



IISALMEN KAUPUNKI

LINKINNIEMEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA -LAAJENNUS

Asemakaavamuutos koskee 6. kaupunginosan kortteleita 116 (osa) ja 118 sekä niihin liittyviä katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavamuutoksella ja -laajennuksella muodostuvat 6. kaupunginosan korttelit 116 (osa) ja 118 sekä niihin liittyviä katu-, virkistys- ja vesialueita.

KAAVASELOSTUS

AK 381



Viistoilmakuva (2011) alueelle idästä päin.



MAANKÄYTÖN
SUUNNITTELU

KAAVAHAARJU

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaavan nimi ja tavoite	1
1.2	Alueen sijainti ja rajausta.....	1
2	LÄHTÖKOHDAT	2
2.1	Alueen yleiskuvaus.....	2
2.2	Asutus	2
2.3	Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö	2
2.4	Liikenneverkko ja -yhteydet.....	3
2.5	Tekninen huolto.....	3
2.6	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	3
2.7	Maanomistus	4
3	SUUNNITTELUTILANNE.....	4
3.1	Maakuntakaava.....	4
3.2	Yleiskaava.....	5
3.3	Asemakaava	6
3.4	Viheraluejärjestelmä	6
3.5	Pohjakartta	7
3.6	Rakennusjärjestys.....	7
4	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET (VAT).....	7
5	KAAVASUUNNITTELUN TAVOITTEET.....	7
6	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET	8
6.1	Asemakaavasunnittelun tarve	8
6.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
6.2.1	Osalliset	9
6.2.2	Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	9
6.2.3	Valmisteluvaiheen lausunnot ja niiden huomioonottaminen.....	11
6.2.4	Valmisteluvaiheen mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	11
6.2.5	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja niiden huomioonottaminen.....	11
6.2.6	Kaavaehdotuksesta annetut muistutukset ja niiden huomioonottaminen	11
6.2.7	Suunnitteluvaiheen käsittelyt ja päätökset.....	11
7	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN JA -LAAJENNUKSEN KUVAUS	12
7.1	Kaavan rakenne	12
7.1.1	Vaihtoehtotarkastelut valmisteluvaiheessa.....	13
7.2	Aluevaraukset.....	14
7.2.1	Asuinalueet	14
7.2.2	Virkistysalueet.....	14
7.2.3	Liikenne ja tekninen huolto.....	15
7.3	Kaavan vaikutukset.....	15
7.3.1	Vaihtoehto VE0 nykytilanne.....	15
7.3.2	Vaihtoehto VE1 Yksityiset rantatontit.....	16
7.4	Ympäristön häiriötekijät	17
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	17

Liitteet

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kaavan esittely- ja kuulemistilaisuuksien muistiot
4. Yhteenvedot lausunnoista ja kannanotoista sekä kaavoittajan vastineet
5. Liito-oravakarttoitus
6. Kaavamuutoksen myötä kumoutuva kaava

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Kaavan nimi ja tavoite

Linkinniemen asemakaavamuutos ja -laajennus.

Kaavaprosessin tavoitteena on yleiskaavan mukaisesti tutkia ranta-alueen käyttöä osana ranta-alueeseen rajoittuvia kiinteistöjä. Kaavaa voidaan ajantasaistaa tarvittaessa mm. tonttien rajojen suhteen vastaamaan paremmin toteutunutta tilannetta, mikäli muutokset ovat tarkoituksenmukaisia.

Tutkittavina on kaksi kaavallista vaihtoehtoa, joissa ensimmäisessä ranta-alue säilyy yleisenä puistona. Ensimmäinen vaihtoehto on nykyisen kaavatilanteen mukainen. Toisessa vaihtoehdossa ranta-alue on liitetty osaksi taustalla olevia omakotitalotontteja lukuun ottamatta korttelin 118 tontin 4 (kaupungin omistamaa aluetta) kohdalle rantaan osoitettua pientä puistoaluetta.

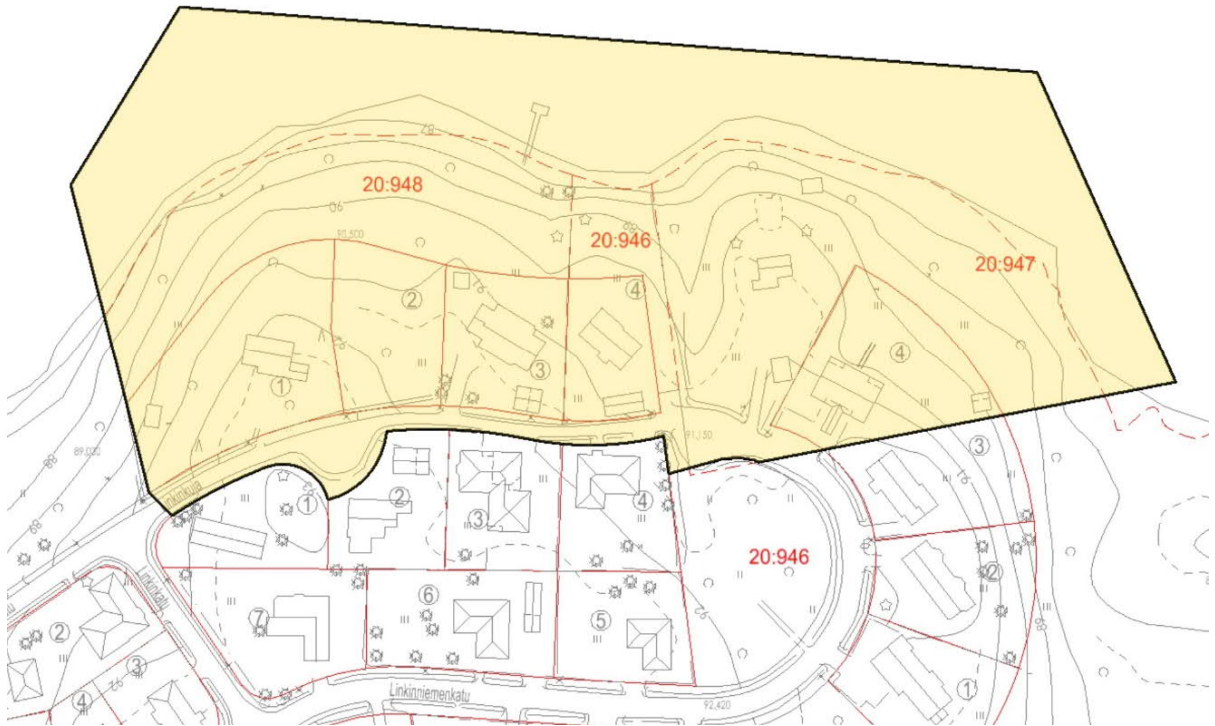
1.2 Alueen sijainti ja raja

Suunnittelualue sijaitsee noin 3 kilometrin päässä Iisalmen keskustasta itään, Linkinniemen alueella.



