



RANTARINTEEN RANTATONTIT, VEHMERSALMI ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 19.10.2022

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

Sisältö

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavan muutos	4
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus	6
3.2 Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1 Kaava-alue ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ...	7
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	12
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1 Osalliset.....	12
4.3.2 Vireilletulo.....	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	13
5 Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	14
5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	14
6 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	15
6.1 Valmisteluvaiheen vaihtoehto	15
6.1.1 Ehdotusvaiheen suunnitelmat	16
6.1.2 Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkennukset.....	16
7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	17
7.1 Kaavamuutoksen rakenne.....	17
7.1.1 Mitoitus.....	17
7.1.2 Palvelut	17
7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	17
7.3 Aluevaraukset	17
7.3.1 Korttelialueet.....	17
7.3.2 Muut alueet	17
7.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset	17
7.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
7.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön	18
7.4.3 Muut vaikutukset	18

7.5 Ympäristön häiriötekijät.....	18
7.6 Yleiskaavallinen tarkastelu	18
7.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	20
7.8 Nimistö.....	20
7.9 Kaavatalous	20
8 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	21

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen seurantalomake (täydennetään ehdotusvaiheessa)
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta / poistokartta

Kuvat

Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueelle	5
Kuva 2. Suunnittelualueen maaperäkartta, oranssilla hienoainesmoreeni (HMr) RT ja violetilla hieno hieta (HHt)RT.....	6
Kuva 3. Suunnittelualueen maanomistus. Kaupungin maanomistus on esitetty vihreällä rasterilla.....	7
Kuva 4. Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä.....	8
Kuva 5. Ote Vehmersalmen kirkonkylän osayleiskaavasta	8
Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä.....	9
Kuva 7. Ote asemakaavan muutoksen luonnoksesta.....	15

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.2.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:	Kuopion kaupungin 42. kaupunginosan (Vehmersalmi) kortteleita 38 ja 39, korttelin 37 tonttia 2 sekä puisto- ja katualueita.
Asemakaavan muutoksella muodostuu:	Kuopion kaupungin 42. kaupunginosan (Vehmersalmi) korttelin 37 tontit 4...12 sekä katualueita.
Sitovalla tonttijaolla muodostuu:	Kuopion kaupungin 42. kaupunginosan (Vehmersalmi) korttelin x tontit x (täydennetään ehdotusvaiheessa).
Alueen sijainti:	Suunnittelualue sijaitsee Vehmersalmen taajamassa Vehmersalmen (42) kaupunginosassa Rantarinteen kadun varressa Kallaveden rannalla. Kaavamuutosalue sijoittuu Myllyrannantien ja Rantarinteen rajaamaan alueeseen.
Kaavatunnus:	894
Kaavan tarkoitus:	Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa rannassa sijaitsevan puistoalueen muuttaminen osaksi erillispientalojen korttelialuetta. Lisäksi tavoitteena on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen erillispientalojen korttelialueeksi.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille kiinteistönomistajien hakemuksesta.

Kaavatyö sisältyy vuoden 2022 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 12.10.2022. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 19.10.–18.11.2022. Nähtävänäoloaikana jätettiin yksi lausunto.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 9.11.2022.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus selvittää rannassa sijaitsevan puistoalueen muuttaminen osaksi erillispientalojen korttelialuetta sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen erillispientalojen korttelialueeksi.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

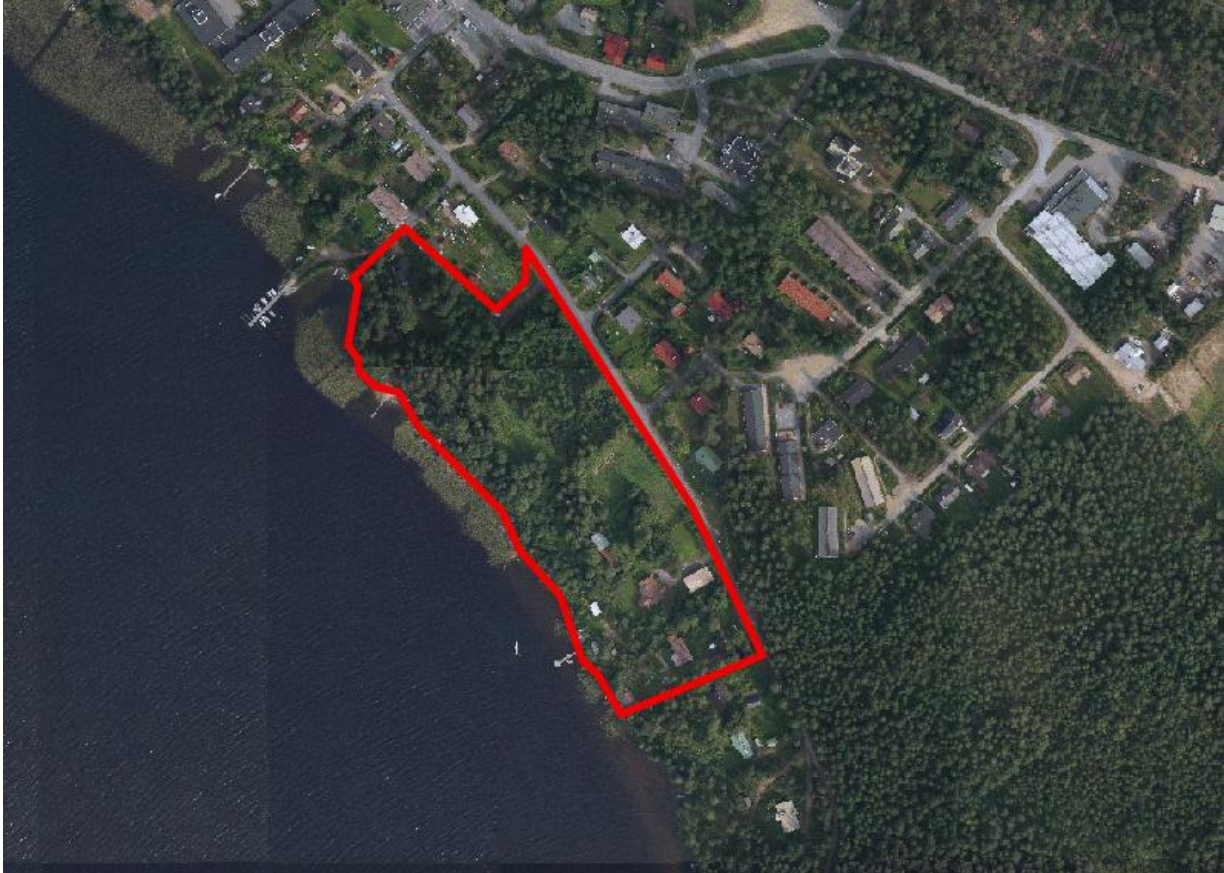
Kaavan vahvistuttua voidaan hakea rakennuslupaa uusille rakennuksille.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Vehmersalmen kirkonkylän (42.kaupunginosan) kaakkoisosassa Rantarinteen kadun varressa Kallaveden rannalla. Alue on pientalovaltaista asuinalueetta, jolla sijaitsee myös rakentamattomia pien- ja rivitalotontteja.



