

Asemakaavan muutosehdotus / Levänen, Kivilampi/ 297-24-53...59 sekä katu-, virkistys- ja vesialueet

Kaupunginhallitus 03.04.2023 § 112
694/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaana Keränen, kaavoitusarkkitehti
puh. 044 718 5408
jaana.keranen(at)kuopio.fi

Päätösehdotus kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutosehdotuksen sekä sitovalla tonttijaolla muodostuvan Kuopion kaupungin 24. kaupunginosan (Levänen) kortteleiden 53...59 tonttijaon ja aluetta koskevan sitovan rakentamistapaohjeen.

Päätös Merkitään, että kaavoitusarkkitehti Jaana Keränen selosti asiaa kokouksessa ja hän poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen. Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotusaineiston 7.12.2022. Muutosehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 14.12.2022-20.1.2023. Aineisto on lähetetty tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle ja Pohjois-Savon alueelliselle vastuumuseolle. Lisäksi aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat- vastuualueelle.

Lausunnot ja muistutukset Kommentteja sisältävät lausunnot toimittivat Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo ja Kuopion Vesi Oy. Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset ovat asemakaavan selostuksen liitteenä 17.

Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen

Asemakaavan muutosehdotusta on muutettu siten, että kaavasta on poistettu nk. Pehtoorin taloa koskeva suojelumerkintä. Pehtoorin talon suojeluarvot ovat poistuneet joulukuussa 2022 talon tuhoutuessa tulipalossa. Pehtoorin talon rakennusala ja sitä koskeva rakennusoikeus ovat säilyneet entisellään. Korttelin 57 monipuolinen ALPY-käyttötarkoituserkintä, jonka tavoitteena oli tukea suojelurakennuksen käyttöä, on rakennussuojelun poistuttua muutettu asuinrakennusten korttelialueen mahdollistavaksi merkinnäksi A-9.

Muutoksia on selostettu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 5.1.

Vaikutusten arviointi Vaikutusten arviointi on asian liitteessä Vaikutusten ennakoarviointilomake.

Liitteet jaetaan vain sähköisesti.

Liitteet

- 694/2022 Asemakaavan selostus
- 694/2022 Asemakaavan muutoksen seurantalomake liite 1
- 694/2022 Asemakaavan muutokartta, merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset liite 2
- 694/2022 Sitova rakentamistapaohje (rto-2) liite 3
- 694/2022 Ote ajantasa_aseamakaavasta_poistokartta liite 4
- 694/2022 Havainnekuva liite 5
- 694/2022 Rauhalahden osayleiskaava liitteinen liite 6
- 694/2022 Rakennusinventointi liite 7
- 694/2022 Luontoselvitys liite 8
- 694/2022 Lampi- ja lahtikortit 2019-2023 liite 9
- 694/2022 Meluselvitys liite 10
- 694/2022 Liikenneverkkosuunnitelma liite 11
- 694/2022 Hulevesien yleissuunnitelma liite 12
- 694/2022 Joustavan pysäköintinormin soveltamisohje liite 13
- 694/2022 Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen liite 14
- 694/2022 Maaperälausunto ja -kartta liite 15
- 694/2022 valmisteluvaiheen havainneaineisto liite 16
- 694/2022 Ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen liite 17
- 694/2022 Tonttijakokartat
- 694/2022 Vaikutusten ennakoarviointilomake

Kaupunkirakennelautakunta 07.12.2022 § 180

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Kyllönen Jari

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että kaavoitusarkkitehti Jaana Keränen saapui kokoukseen tämän käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimieleisesti.

Selostus

Tiivistelmä:

Asemakaavan muutoksella selvitetään uuden noin 500 asukkaan asuinalueen sijoittamista Rauhalahden leirintäalueen käytössä olleelle alueelle. Kaavatyössä tutkitaan myös päiväkodin, pysäköinnin ja lähivirkistysalueiden sijoittumista alueelle. Kaavatyössä pyritään säilyttämään alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot ja kehittämään kevyenliikenteen yhteyksiä. Kaava-alue on kauttaaltaan kaavoitettua aluetta.

