

SORSASALON TEOLLISUUSALUE Asemakaavan muutos



Kuva 1. Kaavamuutosalueen likimääräinen rajausta sinisellä viivalla

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on?

Kuopion kaupungin Sorsasalon kaupunginosaan laaditaan asemakaavan muutos. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittelee kaavan laadinnan lähtökohtia, sisältöä ja tavoitteita, sisältää suunnitelman siitä, miten kaavan laadinnan aikana kuullaan maanomistajia, asukkaita ja muita osallisia sekä suunnitelman siitä, mitä kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelutyön kuluessa.

Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Lukkosalmentien, Päivärannantien ja Selluntien varrella olevat kiinteistöt 297-22-3-6, 297-22-21-10, 297-22-21-11, 297-22-21-12, 297-22-21-14, 297-22-9908-1, 297-430-1-71, 297-430-1-97, 297-430-1-159, 297-430-1-244, 297-430-1-276, 297-430-1-278 sekä osan kiinteistöistä 297-22-9901-0, 297-430-1-103, 297-430-1-112, 297-430-1-120, 297-430-1-151, 297-430-1-241, 297-430-1-282, 297-871-1-5 ja 297-430-876-1. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 401 ha.

Suunnittelualueen luoteiskulmassa on kahdella tontilla yhtenäiseksi kokonaisuudeksi rakennettuna teollisuus- ja varastoraken-



nuksia. Lukkosalmentien varrella on rakentamatonta varastointiin käytettyä aluetta sekä metsäistä aluetta.

Kuva 2. Ortokuva, likimääräinen kaavamuutosalue on merkitty keltaisella viivalla

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee Forum Waste Solutions Oy:n teollisuusjätekeskus, Mondi Powerflute Oy:n kartonkitehdas ja ranta-alueilla on pääosin 1940- ja 1950-luvuilla valmistuneita vapaa-ajan asuntorakennuksia talousrakennuksineen.

Suunnittelualueella sijaitsee osa Sorsasalosta ympäröivää Kallavettä sekä Selluntien vieressä oleva pieni lampi.

Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Sorsasalon teollisuustontteihin, Lukkosalmentien kaakkoispään kiinteistöön 297-430-1-98 ja lännessä Vt 5:een. Muutoin suunnittelualue on Kallaveden ympäröimä.

Aluerajaukseen voi tulla tarkennuksia kaavatyön aikana. Suunnittelualueen sijainti ja likimääräinen rajausta on esitetty kuvissa 1 ja 2.

Mitä on suunnitteilla

Asemakaavan muutoksella kehitetään Sorsasalon teollisuusaluetta mahdollistamaan toteutumatonta Finpulpin tehdashanketta monipuolisempi teollisuustoiminta. Lisäksi asemakaavan muutoksella tarkastellaan Sorsasalon teollisuusalueen edellytyksiä sijoituspaikkana Kuopion Energia Oy:n Haapaniemen kaukolämpövoimalan mahdollisesti korvaavalle kaukolämmön pienydyinvoimalalle. Vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja

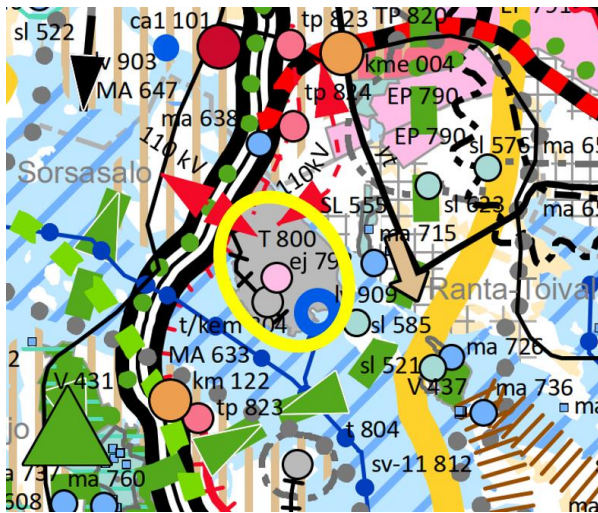
pienydinvoimalalle tarkastellaan yhtä aikaa vireille tulevassa Hepomäen teollisuusalueen asemakaavassa.