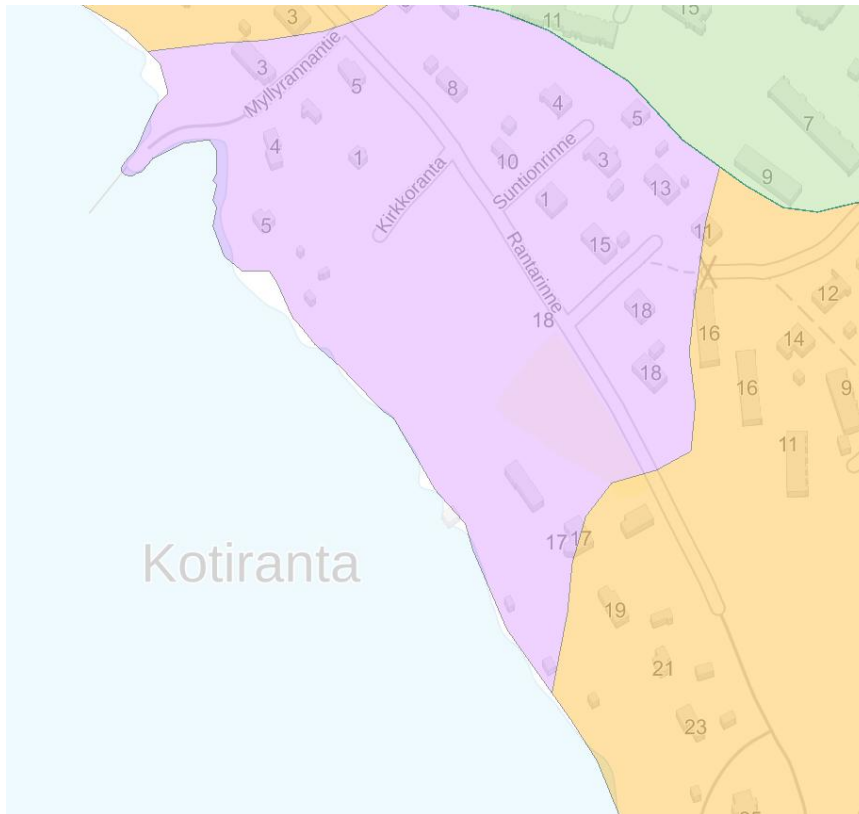
Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueelle

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on rakennettua pientaloaluetta. Suunnittelualan keskiosassa on kuitenkin rakentamattomia puustoisia tontteja. Asemakaavan mukaista puistoaluetta ei ole koskaan toteutettu vaan se toimii rakennettujen tonttien piha-alueina. Suunnittelualan liito-orava tilannetta on kartoitettu keväällä 2022 eikä alueella ole tehty liito-oravahavaintoja.

Maanpinta viettää kohti rantaa ja maanpinnan korkeusasema Rantarinteen kadun varressa on noin +93 metriä meren pinnan yläpuolella (mpy.). Rantaviivan korkeusasema puolestaan on n. +83 m mpy.

Alueen maaperä on suunnittelualan eteläosassa hienoainesmoreenia ja pohjoisosassa hienoa hietaa (GTK, maaperä 23.1.2023).



