



# LEVÄSENTIE JA LUMITIE 7 ASEMAKAAVASELOSTUS

**VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 26.6.2024**

**HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO**

**KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,  
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,  
ASEMAKAAVOITUS**

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

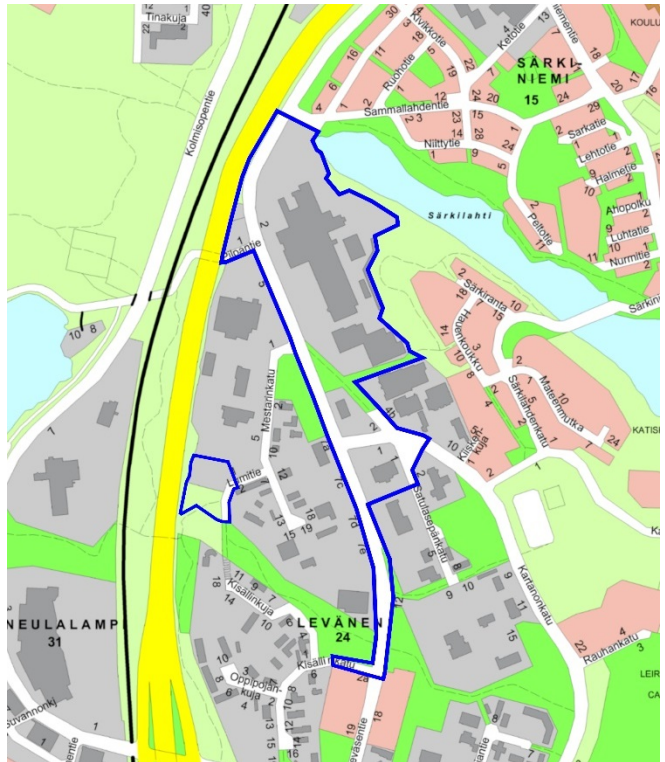
Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.3.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion 24. kaupunginosan kortteleita 4, 38 ja 50, osaa kortteleista 5 ja 14, sekä katu-, suojaviher- ja lähivirkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion 24. kaupunginosan korttelin 4 tontti 5, korttelin 5 tontti 9, korttelin 14 tontti 12, korttelin 50 tontit 4 ja 5 sekä katu- ja puistoalueita.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu: Kuopion 24. kaupunginosan korttelin 4 tontti 5, korttelin 5 tontti 9, korttelin 14 tontti 12, korttelin 50 tontit 4 ja 5

Alueen sijainti: Kuopion kaupungin 24. kaupunginosa, Levänen



Kaavatunnus: 906

**Sisältö**

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1 TIIVISTELMÄ .....	4
1.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	4
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta .....	4
1.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	4
2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET .....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
2.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
2.1.2 Luonnonympäristö .....	6
2.1.3 Rakennettu ympäristö .....	6
2.1.4 Maanomistus .....	7
2.2 Suunnittelutilanne .....	7
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	7
2.2.2 Maakuntakaava .....	8
2.2.3 Yleiskaava.....	10
2.2.4 Asemakaava.....	11
2.2.5 Kaupungin strategia .....	14
2.2.6 Rakennusjärjestys .....	15
2.2.7 Pohjakartta .....	15
2.2.8 Muut suunnitelmat ja päätökset .....	15
2.3 Tavoitteet .....	15
3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT .....	16
3.1 Osalliset .....	16
3.2 Vireilletulovaihe .....	16
3.3 Luonnosvaihe .....	17
3.4 Ehdotusvaihe .....	17
3.5 Hyväksymisvaihe .....	17
4 VAIHTOEHDOT .....	18
4.1 Leväsentien yleissuunnitelma .....	18
4.2 Asemakaavan muutosluonnos.....	20
4.3 Kaavaluonnoksen vaikutukset.....	21
5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....	22
5.1 Kaavamutoksen rakenne .....	22
5.1.1 Mitoitus .....	22
5.1.2 Palvelut .....	22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	22
5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinntät ja määräykset .....	22
5.3.1 Korttelialueet.....	22
5.3.2 Muut alueet.....	22
5.3.3 Kaavamerkinntät ja määräykset.....	22

5.4 Asemakaavan vaikutukset.....	22
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	22
5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen .....	22
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	22
5.4.4 Ilmastovaikutukset.....	22
5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset.....	22
5.4.6 Vaikutukset kulttuuriin.....	22
5.4.7 Taloudelliset vaikutukset .....	22
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	22
5.6 Nimistö .....	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	23

**Liitteet**

- 1           Seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
- 2           Ote ajantasa-asemakaavasta / poistokartta

## 1 TIIVISTELMÄ

### 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### Vireilletulovaihe

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 26.6.2024 (§ 117). Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja Savon Sanomissa.
- OAS nähtävillä 3.7.–16.8.2024 välisen ajan.

### 1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Kaavan on käynnistynyt Kuopion kaupungin ja Kiinteistö Oy Lumihiutaleen aloitteista. Asemakaavan muutoksella varaudutaan Leväsentielle Sammallahdentien ja Kisällinkadun välille laadittavien katusuunnitelmien mukaisiin muutoksiin. Lisäksi asemakaavan muutoksella tutkitaan Lumitie 7:n kiinteistön 297-24-14-8 laajentamista kiinteistön haltian tavoitteiden mukaisesti, mikä osaltaan tukee alueen tarkoituksenmukaista käyttöä.

### 1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Mahdollinen täydennysrakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun kaava on saanut lainvoiman ja kaavan toteuttaminen on teknisten ja taloudellisten edellytysten puolesta on mahdollista.

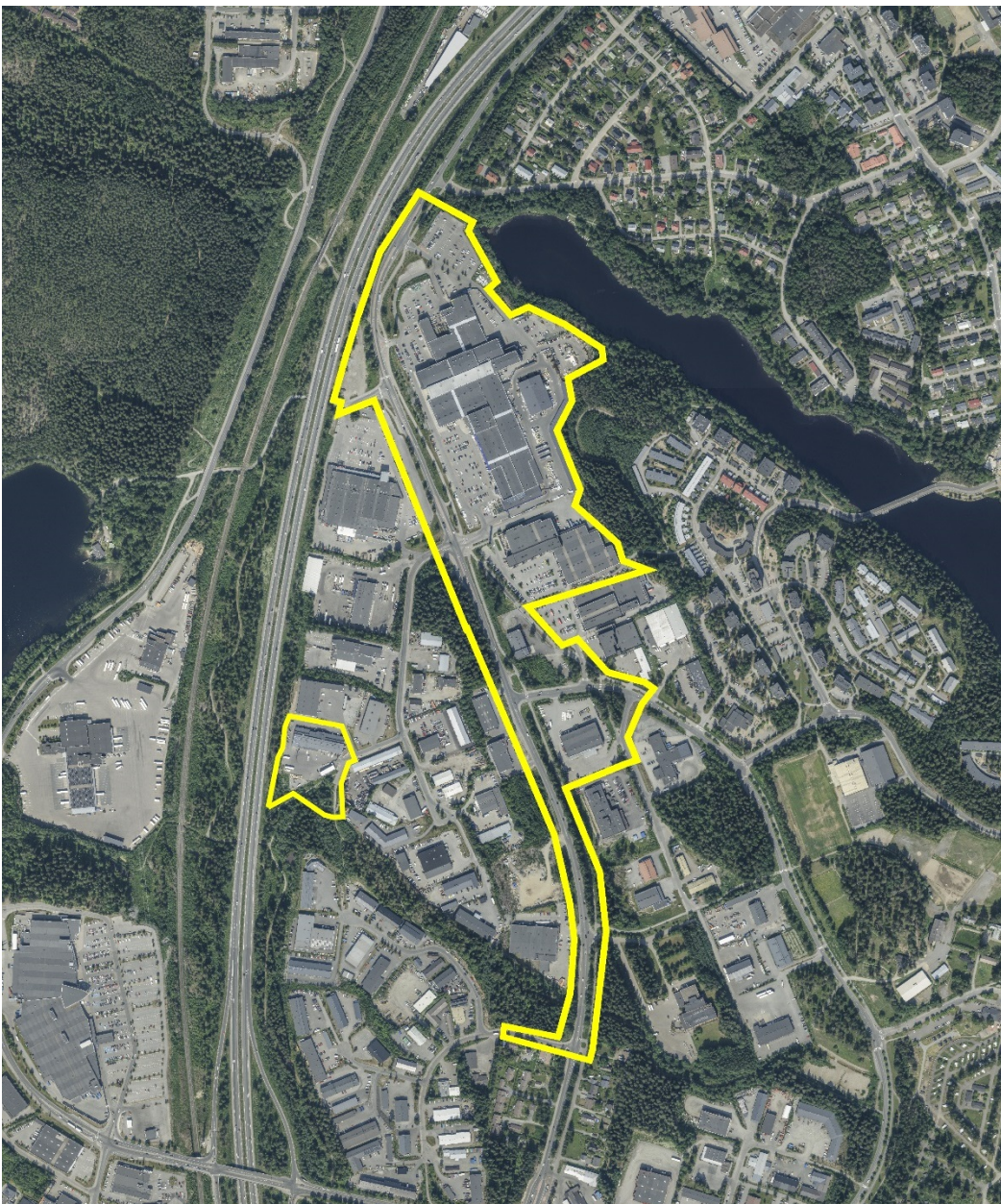
## 2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää kiinteistöt 297-24-4-3 (Kartanonkatu 2a), 297-24-4-4 (Kartanonkatu 2b), 297-24-5-8 (Kartanonkatu 1), 297-24-14-8 (Lumitie 7), 297-24-38-1 (Pilpantie 1), 297-24-50-2 (Leväsentie 2b), 297-24-50-3 (Leväsentie 2) ja 297-24-9908-6 sekä osan kiinteistöistä 297-24-9901-0 (Leväsen kadut) ja 297-24-9903-0 (Leväsen puistot).

