



LEVÄSENTIE JA LUMITIE 7 ASEMAKAAVASELOSTUS

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 26.6.2024

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINHALLITUS

**KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELU,
ASEMAKAAVOITUS**

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 26.2.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion 24. kaupunginosan kortteleita 4, 38 ja 50, korttelin 5 tonttia 8 ja korttelin 14 tonttia 8 sekä katu-, suojaviher-, virkistys- ja lähivirkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

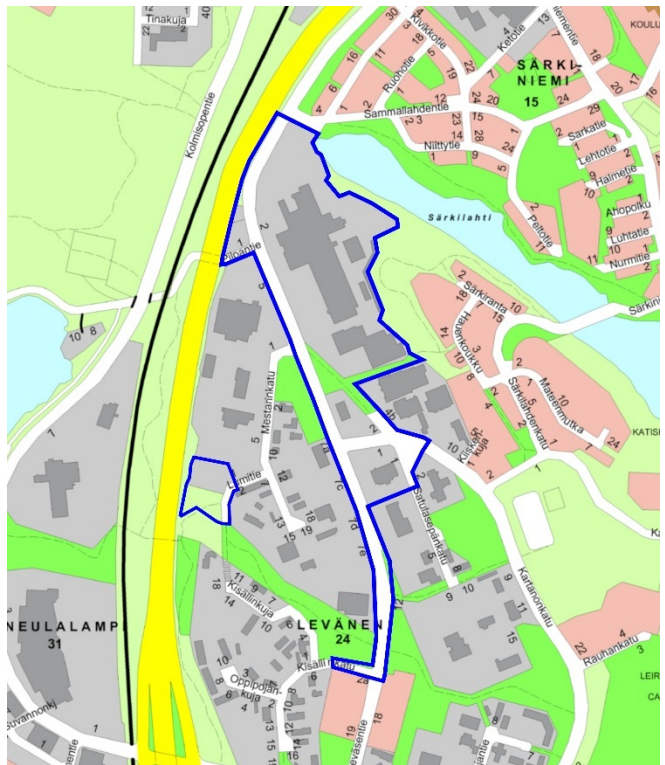
Kuopion 24. kaupunginosan korttelin 4 tontti 5, korttelin 5 tontti 9, korttelin 14 tontti 12, korttelin 50 tontit 4 ja 5 sekä katu- ja puistoalueita.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu:

Kuopion 24. kaupunginosan korttelin 4 tontti 5, korttelin 5 tontti 9, korttelin 14 tontti 12, korttelin 50 tontit 4 ja 5

Alueen sijainti:

Kuopion kaupungin 24. kaupunginosa, Levänen



Kaavatunnus:

906

Sisältö

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1 TIIVISTELMÄ	4
1.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta	4
1.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
2.1.2 Luonnonympäristö	6
2.1.3 Rakennettu ympäristö	6
2.1.4 Maanomistus	7
2.2 Suunnittelutilanne	7
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
2.2.2 Maakuntakaava	8
2.2.3 Yleiskaava.....	10
2.2.4 Asemakaava.....	11
2.2.5 Kaupungin strategia	14
2.2.6 Rakennusjärjestys	15
2.2.7 Pohjakartta	15
2.2.8 Muut suunnitelmat ja päätökset	15
2.3 Tavoitteet	15
3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	16
3.1 Osalliset	16
3.2 Vireilletulovaihe	16
3.3 Luonnosvaihe	17
3.4 Ehdotusvaihe	17
3.5 Hyväksymisvaihe	17
4 VAIHTOEHDOT	18
4.1 Leväsentien yleissuunnitelma	18
4.2 Asemakaavan muutosluonnos.....	20
4.3 Kaavaluonnoksen vaikutukset.....	21
5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	22
5.1 Kaavamutoksen rakenne	22
5.1.1 Mitoitus	22
5.1.2 Palvelut	22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	22
5.3.1 Korttelialueet.....	22
5.3.2 Muut alueet.....	22
5.3.3 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	22

5.4 Asemakaavan vaikutukset.....	22
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen	22
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.4.4 Ilmastovaikutukset.....	22
5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset.....	22
5.4.6 Vaikutukset kulttuuriin.....	22
5.4.7 Taloudelliset vaikutukset	22
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	22
5.6 Nimistö	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	23

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta / poistokartta

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulovaihe

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 26.6.2024 (§ 117). Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja Savon Sanomissa.
- OAS nähtävillä 3.7.–16.8.2024 välisen ajan.

Luonnosvaihe

- Asemakaavan muutoksen luonnosaineisto oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 2.4.2025 (§ 56). Kaavan luonnosaineiston nähtävilläolosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja Viikkosavossa.
- Asemakaavan muutoksen luonnosaineisto oli nähtävillä 9.4.–9.5.2025 välisen ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 14.1.2026 (§ 9). Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja Viikkosavossa.
- Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 21.1.–23.2.2026 välisen ajan.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Kaavan on käynnistynyt Kuopion kaupungin ja Kiinteistö Oy Lumihutaleen aloitteista. Asemakaavan muutoksella varaudutaan Leväsentielle Sammallahdentien ja Kisällinkadun välille laadittavien katusuunnitelmien mukaisiin muutoksiin. Lisäksi asemakaavan muutoksella tutkitaan Lumitie 7:n kiinteistön 297-24-14-8 laajentamista kiinteistön haltian tavoitteiden mukaisesti, mikä osaltaan tukee alueen tarkoituksenmukaista käyttöä.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Mahdollinen täydennysrakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun kaava on saanut lainvoiman ja kaavan toteuttaminen on teknisten ja taloudellisten edellytysten puolesta on mahdollista.

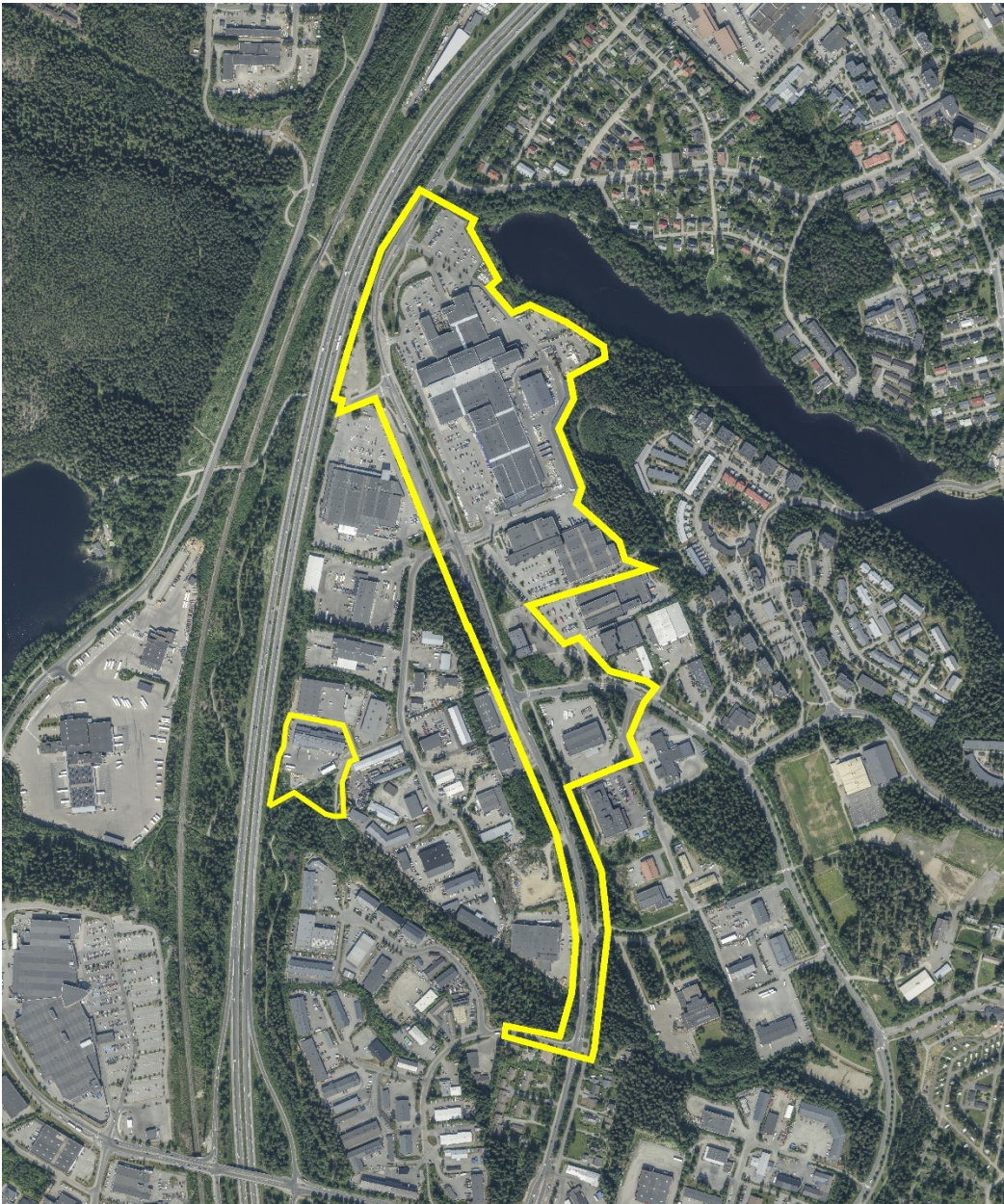
2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää kiinteistöt 297-24-4-3 (Kartanonkatu 2a), 297-24-4-4 (Kartanonkatu 2b), 297-24-5-8 (Kartanonkatu 1), 297-24-14-8 (Lumitie 7), 297-24-38-1 (Pilpantie 1), 297-24-50-2 (Leväsentie 2b), 297-24-50-3 (Leväsentie 2) ja 297-24-9908-6 sekä osan kiinteistöistä 297-24-9901-0 (Leväsen kadut) ja 297-24-9903-0 (Leväsen puistot).

Suunnittelualue sijaitsee lähes täysin rakennetulla Leväsen kaupan- ja muiden yritystoimintojen alueella pääosin Leväsentien varrella Sammallahdentien ja Kisällinkadun välillä n. 3–5 km päässä Kuopion keskustasta. Lumitie 7 on muusta alueesta hieman erillään Vt 5:en vieressä. Kaavamuutosalueesta etelään on myös asuintontteja molemmin puolin Leväsentietä.