Suunnittelun lähtökohdat

MAAKUNTAKAAVA

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2. vaiheessa suunnittelualue sijoittuu teollisuus- ja varastoalueelle (T). Koko suunnittelualue sisältyy myös viitoskäytävän, ysikäytävän ja 23-käytävän kehittämisvyöhykkeeseen (ruskea poikkijanaiviiva) ja Kuopio-Siilinjärvi-Tahko matkailun kehittämisskäytävään (keltainen viiva).

Alueen eteläosaan on merkitty teollisuus- ja varastokohde, jolle saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (t/kem -merkitty harmaa ympyrä) sekä sen pohjoispuolelle jätteenkäsittely- ja kiertotalousalue (ej -merkitty vaaleanpunainen ympyrä). Eteläosaan suunnittelualuetta on merkitty myös satama-alue (lv -merkitty sininen rengas) ja sivurata Sorsasalon teollisuusalueelle (musta viiva poikkiviivoin).



Kuva 3. Ote Pohjois-Savon maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti keltaisella soikiolla.

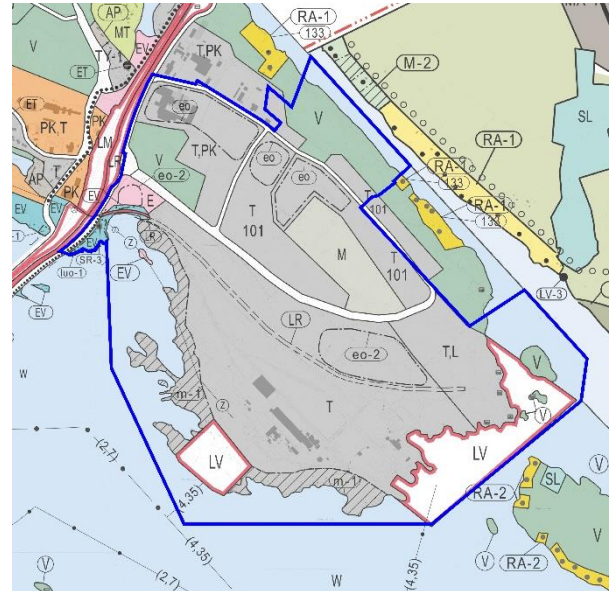
YLEISKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaava (hyväksytty 11.12.2000).

Suunnittelualue on osoitettu pääasiassa teollisuus- ja varastoalueeksi (T), joista kahdelle on osoitettu vaihtoehtoinen käyttötarkoitus: yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (PK) luoteiskulmaan sekä liikennealue (L) lounaiskulmaan. Keskiosassa suunnittelualuetta on maa- ja metsätalousalue (M), länsiosassa Selluntien pohjoispuolella ja pohjoisreunassa suunnittelualueen keskivaiheilla virkistysalue (V). Eteläosaan

kaavamuutosaluetta on osoitettu ohjeellinen rautatieliikenteen alue (LR-merkitty musta katkoviiva) sekä kaksi vesiliikenteen aluetta (LV). Kallavesi on merkitty vesialueeksi (W).

Suunnittelualueen pohjoisosaan Lukkosalmentien eteläpuolelle on osoitettu kolme maa-ainesten ottoaluetta (eo) ja keskiosaan maa-ainesten läjitys- ja käsittelyalue (eo-2).



Kuva 4. Ote ajantasayleiskaavasta

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat 595 (hyväksytty 28.2.2000) ja 787 (hyväksytty 5.9.2016).

Valtaosa suunnittelualueesta on osoitettu teollisuus- ja varasto rakennusten korttelialueeksi, "jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Kyseisen laitoksen tulee sijaita sille erikseen osoitetulla rakennusallalla." (T/kem-2). Alueelle on osoitettu rakennusaloja, joille saa sijoittaa Seveso -direktiivin mukaisen, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (kem-1), teollisuusjätteen käsittely- ja kierrätyskeskuksen loppusijoitusalueineen sekä muut toiminnan vaatimat kentät, laitteistot, rakennelmat ja rakennukset (tkk-1) sekä jäteveden puhdistamon (jv-p).

Luoteisosassa suunnittelualuetta on teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ei saa harjoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä eikä aluetta saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin tai ko. varastoalue on aidattava näkösuojan antavalla aidalla (TK-16).

