseksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaan liittyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelmat on annettu ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueelle tiedoksi. ELY-keskus osallistui aloituskokoukseen ja kaavahanketta on käsitelty ELY-keskuksen kanssa pidetyissä kuukausikokouksissa.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Rauhalahden leirintäalueen käytössä ol-leen alueen muuttaminen asuinalueeksi ja lähivirkistys- ja viheralueiksi osayleiskaavan mukai-sesti. Alueelle on tarpeen sijoittaa päiväkotia.

Alueelle on tavoitteena rakentaa uuden asuinalueen vaatima katu- ja infraverkosto. Lähialueen liikenteen toimivuutta on tavoitteena parantaa mm. kehittämällä jalankulku- ja pyöräilyväyliä sekä ulkoilureittejä alueen sisällä. Tavoitteena on parantaa yhteyksiä lähialueen palveluille sekä tukea joukkoliikenteen toimivuutta. Aluetta pyritään kehittämään joukkoliikenteeseen tukeutu-va alueena.

Alueelle tavoitellaan monipuolista asumista ja monipuolisia omistusmuotoja.

Kaavatyön tavoitteena on edistää kestäväää ja vähähiilistä yhdyskuntarakennetta ja rakenta-mista. Kuopion kaupunki on liittynyt MAL-sopimuksen piiriin keväällä 2021. MAL-sopimuksessa määriteltyjen tavoitteiden mukaisesti Kivilammen alueelle kaavoitetaan puurakentamista.

Alueella pyritään tehokkaaseen hulevesien hallintaan, joka edistää myös ilmastonmuutoksen vaikutusten hallintaa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Tavoitteena on, että alueelle muodostuu toimiva ja viihtyisä sekä tunnistettava asuinaluekokonaisuus, josta on hyvät ja sujuvat yhteydet ympäröiviin virkistysalueisiin ja -reiteille. Lisäksi tavoitteena on huomioida alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja liittää ne mahdollisuuksien mukaan osaksi kokonaisuutta.

Tavoitteena on huomioida ja turvata arvokkaiden luontokohteiden säilyminen ja minimoida melun haittavaikutukset.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen rakentaminen aiheuttaa muutoksia hulevesien muodostumiseen. Kivilammen vedenlaatuun ja hulevesien hallintaan erityisesti alueen rakentamisen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota.

Kaavatyön aikana tarkentuneet tavoitteet

4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

Kaavaluonnosratkaisu kehittyi alueen maastonmuotojen ja tavoitellun kaupunkikuvan sekä liikenteellisen toimivuuden, pysäköinnin, meluvaikutusten ja luontoarvojen yhteensovittamisen myötä.

Vaihtoehtoisia ratkaisuja tutkittiin mm. alueen sisääntuloliittymälle, pysäköintialueiden järjestämiselle, korttelialueiden sijoittamiselle ja rakennusten massoittelulle ja rakennustypeille.

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

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

Kaavaselistusta täydennetään.

Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kaavaselistusta täydennetään.

Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Kaavaselistusta täydennetään.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaselistusta täydennetään.

4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaselistusta täydennetään.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavamuutoksen rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostetaan uusi kerros-, pien- ja omakotialue noin 500 asukkaalle. Alueen perusrakenne mukailee Rauhalahden osayleiskaavan periaatteita. Poikkeuksena osayleiskaavasta korkeampi kerrostalorakentaminen sijoittuu Kartanonkadun ja Rauhalahdentien varrelle, ei alueen sisäosiin. Samoin alueen pysäköintiratkaisu on maanpäällinen pysäköinti, osayleiskaavan viitesuunnitelma tukeutuu kahteen alueelle esitettyyn pysäköintilaitokseen. Korkea rakentaminen aluetta ympäröivien katujen varsilla toimii tiemelua ehkäisevänä muurina. Uuden asuinrakentamisen sopeuttaminen ympäristöönsä on tarkemmassa suunnittelussa johtanut siihen, että Matkailukeskus Rauhalahden puoleiselle alueen osalle on sijoitettu matalaa 1 ½-2 -kerroksista rakentamista. Asemakaavan valmisteluvaiheen luonnoksissa uuden alueen asukasmäärä jää jonkin verran alle osayleiskaavan arvioista, jonka mukaan uudelle alueelle tulee asuinrakentamista noin 900 asukkaalle. Kaavaluonnoksessa asumista on esitetty noin 500 asukkaalle. Pienempi asukasmäärä johtuu valitusta maanpäällisestä pysäköinnistä sekä esiin nousseesta tarpeesta sijoittaa alueelle päiväkotia. Aluetehokkuus on vaihtoehdoissa noin 0,4, joka vertautuu rajauksen tarkkuudesta riippuen mm. Särkilahden ja Pihlajalaakson tehokkuuteen.