Suunnittelualue sijaitsee lähes täysin rakennetulla Leväsen kaupan- ja muiden yritystoimintojen alueella pääosin Leväsentien varrella Sammallahdentien ja Kisällinkadun välillä n. 3–5 km päässä Kuopion keskustasta. Lumitie 7 on muusta alueesta hieman erillään Vt 5:en vieressä. Kaavamuutosalueesta etelään on myös asuintontteja molemmin puolin Leväsentietä.

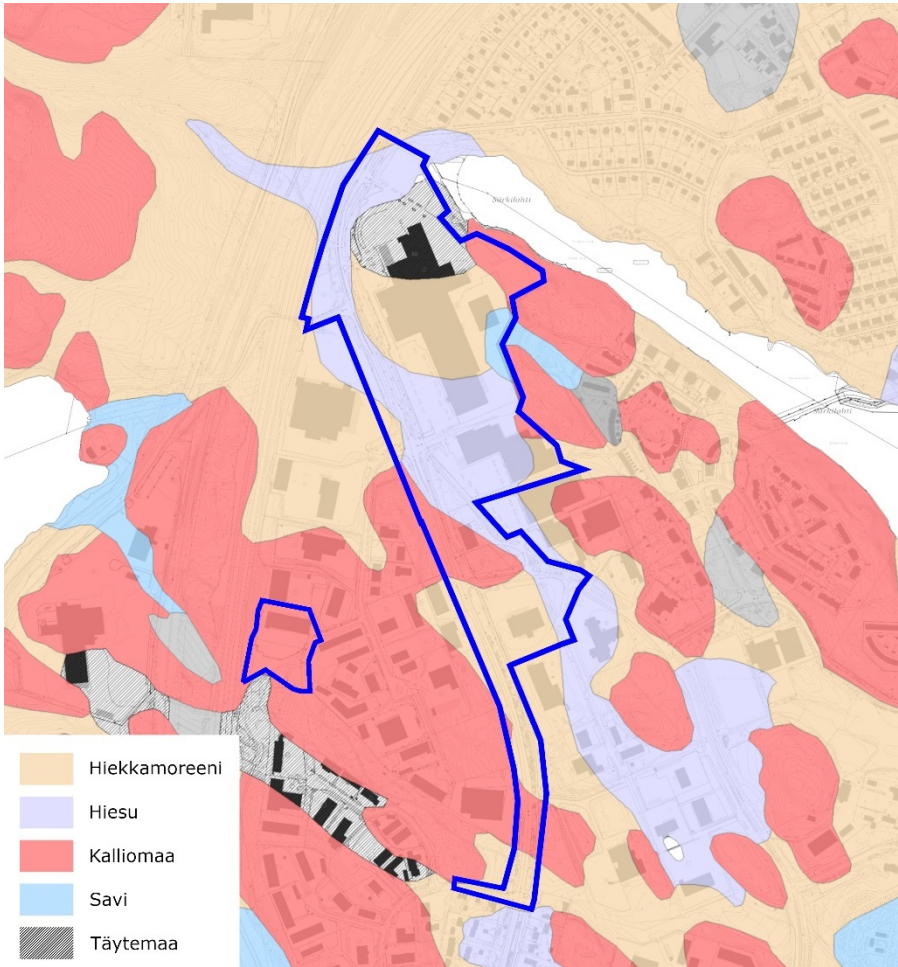


Kuva 1. Ortokuva, kaavamuutosalueen likimääräinen rajaus keltaisella.

### 2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä alueella on vain pienet puistoalueet.

Kaavamuutosalueen maaperä on pohjoisosassa hiekkamoreenia, hiesua, savea ja täytemaata.



Kuva 2. Maaperäkartta

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Kaavamuutosalue sijaitsee Särkiniemen ja Leväsen asuinalueiden välisellä jo lähes täysin rakentuneella teollisuuden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueella. Pohjoisosassa korttelissa 50 sijaitsee vuosina 1972 ja 2006 valmistuneet kauppakeskukset sekä kaksi vuonna 2012 valmistunutta varastorakennusta. Muutoin alue koostuu Leväsentiestä, Kartanonkadusta ja Lumitiestä sekä niiden varrella olevista kolmesta vuosina 1977 ja 2015 valmistuneista teollisuus- ja varastorakennuksista.

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue kuuluu osaksi Kuopion keskeistä kaupunkirakennetta. Leväsentie on tärkeä osa Kuopion liikenneverkkoa ja sen ympäristöön on suunnittelualan kohdalla muodostunut Kuopion keskustan läheinen teollisuuden ja kaupan alue.

#### Liikenne ja pysäköinti

Leväsentie on vilkasliikenteinen Kuopion keskustan ja Pitkälähden välinen pääkatu ja Vt 5:den rinnakkaisväylä, joka jatkuu Vitostienä Kuopion eteläisimpiin osiin asti. Kartanonkatu toimii kokoojakatuna. Joukkoliikenne liikennöi sekä Leväsenttiellä että Kartanonkadulla. Lumitie on

lyhyt tonttikatu, joka haarautuu Leväsentiehen liittyvästä Mestarinkadusta. Myös Pilpantie toimii tonttikatuna jatkuen Vt 5:den ali Kolmisopen ryhmäpuutarhalle asti. Pysäköinti tapahtuu tonteilla.

Alueella on yhdistettyä pyörätietä ja jalkakäytävää Leväsentien itäpuolella, Kartanonkadun pohjoispuolella, Pilpantien pohjoisreunalla, korttelien 4 ja 50 välissä sekä korttelien 1 ja 50 välissä.

#### Kunnallistekniikka

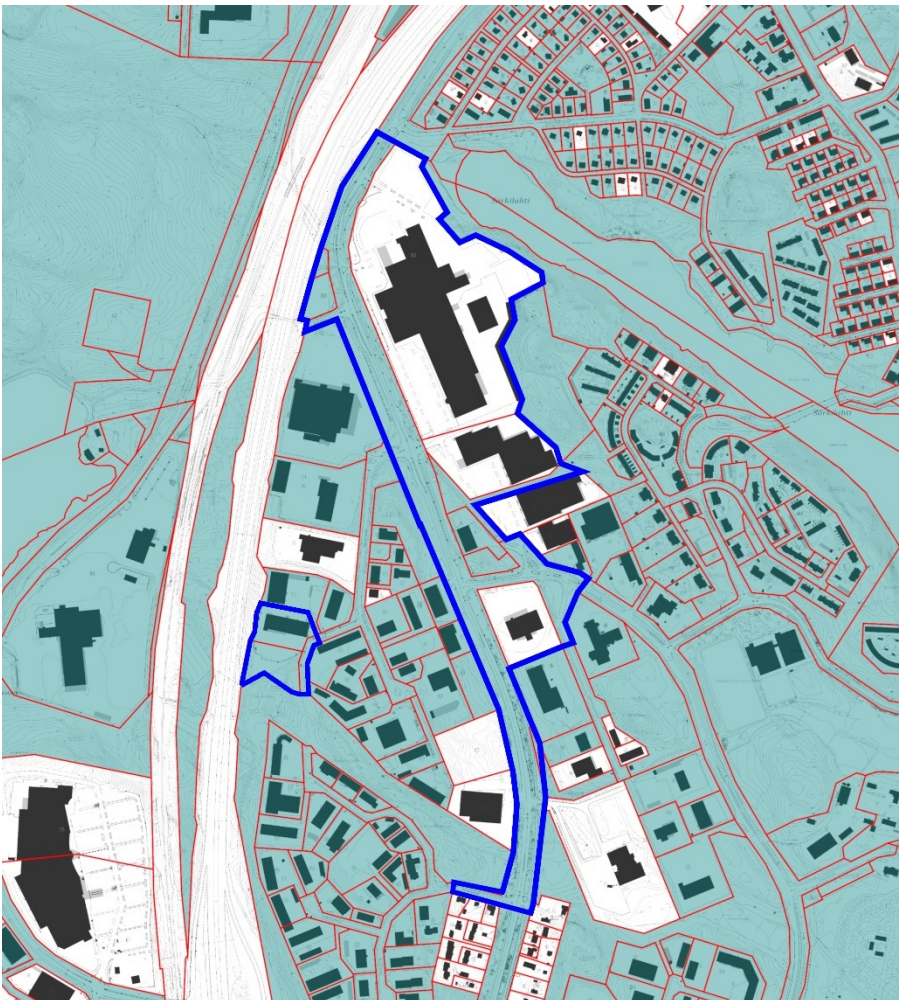
Alueella on jo rakennettu kunnallistekniikka.

