

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

VANHAN VARIKON ITÄOSA

(työnumero 14 (341), 3932/2017)

ASEMAKAAVA ja ASEMAKAAVAN MUUTOS



ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee osittain Savilahden kaupunginosassa (13. kaupunginosa) ja osittain mahdollisesti Neulamäen kaupunginosassa (26. kaupunginosa) noin 2,6-3 km Kuopion torilta länteen. Kaupunginosien rajat ratkaistaan asemakaavojen yhteydessä ja suunniteltuja rajoja saataan muuttaa. Suunnittelualue käsittää Savilahden kaupunginosassa korttelin 21 sekä osia Varikkopuistosta, Neulaniementien ja Micrkadun katualueista sekä osan Neulamäen kaupunginosaan kuuluvaksi suunnitellusta kiinteistöstä 407-2-22.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa pääosin Neulaniementiehen, idässä Mikrokatuun ja Technopoliksen alueeseen, etelässä Neulamäentiehen. Lännessä alue käsittää osan vanhasta asevarikon alueesta. Aluerajaus on esitetty OAS:n kansilehdellä yhtenäisellä viivalla. Aluerajaukseen voi tulla tarkennuksia työn aikana.

MITÄ ON TEKEILLÄ

Asemakaavan muutos koskee jo asemakaavoitettuja alueita korttelissa 13-21 sekä puisto- ja katualueilla. Uusi asemakaava koskee asemakaavoittamattomia alueita kiinteistöllä 407-2-22. Asemakaava ja asemakaavanmuutos liittyvät keskeisesti Savilahti-projektiin.

Savonia-ammattikorkeakoulu ja Savon koulutuskuntayhtymä (SAKKY), ovat 11.5.2017 saapuneella kirjeellä hakeneet asemakaavan muutosta kortteliin 13-21 sekä asemakaavaa viereiselle kiinteistölle 407-2-22. Senaatti-kiinteistöt omistavat kiinteistön korttelissa 13-21, jonka kaupasta on sovittu hakijoiden kanssa.

Kuopion kaupunki omistaa muut kaavoitettavat alueet.

Asemakaavan muutoksella selvitetään opetustoimintaa palvelevien rakennusten sijoittumista toistaiseksi vielä Senaatti-kiinteistöjen omistamalle korttelialueelle (13-21), jossa sijaitsee tutkimuskeskus Neulanen. Opetustoimintaa on tarkoitus sijoittaa myös kaupungin omistamalle, vielä kaavoittamattomalle kiinteistölle (407-2-22). Kaavoitettavalle alueelle on tavoitteena sijoittaa Savon ammatti- ja aikuisopiston sekä Savonia-ammattikorkeakoulun opetustiloja. Tavoitteena on mahdollistaa Savonian ja SAKKY:n siirtyminen keskustan toimipisteistään Savilahden alueelle osaksi kehittyvää osaamiskeskittymää. Kaavatyössä tutkitaan yhtenä kokonaisuutena opetus-, tutkimus- ja kehitystoiminnan sijoittamista tutkimuskeskus Neulasen ja kaupungin omistaman kiinteistön alueelle siten, että osa tutkimuskeskus Neulasen kiinteistöstä säilytetään ja tonttia täydennysrakennetaan alustavan maankäyttösuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavassa tutkitaan suunnittelualueen eteläosaan toimitilarakennusten sijoittamista ja keskiosaan asuinrakennusten sijoittamista. Lisäksi tutki-

taan alueen liikenne ja pysäköintijärjestelyt sekä vesihuollon järjestäminen alueelle.

