



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 6.5.2020

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJA: KUOPION_KAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

VANHAN VARIKON POHJOISOSA

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS LUONNOS

Sisältö

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1 TIIVISTELMÄ.....	4
1.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
1.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos	4
1.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen	4
2 LÄHTÖKOHDAT.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
2.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
2.1.2 Luonnonympäristö.....	5
2.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
2.1.4 Maanomistus	14
2.2 Suunnittelutilanne.....	14
2.2.1 Kaava-aluetta ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .	14
3 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
3.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	22
3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	22
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	23
3.3.1 Osalliset.....	23
3.3.2 Vireilletulo	23
3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	23
3.3.4 Viranomaisyhteistyö	24
3.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet	24
3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
3.5 Asemakaava- ja asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	28
3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	28
4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	33
5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	33

Liitteet

- 1 Seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
- 2/1 Asemakaava ja asemakaavan muutokartta (lisätään ehdotusvaiheessa)
- 2/2 Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset (lisätään ehdotusvaiheessa)
- 3/1 Kilpailutyö A: Savolainen metsä
- 3/2 Kilpailutyö B: Varikonlaakso
- 3/3 Kilpailutyö C: Lohkare
- 3/4 Kilpailutyö D: Savilahden pihakaupunki
- 3/5 Kilpailutyö E: Rinteeltä raitille / raitilta rantaan
- 4 Ote ajantasa-asemakaavasta / poistokartta
- 5/1 Vanhan varikon pohjoisosan alueluovutuskilpailun kilpailuohjelma
- 5/2 Vanhan varikon pohjoisosan alueluovutuskilpailun periaatekaavio
- 5/3 Vanhan varikon pohjoisosan alueluovutuskilpailun tavoitteet
- 6 Liikenneverkko
- 7 Savilahden hulevesien hallinta / FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy
- 8 Rakennusinventoinnit
- 9 Varikon alueen viherverkko (täydentyy ehdotusvaiheessa)
- 10 Valon kaava
- 11 Savilahti- ohje, versio 2.0

Lisäksi Savilahti –projektissa laaditut selvitykset on koottu verkkosivulle tausta-aineistoksi
<http://www.savilahti.com/selvityksia>.

Kuvat

- Kuva 1. Asemakaava-alueen rajaus esitettynä opaskartalle (vasemmalla) ja ilmakuvalla (oikealla)..... 5
- Kuva 2. Näkymä kalliotasanteelta kohti Puijonlaaksoa (kuva: Annika Korhonen 2018) 6
- Kuva 3. Savilahden maaperäkartta..... 7
- Kuva 4..... 7
- Kuva 5. Karttaote asevarikon alueen rakentamisajankohdista ja materiaaleista. (kuva:Leena Suomela, Pöyry, julkaistu aineistot omistavan Ramboll Oy:n luvalla) 8
- Kuva 6. Vasemmalla työhuone 20, oikealla varasto 22 (kuvat :Aada Mustonen)..... 9
- Kuva 7. Vasemmalla ylhäällä varasto 46, oikealla ylhäällä työhuone 50, vasemmalla alhaalla työhuone 47, oikealla alhaalla ilmakuva (kuvat: Aada Mustonen, ilmakuva Blom)..... 10
- Kuva 8. Vasemmalla ruokala 131, oikealla esikuntarakennus 130 (kuvat: Aada Mustonen)... 10
- Kuva 9. Ote joukkoliikenteen linjakartasta 2019-2020. Nykyiset pysäkit on merkitty violetilla ympyrällä, reitit violetilla viivalla. Numerot reitin vieressä osoittavat linjanumerot 11
- Kuva 10. Loistekatu rakennettu murskepintaisena. Valokuva paloaseman suuntaan. Kuva: Matti Vänskä 08/ 20..... 12
- Kuva 11. Ote Kuopion seudun maakuntakaava yhdistelmästä..... 15
- Kuva 12. Ote Savilahden osayleiskaavasta (vasemmalla) ja ajantasa-asemakaavasta (oikealla). Kaava-alueen raja on esitetty kuviin yhtenäisellä punaisella viivalla..... 16
- Kuva 13. Ote Savilahden maankäytön yleissuunnitelmasta vasemmalla ja 20.12.2019 päivitetty luonnosversio maankäytön yleissuunnitelmasta oikealla..... 17
- Kuva 14. Alueluovutuskilpailun periaatekaavio 28
- Kuva 15. Kilpailuehdotus A, Savolainen metsä: yleissuunnitelma vasemmalla, ilmakuvauspotus oikealla. 29
- Kuva 16. Kilpailuehdotus B, Varikonlaakso: yleissuunnitelma vasemmalla, ilmakuvauspotus oikealla. 30
- Kuva 17. Kilpailuehdotus C, Lohkare: yleissuunnitelma vasemmalla, ilmakuvauspotus oikealla. 31
- Kuva 18. Kilpailuehdotus D, Savilahden pihakaupunki: yleissuunnitelma vasemmalla, ilmakuvauspotus oikealla. 32
- Kuva 19. Kilpailuehdotus E, Rinteeltä raitille -raitilta rantaan: yleissuunnitelma vasemmalla, ilmakuvauspotus oikealla. 33

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee xx.x.xxxx päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee: Kiinteistöjä 401-1-53, 401-1-59 ja 407-2-22

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion kaupungin 13. kaupunginosan (Savilahti) korttelin 2 tonttia 1, yleisiä alueita sekä katualueita.

Asemakaavalla muodostuu: Tarkentuu ehdotusvaiheessa

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Tarkentuu ehdotusvaiheessa

Sitovalla tonttijaolla muodostuu: Tarkentuu ehdotusvaiheessa

Alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Neulamäen (26) ja Savilahden (13) ja kaupunginosissa n. 3 km Kuopion torilta länteen. Alue rajautuu pohjoisessa Neulaniementiehen, idässä ja etelässä rakenteilla olevaan oppilaitos- ja yritysalueeseen, lännessä Neulamäkeen.

Kaavatunnus: 845

Kaavan tarkoitus: Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uuden asuinalueen rakentaminen alueelle. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa alueelle työpaikkojen, lähipalvelukeskuksen (koulu ja päiväkot), viher- ja virkistysalueiden sekä katujen ja infraverkoston syntyminen.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoituksen vuoden 2019 työohjelmassa on varauduttu kaavatyöhön ja hanke on sisältynyt kaavoituskatsaukseen. Alueluovutuskilpailu käynnistettiin 31.1.2020. Kilpailun ensimmäisen vaiheen kilpailutyöt palautettiin 13.5.2020. Kilpailun ensimmäinen vaihe on tavoiteaikataulun mukaan tarkoitus ratkaista vuoden 2020 aikana.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 6.5.2020 ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 14.5.-15.6.2020. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 26.5.2020. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi alueella toimivia sekä lähialueen maanomistajia ja haltijoita kirjeitse tai sähköpostitse.

1.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Uusi asemakaava koskee asemakaavoittamattomia alueita kiinteistöillä 401-1-53, 401-1-59 ja 407-2-22. Asemakaavan muutos koskee jo asemakaavoitettuja alueita tontilla 13-2-1, yleisiä puistoalueita sekä katualueita. Koko kaava-alue on kaupungin omistuksessa ja pääosin asemakaavoittamatonta. Asemakaava ja asemakaavanmuutos liittyvät keskeisesti Savilahti-projektiin.

Kaavahanke on osa laajempaa Savilahti-projektia, jossa kehitetään Savilahden kaupunginosaa kokonaisuutena. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella selvitetään uuden asuinalueen sijoittamista alueelle. Kaavatyössä tutkitaan myös lähipalvelukeskuksen (koulu ja päiväkot) sekä liike- ja toimitilarakentamisen, viher- ja virkistysalueiden, katu- ja infraverkoston sekä pysäköinnin sijoittamista alueelle. Kaavatyössä pyritään kehittämään viherverkostoja ja kevyenliikenteen yhteyksiä sekä turvaamaan tärkeiden luonto- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Osalla katuverkkoa on jo lainvoimainen kaava ja alueen kokoojakadun Sarastuskaaren sekä tonttikatujen Loistekatu ja Hehkukatu rakentaminen infraverkostoineen on parhaillaan käynnissä.

1.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Kaavan vahvistuttua voidaan hakea rakennuslupaa uusille rakennuksille. Tavoiteaikataulun mukaan alueen rakentamisen on tarkoituksena käynnistyä vuonna 2022. Asemakaavaan tullaan laatimaan ehdotusvaiheessa sitova rakennustapaohje (rto-2).

Kaavaselostuksen liitteenä ovat Savilahti-ohjeen 23.4.2019 valmistunut versio 2.0 (liite 11). Savilahti-ohje on hyväksytty kaupunginhallituksessa (12.8.2019). Savilahti-ohje ohjaa osaltaan alueen toteuttamista antaen tavoitteita, suosituksia ja ohjeita, joiden avulla Savilahden kaupunginosassa päästään kokonaisuuteen liittyvään tavoiteltuun lopputulokseen.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee n. 3 kilometriä Kuopion torilta länteen, rautatien ja valtatie 5:n länsipuolella, Neulamäen rinne- ja laaksoalueella. Alue rajautuu pohjoisessa Neulaniementiehen, idässä ja etelässä rakenteilla olevaan oppilaitos- ja yritysalueeseen, lännessä Neulamäkeen. Kaavoitettava alue on pääosin metsäistä, väljästi rakennettua, ihmistoiminnan muokkaamaa aluetta. Maisemaa hallitsevat alueen jyrkät korkoerot. Suunnitteluala tulee olemaan

kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla, maisemassa kauaksi näkyvällä rinnealueella. Asemakaava-alueen rajausta on esitetty opaskartalle yhtenäisellä viivalla.



Kuva 1. Asemakaava-alueen rajausta esitettynä opaskartalle (vasemmalla) ja ilmakuvalla (oikealla).

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin metsäistä, väljästi rakennettua, ihmistoiminnan muokkaamaa aluetta. Alueen luonto ja kasvillisuus ovat monipuolista, mutta sitä pirstovat entisen asevarikon rakennukset, rakennelmat sekä hiekkatiet ja kentät. Rakennetut alueet muodostavat valtaosan suunnittelualueesta. Rakennetulla alueella on pienialaisia lehtokuvioita, joiden puusto on järeää kuusta ja lehtipuuta. Alueen metsät ovat vanhoja kuusikoita ja kuusi-mänty –sekametsiä. Sekapuuna on yleisesti koivua, harmaaleppää ja haapaa. Metsätyypeistä vallitsevina ovat tuore ja lehtomainen kangas. Alueella on myös pienialainen korpi. Kuviot ovat lähes luonnontilaisen kaltaista metsää. Lahopuuta on metsissä kuitenkin niukasti. Maaomistusoikeuden takia asevarikon alueen metsissä on vain vähän merkkejä poluista tai muusta ihmistoiminnan aiheuttamasta kulutuksesta. Alueella on tehty jonkin verran metsänvalmennustoimenpiteitä.

Alueelle on vuonna 2010 laadittu Neulamäen asevarikon kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys. Selvityksessä todetaan alueen luonnon ja kasvillisuuden olevan voimakkaasti ihmisvaikutteinen, mutta siitä huolimatta alueella on säilynyt arvokkaita luontotyyppisiä, kuten erityyppisiä lehtoja, pienialaisia kosteikkoja, lähes luonnontilaisia kalliometsiä ja luonnontilaisen kaltaisia sekapuustoisia sekä kuusivaltaisia, osin järeäpuustoisiaakin tuoreen tai lehtomaisen kankaan metsiä. Alue todetaan selvityksessä myös lajistonsa puolesta arvokkaaksi alueeksi, jolla on mm. liito-oravan merkkejä puita, vanhan metsän linnustoa, lehtomaisten alueiden lintuja ja vanhan aarnimetsän indikaattorikärväkkäitä.

Alueelle on em. selvityksen lisäksi tehty kolme liito-oravaselvitystä vuosina 2004 ja 2009. Helena Rönkä on laatinut Kuopion kaupungille Neulaniementien liito-oravakartoituksen liittyen Microteknian laajentumishankkeeseen vuonna 2004. Pöyry Environment Oy on laatinut Senaatti

kiinteistön teettämän selvityksen Neula-mäen asevarikon alueelle 27.3.2009. Pöyry Environment Oy on laatinut Kuopion kaupungille Savilahden osayleiskaavatyöhön liittyvän liito-oravaselvityksen 19.5. 2009. Kuopion kaupunki on tehnyt lisäksi alueelle useita maastokartoituksia vuosilta 1999-2017 ja ELY-keskus on kartoittanut aluetta keväällä 2018. Selvityksissä alueelta on löydetty liito-oravan reviiri- ja ruokailualueita sekä arvokkaita elinympäristöjä. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty yhteensä kolme luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo). Liito-oravahavaintoja on seurattu ja havainnoista on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa on viereisen alueen kaavoituksen (845 Vanhan varikon itäosa) edetessä neuvoteltu liito-oravien ja muiden luontoarvojen ja maankäytön yhteensovittamisesta alueella. Osana hanketta haettiin liito-orava poikkeamista Savon ammattiopiston hankkeeseen kaavailulle tontille sekä viereiselle katualueelle. Liito-oravapoikkeaminen myönnettiin 25.4.2019. Myöntämisen edellytyksinä olivat seuraavat toimenpiteet liito-oravan elinympäristöjen ja kulkuyhteyksien turvaamiseksi: liito-oravaseurannat, huomioimalla liito-oravien elinympäristöjen turvaaminen puisto-, hulevesi- ja viheraluesuunnittelussa, tärkeiden puiden kartoitus ja huomioiminen suunnittelussa, liito-oravatarkastelussa havaittujen kehitettävien yhteyksien vahvistaminen istuttamalla alueelle suurikokoisia puuntaimia, sekä muiden alueiden vahvistaminen mm. pöntötyksellä. Osana neuvotteluja sovittiin lisäksi osayleiskaavan luo-alueen rajauksen muuttamisesta vastaamaan viimeisimpiä liito-oravahavaintoja.

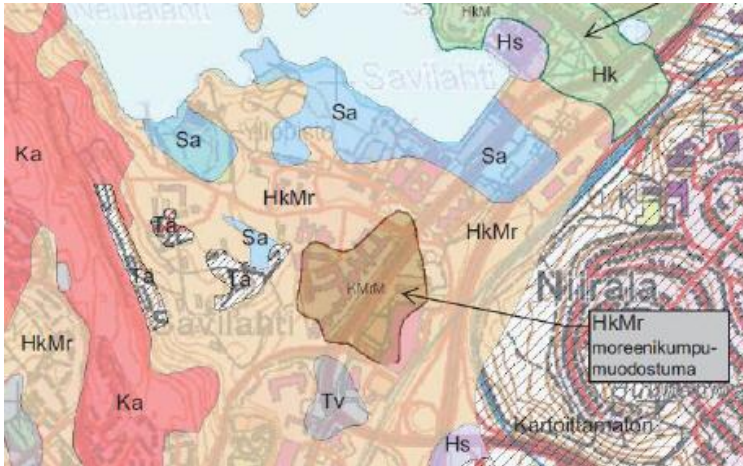
Syksyllä 2016 Savilahden alueelle laadittiin lepakkoselvitys Kuopion Savilahden alueen lepakkokartoitukset (FCG 2016). Selvityksen perusteella kaava-alueelta on tehty havaintoja viikisiipasta ja pohjanlepakosta. Kaava-alueelle sijoittuu selvityksen mukaan lepakoiden lisääntymispaikka (I-luokka) ja ajoittain käytössä oleva levähdyspaikka (I-luokka). Lepakoiden tärkeä ruokailualue (II-luokka) sijoittuu suunnittelualueen pohjoispuolelle. Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa on neuvoteltu lepakoiden ja maankäytön yhteensovittamisesta alueella.



