

23.10.2017

44 §

Kaupunkirakennelautakunta 51 § 20.9.2017
Kaupunginhallitus 118 § 2.10.2017

§ 44

Asianro 4148/10.02.03/2015

Asemakaavan muutosehdotus / Savon koulutuskuntayhtymä / Presidentinkadun ympäristö

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 12.4.2017 § 73

Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

Tiivistelmä:

Presidentinkadun ympäristöön valmistellaan asemakaavan muutosta, joka mahdollistaa Savon Koulutuskuntayhtymän oppilaitosalueen muuttamisen asuinkerrostaloalueeksi ja oppilaitoksen siirtymisen Savilahteen. Keskuskentän urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen yhteyteen rakennetaan asuntoja sekä liike- ja toimistotilaa. Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta kehitetään rakentamalla lisäkatsomot jalkapallokentän ympärille, kuplahallin sijalle täysimittainen tekonurmijalkapallokenttä ja sen pohjoispuolelle lähiliikunta-alue. Alueen pysäköinti toteutetaan kansi- ja pysäköintitaloratkaisuna. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee Haapaniemellä, nykyisellä keskuskentän ja ammattioppilaitoksen alueella. Muutosalue rajautuu lännessä Kaartokatuun, etelässä Aulis Rytkösen katuun ja idässä Presidentinkatuun. Alue yhdistyy idässä Myhkyrinpuistoon ja pohjoisessa Myllykallionpuistoon. Alue on näkyvä ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. Kaavamuutosalueen laajuus on 19,74 ha.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutostyö tuli vireille Savon koulutuskuntayhtymän päätöksestä siirtää koulutoimintonsa Presidentinkadulta Savilahteen ja luovuttaa nykyinen oppilaitosalue asuntorakentamiselle. Kaupunkirakennelautakunta 10.6.2015 § 103 hyväksyi Ari Lahdelle suunnitteluvarauksen Keskuskentän alueen suunnitteluun vuoden 2016 loppuun saakka. Uusi suunnitteluvaraus on tehty 8.2.2017 § 15, vuoden 2017 loppuun saakka.

Kaavatyö sisältyy vuosien 2014–2017 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 9.11.2015.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa koko suunnittelualue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä virkistysaluetta (V). Ajantasa-asemakaavassa alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO ja YO-3), urheilu- ja virkistyspalvelualueutta (VU) ja puistoaluetta (VP).

Nykyinen tilanne	Oppilaitosalueella sijaitsee eri aikakausina rakennettuja koulukiinteistöjä, joiden päärakennusvaiheet sijoittuvat 1950- ja 1960-luvuille. Maakunnallisesti merkittäviksi oppilaitoksiksi ovat ehdolla kauppaoppilaitoksen ja ammattikoulun päärakennukset. Keskuskentän alueella sijaitsee katsomorakennus, huoltorakennus sekä väliaikaisluvalla pystytetty, vielä toistaiseksi käytössä oleva ylipainehalli.
Maanomistus	Tontin 8-10-12 ja sillä olevat rakennukset omistaa Savon koulutus kuntayhtymä. Tontti 8-10-1 on kaupungin omistuksessa ja sillä olevat rakennukset omistaa Savon koulutus kuntayhtymä. Keskuskentänalueella maa-alue ja rakennukset ovat kaupungin omistuksessa.
Asemakaavan muutosehdotus	<p>Asemakaavan muutosehdotuksessa alue on kaavoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumISRakennusten korttelialueiksi (ALP-2) ja (ALP-6), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-2), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), yhdyskuntateknistä palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET) ja puistoalueiksi (VP) ja (VP-1) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-4).</p> <p>Aineistoon liittyvien laskelmien mukaan asuin-, liike-, toimisto- ja palvelemISRakennusten rakennusoikeus on alueella yhteensä 136 180 k-m² ja tämän lisäksi on osoitettu 3 000 k-m² urheilutoimintaa palvelemaan käyttöön. Maanalaisten pysäköinti-, väestönsuoja-, varasto- ja teknisten tilojen laajuus on 62 168 m². Maanalaisia tiloja ei lasketa kerrosalaan.</p> <p>Uusia katuja ovat Amiskanrinne ja Kopiksenkatu. Aulis Rytkösen kaduksi on nimetty uusi kävelybulevardi, jonka päätteenä keskustan puoleisessa päässä on Auliksenaukio. Tekonurmikenttä ja lähiliikunta-alue on nimetty Mölymäenpuistoksi ja Myhkyrinpuistosta on erotettu osa Martti Merenmaan puistoksi.</p> <p>Autopaikkanormi on esitetty asunnoille (2 ap/3 as), liikerakentamiselle (1 ap/60 Km²), palveluasumISRakennuksille (1ap/200 Pm²), opiskelija-asunnoille (1 op-ap/240 Km²) ja). Kaavaan sisältyy myös polkupyöränormi liike- ja toimistorakentamiselle (1 pp/60 Km²). Autopaikkavaatimusta ei sovelleta säilytettävään kauppaoppilaitoksen päärakennukseen (sr-13). Asuntojen autopaikat on sijoitettu kansipysäköintinä kortteleihin, pysäköintitaloon ja -laitokseen sekä stadionin yhteyteen. Liike- ja vieraspysäköintiin tarkoitettuja autopaikkoja on katujen varressa ja pysäköintilaitoksessa. Mölymäen puiston käyttöön tarkoitettuja pysäköintipaikkoja on osoitettu Kaartokadun kolmelle yleiselle pysäköintialueelle yhteensä noin 100 autopaikkaa. Stadionin yhteyteen on mahdollista rakentaa noin 300 autopaikkaa.</p>
Käsittelyvaiheet	<p>Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 10.6.2015. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 15.6.–3.7.2015. Aineistosta on jätetty nähtävänäoloaikana yksi mielipide. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 22.10.2015 ja valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu 4.11.2015.</p> <p>Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 25.5.2016. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 20.6.–12.8.2016 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 29.6.2016. Valmisteluaineistosta on saatu neljä lausuntoa ja viisi mielipidettä. Mielipitei-</p>

