

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus, Yliopistonranta / Savilahti tontit 13-2-15...24, 13-1-4, 13-22-2, 3 sekä 13-23-2

Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

Tiivistelmä:

Asemakaavan muutoksella muutetaan Yliopistoalueella osa opetustoimintaa palvelevien rakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta sekä liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi. Kaupungin omistamalla maa-alueella Savilahdentien varrella ja vt 5:n länsipuolen puistoalueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueita muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi sekä pysäköintialueeksi. Tietoteknisen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi. Lisäksi kaavamuutoksella mahdollistetaan voimalinjojen ja kytkinaseman siirto, moottoritierampin rakentaminen vt 5:ltä Savilahdentielle, parannetaan jalankulun, pyöräilyn ja ajoneuvoliikenteen toimintaedellytyksiä, järjestetään pysäköintiä uudelleen sekä mahdollistetaan kelluvien rakenteiden sijoittaminen Savilahden vesialueelle. Kaavamuutoksella turvataan ammuslataamon ja Yliopistorakennusten arvokkaat rakennussuojelukohteet sekä tutkitaan Yliopistorakennusten suojelua. Osa asemakaavoittamatonta vesialuetta kaavoitetaan vesialueeksi. Kaavan yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvat tontit 13-1-4, 13-2-17...24, 13-23-2.

Kaava-alue Suunnittelualue sijaitsee Savilahdessa vt 5:n ja Savilahden vesialueen välissä, Niuvantien ja Neulaniementien välisellä alueella.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Savilahden kaupunginosan tonttien 13-2-5 ja 13-2-12 omistaja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy on hakenut asemakaavan muutosta 22.12.2015 päivätyllä hakemuksella. Asemakaava ja asemakaavan muutos on sisältynyt vuosien 2016 ja 2017 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 30.1.2018.

Kaavoitustilanne Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta, jonne on osoitettu keskustatoimintojen alakeskus. Savilahden osayleiskaavassa alueelle on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alue, kampusalue, jolle saa sijoittaa myös asuin-, liike- ja toimistotiloja (PY-1) ja työpaikka-alue (TP), suojaviheralue (EV) sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet (ET). Asemakaavassa tontti 13-2-12 on opetustoimintaa palvelevien rakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue (YOK), tontti 13-2-5 on liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue (KY), tontti 13-1-3 on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue (TK-10) ja korttelit 13-22 ja 23 ovat yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueita (ET), alueella on myös puistoalueita (VP, Pi).

Nykyinen tilanne Tontin 13-2-12 pohjoisrannalla sijaitsevat Suomen yliopistokiinteistöjen omistamat ja Itä-Suomen yliopiston käytössä olevat korkeakoulurakennukset: vuonna 1978 valmistunut Canthia sekä vuosina 2001–2003 valmistuneet Me-

15.08.2018

152 §

distudia ja Mediteknia, nämä ovat kooltaan yhteensä noin 28 000 k-m². Ete-lärannalla sijaitsevat vuonna 1981 valmistunut Snellmania ja vuonna 1991 valmistunut Melania, nämä ovat kooltaan yhteensä noin 31 000 k-m². Samalla tontilla sijaitsevat, suojeltuun ammuslataamokokonaisuuteen kuuluvat seitsemän 1930-luvulla valmistunutta rakennusta, joista kuusi on tutkimus-, varasto- ja toimistokäytössä (yhteensä noin 3 000 k-m²). Tiukanlinna, joka on kooltaan 337 k-m², on tilausravintolakäytössä.

Tontilla 13-2-5 sijaitsee Suomen yliopistokiinteistöjen omistama vuonna 1987 valmistunut 2 970 k-m²:n suuruinen Studentia, johon sijoittuu muun muassa urheiluhalli sekä toimistotiloja.

Tontilla 13-1-3 on vuonna 1990 valmistunut 9 308 k-m²:n suuruinen pääasiassa toimistokäytössä oleva Tietoteknia.

Korttelissa 13-22 sijaitsee vuonna 1969 valmistunut jätevedenpumppaamora-kennus ja korttelissa 13-23 vuosina 1969 ja 2008 valmistuneet sähkömuun-tamorakennukset.

Suunnittelualue kuuluu Savilahden kaupunginosaan ja on osa Savilahti-projektin kehittämisaluetta.

