



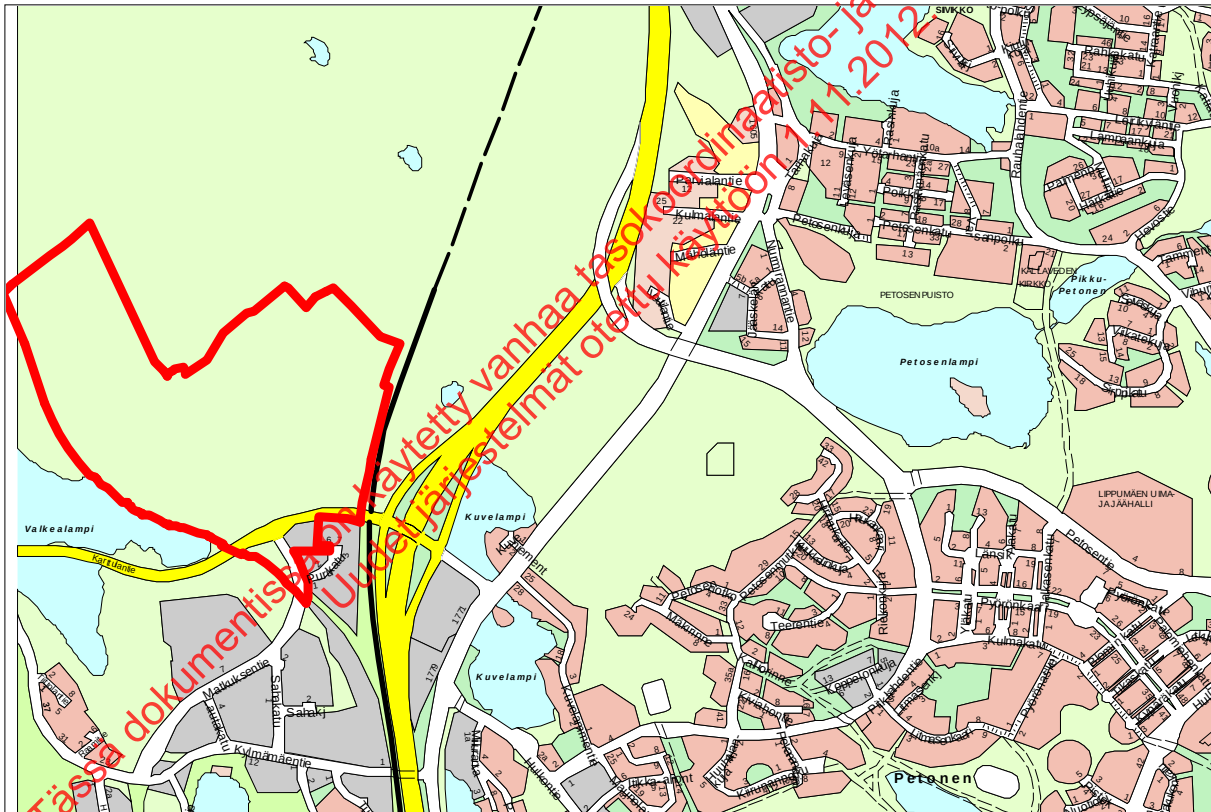
KUOPION KAUPUNKI
Tekninen virasto
Kaavoitusosasto

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

PIENEN NEULAMÄEN ETELÄINEN YRITYSALUE

24.06.2009

28.04.2009



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 17.9.2008

HYVÄKSYMISKÄSITTELY:

KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJA:

KUOPION KAUPUNKI, TEKNINEN VIRASTO,
KAAVOITUSOSASTO

SISÄLTÖ:

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT
1.1	Tunnistetiedot
2	TIIVISTELMÄ
2.1	Kaavaprosessin vaiheet
2.2	Asemakaava ja asemakaavan muutos
2.3	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen
3	LÄHTÖKOHDAT
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista
3.1.1	Alueen yleiskuvaus
3.1.2	Luonnonympäristö
3.1.3	Rakennettu ympäristö
3.1.4	Maanomistus
3.2	Suunnittelutilanne
3.2.1.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
4	ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET
4.1	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö
4.3.1	Osalliset
4.3.2	Vireilletulo
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
4.3.4	Viranomaisyhteistyö
4.4	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet
4.5	Asemakaavan ja asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset
4.5.1	Perusratkaisut
4.5.2	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta
4.5.3	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu sekä valittu vaihtoehto
5	ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
5.1	Kaavan rakenne
5.1.1	Mitoitus
5.1.2	Palvelut
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
5.3	Aluevaraukset
5.3.1	Korttelialueet
5.3.2	Muut alueet
5.4	Kaavan vaikutukset
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön
5.4.3	Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen
5.5	Ympäristön häiriötekijät
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset
5.7	Nimistö
5.8	Kaavatalous

LIITTEET

- 1/1...1/2 Asemakaavan seurantalomake
- 2/1 Asemakaavakartta
- 2/2...2/6 Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
- 3 Maankäytön havainnepiirustus
- 4 Poistokartta / ote ajantasa-asemakaavasta
- 5/1 OYK:n rakennemalli Ve 1
- 5/2 OYK:n rakennemalli Ve 3
- 6 Topografiakartta
- 7 Tavoitteellinen viherverkostokartta
- 8 Karttulantien (mt511) liittymäjärjestelyt Pienen Neulamäen kohdalla, Kuopio, TOIMENPIDESELVITYS / SITO Oy
- 9 Petosen orsi, alustava yleissuunnitelma
- 10 Liikenneverkkosuunnitelma
- 11 Vesihuollon yleissuunnitelma
- 12 Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen hulevesiohje
- 13/1 Maankäytön massasiirto Pienen Neulamäen eteläisellä yritysalueella
- 13/2 Alustava aluetasaus, leikkaus- ja täyttöalueet Pienen Neulamäen eteläisellä yritysalueella
- 14 Valmisteluvaiheen lausunnot vastineineen
- 15 Ehdotusvaiheen lausunnot vastineineen

Tässä dokumentissa on käytetty vanhaa tasomerkintä- ja korkeusjärjestelmää.
Uudet järjestelmät otettu käyttöön 1.11.2013.

PIENEN NEULAMÄEN ETELÄINEN YRITYSALUE

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 28.04.2009 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee:

Kuopion kaupungin Haminalahden kylän (410) tilan RN:o 5-40 osaa, Leväisen kylän (429) tilan RN:o 2-25 osaa sekä osaa lunastusyksiköstä 871-1-2.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 35. kaupungin-osan (Pitkälähti) korttelin 28 osaa, suojaviheraluetta sekä osia virkistys- ja liikennealueista.

Asemakaavalla muodostuu:

Kuopion kaupungin 31. kaupungin-osan (Neulalampi) korttelit 17, 18, 21 ja 23...25 sekä osa kortteleista 19 ja 20 sekä katu-, erityis-, virkistys ja suojelualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kuopion kaupungin 35. kaupungin-osan (Pitkälähti) liikenne- ja virkistysalueita.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Neulalammen kaupunginosassa (31. kaupunginosa) Moottoritien (valtatie 5:n) ja Karttulantien (maantie 551:n) välisellä alueella Valkeisenlammen pohjoispuolella, noin 9 kilometriä keskustasta lounaaseen.

Kaavatunnus:

724

Kaavan tarkoitus:

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden liike- ja yritysalueen rakentuminen alueelle. Samalla selvitetään alueen halki kulkevan läntisen rinnakkaistien linjaus, liittyminen Karttulantiehen sekä tien vaatimat aluetarpeet.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Asemakaavaproessin vaiheet

Kuopion kaupungin yrityspalvelu on 2.1.2008 esittänyt alueen asemakaavoitusta. Asemakaavoitettava alue on maakaupalla 22.12.2008 siirtynyt pääosiltaan kaupungin omistukseen.

Kaupunginhallitus on 1.9.2008 tehnyt päätöksen Pienen Neulamäen osayleiskaavoituksen käynnistämisestä. Samassa yhteydessä kaupunginhallitukselle on annettu tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä.

Asemakaavan vireilletuloaineisto on toimitettu tekniselle lautakunnalle tiedoksi 10.9.2008. Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu 17.9.2008. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävänä 18.9.–2.10.2008.

Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 22.9.2008. OAS on päivitetty viranomaisneuvottelussa saatujen kommenttien mukaisesti 30.9.2008. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuudessa 23.9.2008.

Kaavatyön valmisteluaineisto annettiin tiedoksi tekniselle lautakunnalle 11.2.2009. Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 19.02.–20.3.2009 ja siitä pyydettiin lausunnot. Asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävänä 19.2.–20.3.2009. Kaavatyötä on esitelty kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa 26.2.2009 sekä lausunnonantajille järjestetysä infotilaisuudessa 2.3.2009. Nähtävänäoloaikana aineistosta saadut lausunnot vastineineen ovat selostuksen liitteenä (liite 14).

Tekninen lautakunta hyväksyi asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen 6.5.2009. Ehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 14.5.–15.6.2009. Ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus ja Savo-Karjalan tiepiiri antoi lausunnon (liite 15). Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 17.6.2009 teknisellä virastolla.

Biologitoimisto Vihervaara Oy on tehnyt Kuopion Luonnon Ystävien Yhdistyksen (KLYY) ry:n toimesta alueelle alueella 18.6.2009 uuden liito-oravakartoituksen. Pohjois-Savon ympäristökeskus katsoo 22.6.2009 lähettämässä kirjeessä, että Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen asemakaava-alueella on, aikaisemmissa liito-oravaselvityksissä (Pöyry 2006, 2008) havaitsematta jäänyt, luonnonsuojelulain 49.1 §:n mukainen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka on otettava kaavassa asianomaisin kaavamääräyksin huomioon siten, ettei liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka heikkene tai häviä.

Kaava-alue on rajattu uusien liito-oravahavaintojen vuoksi uudestaan siten, että luoteisosa on jätetty alueeksi, jota hyväksyminen ei koske. Hyväksymättä jäävän alueen maankäytöllinen ratkaisu tutkitaan myöhemmin erikseen.

Asemakaavatyötä on tehty rinnan Pienen Neulamäen osayleiskaavan kanssa. Syksyn 2008 aikana, osayleiskaavatyön alkuvaiheessa, työ painottui ensimmäisen asemakaavan aluetta koskeviin selvityksiin sekä asemakaavan rungoksi tarvittavien osayleiskaavallisten rakennemallien laadintaan. Osayleiskaavan rakennemallivaihtoehdot –selvitys on valmistunut ja kaupunginhallitus on hyväksynyt sen 9.2.2009 jatkotyön pohjaksi. Rakennetarkastelun rakennemalleissa on tutkittu Pienen Neulamäen kaupunkirakenteen vaihtoehdot sekä alueen liittyminen muuhun kaupunkirakenteeseen.

Osayleiskaavatyö jatkuu, ja osayleiskaavaluonnos laaditaan vuoden 2009 aikana. Pienen Neulamäen osayleiskaavan on arvioitu valmistuvan vuoden 2010 aikana.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavalla muodostetaan uutta liike- ja työpaikka-aluetta, joka liittyy olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja teknisen huollon verkostoihin.

Suunnittelualuetta kaksi kilometriä etelämpänä sijaitsee Matkuksen yritysalue, josta muodostuu Kuopion eteläinen portti sekä maakunnan merkittävin paljon tilaa vaativien erikoiskauppaliikkeiden keskittymä. Pienen Neulamäen kaavanhankkeella muodostetaan Matkuksen keskittymälle luontevaksi jatkeeksi uusi yritysalue Puolustusvoimien käytöstä vapautuvalle alueelle. Näin turvataan Kuopion eteläpuolelle kohdistuvan yritystonttikysynnän mukaisten tonttien saatavuus tulevinä vuosina. Samalla tutkitaan läntisen rinnakkaistien linjaus sekä aluetarpeet Karttulantien ja Moottoritien risteyksestä Kolmisopen suuntaan.

Asemakaavan muutos koskee Karttulantien eteläpuolista kaava-aluetta ja muutostarve johtuu uuden alueen tarvitsemista liikennejärjestelyistä.