#### Ympäristöhäiriöt

Alueella ja sen ympäristössä liikennemelua aiheutuu erityisesti Leväsentien ja Vt 5:den liikenteestä.

#### 2.1.4 Maanomistus

Alueen katu- ja puistoalueet sekä tontit 297-24-4-3, 297-24-4-4 ja 297-24-14-8 omistaa Kuopion kaupunki. Tontit 297-24-5-8, 297-24-50-2 ja 297-24-50-3 ovat yksityisomistuksessa.



Kuva 3. Kiinteistökartta, Kuopion kaupungin maanomistus sinivihreällä.



## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet sisältävät muun muassa toimiviin yhdyskuntiin ja kestäväan liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita etenkin kestävän liikkumisen sekä terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta.

### 2.2.2 Maakuntakaava

Kaavamuutosalue on merkitty Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 2. vaiheessa työpaikka-alueeksi (TP), jolla osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia. TP -merkintää koskevan suunnittelumääräyksen mukaan " Alueen käytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomioita alueen kestäväan saavutettavuuteen ja kaupunkikuvaan. Alue on suunniteltava siten, että riittävät viheryhteydet viheralueiden välillä säilyvät.". Koko suunnittelualue sisältyy myös Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 2. vaiheessa merkittyy Kuopio-Siilinjärvi-Tahko matkailun kehittämiskäytävään (rajaus keltaisella paksulla viivalla) sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen (vaalean ruskea pystyviivitus), jolla osoitetaan maakunnan suurimmat monipuolisen palvelutarjonnan taajamat sekä Tahkon matkailutoimintojen alueet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä on merkitystä koko maakunnan kannalta. Vyöhyke kattaa alueidenkäytön yhteensovittamista edellyttäviä asumiseen, palvelu-, teollisuus- ja työpaikkatoimintoihin, virkistykseen, luonnonsuojeluun sekä liikenteelle ja logistiikalle varattavia alueita. Merkintään sisältyy periaatetasolla laajentumisvaraa, jonka toteutusedellytykset selvitetään yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä koskee seuraava kehittämisperiaate:

*"Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee kehittää ja tehostaa nykyiseen rakenteeseen tukeutuen. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä tulee parantaa. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee vahvistaa alueiden omaleimaisuutta sekä virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristön arvoja.*

*Vyöhykkeen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen.*

*Päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet sekä kävely- ja pyöräily-yhteydet seudullisille virkistysalueille on turvattava. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä niin vyöhykkeen sisällä kuin sen ulkopuolelle. Lisäksi on huolehdittava siitä, ettei hanke tai suunnitelma yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa heikennä merkittävästi Natura 2000-verkoston kuuluvien alueiden perusteena olevia luonnonarvoja."*

Koko kaavamuutosalue sisältyy lisäksi Viitoskäytävän, ysikäytävän ja 23-kytävän kehittämisvyöhykkeeseen, jolla osoitetaan pääväyläasetuksen mukaisten valtatie 5 ja Savon radan, valtatie 9 sekä valtatie 23 ja Pieksämäki-Varkaus-Joensuun radan muodostamat ylimaakunnalliset aluekehittämisen ja elinkeinotoimintojen kehittämisvyöhykkeet. Edellä mainittujen liikennekäytävien kehittämisaluetta koskee seuraava kehittämisperiaate:

*"Vyöhykkeitä kehitetään elinvoimaisina kansainvälisinä kehitys- ja liikennekäytävinä, joiden maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota pitkämatkaisen liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, joukkoliikenteen ja kestäväan liikkumisen edistämiseen, liikenteen ja matkailun palvelujen ja yritystoiminnan edistämiseen sekä kaikkien käyttövoimavaihtoehtojen saatavuuteen (AFIR-asetus). Lisäksi huomiota tulee kiinnittää*

*liikenneympäristön laatuun, liikenteen haittojen vähentämiseen ja ekologisten yhteyksien jatkuvuuteen.*

*Viitoskäytävän ja Ysikäytävän kehittämisessä on otettava huomioon, että valtatie 5 ja 9 sekä Savon rata kuuluvat yleiseurooppalaiseen TEN-T kattavaan verkkoon. Kuopion kaupunkiseutu on TEN-T kaupunkisolmukohta.*

*Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon lentoliikenteen, korkealuokkaisen maantie- ja rautatieliikenteen sekä energia- ja tietoliikennelinjojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle. Lisäksi on otettava huomioon digitalisaation ja liikenteen automaation tarpeet.*

*Vyöhykkeillä tulee parantaa sekä turvata taajamajunaliikenteen kehittämisedellytykset."*

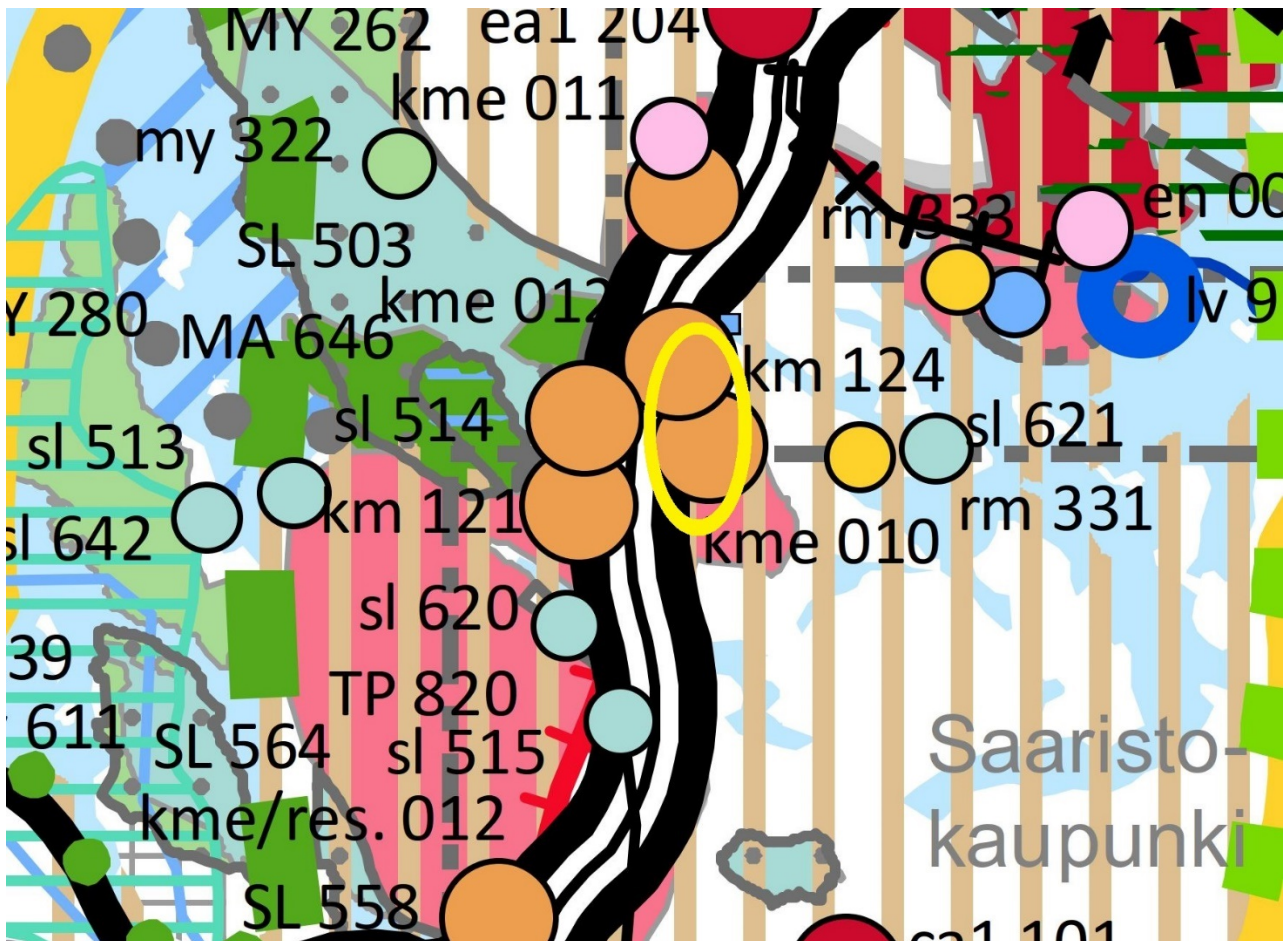
Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 1. vaiheessa on kaavamuutosalueen pohjoisosaan merkitty vähittäiskaupan suuryksikkö (km). Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Leväsentien vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän enimmäismitoitukseksi on määrätty yhteensä 14 000 k-m<sup>2</sup> sisältäen myös alle 4 000 k-m<sup>2</sup> kokoiset myymälät. km-merkintää koskee seuraava suunnittelumääräys:

