Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen / Hiltulanlahden rampin ympäristö, Hiltulanlahti

Kaupunginhallitus 23.11.2026
5490/10.02.03/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
kaavoitusinsinööri Timo Könönen, puh. 044 718 5415
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus hyväksyy ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi:

a. asemakaavaehdotuksen

b. asemakaavaan liittyvän sitovan tonttijaon

Päätös

Liitteet

5490/2024 Kaavakarttaehdotus
5490/2024 Kaavaselostusehdotus
5490/2024 Asemakaavan seurantalomake, liite 1
5490/2024 Ote ajantasa-asemakaavasta, liite 2
5790/2024 Luonnosvaiheesta saadut lausunnot ja mielipiteet vastineineen, liite 3
5490/2024 Lapinmäentien logistiikkaterminaalin luontoselvitys 2021, liite 4
5490/2024 Hiltulanlahden rampin itäpuolen luontokartoitus 2024, liite 5
5490/2024 Hiltulanlahden luontokartoitus 2025, liite 6
5490/2024 Sammalselvitys Hiltulanlahden asemakaava-alueella, liite 7
5490/2024 Hiltulanlahden länsiosan liito-oravaraselvitys 2026, liite 8
5490/2024 Hiltulanlahden rampin ympäristön asemakaavahankkeen Natura-tarvearvio, liite 9
5490/2024 Hiltulanlahden liikennetarkastelu 12.5.2025, liite 10
5490/2024 Hiltulanlahdentien eritasoliittymän toimivuustarkastelut, liite 11
5490/2024 Hiltulanlahden eritasoliittymän parantamisen yleissuunnitelma 2026, liite 12
5490/2024 Meluselvitys 2026, liite 13
5490/2024 Hulevesien hallintasuunnitelma ja Heinjoen mallinnus, liite 14
5490/2024 Liikenneverkkokuvat, liite 15
5490/2024 Ehdotusvaiheesta saadut lausunnot ja muistutukset vastineineen, liite 16
5490/2024 Tonttijakokartta
5490/2024 Vaikutusten ennakkoarviointi Kuopion kaupungin päätöksenteossa

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 11.11.2026 § 207

Valmistelijat / lisätiedot:
kaavoitusinsinööri Timo Könönen, puh. 044 718 5415
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

Kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi:

a. asemakaavaehdotuksen

b. asemakaavaan liittyvän sitovan tonttijaon

Päätös

Merkitään, että kaavoitusinsinööri Timo Könönen oli läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti päivitetyllä liitteellä ”Kaavakarttaehdotus”.

Selostus

Tiivistelmä
Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa Hiltulanlahden rampin ympäristöön uusia monipuolisia yritys- ja teollisuustontteja liikenteellisesti hyvin saavutettavalle sijainnille. Kaava mahdollistaa mm. Lapinmäentien varrelle suunnitteilla olevan logistiikkaterminaalin, liiketontin ja vedyn tankkausaseman sijoittumisen alueelle. Lisäksi asemakaavatyöllä varaudutaan yläkoulun sijoittamiseen alueelle. Mahdollisesti toteutettavan koulun tontin lisäksi alueelle muodostuu arviolta 15 yritystonttia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 48 ha ja rakennusoikeus noin 154 500 k-m². Viheralueita muodostuu alueelle noin 18,6 ha.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Hiltulanhdessa n. 13 km Kuopion keskustasta etelään. Suunnittelualue sisältää Hiltulanlahden eritasoliittymän ympäristöineen sekä alueita Vitostien, Puutossalmentien, Lapinmäentien ja Tuovilantien varsilta. Kaava-alueen pinta-ala on n. 94,8 ha.

Käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen sekä sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi 12.8.2026. Ehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukai-

sesti nähtävillä 19.8.–21.9.2026. Nähtävilläolosta on tiedotettu Viikkosavossa ja kaupungin nettisivuilla julkaistujen kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltijoita myös kirjeillä, tai pyydettäessä sähköpostilla. MRA 28 §:n mukaisille tahoille varattiin mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto. Ehdotusaineistosta saatiin 6 lausuntoa ja 4 muistusta.