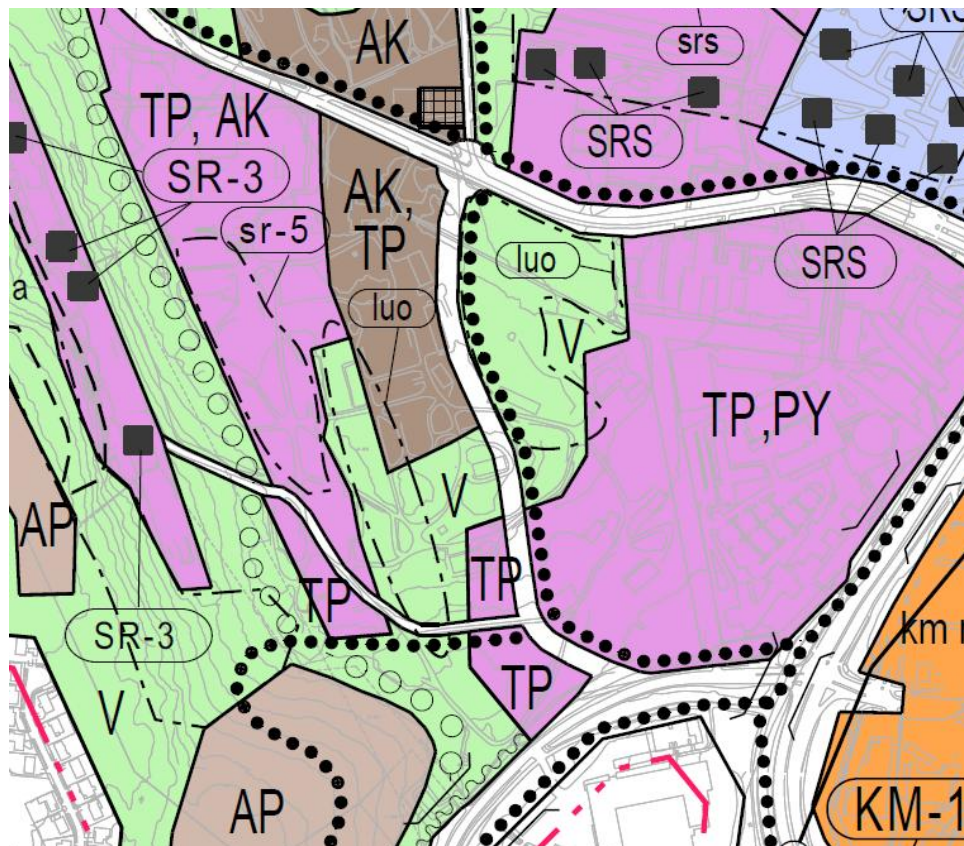
Tavoitteena on toteuttaa uudet pysäköintipaikat tonteilla pääosin rakenteellisesti. Alueelle on tavoitteena toteuttaa esim. vuorottaispysäköintiin perustuvia pysäköintilaitoksia.

KAAVOITUSTILANNE

MAAKUNTAKAAVA

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP).