Asemakaavalla osoitetaan yhteensä 15-20 uutta asuintonttia sekä päiväkotitontti, jotka sijaitsevat kaupungin omistamalla maalla.

Suunnittelualueelle voidaan sijoittaa IV- VI -kerroksisia kerrostaloja sekä puolitoista- tai kaksikerroksisia omakotitaloja, erillistaloja, kytkettyjä asuintaloja ja rivitaloja. Osa tonteista sijoittuu rinnemaastoon, jolloin tontin suunnittelussa on huomioitava korkeuserot.

Alueelle on osoitettu puujulkisivuisten rakennusten kokonaisuus, jonka tavoitteena on muodostaa helposti hahmotettava ja yhtenäinen asuinalue. Puu-1 -merkinnällä on osoitettu rakennukset, joiden tulee olla sekä julkisivuiltaan että maanpäällisiltä rakenteiltaan pääosin puuta.



Kuva 19. Alustava havainnekuva puujulkisivuisten kerrostalojen korttelista (Asemakaavoitus).



Kuva 20. Alustava havainnekuva erillistalojen korttelista (Asemakaavoitus).

Alueelle on osoitettu osayleiskaavan mukaiset lähivirkistys- ja virkistysalueet sekä ulkoilureitit. Osayleiskaavassa Kivilammen rantaa seuraava ulkoilureitti on kuitenkin osoitettu lammen pohjoisrannalla kulkemaan rannan tuntumassa sijaitsevan kukkulan poikki, jolloin vältetään tekemästä täyttöjä lammelle. Lähivirkistys- ja virkistysalueille asettuvat liito-oravien esiintymät sekä osayleiskaavan luontoselvityksissä määritellyt luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät tai erittäin tärkeät alueet. Meluselvityksiä ja meluntorjuntaan liittyviä merkintöjä täydennetään kaavakarttaan ehdotusvaiheessa.

Kivilammen myllylle on osoitettu suojelumerkintä sr-15, *Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.* Ns. Pehtoorin talolle on osoitettu suojelumerkintä sr-23, *Suojeltu rakennus. Rakennuksen ulkoasun ominaispiirteet tulee säilyttää.* Pehtoorin talon kuntoa selvitetään kaavatyön edetessä.

Alueen vesihuoltoverkostot rakennetaan muun alueen kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä. Hulevesien käsittelyä ja sen vaatimia aluevarauksia tarkennetaan kaavatyön edetessä ja merkitään kaavakarttaan ehdotusvaiheessa.

Valmisteluvaiheessa kaavakarttaan Rauhalahdentien varrelle on merkitty aluevaraukset olemassa olevalle kaukolämmön pumppaamolle sekä varaus tulevalle radioliikenteen telemastolle.

Liikenteellisten ratkaisuiden tutkiminen

Katu- ja infraverkoston suunnittelua on tehty aluesuunnittelun kanssa samanaikaisesti. Valmisteluvaiheessa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja mm. katujen linjauksista sekä alueen sisääntulo-liittymän sijainnista.

Osayleiskaavan periaatteen mukaisesti uudelle asuinalueelle johtava kokoojakatu on osoitettu Kartanonkadun varrelta risteäväksi. Liittymän paikkaa on tutkittu kaavan valmisteluvaiheessa; vaihtoehdossa VE1 A ja VE2 liittymä on osoitettu osayleiskaavan periaatteen mukaisesti ja vaihtoehdossa VE1 B liittymä on osoitettu alueen pohjoiseen kulmaukseen. Vaihtoehdossa VE1 B

liittymälle on tutkittu vaihtoehtoinen sijainti. Vaihtoehdossa VE1 B joukkoliikenteen pysäkkien saavutettavuus on parempi ja jalankulkuyhteydet turvallisempia kuin vaihtoehdoissa VE1 A ja VE2.