Kuva 2. Näkymä kalliotasanteelta kohti Puijonlaaksoa (kuva: Annika Korhonen 2018)

Suunnittelualue sijoittuu pääosin laaksoon, kohoten Neulamäen selännealueelle. Maaston korkeuserot vaihtelevat noin 58 m. Suunnittelualueen maasto on korkeimmillaan lännessä Neulaniemen rinteellä n. +150 MPY ja laskee laaksoon itään päin mentäessä ollen matalimmillaan +92 MPY (N2000 järjestelmässä). Neulamäen rinteillä kallio on näkyvissä ja muodostaa laaksoista jylhän näkymän ja maisemallisen päätepisteen. Ylhäältä Neulamäen rinteeltä avautuu puolestaan näkymä koko laaksoon ulottuen vastapäisen Puijon rinteelle.

Kilpailualueen maaperä on selvästi näkyvää kalliotasannetta lukuun ottamatta pääosin hiekkamoreenia (maaperä- ja pohjatutkimuskartta liitteinä 19). Kortteleiden E ja F itäosassa esiintyy paikoin savea. Maanpeitekerroksen paksuus vaihtelee n. 1-6 metrin välillä. Rakennettavuudeltaan alue on normaali.



Kuva 3. Savilahden maaperäkartta

Suunnittelualueen hulevedet purkautuvat pääosin Pohjois-Kallaveden Neulalahteen, jonka veden vaihtuvuus on nykyisin heikkoa ja vesistönosa kärsii rehevöitymisestä. Savilahden alueelle on laadittu hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (liite 7).

Suunnittelualueen halki on aiemmin kulkenut kaupungin latuverkon reittiyhteys, joka on osa Tervaruukin reittiä. Reittiä on tarkoitus siirtää vaihteittain Neulamäen itärinteelle ja lakialueelle.

Kuva 4.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne, väestö ja palvelut

Kaavoitettava alue on vanhaa puolustusvoimien asevarikon aluetta, eikä siellä tällä hetkellä ole asukkaita. Alue tukeutuu pääasiassa keskustan, Puijonlaakson ja Neulamäen kaupunginosien palveluihin. Kaava-alueelta itäpuolella, Savilahdentien toisella puolella sijaitsee Prisman hypermarket, jonka yhteydessä toimii mm. apteekki, ravintoloita sekä erikoistavaramyymälöitä.

Lähin alakoulu Rajala sijaitsee Puijonlaaksossa n. 2 km:n päässä kaava-alueelta, Hatsalan ja Minna Canthin yläkoulut sijaitsevat 1,5–2 km:n etäisyydellä ja Klassillinen lukio n. 1,5 km:n päässä kaavoitettavalta alueelta. Lähimmät sairaalat ovat Kuopion yliopistollinen sairaala ja Harjulan sairaala, molemmat n. 1 km päässä kaava-alueelta.

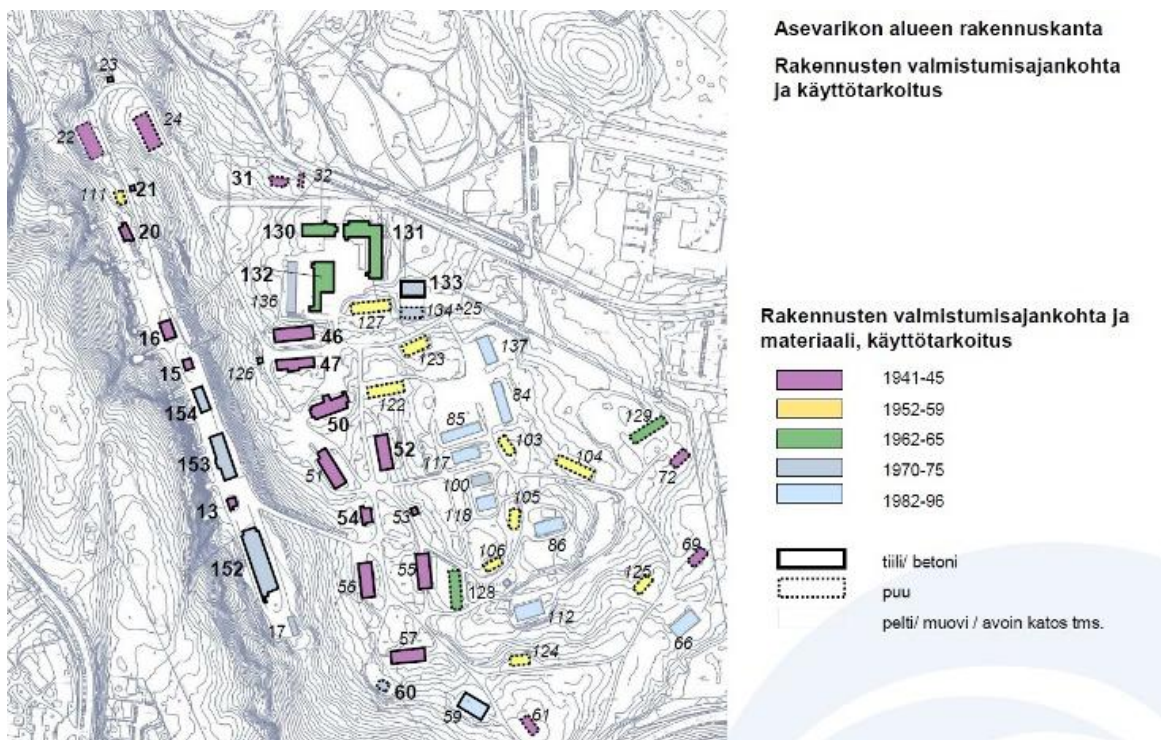
Vapaa-ajan palveluista Studentian sisäliikuntahalli kuntosaleineen sijaitsee 1 km päässä alueelta. Kuntolaakson liikuntahallit sijaitsevat n. 2,3 km:n päässä ja Puijon urheilualue n. 2,5 km:n etäisyydellä suunnittelualueesta. Kaava-alueen välittömään läheisyyteen on rakenteilla kalliotiloihin sijoittuva liikunta- ja tapahtumakeskus. Kaava-alueella sijaitsee virkistykseen soveltuvia metsiä ja viheralueita. Suunnittelualueelta on hyvät yhteydet Neulaniemen, Huuhan ja Puijon virkistysalueille. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Savisaaren vapaa-ajan keskittymä, jossa toimii mm. ratsastuskoulu, melonta-, soutu- ja retkeily-yhdistykset. Alueen pohjoispuolelle, Marikonrantaan, on suunnitteilla mm. venesatama ja uimapaikka.

Lähiympäristö

Suunnittelualue on vanhaa puolustusvoimien asevarikon aluetta. Suunnittelualueen itäpuolelta alkaa Kuopion Savilahden tiedelaaksoalue, joka koostuu oppilaitoksista (Itä-Suomen yliopisto, Savonia-ammattikorkeakoulu ja rakenteilla oleva Savon ammattiopisto), yliopistosairaalasta, sektoritutkimuslaitoksista ja yritysalueista. Suunnittelualueen lähelle Savilahdentien toiselle puolelle sijoittuu Prisman automarket, Neulamäentien toiselle puolelle Kuopion paloasema ja länsipuolelle Neulamäen metsäinen alue. Pohjoispuolella suunnittelualue rajautuu Neulaniementiehen.

Asevarikon alue:

Kuopion Asevarikko sijoittuu laajalle alueelle Neulamäen rinteeseen ja sen alla olevaan laaksoon. Asevarikon rakennuskanta muodostuu pitkälti eri vuosikymmeniltä peräisin olevista varasto- ja työhuonerakennuksista. Niiden lisäksi alueella on muutamia tuotantorakennuksia sekä hallintorakennuksia. Oman kokonaisuutensa muodostavat länsipuolen luolastot sisäänkäynteineen. Vuonna 1918 perustettu Kuopion asevarikko on maamme vanhin varikko ja ainoa varikko, joka on koko toimintansa ajan pysynyt samalla paikkakunnalla. Se toimi 1930-luvun lopulle saakka keskustan varuskunta-alueella, jonka jälkeen se alkoi kehittyä Neulamäelle, kun räjähdysaine- ja keskusvarastoja alettiin turvallisuussyistä rakentaa kallion sisään pomminkestäviin tunneleihin. Asevarikko siirtyi lopullisesti kasarmialueelta Neulamäkeen 1970-luvun alussa. Tämän jälkeen alueelle siirtyi ensin korjaamoluolasto, sekä puu- ja nahkatyöosastot ja sitten metallityöosasto, tarveainevarasto, asehuoltola, jalkaväkiasesevaraston jakovarasto ja kasarmien toimisto. 1970 -luvulla Kuopion asevarikon päätoiminta-alue oli 67 hehtaarin suuruinen Suuren Neulamäen alue. 1980-luvulla aluetta alettiin tyhjentää räjähdys- ja ampumatarvikkeivarastoista, kun esiin nousi huoli varikkoalueen sijainnista liian lähellä asutusta ja teollisuutta. 1990- luvun loppupuolella Kuopion Asevarikko kuului vielä kehitettävien varikoiden joukkoon ja joitakin parannusinvestointeja kaavailtiin. Vuonna 2008 tehtiin päätös asevarikon lakkauttamisesta ja rakennusten luovuttamisesta siviilikäyttöön.



Kuva 5. Karttaote asevarikon alueen rakentamisajankohdista ja materiaaleista.
(kuva:Leena Suomela, Pöyry, julkaistu aineistot omistavan Ramboll Oy:n luvalla)

Koko asevarikon alueella on vuonna 2009, rakennusinventointia tehtäessä sijainnut viitisenkymmentä rakennusta tai rakennelmaa. Näistä parikymmentä rakennusta on myöhemmin purettu. Alueella on hiekkapintaisia huoltoteitä sekä huoltopihoja. Kaava-alueella

sijaitsee tällä hetkellä yhteensä noin 10 rakennusta. Alueen 40-luvun varasto- ja työhuonerakennusten (kaava-alueen rakennukset 20, 46, 47, 50) erityispiirteenä on ollut maastoutumista palveleva ”rikottu” kattomuoto, jonka tarkoitus oli häivyttää rakennusten ääriviivat ilmasta katsottuna. Alun perin rakennusten julkisivut oli maalattu maastovärein. Rakennusten kunnostusten yhteydessä kattomuodot on muutettu tavanomaisiksi harjakatoiksi ja julkisivut on maalattu vaaleaksi. Rakennukset ovat asevarikon vanhimpiin kuuluvia rakennuksia ja ilmentävät omalle ajalleen tyypillistä puolustusvoimien rakentamista.

Kaava-alueelle sijoittuva rakennus 20 on sota-aikana, vuonna 1941 luolastojen edustalle rakennettu työhuone. Rakennus on yksikerroksinen betoni/ tiilirunkoinen rakennus. Savilahden osayleiskaavassa rakennus on merkitty SR-3 merkinnällä, mikä merkitsee rakennusta, joka pyritään säilyttämään. Rakennus 22 on kalliotasanteella sijaitseva puurakenteinen varistorakennus, jonka ympäristössä on tärkeitä luontoarvoja.



Kuva 6. Vasemmalla työhuone 20, oikealla varasto 22 (kuvat :Aada Mustonen)

Rakennukset 46, 47 ja 50 ovat laaksoalueella sijaitsevia rapattuja tiilirunkoisia 40-luvun alun rakennuksia, jotka ovat osayleiskaavassa osoitettu merkinnällä sr-5 (rakennusryhmän rakennuksista 1-2 kpl tulisi alueen kulttuuri- ja rakennushistoriaa edustavina säilyttää).



Kuva 7. Vasemmalla ylhäällä varasto 46, oikealla ylhäällä työhuone 50, vasemmalla alhaalla työhuone 47, oikealla alhaalla ilmakuva (kuvat: Aada Mustonen, ilmakuva Blom)

Kaava-alueelle sijoittuu lisäksi punatiilinen esikuntarakennusten ryhmä, joka koostuu 1965 valmistuneista esikuntarakennuksesta (130), ruokalarakennuksesta (131) ja autohallista (132). Rakennukset on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Tyyne ja Reino Lammin-Soila. Rakennukset edustavat aikakaudelle tyypillistä pelkistettyä ja selkeälinjaista arkkitehtuuria, jossa hallitsevana elementtinä on punatiili ja vaihtelua julkisivuihin tuo ruskea puupaneeli.



Kuva 8. Vasemmalla ruokala 131, oikealla esikuntarakennus 130 (kuvat: Aada Mustonen)

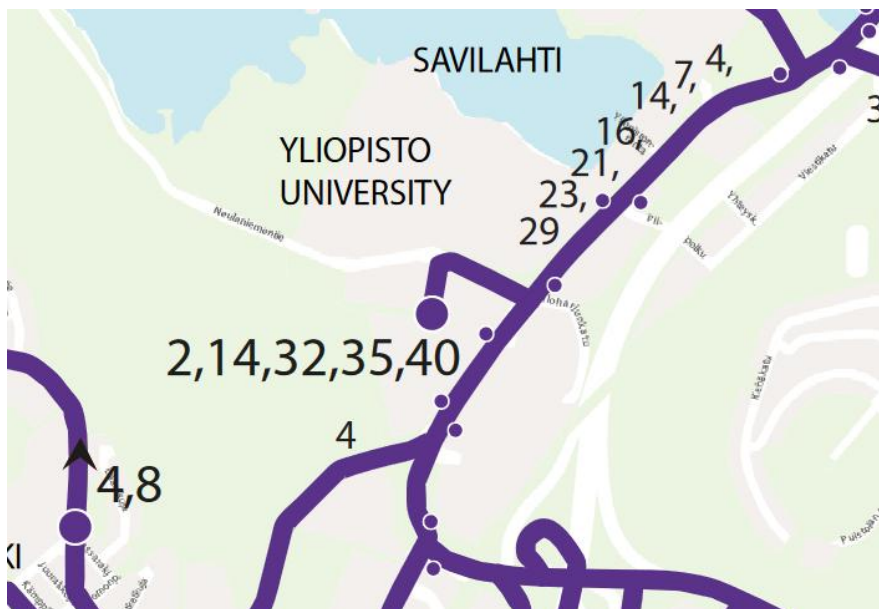
Liikenne

Suunnittelualueen eteläosassa kulkee kaksikaistainen kokoojakatu Neulamäentie ja kaava-alueen pohjoisosassa kaksikaistainen kokoojakatu Neulaniementie. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee runsaasti liikennöity, nelikaistainen Savilahdentie. Alueella on parhaillaan

rakenteilla kokoojakatu Sarastuskaari, sekä tonttikadut Loistekatu ja Hehkukatu. Kaduilla on lainvoimainen asemakaava (AK 842). Tämän kaavatyön aikana tehtiin liikenneverkon toimivuustarkasteluja vuoden 2040 ennustetilanteen katuverkolla, testattiin vaihtoehtoisia liittymätyyppejä ja valittiin toteutettavaksi liittymätyypit, jotka toimivat hyvin yhdessä.

Alueella on lisäksi Puolustusvoimien asevarikon vanhoja hiekkateitä. Nykyiset kevyenliikenteen verkostot kulkevat kaava-alueen pohjoispuolella Neulaniementien varrella, kaava-alueen itäpuolella Savilahdentien varrella sekä etelän suuntaan Neulamäentien varrella.

Joukkoliikenteen vuorotarjonta Savilahdentiellä on vilkasta ja paikallisliikenteen yhteyksiä on kattavasti Kuopion keskeisen kaupunkialueen eri osiin sekä Siilinjärvelle. Lähimmät joukkoliikennepysäkit sijoittuvat suunnittelualueen eteläpuolelle, Savilahdentien varteen sekä Microkadulle, KPY- Novapoliksen pihaan. Uudet pysäkit ovat parhaillaan rakenteilla Sarastuskaarelle.