*"Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaupan laatua koskeva mitoitus ja tarkempi sijoittuminen ratkaistaan yksityiskohtaisessa kaavoituksessa. Vähittäiskaupan suuryksikkö on suunniteltava siten, ettei sillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on huomioitava kaupan palvelujen saavutettavuus eri kulkumuodoin sekä kaupan palveluiden sijoittuminen suhteessa asuinalueisiin."*

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 1. vaiheessa on kaavamuutosalueen keskiosaan merkitty tilaa vaativan kaupan suuryksikkö (kme). Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Vt 5 itä (Leväsentie) tilaa vaativan kaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän enimmäismitoitukseksi on määrätty yhteensä 71 000 k-m<sup>2</sup> sisältäen myös alle 4 000 k-m<sup>2</sup> kokoiset myymälät. kme-merkintää koskee seuraava suunnittelumääräys:

*"Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on huomioitava kaupan palvelujen saavutettavuus eri kulkumuodoin, sujuvat henkilöauto- ja joukkoliikenteen edellytykset erityisesti Kuopion Leväsenttiellä ja Volttikadulla sekä kaupan palveluiden sijoittuminen suhteessa asuinalueisiin."*

*Tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymän enimmäismitoitus on osoitettu oheisessa taulukossa. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös 4000 k-m<sup>2</sup> koon alittavat myymälät. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan nykyinen ja uusi kerrosala. Kokonaismitoituksen puitteissa alueilla voi toteuttaa muuta erikoiskauppaa tai päivittäistavarakauppaa paikallisesti merkittävänä. Paikallisesti merkittävän kaupan sijoittumisedellytykset tutkitaan ja ratkaistaan kuntakaavoituksella."*

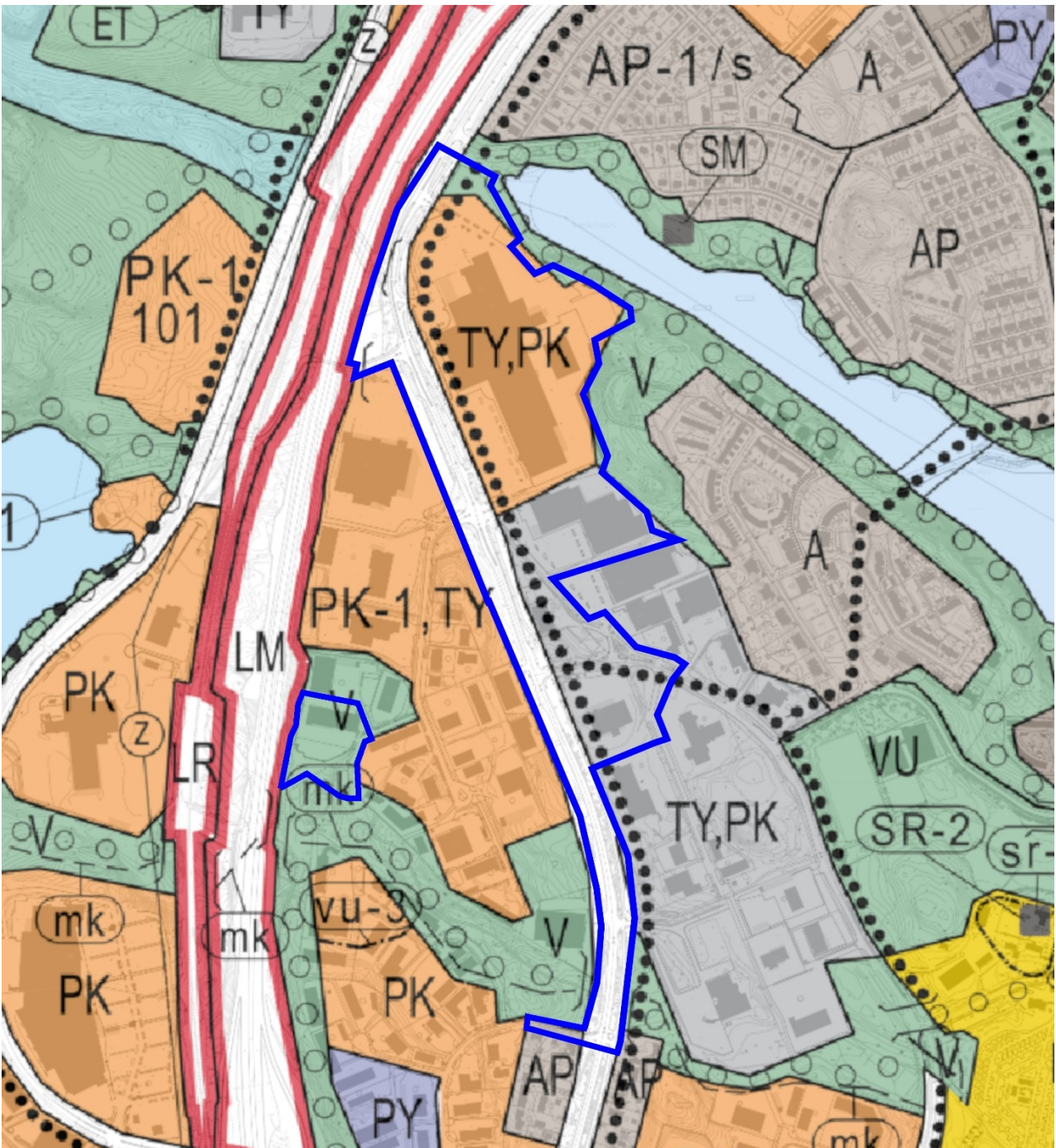


Kuva 4. Ote Pohjois-Savon maakunta-kaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti merkitty keltaisella soikiolla

### 2.2.3 Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualueen pohjois- ja keskiosiin on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta, jolle voi sijoittaa myös yksityisten palvelujen ja hallinnon toimintoja (TY,PK). Eteläosaan Leväsentien molemmin puolin osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Kiinteistö 297-24-14-8 sijaitsee yleiskaavassa osoitetulla virkistysalueella (V).

Yleiskaavassa on osoitettu Leväsentien yhteyteen kevyen liikenteen pääyhteys. Lisäksi V-alueelle on osoitettu suunnittelualueen eteläosan poikki kulkeva ohjeellinen ulkoilureitti (ympyräviiva) ja ohjeellinen moottorikelkkareitti (mk-merkitty katkoviiva) sekä niitä varten ali-/ylikulku Leväsentielle. Ali-/ylikulku on osoitettu myös kaavamuutosalueen pohjoisosassa Vt 5:lle Pilpantietä sekä Neulamäen suuntaan kulkevalle yhdistetylle pyörätielle ja jalkakäytävälle.