Alueen sisäinen tonttikatu haarautuu kahdeksi sisäiseksi kaduksi, joista molemmat on tarkoitus toteuttaa pihakatuna. Itäinen haara toteutetaan kokonaan pihakatuna ja läntinen haara muuttuu pihakaduksi Rauhalahdentieltä tulevan jalankulku- ja pyöräilyväylän jälkeen. Pihakadulla tarkoitetaan jalankulku- ja ajoneuvoliikenteelle yhteistä kaduksi osoitettua tietä. Pihakadun ajonopeus sovitetaan jalankulun mukaiseksi, eikä se saa ylittää 20 km/h. Jotta pihakatu toimii tarkoitetulla tavalla, sille suunnitellaan erityisiä ajonopeuksia rajoittavia rakenteita kuten kavennuksia, korrkkeita ja istutuksia. Läntiselle haaralle on suunniteltu yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä Kartanonkadulta pihakadun alkuun.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit osoitetaan kulkemaan sisäisiä tonttikatuja ja viheralueita myötäillen alueen läpi. Liikenneturvallisuuden ja sujuvuuden näkökulmasta toimivimmat jalankulku ja pyöräily-yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille tarkennetaan valmisteluvaiheen vaihtoehtojen arvioinnin jälkeen. Alueelle pyritään varmistamaan sujuvat jalankulku ja pyöräily-yhteydet sekä lähiympäristön palveluille, joukkoliikenteen pysäkeille, että ulkoilureiteille.

Joukkoliikenteen saavutettavuus

Joukkoliikenteen reitit kulkevat Kartanonkatua ja Rauhalahdentietä pitkin. Kartanonkadun joukkoliikenteen pysäkin sijaintia tutkitaan kaavaluonnoksessa kahdella vaihtoehdolla. Tavoitteena on sujuvat ja turvalliset yhteydet joukkoliikennepysäkeille.

Moottorikelkkareitti

Kaavoitettavalle alueelle on tarve sijoittaa Pohjois- ja Etelä-Kallaveden yhdistävän moottorikelkkareitin osa. Moottorikelkkareitti on esitetty osayleiskaavassa. Reitintarkempaa linjausta selvitetään ja reitti merkitään kaavakarttaan ehdotusvaiheessa.

Pysäköintiratkaisut

Kaava-alueen pysäköinti on ratkaistu maanpäällisenä pysäköintinä. Ratkaisu perustuu kaavoitettavan alueen sijaintiin, ympäröivien alueiden pysäköintijärjestelyihin ja tavoitteeseen mahdollisimman vähähiilisestä ratkaisusta. Autopaikat on sijoitettu joko tonteille tai osittain tonteille sekä kortteleiden yhteisille LPA-alueille. Vaihtoehdoissa VE1 A ja B, joissa autopaikat on sijoitettu osittain kortteleiden välissä sijaitseville kahden korttelin yhteiskäytössä oleville pysäköintialueille, on tavoiteltu jäsentyneempiä kortteleita ja katutiloja.

Pysäköintinormi perustuu ympäröivän alueen olemassa oleviin pysäköintivaatimuksiin sekä havaintoihin pysäköintipaikkojen riittävydestä alueella. Lisäksi omakotitalojen pysäköintinormin määrittelyssä aluetta on verrattu mm. Hiltulanlahden ja Saaristokaupungin omakotialueiden pysäköintivaatimukseen (3 ap/ asunto), sijaintiin ja paikkojen riittävyteen.

Pysäköintinormiksi on määriteltä 1 ap/75 k-m², vähintään 1 ap/asunto. Omakotitalojen osalta autopaikkavaatimus on 2 ap/asunto. Rivitalojen osalta vaatimus on 1,2 ap/asunto. Vieraspaikeiden osalta vaatimus on +10% asuntojen pysäköintipaikkamäärästä. Vieraspaikeet sijoitetaan pääosin tonteille.

Valmisteluvaiheen ratkaisu

Kaavan luonnosvaihtoehtojen mukaan alueelle on tulossa noin 25 000 k-m² uutta rakentamista. Rakennusoikeus sijoittuu kaupungin omistamalle maa-alueelle. Rakentaminen koostuu pääasiassa asuinrakentamisesta. Alueelle on osoitettu varaus myös uudelle päiväkodille.

Valmisteluvaiheen vaihtoehto VE1 A



Kuva 21. VE1 A havainnekuva

Vaihtoehdossa VE1 A sisääntuloliittymän sijainti on osayleiskaavan mukaisella paikalla Kartanonkadun varrella. Alueen rakenne on peruseriaatteen mukainen; korkeampi rakentaminen sijoittuu Kartanonkadun ja Rauhalahdentien varrelle ja matalampi alueen sisäosiin. Korkea rakentaminen on IV-V –kerroksista. Rivi- ja omakotitalorakentaminen on I ½-II –kerroksista. Matalamman rakentamisen osalta yleissuunnitelmassa on esitetty erilaisia rakennustyyppejä. Perinteisen rivitalorakentamisen lisäksi alueelle on esitetty kytkettyjen pientalojen ja erillistalojen korttelialueita. Erilaisilla asuntotyypeillä tavoitellaan alueelle erityisesti lapsiperheitä. Monipuolisilla rakennustyypeillä tutkitaan myös erilaisia ratkaisuja tiiviin, mutta myös lapsiperheitä houkuttelevan, ja aktiivista elämäntapaa tukevan, aluerakenteen ja asuntotyypin löytämiseksi.

