

24.11.2022

LIITE 14

Rauhalhti, Kivilampi

VALMISTELUVAIHEESTA SAADUT LAUSUNNOT VASTINEINEEN

Valmisteluvaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 15.12.2021 ja nähtävänä aineisto on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 29.12.2021-28.1.2022. Valmisteluaineistoa esiteltiin yhteistyötahoille 26.1.2022. Lausunnon aineistosta antoivat Museovirasto ja Suomi Camping Oy / Matkailukeskus Rauhalhti.

Kaikille lausunnoille on laadittu yhteinen vastine, jossa käsitellään kootusti lausunnoissa esitettyjä seikkoja. Vastine on tämän liitteen lopussa lausuntojen jälkeen.

Valmisteluaineistoon sisältyneet vaihtoehdot, joista lausunnot on annettu:



VAIHTOEHTO 1A



VAIHTOEHTO 1B



VAIHTOEHTO 2

SISÄLLYSLUETTELO:

Suomi Camping Oy / Matkailukeskus Rauhalahi 5.1.2022	2
Museoviraston lausunto	3
Asemakaavoituksen vastine	4

Suomi Camping Oy / Matkailukeskus Rauhalahi 5.1.2022:

Taustaa

Suomi Camping Oy / Matkailukeskus Rauhalahi harjoittaa matkailuliiketoimintaan Rauhalahden vapaa-ajan alueella. Liikevaihto on n.1,5 milj. euroa ja alueella majoittuu vuositasolla mökeissä, matkailuajoneuvoissa sekä teltoissa ja veneissä n. 50-55 000 yöpyjää.

Toiminnan tuottama välillinen matkailutulo Kuopioon liikkuu noin 4,5-5,5 milj. eurossa vuodessa.

Rauhalahdessa tapahtuvan leirintämatkailun aluetaloudellinen merkitys on kiistaton.

Liiketoiminta sijoittuu Rauhalahdessa kahdelle eri vuokra-alueelle. Asemakaavan muutosalueella sijaitsevilla matkailupalveluilla on Matkailukeskus Rauhalahden liiketoiminnalle suuri merkitys.

Rauhalahden alueen vetovoima perustuu vahvasti alueella toimivien yritysten tuottamien palveluiden kokonaisuudesta. Hotelli ja kylpylä palveluineen, viiden tähden leirintäalue eritasoisine mökkeineen, keilahalli, ratsastuskeskus, eläinpuisto, kesäteatteri sekä tenniskeskus luovat yhdessä Rauhalahden palvelukokonaisuuden, josta alue tunnetaan. Eri toimijoiden tuottamat palvelut luovat Suomen mittakaavassa merkittävän kokonaisuuden.

Rauhalahden kehitys on hyvässä myötätuulessa. Kylpylähotelli valmistele merkittäviä investointeja. Matkailukeskus Rauhalahi on tehnyt merkittäviä ympärivuotisia majoitusinvestointeja viime vuosina ja suunnitteilla on 18 mökin rakentaminen lähitulevaisuudessa. Kesäteatterin kävijämäärät ovat 15-18 000 katsojaa per kesä. Alueen vetovoima vahvempi kuin koskaan.

Olemme tutustuneet Asemakaavan muutos - Kivilampi / Levänen kaava-aineistoon ja lausumme siitä seuraavaa:

Toteamme, että asemakaavan muutos tulee laskemaan koko Rauhalahden alueen matkailijamääriä, viihtyisyyttä, vetovoimaa ja Kuopion alueen matkailutuloja. Tehtävillä päätöksillä on laajamittaisia vaikutuksia.

Asemakaavan muutoksessa tulee huomioida myös matkailupalvelut ja niiden tarpeet. Suunnittelussa on kyettävä ratkaisuun, joka turvaa parhaalla mahdollisella tavalla alueen majoitusliiketoiminnan harjoittamisen ja työpaikat myös tulevaisuudessa.

Toimintaympäristön muutos asuntoalueen rakentuessa matkailualueen välittömään läheisyyteen on erittäin merkittävä. Asuntoalueen ja leirintäalueen vierekkäisyydestä ja huonosta yhteensovittamisesta Rastilan leirintäalue Helsingissä on varoittava esimerkki.

Asemakaavan muutoksessa tulee huomioida matkailualueen viihtyisyys riittävällä suoja-alueella asuntoalueen ja matkailualueen välissä. Olemassa olevaa suojaavaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon raja-alueella. Jos suinkin mahdollista näkyvyys asuntoalueelta matkailualueelle tulee katkaista esimerkiksi sijoittamalla asuinrakennusten päädyt kohti matkailualueita ja asuinrakennukset mahdollisimman kauas matkailualueesta.

Hiihtolatu- ja kelkkareittilinjausten sekä ulkoilureittien tulee olla suunniteltu myös matkailijoiden näkökulmasta helposti käytettäväksi, eikä niistä saa aiheutua kohtuuttomia rasitteita jäljelle jäävän matkailualueen tehokkaalle maankäytölle tulevaisuudessa (investoinnit). Luonto- ja virkistysarvot on suunnittelussa otettu hyvin huomioon.

Liikennejärjestelyissä tulee huomioida koko Rauhalahden alueen merkittävä matkailija- ja vierailijaliikenne. Majoittajat, kylpylän ja eläinpuiston kävijät, uimarannan käyttäjät, kesäteatterin katsojat, sekä muu paikallinen liikenne tuovat alueelle erittäin suuria liikennevirtoja. Arvioimme, että alueella vieraillee noin 800 000 – 1 milj. kävijää vuodessa. Yöpyjiä koko alueella on vajaat 200 000 vuodessa.