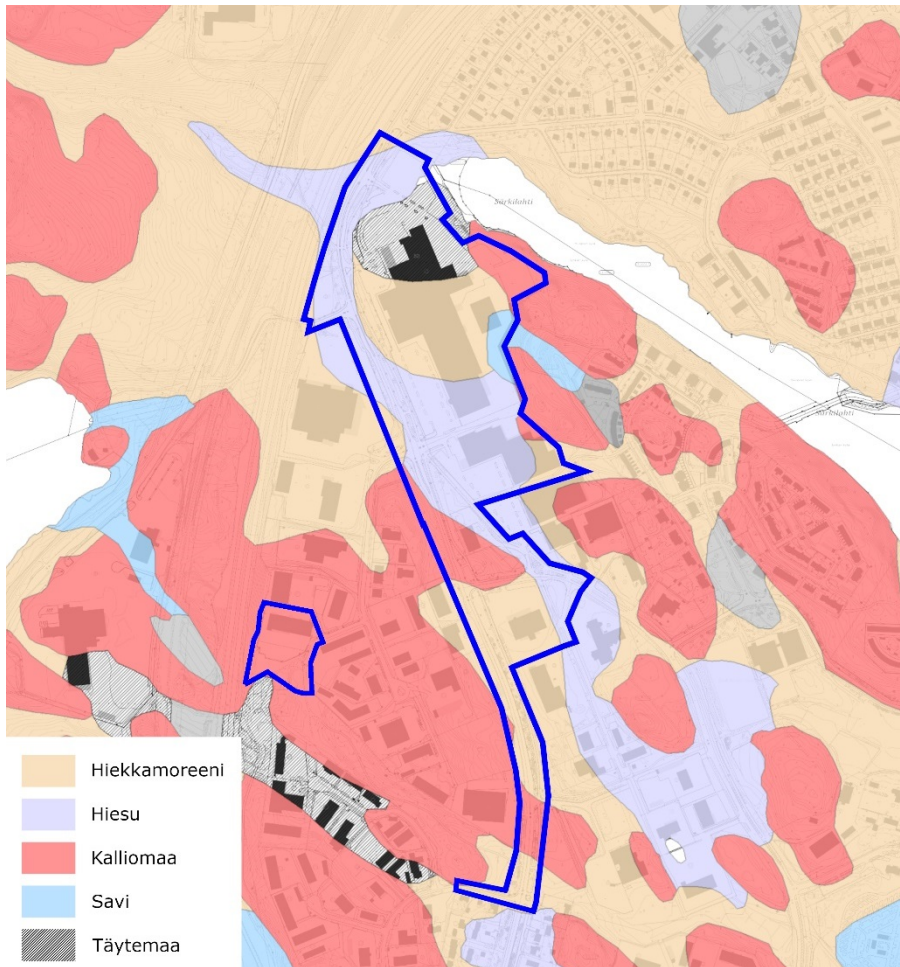


Kuva 1. Ortokuva, kaavamuutosalueen likimääräinen rajaus keltaisella.

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä alueella on vain pienet puistoalueet.

Kaavamuutosalueen maaperä on pohjoisosassa hiekkamoreenia, hiesua, savea ja täytemaata.



Kuva 2. Maaperäkartta

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Kaavamuutosalue sijaitsee Särkiniemen ja Leväsen asuinalueiden välisellä jo lähes täysin rakentuneella teollisuuden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueella. Pohjoisosassa korttelissa 50 sijaitsee 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.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue kuuluu osaksi Kuopion keskeistä kaupunkirakennetta. Leväsentie on tärkeä osa Kuopion liikenneverkkoa ja sen ympäristöön on suunnittelualan kohdalla muodostunut Kuopion keskustan läheinen teollisuuden ja kaupan alue.

Liikenne ja pysäköinti

Leväsentie on vilkasliikenteinen Kuopion keskustan ja Pitkälähden välinen pääkatu ja Vt 5:den rinnakkaisväylä, joka jatkuu Vitostienä Kuopion eteläisimpiin osiin asti. Kartanonkatu toimii kokoojakatuna. Joukkoliikenne liikennöi sekä Leväsenttiellä että Kartanonkadulla. Lumitie on

lyhyt tonttikatu, joka haarautuu Leväsentiehen liittyvästä Mestarinkadusta. Myös Pilpantie toimii tonttikatuna jatkuen Vt 5:den ali Kolmisopen ryhmäpuutarhalle asti. Pysäköinti tapahtuu tonteilla.

Alueella on yhdistettyä pyörätietä ja jalkakäytävää Leväsentien itäpuolella, Kartanonkadun pohjoispuolella, Pilpantien pohjoisreunalla, korttelien 4 ja 50 välissä sekä korttelien 1 ja 50 välissä.

Kunnallistekniikka

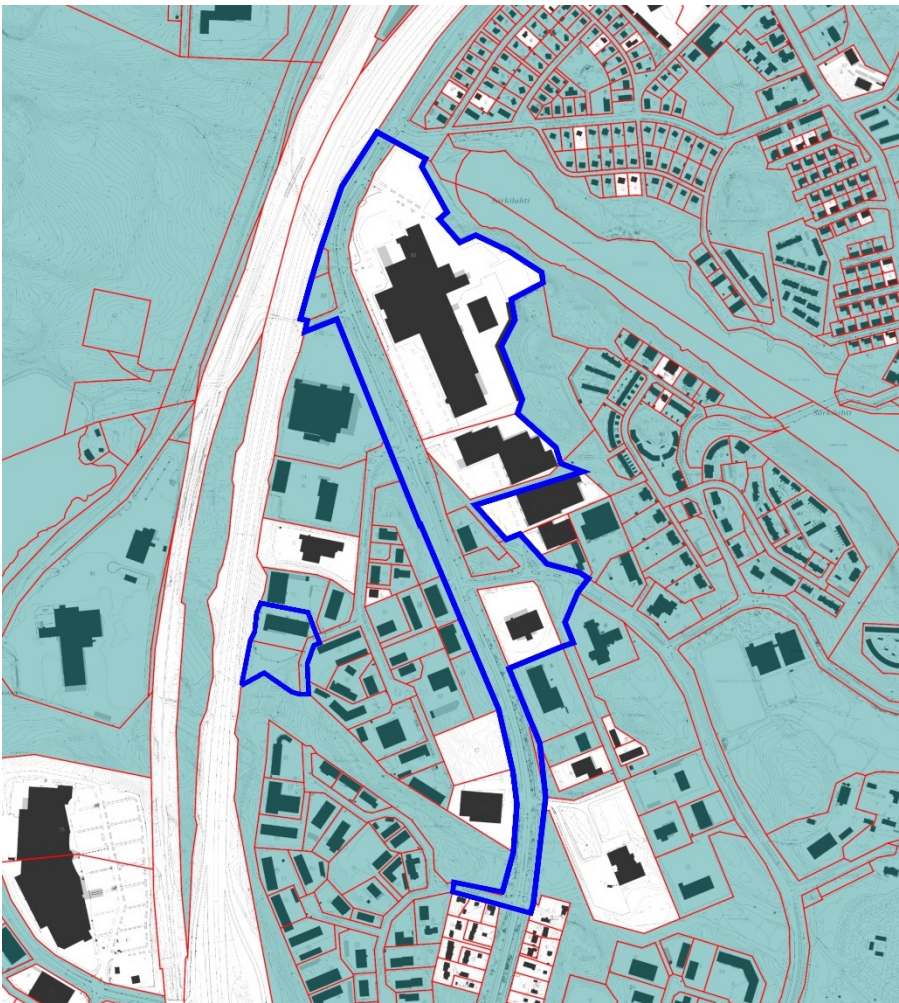
Alueella on jo rakennettu kunnallistekniikka.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ja sen ympäristössä liikennemelua aiheutuu erityisesti Leväsentien ja Vt 5:den liikenteestä.

2.1.4 Maanomistus

Alueen 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 ja kiinteistön 297-24-50-2 Finlandsfastigheter 2 Oy. Kiinteistön 297-24-50-3 omistavat Kiinteistö Oy Kuopion Kauppapaikka Herman I sekä Kiinteistö Oy Kuopion Kauppapaikka Herman II.



Kuva 3. Kiinteistökartta, Kuopion kaupungin maanomistus sinivihreällä.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet sisältävät muun muassa toimiviin yhdyskuntiin ja kestäväan liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita etenkin kestävän liikkumisen sekä terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta.

2.2.2 Maakuntakaava

Kaavamuutosalue on merkitty Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 2. vaiheessa työpaikka-alueeksi (TP), jolla osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia. TP -merkintää koskevan suunnittelumääräyksen mukaan " Alueen käytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomioita alueen kestäväan saavutettavuuteen ja kaupunkikuvaan. Alue on suunniteltava siten, että riittävät viheryhteydet viheralueiden välillä säilyvät.". Koko suunnittelualue sisältyy myös Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 2. vaiheessa merkittyyn Kuopio-Siilinjärvi-Tahko matkailun kehittämiskäytävään (rajaus keltaisella paksulla viivalla) sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen (vaalean ruskea pystyviivitus), jolla osoitetaan maakunnan suurimmat monipuolisen palvelutarjonnan taajamat sekä Tahkon matkailutoimintojen alueet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä on merkitystä koko maakunnan kannalta. Vyöhyke kattaa alueidenkäytön yhteensovittamista edellyttäviä asumiseen, palvelu-, teollisuus- ja työpaikkatoimintoihin, virkistykseen, luonnonsuojeluun sekä liikenteelle ja logistiikalle varattavia alueita. Merkintään sisältyy periaatetasolla laajentumisvaraa, jonka toteutusedellytykset selvitetään yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä koskee seuraava kehittämisperiaate:

"Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee kehittää ja tehostaa nykyiseen rakenteeseen tukeutuen. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä tulee parantaa. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee vahvistaa alueiden omaleimaisuutta sekä virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristön arvoja.

Vyöhykkeen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen.

Päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet sekä kävely- ja pyöräily-yhteydet seudullisille virkistysalueille on turvattava. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä niin vyöhykkeen sisällä kuin sen ulkopuolelle. Lisäksi on huolehdittava siitä, ettei hanke tai suunnitelma yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa heikennä merkittävästi Natura 2000-verkoston kuuluvien alueiden perusteena olevia luonnonarvoja."

Koko kaavamuutosalue sisältyy lisäksi Viitoskäytävän, ysikäytävän ja 23-kytävän kehittämisvyöhykkeeseen, jolla osoitetaan pääväyläasetuksen mukaisten valtatie 5 ja Savon radan, valtatie 9 sekä valtatie 23 ja Pieksämäki-Varkaus-Joensuun radan muodostamat ylimaakunnalliset aluekehittämisen ja elinkeinotoimintojen kehittämisvyöhykkeet. Edellä mainittujen liikennekäytävien kehittämisaluetta koskee seuraava kehittämisperiaate:

"Vyöhykkeitä kehitetään elinvoimaisina kansainvälisinä kehitys- ja liikennekäytävinä, joiden maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota pitkämatkaisen liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, joukkoliikenteen ja kestävän liikkumisen edistämiseen, liikenteen ja matkailun palvelujen ja yritystoiminnan edistämiseen sekä kaikkien käyttövoimavaihtoehtojen saatavuuteen (AFIR-asetus). Lisäksi huomiota tulee kiinnittää

liikenneympäristön laatuun, liikenteen haittojen vähentämiseen ja ekologisten yhteyksien jatkuvuuteen.

Viitoskäytävän ja Ysikäytävän kehittämisessä on otettava huomioon, että valtatie 5 ja 9 sekä Savon rata kuuluvat yleiseurooppalaiseen TEN-T kattavaan verkkoon. Kuopion kaupunkiseutu on TEN-T kaupunkisolmukohta.

Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon lentoliikenteen, korkealuokkaisen maantie- ja rautatieliikenteen sekä energia- ja tietoliikennelinjojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle. Lisäksi on otettava huomioon digitalisaation ja liikenteen automaation tarpeet.

Vyöhykkeillä tulee parantaa sekä turvata taajamajunaliikenteen kehittämisedellytykset."

