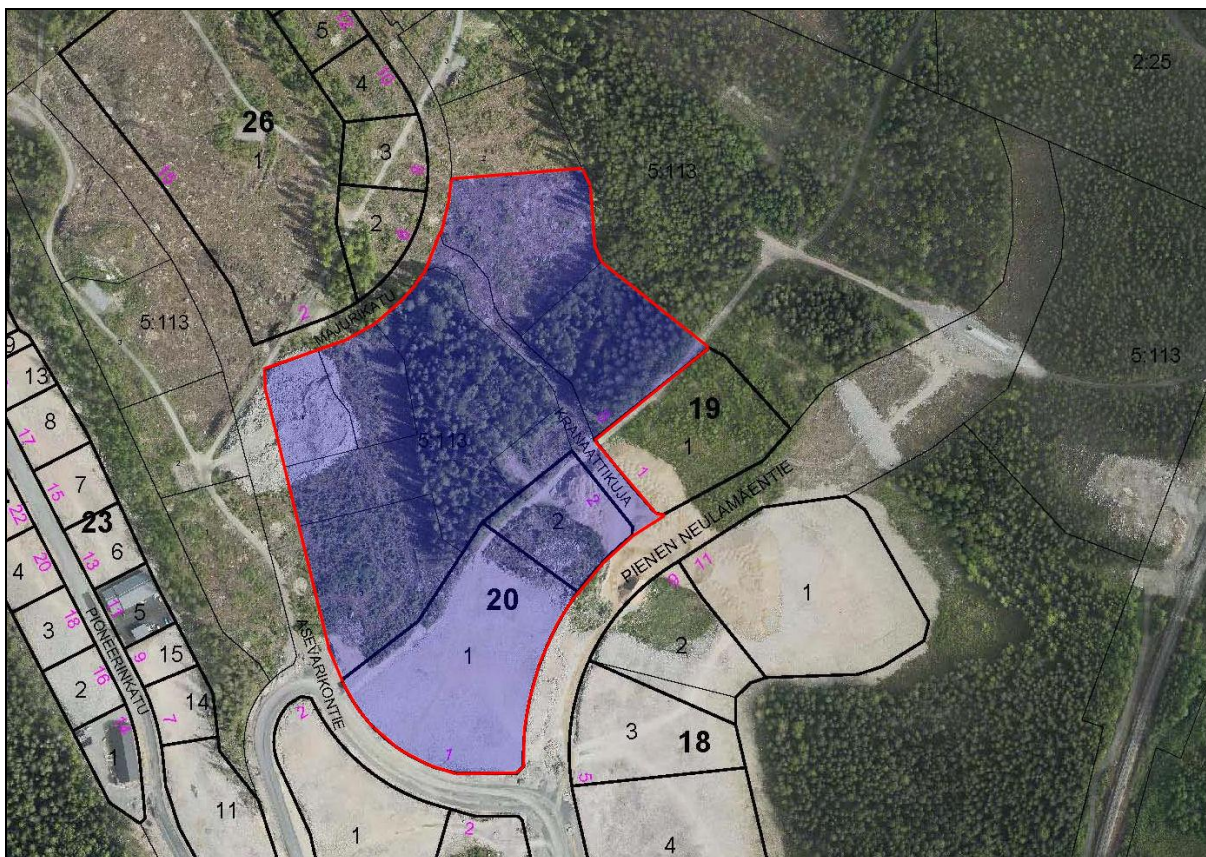


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

PIENEN NEULAMÄEN ETELÄISEN YRITYSALUEEN MUUTOS

(työnumero 356, asian:o 1375 / 2015)

10.8.2015
10.6.2015



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 25.2.2015

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJAT: KUOPION KAUPUNKI, KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUPALVELUT, ASEMAKAAVOITUS

SISÄLTÖ:

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT
1.1	Tunnistetiedot
2	TIIVISTELMÄ
2.1	Kaavaprosessin vaiheet
2.2	Asemakaava
2.3	Asemakaavan 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 MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET
4.1	Asemakaavan 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 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
5	ASEMAKAAVAN 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
5.5	Ympäristön häiriötekijät
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset
5.7	Nimistö
5.8	Kaavatalous
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

LIITTEET

1/1...2	Asemakaavan seurantalomake
2/1	Asemakaavakarttaluonnos
2/2...2/5	Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
3/1	INEX-terminaalin asemapiirros
3/2	INEX-terminaalin havainnekuvat
3/3	INEX-terminaalin julkisivut ja alueleikkaukset
3/4	INEX-terminaalin leikkaukset
4	Poistokartta / ote ajantasa-asemakaavasta
5	Vesihuollon yleissuunnitelma
6	Hulevesiohje
7	Kaava-alueen massatasapaino- ja esirakentamissuunnitelmat
8	Vireilletulovaiheen lausunnot vastineineen

Pienen Neulamäen rakennustapaohje

Asiakirjoissa

Selostus liitteineen
Asemakaavakartta 1:1000
Pienen Neulamäen rakennustapaohje liitteineen
Vireilletulovaiheen lausunto (kopiot)

PIENEN NEULAMÄEN ETELÄINEN YRITYSALUE

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.6.2015 päivättyä asemakaavakart-taluonnosta.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 31. kaupungin-osan (Neulalampi) korttelia 20, kort-telin 27 osia sekä katu- ja virkistys-alueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kuopion kaupungin 31. kaupungin-osan (Neulalampi) korttelin 20 ja 27 osat sekä katu- ja virkistysalueiden osia.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Neulalam-men kaupunginosassa, moottoritien länsipuolisella ja Karttulantien (Mt 551) pohjoispuolisella alueilla noin 9 kilometriä keskustasta lounaaseen.

Kaavatunnus:

780

Kaavan tarkoitus:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa Pienen Neulamäen eteläi-sen yritysalueen asemakaavoja niin, että ne mahdollistavat ison logistiik-kayrityksen sijoittumisen alueelle.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Kaavatyö on sisällytetty Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta (SOK) aloitteesta asemakaavoituksen vuoden 2015 työohjelmaan ja kaavoituskatsaukseen. Kaavatyö käynnistyi 16.2.2015 saapuneen asemakaavan muutoshakemus myötä.

Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta (SOK), suunnittelee rakentavansa tytäryhtiölleen Inex Partners Oy:lle logistiikka- ja varastorakennuksen Kuopioon. Rakennus on tarkoitus toteuttaa SOK:n kokonaan omistaman Kiinteistö Oy Vallilan Veturi – kiinteistöyhtiön (y-tunnus 2518100-4) nimiin.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 25.02.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävänä 02.03.–16.03.2015.

Asemakaavan valmisteluaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 29.4.2015 ja nähtävänä aineisto on ollut 4.5.–2.6.2015. Valmisteluaineistosta pidettiin nähtävänäolon aikana lausuntoneuvottelukokous 12.5.2014.

