

VANUVUOREN OSAYLEISKAAVAN EHDOTUSVAIHEESTA II SAADUT LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET VASTINEINEEN

Kaupunginhallitus hyväksyi 24.4.2023 Vanuvuoren osayleiskaavaehdotuksen II jatkotoimenpiteitä varten ja nähtäville asetettavaksi sekä oikeutti pyytämään tarvittavat lausunnot.

Osayleiskaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamisesta tiedotettiin kuulutuksella 3.5.2023 ja ehdotusaineisto oli MRL 65 §:n mukaisesti nähtävänä 3.5.–2.6.2023. Yleisötilaisuus järjestettiin Hiltulanlahden koululla 9.5.2023. Osayleiskaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Lausunnon antaja	lausunto	ei lausuntoa / kommentoitavaa	sivunumero
Pohjois-Savon liitto	x		2
Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	x		2
Pohjois-Savon hyvinvointialue		x	
Kuopion Kulttuurihistoriallinen museo	x		3
Väylävirasto	x		4
Liikenne- ja viestintävirasto Traficom		x	4
Digita Oy	x		4
Kuopion Energia Liikelaitos, Sähköverkko ja Kaukolämpö		x	
Savon Voima Oyj / Savon Voima Verkko Oy	x		5
Kuopion Vesi Oy	x		6
Pohjois-Savon pelastuslaitos	x		7
Pelastusopisto		x	7
DNA Oyj Itä- ja Keski-Suomi		x	
Telia Company		x	
Elisa Oyj		x	
Kuopion kaupunki, Yrityspalvelu		x	
Kuopion kaupunki, Hyvinvoinnin edistämisen palvelualue		x	
Kuopion kaupunki, Kasvun ja oppimisen palvelualue		x	
Alueelliset ympäristönsuojelupalvelut		x	
Alueelliset jätehuollon viranomaispalvelut		x	
Hiltulanlahden kyläyhdistys ry		x	
Etelä-Kuopion kylät ry		x	
Kuopion Luonnon Ystäväin Yhdistys ry (KLYY)		x	

Pyydetyistä 23 lausunnotsa saatiin 10 kappaletta. Pyydettyjen lausuntojen lisäksi saatiin 9 muistutusta.

Muistutuksen jättivät 8 yksityishenkilöä ja Pohjois-Savon kansanopistoseura ry (sivut 8–37).

Strategisen maankäytön vastineet ovat kunkin lausunnon yhteydessä kursivilla, sinisellä tekstillä.

LAUSUNNOT

Pohjois-Savon liitto

Vanuvuoren yleiskaavaehdotus on tarkentunut yksityiskohdiltaan edellisen ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen, ja siihen tehdyt muutokset on tuotu selkeästi esille kaavaselostuksessa ja nk. punakynäkartassa. Tarkennukset perustuvat täydentäviin mm. melua, natura-arviointia ja luontovaikutuksia koskeviin selvityksiin. Eteläinen kokoojakatu on muutettu nyt liittymään maakuntakaavan mukaiseen Puutossalmentien uudelleenlinjaukseen.

Vanuvuoren asukasmitoitus (7300-8400) ylittää voimassa olevan maakuntakaavan yleispiirteisen asukasmitoituksen. Voimassa olevat maakuntakaavat ja Vanuvuoren osayleiskaava eivät kuitenkaan ole ristiriidassa, sillä yleiskaavan suurempi asukasmäärätavoite katsotaan maakuntakaavan joustamisen piiriin. Kaupungistumiskehitys, asumistrendit ja muuttuneet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet asettavat aiempaa voimakkaammin tavoitteet tiiviimmälle yhdyskuntarakenteelle. Tiivis yhdyskuntarakenne luo hyvät edellytykset joukkoliikenteelle.

Valmisteilla oleva Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 2. vaihe on edennyt ehdotusvaiheeseen. Strategisemmaksi ja samalla yleispiirteisemmäksi viety kaavaehdotus linjaa mm. Kuopion nykyisen taajama-alueen lähivyöhykkeineen taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi antaen kaupungille väljemmät reunaehdot yleis- ja asemakaavatasoiseen suunnitteluun myös uusilla alueilla, kuten Vanuvuoressa. Vanuvuoren alue on tunnistettu luontoarvojen (Vanuvuori, SL 511) puolesta myös luonnon ydinalueeksi.

Pohjois-Savon maakuntakaavoituksen näkökulmasta Vanuvuoren osayleiskaavaehdotukseen ei ole huomautettavaa.

Strategisen maankäytön vastine:
Lausunnosta ei aiheudu osayleiskaavaehdotukseen muutostarpeita.

Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Pohjois-Savon ELY-keskus toteaa lausuntonaan Vanuvuoren osayleiskaavaehdotuksesta II seuraavasti.

Osayleiskaavan ensimmäisen kaavaehdotuksen jälkeen toiseen kaavaehdotukseen on laajennettu kma-aluerajausta, täydennetty ja täsmennetty luo-1-alueita ja muutettu kokoojakatulinjausta suunnittelualueen eteläosassa. Muilta osin muutokset ovat ELY-keskuksen näkökulmasta pääasiassa pienehköjä. Koiraveden sillan rakentamisen osalta on tehty Natura-tarvearvioselvitys.

Pohjois-Savon ELY-keskus katsoo, että kulttuuriympäristön osalta tehdyt muutokset ovat hyviä, ja Natura-selvitys on riittävä ja asianmukainen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaava ei todennäköisesti merkittävästi heikennä Korsumäki-Keinälnniemen Natura-alueen luonnonarvoja eikä

luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-arviointia ole näin ollen tarpeen laatia. Jotta Natura-alueelle ei kohdistuisi sillan rakentamisen vuoksi kuitenkaan lisääntyvää virkistyskäyttöä, on syytä miettiä rakenteita, jotka ehkäisevät liikkumista Natura-alueen suuntaan.

Strategisen maankäytön vastine:

Natura-alueelle liikkumista ehkäisevät rakenteet kuuluvat tarkentavaan jatkosuunnitteluun. Kaavaselostusta täydennetään kohtiin 5.7 ja 5.13 seuraavasti: "Natura- ja suojelualueiden virkistyskäyttöä on ohjattava ja tarvittaessa rajoitettava tarkentuvan suunnittelun yhteydessä"

Lausunnosta ei muutoin aiheudu osayleiskaavaehdotukseen muutostarpeita.

Alueellinen vastuumuseo, Kuopion Kulttuurihistoriallinen museo

Kuopion kaupunki pyytää lausuntoa otsikon mukaisen osayleiskaavan kaavaehdotuksesta. Alueellinen vastuumuseo (Kuopion kulttuurihistoriallinen museo) on lausunut kaavaluonnoksesta 4.6.2019 (diar.928/2017), ja kaavaehdotuksesta 9.6.2020 (diar. 928/2017).

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavamerkinnot ja -määräykset ovat pysyneet ennallaan eikä uusia aluevarauksia tai rakennuspaikkoja ole osoitettu kohteiden alueelle tai niiden välittömään läheisyyteen.

Koiraveden sillan sijaintia ja linjausta on tarkasteltu esiselvityksessä vuonna 2017. Siltalinjauksia on tarkasteltu kaavaehdotuksen julkisesti nähtävillä asettamisen jälkeen (KH 27.4.2020). Päivitetyssä kaavaselostuksessa sille on varattu luku 5.2. Sillan sijaintia on tarkasteltu Vanuvuoren puolella kahteen paikkaan ja Hiltulanlahden puoleisella alueella kolmeen paikkaan. Kaavan arkeologisissa selvityksissä ei ole tehty vedenalaisinventointia. Jos Koiraveden siltahanke toteutuu ja sillan paikka varmistuu, tulee jatkosuunnittelussa valitulla alueella tehdä vedenalaisinventointi, jossa varmistetaan, että alueella ei sijaitse vedenalaista kulttuuriperintöä.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavaselostusta on kehitetty aiemmin toimitetun lausunnon perusteella (diar. 928/2017). Kaavaehdotuksen tavoitteet eivät ole muuttuneet aiemmin nähdystä. Pohjois-Savon alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Strategisen maankäytön vastine:

Kaavaselostusta täydennetään kohtaan 5.14 seuraavasti: "Koiraveden sillan jatkosuunnittelussa on toteutettava vedenalaisinventointi mahdollisen vedenalaisen kulttuuriperinnön selvittämiseksi."

Lausunnosta ei muutoin aiheudu osayleiskaavaehdotukseen muutostarpeita.

Väylävirasto

Kuopion kaupunki pyytää lausuntoa Vanuvuoren osayleiskaavaehdotus II-kaavasta, jonka alue käsittää Vanuvuoren kaupunginosan ja rajautuu etelässä Puutossalmentiehen ja Levälähdentien eteläpuolella olevaan kiinteistörajaan. Laadittavalla osayleiskaavalla ratkaistaan alueen yleispiirteinen maankäyttö ja liittyminen muuhun kaupunkirakenteeseen, sekä mahdollistetaan omakotiasumista tarjoava ja joukkoliikennettä tukeva

asuinalue kohtuullisen etäisyyden päässä keskustasta. Kaavassa on tarkennettu voimassa olevaa oikeusvaikutteista Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavaa ja Kuopion EteläKallavesi/Saaristo–Puutossalmen yleiskaavaa, jotka tämän kaavan vahvistuessa kumoutuvat osayleiskaava-alueen osalta.

Väylävirasto on tutustunut osayleiskaavaehdotukseen vesiväylien näkökulmasta. Väyläviraston lausunnot kaavoituksen edellisissä vaiheissa on huomioitu, eikä Väylävirastolla ei ole kaavoituksen tässä vaiheessa huomautettavaa Vanuvuoren osayleiskaavaehdotukseen.

Strategisen maankäytön vastine:

Lausunnosta ei aiheudu osayleiskaavaehdotukseen muutostarpeita.

Tracifom

Kuopion kaupunki on pyytänyt Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta lausuntoa koskien Vanuvuoren osayleiskaavaehdotus II.

Todetaan, että Traficomilla ei ole lisättävää aiemmin annettuun lausuntoomme, (28.5.2019).

Strategisen maankäytön vastine:

Aikaisemman lausunnon asiakohdat otetaan huomioon tarkentavan jatkosuunnittelun yhteydessä. Kaava-selostusta täydennetään kohtaan 5.6 seuraavasti: "Siltojen jatkosuunnittelussa on syytä kiinnittää huomiota riittävään alikulkukorkeuteen".

Lausunnosta ei aiheudu osayleiskaavaehdotukseen muutostarpeita.

Digita Oy

Digita Oy masto-operaattorina lausuu kaavaehdotuksesta seuraavaa:

Yleisesti ottaen kaavaehdotus on asianmukaisesti valmisteltu ja hyvin osallistettu kaavatyö. Se mahdollistaa hyvin tavoitteen mukaisen joukkoliikennettä tukevan pientaloasumisen muodostumisen kohtuullisen lähellä keskustaa. Suunnittelualueen luonto- ja virkistysarvot on turvattu kaavaehdotuksessa ja ovat osana monipuolistamassa tulevaa asuinalueita.

Digitaalisen infran (matkaviestinverkon) osalta Digita toteaa, että lausunnon kohteena oleva kaavaehdotusalue tulee alustavien verkkoanalyysien perusteella tarvitsemaan arviolta kaksi (2) uutta tukiasemapaikkaa (mastoja). Mastopaikkojen tarkempi sijoittelu kaavoihin tulee ajankohtaiseksi, kun alueen asemakaavojen valmistelut käynnistyvät. Lopullinen mastojen määrä ja sijoitussuunnat selviää, kun tiedetään miten ja missä järjestyksessä alue rakentuu/asemakaavoitetaan.

Digita Oy antaa mielellään asiantuntija näkemyksiä maston/mastojen sijoittelusta radioteknisestisuh-teessa muuhun maankäyttöön.

Strategisen maankäytön vastine:

Kaavaselostusta täsmennetään mastopaikkojen osalta kohtaan 5.8 seuraavasti: "Vanuvuoren osayleiskaava-alueelle tulee osoittaa riittävä määrä tukiasemapaikkoja (nykyisen arvion mukaan 3–5 kpl) alueen tarpeet huomioiden. Kaavatyön aikana on oltu yhteistyössä Suomen yhteisverkko Oy:n ja Suomen Erillisverkot Oy:n kanssa. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida, että tukiasemapaikalle on varattava noin 200 m² alue, johon voidaan sijoittaa noin 20–30 metriä korkea pylväsmasto ja laitetilat. Asuinalueiden läheisyyteen tarvittavien tukiasemapaikkojen lopullinen määrä, sijainti ja sijoitussuunnat ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä."

Lausunnosta ei muutoin aiheudu osayleiskaavaehdotukseen muutostarpeita.

Savon Voima Verkko Oy

Lausuntopyyntöönne 25.4.2023 viitaten lausumme sähköverkon osalta seuraavaa:

Osayleiskaavan alueella olevat 20 kV:n johdot sekä pylväsmuuntamot tulee huomioida kaavoituksessa mm. teiden rakentamisen yhteydessä.

20 kV ilmajohdon johtokadun leveys on 10 metriä ja yleisenä määräyksenä on, että rakennuksen etäisyys sivusuunnassa avojohdon johtimesta on vähintään 5,22 metriä sekä tienristeilyssä korkeus johtimeen tien pinnasta tulee olla vähintään 7,5 metriä.

Aluevaraukset 20 kV maakaapeleiden sähkönjakeluverkostolle sekä 20 /0,4 kV muuntoasemille varaamme asemakaavan laatimisvaiheessa, jolloin 20 /0,4 kV ilmajohtoja poistetaan asemakaavoituksen rakentamisen yhteydessä yhteisesti sopien. Alue on laaja, joten tämä vaatii taitavaa alueen rakentamisen yhteen sovittamista.

(kuvat alkuperäisessä asiakirjassa)

Strategisen maankäytön vastine:

Kaavaselostusta täydennetään sähköverkon osalta kohtaan 5.8 seuraavasti: "Jatkosuunnittelussa tulee huomioida osayleiskaavan alueella olevat Savon Voima Verkko Oy:n 20 kV:n johdot ja pylväsmuuntamot. Uusien maakaapeleiden ja muuntoasemien sijoituspaikkoja tarkastellaan asemakaavoituksen yhteydessä. Tarkentuvan suunnittelun yhteydessä sovitaan olevien ilmajohtojen poistamisesta."

Lausunnosta ei muutoin aiheudu osayleiskaavaehdotukseen muutostarpeita.

Kuopion Vesi Oy

Vanuvuoren osayleiskaavan ehdotusaineisto on asetettu nähtäville ajalle 3.5.-2.6.2023. Kuopion Vesi lausuu kaava-aineistosta seuraavaa:

Kuopion Vesi esittää, ettei kaavan reunamilla sijaitsevia yksittäisiä asuinkäyttöön tarkoitettavia alueita, jotka eivät rajaudu kiinteästi AP-alueisiin, tulla myöhemmin asemakaavoittamaan. Em. alueilla voivat vesihuollon rakentamisen kustannukset muodostua vähäisen tonttimäärän takia kohtuuttoman suuriksi, minkä vuoksi niitä ei tule liittää Kuopion Veden toiminta-alueeseen.

Osalla osayleiskaavan alueella on nykyisin vesiosuuskuntien vesihuoltoverkostoja ja toiminta-alueita. Yleensä Kuopion asemakaava-alueiden vesihuollosta on vastannut Kuopion Vesi. Kuopion Vesi esittää, että kaupunki vesihuollon järjestäjänä määrittelee minkä tahon toiminta-alueita vesihuollon osalta kaava-alue tulee asemakaavoituksen jälkeen olemaan.

Strategisen maankäytön vastine:

Asemakaavoitettavat alueet ratkaistaan lopullisesti asemakaavoitusvaiheessa. AP-alueista irrallisia asumiselle osoitettuja alueita on pääasiassa yleiskaava-alueen länsi-, etelä- ja kaakkoisosissa. Niiden rakentaminen on ratkaistu yleiskaavan perusteella, eikä niitä ole suunniteltu asemakaavoitettavaksi. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevien kolmen erillisen AP-alueen rakentaminen on osoitettu ratkaistavaksi asemakaavalla niiden keskeisen sijainnin takia.

Vesihuollon järjestäjää ei ratkaista lopullisesti yleiskaavassa. Toiminta-alueet päätetään tarkemman tason suunnittelun yhteydessä.

Lausunnosta ei aiheudu osayleiskaavaehdotukseen muutostarpeita.

Pohjois-Savon pelastuslaitos

Kuopion kaupunki on pyytänyt Vanuvuoren osayleiskaavaehdotuksesta lausuntoa Pohjois-Savon pelastuslaitokselta. Asianro 1543/10.02.02/2022. Osayleiskaavan tavoitteena on osoittaa omakotiasumiselle uusi asuinalue, joka mahdollistaisi 7300-8400 asukkaan pientaloalueen rakentamisen.

Rakentamista ohjataan noin 13 km päähän kaupungin ydinkeskustasta Pirtin kaupunginosan eteläpuolelle ja Hiltulanlahden kaupunginosan itäpuolelle. Uuden asuinalueen rakentaminen tulee lisäämään alueen riskejä, jolla on merkitystä pelastustoimen saavutettavuusaikoihin ja pelastuslaitos ei saavuta kohteita riittävän nopeasti. Tämä aiheuttaa mahdollisesti pelastustoimen valmiuksien sekä resurssien parantamistarvetta ja uuden pelastusaseman rakentamisen eteläisen Kuopion alueelle. Liikenteellisesti olisi tärkeää toteuttaa kaikki suunnitellut ja mahdolliset kulkuyhteydet kaavoitusalueelle, sekä rakentaa riittävä määrä veneenlaskupaikkoja.

Aiempaan lausuntoon viitaten myös seuraaviin asioihin kannattaa aluesuunnittelussa kiinnittää huomiota.

- Kaava-alueella on huomioitava sammutusveden saatavuus rakentamalla sammutusvesiasemia Pohjois-Savon pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelman ohjeistuksen mukaisesti.
- Pelastuslaitos pyytää myös huomioimaan, että kaava-alueelle on rakennettavissa rakennuskannan mukaiset tarvittavat kulkuyhteydet ja pelastustiet. Rivitalotonttien maasto-olosuhteet ja kaavan mahdollistama rakennusoikeus vaikuttaa yleensä olennaisesti pelastustievaatimusten toteutumiseen.

Strategisen maankäytön vastine:

Osayleiskaavan liikenteelliseksi rakennevaihtoehdoksi on valittu ratkaisu, jossa alueelle toteutetaan kaksi erillistä siltayhteyttä sekä kokoojakatu etelästä. Valittu ratkaisu parantaa alueen saavutettavuutta yhden sillan malliin verrattuna myös pelastuslaitoksen näkökulmasta.

Merkataan pelastusteiden ja veneenlaskupaikkojen tarve tiedoksi myöhempää suunnittelua varten. Kaavaselistusta täydennetään kohtaan 5.6 seuraavasti: "Veneenlaskupaikkojen määrässä tulee huomioida pelastuslaitoksen tarpeet." Kaavaselistusta täydennetään kohtaan 5.8 seuraavasti: "Kaava-alueella on syytä huomioida sammutusveden saatavuus rakentamalla sammutusvesiasemia Pohjois-Savon pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelman ohjeistuksen mukaisesti."

Lausunnosta ei muutoin aiheudu osayleiskaavaehdotukseen muutostarpeita.

Pohjois-Savon pelastusopisto

Pelastusopistolla ei ole lausuttava asiaan.

Strategisen maankäytön vastine:

Lausunnosta ei aiheudu osayleiskaavaehdotukseen muutostarpeita.