Tarkistettu kaavaehdotus on laadittu saatujen lausuntojen ja muistutusten sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Muutokset asemakaavaehdotukseen

Kaavaehdotukseen on tehty lausuntojen, muistutusten ja kaupungin sidosryhmien kanssa käytyjen keskustelujen johdosta pieniä muutoksia, jotka eivät ole olennaisia kaavaratkaisun kannalta. Muutokset kohdistuvat kaavamerkintöjen ja -määräysten täsmennyksiin: luontoarvojen paremman huomioimisen vuoksi korttelia 125 on supistettu hieman koillisreunasta ja tärkeistä luontoarvoista kertova luo-1 -alueen osa merkintä on osoitettu korttelin 125 viereiselle suojaviheralueelle (EV), korttelin 124 koillispuolella olevalle EV-alueella olevan lähteen huomioimiseksi sekä korttelin 128 ja Vt 5:n välissä olevalle arvokkaalle sammalalueelle. Lisäksi korttelin 123 hieman pohjoisreunastaan yltävän arvokkaan sammalalueen osa on osoitettu luonnontilaisena säilytettäväksi istutettavaksi alueeksi (lt) ja korttelin kyseisen reunan istutettavan alueen osan leveyttä on laajennettu. Kaava-alueelle pieneltä osalta ylettyvälle Korsumäki – Keinälänniemi Natura 2000 -alueen osalle on lisätty rajaus (nat). Maantien aluetta (LT-3) on laajennettu korttelin 124 suuntaan alueelle rakennetun riista-aidan vuoksi. Korttelin 127 tontille 3 on lisätty polttoaineen jakelun salliva lh-1 -merkintä. Puistomuuntamoita varten on osoitettu uusia yhdyskuntateknisille laitteille ja rakenteille varattuja alueen osia (et). Hulevesien hallinta on huomioitu paremmin lisäämällä ohjeellisia hulevesien käsittelyalueita (hu) sekä uudella korttelikohtaisten hulevesien viivytyksen vähimmäistarpeiden yleisellä määräyksellä. Melun ja kaava-alueen viereisen voimajohtolinjan huomioimiseksi tarkemmassa suunnittelussa ja alueen toteutuksessa on lisätty yleisiä määräyksiä. Kaava-alueen liikenneväylien yleissuunnitelmassa esitetyn mukaiselle ulkoilureitille on lisätty ohjeellinen merkintä (jup-1). Ilmastonmuutokseen sopeutumista tukevia merkintöjä on lisätty yleisiin määräyksiin. Lisäksi luonnonympäristön tilaa ja kaavan vaikutustenarviota koskevia kappaleita on tarkennettu kaavaselostukseen. Muutoksia on selostettu tarkemmin lausuntojen vastineissa.

Muistutukset kohdistuivat sisällöltään korttelialueiden ja rakentamisen laajuuteen suhteessa lähialueen kiinteistöihin, liikenneväyliin ja liikenneturvallisuuteen, luontoarvojen huomioimiseen, kaava-alueen rajaukseen, havainneaineiston puuttumiseen, kaavaehdotuksen valmistelun puutteellisuuteen, kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin, lähialueen kiinteistöjen arvoon sekä meluselvityksen ja vaikutusten arvioinnin riittävyyteen. Muistutuksissa ei ole tuotu esille sellaista uutta asiasisältöä, joka olisi vaikuttanut jo aiemmin esitettyihin kaavaratkaisun perusteisiin tai toteutusratkaisun valintaan.

Toimivallan peruste

Alueidenkäyttölaki (132/1999) 52 §, Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 2

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakkoarviointilomake on liitteenä. Asemakaavatyö lisää toteutuessaan merkittävästi uusien yritystonttien määrää Kuopiossa, ja sillä on positiiviset elinkeinovaikutukset. Alueelle muodostuisi uusia työpaikkoja ja kaava lisäisi myös kaupungin saamaa yhteisöveroa. Asemakaavalla varaudutaan uuden yläkoulun toteutamiseen kaava-alueella. Liiketilojen mahdollistaminen asuinalueen läheisyyteen lisää toteutuessaan alueen palvelutarjontaa. Palvelujen sijoittuminen lähelle asumista tukee kestävien kulkumuotojen valintaa. Asemakaavan toteutuessa liikennemäärät kasvaisivat alueella sekä siten myös liikenteen päästöt ja melu. Kaavan myötä luonnonympäristö alueella vähenee. Alueen keskeiset luontoarvot on joko jätetty kaavan ulkopuolelle tai turvattu kaavamerkinnöin. Asemakaavanmuutos on ilmastovaikutuksiltaan negatiivinen, mutta tukee kuitenkin kestävän yhdyskuntarakenteen tavoitteita alueen sijoittuessa nykyisen yhdyskuntarakenteen äärelle.