2.2 Asemakaava

Suunnittelutyön tarkoituksena on muuttaa Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen asemakaavoja siten, että uusi kaava mahdollistaa ison logistiikkayrityksen sijoittumisen alueelle niin kahvateknisesti, toiminnallisesti kuin kaupunkikuvallisestikin. Asemakaavan muutoksella selkeytetään lisäksi eri käyttötarkoitukseen varattujen alueiden välisiä rajoja, rakentamistehokkuuksia sekä yhtenäistetään alueen käyttötarkoituksia. Merkittävimpänä muutoksena on Lehtorinne -lähivirkistysalueen osan liittäminen osaksi korttelia, mikä samalla pienentää hieman myös liito-oravan laajaa lisääntymis- ja levähdyspaikkaa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen mahdollistava maankäytön rakentaminen voi alkaa alueella välittömästi kun se on kaavan puolesta mahdollista. Alueen välittömässä läheisyydessä on, voimassa olevien kaavojen mukaisesti, käynnissä kunnallistekniikan ja katujen rakentaminen sekä tonttien esirakentamista. Tämän lisäksi alueen välittömässä läheisyydessä on käynnissä tai käynnistymässä useita rakennushankkeita. Suurin osa lähialueiden esirakentamistöistä on tarkoitus saada valmiiksi vuoden 2015 loppuun mennessä. Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan Inex Partners Oy:lle rakennuttama logistiikka- ja varastorakennus on tarkoitus valmistua vuoden 2016 aikana.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Laajuudeltaan n. 8,6 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 pääosin jo esirakennettua tonttialuetta tai esihakattua metsää. Alueella ei ole erityisiä esi- tai kulttuurihistoriaan liittyviä arvoja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on topografialtaan tonttien osalta loivahkoa, mutta putoaa jyrkästi Neulaspuronnotkoon. Suunnittelualueen maisema- ja luontoarvoiltaan merkittävimmät osat ovat alueen keskellä sijaitseva Lehtorinteen ja Neulaspuronnotkon lähivirkistysalueet, jossa on myös liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalue. Neulaspuronnotkon rinteet ovat myös liito-oravalle soveltuvia alueita. Suunnittelualueen viheralueet liittyvät saumattomasti laajempaan Neulaspuronnotkon lähivirkistysalueeseen, jossa on huomattavan monipuolinen kasvusto ja luonnontilainen puro.

Alueelle on laadittu laajat luontoselvitykset Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen aikaisempien asemakaavatoiden yhteydessä sekä Pienen Neulamäen osayleiskaavatyön yhteydessä. Edellä mainittujen selvitysten pohjalta on koko Pienen Neulamäen luontoarvoiltaan arvokkaimmat kohteet rajattu rakentamisen ulkopuolelle.



Kuva 1. Ortokuva alueelta 14.9.2014

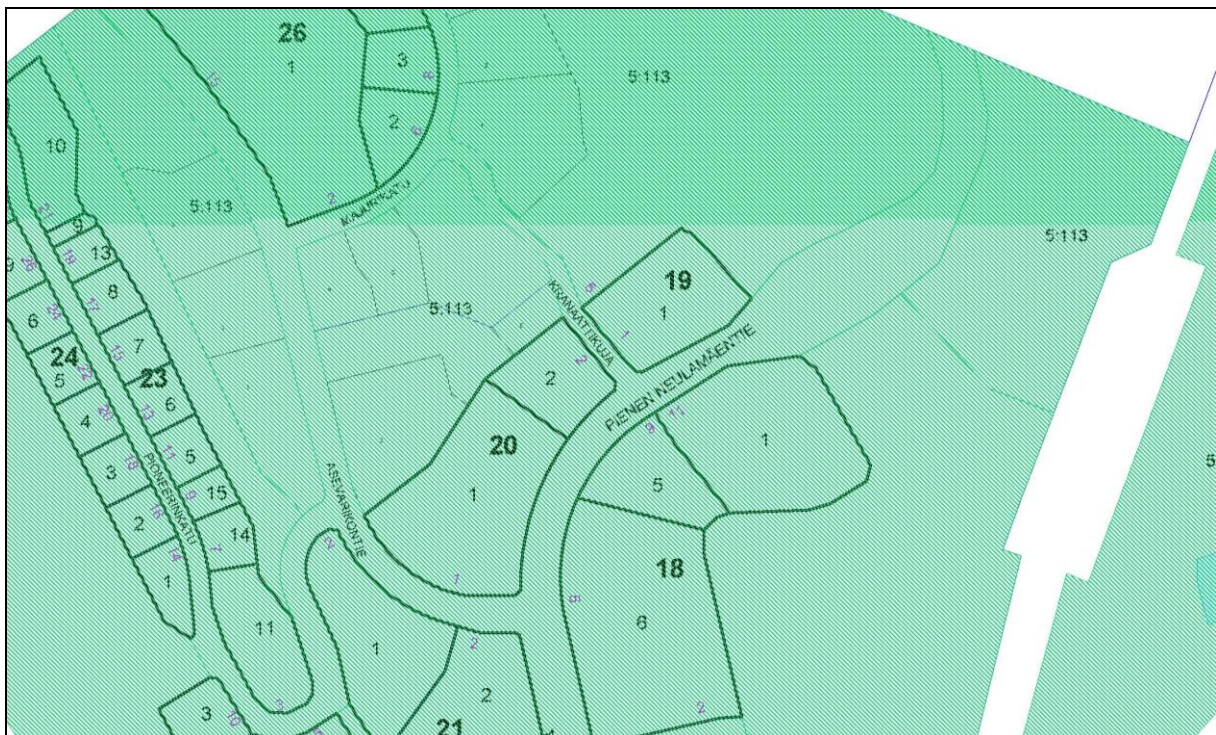
3.1.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue rajautuu kaikilta reunoiltaan Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen asemakaava-alueeseen. Suunnittelualueen kaakkoisreunalla sijaitsevat voimassa olevan asemakaavan mukaiset esirakennetut tontit ja muut tontit ovat esihakattua metsäaluetta tai murske ja läjitysaluetta.

ovat esirakennettuja ja loput voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit ovat esihakattua metsäaluetta tai murske ja läjitysaluetta. Suunnittelualue rajautuu eteläreunaltaan jo rakennettuun Asevarikonttiehen, jossa on myös kunnallistekniikka. Loput aluetta rajaavat tie- ja katuosuudet sekä osa tonteista rakennetaan vuoden 2015 kuulussa. Alueen välittömässä läheisyydessä on käynnissä myös useita rakennushankkeita.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Kuopion kaupungin omistuksessa kuva 2.



Kuva 2. Maanomistustilanne 31.3.2015 (viivoitettu alue on rekisteröity kaupungin omistukseen).

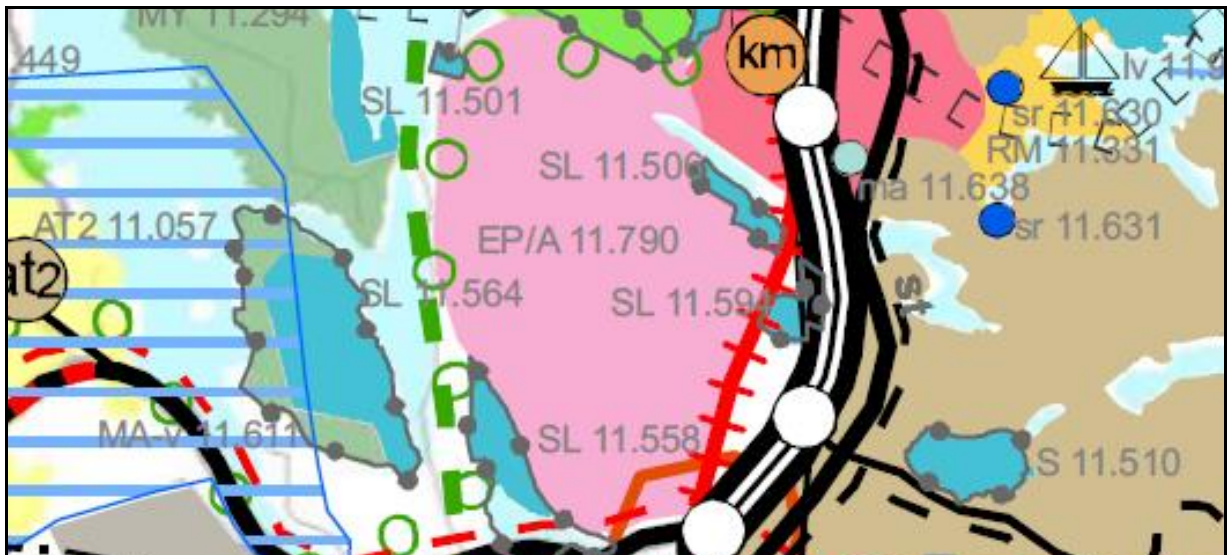
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