Kuva 2. Suunnittelualueen maaperäkarta, oranssilla hienoainesmoreeni (HMr) RT ja violetilla hieno hieta (HHT)RT.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee omakotitaloja sekä niihin liittyviä talousrakennuksia. Alueen rakennuskannan ikä vaihtelee merkittävästi. Myllyrannantie 4 sijaitsee 1920 rakennettu omakotitalo. Muut omakotitalot ovat 70-luvulta tai vuosituhatosen vaihteesta. Suunnittelualueen ulkopuolella olevan pientaloalueen rakennuskanta on pääosin 70- ja 80-luvuilta.

Suunnittelualue sijoittuu Vehmersalmen taajamaan ja tukeutuu alueen palvelutarjontaan. Vehmersalmen koulu sijaitsee n. 200 metrin päässä suunnittelualueen luoteisreunasta.

Kunnallistekniset verkostot

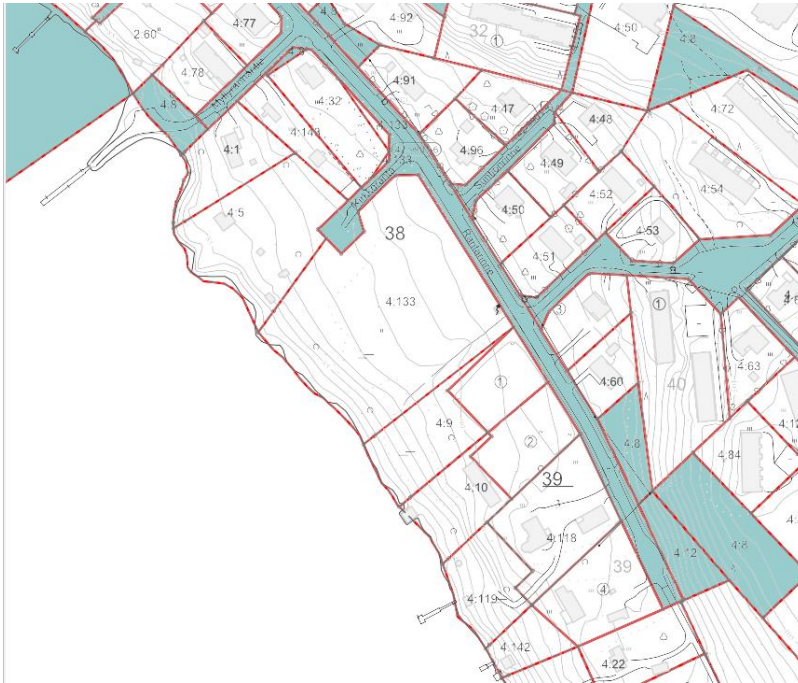
Suunnittelualue on osa Vehmersalmen taajamaa, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit on jo toteutettu.

Melu

Suunnittelualue sijaitsee taajama-alueen laitamalla päättyvän tonttikadun varrella. Liikennemelun voidaan tämän vuoksi arvioida olevan vähäistä eikä Rantarinnettä ole sisällytetty vuonna 2022 laadittuun meluselvitykseen.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuuotosalue on katualueita lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa.



Kuva 3. Suunnittelualan maanomistus. Kaupungin maanomistus on esitetty vihreällä rasterilla.

3.2 Suunnittelutilanne

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

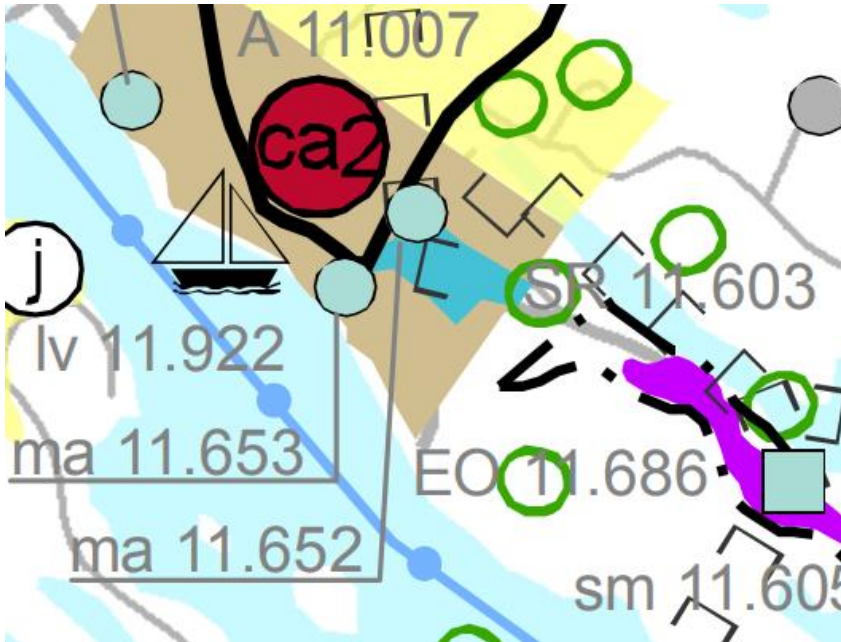
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet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

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittymisen ja eheyttämisen osalta.

Maakuntakaava

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2030 muutokset Kuopion seudun maakuntakaavaan on Pohjois-Savon maakuntavaltuusto hyväksynyt 8.11.2010 ja Ympäristöministeriö vahvistanut 7.12.2011. Kuopion seudun maakuntakaavassa suunnitteluala on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A).