Uusi rakennusoikeus kaavoitetulla alueella on yhteensä noin 26 000 k-m², josta noin 24 000 k-m² on asuinrakentamista ja 1 800 k-m² palvelurakentamista. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen ja siihen liittyvän tonttijaon sekä sitovan rakentamistapaohjeen nähtäväksi asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Leväsen kaupunginosassa, Kartanonkadun ja Rauhalahdentien risteyksessä. Aluerajaus on laajentunut hieman kaavatyön edetessä.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavan vireilletuloaineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 5.2.2020, jonka jälkeen kaava-aineisto (OAS) on ollut julkisesti nähtävänä. Asemakaavan valmisteluaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 15.12.2021, jonka jälkeen aineisto on ollut julkisesti nähtävänä.

Kaavatyö on sisältynyt asemakaavoituksen työohjelmaan ja vuosien 2019 - 2023 kaavoituskatsaukseen.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa suunnittelualueen pohjoisosa on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (RM) ja eteläosa taajamatoimintojen (A) alueeksi. Matkailualueen läpi suunnittelualueen pohjoisreunalle on merkitty moottorikelkkareitti. Alueen eteläosassa on rakennussuojelukohde Kivilammen mylly. Maakuntakaavan nykyinen RM-merkintä päivitetään vireillä olevassa Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 2. vaiheessa taajamatoimintojen merkinnäksi (A). Rauhalahden osayleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista (AK) ja pientalovaltaista (AP) asuinalueita sekä lähivirkistysaluetta (VL) ja virkistysaluetta (V). Alueelle on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti sekä moottorikelkkareitti. Kivilammen mylly on merkitty rakennussuojelukohteeksi ja nk. Pehtoorin talo rakennukseksi, joka pyritään säilyttämään. Asemakaavassa koko alue on merkitty matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM-1).

Nykyinen tilanne

Kaavoitettava alue on osa Rauhalahden leirintäaluetta, eikä alueella ole tällä hetkellä pysyviä asukkaita.

Alueella on Kivilammen myllyn ja nk. Pehtoorin talon lisäksi n. 50 kpl vuonna 1992 valmistuneita kesäkäyttöisiä leirintämökkejä sekä kaksi 1980-luvun lopulla valmistunutta hirsirakenteista talousrakennusta. Rauhalahdentien itäpuolella on vuonna 1993 valmistunut kaukolämmön pumppaamo, jonka on tarkoitus säilyä nykyisellä paikallaan.

Asumiselle osoitettu alue on nykyisellään ihmistoiminnan muokkaamaa leirintäalueen nurmikenttää. Suunnittelualueen etelä- ja pohjoisosissa on varttuneita ja maastoltaan vaihtelevia virkistysmetsiä, joissa on kattava ulkoilureitti- ja latuverkosto. Suunnittelualueen pohjoisosassa on harvinainen metsälehmuslehto. Alueella on lisäksi erilaisia luontoarvoja, kuten liito-oravia, noroja ja huomion arvoisia lajeja.

Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan Kuopion kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa kortteli 53 on kaavoitettu asuinkerrostalojen (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) ja erillisten tai kytkettyjen pientalojen (AP-13) korttelialueeksi. Kortteli 54 on kaavoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) ja erillispientalojen (AO) korttelialueeksi. Kortteli 55 on kaavoitettu erillispientalojen (AO) korttelialueeksi. Kortteli 56 on kaavoitettu yleisten rakennusten (Y), asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten (ALPY) korttelialueeksi, autopaikkojen (LPA) ja erillisten tai kytkettyjen pientalojen (AP-13) korttelialueeksi. Kortteli 57 on kaavoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten (ALPY) korttelialueeksi sekä asuinrakennusten (A) korttelialueeksi. Kortteli 58 on kaavoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen (AKR-6) sekä autopaikkojen (LPA) korttelialueeksi. Kortteli 59 on kaavoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen (AKR-6), autopaikkojen (LPA) sekä asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten (ALPY) korttelialueeksi. Kaava-alueella on kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta, jotka on osoitettu suojelumerkinnoilla (sr-15 ja sr-23). Virkistysalueilla on turvattu luontoarvot suojelumerkinnoin (luo ja s-15).