2.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen

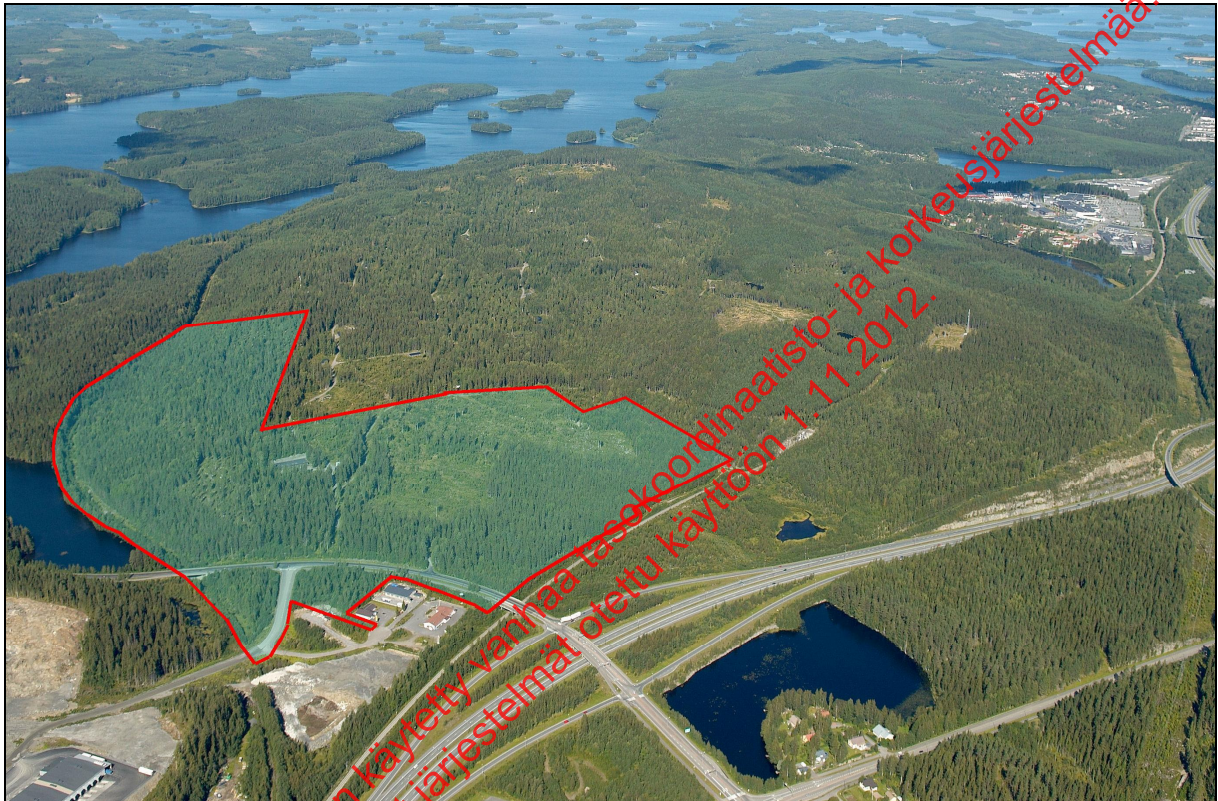
Alueen toteuttaminen alkaa välittömästi, kun se on kaavatilanteen puolesta mahdollista. Ennen kuin yrittäjät pääsevät toteuttamaan omia hankkeitaan alueelle, tulee alueelle Kuopion kaupungin katu- ja tierakentamisen lisäksi Kuopion Energian johtoverkon muutoksia sekä Kuopion Veden vesi- ja viemärijohtojen rakentamista mahdollisine pumppaamoineen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Laajuudeltaan n. 81,4 hehtaarin kokoinen suunnittelualue sijaitsee pääosin Neulalammen kaupunginosassa (31. kaupunginosa) Moottoritien (valtatie 5:n) ja Karttulantien (maantie 551:n) välisellä alueella Valkeisenjärven pohjoispuolella, noin 9 kilometriä keskustasta lounaaseen.



KUVA 1. NÄKYMÄ PIENEN NEULAMÄEN SUUNTAAN KAAKOSTA. KUVAN ALAREUNASSA ASEMAKA-AVAALUE

Suunnittelualue on joitain vanhoja puolustusvoiman varistorakennuksia, tiestöä ja voimalinjoja lukuun ottamatta luonnonympäristöä. Alueella ei ole erityisiä esi- tai kulttuurihistoriaan liittyviä arvoja. Sen sijaan maisemaan ja luontoon liittyviä arvoja on sekä suunnittelualueella että varsinkin sen lähiympäristössä. Kasvillisuusselvitysten mukaan Pieni Neulamäki kokonaisuudessaan on luontoarvoiltaan poikkeuksellisen arvokas kohde. Puolustusvoimien käytössä ollessa alueella liikkuminen on vuosikymmeniä ollut hyvin rajoitettua, mikä on osaltaan edesauttanut luonnon ja lajiston säilymistä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on topografialtaan vaihteleva ja maaston korkeuserot ovat paikoin suuret. Reunarinteet kohoavat melko jyrkästi, erityisesti Pienen Neulamäen länsi- ja pohjoislaidalla. Lakialueet nousevat suunnittelualueella n. 145 metrin korkeuteen eli n. 60 metriä Kallaveden pinnan yläpuolelle (liite 6).

Suunnittelualue on pääosin luonnontilaista aluetta. Aluetta hallitsevat luoteis-kaakko – suuntaiset, osin hakatut mäki-alueet ja niiden väliin sijoittuvat painanteet pienine lampineen ja puroineen.

Luontoselvitykset

Metsähallitus on teettänyt alueilleen Etelä-Suomen metsien monimuotoisuusohjelman (METSO) mukaisen alue-ekologisen suunnitelman ja sen taustaselvitykset (mm. arvokkaat luontokohteet, kasvillisuus, puulajivaltaisuus, lahoppuun määrä, puuston tilavuus), joita on käytetty kesällä ja syksyllä 2008 tehtyjen luontoselvitysten pohjana.

Kuopion kaupungin ympäristönsuojelutoimisto on tehnyt Pienen Neulamäen alueelle luontoselvityksen kasvillisuudesta ja putkilokasveista; Heli Huttunen: Kasvillisuus, putkilokasvit, raportti 1.10.2008. Ympäristönsuojelutoimiston kartoituksessa on inventoitu lähinnä putkilokasvilajistoa ja erityisesti kiinnitetty huomiota uhanalaisten, harvinaisten tai muuten huomionarvoisten lajien löytämiseen, esitetty tavoitteellisen viher-alueverkoston laajuus ja arvioitu tarvetta olevien suojelualueiden laajentamiseen (liite 7).

Kuopion luonnontieteellinen museo on inventoinut Pienen Neulamäen kääpälajistoa; Mari Wikholm, Jari Julkunen: Käävät, raportti 31.10.2008. Kääpien ja vanhan metsän kääväkäs-lajien lisäksi kirjattiin myös liito-oravareviirejä, vanhan metsän indikaattorilajikäliä ja vaateliaita lintuja; Mikael Rytkönen: Linnut ja Jukka Kettunen: Hyönteiset.

Pöyry Environment Oy on tehnyt Pienen Neulamäen alueelle liito-oravaselvitykset vuosina 2006 ja 2008; Pienen Neulamäen liito-oravaselvitys, raportit 12.10.2006 ja 24.4.2008. Biologitoimisto Vihervaara Oy on tehnyt Kuopion Luonnon Ystävien Yhdistyksen (KLYY) ry:n toimesta alueelle 18.6.2009 uuden liito-oravakartoituksen.

Biologitoimisto Vihervaara on marraskuussa 2008 tehdyssä raportissa arvioinut Pienen Neulamäen merkitystä lepakoitten esiintymisalueena; Arvio Pienen Neulamäen viher-yhteysverkoston merkityksestä lepakoille, raportti 2.11.2008. Samassa raportissa on arvioitu myös suunnitellun viherverkoston merkitystä lepakoille.

Asemakaavaselostuksen luonnonympäristöosaan on poimittu luontoselvityksistä suunnittelualueetta koskevat tiedot. Luontoselvityksien raportit kokonaisuudessaan, lukuun ottamatta METSO -selvitystä, sisältyvät kaavoitusosastolla säilytettäviin asemakaavatyön asiakirjoihin.

Kivilajit ja maaperä

Pienen Neulamäen kallioperä on lähes kokonaan pohjagneissistä. Vaateliaalle kasvillisuudelle suotuisa emäksisistä kivilajeista koostuva vyöhyke kiertää mäkeä sen länsireunalla suurin piirtein vanhaa ratalinjaa pitkin. Maisemallisesti merkittävin kalliomuodostuma on Valkeisen lammen rannasta jyrkästi kohoava luode-kaakkosuuntainen kallioharjanne, josta maasto laskee itään päin. Kallio on kuitenkin kaikkialla lähellä maanpintaa, sillä moreenivaltaisten irtomaalajikerrosten paksuus on monin paikoin alle metri. Kaava-alueen itä- ja pohjoisosan puronotkoissa on saraturvepohjaisia soistumia.

Suunnittelualan maaperä on rakennettavuudeltaan pääosin hyvä. Pehmeikköalueet sijoittuvat pääosin puronotkojen soistumiin.

Pienen Neulamäen alueen aikaisempi puolustusvoiminen toiminta on aiheuttanut alueelle osittaista maaperän pilaantumista. Puolustusvoimien toimesta alueelle on teetetty Ramboll Finland Oy:n Sisäsuomen yksikön toimesta pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma. Pilaantuneen maaperän kunnostus suoritettiin 24.11.2008 – 12.12.2008. Tarkemmat tiedot maaperän kunnostuksesta löytyvät Ramboll Oy:n laatimasta loppuraportista ”Pienen Neulamäen varastoalue pilaantuneen maaperän kunnostus, 2009. Aineisto sisältyy kaavoitusosastolla säilytettäviin asemakaavatyön asiakirjoihin.

Kasvillisuus

Suunnittelualan metsät eivät juuri poikkea Pienen Neulamäen luonnon yleisilmeestä. Vallitseva metsätyyppi on mustikkatyyppin tuore kangas, mutta myös lehtomaisia kangkaita ja lehtoja on paljon. Suunnittelualan keskiosassa on rehevällä lehtopohjalla olevia aukkoja tai nuoria metsiä. Valkeisen rannalta kohoavassa rinteessä on runsaspuustoisia, iäkkäitä lehtoja ja tuoreita kangkaita. Rinteen päällä kulkevan kallioisen selänteen lakiosassa puusto on vanhaa männikköä. Alueen itäosassa on luonnontilainen rehevä korpi ja puronotko, joiden ympäristössä metsät ovat iäkkäitä kuusivaltaisia lehtoja. Alueen metsissä tavataan yleisesti ryhmissä ja yksitellen järeitä, monimuotoisuuden kannalta arvokkaita haapoja.

Lehdot ovat Suomessa harvinainen metsätyyppi ja vain lehtokeskuksissa niitä esiintyy runsaammin. Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on luonnonarvojen kannalta merkittäviä lehtovyöhykkeitä, jotka ovat osa Kuopion lehtokeskusta. Selvityksen mukaan Pienessä Neulamäessä on lehtoja karkeasti arvioiden noin kuudesosa alueen pinta-alasta. Lehtotyypit vaihtelevat runsas- ja keskivänteisistä tuoreista lehdoista kosteisiin saniaislehtoihin ja lehtokorpiin. Useat näistä lehtotyypeistä on arvioitu valtakunnallisesti uhanalaisiksi.

Alueen suot ovat pääosin maaston notkelmakohtiin ja purojen varsille syntyneitä pienialaisia kuusivaltaisia korpija, joista rehevimät ovat saniaisvaltaisia lehtokorpija. Erilaiset korvet ovat merkittäviä lajistollisen monimuotoisuuden keskittymiä ja luontotyyppiltään valtakunnallisesti uhanalaisia.

Matalaa niittykasvillisuutta on säilynyt vanhan ratapohjan varrella Karttulantieltä Kolmisoppeen saakka. Tällä alueella kasvaa useita uhanalaisia, taantuvia ja harvinaisia kasvilajeja. Umpeenkasvu uhkaa tukahduttaa hienon niittykasvillisuuden.

Kuopion Luonnon Ystävien Yhdistyksen (12.6.2009) antamassa muistutuksessa sekä ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa esille tulleista metsälehmusesiintymistä lounaiselle mäellä (kuvion 166 aidan vieressä) sijaitseva metsälehmusesiintymä on kaavaratkaisun mukaisella luonnonsuojelualueella. Toinen metsälehmusesiintymä on kaava-alueen ulkopuolelle rajatulla alueella.

Putkilokasvit

Koko Pienen Neulamäen Natura-alueilta on vanhastaan tiedossa useita valtakunnallisesti uhanalaisia ja Kuopion seudulla harvinaisia putkilokasveja. Kesän 2008 kartoituksissa löytyi uusia esiintymiä aiemmin alueella tunnetuista lajeista sekä myös useita uhanalaisia ja harvinaisia putkilokasvilajeja, joita ei ole aikaisemmin löydetty Pienestä Neulamäestä.

Suunnittelualueella on kolme uhanalaisten ja harvinaisten kasvilajien kannalta merkittävää osa-alueita: Valkeisen lammen jyrkkä rinne, vanha ratapohja sekä itäosan korvet ja puronotkot.

Valkeisen lammen rinteessä kasvaa mm. lehtoneidonvaippa, pussikämmekkä ja kalliokielo, vanhalla ratapohjalla suunnittelualueen kohdalla mm. keltasauramo, lehtoneidonvaippa, kirkiruoho ja aholeinikki. Itäosan puronotkojen harvinaisuuksia ovat metsänemä ja hajuheinä.

Käävät

Pienen Neulamäen metsät eroavat kääpälajistoltaan huomattavasti tavanomaisista talousmetsistä. Syksyn 2008 inventoinneissa löytyi koko Pienen Neulamäen alueelta yhteensä 85 kääpälajia, mikä on alueen kokoon nähden melko korkea lajimäärä ja samaa suuruusluokkaa kuin Puijolla. Suuri lajimäärä johtunee ensisijaisesti lahopuuston monipuolisuudesta: alueelta löytyy niin kuusi-, koivu-, harmaaleppä-, raita-, mänty- kuin haapalahopuutakin.