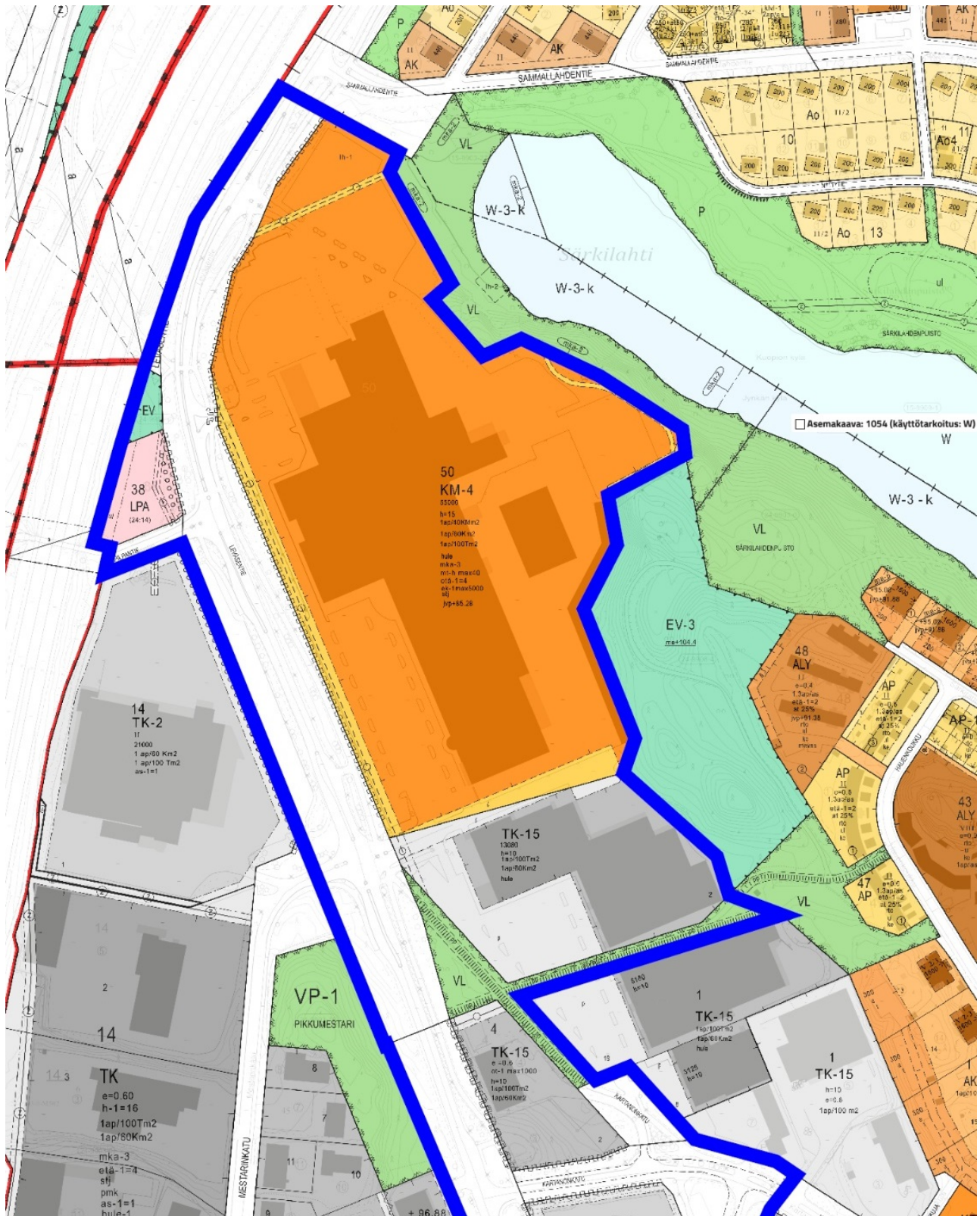
Kuva 5. Ote yleiskaavasta. Kaavamuutosalueen likimääräinen rajaus on merkitty sinisellä viivalla

#### 2.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa yhteensä 8 asemakaavaa, joista vanhin on vahvistunut vuonna 1976 ja tuorein 2014. Leväsentie, Pilpantie, Kartanonkatu, Satulasepänkatu ja Kisällinkatu ovat osoitettu katualueiksi.

Suunnittelualueen pohjoisosassa Vt 5:n Pilpantien ja Leväsentien rajaamalla alueella on pienialaiset suojaviheralue (EV) sekä toteutumaton autopaikkojen korttelialue (LPA). Leväsentien itäpuolella kortteli 50 muodostuu Kauppapaikka Hermanin sekä Kauppakeskus Cantin pohjoisemmasta tontista. Kauppapaikka Hermanin tontti on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennusten ja paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan lisäksi rajoitetun vähittäiskaupan suuryksikön siten, että toimijoiden (myymälöiden) määrä on enintään kaksitoista. Alueella ei saa harjoittaa elintarvikkeiden

vähittäismyyntiä eikä muotivaatekauppaa (KM-4). Kauppakeskus Cantin tontti on puolestaan teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Alueelle saa sijoittaa myös opetustoimintaa palvelevia tiloja. Korttelialueella ei saa harjoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä (TK-15). Myös suunnittelualueeseen sisältyvä kortteli 4 on TK-15 aluetta. Lisäksi suunnittelualueeseen sisältyy lähivirkistysaluetta (VL) Leväsentien sekä kortteleiden 1, 4 ja 50 välillä.



Kuva 6. Ote ajantasa-aseamakaavasta kaavamuutosalueen (sininen viiva) pohjoisosasta.

Kaavamuutosalueen eteläosassa Leväsentien, Kartanonkadun ja Satulasepänkadun välissä kortteliin 5 tontti 8 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi saa rakennuksiin sijoittaa laitoksen omaan käyttöön tulevia toimistotiloja ja enintään kaksi asuntoa kullekin tontille laitosten toiminnan vuoksi alituisesti läsnäolevaa henkilökuntaa varten. Tontille rakennettavaksi sallitut asunnot ja niiden piha-alueet on erotettava tontin muista toiminnoista riittäväillä suojaistutuksilla. Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 5 m. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin eikä sille saa sijoittaa laitosta, joka tärinän, melun, pölyn tai savun tai muun saastevaikutuksen tai häiriön vuoksi aiheuttaa rasitusta ympäristölle (Ttv1). Kaavamuutosalueeseen sisältyy lisäksi pienet suikaleet VL-alueita Leväsentien ja kortteliin 5 välillä sekä virkistysaluetta (V) Kisällinkadun pohjoispuolella. V-alueella kulkee ohjeellinen ulkoilureitti (jup-1), jonka kohdalle on osoitettu Leväsentien alittava liikenneväylä (a).

Muusta kaavamuutosalueesta hieman erillään oleva Lumitie 7:n osa-alue on pohjoisosastaan teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK) ja eteläosastaan V-alueita. Koko osa-alueen länsireunassa on johtovaraus ja V-alueella johtovarauksen itäpuolella täyttöalue, jolla maanpinnan ylin likimääräinen korkeusasema on +107 (tä max+107). Osa-alueen itäreunassa on Lumitien katualuetta, joka jatkuu kadun nykyisestä päädyistä n. 50 m etelään.



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta kaavamuutosalueen (sininen viiva) eteläosasta.

### 2.2.5 Kaupungin strategia

- Kuopion strategia vuoteen 2030, Hyvän elämän pääkaupunki
- Kuopion seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040
- Kuopion seudun kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma
- Kuopion liikenneturvallisuussuunnitelma 2030
- Viksu Kuopio -ohjelma 2024-2035 (Ilmasto- ja resurssiviisas Kuopio 2035)
- Energiatehokkuuden toimintasuunnitelma 2017-2025
- Hyvinvoiva Kuopio 2030 -ohjelma

**Kuopion kaupungin strategia 2030** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2017 ja päivitetty strategia 16.5.2022, § 29. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat kilpailukykyinen yrittäjyympäristö, vetovoimainen innovaatio- ja oppimisympäristö sekä laadukas koulutusketju varhaiskasvatuksesta korkeakoulutukseen, rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, Kuopion tunnettuus ja edunvalvonta, aktiivisuuteen innostava arki, varhainen tuki, työllistyminen ja toimeentulo, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, viisas liikkuminen, energiatehokkuus ja uusiutuva energia, kiertotalous ja resurssien viisas käyttö, sujuva ja uudistuva toiminta, kestävä talous sekä kyvykäs ja innostunut henkilöstö ja uudistuva johtaminen.

Kaupungin strategia ja sitä tarkentavat ohjelmat ohjaavat suunnittelua. Leväsentien ja Lumitie 7:n suunnittelussa erityisesti painottuvia strategisia näkökulmia ovat ilmasto-, resurssiviisaisuus- sekä liikenneturvallisuusnäkökulmat. Strategisiin tavoitteisiin liittyviä sekä muutamia muita kaavatöihin liittyviä ohjelmia, sitoumuksia ja suunnitelmia on esitelty alla:

**Kuopion seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040** määrittää strategisen suunnan vuoteen 2040. Lisäksi tavoitteena on Kuopion seudun liikennejärjestelmän kehittämisen sovittaminen entistä tiiviimmin osaksi maakunnallista ja valtakunnallista liikennejärjestelmätyötä, suunnitelman kanssa samanaikaisesti laadittavaa kaupunkiseutusuunnitelmaa sekä MAL-sopimusmenettelyä.

Kuopio on hyväksynyt **MAL-sopimuksen** 2024-2035 tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi. MAL-sopimuksen yleisiä tavoitteita ovat mm. kestävä ja vähähiilinen yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä, kestävä ja asukkaiden hyvinvointia tukeva asuminen ja elinympäristö sekä elinvoimainen Kuopion kaupunkiseutu.

**Kuopion seudun kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma** linjaa Kuopion seudulle kuuden erikunnan alueelle yhteisen tahtotilan kävelyn ja pyöräilyn edistämistoimenpiteiksi vuoteen 2030-2035 mennessä. Jokaiseen kuntaan laadittiin selkeä etenemismalli, jonka avulla voidaan luoda konkreettisia toimia kävelyn ja pyöräiliikenteen laajamittaiseen edistämistyöhön ja sen seurantaan.