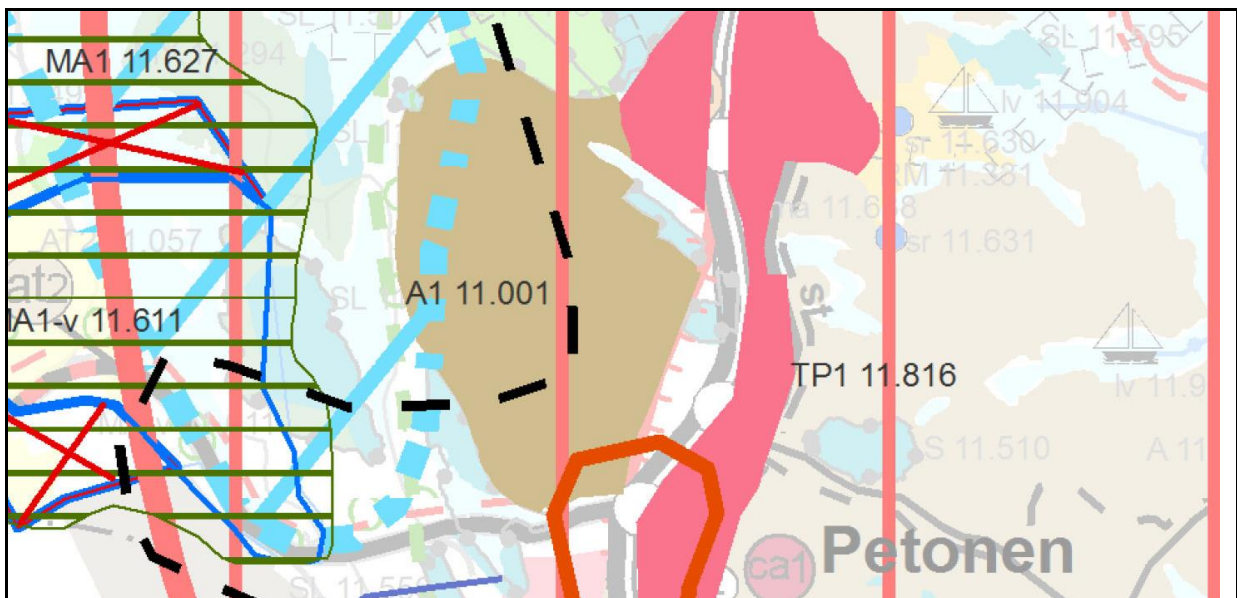
Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 3.7.2008 vahvistamassa Kuopion seudun maakuntakaavassa (kuva 3) alue on varattu puolustusvoimien ja taajamatoimintojen alueeksi (EP/A

11.790). Ympäristöministeriön 7.12.2011 vahvistamassa Pohjois-Savon maakuntakaavassa (kuva 4) alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi (A1 11.001)



Kuva 3. Ote Kuopion seudun maakuntakaavasta pienen neulamäen kohdalla.

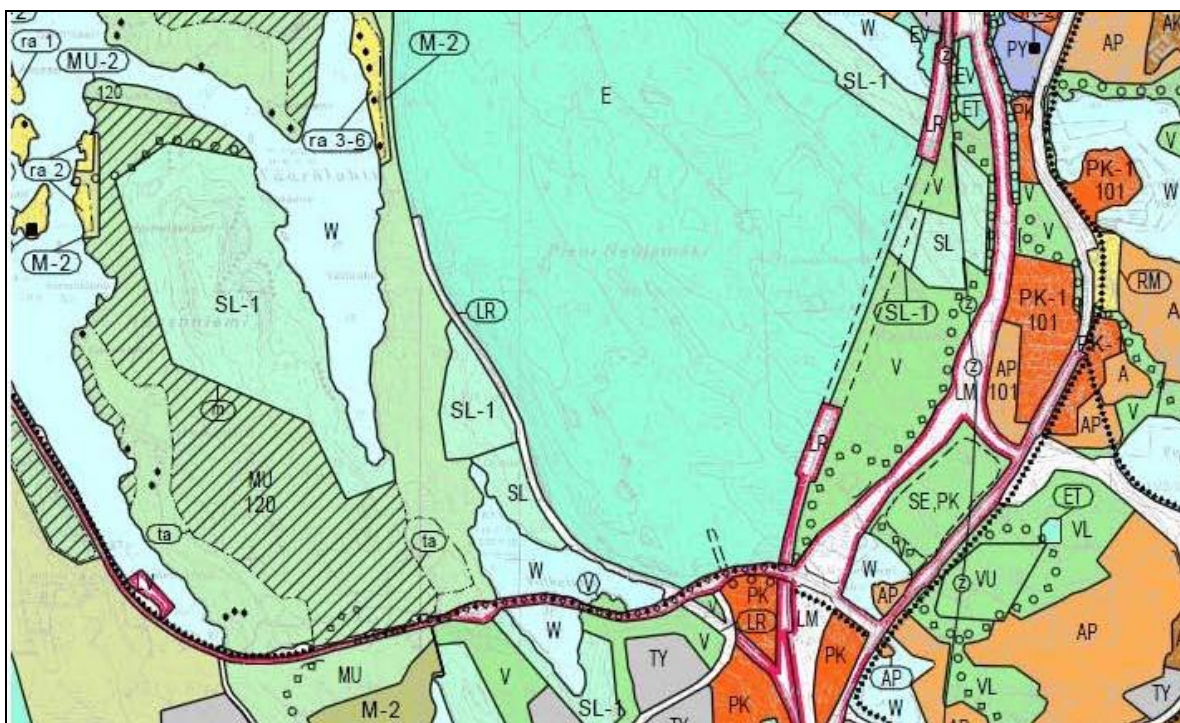


Kuva 4. Ote Pohjois-Savon maakuntakaavan 2030 muutoksista Kuopion seudun maakuntakaavaan Pienen Neulamäen kohdalla.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa (kuva 5) 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.



Kuva 5. Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta Pienen Neulamäen kohdalla.

Yleiskaavaluonnos

Pienen Neulamäen alueelle ollaan parhaillaan laatimassa osayleiskaavaa. Osayleiskaavan luonnosvaihtoehdot ovat olleet jo nähtävillä ja osayleiskaavaehdotuksen on arvioitu valmistuvan vuoden 2015 aikana. Suunnittelualueen maankäyttö on molemmissa vaihtoehdoissa esitetty suunnilleen olevan asemakaavan mukaisesti.



