

VANHAN VARIKON POHJOISOSA Asemakaava ja asemakaavan muutos



Kuva 1. Ote opaskartasta, kaavamuu-
tosalue on merkitty punaisella viivalla



Kuva 2. Ote ilmakuvasta, kaavamuu-
tosalue on merkitty punaisella viivalla, Blom 2017

Mikä osallistumis- ja arviointi- suunnitelma (OAS) on?

Kuopion kaupungin Savilahden ympäristöön laaditaan asemakaava ja asemakaavan muutos. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittelee kaavan laadinnan lähtökoh-
tia, sisältöä ja tavoitteita, sisältää suunnitelman siitä, miten kaavan laadinnan aikana kuullaan maanomistajia, asukkaita ja muita osallisia sekä suunnitelman siitä, mitä kaavan vaikutuksia tullee arvioimaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täy-
dennetään tarvittaessa suunnittelutyön ku-
luessa.

Suunnittelualue

Suunnittelualue on noin 17 ha kokoinen alue, joka sijaitsee noin 3,2 km Kuopion to-
rilta länteen entisellä puolustusvoimien ase-
varikon alueella. Alue sijoittuu pääosin Neulamäen kaupunginosaan (26), ja osittain Savilahden kaupunginosaan (13). Kaupun-
ginosien rajoja on ajatuksena tarkentaa työn edetessä.

Alue rajautuu lännessä Neulamäkeen, poh-
joisessa Neulaniementiehen ja kaakossa Vanhan varikon itäosan rakenteilla olevaan yritys/ oppilaitosalueeseen, jonka asema-
kaava sai lainvoiman 30.7.2019. Alueen ka-
tuverkosto on parhaillaan rakentumassa.

Suunnittelualue on pääosin ihmistoiminnan muokkaamaa aluetta, joka koostuu mm. metsäisistä alueista, hiekkateistä ja -ken-
tistä. Alueella on luontoarvoja, kuten suojel-
tuja liito-oravia, lepakoita ja maisemallisesti tärkeitä alueita.

Alue on entistä puolustusvoimien asevarikon aluetta, jolla sijaitsee yhteensä 10 entistä asevarikon rakennusta. Kulttuurihistorialli-
sina arvoina alueella on kolme osayleiskaava-
vassa tavoitteellisin suojelumerkinnöin osoitettua 40-luvun rapattua rakennusta (rakennukset 20, 47 ja 50), sekä yksi saman aikakauden puurakennus, jonka ympäris-
tössä on luonto ja- kulttuurihistoriallisia ar-
voja (rakennus 22). Alueella on lisäksi muita 40-
luvun rakennuksia, sekä 60-luvulla ra-

kennettu esikuntarakennusten ryhmä. Alueella on myös yhteensä viisi puolustusvoimien käytössä ollutta kalliotilaa.

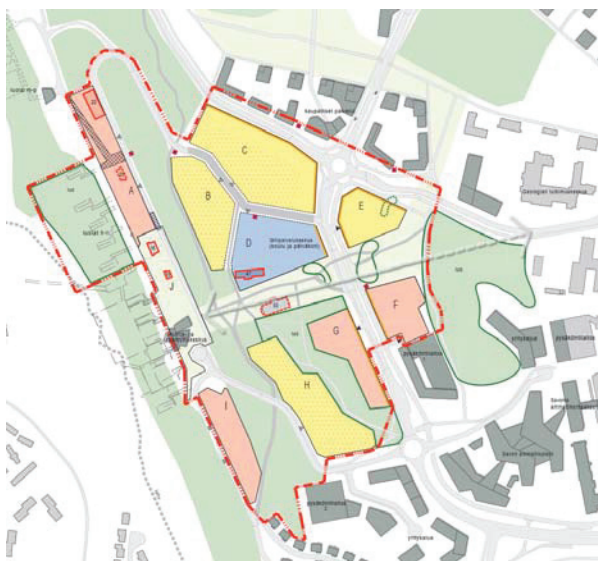
Alue sijoittuu seuraavien kiinteistöjen alueelle: 13-2-1, 297-401-1-53, 297-401-1-59 ja 297-407-2-22. Lisäksi alueelle on katu (13-9901-0) ja puistoalueita (13-9903-11 ja 13-9903-15). Koko kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

Aluerajaukseen voi tulla tarkennuksia kaavatyön aikana. Suunnittelualueen sijainti ja likimääräinen rajausta on esitetty kuvissa 1 ja 2.