Liikennesuunnittelussa tulee erityisesti huomioida isot ja tilaa vievät matkailuajoneuvot ja niiden liikenteelle asettamat haasteet, kääntösäde ja mittasuhteet. Liikenteen tulee olla sujuvaa, hyvin opastettua ja turvallista.

Joukkoliikenteen mitoitusta ja pysäkkejä suunniteltaessa tulee huomioida myös matkailijoiden käyttö ja käytettävyys.

Asuntoalueen Kartanonkadun ja Rauhalahden tien reunaan suunniteltu meluaita palvelee myös matkailualueita. Suunnittelussa tulee kuitenkin huolehtia myös melusta matkailualueelta asuntoalueelle ja toisin päin. Voisiko meluaita olla rakennettavissa myös alueiden rajalle?

Mahdollisesti useita vuosia jatkuva rakentamisajan melu voi karkottaa majoittujia Rauhalahdesta pois muille matkailualueille ja olemme siitä erittäin huolissamme. Äänekkäin ja häiritsevin rakentaminen tulee tapahtua talvella. Kukapa haluaisi lomailla rakennustyömaan vieressä?

Arvostamme kovasti, että suunnittelussa on lähtökohdaksi otettu matalampien asuinrakennusten / pientalojen rakentaminen alueen sisäosaan. Tällä linjauksella maisema ja näkymä matkailualueelta asuntoalueelle päin on varmasti viihtyisämpi ja parempi.

Pyydämme huomioimaan tärkeänä asiana suunnittelussa, että Matkailukeskus Rauhalahi on Suomen Leirintäalueyhdistyksen ja SF-Caravan ry:n laatiman ”Leirintäalueiden matkailullinen tasoluokitus (2015)” mukaisesti luokiteltu 5 tähden alueeksi, joka velvoittaa luokituksen mukaisesti järjestelyihin.

Matkailukeskus Rauhalahden alue on luokituksen kohdan 29. ”Rajaaminen ja Aitaaminen” mukaisesti aidattu järjestyksen ja turvallisuuden turvaamiseksi matkailualueella majoittuville.

Tämä tarkoittaa, että nykyinen aita asemakaavan muutosalueelta puretaan ja uusi aita pystytetään matkailualueen ja asuntoalueen rajalle estämään asuntoalueen asukkaiden aiheuttama läpikulku, häiriö, ilkeä ja rauhattomuus matkailualueella. Kulku esimerkiksi Rauhalahden uimarannalle ei voi tapahtua matkailualueen lävitse.

Museoviraston lausunto 11.5.2010:

Kuopion kaupunki pyytää Pohjois-Savon alueellisen vastuumuseon lausuntoa Kivilammen asemakaavan muutoksen luonnosaineistosta. Asemakaavamuutoksen tarkoitus mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen Rauhalahden osayleiskaavassa (v.2017) osoitetulle alueelle. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pohjois-Savon alueellisella vastuumuseolla ei ole kaava-luonnokseen huomautettavaa.

Suunnittelualueen rakennettu ympäristö muodostuu pääosin Rauhalahden leirintäalueen rakennuksista. Alueella ei ole vakituista asutusta. Suojelutavoitteita liittyy kahteen suunnittelualueella sijaitsevaan rakennukseen. Kyseessä olevat rakennukset (Kivilammen mylly ja Pehtoorin talo) osoitetaan yllämainitussa yleiskaavassa rakennussuojelukohteiksi SR-1- ja SR-3-merkinnöin. Kyseessä oleville rakennuksille esitetään asemakaavaluonnoksessa sr-15- ja sr-23-merkintöjä. Sr-23:n määräyssidallöstä tulisi ilmetä, että rakennusta ei saa purkaa.

Muilta osin Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo arvioi rakennetun kulttuuriympäristön otettun hyvin huomioon.

Asemakaavoituksen vastine annettuihin lausuntoihin 24.11.2022:

Kivilammen asemakaavan muutos on kaupunginvaltuuston vuonna 13.10.2017 hyväksymän ja 22.12.2017 voimaan tulleen Rauhalahden osayleiskaavan mukainen. Alueen tarkemmassa suunnittelussa on pyritty huomioimaan viereisen leirintäalueen toimintaympäristön säilyttäminen ja asuinalueen aiheuttamien haittojen minimointi. Alueen pohjoisreunalla asuintonteille on osoitettu suojapuustoa ja rakennusten massoittelessa on otettu huomioon rakennusten lyhyiden päätyjen suuntaus leirintäaluetta kohti. Alueen liikenteen sujuvuutta ja liikennejärjestelyjä on tarkasteltu asemakaavan suunnittelun yhteydessä. Liikenteen olosuhteita parannetaan lisäksi Rauhalahdentien saneerauksen yhteydessä.

Alueen kulttuurihistorialliset arvot on turvattu asemakaavamääräyksillä. Nk. Pehtoorin talon suojelumerkintää on päivitetty kaavaehdotukseen merkinnäksi sr-25; *Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen kellariin ja ullakolle saa rakentaa pääasiassa olevan vaipan sisäpuolelle kerrosalaan luettavia tiloja sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta tai rakennuksen korkeudesta on kaavassa määrätty. Rakennuksen julkisivuihin kohdistuvien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallinen tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.*