YLEISKAAVA



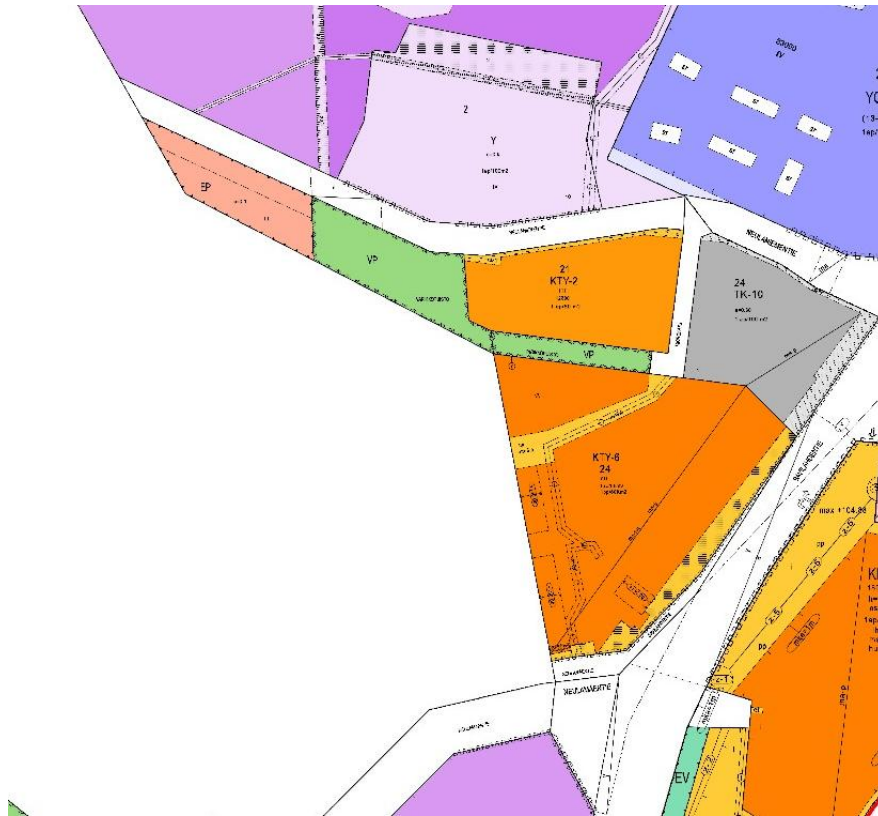
Ote Savilahden osayleiskaavasta

Savilahden osayleiskaava on hyväksytty kaupungin valtuustossa 2.2.2015 ja se on tullut voimaan 21.3.2017. Itäosa suunnittelualueesta on merkitty osayleiskaavassa vaihtoehtoisella käyttötarkoituksella -merkinnällä, jonka käyttötarkoitus määritellään asemakaavalla. Alue on osayleiskaavassa osoitettu työpaikka (TP) tai julkisten palvelujen ja hallinnon (PY) alueeksi. Alueelle on osoitettu virkistysalue (V), merkinnän mukaan alue säilytetään luonnonmukaisena ulkoilu- ja virkistysalueena, ja sitä koskevan yleiskaava-

määräyksen mukaan sille saa rakentaa ainoastaan yleistä virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia. Virkistysalueella (V) on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luo). Kaava-alueen läpi on osoitettu katualue ja kevyen liikenteen pääyhteys. Kadun länsipuolella on osoitettu alueita työpaikka-alueiksi (TP). Länsiosaan on osoitettu katu kalliotilojen suuntaan ja kevyen liikenteen pääyhteys Neularinteelle. Osayleiskaavassa on merkitty Neulamäentielle alikulku ja meluntorjuntatarve.

ASEMAKAAVA

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 13-21 on osoitettu toimisto-, tutkimus, ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (KTY-2). Rakennusoikeus korttelissa on 12 600 k-m² ja suurin sallittu rakennusten, rakennuksen tai sen osan kerrosluku on kolme (III). Autopaikkoja on rakennettava yksi 80 kerrosneliötä kohden. Korttelin pohjoisrajalla, Neulariementien varressa, on istutettava alueen osa, jonka oleva puusto on säilytettävä (pl-1). Varikkopuisto on merkitty puistoksi (VP). Microkatu, Neulariementie ja Neulamäentie ovat katualueita. Neulamäentien ja Neulariementien välillä suuri osa suunnittelualueesta on kaavoittamatonta.



Ote ajantasa-asemakaavasta

MUUT SUUNNITELMAT

Savilahden alueella on laadittu osayleiskaavaa tarkentava Savilahden maankäytön yleissuunnitelma, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa (8.5.2017) jatkosuunnittelun pohjaksi sekä edelleen tarkennettavaksi ja täydennettäväksi. Yleissuunnitelmassa suunnittelualueelle on esitetty mm.

oppilaitos-, työpaikka- ja asuinalueita, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita sekä tärkeä viheryhteys.



Ote Savilahden maankäytön yleissuunnitelmasta

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella korttelissa 13-21 sijaitsee kolmikerroksinen tutkimuskeskus Neulasen tutkimuslaitosrakennus (9901 k-m²), joka on valmistunut 1985. Korttelissa on myös vuonna 1992 valmistunut pienempi yksikerroksinen tutkimuslaitosrakennus (334 k-m²) sekä talousrakennus. Kortteliin ajo tapahtuu Neulaniementien kautta.

Kaavoitettava kiinteistö 407-2-22, on entistä puolustusvoimien asevarikon aluetta. Suunnittelualueella sijaitsee noin kymmenen purettavaksi suunniteltua 1950-luvun jälkeen rakennettua, kylmää varastorakennusta, joista osa on puurakenteisia ja osa metallirakenteisia. Osa alueella sijainneista varastorakennuksista on jo purettu. Kaksi tiili/betonirakenteista esikuntarakennusta on osittain suunnittelualueella. Alueella on jonkin verran hiekkapintaisia huoltoteitä sekä huoltopihoja. Alue on edelleen aidalla rajattu puolustusvoimien toiminnan jäljiltä, ja sinne pääsy on aiemmin ollut rajoitettua.