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 12.08.2026 § 147

Valmistelijat / lisätiedot:
kaavoitusinsinööri Timo Könönen, puh. 044 718 5415
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

1. Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville

2. Mikäli ehdotuksesta annetut lausunnot eivät anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkirakennelautakunnassa, lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät:

a. asemakaavan

b. asemakaavaan liittyvän sitovan tonttijaon

Päätös

Merkitään, että kaavoitusinsinöörit Timo Könönen ja Roope Ruhanen olivat läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tiivistelmä
Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa Hiltulanlahden rampin ympäristöön uusia monipuolisia yritys- ja teollisuustontteja liikenteellisesti hyvin saavutettavalle sijainnille. Kaava mahdollistaa mm. Lapinmäentien varrelle suunnitteilla olevan logistiikkaterminaalin, liiketontin ja vedyn tankkausaseman sijoittumisen alueelle. Lisäksi asemakaavatyöllä varaudutaan yläkoulun sijoittamiseen alueelle.

Mahdollisesti toteutettavan koulun tontin lisäksi alueelle muodostuu arviolta 15 yritystonttia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 48 ha ja rakennusoikeus noin 155 000 k-m². Viheralueita muodostuu alueelle noin 18,4 ha.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Hiltulanhdessa n. 13 km Kuopion keskustasta etelään. Suunnittelualue sisältää Hiltulanlahden eritasoliittymän ympäristöineen sekä alueita Vitostien, Puutossalmentien, Lapinmäentien ja Tuovilantien varsilta. Kaava-alueen pinta-ala on n. 94,8 ha.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille Kuopion kaupungin aloitteesta. Kaavan vireilletulovaiheen jälkeen kaava-alueeseen on lisätty alueita Vt 5:n ja Tuovilantien välillä. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2024–2026 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä, Viitoskäytävän kehittämisvyöhykkeellä sekä luonnon ydinalueella. Vitostie on merkitty maakuntakaavassa Hiltulanlahden rampin ja Leppävirran kuntarajan välillä seututieksi ja Puutossalmentien uusi linjaus yhdystieksi. Suunnittelualueen pohjoispuolelle jäävät maakuntakaavaan merkityt Kuopio-Siilinjärvi-Tahko matkailun kehittämiskäytävä sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY 277: Korsumäen arvokas kallioalue). Asemakaava-alueen lähistöllä lännessä sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeä kohde (ma-b 430: Mökinojan hevoshaka).

Yleiskaavassa Vt 5:n länsipuolella on Vitostien ja Lapinmäentien pohjoispuolille on osoitettu aluetta, jonka vaihtoehtoiset pääkäyttötarkoitukset ovat teollisuus- ja varastoalue (T) sekä yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (PK). Vitostien eteläpuolelle on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alue (TY). T- ja TY-alueille saa sijoittaa myös toimistotiloja (yleiskaavamääräys 137) muttei päivittäistavaramyymälöitä (yleiskaavamääräys 136). TY-alueen eteläpuolella on kyläalue tai kylän osa, jolla rakentamista edistetään suunnittelua kehittämällä / rakentamisen painealuetta (MA-1). Valtatie 5 sekä Vitostie on merkitty tieliikenteen alueeksi (LM). Valtatie 5:n itäpuolella on Vitostien pohjoispuolelle osoitettu alue, jonka vaihtoehtoiset pääkäyttötarkoitukset ovat palvelujen ja hallinnon alue (P), TY-alue sekä kaupallisten palvelujen alue (KM). Vitostien eteläpuolella ja Puutossalmentien länsipuolella on alue, jolle on vaihtoehtoisiksi pääkäyttötarkoituksiksi merkitty TY-alue, yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) sekä P-alue. Vitostien ja Puutossalmentien itäpuolelle on yleiskaavassa osoitettu P-aluetta. Vitostie Hiltulanlahden rampin ja Puutossalmentien välillä on osoitettu yleisen tien alueeksi tarkennuksella seututie (st). Suunnittelualueen T-alueen länsipuolella, TY-alueen itäpuolelle, T,PK -alueen pohjois- ja itäpuolille sekä TY,ET,P -alueen eteläpuolelle on yleiskaavoissa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaista alueita (M).

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavoja.

Nykyinen tilanne

Suunnittelualueen itäosan pohjoisreunassa sijaitsee saha , jonka rakennukset ovat valmistuneet 1976 ja 1984. Läntisen osan keskellä Tuovilantien varrella sijaitsee vuonna 1989 valmistunut omakotitalo ja samaan pihapiiriin kuuluva vuonna 1991 valmistunut autotalli..