Pohjois-Savon maakuntakaavan laatimisen jälkeen on vaihemaakuntakaavana laadittu tuulivoimaa koskeva maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014 ja Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.6.2016. Vaihemaakuntakaavoissa ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

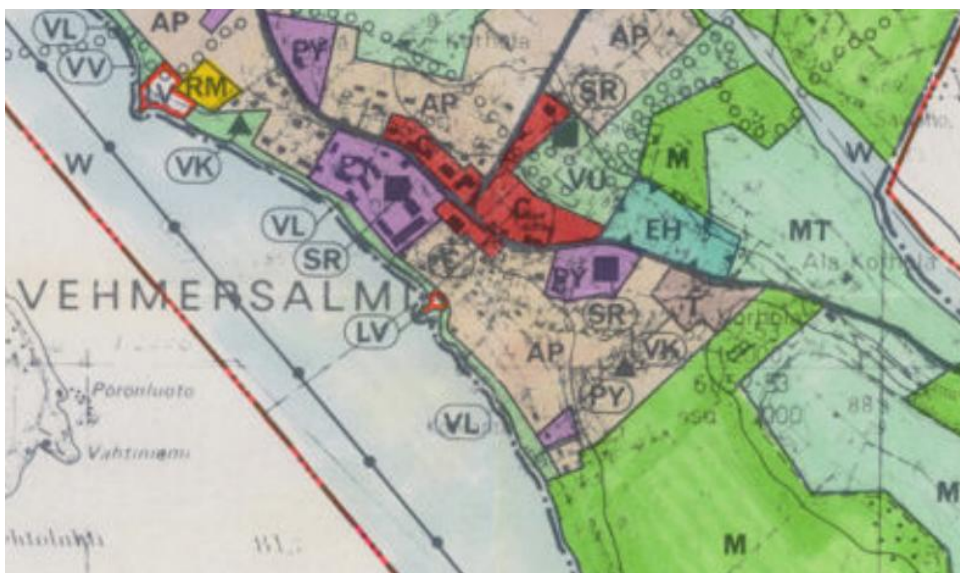


Kuva 4. Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä

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 2. vaihe on tullut vireille 20.6.2019 ja sen kaksi luonnosvaihtoehtoa ovat olleet nähtävillä 11.1.–14.3.2022.

Yleiskaava

Vehmersalmen kunnanvaltuuston 14.6.1991 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa Vehmersalmen kirkonkylän osayleiskaavassa suunnittelualue on pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Ranta-alueelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL).



Kuva 5. Ote Vehmersalmen kirkonkylän osayleiskaavasta

Asemakaavat

Alueella on voimassa Vehmersalmen kunnanvaltuuston 7.10.1974 hyväksymä asemakaava. Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu omakotirakennusten ja muiden erillisten enintään kahden perheen talojen korttelialue (Aor). Suunnittelualueen keskiosaan on osoitettu katualuetta sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR). Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO). Ranta-alue on osoitettu puistoalueeksi (P).



Kuva 6. Ote ajantasa-asetmakaavayhdistelmästä

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.

Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2020–2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 otettavaksi osaksi maankäytön suunnittelua. Kuopion ilmastopoliittisena visiona on saavuttaa ilmastoviisas Kuopio, joka on hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Ohjelma sisältää tavoitteiden lisäksi suunnitelman ja toimenpiteet ilmastomuutokseen sopeutumisesta ja varautumisesta.

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 kasvuohjelma 2013–2020 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 25.2.2013. Kuopio on vahvasti kasvava liiketoiminnan, tutkimuksen ja koulutuksen keskus. Yhtenä merkittävänä kokonaisuutena kasvuohjelmassa on kaava-alueelle ulottuvan Kampusalueen kehittäminen sekä alueen innovaatiokeskittymän vahvistaminen. Kasvuohjelman tavoitteena on muodostaa kampuksesta monipuolinen yritystoiminnan, osaamisen, asumisen ja palvelujen hybridi, jonka vaikutus Kuopion kasvuun, vetovoimaan ja brändiin, sekä kilpailukykyyn on erittäin merkittävä.

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 tonttitarjonta. 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. Kaupunkirakennesuunnitelmassa on hyväksytty Kuopion kasvusuunnat sekä asumisen ja työpaikkojen laajentumisalueet.

Kuopion väestö, työpaikat ja asuminen - asumisen rakentamisen eteneminen ja käyttöönotettavat alueet vuosina 2023 -2027 –raportti on hyväksytty Kuopion kaupunginhallituksessa 6.6.2022. Vuonna 2014 laaditun väestöennusteen mukaan Kuopion väestömäärä lisääntyisi tällä vuosikymmenellä noin 1000–1200 asukkaalla vuosittain ja tulevilla vuosikymmenillä kasvu hieman heikkenisi tästä noin 800–900 asukkaaseen/vuosi.

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 uudelleenikäytön 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.

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitaso strategia. Kuopion vuoteen 2030 ulottuvaa strategiaa on päivitetty vuosien 2021 ja 2022 aikana. Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt strategian 16.5.2022. Strategian tavoitteita tarkistetaan vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.5.2022. Kuopion visiona on olla ”Hyvän elämän pääkaupunki”. Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssivoimainen ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat muun muassa rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö sekä viisas liikkuminen.

