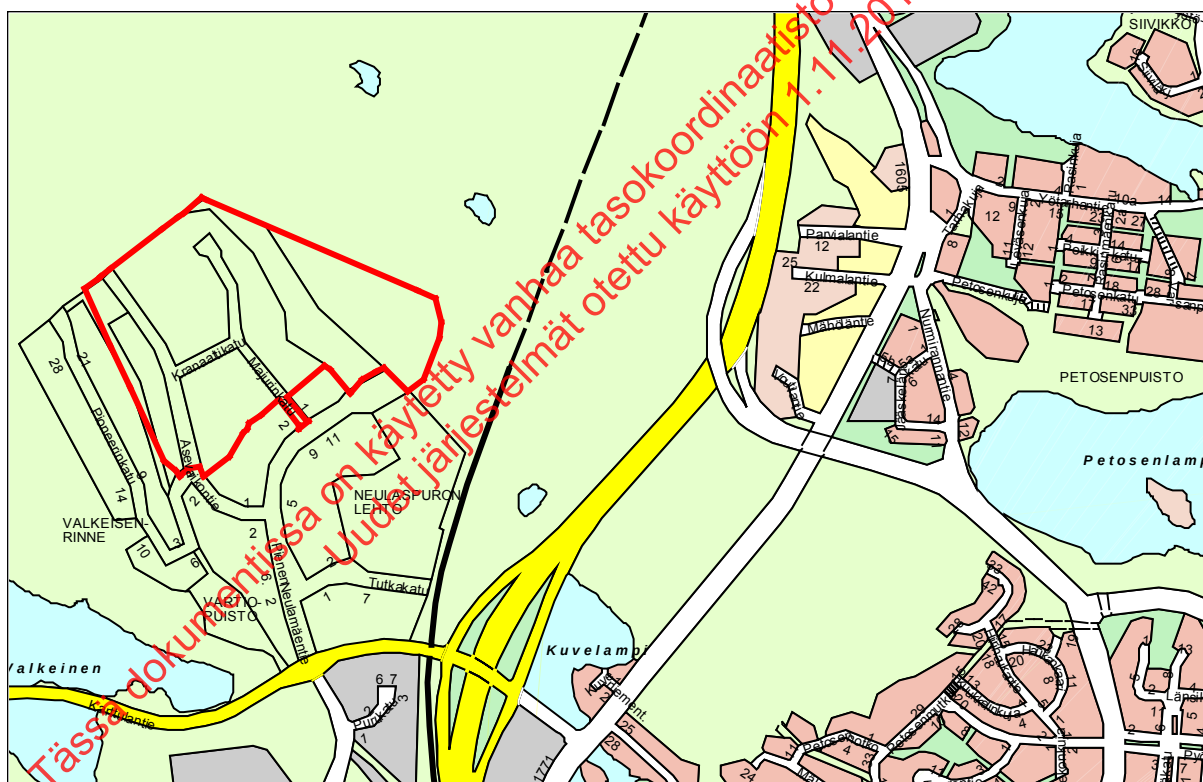


ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

PIENEN NEULAMÄEN ETELÄISEN YRITYSALUEEN LAAJENNUSOSA

16.05.2011
22.03.2011



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 9.9.2010

HYVÄKSYMISKÄSITTELY:

KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJA:

KUOPIO KAUPUNKI, KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUPALVELUT, ASEMAKAAVOITUS

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	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta
4.5.2	Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu
4.5.3	Tutkittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu
4.5.4	Vaihtoehtojen yhteenveto ja asemakaavaratkaisun alustava valinta
5	ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
5.1	Asemakaavaluonnoksen 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 ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön
5.4.3	Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen
5.5	Ympäristön häiriötekijät
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset
5.7	Nimistö
5.8	Kaavatalous
6	ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

LIITTEET (tummennetut mukana valmisteluvaiheessa)

- 1/1...2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen seurantalomake**
- 2/1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kartta**
- 2/2...2/5 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset**

- 3 Maankäytön havainnepiirustus**

- 4 Poistokartta / ote ajantasa-asemakaavasta**
- 5 Vesihuollon yleissuunnitelma**
- 6 Hulevesiohje**
- 7 Tavoitteellinen viherverkostokartta**

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

PIENEN NEULAMÄEN ETELÄINEN YRITYSALUE

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22.3.2011 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavakarttaa on muutettu 16.05.2010.

Asemakaava koskee:	Kuopion kaupungin Haminalahden kylän (410) tilan RN:o 5-40 osaa.
Asemakaavan muutos koskee:	Kuopion kaupungin 31. kaupungin-osan (Neulalampi) katualuetta
Asemakaavalla muodostuu:	Kuopion kaupungin 31. kaupungin-osan (Neulalampi) korttelit 22, 26, 27 ja osat korttelista 20 sekä katu- ja lähivirkistysalueita.
Alueen sijainti:	Suunnittelualue sijaitsee Neulalammen kaupunginosissa, moottoritien länsipuolisella Karttulantien (Mt 551) pohjoispuolisella alueilla noin 9 kilometriä keskustasta lounaaseen.
Kaavatunnus:	741
Kaavan tarkoitus:	Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden liike- ja yritysalueen laajentuminen Pienen Neulamäen ensimmäisen asemakaava-alueen jatkoksi.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistynyt kaavoitusoston omasta aloitteesta. Kaavatyö sisältyi kaavoitusoston vuoden 2010 työohjelmaan ja kaavoituskatsaukseen.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu 09.09.2010. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävänä 09.09.–22.09.2010.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävänä 23.12.2010–21.01.2011 ja siitä pyydettiin lausunnot. Kaavatyötä on esitelty kaikille yhteistyötahoille järjestetyssä info- ja tiedotustilaisuudessa 12.01.2011. Valmisteluvaiheen aineistosta ei ole annettu yhtään lausuntoa.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävänä 11.4.–13.5.2011 ja aineisto lähetettiin viranomaisille tiedoksi. Kaavaehdotukseen on tehty nähtävänäolon jälkeen merkintäkorjauksena pieni kaava-alueen laajennus, jolla Kranaattikuja yhdistetään koko pituudeltaan samannimiseksi.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Suunnittelutyön tarkoituksena on kaavoittaa Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen jako-osaksi uusi asemakaava-alue, joka täydentää Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen tonttitarjontaa. Kyseinen alue jouduttiin jättämään ensimmäisessä vaiheessa kaavoituksen ulkopuolelle, alueelle tehdyn liito-oravahavainnon vuoksi. Keväällä 2010 tehtiin alueelle uusi liito-oravaselvitys. Selvityksen tulokset on otettu huomioon kaavatyössä.