KUVA 6. Pienen Neulamäen OYK-luonnos VE 1.



KUVA 7. Pienen Neulamäen OYK-luonnos VE 2.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupungin valtuuston 20.9.2010 ja 13.6.2011 hyväksymät asemakaavat, jossa alue on pääosin merkitty toimitilarakennusten korttelialue-

eeeksi (KTY-10) ja teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK-16). Alueen keskellä on lähivirkistysalue (VL).

Rakennusjärjestys

Kuopion kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.5.2012 ja se on tullut voimaan Kuopion hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti 14.6.2013.

Tonttijako ja –rekisteri

Tontti 31-20-1 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 9.12.2011 ja sen pinta-ala on 18 289 m². Tontti 31-20-2 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 9.12.2011 ja tontin pinta-ala on 6 043 m². Asemakaavamuutoksen yhteydessä kyseiset tontit muutetaan ja niiden numeroiksi tulevat 31-20-3 ja 4.

Pienen Neulamäen tila 297-410-5-113 on merkitty kiinteistörekisteriin 9.12.2011.

Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284 / 99) mukainen. Mittausosasto ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja

Suojelupäätökset

Alueeseen ei kohdistu suojelupäätöksiä.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Pienen Neulamäen liito-oravaselvitys / Pöyry Finland Oy 2010

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta (SOK) on etsinyt sijoittumispaikkaa uudelle logistiikkakeskukselle Kuopion alueelta jo useamman vuoden ajan ja parhaaksi paikaksi on lopulta valikoitunut Pienen Neulamäen solmupisteessä oleva alue. SOK:n tarkoituksena on rakentaa tytäryhtiölleen Inex Partners Oy:lle noin 7000 neliön laajuisen logistiikka- ja varastorakennus kaavamuutosalueen mukaiselle tontille. Rakennus on tarkoitus toteuttaa SOK:n kokonaan omistaman Kiinteistö Oy Vallilan Veturi – kiinteistöyhtiön (y-tunnus 2518100-4) nimiin.

Koska kyseinen toiminto ei voi sijoittua voimassa olevan asemakaavan mukaan alueelle muun muassa erilaisten käyttötarkoituksmerkintöjen vuoksi, on tämä aiheuttanut tarpeen tehdä alueelle asemakaavan muutos.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava sisältyi vuoden 2015 kaavoituskatsaukseen. SOK on jättänyt kyseistä aluetta koskevan asemakaavaavan muutoshakemuksen Kuopion kaupungille 16.2.2015. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 25.2.2015. Kaavatyön aloituskokous pidettiin 17.2.2015 ja siinä linjattiin kaavatyön laatu- ja aikataulutavoitteet.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, lähialueen asukkaat / yrittäjät, Pitkälähti-Petosen asukasyhdistys ry, kaupungin viranomaiset, Kuopion Vesi Liikelaitos, Kuopion Energia, DNA Oy / Itä- ja Keski-Suomi, TeliaSonera Oyj, Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue, sekä Kuopion Luonnon Ystävien Yhdistys r.y. (KLYY)

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutostyö sisältyi asemakaavoituksen vuoden 2015 työohjelmiin ja kaavoituskatsaukseen työnumerolla 356. Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu kaavan vireilletulosta 25.2.2015 ja vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 28.2.2015. Aineisto (OAS) oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 2.3.–16.3.2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 16.2.2015) olivat olleet MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävinä 2.3.–16.3.2015. Kaavatyön aloituskokous on järjestetty 17.02.2015 ja siinä olivat edustettuina suunnittelu-

palvelu, asemakaavoitus, kunnallistekninen suunnittelu, ympäristösuojelu, Kuopio Energia, yrityspalvelu ja rakennuttamisen ja kunnossapidon palvelut. Nähtävänäolon aikana lausunnon kaavasta antoi Pohjois-Savon pelastuslaitos.

Kaavahanke oli esillä Kuopion kaupungin ja ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat –vastuualuen kanssa käydyssä kuukausikokouksessa 23.3.2015.

Valmisteluvaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 29.4.2015 ja nähtävänä aineisto oli 4.5.–2.6.2015. Valmisteluaineistosta pidettiin nähtävänäolon aikana lausuntoneuvottelukokous 12.5.2014. Keskeisiä kaavatyöhön vaikuttavia huomioita annettiin alueen liito-oravan lieventämistoimenpiteiden ja alueen liikenteellisten tarkasteluihin liittyen, jotka on huomioitu jatkotyöskentelyssä. Nähtävänäolon aikana ei jätetty lausuntoja tai mielipiteitä.

Kaavoitustyön aikana kaupungin eri asiantuntijoista (suojelu, liikenne, puistot, kaupunkikuva, kaavoitus) koostunut ohjausryhmä on kokoontunut kulloisenkin tilanteen vaatimusten mukaan eri kokoonpanoissa. Kaavoitustyötä sen kaikissa vaiheissa on tehty kiinteässä yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa. Ennen lopullisen kaavaehdotusaineiston laatimista on oltu yhteydessä keskeisimpiin sidosryhmien lisäksi SOK Oy:n edustajiin ja Inex hankkeen suunnittelijana toimineeseen arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy:n ja heidän esittämänsä kommentit ehdotusluonnoksesta on huomioitu lopullisen ehdotusaineiston laadinnassa.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotusaineiston 24.6.2010. Muutosehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 29.6.–31.7.2015. Nähtävänäolon aikana jätettiin yksi lausunto, jossa ei ollut asemakaavaan huomauttamista.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi. Kaavatyöstä ei ole tarpeen järjestää erillistä MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua.

Kaavatyöhön havaitun liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueen osalla tarvittavista lieventämistoimenpiteistä sekä siihen liittyvistä kaavateknisistä ratkaisuista on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa ennen helmikuussa 2015.

Kaavoitukseen aloituskokoukseen 11.12.2009 osallistui suunnittelupalvelujen, kunnallistekniikan, asemakaavoituksen, ympäristösuojellun, yrityspalvelu ja Kuopion Energia Liikelaitoksen sekä rakennuttamisen ja kunnossapidon palveluiden edustajat. Kokouksessa linjattiin kaavatyön laatu- ja aikataulutavoitteet.

Kaavahanke oli esillä Kuopion kaupungin ja ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat –vastuualuen kanssa käydyssä kuukausikokouksessa 23.3.2015.