**Kuopion seudun liikenneturvallisuussuunnitelma 2030**:ssa on tarkasteltu liikenneympäristöön liittyviä kysymyksiä ja suunnittelutyön pääpaino oli toimenpidesuunnitelman laatimisessa sekä liikenneympäristön parantamistoimenpiteiden yleisten periaatteiden määrittämisessä. Suunnitelman laadinnassa keskeisenä tavoitteena oli kartoittaa alueen riskialteimmat paikat ja määrittää toimenpiteet niiden korjaamiseksi. Suunnitelman painopisteenä olivat mahdollisimman toteuttamiskelpoiset ja realistiset toimenpiteet liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

**Ilmasto- ja resurssiviisas Kuopio 2035 eli Viksu Kuopio -ohjelman** on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 10.6.2024. Ohjelma toteuttaa Kuopion strategian päätavoitetta olla ilmasto- ja resurssiviisas kaupunki. Viksu-ohjelma päivittää kaupungin aikaisempia ilmastopoliittista ohjelmaa ja resurssiviisaisuusohjelmaa ja antaa suuntaviivat hiilineutraalin ja ilmastoturvallisen kaupungin sekä kestävästä hyvinvoinnin edistämiseksi kolmella päätasolla: päästöttömyys, jätteenkierrätys ja kestävä kulutuksen taso.

**Energiatehokkuuden toimintasuunnitelma 2017–2025** on kooste suunnitelluista Kuopion kaupungin energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä, joilla jalkautetaan Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2009–2020:ssä, Kuopion resurssiviisausohjelmassa sekä Kunta-alan energiatehokkuussopimus 2017–2025:ssä määritellyjä tavoitteita. Suunnitelma sisältää suoraan laitteiden energiatehokkuutta ja energian käytön tarvetta vähentävien toimenpiteiden lisäksi myös mm. kestävien liikkumismuotojen houkuttelevuutta parantavia toimenpiteitä.

**Hyvinvoiva Kuopio 2030** on kaupungin strateginen ohjelma, joka toimii kehyksenä Kuopion kaupungin hyvinvointityön johtamiselle ja kehittämiselle. Ohjelmassa on määritelty viisi terveyteen ja hyvinvointiin tutkitusti vaikuttavaa Hyvän elämän elementtiä – Hyvän elämän rutiinit, hyvän elämän kanssakulkijat, hyvän elämän toimeentulo, hyvän elämän innostajat ja hyvän elämän elinympäristö. Näiden elementtien avulla voidaan lisätä yksilöllistä elämänlaatua ja rakentaa yhdessä kuopiolaista hyvän elämän ja hyvän mielen kaupunkia.

#### 2.2.6 Rakennusjärjestys

Kuopion koko kaupunkialuetta koskeva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2018 ja se on tullut voimaan 1.1.2019.

#### 2.2.7 Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a § vaatimukset.

#### 2.2.8 Muut suunnitelmat ja päätökset

Leväsentien ympäristön osalta kaavasuunnittelu on pohjautunut laadittuun Leväsentien yleissuunnitelmaan.

### 2.3 Tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on laajentaa Leväsentien katualuetta yleissuunnitelman mukaisesti. Lumitie 7:n osalta tavoitteena on tutkia mahdollisuutta laajentaa tonttia Kiinteistö Oy Lumihiutaleen tarpeiden mukaisesti.



### 3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

#### 3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Pohjois-Savon liitto
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon Pelastuslaitos
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- Kuopion kaupungin viranomaistahot ja toimielimet, joita asia koskee
- Alueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset
- Kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa
- Tele- ja verkko-operaattorit
- Kiinteistö Oy Lumihitale

#### 3.2 Vireilletulovaihe

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 26.6.2024. ja aineisto oli nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 3.7.–16.8.2024. kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla: [www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi). Vireilletulosta on tiedotettu Savon Sanomissa sekä lähetetty alueella toimiville sekä lähialueen maanomistajille- ja haltijoille tiedotteet kirjeitse tai sähköpostitse.

##### Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä. Kaavamuutoksesta ja sen mahdollisesta laajentamisesta kuitenkin keskusteltiin lähialueella sijaitsevan tontin edustajan kanssa.

##### Lausunnot

Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävilläoloaikana kaksi lausuntoa.

Kulttuurihistoriallinen museo totesi lausunnossaan, ettei museolla ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Myös Pohjois-Savon ELY-keskus kommentoi sähköpostitse, ettei sillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kuopion Sähköverkko Oy lausui, että kaavamuutosalueella on paljon olemassa olevaa sähköverkkoa, joka täytyy huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa ja että varsinaisia muutostarpeita sähköverkkoon ei ole tiedossa, mutta tarpeet tarkentuvat katusuunnitelmien edetessä.

##### Aloituskokous sidosryhmille 9.8.2024

Aloituskokoukseen osallistuivat Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Vesi Oy, Kuopion Energia Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos, strategisen maankäytön suunnittelu, asemakaavoitus, tonttipalvelut sekä kunnallisteknisestä suunnittelusta katusuunnittelu, liikennesuunnittelu ja hulevesisuunnittelu.

Aloituskokouksessa todettiin seuraavaa:

- Leväsentien ja Kisällinkadun katualueita pitää laajentaa paikoin suunniteltujen kiertoliittymien sekä yhdistettyjen pyöräteiden ja jalkakäytävien vuoksi.
- Alueelle tarvitaan hulevesien viivytyalue Kauppakeskus Cantin ja Leväsentien väliselle viheralueelle sekä mahdollisesti Pikkumestari -puistoon.
- Kaikkien rakennusten tulisi sijaita vähintään 4 m päässä tonttirajoista, jotta paloturvallisuusmääräykset täyttyvät tasapuolisesti.
- Vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkostot on tarkoitus siirtää kokonaisuudessaan katualueille, mutta tarvittavat johtovaraukset korttelialueilla osoitetaan asemakaavakartalla.

Aloituskokous Lumitie 7:n kaavamuutoshakijoiden kanssa pidettiin 17.6.2024. Kokouksessa käytiin läpi nykyinen tilanne sekä keskusteltiin alueen toimijoiden tarpeista asemakaavan suhteen.

### 3.3 Luonnosvaihe

### 3.4 Ehdotusvaihe

### 3.5 Hyväksymisvaihe

## 4 VAIHTOEHDOT

### 4.1 Leväsentien yleissuunnitelma

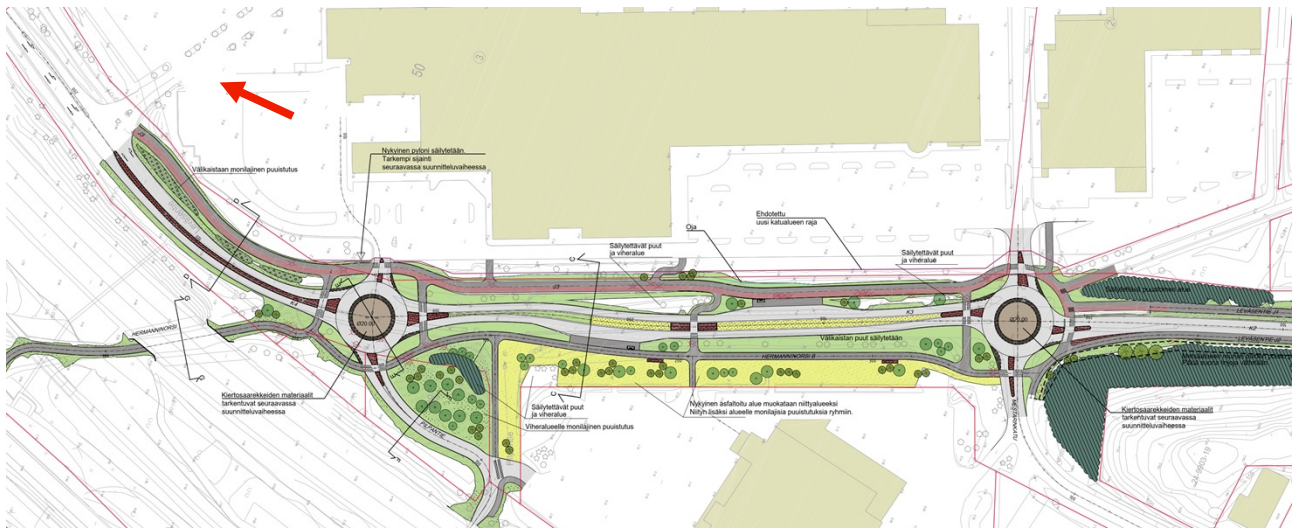
Leväsentielle on laadittu Sammallahdentien ja Leväsentie 7H:n (Biltema) välille kolme yleissuunnitelman vaihtoehtoa, jotka poikkeavat toisistaan vain suunnitelma-alueen eteläosassa olevan Kartanonkadun liittymäratkaisun sekä siihen liittyvien yhdistettyjen pyöräteiden ja jalkakäytävien osalta.