MUISTUTUKSET

yhdistykset, yritykset ja yksityishenkilöt

Pohjois-Savon kansanopistoseura ry

MUISTUTUS VANUVUOREN OSAYLEISKAVAEHDOTUS II:STA

Vanuvuoren osayleiskaavaehdotus on kohtuuton ja vaarantaa Pohjois-Savon opiston toiminnan jatkuvuuden ja turvallisuuden

Kuopion kaupunginhallitus on kokouksessaan 24.4.2023 hyväksynyt Vanuvuoren osayleiskaavan ehdotusaineiston asetettavaksi uudelleen yleisesti nähtäville. Pohjois-Savon kansanopistoseura ry on antanut kannanottonsa aiemmin nähtäville hyväksytyistä kaavaluonnoksesta (15.4.2019) ja -ehdotuksesta (27.4.2020). Kuopion kaupungin johdon (mm. _____), strategisen maankäytön toimijoiden (mm. _____), Pohjois-Savon ELY:n (mm. _____)

_____ ja Pohjois-Savon kansanopistoseura ry:n edustajien (mm. _____)

_____) välillä käydyt lukuisat neuvottelut vuosien varrella,

joista on laadittu muistiot, eivät ole johtaneet suunnittelun kannalta tutkittuun sekä lakien sisältötavoitteiden ja vaatimusten mukaiseen tulokseen vaan kaavaehdotusta on viety eteenpäin jääräpäisesti ottamatta huomioon suunnitelmien, selvitysten ja arviointien puutteet ja virheellisyydet jopa lainvastaisuudet. Kuopion kaupunginhallituksen jäsenetkin kuvaavat Savon Sanomien kirjoituksessa 4.5.2023 projektia kuvauksella "ajetaan kuin käärmettä pyssyyn". Samoin Savon Sanomissa 15.5 ja 29.5.2023 kaupunginhallituksen puheenjohtaja kyseenalaistaa Vanuvuorikysymyksen ja esittää huolensa kaupungin velkaantumisesta. Kesoltaan useiden vuosien ajan Pohjois-Savon opistoa koskenut kaavoitusprosessi on häirinyt opiston toimintaa ja imagoa, tulevaisuuden suunnittelua, vienyt ajallisia resursseja itse toiminnalta sekä aiheuttanut taloudellisia menetyksiä.

Huonoa hallintotapaa osoittaa kaupungin taholta toimimaton vuorovaikutteisuus. Tämä ilmenee eritoten suunnittelusta vastaavan ja suunnittelun toteutuksesta vastaavan tahon piittaamattomuutena vastata soittopyyntöihin ja sähköposteihin kaavoitusprosessin etenemiseen liittyvissä kysymyksissä, vaikka Pohjois-Savon kansanopistoseuran osallisuus kaavoitusprosessissa on sovittu ja muistioihin kirjattu. Huono hallintotapa ilmeni myös kaavaehdotuksesta järjestetyssä yleisötilaisuudessa (9.5.2023), jossa kaavan suunnittelusta ja sen toteutuksesta vastaavan johdon vastaukset olivat täysin poikkeavat kaavan valmistelijan vastausten kanssa. Nämä ristiriitaisuudet antoivat kuulijoille epämääräisen ja epäluotettavan kuvan kaava-aineiston sisällöstä ja sen oikeellisuudesta. Tilaisuus antoi huonon kuvan kaavaproessin osaamisesta ja sen hallinnasta. Toimintatapa heijastuu myös laadittujen selvitysten uskottavuuteen. Edellä mainitut näkökohdat eivät vastaa hallintolain sisältötavoitteita ja vaatimuksia.

Pohjois-Savon kansanopistoseuran ja Pohjois-Savon opiston pitkää historiaa (130 vuotta v. 2025) ja toimintaa merkittävänä oppilaitoksena, yksityisenä yrityksenä ja työnantajana ei ole arvostettu ja kuultu. Myöskään Pohjois-Savon opiston osuutta Koivumäen alueen historiallisessa, kulttuurisessa ja maisemallisessa kokonaisuudessa ja alueen tulevaisuuden yhteisessä kehittämisessä ei ole otettu huomioon. Asia on tuotu esille aiemmin kaupungin ja opiston välisissä neuvotteluissa ja virallisessa lisätiedoksiannossa. Kaavoituksen lähtökohdana on säilynyt oletus vuosina 2018-2019 esillä olleesta Pohjois-Savon opiston toiminnan lakkaamisesta ja opiston fuusioitumisesta Savon koulutus kuntayhtymään. Tämä oletus ei ole ollut enää ajankoh-

taista vuoden 2019 jälkeen ja on ollut kaavoittajan tiedossa siitä lähtien. Pohjois-Savon opisto jatkaa vakiintunutta toimintaansa itsenäisenä oppilaitoksena. Tästä osoituksena on, että Pohjois-Savon opisto kehittää ja uudistaa jatkuvasti toimintaansa ja myös ylläpitää kiinteistön kuntoa tarvittavilla huolto- ja korjaustöiden menpiteillä.

Pohjois-Savon opisto on sitoutumaton, humanistiseen arvopohjaan toimintansa perustava monialainen oppilaitos, jossa on ammatillista koulutusta, maahanmuuttajakoulutuksia, vapaan sivistystyön koulutuksia ja nivelvaiheen koulutuksia. Pohjois-Savon opisto on tunnettu valtakunnallisesti mm. kommunikaation ja viittomakielen koulutuksestaan, viihtyisyydestään ja luonnonläheisyydestään. Yhteisöllinen ja turvallinen ympäristö tarjoaa erinomaisen oppimisympäristön eri ikäisille ja eri taustoista tuleville opiskelijoille, joilla on yhä enempi erityistarpeita kohdattavana. Pohjois-Savon opisto, sen miljö ja asuntola tarjoavat oppimisen, kasvun ja kehityksen ympäristön myös erityisryhmille, jonka nyt kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen turmelisi. Opiston toiminta sisältää myös hanketoimintaa, lyhytkursseja, leirien ja juhlien järjestämistä. Opistolla on noin 150 opiskelijaa ja henkilökuntaa 20. Opiston asuntolassa voi majoittua 60 asukasta ja opistolla on oma keittiö. Opistolla toimii myös Suomen Humanistisen ammattikorkeakoulun Kuopion kampus, jossa on noin 240 opiskelijaa (mm. tulkki, yhteisöpedagogi ja kulttuurintuottajakoulutukset) ja henkilökuntaa noin 40. Pohjois-Savon kansanopistoseura ry on yksi Suomen Humanistisen ammattikorkeakoulun omistajatahoista. Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen vaarantaa myös opiston aseman työpaikkana, mikä ei tue kaupungin elinkeinopoliittisia tavoitteita tai edistä hyvänolon kaupungin mainetta.

Vanuvuoren osayleiskaavaehdotus on kohtuuton ja vaarantaa Pohjois-Savon opiston toiminnan.

Vanuvuoren osayleiskaavaehdotus on kohtuuton, sillä se toteutuessaan vaarantaa Pohjois-Savon opiston toiminnan oppilaitoksena. Vuonna 1901 Gustav E. Raninin allekirjoittamalla lahjakirjalla Pohjois-Savon kansanopistoseura ry on saanut omistukseensa maa-alan kansan sivistyksen ja koulutuksen toteuttamiseen. Lahjakirja on ehdollinen siten, että jos lahjakirjan tarkoitukseen osoittama toiminta loppuu, on lahjakirjan antamalla taholla oikeus lunastaa tietyin ehdoin lahjoitus takaisin itselleen. Osayleiskaavasunnitelmaehdotus sisältää useita jäljempänä esiin tuotavia kohtia, jotka vaarantavat toteutuessaan selkeästi Pohjois-Savon opiston toiminnan jatkuvuuden ja toiminnan turvallisuuden.

Vanuvuoren osayleiskaavaan suunniteltu Koiraveden ylittävä katu-siltalinjaus ei ole realistinen toteuttaa Pohjois-Savon opiston kautta, koska se ei sovi fyysisesti suunniteltuun tilaan. Linjaus on suorastaan vaarallinen, epätarkoituksenmukainen ja keinotekoinen ratkaisu, minkä näkemyksen ovat ilmaisseet keskusteluun osallistuneet asiantuntijatkin. Vanuvuorelle sillan kautta johtava pääkatu tulisi tarvitsemaan kohtuuttoman suuren maa-alan opiston tontista. Kaksi pysäköintialuetta sekä merkittävä osa piha-alueesta jäisi tien alle, mikä myös alentaisi kiinteistön arvoa. Kaavoittaja esittää Pohjois-Savon opiston kautta kulkevan Koiraveden ylittävän katu-siltalinjauksen ainoana vaihtoehtona linjaukselle, mikä ei pidä paikkaansa. Vaihtoehtoja on useita ja myös ratkaisu, jossa ei ole lainkaan siltaa, on syytä selvittää.

Osayleiskaavaehdotus hävittää ja heikentää luonnonsuojelulain mukaista luontoa ja sen eläimistöä

Luonnonsuojelulain 49 §

Liito-orava ja Suomessa esiintyvät lepakkolajit ovat luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuja suojeltuja eläinlajeja, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin mukaan kiellettyä.

Käytössämme olevan kaava-aineiston perusteella suunnitellun Koiraveden silta- ja katulinjauksen kohdalla tehdyissä liito-oravia ja lepakoita koskeissa selvityksissä on tehty runsaasti liito-orava- ja lepakkohavainnot. Kuitenkin ainakin liito-oravia koskeva selvitys on edelleen puutteellinen, koska Pohjois-Savon opiston ja Kallaveden välistä aluetta ei ole vielä lainkaan selvitetty Pohjois-Savon opiston pyynnöistä huolimatta.

Silti jo nyt käytössämme olevan, puutteellisen, aineiston perusteella silta- ja katu-yhteyden kohdalla on käsitksemme mukaan useita liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvia ja sellaisiksi määriteltäviä paikkoja.

Käytössämme olevan kaava-aineiston perusteella näyttää siltä, että Koiraveden silta- ja katulinjauksen toteuttaminen edellyttäisi ainakin liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä tai heikentämistä. Puutteellisista selvityksistä johtuen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä tai heikentämistä ei ainakaan voida sulkea pois. Tämän johdosta ennen kaavan hyväksymistä kaupungin olisi haettava luonnonsuojelulain 49 §:n 3 momentin mukainen poikkeamislupa. Poikkeamisluvan edellytyksenä on luontodirektiivin 16 artiklan 1 kohdan mukaan muun muassa se, että muuta tyydyttävää ratkaisua ei ole. Tuoreessa oikeuskäytännössä (ks. esimerkiksi KHO H4406/2021) tätä edellytystä on tulkittu tiukasti ja näkemyksemme on, että tässä kyseisessä asiassa muita tyydyttäviä ratkaisuja on olemassa, jollainen on muun muassa se, että Koiraveden ylittävää siltaa ei rakennettaisi ollenkaan.

Koska kaavaehdotuksen mukainen Koiraveden silta- ja katulinjaus merkitsee ainakin liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkojen hävittämistä tai heikentämistä, kaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaisia kaavan sisältövaatimuksia. Toki samalla se on myös luonnonsuojelulain vastainen.

Puuttuvat Natura-arvioinnit

Kaava-alueella sijaitsee kaksi Natura 2000 -suojeluverkostoon kuuluvaa aluetta: (i) Korsumäki – Keinälänniemi Natura-alue (FI0600059), ja (ii) Etelä-Kuopion lehdot ja lammet, Vanuvuori, Haminavuori (FI0600002). Kaupunki on Korsumäki – Keinälänniemi Natura-alueita koskevan selvityksen perusteella katsonut, että luonnonsuojelulain 65 §:ssä tarkoitettua vaikutusten arviointia Natura-alueisiin ei tarvitse tehdä.

Tiivistetysti Natura-alueita koskevat luonnonsuojelulain säännökset merkitsevät sitä, että hankkeet tai suunnitelmat eivät saa yksistään eivätkä yhdessä merkittävästi heikentää Natura-alueen luonnonarvoja. Mikäli hankkeella voi olla tällaisia vaikutuksia Natura-alueelle, vaikutukset tulee selvittää säädetyllä Natura-arviointimenettelyllä (luonnonsuojelulaki 65 §). KHO:n ja EU:n tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan tällainen arviointi voitaisiin jättää tekemättä vain silloin, jos tieteellisesti todennettujen, täydellisten, täsmällisten ja lopullisten päätelmien perusteella voidaan objektiivisesti hälventää kaikki tieteellinen epäily asianomaisella suunnittelualueella suunniteltujen töiden vaikutuksista Natura-alueelle.

Näkemyksemme mukaan erityisesti Koiraveden sillan rakentamisella, mutta kaavalla muutoinkin, on todennäköisesti merkittäviä haitallisia vaikutuksia molemmille kaava-alueella sijaitseville Natura-alueille. Käsillä olevasta kaava-aineistosta ei myöskään selviä edellä mainitun laatuista perusteita sille, miksi Natura-arviointia ei ole tehty. Katsomme siten, että kaavaehdotus perustuu riittämättömille selvityksille tämänkin osalta.

Kaava-aineisto ei täytä asiaan liittyvien lakien sisältötavoitteita ja vaatimuksia

Keskeinen kaavaratkaisussa selvitettävä asia on, mitkä ovat ne perusvaihtoehdot alavaihtoehtoineen, joilla Vanuvuoren alue kytketään olevaan kaupunkirakenteeseen. Voimassa olevassa kaupunkirakennesuunnitelmassa Vanuvuoren alue kytketään Kokkovirran kautta Pirttiniemeen ja Puutossalmentien kautta Hiltulanlahteen (VE2). Kaavaratkaisussa osoitetaan edellä mainittujen lisäksi uusi katu-yhteys Vanuvuoren pohjoisosasta Koiraveden ylitse rakennettavan sillan kautta Vitostielle (VE1). Kaavaselostuksessa ja sen liiteaineistoissa ei ole riittävästi selvitetty vaihtoehtoja maankäyttö- ja rakennuslain sisältötavoitteiden ja vaatimusten edellyttämällä tasolla. Näin ollen nyt esitetylle kaavaratkaisulle ei ole edellytyksiä.

Kaupunkirakennesuunnitelman mukainen Kokkovirran kautta tukeutuva ratkaisu (VE2) on puutteellisesti selvitetty. Aineistosta ei tule riittävällä tarkkuudella esille vaikutukset kehittämistoimenpiteineen ja muodostuvine kustannuksineen. Vaikutuksissa ei myöskään oteta huomioon vaikutusalueen todellista laajuutta,

jonka takia vaikutukset jäävät puutteellisiksi ja riittämättömiksi. Selvitys ei huomioi vaikutusalueen olevaa asemakaavoituksellista tilaa ja kuinka siinä on varauduttu nykyisten liikenneväylien ja -järjestelyjen kehittämiseen. Näillä on keskeinen merkitys vaikutustarkasteluissa ja vaihtoehtojen vertailuissa. Pelkkä toteamus, että liikennemäärä kasvaa ja liikenteestä aiheutuu häiriötä ei ole riittävä peruste Kokkovirran kautta kulkevan vaihtoehdon käsittelyyn ja hylkäämiseen. Tarkastelusta puuttuu kaupunkirakenteellinen, palveluverkollinen, liikenteellinen, ympäristöllinen ja taloudellinen vaihtoehtoon kohdistuva selvitys. Esillä oleva kaava-aineisto ei ole riittävä eikä siten täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältötavoitteita ja vaatimuksia.

Koiraveden ylittävä vaihtoehto (VE1) on puutteellisesti selvitetty ja siten perusteettomasti valittu kaavaratkaisuksi. Sillan ympäristövaikutukset puuttuvat kaavaehdotuksen selostuksesta. Niitä ei ole myöskään esitetty ehdotuksen liiteaineistoissa. Sillan kokonaiskuvan hahmottaminen ja arviointi sekä hinnan muodostus ja sen arviointi ovat mahdottomia, kun sillan ja kadun rakenneratkaisuja selventävät kuvat ja havainnekuvat kaavaratkaisun mukaiselta paikalta puuttuvat kokonaan. Esitetystä sillan 11 miljoonan €:n kustannuksista ei voi päätellä millaiseen siltaratkaisuun kustannusarvio perustuu ja mitä kaikkea kustannuksiin on laskettu mukaan. Kustannustaso on perustelematon. Lisäksi esitetty hinta perustuu vanhaan arvioon eikä vastaa tämän päivän hintatasoa. Aineistoista ei käy selville sillan vaikutukset maisemaan, vesistöön, vesiliikenteeseen ja ympäristöön mukaan lukien kulttuuriympäristö. Aineistosta ei myöskään käy ilmi sillan rakentamisen aikaisia vaikutuksia. Kaavaprosessin ja kaavasisällön merkittävyyden vuoksi selvitystarpeita ei voi siirtää toteutusvaiheen suunnitteluun. Merkille pantavaa on, että asiakirjoista ei käy ilmi vesialueen omistajan eli Hiltulanlahden osakaskunnan näkemykset siltaratkaisusta. Kaavan selvitykset ovat riittämättömät ja näin ollen ne eivät täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältötavoitteita ja vaatimuksia.

Vaihtoehdosta (VE1) puuttuu sillan ja läntisen katuosan hyötykustannussuhde, jonka mukaan arvioidaan hankkeen taloudellinen kannattavuus. Tämä ja mukaan lukien puutteelliset tarkastelut maiseman, kulttuuriympäristön, vesistön ja luonnonsuojelun erityispiirteistä kyseenalaistavat vaihtoehdon tarkoituksen mukaisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden. Vaihtoehtoon tukeutuva noin 2000-3000 asukkaan asukas pohja arvioituine liikennemäärineen ei tue vaihtoehdon toteuttamiskelpoisuutta. Kaavan selvitykset ovat riittämättömät ja näin ollen ne eivät täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältötavoitteita ja vaatimuksia.

Siltavaihtoehdon perustelu joukkoliikenteellä on heikko, koska sen palvelutaso jää yksipuoliseksi. Pelkkä toteama "hieman nopeammat yhteydet" ei ole riittävä peruste. Nykyisiin yhteyksiin perustuva ja niiden kehittäminen tarjoavat siltavaihtoehtoa monipuolisemman palvelutason. Se huomioi palveluverkoston näkökulmassa siltavaihtoehtoa paremmin Pyörön aluekeskuksen palvelut ja vaihtoyhteydet. Joukkoliikenne on Vanuvuoren alueelle järjestettävissä ja saatavissa toimivaksi yhdellä lisävuorolla. Edellä mainitut asiat käyvät ilmi selvityksestä. Myöskään kauppakeskus Matkuksen saavutettavuus ei ole merkittävä tekijä, koska kaupungissa jo olevilla tai kehitettävillä vaihtojärjestelyillä asia on hoidettavissa kuten selvityksessä myös todetaan.

Liikennevirtatarkastelu perustuu rakennemalliin, joka ei ole yhteneväinen eteläisiltä osiltaan esillä olevan kaavaratkaisun kanssa. Pohjana ollut väärä rakennemalli antaa liikenteen laskentamallille virheelliset lähtökohdat ja siten virheelliset liikennevirtamäärät. Kaavassa näillä tuloksilla ja näistä seuranneilla virheellisillä vaikutusarvioilla perustellaan vaihtoehtojen valintaa virheellisesti. Puutteellisuuden takia aineisto ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältötavoitteita ja vaatimuksia.

Vanuvuoren käyttöönotto sijoittuu 2030-luvun alkuun ja toteutuminen kymmenien vuosien päähän nykyisellä toteutusvauhdilla. Kaava-aineistossa on todettu, että kaupungille kohdistuvat kustannukset ovat erittäin suuret ja lähes 150 miljoonaa €:a negatiiviset. Kaava-aineistosta ei käy ilmi kustannustason korjaamistoimenpiteitä ja onko siihen millaisia keinoja ja mahdollisuuksia ottaen huomioon esimerkiksi toteuttamisen aikajänne, kasvuennusteet, asuntotuotannon ja -tyyppien kehittyminen, kysyntä ja vetovoimaisuus. Kaava-aineisto on tältä osin puutteellinen. Aineistosta käy ilmi, että kaupunki laatii kaavan kanssa samankaltaisesti kaupunkirakennesuunnitelman päivytystä. Onko tällä toimenpiteellä vaikutusta kaupunkirakenteen tavoitteisiin ja palveluverkoston tavoitteisiin? Antaako se mahdollisesti uudet kehittämistavoitteet Vanu-

vuoren yleiskaavalle? Kun strateginen kaupunkirakennesuunnitelma ohjaa yleiskaavoitusta, kaavan laadinnan yhteydessä esiin tuotu toimenpide sekavoittaa suunnittelua ja kyseenalaistaa mm. kaavan tavoitteiston sekä suunnitelmien laadinta- ja käsittelyjärjestyksen.