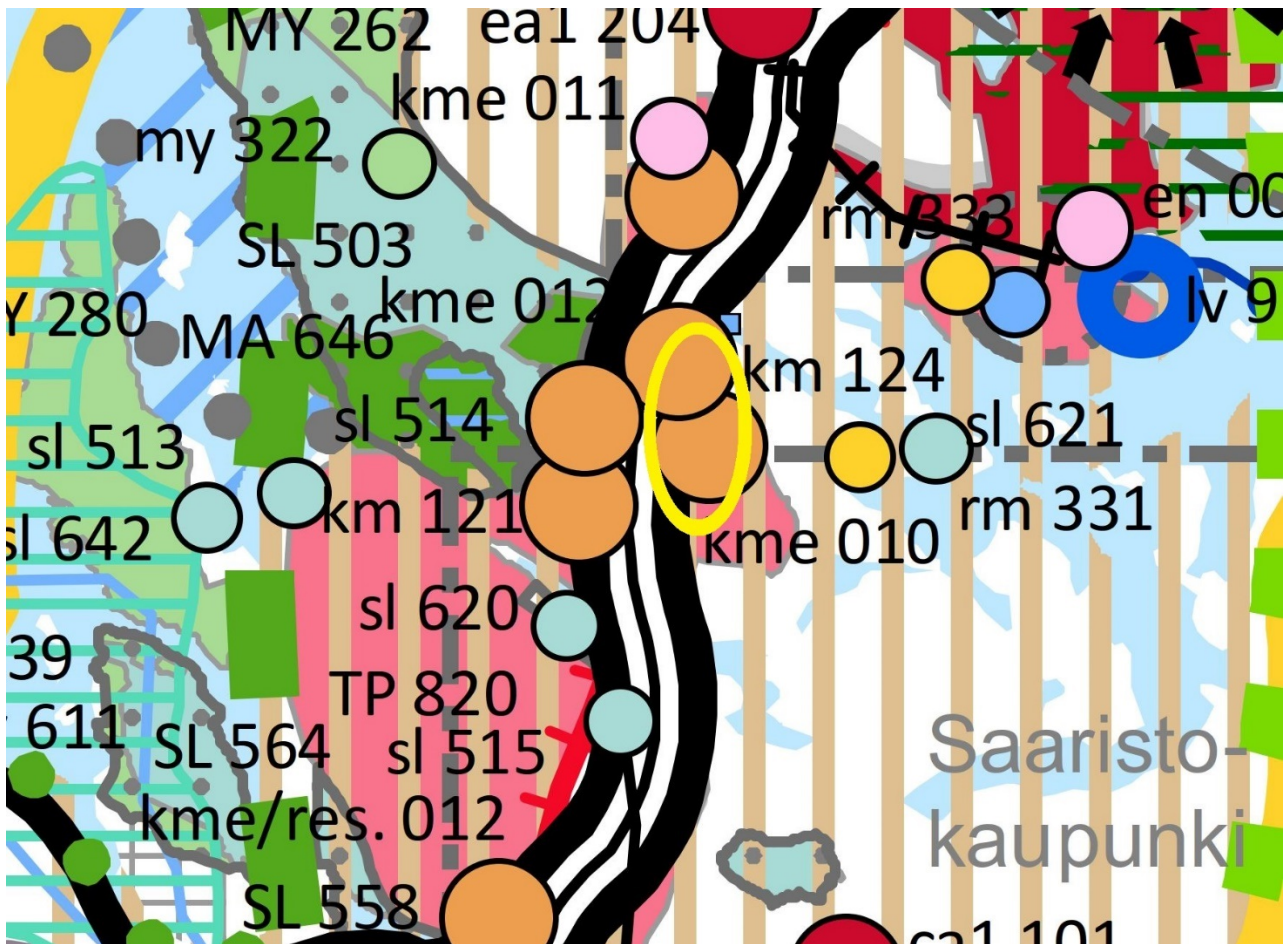
Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 1. vaiheessa on kaavamuutosalueen pohjoisosaan merkitty vähittäiskaupan suuryksikkö (km). Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Leväsentien vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän enimmäismitoitukseksi on määrätty yhteensä 14 000 k-m² sisältäen myös alle 4 000 k-m² kokoiset myymälät. km-merkintää koskee seuraava suunnittelumääräys:

"Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaupan laatua koskeva mitoitus ja tarkempi sijoittuminen ratkaistaan yksityiskohtaisessa kaavoituksessa. Vähittäiskaupan suuryksikkö on suunniteltava siten, ettei sillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on huomioitava kaupan palvelujen saavutettavuus eri kulkumuodoin sekä kaupan palveluiden sijoittuminen suhteessa asuinalueisiin."

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 1. vaiheessa on kaavamuutosalueen keskiosaan merkitty tilaa vaativan kaupan suuryksikkö (kme). Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Vt 5 itä (Leväsentie) tilaa vaativan kaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän enimmäismitoitukseksi on määrätty yhteensä 71 000 k-m² sisältäen myös alle 4 000 k-m² kokoiset myymälät. kme-merkintää koskee seuraava suunnittelumääräys:

"Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on huomioitava kaupan palvelujen saavutettavuus eri kulkumuodoin, sujuvat henkilöauto- ja joukkoliikenteen edellytykset erityisesti Kuopion Leväsenttiellä ja Volttikadulla sekä kaupan palveluiden sijoittuminen suhteessa asuinalueisiin."

Tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymän enimmäismitoitus on osoitettu oheisessa taulukossa. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös 4000 k-m² koon alittavat myymälät. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan nykyinen ja uusi kerrosala. Kokonaismitoituksen puitteissa alueilla voi toteuttaa muuta erikoiskauppaa tai päivittäistavarakauppaa paikallisesti merkittävänä. Paikallisesti merkittävän kaupan sijoittumisedellytykset tutkitaan ja ratkaistaan kuntakaavoituksella."

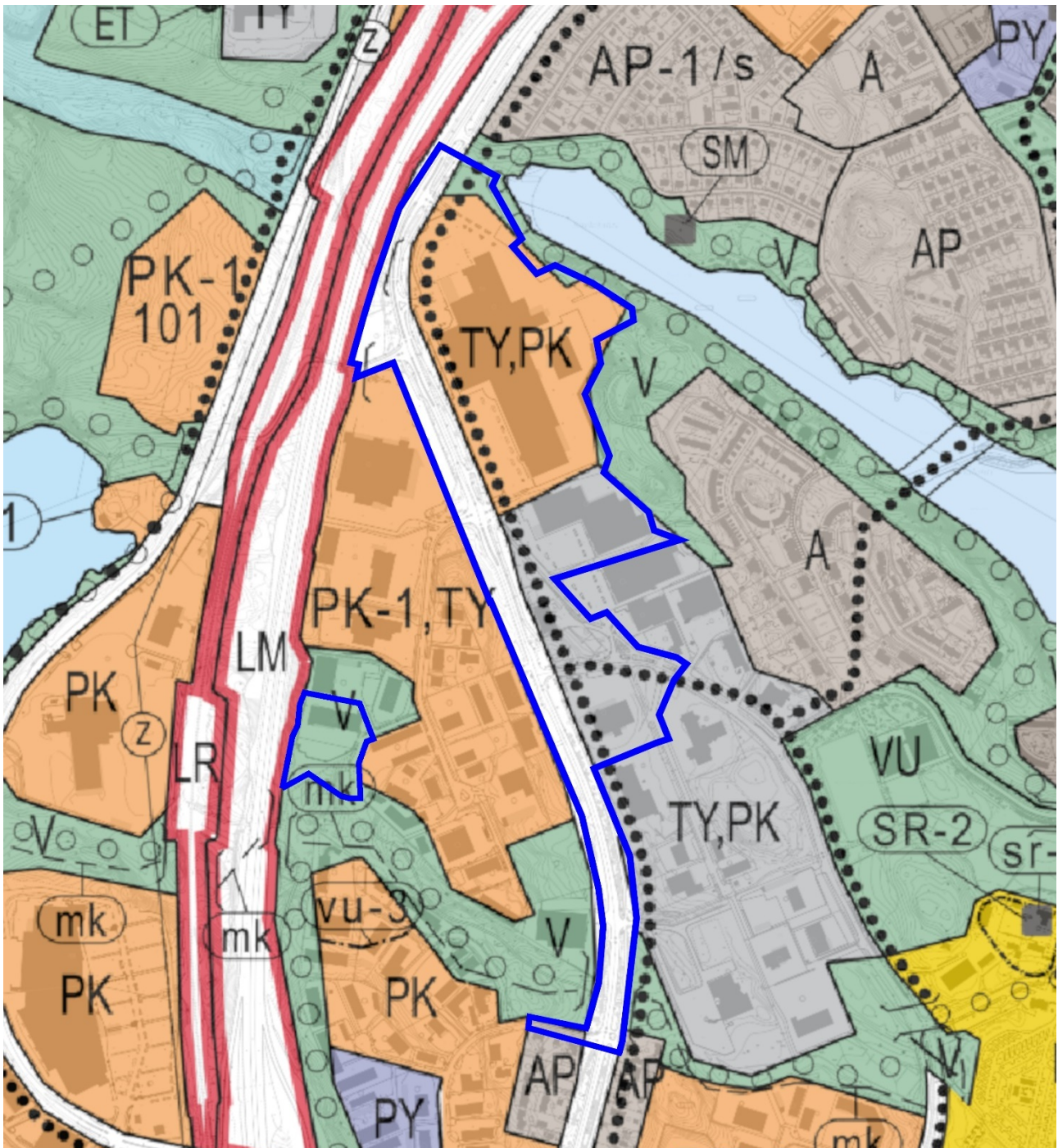


Kuva 4. Ote Pohjois-Savon maakunta-kaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti merkitty keltaisella soikiolla

2.2.3 Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualueen pohjois- ja keskiosiin on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta, jolle voi sijoittaa myös yksityisten palvelujen ja hallinnon toimintoja (TY,PK). Eteläosaan Leväsentien molemmin puolin osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Kiinteistö 297-24-14-8 sijaitsee yleiskaavassa osoitetulla virkistysalueella (V).

Yleiskaavassa on osoitettu Leväsentien yhteyteen kevyen liikenteen pääyhteys. Lisäksi V-alueelle on osoitettu suunnittelualueen eteläosan poikki kulkeva ohjeellinen ulkoilureitti (ympyräviiva) ja ohjeellinen moottorikelkkareitti (mk-merkitty katkoviiva) sekä niitä varten ali-/ylikulku Leväsentielle. Ali-/ylikulut on osoitettu myös kaavamuutosalueen pohjoisosassa Vt 5:lle Pilpantietä sekä Neulamäen suuntaan kulkevalle yhdistetylle pyörätielle ja jalkakäytävälle.



