

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus / Vanhan varikon itäosa /13-29...32, 13-24-8...10 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet

Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

Tiivistelmä:

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Savon koulutuskuntayhtymän oppilaitoksen siirtyminen Savilahteen kaupungin omistamalle entisen asevarikon kiinteistölle. Kaavatyöllä mahdollistetaan myös alueellisen yhteiskäyttöisen väestönsuoja- ja liikuntatapahtumakeskuksen sijoittuminen olemassa oleviin kallioluolastoihin ja niiden edustalle kaupungin omistamien kiinteistöjen alueelle. Kaavatyö mahdollistaa työpaikkarakentamisen sekä kahden pysäköintilaitoksen sijoittumisen kaupungin omistamalle asevarikon kiinteistölle. Kaava mahdollistaa uuden kokoojakadun Neulaniementien ja Neulamäentien välille sekä sitä täydentävät tonttikadut, alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyt sekä infraverkostot. Kaavatyössä kehitetään viherverkostoja sekä turvataan arvokkaat luonto- ja kulttuurihistorialliset kohteet. Kaava-alue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Uusi rakennusoikeus on kaava-alueella noin 71 800 k-m². Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Savilahdessa Savilahden (13) ja Neulamäen (26) kaupunginosissa n. 2,6 km Kuopion torilta länteen. Alue rajautuu pohjoisessa Neulaniementiehen, idässä KOY Technopolis Microkadun yritysalueeseen ja etelässä Neulamäentiehen. Aluerajaus on laajentunut vireilletulovaiheen rajauksesta.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Savonia-ammattikorkeakoulu ja Savon koulutuskuntayhtymä (SAKKY) hakivat 1.5.2017 asemakaavan muutosta Senaatti-kiinteistöjen omistamalle tutkimuskeskus Neulasen tontille kortteliin 13-21 sekä asemakaavaa viereiselle kiinteistölle 407-2-22. Kaavatyön edetessä oppilaitokset ovat luopuneet ajatuksesta sijoittua tutkimuskeskus Neulasen kiinteistöön. Savonia ammattikorkeakoulu on päättänyt sijoittua tontille 13-24-7, KOY Technopolis Microkadun kiinteistöön alueelle, jolla on voimassa oleva asemakaava. SAKKY on tehnyt päätöksen sijoittua em. tontin itäpuolelle, kiinteistön 407-2-22 osaan, muodostaen yhteisen kampuskokonaisuuden Savonia ammattikorkeakoulun kanssa. Kaupunkirakennelautakunta on 11.4.2018. hyväksynyt SAKKY:n hakemuksen n. 2,4 ha suuruisen alueen varaamisesta SAKKY:n oppilaitoksen suunnittelua varten.

Kaava-aluetta on työn edetessä laajennettu länteen kattaen alueelle suunnittelun olemassa oleviin kalliotiloihin ja niiden edustalle rakennettavan liikunta- ja tapahtumakeskuksen, joka toimii samalla myös alueen yhteiskäyttöisenä väestönsuojana. Kaupunginhallitus on hyväksynyt hankkeeseen liittyvän tarveselvityksen 27.2.2017 hankesuunnittelun pohjaksi. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 4.1.2017 hyväksynyt hankesuunnitelman ja päättänyt toteutussuunnittelun käynnistämisestä.

Asemakaavoituksen vuosien 2017, 2018 ja 2019 työohjelmissa on varauduttu kaavatyöhön ja hanke on sisältynyt vuosien 2017, 2018 ja 2019 kaavoituskatsauksiin. Kaavatyö on osa laajempaa Savilahti-projektia.

Kaavoitustilanne

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

Savilahden osayleiskaavassa itäosa suunnittelualueesta on merkitty vaihtoehtoisella käyttötarkoituksella, joka mahdollistaa työpaikkarakentamisen (TP) tai julkisten palvelujen ja hallinnon (PY) rakentamisen. Alueelle on osoitettu virkistysalue (V), merkinnän mukaan alue säilytetään luonnonmukaisena ulkoilu- ja virkistysalueena, ja sitä koskevan yleiskaavamääräyksen mukaan sille saa rakentaa ainoastaan yleistä virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia. Virkistysalueilla (V) on yhteensä kolme luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää aluetta (luo). Kaava-alueen läpi on osoitettu katualue ja kevyen liikenteen pääyhteys. Kadun länsipuolella on osoitettu alueita työpaikka-alueiksi (TP). Länsiosaan on osoitettu katu kalliotilojen suuntaan ja kevyen liikenteen pääyhteys Neularinteelle. Osayleiskaavassa on merkitty Neulamäntielle alikulku ja meluntorjuntatarve. Kalliotilat osayleiskaavassa on esitetty merkinnällä maanalainen tila (ma) ja ne on esitetty osittain virkistysalueelle (V) ja osittain työpaikka-alueelle (TP). Työpaikka-alueelle on osoitettu SR-3 merkinnällä suojeltavat rakennukset.