Kaavaehdotuksen tavoitteena on mahdollistaa omakotiasumista tarjoava ja joukkoliikennettä tukeva asuinalue kohtuullisen etäisyyden päästä keskustasta. Siltavaihtoehtoa (VE1) ei voida pitää ainoana tyydyttävänä vaihtoehtona kaavan tavoitteiden ratkaisemiseksi, kun otetaan huomioon suojelualue, hiljainen alue, kulttuuriympäristö, merkittävät liito-orava-, lepako- ja salamanteri kohteet ja epävarmuuksia sisältävät riittämättömät selvitykset. Vaihtoehto ei takaa edellä mainittujen asioiden suotuisan suojelun säilymistä. Täten olevaan verkostoon tukeutuvien vaihtoehtojen selvittämistarve nousee vahvasti esille. Selvityksissä ei ole riittävästi tutkittu vaihtoehtoa VE2 tai muita vaihtoehtoja, joiden toteuttamiskelpoisuus on myös tyydyttävä ja vastaa kaavalle asetettuihin tavoitteisiin. Kaava-aineiston vaihtoehtoselvitykset eivät ole riittäviä eivätkä näin vastaa maankäyttö- ja rakennuslain sisältötavoitteita ja vaatimuksia.

Vaihtoehtojen perusteluissa tuodaan esille kaavoittajan näkemyksenä ”kokonaisuuden kannalta toteutuskelpoisin siltaratkaisu”, mutta kuvaus, mitä ”kokonaisuus ja toteutuskelpoisin” tarkoittaa, on perustelematta. Kokonaisuus koostuu useista yksittäisistä asioista ja niiden välisistä suhteista. Kaava-aineiston tarkastelu osoittaa, että moni yksittäinen asia ei tue siltavaihtoehtoa (VE1). Lisäksi sana ”toteutuskelpoisin” antaa kuvan, että on olemassa myös muita vaihtoehtoja, joita ei ole kaava-aineistossa kuitenkaan aidosti selvitetty. Koska on kyse merkittävästä maankäytöllisestä ratkaisusta, on siltavaihtoehtojen rakenneratkaisut ja vaikutukset oltava selvillä yleiskaavassa ennen maankäyttöratkaisun hyväksymispäätöstä eikä niitä voida siirtää toteutusvaiheen suunnitteluun. Lupakäsittelyn sekä suunnittelu- ja rakentamisvaiheen selvitykset ovat oma erillinen kokonaisuutensa.

Vaihtoehto VE1 ei takaa haittojen estämistä eikä riittävää lieventämistä. Kadun kannattavuudelle ei ole myöskään esitetty mitään perusteita. Mikäli kaavan uudet selvitykset osoittavat selkeät perusteet ja tarpeet siltaratkaisulle, on Natura-alueen kautta kulkeva vaihtoehto selvitettävä mahdollisena yhteytenä, jolloin kaupunki hyödyttää aiheutuvan ympäristöarvojen heikennyksen tuottamalla luontoarvoja tai muulla suojeluhyvityksellä.

Silta-kadun vaihtoehto opiston kohdalla on kohtuuton ja epärealistinen

Katuratkaisu ei muodosta toimivaa ja selkeää katu ympäristöä. Katulinjaus on opiston kohdalla väkisin ahdetun tuntuinen sovitettuna erittäin ahtaaseen paikkaan opiston nykyisin olevalle parkkipaikalle rakennuksen ja ympäristöarvoiltaan merkittäväksi arvioidun alueen väliin. Katuratkaisussa eivät toteudu kadun toiminnalliset, rakenteelliset, ympäristölliset eikä kunnossapidolliset vaatimukset.

Kevyen liikenteen väylän reunasta rakennuksen seinään on vain 7 m. Katupiirros katualueen osalta on harhaan johtava, koska siitä puuttuvat katualueen tarvitsemat rajaukset. Suunnitelmassa ei ole esitetty reuna-alueiden tilatarvetta, mikä edelleen kaventaa opiston huoltoaluetta ja näin heikentää alueen toimivuutta.

Tehty suunnitelma ei ota huomioon talviaikaa ja sen mukanaan tuomia lumen varastointiin liittyviä tilatarpeita tai aluevarauksia. Suunnitelma ei myöskään huomioi opiston kohdalla alueen verrattain suurta sivukaltevuuutta ja liittymiä. Kadun vaakageometria ei ole suunnitteluohjeen mukainen, mikä näin heikentää toimivan, selkeän ja liikenneturvallisen katu ympäristön muodostumista. Katuratkaisu opiston kohdalla on niin kadun kuten myös opiston toiminnan ja tässä tapauksessa erityisesti teknisen huollon, tavarahuollon, jätehuollon ja liikenneturvallisuuden kannalta erittäin huono.

Suunnitelma ei takaa merkittävien ympäristöasioiden säilymistä, koska ratkaisukeinoina esitetään monia teknisiä ratkaisuja kuten esimerkiksi melusteet, valaistuksen erikoisratkaisut ja puiden juurihoidot. Nämä eivät takaa ja anna varmuutta merkittävän luontoympäristön säilymiselle. Tämä käy ilmi myös selvityksineistoista. Huonoa ennustettavuutta tukevat myös Saaristokaupungin toteutuksien huonot tulokset.

Alueen ympäristöllistä merkittävyyttä ei heikennä yksittäiset esiintymät eikä se näin ollen mahdollista kaavaratkaisun perusteeksi toteamusta ”vähäinen merkittävyys”. Kokonaisuudessaan alue liittyy viereiseen suojelualueeseen, jota suunnitelmassa pidetään merkittävänä kokonaisuutena. Suojelualue luokitetaan myös hiljaiseksi luonnonalueeksi. Nyt katuratkaisussa suojelualueen arvonäkökohtia joudutaan huomioon ottaa erinäisin teknisin ratkaisuin, joilla ei voida häiriötekijöitä kuitenkaan poistaa ainoastaan vain hieman lieventää. Arvioinnissa ei oteta melua lukuun ottamatta huomioon tulevan rakentamisen seurauksena luonnonsuojelualueelle kohdistuvia muita vaikutuksia ja reunavyöhykkeen tarpeellisuutta ja sen myötä katuyhteyden toteutusmahdollisuutta.

Katuratkaisu ei vähennä ympäristöhaittoja vaan laajentaa niitä mm. hiljaisen luonnonalueen puolelle heikentäen alueen säilymistä. Katuratkaisu ei edistä turvallisen, terveellisen ja viihtyisän elinympäristön luomista. Kaavaselvityksistä ei myöskään ilmene, kuinka esimerkiksi vaihtoehdon VE2 puitteissa nykyisiä liikenneväyliä ympäristöhaittojen vähentämisen näkökulmassa on kehitettävissä.

Kadun sijoitus opiston kautta on keinotekoinen ja paikkaansa sopimaton eikä se ota huomioon riittävästi alueen ympäristönäkökohtia. Yleiskaavassa ei ole tutkittu opiston ja Koivumäen kartanon kiinteistön historiallista ja alueellista kokonaisuutta eikä arvioitu uuden katu/siltayhteyden vaikutuksia kulttuurihistoriaan ja merkittävään maisemakuvaan, vaikka katu siltaratkaisuineen sijoittuu kaavaehdotuksessa osoitetulle kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja sisältävälle kma-alueelle. Asian maankäytöllisen merkittävyyden takia selvitystarvetta ei voi merkinnällä siirtää myöhempään joko asemakaavoitus- tai lupavaiheen ajan kohtaan, vaan asia on selvitettävä nyt laadittavana olevan yleiskaavan yhteydessä.

Kaava-aineistosta puuttuu myös selvitys siitä, että heikentääkö katu opiston kiinteistöllä sijaitsevaa, nykyisen oikeusvaikutteisen yleiskaavan kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden merkintää (sr-3). Lisäksi on otettava huomioon, että uusi katu sijoittuu opiston kiinteistön alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle rauhoitettavaksi tarkoitettulle luonnonsuojelualueelle SL-1. Toisin sanoen merkinnän määrittely käsittelee merkittäviä luontoarvoja, jotka kaavan laadintavaiheessa on nostettu merkinnän myötä maankäytön ohjauksen alle. Voimassa olevan kaavan tavoitteiden mukaan alue on esimerkiksi omistajan taholta muodostettavissa merkinnän mukaiseksi luonnonsuojelualueeksi, kuten viereisen kiinteistön kohdalla on jo tapahtunut. Nyt esillä olevasta kaava-aineistosta ei millään tavoin käy ilmi, mitkä ovat kadun sijoituksen perustelut ja vaikutukset rauhoitettavaksi tarkoitettulle luonnonsuojelualueelle SL-1. Edellä mainittuihin asioihin viitaten muodostuvan kaupunki- ja ympäristökuvan, ympäristöviihtyisyyden, luonnonsuojelun ja kulttuurihistorian kannalta katuratkaisu on huono ja perusteluiltaan puutteellinen. Alueen suunnittelu ei tuota hyvää elinympäristöä, mikä on kaupungin strategian vastainen. Kokonaisuudessaan katuratkaisu ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain ja luonnonsuojelulain sisältötavoitteita ja vaatimuksia.

Ehdotuksen perusteluissa todetaan, että esitetty kokoojakatu on mahdollista toteuttaa ja Uudenmaan Ely-keskuksen julkaisun mukaiset suosituksetäisyydet (10 m) ilmanlaadun suhteen täyttyvät asuinrakennuksiin ja herkkiin kohteisiin kuten opistoon nähden. Perustelu on virheellinen ja perusteluna täysin riittämätön, koska esitetyllä liikennemäärällä suositus on 20 m. Kyse on uudesta rakentuvasta ja vielä asemakaavoittamattomasta alueesta. Lisäksi on huomioitava, että alue on rakentamaton aluetta. Aluetta ei ole luokiteltu taajamaksi eikä edes harvaksi taajamaksi.

Opistorakennusta ei ole tila-, toiminta- ja rakenneratkaisuineen suunniteltu siten, että aivan rakennuksen välittömässä läheisyydessä on alueellinen kokoojakatu. Ottaen huomioon rakennus, paikka ja sen kapea solamainen tila, ilmanlaadun kannalta alueen tuulettavuudella on keskeinen merkitys. Kadun sijainti solamaisessa tilassa vaikuttaa rakennuksen ilmanvaihtoon ja -laatuun, koska rakennuksen ilmanvaihdon korvausilman sisäännotot sijaitsevat rakennuksen päädyssä suuntautuen suoraan suunnitellun kadun puolelle. Liikennemelun osalta on huomioon ottamatta, että laskentamallin tulos sisätilan osalta on 34dB, kun ohjearvo on 35dB. Vaikutukset sisätilan osalta ylittyvät, kun otetaan huomioon laskentamallin tarkkuustaso +/- 2 dB. Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan on otettava huomioon mahdollisuudet terveelliseen, turvalliseen ja viihtyisään elinympäristöön. Kaavaratkaisun aineistossa edellä mainitut näkökohdat ovat huomioimatta

eikä ne näin ollen täytä lain vaatimuksia. Melu- ja ilmanlaatu näkökohta on jäänyt huomioimatta kokonaan eikä suunnittelussa näin ollen ole kiinnitetty erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen. Näin ollen 20 metrin suositus huomioiden, kadun sijoitus siirtyy ehdotuksessa esitettyä sijaintia huomattavasti kauemmaksi. Siirron myötä syntyvät vaikutukset ovat kielteiset ympäristönäkökohtiin nähden. Edellä mainittuun viitaten katuratkaisu on paikkaansa sopimaton eikä se täytä eikä huomioi maankäyttö- ja rakennuslain, ympäristönsuojelulain eikä terveydensuojelulain tavoitteita ja vaatimuksia.

Kaavaratkaisun mukainen alueellinen katuyhteys sijoittuu ympäristösyiden pakottamana kokonaisuudessa opiston kiinteistön alueelle aiheuttaen kiinteistön omistajalle kohtuutonta haittaa. Nykyisessä yleiskaavassa kiinteistö on omana ehjänä rantaan, suojelualueeseen ja kartanoon rajoittuvana kokonaisuutena, johon kulkuyhteys on Vitostien kautta. Kulkuyhteys palvelee myös kahta omakotitalokiinteistöä. Nyt uusi yleiskaavaratkaisu muuttaa nykyistä yleiskaavaa olennaisesti.

Alueellinen kokoojakatu aluevarausineen sijoittuu rakennuksen kohdalla erittäin lähelle noin 5 metrin etäisyydelle rakennuksesta. Katu on opiston toiminnan, sen tavoitteiden, tavarahuollon, teknisen huollon, jätehuollon, pysäköintijärjestelyjen ja liikenneturvallisuuden sekä muiden kadusta aiheutuvien kielteisten häiriötekijöiden ja vaikutusten kannalta erittäin huono. Kaavaratkaisu on kohtuuton, koska sen myötä kiinteistöön kohdistuu useita korjaus- ja muutostöimenpiteitä. Kaavaratkaisu on kohtuuton, koska kaavaratkaisulla ei voida varmuudella turvata rakennuksen ja ympäristön kannalta merkittävien kohteiden ja arvojen säilymistä ja välttää häiriöiden laajentumista ja uusien häiriöiden syntymistä. Kaavaratkaisu on kohtuuton, koska katuyhteyden taloudellista kannattavuutta ei ole selvitetty. Ratkaisu on myös kohtuuton suhteessa muihin kiinteistöomistajiin. Ratkaisu ei ota huomioon myöskään opiston viereisen kiinteistön nykyisiä ja tulevia toimintamahdollisuuksia. Ratkaisu jättää kiinteistöjen kohdalla huomioimatta maalämpö-, kuivatus- ja kaupunkikvaratkatut. Vastaavasti kadun hyödyt ovat opiston ja muiden katuun rajoittuvien kiinteistöjen kannalta olemattomat. Kaupunki on edelliseen kaavaehdotukseen nähden poistanut omavaltaisesti opiston kantaa kysymättä vaihtoehtoisen asumisen sallivan merkinnän. Merkintä tulee palauttaa.

Yksittäisinä huomioina voi todeta, että P-aluevarausmerkintä opiston pohjoisreunassa ei ole muodoltaan ja laajuudeltaan tarkoituksen mukainen ja on siten tavoitteellisena rakentamisen mahdollistavana aluevarausena epätarkoituksen mukainen ja tutkimatta jäänyt ratkaisu. Vitostien varren SL-1 merkintä ei vastaa alueen luonnonsuojelullista tilannetta. Osa-alue merkinnän tarkoituksenmukaisuus pääkäyttömuotoon nähden on myös tutkimatta. Omakotitalojen kohdalla käyttömuotomerkintä on vaillinainen, kun otetaan huomioon pääkäyttömuotoa ohjaavan luo-1 merkinnän laajuus ja merkittävyys. Kaava-aineistosta ei käy ilmi, mihin näkökohtiin perustuu asuinalueisiin kohdistuva liikenteen melusuojausmerkintä varsinkin, kun eteläinen osa kaava-aluetta on ilman merkintää. Lisäksi kaava-aineistosta ei käy ilmi liikennevirtamallin ja melumallin lähtöarvojen yhteensopivuus eikä perusteet melumallin valitulle ajoneuvonopeudelle suhteessa muihin pääkatuverkon oleviin nopeuksiin.

Yhteenvetona osayleiskaavaehdotus on puutteellisesti valmisteltu. Se ei ole riittävä eikä se näin ollen täytä maankäyttö- ja rakennuslain, luonnonsuojelulain, ympäristönsuojelulain, terveydensuojelulain ja hallintolain tavoitteita ja vaatimuksia. Osayleiskaavaehdotus on keskeneräinen eikä sillä ole laillisia edellytyksiä tulla hyväksytyksi.

Strategisen maankäytön vastine:

Opiston toiminnan jatkuminen:

Vanuvuoren osayleiskaavan valmistelussa, kaavamerkinnoissä sekä Koiraveden sillan ja katuyhteyden suunnittelussa on otettu huomioon Pohjois-Savon opiston erityisluonne ja toiminnan jatkumismahdollisuudet. Kaavaratkaisu ottaa opiston osaksi suunniteltua kaupunkirakennetta ja päämaankäyttömerkintä (palvelujen ja hallinnon alue (P)) tukee opiston toiminnan säilymistä ja kehittämistä nykyisellä paikallaan. Osayleiskaavan mukainen ratkaisu ei estä työpaikkojen säilymistä alueella. Opistorakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää.

Kaavamerkintöjen, sillan ja kadun sijoittelussa on huomioitu alueen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas alue (kma). Kaavaehdotuksen mukainen katulinjaus asemoituu kokonaisuuden kannalta parhaalle sijainnille nykyisen Kansanopistotien kohdalle kma-alueen pohjoislaitaan, jolloin siitä ei muodostu estevaikutusta Pohjois-Savon opiston ja Koivumäen kartanon historiallisesti yhteen liittyvien ympäristöjen välille ja se ei vaikeuta alueiden yhteistä kehittämistä. Kaavaselostuksen kappaleessa 4 esitetty vaihtoehtoinen kadun sijainti aiheuttaisi valittua ratkaisua haitallisempia vaikutuksia kma-alueelle. Lisäksi vaihtoehtoisella sijainnilla olisi haitallisia vaikutuksia Vanuvuoren puolella olevalle mai-1-alueelle.

Silta- ja katuyhteyden sijainti on perusteltu. Selvitykset ja arvioinnit ovat antaneet riittävän tiedon siitä, että osayleiskaavaehdotuksen mukainen katu- ja siltaratkaisu on tarpeellinen ja toteutettavissa ilman merkittäviä haitallisia ekologisia, taloudellisia, sosiaalisia ja kulttuurisia vaikutuksia. Kaavatyön aikana ei ole tullut esille yleiskaavan Kansanopistolle aiheuttamia korjaus- tai muutostarpeita. Ratkaisujen toteuttaminen ja vaikutukset tarkentuvat tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Yleiskaavan taustalle tehdyt selvitykset ovat riittäviä ja asianmukaisesti valmisteltuja. Vanuvuoren osayleiskaavatyön osallisuus ja vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n ja 62 §:n edellyttämällä tavalla. Kuten muistutuksen alussa todetaan, on Kansanopiston alueen osallisten kanssa pidetty heille kohdennettuja esittely- ja keskustelutilaisuuksia. Lisäksi asianosaiset ja kaupunki ovat käyneet keskustelua sähköpostitse ja puhelimitse. Osayleiskaava on laadittu hyvää hallintotapaa noudattaen ja lainmukaisesti. Vastineessa esitetyin perustein Vanuvuoren osayleiskaavasta ei aiheudu muistutuksessa esitettyä kohtuutonta haittaa.

Luonto ja eläimistö:

Alkuperäisiä luontoselvityksiä on täydennetty kaavasunnittelun aikana ja havaitut luontoarvot on huomioitu kaavamerkinnoin. Direktiivilajien elinalueesta on käyty keskustelua paikallisen ELY-keskuksen kanssa ja elinalueita on kartoitettu alueelta sekä kaupungin omien asiantuntijoiden että konsulttien työnä. Kansanopiston alueelta on tehty liito-oravien papanakartoituksia keväällä 2020–2022 sekä Liito-orava-LIFE –hankkeen toimesta keväällä 2021. Viimeisimmät papanakartoitukset on tehty Kansanopiston alueella ja Vanuvuoren puoleisella vastarannalla keväällä 2023. Kyseisissä kartoituksissa ei ole tehty papanahavaintoja Pohjois-Savon opiston ja Koiraveden vesistön välisellä ranta-alueella. Selvityksissä ei ole tullut esille liito-oraviin tai lepakoihin liittyviä seikkoja, joiden takia katuyhteyden rakentaminen ei olisi mahdollista. Yleiskaavatason katualue ei heikennä liito-oravan elinympäristöä eikä ole luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n vastainen.

