

Keskuskentän alueen suunnitteluvaraus

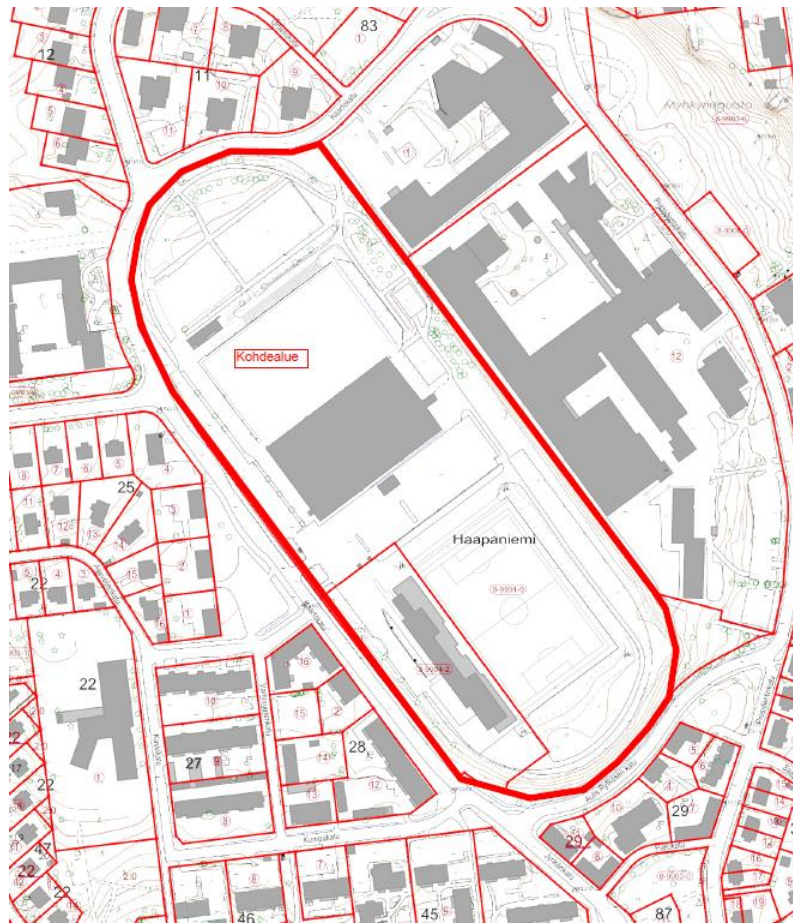
Kiinteistöjohtaja Jari Kyllönen Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Kaupunkirakennelautakunta päätti 28.5.2015 § 103 tehdä ns. Keskuskentän alueeseen suunnitteluvarauksen. Varaus oli voimassa 31.12.2016 saakka. Toimitusjohtaja Ari lahti on lähettänyt uuden suunnitteluvaraushakemuksen.

Varaushakemuksessa oleva Ari Lahden tekemä Keskuskentän alueen kehittämissuunnitelma on esityslistan liitteenä. Suunnitelmassa esitetään mm. hankkeen taustaa ja Ari Lahden perustelut hankkeelle.

Kohteena oleva alue on esitetty alla olevissa kartoissa.





Alkuperäisen suunnitteluvarauksen tekemisen yhteydessä todettiin, että hankkeeseen liittyy runsaasti selvitettäviä asioita. Suunnitteluvarausaikana on käyty Lahden kanssa neuvotteluita ja selvitetty mm. hankkeeseen, alueen suunnitteluun ja kaupungin palveluverkostoon liittyviä asioita.

Suunnitelma on alkuperäisestä suunnitelmasta muuttunut siten, että hotelli-, messu- ja konferenssitilat ovat jääneet pois ja tilalle on suunniteltu asuinrakentamista. Tämän hetkinen Ari Lahden suunnitelma käsittää stadionin peruskorjauksen ja laajennuksen sekä asuinrakentamista kohdealueelle noin 39 000 k-m². Lopulliset rakennusoikeudet selvitetään alueen käynnissä olevassa asemakaavaprosessissa.

Hankkeessa on vielä selvittävänä ja neuvoteltavana isoja mm. rahoitukseen liittyviä ydinkysymyksiä. Stadionhankkeen rahoituksen suhteen on neuvoteltava, mikä on yksityisen rahoituksen ja kaupungin rahoituksen osuus noin 10 miljoonan euron stadionhankkeessa. Lisäksi on selvittävää, onko hankkeeseen saatavissa rahoitusta esimerkiksi EU:sta tai Suomen Palloliitosta. Rahoituksen lisäksi on selvittävää stadionin hallintomalli, stadionin käyttökustannukset ja niiden rahoitus.

Ari Lahden suunnittelemaan hankkeeseen kuuluu se, että kaupunki luovuttaisi Keskuskentän alueelle kaavoitettavan asuinrakennusoikeuden Lahdelle perustettavien yhtiöiden lukuun. Rakennusoikeuksien luovutuksen suhteen on selvittävää mm. asian vaikutus asuntomarkkinoihin, suhtautuminen kaupungin maapoliittisiin periaatteisiin ja ajoitus suhteessa strategisesti tärkeään Savon koulutuskuntayhtymän toimintojen Savilahteen siirtymiseen. Rakennusoikeuden käypää hintaa on selvitetty ulkopuolisten arviolausuntojen avulla.

Neuvotteluihin ja yhteisen näkemyksen hakemiseen tarvitaan lisää aikaa. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään siten uuden suunnitteluvarauksen tekemistä Ari Lahdelle Keskuskentän alueeseen vuoden 2017 loppuun saakka.

Vaikutusten arviointi

Kehittämissuunnitelman mukainen rakentaminen tiivistäisi kaupunkirakennetta ja olisi siten ilmastopoliittisten tavoitteiden mukainen. Yritysvaikutuksiltaan suunnitellulla hankkeella olisi sen käynnistyessä positiivisia vaikutuksia rakennusalan toimijoiden tilauskannalle. Uusien asukkaiden myötä kaupungin keskustaan syntyy lisää palvelukysyntää, minkä kautta syntyisi uusia työpaikkoja. Rakennusoikeuden luovutuksen vaikutuksia on vielä selvitettävä.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle edellä valmistelutekstissä esitetyn karttarajauksen mukaisen maa-alueen suunnitteluvarauksen tekemistä Ari Lahdelle. Esitän suunnitteluvarauksen tekemistä seuraavin ehdoin:

1. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2017 saakka.
2. Suunnitteluvarauksesta ei peritä varausmaksua.
3. Suunnittelun varausaikana käydään neuvottelut ja tehdään edellä valmistelutekstissä kerrotut ja muut mahdollisesti tarvittavat selvitykset ja tarkennukset.
4. Osapuolet maksavat itse omat selvityksiinsä liittyvät kustannukset.
5. Mikäli suunnitteluvaraus tai hanke raukeaa ei kaupunki ole velvollinen korvaamaan hakijalle mitään kustannuksia.

Lisätietoja antaa palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen puh. 044 718 2790.

Liitteet

3 4248/2015 Keskuskenttäprojekti 16122016

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. 044 718 5531

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