Kuva 9. Ote joukkoliikenteen linjakartasta 2019-2020. Nykyiset pysäkit on merkitty violetilla ympyrällä, reitit violetilla viivalla. Numerot reitin vieressä osoittavat linjanumerot

Pysäköinti

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole pysäköintialueita joitakin pysäköintiin soveltuvia, olemassa olevia hiekkakenttiä lukuun ottamatta. Suunnittelualueen reunamille on kaavailtu kahta yhteiskäyttöistä pysäköintilaitosta, jolle kaava-alueelta on mahdollista osoittaa arviolta n. 130 autopaikka.

Savilahden alueen pysäköintiä on selvitetty kahdessa erillisessä konsulttityössä: Savilahden pysäköintiratkaisujen yleisperiaatteet ja Yliopistorannan asemakaava-alueen pysäköinnin yleissuunnitelma sekä Vanhan varikon itäosan asemakaava-alueen pysäköintitarkastelut. Selvitykset löytyvät osoitteesta <http://www.savilahti.com/selvityksia>.

Liikenne

Kunnallistekniset verkostot

Alueen kunnallistekniset verkostot ovat parhaillaan rakenteilla Sarastuskaaren, Hehkukadun ja Loistekadun osalta. Rakenteilla on vesi- ja viemäriverkostoja, kaukolämpö- ja kaukokylmäverkostoja teleliikenne- sekä sähköverkostoja. Alueella on lisäksi puolustusvoimien sisäisiä, vanhoja, käytöstä poistuvia verkostoja.



Kuva 10. Loistekatu rakennettu murskepintaisena. Valokuva paloaseman suuntaan. Kuva: Matti Vänskä 08/ 20

Kuopion Energian sähköverkon osalta kaava-alueen ympäristöön on suunnitteilla yhteensä 6 kpl muuntamoiden et-alueita, jotka ovat kooltaan 6x6m. Muuntamoiden sijainnit tarkentuvat työn edetessä. Suunnittelualue kuuluu Kuopion energian toiminta-alueeseen, jonka kaukolämpö on tuotettu Haapaniemen yhteistuotantovoimalaitoksessa puulla ja turpeella. Alueen kaukojäähdytysenergia tuotetaan pääosin Neulalahden syvänteiden kylmällä vedellä.

Asemakaava-alue tulee kuulumaan Kuopion Veden toiminta-alueeseen. Osa alueen vesihuoltoverkostoista on ovat parhaillaan rakenteilla. Suunnittelua jatketaan kaavatyön edetessä ja maankäytön suunnittelun tarkentuessa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Meluntorjunnan osalta lähtökohtana on, että:

- Asuinkiinteistöjen oleskelu- ja leikkipihoilla alittuu päiväajan keskiäänitaso 55 dB ja yöajan keskiäänitaso 45 dB
- Oleskeluparvekkeilla alittuu päiväajan keskiäänitaso 55 dB
- Rakennusten ääneneristävyys mitoitetaan vallitsevien ulkomelutasojen mukaan riittäväksi

Suunnittelualueen melutasot tullaan selvittämään kaavatyön ehdotusvaiheessa, kunhan alueen rakennusmassojen sijainnit tarkentuvat. Suunnittelualueen lähiympäristön, Vanhan varikon itäosan kaava-alueen liikennemelutiedot on selvitetty WSP:n laatimassa 8.6.2018 valmistuneessa meluselvityksessä. Selvityksen perusteella voidaan arvioida, että Sarastuskaaren varrelle avautuvat pihat tulevat vaatimaan melusuojausta.

Savilahden ilmanlaadusta on tehty selvitys: "Asiantuntija-arvio ilmanlaadusta". Siinä todetaan, että Savilahden ilmanlaatua heikentää merkittävimmin alueen autoliikenteen päästöt. Leviämismallilaskelman tulosten perusteella typpidioksidipitoisuuden (NO₂) vuorokausiohjearvo 70 µg/m³ alittuisi nykyisessä päästötilanteessa koko Savilahden alueella. Tulevassa päästötilanteessa ohjearvo voisi lievästi ylittyä liikennepäästöjen kannalta epäedullisessa meteorologisessa tilanteessa vilkkaimpien teiden varsilla, mutta suunnittelualueella pysyttäisiin ohjearvojen rajoissa. Nykyiseen päästötilanteeseen verrattuna saattaisivat typpidioksidipitoisuudet nousta Savilahden alueella tulevassa päästötilanteessa noin 10–15 %

liikennemäärien kasvun vaikutuksesta. Pitoisuuden kasvu olisi vähäisempää kauempana vilkkaasti liikennöidyistä teistä ja voimakkaampaa em. teiden lähialueilla. Suurimmassa osassa Savilahden aluetta, Savilahdentien pohjoispuolella (noin 100–200 m tiestä) typpidioksidipitoisuus olisi korkeimmillaankin noin 70 % vuorokausiohjearvosta sekä nykyisessä että tulevassa päästötilanteessa.

Leviämislaskelmien tulosten perusteella hengitettävien hiukkasten (PM10) pitoisuus voisi ylittää vuorokausiohjearvon $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$ Savilahdessa vilkkaimpien teiden varsilla tai teiden välittömässä läheisyydessä sekä nykyisessä että tulevassa päästötilanteessa. Nykyisessä päästötilanteessa vuorokausiohjearvo ylittyisi Savilahden alueella noin 100–200 m etäisyydellä vilkkaimmista teistä ja vuoden 2030 päästötilanteessa noin 300–400 m etäisyydellä vilkkaimmista teistä. Suurimmassa osassa Savilahtea, Savilahdentien pohjoispuolella hengitettävien hiukkasten pitoisuus voisi mm. kohonneiden liikennemäärien vaikutuksesta nousta tulevassa päästötilanteessa noin 30–40 % nykyiseen päästötilanteeseen verrattuna. Erityisesti alueelle rakennettavien uusien teiden varsilla hiukkaspitoisuuksien nousu on muuta aluetta suurempaa, mutta myös nykyisten teiden liikennemäärien kasvu voisi aiheuttaa noin 30 % korkeampia hiukkaspitoisuuksia teiden varsille ja pitoisuudet voisivat myös teiden varsilla kohota lähelle vuorokausiohjearvoa tulevassa päästötilanteessa. Noin 100–200 m etäisyydellä alueen teistä typpidioksidipitoisuudet olisivat nykyiseen päästötilanteeseen verrattuna noin 10–20 % suurempia ja korkeimmillaan noin 70–85 % vuorokausiohjearvosta tulevassa päästötilanteessa.

Kaavaratkaisussa on huomioitava riittävät suojaetäisyydet kadun reunasta sekä vaatimukset ulkoilmalaitteiden sijoittelulle. Kaava-alueella ei sijaitse tällä hetkellä muita päästölähteitä, kuten teollisuutta tai energiatuotantoa.

Pilaantuneet maa-alueet

Kuopion entisen asevarikon toiminnan lopettamisen yhteydessä koko asevarikon alueen toiminnot ja rakennukset on kartoitettu mahdollisen maaperän pilaantumisen arvioimiseksi. Alueen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu useina eri ajankohtina. Parhailaan on käynnissä selvitys: toimintamallit ja suoritusvastuut tonttien luovutuksessa, jossa selvitetään Haitta-aineita ja jätettä sisältävien maamassojen sekä ampumatarvikkejätteiden poistamisen toimintamalleja ja suoritusvastuita. Alueen maaperää on kunnostettu eri alueilla vaihteittain seuraavasti:

Vuonna 2003 on tutkittu Microtekniikan laajennusalueelta asevarikon ”kaatopaikan” alue sekä varastorakennusten 64, 65, 66, 67, 69, 72, 125, 129 ympäristö (Savon Tekmi Oy, 5.12.2003). Vanhimpien varastorakennusten reunustoilla todettiin sinkityistä peltikatoista peräisin olevaa sinkkiä.

Vuonna 2004 asevarikon pääportin alueelta varastorakennuksen 127 edustalta on poistettu vanha polttoaineen jakeluasema ja sen 4 maanalaista polttoainesäiliötä. Jakeluaseman alueen maaperä kunnostettiin tässä yhteydessä (Savon Tekmi Oy, 29.12.2004). Kunnostustyön jälkeen alueelle jäi öljyhiilivedyillä ja VOC-yhdisteillä pilaantunutta maata noin 4,8 m:n syvyyteen

Asevarikon alueen maaperän mahdolliset pilaantuneet alueet on kartoitettu ja tutkittu vuonna 2008 (Puolustushallinnon rakennuslaitos/Ramboll Finland Oy, 11.12.2008). Kunnostettaviksi alueiksi tällöin tunnistettiin koeampumapaikka, raepuhaltamon alue, maa-ainesten läjitys- ja täyttöpaikka, jätteen hautauspaikka, ajoneuvokatos, ongelmajätteen säilytyspaikka ja sinkkikatotiset varastot 55, 56, 57, 61, 69, 72, 104, 105, 106, 122, 124, 125, 128 ja 129.

Vuonna 2009 varikkoalueelta on kunnostettu maa-ainesten läjitys- ja täyttöpaikka (rakennuksen 23 pohjoispuolella), ajoneuvokatos (rakennus 132) ja jätteen hautauspaikka (rakennus 46), ongelmajätteen säilytyspaikka (rakennus 137) (Pohjois-Savon ympäristökeskuksen päätös ympäristönsuojelulain 78 §:n mukaisesta ilmoituksesta, 22.6.2009).

Vuonna 2013 on purettu ja kunnostettu luolastossa sijainneet ampumaputkien taustapuut, lyhyemmän ampumaputken pystyesteen viereisen seinämän sirpale-roiskeet betonista,

pysäytysestealtaiden betoniset pohjat ja maa-aines sekä pidemmän ampumaputken pystyesteen edustan maa-aines (Ramboll Finland Oy, 6.8.2013).

Vuosina 2015-2016 on kunnostettu varastorakennusten 23, 57, 61, 72, 85, 103, 104, 105, 106, 111, 112, 117, 118, 123, 124, 127, 128 ja 129 alapuolinen maaperä (Pohjois-Savon ELY-keskuksen päätös ympäristönsuojelulain 136 §:n mukaisesta ilmoituksesta, 21.12.2015, Ramboll Finland Oy, 1.11.2016)

Vuonna 2017 on kunnostettu varastorakennusten 21, 24, 49, 53, 55, 59, 69, 84, 122, 125 ja 137 alapuolinen maaperä (Pohjois-Savon ELY-keskuksen päätös ympäristönsuojelulain 136 §:n mukaisesta ilmoituksesta, 21.12.2015, Ramboll Finland Oy, 13.12.2017).

Keväällä 2020 asevarikon alueella on kunnostettu lopulliseen tasoon raepuhaltamon alue (rakennus 154).

Asevarikon alueelta on vielä kunnostamatta lopulliseen tasoon koeampumapaikka. Alueella on todettu kunnostuksen jäännösnäytteissä alemman ja ylemmän ohjearvon väliin jääneitä lyijypitoisuuksia. Tämän alueen kunnostukseen on Pohjois-Savon ympäristökeskuksen päätös ympäristönsuojelulain 78 §:n mukaisesta ilmoituksesta, 22.6.2009. Vuonna 2004 kunnostetun jakeluaseman alueella (rakennus 127) syvällä maaperässä on vielä öljyhiilivetyjä ja VOC-yhdisteitä.

2.1.4 Maanomistus

Kuopion kaupunki omistaa koko kaavoitettavan maa-alueen.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

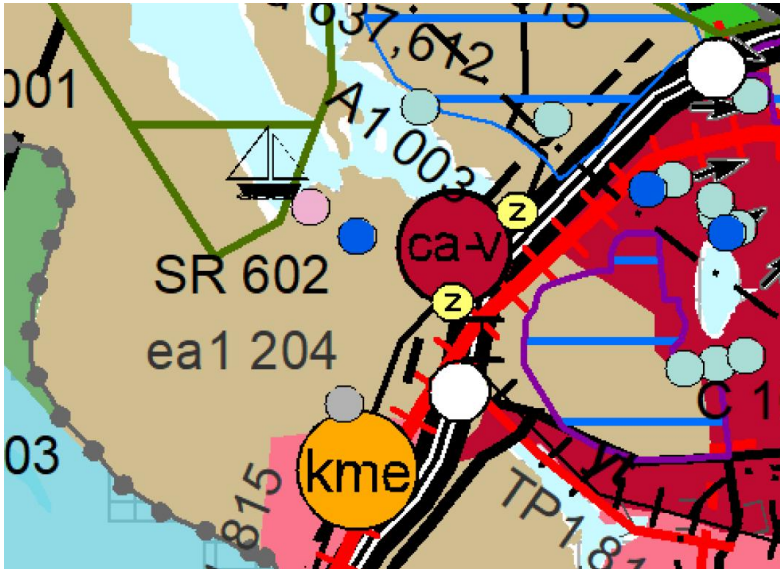
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää: ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet sisältävät muun muassa toimiviin yhdyskuntiin ja kestävään liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita etenkin kestävästä liikkumisesta, uusiutumiskykyisen energiahuollon, terveellisen ja turvallisen elinympäristön, olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämisen ja eheyttämisen sekä sen myötä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytysten kehittämisen osalta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on 3.7.2008 vahvistanut Kuopion seudun maakuntakaavan. Pohjois-Savon maakuntakaavan 2030 muutokset Kuopion seudun maakuntakaavaan on Pohjois-Savon maakuntavaltuusto hyväksynyt 8.11.2010 ja Ympäristöministeriö vahvistanut 7.12.2011. Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan 2030 Pohjois-Savon maakuntavaltuusto on hyväksynyt 15.6.2015 ja Ympäristöministeriö vahvistanut 1.6.2016. Pohjois-Savon maakuntakaavan laatimisen jälkeen on vaihe-maakuntakaavana laadittu tuulivoimaa koskeva maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

Kuopion seudun maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavassa 2030 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Lisäksi aluetta koskee kohdemarkintänä osoitettu keskustatoimintojen alakeskus-merkintä (ca-v), joka korostaa Savilahden merkitystä kansainvälisesti, valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävänä opetuksen, työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alueena.