Rakentamisen vaikutukset luontoselvityksessä (2022) tunnistettuun viikisiippojen ruokailualueeseen (luokka III) ja muuhun elinympäristöön on mahdollista ottaa huomioon liitteessä 26 esitetyillä lieventävillä toimilla. Liito-orava ja lepakot on selvitetty ja huomioitu yleiskaavatasolle tarkoitettulla tavalla ja kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 39 § sisältövaatimukset. Vaikutukset liito-oravien ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin tulee huomioida asemakaavoituksessa lainsäädännön ja luo-1-määräyksen mukaisesti.

Kokkovirran sillan sijaintia on tarkennettu luonnosvaiheen ja ensimmäisen kaavaehdotuksen välissä, Pirttiniemen asemakaavoituksellinen tila huomioiden, osayleiskaavassa liito-oravan elinympäristön turvaamiseksi.

Keinälänniemen luonnonsuojelualue huomioidaan suunnittelua ohjaavana tekijänä asemakaavoituksessa ja lopullisessa katusuunnitelmassa. Katualueen rakenteita ei ole tarpeen osoittaa Keinälänniemen luonnonsuojelualueen puolelle. Keinälänniemen luonnonsuojelualueeseen kohdistuvat vaikutukset on esitetty erillisraportissa (2022). Kyseisessä selvityksessä on kokonaisvaikutukset Keinälänniemen luonnonsuojelualueeseen arvioitu vähäiseksi tai kohtalaiseksi, kun huomioidaan reunavaikutus, valosaaste, liikennemelu ja rakentamisen aikainen melu. Katu- ja siltayhteydellä on vaikutuksia ympäristöön, mutta osayleiskaavan luontovaikutuksia on selvitetty riittävästi ja kaavaratkaisu on asianmukainen. Kaupunki ja ELY-keskus ovat todenneet, että katuyhteys on mahdollista toteuttaa heikentämättä keskeisiä luontoarvoja.

Natura:

Koiraveden katu- ja siltayhteyden osalta toteutettiin Natura-arvion tarveselvitys ja luontovaikutusten arviointi (2022). Selvityksen perusteella todetaan, että sillan toteuttaminen ei merkittävästi heikennä Korsunmäki – Keinälänniemi Natura-alueen eheyttä tai niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi Natura-alue on valittu Natura 2000-verkostoon. Luonnonsuojelulain (9/2023) 35 §:n mukaista Natura-arviointia ei tarvitse laatia, mikä on perusteltu selostuksessa edellä mainittuun erilliselvitykseen viitaten. Siltayhteys ei sijoitu Etelä-Kuopion lehdot ja lammet-Natura-alueen läheisyyteen eikä kyseiselle alueelle kohdistu muita sellaisia maankäytön muutospaineita, jotka aiheuttaisivat Natura-arvioinnin tarpeen em. alueella. Natura-alue on valtaosin virkistysalueeksi osoitettavan alueen ympäröimä. Kaavaehdotus perustuu riittäviin Natura-selvityksiin.

Kaupunkirakenne ja rakennevaihtoehdot:

Vanuvuoren alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinrakenteen laajenemissuunnaksi kaupungin strategisessa kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelmassa. Laadinnassa olevassa kaupunkiseudun ydinalueen kaupunkirakenne 2040-luvulle-suunnitelmassa (KARA 2040) määritellään tulevat kehitys- ja kasvusuunnat. Kaupunkirakennesuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen asiakirja vaan kaupunkikehittämistä ohjelmoiva suunnitelma, jonka yksityiskohdat tarkentuvat yleiskaavoituksessa. KARA2040-suunnitelma huomioi osayleiskaavan.

Vanuvuoren osayleiskaava sisältää kaksi autoliikennettä koskevaa rakennevaihtoehtoa: Koiraveden ylittävä silta rakennetaan (VE1) tai ei rakenneta (VE2). Molemmissa vaihtoehdoissa rakennetaan kaupunkirakenne 2030 –suunnitelmassa esitetty siltayhteys Kokkoniemestä Pirttiniemeen. Suunnittelutyön aikana toinen siltayhteys on katsottu tarpeelliseksi, minkä vuoksi VE1 on todettu ensisijaiseksi vaihtoehdoksi.

Vanuvuoren alue on tarpeen kytkeä osaksi kaupunkirakennetta kahdella sillalla, jotta se toteuttaa valtakunnallisia maankäyttötavoitteita maankäytön tiivistämisestä ja kaupungin sopimaa MAL-sopimusta: 80 % uudesta asemakaavoituksesta on toteutettava vahvan joukkoliikenteen alueelle. Vaihtoehto 1 mahdollistaa Pirttiniemen reittivaihtoehtoa nopeammat yhteydet Vanuvuoreen joukkoliikenteellä moottoritien ja paikallisteiden kautta. Lisäksi Koiraveden katu- ja siltayhteys parantaa muun liikenteen sujuvuutta, Vanuvuoren saavutettavuutta, lähialueiden palveluiden ja koulujen parempaa saavutettavuutta, kevyen liikenteen

kehittämismahdollisuuksia sekä alueen kehitettävyyttä vetovoimaiseksi ja toimivaksi asuinalueeksi. Toimivat liikenne yhteydet parantavat myös Kansanopiston saavutettavuutta.

Eri vaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia on tutkittu riittävästi, ja valittu vaihtoehto on perusteltu. MRL 39 § tarkoittamat seikat on selvitetty ja otettu huomioon yleiskaavan ohjaustavoitteen ja tarkkuuden edellyttämällä tavalla.

Sillan ja katulinjan vaihtoehtotarkastelut ja selvitykset:

Kaavatyön aikana nousseiden selvitystarpeiden pohjalta on arvioitu eri siltalinjausvaihtoehtojen toteuttamis- mahdollisuuksia, maisema- ja kulttuuriympäristövaikutuksia sekä sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia. Koiraveden ylittäviä vaihtoehtoisia silta- ja katulinjauksia tarkasteltiin kaavaehdotukseen valitun ohella pohjoisemmasta, Korsunmäki–Keinälänniemi-Natura-alueen kautta sekä etelämmästä Pohjois-Savon opiston ja Kouvumäen kartanon välisen peltoalueen kautta, mutta sijainnit eivät olleet mahdollisia ympäristö- ja kulttuuriympäristöarvojen takia. Vaihtoehtotarkastelun perusteella kaavaan on valittu toteuttamiskelpoisin ratkaisu jatkosuunnittelun pohjaksi. Tarkastelun johtopäätökset on esitetty kaavaselostuksen luvussa 4. Siltaratkaisun sijaintia on arvioitu yhteistyössä ELY-keskuksen ja alueellisen museon kanssa.

Osayleiskaavan yhteydessä on tehty kaavatason huomioiden poikkeuksellisen tarkkaa katu- ja siltasuunnittelutason tarkastelua, jotta on voitu varmistua siitä, että osayleiskaavassa esitetty Koiraveden ylittävä katusiltalinjaus sopii paikalle ja huomioi kansanopiston tarpeet mm. huoltoliikenteen toimivuuden ja pysäköinnin osalta. Tehtyjen perusselvitysten (melu-, liikenne-, katu-, silta- ja luontoselvitykset sekä Natura-arvion tarveselvitys) pohjalta on osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu KATU2020 suunnitteluohjeiden mukainen esimerkkikatusuunnitelmaluonnos kansanopiston alueelle kadun ympäristöön sopivuuden arvioimiseksi. Esimerkkiluonnoksessa on tutkittu kadun, yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän, linja-autopysäkkien, suojateiden, katuvierheralueiden, huoltoajon, pysäköinnin, tarvittavien luiskien ja meluntorjuntarakenteiden sijoittuminen alueelle. Koiraveden ylittävä silta on tutkittu siltarakentajan asiantuntijatyönä. Sillan maisemallisia vaikutuksia on arvioitu havainneaineiston avulla. Samoin vesistö ja vesiliikenne on huomioitu tarkasteluissa.

Katusuunnitelmaluonnoksen, siltatarkastelun, 3d mallinnuksen ja tehtyjen selvitysten perusteella on pystytty toteamaan, että katualue ja silta on mahdollista toteuttaa kyseiseen tilaan turvallisesti, tarkoituksenmukaisesti ja ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Tarkastelussa on pystytty suunnittelemaan katulinja, joka huomioi yksityisautoliikenteen, joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn järjestämisen. Nykyistä vastaavan pysäköintipaikkamäärän sijoittaminen ja toimivan huoltoyhteyden järjestäminen on tarkastelun perusteella mahdollista. Oleskelupiha ei ole tarpeen ottaa alueita yleiseen liikennekäyttöön.

Selvitysten ydinsisältö johtopäätöksineen on esitetty kaavaselostuksessa ja liiteaineistossa. Kokonaisuudessaan selvitysten sisältö on erillisselvitysten raporteissa. Suunnittelu on tehty ottaen huomioon osayleiskaavan mittakaava ja tarkkuus. Muun muassa kadun sijaintiin, toteutukseen, vaikutuksiin ja kunnossapitoon liittyvät asiat ratkaistaan tarkentuvan suunnittelun yhteydessä.

Kustannusarviot:

Kaavasta on tehty kaavataloudellinen tarkastelu, ja kaavalla on tavoitteena mahdollistaa alueen jatkosuunnittelu tarpeen mukaan. Osayleiskaavan kaavatalousselvityksen ja elinkaarilaskelman avulla on laadittu kaavatason huomioiva kustannusarvio päätöksenteon tueksi. Kaavaratkaisun toteuttamisen hankeosakustannukset on tarkistettu kaavatyön aikana indeksikorotukset huomioiden. Sillan tekninen toteutettavuus ja kustannukset on arvioitu yhteistyössä siltasuunnitteluasiantuntijan kanssa. Koiraveden sillasta on teetetty siltasuunnittelutoimistolla esiselvitys vuonna 2021, jolloin kustannusarvio oli 8.5–9 milj.€. Kustannusarvio on

tarkastettu indeksikotuksella 11 miljoonaa euroon kaavaehdotusta varten. Kustannusarvio on tehty ottaen huomioon osayleiskaavan mittakaava ja tarkkuus. Kustannustaso tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä sen hetken kustannustason mukaiseksi.

Liikennemelu ja arvioidut liikennemäärät:

Kaavatyön yhteydessä tehtyjen selvitysten ja mittauksen perusteella katuyhteys on mahdollista toteuttaa ilman melurajat ylittäviä meluvaikutuksia. Opistoon kohdistuvaa liikennemeluvaikutusta on selvitetty myös erillisellä mallinnuksella. Hiljaisen alueen luokituksella ei ole oikeudellisia vaikutuksia. Meluntorjuntatarve-merkinnän taustoja on avattu kaavaselostuksen kappaleessa 5.12. Tarkemmat meluvaikutukset, melun ehkäisy- ja suojaustoimenpiteet sekä meluun liittyvät kaavamääräykset ratkaistaan yksityiskohtaisemmin asemakaavoituksen ja katusuunnittelun yhteydessä.

Kaava-alueen eteläosan katulinjauksen muutos kaavaehdotusten välillä on huomioitu meluselvityksessä, jolloin myös arvioidut tulevaisuuden liikennemäärät on tarkistettu. Liikennetarkastelu on tehty KUOMA-liikennemallilla. Muutokset arvioidussa liikennemäärässä näkyvät Puutossalmentien ja mahdollisen Puutossalmen ohitustien liikennemäärän jakaumassa. Liikennevirtatarkastelu on tehty ottaen huomioon osayleiskaavan mittakaava ja tarkkuus. Liikennevirrat tarkentuvat tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Suojelu- ja aluevaraus-merkinnät:

Voimassa olevassa yleiskaavassa opiston alueella oleva sr-3-aluemerkintä on poistettu Vanuvuoren osayleiskaavassa ja suojeltavat rakennuksen on osoitettu SR-3-kohdemerkinnöillä, koska ne kuvaavat säilytettäviä arvoja osuvammin. Koiraveden sillan vaikutustenarviointiraportissa (liite 26) on todettu, että katuyhteydellä ei ole vaikutuksia rakennussuojelukohteiden säilyttämiseen. SR-3-kohteiden ja katuyhteyden sopivuus on tarkasteltu yleiskaavatasolla riittävällä tasolla. Tarkempi kadun yhteensovittaminen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvoihin tehdään asemakaavoituksen yhteydessä.

Voimassa olevassa yleiskaavassa kansanopiston läheinen SL-1-alue ulottuu virheellisesti perustettua luonnonsuojelualueetta laajemmalle alueelle. Vanuvuoren osayleiskaavassa SL- tai SL-1-merkinnällä osoitetaan jo suojellut alueet. Muistutuksessa mainittu Vitostien läheisyydessä oleva SL-1-alue on osa Natura-2000-verkostoa. SL-1-alueen osoittaminen vastaa olevaan suojelutilanteeseen ja tuleviin suojelutavoitteisiin.

P, Y, A-aluevaraus eriteltiin kaavaehdotusten välillä P ja AP-merkinnöiksi osallisten kanssa pidetyn neuvottelun perusteella. P-merkintä mahdollistaa Pohjois-Savon opiston alueen kehittämisen ja ylläpidon tavoitettilan mukaisesti sen nykyisessä käytössä. Kaavan pohjoisrajan ja katuyhteyden väliin jäävä P-alue on osa samalla kiinteistöllä olevaa laajempaa P-aluekokonaisuutta, jolle katuyhteys on osoitettu. Ratkaisu on tehty yleiskaavataso tarkkuudella ja on tarkoituksenmukainen. P-alueen osoittaminen kadun molemmille puolille parantaa kiinteistön jatkokäytön mahdollisuuksien suunnittelua asemakaavoitusvaiheessa katulinjauksen tarkentumisessa.

Muistutuksessa käsitellyt AP- ja P-aluemerkinnät ovat asianmukaisia ja muutos on tältä osin käsitelty kaupungin ja maanomistajan välisessä neuvottelussa. Aluevaraukset osoittavat periaatteet asemakaavoitukselle, jonka yhteydessä niiden tarkempi käyttö ratkaistaan. Luo-1-alue ohjaa asemakaavan laatimista.

Kaavan lainmukaisuus:

Vanuvuoren osayleiskaava-aineisto on monipuolinen, perusteellinen ja täyttää erinomaisesti MRL:n yleiskaavalle asettamat sisältötavoitteet ja vaatimukset. Yleiskaava on valmisteltu huolella, monipuolisessa yhteistyössä, huomioiden sekä maankäyttö- ja rakennuslaki, luonnonsuojelulaki, ympäristösuojelulaki,

terveysuojelulaki ja hallintolaki. Osayleiskaava ei ole keskeneräinen. Osayleiskaava ei aiheuta kohtuutonta haittaa maanomistajalle.

Muistutuksesta ei aiheudu osayleiskaavaehdotukseen muutostarpeita.

Yksityishenkilö A

Vanuvuoren kupeeseen suunnitellaan uutta asuinalueita. Tähän asti Vanuvuori ja sitä ympäröivä niemi ovat säilyneet hyvin luonnollisina metsinä, osin peltojen ja perinnemaiseman peittämänä alueena. Vanu on ollut kuin kaupungin kupeeseen eksynyt erämaa, johon kaupungin ja moottoritien melu eivät ole yltäneet.

Samankaltainen luontokokemus välittyi Jynkänvuoren metsistä ennen vuotta 2010. Siitä eteenpäin saaristokaupungissa kasvanut koululainen on saanut seurata, kuinka metsän pinta-ala vähenee, rakennetut polut lisääntyvät ja liikenteen melu kantautuu metsäisimpäänkin kolkkaan. Metsän virkistävä hiljaisuus on muuttunut kaupungin ympäröimäksi puistoksi.

YK on vuonna 2022 päättänyt suojella kolmanneksen maapallosta. Tämä tavoite koskee myös Suomea ja Kuopiota. Vanuvuori on onnistunut säilyttämään erämaisen luontonsa tähän päivään saakka, joten sen muovaamista on syytä harkita tarkoin. Yhteiskunnan muutos ja kehitys ovat nykypäivänä nopeampia kuin koskaan. Uudet ratkaisut ja ajatusmallit vievät yhteiskuntaamme kohti systeemin muutosta, jonka suurimpia ajavia tekijöitä ovat luontoarvot ja ympäristön kantokyky – elämän turvaaminen myös tulevaisuudessa. Myös kaupunkirakenteen muutos on tulevaisuudessa välttämätön kestävämmän yhteiskunnan ja luontosymbioosin luomiseksi. Tulevaisuuden kaupunkirakenteessa pystytään toivon mukaan ottamaan huomioon myös erityispiirteet arvokkaan luontoalueen kaavoittamisessa. Esimerkiksi metsää ei välttämättä kaadeta ja asfaltoida meluisan liikenteen tieltä, vaan hiljaisuutta ja kasvillisuutta vaalitaan ympäristöystävällisempien liikennemuotojen avulla.

Nopeasti kehittyvää yhteiskuntaa on syytä seurata maltilla, jotta vältetään nopeilta päätöksiltä, joiden vaikutukset ovat peruuttamattomat tuhansiksi vuosiksi eteenpäin. Tämä on myös taloudellisesti kannattavampaa kuin tuhottujen luontoalueiden kunnostaminen jälkikäteen. Uuden perinteisen asuinalueen sijaan Kuopion toivoisi pyrkivän kohti tulevaisuuden asuinrakentamista.

Tavanomaista metsämaisemaa meillä Suomessa riittää. Kuopiolla on mahdollisuus kaavoittaa asutusta Haminalahteen päin sekä etelästä löytyviin kylliin, kuten Vehmasmäkeen ja Kurkimäkeen tai pohjoisessa Jännevirran suuntaan. Vanuvuori sen sijaan on osa muinaista Karelidien vuorijonoa, kuten ovat myös esimerkiksi Koli, Tahko ja Puijo. Näistä Koli ja sen rauha on onnistuttu säilyttämään sitä ympäröivien alueiden rakentamattomuudella. Tällaiset erämaiset luontoalueet ovat harvassa Keski- ja Etelä-Suomessa. Vanuvuori lähiympäristöineen kantaa toistaiseksi samanlaista arvoa, mikä vaatii myös arvoisensa kohtelun säilykseen. Vanuvuoren ympäristön asuttamista olisi syytä lykätä myöhemmäksi, ja palata asiaan myöhemmin mahdollisesti uudenlaisten ratkaisujen myötä.

Edellä mainittuihin teemoihin viitaten, esitän esillä olevaan osayleiskaavaehdotukseen, että Vanuvuoren asuinrakentaminen jätetään vielä odottamaan tulevaisuutta. Esillä olevassa ehdotuksessa kuitenkin vähintään Vanuvuoren itäpuolella lähimpänä luonnonsuojelualuetta sijaitsevat asuinalueet tulisi poistaa tai niiden laajuutta merkittävästi supistaa. Sen sijaan eteläiseen osaan ehdotetut asuinalueet eivät uhkaa samalla tavalla Vanuvuoren erityistä luontokohdetta, vaikka liikenteen melu tulee kantautumaan Vanulle asti. Kaavoitetut leveät lenkkipolut tulisivat väistämättä rikkomaan osaltaan Vanuvuoren luontoa, mistä Jynkänvuori lenkkipolkuineen on hyvä esimerkki. Luontoa säästävämpiä ovat kapeat, luonnollisia polkuja

vahvistavat hiekkaurat. Näin polut on toteutettu useissa suurissa kävijämääriä kestävässä kansallispuistoissa, jolloin rakennetun ympäristön vaikutus luontokohteeseen on mahdollisimman vähäinen.

Toivon jokaisen kuopiolaisen käyvän itse lenkkeilemässä ensin Jynkänvuorella ja sitten kokemassa Vanuvuoren hiljaisuus. Vanun lähialueen kaavoituksen kanssa olisi nyt syytä olla kauaskatseinen alusta alkaen. Laaja rakentaminen Vanuvuoren lähialueelle muuttaa peruuttamattomasti merkittävän luonnonsuojelualueen arvon ja ympäristön. Meillä on kuitenkin juuri nyt mahdollisuus valita.