Pienen Neulamäen luonnonsuojelullista arvoa on mitattu kääväkaslajiston perusteella Kotirannan ja Niemelän (1996) kehittämän menetelmän mukaan. Kääpälajiston monipuolisuus antaa hyvän kuvan koko Pienen Neulamäen metsien luonnontilaisuudesta. Vanhan metsän indikaattorilajien mukaan laskettuna talousmetsä saa useimmiten arvon 0, joskus 1-4. Pienestä Neulamäestä löytyi 16 vanhan metsän indikaattorilajia ja kaksi aarniometsän indikaattorilajia, mikä kertoo metsien luonnonsuojelullisesta arvosta.

Koko Pienen Neulamäen kääpälajistoltaan selvästi monipuolisin osa-alue, josta myös löytyi eniten harvinaisuuksia, sijaitsee suunnittelualueella Valkeisen rannalta nousevassa rehevien metsien luonnehtimassa jyrkässä rinteessä. Alueen kääpälajeja ovat mm. vanhan metsän indikaattorilajit, valtakunnallisesti uhanalainen mesipillikäpä ja silmälläpidettävät silokäpä, ruostekäpä ja tippakäpä.

Itäosan korpinotkoista löytyivät vanhan metsän indikaattorilajien lisäksi valtakunnallisesti uhanalainen kääpälaji, rustikka, joka kasvaa taulakäävän lahottamalla koivulla suunnittelualueen itäosan rinteessä.

Eläimet

Pienen Neulamäen alueelle tehtyjen liito-oravaselvityksien lähtökohtana liito-oravien esiintymiselle käytettiin reviirin keskimääräistä kokoa, jolta yleensä on löydettävissä 1-3 ydinaluetta. Papanapuiden perusteella liito-oravien reviiri rajattiin kartalle pääasiallisesti metsäkuvion rajaa noudatellen. Rajatulla alueella tarkoitetaan luonnonsuojelulain

mukaista lisääntymis- ja levähdyspaikkaa käsittäen pesäpuut sekä alueella ja välittömässä läheisyydessä olevat suojaa ja ravintoa tarjoavat puut. Kartoitusten mukaan suunnittelualueella on kaksi liito-oravan reviirialuetta. Toinen sijaitsee alueen kaakkoiskulmassa rautatiehen rajautuen, toinen lounaisrinteessä Valkeisen rannalla.

Koko Pienen Neulamäen viherverkoston merkitystä lepakoille on arvioitu kirjallisuustietojen perusteella tehdyssä raportissa. Raportin mukaan lepakoiden kannalta arvokkaimpia alueita Pienessä Neulamäessä voidaan yleisesti olettaa olevan alarinteillä sijaitsevat, vesistöjen läheiset varttuneet kuusivaltaiset metsät. Suunnittelualueella lepakoiden kannalta todennäköisesti arvokkaita kohteita ovat alueen kaakkoiskulman puronvarsi sekä lounaisrinteen vanhat metsät, jotka rajautuvat Valkeisen rantaan ja luonnonsuojelualueeseen.

Kaavatyön pohjaksi laadittu tavoitteellinen viherverkosto (liite 7) kattaa melko hyvin alueet, joiden voidaan olettaa olevan lepakoiden ja liito-oravien kannalta tärkeimpiä. Alueen eteläosan sisääntuloalueen viheryhteyksien parantamiseen tulisi kiinnittää huomiota.

Suunnittelualueen länsi- ja itäosien ikääntyvät ja luonnontilaistuvat metsät tarjoavat elinympäristön monille vanhojen metsien ja lehtojen lintulajeille.

Arvokkaat luontokohteet

Pienessä Neulamäessä sijaitsee useita Natura-alueita, joista suunnittelualuetta rajaa Valkeisen lehdot –niminen Natura-alue. Suunnittelualueen länsiosassa sijaitseva, Valkeisen lehdot Natura-alueeseen rajoittuva Valkeisen lammesta kohoava jyrkkä rinne aina sen yläosan aidalle asti on luontoarvoiltaan poikkeuksellisen monipuolinen, valtakunnallista tasoa oleva kohde.

Rinteen luonnontilaistuvat metsät ovat iäkkäitä, puustorakenteeltaan monipuolisia ja reheviä. Alueella on laajoja lajistollisesti hienoja lehtoja. Puusto on pääosin kuusivaltaista, mutta myös lehtipuu- ja mäntyvaltaisia kuvioita on paikoin. Siellä täällä kasvaa järeää koivua ja haapaa. Kääpälajistoon kuuluu useita vanhan metsän lajeja, jotka kertovat metsien luonnonsuojelullisesta arvosta. Myös putkilokasvilajistossa on harvinaisia ja alueellisesti uhanalaisia lajeja.

Poikkeuksellisen edustava, useiden uhanalaisten, taantuvien ja harvinaisten kasvilajien esiintymisalue keskittyy vanhan ratapohjan varrelle Kolmisopelta Karttulantielle saakka. Vanhan ratapohjan lajistollisesti arvokas niittykasvillisuus tarvitsee säilyäkseen ja elpyäkseen säännöllistä hoitoa.

Muita arvokkaita luontokohteita ovat suunnittelualueen itäosan rehevät korvet sekä puronotkot ja niiden ympäristöt, jotka tulee säilyttää luonnontilaisina viheralueina. Purojen varsilla on runsasravinteisia lehtoja ja harvinaisten kasvi- ja kääpälajien esiintymiä.

Kulutuskestävyys

Kulutukselle herkimpiä ovat kuivat ja kuivahkot mäntyvaltaiset kankaat, kalliomänniköt sekä jyrkänteet, joita on suunnittelualueen länsiosan harjanteilla. Herkkiä kulutukselle

ovat myös suot, esimerkiksi lehtokorpien kasvillisuus. Muut lehtokohteet ovat jonkin verran herkkiä kulutukselle. Lehtomaiset tuoreet kankaat kestävät kulutusta parhaiten.

3.1.1 Rakennettu ympäristö

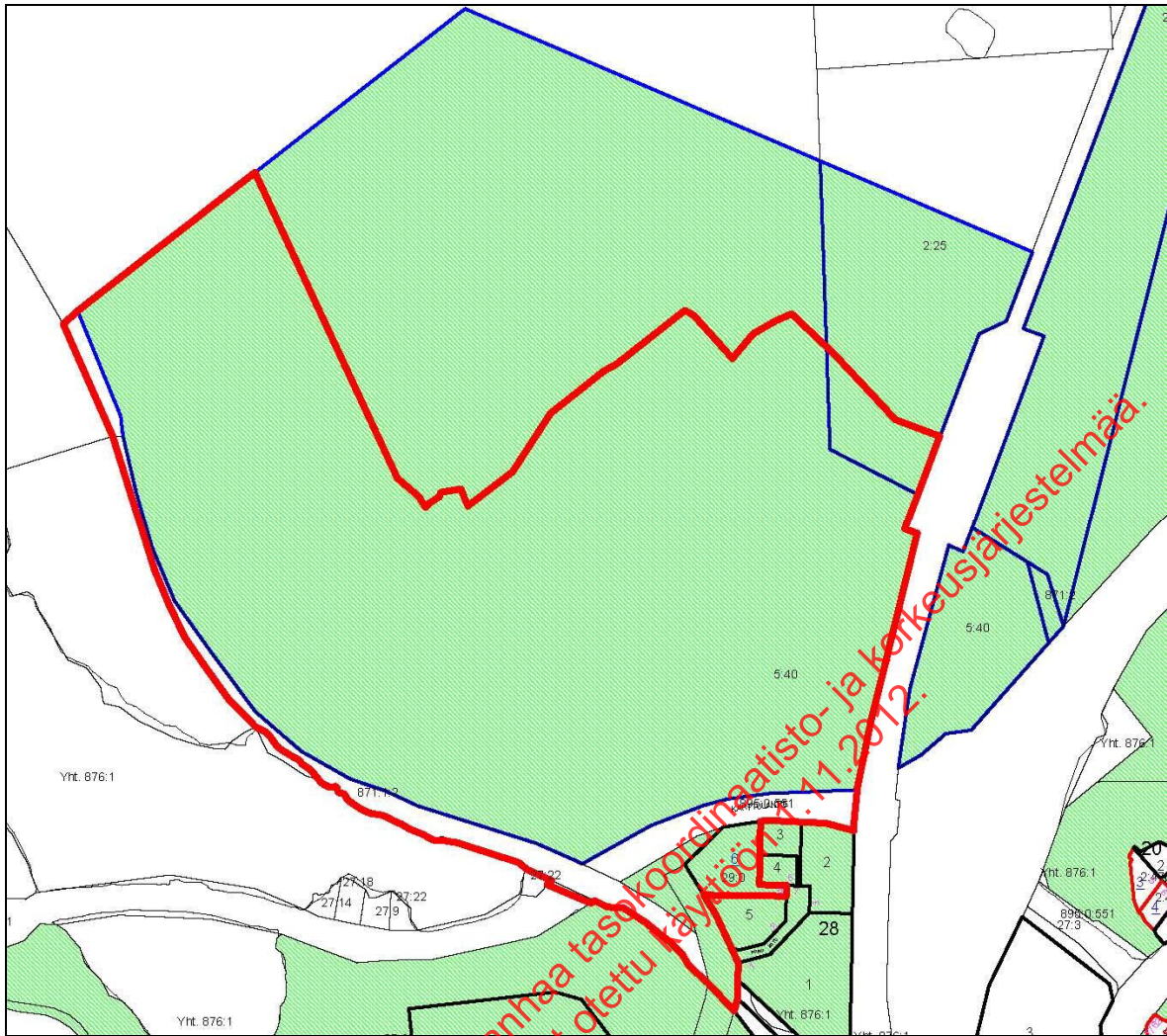
Kaava-alueella on kymmenkunta Puolustusvoimien vanhaa varastorakennusta, aitaauksia ja tiestöä sekä Kuopion Energian 20kV pienjännitelinja alueen keskellä sekä . Muilta osin suunnittelualue on rakentamatonta. Alueen länsireunalla kulkee vanha Savon radan linjaus. Nykyinen rata tunneleineen rajautuu suunnittelualueen reunaan. Kaava-alueen eteläosassa sijaitsevat Karttulantie ja Matkuksentie. Alueen välittömässä läheisyydessä ovat Moottoritien eritasoliittymän rampit sekä Moottoritien yli menevä silta.

Suunnittelualueella on kymmenkunta puolustusvoiman varastorakennusta ja joitain pienempiä katosrakennelmia sekä lähinnä puolustusvoimien käytössä ollut tiestöä. Kaava-alueen halkaisee kaksi ilmajohtona kulkevaa voimalinjaa alueen keskellä sekä vanhan ratapohjan varressa. Alueen etelä- ja keskiosalla sijaitsevat myös suppeat pienjännitelinjat-alueet. Muutoin alue on lähes yksinomaan luonnonympäristöä. Alueella ei ole erityisiä esi- tai kulttuurihistoriaan liittyviä arvoja. Puolustusvoiman vanhat varastorakennukset ovat pääosin 1960-luvulta ja ne ovat huonokuntoisia.

3.1.4 Maanomistus

Kuopion kaupunki on neuvotellut valtion omistaman Pienen Neulamäen ostamiseksi kaupungille Puolustusvoimien luopuessa alueen käytöstä. Metsähallituksen kanssa on neuvoteltu ns. eteläisen osan suorasta kiinteistökaupasta. Tekninen lautakunta on 5.11.2008 hyväksynyt n. 98,4 ha suuruisen eteläisen alueen kiinteistökaupan ja aiesopimuksen muun alueen maankäytösopimuksesta. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kiinteistökaupan ja aiesopimuksen 17.11.2008. Aiesopimuksen mukaiset maa-alueet ovat siirtyneet 22.12.2008 päivällä kauppakirjalla Kuopion kaupungin omistukseen.

Tässä dokumentissa on käytetty vanhaa luopordinaatistoa ja korkeusmittelmia.
Uudet järjestelmät otettiin käyttöön 1.11.2012.



KUVA 2. MAANOMISTUSTILANNE 22.6.2009 (VIIVOITETTU ALUE ON REKISTERÖITY KAUPUNGIN OMISTUKSEEN).

Suunnittelualue sisältyy pääosin em. kiinteistökauppaan. Kaupan ulkopuolelle jää ainoastaan asemakaavamuutoksen kohteena oleva kaupungin omistama Matkuksen tien ympäristö sekä valtion omistuksessa oleva Savon radan ratapohja ja Tiehallinnon Karttulantiealue.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 3.7.2008 vahvistamassa Kuopion seudun maakuntakaavassa alue on varattu puolustusvoimien ja taajamatoimintojen alueeksi (EP/A) Alueen etelä-osa on vähittäiskaupan ja tilaa vievän erikoiskaupan kehittämisen kohdealuetta. Suunnittelualue rajautuu lännessä Valkeisen lehdot –nimiseen luonnonsuojelualueeseen (SL), joka käsittää Valkeisen ja siitä pohjoiseen nousevat rinteet. Luonnonsuojelualueen länsipuolelle on osoitettu virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuu-

kenteen alueeseen (LR). Karttulantien suuntaisesti kulkee kevyen liikenteen pääyhteys ja ohjeellinen ulkoilureitti.