Mitä on suunnitteilla

Kaavatyössä tutkitaan alueen kehittämistä monimuotoiseksi kerrostalovaltaiseksi asuminen alueeksi, joka sisältää myös työpaikkoja. Alueelle on suunnitteilla lisäksi lähipalvelukeskus koululle ja päiväkodille sekä viher- ja virkistysalueita. Kaavatyössä tutkitaan alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyt sekä infraverkostot ja pyritään turvaamaan alueen luonto- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Asemakaava ja asemakaavanmuutos liittyvät keskeisesti Savilahti-projektiin.

Alueella on parhaillaan käynnissä alueluovutuskilpailu. Suunnittelualueelle tavoitellaan laadukasta kaupunkikuvaa, identiteetiltään omaleimaista, kaupunkimaista ja elävää ympäristöä, sekä uusia, innovatiivisia ja kestävä kehityksen mukaisia ratkaisuja. Kilpailun on tarkoitus ratketa vuoden 2020 loppuun mennessä. (<http://www.savilahti.com/alueluovutuskilpailu>).



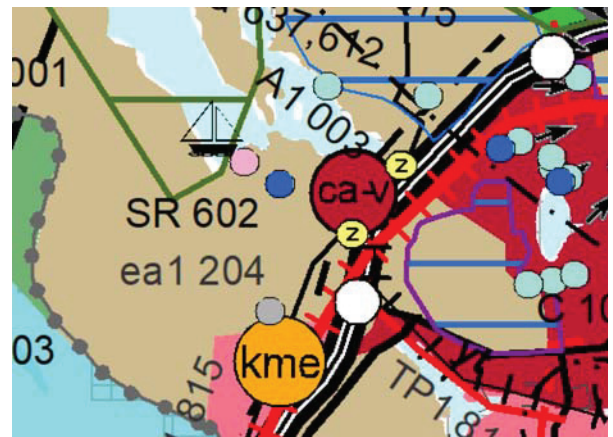
Kuva 3. Ote alueluovutuskilpailun periaatekaaviosta.

Suunnittelun lähtökohdat

MAAKUNTAKAAVA

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä vuonna 2016.

Kuopion seudun maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavassa 2030 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A1). Lisäksi suunnittelualueen ympäristöön on osoitettu keskustatoimintojen alakeskusmerkkintä (ca-v), jolla on korostettu Savilahden merkitystä kansainvälisesti, valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävänä opetuksen, työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alueena.

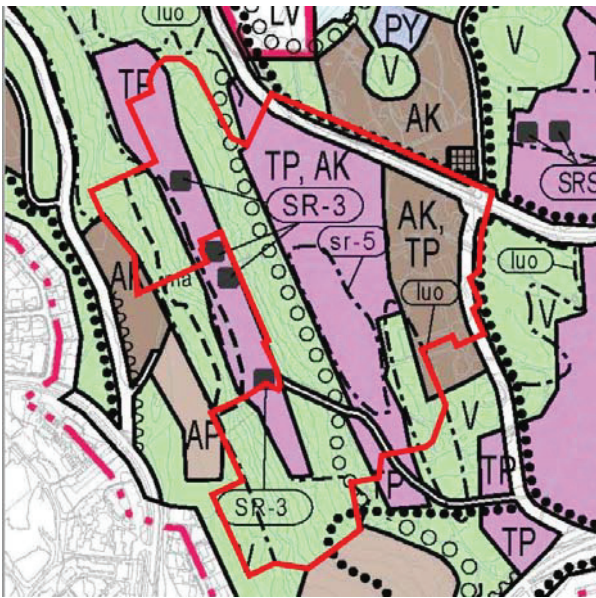


Kuva 4. Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä

YLEISKAAVA

Savilahden osayleiskaava on hyväksytty kaupungin valtuustossa 2.2.2015 ja se on tullut voimaan 21.3.2017. Osayleiskaavassa aluetta halkoo kolme pohjois-eteläsuuntaista korttelialuetta. Näistä läntisimmälle korttelialueelle on osoitettu työpaikka-alueen vyöhyke (TP).

Alueen keski- / itäosat on merkitty vaihtoehtoisilla käyttötarkoituksimerkinnöillä työpaikka-alueina / kerrostalovaltaisina asuntoalueina (TP, AK / AK, TP). Alueen läpi kulkee kaksi pohjois-eteläsuuntaista virkistysaluetta (V), joista läntisimmälle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luo). Alueen eteläreunalla on lisäksi toinen luo-alueen rajausta, jonka rajauksesta on myöhemmin ELY-keskuksen kanssa yhdessä sovitusti täsmennetty.