Strategisen maankäytön vastine:

Kuopion seudun maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi (A) osoitettu Vanuvuoren alue on kaupunginvaltuuston vuonna 2015 hyväksymän Kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelman mukainen omakotirakentamista ja rivitalotuotantoa varten varattu uusi asuinalue. Vuonna 2017 käynnistynyt Vanuvuoren osayleiskaavatyö toteuttaa kaupungin pitkäjänteistä maapolitiikkaa ja osaltaan valtion kanssa tehdyn MAL-sopimuksen (maankäyttö, asuminen, liikenne) tavoitetta osoittaa 80 % uudesta asuinrakentamisesta ydinalueen vahvan joukko liikenteen vyöhykkeelle. Vanuvuoren osayleiskaava on osa kaupungin varautumista tulevaisuuteen. Osayleiskaava-alueen rakentaminen edellyttää pääosin alueen asemakaavoittamista, jonka toteuttamisesta tehdään päätös erikseen. Muiden alueiden kaavoittamista ei ratkaista Vanuvuoren osayleiskaavan yhteydessä.

Vanuvuoren uuden asuinalueen rakentamisen heikkoudeksi on tunnistettu metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen määrän väheneminen sekä liikenteen lisääntymisestä aiheutuva melutasojen nousu. Osayleiskaava-alueen arvokkaat luontoarvot ja luonnonympäristöt on huomioitu suunnittelussa. Rakentuvan asuinalueen laajat virkistys- ja luonnonsuojelualueet sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet tukevat hiilen säilymistä rakenteessa ja ekologisen verkoston kytkeytyneisyyttä. Laajojen viheralueiden eri osien välillä on tunnistettu tarpeita säilyttää niiden välinen yhteys, mitkä on osoitettu viheryhteystarve-nuolimerkinnoilla. Viheryhteydet palvelevat asukkaiden liikkumista ja virkistäytymistä (virkistysyhteys) sekä eliöiden mahdollisuutta siirtyä elinympäristöjen välillä (ekologinen käytävä).

Asuinalueiden rakennetta ja rakentamista sekä niiden vaikutuksia alueen luonnonympäristöön tarkennetaan myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Vanuvuoren itäpuolella olevan AP-alueen ja suojelualueen (SL) väliin on jätetty virkistysaluetta (V), joka toimii suoja-alueena asuinrakentamisen ja arvokkaan luonto- ja maisema-aluekokonaisuuden välissä. Asuinalueiden rajautumista tarkennetaan asemakaavoituksessa. Tarkemman suunnittelun yhteydessä pystytään ohjaamaan esimerkiksi rakentamista ympäristön kannalta vähemmän haitalliseksi.

Ohjeellisten ulkoilureittien vaikutukset suojelualueeseen ja luonnonarvoihin arvioidaan tarkemman suunnittelun yhteydessä. Lisääntyvän virkistyskäytön vuoksi luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelman laatiminen on tunnistettu tarpeelliseksi. Osayleiskaavatason tavoitteena on, että luonnonsuojelualueen reitit ohjataan opastetuille polkureiteille ja suuremman tilan vaativat ulkoilureitit sijoitetaan suojelualueen ulkopuolelle.

Kaavaselostuksen kohta 5.7. muokataan muotoon: "Natura- ja luonnonsuojelualueiden suojeluarvojen turvaamiseksi lisääntyvää virkistyskäyttöä ohjataan opastetuille reiteille. Vanuvuoren huipulle vuonna 2023 valmistunut näkötorni lisää virkistyskäyttöpainetta jo nykytilassa, minkä vuoksi alueelle on tunnistettu tarve laatia oma hoito- ja käyttösuunnitelma, jolla turvataan Natura-alueen luonnon monimuotoisuuden ja luontoarvojen säilyminen."

Muistutuksesta ei muutoin aiheudu muutostarpeita osayleiskaavaehdotukseen.

Yksityishenkilö B

Muistutus koskee (kiinteistön nimi)-tilaa (297-426-x-x) ja siitä kaupungille vuonna 2015 myytyä 1.3 ha sisämaan määrääalaa ja (kiinteistön nimi)- (297-426-x-x). Seuraavassa karttakuvassa näkyy kohtia, joihin muistutuksessa viitataan. Osittain alla olevista asioista on käyty keskustelu maanomistajan aloitteesta kaupunginedustajien kanssa 23.5.2023 osayleiskaavaluonnoksen tultua julki. (Paikalla (osallistujien nimet))

(kuvat alkuperäisessä asiakirjassa)

Harmaa A06 alue-vaade tehty viivalla, jos sillasta ja ulkoilureitistä ei pysty millään luopumaan. Näistä luopuminen on ensisijainen vaade

Ko. tila on ollut perheemme omistuksessa 70-luvulta alkaen ja tavoitteenamme on aina ollut lastemme mahdollisuus asuttaa ko. tilaa pysyvästi heidän varttuessaan. (Kiinteistön nimi) tila on yksi alueen kantatiloja, josta suurin osa maapinta-alasta on suojeltu vuonna 1996 NATURA-alueeksi (osa yllä olevaan suojelualueetta). Tuolloin saatu korvaus kattoi alueen puuston, mutta ei mahdollista jatkuvaa metsäntuottoa tai rakentamista kyseiselle alueelle. Kuitenkin omistusoikeus maapohjaan on edelleen olemassa maanomistajalla, ei valtiolla (7.6 ha). Suojelualueen ulkopuolelle jäi noin 2 hehtaaria ranta-alue Savikaarteentien varteen (kohta (kiinteistön nimi) alueet kartassa) ja 1.3 ha erillinen maa-alue Kotkaniemeen (näkyvät seuraavassa kartassa ja liitteessä 1 sisämaan alueena). Tästä ranta-alueelta lahjoitin alle hehtaarin tilan tyttärelleni keväällä 2022 talon rakentamista varten (nykyään (kiinteistön nimi), nykyinen omistus (omistajien nimet)), ko. talo on nyt lähes valmis. Seuraavassa on perustelut muistutukselle ja vaatimukset tilanteen korjaamiselle.

1. Vuonna 2015 (kiinteistön nimi)-tilasta Kuopion kaupunki osti 1,3 ha määrääalan Kotkanniemen tyvestä kiireellisellä aikataululla. Kuitenkin nyt 8 vuoden jälkeen ollaan edelleen osayleiskaavavaiheessa, joten asian kiire tuolloin oli täysin ylimitoitettu suhteessa siihen viestiin, mikä annettiin maanomistajalle. Perusteluna kaupan kiireelle oli, että kaupunki tarvitsee kyseisen alan sillan alle nopeasti, mutta nyt osayleiskaavaluonnos osoittaa, että kyseinen maa-alue jäänee vain nyt osittain suunnitellun tien alle. Loput kyseisestä maa-alueesta ovat erittäin keskeisellä paikalla tulevalla asuinalueella aivan C-2 alueen vieressä. Missään vaiheessa tätä asiaa ei tuotu maanomistajalle esille alueen kauppaehtoja määriteltäessä vaan todettiin ko. peltoalue rakennuskelvottomaksi. Kuitenkin yksikään uuden osayleiskaavan alueista ei ole kaavamerkintöjen tai maastanalyysien mukaan rakennuskelvotonta ko. alueella. Asian valmistelussa ei ollut kaupungin puolella halukkuutta tarjota muita vaihtoehtoja kuin vain ”pakkomyynti” sillan alta joko vapaaehtoisesti tai pakkolunastuksesta kertoen. Lisäksi ei käyty keskusteluja rakennusoi-keuksista tai rakennuspaikoista. Tosiasiallisesti esim. osayleiskaavaan tulleet muistutukset ja kaavamerkintöjen muutokset osoittavat, että vieläkin kaupunki on käynyt ja käy vastaavia neuvotteluja toisten maanomistajien kanssa. Näin yhdenvertaisuus maanomistajien kanssa ei toteudu. Kaupunkikirjassa (liite 1) myös todetaan, että alue on kaupungin alueiden ympäröimä – näin ei ole vielä kukaan vaan myydyin alueen alapuolella oleva maa-alue on säilynyt edelleen yksityisomistuksessa. Meiltä ostettu erillinen maa-alue ei ole ranta-alueella, ja varmasti vuosien varrella sen arvo olisi noussut C2 ja AP alueen vieressä olevana alueena erillisenä palstana. Tältä osin koen suoraan tulleeni väärininformoiduksi ja petetyksi maanarvoa määritettäessä raakamaana ilman todellista neuvottelua tai vaikutusmahdollisuuksia kaupan ehtoihin. Maa-

alan keskeinen erittäin keskeinen sijainti C2 ja AP alueen vieressä olisi pitänyt ottaa selkeästi huomioon kaupaneehtoja määritettäessä ja kompensoida alueen menetys maanomistajalle rakennusoikeutena ja rakennuspaikkana.

(kuvat alkuperäisessä asiakirjassa)

(kuvat alkuperäisessä asiakirjassa)

2. **(Kiinteistön nimi)** tilalla (Savikaarteentie puoli) on ollut vanha maatila pysyvänä asutuksena ainakin 40-luvulta alkaen. Käytännössä ei suojellut maa-alueet ovat vanhan maatilan pihapiiriä ja peltoa ja siinä on (ml. **(kiinteistöjen nimet)**) edelleen 210 metriä rantaviivaa. Tämä vanha maatalo on nyt purettu ja suoraan sen paikalle on ollut rakenteilla talo vuonna 2022-2023 tytäreni perheelle. Osa-yleiskaavaluonnoksessa kantatilan vanhan rakennuksen paikalle, nykyisin **(kiinteistön nimi)**-tila, on merkitty AO-4-kaavamerkintä, joka pienentää rakennusoikeutta merkittävästi hävittäen aikaisempina vuosina kaupungin toimesta todetun 100m² + 4% tilanpinta-alasta – enintään 500 m² rakennusoikeuden ko. rakennuspaikalle. Luottamuksensuojaperiaatteen mukaan maanomistajan on luotettava aikaisemmin olleeseen ja annettuun rakennusoikeustietoon ja sen tuottamiin mahdollisuuksiin ko. alueen rakentamisen osalta. A6 merkintöjä on myös edelleen Savikaarteentiellä 2 kpl, joten yhdenvertaisuuden osalta A6 merkintä on perusteltu vanhalle pysyväälle rakennuspaikoille. Tämä rakennusoikeuden pienentämisenpyrkimys tuli esille vasta vanhan talon paikalle haetun rakennusluvan käsittelyssä keväällä 2022, perusteluna ollen mm. osayleiskaavas suunnitelmavaihe. Tämä rakentamisoikeuden pienentämisenpyrkimys/ näkemysmuutokset vaikuttivat myös suoraan **(henkilön nimi)** ja hänen puolisonsa taloratkaisuun ja siten osaltaan jo osayleiskaavan suunnitelmavaihe heikensi maanomistajan luottoa saadun tiedon oikeudenmukaisuuteen ja pysyvyyteen. Olemassa olevaan ja tulevaan rakennusoikeuteen liittyvä viestintä on ollut toistuvasti ristiriitaista ja oli vieläkin 23.5. tapaamisessa, vaikka Kuopion kaupungin rakennusjärjestys (annettu 01.01.2019) määrittää lainvoimaisen kaavan rakennusluvan yksiselitteisesti. Näin osayleiskaavaluonnos ei ole tuottamassa arvon nousua **(kiinteistön nimi)** tilalle vaan arvon laskua rakentamisoikeuden menetyksenä. Liitteessä 2 on tätä sähköpostikeskustelua. Lisäksi suunniteluratkaisuvaade ja siihen liittyvä rantarakentamisen kriteerien arviointi jo osoittaa, että lähellä on muutakin pysyvää asutusta (liite 3 ja 4 ja yllä olevat kuvat). Lisäksi **(kiinteistöjen nimet)** tilojen viereisillä keltaisilla alueilla on myös pysyvää asutusta vapaa-ajanasunnoissa.
3. **(kiinteistön nimi)**-tilalle on suunnitelmassa osoitettu maanomistajilta kysymättä viheraluetta rantaan V merkinnällä. Tämä ei ole tarkoituksenmukaista, sillä ko. alue on ollut ja on edelleen purettu ja nyt rakennetun talon pihapiiriä riippumatta siitä, että tyttärelle lohkaistu tontti rajattiin noin kuin se on nyt (toki toisinkin olisi voitu tehdä). Yksityisomistajalla ei voi olla velvoitetta omistaa viheraluetta vaan alueen pitää olla ehdottomasti myös AO-aluetta ja siten suojata myös **(kiinteistön nimi)** rakennuksia tulevaisuuden näkymiltä. Käytännössä pitkäaikaisessa perhemaanomistuksessa asioita ei tarkastella vain ns. nykyhetken näkökulmalla vaan myös huomioiden ko. alueen tulevaisuus kymmenien vuosien päästä ja siksi AO merkintä on ainoastaan tarkoituksenmukainen yksityisomisteiselle maa-alueelle ja toimien näin asumisen suojana osayleiskaavaluonnoksen suunnitelmia ajatellen. Vaadimme näin AO6 alueen laajentamista koko alueelle **(kiinteistön nimi)** ranta-alueelle ensisijaisesti tai ainakin selkeästi laajemmalle alueelle riippuen seuraavista 4 ja 5 kohdan ratkaisusta.
4. Luonnoksessa **(kiinteistön nimi)**-tilaa rasitetaan lisää ohjeellisella ulkoilureitillä (Hiltulanlahden koulu ja Savikaarteentien ylityskohta), jonka taustalla lienee käytännössä muutama vuosikymmen sitten antamamme erillislupa Vanuvuorelle kauttakulkuun Hiltulanlahden alakoululle,

kun omat lapset olivat kyseisessä koulussa oppilaina. Eli kyseessä ei ole ollut eikä ole yleinen lupa ulkoilureitille. Tällä hetkellä myös ko. ulkoilureittiä on alettu käyttämään yhä enemmän eri vaiheen osayleiskaavasunnitelmiensa pohjalta, vaikka tosiasiallisesti yleistä reittiä siinä ei ole eikä edes polkua. Näin jo tällä hetkellä perusteettomalla ulkoilureittimerkinnällä on tehty (kiinteistön nimi) haittaa tuntematta asian historiaa tai olematta asiasta yhteydessä nyt tai aiemmin maanomistajaan. Vaadimme tämän ulkoilureitin poistamista suunnitelmista yksityisomaisuuden rasitteena.

5. Lisäksi suunnitelmissa on edelleen kävelysillan rakentaminen kyseiselle kohdalle, joka lisäisi Hiltulanlahden alueen ulkoilijoita (kiinteistön nimi)-tilan kautta Vanuvuoren näköalatornille. Tästä ei ole oltu kertaakaan yhteydessä maanomistajaan vaan olemme saaneet sen yllätyksenä todeta esim. vastarannan asuntomarkkinointidokumentaatioista. Sillan suunnittelu toisen maalle ilman yhteydenottoja ei kuulu hyvään suunnitteluun ja tältä osin maanomistajan kuuleminen ei ole toteutunut. Lisäksi dokumentoidusti tyttärelle tehdyssä suunnittelutarveratkaisussa / Puutossalmi 297-426-x-x (liite 4) todetaan, että siltavaraus ei ole enää ajankohtainen (22.2.2022) ja sitä ei näy päätöksen karttakuvassa, mutta kuitenkin se taas nyt osayleiskaavaluonnoksessa on mukana. Myös tässäkin asiassa ei ole luottamuksen-suoja toteutunut. KO. siltasuunnitelma muuttaisi jo entisestään Savikaarteentien alueen roolia vapaa-ajan/mökki asuinalueena. Sillan rakentaminen tuottaisi selkeästi lisäliikennettä kyseiselle kohdalle ja muuttaa aluetta entisestään kaupunkimaisemmaksi. Jo tällä hetkellä esim. pyöräilyliikenne Savikaarten yksityistiellä on kasvanut merkittävästi. Todennäköisesti silta myös lisäisi häiriökäyttäytymistä myös Vanuvuorella edelleen omistamallamme suojelualueella (yksityinen suojelualue). Silta toki sinänsä lisäisi Vanuvuoren virkistyskäyttöä Hiltulanlahden suunnalta mahdollistaen myös helposti saavutettavat parkkipaikat Hiltulanlahden puolella. Täten sillan rakentamisessa on varmasti myös positiivisia puolia alueen kehitykselle, mutta maanomistajina näemme, että siltasuunnitelma on ehdottomasti poistettava suunnitelmasta.
6. Kaupunki on omilla toimillaan muuttanut Hiltulanlahden keskustan kaupunkimaiseksi alueeksi (mm. myös Vanuvuoren vastarannan rivitalot, uudet rivitalot entisen Hiltulanlahden koululle jne). Tämän lisäksi vuonna 2022 Vanuvuoren länsirannan vastarannalle rakennettiin julkinen uimaranta ja venesatama, jotka muuttivat alueen erityispiirteitä kaupunkimaisemmaksi alueeksi vieden alueen rauhallisuutta suoraan (kiinteistön nimi) vasten. Käytännössä maisemana (kiinteistöjen nimet) on vilkas kaupunkimainen maisema rivitaloineen ja teineen Hiltulanlahden uimarannan ja venesataman suuntaan. Näin (kiinteistöjen nimet) osalta ei ole syytä puhua mökkimäisestä alueesta, jolla perustellaan harvempaa asutusta ja pienempää rakennusoi-keutta. Käytännössä lisäksi osa vapaa-ajan asunnoista Savikaarteentiellä ovat jo nyt pysyvissä asutuksessa Vanuvuoren länsirannalla ja tämä kehitys tulee varmasti jatkumaan tulevina vuosina. Savikaarten tien vierelle tuleva vesiosuuskunnan vesiputki (valmis kesä 2023) tulee myös lisäämään pysyvää asutusta alueella ja tekee alueesta pientaloasumisalueen.
7. Ymmärrämme ehkä osittain emätilatarkastelut, rantarakennusoikeustarkastelut jne, mutta tämän muistutuksen taustana on erityisesti se, miten kohtuuttomilta uudet osayleiskaavaluonnokseen liittyvät suunnitelmat ja teot näyttävät yksittäisen saman maanomistajan osalta. Useat peräkkäiset kaupungin/julkisen vallan toimet (Naturan suojelualuevaade, erittäin keskeisen maa-alueen luovutus nimellisellä hinnalla ja ehdoilla asuinaluekeskuksen tieltä, jo historiallisesti olemassa olevan rakennusoikeuden pienentämissyrkimys, yksityisomistuksessa olevan alueen viheralueeksi tulkitseminen, ulkoilureittien ja kävelysiltojen suunnittelun, saati niiden mahdollinen rakentaminen maanomistajan maalle tai annetun tiedon yllättävä muutokset) tuottavat ja ovat jo selkeästi tuottaneet kielteisiä seurauksia maaomaisuudelle ja maanomistajan kohtuulliselle kohtelulle. Vain kerran minulle on

soitettu kaupungin puolelta noin 10 vuotta sitten ja kysytty mitä suunnittelun (kiinteistön nimi)-tilan osalta. Jo silloin totesin, että tavoitteena on mahdollistaa tuolloin osin alaikäisille lapsille pysyvä asuminen kyseisellä alueella heidän aikuistuuksaan ja samalla myös mm. 500m² rakennusoikeudesta selkeästi puhuttiin mm. paritalonäkymällä. Nyt kun tämä vaihe on ollut käsillä, asiat ovat mutkistuneet kaupungin toimesta. Tämä kokonaisuus on alkanut hahmottua selkeästi pitkäkestoisena omaisuuden arvon heikentymisenä ilman maanomistajan omaisuudensuojaa, vaikka samaan aikaan olemme pyrkineet perheenä mahdollistamaan kaupungin suunnitelmat lisätä pysyvää asutusta Vanuvuoren ja osin Hiltulanlahden alueella ympäristöarvot huomioiden. Tärkeätä on, että jo Kuopiossa asuvien perheiden eduista huolehditaan kaupungin tekemissä päätöksissä eikä keskitytä vain uusien kuntalaisten hankintaan.