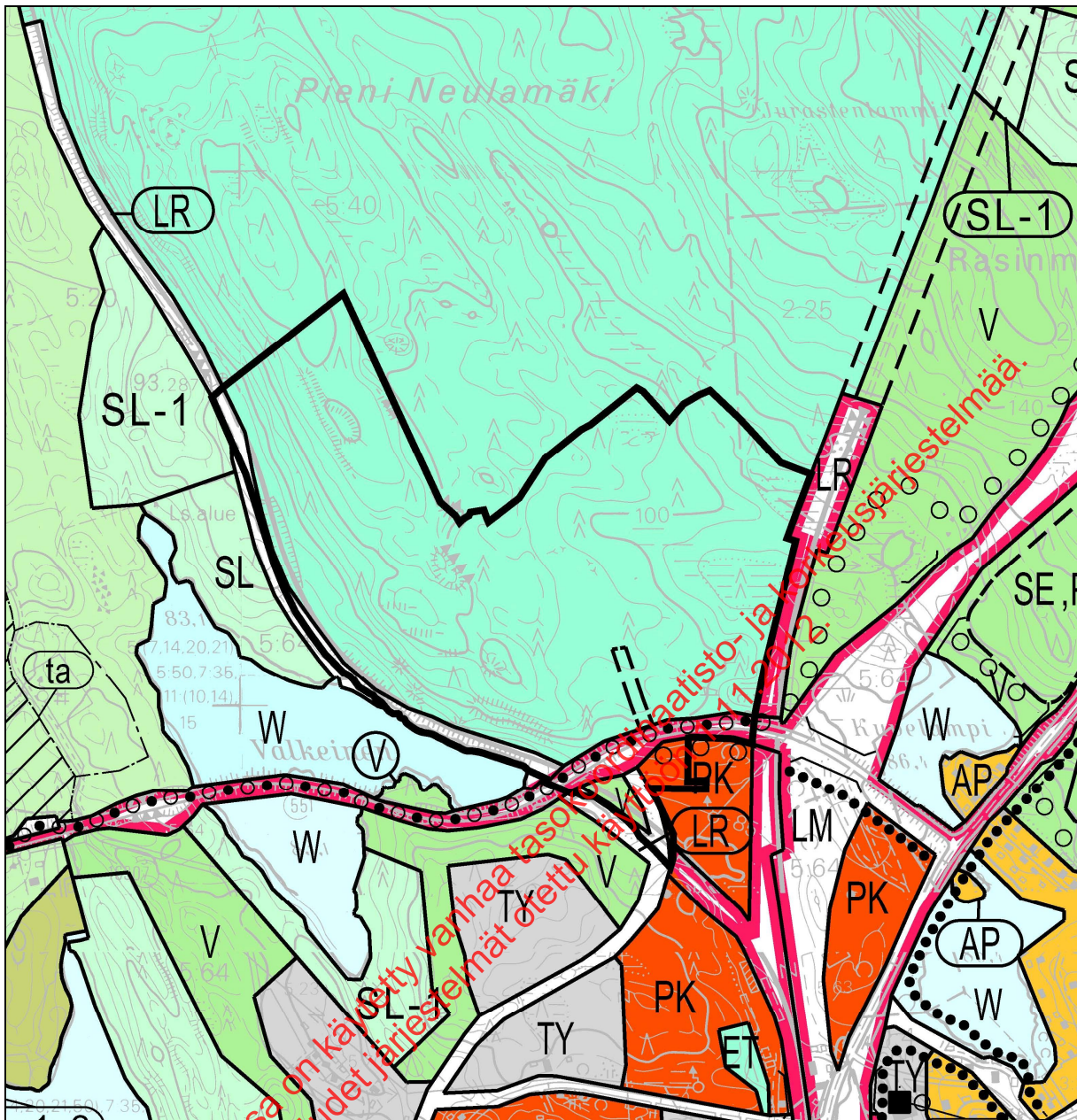
Nykyinen yleiskaava on vanhentunut, sillä aluetta ei enää tarvita Puolustusvoimien toiminnoille. Yleiskaavaa muutetaan uudella oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla, jossa osoitetaan uusi maankäyttö koko Pienen Neulamäen alueelle.

Pienen Neulamäen osayleiskaavatyö käynnistyi syksyllä 2008. Asemakaavan joustavan etenemisen turvaamiseksi osayleiskaava jakautuu kahteen vaiheeseen. Syksyn 2008 aikana, osayleiskaavatyön alkuvaiheessa, työ painottui ensimmäisen asemakaavan aluetta koskeviin selvityksiin sekä asemakaavan rungoksi tarvittavien osayleiskaavallisten rakennemallien laadintaan. Osayleiskaavan rakennemallivaihtoehdot –selvitys on valmistunut ja kaupunginhallitus on hyväksynyt sen 9.2.2009 jatkotyön pohjaksi.

Rakennetarkastelun rakennemalleissa on tutkittu Pienen Neulamäen kaupunkirakenteen vaihtoehdot sekä alueen liittyminen muuhun kaupunkirakenteeseen. Jatkotyön pohjaksi kaupunginhallitus on hyväksynyt osayleiskaavalliset rakennemallit Ve 1 ja Ve 3 (liitteet 5/1 ja 5/2). Samalla kaupunginhallitus päätti, että Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen asemakaavatyö laaditaan vaihtoehtojen 1 ja 3 liikenneverkkoratkaisujen mukaisesti. Osayleiskaavan rakennemallivaihtoehto 2 jätetään tarkastelujen ulkopuolelle.

Tämän asemakaavan alueella jatkotyön pohjaksi hyväksytyt rakennemallit ovat perusratkaisuiltaan lähes yhteneväiset, joten ne osoittavat asemakaavan laadinnalle selkeät lähtökohdat ja puitteet. Osayleiskaavan kaupunkirakennemallit poikkeavat toisistaan lähinnä pohjoisosan asuntorakentamisen tehokkuuden osalta. Pienen Neulamäen pääkokoojakatu, moottoritien läntinen rinnakkaisyhteys, on linjaukseltaan sekä liittymäjärjestelyiltään sama molemmissa vaihtoehdoissa. Myös työpaikka- ja yritysalueeksi tarvittavien alueiden osalta maankäytön perusratkaisut ovat molemmissa rakennemalleissa samat.

Osayleiskaavatyö jatkuu, ja osayleiskaavaluonnos laaditaan vuoden 2009 aikana. Pienen Neulamäen osayleiskaavan on arvioitu valmistuvan vuoden 2010 aikana.



KUVA 4. OTE KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVASTA, JOHON ON MERKITYY SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa lukuun ottamatta alueen eteläistä nurkkaa, jossa on voimassa ympäristöministeriön 16.4.1993 vahvistama asemakaava (liite 4). Asemakaavassa Karttulantien alue on kauttakulku- ja sisääntulotiealuetta vierialueineen (LT-1). Karttulantietä halkaisee teollisuusraidealue (LR-2) suojaviheralueineen (EV). Matkusentien katualueen vieressä on liike- ja varastorakennusten korttelialuetta (KLV-6).

Rakennusjärjestys

Kuopion kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.1.2008 ja se on tullut voimaan 3.3.2008.

Tonttijako ja –rekisteri

Alueella olevat tilat kuuluvat kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284 / 99) mukainen. Mittausosasto ylläpitää pohjakartan tietoaimeistoa.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Alueeseen ei kohdistu suojelupäätöksiä.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Karttulantien (mt511) liittymäjärjestelyt Pienen Neulamäen kohdalla, Kuopio, TOIMENPIDESELVITYS / SITO Oy (liite 8).

Luontoselvitykset ks. kohta 3.1.2 luonnonympäristö.

Tässä dokumentissa on käytetty vanhaa tasokoordinaatistoa ja korkeusjärjestelmää. Uudet järjestelmät otettu käyttöön 1.11.2022.

4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kaupungin liikerakentaminen (varsinkin tilaa vievän erikoiskaupan osalta) on suuntautunut viime vuosina Kolmisopen ja Leväsentien suuntaan. Nyt paineita on selvästi myös Matkuksen ja Pitkälahden alueella. Suunnittelualueita kaksi kilometriä etelämpänä sijaitsevasta Matkuksen yritysalueesta muodostuu Kuopion eteläinen portti sekä maakunnan merkittävin paljon tilaa vaativien kauppaliikkeiden keskittymä. Pienen Neulamäen kaavanhankkeella muodostetaan Matkuksen keskittymälle luontevaksi jatkeeksi uusi yritysalue Puolustusvoimien käytöstä vapautuvalle alueelle. Liiketonttien lisäksi kaavaratkaisu sisältää myös runsaasti pieniä yritystontteja, jotka turvattavat Kuopion eteläpuolelle kohdistuvan yritystonttikysynnän sekä tonttien saatavuuden tulevina vuosina.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kuopion kaupungin yrityspalvelu on 2.1.2008 esittänyt, että kaavoitusosasto käynnistää alueen kaavoituksen yritysalueeksi vuoden 2008 asemakaavoitusohjelman mukaisesti. Alueen asemakaavoitus käynnistyi loppukesällä 2008.

Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen nopean käyttöön oton mahdollistamiseksi on asemakaavatyön rinnalla tehty Pienen Neulamäen osayleiskaavaa. Osayleiskaavalla suunnitellaan alueen kokonaisrakenne sekä yritysalueen ja asutusalueen liittyminen toisiinsa ja muuhun kaupunkirakenteeseen.

Kaupunginhallitus hyväksyi 9.2.2009 rakennemallivaihtoehdot Ve 1 ja Ve 3 asemakaavan laadinnan pohjaksi. Jatko työn pohjaksi valituissa vaihtoehdoissa Pienen Neulamäen alue varataan keskeisiltä osiltaan asunto- ja yritysalueiksi sekä suojelu- ja virkistysalueiden rajaukset tarkistetaan niin, että arvokkaat luontokohteet esitetään suojeltaviksi MRL:n mukaisesti. Osayleiskaavan liikenteellisen selvityksen (SITO-selvitys liite 8), tarkennettujen jatkoselvitysten sekä Kuopion kaupungin ja tiepiirin 24.6.2009 käydyn keskustelun pohjalta asemakaavassa varaudutaan Karttulantien liittymäjärjestelyjen tarkistamiseen siten, että korttelin 21 tonttiin 3 ja kortteliin 28 merkitään MRL: 58 § mukainen rakentamiskiellomääräys, jolla turvataan alueen liikennejärjestelyjen tarkempi toimivuustarkastelu.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, lähialueen asukkaat / yrittäjät, Pitkälähti-Petosen asukasyhdistys ry, kaupungin viranomaiset, Kuopion Vesi, Kuopion Energia, DNA Oy / Itä- ja Keski-Suomi, TeliaSonera Oyj, Pohjois-Savon ympäristökeskus (PSA), Tiehallinto/Savo-Karjalan tiepiiri, Ratahallintokeskus, Pohjois-Savon Liitto ja KLYY.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyö oli kaavoitusosaston vuoden 2008 työohjelmassa työnumerolla 274. Kaavatyön vireilletulosta ilmoitettiin työn käynnistyessä 17.9.2008. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävänä 18.9.–2.10.2008.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahanke on ollut esillä kaupungin ja muiden viranomaisten välisessä esittely- ja neuvottelutilaisuudessa 14.8.2008 sekä Pohjois-Savon ympäristökeskuksen ja Kuopion kaupungin välisessä kuukausikokouksissa 25.8.2008, 15.12.2008 sekä 15.6.2009.

Valmisteluvaiheessa suunnittelualueen rajausta on muutettu siten, että se sisältää Metsähallituksen kanssa neuvotellun kaupan mukaisen ns. Neulamäen eteläisen osan ja myös Karttulantien eteläpuoleisia alueita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty tämän mukaisesti 30.9.2008.

Kaavatyötä koskeva tiedotustilaisuus on järjestetty Valtuusto-virastotalolla 23.9.2008. Tilaisuudessa esitettiin kysymyksiä liittyen alueen nopeaan kaavoitusaikatauluun sekä alueen tulevaan maankäyttöön yritysalueeksi. Pääasiassa kuitenkin oltiin huolissaan luontoarvojen säilymisestä alueella. Kuopion Luonnon Ystävien Yhdistys ry (KLYY) ilmoitti tilaisuudessa halukkuutensa osalliseksi.

Asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ovat olleet julkisesti nähtävänä 19.2.–20.3.2009. Kaavatyötä on esitelty kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa 26.2.2009. Tilaisuudessa esitettiin huoli alueen luontoselvitysten riittävydestä.

Valmisteluvaiheen nähtävänäolon aikana 2.3.2009 pidettiin lausunnonantajille järjestetty info- ja keskustelutilaisuus. Valmisteluvaiheen nähtävänäolon jälkeen kaava-alueen rajausta on pienennetty alueen koillisosalta.