Kaavamuutosalueen lounaisosassa on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Lounaisosassa on myös teollisuus-, liike- ja

toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös vaaka-, polttoaineen jakelu- ja liikenneaseman, joiden yhteyteen saa rakentaa ravintola- ja myymälätiloja sekä myyntipinta-alaltaan enintään 400 m²:n suuruisen päivittäistavarakaupan (TK-18) sekä suojaviheralue, jolla olevat rakennukset voidaan säilyttää ja kunnostaa, mutta uudisrakentaminen on kielletty ja jolla olevien rakennusten vähäinen laajentaminen sekä niihin liittyvän vähäisen, korkeintaan 30 m²:n suuruisen piha- ja saunarakennuksen rakentaminen on sallittu (EV-5).

Sorsasalontien ja Selluntien kulmaukseen on osoitettu suojaviheralue (EV). Suunnittelualueen pohjoisosassa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sekä suojaviheraluetta, jolle saa sijoittaa tarpeellisille osille melusuojaksi maa-vallin, meluseinän, meluidan tai näiden yhdistelmän siten, että ranta-alueen puusto säilytetään ja täyttöalueen puustoa on täydennettävä siten, että sillä on suojametsävaikutusta (EV-11). Sorsasalontien edustalla olevat saaret on merkitty suojaviheralueiksi, jotka toimivat vesistön ja tehdasalueen välisenä suojavyöhykkeenä ja joilla puuston suojaavan vaikutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota (EV-12).



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta

Voimassa olevia kaavoja voi tarkastella kaupungin karttapalvelussa <https://kartta.kuopio.fi/>

Kaavahankkeen vaikutukset ja selvitykset

Kaavahankkeessa tutkitaan kaukolämmön pienydinvoimalan sekä teollisuuden sijoittumista alueelle. Lisäksi kaavassa pyritään huomioimaan alueella jo toimivien yritysten mahdolliset asemakaavalliset muutostarpeet.

Alueen uudisrakentaminen täydentää alueelle muodostunutta teollista rakennettua ympäristöä ja osin hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Uudisrakentaminen lisää liikennettä alueella ja sen ympäristössä.

Asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan kaavahankkeen vaikutukset ja suhde mm. rakennettuun ympäristöön, ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön, ihmisiin, talouteen, yrityksiin ja kaupungin strategiaan. Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselsuoksessa.

Kaupunkikuvalliset arvioinnit ja arviointi esimerkiksi naapureiden olosuhteisiin on mahdollista tehdä myöhemmin kaavatyön aikana asemakaavan havaintoaineiston pohjalta.

Tarvittavia selvityksiä laaditaan kaavatyön aikana.

Miten voit osallistua

Kaavatyö sisältyy vuoden 2025 kaavoitus- katsaukseen.

Kaavatyön vaiheet on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman viimeisellä sivulla. Kaavan vireilletulo- ja luonnosaineistosta voi esittää mielipiteensä ja ehdotusaineistosta jättää muistutuksensa näiden nähtävilläoloaikana. Kaavan nähtävilläoloista kuulutetaan Viikkosavossa sekä kirjellllä niille, jotka ovat sitä pyytäneet. Ehdotusvaiheessa muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen. Kaavahankkeen etenemistä voi seurata myös kaupungin internetsivuilla www.kuopio.fi/asemakaavoitus.

Alueiden käytön suunnittelua edistävänä viiranomaisena toimii Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat - vastuualue.

Tähän osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kohdistuvan palautteen voi toimittaa kaupunkiympäristön asiakaspalveluun (Suokatu 42) tai suoraan kaupunkisuunnittelu- palvelujen asemakaavoitukseen. Kirjalliset mielipiteet voi lähettää osoitteeseen Kuopion kaupunki, Asemakaavoitus, PL 1097, 70111 Kuopio tai sähköpostitse kaavoitus(at)kuopio.fi.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdään tarvittavat maankäytösopimukset ennen asemakaavan etenemistä hyväksymiskäsittelyyn.