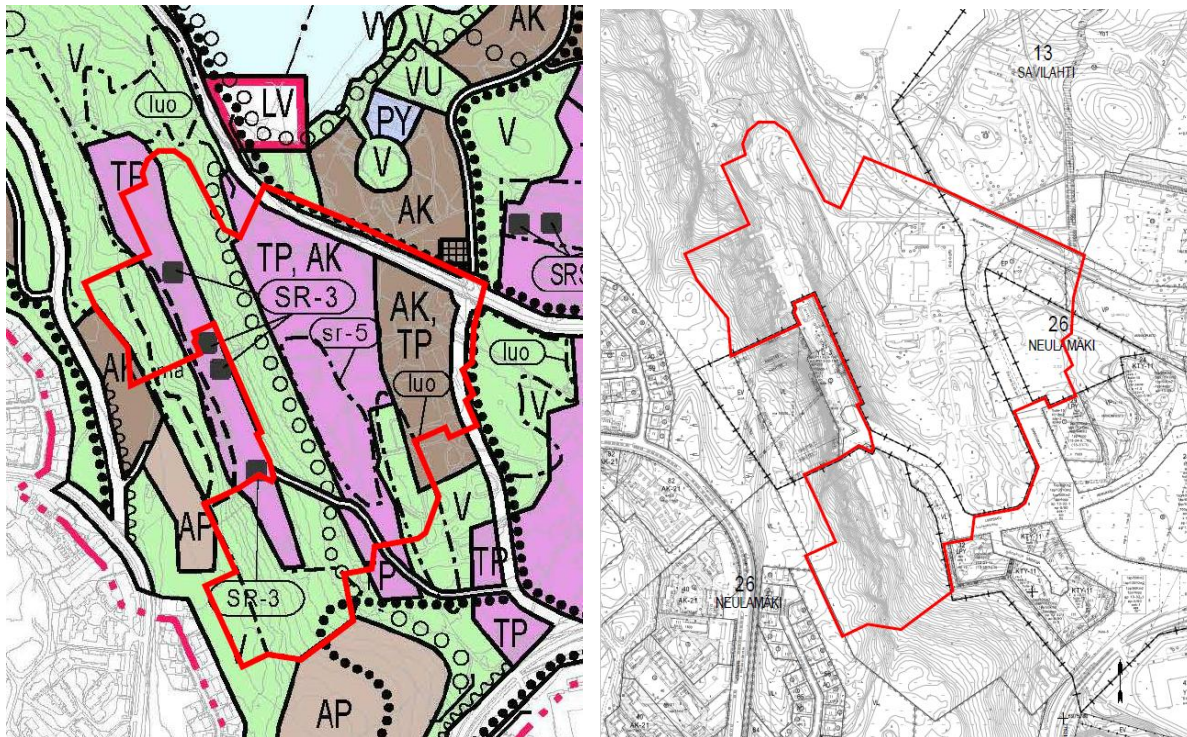
Kuva 11. Ote Kuopion seudun maakuntakaava yhdistelmästä.

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt, kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018, siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Toinen vaihe käynnistettiin vuonna 2019.

Yleiskaava

Savilahden osayleiskaava on hyväksytty kaupungin valtuustossa 2.2.2015 ja se on tullut voimaan 21.3.2017. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu kolme pohjoiseteläsuuntaista korttelialuetta. Näistä läntisimmälle korttelialueelle on osoitettu työpaikka-alueen vyöhyke (TP). Muut kaksi korttelialuetta on merkitty vaihtoehtoisilla käyttötarkoituserkinnoilla työpaikka-alueina / kerrostalovaltaisina asuntoalueina (TP, AK / AK, TP). Korttelialueiden väleissä kulkee kaksi virkistysaluetta (V), joista läntisimmälle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Alueen eteläreunalla on toinen luo-alueen raja, jota on myöhemmin ELY-keskuksen kanssa yhdessä sovitusti täsmennetty. Lisäksi kaava alue rajautuu idässä luo-alueeseen.

Kaava-alueen itäreunalla kulkee katualue ja kevyen liikenteen pääyhteys. Työpaikka-alueiden kohdalta kalliotilojen suuntaan on osoitettu katu ja kevyen liikenteen pääyhteys Neularinteelle. Kalliotilat on esitetty merkinnällä maanalainen tila (ma) ja ne on esitetty osittain virkistysalueelle (V) ja osittain työpaikka-alueelle (TP). Kalliotasanteen työpaikka-alueelle on osoitettu SR-3 merkinnällä yksi suojeltu rakennus (rakennus tai alue, joka pyritään säilyttämään). Lisäksi laaksossa on sr-5 merkinnällä osoitettu aluerajaus, johon sisältyvistä rakennuksista osa pyritään säilyttämään.



Kuva 12. Ote Savilahden osayleiskaavasta (vasemmalla) ja ajantasa-asetuksesta (oikealla). Kaava-alueen raja on esitetty kuviin yhtenäisellä punaisella viivalla.

Asemakaavat

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Osalla suunnittelualueesta on voimassa asemakaava n:o 842, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2019 ja saanut lainvoiman 30.7.2019. Kaavan alueelle on osoitettu katu- ja lähivirkistysalueita (VL). Osalla suunnittelualueesta on voimassa asemakaava n:o 1329, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.1.1981 ja vahvistettu sisäministeriön päätöksellä 11.5.1981. Noin 2000 m² suuruinen alue sijoittuu voimassa olevan asemakaavan puolustusvoimien alueelle (EP) sekä viereiselle puistoalueelle (VP) ja Neulanientien katualueelle.

Muut maankäytölliset suunnitelmat:

Kaupunkirakenne 2030-luvulle

Kaupunkirakennesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Kaupunkirakennesuunnitelma on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asumisen ja työpaikkojen kasvualueita ja kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa esitetään Kuopion kasvusuunnat eli asumisen ja työpaikkojen tulevaisuuden laajenemisalueet.

Kaupunkirakennesuunnitelmassa Savilahti linjataan Kuopion laajimmaksi ja merkittävimmäksi kaupungin läntistä kaupunkirakennetta täydentäväksi aluekokonaisuudeksi tulevilla vuosikymmenillä. Savilahdesta muodostuu monipuolinen tieteen, koulutuksen, yritystoiminnan, palvelujen ja asumisen alue. Tavoitteena on, että Savilahden ensimmäiset asunnot lähtevät rakenteille kuluvan vuosikymmenen lopulla. Palvelujen osalta on linjattu, että Savilahti kasvaa ja kehittyy koulutuksen, yritystoiminnan ja yksityisten palvelujen innovaatiokeskuksena, jossa palveluja syntyy julkisen koulutuksen ohella lisää myös yksityisiin palveluihin. Suunnitelmassa Savilahden alue on määritelty koulutuksen, yritystoiminnan ja yksityisten palvelujen innovaatiokeskukseksi, työpaikka-alueena sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi.

Savilahden maankäytön yleissuunnitelma

Kuopion kaupunginhallitus on hyväksynyt Savilahden maankäytön yleissuunnitelman 8.5.2017 jatkosuunnittelun pohjaksi. Maankäytön yleissuunnitelman tarkoitus on olla osaltaan lähtökohtaineistona alueen tarkemmalle maankäytön suunnittelulle ja asemakaavoitukselle. Siinä on kuvattu tulevaisuutta visioivia ja toteuttamiskelpoisia ratkaisuja maisema- ja kaupunkikuvan parantamiseen, eri liikennemuotojen ja pysäköinnin toimivuuteen, alueen ja sen toimijoiden toiminnallisiin tarpeisiin sekä tarkasteltu korttelialueiden muodostumista osayleiskaavaa tarkemmalla tasolla. Suunnitelmassa tavoitevuotena on pidetty vuotta 2030. Maankäytön yleissuunnitelmaa päivitetään alueen suunnitelmaratkaisuiden tarkentuessa.

Yleissuunnitelmassa Varikon alueelle tavoitteena on ollut tiivis, lähipalvelut mahdollistava kaupunkirakenne. Lähipalvelukeskus on esitetty osayleiskaavan mukaisesti liikenteen solmukohtaan Neulamäentien, Sarastuskaaren ja Savisaareen johtavan tien risteykseen. Varikon alueen suunnittelun lähtökohtana on ollut tehokas liikenneverkko ja pääkatujen varsien tiivis rakentaminen, jossa maantasokerrokseen on mahdollista syntyä joustavaa tilaa liiketoiminnoille, toimistoille tai asumiselle. Lähipalvelut, kalliotilojen liikunta- ja tapahtumakeskus sekä rannan toiminnot on yhdistetty toisiinsa viheralueilla, jossa liikunta- ja tapahtumakeskus sekä rannan toiminnot sijoittuvat ketjumaisesti kevyenliikenteen reitin varrelle. Kalliotiloihin, puolustusvoimien entiselle asevarikolle yleissuunnitelmassa on ehdotettu liikunta- ja tapahtumakeskusta. Kalliotilojen erityislaatuisuus ja sijainti kalliorinteellä kaupunginosan ”takaseinällä” haluttiin tehdä näkyväksi osaksi aluetta. Kerroskorkeudet Varikon kerrostalokortteleissa vaihtelevat rinteiden puolen XII:sta kadun varren IV-VI:een. Eteläosaan on esitetty muutamia rivitaloja puistojen laiduille. Autopaikat on esitetty ratkaistavaksi vuorottaiskäyttöisellä pysäköintilaitoksella sekä rinteisiin upotetuilla pihakansiratkaisulla. Maankäytön yleissuunnitelmassa Savonian ja SAKKY:n yhteinen oppilaitos on esitetty Neulasen kiinteistöön, Neulaniementien varteen. Suunnitelmien tarkentuessa oppilaitokset ovat siirtyneet alueen eteläreunalle Sarastuskaaren ja Savilahdentien risteykseen.



Kuva 13. Ote Savilahden maankäytön yleissuunnitelmasta vasemmalla ja 20.12.2019 päivitetty luonnosversio maankäytön yleissuunnitelmasta oikealla.

Alueluovutuskilpailun pohjaksi on laadittu 20.12.2019 päivätty Savilahden maankäytön yleissuunnitelman päivitys. Suunnitelmaa on kehitetty lähtötietojen ja reunaehtojen tarkentuessa. Suunnitelmaa on päivitetty ensimmäisestä maankäytön yleissuunnitelmaversiosta mm. seuraavasti: Sarastuskaaren ja Savilahdentien risteykseen on

suunniteltu Savon ammattiopiston kampus, joka muodostaa jatkon Savilahden tiedelaaksoalueelle, joka koostuu mm. Itä-Suomen yliopistosta, yliopistosairaalasta, sektoritutkimuslaitoksista ja KPY Novapoliksen toimitiloista. Myös suunnitelmat Savon ammattiopiston ympäristön yritysalueista, pysäköintilaitoksista sekä kalliotasanteella sijaitsevasta liikunta- ja tapahtumakeskuksen ympäristöstä. Kilpailualueella osa katulinjauksista sekä korttelirakenne ja viherverkko on tarkentunut suunnittelun edetessä.

Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2009–2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa. Ohjelmassa esitetään muun muassa kasvihuonekaasupäästöihin, uusiutuvaan energiaan ja ilmastomuutokseen liittyviä tavoitteita. Parhaillaan on käynnissä ilmastopoliittisen ohjelman 2020-2030 laadinta.

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet –ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpide-ehdotuksineen. Ohjelmassa suunnittelualueelle on annettu toimenpidesuositus: ”Alueella tulee huomioida eri aikakausilta peräisin olevien osa-alueiden luonne ja eri tyylit. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kunkin osa-alueen ominaisuuksiin ja rakentamistapaan.”

Kuopion kasvuohjelma 2013–2020 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 25.2.2013. Kuopio on vahvasti kasvava liiketoiminnan, tutkimuksen ja koulutuksen keskus. Yhtenä merkittävänä kokonaisuutena kasvuohjelmassa on kaava-alueelle ulottuvan Kampusalueen kehittäminen sekä alueen innovaatiokeskittymän vahvistaminen. Kasvuohjelman tavoitteena on muodostaa kampuksesta monipuolinen yritystoiminnan, osaamisen, asumisen ja palvelujen hybridi, jonka vaikutus Kuopion kasvuun, vetovoimaan ja brändiin, sekä kilpailukykyyn on erittäin merkittävä.

Kuopion uusin maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapolitiikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet ja tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kaupungin vetovoimaa ja kestävää yhdyskuntarakennetta tukeva tonttitarjonta. Muina tavoitteina on muun muassa asunto- ja elinkeinopoliittisten ja yhdyskuntarakenteellisten tavoitteiden mahdollistaminen.

Kuopion kaupunkirakenne 2030 – luvulle –suunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Suunnitelma visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Savilahden alueesta on tarkoitus muodostaa monipuolinen tieteen, koulutuksen, yritystoiminnan, palvelujen ja asumisen alue.

Kuopion väestö, työpaikat ja asuminen - asumisen rakentamisen eteneminen ja käyttöön otettavat alueet vuosina 2018 -2022 –raportti on hyväksytty Kuopion kaupunginhallituksessa 13.6.2016. Vuonna 2014 laaditun väestöennusteen mukaan Kuopion väestömäärä lisääntyisi tällä vuosikymmenellä noin 1000–1200 asukkaalla vuosittain ja tulevilla vuosikymmenellä kasvu hieman heikkenisi tästä noin 800–900 asukkaaseen/vuosi. Savilahden arvioidaan olevan yksi merkittävimmistä asuntorakentamisen aluekokonaisuuksista. Savilahden rakentamisen arvioidaan jatkuvan 2030-luvun taitteeseen saakka, johon mennessä alueesta muodostuu 34 000 toimijan alue, jolla asuisi yhteensä noin 6 000 asukasta. Lisäksi Savilahden alueelle syntyy arviolta noin 3 000 uutta työpaikkaa ja opiskelijoiden määrän arvioidaan lisääntyvän nykyisestä 9 000 opiskelijasta noin 15 000 opiskelijaan. Savilahden arvioidaan valmistuvan 2020- luvulla n. 100–167 asuntoa vuodessa. Savilahden alueen asuntokanta tulee olemaan pääosin kerrostaloasuntoja.

Jätepoliittinen ohjelma vuoteen 2022 on Kuopion kaupungin ja sen kanssa jätehuoltoyhteistyötä tekevien 15 muun kunnan ohjelma, jossa on asetettu tavoitteet

kunnallisen jätehuollon kehittämiseksi. Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt jätepoliittisen ohjelman 6.2.2017. Visiona on, että alueella on asukkaiden tarpeita palveleva jätehuolto, jonka avulla edistetään kiertotaloutta ja ympäristönsuojelua. Ohjelmassa on asetettu visiota tukevia tavoitteita neljälle asiakokonaisuudelle: jätteen synnyn ehkäisy, tuotteiden uudelleenkäytön edistäminen ja jätteen tehokas hyödyntäminen, ympäristövastuullisen toiminnan edistäminen jätehuollossa ja riittävä jätehuollon palvelutaso ja kattava palveluverkosto.

Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille. Ohjelmassa tavoitteina ja toimenpidesuosituksina Savilahti pyritään kytkemään keskustaan kaupunkirakennetta eheyttämällä ja luomalla houkuttelevat olosuhteet joukkoliikenteelle, pyöräilylle ja jalankululle sekä hillitä yksityisautoilua. Laajat pysäköintialueet pyritään muuttamaan rakentamisalueiksi ja viihtyisiksi kaupunkitiloiksi. Pysäköinti pyritään ratkaisemaan pääosin pysäköintitaloissa ja rakenteellisin ratkaisuin laajojen maantasopysäköintialueiden sijaan. Näkymiä järvelle avataan ja panostetaan rannan aktivointiin. Kaupunkikuvaa kehitetään panostamalla laadukkaaseen arkkitehtuuriin, ympäristörakentamiseen, taiteeseen, valaistukseen ja vuodenaikojen huomioimiseen.

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat kilpailukykyinen yrittäjyyssympäristö, vetovoimainen innovaatio- ja oppimisympäristö sekä laadukas koulutusketju varhaiskasvatuksesta korkeakoulutukseen, rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, Kuopion tunnettuus ja edunvalvonta, aktiivisuuteen innostava arki, varhainen tuki, työllistyminen ja toimeentulo, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, viisas liikkuminen, energiatehokkuus ja uusiutuva energia, kiertotalous ja resurssien viisas käyttö, sujuva ja uudistuva toiminta, kestävä talous sekä kyvykäs ja innostunut henkilöstö ja uudistuva johtaminen. Yksi kuudesta strategiassa kuvastusta päämäärästä on Savilahden kehittäminen Euroopan kiinnostavimmaksi oppimis- ja innovaatioympäristöksi: "Uusi älykäs Savilahden kaupunginosa on kansainvälisesti kiinnostava ja haluttu asuin-, opiskelu- ja työssäkäyntialue. Yliopisto, ammattikorkeakoulu, ammatillinen koulutus, Kuopion yliopistollinen sairaala, tutkimuslaitokset ja yritykset toimivat tiiviissä vuorovaikutuksessa keskenään. Monitoimijainen innovaatioekosysteemi tuottaa innovaatioita ja jalostaa niistä uusia sovelluksia ja uutta liiketoimintaa alueelle."