Asemakaavassa suunnittelualue on pääosin kaavoittamatonta maa-aluetta.

Nykyinen tilanne

Kaavoitettava alue on vanhaa puolustusvoimien asevarikon aluetta, joka on pääosin metsäistä, väljästi rakennettua, ihmistoiminnan muokkaamaa aluetta. Maisemaa hallitsevat alueen jyrkät korkoerot.

Koko asevarikon alueella on nykyisin n. 35 rakennusta tai rakennelmaa. Alueella on hiekkapintaisia huoltoteitä sekä huoltopihoja. Alue on osittain aidalla rajattu puolustusvoimien toiminnan jäljiltä, ja sinne pääsy on aiemmin ollut rajoitettua. Kaava-alueelle sijoittuu kolme osayleiskaavassa SR-3 merkinnällä suojeltua rakennusta: rakennukset 13, 15 ja 16. Nämä rakennukset ovat vuonna 1941 luolastojen edustalle rakennettuja betoni/tiilirunkoisia varastorakennuksia.

Maanomistus

Kuopion kaupunki omistaa koko kaavoitettavan maa-alueen.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa tontit 24-8...9 on kaavoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontit 24-10 ja 30-1...3 on kaavoitettu toimitilarakennusten, yleisten rakennusten ja tutkimusrakennusten korttelialueeksi (KTY-11) ja tontit 29-1 ja 32-1 yleisten pysäköintilaitosten korttelialueeksi (LPY). Tontti 31-1 on kaavoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-3). Tontilla 31-1 on kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta, jotka on osoitettu suojelumerkinnöin (sr-15). Alue-

06.02.2019

eelle on kaavoitettu katu- virkistys- ja erityisalueita (VP, VL ja EV). Virkistys-alueilla (VP ja VL) on turvattu luontoarvot suojelumerkinnöin (luo ja /sr15).

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu rakennusoikeutta Y-korttelialueelle n. 34 400 k-m², KTY-11 korttelialueelle n. 27 200 k-m², k-alueelle 7 000 k-m² ja YU-3-korttelialueelle 3 000 k-m² sekä ET alueelle n. 200 k-m². Alueelle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä n. 71 800 k-m². Lisäksi kaavassa on rakennusoikeutta yleisten pysäköintilaitosten korttelialueille (LPY) n. 24 600 k-m² sekä maanalaista rakennusoikeutta lähivirkistysalueelle (VP) 16 000 k-m², kortteihin pysäköintiä (ma-p) varten n. 32 900 k-m² ja maanalaisia työ- tutkimus- ja opetus- ym. tiloja (ma-tot) varten n. 18 900 k-m².

Autopaikkanormi on esitetty opetustoiminnoille (1 ap/135 YOm²) ja liike-, toimisto ym. tiloille (1ap/ 80 Km²). Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YU-3) autopaikkoja on rakennettava yhteensä 210 ap (ap=210). Autopaikkanormista voi saada vähennyksiä joustavan pysäköintinormin mukaisesti (apv-2) riippuen pysäköinnin toteutustavasta, kävely- ja pyöräilyolosuhteita edistävillä toimenpiteillä ja/tai ottamalla käyttöön yhteiskäyttöautoja. Kaavaan sisältyy myös polkupyöränormit (1 pp/4 opp, 1 pp/50 Km², tonteille 13-24-8...9 on osoitettu yhteensä 700 polkupyörän vähimmäismäärä ja tontille 13-31-1 150 polkupyörän vähimmäismäärä).