Suunnittelualueen rakentamattomat alueet ovat valtaosin tavanomaista talousmetsää ja metsittynyttä entistä peltoa. Alueella on selvityksissä tehty huomionarvoisina havaintoina valkolehdokki, keltasara, ketoneilikka, kevätlinnunsilmä, musta-apila ja lehtopähkämö.

Maanomistus

Suunnittelualueesta suurimman osan omistaa kaupunki. Valtatie 5, Vitostie ja Puutossalmentie ovat Väyläviraston omistuksessa. Vt 5:n itäpuolella oleva sahan kiinteistö on yksityisomistuksessa.

Asemakaavaehdotus

Kaava-alueelle on Vt 5:n länsipuolelle osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, jolla oleville tonteille saa sijoittaa toimintaa palvelevia toimistotiloja (T-19), ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY) sekä huoltoaseman korttelialue (LH). Uusi Latoniitynkaduksi nimettävän kadun katualue lähtee Lapinmäentien ja Tuovilantien nykyisestä risteyksestä kaartuen nykyisin liikenteeltä suljetulle vanhalle Vitostien linjaukselle. Tuovilantien katualue puolestaan liittyy Latoniitynkatuun n. 270 m Lapinmäentiestä koilliseen. Suojaviheralueilla (EV ja EV-10) sekä eteläosassa olevalla lähivirkistysalueella (VL) on huomioitu alueen luontoarvoja, hulevesien hallinta ja lähialueella olevia asuinkiinteistöjä.

Kaava-alueen itäosaan on osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), liikerakennusten korttelialue (KL) ja yleisten rakennusten korttelialue (Y), joka on varattu kunnan tarpeisiin (-k). Y-alue on tarkoitettu mahdollisesti rakennettavan Etelä-Kuopion yläkoulun sijainniksi. Lisäksi kaava-alueen koilliskulmassa on VL-aluetta sekä Vitostien ja Puutossalmentien risteyksestä lähtee uusi Vuokkokujaksi nimettävä katualue luoteeseen.

Liikenneverkosta Vt 5, Vitostie ja Puutossalmentie on osoitettu maantien alueiksi (LT-3).

Asemakaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako yläkoululle varattavalle tontille ja LH-korttelialueelle. Asemakaavalla muodostuu arviolta 15 yritystonttia (KL-, KTY-, LH-, T-19- ja TY-alueet), joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 48,4 ha ja rakennusoikeus 155 088 k-m². Yläkoululle varattava Y-tontin pinta-ala on n. 3,8 ha ja rakennusoikeus 19 010 k-m². Yhteensä kaavalla muodostuu siis rakennuspaikkoja 52,2 ha ja rakennusoikeutta 174 098 k-m².

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 18.9.2024. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävilläolon yhteydessä 25.9.–

25.10.2024. Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävilläoloaikana kaksi lausuntoa. Vireilletuloaineistosta ei saatu mielipiteitä. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 7.10.2024.

Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa asemakaavan luonnosaineiston nähtäville 28.5.2025. Luonnosaineisto on ollut nähtävillä 4.6.–4.7.2025 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 13.6.2025. Luonnosaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa pääkirjaston Kohtaamo-tilassa 17.6.2025. Luonnosaineistosta on saatu kaksi lausuntoa ja viisi mielipidettä. Lisäksi Lupa- ja valvontaviraston kanssa on käyty kaavan luontoselvityksiin liittyen työneuvottelu 19.2.2026 ja kyseisessä neuvottelussa sovittu maastokatselmus 21.5.2026. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavaehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 2.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavatyö lisää toteutuessaan merkittävästi uusien yritystonttien määrää Kuopiossa ja sillä on positiiviset elinkeinovaikutukset. Alueelle muodostuisi uusia työpaikkoja ja kaava lisäisi myös kaupungin saamaa yhteisöveroa. Asemakaavalla varaudutaan uuden yläkoulun toteutamiseen kaava-alueella. Liiketilojen mahdollistaminen asuinalueen läheisyyteen lisää toteutuessaan alueen palvelutarjontaa. Palvelujen sijoittuminen lähelle asumista tukee kestävien kulkumuotojen valintaa. Asemakaavan toteutuessa liikennemäärät kasvaisivat alueella sekä siten myös liikenteen päästöt ja melu. Kaavan myötä luonnon ympäristö alueella vähenee. Alueen keskeiset luontoarvot on joko jätetty kaavan ulkopuolelle tai turvattu kaavamerkinnöin. Vaikutusten ennakkoarviointilomake on liitteenä.