Kuopion resurssiviisautsohjelma on Kuopion resurssiviisaustyötä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ohjelman 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraalisuutta, jätteettömyyttä ja globaalisti kestävää kulutuksen tasoa viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Ohjelmassa määritetään toimenpiteet ja välitavoitteet vuodelle 2030, miten kolmeen päätavoitteeseen päästään.

Kuopion kaupunginhallitus on hyväksynyt 16.7.2018 ympäristönsuojelulain mukaisen ja EU:n ympäristömeludirektiivin tarkoittaman **Kuopion kaupungin meluntorjunnan toimenpidesuunnitelman** ohjeellisenä huomioitavaksi jatkosuunnittelussa. Suunnitelmassa esitetään meluntorjunnan tavoitteet, linjaukset ja toimenpiteet kaudella 2018–2023.

Savilahti-projektin tavoitteet on hyväksytty Kuopion kaupunginhallituksessa suunnittelun lähtökohdiksi 4.5.2015. Siinä on asetettu tavoitteet Savilahden alueen asukas-, työpaikka- ja opiskelijamääriin sekä määritelty tavoitteet mm. kaupunkikuvaa ja -rakennetta, viher- ja virkistysalueita, luonnonympäristöä, liikennettä, pysäköintiä, energiaratkaisuja, kalliotiloja, hulevesien hallintaa, jätehuoltoa ja älykkäitä järjestelmiä koskien. Tavoitteiden pohjalta on laadittu kaupunginhallituksessa 8.5.2017 hyväksytty **maankäytön yleissuunnitelma**. Tavoitteita ohjataan 12.8.2019 kaupunginhallituksessa hyväksytyllä, ohjeellisenä

noudatettavalla **Savilahti -ohjeella** (liite 11). Ohjeen tavoitteita on kuvattu tarkemmin sivulla 25.

Tavoitteena on toteuttaa mm. seuraavat näkökulmat/ratkaisut yhteensopivina koko Savilahden kaupunginosassa:

- 1) liikunta- ja tapahtumakeskuksen yhteyteen toteutettava resurssiviisas ja yhteiskäyttöinen, alueellinen **väestönsuoja**
- 2) resurssiviisas, vähähiilisyteen sekä julkisen- ja kevyen liikenteen käyttöön ohjaava **pysäköinti ja liikkuminen**
- 3) vähähiilisyteen ja uusiutuvien energiamuotojen käyttöön ohjaavat **energiaratkaisut**
- 4) resurssiviisaat, yhteiskäyttöiset ja kierrättämiseen ohjaavat **jätehuoltoratkaisut**
- 5) alueen omaleimaista identiteettiä, vetovoimaisuutta ja kiinnostavuutta vahvistava sekä alueen imagolle tärkeitä ominaisuuksia korostava, asukkaiden ja alueen käyttäjien hyvinvointia lisäävä ja kohti vähähiilistä elämäntapaa ohjaava **valo-konsepti**, jonka toteuttamiseksi on vuonna 2018 laadittu Valon kaava -alueen valaistus-, taide-, muotoilu- ja kulttuuriohjelma (liite 10). Valon kaava -ohjelmassa on määritelty rahoitusmalli alueellisen panostuksen määrästä sekä Valon kaavan asettamat vaatimukset suhteessa tontinluovutus-, maankäyttö- tai muille erillisille sopimuksille sekä erilliset sopimukset kaupungin, toimijoiden ja kiinteistöjen vastuista kustannusosuuksineen.
- 6) tulevaisuuden älykkäät palvelut mahdollistavia älykkäitä järjestelmiä, kuten **joustava tietoliikenneinfrastruktuuri** sekä sen päälle toteutettava eri toimijoiden palveluista rakentuva **älykaupunkialusta**.
- 7) sujuva, turvallinen, viihtyisä ja vähähiilisyyttä edistävä **rakennusajan logistiikka**, jota kehitetään sujuvammaksi ja vähähiilisemmäksi esimerkiksi rakentamisen vaiheistuksen, liikenne- ja väliavarastointijärjestelyjen, keskitettyjen työmaapalveluiden sekä maamassakoordinoinnin avulla.

SmaRa- Savilahden smarteimmat ratkaisut oli Savilahti-projektin EAKR-rahoitteinen alahanke, jossa etsittiin toteutuskelpoisia, vähähiilisyyttä edistäviä, innovatiivisia ja älykkäitä ratkaisuja. Hankkeessa tarkasteltiin ratkaisuja kahdeksalla Savilahden rakentamiseen liittyvällä osa-alueella: Informaatioalustaratkaisut, Liikkumisen ja pysäköinnin ratkaisut, Elinkaariviisaat infrastruktuuriratkaisut, Asumisen ja toiminnan uusien muotojen ratkaisut, Vähähiiliset energiaratkaisut, Väestönsuojelu- ja kalliotilaratkaisut, Jätehuoltoratkaisut sekä Muotoilu- ym. ihmisten hyvinvointia ja alueen viihtyisyyttä edistävät ratkaisut. Kuopion kaupunginhallitus hyväksyi Savilahden smarteimmat ratkaisut -hankkeen toteuttamisen ja siihen liittyvän rahoitusmallin 19.12.2016. Hanke toteutettiin 1.12.2016–30.11.2019. Hankkeen aikana tehdyt selvitykset on koottu verkkosivulle: <http://www.savilahti.com/selvityksia>.

SaVE – Savilahden vähähiilinen energiamalli -hanke oli Savilahti-projektin EAKR-rahoitteinen alahanke, joka toteutettiin vuoden 2016 aikana. SaVE-hankkeessa selvitettiin vähäpäästöisten energiantuotantomuotojen, kuten aurinko- ja geoenergian käyttömahdollisuuksia sekä älykkään rakennusautomaation hyödyntämistä Savilahden alueella. Hanke toteutettiin vuosina 2014–2020. Hankkeen aikana tehdyt selvitykset on koottu verkkosivulle: <http://www.savilahti.com/selvityksia>.

ViLi – Kuopion seudun viisaan liikkumisen -hanke oli EAKR-rahoitteinen kehityshanke, jonka ensisijaisina tavoitteina olivat arjen liikkumisen ja matkustamisen helpottaminen sekä kestävien liikkumismuotojen käytön lisääminen Kuopion kaupunkiseudulla (Kuopio ja Siilinjärvi). Hankkeen toteutus painottui neljään osakokonaisuuteen: 1. Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja pysäköinnin asiakaslähtöinen informaatiojärjestelmä; 2. Älykäs kaupunkipyöräjärjestelmä; 3. Liikkuminen palveluna (MaaS), uudet maksutavat ja mobiilisovellukset sekä 4. Viisaan liikkumisen toimintamallin kehittäminen yrityksille, sen työntekijöille ja opiskelijoille sekä viisaan liikkumisen graafisen ilmeen kehittäminen. Hanke toteutettiin 3.10.2016– 1.3.2019.

KierRe – Kiertotalous ja resurssiviisaus Pohjois-Savossa -hanke oli EAKR-rahoitteinen kehityshanke, jota Kuopion kaupunki toteutti yhdessä Varkauden, Iisalmen ja ProAgria Pohjois-Savon kanssa vuosien 2016–2018 aikana. Hankkeen tavoitteena on käynnistää resurssiviisaustyö Kuopiossa, Varkaudessa ja Iisalmessa. Hankkeen kunnat sitoutuvat

toimenpiteiden ottamiseen osaksi kuntastrategioita, talousarviota ja päätöksentekoa. Pää tavoite kuntien resurssiviisaudesta ja vähähiilisyydestä muodostui neljästä erillisestä osa-alueesta: a. Energiatehokkuuden parantaminen ja uusiutuvien energiaratkaisujen käyttöönotto; b. Vähähiilisyyttä tukevien liikkumismuotojen, alueiden, asumisen ja alueiden edistäminen; c. Kierrätyksen tehostaminen ja uusien ratkaisujen pilotointi sekä d. Ruokaketjun kierron ja biotalouden kehittäminen. Kuopiossa resurssiviisaita kaupunkisuunnittelun ratkaisuja pilotoidaan mm. Savilahdessa.

Datajalostamo-hanke on EAKR-rahoitteinen kehityshanke, jonka päämääränä on digitalisaation mahdollisuuksien ja eri lähteistä saatavan datan tehokkaampi hyödyntäminen päätöksenteon ja kaupunkilaisten arkivalintojen tukena; vähähiilisyyden ja kiertotalouden edistämiseksi sekä uuden yritys- ja TKI-toiminnan mahdollistamisessa. Datajalostamo-hankkeessa 1) kehitetään ja toteutetaan älykaupunkialusta (Datajalostamo), joka mahdollistaa datan tehokkaamman hyödyntämisen sekä uusien vähähiilisyyttä, resurssiviisautta sekä kiertotaloutta edistävien älyratkaisujen käyttöönoton Kuopiossa avaten siten uusia liiketoiminta-, tutkimus- ja opiskelumahdollisuuksia. 2) Mahdollistetaan ensimmäisten alustan päällä toteutettavien älyratkaisujen toteuttaminen Savilahden rakentamisen yhteydessä seuraavilla osa-alueilla: energiaverkot ja uusiutuva energia, vesihuolto, kierrätys, pysäköinninhallinta ja liikenteenohjaus. Lisäksi mahdollistetaan mm. Vilku-joukkoliikennepalveluiden keräämän datan varastointi ja analysointi alustalla. 3) huomioidaan nykyiset kehitystrendit ja mahdollistetaan Datajalostamo-alustan ketterä jatkokehittäminen

KÄLLI - Kuopion älykäs liikenneinfra -hanke on EAKR-rahoitteinen kehityshanke, joka jakautuu selvitys- ja investointiosioihin. Kuopion älykäs liikenneinfra -hankkeen tavoitteena on edistää kestävä, viisasta liikkumista ja samalla vähentää liikenteestä ja liikkumisesta aiheutuvia kasvihuonekaasupäästöjä. Pitkän tähtäimen tavoitteena Kuopion kaupunkiseudun viisaan liikkumisen edistämiseksi on toimiva, turvallinen, vähäpäästöinen, innovatiivinen ja terveyttä edistävä viisas liikkumisjärjestelmä, jota on helppo ja mukava käyttää. Tavoitteena on myös uusien liiketoimintamahdollisuuksien luominen pk-yrityksille. Investointiosiossa suunnitellaan ja toteutetaan 1) Adaptiivinen liikennevalojärjestelmä reitille Puijonlaaksontie-Savilahdentie-Tasavallankatu; 2) älykäs pysäköinninhallintajärjestelmä, joka voidaan ottaa käyttöön ainakin Savilahdessa sekä 3) Joukkoliikennettä tukevaa infrastruktuuria (esim. infonäytöt pysäkeille ja linja-autoihin). Selvitysosiassa selvitetään kaupunkipyöräjärjestelmän kehittämistä (ml. sponsorointimallit); bussien matkustajamäärien mittaamista; autonomisten bussien käyttömahdollisuuksia Savilahdessa sekä liikenteen mittaus-, ohjaus ja tilannekuvajärjestelmän kehittämistä.

Rakennusjärjestys:

Kuopion koko kaupunkialuetta koskeva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2018 ja tullut voimaan 1.1.2019.

Tonttijako ja -rekisteri:

Tontti 13-2-1 on merkitty kiinteistörekisteriin 12.7.1956.

Kiinteistö 407-2-22 on merkitty kiinteistörekisteriin 4.2.1956.

Kiinteistö 401-1-59 on merkitty kiinteistörekisteriin 11.6.1984.

Kiinteistö 401-1-53 on merkitty kiinteistörekisteriin 27.9.1973.

Kadut (13-9901-0) ja puistot (13-9903-11 ja 13-9903-15) on merkitty yleisten alueiden rekisteriin.

Pohjakartta:

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a § vaatimukset.

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Suunnittelualue sijoittuu entiselle puolustusvoimien asevarikon alueelle, joka on inventoitu (liite 8). Asevarikon alueella, kalliotasanteella on osayleiskaavassa osoitettu SR-3 merkinnällä yksi rakennus (rakennus 20), joka pyritään säilyttämään (Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, alue, alueen osa, joka tulisi säilyttää. Säilyttämistä tuetaan asemakaavassa siten, että rakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen harkitaan suhteessa säilytyskohteen arvoon ja suojelun asteeseen.)

Lisäksi laaksossa on sr-5 merkinnällä osoitettu aluerajaus, johon sisältyvistä rakennuksista osa pyritään säilyttämään (rakennusryhmän rakennuksista 1-2 kpl tulisi alueen kulttuuri- ja rakennushistoriaa edustavina säilyttää. Säilyttämistä tuetaan asemakaavassa siten, että rakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen harkitaan suhteessa säilytyskohteen arvoon ja suojelun asteeseen). Aluerajaukseen sisältyvät rakennukset 46, 47, 50, 51, 52 ja 54. Rakennukset 51, 52 ja 54 on todettu rajauksen rakennuksista huonokuntoisimmiksi tai merkityksiltään vähäisimmiksi ja on purettu.

Osayleiskaavan virkistysalueella (V) on kaksi suunnittelualueutta koskevaa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää aluetta (luo), joista toisen aluerajauksella on ELY-keskuksen kanssa yhdessä sovitusti täsmennetty vastaamaan liito-oravien nykyisiä elinpiirejä. Lisäksi yksi alueen rakennuksista on todettu lepakoiden lisääntymispaikaksi, jonka vuoksi sitä ei saa purkaa.

3 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kaavahanke on osa laajempaa Savilahti-projektia, jossa kehitetään Savilahden kaupunginosaa kokonaisuutena. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella selvitetään uuden asuinalueen sijoittamista alueelle. Kaavatyössä tutkitaan myös lähipalvelukeskuksen (koulu ja päiväkot) sekä liike- ja toimitilarakentamisen, viher- ja virkistysalueiden sekä katu- ja infraverkostojen sijoittamista alueelle. Kaavatyössä pyritään kehittämään viherverkostoja ja kevyenliikenteen yhteyksiä sekä turvaamaan tärkeiden luonto- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Kaavatyössä tarkastellaan myös alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyt. Osalla katuverkkoa on jo lainvoimainen kaava ja alueen kokoojakadun Sarastuskaaren sekä tonttikatujen Loistekatu ja Hehkukatu rakentaminen on parhaillaan käynnissä.

3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoituksen vuoden 2019 työohjelmassa on varauduttu kaavatyöhön ja hanke on sisältynyt kaavoituskatsaukseen. Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt kilpailun käynnistämisen ja kilpailuohjelman sekä nimennyt edustajansa kilpailun arviointiryhmään 22.1.2020. Alueluovutuskilpailu käynnistettiin 31.1.2020. Kilpailun ensimmäisen vaiheen kilpailutyöt palautettiin 13.5.2020. Kilpailun ensimmäinen vaihe on tavoiteaikataulun mukaan tarkoitus ratkaista kaavan luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen, lokakuussa 2020.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 6.5.2020 ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 14.5.-15.6.2020. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 26.5.2020. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi alueella toimivia sekä lähialueen maanomistajia ja haltijoita kirjeitse tai sähköpostitse.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

Kuopion kaupungin alueellinen rakennusvalvonta / laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä, Alueellinen ympäristönsuojelu / Ympäristö- ja rakennuslautakunta, kaupunkirakennelautakunta, maaomaisuuden hallintapalvelut / tonttipalvelut / asuntotoimi, Pohjois-Savon pelastuslaitos / aluepelastuslautakunta, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, Strategisen maankäytön suunnittelu, Viher- ja virkistysaluesuunnittelu, yrityspalvelu, kunnallistekninen suunnittelu, alueellisen jätehuollon viranomaispalvelut, Jätekuukko, Hyvinvoinnin edistämisen palvelualue, kasvun ja oppimisen palvelualue, konserniohjaus ja tilapalvelut, Savilahti –projekti, Kulttuurihistoriallinen museo / kulttuuriympäristötyöryhmä, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Vesi Oy, tilakeskus, konsernipalvelut / talous- ja strategiapalvelut, maaomaisuuden hallintapalvelut.