Nähtävänäolon jälkeen on kaavaehdotukseen lisätty kortteliin TK/ LTA Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan aloitteesta uusi kaavamääräys tek-1, jonka mukaan alueen teknisiä tiloja tai iv-konehuoneita ei lasketa kerrosalaan. Uusi määräys on jouduttu lisäämään ehdotukseen muun muassa paloteknisten tulkintojen vuoksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet:

- Laatia asemakaavan muutos, joka mahdollistaa Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK:n kaavaileman terminaalihankkeen sijoittumisen alueelle
- Turvata kaupungin uusien työpaikkojen ja monipuolisten yritystonttien tarjonta ja lisätä Kuopion eteläisten alueiden vetovoimaa sekä tonttikysyntää monipuolistamalla alueen tonttitarjontaa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet:

- Varmistaa, että alueesta muodostuu kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ja houkutteleva yritys- ja työpaikka-alue, joka liittyy saumattomasti ympäröivään ja tulevaan kaupunkirakenteeseen ja tukeutuu Kuopion eteläosien palvelutarjontaan.
- Varmistaa alueen esirakentamiseen, massatasapainoon, kaavatalouteen ja viherympäristön ja liikenteelliseen toimivuuteen liittyvä laatu.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet:

- Varmistaa, että alueen luontoarvot ja alueella todettu liito-oravien lisääntymis- ja levähdysalue säilyvät elinkelpoisena.
- Etsiä lieventäviä toimenpiteitä, joilla voidaan korvata liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueen osittainen supistaminen.
- Varmistaa alueen hulevesien hallinta muun muassa viivytävillä ratkaisulla. Pääosa suunnittelualueen sade- ja sulamisvesistä (hulevesistä) voidaan johtaa viivytyksen kautta voimassa olevan asemakaavan osoittamille kosteikkopuisto-alueille. Pieni osa alueen hulevesistä, lähinnä Neulaspuuronnotkoon rajoittuvien tonttien osalla, voidaan johtaa erilliselle imeytysvyöhykkeelle

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Perusratkaisut

Suunnittelualueen perusratkaisut on tutkittu jo voimassa olevassa asemakaavassa, joten tämän kaavatyön tarkoituksen on lähinnä yhtenäistää alueen käytöntarkoituksia ja tehdä pieniä supistuksia lähivirkistysalueen.

4.5.2 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Sellaista vaihtoehtoa, jossa asemakaavaa ei muuteta, ei voida pitää varteen otettavana vaihtoehtona. Tämän vuoksi ainoaksi jatkotyöstettäväksi vaihtoehdoksi jää ratkaisu, joka mahdollistetaan SOK:n terminaalihankkeen sijoittuminen alueelle.

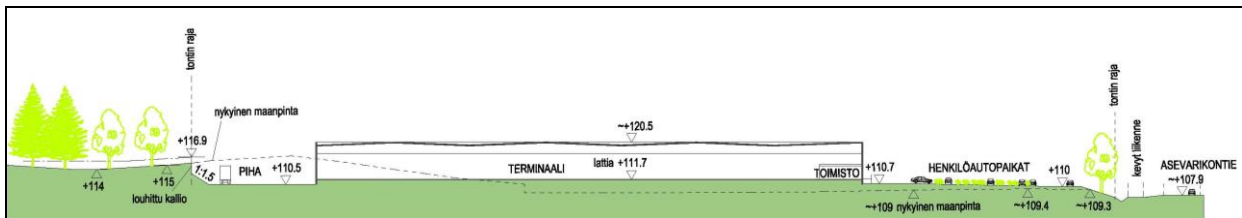
4.5.3 Tutkittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Esitetyssä kaavaluonnosvaihtoehdossa on kokonaisrakennusoikeus pienentynyt voimassa olevaan asemakaavaan nähden noin 5 000 m² alueen pienemmän rakennushokkuuden vuoksi.

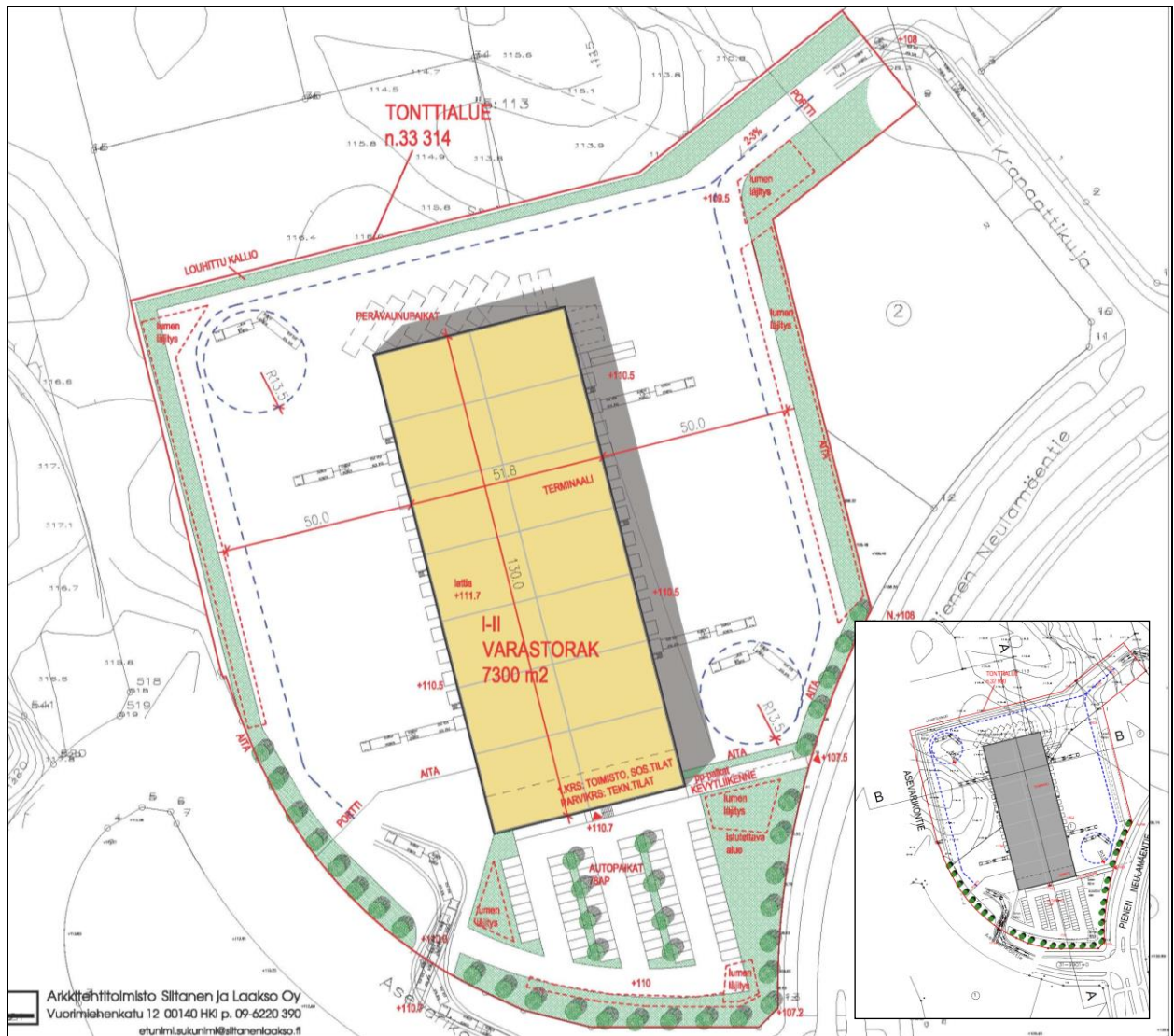
Kaupunkikuvallisesti merkittävin muutos on siinä, että alueen pääkatujen risteykseen tulee ajateltuja kookkaampaa rakentamista. Myös alkuperäinen Pienen Neulamäentien varren käyttötarkoitus tulee olemaan enemmän logistiikkatoimintoihin painottuva kuin voimassa olevassa asemakaavassa oli ajateltu. Asemakaavoituksessa ja alueen toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota suuryksiköiden kaupunkikuvalliseen laatuun erityisesti julkisivujen käsittelyn ja rakennusmassoittelun osalla sekä piha-alueiden osalla niiden laatuun, viihtyisyyteen ja turvallisuuteen.