Kuopion resurssiviisausohjelma on Kuopion resurssiviisaustyötä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ohjelman 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraalisuutta, jäteteettömyyttä ja globaalisti kestäväää 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 meluntorjunnantoimenpidesuunnitelman** 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 297-462-4-1 on merkitty kiinteistörekisteriin 21.9.2016.
Kiinteistö 297-462-4-5 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.1.2005.
Kiinteistö 297-462-4-133 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.1.2005.
Kiinteistö 297-42-39-1 on merkitty kiinteistörekisteriin 25.9.2018.
Kiinteistö 297-462-4-9 on merkitty kiinteistörekisteriin 25.9.2018.
Kiinteistö 297-42-39-2 on merkitty kiinteistörekisteriin 25.9.2018.
Kiinteistö 297-462-4-10 on merkitty kiinteistörekisteriin 25.9.2018.
Kiinteistö 297-462-4-118 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.1.2005.
Kiinteistö 297-462-4-119 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.1.2005.
Kiinteistö 297-42-39-4 on merkitty kiinteistörekisteriin 6.10.2009.
Kiinteistö 297-462-4-142 on merkitty kiinteistörekisteriin 7.10.2009.
Katualue 297-42-9901-6 (Kirkkotie, Myllytie, Mäkitie j) on merkitty yleisten alueiden rekisteriin 3.11.2009.

Pohjakartta:

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

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Alueella ei ole voimassa suojelupäätöksiä.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet alueen maanomistajat. Kaavamuutoksella tutkitaan ranta-alueen yksityisessä omistuksessa olevan puistoalueen käyttötarkoituksen muuttaminen ja liittäminen osaksi omakotitalotontteja. Lisäksi kaavamuutoksella tutkitaan rakentamattoman rivitalojen korttelialueen muuttaminen omakotitalotonteiksi.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kiinteistöjen omistajat ovat hakeneet asemakaavanmuutosta suunnittelualueelle kiinteistöille 297-462-4-118, 297-462-4-119, 297-42-39-2, 297-462-4-10, 297-42-39-1, 297-462-4-9, 297-42-39-4, 297-462-4-142, 297-462-4-133, 297-462-4-1, 297-462-4-5. Asemakaavan muutostyö sisältyy asemakaavoituksen vuoden 2022 kaavoituskatsaukseen sekä asemakaavoituksen työohjelmaan.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 12.10.2022. ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 19.10.–18.11.2022. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 9.11.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat sekä toimijat, naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopion Vesi Oy, Savon Voima Oyj, alueella toimivat teleoperaattorit, Pohjois-Savon pelastuslaitos, kaupungin viranomaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 12.10.2022. ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 19.10.–18.11.2022. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 9.11.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 12.10.2022. ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 19.10.–18.11.2022. kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla: www.kuopio.fi. Vireilletulosta on tiedotettu Viikkosavossa sekä lähetetty alueella toimiville sekä lähialueen maanomistajille- ja haltijoille tiedotteet kirjeitse tai sähköpostitse.

Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävänäoloaikana yksi lausunto, jonka antoi Kuopion kulttuurihistoriallinen museo. Kulttuurihistoriallinen museo antoi seuraavan lausunnon:

”Kuopion kaupunki pyytää Pohjois-Savon alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon mukaisen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kyseessä olevan kaavan tavoite on muun muassa muuttaa rannassa sijaitsevan puistoalueen muuttaminen osaksi erillispientalojen korttelialuetta. Suunnittelualue on rakennettua ja rakentamatonta ympäristöä. Pohjois-Savon alueellisella vastuumuseolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta OAS:aan huomautettavaa.

Voimassa oleva asemakaava on verrattain iäkäs (v.1974). Suunnittelualueen rakennuskanta on Kuopion kaupungin karttapalvelun mukaan eri-ikäistä –alueella sijaitsee myös varhaisempaa rakennuskantaa (1910- ja 1920-luvuilta). Museo toteaa, että kaavamuutoksella tulisi edistää rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Museo esittää pohdittavaksi rakennetun ympäristön arvojen tutkimista.

Pohjois-Savon alueellisella vastuumuseolla ei ole muuta huomautettavaa OAS:aan.”

Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 9.11.2022. Kokoukseen osallistuivat Pohjois-Savon pelastuslaitos, ELY-keskus, Savon Voima, Kuopion Vesi, strategisen maankäytön suunnittelu, alueellinen ympäristönsuojelu, kunnallistekninen suunnittelu, rakennusvalvonta, viher- ja virkistysaluesuunnittelu, asemakaavoitus ja tonttipalvelut.

Kokouksessa huomiota kiinnitettiin mm. seuraaviin seikkoihin:

- Suunnitelma vastaa nykyistä käyttöä ja kaavamuutos on aiheellinen.
- Kaava-alueen ranta osuudelle olisi hyvä laittaa rajauksia luonnon tilassa säilytettävää tai istutettavaa aluetta varten. Ranta-alueelle pl-vyöhyke tai vastaava on tarpeellinen ja normaali käytäntö.
- Vesihuoltolinjat uusittu vuonna 2016 ja kaavassa tulee säilyttää tarvittavat putkirasitteet.
- Luontoympäristöselvitysten todettiin olevan riittävät ja ajantasaiset lepakoiden ja liito-oravien osalta. Alueella ei ollut liito-orava havaintoja. Kohde ei vaadi muita luontoselvityksiä.
- Melun suhteen ei ole huomioitavaa.
- Alueella huomioitava kiinteistökohtainen hulevesien käsittely ja varattava rasitteet valumavesille ja tulvareiteille Rantarinteen tieltä.

