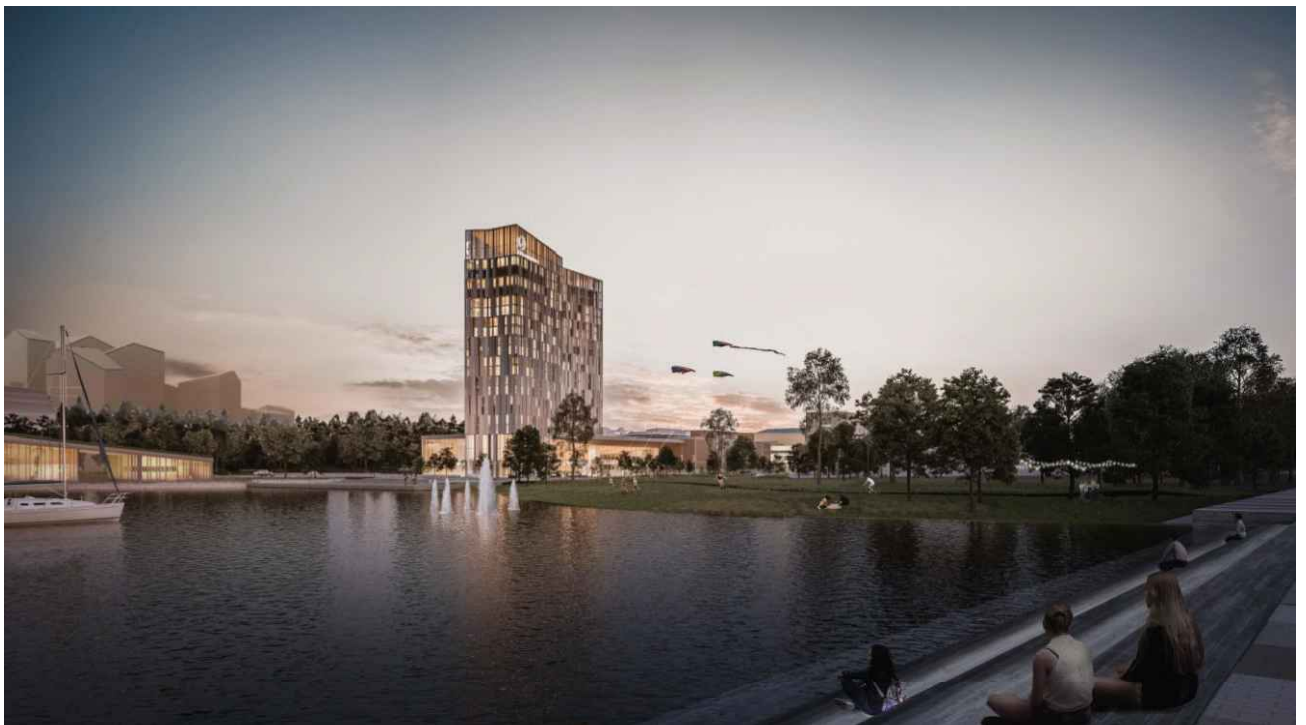


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

HOTELLI- JA KONGRESSIKESKUS

30.3.2017
19.2.2018
18.2.2019



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 16.9.2016

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJA: KUOPION KAUPUNKI, KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT, ASEMAKAAVOITUS

861

SISÄLTÖ:

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

- 2** **TIIVISTELMÄ**
- 2.1** **Kaavaprosessin vaiheet**
- 2.2** **Asemakaavan muutos**
- 2.3** **Asemakaavan muutoksen toteuttaminen**

- 3** **LÄHTÖKOHDAT**
- 3.1** **Selvitys suunnittelualan oloista**
- 3.1.1 Alueen yleiskuvaus
- 3.1.2 Luonnonympäristö
- 3.1.3 Rakennettu ympäristö
- 3.1.4 Maanomistus
- 3.2** **Suunnittelutilanne**
- 3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- 4** **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**
- 4.1** **Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve**
- 4.2** **Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset**
- 4.3** **Osallistuminen ja yhteistyö**
- 4.3.1 Osalliset
- 4.3.2 Vireilletulo
- 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
- 4.3.4 Viranomaisyhteistyö
- 4.4** **Asemakaavan muutoksen tavoitteet**
- 4.5** **Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**
- 4.5.1 Valmisteluvaiheen 1 vaihtoehdot (kilpailun 2. vaiheen työt)
- 4.5.2 Valmisteluvaiheen 2 vaihtoehdot (kilpailun voittaneeseen työhön pohjautuvat vaihtoehdot)
- 4.5.3 Vaihtoehtojen lyhyet kuvaukset
- 4.5.4 Vaihtoehtojen yleisiä vaikutuksia
- 4.5.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