Asevarikonttien ja Majurinkadun osalta kaavamuutoksen kaupunkikuvallinen taso ja vaatimukset pysyvät kutakuinkin voimassa olevaan asemakaavan mukaisena.

Alueen viherverkoston yhteydet alueen keskeltä Neulaspuuronnotkon laajoille viheralueille paranevat Kranaattikujan poistamisen myötä. Tämä ratkaisu parantaa myös alueella todetun liito-oravan liikkumismahdollisuuksia.



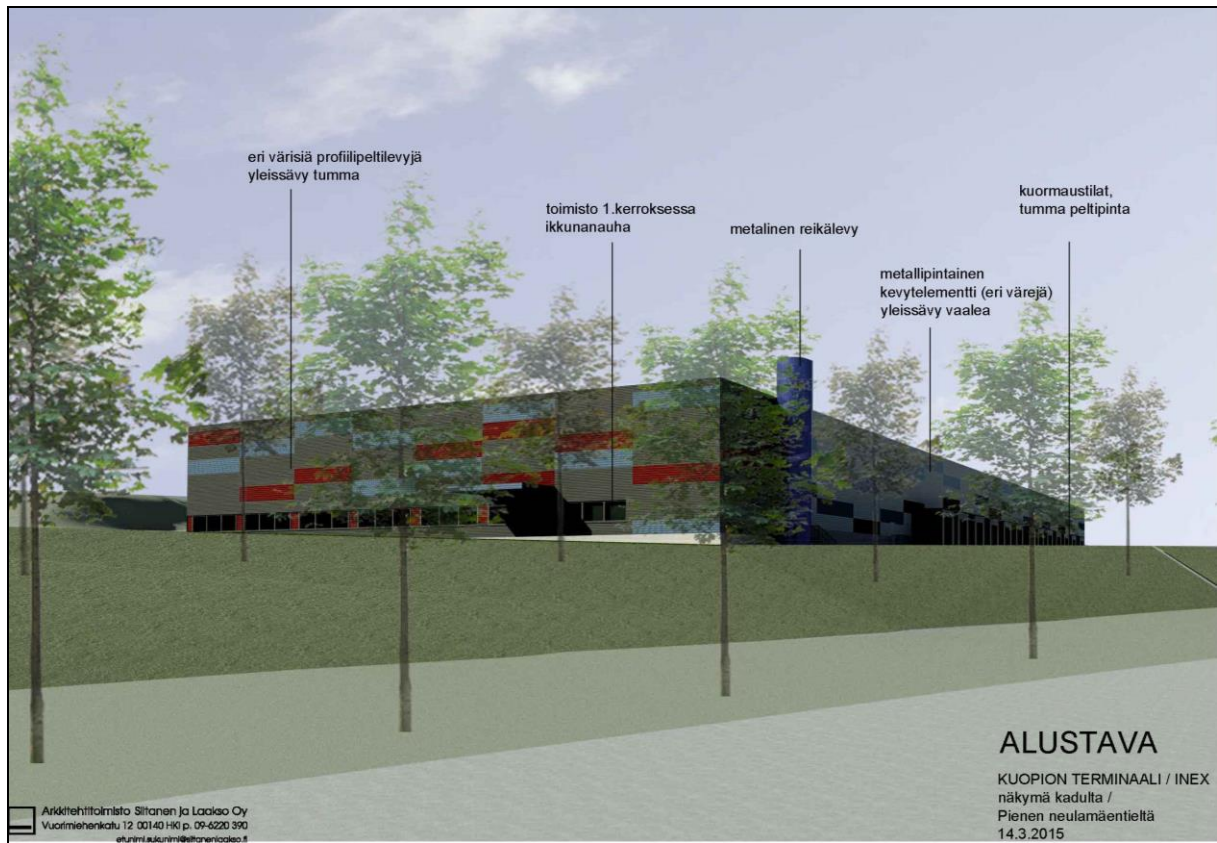
KUVA 8. Alustava leikkaus A-A Kuopion terminaali / INEX Oy / Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy.



KUVA 9. Asemapiirrosluonnos ja leikkausten sijaintipiirros / Kuopion terminaalii / INEX Oy / Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy.



KUVA 10. Alustava näkymäkuva etelästä päin (Pienen Neulamäentieltä) / Kuopion terminaali / INEX Oy / Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy.



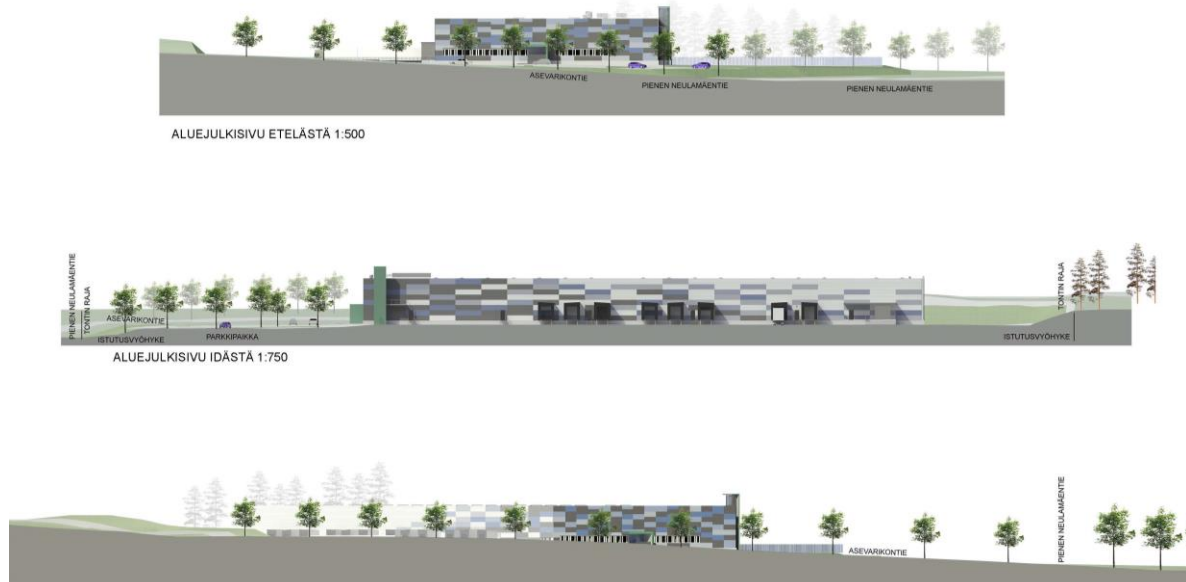
KUVA 11. Alustava näkymäkuva kadulta (Pienen Neulamäentieltä) / Kuopion terminaali / INEX Oy / Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy.

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. Pienen Neulamäen eteläiselle yritysalueelle on laadittu rakennustapaohjeet, joissa on kuvattu tarkemmin tontinluovutusehtoihin liittyvät ohjeet ja velvoitteet. Suunnittelutyön aikana rakennustapaohjeita on tarkoitus päivittää tarvittavilta osin.

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 istutuskaisioille istutettavan kasvillisuuden ja puuston avulla suuret pysäköintialueet pyritään jaksottamaan, maastouttamaan ja elävöittämään mahdollisimman hyvin.

