

§ 108

Asianro 629/10.02.03/2019

Asemakaavan muutosehdotus / Hotelli- ja kongressikeskus

Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Ari Räsänen Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

Tiivistelmä:

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on määritellä hotelli- ja kongressikeskuksen kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset reunaehdot sekä selvittää sen toteuttamismahdollisuudet. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan myös alueen paikoitus-, huolto ja liikennejärjestelyjen toimivuus. Ehdotusvaiheen (1) nähtävänäolon jälkeen on kaava-aineistoa muutettu lausuntojen ja muistutusten sekä alueen maanalaisen pysäköintilaitoksen osalta, minkä vuoksi on kaavaehdotus päätetty asettaa uudelleen nähtäville. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen uudelleen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Kuopionlahden kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Musiikkikeskukseen ja etelässä Brahenkatuun, lännessä alue rajautuu Haapaniemenkatuun ja idässä Hallikatuun.

Kaava-aluetta on laajennettu hotelli- ja kongressikeskuksen eteläpuolella olevan maanpäällisen pysäköintialueen osalta, joka on liitetty tähän kaavaan Musiikkikeskuksen ympäristö- ja Lumit kaavasta.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille 28.9.2016. Asemakaavan muutostyön taustalla on ollut kaupunginhallituksen 7.9.2015 tekemä päätös sijoittaa Kuopion taidelukio Lumit uudisrakennushankkeena Musiikkikeskuksen ympäristöön sekä kaupunginhallituksen 26.10.2015 tekemä päätös liittää Kuopion taidelukio Lumitin osaksi Kuopionlahden alueen kehittämistä ja ”Kuopion soiva ja sykkivä sydän” -arkkitehtuurikilpailua. Asemakaavan muutostyö on sisältynyt vuosien 2016-2019 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoitus-ohjelmaan. Asemakaavatyö on osa laajempaa Kuopionlahden kaupunki-kehittämishanketta, joka käynnistyi 1.2.2016 kaupunginhallituksen tekemällä päätöksellä.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Keskeisen kaupunki-alueen yleiskaavassa keskeinen alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Asemakaavassa suunnittelualue on pääosin autopaikkarakennusten korttelialuetta sekä paikallisliikenteen linja-autojen ajantasausasema-alueetta. Asemakaavoissa ei ole osoitettu alueelle suojelumerkintöjä.

Nykyinen tilanne

Kaava-alueella ei ole rakennuksia. Alueella sijaitsee pysäköintialue.

Maanomistus

Suunnittelualue on Kuopion kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan perusratkaisu pohjautuu arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen työhön ja ottamalla huomioon arvostelupöytäkirjan suositukset. Kaavaehdotukseen on vaikuttanut valmisteluvaiheen vaihtoehdoista saadut lisätarkaste-

lut sekä valmisteluvaiheen mielipiteet ja ehdotusvaiheen muistutukset ja lausunnot. Lisäksi kaavaehdotukseen ovat vaikuttaneet nähtävänäolon jälkeen tehdyt pysäköintiratkaisujen muutokset.

Kortteli 5 - 22 on merkitty julkisten kulttuuri-, viihde- ja tapahtumapalvelujen sekä majoituspalveluiden korttelialueeksi (YVK-1), jonne saa rakentaa myös liiketilaa. Kortteliin voi sijoittaa korkeintaan 2 000 k-m² hotelli-toimintaan integroitunutta asumista.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 28.9.2016. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.10.–27.10.2016. Alueella käydyn arkkitehtuurikilpailun aineisto oli osa vireilletuloaineistoa. Varsinaisesta kaava-aineistosta ei jätetty mielipiteitä, mutta kilpailutyönäyttelyyn kävi tutustumassa yli 650 vierasta ja ehdotuksiin jätettiin yli 250 äänestystulosta tai mielipidettä. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 24.10.2016.

Valmisteluvaiheen (1) aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 12.4.2017. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 24.4.–22.6.2017. Alueella käydyn arkkitehtuurikilpailun 6 parasta ehdotusta muodostivat valmisteluaineiston vaihtoehdot. Yleisötilaisuus oli 28.4.2017 ja yleisöllä oli mahdollisuus äänestää myös kilpailun voittajaehdokastaan. Valmisteluaineiston (1) lausuntoneuvottelukokous pidettiin 14.6.2017. Aineistosta ei jätetty lausuntoja, mutta mielipide saatiin neljältä naapurikiinteistöltä.

Valmisteluvaiheen (2) aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 28.2.2018. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 5.3.–6.4.2018. Valmisteluvaiheen vaihtoehtoina toimivat kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta kehitetyt kuusi vaihtoehtoa. Valmisteluaineiston (2) lausuntoneuvottelukokous pidettiin 1.3.2017 ja yleisötilaisuus 20.3.2018. Aineistosta ei jätetty lausuntoja, mutta mielipiteitä saatiin yhteensä 14 kappaletta naapurikiinteistöiltä, yksityishenkilöiltä ja järjestöiltä.

Asemakaavan muutosehdotus (1) työstettiin kilpailun voittaneen työn sekä asemakaavan 2. valmisteluvaiheen 6 vaihtoehdon pohjalta ja ehdotusvaiheessa tehtyjen lisätarkastelujen, saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta. Kaavatyön ehdotusvaiheessa (1) erotettiin hotelli- ja kongressikeskuksen tontti omaksi asemakaavan muutosehdotukseksi Musiikkikeskuksen ympäristö ja Lumit –kaavasta.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 27.2.2019 asemakaavan muutosehdotuksen (1). Ehdotusaineisto oli nähtävänä 4.3.–3.4.2019. Ehdotusvaiheen aineistoa esiteltiin Kohtaamossa 12.3.2019 ja yleisötilaisuus pidettiin tiistaina 19.3.2018. Ehdotusaineistosta jätettiin seitsemän lausuntoa ja viisi muistutusta. Ehdotusvaiheen viranmaisneuvottelu pidettiin 24.4.2019.