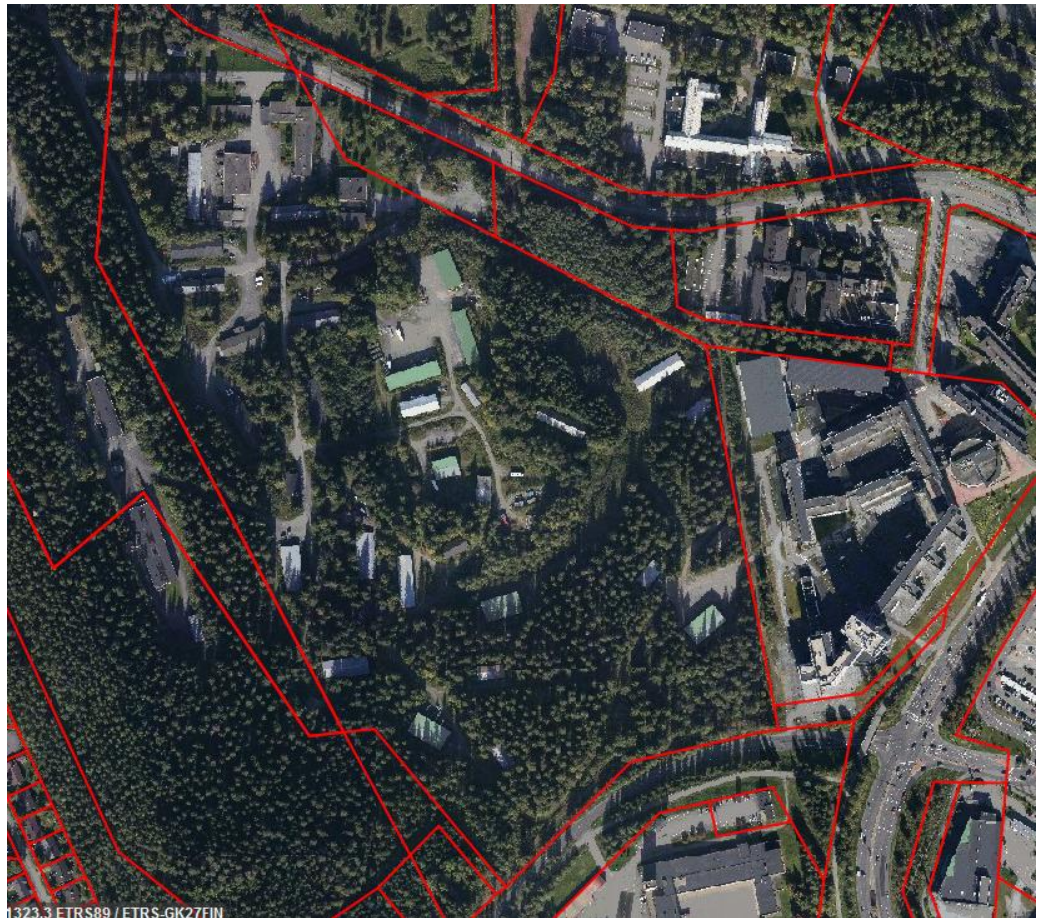
Luonnonympäristö

Osa Varikkopuistosta on osoitettu luo-merkinnällä, eli se on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Kaava-alueen läpi menee liito-

oravien kannalta tärkeä viheryhteys. Kaava-alueella on havaittu liito-oravia sekä lepakkoja.

Pääosa asemakaavoittamattomasta, vanhan varikon alueesta on ihmistoiminnan muokkaamaa. Luonnontilaiselta osin alueella on kuivia, tuoreita ja kosteita lehtoja, kangasmetsää, sekä pieni korpi. Alueella on tehty jonkin verran metsänvalmennustoimenpiteitä.

Korttelin 13-21 pohjoislaidalla, istutettavaksi osoitetulla alueen osalla sekä piha-alueilla kasvaa pääasiassa mäntyjä ja koivuja, Microkadun varteen on istutettu lehtipuurivi. Länsiosa tontista kasvaa yhteen viereisen metsän kanssa.



Ilmakuva suunnittelualueesta ja kiinteistörajat

MITÄ VAIKUTUKSIA KAAVAHANKKEELLA ON

Kaavahankkeella on vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen sekä kaupunkikuvaan. Vaikutuksia on myös elinkeinoelämään, palveluihin, ilmastoon sekä ihmisten elinoloihin ja ympäristöön.

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa Savilahden alueen kehittymisen. Savon koulutuskuntayhtymä (SAKKY) on siirtämässä toimintansa Mölymäeltä ja Savonia-ammattikorkeakoulu toimintonsa Opistotieltä Savilahteen. Asemakaavan muutoksella korttelissa 13-21 mahdollistetaan

nykyisen toimisto- ja tutkimusrakennusten lisäksi opetustoimintaa palvelevat rakennukset.

Asemakaava mahdollistaa Savilahden alueen täydennysrakentumisen, kaavoittamattomien alueiden käyttöönoton ja näin ollen uusien oppilaitos, työpaikka- ja asuinalueiden syntyminen.

