

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus, Pieni Neulamäki II

Kaupunkirakennelautakunta 12.03.2025 § 44
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

Kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi:

- a. asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen
- b. asemakaavaan liittyvän sitovan tonttijaon
- c. asemakaavaan liittyvän sitovan rakentamistapaohjeen

Päätös

Merkitään, että kaavoitusarkkitehti Anne Partanen ja asemakaavapäällikkö Annika Korhonen saapuivat kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.

Jäsen Petri Nieminen esitti, että

Kaupunkirakennelautakunta päättää hylätä esitetyn

- a. asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen
- b. asemakaavaan liittyvän sitovan tonttijaon
- c. asemakaavaan liittyvän sitovan rakentamistapaohjeen.

Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

Lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkitään, että Petri Nieminen jätti pöytäkirjaan seuraavan eriävän mielipiteen:

Pienen Neulamäen alueen kehittämisen lähtökohtana tulisi olla sen luonto-, virkistyskäyttö- ja maisema-arvojen turvaaminen, eikä rakentaminen yritystonteiksi. Tästä syystä olen esittänyt alueella voimassa olevan osayleiskaavankin muuttamista edellä mainitut arvot paremmin huomioon ottavaan suuntaan (kaupunkirakennelautakunta 22.1.2025 § 4). Ajan myötä alueen jo luonnontilaisempaan suuntaan kehittymässä olevien metsien arvo vain nousee, kunhan niitä ei pysyvästi hävitetä rakentamisen alle.

Selostus

Asemakaavatyön tavoitteena on laajentaa Pienen Neulamäen yritys- ja teollisuusaluetta ja siten lisätä kaupungin yritystonttivarantoa ja edellytyksiä uusille yritysinvestoinneille. Kaava-alueen pinta-ala on 51,6 ha. Kaavassa osoitetaan suunnittelualueelle teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (TK-16), suojaviheralue (EV-7), katualueita sekä lähivirkistysalueita (VL) ja luonnonsuojelualuetta (SL). Kaavassa muodostuu uutta rakennusoikeutta yhteensä 65 000 k-m². Laajennusalueelle on osoitettu 20 kpl uusia yritystontteja, joiden koko vaihtelee noin 0,4 ha:sta 2,7 ha:iin.

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä, ja siitä on saatu 2 lausuntoa ja 4 muistutusta. Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan on tehty vähäinen

vesihuoltoa koskeva lisäys. Rakentamistapaohjeeseen on lisätty suositus käyttää vähähiilisiä- ja -päästöisiä rakennusmateriaaleja. Kaavaselistusta on päivitetty ja tarkennettu mm. vaikutusten arviointia. Kaavaan tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kaava-alue

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

Käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen sekä siihen liittyvät sitovan rakentamistapaohjeen ja sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi 18.12.2024. Ehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n (1.1.2025 jälkeen AKL) ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 27.12.2024–27.1.2025. Nähtävilläolosta on tiedotettu Savon Sanomissa ja kaupungin nettisivuilla julkaistuin kuulutuksin. Kaava-alueen ja lähialueen maanomistajia ja -haltijoita on tiedotettu myös kirjeillä. MRA 28 §:n mukaisille tahoille varattiin mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto. Ehdotusaineistosta saatiin 2 lausuntoa ja 4 muistutusta. Lisäksi Metsähallitus lausui, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä 12.

Muutokset asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen

Kaavaehdotukseen on tehty seuraava vesihuoltoa koskeva muutos: kortteleihin 28 ja 29 on lisätty määräys, että alueella tulee varautua vesijohtoveden kiinteistökohtaiseen paineenkorotukseen (vj-1). Kaavaan liittyvään rakentamistapaohjeeseen (rto-2) on lisätty suositus käyttää alueen rakentamisessa vähähiilisiä- ja -päästöisiä rakennusmateriaaleja. Muutokset eivät ole olennaisia eikä kaavaehdotusta tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta saaduissa muistutuksissa käsiteltiin pääasiassa luontoon, virkistysarvoihin ja ilmastotavoitteisiin liittyviä asioita sekä puutteita vaikutusten arvioinnissa. Asemakaavaselistusta on päivitetty mm. lisäämällä arvio kaavan vaikutuksista maisemaan ja kulttuuriperintöön sekä laajentamalla vesitalousvaikutuksia, ilmastovaikutuksia ja talousvaikutuksia koskevia kappaleita. Muistutuksissa ei tuotu esille sellaista uutta asiasisältöä, joka olisi vaikuttanut jo aiemmin esitettyihin kaavaratkaisun perusteisiin tai toteutusratkaisun valintaan.

Vaikutusten arviointi

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

Asemakaava vaikuttaa luonnonympäristöön paikallisesti kielteisesti, kun yhdyskuntarakennetta laajennetaan pääosin rakentamattomalle alueelle. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaimmat alueet kuten liito-orava-alueet ja lehdot on jätetty kuitenkin rakentamisen ulkopuolelle. Suunnittelualueelle jää luonnonvaraisia alueita ulkoiluun ja virkistytymiseen. Alueet liittyvät suoraan Pienen Neulamäen muihin rakentamattomiin alueisiin. Lähellä yritystontteja sijaitsevien viheralueiden virkistysarvoa heikentävät yritysalueen tavanomaiset reunavaikutukset kuten maisemamuutokset ja mahdollinen melu.

Luonnonvaraiselle alueelle rakentamisella on kielteisiä ilmastovaikutuksia. Metsien kaataminen ja maaperän muokkaaminen pienentää hiilinieluja ja rakentaminen ja tuleva yritystoiminta alueella aiheuttavat päästöjä. Ilmastonmuutoksella ja luonnonympäristön heikennyksillä on kielteisiä vaikutuksia mm. ihmisiin ja ympäristöön. Toisaalta tehokkaalla kaupunkirakenteella voidaan vähentää kielteisiä ilmastovaikutuksia. Elinkeinoalueen osoittaminen keskeiselle kaupunkialueelle, olevan yhdyskuntarakenteen välittömään läheisyyteen on resurssiviisauden ja ilmastopoliittisten tavoitteiden mukaista, koska se vähentää liikkumisen tarvetta ja painetta ottaa rakentamiseen uusia luonnonvaraisia alueita kauempaa.

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 sijoittuu varsin kauas asuinalueista ja lähimmät joukkoliikenteen pysäkitkin ovat vähintään kilometrin päässä.

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

Vaikutusten arviointi on esitetty liitteenä olevassa kaavaselistuksessa. Vaikutusten ennakoarviointilomake on liitteenä.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen tulee AKL 65 §:n mukaisesti ilmoittaa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Liitteet

- 796/2022 Kaavakarttaehdotus
- 796/2022 Kaavaselistus
- 796/2022 Seurantalomake, liite 1
- 796/2022 Ote ajantasa-asetuksesta 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 Luontoarvolite, 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 Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset vastineineen, liite 12
- 796/2022 Tonttijakokartat
- 796/2022 Vaikutusten ennakoarviointilomake

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 18.12.2024 § 238

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 luonnonsuojelualuetta (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 sisällytetty 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 varastorakennuksia. 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-kortteleille osoitetaan tehokkuusluvulla, joka kaikilla kaava-alueen kortteleilla 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 hiilinieluja 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 sijoittuu 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.