- 5** **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS**
- 5.1** **Asemakaavan muutoksen rakenne**
- 5.1.1 Mitoitus
- 5.1.2 Palvelut
- 5.2** **Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**
- 5.3** **Aluevaraukset**
- 5.3.1. Korttelialueet
- 5.3.2 Muut alueet
- 5.4** **Kaavan vaikutukset**
- 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- 5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön
- 5.5** **Kaavamerkinnot ja – määräykset**
- 5.6** **Kaavatalous**

- 6** **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS**

LIITTEET

- 1** *Asemakaavan muutoksen seurantalomake*
- 2** *Asemakaavan muutoskartta*

- 3.7.1** **Suunnitteluvaihtoehtojen raportti**
- 3.7.2** **Suunnitteluvaihtoehtoraportin liitteet**

- 3.8.1** **Rakentamistapaohje**
- 3.8.2** **Rakentamistapaohjeen liitteet 1 - 4 ja 6**
- 3.8.3** **Rakentamistapaohjeen liite 5**
- 3.8.4** **Rakentamistapaohjeen havainnekuvat**
- 3.8.5** **Liikenteen yleissuunnitelma liitteineen**

- 4** **Ote ajantasa-asemakaavasta = poistokartta**

- 5.1** **Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt -päätös**
- 5.2** **Kuopion kulttuuriympäristö strategia ja hoito-ohje**
- 5.3** **Rakennetun ympäristön kerrostumat**
- 5.4** **Kuopion yhteiskoulu ja Musiikkilukio RHS**
- 5.5** **Kuopionlahden arkkitehtuurikilpailun arvostelupöytäkirja**
- 5.6** **Kuopionlahden hulevesien hallinta-suunnitelma**
- 5.7** **Green School periaatteet ja ekologisesti kestävä rakentaminen**

- 6.1** **Vesihuollon yleissuunnitelma**
- 6.2** **Kuopionlahden asemakaavan ehdotusvaiheen meluselvitys**
- 6.3** **Hotelli- ja kongressikeskuksen varjoanalyysi**

- 7** **Valmisteluvaiheen (1) mielipiteet vastineineen**
- 8** **Valmisteluvaiheen (2) mielipiteet vastineineen**

HOTELLI- JA KONGRESSIKESKUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee **18.02.2019** päivättyä asemakaavakartta. Hotelli- ja kongressikeskuksen tontti on erotettu omaksi asemakaavan muutos-ehdotukseksi ehdotusvaiheessa Kuopionlahden alkuperäisestä Musiikkikeskuksen ympäristö ja Lumin asemaan muutoksesta, joka etenee hyväksymiskäsittelyyn tämän kaavatyön rinnalla.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 5. kaupunginosan (Kuopionlahti) kortteleita 22 ja 25 sekä katu-, liikenne ja pysäköinti-alueita tai niiden osia.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kuopion kaupungin 5. kaupunginosan (Kuopionlahti) korttelin 22 osa.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Kuopionlahden kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Musiikkikeskuksen seinään ja etelässä alue ulottuu Ruutukaavan Brahenkadun eteläreunan linjaan. Lännessä alue rajautuu Haapaniemenkatuun ja idässä Hallikatuun.

Kaavatunnus:

861

Kaavan tarkoitus:

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on määritellä hotelli- ja kongressikeskuksen kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset reunaehdot sekä selvittää sen toteuttamismahdollisuudet.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyön taustalla on ollut kaupunginhallituksen 7.9.2015 tekemä päätös sijoittaa Kuopion taidelukio Lumit uudisrakennushankkeena Musiikkikeskuksen ympäristöön sekä kaupunginhallituksen 26.10.2015 tekemä päätös liittää Kuopion taidelukio Lumitin osaksi Kuopionlahden alueen kehittämistä ja ”Kuopion soiva ja sykkivä sydän” –arkkitehtuurikilpailua.