Tekninen lautakunta hyväksyi asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen 6.5.2009. Ehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 14.5.–15.6.2009. Ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus ja Savo-Karjalan tiepiiri antoi lausunnon. Lausunnot on pyydetty rakennus- ja ympäristölautakunnilta sekä lisäksi aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ympäristökeskukselle, Savo-Karjalan tiepiirille ja Pohjois-Savon liitolle.

Ennen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua 17.6.2009 pidettiin keskustelutilaisuus Kuopion kaupungin edustajien sekä muiden keskeisten viranomaisten sekä KLYY:n edustajien kanssa.

Ehdotusvaiheen nähtävänäolon jälkeen on kaava-aineistoon tehty seuraavia muutoksia:

- Kaava-alue on rajattu uusien (18.6.2009 tehtyjen) liito-oravahavaintojen vuoksi uudestaan siten, että luoteisosa on jätetty alueeksi, jota hyväksyminen ei koske. Hyväksymättä jäävän alueen maankäytöllinen ratkaisu tutkitaan myöhemmin erikseen.

- Korttelissa 20 sijaitsevan tontin 8 kaakkoiskulmalla oleva ET- alue (yhdyskunta-tekniistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue) on siirretty korttelin 17 länsipuolelle, Tutkakadun ja Pienen Neulamäen tien risteykseen.
- Vanha ratapohja-alue on kaavakartassa merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), mutta siltä puuttui nimi. Kyseiselle VL-alueelle on annettu nimeksi Ratapuisto.
- Korttelissa 21, Karttulantiehen rajautuvalle tontin 3 osalle, oli kaavakartassa jäänyt virheellisesti ajoneuvoliittymäkieltomerkintä. Kyseinen ajoneuvoliittymäkielto on poistettu.
- Kuopion Energian puistomuuntamoille on kaavakarttaan lisätty kolme et-aluetta kortteleiden 20 ja 21 sijaitseville vihervyöhykkeille.
- Vanhan ratapohjan kohdalla kulkevalle kevyen liikenteen väylälle oli kaavakartassa sallittu tonteille ajo (pp/t). Tonteille ajon salliva merkintä poistetaan. Uusi kaavamerkintänä (pp) on jalankululle ja polkupyörälle varattu katu.
- KTY-9 kortteleissa ollut paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimialaan liittyvien oheistuotteiden sallima maksimimäärämerkintä (ot mx 2000) on poistettu.
- Korttelin 23 istutusalueissa on tehty merkintätekniisiä tarkistuksia.
- SITO Oy:n ja Strafica Oy: toimesta on 23.6.2009 tehty lisätarkastelu Pienen Neulamäen liikenteellinen toimivuudesta. "Pienen Neulamäen asukasmäärän vähentämisen vaikutukset Karttulantien porrastetun liittymän toimivuuteen".
- Kuopion Kaupungin ja Savo-Karjalan tiepiirin 24.6.2009 käydyn keskustelun pohjalta on kaavaehdotukseen lisätty korttelin 21 tontille 3 ja kortteliin 28 osalle MRL: 58 § mukainen rakentamiskieltomääräys. Tällä varmistetaan, että Karttulantien eritasoliittymän tarpeellisuus pystytään tämän asemakaavan puitteissa tutkimaan ja ratkaisemaan.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Vireilletulovaiheen nähtävänäoloaikana, 22.9.2008 on pidetty valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa olivat paikalla Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ympäristökeskus, Savo-Karjalan tiepiiri ja Kuopion kaupungin viranomaiset. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty neuvottelussa saatujen kommenttien mukaan 30.9.2008. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 17.6.2009 teknisellä virastolla.

Pohjois-Savon ympäristökeskus katsoo 22.6.2009 lähettämässä kirjeessä, että Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen asemakaava-alueella on, aikaisemmissa liito-oravaselvityksissä (Pöyry 2006, 2008) havaitsematta jäänyt, luonnonsuojelulain 49.1 §:n mukainen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka on otettava kaavassa asianomaisin kaavamääräyksin huomioon siten, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka heikkene tai häviää.

4.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet:

Kaavatyön tavoitteena on laatia alueelle asemakaava, joka mahdollistaa uuden monipuolisen työpaikka- ja yritysalueen muodostamisen. Näin turvataan Kuopion eteläpuo-

lelle kohdistuvan yritystonttikysynnän mukaisten tonttien saatavuus sekä täydennetään ja eteläisen suunnan työpaikka- alueiden vyöhykettä. Asemakaavassa on tarpeen osoittaa läntisen rinnakkaistien linjaus sekä liittyminen Karttulantiehen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet:

Asemakaavan tavoitteena on korkeatasoinen ja houkutteleva yritys- ja työpaikka-alue, joka liittyy joustavasti ympäröivään ja tulevaan kaupunkirakenteeseen ja tukeutuu Kuopion eteläosien palvelutarjontaan.

Tavoitteena on turvata kaupungin uusien työpaikkojen ja monipuolisten yritystonttien tarjonta ja lisätä Kuopion eteläisten alueiden vetovoimaa sekä tonttikysyntää monipuolistamalla alueen palveluverkoston. Uusi palveluverkosto eheyttää kaupunkirakennetta kestävä kehityksen mukaisesti, kun Kuopion tulevan asuntotuotannon arvioidaan, Kaupunkirakenne 2015 (2025) –työhön liittyvien selvitysten mukaan, keskittyvän Saa-ristokaupungin ja Hiltulanlahden jälkeen Pienen Neulamäen keskiosiin.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet:

Alueesta tehtyyn kiinteistökauppaan sisältyvän ehdon mukaisesti kaupunki on tietoinen, että alueella on Metsähallituksen kartoittamina ns. METSO –kriteerit täyttäviä kohteita. Kaupunki on sitoutunut inventoimaan luontoarvot kaavoitusprosessin yhteydessä ja inventointitulosten pohjalta ottamaan havaitut luontoarvot huomioon maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla siten, että myös muut maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteet otetaan huomioon.

Pienen Neulamäen alueelle tehtyjen luontoselvitysten perusteella on yleiskaavallisessa rakennetarkastelussa osoitettu tavoitteellinen viheralueverkosto (liite 7). Viherverkoston ydin on Pienen Neulamäen ympäri kiertävä leveä viherkehä, jota täydentävät pu-ronotkojen ympärille nauhamaisesti muodostuvat pohjois-eteläsuuntaiset viheryhteydet. Rakennetarkastelun kartassa on otettu huomioon Kuopion seudun maakuntakaavassa osoitetut viheryhteystarpeet.

Tavoitteellisen viherverkoston kartassa on otettu huomioon Naturaan kuuluvat luonnonsuojelualueet ja näiden ympärillä tarvittavat suojavyöhykkeet sekä mahdollisina uusina suojelualueina osoitetut alueet.

Pienen Neulamäen luonnon arvokkaimmat piirteet liittyvät alueen reheviin, monin paikoin verrattain luonnontilaisiin metsiin ja korpisoihin. Alueella on runsaasti koko maassa harvinaisia, uhanalaisia luontotyyppisiä, mm. pinta-alaltaan poikkeuksellisen laajoja ja lajistoltaan edustavia lehtoja. Pääosa uhanalaisista ja harvinaisista putkilokasvi- ja kääpäälajeista samoin kuin liito-oravien elinpiirit ovat tavoitteellisen viherverkoston kartassa osoitetulla vihervyöhykkeellä. Lepakkojen kannalta tärkeimmät metsä- ja ranta-alueet sisältyvät myös viheralueverkostoon. Vihervyöhykkeen metsät ovat tärkeitä elinympäristöjä vanhojen metsien taantuvilla lintulajeille.

Tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien luontokohteiden säilyminen alueella. Tavoitteelliset suojeluvaraukset ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet on tarkoitettu tarvittavilta osiltaan osoittaa asemakaavoissa.

Kallaveden rehevöitymisen estämiseksi suunnittelualueen sade- ja sulamisvedet (hu-
levedet) johdetaan rakennettujen sekä luonnontilaisten kosteikkopuistojen kautta Kal-
laveteen. Myös nykyiset valuma-alueet pyritään pitämään entisellään, jottei muutoksia
tulisi varsinkaan lounaisrinteellä kiertävälle viherkehälle.

Alueella jo oleva tie- ja polkuverkosto antaa mahdollisuuden ulkoilun järkevään ohjaa-
miseen.

4.5 Asemakaavan perusratkaisut ja vaihtoehdot

4.5.1 Perusratkaisut

Alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen kaupunkira-
kenteen vaihtoehdot on tutkittu ja osoitettu rakennetarkastelussa, jonka kaupunginhalli-
tus hyväksyi 9.2.2009.

Asemakaavan maankäyttövaihtoehdot on laadittu osayleiskaavan rakennevaihtoehto-
jen Ve 1 ja Ve 3 (liitteet 5/1 ja 5/2) pohjalta. Niiden mukaisesti alue kytketään Karttulan-
tiehen porrastetun liittymän kautta.

Läntinen rinnakkaistie sijaitsee rakennevaihtoehdoissa lähes samassa kohdassa, ja se
on otettu lähtökohdaksi molemmissa asemakaavavaihtoehdoissa. Kaupunki tulee
osayleiskaavan liikenteellisten selvittelyjen (SITO-selvitys, liite 8) pohjalta sitoutumaan
ratkaisumalleihin, jossa Pienen Neulamäen kokonaisrakennetta kehitetään (tehok-
kaamman) Ve 1 tai (omakotitalovaltaisemman) Ve 3:n rakennemallien pohjalta.

Asemakaavan vaihtoehdoissa on osoitettu rakennetarkastelun mukaiset suojelu- ja
viheralueet sekä katuverkko, joka mahdollistaa rakennevaihtoehtojen mukaisen liitty-
misen ympäröiviin alueisiin.

4.5.2 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavatyön alkuvaiheessa alueesta tehtiin useita alustavia vaihtoehtoja, joissa
tutkittiin rinnakkaiskadun linjauksia, Karttulantien risteysjärjestelyjä sekä maankäytön
rajauksia. Kuulemisen, jatkosuunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi on laadittu kaksi
vaihtoehtoa, jotka poikkeavat toisistaan lähinnä yritysalueen korttelirakenteen sekä
länteen suuntautuvan katuyhteyden osalta.

4.5.3 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu sekä valittu vaihtoehto

Seuraavassa on tarkempi kuvaus vaihtoehdoista ja niiden vaikutuksista.

Molemmissa vaihtoehdoissa on korttelialueet rajattu siten, että rakennetarkasteluun
sisältyvä viherverkko on otettu huomioon.

Erityisen tarkasti on tutkittu rakentamisen suhde alueen eteläpuolella olevaan Natura-
alueeseen. Korttelialue on rajattu tehtyjen selvitysten sekä 15.12.2008 Pohjois-Savon

alueellisen ympäristökeskuksen kanssa käydyn neuvottelun mukaisesti siten, että alueiden välinen raja noudattaa alueella nykyisin olevan aidan linjausta. Tällä ratkaisulla Natura- alueen ja uuden rakennusalueen väliin jää niin leveä suojavyöhyke, että uusi rakentaminen ei heikennä Natura-alueen suojelutavoitteiden toteutumista eikä asiassa tarvita erillistä luonnonsuojelulain mukaista selvitystä.

Vaihtoehto VE1

Asemakaavan vaihtoehto 1 on aluevarauksiltaan sekä rakentamismääriltään laajempi kuin vaihtoehto 2. Vaihtoehdon 1 kokonaisrakennusoikeus on n. 160 300 k-m² eli n. 45 800 m² suurempi kuin vaihtoehto 2. Kaupunkikuvallisesti merkittävimmät ja alueen suurimmat yritystontit sijoittuvat rinnakkaistien ja osin pääkadun varteen muodostaen korkeatasoista yritys- ja työpaikkaympäristöä sekä alueelle tultaessa että itse alueelle. Pienemmät yritys- ja teollisuustontit sijoittuvat hieman sivummalle tonttikatujen varsille. Tässä vaihtoehdossa on otettu huomioon alueen luonnonarvoja säilyttävä viherverkosto. Viherverkostoon kuuluva lounaisrinne ja alueen pohjoisreunalla sijaitseva koillis - kaakko -suuntainen puronotko sekä alueen länsireunalle jäävät liito-oravien esiintymisalueet jäävät suojelu- ja virkistysalueiksi.

Pienen Neulamäen tuleville asuntoalueille etelästä suuntautuva liikenne tulee kulkemaan joko pelkästään rinnakkaistien tai sekä rinnakkaistien että länteen suuntautuvan pääkadun kautta. Jos uusi asuntoalue aikanaan kaavoitetaan osayleiskaavan rakennevaihtoehdon 1 mukaiseksi kerrostaloalueeksi, tulee asuntoalueen liikenne ohjautumaan suurelta osin suoraan Pyörön aluekeskukseen tai moottoritiele. Tässä tapauksessa voidaan länteen suuntautuva katu luontevasti päättää yritysalueelle. Varautuminen rakennevaihtoehdon 3 mukaiseen jatkokaavoitukseen edellyttää puolestaan, että länteen suuntautuva katu toimii pääkatuna, mikä edellyttää, että kadun varren rakentaminen toteutetaan yhtä tasokkaasti kuin rinnakkaistien varressa.