Tiivistettynä vaatimuksemme ovat:

- 1) Kaupunki on todistettavasti käynyt muiden maanomistajien kanssa neuvottelut rakennusoikeuksista/paikoista maankauppojen yhteydessä, mutta ei meidän kanssa. Meille ei myöskään mahdollistettu kaupantekemistä/sopimista myöhemmin (esim. osayleiskaavan valmistettua) tai osan maa-alasta jättämistä omaan käyttöön (vain tienpohjan alle jäävän osan myynti kaupungille) tai omistamisen säilyttämistä maanomistajalla (esim. myydyn alan alapuolella oleva maa-alue). Kohtuullista on, että myös meille annetaan 1 uusi rakennuspaikka (kiinteistön nimi), koska myyty peltoalue on suoraan C2 ja AP alueen vieressä ja on rakennuskelpoista maata toisin kuin meille todettiin kiireellisen kaupanteon hetkellä. Täten maanarvo on täysin toinen kuin mitä meille tuolloin annettiin ymmärtää ja tällä tiedolla emme olisi koskaan suostuneet ko. kauppaan.
- 2) (kiinteistön nimi) A04 merkinnän muuttaminen A06 merkinnäksi – Osayleiskaavasunnitelma ei saa heikentää jo 40-luvulla rakennetun pysyvän asunnon rakennusoikeutta, joka on todettu meille maanomistajille selkeästi aiemmin (500 neliön paritalo). Vastaavaa A06 merkintää on myös muualla Vanuvuoren länsirannalla ja vastaa nykyisen kaavan rakennusoikeuttamme. Kaupungin esittämät perustelut ja muutokset esim. vaihtuvien AO merkintöjen osalta eivät ole olleet kestäviä viimeisen parin vuoden aikana ja ovat vain aiheuttaneet pysyvää haittaa maanomistajille.
- 3) (kiinteistön nimi) vastaavan A06 merkinnän laajentaminen koskemaan myös (kiinteistön nimi) aluetta ei luonnonsuojellulla alueella. Nykyinen V merkki yllä olevassa kartassa ei ole millään tavalla perusteltavissa yksityisomistuksessa olevalle maalle ja pysyvän asutuksen pihapiiri tulee turvata koko omistamme rantaviivan osalta A06 merkinnällä.
- 4) Ulkoilureitin ja kävelysiltaehdotuksen poistaminen luonnoksesta (kiinteistöjen nimet) kohdalta. Tämä on paras ja ensisijainen vaihtoehto. Näistä ei ole meidän kanssamme koskaan edes puhuttu ja asia tuli näkyväksi vasta rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Lisäksi ymmärsimme suunnitteluratkaisun myötä (liite 4), että kävelysillasta olisi luovuttu, mutta nyt se taas on ilmestynyt osayleiskaavaluonnokseen.
- 5) Jos ulkoilureitin ja kävelysillan poistaminen ei onnistu millään luonnoksesta, vaadimme, että molemmat kohdat a ja b toteutetaan:
 - a. vaadimme A06 merkinnän laajentamista muulle alueelle, kun se ei ole suunnitellun kävelysillan alla (ks. oheinen viiva Kartta 1ssä). Tämä toimii myös suoja-alueena pysyväälle asumiselle ko. ulkoilureitin käytön lisääntyessä ja
 - b. Rakennusoikeuden säilyttämisen lisäksi (A06 merkintä, 500 m², kohta 1) yhden uuden rakennuspaikan lisäämistä yllä olevilla perusteilla (kiinteistön nimi) A06 rakennuspaikkana tulevaisuutta ajatellen.

(kiinteistön nimi)-kantatilan (ml (kiinteistön nimi)) ja sen omistajien oikeuksia ja taloudellista arvoa on heikennetty toistuvasti kohtuullisuusperiaatteiden sekä luottamuksensuojan periaatteiden, yhdenvertaisuusperiaatteiden ja suhteellisuusperiaatteiden vastaisesti yllä kuvatusti. Valmistelun esteellisyysnäkökulmat ovat alkaneet myös mietittyttämään prosesseissa. Haluamme, että kaupungin maanhankinnan, osayleiskaavan valmisteluvaiheen ja sen luonnoksen virheet korjataan vaatimuksemme huomioiden. Tämä samalla vastaa sitä peruslähdekohtaa, mikä tilan omistamiseen on liittynyt jo kolmen sukupolven ajan.

(kuvat alkuperäisessä asiakirjassa)

Strategisen maankäytön vastine:

Maanhankinta:

Kuopion kaupungin maapolitiikan mukaisesti alueelta on hankittu riittävä raakamaavaranto ennakoivasti ennen alueen kaavoittamista. Maakauppaneuvotteluita voidaan kuitenkin käydä myös maankäytön suunnittelun aikana tai sen jälkeen. Eri aikoihin käytävät kauppaneuvottelut eivät aseta maanomistajia epätasapuoliseen asemaan. Kaupunki käyttää maakaupoissa yhteneväisiä hinnoitteluperusteita. Ostettavan maa-alan hinta perustuu ns. raakamaan ja puuston arvoon. Lopullista kaavaratkaisua ei voi ratkaista tai luvata maakauppojen yhteydessä. Tulevaa kaavamerkintää voidaan korkeintaan arvioida maakauppojen yhteydessä, mutta sillä ei ole vaikutusta kauppahinnan laskentaan. Kaavamerkinnät suunnitellaan kaavatyön yhteydessä ja niihin voi tulla muutoksia mm. tehtyjen selvityksien perusteella. Samoin kaavaprosessin kestoa voidaan vain arvioida ennakkoon.

Kaavaehdotuksessa muistutuksen alaisen määräalan eteläosassa on katualue. Muutoin alue on pääosin urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Alueella on lisäksi tulvariskialuetta, minkä vuoksi se on huonosti rakentamiselle soveltuvaa ja aluetta ei ole osoitettu asemakaavoitettavaksi esimerkiksi asumiselle. Vanuvuoren osayleiskaava on strateginen maankäytön suunnitelma ja valtaosa kaava-alueesta edellyttää asemakaavoituksen. Asemakaavavaiheessa tullaan tarkentamaan esimerkiksi tieyhteyksien, rakennusten ja puistojen lopullista sijoittamista.

Kaupanteon aikaisella maanomistuksella ei ole vaikutusta kaavaratkaisuun. Muistutuksen kohteena oleva määräala on nykyisellään pääasiallisesti kaupungin omistamien maa-alueiden ympäröimä, sillä karttaotteiden perusteella se rajautuu vain pieneltä osin yksityisen maanomistajan kiinteistöön. Maakaupan ehdot on sovittu kaupan yhteydessä ja osayleiskaavalla ei voida ottaa kantaa tarkemmin tehtyyn kauppaan ja sen yhteydessä käytyihin neuvotteluihin. Rakennusoikeuden lisääminen tai uuden rakennuspaikan osoittaminen maanhankintaan vedoten ei ole perusteltua.

Virkistysalue, ylikulku ja ohjeellinen ulkoilureitti:

Muistutuksen kohteena olevien kiinteistöjen rantavyöhykkeet ovat 9.10.2001 voimaan tulleessa Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa merkinnällä MU: "maa- ja metsätalousalue, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja. Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta ja yleistä virkistäytymistä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Rakennuspaikan tulee olla vähintään 1 ha:n suuruinen. Rakentamisessa on otettava huomioon alueeseen kohdistuvat ympäristönsuojelunäkökohdat tai virkistyskäytön tarpeet." Vanuvuoren osayleiskaavaehdotus jatkaa tältä osin voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. MU-merkinnässä osoitettua ulkoilun ohjaamistarvetta täsmennetään virkistysaluevarauksella (V) ja oleva rakennuspaikka sijoitetaan AO-pääkäyttötarkoitusalueelle.

Oleva suunnittelutilanne ei muutu merkittävästi sillan ja läheisen virkistysreitien osalta. Pitkäjärteisen suunnittelun tavoitteena on ollut mahdollistaa Vanuvuoren ja Hiltulanlahden yhdistävän virkistysreitien toteuttaminen vesistön yli. Muistutuksessa mainittu ylikulku ja ohjeellinen ulkoilureitti on osoitettu jo voimassa olevassa yleiskaavassa. Samoin ylikulku ja ohjeellinen virkistysreitti on osoitettu 2019 nähtävillä olleessa yleiskaavaluonnoksessa, vuonna 2020 nähtävillä olleessa ensimmäisessä yleiskaavaehdotuksessa ja 2023 nähtävillä olleessa toisessa yleiskaavaehdotuksessa. Yhteydet ovat olleet mukana suunnitteluprosessin läpi eikä niistä ole luovuttu.

Ylikulun ja ohjeellisen virkistysreitien säilyttäminen yleiskaavassa on tarpeellista Hiltulanlahden ja Vanuvuoren suunnittelutilanteen takia. Hiltulanlahti on ollut kaupungin omakotitalovaltaisen rakentamisen painopistealueita, mikä on lisännyt ja tulee lisäämään alueen asukasmäärää. Vastaavasti Vanuvuoreen laajentumisen suunnittelu on käynnissä. Toteutunut ja suunniteltu kaupungin laajentuminen lisää virkistyskäytön tarvetta alueella ja yleiskaavassa on otettu huomioon virkistysalueiden riittävyys yleiskaavan sisältövaatimusten mukaisesti. Vanuvuori on tärkeä virkistyskohde ja sen virkistyskäytön parantamisen tavoitella säilytetään kaavassa. Suunnittelu on tehty ottaen huomioon osayleiskaavan mittakaava ja tarkkuus. Ylikulun suunnittelu ja rakentaminen ratkaistaan tarkemman suunnittelun yhteydessä. Virkistysreitien ohjeellisuus tarkoittaa, että ratkaisu osoittaa yleispiirteisen tavoitetilan tarkemman tason suunnittelua varten ja alueelle ei muodostu virallista ulkoilureittiä yleiskaavan perusteella. Merkinnän poistaminen ei estäisi virkistysreitien suunnittelua alueelle tai ihmisten liikkumista alueella lainsäädännön ym. liikkumista ohjaavien tekijöiden puitteissa.

Vanuvuoren osayleiskaavan tiedottaminen on tehty asianmukaisella tavalla ja muistutuksenantajalla on ollut mahdollisuus seurata kaavoitustilannetta ja olla tietoinen kiinteistöjä koskevista merkinnöistä. Lisäksi kaavasunnittelija on tuonut suunnitteluratkaisun tiedoksi maanomistajalle käytyjen keskustelujen yhteydessä. Vireillä oleva yleiskaavaprosessi ja voimassa oleva yleiskaavaratkaisu huomioon ottaen ylikulkuyhteyden, ohjeellisen ulkoilureitin tai V-alueen osoittaminen ei riko luottamuksensuojaa tai aiheuta kohtuutonta haittaa maanomistajalle.

AO-4-alue ja rakennuspaikka:

Muistutuksen alaisen kiinteistön rakennusala on ollut Vanuvuoren osayleiskaavan luonnoksessa ja ensimmäisessä ehdotuksessa RA-5-alueella, jossa rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinrakennuksen ja jossa rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 120 k-m². Ensimmäisen ja toisen ehdotuksen välisenä aikana RA-5-merkintä on muutettu vakituisen asumisen sallivaksi AO-4-alueeksi. Muutos on katsottu perustelluksi kiinteistöllä aiemmin sijainneen vakituisen asuinrakennuksen vuoksi. AO-4-alueella rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 200 k-m², mikä on ympäröivää rakennuskantaa suurempi. Rakennusoikeus on siis kasvanut aikaisempiin suunnitteluvaiheisiin verrattuna, millä huomioidaan vakituisen asumisen tarpeet.

AO-4-alueen rakennusoikeuden määrässä on huomioitu rakennuspaikan sijoittuminen 1950–70-luvuilla rakentuneelle loma-asuntovaltaiselle alueelle, alueen maisema-arvot sekä läheinen luonnonsuojelu- ja Natura-alue. Vanuvuori on Kuopion kulttuuriympäristöstrategiassa tunnistettu paikallisesti ja maakunnallisesti merkittävä maisemakohde, jonka toimenpidesuosituksen kuuluu maiseman huomioiminen rakentamisessa ja näkymien säilyttäminen. Säilytystavoitteeksi on asetettu ympäristön ja rakennusten säilyttäminen.

Vanuvuoren luonnonsuojelualueen ja vesistön väliin maisemallisesti herkälle paikalle ei ole suotavaa ohjata nykyistä merkittävästi suuremman mittaluokan rakentamista. Tiiviimpi rakennuskanta tai suurempi rakentamisen määrä vaikuttaisi maisemaan voimakkaammin ja olisi siten ristiriidassa kulttuuriympäristöstrategian

kanssa. Rakennusoikeutta, rakennuspaikkojen määrää ja maisemaa käsiteltäessä on keskeistä erottaa Hiltulanlahden ja Vanuvuoren puoleisen rannan välinen ero. Hiltulanlahti on asemakaavoitettua aluetta, mikä mahdollistaa tiiviimmän rakentamisen myös rantavyöhykkeillä. Maisemavaikutuksien kohdalla tarkoitetaan nimenomaan Hiltulanlahteen näkyvää maisemaa. Vanuvuoren alueen länsirannan luonteen vuoksi sitä ei asemakaavoiteta. Näin ollen alueen rakentamista koskevat yleiskaavalla ohjattavaa rakentamista koskevat lait ja periaatteet. Virkistyskäytön edistämisen ei katsota muuttavan merkittävästi Hiltulanlahden itärannan luonnetta ja maisemaa. Ympäristö on virkistyskäyttöön soveltuvaa ja virkistysreitit ovat ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä.

Rakennusoikeuden ohjaaminen käsiteltävällä ranta-alueella jatkaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitetta. Maisema- ja ympäristövaikutusten vähentämiseksi Vanuvuoren puoleisen rannan rakennuspaikat ovat pääsääntöisesti vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkoja, joiden kokonaisrakennusoikeus on 120 k-m². Vanuvuoren Natura-alueen kohdalla vakituisten asuinrakennusten rakennuspaikkojen rakennusoikeus on 200 k-m². Näin ollen alueen luonne säilyy olevan kaltaisena. Vapaa-ajan asunnoilla vietetty aika ei ole kaavoituksen näkökulmasta alueen luonnetta muuttava tekijä, koska sillä ei ole vaikutusta asuinrakennuksen viralliseen käyttötarkoitukseen tai rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen. Sama koskee käyttövesiputken rakentamista. Rakennuspaikkojen käyttötarkoitukset ja rakennusoikeudet ratkaistaan Vanuvuoren osayleiskaavassa.

Olevan rakennuspaikan sijainnin vuoksi AO-4-alueen muuttamista AO-6-alueeksi ei pidetä perusteltuna. Muistutuksen kohteena olevat kiinteistöt sijaitsevat maisemallisesti ja ympäristöllisesti herkällä paikalla, olevan vapaa-ajan asutusrakenteen keskellä ja etäällä tiivistyvistä kaupunkirakenteesta. Edellä mainitut seikat perustelevat rakennusoikeuden ohjaamista ehdotuksessa esitettyyn. Tämän lisäksi huomionarvoista on, että AO-6-rakennuspaikkojen suurin sallittu rakennusoikeus on 300 k-m², mikä ei vastaa vaadittua 500 k-m² rakennusoikeutta. Ehdotuksessa osoitetut AO-6-alueet ovat sellaisilla paikoilla, joissa 350 k-m² rakennusoikeus on todettu asianmukaiseksi saavutettavuuden, asemakaavoitettavan alueen läheisyyden tai ympäristö- tai maisemavaikutusten takia. AO-6-merkinnällä osoitetut kiinteistöt eivät ole sijainniltaan verrannollisessa asemassa muistutuksen kohteena olevan AO-4-alueen kanssa.

Osoitettavat AO-4-pääkäyttötarkoitusalue ja olevan rakennuspaikan symboli selkeyttävät kiinteistön rakennusoikeustilannetta voimassa olevasta kaavan tilanteesta. Pääkäyttötarkoitusalueen MU muuttaminen AO-4-alueeksi on maanomistajan etujen mukaista. Rakennusoikeuden määrittäminen ja muuttaminen verrattuna voimassa olevaan yleiskaavaan tai aiempiin suunnitteluvaiheisiin on mahdollista. Rakennusoikeus määritetään rakennusjärjestyksen perusteella vain tapauksissa, joissa siitä ei ole säädetty yleiskaavassa. 200 k-m² kokonaisrakennusoikeus on tarkoituksenmukainen ja perusteltu kyseisellä alueella, ja se ei aiheuta kohtuutonta häiriötä maanomistajalle. Taloudellisen edun tuottaminen maanomistajalle ei ole yleiskaavan edellytys. Rakennusjärjestyksen mukaista pienempi rakennusoikeus on ollut esillä luonnoksessa ja kaavaehdotuksissa, ja se on tuotu ilmi maanomistajalle. Kaavaratkaisu ei riko luottamuksensuojaperiaatetta.

AO-alueen laajentaminen koskemaan koko molempien muistutuksen kohteena olevien kiinteistöjen rantavyöhykettä ei ole tarkoituksenmukaista rakennuspaikan näkökulmasta tai kaavan tavoitteiden näkökulmasta. Yleiskaavan mukainen V-alue ei vaaranna AO-alueella sijaitsevan asuinrakennuksen pihapiirin säilymistä. Pihapiirin rakenteen näkökulmasta koko vaadittua aluetta koskeva AO-alue olisi aiheettoman suuri, ja kauemaksi rakennettavat rakennukset eivät välttämättä olisi olevan asuinrakennuksen pihapiirissä. Samoin laajempi rakennusalue voisi johtaa laajempiin kielteisiin maisemavaikutuksiin, mikä ei ole kaavan näkökulmasta tavoiteltavaa. Osayleiskaavan tavoitteena on mm. edistää virkistyskäyttöä ja ohjata maisemavaikutuksia alueella. Koko V-alueen vaihtamiselle AO-alueeksi ei ole perusteluja. Sen sijaan kaavoittaja esittää AO-4-alueen laajentamista koskemaan koko kiinteistöä, jolla AO-alue osayleiskaavaehdotuksessa on osin. Tällöin AO-

alue säilyy edelleen tarkoituksenmukaisena rakennuspaikan näkökulmasta, ja V-alue kaavan muiden tavoitteiden näkökulmasta. Muutosesityksestä on keskustelu maanomistajien kanssa.

Uusi rakennuspaikka:

Kaava-alueelle on tehty Kuopion maaseuturakentamisen periaatteiden (19.12.2016) mukainen kantatilarakastelu uusien rantarakennuspaikkojen osoittamista varten. Tarkastelun perusteella vaaditun uuden rantarakennuspaikan osoittamiselle ei ole mitoituksellisia edellytyksiä. Rantamitoituksen ylittämistä yleiskaavassa ei voida perustella aiemmin tehdyllä maakaupalla tai luonnonsuojelupäätöksellä. Suojelualueisiin liittyvistä korvauksista on sovittu suojelualueiden perustamisen yhteydessä. Kiinteistön ns. kuivan maan alue on kokonaisuudessaan Natura-aluetta tai yksityistä suojelualuetta, minkä vuoksi rantavyöhykkeen ulkopuolisten rakennuspaikkojen osoittaminen ei ole mahdollista.

Uuden rakennuspaikan muodostaminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja vähentäisi perusteettomasti rakentamattomana säilytettävän rantaviivan pituutta. Kaavaratkaisu ei ole kohtuuton ja muistutuksessa esitetyt seikat eivät perustele uuden rantarakennuspaikan osoittamista.

Vastineessa esitetyin perustein Vanuvuoren osayleiskaavaehdotus on tarkoituksenmukainen, objektiivisesti valmisteltu ja perusteltu, eikä ratkaisuun liity virheellisyttä. Osayleiskaavaehdotuksesta ei aiheudu kohtuutonta haittaa maanomistajalle. Kaavaratkaisu ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua tai luottamuksensuoja- tai suhteellisuusperiaatetta.