Asemakaavan muutoksella muodostuu rakennusoikeutta asuinkerrostalojen korttelialueille (AK) n. 2 000 k-m², asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueelle (AKR-6) n. 6 760 k-m², erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialueita (AP-13) n. 3 220 k-m², rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR) n. 2 280 k-m². Lisäksi muodostuu rakennusoikeutta erillispientalojen korttelialueille (AO) 1 752 k-m² sekä asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueille (ALPY) n. 8 390 k-m² ja yleisten rakennusten korttelialueille (Y) n. 1 800 k-m².

Alueen pysäköinti järjestetään ensisijaisesti tonttien välissä olevilla yhteisillä pysäköintialueilla (LPA). Yleisissä määräyksissä on osoitettu tonttien autopaikkojen sijainti. Korttelin 58 asuinrakentamisen autopaikat sijoitetaan korttelissa sijaitsevalle pysäköintialueelle. Korttelin 59 tontin 1 autopaikat sijoitetaan ensisijaisesti pysäköintialueelle 56-3 ja max. 20 % pysäköintialueelle 59-2. Korttelin 59 tontin 3 autopaikat sijoitetaan ensisijaisesti pysäköintialueelle 59-2.

Autopaikkanormi on esitetty kerrostaloasumiselle (1 ap/100 k-m²), rivitaloille, kytketyille pientaloille ja erillispientaloille (1,2 ap/asunto), pientaloille (2,0 ap/asunto), palveluasumiselle (1/200 k-m²), opiskelija-asumiselle (1 ap/250 k-m²), liike-, toimisto- ja niihin verrattaville tiloille (1 ap/80 k-m²) sekä opetus- ja päiväkotitoiminnalle (1 ap/150 k-m²). Tonteille sijoitettavia vieraspaikkoja on oltava +10 % asuntojen autopaikoista. Joustava pysäköintinormi mahdollistaa enintään yhteensä 10 % vähennyksen autopaikkamäärään, mikäli kiinteistössä toteutetaan kävely- ja pyöräilyolosuhteita edistäviä toimenpiteitä tai kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun.

Kaavaan sisältyy myös polkupyöräpysäköintivaatimus asumiselle (1 pp/30 k-m²), palveluasumiselle (1 pp/30 k-m²), opiskelija-asumiselle (1 pp/25 k-m²), liike-, toimisto- ja niihin verrattaville tiloille (1 pp/50 k-m²) sekä opetus- ja päiväkotitoiminnalle (1 pp/4 oppilasta).

Rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, mittasuhteiltaan sopusuhtaista ja ympäröivään rakentamiseen sopeutuvaa. Rakennusten hengen tulee olla moderni ja vähäeleinen. Korttelialueen rakennukset tulee

yhteensovittaa kaupunkikuvallisesti eheäksi kokonaisuudeksi. Kaava-aineistoon sisältyy sitova rakentamistapaohje (rto-2).

Asuinrakentamisen osalta alueelle tavoitellaan monipuolista asuntokantaa sekä monimuotoisia ja muuntojoustavia asuntoja. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 m² tonteittain tarkasteltuna (poikkeuksena opiskelija- ja erityisasumisen kohteet, jotka kaupunki hyväksyy erilliseen tarkasteluun perustuen). Korttelit tulee suunnitella kokonaisuutena ja yhteiskäyttöisyys huomioiden. Yhteisöllisiä tiloja (esim. kerhohuone, harrastetila, juhlatila, pihasauna, yhteisoluhuone, viherhuone, pelihuone jne.) saa sijoittaa korttelipihoille korttelikohtaisesti keskitettynä. Enintään 60 m² yhteisiä tiloja saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Yhteistiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja maanpäällisiltä rakenteiltaan pääosin puuta. Piharakennusten ja rakennelmien tulee olla pääosin puuta.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 5.2.2020. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 10.2. - 13.3.2020. Aineistosta on jätetty nähtävänäoloaikana yksi mielipide. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 17.2.2020.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 15.12.2021. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 29.12.2021 - 28.1.2022 ja aineistosta järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 26.1.2022. Aineistoa on esitelty yleisötilaisuudessa 20.1.2022. Valmisteluaineistosta on saatu yksi lausunto ja yksi mielipide. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako sekä sitova rakentamistapaohje asetetaan julkisesti nähtäville.