Kuva 5. Ote yleiskaavasta

Neulamäen rinteessä sijaitsevilla virkistys-alueella kulkee virkistysreitti ja Sarastuskaaren- ja Neulaniementien katualueiden reunassa kulkee kevyenliikenteen pääreitti. Kalliotasanteella sijaitsee yksi SR3 –merkinällä osoitettu rakennus, joka pyritään säilyttämään ja sr-5 merkinnällä osoitettu aluerajaus, johon sisältyvistä rakennuksista osa pyritään säilyttämään.

MAANKÄYTÖN YLEISUUNNITELMA

Savilahden alueelle 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. asuin- ja työpaikka-alueita, lähipalvelukeskus, sekä viher- ja virkistys-alueita. Tämän jälkeen yleissuunnitelmaa on päivitetty suunnittelun edetessä ja lähtötietojen tarkentuessa.

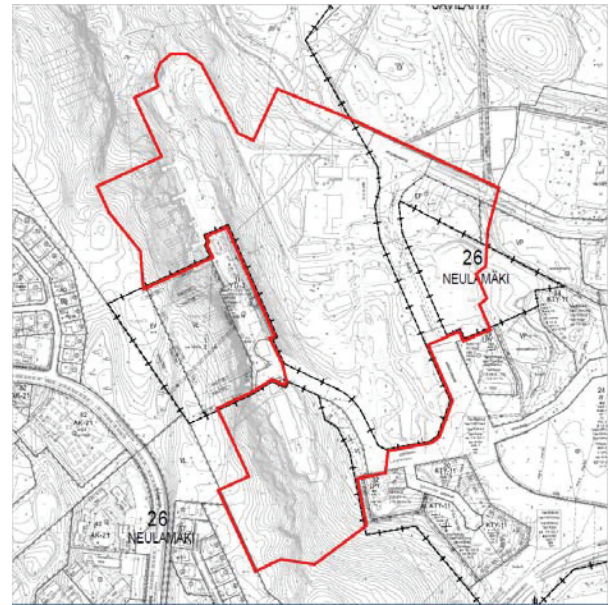


Kuva 6. Ote maankäytön yleissuunnitelmaluonnoksesta (20.12.2019)

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 12.1.1981 hyväksymä asemakaava, jossa alueen pohjoisosaan Neulaniementien eteläpuolelle on osoitettu puolustusvoimien aluetta (EP) ja puistoa (VP). Alueella on lisäksi voimassa kaupunginvaltuuston 10.6.2019 hyväksymä ja 30.7.2019 voimaantullut asemakaava, jossa alueelle on osoitettu katu- ja lähivirkistys-alueita (VL).

Voimassa olevia kaavoja voi tarkastella kaupungin karttapalvelussa <http://karttapalvelu.kuopio.fi>



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta

Kaavahankkeen vaikutukset ja selvitykset

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistavat Savilahden alueen kehittymisen. Kaavahanke mahdollistaa Varikon alueen rakentamisen monimuotoiseksi asuin ja työpaikka-alueeksi sekä lähipalvelukeskuksen sijoittumisen alueelle.

Hanke toteuttaa kaupungin ilmastopoliittista ohjelmaa, sillä alueen rakentaminen tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta Kuopion keskustan tuntumassa, olemassa olevan kunnallistekniikan ja palveluverkoston äärellä. Sijoittamalla monipuolisesti toimintoja samalle alueelle vähennetään liikkumistarvetta. Rakentaminen keskustan läheisyyteen vähentää myös painetta kaupunkirakenteen ulkopuolelle suuntautuvaan rakentamiseen. Lisäksi älykaupunkiratkai-

suilla pyritään hillitsemään hiilidioksidipäästöjä mm. valaistuksessa ja liikenteen ohjauksessa.

Uudisrakentaminen tulee muuttamaan lähiympäristön kaupunkikuvaa ja liikennejärjestelyjä. Hanke lisää liikennettä alueella. Kaavatyössä pyritään parantamaan joukko-liikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä, sekä hillitsemään ajoneuvoliikenteen kasvua.

Kaavaratkaisu toteuttaa Kuopion strategiaa ja kasvuohjelmaa mahdollistaen asumisen, yritystoiminnan ja palvelujen syntymisen Savilahteen. Uuden asuinalueen rakentaminen kasvattaa alueen väestöä ja lisää alueen palvelujen kysyntää. Kaavalla on positiivisia vaikutuksia kaupungin kilpailukykyyn, vetovoimaan ja yritystoimintaan. Se toteuttaa Kuopion kaupungin yritysstrategiaa lisäämällä yritystonttitarjontaa lähellä keskustaa.