Maanomistus

Tontit 13-2-5 ja 12 omistaa Suomen Yliopistokiinteistöt, muilla alueilla Kuopion kaupunki on maanomistajana. Tontilla 13-1-3 sijaitsevan Tietoteknia-rakennuksen omistaa Kiinteistö Oy Kuopion Teknia. Korttelissa 13-23 sijaitsevat rakennukset omistaa Kuopion Sähköverkko Oy.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa tontit 13-2-15 ja 16 on kaavoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALY). Tontit 13-2-18...22 on kaavoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla saa rakentaa ainoastaan opiskelija-asuntoja tai muita vastaavia lyhytaikaiseen asumiseen tarkoitettuja asuntoja (ALY-5).

Tontit 13-2-17 ja 23 on kaavoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (YOK), jossa on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (rky). Alueella on suojeltavia rakennuksia. Uudet rakennukset ja rakennuksiin tehtävät muutokset on sovitettava suojeltujen yliopistorakennusten jäsentelyyn, rakennustapaan ja tilarakenteeseen (/s-17).

Tontit 13-1-4, 13-2-24 ja 13-22-3 on kaavoitettu toimitilarakennusten korttelialueiksi (KTY-6).

Asemakaavan muutoksella muodostuu rakennusoikeutta ALY-korttelialueelle 16 000 k-m², ALY-5 -korttelialueelle 25 500 k-m², YOK-korttelialueelle 101 000 k-m² ja KTY-6 -korttelialueelle 64 500 k-m².

Autopaikkanormi on opiskelija- ja muulle vastaavalle lyhytaikaiselle asumiselle 1 ap/360 k-m², asumiselle 1 ap/105 k-m², oppilaitoksille 1 ap/185 k-m² ja toimitiloille 1 ap/85 k-m². Autopaikkanormista voi saada vähennyksiä joustavan pysäköintinormin mukaisesti (apv-1) riippuen pysäköinnin toteutustavasta, kävely- ja pyöräilyolosuhteita edistävillä toimenpiteillä ja/tai ottamalla käyttöön yhteiskäyttöautoja.

Polkupyöräpaikkanormi on opiskelija- ja muulle vastaavalle lyhtyaikaiselle asumiselle 1 pp/25k-m², asumiselle 1 pp/30 k-m², oppilaitoksille 1pp/2 oppilasta ja toimitiloille 1 pp/50 k-m².

Yleiseen pysäköintilaitokseen (LPY-2) tontilla 13-22-2 saa sijoittaa tonttien 13-2-15...24, 13-1-4 ja 13-22-3 autopaikkoja. Tonteilla 13-2-18...22 (ALY-5) vaadittavia autopaikkoja saa sijoittaa vain asemakaavamerkinnän osoittamalle alueelle, jotka sijaitsevat tontilla 13-22-17 (YOK) sekä tontilla 13-22-2 (LPY-2). Tontilla 13-22-3 (KTY-6) vaadittavia autopaikkoja saa sijoittaa vain asemakaavamerkinnän osoittamalle alueelle, joka on tontti 13-22-2 (LPY-2). Tonttien 13-2-15 ja 16 autopaikkoja saa sijoittaa myös tontille 13-2-17 (YOK) ja tontin 13-2-24 autopaikkoja saa sijoittaa myös tontille 13-2-23 (YOK).

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 21.12.2016. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 16.1.–17.2.2017. Nähtävänäoloaikana jätettiin 5 lausuntoa ja 1 mielipide. Kaavatyön valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66§, MRA 26 §) on pidetty 1.2.2017.

Valmisteluaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 1.11.2017 ja aineisto on ollut 1.11.2017 nähtävänä 6.11.–7.12.2017. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 22.11.2017. Valmisteluaineistosta järjestettiin 27.11.2017 lausuntokokous. Valmisteluaineistosta saatiin 12 mielipidettä tai lausuntoa. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitovat tonttijaot asetetaan julkisesti nähtäville.

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

Hyväksyvä viranomainen

Kaupunginvaltuusto

Vaikutusten arviointi

Kaava toteuttaa ilmastopoliittista ohjelmaa tiivistämällä kaupunkirakennetta, tehostamalla maankäyttöä sekä hyödyntämällä tehokkaasti mm. olemassa olevia palveluja, joukkoliikenneyhteyksiä ja olevaa infrastruktuuria. Kaavalla parannetaan joukkoliikenteen sekä kevyenliikenteen edellytyksiä, sekä hillitään ajoneuvo-liikenteen ja pysäköintipaikkatarpeen kasvua.