Valuma-alueet on säilytetty lähes ennallaan ja asemakaavaehdotukseen *tullaan merkitsemään* määräys (hule-ohje), joka viittaa alueelle laadittuun hulevesiohjeeseen (liite 6). Hule-ohjeessa 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 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.



KUVA 13. Ehdotusvaiheen alueleikkaukset / Kuopion terminaali / INEX Oy / Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy.



KUVA 13. Ehdotusvaiheen asemapiirros / Kuopion terminaali / INEX Oy / Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueiden käyttötarkoitukset on esitetty asemakaavakarttaluonnoksesta ja merkintöjen selityksistä liitteet 2/1...2/5.

5.3.2 Muut alueet

5.4 Kaavan vaikutukset

Alueen rakentaminen vaikuttaa erityisesti alueen esirakentamistasoihin ja luonnonympäristöön sekä laajemmin alueen yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, palveluverkkoon.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

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.

Asuminen ja palvelut

Asemakaavan muutos ei olennaisesti heikennä alueelle alun perin suunnitellun palvelurakenteen sekä lähipaleluiden toteuttamisedellytyksiä. Kaava-alueen rakennettuun ympäristöön aiheutuvat vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti Kuopion eteläosiin ja lähiasuinalueille Pitkälähdessä. Etelä-Kuopion asuinalueista lähimpänä suunnittelualueita sijaitsevat Pitkälähdessä asuinalueet. Alueen rakentamisella ei ole suoranaisia vaikutuksia läheisille asuntoalueille, lukuun ottamatta maisema- ja palvelurakenteessa sekä liikenteessä tapahtuvia muutoksia. Alueen parannettujen tielinjauksien, liikennejärjestelyjen ja palvelujen myötä Pitkälähdessä asukkailla avautuu uusia kulkusuuntia ja työpaikkoja aivan lähialueille. Vuosikymmeniä suljettuna olleen alueen käyttöönotaminen tuo myös Pitkälähdessä asukkaiden käyttöön uusia virkistysalueita reitteineen.

Liikenne

Suunnittelualueen toiminnoilla onkin lähinnä liikenteestä johtuvia vaikutuksia, jotka kohdistuvat Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen sisäisen liikenteen lisäksi Karttulantien ja Moottoritien ympäristöön sekä osin laajemmallekin alueelle, mutta liikennemäärien kasvun aiheuttamat häiriöt (melu ja päästöt) eivät muutu oleellisesti voimassa olevasta kaavasta. Suunnittelualueen laajemmat liikenteelliset selvitykset tehtiin jo Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen voimassa olevien asemakaavojen sekä Pienen Neulamäen osayleiskaavatyön puitteissa.

Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen kaavamuutoksessa muutetaan voimassa olevaa asemakaavaa siten, että osa paljon tilaa vaativalle kaupalle varatuista alueista, jotka mahdollistaisivat yhteensä n. 12 000 k-m²:n rakennusoikeuden, muutetaan käyttötarkoitukseltaan tavaraterminaalitoiminnot mahdollistaviksi alueiksi. Tavaraterminaalitoimintojen alueiksi muutetaan myös teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennuksille varattuja alueita sekä lähivirkistysalueita. Käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi alueiden rakennusoikeiden määrää pienennetään yhteensä n. 5000 k-m².

Ottaen huomioon käyttötarkoituksen muutokset sekä rakennusoikeiden pienenemisen, arvioidaan alueen liikennetuotoksen pienenevän yhteensä reilulla 500 ajoneuvolla vuorokaudessa. Voimassa olevien asemakaavojen mahdollistamiin käyttötarkoituksiin verrattuna asemakaavan muutoksen myötä liikennetuotoksen henkilöautojen määrä vähenee merkittävästi, mutta vastaavasti raskaan liikenteen määrä kasvaa jonkin verran. Tavaraterminaalien aiheuttama liikenne poikkeaa tuntivaihtelultaan merkittävästi paljon tilaa vaativan kaupan aiheuttaman liikenteen tuntivaihtelusta, sillä tavarankuljetuksia tehdään tavaraterminaaaleissa ympärivuorokauden. Paljon tilaa vaativan kaupan aiheuttamat matkat tehdään pääosin (n. 98 %) klo 9-21 välisenä aikana, jona aikana tavaraterminaalien matkoista tehdään n. 61 %. Näin ollen, vaikka terminaalii aiheuttaa paljon raskasta liikennettä, on sen vaikutus mm. huipputuntien liikenteen toimivuuteen vähäisempi kuin esim. paljon tilaa vaativan kaupan osalta.

Koska Karttulantien ja Pienen Neulamäentien liittymä on toteutettu eritasoliittymänä, jonka suunnittelun lähtökohtana ovat olleet mm. varautuminen Pienen Neulamäen koko alueen toteutumiseen ja Karttulantien nelikaistaistaminen, voidaan todeta, että

toteutettu liittymä ratkaisu toimii myös tämän asemakaavan muutoksen mahdollistaman maankäytön aiheuttamassa liikennetilanteessa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja talouteen

Asemakaavan muutos pienentää hieman alueelle kaavailtua työntekijämäärää, hankkeen toiminnallisesta luonteesta johtuen, mutta sillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen kokonaistalouteen. Kokonaisuutena asemakaavan muutos parantaa Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen vetovoimaa ja toteuttamismahdollisuuksia tuoden alueelle suuren yritystontin, jollaista ei alueella ole aiemmin ollut. Alueen toteutuminen tuo siis alueelle uuden tyypistä elinkeinotoimintaa ja työpaikkoja.

Rakennusvaiheessa hankkeet työllistämisaikutukset ovat huomattavia ja hajautuvat laajalle alueelle. Toimintavaiheessa on ennakoitu tarjoutuvan 150 - 250 uutta työpaikkaa, riippuen siitä minkälaista toimintaa alueelle sijoittuu. 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.

5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueen arvokkaimmat luontoalueet (Neulaspuronnotko ja Lehtorinne) *tullaan kaavaehdotuksessa* osoittamaan lähivirkistysalueiksi. Lähivirkistysalueita on pinta pinta-alaltaan vajaa kolmasosa suunnittelualueesta. Kaavan rakentamisen vaikutukset alueen tähänhetkiseen luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäiset, koska puisto- aluetta halkaiseva Kranaattikuja on tarkoitus jättää kaavasta pois ja paikalle jää vain kunnallistekninen putkirasite.

Luontoympäristön monimuotoisuuden säilymisen kannalta on tärkeä huomata, että kaava-alueen välittömään läheisyyteen jää runsaasti luonnontilaista virkistysaluetta, jonne kaava-alueen viherkäytävältä on suora yhteys. Pientä Neulamäkeä kiertävä viherkehä yhdistettynä alueen keskeisiin viherkäytäviin muodostaa kokonaisuudessaan merkittävän viherkäytäväverkoston, jonne sijoittuvat myös alueen arvokkaimmat luontokohteet eläimistöineen ja kasveineen.