2.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen mahdollistava maankäytön rakentaminen voi alkaa alueella välittömästi kun se on kaavan puolesta mahdollista. Ennen kuin alueelle tulevat yrittäjät pääsevät toteuttamaan omia hankkeitaan, tulee alueelle Kuopion kaupungin katu- ja tierakentamisen lisäksi rakentaa Kuopion Energian sekä kuopin Veden johtoverkot. Alueen välittömässä läheisyydessä on, voimassa olevien kaavojen mukaisesti, käynnissä kunnallistekniikan rakentaminen sekä tonttien tasaukset, joiden on tarkoitus valmistua pääpiirteissään vuoden 2011 aikana. Karttulantien eritasoliittymäjärjestelyt, jotka sijaitsevat alueen eteläpuolella, valmistuvat vuoden 2012 loppuun mennessä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Laajuudeltaan n. 28 hehtaarin kokoinen suunnittelualue sijaitsee Neulalammen kaupunginosissa, moottoritien länsipuolisella Karttulantien (Mt 551) pohjoispuolisella alueella noin 9 kilometriä keskustasta lounaaseen. Aluerajaus saattaa muuttua työn aikana. Suunnittelualue on joitain vanhoja puolustusvoiman varistorakennuksia, tiestöä ja voimalinjoja lukuun ottamatta luonnonympäristöä. Alueella ei ole erityisiä esi- tai kulttuurihistoriaan liittyviä arvoja. Yksi kaava-alueen etelä-osan tonteista on osin esitasettu, viereiseltä kaava-alueelta tuodulla louheella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on topografialtaan vaihteleva ja maaston korkeuserot ovat melko suuret. Suunnittelualueen eteläiset osat on esihakattua, mutta muilta osin alue on lähinnä eri-ikäistä luonnonympäristöä, taimikosta varttuneempaan metsään. Maisema- ja luontoarvoiltaan merkittävin alue sijaitsee Neulaspuronnotkossa, jossa on luonnontiaainen puro ja monipuolinen kasvusto. Neulaspuronotkon rinteet ovat myös liito-oravalle soveltuvia alueita. Myös korttelialueen keskelle jäävä liito-oravan reviirialue on luontoarvoiltaan monipuolinen.

Alueelle on laadittu laajat luontoselvitykset Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen ensimmäisen asemakaavoituksen sekä Pienen Neulamäen osayleiskaavan yhteydessä. Edellä mainittujen selvitysten pohjalta on Pienen Neulamäen luontoarvoiltaan arvokkaimmat kohteet rajattu rakentamisen ulkopuolelle.

3.1.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee muutamia käytöstä poistuneita Puolustusvoimien varistorakennuksia sekä vanhaa Puolustusvoimien käytössä ollutta tiestöä. Lisäksi alueella sijaitsee Kuopion Energian 20kV pienjännitelinja. Muilta osin suunnittelualue on rakentamatonta. Alueen välittömässä läheisyydessä on käynnissä voimassa olevan kaavan mukaisen kunnallistekniikan ja katuverkon rakentaminen. Kaava-alue rajautuu etelässä ja idässä nykyiseen Pienen Neulamäen asemakaava-alueeseen.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Kuopion kaupungin omistuksessa kuva 1.



KUVA 1. MAANOMISTUSTILANNE 8.12.2010. (VIIVOITETTU ALUE ON REKISTERÖITY KAUPUNGIN OMISTUKSEEN).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

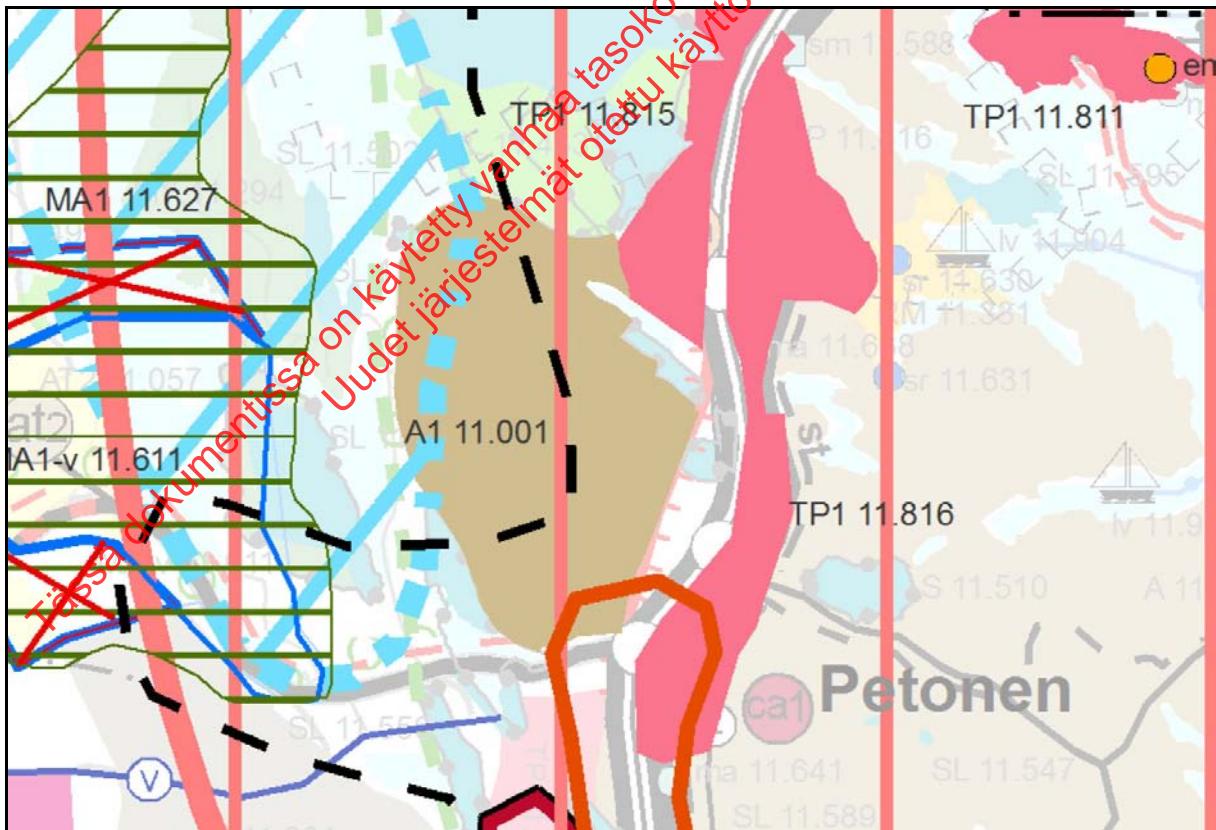
Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 3.7.2008 vahvistamassa Kuopion seudun maakuntakaavassa alue on varattu puolustusvoimien ja taajamatoimintojen alueeksi (EP/A 11.790)

Pohjois-Savon maakuntavaltuuston 8.11.2010 hyväksymässä Pohjois-Savon maakuntakaavassa alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi (A1 11.001)



KUVA 2. OTE KUOPION SEUDUN MAAKUNTAKAAVASTA PIENEN NEULAMÄEN KOHDALLA.