Osalliset

KAAVAMUUTOKSEN HAKIJA

- Kuopion kaupunki

VIRANOMAISET

Kuopion kaupunki

- Alueellinen rakennusvalvonta /Kaupunkikuvatyöryhmä
- Alueellinen rakennuslautakunta
- Kaupunkirakennelautakunta
- Kuopion Energia Oy
- Kuopion Sähköverkko Oy
- Kuopion Vesi Oy
- Tilapalvelut
- Jätekkukko
- Elinvoima- ja konsernipalvelut /Strategia- ja kehittäminen
- Maaomaisuuden hallintapalvelut /Tonttipalvelut
- Maaomaisuuden hallintapalvelut /metsät ja vesialueet
- Pohjois-Savon pelastuslaitos /Aluepelastuslautakunta
- Rakentamisen ja kunnossapidon palvelut
- Strateginen maankäytön suunnittelu

- Viher- ja virkistysaluesuunnittelu
- Alueellinen ympäristönsuojelu /Ympäristölautakunta
- Yrityspalvelu
- Alueellisen jätehuollon viranomaispalvelut

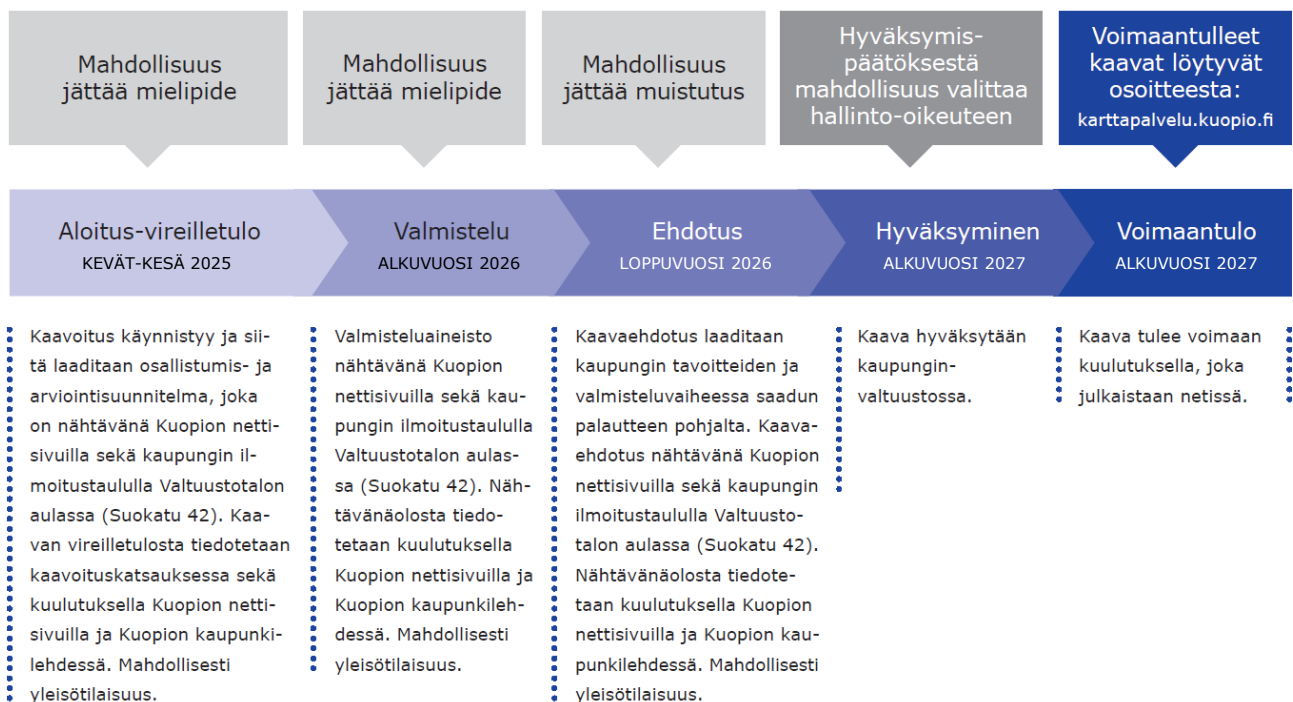
Muut viranomaiset

- Pohjois-Savon liitto
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Kulttuurihistoriallinen museo
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto
- Säteilyturvakeskus
- Puolustusvoimat
- Siilinjärven kunta

MUUT OSALLISET

- Alueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset
- Kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa
- Tele- ja verkko-operaattorit

Kaavatyön vaiheet, osallistuminen ja arvioitu aikataulu



Yhteystiedot

KUOPION KAUPUNKI

Suokatu 42, (PL 1097), 70111 Kuopio

ASEMAKAAVOITUS

Kaavoitusinsinööri
Timo Könönen, 044 718 5415,
timo.kononen@kuopio.fi

Asemakaavapäällikkö
Annika Korhonen, 044 718 5074,
annika.korhonen@kuopio.fi