Leväsentien yleissuunnitelmassa Kauppakeskus Hermanin pohjoisin liittymä säilyy ennallaan. Etelään päin mentäessä seuraavan liittymän kohdalle on suunniteltu kiertoliittymä, josta myös Pilpantien on suunniteltu lähtevän kulkien Vt 5:n viertä korttelin 14 tontille 1 ja olemassa olevalle Vt 5:n alikululle asti. Myös seuraava Mestarinkadun risteuksen liittymä muuttuisi kiertoliittymäksi. Leväsentie 7H (Biltema) ja 12 (Peltitalo) risteykseen on suunniteltu Leväsentielle sekä etelästä että pohjoisesta tultaessa kääntymiskaistat vasemmalle.

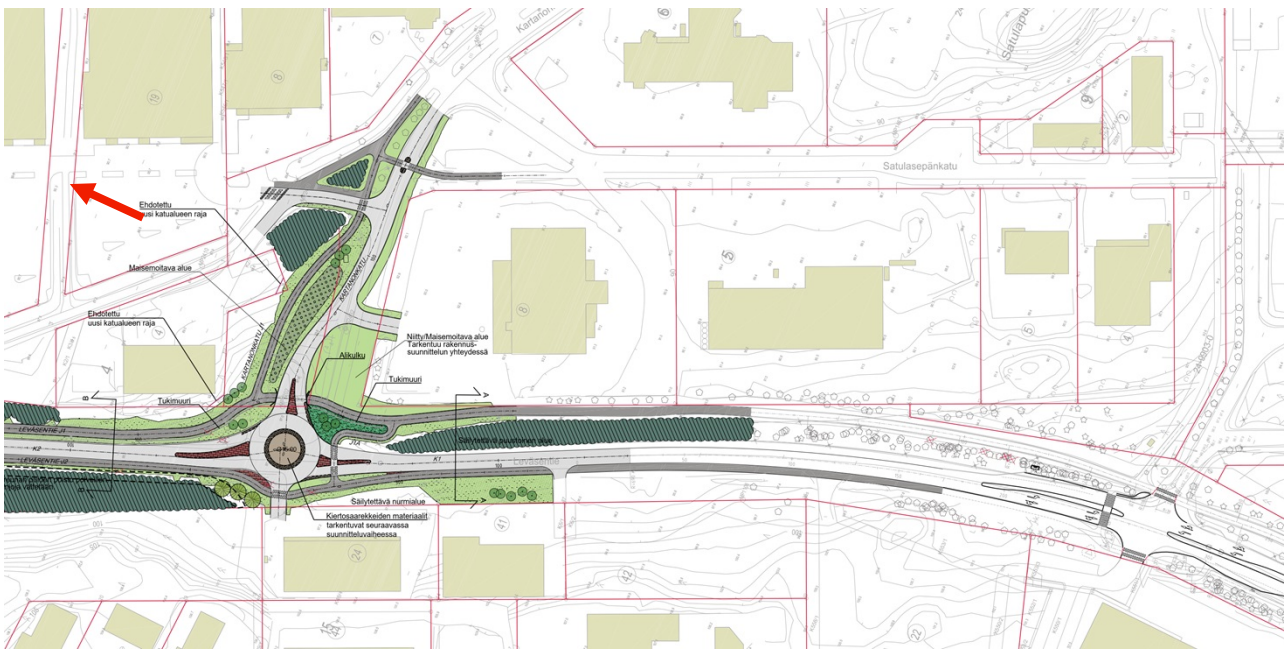
Kaikkissa suunnitelmavaihtoehdoissa Leväsentien länsipuolelle tulisi uusi yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä Neulamäen suunnasta tulevalta yhdistetyltä pyörätieltä ja jalkakäytävältä etelään. Lisäksi Pilpantien nykyinen katupohja Leväsentien ja korttelin 14 tontin 1 liittymän välillä on suunniteltu muutettavaksi yhdistetyksi pyörätieksi ja jalkakäytäväksi.

Kartanonkadun liittymästä on kolme suunnitelmavaihtoehtoa:

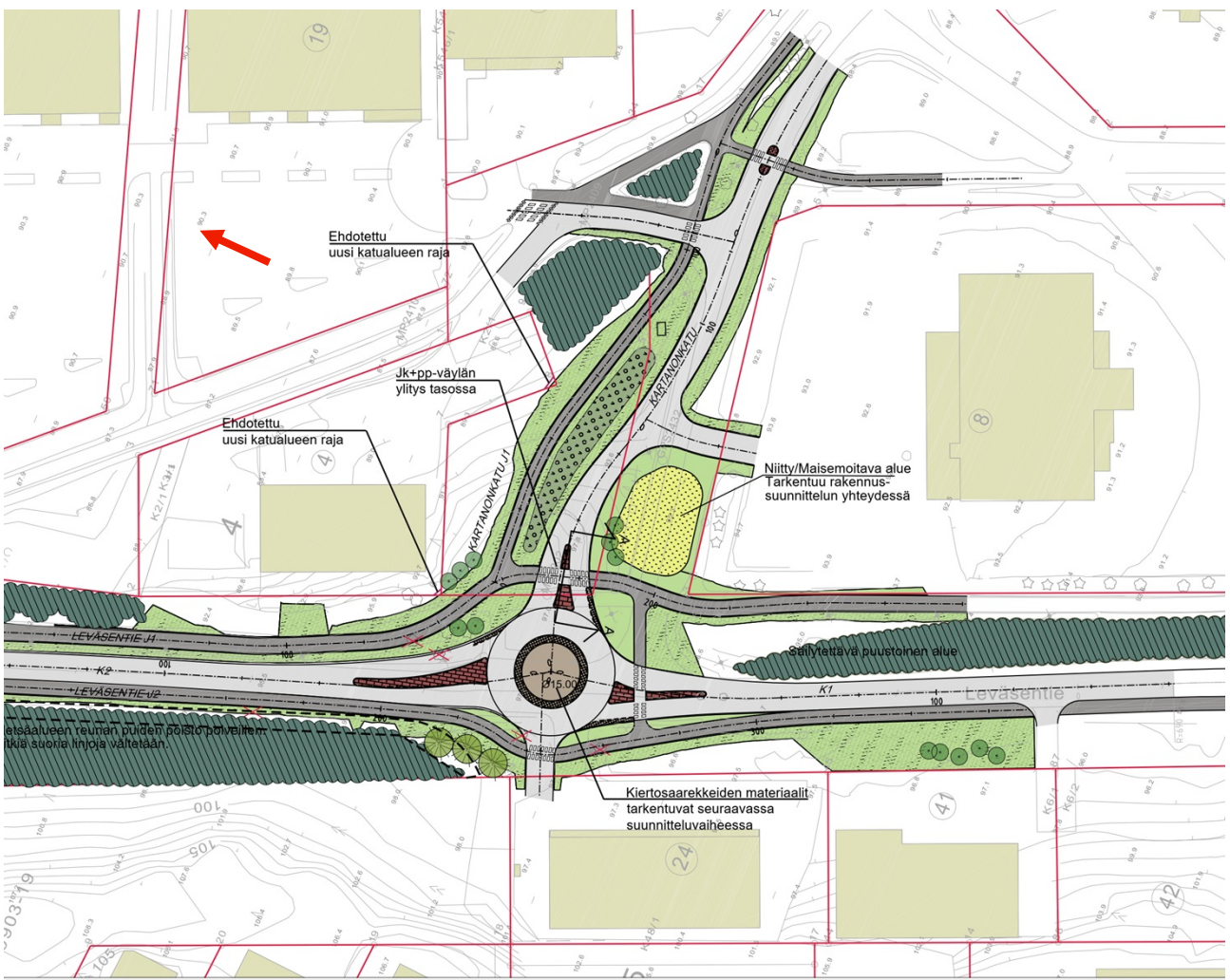
- VE1: kiertoliittymä yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän Kartanonkadun alikululla
- VE2: kiertoliittymä yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän tasoylityksin
- VE3: liikennevalo-ohjattu risteys, jossa kääntymiskaistat oikealle jokaisesta suunnasta ja etelän suunnasta lisäksi vasemmalle.



