

Asemakaavan muutosehdotus / Opistotien ja Hannes Kolehmaisen kadun ympäristö**Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Ari Räsänen**
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut**Tiivistelmä:**

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuintilojen rakentaminen Kuopion keskustan läheisyyteen. Lisäksi tavoitteena on parantaa jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä ja yhteyksiä. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Kuopion keskustan luoteisreunalla Hatsalan kaupunginosassa, Opistotien, Karjalankadun, Hannes Kolehmaisen kadun ja Kuopio-hallin rajaamalla alueella.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Savonia-ammattikorkeakoulu Oy on hakenut asemakaavan muutosta tontille 6-14-2. Kuopion kolmen koulutusasteen toiminnallisen sijoittumissuunnitelman mukaisesti eri koulutusasteita keskitetään Savilahteen synergiaetujen saavuttamiseksi. Muuttuvien olosuhteiden vuoksi hakijan tavoitteena on kehittää Opistotien tonttia asuin-, liike- ja toimistokäyttöön. Kuopion kaupunki on solminut Health City Finland Oy:n kanssa yhteistoiminta- ja laatusopimuksen koskien nykyisiä uima- ja keilahallin tontteja. Health City Finland Oy:n tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa alueelle terveystie, johon sijoittuu kaikenikäisten asukkaiden hyvinvointia tukeva asumis- ja palvelukonsepti.

Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2016–2019 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Kaavatyö kytkeytyi alun pitäen viereiseen Jäähallin ympäristön kaavatyöalueeseen, mutta erotettiin omaksi kaavatyökseen valmisteluvaiheen jälkeen.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alueen pohjoispuoli on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia ja jolle voidaan sijoittaa myös tuotanto- ja varastotiloja (PY). Eteläpuoli on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, joka varataan urheilu-, ulkoilu- ja virkistystoimintaa varten; alueelle saa rakentaa vain ulkoilua ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita (VU). Näiden välissä on rautatieliikenteen alue (LR).

Asemakaavassa alueen pohjoispuoli on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle voi sijoittaa myös liike-, toimisto- ja ympäristöhairioita aiheuttamattomia työtiloja (YO-6). Aluetta koskee suojelumerkintä (/s-2): ”Alue, jolla uudisrakennukseen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.” Alueelle sijoittuva ammattikorkeakoulun päärakennus on merkitty sr-rakennukseksi. Eteläpuoli on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU). Korttelialueiden välissä on puistoaluetta (VP) ja rautatiealuetta (LR).

09.10.2019

Nykyinen tilanne

Savon radan rautatiealueen pohjoispuolella on Savonia-ammattikorkeakoulu Oy:n oppilaitos, entinen Kuopion Teknillinen Oppilaitos, joka on rakennettu vuosina 1962–1966 ja jota on laajennettu sen jälkeen useaan otteeseen. Siihen kuuluvien oppilaitostilojen toteutunut kerrosala on tällä hetkellä noin 27 400 k-m² ja tutkimuslaitostilojen 1 050 k-m².

Radan eteläpuolella on vuonna 1969 valmistunut uimahalli ja vuonna 1974 valmistunut keilahalli. Osa alueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) kohteen Kuopion kasarmialue aluerajaukseen, ja tälle alueelle sijoittuvat vuonna 1916 alun pitäen hevostaliksi valmistunut rakennus ja poikkeamisluvalla toteutettu hampurilaisravintolarakennus.

Maanomistus

Kaava-alue on Kuopion kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta valtion omistuksessa olevaa rautatiealuetta ja Savonia-ammattikorkeakoulu Oy:n omistuksessa olevaa tonttia 6-14-2.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella Opistotien alue kaavoitetaan pääosin asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialueiksi (ALP-7), osittain asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALPY-3), edellisten ja yleiseen käyttöön tarkoitetuksi autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-17), asumista palveleviksi yhteiskäyttöisiksi korttelialueiksi oleskelu-, leikki- ja virkistyskäyttöä varten (AH-1), aluetta halkovaksi Savoniankujan katualueeksi sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Alueelle sijoittuvat uudet korttelit 6-23 ja 24. Kortteliin 6-23 osoitetaan erilaiseen asumiseen ja päiväkotikäyttöön tarkoitettua rakennusoikeutta yhteensä noin 22 400 k-m² (aluetehokkuus $e=1.47$) kerrosluvun vaihdellessa V:stä VIII:aan. Kortteliin 6-24 osoitetaan asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta yhteensä noin 39 070 k-m² (aluetehokkuus $e=2.44$) kerrosluvun vaihdellessa pääosin V:stä VIII:ään ja sisältäen myös kaakkoiskulman XIII/XVII kerrosta korkean kerrostalon.

Edellä mainittujen alueiden etelä- ja länsipuolelle kaavoitetaan olevan tilanteen mukaisesti puistoalue (VP) sille sijoittuvine kulkuyhteyksineen ja kunnallisteknisine rasitteineen sekä sen eteläpuolelle rautatiealue (LR).