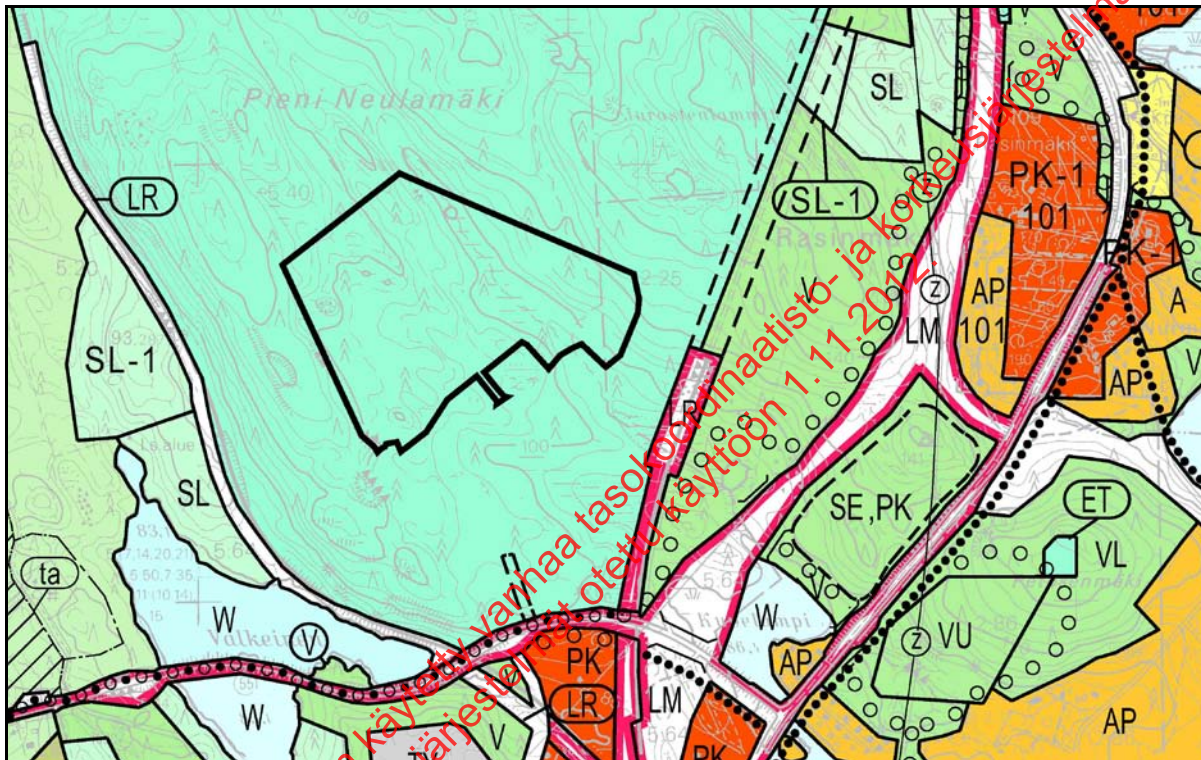


KUVA 3. OTE POHJOIS-SAVON MAAKUNTAKAAVAEHDOTUKSESTA, JOSSA NÄKYY MUUTOKSET KUOPION SEUDUN MAAKUNTAKAAVAAN PIENEN NEULAMÄEN KOHDALLA.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa (kuva 4) alue on merkitty erityisalueeksi (E).

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 osayleiskaavan rakennemallivaihtoehdot –selvitys, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 9.2.2009 oli ensimmäisen asemakaavan pohjana. Osayleiskaavaluonnoksen on määrä valmistua keväällä 2011 sekä ehdotuksen loppuvuodesta 2011.

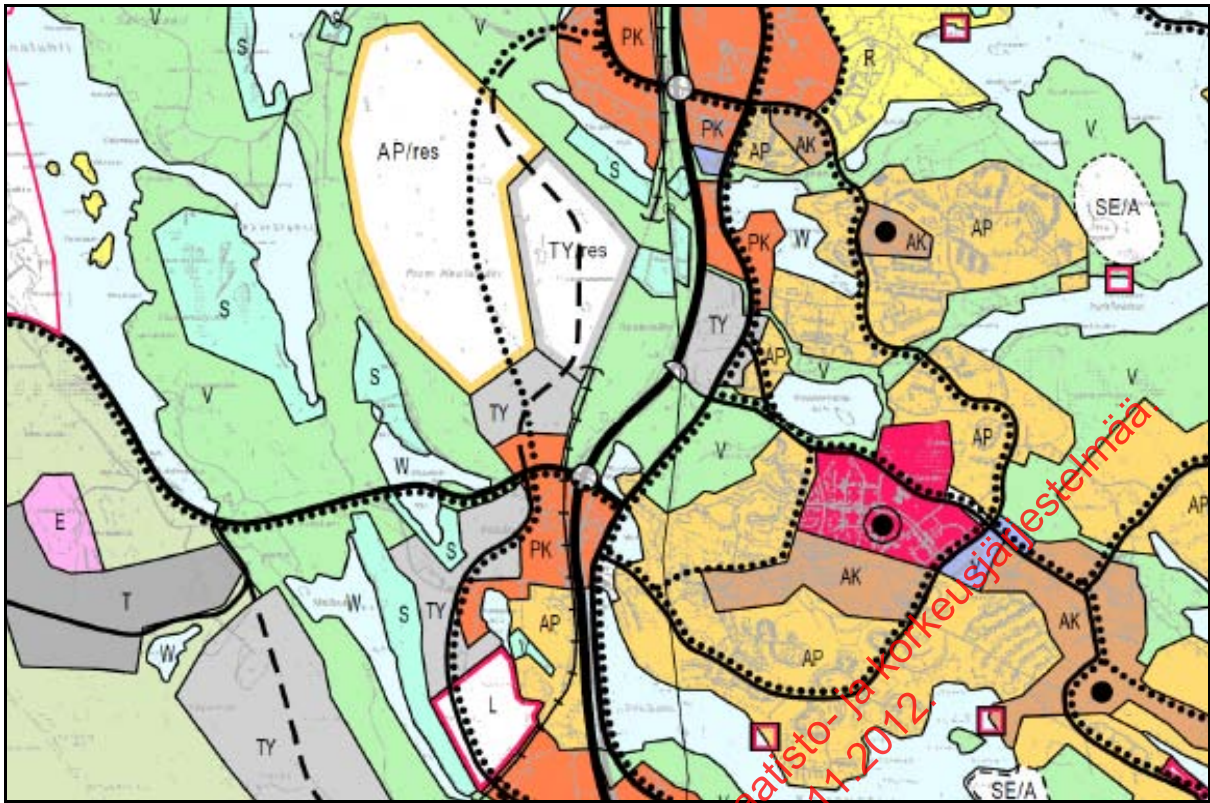


KUVA 4. OTE KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVASTA, JOHON ON MERKITYY SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS

Kaupunkirakennesuunnitelma

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä Kaupunkirakenne 2020 –suunnitelmassa valta-osa alueesta on osoitettu erityisalueeksi (E). Karttulantie on merkitty seudullisena pääväylänä, jolta on osoitettu pohjoiseen Kolmisopen suuntaan katuyhteystarve.

Valmisteilla olevassa Kaupunkirakenne 2015(2025) –suunnitelmassa (kuva 5) aieman suunnitelman erityisalueeksi varattu alue osoitetaan tulevaisuudelle kasvialueeksi. Pienen Neulamäen eteläinen osa esitetään pääosin ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden (TY) sekä palvelujen ja hallinnon (PK) alueiksi. Alueen halki osoitetaan alueellisen pääväylän ja kevyen liikenteen pääyhteyksien tarpeet.



KUVA 5. OTE VALMISTEILLA OLEVASTA KAUPUNKIRAKENNE 2015(2025) –SUUNNITELMASTA.

Asemakaava:

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

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 tietoa-

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole rakennuskielloja

Suojelupäätökset:

Alueeseen ei kohdistu suojelupäätöksiä.

Muut suunnitelmat ja selvitykset:

Pienen Neulamäen liito-oravaselvitys / Pöyry Finland Oy 2010

4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Pienen Neulamäen alueelle on tarkoitus muodostaa yksi Kuopion merkittävimmästä yritysaluekokonaisuudesta, jossa riittää tonttitarjontaa lähivuosille ja jopa vuosikymmenille. Tässä kehityksessä Pienen Neulamäen eteläisellä yritysalueella on erityinen avainrooli. Eteläinen yritysalue muodostaa alueelle ”kasvot” ja eräänlainen portin. Nyt kaavoitettava laajennusalue liittyy saumattomasti jo kaavoitettuun eteläiseen yritysalueeseen ja on tärkeä lisäys Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen tonttitarjonnassa. Kyseinen alue jouduttiin jättämään ensimmäisessä vaiheessa kaavoituksen ulkopuolelle, alueelle tehdyn liito-oravahavainnon vuoksi. Suunnittelutyössä on otettu huomioon keväällä 2010 tehdyn liito-oravaselvityksen tulokset.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava sisältyi vuoden 2010 kaavoituskatsaukseen. Hanke käynnistyi 01.08.2010 kaavoitusoston omana päätöksenä.