Hulevesien aiheuttamat vesistöjen kuormitusvaikutukset on kaava-alueella pyritty minimoimaan muun muassa siten, että kaavaan tulee määräys (hule-ohje), joka viittaa alueelle laadittuun hulevesiohjeeseen (liite 6). Hulevesiohjeen mukaan suurin osa alueen hulevesistä tulee johtaa tontilla tapahtuvan viivytyksen kautta sadevesiverkkoon, josta ne johtuvat alueen välittömään läheisyyteen rakennetuille kosteikkopuistikoille, mistä ne vuorostaan suotuvat hiljaksen vesistöön. Hulevesikuormitusvaikutuksia tulee siis minimoida myös tonttikohtaisilla suunnitelmilla, jotka on sisällytettävä kunkin tontin rakennussuunnitteluun.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutos ei tuo alueelle uusia ympäristön häiriötekijöitä suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Alueella tapahtuva raskaan liikenteen osuus tulee olemaan hieman voimassa olevan kaavan tavoitteita suurempi mutta toisaalta taas henkilöautoliikenne on huomattavasti pienempää.

Ympäristön häiriöitä aiheuttaa siis lähinnä raskaan liikenteen melu ja päästöt, joskin kaava-alueen ulkopuolelle kuten Karttulantien ja moottoritien liikennemäärien lisäykseen ja lähialueiden asuntoalueelle ei asemakaavan muutoksen tuomalla liikennemäärien muutoksella ole suurta vaikutusta.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavamääräykset on esitetty kokonaisuudessaan selostuksen liitteestä 2.1...2.4.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen nimistö säilyy muutoin entisellään, mutta alueen keskellä oleva Lehtorinne lähivirkistysalue liitetään osaksi Neulaspuuronnotkon lähivirkistysaluetta.

5.8 Kaavatalous

Yleistä

Asemakaavan muutoksella ja sen myös toteutettavilla yrityshankkeilla varmistetaan entisestään Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen vetovoimaa ja kysyntää. Lisäksi yritysveloissa asemakaavan muutoksessa, jossa tuleva toimija esirakentaa tontit on kaupungille kohdistuvat esirakentamiskustannukset huomattavasti pienemmät kuin siinä tapauksessa, että kaupunki esirakentaisi koko alueen.

Asemakaavan muutosalueen työllistävä vaikutus on arvioitu olevan 150 -250 henkilön välillä riippuen tulevien toimijoiden luonteesta. Tämä on noin 10-15 % Pienen Neulamäen eteläisen yritysalueen jo asemakaavoitetulle arvioidusta työntekijämäärästä, joka on noin 2000 henkilöä. Koko Pienen Neulamäen alueelle voi syntyä aikanaan jopa 6 000 - 10 000 henkilön työpaikkakokonaisuus. Asemakaavan muutosalueelle tehtävät yritystilainvestoinnit tulevat olemanaan myös merkittävät. Likimääräiset yritystilarakentamisen kustannukset voidaan ennustaa alla esitetyn mukaisesti.

Kaavan mahdollistamat yritystilainvestoinnit

n. 24 787 krm² a' 1 200 €/m²

n. 29,7 milj. €

Asemakaava-alue on maastollisesti vaativaa ja näin ollen kaduille ja tonteille tulee leikkauksia ja täyttöjä. Alustavien laskelmien mukaan kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat noin 1,3 milj. euroa. Kunnallisteknisten kustannusten lisäksi merkittävä osa rakentamiskustannuksista tulee alueen esirakentamisesta.

Alustavien tasaussuunnitelmien mukaan suunnittelualueen massatasapaino on hie-
man enemmän ylijäämäisempi kuin voimassa olevassa asemakaavassa, mutta laa-
jemman alueen osalla ylijäämäsmassat on helposti sijoitettavissa muun muassa Pienen
neulamäentien linjaukselle Neulaspuron notkelman kohdalle, joka sijaitsee kaava-
alueen välittömässä läheisyydessä. Liikuteltavia massoja on arviolta noin 200 000 m³,
mutta suuriman osan niistä hoitaa logistiikkaterminaalin rakentaja.

Tonttien esirakentamiskustannukset ovat alustavien laskelmien mukaan noin 0.5 milj.
euroa. Kaava-alueen esirakentamiskustannukset ovat näin ollen kokonaisuudessaan
lähes 1,3 milj €. Kaava-alue tukeutuu sen eteläpuolella jo osin rakennettuun kunnallis-
tekniikkaan.

Alueen rakentaminen tuo pitkällä ajalla myös kaupungille tulovirtoja monien eri kanavi-
en kautta. Hankkeen kunnallistalouteen tulevat tulovirrat kertyvät pääosin tulovero-,
kiinteistö- ja yhteisöverokertymän kautta. Rakentamis- ja toimintavaiheeseen liittyvät
menoerat katetaan osin todellisiin kustannuksiin perustuvina kertaluonteisina ja jatku-
vina korvauksina tai käyttömaksuina sekä maanmyyntituloina.

Kaava-alueen kortteleiden rakennusoikeus on n. 24 787 km², josta voidaan ennustaa
karkeasti kaupungille tulevan tulovirran osuus, joka on n. 0,5 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 suoraan kaava-alueella

Katu	Pituus, m	leveys m	Yksikkö €/m	YHT €
Kranaattikuja	110	14,0	1091,0	126 000
YHTEENSÄ	170 m			126 000

Vesihuollon kustannusarvio alueelle

Katu	Pituus, m	Yksikköhinta €/m	Kokonaishinta €
Kranaattikuja	275	691,0	190 000
YHTEENSÄ	275 m		190 000

Sisäisen tekninen huollon kustannukset kaava-alueella

vesihuolto	190 000
kaukolämpö	40 000
kadut	126 000
tasaukset	500 000
Yhteensä	856 000€

Kaavan välittömässä läheisyydessä olevan katurakentamisen kustannusarvio
(nämä kadut palvelevat paljon laajempaa kokonaisuutta kuin vain asemakaavan muutosalueen tontteja)

Katu	Pituus, m	Yksikkö €/m	YHT €
Majurinkatu	60	1167.0	120 000
Asevarikontie	240	2083.0	500 000
Pienen Neulamäentie	325	1231.0	400 000
YHTEENSÄ	625 m		1 020 000

Kaavan välittömässä läheisyydessä olevan vesihuollon kustannusarvio

Katu	Pituus, m	Yksikköhinta €/m	Kokonaishinta €
Majurinkatu	160	687,5	110 000
Asevarikontie	240	708,0	170 000
Pienen Neulamäentie	325	677,0	220 000
YHTEENSÄ	445 m		330 000

Kaavan välittömässä läheisyydessä olevan sisäisen teknisen huollon kustannukset

vesihuolto	330 000
kaukolämpö	100 000
<u>kadut</u>	<u>1 020 000</u>
Yhteensä	1 350 000

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen rakentaminen on mahdollista aloittaa tontin alle jäävää lähivirkistysalueen osaa lukuun ottamatta jo voimassa olevan asemakaavan mukaan, mutta Kranaattikujan ja lähivirkistysalueen osalla tulee asemakaavaehdotuksen vähintään ollut nähtävillä ennen kuin alueelle voidaan myöntää maanrakentamiseen liittyviä maisematyölupia. Varsinaista terminaalihankkeen rakennuslupaa tai rakentamista ei voi aloittaa ennen kuin asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Ennen kuin yrittäjät pääsevät toteuttamaan omia hankkeitaan Majurinkadun tonteille, tulee alueelle rakentaa Kuopion kaupungin katu- ja tierakentamisen lisäksi Kuopion Energian johtoverkon muutoksia ja Kuopion Veden vesi- ja viemäriverkosto.

Kuopiossa 10.8.2015

Martti Lätti
vs. suunnittelujohtaja

Jouni Pekonen
kaavoitusarkkitehti