Pohjois-Savon ELY-keskus/ Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue, Pohjois-Savon liitto, puolustusvoimat.

Lähialueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset, oppilaitokset ja yhteisöt, kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa, alueella toimivat teleoperaattorit, Pohjois-Savon luonnonsuojelupiiri ry, Kuopion Luonnon Ystävien Yhdistys ry.

3.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 6.5.2020 ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 14.5.-15.6.2020. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 26.5.2020. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi alueella toimivia sekä lähialueen maanomistajia ja haltijoita kirjeitse tai sähköpostitse.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueluovutuskilpailua on valmisteltu yhteistyössä kaupungin viranomaisten, ELY-keskuksen sekä alueeseen liittyvien sidosryhmien kanssa. Asiaa on esitelty mm. Savilahti –projektin johto- ja ohjausryhmässä, kiinteistökehitysryhmässä ja kaupunkisuunnitteluryhmässä. Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt kilpailun käynnistämisen ja kilpailuohjelman sekä nimennyt edustajansa kilpailun arviointiryhmään 22.1.2020.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 6.5.2020 ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 14.5.-15.6.2020. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 26.5.2020. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi alueella toimivia sekä lähialueen maanomistajia ja haltijoita kirjeitse tai sähköpostitse.

Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 26.5.2020. Kokoukseen osallistuivat: Kuopion sähköverkko, kunnallistekninen suunnittelu, Pohjois-Savon ELY- keskus: ympäristö ja liikenne vastuualueet, hyvinvoinnin edistämisen palvelualue, ympäristönsuojelu, yrityspalvelut, tilakeskus, puolustusvoimat, alueelliset jätehuollon viranomaispalvelut, Jätekuukko, tonttipalvelut, kasvu ja oppiminen, Kuopion Energia, Kuopion Vesi, Telia, DNA, Savon kuituverkko, Savilahti –projekti, strateginen maankäyttö, asemakaavoitus. Aloituskokouksessa käytiin läpi suunnittelu lähtökohtia ja otettiin kantaa mm. seuraaviin seikkoihin:

- Pelastusteiden ja sammutusvesien saatavuus
- Liikennemeluselvityksen tarpeellisuus
- Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen huomioiminen

- Ulkoliikunnan reittiyhteyksien huomioiminen
- Pilaantuneiden maiden huomioiminen
- Hybridirakentaminen
- Joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen
- Lähipalvelukeskuksen tilavarauksen riittävyys ja lähiliikunta-alueiden turvallinen saavutettavuus
- Jätehuollon korttelikeräysperiaatteet
- Vesihuoltoverkoston suunnittelun tarpeet
- Tietoyhteyksien monioperaattoriympäristö

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo antoi lausunnon vireilletulovaiheessa. Lausunnossa todettiin, että OAS:sta ei ole huomauttamista. Mielenpitoon vireilletulovaiheessa jätti Kuopion Luonnon Ystävien Yhdistys ry, joka mielipiteessään nosti esille luontoarvojen korostettua huomioimista alueella, sekä lisäksi yksi henkilö, joka otti kantaa uuden meluselvityksen tekemisen tarpeellisuuteen.

Kaavan luonnosvaiheessa tullaan järjestämään yleisötilaisuus. Kilpailutyöt tullaan kaavan luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana julkaisemaan Savilahden verkkosivuilla ja töistä annetaan kuntalaisille mahdollisuus antaa palautetta.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Alueluovutuskilpailua valmistellessa on 1.10 2019 järjestetty neuvottelu ELY-keskuksen kanssa rakennussuojelun sekä liito-oravien ja maankäytön yhteensovittamisesta alueella. Lisäksi 23.10 on järjestetty maastokatselmus, jossa on tarkennettu reunaehtoja alueluovutuskilpailua varten.

Kaavaan liittyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelmat on annettu ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueelle tiedoksi. ELY-keskus osallistui aloituskokoukseen ja kaavahanketta on käsitelty ELY-keskuksen kanssa pidetyissä kuukausikokouksissa.

3.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden monimuotoisen asuinalueen, lähipalvelukeskuksen ja työpaikkojen syntymisen alueelle.

Kaavatyön tavoitteena on kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti laatia alueelle asemakaava, joka mahdollistaa tulevaisuuden kehittämistoimenpiteet ja maankäytön tehostamisen voimassa olevan Savilahden osayleiskaavan mukaisille alueille. Kuopion väestön kasvusta on tarkoitus kanavoida osa Savilahteen.

Kaava-alue sijaitsee Kuopion keskustasta noin 3 kilometrin etäisyydellä, ja alueesta on tavoite kehittää jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikenteellä keskustaan kytkeytyvä asuin- ja työssäkäyntialue. Alueelle luodaan hyvät kevyen- ja joukkoliikenteen olosuhteet. Nykyistä lähialueen joukkoliikenteen palvelutasoa parannetaan sujuvuutta sekä houkuttelevuutta lisäämällä.

Kaavatyön tavoitteena on tukea osaltaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, kaupungin strategiaa ja kasvusuunnitelman tavoitteita. Tavoitteena on tukea ja tiivistää olevaa kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä ja samalla parantaa alueen viihtyisyyttä, kaupunkikuvaa ja imagoa, jäsentämällä kaupunkiympäristöä selkeämmiksi ja

urbaaneiksi kaupunkitiloiksi. Kaavatyössä on tavoitteena lisätä alueen elinvoimaa mahdollistamalla uusien asuinrakennusten ja toimitilarakennusten rakentaminen ja sitä kautta uusien yritysten ja työpaikkojen syntyminen alueelle sekä mahdollistaa alueen asukkaita, opiskelijoita ja työntekijöitä palvelevien palvelujen syntyminen ja kehittäminen. Tavoitteena on sijoittaa alueelle monipuolisia toimintoja, synnyttää alueelle yhteisöllisyyttä ja vahvistaa alueen innovaatiokeskittymää. Seudullisia maankäytön tavoitteita Savilahden alueella ovat alueen muuntuminen osaksi Kuopion keskusta-alueita, 5-tien kehittämisvyöhykkeen kehittäminen kansainvälisenä liikennekäytävänä sekä varautuminen kaksiraiteiseen nopeaan ratayhteyteen.

Lähialueen liikenteen toimivuutta on tavoitteena parantaa mm. kehittämällä jalankulku- ja pyöräilyväyliä alueen sisällä, sekä yhteyksiä keskustaan ja muualle lähiympäristöön, sekä tukea alueen joukkoliikenteen palvelutason parantamista. Tavoitteena on, että kävely, pyöräily ja joukkoliikenne ovat houkuttelevia ja aitoja vaihtoehtoja alueen saavuttamiseksi ja siellä liikkumiseksi. Tavoitetta pyritään tukemaan myös kaupunkitasoisesti käyttäjälähtöisillä liikenteen palvelumalleilla ja luomalla edellytyksiä sekä etuisuuksia vähäpäästöisille kulkumuodoille.

Tavoitteena on kehittää aluetta kävely- ja pyöräilyalueena. Tavoitteena on houkuttelevat, selkeät ja sujuvat kävely- ja pyöräilyreitit, jotka ovat helposti saavutettavia korttelialueilta. Kortteleihin on tavoitteena varata riittävästi tilaa polkupyörien pysäköimiselle ja panostaa pyörien pysäköinnin laatuun. Yhteyksiin pyöräpysäköinniltä sisäänkäynneille ja kevyenliikenteenväylille on tavoitteena kiinnittää erityistä huomioita. Tavoitteena on, että kaikki pyöräpysäköintipaikat ovat katettuja ja että kulkuyhteys kiinteistöiltä kevyen liikenteen väylille suunnitellaan mahdollisimman helpoksi, lyhyeksi ja näkyväksi. Pyöräilyn ja kävelyn toimivan kokonaisuuden muodostumiseen liittyvät toimet sekä kiinteistöillä, että yleisillä alueilla.

Joukkoliikenteen osalta tavoitteena on, että jokaisella asukkaalla olisi asunoltaan enintään 250 metrin matka bussipysäkille. Lisäksi pysäkkialueiden tulee olla houkuttelevia ja reittien pysäkeille sujuvia ja selkeitä.

Tavoitteena on hillitä ajoneuvoliikenteen kasvua alueella tulevaisuudessa mm. kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikenteen käyttöä edistämällä. Ajoneuvoliikenteen sujuvuutta pyritään edistämään alueella mm. valo-ohjausta kehittämällä, ja liikenteen ohjauksen keinoin.

Tavoitteena on edistää pysäköintipaikkatarpeen vähentämistä ja löytää ratkaisuja pysäköinnin tehokkaampaan järjestämiseen (mm. yhteiskäyttöisin ja vuorottaisin pysäköintiratkaisuin sekä teknologiaa hyödyntämällä). Alueen pysäköinti pyritään ratkaisemaan pääosin rakenteellisin ratkaisuin (pysäköintitalot, kortteli-/tonttikohtaiset ratkaisut jne.). Tavoitteena on ottaa alueella käyttöön kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen kannustava joustava pysäköintinormi.

Savilahdesta halutaan rakentaa resurssiviisautta, kiertotaloutta sekä elinkaaritaloutta edistävä sekä yhteiskäyttöisiä ratkaisuja tukeva alue. Tavoitteena on, että Savilahdesta rakentuu mahdollisimman vähähiilinen ja uusiutuvaa energiaa tuottava ja hyödyntävä alue. Jätehuolto pyritään järjestämään asumisen osalta tehokkaasti korttelikeräyksenä. Hulevesien hallinnassa pyritään tehokkaaseen hallintaan ja varaudutaan tulviin.

Savilahti –projektin tavoitteita ohjaamaan on laadittu Savilahti –ohje, jolla ohjataan Savilahden alueen tulevaa rakentamista ja käytäntöjä mm. alueellisen, yhteiskäyttöisen väestönsuojan, pysäköinnin ja liikkumisen, energia- ja jätehuoltojärjestelmien, valo-konseptin, älykkäiden järjestelmien sekä rakennusajan logistiikan osalta. Ohjeella luodaan myös edellytykset innovatiivisten, kehittyvän teknologiaratkaisujen toteutukselle ja käytölle. Tavoitteena on mm. liikenteen, pysäköinnin, energiatehokkuuden, jätehuollon ja kaupunkiympäristön viihtyisyyden resurssiviisas toteuttaminen. Savilahti-projektin ja siihen liittyvien kehityshankkeitten tavoitteita on selostettu selostuksen 3.2.1. kohdassa ohjelmat ja tavoitteet.

Varikon alueen asemakaavoituksen yhteydessä alueelle laaditaan vesihuollon yleissuunnitelma, jonka periaatteiden mukaisesti alue tullaan tulevaisuudessa liittämään Kuopion Veden toiminta-alueeseen. Suunnittelualueen jätevedet johdetaan Sarastuskaarelle rakennetun viettoviemärin

kautta saneerattavalle Neulalahden jätevedenpumppaamolle ja edelleen olemassa olevia verkostoja pitkin Lehtoniemen jätevedenpuhdistamolle. Korkeat rakennukset voivat edellyttää vesijohtoveden paineenkorotusta. Kuopion Vesi tarkastelee kaavatyön aikana korkeamman painepiirin tarpeen ja alueelle mahdollisesti rakennettavan paineenkorotusaseman sijainnin. Osalle kiinteistöistä tulee todennäköisesti tarve kiinteistökohtaiselle paineenkorotukselle. Kaavatyön aikana tarkastellaan myös tarpeet vesihuollon et-alueille (jätevedenpumppaamot / paineenkorotusasemat), rasitteille ja kaavamerkinnoille. Yleissuunnittelutyön aikana tarkastellaan myös mahdollisuutta kiinteistöjen sprinkleröintiin. Etenkin alueelle ideoidut puukerrostalot voivat edellyttää sprinkleröintijärjestelmiä. Tarvittaessa kiinteistöjen sprinklerilaitteistojen osalta edellytetään kiinteistökohtaisia sprinkleröintiratkaisuja (mm. sammutusvesialtaat).

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Tavoitteena on, että alueelle muodostuu korkeatasoinen, kaupunkimainen kokonaisuus, ympäri vuoden ja vuorokauden elävä, asumista, työpaikkoja ja niihin liittyviä palveluja sisältävä alue, joka palvelee myös lähistöllä sijaitsevaa opiskelua. Tavoitteena on yhdistää oleva ja uusi kaupunkirakenne luontevasti, ja edistää korkealaatuisen ja kaupunkimaisen kaupunkikuvan muodostumista luonto ja maisemat huomioiden. Tavoitteena on huomioida aluekokonaisuudet, niiden sisäiset yhteydet ja rakenteet sekä huomioida sopiva mittakaava ja väljyys.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Savilahden kärsiessä rehevöitymisestä, alueen hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tavoitteena on, että purkuvesistön tila ei heikentyisi ja mahdollisuuksien mukaan tilannetta voitaisiin parantaa. Suunnittelualueen rakentaminen aiheuttaa muutoksia hulevesien muodostumiseen. Suunnittelualueen hulevesien hallinnassa pääpaino on hulevesien laadullisessa hallinnassa.

Pilaantuneet maat huomioidaan kaavatyössä. Tavoitteena on turvata arvokkaiden luontokohteiden säilyminen sekä minimoida ilman epäpuhtauksien ja melun haittavaikutukset.

Alueluovutuskilpailun tavoitteet

Alueella on parhaillaan käynnissä alueluovutuskilpailu. Kilpailu on luonteeltaan kaksivaiheinen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely, joka tähtää kumppanuuskaavoitukseen ja kaupungin omistamien tonttien/maan luovutukseen. Ilmoittautumisvaiheessa valitaan osallistujat Kehitys- ja neuvotteluvaiheeseen. Yhteistyössä kunkin kilpailijan kanssa neuvotellen ja asteittain edeten kaupunki hakee parasta mahdollista suunnitelmaa sekä toteuttajakumppania. Kilpailu suunnataan rakennusliikkeiden, rakennuttajien, suunnittelijoiden, eri kokoisten palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen yhteisöjen ja yritysten muodostamille yhteenliittymille (konsortioille).

Alueluovutuskilpailun kilpailuohjelma on kehittynyt monien reunaehtojen kuten tavoitellun kaupunkikuvan, liikenteen toimivuuden, olevan kaupunkirakenteen, kulttuurihistoriallisten arvojen, kunnallistekniikan, meluvaikutusten, pysäköinnin, ja luontoarvojen, kuten liito-oravien yhteensovittamisen myötä.

Kilpailualueelle on tavoitteena sijoittaa n. 80 000–100 000 kem² eri rahoitus- ja hallintamuodoin toteutettavaa asuinrakentamista, sekä n. 15 000–25 000 kem² toimitilarakentamista yrityksille. Lisäksi alueelle tavoitellaan n. 5 000 kem² laajuista lähipalvelukeskusta alakoululle ja päiväkodille, sekä liikuntaan ja kohtaamisiin kannustavaa rannalta kalliotasanteelle johtavaa puistoakselia.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on mm. muodostaa alueesta identiteetiltään omaleimainen, kaupunkimainen ja elävä. Kilpailualueella on tärkeitä luontoarvoja, kuten liito-oravia ja lepakoita, joiden elinolosuhteet tulee turvata. Kulttuurihistoriallisina arvoina alueella on säilytettäviä entisiä asevarikon rakennuksia, sekä luolastoja, joiden käyttö on tavoitteena

suunnitella luontevaksi osaksi aluekokonaisuutta. Tavoitteena on luoda alueelle sekoittunutta, joustavaa ja monipuolista maankäyttöä sekä yhteiskäyttöisiä ratkaisuja, kuten yhteispihat, väestönsuoja, jätteiden keräys jne., joilla pyritään resurssitehokkuuteen sekä edistämään yhteisöllisyyttä ja yhteistoimintaa.