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 / Iltä- ja Keski-Suomi, TeliaSonera Oy, Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue, Pohjois-Savon Liitto. sekä Kuopion Luonnon Ystävien Yhdistys r.y. (KLYY)

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyö on kaavoitusosaston vuoden 2010 työohjelmassa työnumerolla 309. Kaavan muutostyö tuli vireille 09.09.2010. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä vireilletuloinaisto ovat olleet julkisesti nähtävänä 09.09.–22.09.2010.

Asemakaavatyön valmistelussa on tullut ilmi, että vireilletulovaiheessa esillä ollut kaavamuutosalue pitää laajentaa, jotta Pienen Neulamäen tien alustava linjaus voidaan suunnitella luontevasti Neulaspuuronnotkon yli. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty tämän mukaisesti 08.12.2010.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulovaihe:

Kaavahanke oli esillä kaupungin ja muiden viranomaisten välisessä aloituskokouksessa 22.09.2010.

Valmisteluvaihe:

Asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) olivat julkisesti nähtävillä 23.12.2010–21.01.2011. Aineistosta pyydettiin samalla lausunnot. Valmisteluvaiheen aineistosta ei ole annettu yhtään lausuntoa.

Nähtävänäolon aikana (12.1.2011) järjestettiin kaikille yhteistyötahoille info- ja keskustelutilaisuus. Info- ja keskustelutilaisuudessa sovittiin, että Kuopin kaupunki järjestää yhdessä ELYn edustajan kanssa maastokatselmuksen kaava-alueelle. Maastokatselmuksen tarkoituksena oli selvittää liito-oravaesiintymän säilyminen asemakaavan eri toteutusvaihtoehdoissa. Vaihtoehtoisissa 1 A ja 1B rakentamista oli osoitettu liito-oravareviiriksi osoitetun alueen koilliskulmaan. Maastokatselmuksen mukaan tällä alueella puustoa on harvennettu voimakkaasti lähes siemenpuuasentoon. Alueen koilliskulmasta, erillisen haaparyhmän tyveltä on liito-oravaselvityksessä löytynyt muutamia liito-oravan papanoita. Metsäkuviota ei, metsän rakenne huomioon ottaen, voida ELY-keskuksen näkemyksen mukaan pitää liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkana, **joten alue on kaavoitettu tontiksi.**

VL- alueen halki kulkee puuton ura, jonka molemmiin puolin metsässä oli tielinjauskepejä. **Kulkuyhteys on merkitty kaavakarttaan kavennettuna katuna, jossa huolto-ajo on sallittu.** Kyseinen väylä (Kranaattikuja) kulkee itäisimmiltä osin hieman etelämpänä kuin maastokatselmuksessa todettu puuton ura, mutta pysyy kuitenkin sillä vyöhykkeellä, joka on todettu metsäkuviollisesti yksipuoliseksi. Väylän alkupäävät ovat normaalia katua.

VL- alueen eteläosassa uran länsipuolella on kapea, puustorakenteeltaan yksipuolinen kuvio, jonka merkitsemistä kaavaan tontiksi voidaan ELY-keskuksen mukaan harkita. **Kyseinen alue on kaavaehdotuksessa osoitettu tontiksi.**

Ehdotusvaihe:

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävänä 11.4.-13.5.2011 ja aineisto lähetettiin samalla viranomaisille tiedoksi. Ehdotusaineistoon ei ollut kenelläkään huomauttamista eikä siitä jätetty muistutuksia.

Kaavaehdotukseen on tehty nähtävänäolon jälkeen merkintäkorjauksena pieni kaava-alueen laajennus, jolla Kranaattikuja yhdistetään koko pituudeltaan samannimiseksi. Kranaattikujaan liitettävä kadun loppuosa oli Pienen Neulamäen (voimassa olevassa) asemakaavassa nimetty Majurinkaduksi.

Nähtävän olleeseen kaavaehdotukseen ei sisältynyt asemakaavan muutosaluetta vaan se oli pelkkä asemakaava. Tämän merkintäkorjauksen myötä ehdotuksesta tuli myös asemakaavan muutos.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyöstä ei ole järjestetty erillistä MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua, mutta kaavatyötä on käsitelty kaikkien keskeisten viranomaisten kanssa. Myös ELYn edustajat ovat olleet läsnä sekä vireilletulovaiheen aloituskokouksessa 22.09.2010 että valmisteluvaiheen nähtävänäolon aikana kaikille yhteistyötahoille järjestetyssä info- ja keskustelutilaisuudessa 12.1.2011. Kaikille yhteistyötahoille järjestetyn info- ja keskustelutilaisuuden jälkeen pidettiin lisäksi kaupungin ja ELYn edustajien kanssa erillinen maastokatselmus, jossa kartoitettiin liito-oravareviirin mahdolliset rajat suhteessa katuverkkoon sekä kortteleihin. Viranomaisten kokouksissa ja muissa katselmuksissa antamat kommentit on otettu kaavatyössä huomioon.

4.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet:

Kaavatyön tavoitteena on laatia alueelle asemakaava, joka liittyy saumattomasti Pienen Neulamäen yritysalueeseen, ollen samalla osa isompaa kokonaisuutta. Tavoitteena on lisäksi turvata kaupungin uusien työpaikkojen ja monipuolisten yritystonttien tarjonta ja lisätä Kuopion eteläisten alueiden vetovoimaa sekä tonttikysyntää monipuolistamalla alueen palveluverkostoa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet:

Asemakaavatyön tavoitteena on luoda tonttitarjonnalta monipuolinen sekä kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ja houkutteleva yritys- ja työpaikka-alue, joka liittyy saumattomasti ympäröivään ja tulevaan kaupunkirakenteeseen ja tukeutuu Kuopion eteläosien palvelutarjontaan ja jossa on otettu huomioon alueella havaittu liito-oravaesiintymä. Samalla kaava-alue täydentää ja monipuolistaa Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen tonttitarjontaa lähinnä keskikokoisilla tonteilla, joita jouduttiin jättämään ensimmäisestä asemakaava-alueesta pois liito-oravaesiintymän vuoksi.

Kaava-alue eheyttää Kuopion keskeistä kaupunkirakennetta kestävän kehityksen mukaisesti tuoden lisää uutta työpaikka-aluetta Kuopion eteläisten asutus-alueiden lähituntumaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet:

Alueen luontoarvot on kartoitettu monipuolisesti Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen kaavatöiden yhteydessä. Uutena taustatietona kaavatyölle on keväällä 2010 tehty liito-oravakartoitus, joka on tarkoitus ottaa huomioon kaavavaihtoehtoja luodessa.

Kaavaluonnoksen viherverkostossa otetaan huomioon myös Pienen Neulamäen alueelle, yleiskaavallisessa rakennetarkastelussa, tehtyjen luontoselvitysten perusteella laaditun tavoitteellisen viheralueverkon (liite 7) linjaukset. Viherverkoston ydin on Pienen Neulamäen ympäri kiertävä leveä viherkehä, jota täydentävät puronotkojen ympärille nauhamaisesti muodostuvat pohjois-eteläsuuntaiset viheryhteydet. Kysei-

sessä rakennetarkastelun kartassa on otettu myös huomioon Kuopion seudun maakuntakaavassa osoitetut viheryhteystarpeet.

Suunnittelualueen rakentamistoimenpiteet tulee rajata pääosin niin, että sen vaikutukset eivät kohdistu Pienen Neulamäen alueelle tehtyjen luontoselvitysten osoittamille arvokkaimmille luontoalueille.

