

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus, Pieni Neulamäki II

Kaupunkirakennelautakunta 18.12.2024 § 238
796/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusarkkitehti Anne Partanen, puh. 044 718 5413
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

1. Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.
2. Mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät:
 - a. asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen
 - b. asemakaavaan liittyvän sitovan tonttijaon
 - c. asemakaavaan liittyvän sitovan rakentamistapaohjeen.

Päätös

Merkitään, että Mirja Wihuri saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

Petri Nieminen Hannu Kokin kannattamana esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja ehdotti asiassa äänestettäväksi siten, että ne, jotka ovat asian käsittelyn jatkamisen kannalla, äänestävät jaa, ja ne, jotka ovat asian palauttamisen kannalla, äänestävät ei. Äänestysjärjestys hyväksyttiin.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Pääkkö, Tolppanen, Chiksoeva, Hytönen, Jukarainen, Kulin, Wetzell, Wihuri) ja 3 ei-ääntä (Asikainen, Kokki, Nieminen), joten lautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että kaavoitusarkkitehti Anne Partanen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Selostus

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Pienen Neulamäen yritys- ja teollisuusaluetta ja lisätä näin edellytyksiä uusille yritysinvestoinneille ja kaupungin elinvoiman parantamiselle. Asemakaavan muutoksella päivitetään asemakaavaa rakennetuilla alueilla vastamaan toteutunutta tilannetta. Kaavassa osoitetaan suunnittelualueelle teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (TK-16), suojaviheralue (EV-7), katualueita sekä lähivirkistysalueita (VL) ja luonnonsuojelualueita (SL).

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Pienessä Neulamäessä Neulalammen kaupunginosassa (31. kaupunginosa).

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Pienen Neulamäen yritysalueen kehittäminen on yksi tärkeimmistä pitkän aikavälin elinkeinopoliittisista tavoitteista Kuopiossa.

Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2022–2024 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

Kaavoitustilanne

Suunnittelualue on voimassa olevassa maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta. Pienen Neulamäen osayleiskaavassa suunnittelualue on työpaikka-alue (TP), virkistysaluetta (V), rauhoitettavaa luonnonsuojelualuetta (SL-1) ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja ja ulkoilukäyttöä (MU). Osalla suunnittelualueella on voimassa asemakaava, jossa alueelle on osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (TK-16) ja lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualueita.

Nykyinen tilanne

Noin 15 ha suuruinen eteläosa suunnittelualueesta on rakentunutta yritys- ja teollisuusaluetta. Alueella toimii mm. logistiikka-alan toimijoita, elintarviketeollisuutta ja kaupallisia palveluja tarjoavia yrityksiä. Suunnittelualueen pohjoisosan noin 36 ha on pääosin rakentamaton metsää, jossa on puolustusvoimilta jääneitä metsäteitä ja vanhoja varistorakennuksia. Metsässä on tehty hakkuita viimeksi vuonna 2023. Rakentamattomat alueet ovat maastonmuodoiltaan vaihtelevia ja alueelta löytyy myös erityisiä luontoarvoja kuten liito-oravia ja lehtoja.

Maanomistus

Kuopion kaupunki omistaa kaava-alueen lukuun ottamatta kiinteistöä 297-410-5-40, joka on valtion omistuksessa.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavalla mahdollistetaan Pienen Neulamäen yritysalueen laajentumisen luoteen suuntaan. Kaavassa osoitetaan noin 16 ha uutta teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK-16), joka liittyy saumattomasti Pienen Neulamäen toteutuneeseen yritysalueeseen. Rakennusoikeus TK-16-kortteille osoitetaan tehokkuusluvulla, joka kaikilla kaava-alueen kortteilla on $e = 0,4$. Se tarkoittaa noin 65 000 k-m² uutta rakennusoikeutta laajennusalueella. Suunnittelualueen merkittävät luontoarvot on huomioitu osoittamalla kaava-alueelle myös lähivirkistysalueita (VL) ja luonnonsuojelualuetta (SL). Kaava-alueen pohjoisreunaan on osoitettu suojaviheralue, jota voi käyttää lumen varastointiin ja jolle saa sijoittaa hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita (EV-7).