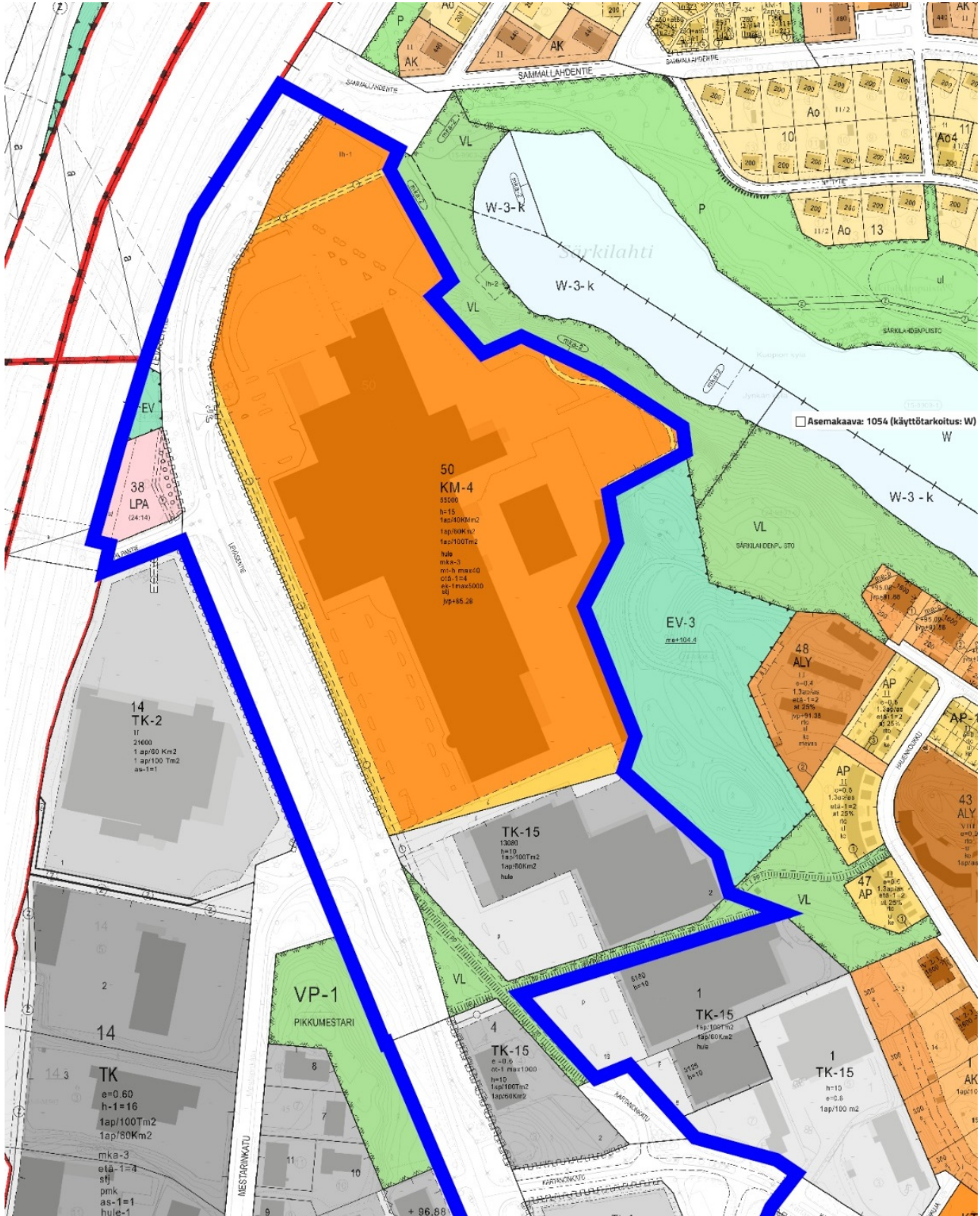
Kuva 5. Ote yleiskaavasta. Kaavamuutosalueen likimääräinen rajaus on merkitty sinisellä viivalla

2.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa yhteensä 8 asemakaavaa, joista vanhin on vahvistunut vuonna 1976 ja tuorein 2014. Leväsentie, Pilpantie, Kartanonkatu, Satulasepänkatu ja Kisällinkatu ovat osoitettu katualueiksi.

Suunnittelualan pohjoisosassa Vt 5:n Pilpantien ja Leväsentien rajaamalla alueella on pienialaiset suojaviheralue (EV) sekä toteutumaton autopaikkojen korttelialue (LPA). Leväsentien itäpuolella kortteli 50 muodostuu Kauppapaikka Hermanin sekä Kauppakeskus Cantin pohjoisemmasta tontista. Kauppapaikka Hermanin tontti on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennusten ja paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan lisäksi rajoitetun vähittäiskaupan suuryksikön siten, että toimijoiden (myymälöiden) määrä on enintään kaksitoista. Alueella ei saa harjoittaa elintarvikkeiden

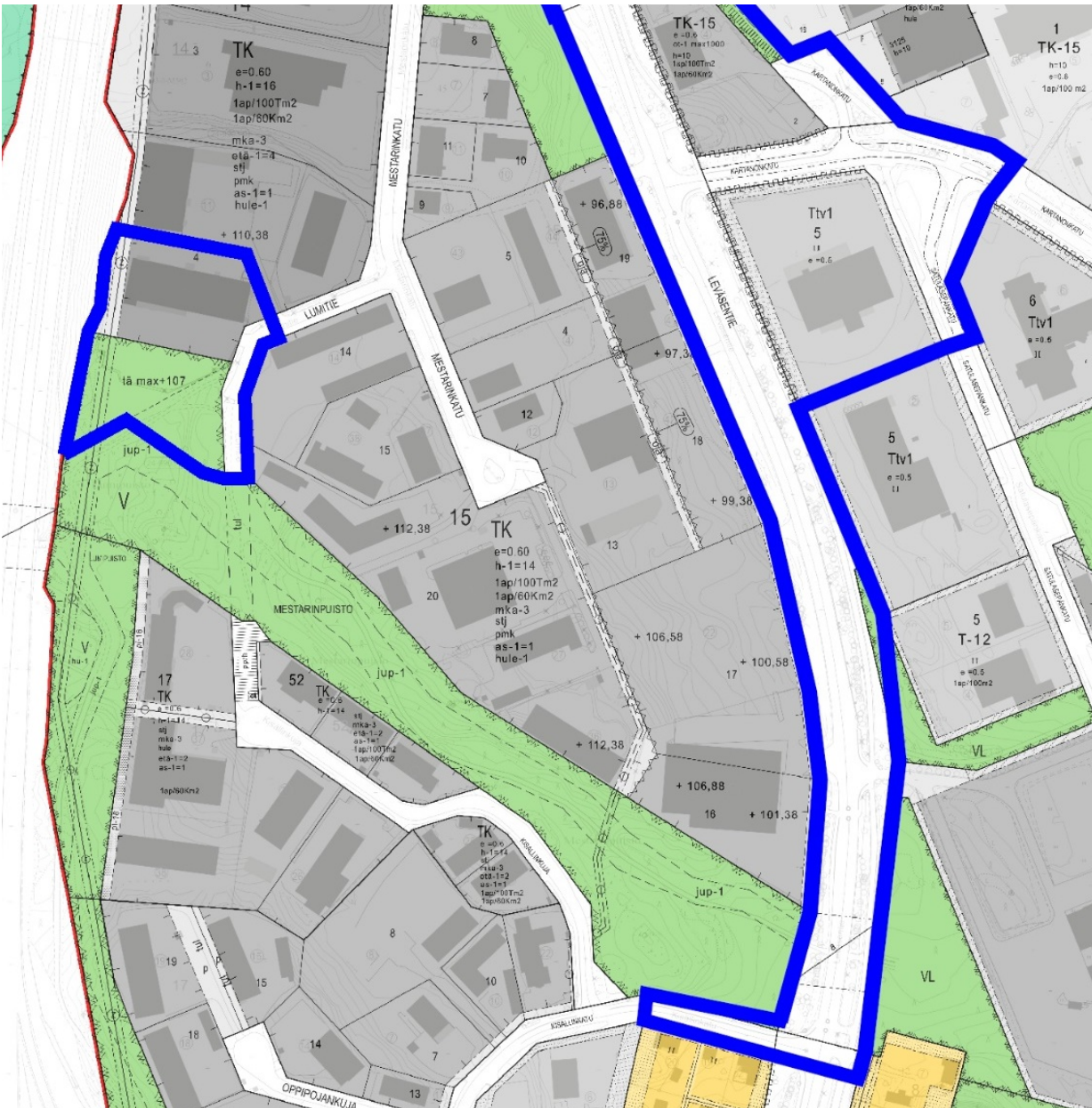
vähittäismyyntiä eikä muotivaatekauppaa (KM-4). Kauppakeskus Cantin tontti on puolestaan teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Alueelle saa sijoittaa myös opetustoimintaa palvelevia tiloja. Korttelialueella ei saa harjoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä (TK-15). Myös suunnittelualueeseen sisältyvä kortteli 4 on TK-15 aluetta. Lisäksi suunnittelualueeseen sisältyy lähivirkistysaluetta (VL) Leväsentien sekä kortteleiden 1, 4 ja 50 välillä.



Kuva 6. Ote ajantasa-aseamakaavasta kaavamuutosalueen (sininen viiva) pohjoisosasta.

Kaavamuutosalueen eteläosassa Leväsentien, Kartanonkadun ja Satulasepäntkadun välissä kortteliin 5 tontti 8 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi saa rakennuksiin sijoittaa laitoksen omaan käyttöön tulevia toimistotiloja ja enintään kaksi asuntoa kullekin tontille laitosten toiminnan vuoksi alituisesti läsnäolevaa henkilökuntaa varten. Tontille rakennettavaksi sallitut asunnot ja niiden piha-alueet on erotettava tontin muista toiminnoista riittäväillä suojaistutuksilla. Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 5 m. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastoitamiseen eikä sille saa sijoittaa laitosta, joka tärinän, melun, pölyn tai savun tai muun saastevaikutuksen tai häiriön vuoksi aiheuttaa rasitusta ympäristölle (Ttv1). Kaavamuutosalueeseen sisältyy lisäksi pienet suikaleet VL-alueita Leväsentien ja kortteliin 5 välillä sekä virkistysaluetta (V) Kisällinkadun pohjoispuolella. V-alueella kulkee ohjeellinen ulkoilureitti (jup-1), jonka kohdalle on osoitettu Leväsentien alittava liikenneväylä (a).

Muusta kaavamuutosalueesta hieman erillään oleva Lumitie 7:n osa-alue on pohjoisosastaan teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK) ja eteläosastaan V-alueita. Koko osa-alueen länsireunassa on johtovaraus ja V-alueella johtovarauksen itäpuolella täyttöalue, jolla maanpinnan ylin likimääräinen korkeusasema on +107 (tä max+107). Osa-alueen itäreunassa on Lumitien katualuetta, joka jatkuu kadun nykyisestä päädyistä n. 50 m etelään.



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta kaavamuutosalueen (sininen viiva) eteläosasta.

2.2.5 Kaupungin strategia

Kuopion kaupungin strategia vuoteen 2030 on laadittu vuonna 2017. Strategian visiona on ”Hyvän elämän pääkaupunki”. Visioita on täsmennetty neljällä päämäärällä: hyvinvoiva ja yhteisöllinen, elinvoimainen ja kasvava, ilmasto- resurssiviisas sekä uudistuva ja yhdessä tekevä. Kuopion kaupungin strategia uudistetaan vuoden 2025 aikana ja sen visiovuosi tulee olemaan 2035. Strategian lisäksi kaavatyötä ohjaavat mm. seuraavat strategiaa toteuttavat ohjelmat.

- Kaupunkiseutusuunnitelma 2030+
- Kaupunkirakennesuunnitelma 2040-luvulle
- Kuopion seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040
- Kuopion seudun kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma
- Kuopion liikenneturvallisuuksuunnitelma 2030
- Viksu Kuopio -ohjelma 2024-2035 (Ilmasto- ja resurssiviisas Kuopio 2035)
- Energiatehokkuuden toimintasuunnitelma 2017-2025
- Hyvinvoiva Kuopio 2030 -ohjelma

Kuopion kaupungin strategia 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2017 ja päivitetty strategia 16.5.2022, § 29. Kuopion visiona on olla ”Hyvän elämän pääkaupunki”. Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat kilpailukykyinen yrittäjyympäristö, vetovoimainen innovaatio- ja oppimisympäristö sekä laadukas koulutusketju varhaiskasvatuksesta korkeakoulutukseen, rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, Kuopion tunnettuus ja edunvalvonta, aktiivisuuteen innostava arki, varhainen tuki, työllistyminen ja toimeentulo, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, viisas liikkuminen, energiaterhokkuus ja uusiutuva energia, kiertotalous ja resurssien viisas käyttö, sujuva ja uudistuva toiminta, kestävä talous sekä kyvykäs ja innostunut henkilöstö ja uudistuva johtaminen.

Kaupungin strategia ja sitä tarkentavat ohjelmat ohjaavat suunnittelua. Leväsentien ja Lumitie 7:n suunnittelussa erityisesti painottuvia strategisia näkökulmia ovat ilmasto-, resurssiviisaus- sekä liikenneturvallisuuksnäkökulmat. Strategisiin tavoitteisiin liittyviä sekä muutamia muita kaavatyöhön liittyviä ohjelmia, sitoumuksia ja suunnitelmia on esitelty alla:

Kaupunkiseutusuunnitelma 2030+: alueeseen kuuluvat MAL-sopimuskunnat Kuopio, Siilinjärvi, Lapinlahti, Suonenjoki, Leppävirta ja Tuusniemi. Kaupunkiseutusuunnitelmassa sovitetaan yhteen kaupunkiseudun merkittävän yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteet ja tavoitteet.