Pääosa suunnittelualueen sade- ja sulamisvesistä (hulevesistä) johdetaan voimassa olevan asemakaavan osoittamille kosteikkopuistoalueille. Pieni osa alueen hulevesistä, lähinnä Neulaspuuronnotkoon rajoittuvien tonttien osalla, johdetaan erilliselle imeytysvyöhykkeelle (liite 6).

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Perusratkaisut

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu Karttulantien pohjoispuolella taajamatoimintojen alueeksi. Alueen kaupunkirakenteen alustavat vaihtoehdot on tutkittu osayleiskaavallisessa rakennetarkastelussa sekä alueelle laadituissa asemakaavoissa.

4.5.2 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavatyön alkuvaiheessa alueesta laadittiin useita vaihtoehtoja, joissa tutkittiin perusrakenteeltaan erilaisia korttelirakenteita ja tehokkuuksia sekä tielinjojen sijoitusvaihtoehtoja. Kun suunnittelualueen korttelirakenteen sekä tielinjausten osalta saatiin toimiva perusratkaisu valmiiksi, keskityttiin tutkimaan maankäyttöratkaisuja lähinnä liito-oravareviirialueen osalla.

Valmisteluvaiheessa käyttyjen selvitysten pohjalta on jatkosuunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi laadittu **neljä luonnos-vaihtoehtoa**, jotka poikkeavat toisistaan korttelirakenteen sekä katuyhteyksien osalta vain ns. liito-oravavyöhykkeellä tai sen lähituntumassa. Kaikkien valmisteluaineistoon valittujen vaihtoehtojen perusrakenteet muodostavat kaksi päävyöhykettä. Kaupunkikuvallisesti merkittävimmän vyöhykkeen muodostaa Asevarikontien varsi, jossa sijaitsee alueen suurimmat tontit. Toisen vyöhykkeen muodostaa Asevarikontiestä erkaneva Majurikadun aluekokonaisuus, jossa sijaitsee pääsääntöisesti pienempiä yritystontteja. Näiden kahden päävyöhykkeen lisäksi vaihtoehdoilla on erilainen lähestymistapa alueella todettuun liito-oravan reviirialueeseen.

4.5.3 Tutkittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehto VE 0+ (kuva 6)

Asemakaavan luonnosvaihtoehdossa 0+ on liito-oravaselvityksen mukainen (ohjeellinen) reviirialue jätetty lähes koskemattomaan tilaan. Vaihtoehdossa on suurimmat vihervyöhykkeet, mutta sen varjopuolena on se, että se on rakennusoikeudeltaan kaikkein pienin n. 46 000 k-m² ja 11.7 ha. Vaihtoehdossa on liito-oravakartoituksessa esitetyille reviirialueelle kohdistuvat maankäytölliset toimenpiteet rajoitettu hyvin pienel-

le alueelle, koskien lähinnä Majurinkadun kaarteentä pientä osaa sekä alueen läpi kulkevaa kunnallisteknistä rasitetta. Tässä vaihtoehdossa jäävät myös kaikki liito-oravaselvityksen mukaiset ruokailupuut sekä mahdollinen pesäpuu tulevalle vihervyöhykkeelle.

Valmisteluvaiheen suunnittelussa on kuitenkin tullut monelta kantilta ilmi, että kevyenliikenteen väylällä varustettu katuyhteys Majurinkadulta liito-oravareviirin läpi Pienen Neulamäen tielle on lähes välttämätön. Ehdottomana minimivaatimuksena, joskin toimimattomana, on pidetty pelkän putkirasitteen viemistä alueen halki. Vaikka vaihtoehto 0+ ottaa liito-oravien elinpiirin parhaiten huomioon, ei vaihtoehtoa voi kuitenkaan maankäytöllisesti pitää tarkoituksenmukaisena muun muassa sen toimimattomuutensa ja kannattamattoman kokonaistaloudellisuutensa vuoksi.

Vaihtoehto VE 1A (kuva 7)

Asemakaavan luonnosvaihtoehto 1A supistaa ohjeellista liito-oravan elinpiiriä toiseksi vähiten. Vaihtoehdossa onkin toiseksi suurimmat vihervyöhykkeet. Vaihtoehdossa 1A rakentamisen vaikutukset ulottuvat osittain liito-oravan ohjeelliselle reviirialueelle, alueen pohjoisreunalla sijaitsevan tontin sekä aluetta halkaisevan – kavennetun – kadun osalla. Alueen halkaiseva katu on suunniteltu niin, että se estää mahdollisimman vähän liito-oravien liikkumista alueella ja alueelta laajemmille Pienen Neulamäen viheralueille sekä ennen kaikkea muille liito-oravalle soveltuville alueille. Muilta osin liito-oravan elinpiiri on jätetty koskemattomaan tilaan, jolloin myös suurin osa liito-oravaselvityksen mukaisista ruokailupuista sekä mahdollinen pesäpuu jäävät tuleville vihervyöhykkeille.

Vaihtoehto 1A painottuu liito-oravien elinpiiriin huomioon ottamiseen ja liito-oravien sujuvaan liikkumiseen alueella ja alueelta muille alueille. Vaihtoehto on myös toimivuuden kannalta hyvä, mutta sen heikkoutena on tehottomampi korttelitehokkuus ja kalliimpi toteuttavuus verrattuna vaihtoehtoihin 1B ja 1C, joissa on enemmän rakennusoikeutta. Vaihtoehdossa 1A on rakennusoikeutta n. 51 000 k-m² eli n. 4000 k-m² enemmän kuin 0+ vaihtoehdossa.



KUVA 6. PIENEN NEULAMÄEN KAAVALUONNOS HAVAINNEKUVA VE 0+.



KUVA 7. PIENEN NEULAMÄEN KAAVALUONNOS HAVAINNEKUVA 1A.

Vaihtoehto VE 1B (kuva 8)

Asemakaavan luonnosvaihtoehto 1B supistaa ohjeellista liito-oravan elinpiiriä kolmanneksi vähiten. Vaihtoehdossa 1B rakentamisen vaikutukset ulottuvat liito-oravan ohjeelliselle reviirialueelle pohjois- ja kaakkoisreunalla sijaitsevien tonttien osalla. Lisäksi rakentamisen vaikutukset ulottuvat aluetta halkaisevan – kavennetun – kadun osalla. Kyseinen katu on suunniteltu samoin kuin vaihtoehdossa 1A, jossa se estää mahdollisimman vähän liito-oravien liikkumista alueella ja alueelta laajemmille Pienen Neulamäen viheralueille sekä ennen kaikkea muille liito-oravalle soveltuville alueille. Muilta osin liito-oravan elinpiiri on jätetty koskemattomaan tilaan, jolloin merkittävin osa liito-oravaselvityksen mukaisista ruokailupuista sekä mahdollinen pesäpuu jäävät tuleville vihervyöhykkeille.

Vaihtoehto 1B on kaavataloudellisesti lähes yhtä toimiva kuin tehokkain vaihtoehto. Vaihtoehdossa 1B on rakennusoikeutta n. 55 000 k-m² eli n. 9000 k-m² enemmän kuin 0+ vaihtoehdossa. Vaihtoehdon 1B heikkouksina voi pitää sitä, että sillä ei saavuteta samanlaista toimivuutta ja kustannustehokkuutta kuin vaihtoehdolla 1C.

