

Asemakaavan muutosehdotus / Kiinteistö Oy Technopolis Mikrokatu 1 / Savilahti 13-24-6 ja puistoalueen osa

**Suunnittelujohtaja Tapio Räsänen
Kaupunkiympäristön suunnittelupalvelut**

Tiivistelmä:

Kaavamutoksen tarkoituksena on liittää tonttiin viereistä kaavan mukaista puisto- aluetta siten, että tontin toimintoja voidaan laajentaa kyseiselle alueelle. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Savilahdessa Neulamäentien ja Savilahdentien riste- yksen tuntumassa, Mikrokadun pää eteläpuolella. Alueeseen sisältyy tontti 13-24-6 sekä sen etelä- ja länsipuoleiset puistokaistaleet.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kiinteistön haltija Kiinteistö Oy Technopolis Mikrokatu 1 on hakenut asema- kaavan muutosta 18.10.2011. Hakemuksen sisältöä on muutettu 20.6.2013.

Ensimmäisen hakemuksen vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2012 kaavoit- tuskatsauksen yhteydessä, mutta kaavatyötä ei tuolloin käynnistetty. Uuden hakemuksen mukainen vireilletulo- ja valmisteluaineisto on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 30.10.2013.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on työpaikka- aluetta. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa pääosa alueesta on palvelujen ja hallinnon aluetta (P), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia ja jolle voi sijoittaa myös tuotanto- ja varastotiloja. Hyväksymisvaiheessa olevassa Savilahden osayleiskaavaehdo- tuksessa alue on työpaikka- sekä julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (TP, PY).

Asemakaavassa tontti 24-6 on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK-10) ja sen viereiset alueet puistoalueita (VP).

Nykyinen tilanne

Tontilla 24-6 on lähes 57 000 k-m² tutkimus-, toimisto- ja opiskelutiloja. Li- säksi tontilla on pysäköintitaloja, joita ei niiden avonaisuuden vuoksi lasketa kerrosalaan.

Länsipuoleisella, tonttiin liitettävällä puistoalueella kulkee tällä hetkellä latu- yhteys. Tontin eteläpuoleinen puistoalueen osa on vuokrattu hakijakiinteistöl- le pysäköintikäyttöön.

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Tontti 24-6 on vuokrattu hakijakiinteistölle 31.12.2015 saakka. Eteläpuoleisen puistoalu- een osan vuokra-aika päättyy 31.12.2015.

Asemakaavan muutosehdotus

05.02.2014

Asemakaavan muutoksella tonttiin 13-24-6 liitetään sen länsipuoleista puistoaluetta noin 5 900 m²:n verran. Tontin etelä- ja kaakkoispuolen kaavan mukaiset puistosuikaleet liitetään myöhemmin tulevaisuudessa parannettavien liikennejärjestelyjen tilantarpeen vuoksi viereisiin katualueisiin.

Uuden, kaavan yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvan tontin 13-24-7 pääkäyttötarkoitus merkitään muiden vastaavien alueiden mukaisesti toimittarakennusten korttelialueeksi (KTY-6). Tontille ei ole merkitty joustavaman toteuttamisen mahdollistamiseksi rakennusoikeutta, mutta havaintoaineiston mukaan suunnitellun rakentamisen jälkeen kerrosalaksi muodostuu noin 80 300 k-m². Kaavassa esitetty autopaikkainnormi 1 ap/55 m² ja polkupyöränormi 1 pp/60 Km² koskevat tulevaa uudisrakentamista.

Rakennusten kerroskorkeus on määritetty toteutuneen rakentamisen mukaisesti muutoin kerroslukuna VII ja pysäköintitalojen osalla kerroslukuna VI, mutta eteläosan tornitalolle on merkitty oleva rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema +160.00. Liitetyn alueen uusien rakennusten korkeusasemat on merkitty siten, että eteläisimmän rakennuksen eteläisin osa vastaa räystäskorkeusasemaltaan Savilahdentien varren rakennuksia (+126.00) ja muut uudisrakennukset ovat räystäskorkeudeltaan asemassa +130.00.

Tontille on merkitty oleva vesijohtorasite ja myöhemmän länsipuolisen alueen rakentamisen mahdollisesti tarvitsema ajoyhteysvaraus (tul). Näiden alueiden yläpuolelle saa rakentaa siten, että rakentamaton vapaa korkeus maanpinnasta on vähintään 6,5 metriä (vh=6,5 m). Maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa autopaikkoja sekä sellaisia työ-, tutkimus-, opetus- ja teknisiä tiloja sekä muita vastaavia tiloja, jotka voivat sijaita maan alla (ma-p, ma-tot).

Käsittelyvaiheet

Ensimmäisen hakemuksen vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2012 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Uuden hakemuksen mukainen vireilletulo- ja valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemapiirros laskelmineen, kaavaluonnoskartta) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 30.10.2013. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulo- ja valmistelukuulutuksen yhteydessä 4.11.–4.12.2013. Aineistosta ei jätetty mielipiteitä.

Uuden hakemuksen mukainen yhdistetty aloitus- ja valmisteluvaiheen lausuntokokous on pidetty 25.11.2013. Valmisteluaineistosta saatiin yksi lausunto, mutta ei yhtään mielipidettä. Ehdotusaineistossa on huomioitu saatu lausunto. Kaavoitussopimus on allekirjoitettu 3.12.2013.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

Tontin vuokrasopimus uusitaan. Ennen laajentamisalueen rakentamista latuyhteydelle toteutetaan uusi reitti niin, että latuyhteys säilyy katkeamattomana.

Hyväksyvä viranomainen Kaupunginvaltuusto

Vaikutusten arviointi

Hanke vaikuttaa paikallisesti kaupunkikuvaan ja luo osaltaan mielikuvaa Kuopion rakennetun ympäristön laadusta. Toiminnan laajentaminen aiheuttaa liikennemäärien lisääntymistä, mutta liittymien toiminta pysyy kuitenkin

05.02.2014

tyydyttävänä myös ruuhkatunnin aikana eikä liikenne ruuhkaudu pahoin. Ilmastopoliittisilta vaikutuksiltaan hanke on lähinnä neutraali, koska laajenusten tuomat liikennemäärät eivät tämän hetkisen tilanne huomioiden ole tältä osin vaikutuksiltaan olennaisia. Kaavahanke parantaa kiinteistöyhtiön toimintaedellytyksiä laajentaa toimintaansa ja on näin yritysvaikutuksiltaan positiivinen.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä vähintään 30 päivän ajaksi. Samalla asetetaan nähtäväksi asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvan Kuopion kaupungin 13. kaupunginosan (Savilahti) korttelin 24 tontti 7. Mikäli ehdotukseen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, kaavanmuutosehdotus esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Ehdotusaineisto toimitetaan tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle sekä Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle.

Viiteaineisto

- 4 3571/2012 kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- 5 3571/2012 asemapiirros
- 6 3571/2012 viistokuvaseitukset
- 7 3571/2012 kaavaselostus ilman liitteitä
- 8 3571/2012 kaavaselostuksen liitteet (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 9 3571/2012 tonttijakokartta (ei jaeta, julkaistaan internetissä)

Asiakirjoissa: selostus liitteineen, asemakaavakartta 1:1000, asemapiirros, viistokuvaseitukset, ote ajantasakaavasta ja poistokartta, tonttijakokartta, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavoituksen käynnistämissopimus, laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

Valmistelija

Anne Turkia

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 044 718 5415

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy suunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