Kaupunkirakennesuunnitelma 2040-luvulle on strateginen maankäytön suunnitelma, jolla toteutetaan Kuopion ja Siilinjärven kaupunki- ja kuntastrategioita. Siinä tarkastellaan ja visioidaan Kuopion ja Siilinjärven eteläosan muodostaman ydinkaupunkialueen maankäyttöä ja liikennettä 2040-luvulle saakka. Maankäytön tulevaisuuden suunnittelun apuvälineenä kaupunkirakennesuunnitelma tukee ydinkaupunkialueen kasvua ja elinvoimaa, ja sen tarkoituksena on esittää vaihtoehtoja asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueiksi. Kaupunkirakennesuunnitelma ohjaa Kuopion ja Siilinjärven kaavoitusta, maanhankintaa ja asuntotuotannon ohjelmointia. Suunnitelma ei ole kaavojen tavoin oikeusvaikutteinen, mutta se noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Kuopion seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 määrittää strategisen suunnan vuoteen 2040. Lisäksi tavoitteena on Kuopion seudun liikennejärjestelmän kehittämisen sovittaminen entistä tiiviimmin osaksi maakunnallista ja valtakunnallista liikennejärjestelmätyötä, suunnitelman kanssa samanaikaisesti laadittavaa kaupunkiseutusuunnitelmaa sekä MAL-sopimusmenettelyä.

Kuopio on hyväksynyt **MAL-sopimuksen** 2024-2035 tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi. MAL-sopimuksen yleisiä tavoitteita ovat mm. kestävä ja vähähiilinen yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä, kestävä ja asukkaiden hyvinvointia tukeva asuminen ja elinympäristö sekä elinvoimainen Kuopion kaupunkiseutu.

Kuopion seudun kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma linjaa Kuopion seudulle kuuden erikunnan alueelle yhteisen tahtotilan kävelyn ja pyöräilyn edistämistoimenpiteiksi vuoteen 2030-2035 mennessä. Jokaiseen kuntaan laadittiin selkeä etenemismalli, jonka avulla voidaan luoda konkreettisia toimia kävelyn ja pyöräiliikenteen laajamittaiseen edistämistyöhön ja sen seurantaan.

Kuopion seudun liikenneturvallisuussuunnitelma 2030:ssa on tarkasteltu liikenneympäristöön liittyviä kysymyksiä ja suunnittelutyön pääpaino oli toimenpidesuunnitelman laatimisessa sekä liikenneympäristön parantamistoimenpiteiden yleisten periaatteiden määrittämisessä. Suunnitelman laadinnassa keskeisenä tavoitteena oli kartoittaa alueen riskialteimmat paikat ja määrittää toimenpiteet niiden korjaamiseksi. Suunnitelman painopisteenä olivat mahdollisimman toteuttamiskelpoiset ja realistiset toimenpiteet liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Ilmasto- ja resurssiviisas Kuopio 2035 eli Viksu Kuopio -ohjelman on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 10.6.2024. Ohjelma toteuttaa Kuopion strategian päätavoitetta olla ilmasto- ja resurssiviisas kaupunki. Viksu-ohjelma päivittää kaupungin aikaisempia ilmastopoliittista ohjelmaa ja resurssiviisaisuusohjelmaa ja antaa suuntaviivat hiilineutraalin ja ilmastoturvallisen kaupungin sekä kestävän hyvinvoinnin edistämiseksi kolmella päätasolla: päästöttömyys, jätteettömyys ja kestävä kulutuksen taso.

Energiatehokkuuden toimintasuunnitelma 2017–2025 on kooste suunnitelluista Kuopion kaupungin energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä, joilla jalkautetaan Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2009–2020:ssä, Kuopion resurssiviisaisuusohjelmassa sekä Kunta-alan energiatehokkuussopimus 2017–2025:ssä määritellyjä tavoitteita. Suunnitelma sisältää suoraan laitteiden energiatehokkuutta ja energian käytön tarvetta vähentävien toimenpiteiden lisäksi myös mm. kestävien liikkumismuotojen houkuttelevuutta parantavia toimenpiteitä.

Hyvinvoiva Kuopio 2030 on kaupungin strateginen ohjelma, joka toimii kehyksenä Kuopion kaupungin hyvinvointityön johtamiselle ja kehittämiseksi. Ohjelmassa on määritelty viisi terveyteen ja hyvinvointiin tutkitusti vaikuttavaa Hyvän elämän elementtiä – Hyvän elämän rutiinit, hyvän elämän kanssakulkijat, hyvän elämän toimeentulo, hyvän elämän innostajat ja hyvän elämän elinympäristö. Näiden elementtien avulla voidaan lisätä yksilöllistä elämänlaatua ja rakentaa yhdessä kuopiolaista hyvän elämän ja hyvän mielen kaupunkia.

2.2.6 Rakennusjärjestys

Kuopion koko kaupunkialuetta koskeva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2018 ja se on tullut voimaan 1.1.2019.

2.2.7 Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a § vaatimukset.

2.2.8 Muut suunnitelmat ja päätökset

Leväsentien ympäristön osalta kaavasuunnittelu on pohjautunut laadittuun Leväsentien yleissuunnitelmaan.

2.3 Tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on laajentaa Leväsentien katualuetta yleissuunnitelman mukaisesti. Lumitie 7:n osalta tavoitteena on tutkia mahdollisuutta laajentaa tonttia Kiinteistö Oy Lumihutaleen tarpeiden mukaisesti.

3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Pohjois-Savon liitto
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon Pelastuslaitos
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- Kuopion kaupungin viranomaistahot ja toimielimet, joita asia koskee
- Alueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset
- Kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa
- Tele- ja verkko-operaattorit
- Kiinteistö Oy Lumihitale

3.2 Vireilletulovaihe

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 26.6.2024. ja aineisto oli nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 3.7.–16.8.2024. kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla: www.kuopio.fi. Vireilletulosta on tiedotettu Savon Sanomissa sekä lähetetty alueella toimiville sekä lähialueen maanomistajille- ja haltijoille tiedotteet kirjeitse tai sähköpostitse.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä. Kaavamuutoksesta ja sen mahdollisesta laajentamisesta kuitenkin keskusteltiin lähialueella sijaitsevan tontin edustajan kanssa.

Lausunnot

Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävilläoloaikana kaksi lausuntoa.

Kulttuurihistoriallinen museo totesi lausunnossaan, ettei museolla ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Myös Pohjois-Savon ELY-keskus kommentoi sähköpostitse, ettei sillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kuopion Sähköverkko Oy lausui, että kaavamuutosalueella on paljon olemassa olevaa sähköverkkoa, joka täytyy huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa ja että varsinaisia muutostarpeita sähköverkkoon ei ole tiedossa, mutta tarpeet tarkentuvat katusuunnitelmien edetessä.

Aloituskokous sidosryhmille 9.8.2024

Aloituskokoukseen osallistuivat Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Vesi Oy, Kuopion Energia Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos, strategisen maankäytön suunnittelu, asemakaavoitus, tonttipalvelut sekä kunnallisteknisestä suunnittelusta katusuunnittelu, liikennesuunnittelu ja hulevesisuunnittelu.

Aloituskokouksessa todettiin seuraavaa:

- Leväsentien ja Kisällinkadun katualueita pitää laajentaa paikoin suunniteltujen kiertoliittymien sekä yhdistettyjen pyöräteiden ja jalkakäytävien vuoksi.
- Alueelle tarvitaan hulevesien viivytyalue Kauppakeskus Cantin ja Leväsentien väliselle viheralueelle sekä mahdollisesti Pikkumestari -puistoon.
- Kaikkien rakennusten tulisi sijaita vähintään 4 m päässä tonttirajoista, jotta paloturvallisuusmääräykset täyttyvät tasapuolisesti.
- Vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkostot on tarkoitus siirtää kokonaisuudessaan katualueille, mutta tarvittavat johtovaraukset korttelialueilla osoitetaan asemakaavakartalla.

Aloituskokous Lumitie 7:n kaavamuutoshakijoiden kanssa pidettiin 17.6.2024. Kokouksessa käytiin läpi nykyinen tilanne sekä keskusteltiin alueen toimijoiden tarpeista asemakaavan suhteen.

3.3 Luonnosvaihe

Asemakaavan luonnosaineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 2.4.2025. ja aineisto oli nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 9.4.–9.5.2025 kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla: www.kuopio.fi. Luonnosaineiston nähtävilläolosta on tiedotettu Viikkosavossa sekä lähetetty alueella toimiville sekä lähialueen maanomistajille- ja haltijoille tiedotteet kirjeitse tai sähköpostitse.

Luonnosaineistosta ei jätetty mielipiteitä.

Luonnosaineistosta jätettiin nähtävilläoloaikana yksi lausunto. Kulttuurihistoriallinen museo totesi lausunnossaan seuraavaa:

"Museo lausui osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 15.8.2024. Alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa nähtävillä olevaan muutosluonnosaineistoon."

Lausuntokokous sidosryhmille 14.4.2025

Lausuntokokoukseen osallistuivat Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopion Vesi Oy, Kuopion Energia Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos, strategisen maankäytön suunnittelu, alueellinen ympäristönsuojelu, tonttipalvelut sekä kunnallisteknisestä suunnittelusta liikennesuunnittelu ja hulevesisuunnittelu.

Lausuntokokouksessa todettiin seuraavaa:

- Kaavaselostuksessa mainituista kaupungin strategisista suunnitelmista puuttuivat kaupunkiseutusuunnitelma 2030+ ja kaupunkirakennesuunnitelma 2040-luvulle.
- Lumitie 7 on Vt 5 melualueella, joten kaavamerkinnällä olisi syytä osoittaa, ettei herkimpiä toimintoja (toimisto tms.) saa sijoittaa moottoritien puolelle.
- Kaavaluonnoksessa on huomioitu vesihuoltoverkosto.
- Kaavaluonnoksessa oleva mka-3 -merkintä ei ole välttämätön ja sitä parempi merkintä olisi hai-1.
- Hulevesisuunnittelulla ja Pohjois-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Lisäksi lausuntokokouksessa keskusteltiin tonttijaosta ja katuvihreästä.

Viher- ja virkistysaluesuunnittelu kommentoi ennen lausuntokokousta, että kaavaluonnoksesta puuttuvat viherkerroin ja voimassa olevan asemakaavan ohjeellinen jup-merkintä (kuntopolku).

3.4 Ehdotusvaihe

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 14.1.2026 asemakaavan muutosehdotuksen. Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 21.1.–23.2.2026 kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla: www.kuopio.fi. Luonnosaineiston nähtävilläolosta on tiedotettu Viikkosavossa sekä lähetetty alueella toimiville sekä lähialueen maanomistajille- ja haltijoille tiedotteet kirjeitse tai sähköpostitse.

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin nähtävilläoloaikana kaksi lausuntoa. Kuopion Sähköverkko Oy totesi lausunnossaan seuraavaa:

"Leväsentie ja Lumitie 7 asemakaavan muutokseen liittyvät mahdolliset kaapeli- ja laitesiirot tarkentuvat työn edetessä. Kuopion Sähköverkko Oy:llä ei ole muuta lausuttavaa kaavamuutosta koskien."

Kuopion kaupunki merkitsee Kuopion Sähköverkko Oy:n lausunnon tiedoksi.