Käsittelyvaiheet

Asemakaavatyön vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 24.5.2017. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 5.6.–7.7.2017. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 8.9.2017.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 5.9.2018. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 10.9.–11.10.2018 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 27.9.2018 sekä sitä on esitetty yleisötilaisuudessa 10.10.2018. Valmisteluaineistosta on saatu kaksi lausuntoa. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Hyväksyvä viranomainen

Kaupunginvaltuusto

Vaikutusten arviointi

Asemakaava ja asemakaavan muutos toteuttaa kaupungin ilmastopoliittista ohjelmaa mm. mahdollistamalla Savilahden alueen uusien oppilaitos- ja työpaikka-alueiden sekä liikuntatapahtumakeskuksen syntymisen lähelle olemassa olevaa infraverkostoa ja palveluja. Sijoittamalla monipuolisesti toimintoja samalle alueelle vähennetään liikkumistarvetta. Rakentamisella tiivistetään kaupunkirakennetta tehostamalla maankäyttöä. Rakentaminen keskustan läheisyyteen vähentää painetta kaupunkirakenteen ulkopuolelle suuntautuvaan rakentamiseen.

Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen lisää alueen liikennemääriä. Vaikutukset ovat kuitenkin vähäiset ottaen huomioon Savilahden alueen liikenneverkon tulevaisuuden muutokset, ja niitä pyritään ehkäisemään liittymien valo-ohjauksella kehittämällä sekä liikkumisen ohjauksen keinoin. Suunnittelulla pyritään hillitsemään ajoneuvoliikenteen määrän kasvua ja panostamaan ke-

vyen- ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen ja houkuttelevuuteen, ja tätä kautta vähentämään liikenteestä aiheutuvia kasvihuonepäästöjä.

Kaavalla on positiivisia vaikutuksia kaupungin kilpailukykyyn, vetovoimaan ja yritystoimintaan. Se toteuttaa Kuopion kaupungin yritysstrategiaa lisäämällä yritystonttitarjontaa lähellä keskustaa. Kaavaehdotus mahdollistaa uutta toimitila- ja liikerakentamista, mikä edesauttaa uusien yritysten ja työpaikkojen sijoittumista alueelle. Työpaikkamäärän ja oppilasmaidon lisääntymistä kysyntä ja palveluntarjonta lisääntyvät. Rakennusaikana syntyy uusia työpaikkoja ja alueen tiivistyminen hyödyttää alueen yrittäjiä.

Hankkeen kustannukset katujen ja infraverkostojen osalta ovat yhteensä n. 13,5 milj €. Kaava-alueelle sisältyy kaksi pysäköintilaitosta, joiden yhteenlasketut kustannukset ovat n. 15,5 milj €. Kaupungille tulee tuloja mm. kiinteistövero- ja tontinvuokratulojen muodossa. Liike- ja työpaikkarakentaminen mahdollistaa kaupungin kasvun, mikä vaikuttaa positiivisesti verotuloihin.

Uudella rakentamisella ja liikennejärjestelyillä on vaikutuksia ihmisiin sekä rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön. Oppilaitosrakentaminen, työpaikkarakentaminen ja liikunta- ja tapahtumakeskus tarjoavat virikkeitä ja palveluita eri ikäryhmille, mukaan lukien lapsiperheille. Ratkaisussa on huomioitu arvokkaat luonto- ja kulttuurihistorialliset kohteet. Hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja alueen viihtyisyyteen.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaava- ja 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, asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 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

- 12 3932/2017 Kaavaselostus
- 13 3932/2017 Asemakaavan seurantalomake, liite 1
- 14 3932/2017 Pienennös kaavakartasta merkintöineen, liite 2/1-2/8
- 15 3932/2017 Havainneaineisto, liite 3
- 16 3932/2017 Kaavaselostuksen liitteet 4-5
- 17 3932K2017 Kaavaselostuksen liitteet 6/1-6/2
- 18 3932/2017 Kaavaselostuksen liitteet 7-8
- 19 3932/2017 Kaavaselostuksen liitteet 9/1-9/6
- 20 3932/2017 Kaavaselostuksen liite 10
- 21 3932/2017 Kaavaselostuksen liitteet 11-12
- 22 3932/2017 Kaavaselostuksen liitteet 13-18
- 23 3932/2017 Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS

Valmistelija

Annika Korhonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5074

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

Päätös

Merkittään, että pöydälle jaettiin päivitetty rakennustapaohje.

Merkittään, että Markku Söderström poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