Asemakaavan muutostyö on sisältynyt vuosien 2016-2019 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoitusohjelmaan. Asemakaavatyö sisältyy osaksi laajempaa Kuopionlahden kaupunkikehittämishanketta, joka käynnistyi 1.2.2016 kaupunginhallituksen tekemällä päätöksellä. Kaupunginhallitus päätti samassa kokouksessaan 1.2.2016 käynnistää myös alueen kehittämiseksi Kuopionlahden yleisen ja kaksivaiheisen arkkitehtuurikilpailun ”Kuopion soiva ja sykkivä sydän”.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 28.9.2016. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.10.–27.10.2016. Kuopionlahden arkkitehtuurikilpailun ensimmäisen vaiheen ehdotukset olivat samanaikaisesti nähtävillä asemakaavan vireilletuloaineiston kanssa. Nähtävänäoloaikana ei kaava-aineistosta jätetty mielipiteitä, mutta samanaikaisesti nähtävänä olleisiin kilpailuehdotuksiin jätettiin yli 250 äänestys tulosta tai mielipidettä. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 24.10.2016.

Asemakaavatyön ensimmäinen valmisteluaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 12.4.2017 ja se oli nähtävillä 24.4.–22.6.2017. Valmisteluaineistosta pidettiin nähtävänäolon aikana lausuntoneuvottelukokous sekä erillinen yleisötilaisuus. Arkkitehtuurikilpailun toisen vaiheen valmiit kilpailutyöt olivat osa asemakaavan valmisteluaineistoa ja ne asetettiin julkisesti nähtäville. Yleisöllä oli mahdollisuus äänestää kilpailun voittajaehdokastaan 24.4.–21.5.2017 välisen ajan. Toisen vaiheen kilpailutyöt herättivät runsasta mielenkiintoa. Kilpailutyönäyttelyyn kävi tutustumassa niin netissä kuin valtuustotalon varinaisessa näyttelyssä yli 1000 tuhatta vierasta. Myös omaa suosikkiehdotustaan äänesti runsaasti, sillä saimme lähes 500 äänestystulosta. Yleisöäänestyksen voitti ehdotus ”Cor”. Ehdotus ”Jukebox” tuli toiseksi vain kolme ääntä pienemmällä tuloksella. Muut ehdotukset jäivät kauemmaksi.

Valmisteluaineistosta ei annettu yhtään lausuntoa, mutta sen sijaan 9 naapurikiinteistöä sekä yksi yksityishenkilö jättivät mielipiteensä. Mielipiteet vastineineen on esitelty selostuksen liitteessä 8.

Kaavatyötä on jatkettu arkkitehtuurikilpailun voittajatyön sekä valmisteluaineistosta saatujen kannanottojen pohjalta. Kilpailun jälkeisen jatkotyöskentelyn yhteydessä esille tulleiden muutosten sekä laadittujen vaihtoehtotarkastelujen vuoksi päätettiin asemakaavan muutos asettaa uudelleen nähtäville valmisteluaineistona.

Asemakaavatyötä jatkettiin voittaneen ehdotuksen pohjalta ja siitä kehitettiin kaupunkirakenteellisesti 6 erilaista vaihtoehtoa toimivuustarkasteluineen. Asemakaavatyön toinen valmisteluaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 28.2.2018 ja se oli nähtävillä 5.3.–6.4.2018. Valmisteluaineistosta pidettiin nähtävänäolon aikana lausuntoneuvottelukokous sekä erillinen yleisötilaisuus.

Asemakaavan muutosehdotus valmistuu tavoiteaikataulun alkuvuodesta 2019 ja sen on tarkoitus tulla kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi keväällä 2019.

Valmisteluaineistosta ei annettu yhtään lausuntoa, mutta sen sijaan 9 naapurikiinteistöä sekä yksi yksityishenkilö jättivät mielipiteensä. Mielipiteet vastineineen on esitelty selostuksen liitteessä 8.

Toisen valmisteluvaiheen aineistosta ei annettu yhtään lausuntoa, mutta mielipiteensä jättivät yhdeksän asunto-osakeyhtiötä, kolme järjestöä ja viisi yksityishenkilöä. Kaavatyön tiimoilta on ollut myös mielipidekirjoituksia paikallisten lehtien sivuilla, joissa keskustelu on pyörinyt lähinnä hotelli- ja kongressikeskuksen ympärillä, joka ei kuulu tähän asemakaavan muutokseen. Mielipiteet vastineineen on esitelty selostuksen liitteessä 8.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on määritellä alueelle sijoittuvalle hotelli- ja kongressikeskukselle kaupunkikuvalliset ja toiminnallisesti paras kokonaisratkaisu.