Vaihtoehto 1B:ssä on pyritty löytämään kompromissi liito-oravien elinpiirin huomioon ottamisen ja alueen kokonaistaloudellisuuden ja toimivuuden kanssa. Vaihtoehdossa 1B on, korttelitehokkuudesta huolimatta, pyritty ottamaan mahdollisimman hyvin huomioon liito-oravareviirin säilymien. Liito-oravareviirin pienennystä on kompensoitu sillä, että liito-oravilla säilyy mahdollisimman hyvät liikkumisyhteydet laajemmille viheralueille. Liito-oravareviiri ei näin ollen varsinaisesti pienene, vaan lähinnä sen muoto vain muuttuu selvityksessä esitetystä rajauksesta. Esitettyjen kompensoivien toimenpiteiden vuoksi voidaan todeta, että vaihtoehto 1B ei supistaisi liikaa liito-oravareviiriä, vaan se jättäisi riittävät edellytykset alueella mahdollisesti pesivälle liito-oravalle.

Vaihtoehto VE 1C (kuva 9)

Asemakaavan luonnosvaihtoehto 1C edellyttää poikkeamisen hakemista alueella sijaitsevalle liito-oravan reviirille. Vaihtoehto 1C perustuu siihen tosiasiaan, että alue on kaupunkirakenteellisesti tärkeä ja yritysalueen sisäisen toimivuuden sekä taloudellisuuden kannalta perusteltua rakentaa yhtenäiseksi ja tehokkaaksi yrityskorttelikokonaisuudeksi, jolloin voidaan vastaavasti jättää laajemmalle alueelle riittävät vihervyöhykkeet.

Tämän vaihtoehdon valinta korostaisi sitä, että liito-oraville soveltuvien alueiden lisäksi tulisi Pienen Neulamäen alueelle jättää monipuolinen viherympäristön verkosto, joka toimisi samalla sekä liito-oravien liikkumisväylinä että turvaisi luonnon monimuotoisuuden säilymisen laajemmalla alueella.

Vaihtoehto on kaupunkirakenteellisesti kustannustehokkain ja toimivin. Vaihtoehdossa 1C on rakennusoikeutta yli 60 000 k-m² eli n. 14 000 k-m² enemmän kuin 0+ vaihtoehdossa. Vaihtoehto 1C painottuu siihen, että paikallisen heikennyksen vastapainona turvattaisiin liito-oraville riittävät elämisen ja liikkumisen mahdollisuudet laajemmalla alueella.



KUVA 8. PIENEN NEULAMÄEN KAAVALUONNOS HAVAINNEKUVA 1B.



KUVA 9. PIENEN NEULAMÄEN KAAVALUONNOS HAVAINNEKUVA 1C.

4.5.4 Vaihtoehtojen yhteenveto ja asemakaavaratkaisun alustava valinta

Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen ensimmäisen vaiheen muodostamasta kokonaisuudesta jäi merkittävä osa jatkoselvittäväksi ensimmäisen asemakaavan yhteydessä todetun liito-oravahavainnon vuoksi. Tämän vuoksi on lähdetty etsimään korvaavaa vaihtoehtoa, joka toteuttaisi parhaiten alueelle asetetut tavoitteet.

Kaikkien edellä kuvattujen kaavaluonnosten perusrakenne noudattaa maakuntakaavan, valmisteilla olevien osayleiskaavan ja kaupunkirakenne 2025 –suunnitelman sekä alueelle tehtyjen selvitysten tavoitteita ja periaatteita. Kaavaluonnosvaihtoehdot ottavat huomioon myös osayleiskaavatyön rakennetarkastelun mukaiset suojelu- ja viheralueet, mutta alueella havaittu uusi liito-oravien elinpiiri on huomioitu eri vaihtoehdoissa erilailla. Suunnittelualueen luonnon arvokkaimmat alueet sijaitsevat Neulaspuuronnotkossa ja sitä reunustavassa pohjois-rinteessä. Kaavaluonnokset ottavat huomioon myös osayleiskaavallisten rakennevaihtoehtojen mukaisen katuverkon, jossa Pienen Neulamäen tien linjaus toimii Matkuksesta Kolmisoppeen johtavana pääväylänä ja Pienen Neulamäen lakiosille nouseva päälinjaus toimii taas alueen lakiosat yhdistävänä kehäväylänä. Korttelirakenteiden puolesta kaikki kaavaluonnosvaihtoehdot tukeutuvat saumattomasti Pienen Neulamäen eteläiseen yritysalueeseen, täydentäen aluetta keskikokoisilla yritystonteilla.

Kaavoitusosasto pitl kohdassa 4.5 kuvattujen vertailujen ja muiden selvitysten valossa **toiminnallisesti sekä kustannusteknisesti parhaana jatkosuunnittelun etenemisvaihtoehtona vaihtoehtoa 1B**, josta oli laadittu myös alustava kaavakarttaluonnos jatkotyöskentelyn pohjaksi. Vaihtoehto 1B on liito-oravareviirin suhteen eräänlainen kompromissi, jossa on turvattu mahdollisimman hyvät kulkuyhteydet muille reviireille ja liito-oraville soveltuville alueille sekä laajemmillekin vihervyöhykkeille.

Kaavaehdotus pohjautuu kuitenkin valmisteluvaiheen vaihtoehtoehdon 1A ja 1B yhdistelmään. Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon muun muassa viranomaisen ja sidosryhmien antamat kommentit sekä alueelle tehdyn maastokatselmuksen tulokset. Suurimmat muutokset vaihtoehdossa kohdistuvat muutamien kaavamääräysten lisäksi liito-oravareviirin vaikutusalueelle, jossa Kranaattikujan linjausta sekä korttelirajauksia on hieman muutettu.

5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavaehdotuksen rakenne

Kaavaehdotuksen (kuva 10 ja liite 3) perusrakenteen muodostaa kaksi päävyöhykettä tai -väylää. Pienen Neulamäen lakiosille menevä pääväylä (Asevarikontie) muodostaa alueen selkärangan. Asevarikontien varsi on myös kaupunkikuvallisesti alueen merkittävin vyöhyke ja lisäksi tällä vyöhykkeellä sijaitsee suunnittelualueen suurimmat tontit. Alueen toisen päävyöhykkeen tai -väylän muodostaa Asevarikontiestä erkanevan sivukadun (Majurinkadun) muodostama aluekokonaisuus, jonka varteen sijoittuvat keskikokoiset ja pienemmät tontit. Näiden kahden pääväylän lisäksi alueen toimivuuden kannalta lähes välttämättömänä katuyhteytenä voidaan pitää myös kranaattikujaa, joka yhdistää toimivan liikenteen lisäksi alueen kunnallistekniikan, huoltoajon, että myös yhteyden Pienen Neulamäen tien varren linja-autoliikenteen palveluverkostoon sekä muihin rinnakkaistien palveluihin.



KUVA 10. PIENEN NEULAMÄEN KAAVAEHDOTUKSEN HAVAINNEKUVA

Alueen rakentaminen on toteutettavissa usealla eri tonttikokovaihtoehdolla. Pihojen ja katualueiden korkeustasoissa on pyritty huomioimaan olevat korkeussuhteet. Myös nykyiset valuma-alueet on pyritty säilyttämään ennallaan. Uudet korttelialueet suunnitellaan siten, etteivät niiden hulevedet rasita herkkää luonnonympäristöä.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 28,3 ha. Kaavaehdotuksessa on korttelialuetta n. 12,8 ha ja rakennusoikeutta n. 51 400 k-m².

5.1.2 Palvelut

Vaikka varsinkin alueen toteutumisen alkuvaiheessa suurin osa lähipalveluista joudutaan hakemaan lähialueen palvelurakenteesta, Pitkästälahdesta, Petoselta sekä jatkossa myös Matkuksen suunnalta, mahdollistaa Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen korttelirakenne myös alueellisen lähipalveluverkon muodostumisen.