Osayleiskaavaehdotuksen AO-4-aluetta esitetään laajennettavaksi niin, että se koskee kokonaan kiinteistöä, jonka alueella se sijaitsee. Muistutuksesta ei muutoin aiheudu muutostarpeita osayleiskaavaehdotukseen.

Yksityishenkilö C

Haluamme esittää kantamme Vanuvuoren osayleiskaavan (kiinteistön nimi) tilan aluetta koskevaan suunnitelmaan. Meidän mielestämme suunniteltu Vanuvuoren asuntoalue teineen ja siltoineen tuhoaa maalaisrauhan. Vanuvuoren osayleiskaavan toteuttaminen ja Vanuvuoren asuntoalueen rakentaminen aiheuttaa kohtuutonta haittaa maanomistajalle.

Tietenkin haluamme, että tilamme maat säilyvät alueina, joiden suunnittelussa huomioidaan kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Peltomme ovat lintujen kevätkuuttoaluetta ja lintujen ynnä muiden eläinten asuinalueita. Mustalahdentien molemmin puolin ja Hiltulanlahden pohjukassa sijaitsevan sukutilamme peltoalueet muodostavat vanhan viljelysmiljöön, joka on säilytettävä myös tulevaisuudessa rakentamattomana. Peltomme ovat vuokralla nuorella luomuviljelijällä eikä peltolohkoja tule rikkoa. Emme halua antaa peltoa emmekä metsää tulevan tien alle. Äärimmäisessä pakossa tien tulisi kulkea rajanaapurimme ja meidän rajaa myöten. Suunnitellun Vanuvuoren asuntoalueen vuoksi maamme omistusalue menee kahtia eikä metsänhoito enää onnistu.

Pelloillamme on useita lähteitä (pohjavesialue). Tilamme alue on myös tärkeä virkistysalue, jossa lenkkeilee, hiihtää ja ratsastaa paljon ihmisiä.

Olemme harjoittaneet maatilamajoitusta jo kauan puhtaan, rauhallisen luonnon sekä patikkapolkujen ja marjametsien ympäröimänä. Jatkamme tätä toimintaa edelleen. Myös jälkikasvumme aikoo asua edelleen

tulevaisuudessa (kiinteistön nimi) ja jatkaa maaseutumatkailua. Vanuvuoren asuinalueen rakentamisen myötä maaseutumatkailua tuottava maatila pirstoutuu ja elinkeino hankaloituu.

Vaadimme ehdottomasti, ettei tilamme maille tule uusia asuinalueita, vaan ne säilytetään edelleen virkistysalueina.

Olemme jälkikasvumme kanssa istuttaneet tuhansia puuntaimia maallemme ja nykyisen ilmastonmuutoksen ja hiilinielutilanteen kannalta olisi tärkeää, että metsä saisi kasvaa ja siitä tulisi luonteva, ylisukupolvinen jatkumo.

Strategisen maankäytön vastine:

Kuopion seudun maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi (A) osoitettu Vanuvuoren alue on Kaupunkirakenne 2030 –luvulle-suunnitelman ja Kuopion kaupunkiseutusuunnitelma 2030+:n mukainen omakotirakentamista ja rivitalotuotantoa varten varattu uusi asuinalue. Vuonna 2017 käynnistynyt Vanuvuoren osayleiskaavatyö toteuttaa kaupungin pitkäjänteistä maapolitiikkaa ja osaltaan valtion kanssa tehdyn MAL-sopimuksen (maankäyttö, asuminen, liikenne) tavoitetta osoittaa 80 % uudesta asuinrakentamisesta ydinalueen vahvan joukkoliikenteen vyöhykkeelle.

Muistutuksen kohteena oleva kiinteistö on Vanuvuoren osayleiskaavassa osin AP-aluetta, mikä mahdollistaa pientalovaltaisen asuinalueen asemakaavoittamisen alueelle. Päätös asemakaavoittamisesta tehdään erikseen. Osayleiskaava-alueen tavoitteellinen asemakaavoitus alkaa alueen pohjoisosista ja ensimmäisten alueiden rakentamisen arvioidaan ajoittuvan aikaisintaan 2030-luvun alkupuolelle. Muistutuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee alueella, jonka suunniteltu asemakaavoitus ja rakentaminen tapahtuvat viidestä osa-alueesta viimeisenä. Siten vallitsevan arvion mukaan aikajänne alueen tarkemmalle suunnittelulle ja rakentamiselle on pitkä.

Tiiviin asuinrakentamisen laajentuminen muuttaa ympäristön maisemaa ja luonnetta maaseutumaisesta kaupunkimaiseksi. Muistutuksessa käsitelty peltoaluekokonaisuus on osoitettu Vanuvuoren osayleiskaavassa maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Lisäksi kiinteistön peltoalue, tilakeskus ja osa metsäalasta ovat maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla kma-alueella. Alueen arvot tulee huomioida myöhemmässä suunnittelussa. Vanuvuoren osayleiskaavan tavoitteena on säilyttää tämä oleva peltoaluekokonaisuus vapaana rakentamiselta kokoojakatua lukuun ottamatta.

Kaavaratkaisu ei estä muistutuksen kohteena olevan kiinteistön maatilamatkailukäyttöä. Osayleiskaavassa on tarkasteltu ja osoitettu virkistysalueita (V) ja -reittejä, joilla varmistetaan riittävät virkistysmahdollisuudet Vanuvuoren alueella. Virkistysalueet ja -reitit palvelevat myös muistutuksen kohteena olevaa kiinteistöä. Taaja-asumiselle soveltuviksi tutkitut AP-alueet eivät sijoitu kiinteistön talouskeskuksen välittömään läheisyyteen, mikä vähentää mahdollisesti rakentuvan alueen vaikutuksia siihen. Rakentaminen vähentää metsäisten alueiden määrää. Vaikutukset kiinteistön metsiin tarkentuvat myöhemmän suunnittelun yhteydessä.

Kokoojakadun linjaus:

Puutossalmentieltä Vanuvuoren pohjoisosaan kulkeva kokoojakatuyhteys on tärkeä osa asemakaavoitettavien alueiden saavutettavuutta, minkä vuoksi se osoitetaan yleiskaavassa. Katulinjauksen tarkastelussa on huomioitava yleiskaavan tarkkuustaso. Osayleiskaavassa tutkittu katulinjaus osoittaa periaateratkaisun katuyhteyden rakentamisesta Vanuvuoren alueelta Puutossalmentielle. Kadun sijainti tarkentuu, kun sen rakentamisen edellytyksiä ja vaikutuksia tarkastellaan asemakaavoituksen ja katusuunnittelun yhteydessä.

Kokoojakadun yleiskaavatason linjauksessa on huomioitu maastolliset olosuhteet ja pyritty välttämään viljelykäytössä olevien peltojen pirstoutuminen eri puolille katuja. Osayleiskaavaehdotuksessa (KH 24.4.2023) esitettyllä kokoojakadun linjauksella pyritään vähentämään maanviljelyyn ja maisemakuvaan kohdistuvaa haittaa edeltävään ratkaisuesitykseen (KH 27.4.2020) verrattuna ylittämällä peltoalue sen kapeimmasta kohdasta kma-alueen kaakkoisreunalla. Katulinjaus jakaa kiinteistöjä, mutta ei estä maa- ja metsätalouden tai maatilamajoituksen harjoittamista. Tielinjakuksen siirtäminen kauemmaksi tilakeskuksesta vähentää sille aiheutuvia vaikutuksia. Yhtenäisen peltoalueen laajuuden vuoksi sen kiertämiselle ei ole edellytyksiä. Katuyhteystydestä huolimatta alueelle jää vapaita peltoalueita.

Osayleiskaava luo edellytyksiä asumisen ja kokoojakadun asemakaavoittamiselle. Alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä muistutuksen kohteena olevaan kiinteistöön kohdistuvat vaikutukset on arvioitu yleiskaavatasolle tarkoitettulla tavalla, ja osayleiskaavasta ei aiheudu kohtuutonta haittaa maanomistajalle.

Kaavaselistusta täydennetään kohtaan 5.7 seuraavasti: "Puutossalmentiehen kytkeytyvän kokoojakadun suunnittelussa on syytä ottaa huomioon peltoalueiden maisema-arvot ja viljelykäytön mahdollisuudet."

Muistutuksesta ei muutoin aiheudu osayleiskaavaehdotukseen muutostarpeita.

Yksityishenkilö D

(kiinteistön nimi) (297-426-x-x) muistuttaa kaavaehdotukseen seuraavaa:

1. Puutossalmentielle liittyvän kokoojakadun tielinjaus

Osayleiskaavaehdotuksessa Puutossalmentielle liittyvän kokoojakadun linjaus ylittää peltoaukean sen kapealla kohdalla tilojen (kiinteistön nimi) ja (kiinteistön nimi) rajojen tuntumassa, käyttäen molempien tilojen peltoalaa.

Muistutamme, että (kiinteistön nimi) tila on aktiivisesti maanviljelyä harjoittava tila, jossa sukupolvenvaihdon myötä on viljelytoiminta jatkumassa myös tulevaisuudessa.

Vastaavasti (kiinteistön nimi) tilan pellot on vuokrattu vuokraviljelijälle 5 vuoden vuokrasopimuksella.

Toivomme ja esitämme, että kokoojakatu siirretään kulkemaan ehdotetusta kohdasta kaupungin suuntaan, jolloin katu ja kevyen liikenteen pääyhteys ei valtaisi aktiivitalan peltoalaa ja häiritsisi viljelyä. On huomioitava, että haittaa syntyy jo tieyhteyksien rakentamisaikavaiheessa ja vaikutukset niin maanrakennus- kuin myöhemmässä vaiheessa ulottuvat katualuetta leveämmälle alueelle.

Lisäksi muistutamme, että tilojen (kiinteistön nimi) ja (kiinteistön nimi) rajalla olevan ojan pientareella, kohdassa joka on jäämässä kaavaehdotuksessa kokoojakadun alle, sijaitsee lähde. Näin ollen suunniteltua tielinjausta tulee käsittääksemme joka tapauksessa jonkin verran siirtää.

Mikäli tielinjausta siirretään peltoaukealla kaupungin suuntaan, jää samalla (kiinteistön nimi) tilan pelloista katualueen eriyttämä alue vielä viljelykokoisena toisin kuin ehdotetulla tielinjauksella.

(kuvat alkuperäisessä asiakirjassa)

2. Laajalahden venesataman sijainti hevostilan läheisyydessä

Muistutamme veneilystä syntyvän melun ja äänien, sekä venesatamaan tapahtuvan liikennöinnin vaikutuksista hevostilan laiduntaviin hevosiin. Laitumet sijaitsevat suunnitellun LV-2 alueen välittömässä läheisyydessä ja väliin on jäämässä vain hyvin kapea viherkaistale.

Äkilliset äänet pelästyttävät hevosia ja aiheuttavat pakoreaktion altistaen siten onnettomuuksille ja laitumesta karkaamisille. Samoin melu tutkitusti aiheuttaa hevosissa stressireaktioita, mikä heikentää eläimen hyvinvointia, voi johtaa erilaisiin käytöshäiriöihin ja voi esim. kantavilla tammoilla johtaa sikiön luomiseen. (Tutkimustietoa saatavilla esim. <https://www.mdpi.com/2076-2615/12/10/1319>)

Vaadimme, että LV-2 aluetta pienennetään siten että maatilan laidunten ja LV-2 alueen väliin jää ehdotettua leveämpi suoja-alue, vähintään 100 m.

(kuvat alkuperäisessä asiakirjassa)

Strategisen maankäytön vastine:

Kokoojakadun linjaus:

Puutossalmentieltä Vanuvuoren pohjoisosaan kulkeva kokoojakatuyhteys on tärkeä osa asemakaavoitettavien alueiden saavutettavuutta, minkä vuoksi se osoitetaan yleiskaavassa. Katulinjauksen tarkastelussa on huomioitava yleiskaavan tarkkuustaso. Osayleiskaavassa tutkittu katulinjaus osoittaa periaateratkaisun katuyhteyden rakentamisesta Vanuvuoren alueelta Puutossalmentielle. Kadun sijainti tarkentuu, kun sen rakentamisen edellytyksiä ja vaikutuksia tarkastellaan asemakaavoituksen ja katusuunnittelun yhteydessä.

Kokoojakadun yleiskaavataso linjauksessa on huomioitu maastolliset olosuhteet ja pyritty välttämään viljelykäytössä olevien peltöjen pirstoutuminen eri puolille katua. Osayleiskaavaehdotuksessa (KH 24.4.2023) esitetyllä kokoojakadun linjauksella pyritään vähentämään maanviljelyyn ja maisemakuvaan kohdistuvaa haittaa edeltävään ratkaisuesitykseen (KH 27.4.2020) verrattuna ylittämällä peltoalue sen kapeimmasta kohdasta kma-alueen kaakkoisreunalla. Yleiskaavan tarkastelutaso ja alueen maisema- ja kulttuuriarvot huomioidaan ottaen katulinjauksen siirtämiselle ei ole tarvetta.

Laajalahden venesatama:

Ympäristömelulla on yleisellä tasolla haitallisia vaikutuksia eläimiin ja hevosten tiedetään reagoivan erityisesti yksittäisiin voimakkaisiin melutapahtumiin. Eläimiin kohdistuvalle meluhaitalle ei ole kuitenkaan olemassa yksiselitteisesti sovellettavaa dB-rajaa. Selkeiden meluraja-arvojen puutteen vuoksi vesiliikenteen alueen (LV-2) ja laidunalueen väliselle suojavyöhykkeelle ei voida määrittää yksiselitteistä suojaetäisyyttä. Osayleiskaavan suojaetäisyys on kuitenkin yleisen kokemuksen perusteella riittävä. Vesiliikenteestä aiheutuva melu voidaan pääpiirteittäin rinnastaa luonteeltaan tasaiseen tieliikennemeluun. Etäisyyden liikennealueeseen ei katsota olevan poikkeuksellinen läheinen.

LV-2-alueen meluvaikutuksia vähentää alhaiset ajonopeudet vesistöllä. Kuopion kaupungin satamajärjestyksen 12 §:n mukaan suurin sallittu nopeus satama-alueilla on 9 km/t (5 solmua), ellei toisin ole määrätty. Suuremmalle nopeusrajoitukselle ei ole lähtökohtaisesti perusteita kivisessä ja matalaprofiilisessa Laajalahdessa. Näin ollen alueen LV-2-alueen vesiliikennealueet tulevat olemaan matalia, mikä vähentää vesiliikenteestä

aiheutuvaa melua. Samoin alueelle kohdistuvan tieliikenteen nopeudet ovat alhaisia ja siten tieliikennemeluvaiikutuksia voidaan pitää vähäisinä. Pääosa vesi- ja tieliikenteestä aiheutuvasta melusta on veneilykauteen painottuvaa. Siten melun ei arvioida olevan pääasiallisesti jatkuvaa, pitkäkestoista, äkillistä tai sellaista, joka aiheuttaisi hevosille muistutuksessa esitetyjä vaikutuksia. Satamatoiminnan vaikutukset tarkentuvat tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Edellä esitetyn arvion perusteella LV-2-alueen ja laidunalueen väliin jäävä noin 50 metrin levyinen, virkistysalueeksi (V) osoitettu, alue on yleiskaavatasolla riittävä. Laidunalueen ja LV-2-alueen rantaviivan välissä on noin 110–115 metriä, joten suoja-alue vesiliikenteeseen on muistutuksessa esitetyn vaatimuksen mukainen. Vanuvuoren osayleiskaavatasolla LV-2-alueelle varattu riittävästi rantaviivaa ja pinta-alaa tämän hetken arvion mukaan tarvittavien vene- ja autopaikkojen järjestämiseksi. Alueen ajankohtainen vene- ja autopaikkamääratarve sekä tilan tarve ratkaistaan satama-aluekohtaisesti myöhemmin tehtävän yleis- ja toteutus suunnitelman yhteydessä. Osayleiskaavan LV-2-alueen pienentämiselle ei ole muistutuksessa esitetty perusteita tai edellytyksiä. Tarkemman tason suunnittelun yhteydessä määritetään esimerkiksi lopullinen LV-2-alueen pinta-alue ja LV-2-alueen toimintojen ja peltoalueen väliin jäävä alue.

Muistutuksesta ei aiheudu osayleiskaavaehdotukseen muutostarpeita.

Yksityishenkilö E

Kiitän saamistani tiedoista koskien Vanunvuoren osayleiskaavaehdotusta. Tontillani (kiinteistön nimi) 0.9520 ha on yksi rakennuspaikka mihin on mökkini rakennettu 1990 luvulla. Yleisesti käytetty jakovuosi on 1959 jolloin rakennuslaki on tullut voimaan. Jakovuosi 1959 ei vastaa nykyistä suunnitteilla olevaa Vanunvuoren osayleiskaavaehdotusta missä on runsaat rakennusoikeudet (kiinteistön nimi). Tonttien koot eivät tule olemaan suuret joten rakennuksia saadaan mahdollisimman paljon alueelle sijoittumaan.

Emätilamitoitusta ei perustu suoraan lakiin, vaan on niin sanottua vakiintunutta oikeuskäytäntöä. Emätilamitoitusta käytetään valtakunnallisesti ranta- alueiden suunnittelussa asemakaava-alueiden ulkopuolella varmistamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä riittävän vapaan rantaviivan määrä.

Emätila on tuolloin voimassa oleva kiinteistö (tässä tapauksessa (kiinteistön nimi)). Suunnitellussa voidaan käyttää myös muita jakovuosia perustelluin syin. Jakovuonna 1959 tehty rakennuslaki on 64 vuotta vanha joten vetoan uusiin suunnitelmiin Vanunvuoren asuttamisesta tullaan huomattavasti lisäämään rakennusoikeuksia v.1959 lakiin verraten. Täten katson että minulla on (kiinteistön nimi) tontilleni mahdollisuus saada yksi rakennusoikeus lisää.

Rantamitoitustaulukossa esitetty arvo 8 on laskennallinen luku rakennusoikeuksista eli rakennuspaikoista.

Pyydän/vaadin tonttini (kiinteistön nimi) rakennusoikeudet otettavaksi uudelleen käsittelyyn. Vetoan epä-tasa-arvoiseen kohteluun tonttini rakennusoikeuksiin (kiinteistön nimi) emätilan tonttien jo aiemmin annettuihin rakennusoikeuksiin.

Virtala 297-426-x-x. Todellinen rantaviiva 110. Rantaviiva mitoitus 110. Olevat rakennuspaikat 2. Tontin-koko 0.700 ha

Kallioranta 297-426-x-x.Rantaviiva todellinen 95. Rantaviiva mitoitus 95. Olevat rakennuspaikat 1. Tontin-koko 0,5810 ha.

Kaikonniemi 297-426-x-x.Todellinenrantaviiva 185. Rantaviiva mitoitus 140. Olevat rakennuspaikat 2. Ton-tinkoko 0,9250 ha

Kallioniemi 297-426-x-x. Rantaviiva todellinen 215. Rantaviiva mitoitus 215. Rakennuspaikkoja 1. Tontinkoko 0.9520 ha

Rantaviiva mitoitukset ja rakennuspaikat ovat epätasa-arvoisessa asemassa rantaviiva/rakennuspaikkojen suhteessa.

Tasapuolisuuden nimissä vaadin tontilleni samassa suhteessa rakennuspaikan ja rakennusoikeuden lisäämistä yhdellä rakennusoikeudella. Emätilamitoituksessa tähdennetään maanomistajien tasapuolista kohtelua. (Kiinteistön nimi) tontillani 297-426-x-x tasa-arvoinen kohtelu muihin myönnettyihin rakennusoikeuksiin ei toteudu.

Strategisen maankäytön vastine:

Rantarakennuspaikkojen mitoitus perustuu vakiintuneeseen oikeuskäytäntöön ja Kuopion maaseuturakentamisen periaatteisiin (19.12.2016).