Alueen keskelle muodostuu puistoakseli, joka johtaa Kivilammen rannasta keskeisellä paikalla sijaitsevalle päiväkodin tontille. Puistoalueelle sijoittuu korttelileikki puisto sekä hulevesialueita ja vesihuoltoon liittyviä aluevarauksia.

Alueelle sijoittuu noin 11 600 k-m² kerrostaloasumista, 7 200 k-m² rivitaloasumista ja 3300 k-m² pientalo- tai erillistaloasumista. Päiväkodille on osoitettu 1300 k-m². Tontti/korttelitehokkuudet vaihtelevat 0,88 – 0,36 ja aluetehokkuus on noin 0,4. Omakotitontit, joita on kahdeksan kappaletta ovat kooltaan 363- 536 m². Ns. Pehtoorin talon tontti on kooltaan 1200 m².

Valmisteluvaiheen vaihtoehto VE1 B



Kuva 22. VE1 B havainnekuva.

Vaihtoehto on rakenteeltaan samanlainen kuin VE1 A, poikkeuksena sisääntuloliittymän sijainti. Sisääntuloliittymä on tässä vaihtoehdossa edelleen Rauhalahdentien varrella, mutta sitä on siirretty tien varressa pohjoiseen Rauhankadun suuntaan, jolloin liittymän ja sen läheisyyteen sijoitetun joukkoliikenne pysäkin järjestelyt on saatu sovitettua alueelle sujuvammin. Liittymän siirto vaikuttaa rakentamisen massoitteeluun sisääntuloliittymän ympäristössä.

Alueen keskelle muodostuu puistoakseli, joka johtaa Kivilammen rannasta keskeisellä paikalla sijaitsevalle päiväkodin tontille. Puistoalueelle sijoittuu korttelileikkipuisto sekä hulevesialueita ja vesihuoltoon liittyviä aluevarauksia.

Alueelle sijoittuu noin 11 200 k-m² kerrostaloasumista, 6770 k-m² rivitaloasumista ja 4980 k-m² pientalo- tai erillistaloasumista. Päiväkodille on osoitettu 1300 k-m². Tonttitehokkuudet alueella vaihtelevat 1,12 – 0,39 ja aluetehokkuus on noin 0,4. Omakotitontit, joita on kahdeksan kappaletta ovat kooltaan 363- 536 m². Ns. Pehtoorin talon tontti on kooltaan 1200 m².

Valmisteluvaiheen vaihtoehto VE2



Kuva 23. VE2 havainnekuva.

Vaihtoehdossa VE2 alueen perusrakenne on niin ikään sama kuin aiemmissa vaihtoehdoissa. Suunnitelman massoittelu jakautuu alueelle sekään saman periaatteen mukaisesti; korkeampi IV- VI -kerroksinen rakentaminen sijoittuu Kartanonkadun ja Rauhalahdentien varrelle, matalampi II -kerroksinen rakentaminen alueen sisäosiin. Autopaikat on vaihtoehdossa järjestetty maan päällä ja sijoitettu tonteille osittain avopaikkoina ja osittain katettuina paikkoina. Matalampi rakentaminen on pääasiassa rivitalorakentamista ja kytkettyjä asuintaloja. Osa matalista rakennusmassoista on sijoitettu maastoon maastonmuotojen mukaan porrastettuina massoina.

Alueen keskelle muodostuu puistoakseli korttelileikkipaikkoineen.

Alueelle sijoittuu 14 000 k-m² kerrostaloasumista, 6520 k-m² rivitaloasumista ja 4170 k-m² pientaloasumista. Päiväkodille on osoitettu 1300 k-m². Tonttitehokkuudet vaihtelevat alueella 1,0 -0,5 ja aluetehokkuus on noin 0,42. Kortteli- ja tonttitehokkuuksiin vaikuttaa pysäköintipaikkoja koskeva ratkaisu, jossa kaikki autopaikat on sijoitettu tonteille. Omakotitonttien, joita on kolme kappaletta, koko on noin 550 m². Ns. Pehtoorin talon tontti on kooltaan 1200 m².

Kuopiossa 2.12.2021

Pauli Sonninen
va. asemakaavapäällikkö

Jaana Keränen
kaavoitusarkkitehti