Kaava mahdollistaa uutta toimitila- ja liikerakentamista, mikä mahdollistaa uusien yritysten ja työpaikkojen sijoittumisen alueelle. Työpaikkamäärän ja asukasluvun lisääntyessä palveluntarjonta ja kysyntä lisääntyvät. Rakennusaikana syntyy uusia työpaikkoja ja alueen tiivistyminen hyödyttää alueen yrittäjiä.

Hankkeen myötä alueelle tulee asukkaita. Monipuolinen maankäyttö elävöittää aluetta ja mahdollistaa uudenlaista yhteistyötä asukkaiden, oppilaitosten, yritysten ja tutkimus-toiminnan kesken. Alueelle voi toteuttaa perheasuntoja ja päiväkotitoimintaa.

Hankkeen kustannukset infraverkostojen osalta ovat n. 24 milj €. Kaupungille tulee tuloja mm. maankäyttökorvauksien, kiinteistövero- ja tontinvuokra- ja myyntitulojen muodossa. Asuin-, liike- ja työpaikkarakentaminen mahdollistaa kaupungin kasvun, mikä vaikuttaa positiivisesti verotuloihin.

Kaavaratkaisulla ei ole juurikaan vaikutuksia luonnonympäristöön, koska alue on lähes kokonaisuudessa rakennettua ympäristöä. Ratkaisussa on huomioitu arvokkaat luonto- ja kulttuurihistorialliset kohteet. Hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja alueen viihtyisyyteen.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Samalla asetetaan nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvan Kuopion kaupungin 13. kaupunginosan (Savilahti) korttelin 1 tontin 4, korttelin 2 tonttien 17...24 ja korttelin 23 tontin 2 tonttijako. 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-keskukselle, Liikennevirastolle, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (TUKES) ja Museovirastolle sekä tiedottamista pyytäneelle Fingrid Oyj:lle.

Liitteet

Liitteitä ei jaeta, julkaistaan internetissä.

- 3 7260/2016 kaavaselostus
- 4 7260/2016 liite 1, Asemakaavan seurantalomake
- 5 7260/2016 liite 2/1 - 2/9 Asemakaava ja asemakaavan muutokartta, merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
- 6 7260/2016 liite 3, Havainneaineisto
- 7 7260/2016 liite 4, Ote ajantasa-asemakaavasta
- 8 7260/2016 liite 5/1, Kuopion Savilahden alueen ympäristömeluselvitys
- 9 7260/2016 liite 5/2, Ammuslataamon meluselvitys
- 10 7260/2016 liite 6, Asiantuntija-arvio ilmanlaadusta
- 11 7260/2016 kaavaselostuksen liitteet 7/1 - 7/2
- 12 7260/2016 liite 8, Kuopion ammuslataamon alueen rakennushistoriaselvitys sivut 1-40
- 13 7260/2016 liite 8, Kuopion ammuslataamon alueen rakennushistoriaselvitys sivut 41-85
- 14 7260/2016 liite 9, Kuopion kampusalueen kulttuuri- ja rakennushistoriaselvitys
- 15 7260/2016 kaavaselostuksen liitteet 10/1 - 10/2
- 16 7260/2016 liite 11, Savilahden pysäköintiratkaisujen yleisperiaatteet ja Yliopistorannan asemakaava-alueen pysäköinnin yleissuunnitelma
- 17 7260/2016 liite 12/1, Savilahden liikenneverkko ja toimivuustarkastelu
- 18 7260/2016 liite 12/2, Vt5 Savilahden ramppi aluevaraussuunnitelma
- 19 7260/2016 liite 12/3, Simulointitarkastelut, yhteenvedo
- 20 7260/2016 liite 13, Savilahden hulevesien hallinta
- 21 7260/2016 liite 14, Jätevedenpumppaamon ja pysäköintitalon integroiminen -suunnitelma
- 22 7260/2016 kaavaselostuksen liitteet 15/1 - 15/5
- 23 7260/2016 liite 16, Savilahden aurinkoenergiapotentiaaliselvitys
- 24 7260/2016 liite 17, Geoenergiapotentiaaliselvitys Kuopion Savilahden alueelle
- 25 7260/2016 liite 18, Joustava pysäköintinormi, rakennuslupavaiheen soveltamisohje

15.08.2018

152 §

- 26 7260/2016 liite 19, Savilahti- ohje, versio 1.
- 27 7260/2016 liite 20, Rakentamistapaohje
- 28 7260/2016 liite 21, Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen

Valmistelija

Mari Piipponen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5413

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