Ehdotusvaiheessa (1) annettujen muistutusten ja lausuntojen pohjalta tehdyt muutokset sekä nähtävänäolon jälkeen tehtyjen pysäköintiratkaisujen muutokset ja kaavan merkintätekniset korjaukset sekä havainneaineiston päivitykset ovat olennaisia. Näin ollen asemakaavan muutosehdotus viedään uudelleen nähtäville.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä muutettu asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Hyväksyvä viranomainen Kaupunginvaltuusto

Vaikutusten arviointi

Hankkeella on positiivisia yritys- ja talousvaikutuksia. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat kongressi-, tapahtuma-, hotelli-, matkailu- ja ohjelmapalvelut sekä moninaiset liiketilat tukevat keskustan ja koko Kuopion seudun elinvoimaisuutta sekä lisäävät sen palvelutarjontaa ja tarjoavat uusia työpaikkoja. Kaava-alueelle syntyy arviolta n. 130–150 uutta työpaikkaa kongressi-, tapahtuma-, hotelli-, matkailu- ja ohjelmapalvelujen sekä erilaisten liiketoimintojen aloille. Kuopionlahden alueen tapahtuma- ja vierailija-määrät nousevat hankkeen myötä arviolta n. 250 000–350 000 henkilöllä vuodessa nykyisestä. Pelkästään majoitus sekä kongressi- ja tapahtuma-palveluiden tuoma suora taloudellinen (asiakkaiden käyttämän rahamäärän) lisäys Kuopio alueelle tulisi olemaan arviolta n. 50–75 miljoonaa euroa. Alueelle on arvioitu syntyvän myös yksityisiä rakentamisen investointeja n. 85 milj. €.

Hanke on kaupunkikuvallisesti vaativa ja siihen on vastattu siten, että ruutu-kaavakeskustan merkittävää eteläistä sisääntulovyöhykettä on tutkittu arkkitehtuurikilpailun kautta tarkentuvalla suunnittelulla.

Hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaikenikäisiin ihmisiin muun muassa paranevien majoitus-, tapahtuma- ja kulttuuri sekä ravintolapalvelujen muodossa. Lisäksi alueen viihtyisyys, turvallisuus ja kaupunkikuva paranevat nykyisestä. Hanke aiheuttaa joillekin lähialueiden asukkaille muutoksia nykyisiin näkymiin ja varjostusolosuhteisiin, mutta ne ovat suhteellisen vähäisiä.

Hanke on ilmastopoliittisesti positiivinen. Kaavahanke ei hajauta yhdyskuntarakennetta ja liikennettä, tukeutumalla olevaan kaupunkirakenteeseen ja joukkoliikennepalveluihin.

Hankkeella on vaikutuksia ympäristöön. Yhdessä Musiikkikeskuksen ympäristö ja Lumit -kaava-alueen kanssa ovat alueen ympäristövaikutukset kuitenkin positiiviset. Rakentaminen sovitetaan Kansallisen kaupunkipuiston luonteeseen. Alueelle rakennetaan viherympäristöä ja hulevesien käsittelyalueita.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 32 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. 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 pelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle.

Liitteet

- 6 629/2019 kaavaselostus ilman liitteitä
- 7 629/2019 kaavaselostuksen liitteet 1,2 ja 4
- 8 629/2016 kaavaselostuksen liitteet 3.7.1-3.7.2, VAL
- 9 629/2019 kaavaselostuksen liite 3.8.1, EHD (1)
- 10 629/2019 kaavaselostuksen liite 3.8.2, RTO liitteet 1-4 ja 6, EHD (1)
- 11 629/2019 kaavaselostuksen liite 3.8.3, RTO liite 5, EHD (1)
- 12 629/2019 kaavaselostuksen liite 3.8.4, RTO, EHD (1)
- 13 629/2019 kaavaselostuksen liite 3.8.5, EHD (1)
- 14 629/2019 kaavaselostuksen liite 3.9.1, EHD (2)

12.06.2019

108 §

- 15 629/2019 kaavaselostuksen liite 3.9.2, RTO liitteet 1-4, EHD (2)
- 16 629/2019 kaavaselostuksen liite 3.9.3, RTO liite 5, EHD (2)
- 17 629/2019 kaavaselostuksen liite 3.9.4, RTO, havainnekuvat EHD (2)
- 18 629/2019 kaavaselostuksen liite 3.9.5, liikenteen YS, EHD (2)
- 19 629/2019 kaavaselostuksen liitteet 5.1 - 5.7 (selvitykset)
- 20 629/2016 kaavaselostuksen liitteet 6.1 - 6.3 (selvitykset)
- 21 629/2016 kaavaselostuksen liitteet 7-9
- 22 629/2016 kaavaselostuksen esittelyplanssit
- 23 629/2019 kaavakartta

Valmistelija

Jouni Pekonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5419

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Markku Söderström esitti, että kaupunkirakennelautakunta edellyttää, et-tä lopullisessa kaavaratkaisussa pidättäydytään tornirakentamisen osalta kilpailuvaiheen kerrosmäärään. Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