23.10.2017

44 §

tä jättäneille Presidentinkadun naapurikiinteistöille on järjestetty esittely- ja keskustelutilaisuus 12.10.2016.

Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Kaavamuutoksen hakijan, Savon koulutuskuntayhtymän kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Hyväksyvä viranomainen Kaupunginvaltuusto

Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksella on positiiviset ilmasto- ja yritysoliittiset vaikutukset rakentamisen sijoittuessa keskusta, parantaen keskustan asuntotarjontaa, palveluja ja virkistystoimintaa. Hanke on perusteltu myös kaavatalouden ja kestävän kehityksen kannalta.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Mikäli ehdotukseen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, kaavanmuutosehdotus esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

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

Liitteet

- 19 4148/2015 asemakaavan muutoksen seurantalomake (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 20 4148/2015 liikenneverkko ja katuleikkaukset (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 21 4148/2015 rakennushistoriaselvitykset (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 22 4148/2015 Kuopionlahden ja Haapaniemen valuma-alueiden hulevesien hallintasuunnitelma (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 23 4148/2015 hulevesien valuma-alueet (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 24 4148/2015 vesihuollon yleissuunnitelma (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 25 4148/2015 ELY:n lausunto vireilletulovaiheessa (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 26 4148/2015 viranomaisneuvottelun ja esittelytilaisuuden muistiot (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 27 4148/2015 valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 28 4148/2015 meluselvitys (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 29 4148/2015 konserttimelumallinnus (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 30 4148/2015 pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen (jaetaan)
- 31 4148/2015 kaavaselostus ilman liitteitä (ei jaeta, julkaistaan internetissä)

23.10.2017

- 32 4148/2015 havainnekuva (jaetaan)
- 33 4148/2015 viitesuunnitelma (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 34 4148/2015 rakentamistapaohje (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 35 4148/2015 poistettava asemakaava ja ote ajantasa-ase­makaavasta (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 36 4148/2015 kunnallistekniikan verkostokartat (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
- 37 4148/2015 liikenteen toimivuustarkastelu (ei jaeta, julkaistaan internetissä)

Valmistelija

Pauli Sonninen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5439

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Merkittään, että Jaakko Kosunen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta 20.9.2017 51 §

Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

Tiivistelmä:

Asemakaavan muutosehdotuksella mahdollistetaan Savon Koulutus­kuntayhtymän oppilaitosalueen muuttaminen asuinkerrostaloalueeksi ja oppilaitoksen siirtyminen Savilahteen sekä Keskuskentän alueelle asuin-, liike-, toimitus-, urheilu- ja virkistyspalvelujen tilojen rakentaminen. Ehdotus on ollut nähtävänä ja siitä on saatu lautakuntalausunnot. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Ehdotusta on muutettu lausuntojen johdosta mahdollistamalla yleistä rakentamista kortteliin 98, tarkentamalla puistomuuntamoiden sijaintia, turvaamalla sammutusveden saatavuus, varautumalla 3D-kiinteistönmuodostukseen ja tarkistamalla rakennusoikeuksia. Muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäväksi. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyn jatkamisen.