Itä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto esitti lausuntonaan seuraavaa:

"Lumitie 7 on valtatie 5 melualueella, joten kaavamerkinnällä/kaavamääräyksellä tulee osoittaa, ettei liikennemelulle herkimpiä toimintoja (toimisto tms.) saa sijoittaa moottoritien (vt 5) puolelle.

Itä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto ei tule osallistumaan meluntorjunnan kustannuksiin mikäli k.o. toimintoja sijoitetaan alueelle.

Itä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole muuta huomautettavaa asiaan."

Kuopion kaupunki toteaa vastineena Itä-Suomen elinvoimakeskuksen lausuntoon, että asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty koko kaava-aluetta koskeva yleinen määräys ettei alueelle sijoitettavien toimistotilojen sisämelutaso saa ylittää toimistotiloille asetettua ohjearvoa.

4 VAIHTOEHDOT

4.1 Leväsentien yleissuunnitelma

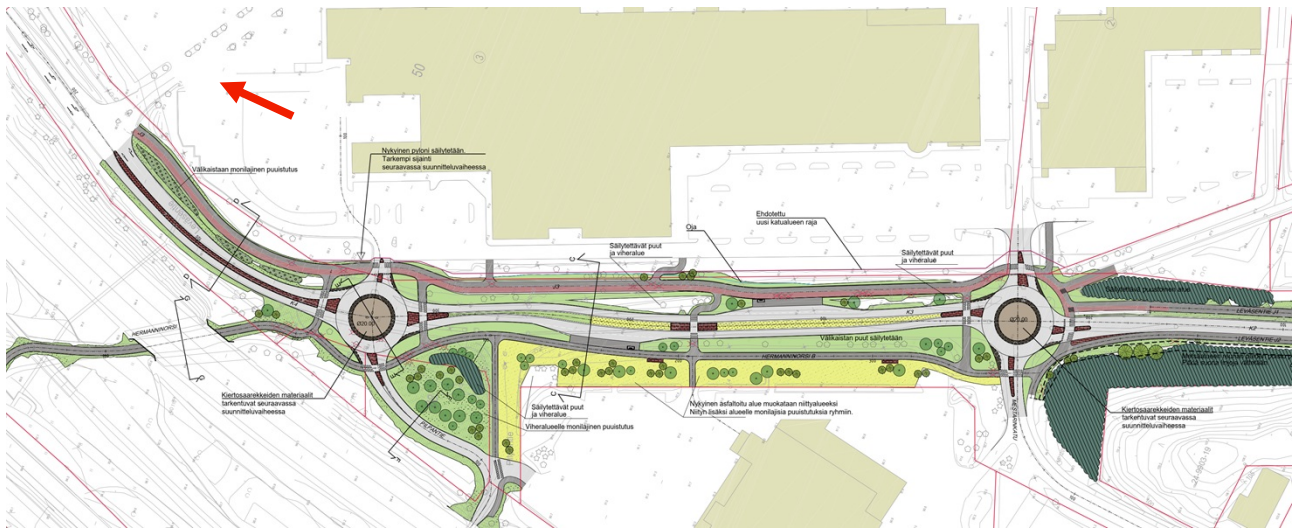
Leväsentielle on laadittu Sammallahdentien ja Leväsentie 7H:n (Biltema) välille kolme yleissuunnitelman vaihtoehtoa, jotka poikkeavat toisistaan vain suunnitelma-alueen eteläosassa olevan Kartanonkadun liittymäratkaisun sekä siihen liittyvien yhdistettyjen pyöräteiden ja jalkakäytävien osalta.

Leväsentien yleissuunnitelmassa Kauppakeskus Hermanin pohjoisin liittymä säilyy ennallaan. Etelään päin mentäessä seuraavan liittymän kohdalle on suunniteltu kiertoliittymä, josta myös Pilpantien on suunniteltu lähtevän kulkien Vt 5:n viertä korttelin 14 tontille 1 ja olemassa olevalle Vt 5:n alikululle asti. Myös seuraava Mestarinkadun risteuksen liittymä muuttuisi kiertoliittymäksi. Leväsentie 7H (Biltema) ja 12 (Peltitalo) risteykseen on suunniteltu Leväsentielle sekä etelästä että pohjoisesta tultaessa kääntymiskaistat vasemmalle.

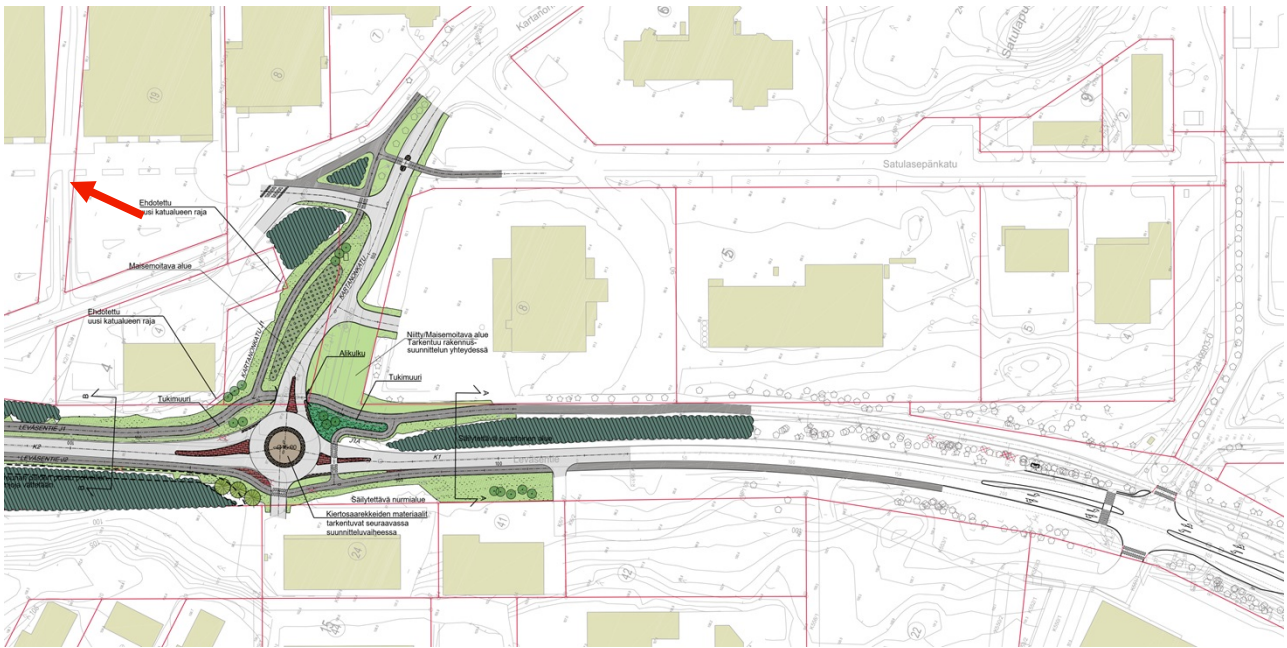
Kaikkissa suunnitelmavaihtoehdoissa Leväsentien länsipuolelle tulisi uusi yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä Neulamäen suunnasta tulevalta yhdistetyltä pyörätieltä ja jalkakäytävältä etelään. Lisäksi Pilpantien nykyinen katupohja Leväsentien ja korttelin 14 tontin 1 liittymän välillä on suunniteltu muutettavaksi yhdistetyksi pyörätieksi ja jalkakäytäväksi.

Kartanonkadun liittymästä on kolme suunnitelmavaihtoehtoa:

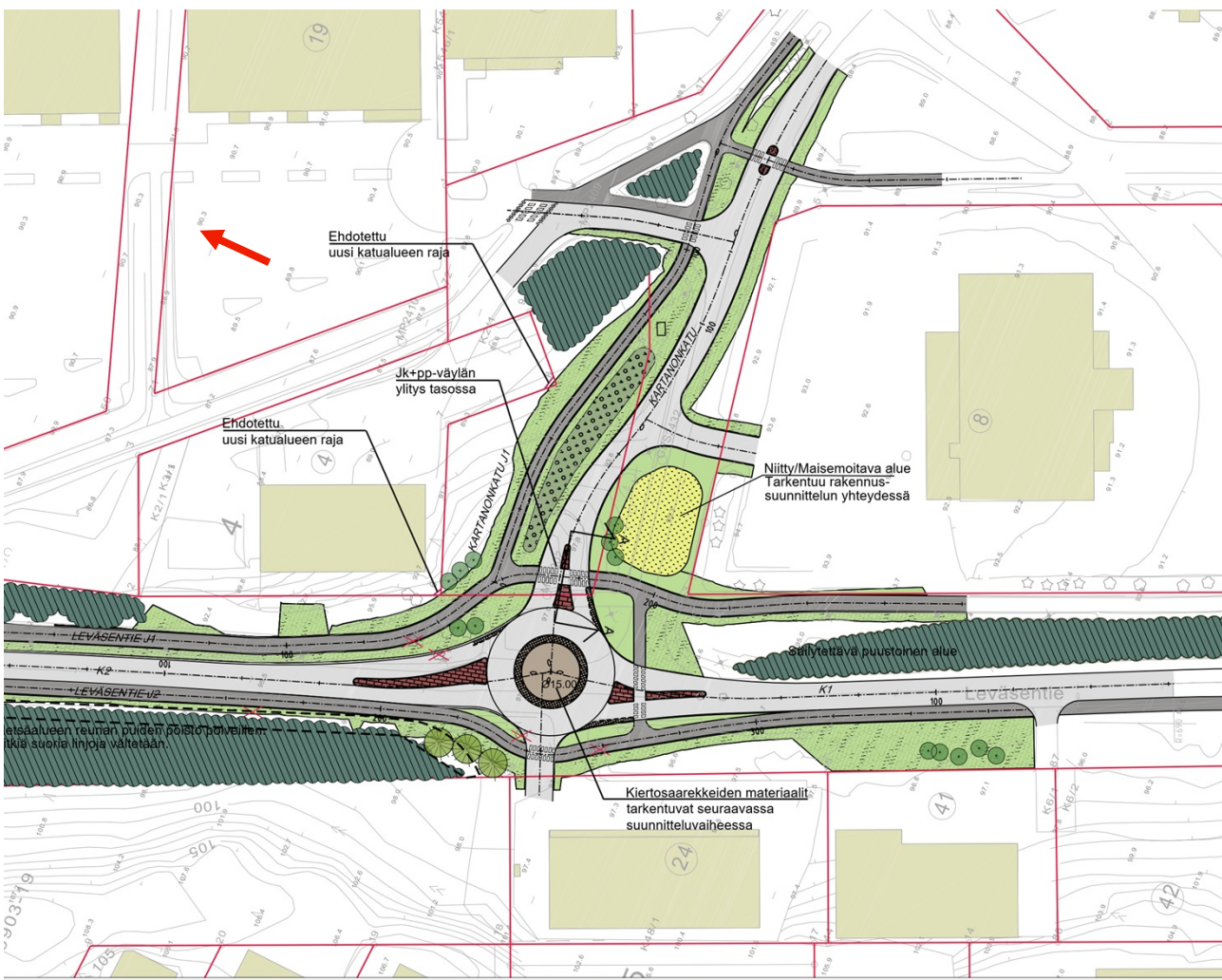
- VE1: kiertoliittymä yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän Kartanonkadun alikululla
- VE2: kiertoliittymä yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän tasoyliytksin
- VE3: liikennevalo-ohjattu risteys, jossa kääntymiskaistat oikealle jokaisesta suunnasta ja etelän suunnasta lisäksi vasemmalle.