Hakijoiden kanssa on lisäksi pidetty erillinen kaavatyön aloituskokous 29.6.2022.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaan liittyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelmat on annettu ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueelle tiedoksi. ELY-keskus osallistui aloituskokoukseen. Kaavatyöstä ei ole ollut tarpeen pitää viranomaisneuvottelua.

5 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yksityisessä omistuksessa olevan puistoalueen muuttaminen osaksi pientalotontteja. Lisäksi kaavatyön tavoitteena on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen pientalotonteiksi.

5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kuopion kaupungin tavoitteena on kehittää Vehmersalmen elinvoimaisuutta. Suunnittelualueella on rakentamattomia tontteja sekä myös rivitalojen korttelialue, jolle ei nykyisellään arvioida olevan tarvetta. Kaupungin tavoitteena on edistää alueen rakentumista, sillä suunnittelualue sijoittuu Vehmersalmen taajamaan olemassa olevan kunnallistekniikan piiriin. Täydennysrakentaminen edistää taajaman asukas pohjan säilymistä ja tätä kautta palvelujen säilymistä alueella.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on pientalotonttien ulottaminen rantaan asti. Tavoitteena on ranta-alueen ympäristön säilyminen mahdollistaen kuitenkin sen hyödyntämisen tontin käytössä.

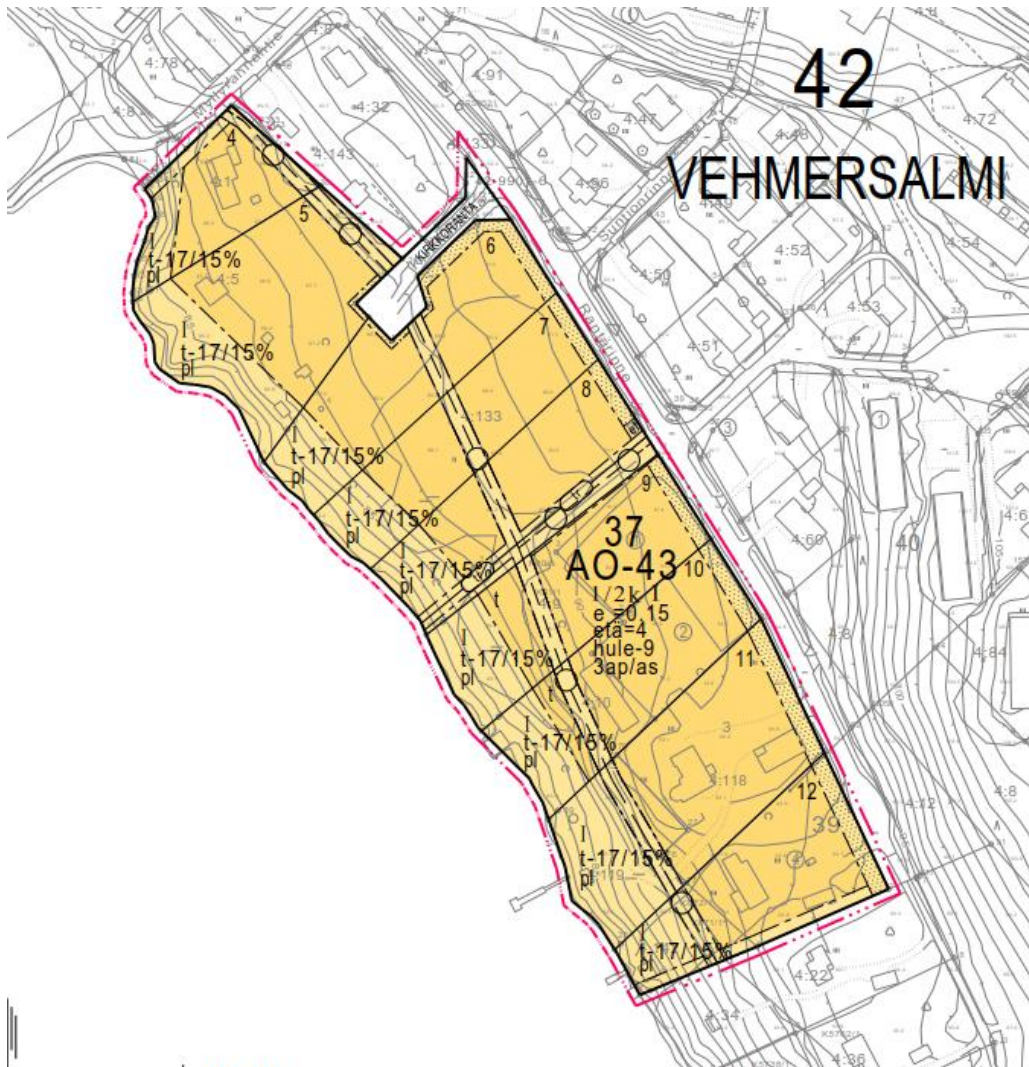
Yleiskaavan ohjaisvaikutus

Oikeusvaikutuksettomassa Vehmersalmen kirkonkylän osayleiskaavassa (v. 1991) on osoitettu lähivirkistysalue suunnittelualueen ranta-alueelle. Vyöhyke ulottuu Vehmersalmen satamasta taajaman eteläosan maa- ja metsätalousalueelle. Yleiskaavallinen tarkastelu on tehty kaavaselostuksen kohdassa 7.6.