Kaavalla on positiivisia vaikutuksia elinkeinoelämään, uusien toimitilarakentamiseen osoitettujen alueiden myötä alueelle voi syntyä uusia työpaikkoja ja yritystoimintaa. Kaavalla on positiivisia vaikutuksia alueen elinvoimaan ja vetovoimaan. Uusien asuntojen, oppilaitosten ja toimitilojen rakentaminen tuo alueelle uusia ihmisiä, lisää joukkoliikenteen ja palvelujen kysyntää ja näin mahdollistaa palvelujen kehittymisen alueella.

Kaavahankkeen myötä kaupunkirakenne tiivistyy, uudet alueet ovat lähellä keskustaa ja olevia palveluja sekä saavutettavissa hyvillä joukkoliikenne-, jalankulku- ja pyöräily-yhteyksillä. Uusi maankäyttö lisää liikennettä. Sekoittuneella rakenteella, jossa työpaikat ja asuminen ovat samalla alueella, pyritään vähentämään työmatkojen osuutta autoliikenteestä. Käynnissä on hankkeita, joilla pyritään kasvattamaan jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kulkutapaosuuksia. Kaavatyössä pyritään parantamaan joukkoliikenteen sekä kevyenliikenteen edellytyksiä, sekä hillitsemään ajoneuvoliikenteen kasvua. Olevaa infrastruktuuria pystytään osittain käyttämään tehokkaasti hyödyksi, vaikutukset ilmastoon ovat positiivisia verrattuna vastaavaan rakentamiseen luonnonympäristöön. Kaavahanke on siis kestävän kehityksen periaatteiden mukainen ja vaikutukset ilmastoon ovat vähäiset.

Kaava-alue sijoittuu pääosin ihmistoiminnan muovaamalle alueelle. Arvokkaat luontokohteet ja olevat luontoarvot huomioidaan kaavaratkaisussa.

Rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa. Rakentamattomat entisen asevarikon metsittyneet huolto- ja varastointialueet muuttuvat rakennetuksi kaupunkiympäristöksi.

Hanke lisää liikennettä alueella. Liikennejärjestelyistä on tavoitteena suunnitella toimivia ja turvallisia. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen pysäköintilaitoksiin ja tuo alueelle viihtyisyyttä ja mahdollistaa tiiviin rakentamisen.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Ohjaavana viranomaisena on Pohjois-Savon ELY -keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, jolle osallinen voi MRL 64 §:n perusteella esittää neuvottelun käymistä tämän OAS:n riittävydestä, mikäli pitää neuvottelua tarpeellisena. Tähän osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kohdistuvia kannanottoja voi toimittaa myös asiakaspalvelupisteeseen tai suoraan kaupunkiympäristön suunnittelupalveluihin asemakaavoitukseen.

TARVITTAVAT SELVITYKSET JA VAIKUTUSARVIOINNIT

Osayleiskaavan suhteellisen tuoreet rakennushistoria-, luonto- ja liikeneselvitykset ovat hyvänä lähtökohtana ja pääosin ajantasalla sekä riittäviä. Alueelle on tehty lepakkoselvitys ja liito-oravaselvityksiä.

Parhaillaan laaditaan liikenteen yleissuunnitelmaa, hulevesienhallinnan yleissuunnitelmaa, sekä pysäköintiselvitystä. Käynnissä on ilmanlaatu- ja meluselvityksiä Savilahden alueelle. Savilahti-projektin SaVe-hankkeessa on selvitetty alueen aurinko- ja geoenergiapotentiaalia. Käynnissä on Kuopion viisaan liikkumisen hanke, jossa selvitetään uusia palvelumuotoja arjen liikkumisen helpottamiseksi ja joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn käyttökynnyksen madaltamiseksi. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään tarvittavia uusia selvityksiä. Liikenteen toimivuustarkasteluja ja pysäköintitarkasteluja päivitetään, tehdään infraverkostotarkasteluja ja kaupunkikuvallisia tarkasteluja sekä vaikutustenarviointia.

Savilahden maankäytön yleissuunnitelmassa on tarkasteltu alueen rakennetta ja kaupunkikuvaa. Kaavoitustyön pohjaksi laaditaan tarvittavat selvitykset ja havainnollistavat aineistot. Kaupunkikuvalliset arvioinnit ja arviointi on mahdollista tehdä laadittavan havaintoaineiston pohjalta.