Hankkeella on vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja erityisesti lapsiin, sillä hanke mahdollistaa uusien asuinalueiden, koulun, päiväkodin ja puistoon sijoittuvien liikunta- ja virkistysalueiden syntymisen. Hankkeen kautta ympäristö muuttuu kaupunkimaisemmaksi, millä saattaa olla negatiivisia vaikutuksia joillekin kasvi- ja eläinlajeille. Luontoarvot pyritään turvaamaan kaavatyössä mm. viherverkostosuunnittelulla.

Asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan tarkemmin kaavahankkeen vaikutukset, joita arvioidaan selostuksessa. Kaupunkikuvalliset arvioinnit ja arviointi esimerkiksi naapureiden olosuhteisiin on mahdollista tehdä kilpailun kautta laadittavan asema-kaavan havaintoaineiston pohjalta.

Tarvittavia selvityksiä laaditaan kaavatyön aikana. Osayleiskaavan selvitysten lisäksi lähiympäristön aiemmin laadittujen asema-kaavojen yhteydessä, sekä osana Savilahti-projektia on tehty runsaasti selvityksiä, jotka ovat pääosin ajantasaisia. Alueelle on laadittu mm. rakennushistoria-, luonto-, liikenne-, melu- ilmanlaatu, hulevesi-, maa-perä- ja geoselvityksiä, jotka toimivat hyvänä lähtökohtana alueen suunnittelussa.

Osalliset

VIRANOMAISET

Kuopion kaupunki

- Alueellinen rakennusvalvonta /Laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä
- Alueellinen ympäristönsuojelu /Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Kaupunkirakennelautakunta

Maaperäselvityksiä jatketaan alueen suunnittelun yhteydessä. Luontoselvityksistä alueelle on tehty mm. lepakko- ja liito-oravaselvityksiä. Lisäksi Savilahti -projektin SmaRa ja SaVe -hankkeiden kautta on etsitty alueelle vähähiilisyttä edistäviä, innovatiivisia ja älykkäitä ratkaisuja, jotka on mahdollista toteuttaa Savilahdessa alueen rakentuessa.

Savilahden kehitystavoitteita jalkautetaan alueelle laaditun Savilahti-ohjeen kautta. Alueelle on laadittu myös Savilahden Valon kaavan Valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelma, joka on yhtä Savilahti-ohjeen teemaa toteuttava suunnitelma.

Miten voit osallistua

Kaavatyö sisältyy vuoden 2020 kaavoitus-katsaukseen.

Kaavatyön vaiheet on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman viimeisellä sivulla. Kaavan vireilletulo- ja valmisteluai-nejasta voi esittää mielipiteensä ja ehdotusaineistosta jättää muistutuksensa näiden nähtävänäoloaikana. Kaavan nähtävänäoloista kuulutetaan lehdessä sekä kirjeellä niille, jotka ovat sitä pyytäneet. Ehdotusvaiheessa muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen kaupunkirakennelautakun- nan käsittelyn jälkeen. Kaavahankkeen ete- nemistä voi seurata myös kaupungin internetsivuilla

[https://www.kuopio.fi/fi/ajankohtaiset-ase-
makaavat](https://www.kuopio.fi/fi/ajankohtaiset-ase-
makaavat).

Alueiden käytön suunnittelua edistävänä vi- ranomaisena toimii Pohjois-Savon ELY-kes- kuksen Ympäristö ja luonnonvarat - vastuualue.

Tähän osallistumis- ja arviointisuunnitel-
maan kohdistuvan palautteen voi lähettää kirjallisesti osoitteeseen Kuopion kaupunki, Asemakaavoitus, PL 1097, 70111 Kuopio tai sähköpostitse kaavoitus(at)kuopio.fi.