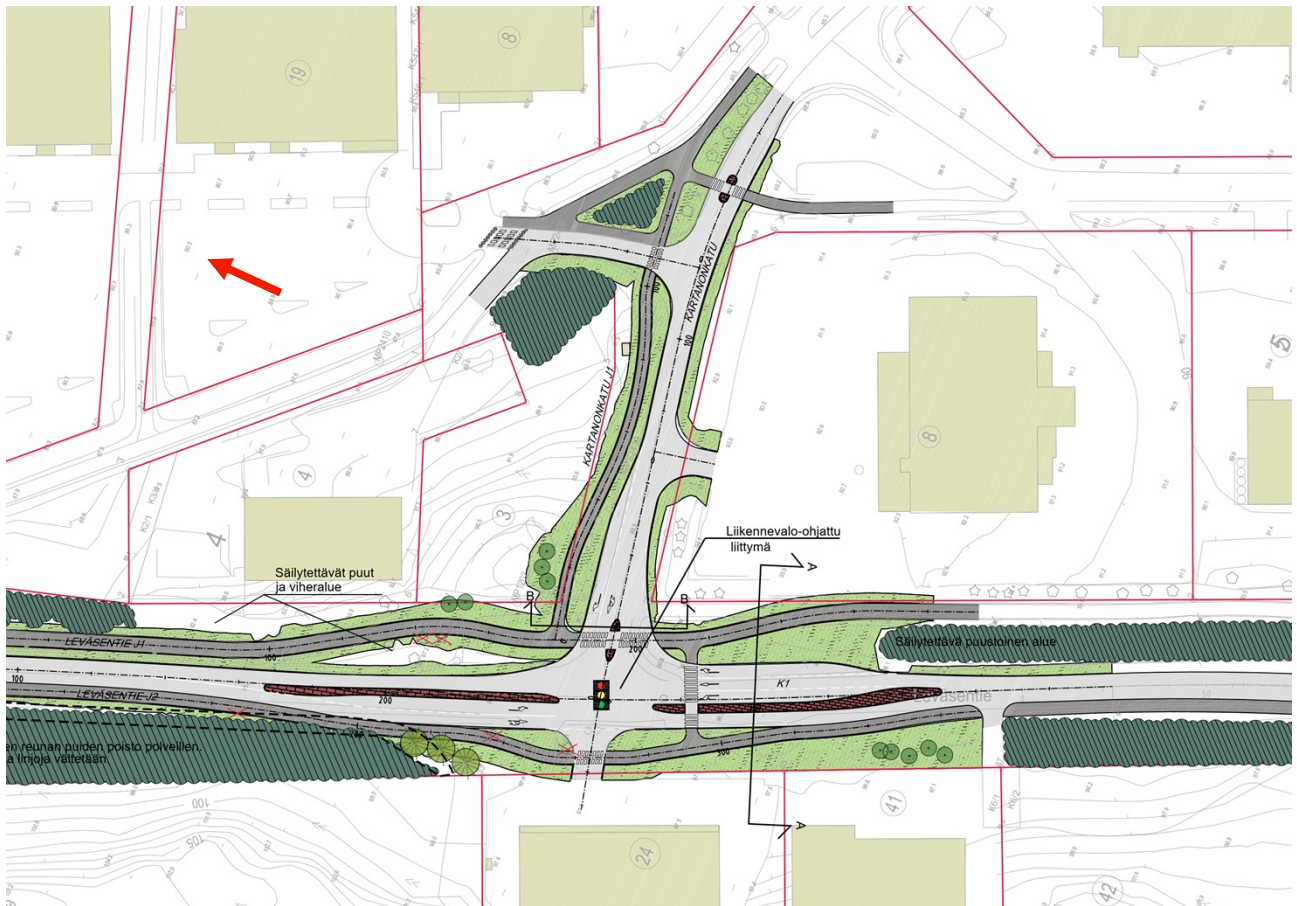
Kuva 8. Ote Leväsentien yleissuunnitelman pohjoisosasta, joka on kaikissa suunnitelmavaihtoehdoissa sama. Karttaa on käännetty siten, että pohjoinen on likimain punaisen nuolen suunnassa.



Kuva 9. Ote Leväsentien yleissuunnitelman eteläosan vaihtoehdosta 1. Karttaa on käännetty siten, että pohjoinen on likimain punaisen nuolen suunnassa.



Kuva 10. Ote Leväsentien yleissuunnitelman eteläosan vaihtoehdosta 2. Karttaa on käännetty siten, että pohjoinen on likimain punaisen nuolen suunnassa.



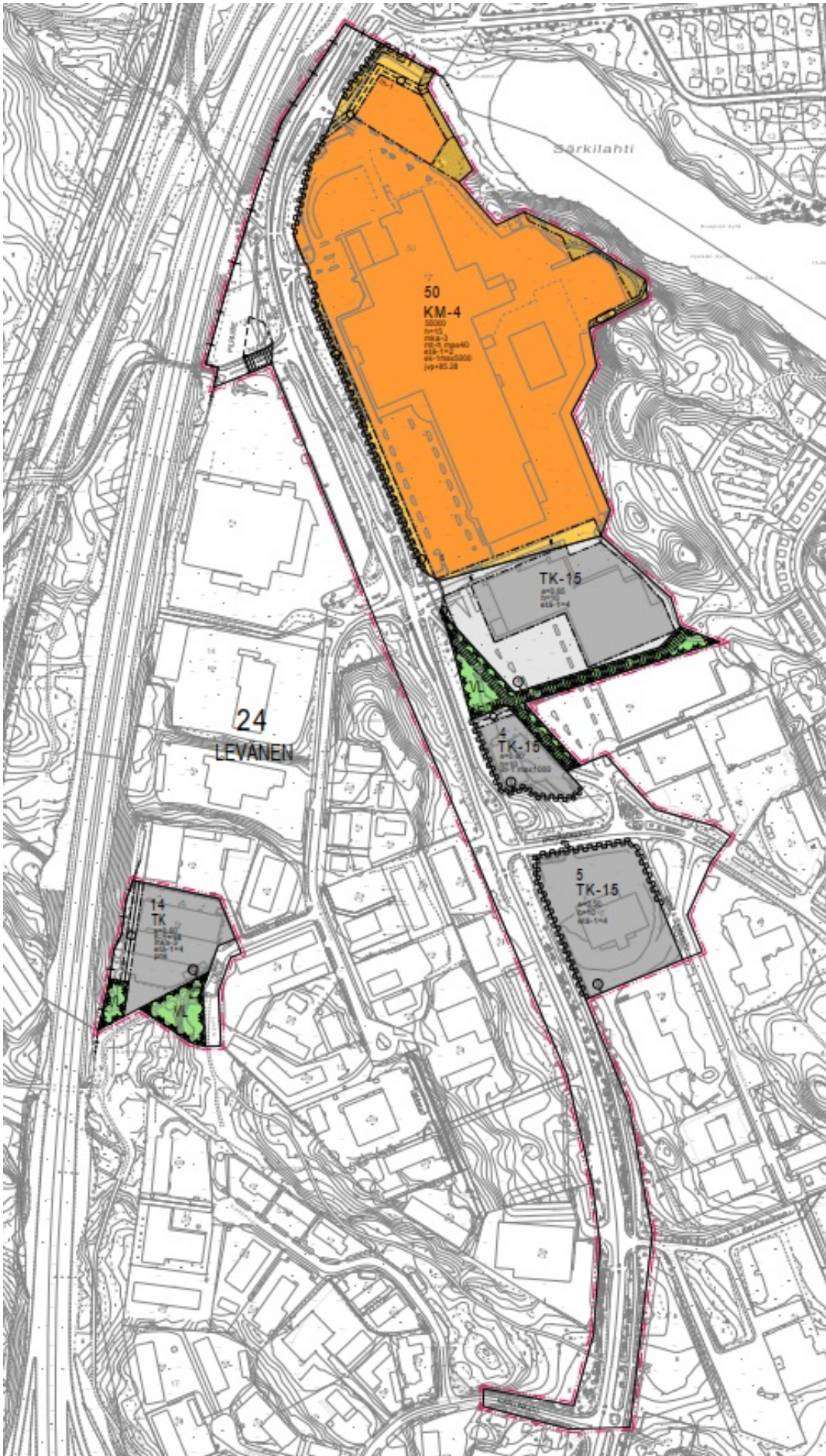
Kuva 11. Ote Leväsentien yleissuunnitelman eteläosan vaihtoehdosta 3. Karttaa on käännetty siten, että pohjoinen on likimain punaisen nuolen suunnassa.

4.2 Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutoksesta ei laadittu luonnosvaihtoehtoja, koska Leväsentien katualueen ja Lumitie 7:n tontin laajennustarpeet ovat vähäiset. Leväsentien yleissuunnitelmasta oli laadittu kolme vaihtoehtoa, jotka poikkesivat toisistaan vain Kartanonkadun risteysjärjestelyjen osalta. Kaavaluonnos on laadittu siten, että se mahdollistaisi minkä tahansa yleissuunnitelman vaihtoehdon toteuttamisen.

Katualueen laajentaminen koskee Leväsentien osalta kortteleita 5 ja 50, Kartanonkadun osalta korttelia 4. Pilpantien katualue on kaavaluonnoksessa siirretty laaditun katujen yleissuunnitelman mukaisesti Vt 5 suuntaiseksi ja nykyinen katupohja on korttelin 14 tontin 1 liittymän ja Leväsentien välillä osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattuna alueen osana (pp).

Korttelin 50 kaavamerkinnot säilyvät ennallaan sillä erotuksella, että autopaikkoja, hulevesien hallintasuunnitelmaa ja sitovaa tonttijakoa koskevat merkinnot on korvattu vastaavilla koko kaava-alueella koskevilla yleisillä määräyksillä ja rakennusaloja on tarkastettu toteutuneen tilanteen mukaisesti huomioiden tarkoituksenmukaiset laajennusmahdollisuudet. Lisäksi koska tontilla 4 (Kauppakeskus Cantti) rakennusoikeus on ylittynyt 804 k-m², on tontin rakennusoikeus osoitettu tehokkuuslukuna $e=0,65$, joka vastaa kerrosalana 13 999 k-m². Tontin 4 rakennusoikeus siis kasvaa 919 k-m² ja sitä jää jäljelle 115 k-m².



Kuva 12. Ote nähtävillä olleesta asemakaavan muutoksen luonnoskartasta.