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee Haapaniemellä, nykyisellä keskuskentän ja ammattioppilaitoksen alueella. Muutosalue rajautuu lännessä Kaartokatuun, etelässä Aulis Rytkösen katuun ja idässä Presidentinkatuun. Alue yhdistyy idässä Myhkyrinpuistoon ja pohjoisessa Myllykallionpuistoon. Alue on näkyvä ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. Kaavamuu­tosalueen laajuus on 19,74 ha.

Käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 12.4.2017. Muutosehdotus on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti

23.10.2017

44 §

nähtävänä 24.4.–24.5.2017. Aineisto on lähetetty tiedoksi mahdollista lausuntoa varten Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnalle sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, lisäksi aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelle ja Pohjois-Savon Liitolle. Lausunnon aineistosta antoivat ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue, Kuopion Vesi Liikelaitos ja Pohjois-Savon Pelastuslaitos. Sidosryhmälle tarkoitettussa lausuntokokouksessa kaavaehdotuksesta lausuivat Viher- ja virkistysalue suunnittelu, Hyvinvoinnin palvelualue, Maaomaisuuden hallintapalvelut ja Kuopion Sähköverkko Oy. Ehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

Lausunnoissa esitettyjen kannanottojen takia kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn kaupunkirakennelautakunnan kautta.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot sekä niihin annetut vastineet ovat esityslistan liitteenä.

Muutokset asemakaavan muutosehdotukseen

Asemakaavan muutosehdotusta on muutettu lausuntojen johdosta mahdollistamalla yleistä rakentamista kortteliin 98 (kaupungin päiväkot), tarkennettu puistomuuntamoiden sijaintia, lisätty sw-merkinnät sammutusvesien saatuuden turvaamiseksi, lisätty yhdelle AO-tontille rakennusoikeusluku, lisätty urheilutoimintaa palvelevaa rakennusoikeutta stadionille 1 000 m² sekä on varauduttu tulevaan 3D-kiinteistönmuodostukseen mahdollistamalla maanalaisten autopaikkojen korttelialueiden muodostaminen.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksella on positiiviset ilmasto- ja yrityspoliittiset vaikutukset rakentamisen sijoittuessa keskustaan, parantaen keskustan asuntotarjontaa, palveluja ja virkistystoimintaa. Hanke on perusteltu myös kaavatalouden ja kestävä kehityksen kannalta.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että se esittää asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Ehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Presidentinkadun ympäristön alueeseen liittyen tulee tehdä sopimus MRL 12 a luvun mukaisesta, yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen tulee MRL 65 §:n mukaisesti ilmoittaa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Asiakirjoja voidaan muuttaa ja täydentää ennen päätöskäsittelyä.

Liitteet

4148/2015 Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet
4148/2015 Pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
4148/2015 Kaavaselostus ilman liitteitä (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
4148/2015 Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet (ei

jaeta, julkaistaan internetissä)
4148/2015 Kaavaselostuksen liitteet 5.1...5.7 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
4148/2015 Kaavaselostuksen liitteet 7.1...7.3 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
4148/2015 Kaavaselostuksen liite 9.1 (ei jaeta, julkaistaan internetissä)
4148/2015 Rakentamistapaohje (ei jaeta, julkaistaan internetissä)

Valmistelija
Pauli Sonninen puh. +358 44 718 5439
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen
Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös Merkitään, että Markku Söderström poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 2.10.2017 118 §

Kaavoitusarkkitehti Pauli Sonninen esittelee asiaa kokouksessa.

Päätösehdotus Vs. kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyttäväksi.

Päätös Merkittiin, että jäsen Leila Savolainen ja varajäsen Allu Koskinen poistuivat kokouksesta esteellisinä (yhteisöjäävi) asiakohtien 3-4 käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Merkittiin, että kaavoitusarkkitehti Pauli Sonninen ja tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa. Sonninen poistui kokouksesta kuulemisen jälkeen.
Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti vs. kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

Liitteet

- 18 4148/2015 Kaavaselostus ilman liitteitä
- 19 4148/2015 Pienennös kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen
- 20 4148/2015 Rakentamistapaohje
- 21 4148/2015 Kaavaselostuksen liitteet 5.1...5.7
- 22 4148/2015 Kaavaselostuksen liitteet 7.1...7.3
- 23 4148/2015 Kaavaselostuksen liite 9.1
- 24 4148/2015 Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet

25 4148/2015 Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet

Kaavoitusarkkitehti Pauli Sonninen esittelee asiaa kokouksessa.

Merkitään, että asiaa koskeva maankäyttösopimus ja esisopimus kiinteistöjen määräalojen luovuttamisesta on allekirjoitettu 6.10.2017.

Edellä mainittuja liitteitä ei jaeta uudelleen niille, jotka ovat saaneet ne kaupunginhallituksen esityslistan liitteenä 2.10.2017.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen.

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen tekemän päätösehdotuksen.