Muistutuksessa vedotaan, että kiinteistö 297-426-x-x on epätasa-arvoisessa asemassa suhteessa muihin mainittuihin kiinteistöihin. Lukuun ottamatta yhtä kiinteistöä, on kyseisten kiinteistöjen rakennuspaikat on ratkaistu Ympäristöministeriön 29.11.1994 vahvistamassa Kuopion Etelä-Kallavesi/Saaristo-Puutossalmen yleiskaavassa, jossa ne sijaitsevat enintään kaksi rakennuspaikkaa sallivilla ra 1-2-alueilla. Yhdelle kiinteistölle on osoitettu ra 1-2-alue 27.9.2001 vahvistetun kaavamuutoksen yhteydessä. Rantamitoitus on tarkastettu Vanuvuoren osayleiskaavatyön yhteydessä. Edellä mainitut neljä kiinteistöä kuuluvat samaan kantatilaan, jonka mitoittavan rantaviivan pituudeksi on laskettu 1575 metriä. Emätilasta on jo aiemmin muodostettu yhteensä 21 rantarakennuspaikkaa, mikä ylittää mitoituksen mukaisen rakennuspaikkojen määrän.

Muistuttaja nostaa esille, että kiinteistöjen rantaviivat ovat omistamansa kiinteistön rantaviivaa lyhyemmät, mutta niillä on saman verran tai enemmän rakennuspaikkoja. Tarkastelussa tulee erottaa rakennuspaikkojen mitoituksessa käytettävä mitoittava rantaviiva lohkokiinteistöjen ja rakennuspaikkojen todellisesta rantaviivasta. Kantatilan mitoittavan rantaviivan pituuteen perustuvat rakennuspaikat on jo ratkaistu ja muistuttajan lohkokiinteistön rantaviivan pituus ei oikeuta lisärakennuspaikkaan kyseiselle kiinteistölle. Muistutuksessa käsiteltyjen kiinteistöjen rantaviivojen pituudet ovat muodostuneet tehtyjen lohkomisten seurauksena. Rakentaminen rakennuspaikalle edellyttää, että rakennuspaikka täyttää kaavan ja rakennusjärjestyksen määräykset. Kuopion rakennusjärjestyksen (1.1.2019) 13 §:n mukaan muodostettavan rantarakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä. Näin ollen esimerkiksi 110 metrin pituinen rantaviiva on riittävä kahden yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan lohkomiseksi.

Kaavatyön yhteydessä tehdyn ja edellä esitetyn tarkastelun perusteella todetaan, että kiinteistöjen muistutuksessa esiin nostettujen kiinteistöjen rakennuspaikat on jo ratkaistu tasapuolisesti. Vanuvuoren osayleiskaavalla sallittu rakentaminen on ratkaistu käytössä olevien maaseuturakentamisen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Olevan rakentamis- ja lohkomistilanteen sekä tehdyn mitoitus-tarkastelun perusteella muistuttajan kiinteistölle osoitetaan yksi oleva rakennuspaikka AO-5-kaavamerkinnällä Vanuvuoren osayleiskaavaan. Uuden rakennuspaikan osoittamiselle kiinteistölle ei ole mitoituksellisia tai suunnittelullisia perusteita. Uuden rakennuspaikan osoittaminen johtaisi maanomistajien epätasapuoliseen kohteluun. Kaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu ei aseta muistuttajan kiinteistöä epätasa-arvoiseen asemaan.

Muistutuksesta ei aiheudu osayleiskaavaehdotukseen muutostarpeita.

Yksityishenkilö F

Omistan (kiinteistön nimi)-tilan, kiinteistötunnus 297-426-x-x osoitteessa (osoite). Tila on lohkottu (kiinteistön nimi) tilasta 22.2.1963.

Tilalla on 2012 laajennettu ja täysin peruskorjattu (perustukset, salaojat, katto, seinärakenteet ym.) alunperin 60- luvulla rakennettu mökki ja 2004 korjattu erillinen saunarakennus, sekä muutamia pienempiä piharakennuksia. Mökin kokonaispinta-ala on 31 m² ja saunan 15 m². Rakennukset ovat hyväkuntoiset. Saunassa on nykyvaatimusten mukainen jätevesien käsittelyjärjestelmä saunakaivolla, vaikkakin vain kanto-vesi. Tilan pinta-ala on 1900 m². Rakennusten paikat näkyvät kaavassa.

Nyt vireillä olevassa kaavassa (kiinteistön nimi) tila on merkitty viheralueeksi. Aiemmin viheralueelle merkityt mökit Kokkonien alueella sekä (kiinteistön nimi) kanssa samalla rannalla noin 600 m päässä oleva "naapuri"mökki on merkitty uudessa kaavassa AP- alueeksi. Katson, että en ole kaavan suunnittelussa tullut tasavertaisesti kohdelluksi. Haluan, että (kiinteistön nimi) tila muutetaan RA-4 alueeksi. Tämän on mielestäni vähintäänkin kohtuullista. Tila on yksityisomistuksessa ja jo valmiiksi rakennettu RA-4 alueeksi so-pivaksi. Kaavoitus virkistysalueeksi ei tuo kaupunkilaisille näin ollen mitään lisäarvoa, ainoastaan haittaa ja epätasa-arvoa minulle tilan omistajana.

Strategisen maankäytön vastine:

Vanuvuoren osayleiskaavan tahtotilana on osoittaa ranta-alueita virkistysalueena (V) pitkäjänteisen rantojen virkistyskäytön kehittämisen edistämiseksi. Muistutuksen kohteena oleva kiinteistö on osa Käännemiemen ja Luhdanniemen välistä yhtenäistä V-aluetta. V-alue on jatkumoa kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymälle Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavalle, jossa ranta-alue on muistutuksen kohteena oleva kiinteistö mukaan lukien osoitettu vastaavasti V-alueeksi. Kiinteistöllä ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukaista rakennuspaikkaa ja sen vapaa-ajan rakennus on osoitettu olevana rakennuksena, joka voidaan säilyttää. Säilytettävän rakennuksen merkintä mahdollistaa peruskorjaamisen ja vähäisen laajentamisen sallimisen asemakaavassa tai rakennus- ja poikkeamislupien käsittelyssä, mutta ei uudisrakentamista. Siten Vanuvuoren osayleiskaava ei muuta kiinteistön rakennusoikeustilannetta oleellisesti. Kiinteistön pääkäyttötarkoitus pysyy samana voimassa olevaan yleiskaavaan verrattuna ja kiinteistöltä ei poisteta yleiskaavan mukaista rakennuspaikkaa.

Muistutuksessa vedotaan maanomistajien tasapuoliseen kohteluun vertaamalla kiinteistöä läheiseen AP-alueeksi osoitettuun kiinteistöön ja vaaditaan kiinteistön osoittamista RA-4-alueeksi. AP- ja vaadittu RA-4-merkintä eivät ole verrannollisia keskenään. AP-alueiden rakentamista ei ole ratkaistu yleiskaavalla vaan alueet edellyttävät asemakaavoituksen. RA-4-alueita on osoitettu sellaisille haja-asutusluoteisille alueille, joita ei ole tarkoitus asemakaavoittaa. Kiinteistö poikkeaa RA-4-alueista sijainniltaan, sillä se on Vanuvuoren kokonaisuudessa keskeisellä, alkuvaiheessa asemakaavoitettavaksi ja rakennettavaksi suunnitellulla alueella. Vaadittu yksittäisen RA-4-alueen ja rakennuspaikan osoittaminen yleiskaavassa kyseiselle paikalle ei ole tarkoituksenmukaista ja sillä voitaisiin vaikeuttaa asemakaavoitusta.

Muistutuksen kohteena oleva sijaitsee kapeassa niemessä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo-1) takana. luo-1-merkinnällä on osoitettu liito-oravien ja muiden direktiivilajien elinympäristöjä. Tärkeiden luontoarvojen ja sijaintinsa vuoksi kiinteistö jää irralleen muusta rakentamiselle osoitetusta aluerakenteesta ja soveltuu parhaiten osaksi rannan virkistysaluekokonaisuutta. Katuyhteyden tai käyttö- ja jätevesiverkoston järjestäminen luo-1-alueen läpi kapeaan niemeen yhdelle tai muutamalle asemakaavoitetulle tontille ei ole tarkoituksenmukaista. Alue ei sovellu asemakaavoitettavaksi asumiselle, minkä vuoksi kiinteistöä ei ole osoitettu AP-alueeksi. Muistutuksessa verrattu läheinen AP-alue ei sijaitse luontoarvoiltaan

merkittävän alueen takana. Näin ollen se on rakentamisen ja mahdollisen kunnallistekniikan järjestämisen kannalta edullisemmalla sijainnilla, ja alue on kytkettävissä paremmin osaksi muuta aluerakennetta. Kiinteistön rakentaminen edellyttää kuitenkin asemakaavataso tarkastelun.

Edellä esitetyistä syistä kaavaratkaisu ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua tai aiheuta maanomistajalle MRL 39 §:n mukaista kohtuutonta haittaa.

Kaavaselistusta täydennetään kohtaan 5.7 seuraavasti: "Ranta-alueille on osoitettu laajoja yhtenäisiä virkistysalueita rantojen yleisen virkistyskäytön edistämiseksi." Muistutuksesta ei aiheudu osayleiskaavaehdotukseen muita muutostarpeita.

Yksityishenkilö G

Yleiskaavasunnitelmassa Kokkovirran Saunasaari kokonaan on esitetty yleiseksi virkistysalueeksi erityisesti veneilijöitä ja melojia ajatellen. Saaren sijainnista johtuen suunnitelma saattaa aluksi vaikuttaa ymmärrettävältä, mutta hetken tarkastelun jälkeen se ei sitä ole.

Koko eteläisen Kallaveden alueella on ennestäänkin erittäin runsaasti virkistykseen osoitettuja alueita sekä saarissa, että mantereella. Myös palvelutarjontaa virkistykseen liittyen on paljon.

Virkistyskäyttöön osoittaminen kaavassa edellyttäisi MRL 39:2.9-kohdan mukaan, että virkistykseen soveltuvia alueita ei jo ennestään olisi riittävästi.

Saunasaari on asiallisesti katsoen keskellä pientaloaluetta, joten se on virkistysalueeksi soveltumatonkin; edes pieneltä osaltaan. Kolmas este saaren osoittamiseksi yleisen virkistyskäyttöön on, että ehdotettu kaava aiheuttaa maanomistajalle, Haminalahden kartanon ja sen maa-alueet omistavalle perikunnalle kohtuutonta haittaa (MRL 39.4 §). Saunasaari, joka kuuluu sitä huomattavasti suurempaan tilaan 297-410-x-x on vanhastaan myös (kiinteistön nimi) tilan omistavien henkilöiden yksityisomistuksessa.

Saunasaarella on hirsirakenteinen huvila, jonka kunnosta omistajat ovat vuosikymmenten mittaan pitäneet huolta ja huvila on aktiivisessa käytössä. Ylläpitoremonteista viimeksi on uusittu katto.

Yhteisomistajista kolme asuu toistaiseksi töiden ja opiskelujen vuoksi Etelä-Suomessa, mutta olosuhteiden muuttuessa Saunasaaren huvila on tarkoitus ottaa lähivuosina taas yhä aktiivisempaan käyttöön.

Saunasaarella on huvilarakennuksen lisäksi vuosikymmenten ajan ollut myös saunarakennus, jonka kunnan viranomaiset ovat kuitenkin salaperäisellä tavalla "unohtaneet" kiinteistörekisteristä ja kartoista. Sekä huvila että sauna on merkitty mm. MML:n karttoihin.

Saunasaaren pinta-ala on n. 2,5 hehtaaria ja se sijaitsee linnuntietä mitaten vain vajaat 8 kilometriä Kuopion keskustasta ja muutaman kymmenen metrin etäisyydellä uudesta kaupunginosasta ja lähimmistä taloista. Saaren massiivisen ja hakkuukypsän, pääosin mäntytuuston määrä on noin 600 kuutiometriä vastaten nykyarvoltaan n. 50.000 euroa.

Perustuslain takaaman omaisuudensuojan vastaista ja yhdenvertaisen kohtelun vastaista ja hämmästyttävää on, että kaupunki on omistusolosuhteista piittaamatta valmistelemassa kaavoitusta kohdealueen omistajien kanssa aidosti neuvottelematta ja siten näköjään tarkoitushakuisesti haluaa alentaa vain tämän

yhden alueen käypää arvoa pyrkimällä osoittamaan virkistyskäyttöön sellaisen yksityisten maanomistajien alueen, joka on myös konkreettisesti ja aktiivisesti yksityisessä virkistyskäytössä omistusoikeuden nojalla. Alueella, myös suunnittelualueella, sen ympäristöstä puhumattakaan on vene- ja kanoottiretkeilyyn ja muuhun tässä yhteydessä mainittuun yleiseen virkistykseen soveltuvia saaria ja rantoja lähes loputtoman runsaasti.

Muistutuksen tekijöiden käsityksen mukaan sekä saarien että rantojen omistajien joukossa Kuopion kaupungin omistusosuus on suuri. Yleiseen virkistyskäyttöön sopivien alueiden inventointi on ennen kaavaehdotuksen tekemistä välttämätöntä ja inventointi on kohdistettava myös suunnittelualueen ulkopuolelle. Eikä retkeilijä vastaisuudessa ole tietoinen onko hän yleiskaava-alueella vai kaavoittamattomalla alueella. MRL 39:9) -kohdan määräys virkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä ei edellytä, että sellaiset virkistysalueet sisältyvät kaava-alueeseen.

Yleiseen käyttöön on osoitettava ensi sijassa yhteiskunnan omistamia alueita. Muussa tapauksessa rikotaan yhdenvertaisuusvaatimusta ja omistuksen suojaa. Saunasaari on kokonaan jätettävä yleiskaava-alueen ulkopuolelle, tai saari on ostettava kunnan omistukseen.

Saunasaaren omistajat eivät ole tähän päivään mennessä saaneet ensimmäistäkään ehdotusta alueen hankkimiseksi yleiseen virkistyskäyttöön. Koska saari ei ole vakituinen asunto, on sen myyminen realistinen mahdollisuus.

Strategisen maankäytön vastine:

MRL 35 §:n mukaisesti "yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi". Vanuvuoren osayleiskaavaratkaisussa on arvioitu asuinrakenteen sijoittumista ja ranta-alueille kohdistuvia virkistyskäyttötarpeita. Vanuvuoren osayleiskaavan tahtotilana on osoittaa ranta-alueita virkistysalueena (V) pitkäjänteisen rantojen virkistyskäytön kehittämisen edistämiseksi. MRL 39 §:n mukaisesti yleiskaavassa on otettava huomioon virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Yleiskaavan sisältövaatimusten mukaisesti osayleiskaavassa on varmistettu virkistyskäyttöön soveltuvien virkistysalueiden riittävyys suunniteltuja asuinalueita varten. Keskeinen sijainti asemakaavoitetun Pirttiniemen ja asemakaavoitettavan Kokkonien välissä tekee Saunasaaresta tarkoituksenmukaisen osan Vanuvuoren osayleiskaava-alueita. Kiinteistö soveltuu virkistyskäyttöön ja V-alue parantaa kaavan tavoitteiden mukaisen veneilyn ja melonnan edistämisen edellytyksiä. Yleiskaava ei ohjaa ihmisten liikkumista alueella vaan maankäytön suunnittelua. Lähellä sijaitsevat asuinrakennukset eivät ole este virkistysalueen osoittamiselle.

Saunasaareen kohdistuva Vanuvuoren osayleiskaavan kaavaratkaisu ei muuta merkittävästi sen olevaa tilannetta. V-alue on jatkumoa kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymälle Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavalle, jossa Saunasaari on osoitettu vastaavasti V-alueeksi. Näin ollen kiinteistön pääkäyttötarkoitus ei muutu voimassa olevaan yleiskaavaan verrattuna. Saunasaarella ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukaista rakennuspaikkaa ja sen vapaa-ajan rakennus on osoitettu olevana rakennuksena, joka voidaan säilyttää. Säilytettävän rakennuksen merkintä mahdollistaa peruskorjaamisen ja vähäisen laajentamisen sallimisen asemakaavassa tai rakennus- ja poikkeamislupien käsittelyssä, mutta ei uudisrakentamista. Kaavaratkaisun tavoitteena ei ole kiinteistön arvon heikentäminen, ja kokonaismuutoksen vähäisyyden takia voidaan todeta, että kaavaratkaisu ei aiheuta merkittävää kiinteistönarvon muutosta. Kaavaratkaisu ei aiheuta maanomistajalle MRL 39 §:ssä mainittua kohtuutonta haittaa.

Kaava-alueelle on osoitettu laajoja V-alueita, joista osa on nykyisellään kaupungin ja osa yksityisten maanomistajien omistuksessa. Muun muassa läheiset kaupungin omistamat saaret (Käkkärisaari ja Lahnasaari) on osoitettu kaavassa virkistysalueeksi ja suojelualueeksi (SL-1). Lisäksi kaupunki omistaa kaava-alueen läheisyydestä kaksi muuta saarta, jotka on osoitettu virkistysalueiksi Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa. Vanuvuoren osayleiskaava noudattaa yleistä lähisaaria koskevaa linjaa säilyttämällä myös Saunasaaren virkistysalueena. Saunasaarta koskeva kaavaratkaisu ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Kuopion kaupunki on lähestynyt Saunasaaren maanomistajaa kaavaprosessin aikana. Kuopion kaupungin strategisen maankäytön (kaavoittajan) ja maaomaisuuden hallintapalveluiden edustajat ovat käyneet maastokäynnillä asianosaisen kanssa. Käynnin yhteydessä katselmoitiin saaren huvila- ja saunarakennukset sekä puustoisuus. Kaupunki antoi saaresta ostotarjouksen maastokäynnin jälkeen, mutta asianosainen ei hyväksynyt sitä. Myöhempiin maankauppaneuvotteluihin ei oteta kantaa yleiskaavaehdotuksen vastineessa.

Kiinteistön rakennukset on esitetty Kuopion kantakartalla. Saunarakennuksen puuttuminen sähköisestä rakennusrekisteristä, rakennusten kunto, rakennusten käyttöaste tai saaren puustoisuus eivät vaikuta Saunasaarta koskevaan yleiskaavaratkaisuun.

Muistutuksesta ei aiheudu osayleiskaavaehdotukseen muutostarpeita.

Yksityishenkilö H

Hei!

Muistutus ehdotuksesta koskien Vanuvuoren osayleiskaavaa. Omistan *(kiinteistötunnus)* *(kiinteistön nimi)* tontin ja toivon sen olevan kokonaan kaavassa rakennuskäytössä. Merkitty viheralue leikkaa hyvin merkittävän alueen juuri minun tontistani, enkä pystyisi toteuttamaan rakennussuunnitelmiani tontillani.

Strategisen maankäytön vastine:

Voimassa olevassa yleiskaavassa muistutuksen kohteena olevan kiinteistön lounaisosaan osoitettu rakennuspaikka on todettu rakentamiselle huonosti sopivaksi poikkeamislupapäätöksessä, jossa rakentaminen on sallittu kiinteistön koillisosaan yleiskaavan vastaisesti. Vanuvuoren osayleiskaavassa kiinteistön koillisosa on osoitettu osaksi pientalovaltaista aluetta (AP). Kiinteistön lounaisosa on osoitettu laajemman virkistysalueen (V) osaksi. Virkistysalueen tavoitteena on riittävän vapaan rantaviivan säilyttäminen tiiviin kaupunkirakenteen yhteydessä. Ratkaisussa on huomioitu ELY-keskuksen poikkeamispäätöksessään tekemä linjaus, jonka mukaan kiinteistön vapaan rannan määrä ei saa vähentyä. AP- ja V-alueet ovat tarkoituksenmukaiset ja kaavaratkaisu edistää kiinteistön rakentamisen suunnittelun edellytyksiä. Laajan AP-alueen takia kiinteistöön kohdistuu tarkemman tason suunnittelun tarve ja sen rakentaminen ratkaistaan asemakaavalla. AP-alueen laajentamiselle ei ole edellytyksiä.

Muistutuksesta ei aiheudu osayleiskaavaehdotukseen muutostarpeita.