KAAVOITUKSEN KULKU, ARVIOITU AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Asemakaavoituksen vuoden 2017 työohjelmassa on varauduttu kaavatyöhön ja hanke on sisältynyt kaavoituskatsaukseen. Kaavoituskatsauksessa esitettyä aluerajausta on pienennetty suunnittelualueen länsiosassa ja suunnittelualueeseen on lisätty kortteli 13-21 oppilaitosten kaavoitushakemuksen perusteella.

Kaava tulee vireille tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) myötä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa Suokatu 42 (valtuustotalon pääaulassa) ja internetissä, jolloin siihen voi esittää mielipiteitä.

Asemakaavatyö aloitetaan alkukesästä 2017. Valmisteluaineisto valmistuu tavoiteaikataulun mukaan loppuvuodesta 2017 ja se asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin siihen voi ottaa kantaa sekä esittää muutoksia ja lisäyksiä. Valmisteluvaiheen nähtävänäoloaikana järjestetään yleisötilaisuus sekä sidosryhmille lausuntokokous, ja siitä pyydetään mahdollisesti lausuntoja. Naapurikiinteistöjä tiedotetaan kaavan nähtävänäolosta. Valmisteluaineistosta neuvotellaan myös Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa.

Alueen asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään tarvittavat maankäytösopimukset.

Asemakaavan muutosehdotus valmistuu tavoiteaikataulun mukaan keväällä 2018. Ehdotus käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa ja asetetaan sen jälkeen julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, jolloin on tilai-

suus mielipiteiden (muistutusten) esittämiseen. Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Tavoiteaikataulun mukaan kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen vuoden 2018 alkukesästä.

Kaavan nähtävänäoloista kuulutetaan Kuopion Kaupunkilehdessä sekä kirjeellä ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja niille, jotka ovat sitä pyytäneet. Lisäksi aineisto on nähtävänä internetissä www.kuopio.fi. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

OSALLISET

Kaavanmuutoksen hakijat:

Savon koulutuskuntayhtymä (SAKKY)
Savonia-ammattikorkeakoulu

Viranomaiset:

Kuopion kaupunki:
Alueellinen rakennusvalvonta / Kaupunkikuvatyöryhmä
Alueellinen rakennuslautakunta
Asuntotoimi- ja projektit
Kaupunkirakennelautakunta
Kulttuurihistoriallinen museo / Kulttuuriympäristötyöryhmä
Kunnallistekninen suunnittelu
Kuopion Energia Liikelaitos
Kuopion Vesi Liikelaitos
Konsernipalvelut / Talous- ja strategiapalvelu
Maaomaisuuden hallintapalvelut / Tonttipalvelut
Pohjois-Savon pelastuslaitos / Aluepelastuslautakunta
Rakentamisen ja kunnossapidon palvelut

Strateginen maankäytön suunnittelu
Viher- ja virkistysaluesuunnittelu
Alueellinen ympäristönsuojelu / Ympäristölautakunta
Yrityspalvelu

Muut viranomaiset:

Pohjois-Savon ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Muut:

Alueen maanomistajat
Alueen kiinteistöjen omistajat
Naapurikiinteistöt
Lähialueen asukkaat
DNA Itä- ja Keski-Suomi
TeliaSonera Finland Oyj
Neulamäen kaupunginosayhdistys

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

YHTEYSTIEDOT

Asemakaavoitus:

Asemakaavapäällikkö Martti Lätti
puh: 044 718 5417
s-posti: martti.latti(at)kuopio.fi
Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio

Kaavoitusarkkitehti Mari Piipponen
puh: 044 718 5413
s-posti: mari.piipponen(at)kuopio.fi
Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio

Kunnallistekninen suunnittelu:

Suunnittelupäällikkö Ari Räsänen
puh: 044 7185 112
s-posti: ari.rasanen(at)kuopio.fi
Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio

Suunnitteluinsinööri Jukka Eskelinen
puh: 044 7185421
s-posti: jukka.eskelinen(at)kuopio.fi
Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio

Viher- ja virkistysaluesuunnittelu:

Kaupunginpuutarhuri Matti Nikoskelainen
puh: 044 718 5711
s-posti: matti.nikoskelainen(at)kuopio.fi
Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio

Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue:

Ylitarkastaja Leila Kantonen
puh: 0295 026 802
s-posti: leila.kantonen(at)ely-keskus.fi
Kallanranta 11, PL 2000, 70101 Kuopio

LIITTEET

1. Ote ajantasa-asemakaavasta