- Kulttuurihistoriallinen museo / kulttuuriympäristö-
työryhmä
- Kuopion Energia Oy
- Kuopion Sähköverkko Oy
- Kuopion Vesi Oy
- Tilakeskus
- Konsernipalvelut /Talous- ja strategiapalvelu
- Maaomaisuuden hallintapalvelut /Tonttipalvelut /Asuntotoimi

- Pohjois-Savon pelastuslaitos /Aluepelastuslautakunta
- Rakentamisen ja kunnossapidon palvelut
- Strateginen maankäytön suunnittelu
- Viher- ja virkistysaluesuunnittelu
- Yrityspalvelu
- Kunnallistekninen suunnittelu
- Alueellisen jätehuollon viranomaispalvelut
- Jätekkukko
- Hyvinvoinnin edistämisen palvelualue
- Kasvun- ja oppimisen palvelualue
- Konserniohjaus ja tilapalvelut
- Savilahti -projekti

Muut viranomaiset

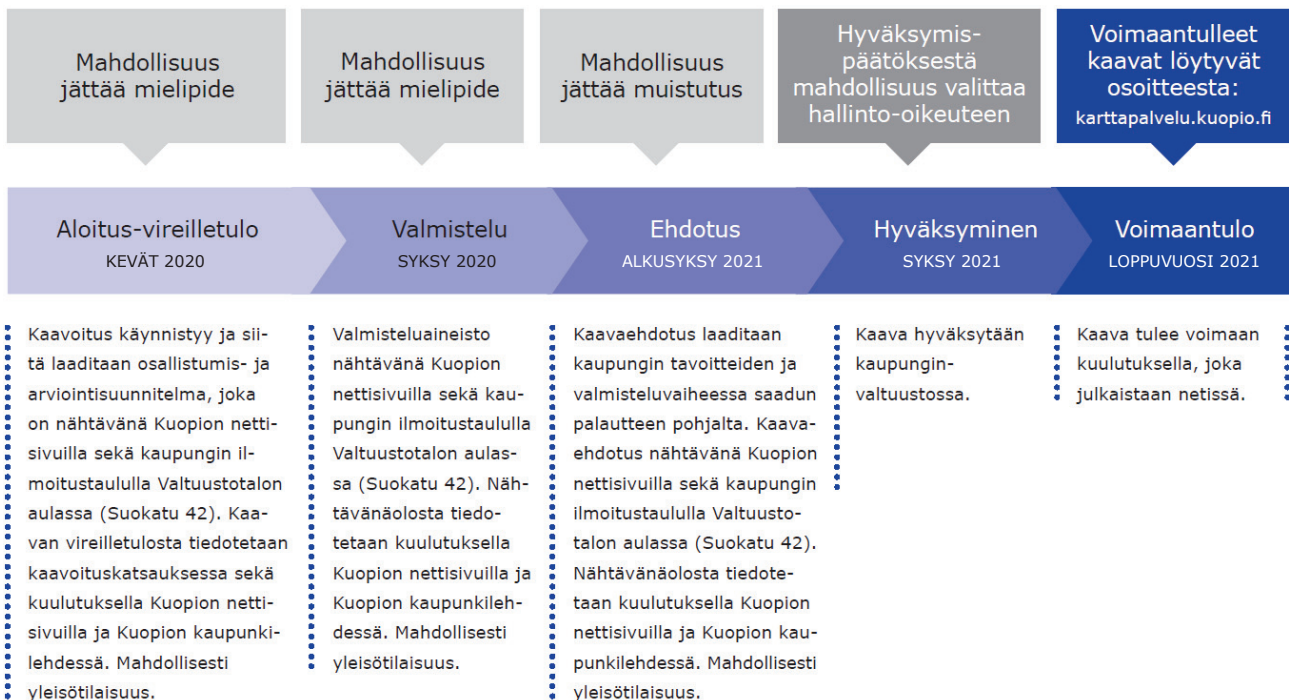
- Pohjois-Savon liitto

- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Puolustusvoimat

MUUT OSALLISET

- Alueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset, oppilaitokset ja yhteisöt
- Kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa
- Neulamäen asukasyhdistys
- Alueella toimivat teleoperaattorit
- Pohjois-Savon luonnonsuojelupiiri ry
- Kuopion Luonnon Ystävien Yhdistys ry

Kaavatyön vaiheet, osallistuminen ja arvioitu aikataulu



Yhteystiedot

KUOPION KAUPUNKI

Suokatu 42, (PL 1097), 70111 Kuopio

ASEMAKAAVOITUS

Kaavoitusarkkitehti

Annika Korhonen, 044 718 5074,
[annika.korhonen\(at\)kuopio.fi](mailto:annika.korhonen(at)kuopio.fi)

Asemakaavapäällikkö

Pauli Sonninen, 044 718 5439,
[pauli.sonninen\(at\)kuopio.fi](mailto:pauli.sonninen(at)kuopio.fi)

ELY-KESKUS, YMPÄRISTÖ JA LUONNONVARAT- VASTUUALUE

0295 026 500

Kallanranta 11, PL 2000, 70101 Kuopio