Asumisen osalta tavoitteena on monipuolinen asuntotajakauma ja erilaiset talotyyppit. Tavoitteena on, että alueelle suunnitellaan ja toteutetaan monipuolista resurssiviiisasta ja pitkälle tulevaisuuteen kestäväää asuntorakentamista. Alueelle tavoitellaan erilaisia väestöryhmiä ja erikäisiä asukkaita lapsiperheistä senioreihin. Tavoitteena on kiinnittää huomiota yhteisöllisyyden edistämiseen alueella. Kortteleissa tulee kilpailuohjelman mukaan toteuttaa vähintään 1% kerrosalasta yhteisöllisiä yhteistiloja, jotka voidaan sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettynä. Asuntojen ja ratkaisujen tulee olla mahdollisimman paljon ajassa muuntuvia ja joustavia. Asuntojen keskikinta-alaksi on kilpailuohjelmassa määritelty pääsääntöisesti 48 m² (poikkeuksena erikseen hyväksyttävä opiskelija / erityisasuminen). Kilpailuohjelmaan on määritelty lisäksi valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon sekä vapaarahoitteisen vuokratuotannon osuudet.

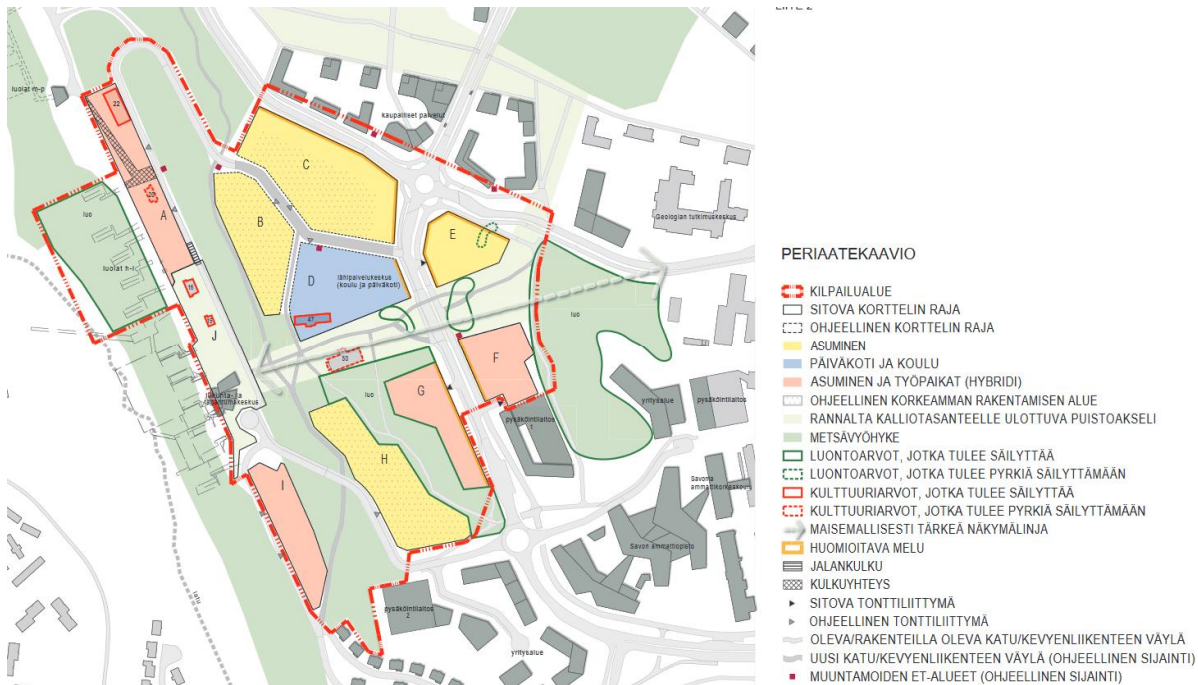
Alueelle suunniteltavilla yritystiloilla on tarkoitus tukea alueen innovaatio- ja osaamiskeskittymää sekä monipuolistaa Varikon alueen kaupunkirakennetta. Tavoitteena on, että n. 3 000 k-m² yritystiloista muodostuisivat katutasossa sijaitsevista liike-, palvelu, yhteiskäyttö- tai kulttuuritiloista. Em. toimintojen sijoittamisella katutasoon pyritään elävöittämään katutilaa ja tuetaan näin tavoitetta muodostaa Savilahdesta vuorokauden ja vuoden ympäri elävä kaupunginosa. Hybridirakentamisella tavoitellaan osaltaan monipuolista, elävää, ja tiiviistä kaupunkiympäristöstä, jossa asuminen, palvelut ja työssäkäynti lomittuvat toisiinsa.

Kilpailualueelle, kortteliin D on tavoitteena sijoittaa 3-sarjainen alakoulu sekä 8-ryhminen päiväkodi (vaihtoehto A). Tilat toteutetaan samaan rakennukseen. Suunnittelun lähtökohtana on tilojen yhteiskäyttöisyys. Tarkoituksena on hyödyntää koulun ja päiväkodin toiminnassa mahdollisimman paljon puiston kenttöjä sekä läheisen liikunta- ja tapahtumakeskuksen tiloja. Päiväkodin ulkoilualueet on kuitenkin sijoitettava lähipalvelukeskuksen tontille, samoin kuin pieni ulkoilualue koululaistenkäyttöön.

Kilpailualueella on lisäksi haasteellisia ja toisaalta lisäarvoa luovia kohtia, joihin kilpailussa on toivottu kiinnitettävän huomiota ja löydettävän toteuttamiskelpoisia kekseliäitä ratkaisuja. Näitä ovat: laaksosta kalliotasanteelle sijoittuva lähiliikuntapuiston osa, sekä esteetön liikkuminen laakson ja kalliotasanteen välillä; hybridikorttelit; alueen elävöittäminen ja kohtaamisten mahdollistaminen (esim. korttelit – yleiset alueet, rakennusten pihat, rakennusten yhteiset alueet); liikkumis- ja pysäköintiratkaisut; kalliotilojen hyödyntäminen ja suojeltavien rakennusten hyödyntäminen.

Kilpailun perusteella valitaan 0–2 parasta ehdotusta jatkokehittelyyn, joiden pohjalta pyritään kehittämään yhteistyössä asemakaavaratkaisu. Näille enintään kahdelle parhaalle rakennuttajataholle ensivaiheessa varataan ja myöhemmin luovutetaan vuokraamalla alueelta rakennusoikeutta. Tulevien kumppaneiden ja kaupungin yhteisenä tavoitteena on aloittaa rakentaminen mahdollisimman pian kilpailualueella koskevan asemakaavan voimaantulon jälkeen. Kaupunki voi siis olla myös valitsematta kilpailutyötä jatkoon, mikäli riittävän hyvin tavoitteet täyttävää kokonaisuutta ei löydy.

Kilpailu ratkaistaan sen perusteella, kuinka ansiokkaasti konsortioiden ehdotukset täyttävät kokonaisarvioinnin perusteella asetetut arviointi- ja valintakriteerit. Kilpailuehdotuksissa arvioidaan konsortiota, suunnitelmaa, rakennettavuutta sekä innovatiivisuutta ja kestäväää kehitystä. Kilpailun tavoitteita on kuvattu tarkemmin kilpailuohjelman (liite 5/1) periaatekaaviossa (liite 5/2) sekä tavoitteissa (liite 5/3). Kilpailuohjelma kaikkein liitteineen on Savilahden verkkosivuilla: <http://www.savilahti.com/kilpailuohjelma-liitteet>.



Kuva 14. Alueluovutuskilpailun periaatekaavio

3.5 Asemakaava- ja asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

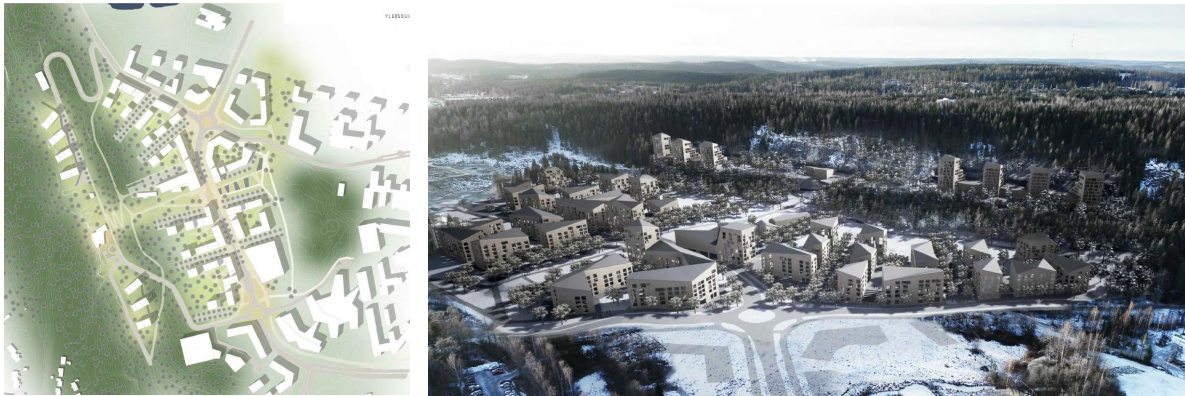
3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Kilpailun ensimmäisessä vaiheessa palautettiin viisi kilpailuehdotusta. Jokainen kilpailutöistä täyttää vaadittujen asiakirjojen osalta kilpailun minimivaatimukset. Tässä kappaleessa kuvataan ehdotusten suunnitelmaosiota pääpiirteittäin ja maankäytön suunnittelun näkökulmasta sattumanvaraisessa järjestyksessä. Kuvaukset perustuvat osittain kilpailuehdotusten laatijoiden kuvauksiin töidensä ominaispiirteistä. Kaikissa suunnitelmissa on arvioitu olevan jatkokehittämistä vaativia kohtia ja teemoja. Kilpailun muita arviointiperusteita (konsortio, rakennettavuus sekä innovatiivisuus ja kestävä kehitys) ei ole selostettu. Kilpailun ensimmäinen vaihe ratkeaa tavoiteaikataulun mukaan lokakuussa. Työt arvioi kilpailun arviointiryhmä, joka tekee esityksen 2. vaiheeseen valittavista konsortioista kaupunkirakennelautakunnalle. Arviointi tehdään kaavan luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen ja siinä huomioidaan mm. kuntalaisten ja sidosryhmien kommentit sekä asiantuntija-arviot. Ensimmäisen vaiheen kilpailuehdotusten koosteet ja konsortioiden tekemät videoesittelyt ovat nähtävillä Savilahden verkkosivuilla: www.savilahti.com/1-vaiheen-kilpailutyot

A. Savolainen metsä (liite 3/1)

Ehdotus perustuu selkeään ja tiiviiseen, laaksoon painottuvaan korttelirakenteeseen, joka rajautuu luonnontilaiseksi entistettävään metsään. Rakennusmassat rajaavat katualueita ja pihat avautuvat rinteeseen suuntaan tai viheralueille. Sarastuskaaresta on pyritty muodostamaan urbaani katu kivijalkatoimintoihin. Kalliotasanteelle on esitetty korkeampia tornimaisia rakennusmassoja. Maantasopysäköinnillä ja viherkanaaleilla on pyritty jaksottamaan korttelirakennetta. Ehdotuksessa koko alueelle on pyritty muodostamaan kaupunkikuvaltaan yhtenäinen ilme, jossa korostuvat puuverhoillut julkisivut ja monimuotoinen kattomaailma. Kerrosluvut vaihtelevat laaksossa I-VIII välillä ja ovat kalliotasanteella X. Puistoakselille on esitetty kevyenliikenteen väyliä, hulevesiaiheita ja amfi. Rinteeseen ja puistoakselille on esitetty entistettävää metsää. Kalliotasanteelle johtaa porrasaihe. Neulaniementien kiertoliittymän läheisyyteen muodostuu pieni aukio. Liikennejärjestelyt tukeutuvat pääosin rakenteilla olevaan katuverkkoon. Neulaniementieltä kalliotasanteelle on suunniteltu uusi ajoyhteys. Pysäköinti on

järjestetty pääosin maantasoon (555 ap). Rakenteellisia pysäköintilaitoksia on esitetty kalliotasanteelle sekä Neulaniementien varteen (338 ap). Eri puolille suunnittelualueutta on esitetty opiskelija- / tutkija- ja palveluasumista. Liike- ja toimitilat sijoittuvat Sarastuskaaren ja Neulaniementien varteen. Toimitiloja on lisäksi esitetty kalliotasanteen pohjoisenpuoleiseen kortteliin, jolla on pyritty muodostamaan kalliotilojen kanssa toiminnallinen kokonaisuus. Periaatekaavion tavoitteellisesti säilytettävistä rakennuksista on esitetty purettavaksi rakennukset 50, 16 ja 20. Säilytettäviin rakennuksiin on ideoitu mm. työskentelypajoja. Valon kaavaa on huomioitu työssä mm. korostamalla puistoakselia, porrasaihetta sekä kalliotasanteen taakse jäävää kalliojyrkännettä. Lähipalvelukeskus on suunniteltu kompaktisti nauhamaiseen muotoon ja se voidaan toteuttaa joko 3 000 / 5 000 k-m² laajuisena. Kerrosalaa on suunnitelmassa esitetty asumisen osalta 80 000 k-m², yrityksille ja toimitiloille 15 000 k-m², liike-, palvelu- ym. tiloille katutasoon 2 500 k-m². Uutta rakentamista alueelle on esitetty suunnitelmassa yhteensä 100 500 k-m².



Kuva 15. Kilpailuehdotus A, Savolainen metsä: yleissuunnitelma vasemmalla, ilmakuvaopetus oikealla.