Asemakaavan muutoksella päivitetään asemakaava vastaamaan toteutunutta tilannetta. Kaavaan aluerajauksia päivitetään mm. Asevarikonttien katualuetta siirtämällä ja kaava-alueelle osoitetaan aluevaraus olevalle tietoliikenteen mastolle. Asemakaavan muutosalueella on olevia TK-16-korttelialueita yhteensä vajaa 12 ha ja rakennusoikeutta noin 46 000 k-m².

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 8.2.2023. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävilläolon yhteydessä 15.2.–17.3.2023. Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävilläoloaikana 1 lausunto ja 2 mielipidettä. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 27.2.2023.

Luonnosvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 15.5.2024. Luonnosaineisto on ollut nähtävillä 22.5.–21.6.2024 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 7.6.2024. Luonnosaineistosta on saatu 6 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

Asemakaavatyössä on huomioitu myös kaupungille jätetty kuntalaisaloite Pienen Neulamäen metsien säästämiseksi.

Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen, luonnosvaiheen jälkeen tarkentuneiden tietojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus, sitova rakentamistapaohje ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

Vaikutusten arviointi

Kaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset. Asemakaava mahdollistaa uusien yritystonttien rakentamisen Pieneen Neulamäkeen, millä on huomattava myönteinen vaikutus kaupungin kilpailukykyyn ja elinvoimaan. Elinkeinoelämän menestys vaikuttaa myönteisesti ihmisiin ja lapsiin työllisyyden ja toimeentulon, kaupungin elinvoiman ja parempien palveluiden kautta.

Asemakaava vaikuttaa kielteisesti luonnonympäristöön, kun yhdyskuntarakennetta laajennetaan pääosin rakentamattomalle alueelle. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaimmat alueet kuten liito-orava-alueet ja lehdot on jätetty kuitenkin rakentamisen ulkopuolelle. Suunnittelualueelle jää vielä paljon luonnonvaraisia alueita ulkoiluun ja virkistäytymiseen. Alueet liittyvät suoraan Pienen Neulamäen muihin rakentamattomiin alueisiin.

Luonnonvaraiselle alueelle rakentamisella on kielteisiä ilmastovaikutuksia. Metsien kaataminen ja maaperän muokkaaminen pienentää hiilinielua ja rakentaminen ja tonttien käyttö aiheuttavat päästöjä. Ilmastonmuutoksella ja luonnonympäristön heikennyksillä voi olla kielteisiä vaikutuksia mm. ihmisiin ja ympäristöön. Tehokkaalla ja tiiviillä kaupunkirakenteella voidaan vähentää kielteisiä ilmastovaikutuksia. Elinkeinoalueen osoittaminen keskeiselle kaupunkialueelle, olevan kaupunkirakenteen välittömään läheisyyteen on resurssi- ja ilmastopoliittisten tavoitteiden mukaista.

Asemakaava lisää jonkin verran liikenteen määrää alueella. Alueen liikenne on pääasiassa erilaista autoliikennettä henkilöajoneuvoista raskaaseen liikenteeseen. Liikenteen lisäys ei vaikuta merkittävästi alueen turvallisuuteen eikä liikennejärjestelmän toimivuuteen laajemmin. Tällä hetkellä alueelle tulo esimerkiksi töihin ja asioimaan on joukkoliikenteellä ja polkupyörällä mahdollista, mutta ei yhtä helppoa kuin autolla, sillä alue sijaitsee varsin kauas asuinalueista ja lähimmät joukkoliikenteen pysäkitkin ovat vähintään kilometrin päässä.

Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta kaukomaiseman arvoihin, kulttuuriympäristöihin eikä arkeologiseen perintöön.

Vaikutusten ennakoarviointilomake on liitteenä.

Liitteet

- 796/2022 Kaavakarttaehdotus
- 796/2022 Kaavaselostus
- 796/2022 Seurantalomake, liite 1
- 796/2022 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2
- 796/2022 Sitova rakentamistapaohje (rto-2), liite 3
- 796/2022 Luonnosvaiheen havainneaineisto, liite 4
- 796/2022 Luontoselvitys, liite 5
- 796/2022 Luontoarvioliite, liite 6
- 796/2022 Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, liite 7
- 796/2022 Hulevesiohje, liite 8
- 796/2022 Liikenneverkkosuunnitelma, liite 9
- 796/2022 Vastine vireilletulovaiheen mielipiteisiin, liite 10
- 796/2022 Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen, liite 11
- 796/2022 Tonttijakokartat
- 796/2022 Vaikutusten ennakoarviointilomake