4.3 Kaavaluonnoksen vaikutukset

Vaikutuksen kohde	+ / 0 / -	Sanallinen selitys
KAUPUNKIRAKENNE		
- liittyminen kaupunkirakenteeseen	+++	liittyy olemassa olevaan / täydentää sitä
- olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	++	täydentää ympäröivää rakentamista
- yhdyskuntatekniikka (energia, vesi, jäte)	0	alueella on jo rakennettu verkosto
- virkistysalueet	0	Kartanonkadun pohjoispuolinen viheralue pienenee, mutta Pilpantien uuden linjauksen ja Leväsentien välille muodostuu uusi viheralue
- kaavatalous	+	kaavaluonnos mahdollistaisi suunnitellun Leväsentien saneerauksen Sammallahdentien ja Kisällintien välillä sekä Lumitie 7:n tontin pienialaisen laajentamisen
YMPÄRISTÖ		
- rakennettu ympäristö	+	kaavaluonnos mahdollistaisi rakentamista vain vähäisessä määrin jo rakennettua ympäristö täydentäen
- häiriötekijät	-	liikennemäärä voi lisääntyä vähäisesti Lumitie 7:n tontin kehittämisen vuoksi
- erityispiirteet	++	huomioi ja hyödyntää olemassa olevia rakenteita
LIIKENNE		
- liikenneverkko	0	
- ajoneuvoliikenne	++	liikenteen sujuvuus paranee nykyistä parempien risteys- ja liittymäratkaisujen ansioista
- jalankulku ja pyöräily	+++	reitit ja ympäristö paranevat
- huoltoliikenne	0	
- liikenneturvallisuus	+++	paranee erityisesti kevyen liikenteen osalta
- pysäköinti	0	
SOSIAALISET VAIKUTUKSET		
- elinolot ja viihtyisyys	0	
KUNNALLISTALOUS		
- määrärahat / hankkeen kustannusarvio	0	määrärahat investointiohjelman mukaan
- elinkeinoelämä	0	
YRITYSVAIKUTUKSET	+	mahdollistaa Lumitie 7:n tontin laajentamisen ja siten myös tontin käyttömahdollisuudet paranevat

5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

5.1.1 Mitoitus

Käyttötarkoitus	Kortteli	Pinta-ala (m ²)	Pinta-alan muutos (m ²)	Tehokkuus (e=x,xx)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Rakennusoikeuden muutos (k-m ²)
KM-4	50	95 981	-1 159	0,57	55 000	0
TK	14	10 097	3 598	0,60	6 058	2 159
TK-15	4	4 615	-2 868	0,6	2 769	-1 721
	50	21 378	-418	0,63	13 500	420
TK-15 yhteensä		25 993	-3 286	0,63	16 269	-1 301
Ttv1	5	0	-13 469	0,50	0	-6 734
TY	5	13 377	13 377	0,50	6 689	6 689
LPA	38	0	-3 302			
EV		0	-970			
V		0	-6 318			
VL		8 778	1 996			
Katu		93 374	9 533			
Yhteensä		247 600	0		84 016	813

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutosalue sijaitsee Leväsentien varrelle muodostuneen kaupallisten palvelujen ja teollisuuden keskittymässä. Leväsentie on myös tärkeä joukkoliikenteen väylä. Alueella ja sen läheisyydessä on siis monipuolisesti erilaisia palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksen pääasiallinen tarkoitus on mahdollistaa Leväsentien parantaminen katualueita laajentamalla eikä alueen maankäyttöön tule merkittäviä muutoksia. Lumitie 7:n kiinteistöä laajennetaan hieman alueelle, joka on jo esirakentamisen aikaan tasattu samaan korkoon kuin nykyinen kiinteistö.

Kaavaratkaisussa on huomioitu myös Särkiniemen ja Särkilahden välisen ulkoilureitin tarve säilyttämällä voimassa olevan asemakaavan mukainen ohjeellinen kuntopolkumerkintä (jup) Kauppakeskus Hermanin kiinteistöllä.

5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu suunnittelualueelle seuraavia korttelialueita:



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. Alueella ei saa harjoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä eikä muotivaatekauppaa.

Korttelin 5 tontti 5 (Leväsentie 2 / Kauppapaikka Herman):

Tonttia on kavennettu hieman länsireunasta, jotta Leväsentien saneeraus voidaan toteuttaa tehdyn yleissuunnitelman mukaisesti. Lisäksi tontin rakennusala ja istutettavia alueen osia, pohjoisosan maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa ja koillisosassa olevaa kuntopolulle varattua alueen osaa (jup) on muotoiltu uudelleen poistuvaan asemakaavaan nähden.

Tontilta on poistettu mka-3 -merkintä tarpeettomana ja pohjoisosan polttoaineen jakelumittareille sallittu alueen osa (lh-1) on muutettu koko korttelialueen rakennusala koskevaksi. Tontin pohjoisosaan on myös osoitettu ohjeellinen hulevesien käsittelylle varattu alueen osa (hu).

Tontin rakennusoikeutta (55 000 k-m²) ei olla muutettu ja poistuvan asemakaavan mukaisesti se on osoitettu kerrosalaneliömetrein. Rakennusten keskikorkeus saa olla korkeintaan 15 m (h=15) ja etäisyyden naapuritontin rakennusalaasta tulee olla vähintään 2 metriä ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen (etä-1=2). Rakennuksen alin, välittömästi yleiseen viemäriin liitettävissä oleva likimääräinen taso on +85,28, jonka alapuolelle rakennettaessa on käytettävä kiinteistökohtaista pumppausta (jvp+85,28).

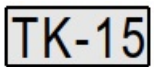
Korttelialueella muun kuin tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosalan neliömetrimäärä saa olla korkeintaan 5 000 k-m² (ek-1max5000). Lisäksi korttelialueelle saa rakennusalan sisälle saa rakentaa enintään yhden korkeintaan 40 m korkean mainostornin (mt-h max40).



Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelin 14 tontti 12 (Lumitie 7):

Tonttia on laajennettu etelään kiinteistölle vuokratulle alueelle ja jo aluetta esirakennettaessa tasatulle kolmiomaiselle alueelle sekä tasatun alueen ja Vt 5 kiinteistön välille. Lisäksi tontilta on poistettu mka-3 merkintä tarpeettomana ja länsireunassa olevaa johtoa varten varattua aluetta on muokattu johdon toteutuneen linjauksen mukaisesti. Muutoin tonttia koskevat merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan poistuvaan asemakaavaan nähden.



Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös opetustoimintaa palvelevia tiloja. Korttelialueella ei saa harjoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä.

Kortteli 4 (Kartanonkatu 2b / Rocsole):

Korttelia on pienennetty Kartanonkadun puoleisesta päästä siten, että Leväsentien yleissuunnitelman ja muutaman uuden pysäköintipaikan toteuttaminen tontilla sijaitsevan rakennuksen läheisyyteen on mahdollista.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,60 ja rakennusten keskikorkeus saa olla korkeintaan 10 m (h=10). Tontille saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sisustamisen toimialaan liittyviä oheistuotteita, jonka myymälän myyntipinta-ala saa olla korkeintaan 1 000 m² (ot-1 max1000).

Korttelin pohjoisreuna on maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa.

Korttelin 50 tontti 4 (Leväsentie 2b / kauppakeskus Cantti):

Tontista on pieni alue liitetty Leväsentien katualueeseen, jotta Leväsentien yleissuunnitelma voitaisiin toteuttaa ja rakennusala on muotoiltu hieman uudelleen.

Tontin rakennusoikeus on ylittynyt tontille myönnetyn poikkeamisluvan toteuttamisen myötä ja kaavamuutoksessa tontin rakennusoikeus (13 500 k-m²) on osoitettu poistuvan asemakaavan mukaisesti kerrosalaneliömetreinä. Kaavamuutoksen saatua lainvoiman tontilla on rakennusoikeutta jäljellä 86 k-m².



Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Korttelin 5 tontti 9 (Kartanonkatu 1 / Dahl Suomi Oy):

Tontin käyttötarkoituksimerkintä muuttuu vanhasta Ttv1-merkinnästä vastaavaan nykyisin käytössä olevaksi TY-merkinnäksi. Pieni alue tontin luoteiskulmasta on liitetty Leväsentien katualueeseen, jotta Leväsentien yleissuunnitelma voitaisiin toteuttaa. Tontilla rakennusten etäisyyden naapuritontin rakennusalaan tulee olla vähintään 4 metriä ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen (etä-1=4) ja rakennusalaan olevan rakennuksen suurin sallittu keskikorkeus 10 metriä (h=10). Tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,50 eli tehokkuus säilyy ennallaan voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

5.3.2 Muut alueet



Lähivirkistysalue.

Kaavamuutoksessa lähivirkistysaluetta on osoitettu korttelien 1, 4 ja 50 väliin sekä korttelin 14 eteläpuolelle siten, että Leväsentien yleissuunnitelma on mahdollista toteuttaa ja Lumitie 7:n kiinteistö laajentuu jo aluetta esirakennettaessa tasatulle alueelle.

Korttelien 1, 4 ja 50 välissä olevalle lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) toteutuneen tilanteen mukaisesti. Kaavamuutoksessa säilyy poistuvassa asemakaavassa korttelien 50 ja 1 väliselle lähivirkistysalueelle osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla on ajoyhteys (pp/ajo).

Lumitie 7:n ja eteläpuoleiselle lähivirkistysalueelle on osoitettu alueen osana mastoalue (emt) jo luvittua mastoa varten.

5.3.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavan muutoksessa korttelialueita koskevat pysäköintimääräykset ovat kaavamerkintöjen sijaan yleisinä määräyksinä. Samoin hulevesimääräykset, lukuun ottamatta ohjeellisia hulevesien käsittelyalueita, on poistuvasta asemakaavasta poiketen yleisenä määräyksenä.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa Leväsentien saneerauksen tehdyn yleissuunnitelman mukaisesti, jonka muutoksista näkyvimmit ovat yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä molemmiin puolin Leväsentietä, liikenneympyrät Kartanonkadun ja Mestarinkadun risteyksiin sekä Kauppapaikka Hermanin keskimmäisen liittymän kohdalle sekä Pilpantien kääntäminen Vt 5 suuntaisesti korttelin 14 tontin 1 (Leväsentie 5 / Puuilo, IKH, Metro) pohjoisen liittymän ja Kauppapaikka Hermanin pohjoisemman liikenneympyrän välille.

Lumitie 7 kiinteistön ja rakennusalan laajentuminen mahdollistaa maltillisen täydennysrakentamisen. Korttelin 50 tontilla 5 (Kauppapaikka Herman) polttoaineen jakelumittareita voidaan sijoittaa myös muualle kiinteistön rakennusalaan kuin vain poistuvan asemakaavan mukaisesti kiinteistön pohjoisosaan.

5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutos mahdollistaa Leväsentien saneerauksen tehdyn yleissuunnitelman mukaisesti. Liikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus paranevat uusien liikenneympyröiden ja nykyistä parempien kevyen liikenteen reittien ansiosta.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalue on rakennettua aluetta ja Leväsentien saneerauksessa alueelta joudutaan paikoin poistamaan puustoa. Kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat siis hyvin pienet.

5.4.4 Ilmastovaikutukset

Liikenteen sujuvoituessa erityisesti Leväsentielle liittyminen helpottuu ja siten moottoriajoneuvojen tarvitsee olla tyhjäkäynnillä mykyistä vähemmän. Puuston kaataminen vähentää alueen hiilinielua, mutta Pilpantien uuden ja vanhan linjauksen sekä Leväsentien väliselle alueelle voidaan toteuttaa hulevesienkäsittelyä varten pieni alue, jolla voi olla myös kasvillisuutta. Kokonaisuutena kaavamuutoksen ilmastovaikutukset ovat hieman positiiviset.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole sosiaalisia tai erityisesti lapsiin kohdistuvia vaikutuksia.

5.4.6 Vaikutukset kulttuuriin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kulttuuriin.

5.4.7 Taloudelliset vaikutukset

Leväsentien saneeraus tehdyn yleissuunnitelman mukaisena olisi kalliimpaa kuin kadun saneeraaminen nykyisen kaltaisena. Kuitenkin yleissuunnitelman mukaisten muutoksilla liikenne sujuvoituu ja kokonaistaloudellinen hyöty on siten suurempi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueella ympäristöhäiriötä aiheuttaa pääasiassa vain Leväsentien moottoriajoneuvoliikenne melun ja ilmansaasteiden muodossa, mutta laajemmin ja suurempi vaikutus on Valtatie 5:n liikenteellä. Myös alueen teollisuustonteilta voi kantautua ajoittaista melua ja ilmansaasteita ympäristöön.

5.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Leväsentien saneerauksen toteuttamista ohjaa myöhemmin laadittava katusuunnitelma, joka pohjautuu tehtyyn Leväsentien yleissuunnitelmaan. Suunnitellut katualueiden laajentamista vaativien toimenpiteiden toteutus voidaan aloittaa, kun sekä asemakaavan muutos että katusuunnitelma ovat tulleet voimaan.

Mahdolliset täydennysrakennushankkeet tonteilla voidaan aloittaa, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan ja tarvittavat rakentamisluvat on myönnetty.

Kuopiossa 26.2.2026

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

Timo Könönen
kaavoitusinsinööri