Asemakaavan vaihtoehdossa 1 on sijoitettu perinteisestä yritysrakentamisesta n. 22 000 k-m² myös suunnittelualueen luoteisosalla sijaitsevan harjanteen päälle, ei kuitenkaan puolustusvoiman aidan ulkopuolelle. Luoteisharjanteen perinteinen yritys-rakentaminen voi näkyä paikoin myös pääkadulle, tosin jyrkänteen ja pääkadun väliselle yli 100m levyiselle alueelle tulee tasokkaampaa yritysrakentamista, mikä estää näkymiä luoteisharjanteen päälle. Lisäksi alueiden välissä sijaitsee luontainen jyrkänne, johon jää noin 25 – 120 m suojavyöhyke metsineen.



KUVA 5. PIENEN NEULAMÄEN ETELÄISEN YRITYSALUEEN LUONNOSVAIHTOEHDON VE 1:N HAVAINNEKUVA.

Vaihtoehto VE 2

Tässä aluevarauksiltaan keveämmässä vaihtoehdossa asuntoalueelle johtava pääkatu johdetaan yritysalueen länsiosassa harjanteen reunaa mukaellen. Suurimmat yritystontit sijoittuvat rinnakkaistien varteen ja osin pääkadun itäpuolelle muodostaen korkeataasoista yritys- ja työpaikkaympäristöä alueelle tultaessa. Pienemmät yritys- ja teollisuustontit sijoittuvat hieman sivummalle tonttikatujen varsille. Viherverkostoon kuuluva luoteisrinne harjanteineen sekä alueen pohjoisreunalla sijaitseva koillis - kaakko - suuntainen puronotko sekä alueen länsireunalle jäävät liito-oravien esiintymisalueet jäävät suojelu- ja virkistysalueiksi. Kerrosalaa on n. 114 500 k-m².



KUVA 6. PIENEN NEULAMÄEN ETELÄISEN YRITYSALUEEN LUONNOSVAIHTOEHDON VE 2:N HAVAINNEKUVA.

Tässä vaihtoehdossa etelästä tuleva liikenne Pienen Neulamäen asuntoalueille kulkee yritysalueen länsireunalla siten, että länsipuolelle jää luonnontilaisena säilyvä harjanne ja itäpuolelle uusi yritysalue. Ratkaisu mahdollistaa osayleiskaavan rakennevaihtoehtojen mukaisen liikenteen. Jos uusi asuntoalue aikanaan kaavoitetaan osayleiskaavan rakennevaihtoehtojen mukaiseksi kerrostaloalueeksi, tulee asuntoalueen liikenne ohjautumaan suurelta osin suoraan Pyörön aluekeskukseen tai moottoritille. Tässä tapauksessa voidaan länteen suuntautuva katu luontevasti päättää yritysalueelle.

Perinteinen yritysrajoittaminen sijoittuu suunnittelualueen koillisosaan, eikä näy pääkadulle. Vaihtoehdossa on otettu huomioon alueen luonnonarvoja säilyttävä viherkäytäväverkko. Tässä vaihtoehdossa rakentaminen jää luoteiskulmalla harjanteen taakse.

Valittu vaihtoehto

Molemmat valmisteluvaiheen vaihtoehdot täyttävät alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet, eli ne turvaavat alueen arvokkaimmat luontoarvot, asettamalla arvokkaimmille alueille SL ja luo määräykset. Kaava-alueelle kaupungin asettamat sekä suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet (kohta 4.4.1) toteutuvat parhaiten vaihtoehdossa 1. Lisäksi kun on otettu huomioon valmisteluvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet, on kaavaehdotus tehty vaihtoehdon 1 pohjalta.

Tässä dokumentissa on käytetty vanhaa tasokoordinaatisto- ja korkeusjärjestelmää.
Uudet järjestelmät otettu käyttöön 1.11.2012.

5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen rakenne

Yleiset tavoitteet:

Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen asemakaavaehdotus noudattaa maakunta-kaavan, valmisteilla olevan kaupunkirakennesuunnitelman ja osayleiskaavan tavoitteita sekä asemakaavalle asetettuja lähtötavoitteita ja periaatteita.

Aluetta on tutkittu yritys- ja työpaikka-alueena viereisen Matkuksen yritysalueen luonteeksi jatkeeksi. Alue liittyy pääkadun ja rinnakkaistien kautta muuhun kaupunkirakenteeseen Kolmisopessa. Karttulantiehen ja Moottoritien alue liittyy etelän suunnalla, (kaupunginhallituksen 9.2.2009 hyväksymien) osayleiskaavan rakennemallivaihtoehtojen Ve 1 ja 3 liikennejärjestelyjen mukaisesti. Vaihtoehdossa Ve 1 on suora tieyhteys moottoritien yli Petosentielle ns. Petosen orsi. Suora yhteys Pyöröön parantaa myös alueiden välistä liikkuvuutta ja Petosen alueen palvelujen paremman hyödyntämisen. Vaihtoedossa Ve 3 ei ole Petosen ortta vaan liikenne ohjautuu muuhun kaupunkirakenteeseen rinnakkaistien välityksellä.

Asemakaavaehdotuksen perusrakenne:

Asemakaavaehdotus jakautuu kahteen pääalueeseen 1) toimitilarakennusten sekä 2) teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten alueeseen.

Toimitilarakennusten korttelialueet KTY-9 muodostavat puistomaisen pääkadun varteen tasokkaamman sisääntulo- ja tapanjoalueen, joka antaa alueelle oman, kaupunkimaisen luonteensa. Kaupunkikuvallisesti laadukkain rakentaminen ohjataan Pienen Neulamäen tien varteen sekä erityisesti Karttulantietä rajaaviin kortteleihin, joihin suunnataan ensisijaisesti kaupallista toimintaa. Karttulantietä rajaavien tonttien jälkeen Pienen Neulamäen tien varren itäpuolelle on kaavan havainnekuvan mukaisesti ideoitu rakennuksista yhtenäinen rivistö. Rakennusrivistö on otettu sen verran irti katualueen reunasta, että kadun ja rakennusten välissä jää ns. kahden kamman pysäköintialueet. Vastaavasti huoltopihat jäävät tällöin rakennusten taakse eivätkä näy pääkadulle päin. Pienen Neulamäen tien länsipuolen korttelit ovat luonteeltaan ”astetta” enemmän kaupallisia tai toimisto-rakentamistyyppisiä kuin itäpuolen korttelit, mikä mahdollistaa isompien paikoitustilojen avaamisen myös kadulle päin.

Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet jakautuvat kolmeen eriluonteiseen osaan siten, että pienen neulamäen tuleville asutusalueille johtavan väylän (Asevarikontien) ympäristö on varattu keskisuurille ja suuremmille toimijoille. Kyseisen alueen kaupunkikuvallinen taso tule olemaan korkeampi kuin kahdella muulla TK-16 alueella. (myöhemmin tarkasteltava osa)

Pohjoisin lähinnä Neulaspuronnotkoon rajoittuva osa TK-16 aluetta on varattu pienille ja keskisuurille toimijoille (myöhemmin tarkasteltava osa), kun taas läntiselle mäkiharranteelle rajoittuva alue on varattu yksinomaan pienille toimijoille. Tällä puolustusvoiman aitaan rajoittuvalla mäkialueella johdetaan kaikki hulevedet sadevesiviemärin kautta kaava-alueelle rakennettaviin kosteikkoihin.

Asemakaavaehdotuksen perustamisolosuhteet ja maarakentaminen:

Pienen Neulamäen yritysalueen asemakaava-alue on maastollisesti haastava ja näin ollen kaduille ja tonteille tulee leikkauksia ja täyttöjä. Pienen Neulamäen kallioperä on lähes kokonaan pohjagneissiiä. Suunnittelualueen maaperä on rakennettavuudeltaan pääosin hyvä. Pehmeikköalueet sijoittuvat pääosin puronotkojen soistumiin. Kallio on kaikkialla melko lähellä maanpintaa, sillä moreenivaltaisten irtomaalajikerrosten paksuus on yleisesti alle metrin mutta alueen itäosilla on paksumpia moreenikerrostumia. Kaava-alueen itä- ja pohjoisosan puronotkoissa on saraturvepohjaisia soistumia.

Alustavien tasaussuunnitelmien mukaisesti kaava-alueella on varsin hyvä massatasapaino. Suunnittelualueen tarkemmat leikkaus- ja täyttömassojen määrät ja sijainnit selviävät liitteistä 14/1 ja 14/2. Liikuteltavia massoja on kuitenkin noin 1000 000 m³, eli alueelta ei tarvitse siirtää maa- eikä kalliomassoja pois vaan sekä louhittavat murskeet, että muut maa-ainekset voidaan hyödyntää alueella täysimääräisesti.

Alueen itä reunassa on kalliainen leikattavaksi suunniteltu pienten teollisuustonttien alue. Tämän alueen massoilla voidaan esirakentaa teollisuustontteja täyttöalueilla. Kadunrakennuksen kustannuksissa on oletettu että ko. katualueen louhinnat on tehty tonttientasauksien yhteydessä erillisrahoituksella. Kiviainesta voidaan myös murskata katurakenteisiin sopivaksi. Todennäköistä on että pienten teollisuustonttien aluetta louhitaan vaiheittain, eikä alueelta voida luovuttaa tontteja alkuvuosina. Katu ja tontti-alueilla on myös moreenileikkauksia joita ei voida käyttää rakennuspaikkojen esirakentamiseen tai katurakenteisiin. Oletettavasti moreenimassoja joudutaan kuljettamaan lähialueille.

Alueen tehokkaan rakentamisen varmistamiseksi tarvitaan asemakaava alueen keski-osan tontteja massojen välivarastointiin ja kallionmurskaukseen.

Kortteli- ja katualueiden kallis louhinta- ja tasaustyö voidaan luontevasti vaiheistaa useampaan vaiheeseen (liite 13/1). Jolloin alueelle ei tarvitse kerralla investoida suuria määriä pääomaa. Kaava-alueella on hyödynnetty myös ulkoilureittejä linjattaessa alueella olevaa tieverkostoa sekä vanhaa ratapohjaa.

Alueelle on laadittu yksilölliset tarpeet huomioon ottava hulevesiohje. Alueen suunnittelussa on huomiontu olevat luontoarvot ja maaston antamat lähtökohdat, minkä lisäksi myös alueen maarakentamisen massatasapainon hallinta toteuttavat kestävä kehityksen periaatteita ja vähentää kasvihuonekaasuja sekä ympäristöön pääseviä saaste-kuormia.

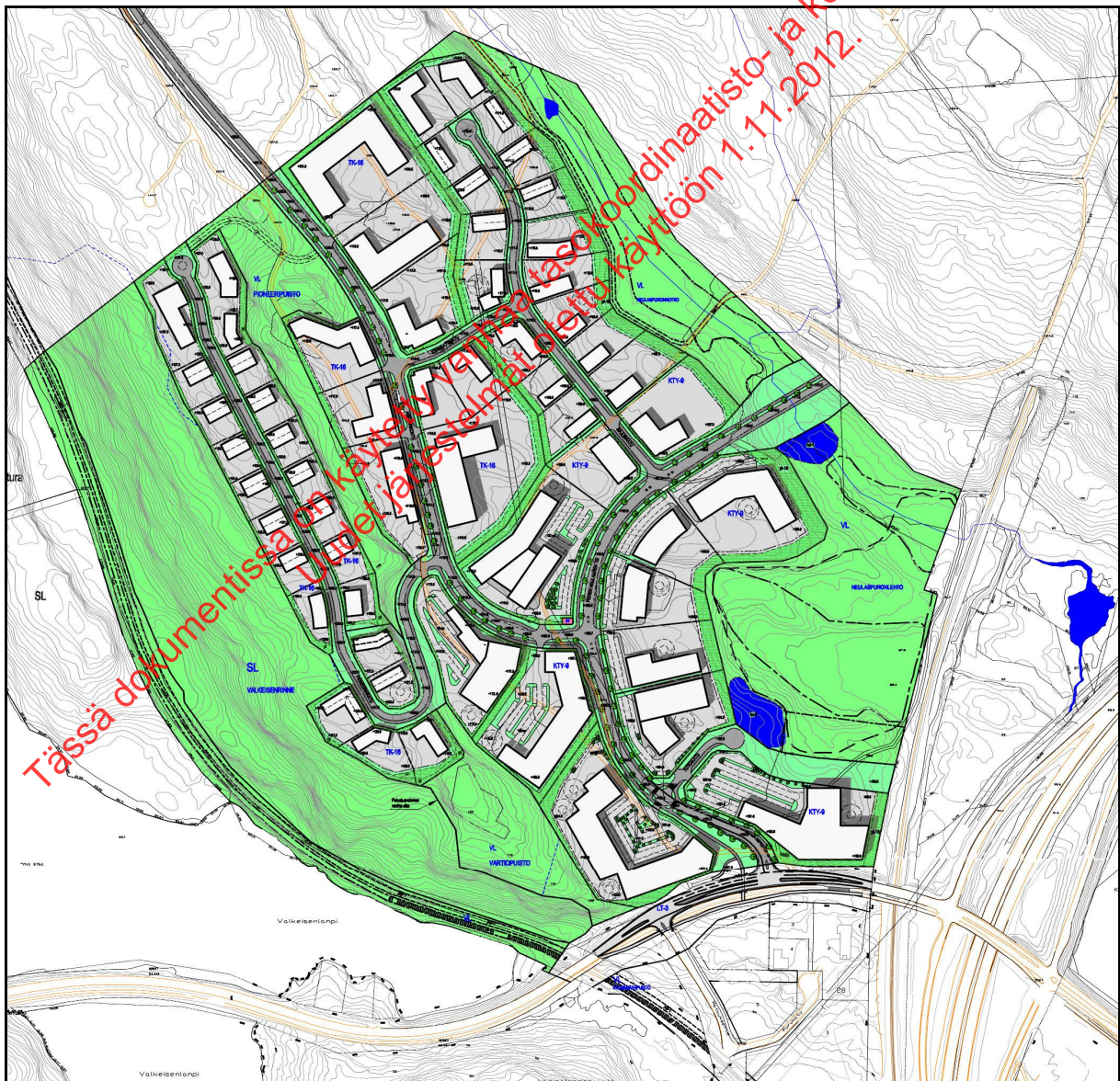
Kaava-alueella olevat pilaantuneet maa-alueet on kartoitettu Ramboll Finland Oy:n Sisäsuomen yksikön toimesta. Pilaantuneen maaperän kunnostus suoritettiin 24.11.2008 – 12.12.2008. Asemakaava-alueelle oli sijoittunut kaksi pilaantuneen maa-alueen puhdistuspaikkaa ja ne on merkitty kaavakarttaan saastuneeksi epäilty maa-alueeksi, jossa ei saa ilman ympäristöviranomaisen lupaa tehdä täyttö- tai kaivutöitä.

