

Asemakaavan muutosehdotus, Leväsentie ja Lumitie 7 / Levänen

Kaupunkirakennelautakunta 14.01.2026 § 9
7521/10.02.03/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusinsinööri Timo Könönen, puh. 044 718 5415

kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

vs. elinvoimajohtaja Jukka Pitkänen

1. Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.
2. Mikäli ehdotuksesta annetut lausunnot eivät anna aihetta asian käsittelymiselle uudelleen kaupunkirakennelautakunnassa, lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät:
 - a. asemakaavan muutosehdotuksen
 - b. asemakaavaan liittyvän sitovan tonttijaon

Päätös

Merkitään, että kaavoitusinsinööri Timo Könönen oli esittelemässä asiaa ja asemakaavapäällikkö Annika Korhonen ja kaavoitusinsinööri Timo Könönen poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen. Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tiivistelmä

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa Leväsentielle välille Sammallahdentie-Kisällinkatu tehtyjen yleis- ja katusuunnitelmien toteuttaminen. Lisäksi asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan Lumitie 7:n kiinteistön 297-24-14-8 laajentaminen kiinteistön haltijan tavoitteiden mukaisesti, mikä tukee alueen tarkoituksenmukaista käyttöä.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Leväsen kaupunginosassa lähes täysin rakennetulla Leväsen kaupan- ja muiden yritystoimintojen alueella pääosin Leväsentien varrella Sammallahdentien ja Kisällinkadun välillä n. 3–5 km päässä Kuopion keskustasta.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille Kuopion kaupungin aloitteesta. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2024 ja 2025 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on työpaikka-alue. Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualan pohjois- ja keskiosiin on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta, jolle voi sijoittaa myös yksityisten palvelujen ja hallinnon toimintoja (TY,PK). Eteläosaan Leväsentien molemmiin puoliin osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Kiinteistö 297-24-14-8 sijaitsee yleiskaavassa osoitetulla virkistysalueella (V).

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö 297-24-50-3 on liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennusten ja paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan lisäksi rajoitetun vähittäiskaupan suuryksikön siten, että toimijoiden (myymälöiden) määrä on enintään kaksitoista ja jolla ei saa harjoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä eikä muotivaatekauppaa (KM-4). Kiinteistöjen 297-24-50-2, 297-24-4-3 ja 297-24-4-4 alueet ovat teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa myös opetustoimintaa palvelevia tiloja ja jolla ei saa harjoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä (TK-15). Kiinteistön 297-24-14-8 alue on teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK). Kiinteistö 297-24-5-8 on osoitettu Ttv1 -alueeksi: "Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös opetustoimintaa palvelevia tiloja. Korttelialueella ei saa harjoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä.". Kiinteistön 297-24-38-1 alue autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Kiinteistöstä 297-24-9903 kaavarajaukseen kuuluu osat virkistysalue (V) sekä lähivirkistysalue (VL) ja kiinteistön 297-24-9901-0 osa on katualuetta.

Nykyinen tilanne

Suunnittelualueelle sijoittuu vuosina 1972 ja 2006 valmistuneet kauppakeskukset, kaksi vuonna 2012 valmistunutta varistorakennusta sekä vuonna 2025 valmistunut autopesuhalli. Muutoin alue koostuu Leväsentiestä, Kartanonkadusta ja Lumitiestä sekä niiden varrella olevista kolmesta vuosina 1977 ja 2015 valmistuneista teollisuus- ja varistorakennuksista. Alueella ei ole pysyvää asutusta. Alue kuuluu osaksi laajempaa Leväsen kaupallisten ja teollisuusyritysten aluetta.

Maanomistus

Suunnittelualan katu- ja puistoalueet sekä kiinteistöt 297-24-4-3, 297-24-4-4 ja 297-24-14-8 omistaa Kuopion kaupunki. Kiinteistön 297-24-5-8 omistaa Dahl Suomi Oy, kiinteistön 297-24-50-2 omistaa Finlandsfastigheter 2 Oy ja kiinteistön 297-24-50-3 Kiinteistö Oy Kuopion Kauppapaikka Herman I ja Kiinteistö Oy Kuopion Kauppapaikka Herman II.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella laajennetaan Leväsentien, Kartanonkadun, Pilpantien ja Kisällinkadun katualueita, mikä mahdollistaa Leväsentielle tehtyjen yleis- ja katusuunnitelmien toteuttamisen. Lisäksi Lumitie 7:n kiinteistöä laajennetaan viereiselle jo aluetta esirakentaessa tasatulle alueelle sekä tasatun alueen ja Vt 5:n kiinteistön väliin.

Pilpantien ja Leväsentien kulmauksessa oleva yhden autopaikkojen korttelialueen (LPA) sisältävä kortteli 38 ja sen pohjoispuolella oleva suojaviheralue (EV) poistuvat tarvittavien katualueiden laajennusten myötä. Muiden kortteleiden käyttötarkoituserkinnät säilyvät korttelin 5 tonttia 9 lukuun ottamatta, jolle vanhan Ttv1 -merkinnän sijaan osoitetaan vastaava nykyisin käytössä oleva TY-merkintä (ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue). Korttelin 50 tontin 5 (Kauppapaikka Herman) rakennusoikeus säilyy entisellään ja 14 tontin 12 (Lumitie 7) rakennusoikeus kasvaa noin puolitoistakertaiseksi, muiden tonttien rakennusoikeudet muuttuvat vain hieman.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 26.6.2024. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävilläolon yhteydessä 3.7.–16.8.2024. Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävilläoloaikana kaksi lausuntoa. Vireilletuloaineistosta ei saatu mielipiteitä. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 9.8.2024.

Luonnosvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 2.4.2025. Luonnosaineisto on ollut nähtävillä 9.4.–9.5.2025 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 14.4.2025. Luonnosaineistosta on saatu yksi lausunto. Luonnosaineistosta ei saatu mielipiteitä. Ehdotusaineisto on laadittu käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 §.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakkoarviointilomake liitteenä. Kaavan mahdollistama Leväsentien saneerauksen toteuttaminen tehtyjen yleis- ja katusuunnitelmien mukaisena on ilmastopoliittisen ohjelman mukaista liikenteen sujuvoitumisen näkökulmasta. Leväsentien saneeraus myös parantaa liikenneturvallisuutta erityisesti polkupyöräilyn ja kävelyn osalta. Korttelialueiden asemakaavan päivittäminen edesauttaa alueen yritysten kehittymistä ja tukee Kuopion elinvoimaisuutta. Kaavan yritysvaikutukset ovat siten positiivisia. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia eri ihmisryhmiin.

Liitteet

7521/2023 Kaavakarttaehdotus
7521/2023 Kaavaselostus
7521/2023 Asemakaavan seurantalomake, liite 1
7521/2023 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2
7521/2023 Vaikutusten ennakkoarviointilomake