Kuva 1: Kaavamuutos- ja laajennusalueen sijainti.

Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa Paloisjärveen, etelässä asuinpientaloalueisiin. Kaava-alueella rajaa länsi- ja itäpuolilla puisto- ja virkistysalueita. Rakentamattomilla tonteilla ja rannan tuntumassa on puustoisia alueita. Alueen läheisyydessä kaakkoispuolella sijaitsee Paloisvuoren laaja metsäinen ulkoilualue.



Kuva 2: Kaavamuutos- ja laajennusalueen rajaus (pinta-ala noin 2.66 ha).

2 Lähtökohdat

2.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavalla tarkasteltavan suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,66 ha. Alue on pääosin rakentunut pientalovaltainen alue. Ranta-alueet ovat voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta (VP). Puistoaluetta ei ole toteutettu. Ne ovat pääosin yksityisten omistuksessa ja osittain kaupungin omistamia. Alueella ei juurikaan ole luonnontilaista ympäristöä. Rakentamattomilla tonteilla ja rannan tuntumassa on puustoisia alueita. Piha-alueet on paikoin ulottuneet rantaan asti.

2.2 Asutus

Kaavamuutosalueella on kaksi pääosin rakennettua erillispientalojen korttelia. Alueella on tällä hetkellä viisi (5) rakennettua erillispientalotonttia, arviolta noin 15-20 asukasta.

2.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö

Nyt kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä ei ole inventoituja kulttuuri- tai rakennushistoriallisesti arvokkaita kohteita eikä muinaisjäännöksiä.

Alueen asuinrakennuksista yksi on rakennettu 1940-luvulla ja yksi 1950-luvulla. Kolme muuta asuinrakennusta on rakennettu alueelle v. 1986 valmistuneen asemakaavan mukaisesti 80-luvun lopulla ja 90-luvun alussa.



Kuva 3: Ortokuva asemakaavan muutosalueelta.

2.4 Liikenneverkko ja -yhteydet

Lounaasta kaava-alueen itäosaan kiertää Linkinniemenkatu. Linkinniemenkadulta on yhteys Linkinkadulle ja edelleen Linkinkujalle, kaava-alueen länsiosassa.

2.5 Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikkaa ylläpitävät: Iisalmen kaupunki, Iisalmen Vesi, (Ylä-Savon Vesi Oy). Savon Voima Verkko Oy, Savon Voima Oyj/Energiatuotanto ja kaukolämpö, Kaisanet Oy, Telia Finland Oyj,

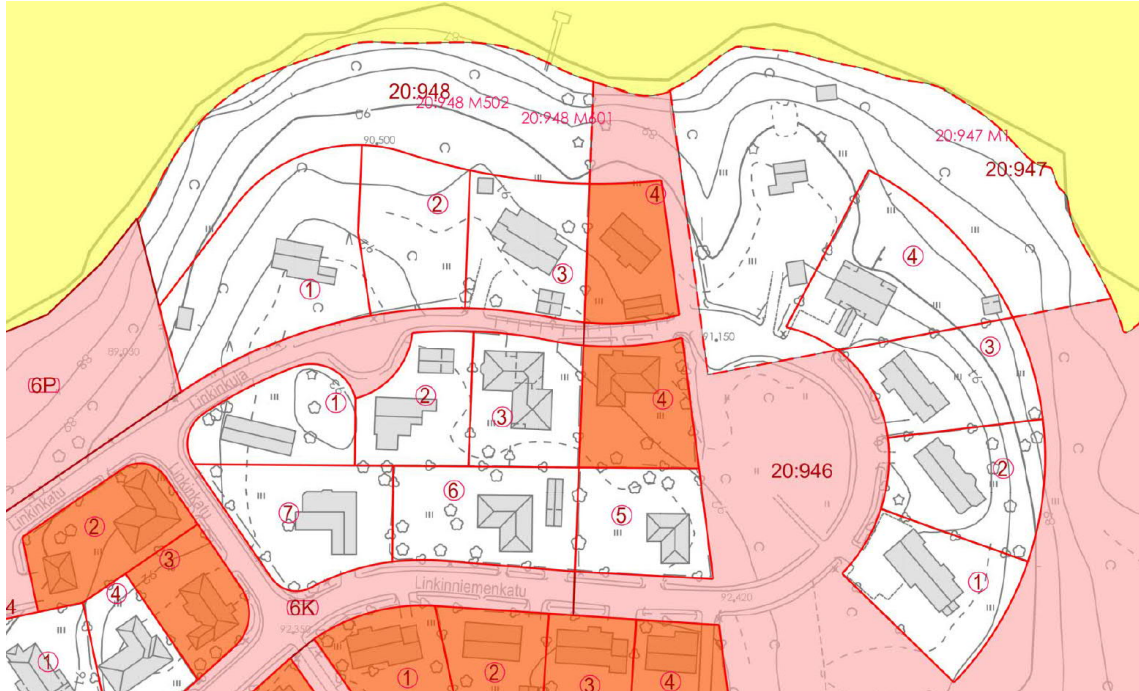
2.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita. Alueella on tehty liito-oravaselvitys keväällä 2021. Alueelta ei löytynyt liito-oravien pesäpuita. Muita luontoon liittyviä selvitystarpeita ei ole ilmennyt.

Asemakaava-alueella ei ole ympäristöhäiriötä aiheuttavia tekijöitä. Kaavamuutosalueen länsi- ja kaakkoispuolella on virkistys- ja metsäalueita, eteläpuolella asuinpienaloaluetta.

2.7 Maanomistus

Asemakaavoitettava alue on lisälmen kaupungin ja yksityisten kiinteistönomistajien omistama.



Kuva 4: Alueen maanomistus: vaal.pun. - lisälmen kaupunki, oranssi - lisälmen kaupunki, alue on vuokrattu, valkoinen - muu kuin lisälmen kaupunki omistaa, keltainen - alue on vuokrattu lisälmen kaupungille.

3 Suunnittelutilanne

3.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 7.12.2011 vahvistama Pohjois-Savon maakuntakaava 2030. Maakuntakaavaan on vahvistettu ja hyväksytty muutoksia 15.1.2014, 1.6.2016 ja 19.11.2018.

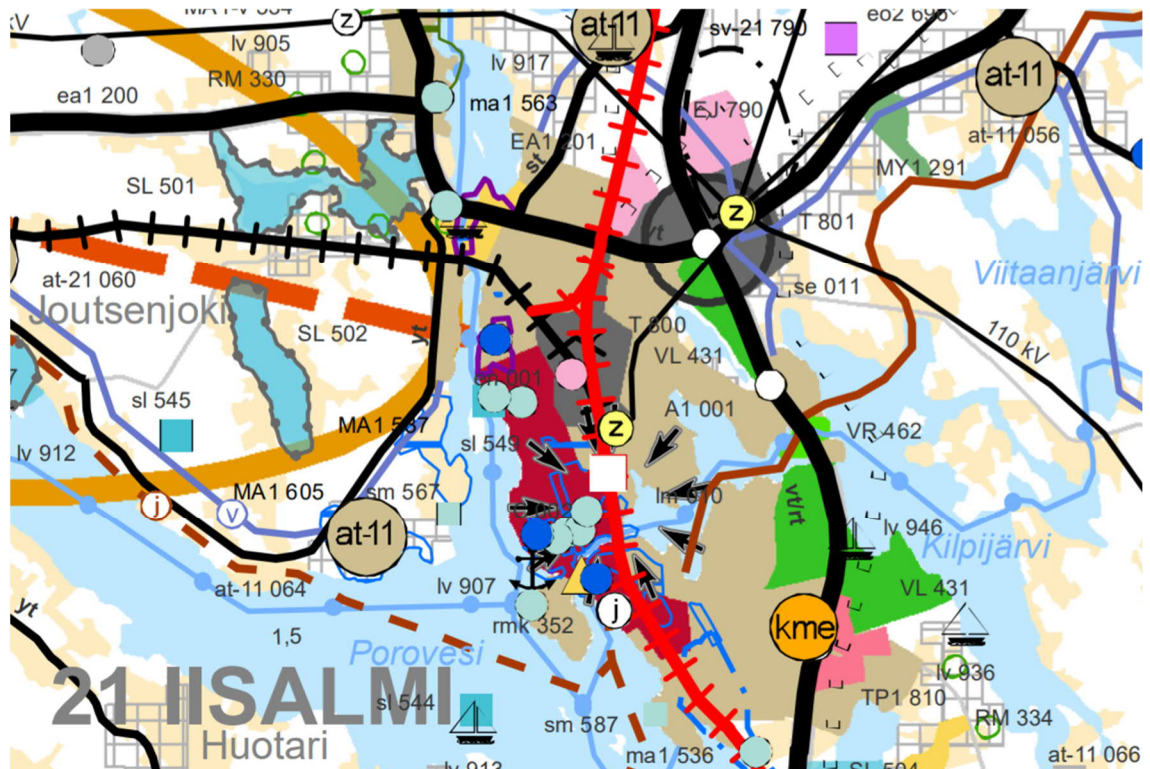
Pohjois-Savon maakuntakaava 2040:

Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 laaditaan kahdessa vaiheessa, joista ensimmäinen on jo voimassa. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt maakuntakaavan tarkistamisen 1. vaiheen 19.11.2018. Maakuntakaava on tullut voimaan 1.2.2019 alueen kunnissa julkaisutulla kuulutuksella.

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 2. vaihe on tullut vireille 26.8.2019.

Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, 1.vaihe: Maakuntakaavan tarkistamisessa ei kohdentunut nyt asemakaavoitettavalle alueelle (maakuntakaavatason) muutoksia.

Maakuntakaavayhdistelmässä asemakaavamuutosalue on osa ruskealla värillä osoitettua **taajamatoimintojen aluetta (A1 001)**. Alueelle ei kohdistu muita maakuntakaavamerkintöjä.



Kuva 5: Ote Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä.

3.2 Yleiskaava

Asemakaava-alueella on voimassa 19.3.2007 hyväksytty Iisalmen keskustaseudun osayleiskaava.

Yleiskaavassa nyt suunniteltava alue on osoitettu **"omarantaisen asumisen kehittäminen kohdealueeksi**: Alueen rantaan rajoittuvia puistoalueita voidaan kehittää tonttiin kuuluvina viheralueina, joille ei voi muodostaa uusia rakennuspaikkoja tai rakentaa uusia rakennuksia". **Alue on merkitty yleiskaavassa ruskealla pistekatkoviivalla.**



Kuva 6: Ote Iisalmen keskustaseudun osayleiskaavasta.

3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 14.4.1986. Asemakaavassa on kaksi erillispientalojen korttelialuetta (AO-4). Niiden välissä ja rantaa vasten on puistoja (VP). Alueen eteläiset osat rajautuvat katualueeseen sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun katuun, jossa huoltoajo on sallittu.

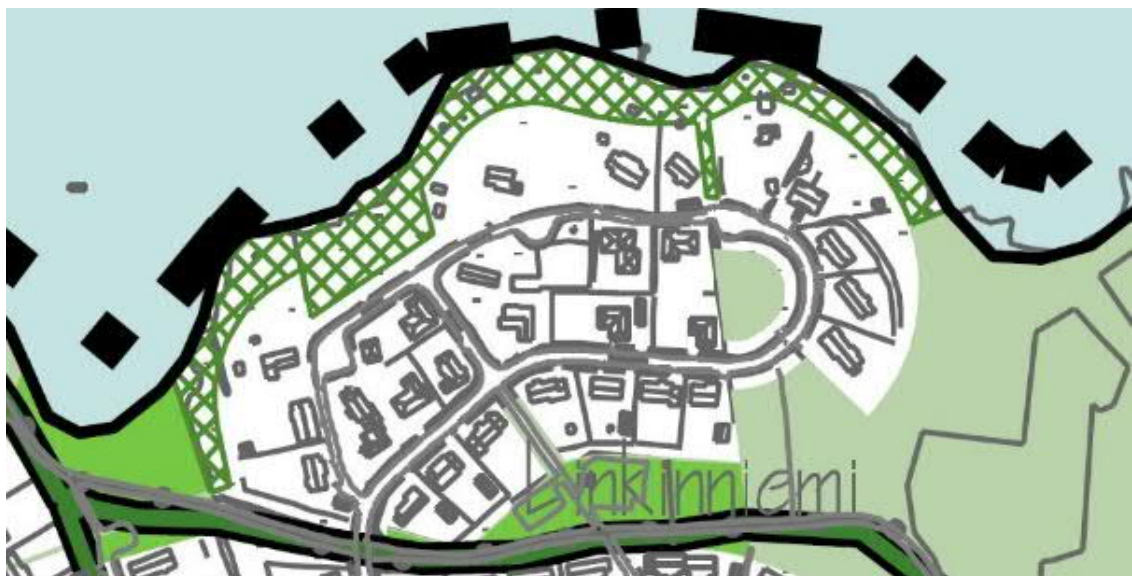


Kuva 7: Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.4 Viheraluejärjestelmä

Iisalmen keskusta-alueen viheraluejärjestelmässä 2004 ranta-alue on merkitty rakenne-
tuksi alueeksi, jolla on merkitystä viheralueverkoston täydentäjänä.

Toiminnallinen viheryhteys on viheraluejärjestelmän lisäksi osoitettu kulkemaan sekä
yleis- että asemakaavassa ko. asuinkortteleiden eteläpuolella sijaitsevan Linkinniemen-
puiston kautta.



Kuva 8: Ote viheraluejärjestelmästä, 2004.



RAKENNETTU ALUE, JOLLA ON MERKISTYSTÄ VIHERALUEVERKOSTON TÄYDENTÄJÄNÄ

Viheralueverkostoa toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti tai ekologisesti täydentävä rakennettu alue, joka on luonteeltaan puutarhamainen, sisältää kulttuuriarvoja tai muodostaa kaavallisesti puistomaisen kokonaisuuden. Alueen puistomainen ulkoasu tulee säilyttää. Tiivistävä täydennysrakentaminen ei ole suositeltavaa. Alueella sijaitseva rantavyöhyke tulee pitää osittain luonnonmukaisena ja kasvipeitteisenä.



TOIMINNALLINEN VIHERYHTEYS

Laajempia viheralueita yhdistävä väylä, jolla on tärkeä merkitys viheraluerakenteessa. Tällainen voi olla esimerkiksi kapea hoidettu luonnon-alue, kävely- tai puistokatu, rantapromenaadi tai asuinalueen puutarhamainen katu.

3.5 Pohjakartta

Suunnittelualueella on käytössä lisälmen kaupungin ylläpitämä numeerinen asemakaavan pohjakartta.

3.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 23.9.2019 § 58.

4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston ensimmäinen päätös valtakunnallisiksi alueidenkäyttötavoitteiksi tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistuksen pääteemana on ollut ilmastomuutoksen haasteisiin vastaaminen. Lisäksi tavoitteiden vaikuttavuutta on lisätty täsmentämällä tavoitemuotoiluja sekä vahvistamalla niiden velvoittavuutta. Tällöin tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

Viimeisin valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tehty 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (maankäyttö- ja rakennuslaki 24 §).

5 Kaavasuunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta.

Alue on pitkälti rakentunut, pientalovaltainen alue. Alueen ranta-alueet ovat voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta ja ne ovat pääosin yksityisessä omistuksessa, osittain kaupungin omistamia.

Yleiskaavassa alueelle on esitetty mahdollisuus selvittää alueen kiinteistöjen muuttamista omantarantaisiksi. Tämä on asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö. Yleiskaavan omantarantaisen asumisen kehittämisen kohdealueen kaavamerkintä: "Alueen rantaan rajoittuvia puistoalueita voidaan kehittää tonttiin kuuluvina viheralueina, joille ei voi muodostaa uusia rakennuspaikkoja tai rakentaa uusia rakennuksia".

Kaavaa voidaan ajantasaistaa tarvittaessa mm. tonttien rajojen suhteen vastaamaan paremmin toteutunutta tilannetta, mikäli muutokset ovat tarkoituksenmukaisia.



Kuva 9: Näkymä asemakaava-alueelle lännestä päin (viistokuva 2011).

6 Asemakaavamuutoksen suunnitteluvaiheet

6.1 Asemakaavas suunnittelun tarve

Kysely kiinteistönomistajien halukkuudesta kaavamuutoksen käynnistämiseen tehtiin vuonna 2019. Linkinniemen alueella niistä maanomistajista, jotka voisivat kaavamuutoksella saada omantarantaisen kiinteistön, myönteinen kanta kaavamuutoksen käynnistämiseen on ollut kaikilla viiden tontin omistajalla.

Tekninen lautakunta päätti 28.1.2020 (§3), että Linkinniemen alueen asemakaavamuutos käynnistetään yleiskaavan mukaisesti, kaavoitustyöohjelman puitteissa vuoden 2020 aikana. Tekninen lautakunta hyväksyi ponsiesityksen 23.2.2021 (§ 45), että Linkinniemen asemakaavan muutosta alettaisiin valmistella OAS- vaiheeseen mahdollisimman pian.

6.2 Osallistuminen ja yhteistyö

6.2.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain (1.1.2000) myötä asemakaavoituksen ominaisuuksiin kuuluu huolehtia siitä, että eri intressiryhmien (osallisten) mahdollisuus osallistua asioiden käsittelyyn on riittävän laajaa, oikeisiin asioihin kohdistuvaa ja oikein ajoittuvaa.

Suunnitteluun osallistutetaan päättäjät, kuntalaiset ja ne intressiryhmät, joita tarkastelualueen kehittäminen erityisesti koskettaa. Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Keskeiset osalliset:

Asukkaat, maanomistajat	Kiinteistöjen omistajat, vuokranhaltijat ja muut tarpeen mukaan
Naapurit	Naapuritonttien omistajat / asukkaat
Viranomaiset	Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon pelastuslaitos
Lautakunnat	tekninen lautakunta tekninen jaosto sivistys- ja hyvinvointilautakunta SOTE kuntayhtymän ympäristölautakunta
Sähkö-, vesi- ja puhelin-yhtiöt	Savon Voima Verkko Oy, Savon Voima Oyj/Energiatuotanto ja kaukolämpö Kaisanet Oy, Telia Finland Oyj Iisalmen Vesi, Ylä-Savon Vesi Oy (tarvittaessa)
Järjestöt ja yhdistykset	Nuorisoneuvosto Ikäihmisten neuvosto Iisalmen vammaisneuvosto Iisalmen omakotiyhdistys Iisalmen Luonnonystäväin Yhdistys ry muut tarpeen mukaan

6.2.2 Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tekninen lautakunta päätti 28.1.2020 (§3), että Linkinniemen alueen asemakaavamuutos käynnistetään yleiskaavan mukaisesti, kaavoitustyöohjelman puitteissa vuoden 2020 aikana. Vuonna 2021 tekninen lautakunta hyväksyi ponsiesityksen 23.2.2021 (§ 45), että Linkinniemen asemakaavan muutosta alettaisiin valmistella OAS- vaiheeseen mahdollisimman pian.

Kaavahanke käynnistyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatimisella, joka on pidetty nähtävillä 7.6. - 2.7.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely- ja kuulemistilaisuus pidettiin 15.6.2021 Lippuniemen seurakuntakodilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa sekä yksi kannanotto.

Lausunto Pohjois-Savon ELY-keskus 30.6.2021

Pohjois-Savon ELY-keskuksella ei ole kommentoitavaa Linkinniemen asemakaavamuutosta koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lausunto Kuopion kulttuurihistoriallinen museo 2.7.2021

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta alueellisella vastuumuseolla ei ole kaavamuutoksesta huomautettavaa. Alueen rakennettu ympäristö on museoviranomaisen arvion mukaan pääosin 80- ja 90-luvulta peräisin, mutta alueella sijaitsee joitain vanhempia kohteita. Alueen rakentamistapa on melko yhtenäinen.

Alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kannanotto, saapunut 1.7.2021

Kannanotossa esitettiin mielipide, että ranta-alueelle 80-luvulla suunniteltu ulkoilureitti tulisi viimein rakentaa ja esitettiin oletus, että ranta-alue oltaisiin nyt myymässä yksityisomistukseen.

Esitettiin myös huoli siitä, että nykyisen ulkoilureitin ylittäessä Linkinniemenkadun, tienylityksestä aiheutuu vaaraa ulkoilureitin käyttäjille. Ja pidettiin turvallisempaa vaihtoehtona ohjata kulku rakennettavalle rantareitille.

Lisäksi kannanotossa esitettiin mielipiteitä kaava-alueen ulkopuolisiin reittiyhteyksiin, etenkin jalankulkijoiden talviaikaisien kulkuyhteyksien puutteellisuudesta Paloisvuoren suuntaan. Esitettiin myös toiveita rantareitin jatkamisesta pidemmällekin ja alueen reitistön kehittämistä yhdessä Paloisvuoren liikunta-alueen kehittämissuunnitelmaan kuuluvana.

Kannanotossa esitettiin prosessin avoimuuteen liittyen, että reitin muuttamisesta alkupe räissuunnitelmasta ei ole tiedotettu ajoissa tai kysytty alueen asukkaiden mielipidettä.

Vastine kannanottoon 1.7.2021

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen maanomistukseen. Kaava-alueen ranta-alueet ovat jo nyt pääosin yksityisessä omistuksessa. Kiinteistönomistajat ovat hakeneet kaavamuutosta ja sitoutuneet osallistumaan kustannuksiin.

Yleiskaavassa alueelle on esitetty mahdollisuus selvittää alueen kiinteistöjen muuttamista omarantaisiksi. Tämä on asemakaavan muutoksen keskeinen sisältö. Yleiskaavassa on omarantaisen asumisen kehittämisen kohdealueen kaavamerkintä: "Alueen rantaan rajoittuvia puistoalueita voidaan kehittää tonttiin kuuluvina viheralueina, joille ei voi muodostaa uusia rakennuspaikkoja tai rakentaa uusia rakennuksia". Kaavaa voidaan ajantasaistaa tarvittaessa mm. tonttien rajojen suhteen vastaamaan paremmin toteutunutta tilannetta, mikäli muutokset ovat tarkoituksenmukaisia.

lisalmen keskusta-alueen viheraluejärjestelmässä 2004 ranta-alue on merkitty rakennetuksi alueeksi, jolla on merkitystä viheralueverkoston täydentäjänä. **Toiminnallinen viherysteys on osoitettu (ja toteutettu) kulkemaan voimassa olevien yleis- ja asemakaavojen mukaisesti asuinkorttelialueen eteläpuolella sijaitsevan Linkinniemenpuiston kautta.** Nykyinen ulkoilureitistö kaavamuutosalueen ympäristössä on viheraluejärjestelmän mukainen ja reitit ovat jo vakiintuneet alueen asukkaiden käyttöön.

Tässä asemakaavamuutoksessa ei voida ratkaista kaava-alueen ulkopuolisten viheryhteyksien laatua tai määrää. Kaavallisesti ne on osoitettu jo yleiskaavassa 2007 ja ennen sitä viheraluejärjestelmässä 2005.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti suunnitteluun vaikuttaminen painottuu suunnitelmien valmisteluvaiheeseen. Kaavamuutoksesta on tiedotettu asiaan kuuluvasti lialmen kaupungin toimesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä ja se sisältää kaavaprosessin tavoiteaikataulun sekä miten ja missä prosessin etenemisestä tiedotetaan.

6.2.3 Valmisteluvaiheen lausunnot ja niiden huomioonottaminen

Vaihtoehtoiset kaavaluonnokset on pidetty yleisesti nähtävillä 11.10.-12.11.2021. Kaavaselostuksen liitteenä on yhteenveto luonnosvaiheessa saapuneista lausunnoista ja kaavoittajan vastineet niihin. Kaavaselostusta täydennetään rakennetun ympäristön osalta.

6.2.4 Valmisteluvaiheen mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavaluonnosvaiheessa tuli yksi kannanotto, jossa esitettiin kaupungin omistamalle vuokratontille rantayhteyttä. Kannanotto huomioitiin kaavaehdotuksessa siten, että rantayhteys osoitettiin myös tälle tontille.

6.2.5 Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja niiden huomioonottaminen

Kaavan muutosehdotus on pidetty yleisesti nähtävillä 4.4.-3.5.2022 ja siitä pyydettiin lausunnot. Kaavaselostuksen liitteenä on yhteenveto ehdotusvaiheessa saapuneista lausunnoista ja kaavoittajan vastineet niihin.

6.2.6 Kaavaehdotuksesta annetut muistutukset ja niiden huomioonottaminen

Kaavan muutosehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Kaavaselostuksen liitteenä on yhteenveto, jossa kaavoittajan vastine muistutukseen.

6.2.7 Suunnitteluvaiheen käsittelyt ja päätökset

Kaava-suunnittelun keskeiset käsittelyvaiheet ja päätökset:

- Ilmoitus vireilletulosta 25.3.2021
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä 7.6. - 2.7.2021
- Tekninen lautakunta 29.9.2021 § 167
- Kaavaluonnokset nähtävillä 11.10.-12.11.2021
- Tekninen lautakunta 23.3.2022 § 50
- Kaavaehdotus nähtävillä 4.4.-3.5.2022
- Tekninen lautakunta 18.5.2022 § 98
- Kaupungin hallitus 23.5.2022 § 139
- Kaupungin valtuusto 13.6.2022 § 47

7 Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen kuvaus

7.1 Kaavan rakenne

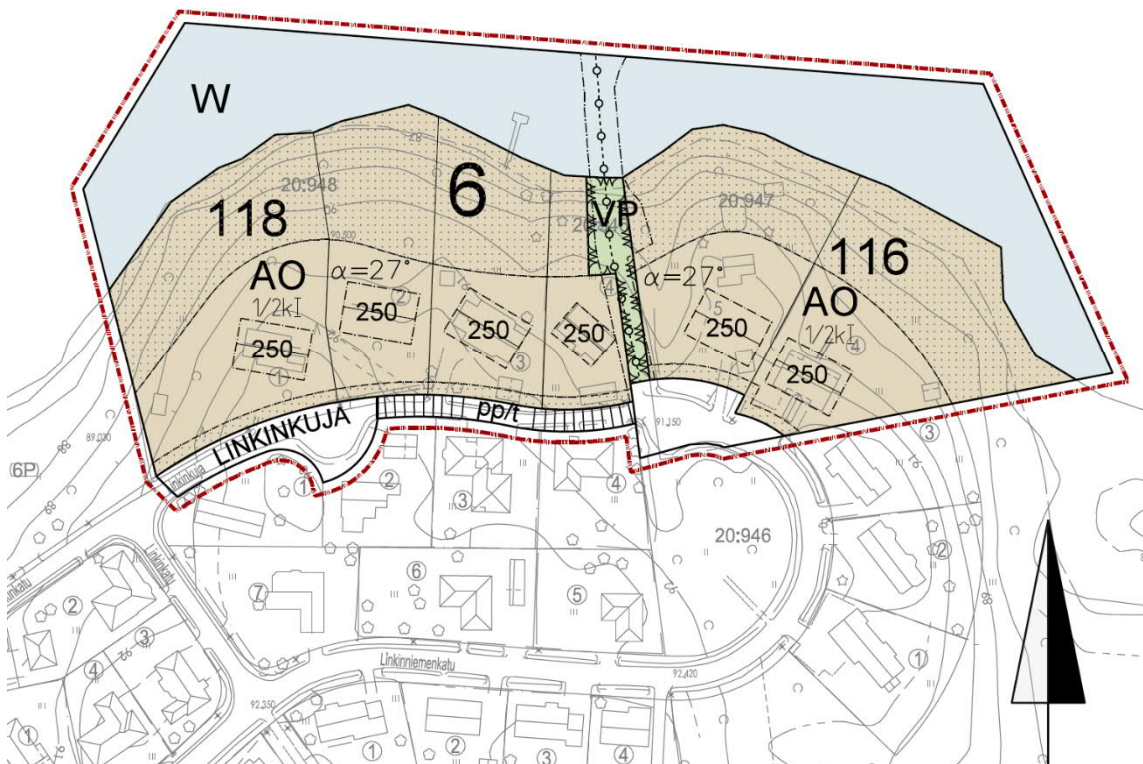
Kaava-alueen kokonaisrakenne säilyy nykyisen kaltaisena. Kaava-alueelle saavutaan Linkinniemenkatua, Linkinkatua ja Linkinkujaa pitkin.

Kaavamuutoksessa on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO), joille voi muodostaa yhteensä 6 tonttia. Kaavamuutoksessa on päädytty ratkaisuun, jossa kaikki tontit ulotetaan rantaviivaan saakka. Kaavamuutos mukailee siten luonnosvaiheen vaihtoehtoa VE1. Myös vaikutukset ovat vastaavat.

Ainoana muutoksena vaihtoehtoon VE1 nähden kortteleiden väliin sijoittuva ei-omaraan- tainen tontti on myös osoitettu rantaviivaan ulottuvaksi. Kyseiselle kohtaa on kuitenkin ollut perusteltua säilyttää VP-aluetta mm. siksi, että kyseisen alueen kautta kulkee kaupungin ylläpitämiä vesihuoltolinjastoja.

Voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti ranta-alueella on veloitettu säilyttämään puustoa (mm. maisemallisten tekijöiden turvaamiseksi).

Yleiskaavassa osoitettu maankäyttö toteutuu asemakaavaratkaisussa.



Kuva 10: Asemakaavamuutos- ja laajennusehdotus.

7.1.1 Vaihtoehtotarkastelut valmisteluvaiheessa

Kaavan valmisteluvaiheessa laadittiin kaksi asemakaavallista vaihtoehtoa; nykytilan-
netta vastaava vaihtoehto VE0, yksityiset asuintontit (AO) rantaan saakka ulottava vaih-
toehto VE1. Vaihtoehdot eroavat toisistaan ranta-alueen maankäytön osalta.

Kortteli- ja / tai tonttikohtaiset rakennusoikeudet mukailevat voimassa olevaa asemakaa-
vaa.

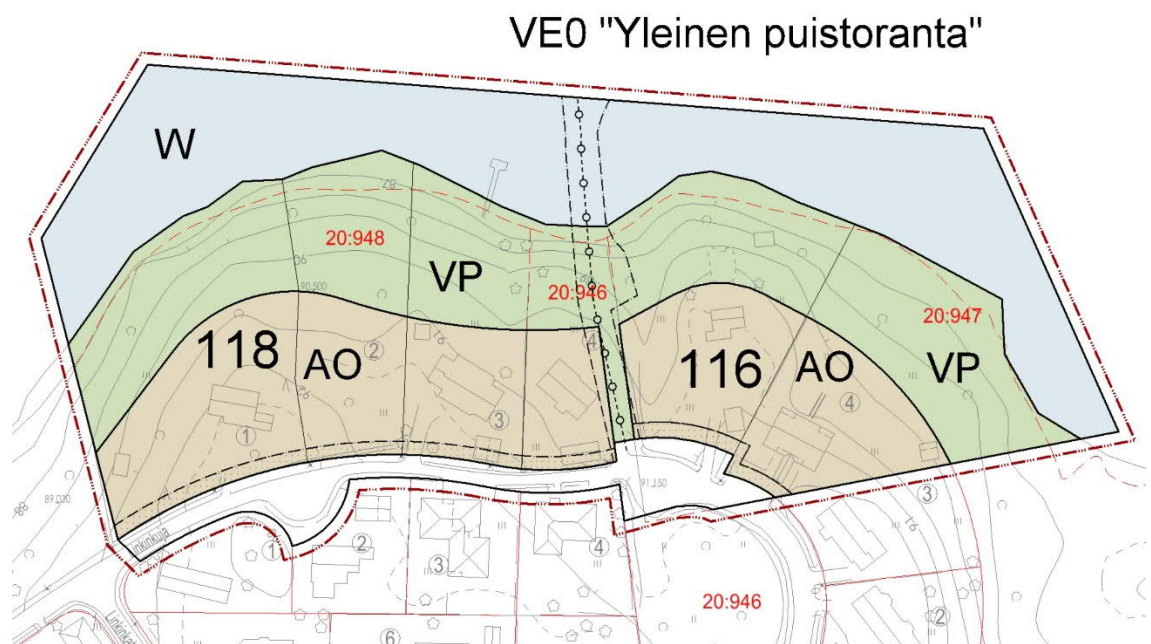
Katualueisiin ei ole esitetty aluevarausmuutoksia.

Voimassa olevaa asemakaavaa ei ole toteutettu, kaavan 35 vuoden voimassa oloaikana,
rantapuistoalueen (VP) osalta.

Kaava-alueen lähiympäristössä laajemmat ulkoilureittiyhteydet on jo toteutettu ja kulku
on vakiintunut niille. Linkinniemen alueen läpi, kaavamuutosalueen eteläpuolella, kulkee
ulkoilureittiyhteys Paloisvuoren ulkoilualueelta kohti Lippuniemen alueen pohjoisosaa,
josta alkaen reitti kulkee rantareittinä etelän suuntaan. Ulkoilureitille on suora yhteys Pa-
loisvuoren suuntaan Linkinkadun jatkeena, Linkinniemenkadun yli. Lippuniemen suun-
taan reitti jatkuu Linkinniemenkadun länsipuolelta, kaavamuutosalueen lounaispuolelta.

Vaihtoehto 0 Nykytilanne eli ranta yleisenä puistona

Vaihtoehdossa VE0 ranta-alue säilyy asemakaavallisesti nykyisellään; ranta-alueelle on
edelleen osoitettu yhtenäinen puistoalue (VP). VE0:ssa alueen maankäyttö säilyisi pää-
osin nykyisen asemakaavan kaltaisena.



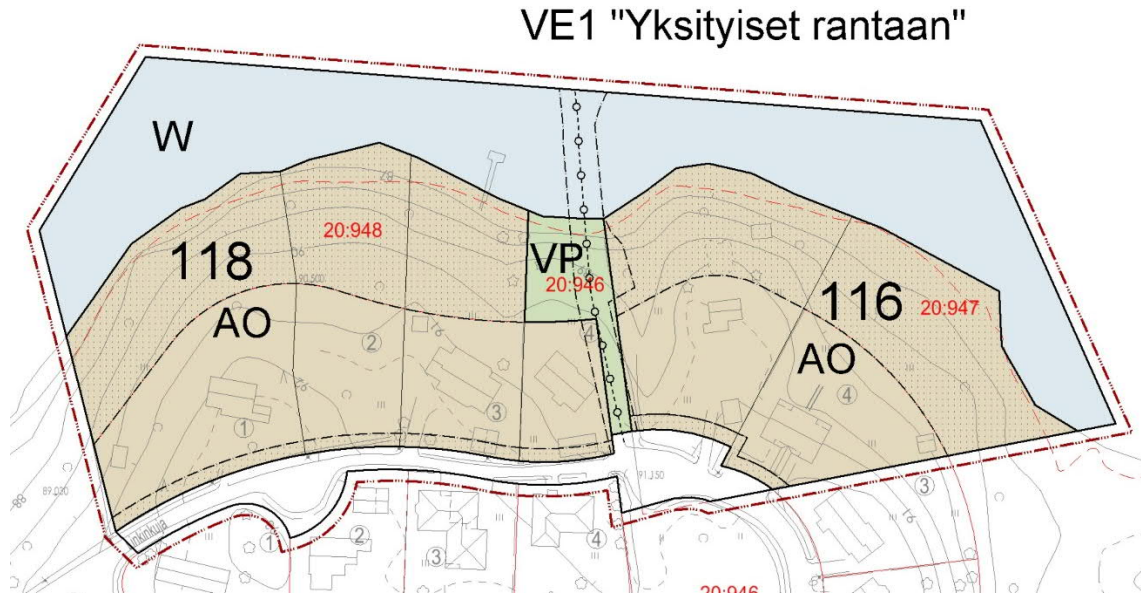
Kuva 11: Nykykaavaa mukaileva vaihtoehto VE0.

Vaihtoehto 1 Yksityiset rantatontit

VE1 -vaihtoehdossa suurin ero nykytilanteeseen nähden on ranta-alueen maankäyttö.

Tässä vaihtoehdossa ranta-alue pääosiltaan liitetään osaksi taustalla olevia, erillispientalokortteleita (AO). Viheralueet vastaavasti vähentyvät.

Kortteleiden 116 ja 118 välissä säilytetään, tausta-asutusta palveleva, sormimainen rantaan saakka ulottuva puistoalue. Alueen kautta kulkeva vesijohtoverkosto sijoittuu puistoalueelle. Katualueisiin ei ole esitetty muutoksia.



Kuva 12: Ranta-alueen osaksi yksityisiä taustatontteja muuttava vaihtoehto VE1.

7.2 Aluevaraukset

Asuinalueilla on nykytilannetta mukailleen käytetty erillispientalojen korttelialue (AO) -kaavamerkintää. Merkinnällä on osoitettu yhteensä 6 asuintonttia.

Vaihtoehdoissa VE0 ja VE1 viher- ja virkistysalueilla on käytetty puistoalue (VP) -kaavamerkintää.

Asemakaava laajenee kaavassa osoitetun vesialueen (W) osalta.

7.2.1 Asuinalueet

Asuinalueiden kaavallisiin rakennusoikeuksiin ei vaihtoehdoissa ole esitetty merkittäviä muutoksia. Vaihtoehtoon, jossa tontteja on ulotettu rantaviivaan saakka, tonteilla sallitaan erillisen enintään 20 k-m2 suuruisen saunan rakentaminen.

7.2.2 Virkistysalueet

Vaihtoehdossa VE0 viher- ja virkistysalueet säilyvät nykyisellään.

Vaihtoehdossa VE1 ranta-alueen viheralueet ovat pienentyneet yksityisten asuintonttien rantaviivaan saakka ulottamisen seurauksena. Tausta-alueen asutuksen tarpeisiin on kuitenkin säilytetty yksi rantaan saakka sormimaisesti ulottuva viheralue kortteleiden väliin (keskellä asuinaluetta).

7.2.3 Liikenne ja tekninen huolto

Kadut

Vaihtoehtoissa katualuerajaukset säilyvät nykyisenkaltaisina. Linkinkujan ja Linkinniemenkadun välinen alue on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu (nykyiseen kaavaan verrattuna on lisätty tontille ajo sallittu maininta).

Tekninen huolto

Asuinalueen poikki kadulta vesistölle kulkevalle vesijohdolle on tontille kohdennettu tarvittava alueenosavaraus maanalaista johtoa varten.

7.3 Kaavan vaikutukset

7.3.1 Vaihtoehto VE0 nykytilanne

Ihmisten elinolot ja ympäristö	Vaihtoehto VE0 säilyttää nykyisen kaavallisen tilanteen. Kaavan toteuttaminen vaatisi ranta-alueen lunastamista yksityisomistuksen osalta. Ranta-alueesta tulisi osa julkista puistoverkostoa.
Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Luonnonolot	Kaavan toteuttaminen muuttaisi ranta-alueen osin rakennetuksi puistoalueeksi (VP-alue). Joitain olevia rakenteita mahdollisesti purettaisiin.
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne	Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia laajempaan yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen tai teknisen huollon järjestämiseen. Rantapuiston toteuttaminen yhtenäistäisi rannan julkisen luonteen.
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuri-perintö ja rakennettu ympäristö	Rantapuiston toteuttamisen yhteydessä, pyritään säilyttämään ranta-alueen maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävää puustoa. Kaava-alueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittävää kulttuuriperintöä tai rakennettua ympäristöä.
Sosiaaliset vaikutukset	Kaavan toteuttaminen ranta-alueen osalta muuttaisi rannan maankäytön kaupungin ylläpitämäksi puistoksi. Nykytilanteessa ko. rannat ovat osin taustalla olevien omakotitalojen (ja omistajien) pihamaista aluetta. Maan- ja tontinomistajien kannalta rannankäyttömahdollisuudet heikentyisivät. Muiden asukkaiden näkökulmasta taas rannan julkinen käyttö lisäisi yhtenäisen ranta-alueen osuutta.
Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	Ranta-alueen puiston toteuttaminen edellyttäisi alueiden lunastamista kaupungille.

7.3.2 Vaihtoehto VE1 Yksityiset rantatontit

Ihmisten elinolot ja ympäristö	Vaihtoehto VE1 muuttaisi ranta-alueen kaavallisen aseman julkisesta puistosta yksityiseksi asuintontteihin kuuluviksi piha-alueiksi. Ranta-alue on jo nykyisin monilta osin viereisten omakotitalojen (ja omistajien) pihakäytössä. Näin tehty kaavamuutos mahdollistaisi ranta-alueen ylläpidon ja kehittämisen nykytilanteen kaltaisena. Tämä vaihtoehto estää ranta-alueen muuttamisen yhtenäiseksi julkiseksi alueeksi.
Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	Ei merkittäviä vaikutuksia.
Luonnonolot	Ranta-alueiden nykyisessä maankäytössä taustan yksityisten omakotitalojen "piha-alueina" ei tapahdu merkittäviä muutoksia. Tontit ja pihat voivat muuttua jonkin verran nykyistä rakenne- tuimmiksi.
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne	Viheralueverkoston osalta VE1 vähentää asemakaavallisesti rannan viheralueita ja rannan suuntainen kaavallinen viheralueyhteys katkeaa. Vaihtoehdossa ranta-alueen yleiset viheralueet pienentyvät yksityisten asuintonttien rantaviivaan saakka ulottamisen seurauksena. Tausta-alueen asutuksen tarpeisiin on kuitenkin säilytetty yksi rantaan saakka sormimaisesti ulottuva viheralue kortteleiden väliin (keskellä asuinalueita). Puistoalue sijoittuu kaupungin vuokratontin ja rannan väliin. Koska puistomaista yhteyttä ei ole koskaan rakennettu ko. ranta-alueelle ja koska yleiskaavassa on osoitettu laajempia ulkoilureittiyhteyksiä toisaalle asuinalueen eteläpuolisen puistoalueen yhteyteen, vaikutukset vallitsevaan viheralue- ja ulkoilureitiverkostoon ovat vähäiset. Vaihtoehdolla ei ole vaikutuksia muuhun yhdyskuntarakentamiseen, liikenteeseen tai teknisen huollon järjestämiseen.
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	Vaihtoehtoon sisältyy ranta-alueelle osoitettu istutettava alueen osamerkintä. Aluetta on hoidettava tonttiin kuuluvana viheralueena. Istutettavalla alueenosalla tulee säilyttää suuria vanhoja puita ja pensastoa. Jos ikääntyneitä puita joudutaan kaatamaan, tulee ne korvata istuttamalla uusia puita. Mainittujen kaavamääräyksien noudattamisella voidaan ranta-alueella säilyttää maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävää puustoa. Kaava-alueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittävää kulttuuriperintöä tai rakennettua ympäristöä.

Sosiaaliset vaikutukset	Vaihtoehto VE1 selkeyttää ranta-alueen yksityistä ja julkista käyttöä. Yksityisten omistuksessa olevat rannat siirtyvät pääsääntöisesti kaavallisesti heidän käyttöönsä osana tausta-alueella olevia asuintontteja. Vaihtoehto muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun julkisen rantapuiston luonteen ja estää mahdollisuuden yhtenäisen rantapuistoverkoston syntymiseen.
Yhdyskuntatalousvaikutukset	Ei merkittäviä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia.

7.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja. Asemakaavalla ei myöskään osoiteta alueelle uusia ympäristöä häiritseviä toimintoja.

8 Asemakaavan toteutus

Asemakaavamuutoksessa ja -laajennuksessa esitettävä maankäyttö on toteutettavissa kaavan hyväksymispäätöksen saatua lainvoimaisuuden.

4.3.2022



KAAVAHARJU

Kaavoitusinsinööri