Kaavalla parannetaan Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen mahdollistamaa palvelurakennetta sekä lähipalveluiden toteuttamisedellytyksiä. Kaava-alueen kortteli-tyypit sekä tonttikoot täydentävät Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen osalla juuri sitä puuttuvaa aukkoa, joka jouduttiin jättämään ensimmäisen kaava-alueen aikana pois liito-oravahavainnon vuoksi.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatu ja ympäristöön soveltuvuus sekä ympäristön viihtyvyys pyritään turvaamaan asemakaavarakenteiden ja merkintöjen lisäksi kiinnittämällä huomiota alueelle tuleviin yrityksiin ja niiden toteutuksen suunnittelutasoon. Pienen Neulamäen eteläiselle yritysalueelle on laadittu rakennustapaohjeet, joissa on kuvattu tarkemmin tontinluovutusehtoihin liittyvät ohjeet ja velvoitteet. Rakennustapaohjeet päivitetään koskemaan myös nyt valmisteilla olevaa kaava-aluetta.

Korttelialueiden tasauskorot tulee sopeuttaa mahdollisimman hyvin tien ja ympäröivän maaston korkoihin, jotta vältetään turhan suurilta pengerryksiltä. Kadun ja rakennetun tontin välialueet tulee istuttaa ja viimeistellä korkeatasoisesti. Katujen varrelle ja pysäköintialueiden istutuskaisloille istutettavan kasvillisuuden ja puuston avulla suuret pysäköintialueet pyritään jaksottamaan, maastouttamaan ja elävöittämään mahdollisimman hyvin.

Valuma-alueet on säilytetty lähes ennallaan ja asemakaavaluonnokseen on merkitty määräys (hule-ohje), joka viittaa alueelle laadittuun hulevesiohjeeseen (liite 6). Hule-ohjeessa määritellään tarkemmin tonttikohdainen 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 pintarakenteita. Pysäköinti- ja piha-alueita elävöittävät kasvipeitteiset pinnat toimivat myös samalla imeytysalueina. Lisäksi hulevesien käsittelyn suunnitelmat on sisällytettävä kunkin tontin rakennussuunnitteluun. Teollisuustonteilla tapahtuva ympäristöä kuormittava muu toiminta on huomioitava lainsäädännön mukaisesti.

Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen ensimmäisen vaiheen asemakaavassa on alueen hulevesien viivyttämiseen varattu erilliset kosteikkopaikat, joissa hule-vesiä viivytetään ennen kuin ne johdetaan vesistöön.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavan muutokartta merkintöjen selityksineen on liitteissä 2/1...2/5.

5.3.1 Korttelialueet

TK-16 Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueella ei saa harjoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä. Aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastoimiseen tai ko. varastoalue on aidattava näkö- suojan antavalla aidalla.

5.3.2 Muut alueet

Muu suunnittelualue muodostuu katu- ja lähivirkistysalueista.

5.4 Kaavan vaikutukset

Alueen rakentaminen vaikuttaa erityisesti alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, palveluverkkoon ja alueen luonnonympäristöön.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Lähes luonnontilainen suunnittelualue muuttuu virkistysalueita lukuun ottamatta tiiviiksi työpaikka-alueeksi. Suunnittelualue liittyy saumattomasti Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen ensimmäiseen osaan, jossa kunnallistekniikka ja kadut on pääpiirteissään rakennettu sekä suurin osa alueen tonteista on myös esirakennettu. Suunnittelualue muodostaa yhdessä Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen ensimmäisen vaiheen kanssa kokonaisuuden, joka liittyy muuhun rakennettuun kaupunkirakenteeseen luontevasti lähialueen katuverkon sekä alueelle rakennettavan uuden katuverkon avulla. Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen uusi pääväylä tulee aikanaan toimimaan myös moottoritien läntisenä rinnakkaisväylänä.

Suunnittelualueen toiminnoilla onkin lähinnä liikenteestä johtuvia vaikutuksia, jotka kohdistuvat Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen sisäisen liikenteen lisäksi Karttulantien ja Moottoritien ympäristöön sekä osin laajemmalle alueelle, mutta liikennemäärien kasvun aiheuttamat häiriöt (melu ja päästöt) eivät vaikuta oleellisesti suhteellisen kaukana olevan asutuksen olosuhteisiin. Alueelle rakennettava uusi liikenneverkko, eritasoliittymineen, pystyy ottamaan vastaan huomattavasti suuremmatkin liikennemäärät mitä koko Pienen Neulamäen eteläinen yritysalue tuottaa. Suunnittelualueen laajemmat liikenteelliset selvitykset tehtiin jo Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen voimassa olevien asemakaavojen sekä Pienen Neulamäen osayleiskaavatyön puitteissa.

Kaava-alueen rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti Kuopion eteläosiin ja lähiasuinalueille Pitkälähdessä. Etelä-Kuopion asuinalueista lähimpänä suunnittelualueita sijaitsevat Pitkälähdessä asuinalueet. Alueen rakentamisella ei ole suoranaisia vaikutuksia läheisille asuinalueille, lukuun ottamatta maisema-

ja palvelurakenteessa sekä liikenteessä tapahtuvia muutoksia. Alueen parannettujen tielinjauksien, liikennejärjestelyjen ja palvelujen myötä Pitkälahden asukkaille avautuu-kin uusia kulkusuuntia ja työpaikkoja aivan lähialueille. Vuosikymmeniä suljettuna olleen alueen käyttöönottona tuo myös Pitkälahden asukkaiden käyttöön uusia virkistysalueita reitteineen.

5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueen arvokkaimmat luontoalueet (Neulaspuronnotko ja Lehtorinne) on kaavaluonnoksessa osoitettu lähivirkistysalueiksi. Lehtorinteen ja osin Neulaspuronlehdon alueella on todettu luonnonsuojelulain 49§:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, minkä vuoksi kaavakarttaan on lisätty s-8 merkintä. S-8 alue, jossa ympäristö tulee säilyttää, on samalla myös liito-oravan ohjeellinen reviirialue. Neulaspuronnotkoon on merkitty luo-1 merkintä, jossa ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena.

Kaavassa esitetyt liito-oravareviirin pienennykset tai reviirialueen halkaisevat toimenpiteet pohjautuvat Kuopion kaupungin ja ELY-keskuksen tekemään maastokatselmuksen. Kaavaehdotuksessa liito-oravareviirin läpi kulkeva Kranaattikuja kulkee pääosin maastokatselmuksen mukaisessa hakkuuaukeassa, jolloin vaikutukset olevaan luonnonympäristöön jäävät hyvin vähäisiksi. Liito-oravakantoituksen mukaiselle ohjeelliselle reviirialueelle ulottuu myös kaksi tonttia, joiden luontoarvot eivät kuitenkaan ole (maastokatselmuksen mukaan) liito-oravalle parasta elinympäristöä. Kyseisillä tonteilla on muun muassa tehty voimakasta harvennushakkuuta, eikä alueilla ole myöskään liito-oraville soveltuvia ruokailupuita.

Lähivirkistysalueita on pinta pinta-alaltaan noin puolet suunnittelualueesta. Kaavaehdotuksen rakentamisen vaikutukset alueen tähänhetkiseen luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäiset, koska alueesta merkittävä osa on joka hakattua taimikkoa ja siksi, että arvokkaimmat luontoalueet jää pääsääntöisesti luonnontilaiseksi. Luontoympäristön monimuotoisuuden säilymisen kannalta on tärkeä huomata, että kaava-alueen välittömään läheisyyteen jää runsaasti luonnontilaisista virkistysaluetta. Pientä Neulamäkeä kiertävä viherkehä yhdistettynä alueen keskeisiin viherkäytäviin muodostaa kokonaisuudessaan merkittävän viherkäytäväverkoston, jonne sijoittuvat myös alueen arvokkaimmat luontokohteet eläimistöineen ja kasveineen.