6 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

6.1 Valmisteluvaiheen vaihtoehto

Asemakaavan muutoksessa on tarkasteltu vain yhtä vaihtoehtoa johtuen alueen olosuhteista. Suunnittelualue on olemassa olevaa asuinalueetta ja olemassa oleva rakentaminen rajoittaa kaavam muutoksen mahdollisuuksia. Suunnittelualue on lisäksi katualueita lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa ja omistussuhteet on otettu huomioon suunnittelussa.



Kuva 7. Ote asemakaavan muutoksen luonnoksesta

Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon olemassa olevien rakennusten sijainti ja mahdollistettu niiden säilyminen. Alueen käyttötarkoitukseksi on mahdollistettu erillispientalojen rakentaminen, jolloin alueen luonne ei muutu. Käyttötarkoituksessa on kuitenkin rajattu, että tonttia kohden saa rakentaa enintään yhden omakotitalon, jotta alueen luonne säilyy perinteisenä omakotitaloalueena eikä tonteille muodostuisi esimerkiksi useita ns. "miniomakotitaloja". Asuinrakennusten määrän rajoittaminen on myös perusteltua johtuen tonttien rajautumisesta rantaan. Asuinrakennusten määrän kasvu johtaa myös hulevesien määrän kasvuun, jolla on vesistöä kuormittavia vaikutuksia.

Asemakaavaluonnoksessa on mahdollistettu yhden talousrakennuksen rakentaminen lähellä rantaviivaa. Merkinnällä mahdollistetaan esimerkiksi omakotitaloa palvelevan saunan rakentaminen. Luonnoksessa on huomioitu myös rannan suojaaminen t-17/15% määräyksellä. Määräys

mahdollistaa riittävän lähinnä luonnontilaisen ranta-alueen säilymisen tilanteissa, joissa tontteja lohkotaan myöhemmin pienemmiksi.

Luonnoksessa on myös huomioitu olemassa olevat johdot sekä tulvareittitarpeet.

6.1.1 Ehdotusvaiheen suunnitelmat

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

6.1.2 Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkennukset

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

7.1 Kaavamuutoksen rakenne

Asemakaavan muutos ei muuta alueen perusrakennetta vaan kehittää aluetta entisestään pientaloalueena. Kaava-alueelle on olemassa olevat kunnallisteknisetverkotot. Kaavassa on huomioitu verkostojen sijainnit ja tarpeet.

7.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 3,33 ha. Rakennusoikeus kaavassa on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.15$ ja suurin sallittu kerrosluku on 1/2k I.

Selostusta tullaan täydentämään valmisteluvaiheen jälkeen.

Autopaikkoja tulee järjestää tontilla kolme kappaletta asuntoa kohti.

7.1.2 Palvelut

Suunnittelualueelle ei sijoitu palveluita. Suunnittelualue nojautuu Vehmersalmen palvelutarjontaan.

7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Selostusta tullaan täydentämään valmisteluvaiheen jälkeen.

Asemakaavan muutos huomioi olemassa olevan asuinalueen rakenteen asuinrakennusten tontikohtaisessa määrässä.

7.3 Aluevaraukset

Kaava-alue sisältää erillispientalojen korttelialueen (AO-43).

Aluevaraukset on esitetty alla.

7.3.1 Korttelialueet

AO-43 Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa sijoittaa yhden enintään kaksiasuntoisen omakotitalon.

7.3.2 Muut alueet

Kaavassa on osoitettu katualueita.

7.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

7.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole juuri vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevan pientaloalueen kehittymisen.

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

7.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Asemakaavan muutoksella on vähäisiä vaikutuksia luontoon ja luonnon ympäristöön. Asemakaavan muutos koskee olemassa olevaa pientaloaluetta eikä suunnittelualue sisällä täysin luonnontilaista aluetta.

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

7.4.3 Muut vaikutukset

Liikenne

Kaavamutoksella ei ole vaikutuksia alueen liikennejärjestelyihin. Alue sijaitsee päättyvän kadun varrella ja liikennemäärät eivät tule lisääntymään alueella. Kaava mukaan toteutuneessa tilanteessa suunniteltu pientalorakentaminen aiheuttaa myös vähemmän liikennettä kuin nykyisen asemakaavan mukainen rivitalorakentaminen.

Infraverkostot

Asemakaava-alue kuuluu Kuopion Veden toiminta-alueeseen. Vesihuoltolinjat on uusittu vuonna 2016 ja kaavassa säilytetään tarvittavat putkirasitteet.

Kaava-aluetta palvelevat, johdot ja kaapelit on jo toteutettu. Alueella on valmiina kunnallistekniset verkostot, johon uusi rakentaminen tullaan liittämään.

Alueella olevalle sähköverkon puistomuuntamoille on varattu alueen osa. Alue on merkitty kaavakarttaan et-merkinnällä.

7.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöihin liittyviä seikkoja on selostettu aiemmin tämän kaavaselostuksen kohdissa "6.1.1 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen ja "7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen".

Selostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

Hule- ja tulvavedet

Suunnittelualueen rakentaminen ei aiheuta muutoksia hulevesien muodostumiseen. Alueen hule- ja tulvavesiä varten on kaavassa osoitettu tarvittavat johtoalueet ja tulvareitit.