Hyväksyvä viranomainen

Kaupunginvaltuusto

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutos toteuttaa Kuopion strategiaa ja mahdollistaa Kivilammen alueen kehittämisen laadukkaaksi asuinalueeksi vahvan joukkoliikenteen vyöhykkeelle. Asemakaavan muutos tiivistää kaupunkirakennetta ja eheyttää kaupunkikuvaa sekä parantaa alueen ympärivuotista elävyyttä.

Asemakaavan muutos toteuttaa kaupungin ilmastopoliittista ohjelmaa mm. osoittamalla rakentamista joukkoliikennevyöhykkeelle ja parantamalla kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä. Rakentaminen jo rakennetulle alueelle ja olemassa olevien palveluiden ja infran yhteyteen vähentää painetta kaupunkirakenteen ulkopuolelle suuntautuvalla rakentamisella. Rakentamisessa suositaan vähähiilisiä ratkaisuja koko alueen ollessa puurakentamisen aluetta.

Kaavan mukainen rakentaminen lisää alueen liikennemääriä. Vaikutukset ovat kuitenkin vähäisiä ja niitä pyritään ehkäisemään kaavoitettavan alueen ympäristön liikennejärjestelmän kehittämisellä. Suunnittelulla on pyritty hillitsemään ajoneuvoliikenteen määrän kasvua, mm. keventämällä alueen pysäköintivaatimusta ja panostamalla kevyen- ja joukkoliikenteen olosuhteiden houkuttelevuuteen. Tätä kautta pyritään vähentämään liikenteestä aiheutuvia päästöjä ja muita haittoja.

Kaavalla on vaikutuksia alueella toimivien yritysten kilpailukykyyn rakentamisen sijoituessa Rauhalahden leirintäalueen käytössä olevalle alueelle ja näin vähentäessä leirintäalueen käytössä olevaa pinta-alaa. Uusi rakentaminen kuitenkin lisää palvelujen kysyntää alueella. Rakentamisen aikana alueelle syntyy uusia työpaikkoja ja kaupunkirakenteen tiivistyminen hyödyttää muita alueen yrittäjiä. Kaavalla on positiivisia vaikutuksia kaupungin kilpailukykyyn ja vetovoimaan sen mahdollistaessa uuden laadukkaan puurakentamisen alueen syntymisen ja asuntotarjonnan monipuolistumisen.

Uudella rakentamisella ja liikennejärjestelyillä on vaikutuksia ihmisiin ja rakennettuun ympäristöön. Rakentaminen sijoittuu ihmistoiminnan muokkaamalle leirintäalueen nurmikentälle, joten hanke ei uhkaa alueen luontoarvoja. Olevat luontoarvot pyritään turvaamaan osoittamalla lähivirkistysalueille ympäristön säilymistä ja luonnon monimuotoisuutta vaalivat merkinnät. Hankkeella on positiivisia vaikutuksia lapsiin, sillä hanke mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen palveluiden läheisyyteen sekä uuden päiväkodin alueelle. Hankkeen myötä alue muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen pyritään turvaamaan kaavatyössä säilyttämällä kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet.

Hankkeen kustannukset katuverkoston osalta ovat yhteensä n. 0,93 milj.€ ja ulkoilureittien osalta n. 0,1 milj.€. Leikkialueiden rakentamisen kustannukset ovat yhteensä n. 0,4 milj.€. Hulevesialueiden n. 0,1 milj.€ ja vesihuollon rakentamisen kustannukset ovat yhteensä n. 0,47 milj.€. Kaupungille tulee tuloja mm. kiinteistöverojen ja tontinvuokratulojen muodossa.

Vaikutustentarviointilomake liitteenä.

Esitys

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen esittää, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Samalla asetetaan nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvan Kuopion kaupungin 24. kaupunginosan (Levänen) kortteleiden 53...59 tonttijako sekä aluetta koskeva sitova rakentamistapaohje. Mikäli ehdotukseen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, kaavanmuutosehdotus esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Ehdotusaineisto toimitetaan tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle sekä Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle.