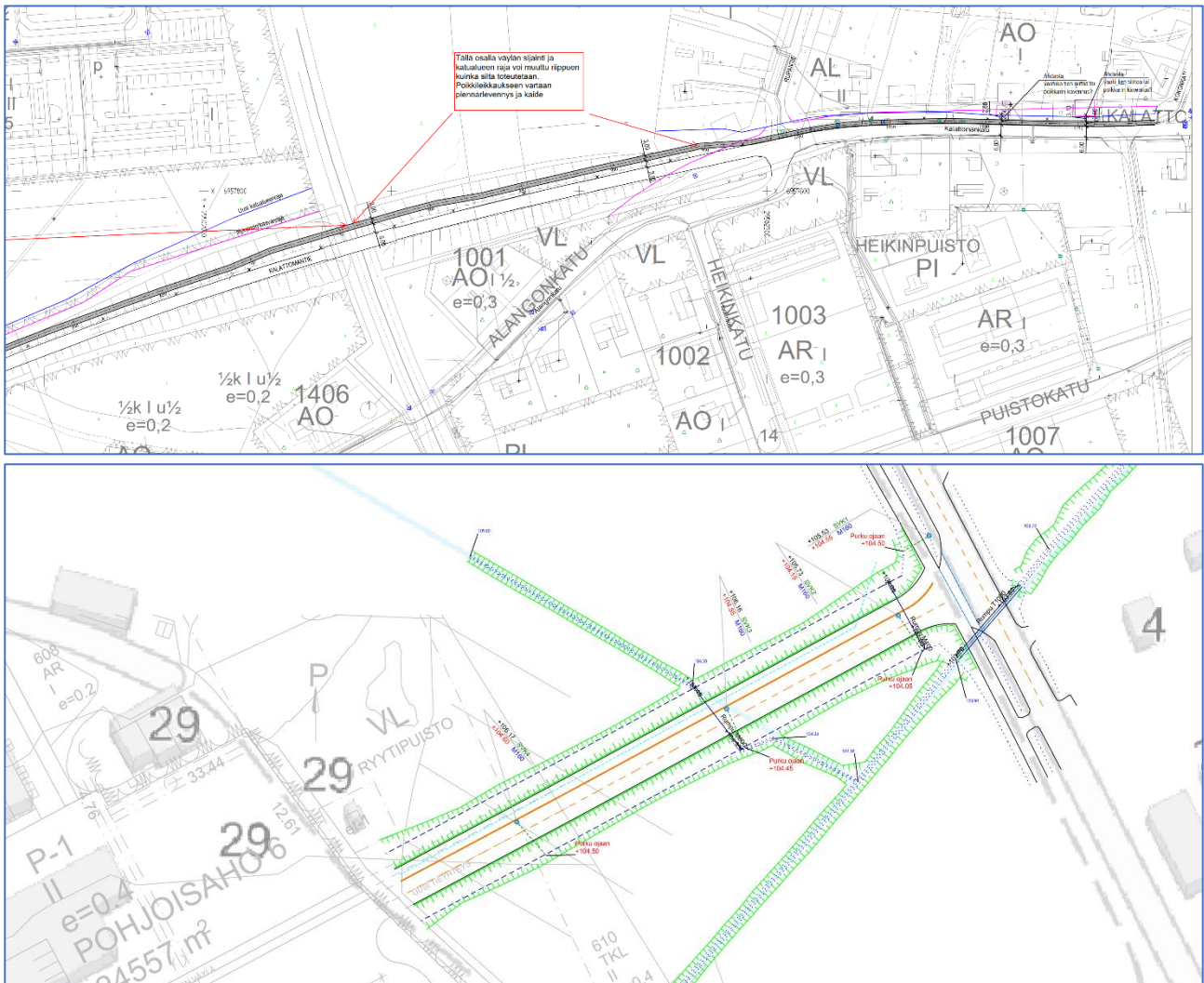


PELASTUSKADUN JA KALATTOMANTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVASELOSTUS



KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo, Kaup.rak.LTK 28.9.2022 § 46

Luonnos nähtävillä 6.-31.10.2022

Kaup.rak.LTK

Ehdotus nähtävillä

KH

KV

Saanut lainvoiman

PELASTUSKADUN JA KALATTOMANTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVASELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee

Pohjoisahon (6) kaupunginosan kortteita 609 ja 610 sekä Kalattoman (10) kaupunginosan kortteita 150 ja 151 sekä katu-, liikenne-, erityis-, virkistys- ja maatalous-alueita.

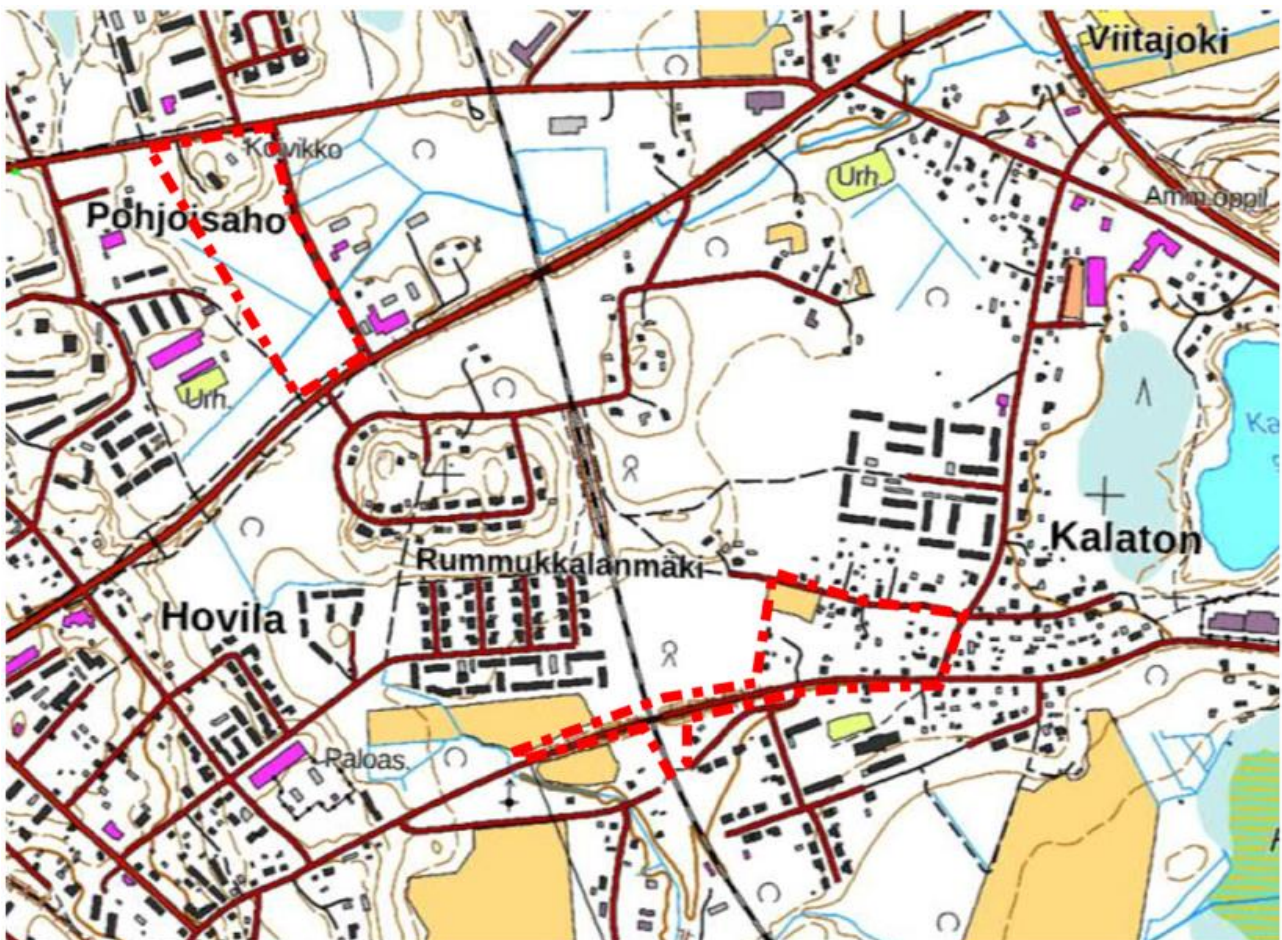
Asemakaavalla ja asemakaavan muodostuu

Pohjoisahon (6) kaupunginosan korttelit 609,610 ja 613 sekä Kalattoman (10) kaupunginosan korttelit 151 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet.

Outokumpu 30.11.2022

Kaavoittaja

Jukka Ropponen



Kaava-alueen rajattu punella

Sisällys

1. TIIVISTELMÄ.....	4
2. LÄHDÖKOHDAT.....	5
2.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	5
2.1.1. Alueen yleiskuvaus	5
2.1.2 Luonnonympäristö	5
2.1.3 Alueen maaperä	6
2.1.4 Rakennettu ympäristö	6
2.1.5 Kulttuuriympäristö	6
2.1.6 Tekninen huolto.....	7
2.1.7 Liikenne.....	7
2.1.8 Ympäristön häiriötekijät	8
2.1.9 Maanomistus.....	9
2.2. SUUNNITTELUTILANNE.....	10
3. TAVOITTEET	14
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
3.2 Asemakaavan tavoitteet.....	14
3.2.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet	14
3.2.2. Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana	15
4. VAIHTOEHDOT	15
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERISTELUT.....	16
5.1. Kaavan rakenne	16
5.2. Muutokset pienalueittain voimassa olevaan asemakaavaan.....	16
5.3 Korttelialueet.....	21
5.4. Muut alueet	21
5.5. Kulttuuriympäristö.....	22
5.6. Kunnallistekniikka	23
5.7. Ympäristöhäiriöt	23
5.8. Yleiset määräykset.....	23
6. KAAVAN VAIKUTUKSET	24
6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen	24
6.2 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon	24
6.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	25
6.4 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön	25
6.5 Yhdyskuntavaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset.....	25
6.6 Taloudelliset vaikutukset.....	25

7. SUUNNITTELUVAIHEET	25
-----------------------------	----

Seurantalomake

LIITTEET

1. Asemakaavaluonnos
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kulttuuri- ja rakennushistoriallisen selvityksen (Piiparinen 2013) kohdekortit
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoituksen vastineet niihin

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen perustelut

Entisen Pohjoisahon koulun tontille on päätetty rakentaa soteasema ja pelastusasema. Tällä hetkellä ko. tontti rajoittuu Pohjoisahonkatuun. Tulevan toiminnan ja toimintavarmuuden kannalta on tarkoituksen mukaista rakentaa uusi katu Koivikkokadun kautta. Kadun rakentaminen edellyttää asemakaavan muutosta.

Kalattomantie rautatien itäpuolella ei ole kaikilta osin rakennettu asemakaavan mukaiselle katualueelle. Osa tiestä on mm. asemakaavan mukaisella maatalousalueella. Tämän vuoden talousarviossa on määräraha Kalattomantien kevyen liikenteen väylän rakentamiseen. Kalattomantiestä on yleissuunnitelma. Radan itäpuolisen osan katualue on tarpeen muuttaa yleissuunnitelman mukaiseksi.

Katu rakennetaan kunnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Katu on suunniteltava ja rakennettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset. MRL 85 §. Katusuunnitelma on hallinnollinen yleisen alueen käyttöä koskeva suunnitelma, jonka perusteella katu saa rakennusluvan.

Korttelin 60g (Koivikko) osalta asemakaavan muutoksella korjataan edellisessä asemakaavassa tapahtunut piirustusvirhe.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus kaavan vireille tulosta julkaistiin 6.10.2022 kaupungin www-sivuilla ja Outokummun seutu -lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä kolme viikkoa, 6-31.10.2022

Kaavamuutoksen yleisötilaisuus pidettiin kaupungintalolla 12.10.2022. Tilaisuudessa oli kolme kuntalaista.

Toteuttaminen

Asemakaavamuutos mahdollistaa Pelastuskadun rakentamisen sekä kevyen liikenteen väylän rakentaminen Kalattomantien ajoradan viereen.

2. LÄHDÖKOHDAT

2.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

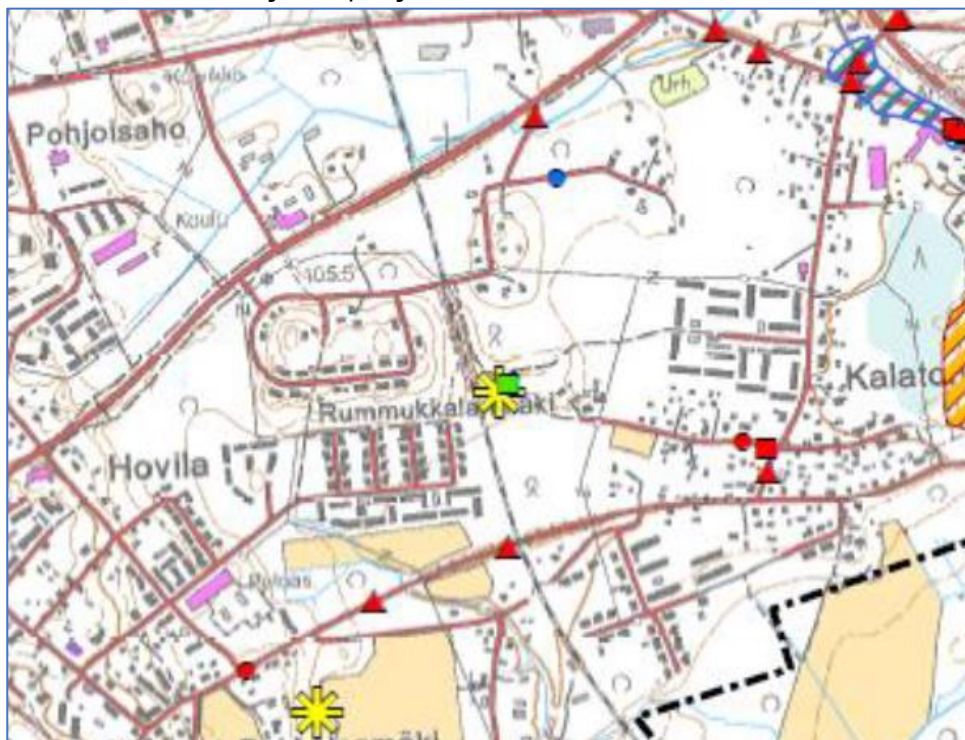
2.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueet ovat Outokummun kaupungin keskustassa. Pelastuskadun alue on entistä peltoa ja se on pusikoitunut. Kalattomantie on rakennettu nykyiselle paikalle 1960-luvulla. Rautatien yli on maapenkereinen yksiaukkoinen betonisilta. Tien on päällystetty ja sen vierialueet ovat monin paikoin pusikoituneet.

2.1.2 Luonnonympäristö

Alueen luontoarvot on selvitetty keskusta-alueen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Näissä selvityksissä ainoastaan lepakkohavainnot koskevat tätä kaava-alueita, ks. kuva 1.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.



kuva 1. Ote keskusta-alueen osayleiskaavan luontoselvityksestä linnusto ja lepakot. Punaisella on merkitty pohjanlepakon havainnot.

Pelastuskadun alue mm. korttelit 609,610 ja 613 olivat mukana keskusta-alueen III vaiheen asemakaavan muutoksessa. Em. kaavan valmistelun yhteydessä tehtiin liito-oravaselvitys. Selvityksen mukaan Pelastuskadun alueella ei ollut liito-oravan elinpiiriä.

2.1.3 Alueen maaperä

Suunnittelualueen maaperä on suurelta osin moreenia ja karkeaa hietaa.

2.1.4 Rakennettu ympäristö

Korttelissa 609 on Koivikon asuin- ja varastorakennus. Koivikko valmistui v. 1918 kaivoksen tarkastajan asunnoksi. Myöhemmin käyttötarkoitus on muuta ja rakennusta laajennettu.

Kalattoman kaupunginosan korttelit 150 ja 151. Kalattoman alue rakentui vapaasti ilman säännöstelyä ennen toista maailmansotaa. Tuolloin alueelle muodostui paljon nk. mökkiasutusta.

2.1.5 Kulttuuriympäristö

Historiaa

Outokumpu omaa poikkeuksellista historiaa verrattuna moniin muihin vastaavankokoisiin kuntiin. Outokumpu, joka oli vuoteen 1968 Kuusjärven kunta, oli pitkään sekä elinkeinorakenteeltaan että asukastiheydeltään toisenlainen kuin muut Pohjois-Karjalan pikkukunnat. Outokummusta kehittyi siis jo melko varhain hyvin teollistunut paikkakunta, johon kehittyi tiivis ja väestöltään maakunnan mittakaavassa suurehko taajama.

Juuri kaivostoiminnan ansiosta Outokumpu omaa varsin ainutlaatuista rakennettua ympäristöä Suomen olosuhteissa. Monet kaivosteollisuuteen liittyvät rakennukset ovat harvinaisia ja ainoaa laatuaan olevia ja useat tavallisetkin asuinrakennukset kätkevät historiaa, jota ei löydy muista suomalaisista kaupungeista. Outokummusta muodostuikin Suomen historian merkittävin kaivosyhdyskunta, jonka jälkiä paikkakunnan rakennetussa ympäristössä on näkyvissä runsaasti edelleenkin. Otteita Outokummun taajaman kulttuuri- ja rakennushistoriallisesta selvityksestä. Pekka Piiparinen 2013.

Rakennusperintö

Outokummun osayleiskaavatyön yhteydessä tehtiin kulttuuri- ja rakennushistoriallinen selvitys (Piiparinen 2013). Kaava-alueelle sijoittuu kolme arvokkaista rakennusta ja aluekokonaisuus. Kohteet on esitelty alla olevassa luettelossa ja kuvassa **2**. Kohteiden tarkemmat tiedot ovat ko. selvityksen kohdekorteissa, jotka ovat tämä selostuksen liitteenä. Kohteet on arvottanut keskusta-alueen osayleiskaavan kulttuuri- ja rakennushistoriallisen selvityksen ohjaus- ja arvottamistiryhmä.

Maakunnallisesti arvokkaat kohteet

29. Koivikko (1918)

Seudullisesti arvokkaat kohteet

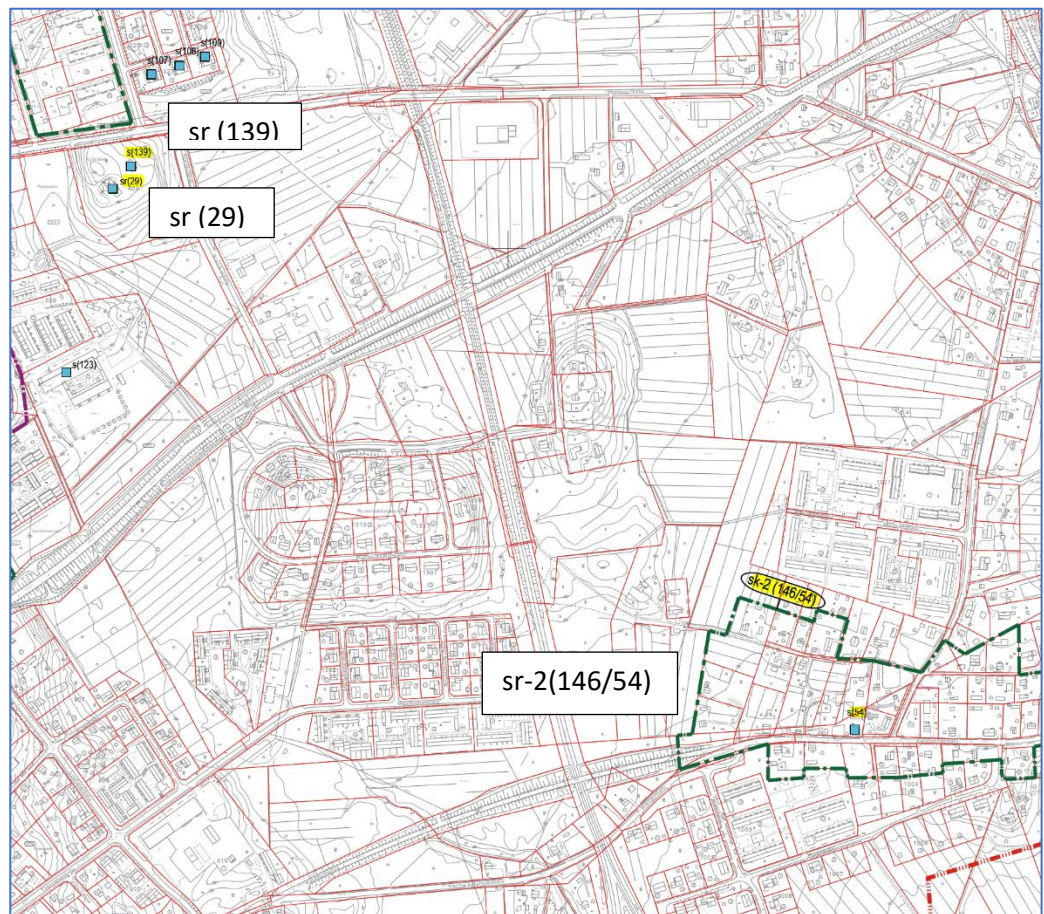
54. Kalattomantie 54 / Alala

Paikallisesti arvokkaat kohteet

139. Koivikon talousrakennus

Miljöökohteet

146. Osa Kalattomantiestä ja Koivikkopellontiestä



Kuva 2 Kaava-alueen kulttuuri- ja rakennushistorialliset kohteet. Numero viittaa edellä olevaan luetteloon.

Alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä.

2.1.6 Tekninen huolto

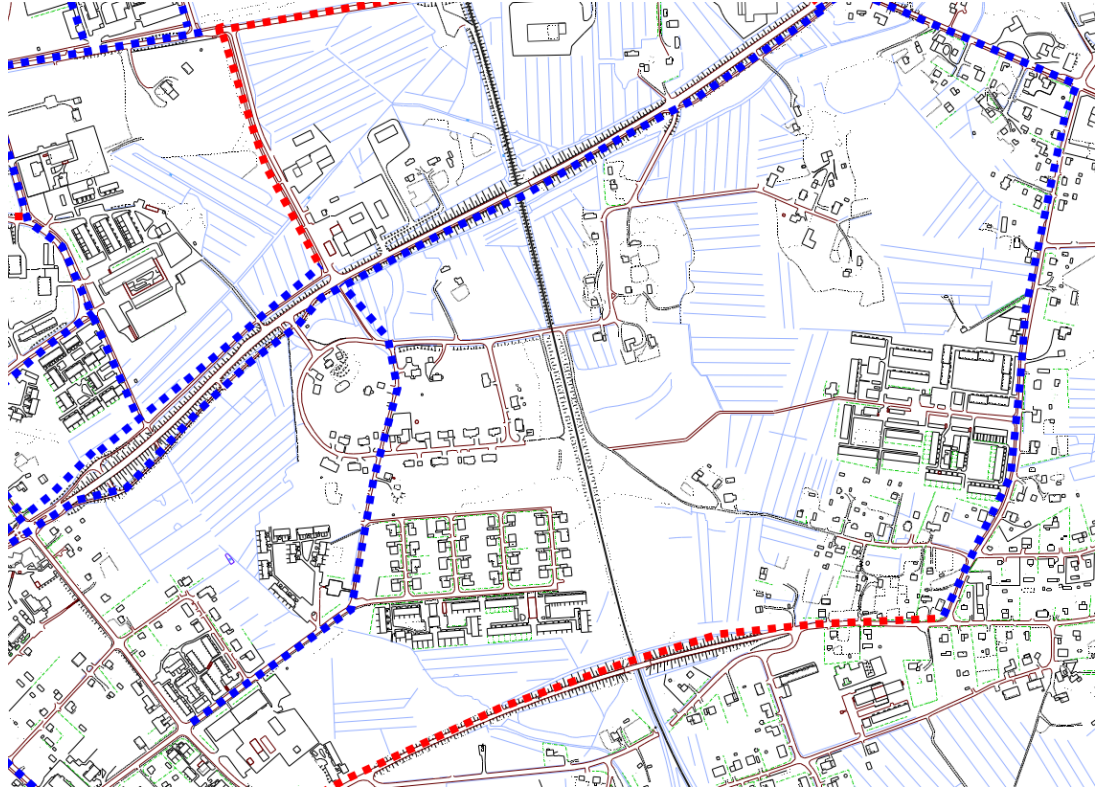
Alue on vesi- ja viemäriverkon sekä sähköverkon piirissä.

2.1.7 Liikenne

Kalattomantie on rakennettu 1960-luvulla. Opiskelijat käyttävät paljon katua siirtyessä asuntoloista ammattiopistoon.

Kevyt liikenne

Alueella on kattava kevyen liikenteen reitistö.



Kuva 3 Kevyen liikenteen reitit osayleiskaavan mukaan. Sinisellä ovat nykyiset reitit ja punaisella suunnitellut reitit.

Liikenneturvallisuus

Outokummun liikenneturvallisuukselvityksissä on todettu useasti kevyen liikenteen väylän tarve Kalattomantiellä.

2.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Outokummun keskustaajaman maarakentamisessa on käytetty vuosikymmenien ajan kaivosteollisuuden sivutuotteita, joihin lukeutuu pääasiassa sivukiveä ja rikastushiekkaa. Keskustaajamassa ja sen tuntumassa on seurattu säännöllisesti ympäristön tilaa muun muassa talousvedestä, sedimenteistä, pintavedestä, jätevedenpuhdistamon lietteestä ja kaloista. Sen sijaan maa-aineksen kemiallisesta laadusta on vain vähän tietoa, joten käsitys mahdollisista ympäristö- ja terveysriskeistä on tältä osin puutteellinen.

Outokummun keskustaajaman pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointiraportti on valmistunut tänä kesänä. Raportissa on yksi tutkimuspiste

kaavamuutosalueella Kalattomantien varrella korttelin 151 kohdalla. Tässä tutkimuspisteessä ei havaittu metallien kynnysarvon arvon ylittäviä pitoisuuksia.

Melu

Siilijärvi- Viinijärvi rataosuuden päiväajan melutason 55 dB:n meluvyöhykkeen raja sekä yöaikaisen 50 dB:n meluvyöhykkeen raja kulkevat noin 75 metrin etäisyydellä radasta.

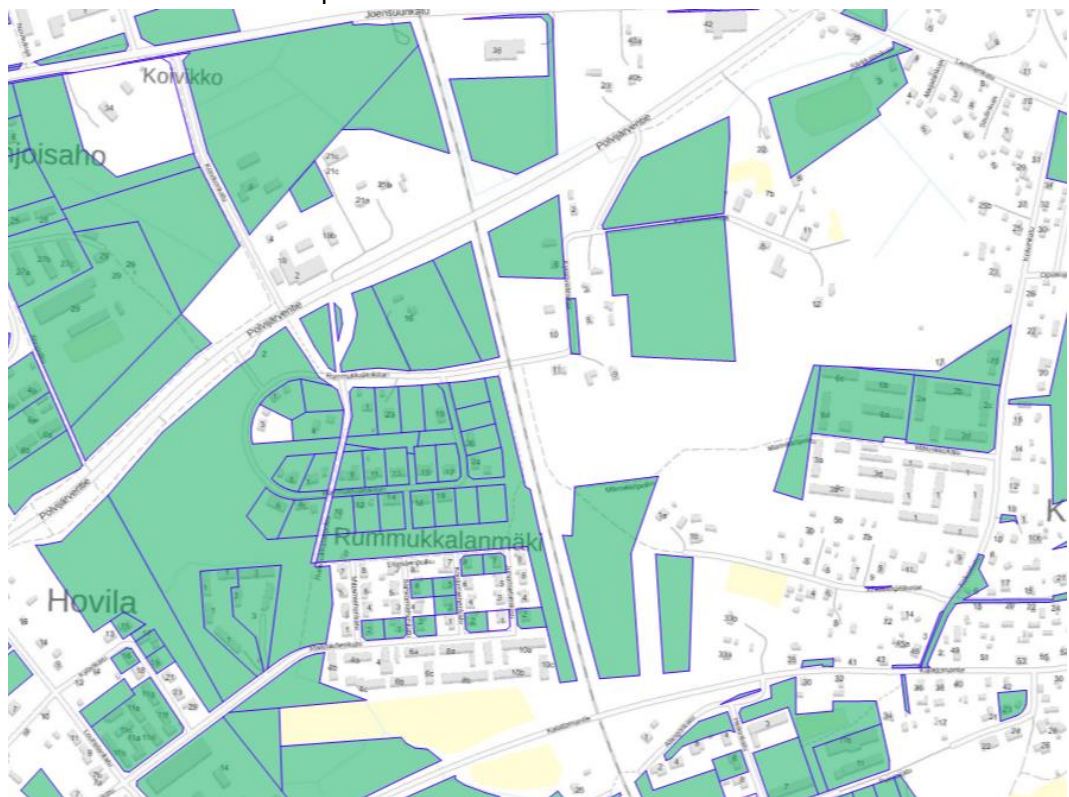
Joensuu-Viinijärvi rataosuuden osalta on todettu, että Outokummussa radan meluhaitat ovat vähäisiä, eikä valtioneuvoston melun ohjearvoja ylittävälle melulle altistu nykytilanteessa asuinrakennuksia, joten kyseiselle rataosuudelle ei ole tarpeen tehdä tarkempia melutarkasteluja tai suorittaa meluntorjuntatoimenpiteitä (Joensuun kaupunkiseudun rataympäristöselvitys 2006).

Muut häiriötekijät

Joensuu-Viinijärvi rataosuudella kuljetetaan vaarallisia aineita.

2.1.9 Maanomistus

Kaava-alueen rakennetut osat ovat suurelta osin yksityisten omistuksessa. Asemakaavan viheralueet ja luonnontilaiset alueet ovat lähes kokonaan kaupungin omistuksessa. ks. kuva 4



Kuva 4 Maanomistus. Kaupungin omistamat maat ovat vihreällä

2.2.SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaavaa 2040 (kokonaismaakuntakaava) sekä 3.vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet.

Pohjois-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaiheen kokouksessaan 13.6.2022. Kaavan pääteemoina ovat turve, arvokkaat suot ja rakennettu kulttuuriympäristö.

Maakuntakaava 2040 2.vaihe on aloitusvaiheessa. Kaava sopeuttaa Heinäveden Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan

Maakuntakaavassa kaava-alueet ovat taajamatoimintojen aluetta (A).

Yleiskaava

Joensuun seudun yleiskaava 2020 on hyväksytty seutuvaltuustossa 2.12.2008 ja ympäristöministeriö vahvisti yleiskaavan 29.12.2009.

Seutuyleiskaava ei kuitenkaan ohjaa Outokummun keskusta-alueen asemakaavoitusta, koska alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

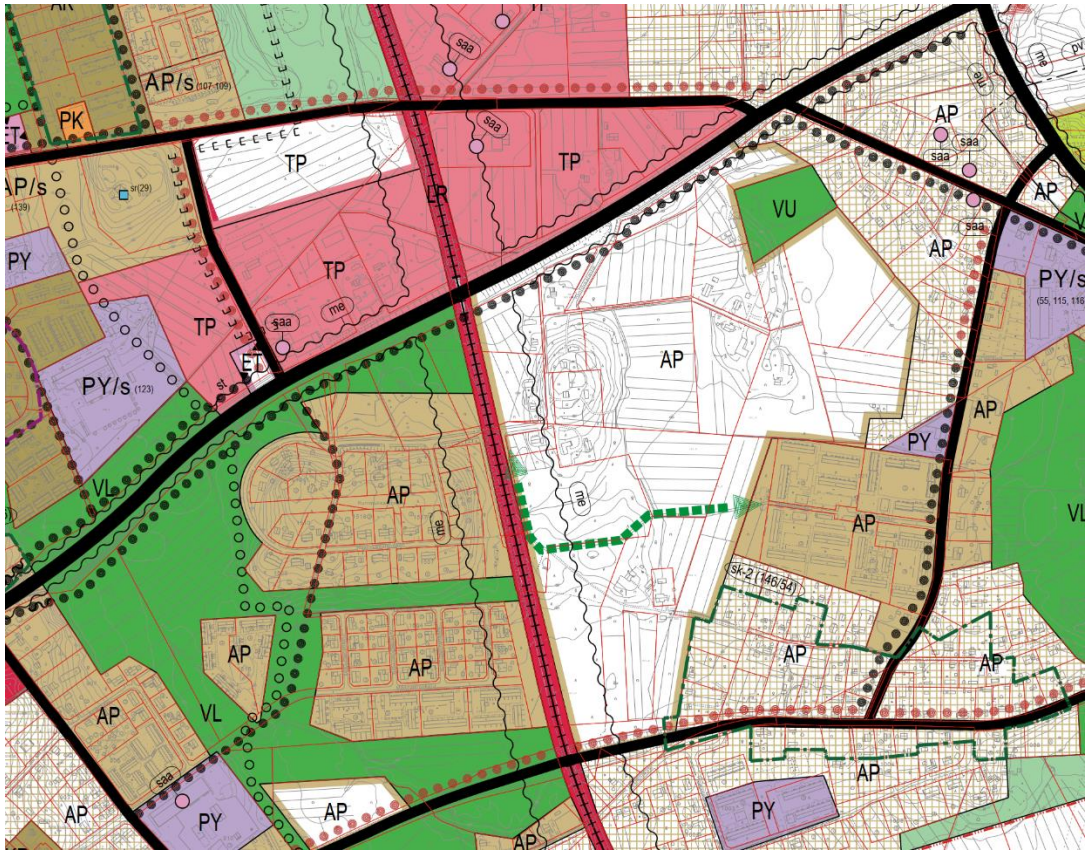
Outokummun keskusta-alueen osayleiskaava, kuva 5, on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.6.2015. Kaavasta valitettiin, mutta Itä-Suomen hallinto-oikeus hylkäsi valituksen ja kaava sai lainvoiman 24.11.2016. Yleiskaava ohjaa asemakaavan laadintaa.

Yleiskaavassa suunnittelualueelle kohdistuu mm. seuraavia aluevarauksia, kuva 10

- asuinrakentamisen alueita (AP) ruskea väri. Korttelit 150 ja 151 ovat reservialuetta tiivistettäväksi asuinpientalovaltaiseksi alueeksi.

- työpaikka-alueita (TP) punainen
- yhdyskuntateknisen huollon alueita (ET) lila

Lisäksi kaavakartalla on mm. pohjoiseteläsuuntainen ulkoilureitti sekä ent. Hankkijalta alkava moottorikelkkareitti. Lisäksi Kalattomantien varrella on ohjeellinen uusi kevyen liikenteen reitti.



Kuva 5 Ote keskusta-alueen osayleiskaavasta

Keskusta-alueen osayleiskaavassa on myös rakennus- ja kulttuurihistorialliset tai maisemallista arvoa omaavia kohteita. Osayleiskaavan suojelumerkinnot noudattavat suurelta osin kulttuuri- ja rakennushistoriallista selvitystä (Piiparinen 2013)

sr, Suojeltava rakennus, rakennettu ympäristökokonaisuus tai muu rakennelma, jolla huomattavaa rakennus- tai kulttuurihistoriallista tai maisemallista arvoa. Kohdetta tai ympäristökokonaisuutta ei saa purkaa, eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Täydennysrakentamisen mahdollisuudet tulee suunnitella asemakaavalla. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista. (numero viittaa kulttuuri- ja rakennushistoriallisen selvitykseen)

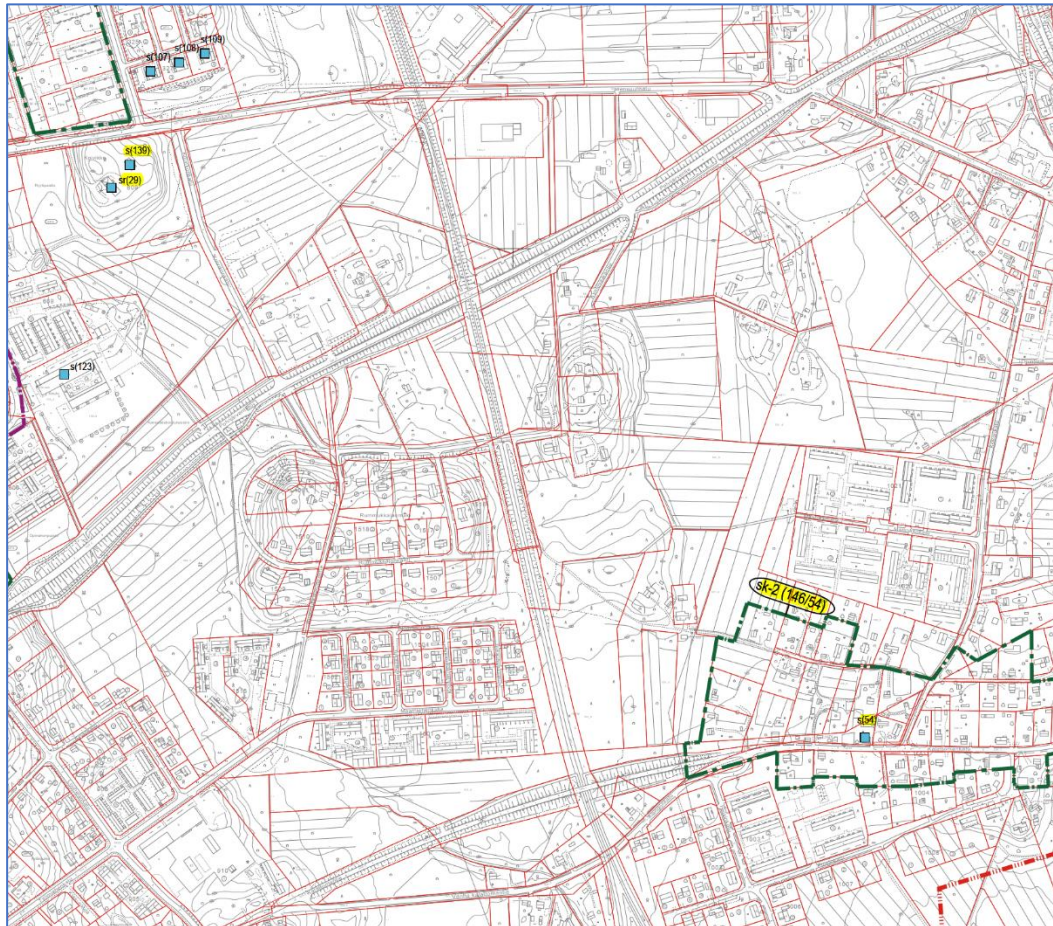
29. Koivikko

/s, Alue, jolla on säilytettävää rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. (numero viittaavat kulttuuri- ja rakennushistorialliseen selvitykseen)

139. Koivikon talousrakennus

sk-2 Alue, jolla on kulttuurihistoriallisia ja taajamakuullisia arvoja.

Rakennuksiin ja ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee suunnitella siten, että alueen kulttuurihistoriallinen ja taajamakuullinen arvo säilyy. Täydennys- ja korjausrakentamisessa on noudatettava alueelle tyypillistä rakentamisen tapaa ja mitataavaa sekä rakennusten sijaintia suhteessa katuun ja pihapiiriin. Täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja tarkempi suojelu on suunniteltava asemakaavalla. Asemakaavan yhteydessä tulee laatia rakennus- ja korjaustapaohjeet. (numero viittaavat kulttuuri- ja rakennushistorialliseen selvitykseen)



Kuva 6 Kulttuuri- ja rakennushistorialliset kohteet keskusta-alueen osayleiskaavassa.

Asemakaava, kuva 7

Kaava-alueella on voimassa kolme asemakaavaa

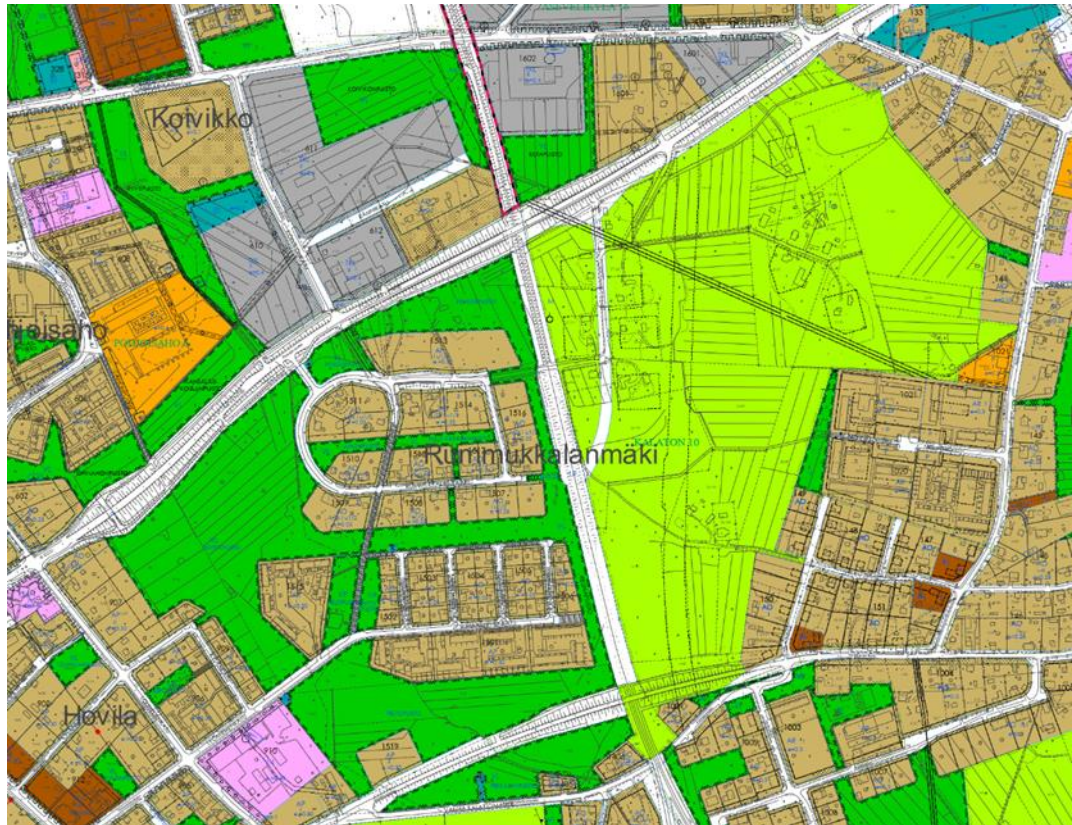
- Osa Kalattomantiestä sekä korttelit 150 ja 151, vahvistettu 27.7.1963
- Osa Kalattomantiestä, vahvistettu 1.4.1977
- Kalattomantien sillan länsipuolinen osa, hyväksytty 3.5.2004
- Korttelit 609 ja 610, hyväksytty 25.10.2021

Kaavakartan merkinnät:

- Ruskea väri on asumista, AP.
- vihreä on viheraluetta, VL
- aniliinin punainen on erityisaluetta, ET

- vaalean vihreä on maa- ja metsätalousaluetta, M
- harmaan on työpaikka-aluetta, TKL

Alueen asemakaavoissa on suojeltavaksi osoitettu Koivikon alue, kortteli 609. Se on kaavassa merkinnällä /s = korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Lisäksi Koivikon päärakennus on suojeltu merkinnällä sr-3.



Kuva 7 Ote Outokummun ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Outokummun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2015.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Outokummun kaupungin numeerista kantakarttaa.

Selvitykset

Asemakaavan laadinnassa käytetään keskusta-alueen osayleiskaavoituksen yhteydessä laadittuja selvityksiä sekä osayleiskaavaa varten koottua aineistoa.

- Kulttuuri- ja rakennushistoriallisen selvityksen loppuraportti (Piiparinen 2013)
- Outokummun taajaman kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet (Piiparinen 2013)
- Outokummun liikenneturvallisuussuunnitelma 2017
- Joensuun kaupunkiseudun rataympäristöselvitys (Suunnittelukeskus 2006)

- Outokummun keskustaajama pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi. Selvityksen asiakirjat 22.6. ja 29.6.2022 (Ramboll Finland Oy)
- Liito-oravaselvitys Pelastuskadun alueelta, 27.5.2021 (FCG Oy)

3. TAVOITTEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Entisen Pohjoisahon koulun tontille on päätetty rakentaa soteasema ja pelastusasema. Hankkeella on jo rakennuslupa. Tällä hetkellä ko. tontti rajoittuu Pohjoisahonkatuun. Tulevan toiminnan ja toimintavarmuuden kannalta on tarkoituksen mukaista rakentaa uusi katu Koivikkokadun kautta. Kadun rakentaminen edellyttää asemakaavan muutosta.

Kaupunginvaltuusto on myöntänyt siirtomäärärahan Kalattomantien kevyen liikenteen väylän rakentamiseen. Kaikilta osin Kalattomantie ei ole rakennettu asemakaavan mukaiselle katualueelle. Osa tiestä on mm. asemakaavan mukaisella maatalousalueella.

Katu rakennetaan kunnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Katu on suunniteltava ja rakennettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset, MRL 85 §. Katusuunnitelma on hallinnollinen yleisen alueen käyttöä koskeva suunnitelma, jonka perusteella katu saa rakennuslupan.

Korttelin 609 (Koivikko) osalta asemakaavan muutoksella korjataan edellisessä asemakaavassa tapahtunut piirustusvirhe.

3.2 Asemakaavan tavoitteet

3.2.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin vuoden 2022 talousarviossa on 400 000 euron määräraha Kalattomantien kevyen liikenteen väylän rakentamiseen.

Kaupunginhallitus päätti 7.3.2022 hyväksyä periaatepäätöksenä 800 000 euron investointivarausten Kalattoman kevyen liikenteen väylään.

Kaupunkirakennelautakunta teki 1.12. 2021 § 70 päätöksen Soteaseman sijainnista. Samalla lautakunta päätti ko. tontille rakentaa myös kulkuyhteys Koivikkokadun kautta. Tämä mahdollistaa ajoneuvo- ja kevyenliikenteen yhteyden myös tontin itäpuolelta.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Outokummun keskusta-alueen osayleiskaava:

Tavoitteena on ollut laatia Outokummun keskusta-alueen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa alueen tulevaa maankäyttöä ja rakentamista sekä näiden edellyttämien asemakaavojen ja asemakaavan muutosten sisältöä. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2030.

Osayleiskaavassa tarkistettiin toteutunut maankäyttö, aluevaraukset ja osoitettiin asuinalueiden täydennysalueita. Osayleiskaavassa huomioidaan pääasiassa voimassa olevien ja toteutuneiden asemakaavojen periaatteet.

Kaava-alueen osalta osayleiskaava on lähinnä nykyisen asemakaavatilanteen toteaminen. Merkittävimmät lisäys nykytilanteeseen on kevyen liikenteen raitti Kalattomantien varella.

3.2.2. Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana

Täydentyä kaavaprosessin aikana.

4. VAIHTOEHDOT

Kaavaprosessin aikana ei ole tutkittu vaihtoehtoja. Vaihtoehto kaavamuutokselle olisi, ettei kaavamuutosta tehdä.

Laadittua asemakaavaluonnosta verrataan voimassa olevaan asemakaavaan. Muutoksia arvioidaan oheisen taulukon mukaisesti.

	VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA			ASEMAKAAVAMUUTOS		
	Pinta-ala (ha)	Tontti-tehokkuus	Rakennus-oikeus (k-m ²)	Pinta-ala (ha)	Tontti-tehokkuus	Rakennus-oikeus (k-m ²)
A-korttelialueet	5,240	e=0,15	7980	5,134	e=0,16	8293
T-korttelialueet	2,000	e=0,40	8000	1,738	e=0,40	6953
E-alueet	0,411	e=0,20	823	0,459	e=0,18	823

Katu ja liikenne	1,460	---	---	2,965	---	---
Viheralueet	0,303	---	---	0,261	---	---
Maa ja metsätalous	1,144	---	---	----	---	---

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERISTELUT

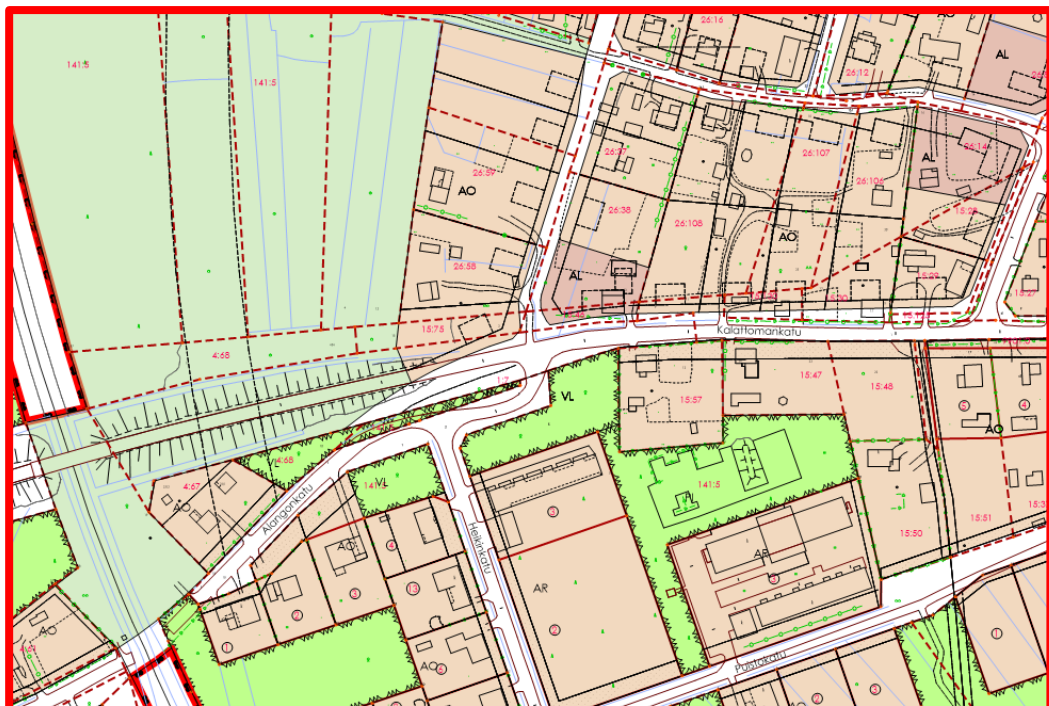
5.1. Kaavan rakenne

Asemakaava ja asemakaavan muutos pohjautuu voimassa olevaan asemakaavaan ja keskusta-alueen osayleiskaavan ratkaisuihin. Voimassa olevan asemakaavan rakennetta ei ole muutettu.

Kaavaratkaisu on asemakaavan muutoksen tavoitteiden mukainen.

5.2. Muutokset pienalueittain voimassa olevaan asemakaavaan

Seuraavissa kuvapareissa on esitetty keskeisimmät muutokset. Tekstissä mainitut korttelinumerot viittaavat voimassa olevaan asemakaavaan. Punaisella reunuksella on ote voimassa oleva asemakaavasta ja sinisellä ote kaavaluonnoksesta.



Maatalousalueet (vaalean vihreä) on poistettu rautatien ja Kalattomantien alueilta. Alueet on muutettu nykyisen käytön mukaisesti rautatiealueeksi (LR) ja katualueeksi.

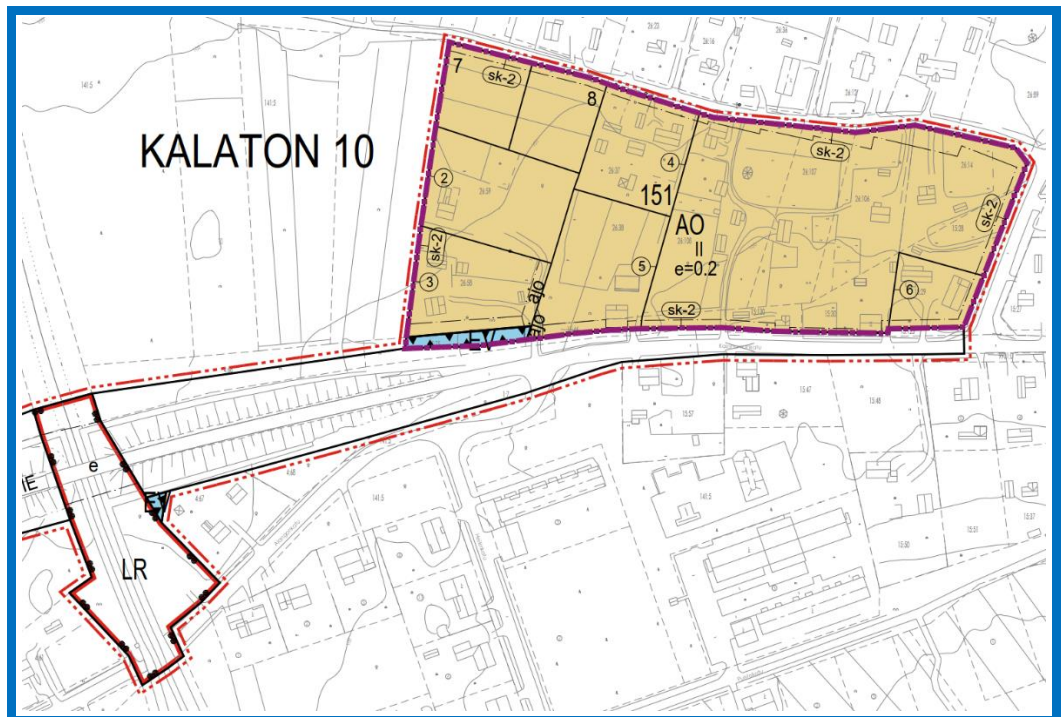
Kalattomantien pohjoispuoleinen katualueen raja on muutettu laaditun kevyen liikenteen väylän yleissuunnitelman mukaiseksi. Korttelin 151 kohdalla katualuetta esitetään kavennettavaksi. Näin mahdollistetaan korttelin 151 kahden omakotitalon säilyminen.

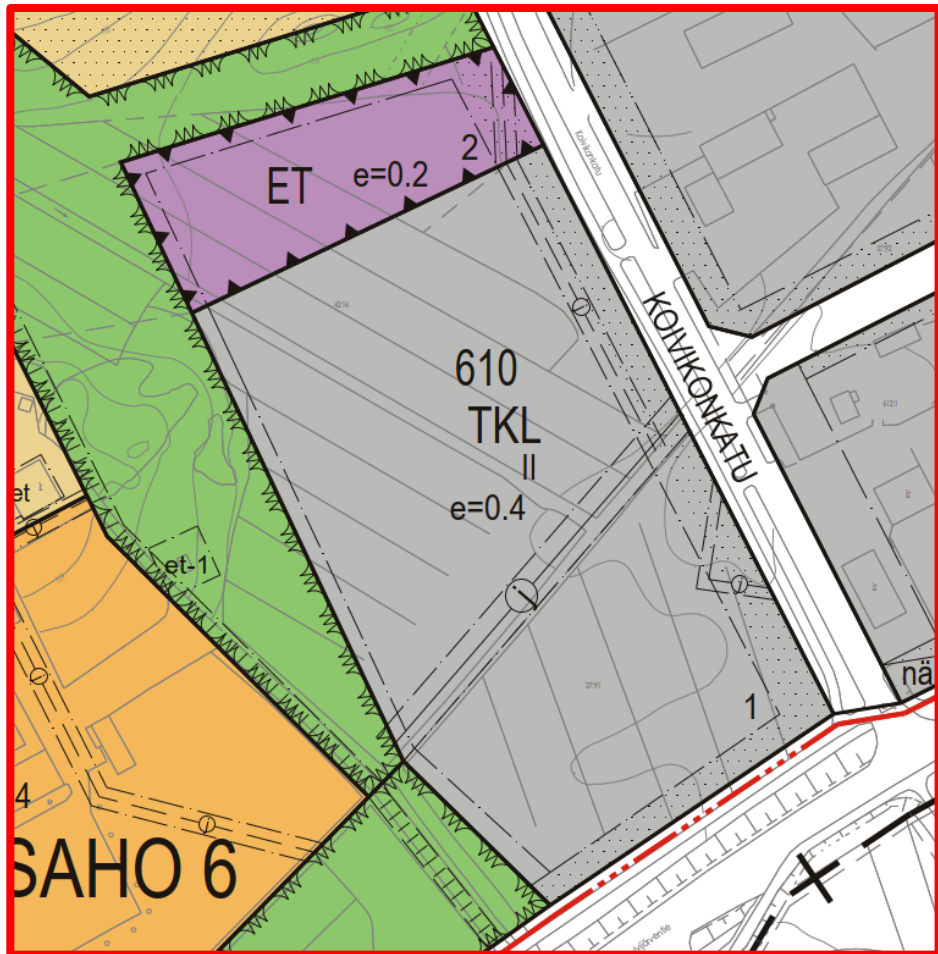
Voimassa olevassa asemakaavassa on kortteleiden 150 ja 151 välissä Rupan tie niminen katualue. Sitä ei ole rakennettu ja se esitetään poistettavaksi tarpeettomana. Sen varrella oleville kiinteistöille säilyy nykyiset ajoyhteydet. Katualueen poiston seurauksena kortteli 150 liitetään kortteliin 151.

Nykyisin korttelissa 151 on kaksi liikerakennusten tonttia (AL). Ne ehdotetaan muutettavaksi erillispientalojen tonteiksi (AO). Alueella ei ole tarvetta liikerakennuksista.

Kortteli 151 on erillispientalojenkorttelialuetta (AO), kerrosluku on kaksi ja tonttitehokkuusluku $e=0,20$.

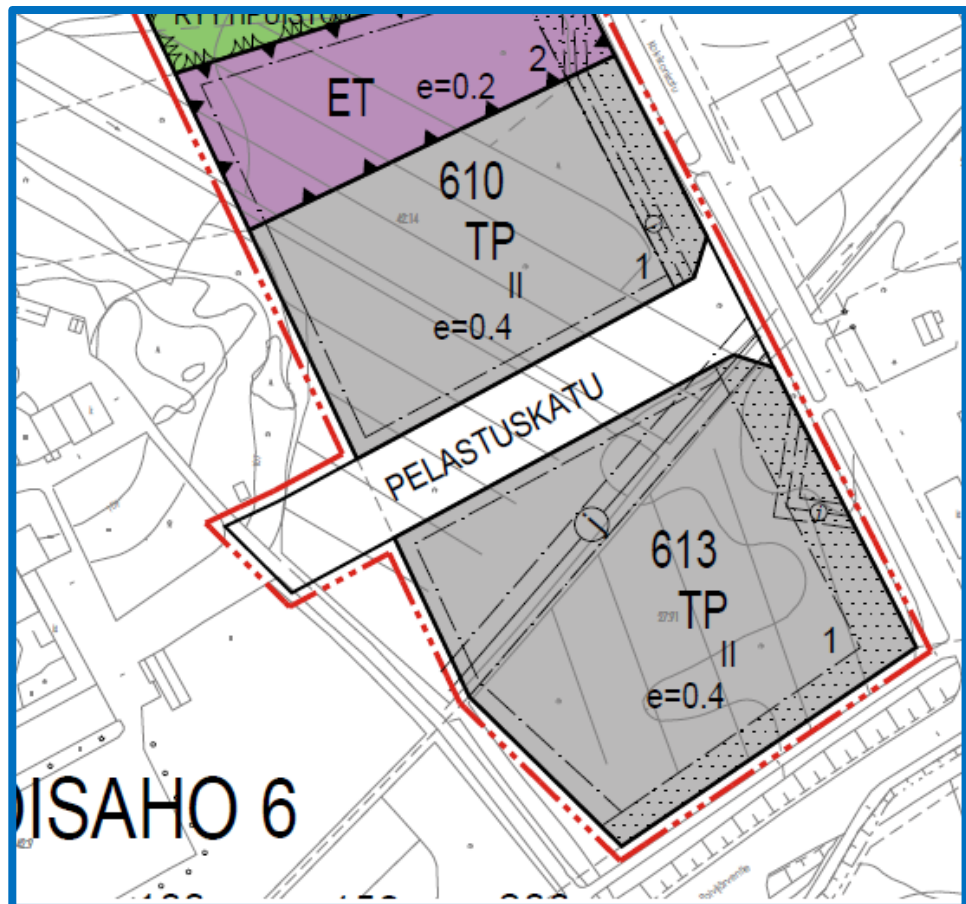
Keskusta-alueen yleiskaavan mukaisesti kortteli on merkitty alueeksi, jolla on kulttuurihistoriallisia ja taajamakuullisia arvoja (sk-2).

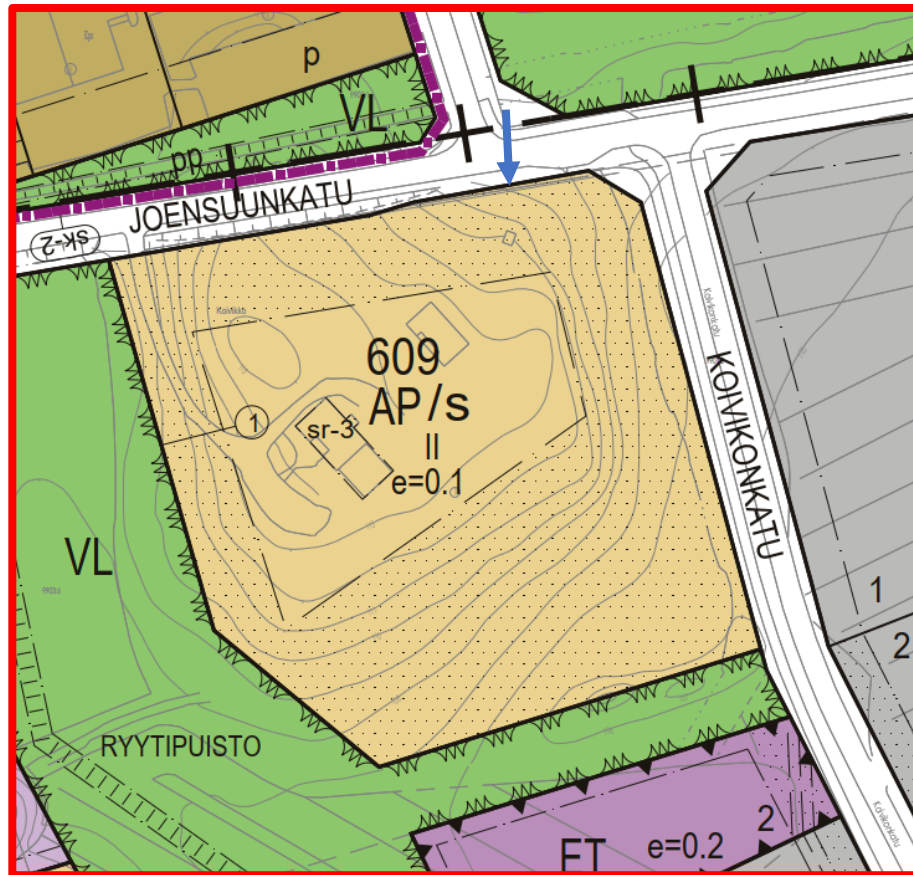




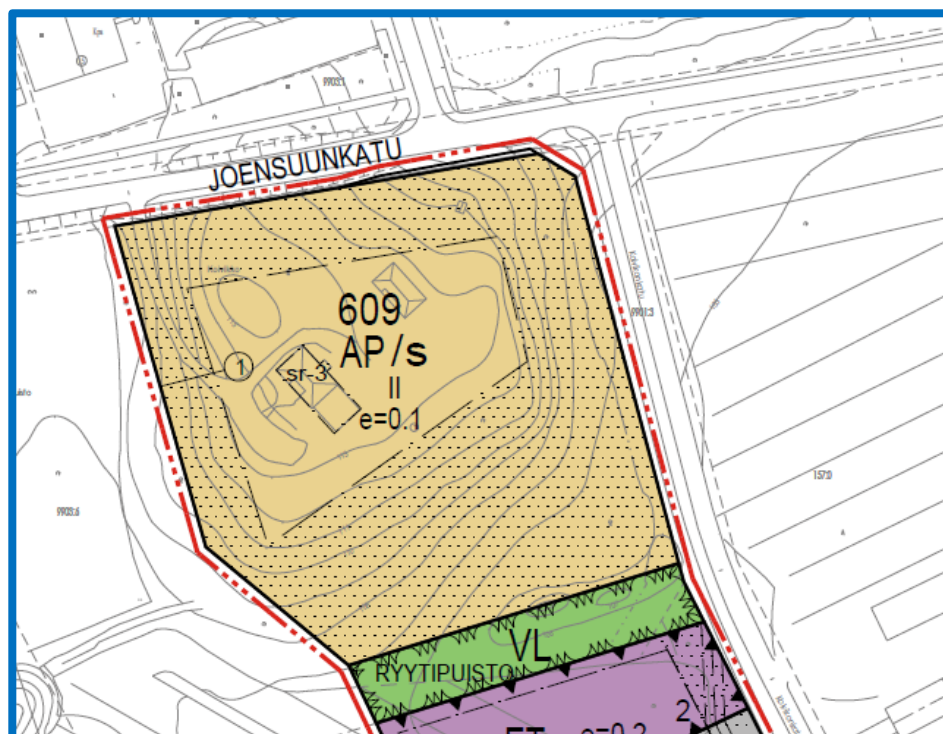
Korttelin 610 keskelle kaavoitetaan uusi katu "Pelastuskatu". Katu sujuvoittaa ajoneuvoliikennettä rakennettaville sote- ja pelastusasemalle. Kadun rakentaminen tulee vähentämään ajoneuvoliikennettä Pohjoisahon kaupungin katuverkossa. Hälytysajoneuvojen liikenne nopeutuu koska Pelastuskadun kautta pääsee helpommin pääkaduille.

Kaavamuutoksella kortteli 610 jakautuu kahdeksi kortteliksi, 610 ja 613. Käyttötarkoituusmerkintä TKL (teollisuus-, varasto – ja liikerakennusten korttelialue) muuttuu merkinnäksi "Työpaikka-alue" (TK). Näin mahdollistetaan kortteleiden monipuolisempi käyttö lähellä sote- ja pelastusasemaa.





Edellisessä kaavamuutoksessa korttelin 609 jäi pieni suikale maata, joka ei ole Koivikon tilan maanomistajan omistuksessa. Tällä kaavamuutoksella tämä virhe korjataan, ks. sininen nuoli kuvassa ylhäällä.



5.3 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue, AP

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Merkinnällä on osoitettu kortteli 609.

Erillispientalojen korttelialue, AO

Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin.

Merkinnällä on osoitettu korttelit 150 ja 151

Työpaikkarakennusten korttelialue, TP

Alueelle voi toteuttaa liike-, toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta sekä varastointia.

Merkinnällä on osoitettu korttelit 610 ja 613.

5.4. Muut alueet

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, ET

Merkinnällä osoitetaan tietoliikenteen, yhdyskuntateknisen huollon rakennusten ja laitosten alueet.

Merkintä on korttelissa 610. Varaus perustuu osayleiskaavaan. Osayleiskaavasta se on sijoitettu kaupungin omistamalle maalle korttelin pohjoisosaan.

Lähivirkistysalue, VL

Merkinnällä osoitetaan virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettut, lähinnä taajamarakenteen sisäiset tai siihen välittömästi liittyvät alueet, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi.

Suojaviheralue, EV

Merkinnällä osoitetaan sellaiset lähinnä liikenneväylien varrella olevat viheralueina säilytettävät alueet, joiden tarkoituksena on pääasiassa suojata muita alueita liikenteen melu- ym. haitoilta, ja joita ei sijaintinsa takia voida käyttää virkistysalueina.

Rautatiealue, LR

Merkinnällä osoitetaan rautatiealueet sekä niihin liittyvät terminaali-, huolto-ym. rakennuksia varten varattavat alueet.

Siilijärvi-Joensuu-rata rautatiealueeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alueella oleva rautatien alue on maatalousaluetta.

Katu

Kaavassa on uusi katu Koivikonkadulta uudelle sote- ja pelastusasemalle. Kadulla parannetaan liikennöintiä uusiin palveluihin.

Kalattomantien katualue on rautatien itäpuolella kaavoitettu sen nykyiselle paikalle. Nykyisessä asemakaavassa silta ja sen itäpuolinen pengeri on maatalousaluetta. Kortteleiden 150 ja 151 osalta katualuetta esitetään kavennettavaksi yleissuunnitelman mukaiseksi. Näin vältetään rakennusten lunastamisilta.

5.5. Kulttuuriympäristö

sr-3 *Suojeltava rakennus, jolla huomattavaa rakennus- tai kulttuurihistoriallista tai maisemallista arvoa. Kohdetta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.*

Käytännössä suojelu tarkoittaa, että rakennus on säilytettävä suojelun edellyttämässä kunnossa ja siinä tehtävät korjaukset ja muutokset on tehtävä rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa vaarantamatta. Muutoksia tehtäessä on yleensä pyydettävä lausunto maakuntamuseolta.

Merkinnällä on osoitettu Koivikon päärakennus

sk-2 *Alue, jolla on kulttuurihistoriallisia ja taajamakuvalaisia arvoja. Rakennuksiin ja ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee suunnitella siten, että alueen kulttuurihistoriallinen ja taajamakuvalainen arvo säilyy. Täydennys- ja korjausrakentamisessa on noudatettava alueelle tyypillistä rakentamisen tapaa ja mitataava.*

Yleisten määräysten mukaan (7.) sk-2 alueella rakennusten julkisivujen korjauksessa tulee noudattaa Museoviraston korjauskortiston ohjeita.

Kaavamerkinnän tarkoitus ei ole rajoittaa miljööseen sekä ympäristöön sopivaa rakentamista, joka ei heikennä rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaita ympäristökokonaisuuksia. Kaavamääräyksellä ei kielletä ympäristöön sopivaa rakentamista, joka ei heikennä em. arvoja.

Merkinnällä on osoitettu osayleiskaavan mukaisesti kortteli 151.

Is Alue, jolla on säilytettävä rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee säilyttää. Korjauskorjauskentamisessa ja ympäristön suunnittelussa voidaan palauttaa rakennusten ja ympäristön alkuperäisiä piirteitä. Ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Merkintä liitetään alueen varsinaiseen käyttötarkoituksimerkintään osoittamaan, että tavoitteena on rakennusten ja muun ympäristön säilyttäminen.

Merkinnällä on ositettu Koivikon alue kortteli 609) osayleiskaavan mukaan

5.6. Kunnallistekniikka

Vesi- ja viemäriinjoitukset, sähkölinjat ja kaukolämpölinjat ovat merkittävät, mikäli ne sijoittuvat korttelialueille.

Hulevesien käsittelystä on annettu yleismääräys: *Asuinalueilla hulevedet on imeytettävä tonteilla, mikäli alueella ei ole sadevesiverkostoa.*

5.7. Ympäristöhaitat

Vaikka Outokummun keskustajaman pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointiraportissa ei ole sellaisia kohteita, joissa pilaantuneisuuden kynnysarvot ylittyvät niin yleisiin määräyksiin on laitettu seuraava määräys:

Ennen merkittäviin maarakennus tai uudisrakennustoimenpiteisiin ryhtymistä, maaperän metallipitoisuus tulee selvittää ja puhdistamisen tarve arvioida.

Määräyksellä varmistetaan, että aina kun merkittäviin maarakennustoimiin ryhdytään, niin maaperän haitta-aine pitoisuudet selvitetään.

5.8. Yleiset määräykset

1. Asuinrakennus on rakennettava vähintään neljän metrin päähän tontin rajoista ja talousrakennus vähintään kahden metrin päähän tontin rajoista.

2. Laajennettaessa olemassa olevaa asuinrakennusta tulee säilyttää alkuperäisen rakennuksen luonne ja alueelle tyypillinen väri.

3. Muilla kuin asumiseen varattavilla tonteilla saadaan rakentaa asuntoja kiinteistönhoidon kannalta tarvittavaa henkilöstöä varten.

4. Korttelialueelle voi sijoittaa muuntamoita, pumppaamoita, kunnallisteknisiä johtoja yms. teknisiä laitteita.

5. Asuinalueilla hulevedet on imeytettävä tonteilla, mikäli alueella ei ole sadevesi- verkostoa.

6. Autopaikkoja koskevat määräykset:

- Erillispientalojen tonteilla on varattava 1.5 autopaikkaa asuntoa kohden kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa tonttia kohden.

- TP-korttelialueella on varattava yksi autopaikka kerrosalan alkavaa 50 k-m² kohti.

- Autopaikkaa ei saa sijoittaa kahta metriä lähemmäs naapuritontin rajaa eikä kahdeksaa metriä lähemmäs asuinrakennuksen ilmanvaihtoventtiileitä tai avattavaa ikkunaa.

7. sk-2 -alueella rakennusten julkisivujen korjauksessa tulee noudattaa Museoviraston korjauskortiston ohjeita.

8. Ennen merkittäviin maarakennus tai uudisrakennustoimenpiteisiin ryhtymistä, maa-perän metallispiitoisuus tulee selvittää ja puhdistamisen tarve arvioida.

9. sk-2 alueella ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin merkittäviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Määräykset ovat ”linjassa” keskusalueella käytettyjen määräysten kanssa.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava on Outokummun keskusta-alueen osayleiskaavan tavoitteiden ja periaatteiden mukainen ja asemakaava päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Alue on rakennettua aluetta. Yhdyskuntarakenteessa ei tapahdu muutosta, koska voimassa oleva asemakaava mahdollistaisi alueelle rakentamisen. Mahdollinen tuleva rakentaminen tapahtuu rakennetun alueen sisällä täydentäen olevaa rakennetta ja käyttäen hyväkseen olevia yhteyksiä ja kunnallistekniikkaa.

6.2 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Kaavamuutoksen mahdollistama Pelastuskadun liikenne tulee lisäämään Koivikkonkadun liikennettä. Liikennemäärät Outokummun keskustassa ovat niin pienet ettei niiden muutoksista aiheutuisi ongelmia liikenteen sujuvuudelle tai liikenneturvallisuuteen.

Pelastuskadun vesijohdot liitetään olemassa olevaan verkostoon. Sadevedet johdetaan olemassa olevaan kuivatusojaan.

6.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Korttelin 151 alueelta on pohjanlepakkohavaintoja. Havainnot ovat rakennetuilla tonteilla, joten niiden ottaminen huomioon asemakaavassa ei ole mahdollista.

Muilta osin kaavamuutoksen toteutuminen ei vaikuta luonnonympäristöön, koska kaavamuutos koskee pääosin jo ennestään rakentamiseen kaavoitettua aluetta.

6.4 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Kaavaratkaisu on pitkälti olemassa olevan tilanteen mukainen. Uusia toteuttamattomia rakentamisalueita ei kaavassa ole osoitettu. Kaavamuutoksessa on pidetty rakennusoikeus ja kerrosluku likimäärin samana kuin voimassa olevissa kaavoissa. Maisemalliset vaikutukset ovat siten melko vähäiset.

Alueen kulttuuriympäristön kohteet on huomioitu kaavassa osoittamalla osayleiskaavan mukaisesti.

6.5 Yhdyskuntavaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset

Kaava on laadittu pitkälti olevan ja toteutuneen tilanteen mukaisesti. Kaavalla ei siten heikennetä ihmisten viihtyvyyttä. Kaavalla ei myöskään ole turvallisuuteen heikentävää vaikutusta.

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua viheraluetta ei ole merkittävästi supistettu. Kaavamuutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta alueiden viihtyvyyteen tai virkistyskäyttöön, vaikka ulkoilureitti joutuu ylittämään Pelastustien.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Pelastuskadun rakentaminen maksanee 100 000 e.

7. SUUNNITTELUVAIHEET

Hankkeen lähtökohta

Kaavamuutoksella mahdollistetaan Pelastuskadun rakentaminen. Sote- ja pelastusaseman toiminnan ja toimintavarmuuden kannalta on tarkoituksen mukaista rakentaa uusi katu Koivikkokadun kautta.

Kalattomantie rautatien itäpuolella ei ole kaikilta osin rakennettu asemakaavan mukaiselle katualueelle. Osa tiestä on mm. asemakaavan mukaisella maatalous-alueella. Kalattomantiestä on yleissuunnitelma. Radan itäpuolisen osan katualue on tarpeen muuttaa yleissuunnitelman mukaiseksi.

Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asema-
kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus kaavan vireille tulosta julkaistiin 6.10.2022 kaupungin [www-sivuilla](http://www.sivuilla) ja Outokummun seutu -lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidettiin nähtävillä kolme viikkoa, 6.-31.10.2022

Kaavamuutoksen yleisötilaisuus pidetään kaupungintalolla 12.10.2022. Tilaisuudessa oli kolme kuntalaista.

Kaavaehdotus

Vastuumuseon ja ELY-keskuksen lausuntojen pohjalta yleisiin määräyksiin lisättiin kohta 9, sk-2 alueella ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin merkittäviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Kaavan laatija: kaavoittaja Jukka Ropponen

Kaavakartan piirtäminen: Arkkitehti Lilian Savolainen, FCG

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	309 Outokumpu	Täyttämispvm	23.11.2022
Kaavan nimi	Pelastustien ja Kalattomantien asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.10.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,5152	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,5152
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	10,5152	100,0	16069	0,15	0,0000	-2974
A yhteensä	5,1372	48,9	8293	0,16	0,0635	-1924
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,7382	16,5	6953	0,40	-0,2626	-1050
V yhteensä	0,2161	2,1	0		-0,2236	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,9651	28,2	0		1,5747	0
E yhteensä	0,4586	4,4	823	0,18	0,0472	0
S yhteensä						
M yhteensä					-1,1992	0
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	1	632	0	0

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,5152	100,0	16069	0,15	0,0000	-2974
A yhteensä	5,1372	48,9	8293	0,16	0,0635	-1924
AP	1,9813	38,6	1981	0,10	-0,0095	-10
AO	3,1559	61,4	6312	0,20	0,4190	-530
AL					-0,3460	-1384
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,7382	16,5	6953	0,40	-0,2626	-1050
TP	1,7382	100,0	6953	0,40	1,7382	6953
TKL					-2,0008	-8003
V yhteensä	0,2161	2,1	0		-0,2236	0
VP					-0,1413	0
VL	0,2161	100,0	0		-0,0823	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,9651	28,2	0		1,5747	0
Kadut	2,4027	81,0	0		1,0123	0
LR	0,5624	19,0	0		0,5624	0
E yhteensä	0,4586	4,4	823	0,18	0,0472	0
ET	0,4114	89,7	823	0,20	0,0000	0
EV	0,0472	10,3	0		0,0472	0
S yhteensä						
M yhteensä					-1,1992	0
M					-1,1992	0
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	632	0	0
Asemakaava	1	632	0	0
Ei-asemakaava				