Luonnon huomioiminen kaavaehdotuksessa:

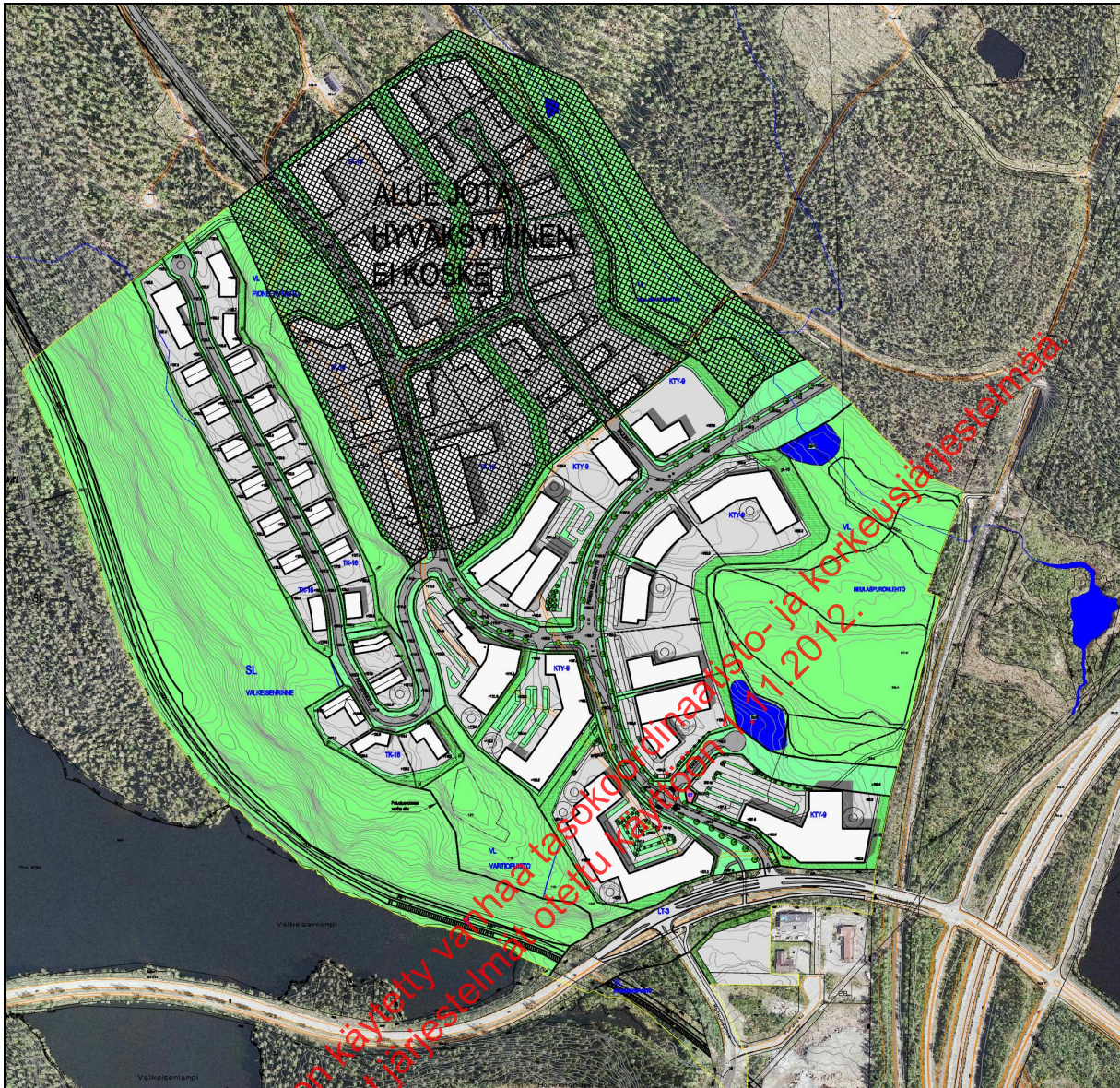
Osa tavoitteellisesta viherverkostosta muodostuu suunnittelualuetta lännessä rajaavasta viherkehästä ja itäpuolisesta vihervyöhykkeestä. Tälle vihervyöhykkeelle sijoittuvat myös luontoselvitysten mukaiset tärkeimmät luontoarvot. Viherverkosto turvaa suoja-alueet olemassa oleville luonnonsuojelu- ja Natura-alueille ja antaa mahdollisuuden luonnonsuojelulain mukaisten uusien suojeluvarausten osoittamiseen sekä toteuttaa myös maakuntakaavassa edellytetyn ekologisen vihervyöhykkeen keskeiset tavoitteet. Asemakaava-alueella oleva läntinen

Natura-alueeseen rajoittuva, Valkeisen lammesta kohoava jyrkkä rinne aina sen yläosan puolustusvoiman aidalle asti on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL) ja kaakoisnurkalla oleva viherverkostoon liittyvä vihervyöhyke lähivirkistysalueeksi (VL).

Viherkehää kiertävästä vanhasta ratapohjasta muodostuu kevyen liikenteen pääyhteys ja ulkoilureitti, jolle järjestetään yhteydet suunnittelualueen eteläosasta ja tulevilta asuntoalueilta.



KUVA 7. PIENEN NEULAMÄEN (nähtävillä olleen) KAAVAEHDOTUKSEN MAANKÄYTÖN HAVAINNEKUVA.



KUVA 8. PIENEN NEULAMÄEN (nähtävillä olon jälkeen rajattu) KAAVAEHDOTUKSEN MAANKÄYTÖN HAVAINNEKUVA.

Vanha ratapohja sekä osia itäosan rehevästä korvesta sekä puronotkosta osoitetaan kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokkaaksi kohteeksi (luo). Merkintään liitetään ratapohjan osalta alueen hoidon ja rehevän korven ja puronotkon osalta alueen luonnontilaisuuden säilyttämisen osoittava kaavamääräys.

Vanhan radanvarren ympäristön luontoarvojen säilyminen taataan alueelle laadittavalla erillisellä hoito- ja käyttösuunnitelmalla ennen kuin alueella aletaan toteuttaa rakentamistoimenpiteitä. Vanhan ratapohjan aluetta tulisi jatkossa niittää vuosittain ja raivata varjostavaa alikasvoskuusikkoa ja lehtipuupensaikkoja. Alueelle ei saa tuoda kasvu- alustaksi multaa muualta, eikä myöskään kylvää tai istuttaa alueelle vieraita lajeja. Tällä tavoin niittymäinen matala kasvillisuus voisi elpyä ja monilla vanhan kulttuurin seuralaislajeilla olisi mahdollisuus säilyä alueella myös maankäytön muuttuessa.

Kaava-alueen rakentaminen on toteutettavissa usealla eri tonttikokovaihtoehdolla. Pihojen ja katualueiden korkeustasoissa on pyritty huomioimaan olevat korkeussuh-

teet. Myös nykyiset valuma-alueet on pyritty säilyttämään ennallaan. Uudet korttelialueet suunnittelemaan siten, etteivät niiden hulevedet rasita herkkiä luonnonympäristöjä.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 59,0 ha. Suunnittelualueella on korttelialuetta n. 23.0 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueella on 104 221 k-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus sekä ympäristön viihtyvyys pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisujen ja merkintöjen lisäksi kiinnittämällä huomiota alueelle tuleviin yrityksiin ja niiden toteutuksen suunnittelutasoon sekä laatimalla alueelle tarkemmat rakentamistapaohjeet ennen kuin alueen tontteja aletaan luovuttaa.

Korttelialueiden tasauskorot tulee sopeuttaa mahdollisimman hyvin tien ja ympäröivän maaston korkoihin, jotta vältetään turhan suurilta pengerryksiltä. Kadun ja rakennetun tontin välialueet tulee istuttaa, maisemoida ja viimeistellä korkeatasoisesti. Katujen varrelle ja pysäköintialueiden istutuskaisioille istutettavan kasvillisuuden ja puuston avulla suuret pysäköintialueet pyritään jaksottamaan, maastouttamaan ja elävöittämään mahdollisimman hyvin. Alueen kortteleihin liitetään määräys (hule-ohje), joka viittaa alueelle laadittuun hulevesiohjeeseen (liite 13), jossa määritellään tarkemmin tonttikohtainen hulevesien käsittely sekä hulevesien vesistöön johtaminen. Tämän lisäksi on niillä tonteilla, joissa hulevesiä voidaan imeyttää, kiinnitettävä erityistä huomiota pysäköinti- ja piha-alueilla tapahtuvaan hulevesien imeyttämiseen, toteuttamalla esimerkiksi vettä läpäiseviä pintarakenteluita. Pysäköinti- ja piha-alueita elävöittävät kasvipeitteiset pinnat toimivat myös samalla imeytysalueina.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Merkittävin osa suunnittelualueesta tulee olemaan teollisuus-, varasto-, liike- ja toimitorakennusten korttelialuetta (TK-16) sekä toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-9). Tarkemmin korttelialueiden käytön periaatteista ja luonteesta on kerrottu kohdassa 5.1.

5.3.2 Muut alueet

Muu suunnittelualue on lähinnä suojelu- ja virkistysalueita sekä katu- ja maantiealueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

Pienen Neulamäen eteläinen yritysalue sijaitsee kaupunkirakenteessa merkittävällä ja näkyvällä paikalla. Moottoritien välittömään läheisyyteen hyvien liikenneyhteyksien varaan toteutettu korkeatasoinen rakentaminen luo alueelle selvän luonteen Matkuk-

sen yritysalueen jatkeena varsinkin moottoritieltä etelästä sekä Karttulantieltä lähestyttäessä.

Alueen rakentaminen vaikuttaa erityisesti alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Lähes luonnontilainen suunnittelualueen muuttuu suojelu- ja virkistysalueita lukuun ottamatta tiiviiksi työpaikka-alueeksi, jonka suurimmat vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti Kuopion eteläosiin ja lähiasuinalueille Pitkälähdessä.

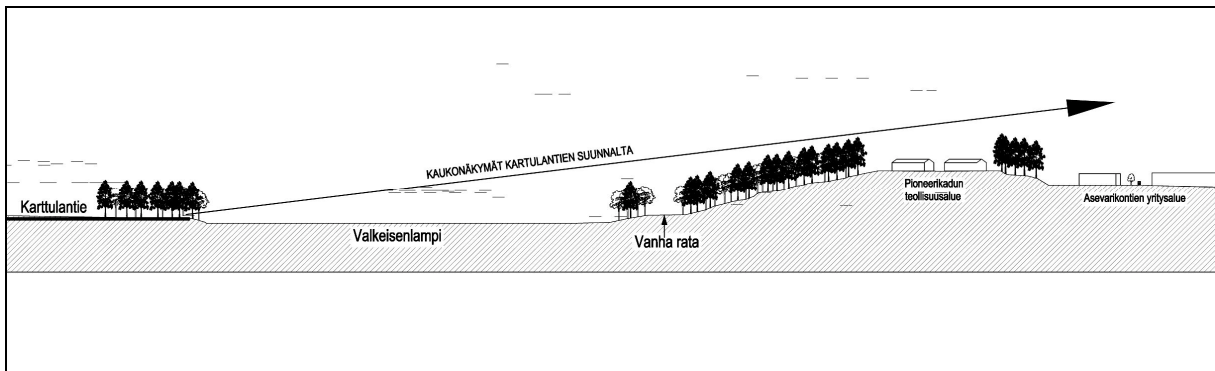
Suunnittelualueutta lähimpänä moottoritien toisella puolella sijaitsee Pitkälähdessä asuntoalue. Alueen rakentamisella ei ole suoranaisia vaikutuksia läheiselle asuntoalueelle lukuun ottamatta maisema- ja palvelurakenteessa sekä liikenteessä tapahtuvia muutoksia. Liikennemäärät tulevat jonkin verran kasvamaan moottoritien rampin tuntumassa (liite 8). Toisaalta mahdollisten uusien tielinjauksien myötä voi Pitkälähdessä asukkaille avautua myös uusia kulkusuuntia asuntoalueen ja keskustan välille. Vuosikymmeniä suljettuna olleen alueen käyttöönotto tuo myös Pitkälähdessä asukkaiden käyttöön uusia virkistysalueita reitteineen. Uuden yritysalueen kaavoittaminen Matkuksen jatkeeksi tuo lähiasukkaille uusia palveluja ja mahdollisia työpaikkoja aivan lähietäisyydelle.