Rautatiealueen ja Hannes Kolehmaisen kadun välinen alue kaavoitetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialueiksi (ALP-7), edellisten käyttöön tarkoitetuksi autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä aluetta halkovaksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, Keilakujaksi. Alueelle sijoittuvat uudet korttelit 6-21 ja 22. Kortteliin 6-21 osoitetaan erilaiseen asumiseen ja päiväkotikäyttöön tarkoitettua rakennusoikeutta yhteensä noin 25 070 k-m² (aluetehokkuus $e=1.66$) kerrosluvun vaihdellessa pääosin V:stä VIII:aan sisältäen myös XIV kerrosta korkean kerrostalon. Alueelle sijoittuu myös tehostettua palveluasumista (noin 1 300 k-m²). Kortteliin 6-22 osoitetaan asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta yhteensä noin 20 500 k-m² (aluetehokkuus $e=2.73$) kerrosluvun vaihdellessa pääosin V:stä VIII:aan ja sisältäen myös X kerrosta korkean kerrostalon. Osa alueesta sisältyy RKY-alueeseen ja sille sijoittuu myös yksi säilytettävä rakennus (sr).

Edellä mainittujen alueiden itäpuolelle kaavoitetaan olevan tilanteen mukaisesti katualueita sekä lounaispuolelle Mustinlammen rannalle virkistysalue (VP) sille sijoittuvine kulku- ja oja yhteyksineen.

09.10.2019

Käsittelyvaiheet	Kaavatyö kytkeytyi alun pitäen viereiseen Jäähallin ympäristön kaavatyöalueeseen. Koko asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 19.10.2016. OAS oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 24.10–25.11.2016. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 3.11.2016. Valmisteluvaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 1.11.2017. Valmisteluaineisto oli nähtävänä 6.11.–7.12.2017, ja aineistosta järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 15.11.2017. Valmisteluaineistosta saatiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu sekä lausunkokous pidettiin 9.11.2017. Valmisteluvaiheen nähtävänäolon jälkeen uimahallin rakentamisen kiireellisyden vuoksi Jäähallin ympäristön kaava erotettiin omaksi asemakaavakseen, joka on tullut voimaan 24.5.2018. Tämä asemakaavan muutos nimettiin Opistotien ja Hannes Kolehmaisen kadun ympäristöksi. Ehdotusaineistossa on huomioitu saadut lausunnot ja mielipiteet.
Jatkotoimenpiteet	Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Pohjoisosan kortteleiden 6-23 ja 24 osalta kaavamuutoksen hakijan kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.
Hyväksyvä viranomainen	Kaupunginvaltuusto
Vaikutusten arviointi	Uusi asuinrakentaminen tukee keskustan ja sen läheisyydessä sijaitsevien palveluiden säilymistä ja vahvistaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista kaupunkikeskustan elinvoimaisuutta sekä Kuopion keskustan asemaa kaupunki- ja palvelurakenteessa. Rakentaminen monipuolistaa ja lisää asuntotarjontaa hyvien liikenneyhteyksien, keskustan palveluiden sekä monipuolisten liikunta- ja virkistyspalveluiden läheisyydessä. Alueelle sijoittuu uutta kaikenikäisille tarkoitettua asuinrakentamista sekä asukkaiden hyvinvointia tukevaa hoiva- ja palveluasumista. Tämä edesauttaa ja palvelee myös vanhusväestön ja muiden hoivapalveluita tarvitsevien ryhmien sijoittumista alueelle lähelle muitakin keskusta-alueen palveluita. Alueelle voidaan toteuttaa myös lapsiperheille soveltuvia asuntoja ja alueelle ollaan toteuttamassa myös kaksi päiväkotia, mikä edesauttaa lapsiperheiden muuttamista alueelle. Nykyisin julkisessa käytössä olevien oppilaitos-, uimahalli- ja keilahallialueiden muuttaminen asuinalueiksi vaikuttaa huomattavasti alueen kaupunkikuvaan. Asuinalueille sijoittuva korkea rakentaminen muuttaa alueen hahmoa kaukomaisemassa ja korkea rakentaminen vaikuttaa asuntojen kaukomaisenäköaloihin. Savonian päärakennuksen purkaminen hävittää lopullisesti rakennukseen mahdollisesti liitetyt kulttuurihistorialliset ja muut arvot. Kaavamuutos on Kuopion ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, koska se tiivistää entisestään kaupunkirakennetta, tukeutuu oleviin liikenneyhteyksiin ja mahdollistaa liikenneverkkojen kehittämisen niin kevyen liikenteen kuin ajoneuvoliikenteenkin olosuhteiden parantamisen kautta. Ratkaisu vähentää liikenteestä aiheutuvia päästöjä.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 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 ja Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle, Väylävirastolle, Museovirastolle ja Kuopion kulttuurihistorialliselle museolle.

Liitteet

- 21 1190/2018 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
- 22 1190/2018 kaavaselostus ilman liitteitä
- 23 1190/2018 kaavaselostuksen liitteet 1-2 ja 4
- 24 1190/2018 kaavaselostuksen liite 3.1 -3.4
- 25 1190/2018 kaavaselostuksen liitteet 5-7
- 26 1190/2018 kaavaselostuksen liitteet 8-11
- 27 1190/2018 kaavaselostuksen liite 12

Valmistelija

Anne Turkia

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5415

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittään, että va. asemakaavapäällikkö Pauli Sonninen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