Kaava-alueelle etsittiin ratkaisua ja uutta toteutusmallia Kuopionlahden yleisen kaksivaiheisen arkkitehtuurikilpailun avulla. Kilpailun tavoitteena oli selvittää yksityiskohtaisemmin Kuopionlahdelta torille ulottuvan vyöhykkeen tuleva maankäyttö ja kaupunkikuvallinen luonne sekä löytää toiminnalliselta idealtaan korkeatasoinen sekä toteutuskelpoinen maankäyttöratkaisu, jonka pohjalta asemakaavan muutos ja alueen rakentaminen voidaan toteuttaa.

Kilpailun ratkeamisen jälkeen kaava-alueelle laadittiin kuusi kilpailun voittaneeseen työhön pohjautuvaa vaihtoehtoa toimivuustarkasteluineen, jotka päätettiin asettaa uudelleen valmisteluaineistona nähtäville. Vaihtoehdot eroavat toisistaan muun muassa liikenneverkon, rakentamistehokkuuden ja kaupunkikuvan rantarakentamisen sekä muun kaupunkiympäristön suhteen.

Asemakaavan toisen valmisteluvaiheen jälkeen on kaavaehdotuksesta lähdetty muodostamaan vaihtoehtojen synteisiä. Kaavaehdotus hyvin pitkälti kilpailun voittaneen ehdotuksen ”Jukebox” muun muassa Musiikkikeskukseen liittymisen ja kaksi kerrosta korkean kongressikeskusjalustan jalustan osalta. Torniosat ovat kokeneet suurimman muutoksen kilpailun jälkeen. Lisäksi ehdotukseen on poimittu parhaat ajatukset toisen valmisteluvaiheen vaihtoehtoista sekä sen jälkeen tehdyistä jakotarkasteluista.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Kuopionlahden kaupunkikehittämishankkeen kokonaistavoitteena oli, että Kuopion taidelukio Lumitin sekä hotelli- ja kongressikeskuksen suunnittelu ja rakentaminen etenisivät samanaikaisesti.

Vuoden 2018 aikana on tarkentunut, että Kuopion taidelukio Lumitin rakentaminen ja siihen liittyvän infran käynnistyy aikaisemmin kuin hotelli- ja kongressikeskuksen. Tämän vuoksi on hotelli- ja kongressikeskuksen tontti päätetty erottaa omaksi asemakaavatyöksi. Kaavatyöt tulevat kuitenkin yhtä aikaa nähtäville ja hyväksymiskäsittelyyn.

Lumitin rakentamiseen liittyvän infran rakentaminen alkaa tavoiteaikataulun mukaan elokuussa 2019 ja varsinaisen Lumitin rakentaminen alkaa tavoiteaikataulun mukaan maaliskuussa 2020, jolloin se valmistasi vuoden 2021 loppuun mennessä. Kaava-alueen pysäköintilaitoksen, aukioiden, katujen, puistojen ja ranta-alueiden rakentamista käynnistyy hotelli- ja kongressikeskuksen rakentamisen kanssa yhtä aikaa arviolta 2022.

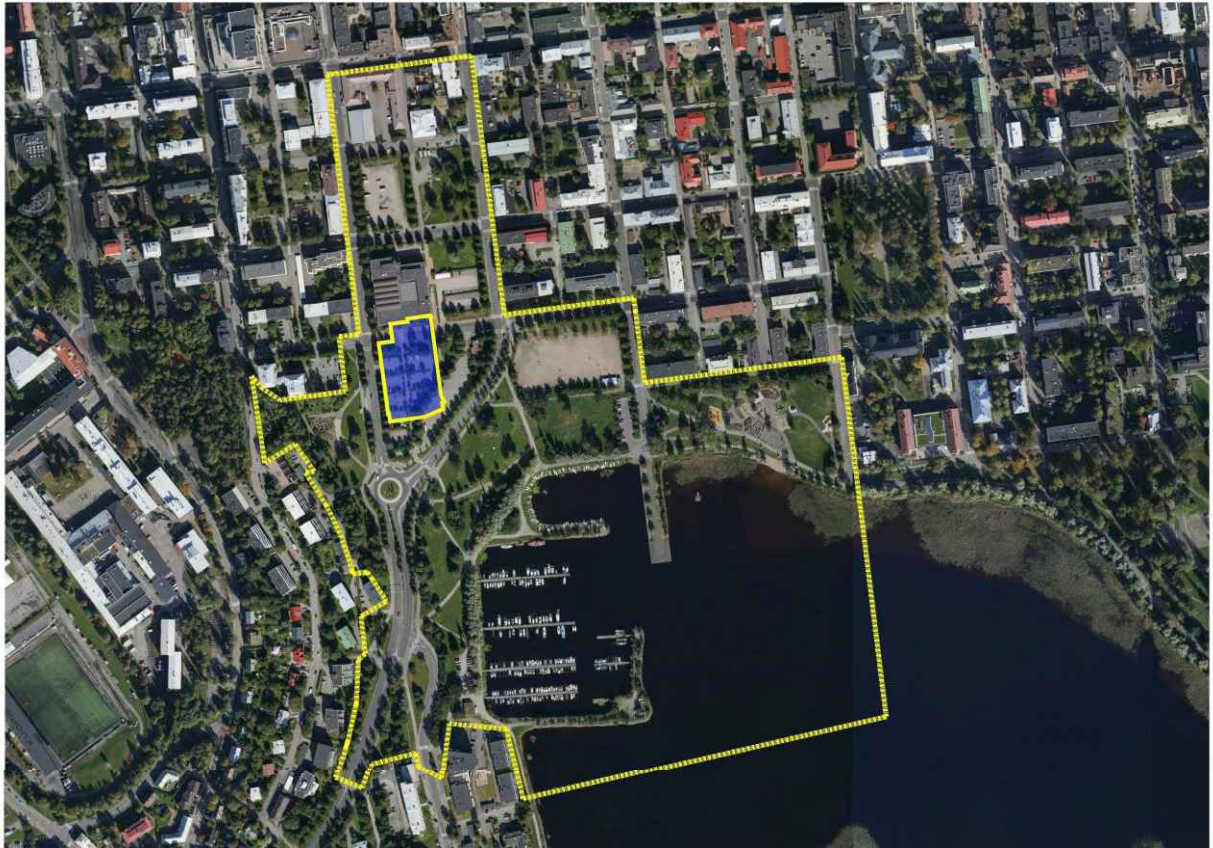


Kuva 1. Viistoilmakuva kaava-alueelle luoteesta (2015)

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 2. Ortokuva kaava-alueesta. Hotelli- ja kongressikeskuksen tontti ja kaava-alue on esitetty keskellä, joka on erotettu sitä ympäröivästä kaavasta .

Kaava-alueeseen liittyvää torilta Kuopionlahdelle ulottuvaa kehittämisvyöhykettä (Kuopionlahden aluetta) voidaan pitää Kuopion yhtenä keskeisimpänä kulttuuri- ja sivistysvyöhykkeenä, jossa musiikki, tanssi ja kaupunkikulttuurin eri muodot ovat voimakkaasti läsnä ja jonka ytimenä toimii Kuopion musiikkikeskus. Alue on myös kaupunkirakenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä ja sen on todettu olevan merkittävin ruutu-kaavakeskustan sisääntulovyöhyke sekä kehittämisalue myös keskustan Masterplanissa ja keskustan osayleiskaavatyössä.

Kuopion kaupungin keskeisten alueiden kaupunkikuvallista ja arkkitehtonista kehittämistä tukee erityisesti Kuopion kaupungin arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (APOLI), jonka mukaisesti kaupunki järjestää arkkitehtuuri- ja kaupunkisuunnittelukilpailuja merkittävistä suunnittelukohteista, suosien niissä yleisiä kilpailuja.

Tarkemmin alueen luonnosympäristöstä ja rakennetusta ympäristöstä on kerrottu selostuksen kohdissa 3.1.2 ja 3.13 sekä liitteissä 5.3 ja 5.4.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen luontoympäristö koostuu käytännössä nuorehkosta n. Musiikkikeskuksen eteläpuolella sijaitsevasta sankahkosta ja melko nuoresta pysäköintialueen puustosta ja siihen liittyvästä muusta viherympäristöstä. Tämän lisäksi kaava-alueella ei ole muuta merkittävää luonnonympäristöä. Kaava-alueella olevan sankan puuston vuoksi hieno ja ainutlaatuinen Kuopionlahti ja ranta-alue eivät hahmotu nykyisellään edes Musiikkikeskuksen lämpiöstä.



Kuva 3. Näkymä Musiikkikeskuksen lämpiöstä (3 krs), josta voi havaita puuston estämät näkymät Kuopionlahdelle.

Vaikka suunnittelualue ei sinänsä ole puistoa, liittyy se kuitenkin saumattomasti osaksi Kuopion keskustan ruutukaava-alueen rantoja kiertävää puistovyöhykkeeseen, johon sisältyy muun muassa Kuopionlahden rantapuistojen lisäksi Väinölänniemen laaja puistokokonaisuus. Ruutukaava-alueen sekä sen rantoja kiertävät puistoalueet ovat merkittäviä kulttuuriympäristöjä ja osa säilynyttä kaupungin historiaa ja ne on liitetty osaksi 11.12.2017 perustettua Kuopion kansallista kaupunkipuistoa ja myös hotelli- ja kongressikeskuksen tontti sisältyy tämän alueen sisälle.

Kansallisen kaupunkipuiston tarkoituksena on säilyttää kaupunkiympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- ja luonnonmaisemalliset, historialliset ja kaupunkikuvalliset ominaispiirteet sekä sosiaaliset, virkistyselliset ja muut erityisarvot. Kansallisen kaupunkipuistoalueen kriteereitä ovat muun muassa se, että alueella on merkittäviä historiallisia puistoja ja kulttuuriympäristöjä rakennuksineen, puistoalueet ovat osa kaupunkirakennetta ja tärkeä osatekijä puistoalueen yhtenäisyyden kannalta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei sijaitse rakennuksia, mutta aivan kaava-alueen pohjoisosa rajoittuu kiinni Kuopion Musiikkikeskukseen. Lisäksi suunnittelualueella on Musiikkikeskuksen eteläpuolisella alueella linja-autojen pysäköintialue sekä pysäköintialue. Suunnittelualueen reunoilla pääkatuina toimivat Haapaniemenkatu ja rännikadun jakamana toimiva Hallikatu, joka on Kuopion ruutukaavan erityispiirre.

Tarkemmin kaavaan rajoittuvan Kuopionlahden alueen rakennuskanta on kuvattu suunnittelualueen rakennetun ympäristön kerrostumat selvityksessä (liite 5.3).



Kuva 5. Viistoilmakuva kaava-alueelle etelästä (2015)

3.1.4 Maanomistus

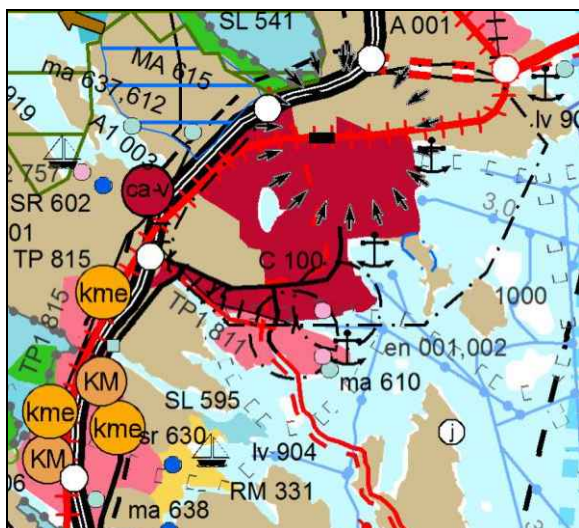
Suunnittelualue on Kuopion kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

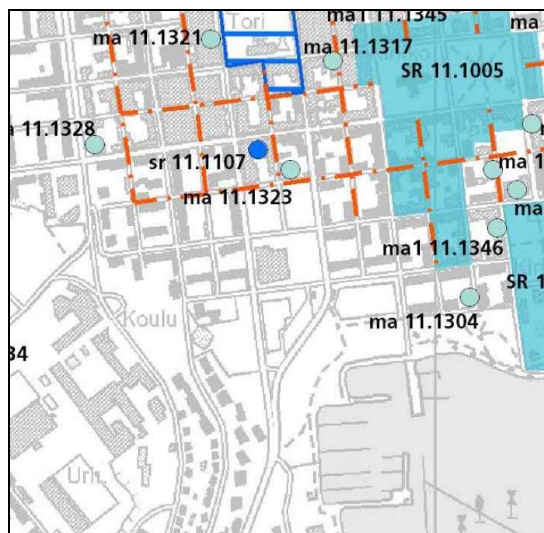
3.2.1 Kaava-alueella koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava:

Kuopion seudun maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C 11.100 merkintä). Lisäksi kaavassa on osoitettu yhdystie / kokoojakatu ja Kuopion keskustan kulttuuriympäristö. Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011 ja kaavassa on rännikatuverkkoon kohdistuva suojelumerkintä SR 11.1107. Lisäksi kaavassa on osoitettu alueelle Viitostien kehittämisvyöhyke ja Kuopion keskustaa koskeva suunnittelumääräys, yhdyskuntarakenteen eheyttämisvyöhyke (rautatieasema) ja rännikatuverkosto (RKY 2009 päivitys).



Kuva 6: Ote Pohjois-Savon maakuntakaavayhdistelmästä.



Kuva 7. Ote pohjois-Savon maakuntakaava 2030 ja Kuopion keskustan kulttuuriympäristö tarkistuksineen.

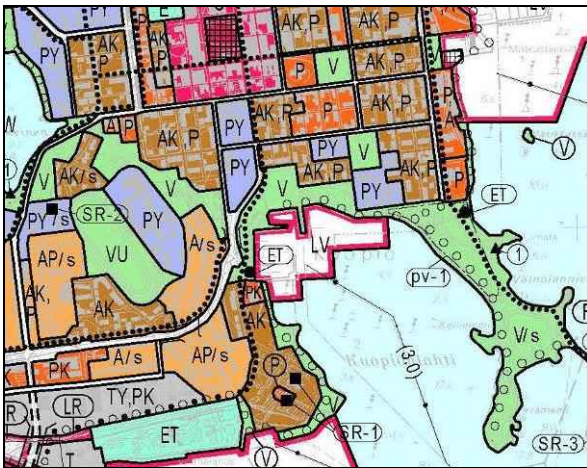
Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavassa 2030:ssa osoitettu alue osoitettu Keskusta-toimintojen alueeksi C ja siihen liittyvä erillinen, jossa mainitaan mm. että: *”Alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiseksi ja monipuolisten erikoiskaupan palveluiden sijoittumiselle sekä erityisesti Kuopion keskustassa kansainvälisten, ylimaakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen sijoittumiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristön arvoihin, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen”*

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 käynnistetään vuoden 2019 aikana.

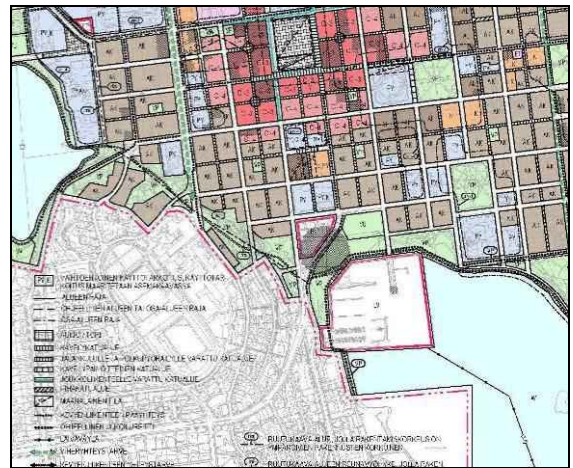
Yleiskaava, yleiskaavalliset selvitykset:

Kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia ja jolle voidaan sijoittaa myös tuotanto- ja varastotiloja.

Keskustan osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelualueen alue on merkitty kaupunkikuvan kehittämistarvealueeksi. Kortteleihin luonnoksessa on esitetty vaihtoehtoinen käyttötarkoitus julkisten palvelujen ja hallinnon alue tai liike ja toimistorakennusten alue (PY, K), joka määritellään tarkemmin asemakaavassa. Keskustan osayleiskaavaluonnosta (5.5.2011) ei ole käsitelty julkisuudessa eikä sitä ole asetettu julkisesti nähtäville, joten Keskeinen kaupunkialueen yleiskaava ohjaa tätä kaavaa.