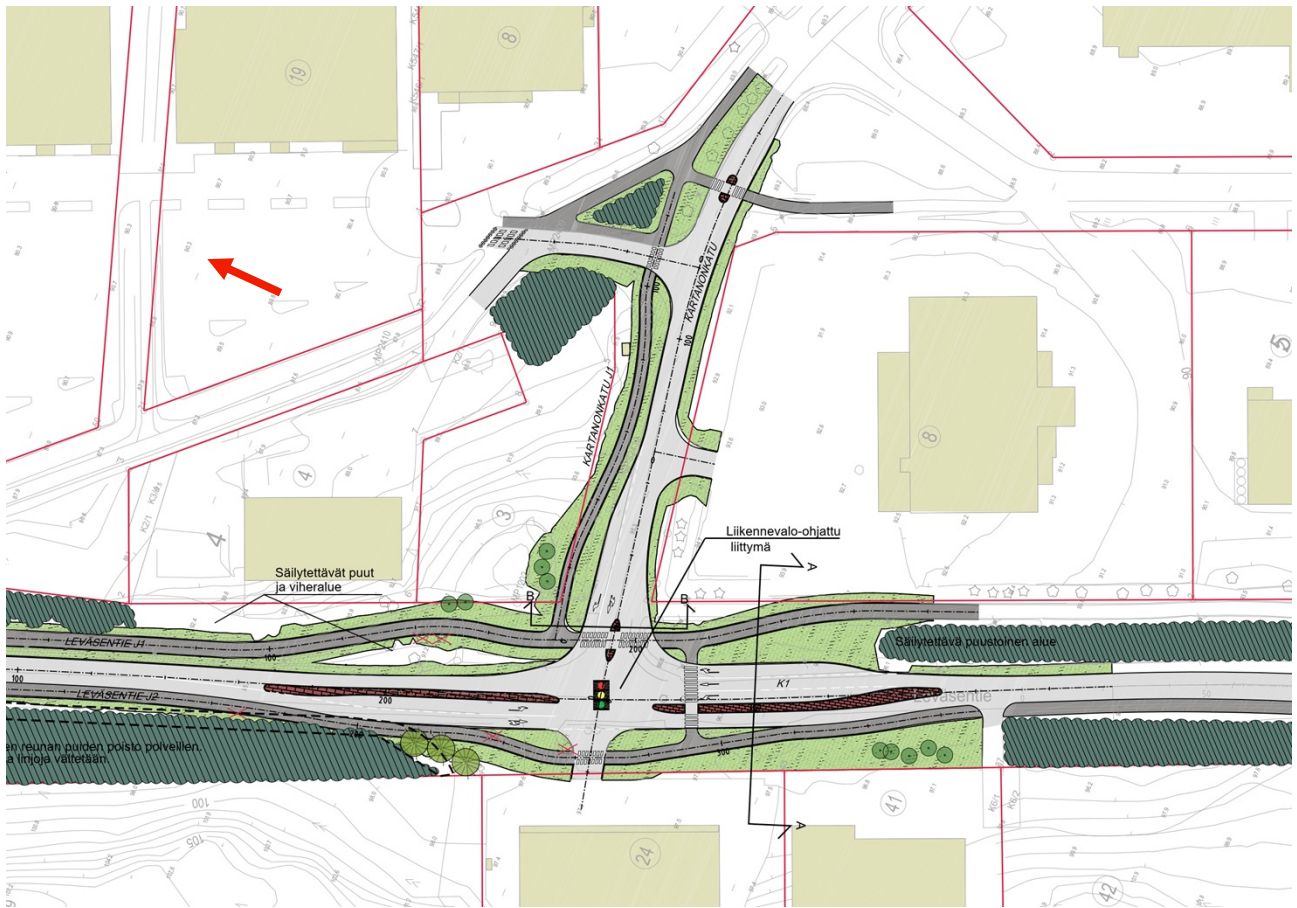
Kuva 8. Ote Leväsentien yleissuunnitelman pohjoisosasta, joka on kaikissa suunnitelmavaihtoehdoissa sama. Karttaa on käännetty siten, että pohjoinen on likimain punaisen nuolen suunnassa.



Kuva 9. Ote Leväsentien yleissuunnitelman eteläosan vaihtoehdosta 1. Karttaa on käännetty siten, että pohjoinen on likimain punaisen nuolen suunnassa.



Kuva 10. Ote Leväsentien yleissuunnitelman eteläosan vaihtoehdosta 2. Karttaa on käännetty siten, että pohjoinen on likimain punaisen nuolen suunnassa.



Kuva 11. Ote Leväsentien yleissuunnitelman eteläosan vaihtoehdosta 3. Karttaa on käännetty siten, että pohjoinen on likimain punaisen nuolen suunnassa.

#### 4.2 Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutoksesta ei laadittu luonnosvaihtoehtoja, koska Leväsentien katualueen ja Lumitie 7:n tontin laajennustarpeet ovat vähäiset. Leväsentien yleissuunnitelmasta oli laadittu kolme vaihtoehtoa, jotka poikkesivat toisistaan vain Kartanonkadun risteysjärjestelyjen osalta. Kaavaluonnos on laadittu siten, että se mahdollistaisi minkä tahansa yleissuunnitelman vaihtoehdon toteuttamisen.

Katualueen laajentaminen koskee Leväsentien osalta kortteleita 5 ja 50, Kartanonkadun osalta korttelia 4. Pilpantien katualue on kaavaluonnoksessa siirretty laaditun katujen yleissuunnitelman mukaisesti Vt 5 suuntaiseksi ja nykyinen katupohja on korttelin 14 tontin 1 liittymän ja Leväsentien välillä osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattuna alueen osana (pp).

Korttelin 50 kaavamerkinnot säilyvät ennallaan sillä erotuksella, että autopaikkoja, hulevesien hallintasuunnitelmaa ja sitovaa tonttijakoa koskevat merkinnot on korvattu vastaavilla koko kaava-alueella koskevilla yleisillä määräyksillä ja rakennusaloja on tarkastettu toteutuneen tilanteen mukaisesti huomioiden tarkoituksenmukaiset laajennusmahdollisuudet. Lisäksi koska tontilla 4 (Kauppakeskus Cantti) rakennusoikeus on ylittynyt 804 k-m<sup>2</sup>, on tontin rakennusoikeus osoitettu tehokkuuslukuna  $e=0,65$ , joka vastaa kerrosalana 13 999 k-m<sup>2</sup>. Tontin 4 rakennusoikeus siis kasvaa 919 k-m<sup>2</sup> ja sitä jää jäljelle 115 k-m<sup>2</sup>.

4.3 Kaavaluonnoksen vaikutukset

Vaikutuksen kohde	+ / 0 / -	Sanallinen selitys
<b>KAUPUNKIRAKENNE</b>		
- liittyminen kaupunkirakenteeseen	+++	liittyy olemassa olevaan / täydentää sitä
- olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	++	täydentää ympäröivää rakentamista
- yhdyskuntatekniikka (energia, vesi, jäte)	0	alueella on jo rakennettu verkosto
- virkistysalueet	0	Kartanonkadun pohjoispuolinen viheralue pienenee, mutta Pilpantien uuden linjauksen ja Leväsentien välille muodostuu uusi viheralue
- kaavatalous	+	kaavaluonnos mahdollistaisi suunnitellun Leväsentien saneerauksen Sammallahdentien ja Kisällintien välillä sekä Lumitie 7:n tontin pienialaisen laajentamisen
<b>YMPÄRISTÖ</b>		
- rakennettu ympäristö	+	kaavaluonnos mahdollistaisi rakentamista vain vähäisessä määrin jo rakennettua ympäristö täydentäen
- häiriötekijät	-	liikennemäärä voi lisääntyä vähäisesti Lumitie 7:n tontin kehittämisen vuoksi
- erityispiirteet	++	huomioi ja hyödyntää olemassa olevia rakenteita
<b>LIIKENNE</b>		
- liikenneverkko	0	
- ajoneuvoliikenne	++	liikenteen sujuvuus paranee nykyistä parempien risteys- ja liittymäratkaisujen ansiosta
- jalankulku ja pyöräily	+++	reitit ja ympäristö paranevat
- huoltoliikenne	0	
- liikenneturvallisuus	+++	paranee erityisesti kevyen liikenteen osalta
- pysäköinti	0	
<b>SOSIAALISET VAIKUTUKSET</b>		
- elinolot ja viihtyisyys	0	
<b>KUNNALLISTALOUS</b>		
- määrärahat / hankkeen kustannusarvio	0	määrärahat investointiohjelman mukaan
- elinkeinoelämä	0	
<b>YRITYSVAIKUTUKSET</b>	+	mahdollistaa Lumitie 7:n tontin laajentamisen ja siten myös tontin käyttömahdollisuudet paranevat

## 5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaselostus täydennetään loppuosaltaan ehdotusvaiheessa.

### 5.1 Kaavamuutoksen rakenne

5.1.1 Mitoitus

5.1.2 Palvelut

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

5.3.1 Korttelialueet

5.3.2 Muut alueet

5.3.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

### 5.4 Asemakaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

5.4.4 Ilmastovaikutukset

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset

5.4.6 Vaikutukset kulttuuriin

5.4.7 Taloudelliset vaikutukset

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

### 5.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Leväsentien saneerauksen toteuttamista ohjaa myöhemmin laadittava katusuunnitelma, joka pohjautuu tehtyyn Leväsentien yleissuunnitelmaan. Suunnitellut katualueiden laajentamista vaativien toimenpiteiden toteutus voidaan aloittaa, kun sekä asemakaavan muutos että katusuunnitelma ovat tulleet voimaan.

Mahdolliset täydennysrakennushankkeet tonteilla voidaan aloittaa, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan ja tarvittavat rakentamisluvat on myönnetty.

Kuopiossa 20.3.2025

Annika Korhonen  
asemakaavapäällikkö

Timo Könönen  
kaavoitusinsinööri