Alueen toiminnoilla on lähinnä liikenteestä johtuvia vaikutuksia Karttulantien ja Moottoritien ympäristössä sekä laajemmalla alueella. Pienen Neulamäen osayleiskaavatyön yhteydessä on selvitetty suunnittelualueen liikenteelliset vaikutukset ja liikennemäärät sekä laajemmin vaikutukset lähialueen liikenneverkkoon. Liikennemäärien kasvun aiheuttamat häiriöt (melu ja päästöt) eivät vaikuta oleellisesti suhteellisen kaukana olevan asutuksen olosuhteisiin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vuosikymmeniä lähes luonnonvaraisena olleen Pienen Neulamäen rakentaminen muuttaa merkittävästi alueen luonnonoloja, mutta luonnonarvoiltaan merkittävimmät alueet jäävät koskemattomiksi, joten alueelle ja sen välittömään läheisyyteen jää runsaasti luonnontilaista virkistysaluetta. Aluetta kiertävä viherkehä yhdistettynä keskeisiin viherkäytäviin muodostaa merkittävän viherkäytäväverkoston, jonne sijoittuvat myös alueen arvokkaimmat luontokohteet eläimistöineen ja kasveineen.

Kaava-alueelle suunniteltu maankäyttö tulee näkymään kaukomaisemassa lähinnä Moottoritielle sekä Pitkälähdessä vesistöalueen suuntaan. Kaava-alue ei näy kaukomaisemassa Karttulantielle päin Valkeisenlammen yli (kuva 9), vasta Karttulantien loppuvaiheessa kaava-alueen vaikutus näkyy tiemaisemaan. Suunnittelualueella ei ole myöskään Haminalahden suuntaan kaukomaisemavaikutusta.



KUVA 9. NÄKYMÄLEIKKAUS KARTTULANTIETÄ SUUNNITTELUALUEELLE (alue ei ole havaittavissa kaukomaisemassa Valkeisenlammen suuntaan).

Suunnittelualueella on muutamia valtakunnallisesti, alueellisesti sekä paikallisesti uhanalaisia kasveja ja luontotyyppejä. Esiintymät sijoittuvat pääsääntöisesti suunnittelualueen lounaispuolen viherkehälle sekä kaakkois- ja itäpuolen viherkäytävälle, jossa sijaitsevat myös liito-oravan reviirialueet. Valkeisenlammen lehdet Natura-alueelle on varattu riittävä suojavyöhyke, joka sisältää myös uuden suojeluvarauksen. Näin luodaan Valkeisenlammen Natura-lehtoja täydentävä lehtojen ja lehtomaisten metsien kokonaisuus Valkeisen lammesta kohoavaan jyrkkään rinteeseen Pienen Neulamäen lounaisosaan. Suunnittelualueella on myös muita luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä osa-alueita, joiden luontoarvot turvataan erityisillä kaavamääräyksillä. Vanhan ratapohjan ympäristön luontoarvojen säilyminen taataan lisäksi alueelle laadittavalla erillisellä hoito- ja käyttösuunnitelmalla.

Valuma-alueet on säilytetty lähes ennallaan. Kaavaan on merkitty määräys (hule-ohje), joka viittaa alueelle laadittuun hulevesiohjeeseen (liite 13). Alueen hulevesien viivyttämiseen varataan kaavassa erilliset kosteikkopaikat, joissa niitä viivytetään ennen kuin ne johdetaan vesistöön, jolloin ne eivät kuormita vesistöjä. Lisäksi hulevesien käsittelyn suunnitelmat on sisällytettävä kunkin tontin rakennussuunnitteluun. Teollisuustonteilla tapahtuva ympäristöä kuormittava muu toiminta on huomioitava lainsäädännön mukaisesti.

5.4.3 Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Alueen toteutuminen lisää merkittävästi eteläisen alueen yritystilavolyymia luoden samalla uutta elinkeinotoimintaa ja työpaikkoja. Rakennusvaiheessa hankkeet työllistämisaikutukset ovat huomattavia ja hajautuvat laajalle alueelle. Toimintavaiheessa on ennakoitu tarjoutuvan 1000 - 1500 uutta työpaikkaa. Toimintavaiheen välilliset työllisyysvaikutukset tulevat olemaan merkittäviä.

Hankkeen kunnallistaloudelliset vaikutukset näkyvät pääosin tulovero-, kiinteistö- ja yhteisöverokertymän kautta. Rakentamis- ja toimintavaiheeseen liittyvät menoerat katetaan pääsääntöisesti todellisiin kustannuksiin perustuvina kertaluonteisina ja jatkuvina korvauksina tai käyttömaksuina sekä maanmyyntituloina. Menoja kaupungille tulee aiheuttamaan etenkin uuden liikenneverkon ja kunnallistekniikka rakentaminen sekä tonttien esirakentaminen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Liike- ja työpaikkatoimintojen toteutumisen myötä alueen liikennemäärien kasvun aiheuttamat häiriöt (melu ja päästöt) kasvavat, joskin Pienen Neulamäen eteläisellä yritysalueella on moottoritien liikennemäärien lisäykseen vain pieni vaikutus. Yhdeksi häiriötekijäksi koettava moottoritien läheisyys on pikemminkin vetovoimatekijä. Moottoritien liikennemelu on kuitenkin huomioitava tienvarren toimisto- ja liikerakennusten suunnittelussa. Pitkälahden asuntoalueelle Pienen Neulamäen yritysalueen liikennemäärien kasvulla ei ole merkittävää vaikutusta.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on kuvattu kokonaisuudessaan liitteissä 2/1-2/2.

5.7 Nimistö

Alueen nimistö on päätetty 22.4.2009 pidetyssä nimistötoimikunnan kokouksessa.

5.8 Kaavatalous

Yleistä

Suunnittelualueen itäpuolella kulkee moottoritie ja eteläpuolella Karttulantie, jonka varressa on valmiina runkovesi- ja viemärijohtot. Suunnittelualueen läpin tullaan rakentamaan Moottoritien läntinen rinnakkaisatie sekä tuleville asuntoalueille johtava pääkatu. Suunnittelualueen tarvitsemat päävesihuolto-, energia- ja viestintäjohtot sijoitetaan osittain kadun alle ja osittain puiston tai tontin puolelle. Alueen halki kulkeva Kuopion Energian 20kV ilmajohto tullaan siirtämään koko alueelle maihin, mutta vanhan ratapohjan vieressä oleva sähkölinja jää paikoilleen, jolloin sitä voidaan osaltaan hyödyntää tulevan ulkoilureitin valaistuksessa. Alueelle on tarkoitus rakentaa kaksi erillistä kosteikkopuistoa.

5.8.1 Rakentamiskustannukset (

Tekninen huolto

Pohjakartan, asemakaavan muutosehdotuksen, maastotutkimusten ja alueelle tehtyjen tasaus- ja katusuunnitelmien perusteella voidaan rakennusosat ja niiden likimääräiset kustannukset ennustaa. Suunnittelualueella ne ovat seuraavat:

Vesihuollon kustannusarvio

Katu	Pituus, m	Yksikköhinta €/m	Kokonaishinta €
Matkuksentie	160	700	112 000
Karttulantie	150	700	105 000
Pienen Neulamäen tie	750	900	675 000
Asevarikontie	160	700	112 000
Pioneerinkatu	1080	700	756 000

Tutkakatu	160	800	128 000
Paineenkorotusasema		60000	60 000
Kosteikot		30000	60 000
YHTEENSÄ	2460 m		2 008 000

Vesihuollon kustannusarvio alueelle, jota hyväksyminen ei koske

Katu	Pituus, m	Yksikköhinta €/m	Kokonaishinta €
Asevarikontie	470	700	441 000
Majurikatu	500	700	350 000
Kranaattikatu	180	700	126 000
YHTEENSÄ	1150 m		805 000

Katurakentamisen kustannusarvio

	m	e/m	yht
Pääkadut			
Pienen neulamäenkatu ja Asevarikontie	1060	1838	1 948 280
Tonttikadut			
Tutkatu ja Pioneerinkatu	950	1200	1 140 000
valaistus		650	32 500
valaistus		350	17 500
YHT	3160		3 138 280

Katurakentamisen kustannusarvio alueelle, jota hyväksyminen ei koske

	m	e/m	yht
Pääkadut			
Asevarikontie	470	1838	863 860
Tonttikadut			
Majurinkatu ja Kranaattikatu	680	1200	816 000
valaistus		650	32 500
valaistus		350	17 500
YHT	1570	3160	1 729 860

Sisäinen tekninen huollon kustannukset ja Karttulantien liittymäjärjestelyjen kustannukset

vesihuolto	2.00 milj €
kaukolämpö	0.47 milj €
pääkadut	1.95 milj €
muut kadut	1.14 milj €
tasaukset	2.00 milj €
Karttulantien liittymäjärjestelyjen kustannukset	0.60 milj €
Yhteensä	8.16 milj €

Pienen Neulamäen vaikeat maasto-olosuhteet nostavat selvästi alueen katu- ja esira-
kentamiskustannuksia.

Pienen Neulamäen yritysalueen asemakaava-alue on maastollisesti haastava ja näin ollen kaduille ja tonteille tulee leikkauksia ja täyttöjä. Alustavien tasaussuunnitelmien mukaisesti kaava-alueella on varsin hyvä massatasapaino. Liikuteltavia massoja on kuitenkin noin koko alueella (mukaan lukien hyväksymisen ulkopuolinen alue) 1000 000 m³. Alustavan rakentamisaikataulun mukaan maamassojen siirtäminen jakautuu useammalle vuodelle niin, että vuosittainen massamäärä jää todennäköisesti alle 250 000 m³. Alustavan arvion mukaan koko alueen (mukaan lukien hyväksymisen ulkopuolinen alueen) kalliroleikkausten irrotuskustannukset ovat noin 1.5 milj. euroa, lisäksi tulevat siirto- ja täyttö kustannukset. Kokonaisuudessaan tonttien esirakentamisen kustannukset ovat noin 2-4 milj. euroa.

Kaava-alueen esirakentamiskustannukset ovat n. 8.00 milj €. Suhdanteesta riippuen, tonttien myyntitulot kattavat karkeasti rakentamiskustannukset. Kaava-alueen kaupallisten kortteleiden rakennusoikeus on n. 80 000 km² ja teollisuuskortteleiden n. 25 000 km². Tästä voidaan ennustaa karkeasti kaupungille tulevien tulovirtojen osuus, joka on tonttien myyntihinnasta riippuen n. 6.0 – 9.0 milj €. Tämän lisäksi alue tulee olemaan Matkuksen ohella yksi Kuopion merkittävimpiä tulevaisuuden yritys ja työpaikka-alueita, työllistäen parhaillaan jopa yli 1500 henkilöä.

Alueelle tehtävät toimipaikkarakentamisen investoinnit tulevat olemaan myös merkittävät. Likimääräiset toimitilarakentamisen kustannukset voidaan ennustaa alla esitetyn mukaisesti.

Toimitilat 104 221 krm² a' 1 200 €/m²

n. 125 milj. €

Tässä dokumentissa on käytetty vanhaa tasokoordinaattito- ja korkeusjärjestelmää.
Uudet järjestelmät otettu käyttöön 1.11.2012.

Alueen kunnallistekniikan rakentaminen sekä tonttien tasaukset alkavat heti, kun se kaavatilanteen puolesta on mahdollista. Ennen kuin yrittäjät pääsevät toteuttamaan omia hankkeitaan alueelle, tulee sinne rakentaa Kuopion kaupungin katu- ja tierakentamisen lisäksi Kuopion Energian johtoverkon muutoksia ja Kuopion Veden vesi- ja viemäriverkoston rakentamista mahdollisine paineenkorotusasemineen.

Alueen toteuttamista ohjaavat kaava-aineiston lisäksi alueelle laadittavat rakentamistapaohjeet.

Kuopiossa 24.06.2009

Leo Kosonen
kaavoituspäällikkö

Tässä dokumentissa on käytetty vanhaa tasokoordinaatisto- ja korkeusjärjestelmää. Uudet järjestelmät otettu käyttöön 1.11.2012.