Korttelialueiden ja katuverkon suunnittelussa on hyödynnetty mahdollisimman hyvin alueen topografisia muotoja, jotta saavutettaisiin rakentamisen osalla mahdollisimman hyvä massatasapaino. Suunnittelussa on myös kiinnitetty huomiota siihen, että alueen kaukomaisemavaikutukset pysyisivät hallinnassa.

Hulevesien aiheuttamat vesistöjen kuormitusvaikutukset on kaava-alueella pyritty minimoimaan muun muassa siten, että kaavaan on merkitty määräys (hule-ohje), joka viittaa alueelle laadittuun hulevesiohjeeseen (liite 6). Hulevesiohjeen mukaan suurin osa alueen hulevesistä johdetaan suoraan sadevesiverkoston kautta alueen välittömään läheisyyteen rakennettaville kosteikkopuistikoille, joissa hule-vesiä viivytetään ennen kuin ne johdetaan vesistöön. Hulevesikuormitusvaikutuksia minimoidaan lisäksi tontti-kohtaisilla suunnitelmilla, jotka on sisällytettävä kunkin tontin rakennussuunnitteluun.

5.4.3 Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen kylkeen kaavoitettava laajennusosa parantaa entisestään koko alueen vetovoimaa ja toteuttamismahdollisuuksia. Alueen toteutuminen lisää merkittävästi koko eteläisen yritysalueen yritystilavolyymia, luoden alueelle sieltä puuttuvan keski suurten yritystonttien aluekokonaisuuden. Alueen toteutuminen tuo samalla uutta elinkeinotoimintaa ja työpaikkoja. Rakennusvaiheessa hankkeet työllistämisaikutukset ovat huomattavia ja hajautuvat laajalle alueelle. Toimintavaiheessa on ennakoitu tarjoutuvan 500 - 800 uutta työpaikkaa, riippuen valitusta asemakaavaratkaisusta. Toimintavaiheen välilliset työllisyysvaikutukset tulevat olemaan myös merkittäviä.

Hankkeen kunnallistaloudelliset vaikutukset näkyvät pääosin tulovero-, kiinteistö- ja yhteisöverokertymän kautta. Rakentamis- ja toimintavaiheeseen liittyvät menoerät 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 Kaava-alueella on Karttulantien sekä moottoritien liikennemäärien lisäykseen vain pieni vaikutus. Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen laajennusosan asemakaavalla ei ole liikennemäärien kasvun suhteen lähialueiden asuinalueelle merkittävää vaikutusta.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on selostettu kohdassa 5.3.1 ja ne sisältyvät kokonaisuudessaan liitteissä 2/1 - 2/5.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen halkaisevan Asevarikontien nimi määräytyy Pienen Neulamäen voimassa olevan asemakaavan mukaan, mutta voimassa olevassa asemakaavassa nimetty Majurinkatu muuttuu laajennusosan myötä Kranaattikujaksi ja Majurinkatu tulee olemaan jatkossa kaava-alueen pohjoisosassa olevan kadun nimi.

5.8 Kaavatalous

Yleistä

Kaava-alue on erityisen tärkeä lisä jo voimassa olevaan Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen asemakaavaan, täydentäen aluetta keskikokoisilla yritystonteilla, joista on merkittävä kysyntä. Vaikka alueen esirakentamiskustannukset ovatkin korkeahkot, on alueen kaavoittaminen kuntataloudellisesti järkevää ja strategisesti tärkeää. Koko Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen vuotovoimaisuus kasvaa huomattavasti

uuden alueen myötä. Tämä taas takaa sen, että alueesta tulee myös merkittävä työpaikka-alue, joka mahdollistaa jopa 800 työpaikan muodostumisen ja yhdessä Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen kanssa yli 2000 työpaikkakokonaisuuden muodostumisen. Alueelle tehtävät yritystilainvestoinnit tulevat olemanaan myös merkittävät. Likimääräiset yritystilarakentamisen kustannukset voidaan ennustaa alla esitetyn mukaisesti.

Yritystilat n. 52 000 krm2 a' 1 200 €/m2

n. 62,4 milj. €

Asemakaava-alue on maastollisesti haastava ja näin ollen kaduille ja tonteille tulee leikkauksia ja täyttöjä. Alustavien laskelmien mukaan kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat noin 2.6 milj. euroa. Kunnallisteknisten kustannusten lisäksi merkittävä osa rakentamiskustannuksista tulee alueen esirakentamisesta. Alustavien taussuunnitelmien mukaan kaava-alueella on varsin hyvä massatasapaino, mutta liikuteltavia massoja on kuitenkin noin 200 000 m3. Tonttien esirakentamiskustannukset ovat alustavien laskelmien mukaan noin 2.0 milj. euroa. Kaava-alueen esirakentamiskustannukset ovat näin ollen kokonaisuudessaan lähes 5.0 milj. €. Kaava-alue tukeutuu sen eteläpuolella jo osin rakennettuun kunnallistekniikkaan. Eteläpuolisten alueiden kunnallistekniikka ja tonttien esirakentaminen valmistuu pääpiirteissään kevään 2011 aikana.

Kaava-alueen kalliista esirakentamiskustannuksista huolimatta ja juuri sen vuoksi on erityisen tärkeää rakentaa alueesta mahdollisimman tehokas ja toimiva. Alueen rakentaminen tuo pitkällä ajalla myös kaupungille tulovirtoja monien eri kanavien kautta. Hankkeen kunnallistalouteen tulevat tulovirratt kertyvät pääosin tulovero-, kiinteistö- ja yhteisöverokertymän kautta. Rakentamis- ja toimintavaiheeseen liittyvät menoerat katetaan osin todellisiin kustannuksiin perustuvina kertaluonteisina ja jatkuvina korvauksina tai käyttömaksuina sekä maanmyyntituloina. Tosin tonttien maanmyyntitulot eivät kata kuin osan rakentamiskustannuksista. Kaava-alueen kortteleiden rakennusoikeus on n. 52 000 km2 riippuen kaavavaihtoehdosta ja tästä voidaan ennustaa karkeasti kaupungille tulevien tulovirtojen osuus, joka on n. 1.0 milj. €.

5.8.1 Rakentamiskustannukset

Tekninen huolto

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

Katurakentamisen kustannusarvio

Katu	Pituus, m	leveys m	Yksikkö €/m2	YHT €
Asevarikontie	490	14.0	120	823 200
Majurinkatu	170	14.0	100	238 000
Majurinkatu	300	10.5	100	315 000
Kranaattikuja osa 1	135	10.5	100	141 750
Kranaattikuja osa 2	60	7.0	100	42 000
Kranaattikuja osa 3	80	10.5	100	84 000
YHTEENSÄ	1235 m			1 643 950

Vesihuollon kustannusarvio alueelle

Katu	Pituus, m	Yksikköhinta €/m	Kokonaishinta €
Asevarikontie	490	750	367 500
Majurinkatu	470	750	352 500
Kranaattikuja	275	750	206 250
YHTEENSÄ	1235 m		926 250

Sisäisen tekninen huollon kustannukset yhteensä

vesihuolto	0.93 milj €
kaukolämpö	0.24 milj €
kadut	1.64 milj €
tasaukset	2.00 milj €
Yhteensä	4.81 milj €

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Kuopiossa 16.05.2011

Jouni Pekonen
toimistoarkkitehti

Martti Lähti
asemakaavapäällikkö

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