B. Varikonlaakso (liite 3/2)

Ehdotuksen korttelirakenne on tiivis, kaupunkimainen ja vihreä. Laakson pohjoisosaan on esitetty umpikorttelirakennetta ja eteläosaan metsään avautuvia pihvoja. Ehdotuksessa alueelle on pyritty muodostamaan uusia urbaaneja katutiloja ja niihin liittyviä aukioita, joista avautuu näkymiä ympäröivien alueiden merkittäviin piirteisiin. Puistoalueelle on suunniteltu kohtaamisiin ja liikuntaan kannustavia toimintoja, kuten peli-, leikki- ja tapahtumakenttiä, terassi, hulevesipuro, viljelyä, skeittausta, lumileikkikenttä ja ulkotyöskentelypaikka. Sarastuskaaren ylittää veistoksellinen kevyenliikenteen ylikulku, jonka alle muodostuu liikenteen solmukohta palveluineen. Laakson ja kalliotasanteen välille on esitetty porras- ja hissiyhteydet. Korttelit rakentuvat turvallisten eri teemaisten pihapiirien ympärille. Pihaille on esitetty suunnitelmassa yhteisöllisiä ja osallistavia eri-ikäisiä palvelevia oleskelualueita kattopihoineen, hyötypuutarhoineen ja kasvihuoneineen. Asumisen tilat laajenevat kattoterasseille ja yhteiskäyttötiloihin. Laakson arkkitehtuurista on pyritty muodostamaan modernia ja eri korttelikokonaisuuksista luonteeltaan toisistaan poikkeavia. Kerrosluvut vaihtelevat laaksossa I-VII välillä. Kalliotasanteelle on ehdotettu korkeita maamerkkimäisiä rakennuksia, joiden kerrosluku on XV. Alueelle on suunniteltu yhteensä 1 353 autopaikkaa, jotka on osoitettu pääosin muuntojoustaviin pysäköintilaitoksiin. Pyöräpysäköinti on suunniteltu laajalti katettuna ja sijoitettuna sisäänkäyntien läheisyyteen. Lähipalvelukeskus on esitetty 3 000 k-m² laajuisena ja puiston toimintojen on ajateltu palvelevan koulua ja päiväkotia. Suunnitelmassa on säilytetty kaikki periaatekaaviossa tavoitteellisesti säilytettävät rakennukset sekä lisäksi yksi esikuntarakennuksista (rakennus 131), jonka yhteyteen on suunniteltu tori. Säilytettäviin rakennuksiin on ideoitu toiminnoiksi mm. työpaja-, harrastus- ja tapahtumatiloihin, rakennusmateriaalipankkia sekä koti- ja kiertotalouden keskusta. Valon kaavaa on huomioitu suunnitelmassa mm. valon korostamisessa suunnitteluratkaisuissa ja taiteessa, sekä yhdistämällä valokonsepti ääni- ja vesi -elementteihin. Kerrosalaa on esitetty asumiseen 99 800 k-m². Opiskelija-asumista on suunniteltu mm. hybridikortteleihin G ja F. Toimisto- ja liiketiloja

on suunnitelmassa 18 000 k-m² ja niitä on sijoitettu Sarastuskaaren, Loistekadun sekä kalliotasanteelle johtavan kävelypainotteisen kadun varsille. Kerrosalaa suunnitelmassa on yhteensä 120 800 k-m².



Kuva 16. Kilpailuehdotus B, Varikonlaakso: yleissuunnitelma vasemmalla, ilmakuvaopetus oikealla.

C. Lohkare (liite 3/3)

Ehdotuksessa on pyritty korostamaan alueen luonnonympäristöä: karua kalliota ja laakson vehreyttä. Suunnitelman kokoavana elementtinä on kalliotasanteen reunalle sijoittuva maastoon piilotettu yhtenäinen pysäköintirakenne, johon järjestetään pääosa koko alueen autopaikoista (1450 ap) ja jonka päälle on suunniteltu piha-alueita. Pysäköintihallista asuinrakennuksiin ja julkisten reittien varrelle johtavat puurakenteiset, korotetut ja säältä suojatut kevyenliikenteen yhteydet. Laaksosta pysäköintihalliin ja edelleen kalliotasanteelle kuljetaan luhtitaloihin integroiduilla hissiyhteyksillä. Laaksoon on suunniteltu monimuotoista, ja urbaania arkkitehtuuria, jolla on pyritty muodostamaan alueelle yhtenäinen ilme. Kerrosluvut vaihtelevat laaksossa I ja VII välillä. Kalliotasanteelle sijoittuvat lohkaremaiset rakennusmassat poikkeavat ilmeeltään muusta rakentamisesta. Lohkaretalojen kerrosluvut vaihtelevat III ja VIII välillä. Alueelle on suunnitelmassa esitetty kolme julkista puistoa: kalliotasanteelle sijoittuva uusi julkinen puisto näköalatasanteineen, uusi metsäpuistoakseli jatkona metsäiselle luo-alueelle sekä aktiviteetteja sisältävä keskuspuistoakseli. Keskuspuistoakselille on ehdotettu mm. hulevesipuro, veistoksellinen kevyenliikenteen ylikulku ja erilaisia liikunta- ja kohtaamispaikkoja, kuten tapahtuma-aukio, pelikenttä ja leikkipaikka. Ehdotuksessa on esitetty purettaviksi periaatekaavion tavoitteellisesti säilytettävät rakennukset 50 ja 20. Laakson säilytettävään rakennukseen on ideoitu kyläkahvilaa. Lähipalvelukeskukselle on suunniteltu kaksi vaihtoehtoa (3 000 / 5 000 k-m²). Lähipalvelukeskuksen yhteyteen, kadunpuolen kivijalkaan on esitetty lähikauppaa. Pienemmässä vaihtoehdossa tontille on esitetty myös asuntoja tai palveluasumista. Koulun ja päiväkodin toiminnot tukeutuvat tontin keskelle jäävään piha-alueeseen, viereisen puiston leikki- ja pelialueisiin sekä liikunta- ja tapahtumakeskuksen tiloihin. Liikenteellisesti Sarastuskaarelle on tavoiteltu urbaania ja elävää, bulevardimaista katutilaa. Valon kaavaa on huomioitu suunnitelmassa mm. käyttämällä valoa viihtyisyyden lisäämiseen ja tärkeiden aiheiden, kuten luontokohteiden ja maamerkkien korostamiseen (esim. kevyenliikenteen kulkusillat). Liike- ja toimitilat sijoittuvat suunnitelmassa Sarastuskaaren varrelle. Suunnitelmassa on esitetty alueelle asumista 102 660 k-m² sekä liike- ja toimitilarakentamista 21 140 k-m². Rakentamista on esitetty alueelle yhteensä 123 800 k-m².



Kuva 17. Kilpailuehdotus C, Lohkare: yleissuunnitelma vasemmalla, ilmakuvaupotus oikealla.

D. Savilahden pihakaupunki (liite 3/4)

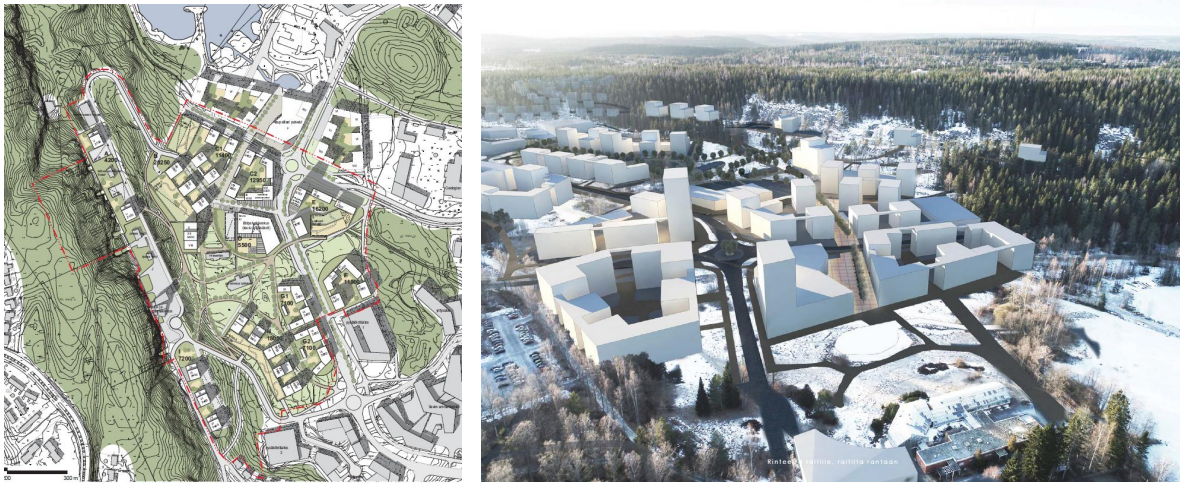
Ehdotuksen suunnitelmaratkaisussa korostuu vehreys ja luonnonläheisyys. Rakentaminen keskittyy katujen varsille ja rinteiden reunamille. Rakennettujen alueiden väliin jää puistomainen alue synnyttäen vaikutelman kahdesta vehreästä, eri luonteisesta suurkorttelista: metsäkorttelista ja ruoka- ja viljelykorttelista. Ehdotuksen arkkitehtuurissa on pyritty korostamaan kattomaailmaa. Suunnitelmassa on tavoiteltu asunnoista avautuvia hyviä näkymiä. Ehdotuksessa kerrosluvut ovat pienemmät katujen varsilla (V-VIII) kohoten rinteiden suuntaan (V-XII). Kalliotasanteen rakennukset on muotoiltu lohkaremaisiksi monoliiteiksi (VI kerrosta). Pysäköinti on järjestetty tonteille osittain maantasoon ja osittain rakenteellisesti (936 ap) josta osalle on ideoitu yhteisölliseen toimintaan kannustavaa vuorottaiskäyttöä. Osa pysäköintipaikoista (517 ap) on osoitettu alueen ulkopuolisiin laitoksiin. Suunnitelmassa on säilytetty kaikki periaatekaavion tavoitteellisesti säilytettävät rakennukset. Laakson säilytettävien rakennusten toiminnoksi on ideoitu kylätaloa ja koulun versta- ja pajatiloja, joiden ympärille muodostuu tapahtumapuisto ja piknik-alue. Puistoakselille on esitetty lisäksi mm. kevyenliikenteen reittejä ja kuntoilu- ja leikkipaikka, rinteeseen on ehdotettu porrasarkkitekttonia ja hissiyhteyttä. Suurkortteleiden viheralueille on esitetty leikki- ja oleskelualueiden lisäksi yhteisöllisyyteen kannustavia toimintoja, kuten kaupunkiviljely- ja ryhmäpuutarha-alueita. Valon kaavalla on pyritty alueen identiteetin korostamiseen ja sitä on huomioitu suunnitelmassa mm. piippuhyllyn kallioseinämän valaistuksella, valaistun porrasarkkitekttonin suunnittelussa sekä porttikongien valoaiheissa. Lähipalvelukeskus on laajuudeltaan 5 000 k-m² ja sen piha-alueille on varattu tilaa peleihin ja leikkiin. Liikenteellisesti ehdotus tukeutuu katusuunnitelmiin. Asumisesta 4 000 k-m² on opiskelija-asumista korttelissa C, 4 300 k-m² palveluasumista kortteleissa G ja C, sekä 3 500 k-m² yhteisöllisiä asuntoja korttelissa F. Liiketiloihin on suunnitelmassa 3 000 k-m² Sarastuskaaren varrella kortteleissa E, F ja G. Toimitilojen osuutta suunnitelmassa ei ole eritelty. Yhteenlaskettua rakennusoikeutta alueella on 100 700 k-m².



Kuva 18. Kilpailuehdotus D, Savilahden pihakaupunki: yleissuunnitelma vasemmalla, ilmakuvaupotus oikealla.

E. Rinteeltä raitille – raitilta rantaan (liite 3/5)

Ehdotuksessa rakentaminen reunustaa puistoakselia kehämäisesti muodostaen alueesta puistomaisen kolmen keskuksen ympärille (liikunta- ja tapahtumakeskus, lähipalvelukeskus, kaupallinen keskus) muodostuvan kokonaisuuden. Suunnitelmassa on esitetty alueelle pääosin pistemäisiä rakennusmassoja, joiden kerrosluvut vaihtelevat alueella IV ja VIII välillä. Poikkeuksena on kaksi korkeampaa maamerkkimäistä rakennusmassaa, joihin on esitetty opiskelija- ja palveluasumista (XII ja XVI). Kalliotasanteen rakentaminen on laaksoaluetta väljempää (IV-VI). Suunnitelma ulottuu myös Neulaniementien pohjoispuoleiselle alueelle, jonne on esitetty kaupallisten palveluiden keskittymä. Kaupalliseen keskukseseen johtaa lähipalvelukeskukselta kävelykatu kivijalkaliiketiloihin. Muut liikenteelliset ratkaisut ovat pitkälti katusuunnitelmien mukaisia. Pysäköinti on ratkaistu pääosin alueen neljään uuteen modulaarisiin rakentein toteutettavaan pysäköintilaitokseen (957 ap) ja osin maantasoon (245 ap). Toimitilat sekä alueelle ehdotettu muuntojoustava liikerakentaminen sijoittuvat Sarastuskaaren itäpuolen kortteleihin E ja F sekä kävelykadun varteen. Puistoakselille on ideoitu mm. leikki- ja liikunta-alueita, kävelyreittejä sekä kalliotasanteelle johtavia kuntoportaita. Kalliotasanteelta on jalankulkuyhteys puiston ja lähipalvelukeskuksen kautta kaupalliseen keskittymään ja rantapuistoon. Suunnitelmaan muodostuu myös toinen kevyenliikenteen reitti, joka kiertää keskuspuistosta kävelykadun kautta rantapuistoon ja sieltä puistoakselia pitkin takaisin keskuspuistoon. Reittiä korostetaan suunnitelmassa maisemallisesti, istutuksin, valaistuksella sekä Sarastuskaaren ylittävällä veistoksellisella kevyenliikenteen ylikululla. Suunnitelmassa on säilytetty kaikki periaatekaavion tavoitteellisesti säilytettävät rakennukset. Laakson säilytettäviin rakennuksiin on ehdotettu artesaanitaloa, pientoimisto- ja työtilahotellia, kalliotasanteen säilytettäviin rakennuksiin on esitetty huoneistovarastoa, kulttuuri- ja monitoimitaloa, juhlataloa sekä kylätaloa. Valon kaavaa on huomioitu suunnitelmassa mm. pysäköintilaitosten lyhtymäisellä luonteella sekä kevyenliikenteen reittien korostamisella. Lähipalvelukeskukselle on esitetty kerrosalaa 5 500 k-m². Lähipalvelukeskus on esitetty III-kerroksisena ja sen ulkotilat on sijoitettu puiston puolelle. Alueelle on ehdotettu opiskelija-asumista kortteliin E ja palveluasumista kortteliin B. Toimitilojen määrää ei ole suunnitelmissa eritelty. Ehdotuksen kokonaiskerrosalaksi esitetään kilpailualueella 121 800 k-m².



Kuva 19. Kilpailuehdotus E, Rinteeltä raitille -raitilta rantaan: yleissuunnitelma vasemmalla, ilmakuvaupotus oikealla.

4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Täydentyy ehdotusvaiheessa

5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Tavoitteena on käynnistää alueen rakentaminen kaavan saatua lainvoima, vuonna 2022. Katujen ja infraverkoston rakentaminen on parhaillaan käynnissä ja valmistuu vuoteen 2022 mennessä. Osa katu- ja infraverkostosta rakennetaan myöhemmin.

Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisujen ja merkintöjen lisäksi kiinnittämällä huomiota alueelle tulevaan rakentamiseen ja sen toteutuksen suunnittelutasoon sekä toiminnalliseen sisältöön. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan Savilahti-projektin, maaomaisuudenhallinnan, rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä, jonka pohjana on alueelle laadittu havainneaineisto (rto-2) sekä Savilahti-ohje. Savilahti-ohjeessa kuvataan rakennustapaohjetta laajemmalla tasolla kokonaisuuden toteuttamista. Ohjeissa määritetään hyväksyttävä laatutaso, josta saa poiketa ylöspäin mutta ei heikentää.

Kaupunginosaan, Savilahti-projektiin ja SmaRa-hankkeeseen liittyviä tavoitteita viedään kaava- ja rakennusvalvontaohjauksen, Savilahti-ohjeen sekä mahdollisten tontinluovutus- ja maakäyttösopimusten tai muiden erillisten kiinteistöjen kanssa tehtävien sopimusten avulla käytäntöön ja toteutukseen. Erilliset sopimukset tulee laatia kaupungin tai hallinnoivan tahon kanssa mm. liittymisestä yhteiskäyttöiseen alueelliseen väestönsuojaan, yleiseen pysäköintilaitokseen ja kaukokylmään. Lisäksi alueelle on tulossa velvoitteita myös mm. ICT-verkon, Valon kaavan ja rakennusajan logistiikan osalta.

Kuopiossa 20.8.2020

Pauli Sonninen
va. asemakaavapäällikkö

Annika Korhonen
kaavoitusarkkitehti