7.6 Yleiskaavallinen tarkastelu

Alueella on voimassa vuonna 1991 hyväksytty oikeusvaikutukseton Vehmersalmen kirkonkylän osayleiskaava. MRL 54 §:n mukaan on alueelle, jolle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa on soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään:

Asemakaavan muutos täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Alue sijaitsee rakennetussa taajamassa ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palvelurakennetta. Vehmersalmen taajamassa ei ole nykyisellään kysyntää rivitalotonteille, jolloin käyttötarkoituksen muuttaminen erillispientalotonteiksi mahdollistaa paremmin alueen rakentamisen. Olemassa olevan taajaman rakentuminen on myös ekologisesti kestävä, koska rakentaminen ei edellytä taajamarakenteen laajentamista tai luonnontilaisten alueiden hyödyntämistä.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alue liittyy olemassa oleviin katu- ja johtoverkostoihin. Alue hyödyntää olemassa olevia palveluja.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaavamuutoksella suunnittelualueelle sijoitetaan ainoastaan asumista. Alue on myös nykyisessä asemakaavassa osoitettu asumiselle, eikä palveluiden tarve tai saatavuus muutu nykytilanteesta.

4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla.

Alue on vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Linja-autoreitit kulkevat n. 200 metrin päässä Vehmersalmenkadulla suunnittelualueen luoteiskulmasta tarkasteltuna. Rantarinteen kadulla ei ole erillistä jalankulun tai polkupyöräilyn väylää. Katu on kuitenkin lyhyt vähäliikenteinen tonttikatu, jolloin jalankulku ja polkupyöräily on järjestettävissä turvallisesti olemassa olevan yhteyksien kautta.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen ympäristöön.

Asemakaavan muutos johtaa voimassa olevan asemakaavan ja oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan mukaisten puistoalueiden vähenemiseen. Alueet eivät kuitenkaan ole kaupungin maanomistuksessa. Maanomistuksen vuoksi ranta-alueet eivät ole olleet yleisessä virkistyskäytössä. Yleiskaavan rannan viheryhteys ei ole myöskään toteutettavissa nykyisten kaavojen pohjalta siten, että yhteyden tavoitteleva hyöty olisi saavutettavissa, sillä yhteys katkeaa Suvasveden länsiosan rantaosayleiskaavassa vakituisen asumisen rantarakennuspaikkoihin. Voimassa olevan asemakaavan puistoalueilla ei tämän vuoksi ole saavutettavissa tavoiteltua virkistysarvoa eikä kaupunki ole nähnyt tarvetta ranta-alueen virkistysalueelle, sillä taajamassa on riittävät virkistysalueet.

Alueen rakentamisen edistäminen mahdollistaa Vehmersalmen asukasohjan turvaamisen ja tätä kautta palvelujen järjestämisen edellytykset. Alueen elinvoimaisuus edistää myös turvallisen ja terveellisen ympäristön tavoitteita.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Asemakaavan muutoksella ei osoiteta uusia liiketiloja. Asukasohja säilymisen edistäminen edistää myös elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä alueella.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Asemakaavan muutos ei muuta alueen käytön luonnetta eikä tällöin aiheuta ympäristöhaittoja. Kaavamutoksessa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi. Muutoksen voidaan arvioida vähentävän liikenteen määrää voimassa olevan asemakaavan mukaisesta tilanteesta, sillä erillispientalot eivät mahdollista yhtä tehokasta maankäyttöä kuin rivitalorakentaminen. Liikenteen määrän vähenemisellä on myös liikenteestä johtuvia ympäristöhaittoja vähentävä vaikutus.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Suunnittelualueen rakennuskannan ikä on vaihtelevaa eikä alueella ole todettu olevan suojelu-arvoja. Asemakaavan muutoksessa on huomioitu rannan maisemalliset arvot sekä luonnonarvot osoittamalla rantaan lähinnä luonnontilassa säilytettävä alueen osa. Puistoalueen muuttamisella ei voida katsoa olevan maisemallisia vaikutuksia, koska alue on yksityisessä omistuksessa ja sitä on käytetty piha-alueena.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Alue nojautuu olemassa oleviin virkistysalueisiin. Kaavamutoksen seurauksena asemakaavan mukainen puistoalue poistuu samoin kuin oikeusvaikutuksettomalla osayleiskaavan viheryhteys. Muutoksen ei kuitenkaan voida katsoa johtavan viheralueiden riittämättömyyteen, sillä alueet eivät ole olleet virkistyskäytössä. Yleiskaavassa osoitettu viheryhteyttä ei ole toteutettu. Viheryhteys on myös huonosti toteutettavissa paikoitellen, sillä rantaviiva on lähempänä Vehmesalmen satamaa jyrkkää, jolloin alue soveltuu huonosti virkistysalueeksi myös suunnittelualueen ulkopuolella.

7.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan muutoksessa esitetyt kaavamerkinnot- ja määräykset ovat Ympäristöministeriön suositusten mukaisia. Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartasta.

7.8 Nimistö

Suunnittelualueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

7.9 Kaavatalous

Suunnittelualue on osa Kuopion kaupunkirakennetta, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit on jo toteutettu. Alueella on valmiina kunnallistekniset verkostot, johon uusi rakentaminen tullaan liittämään.

8 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Kuopiossa 16.2.2023

Annika Korhonen
vs. asemakaavapäällikkö

Roope Ruhanen
kaavoitusinsinööri

Minna Soininen
Suunnitteluavustaja