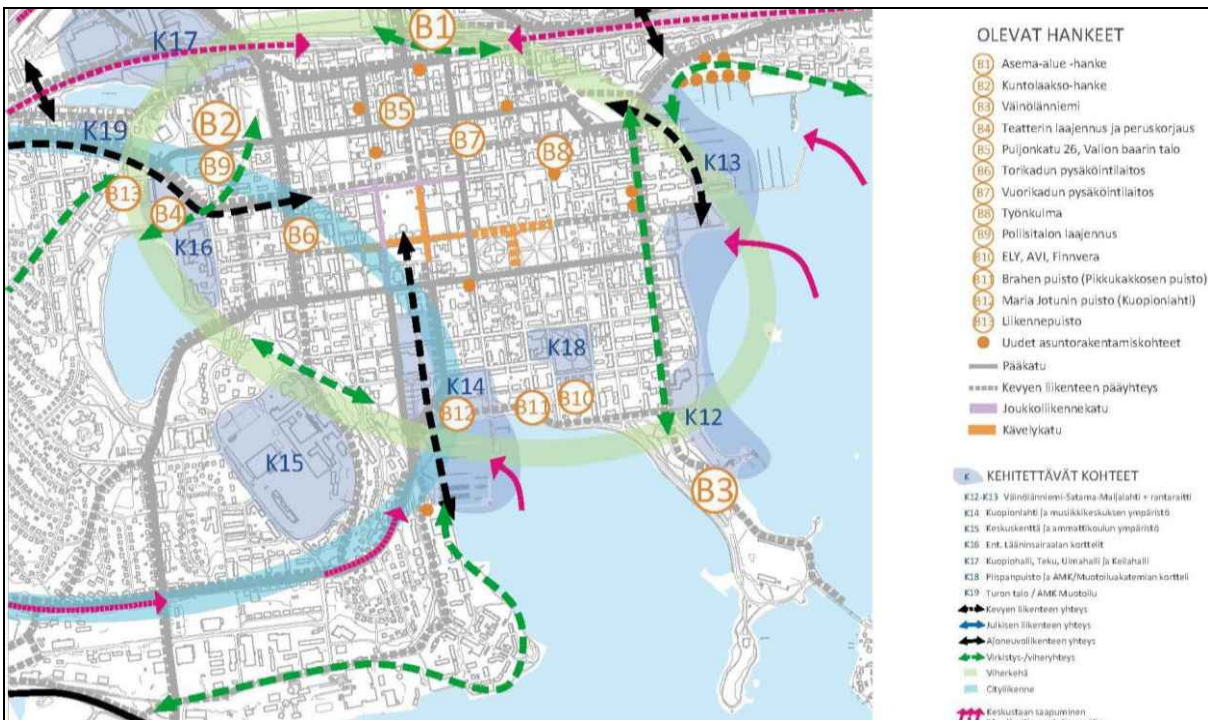
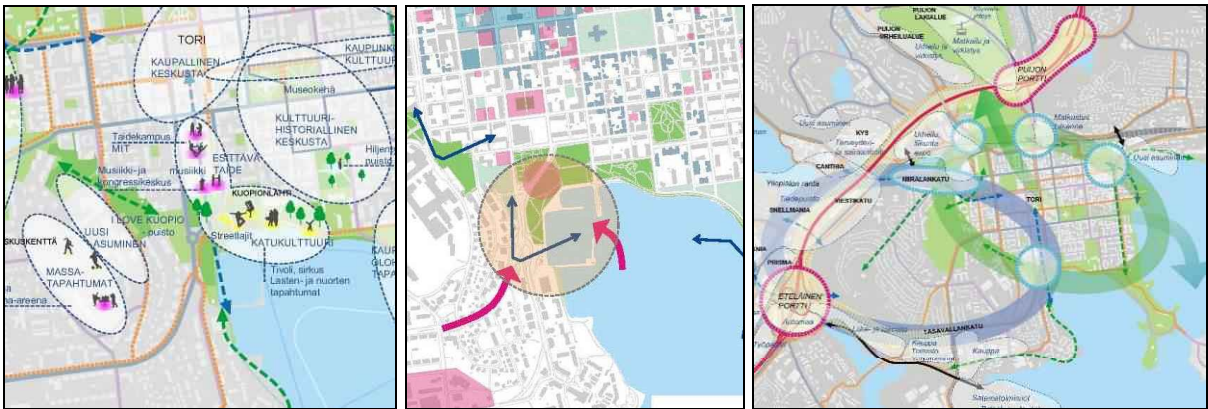
Kuva 8. Ote Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta.



Kuva 9. Ote Kuopion keskustan osayleiskaava-alueesta.

Kuopion kaupunkikeskustan Master Plan 2025

Kuopion kaupunkikeskustan Master Plan 2025 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.2.2013. Master Planissa (kuva 10) Kuopionlahden alue on yksi merkittävimmistä kehitysalueista ja solmupisteistä, jonne kohdistuu lukuisia toiminnallisia sekä liikenteellisiä tavoitteita ja kehitysideoita.

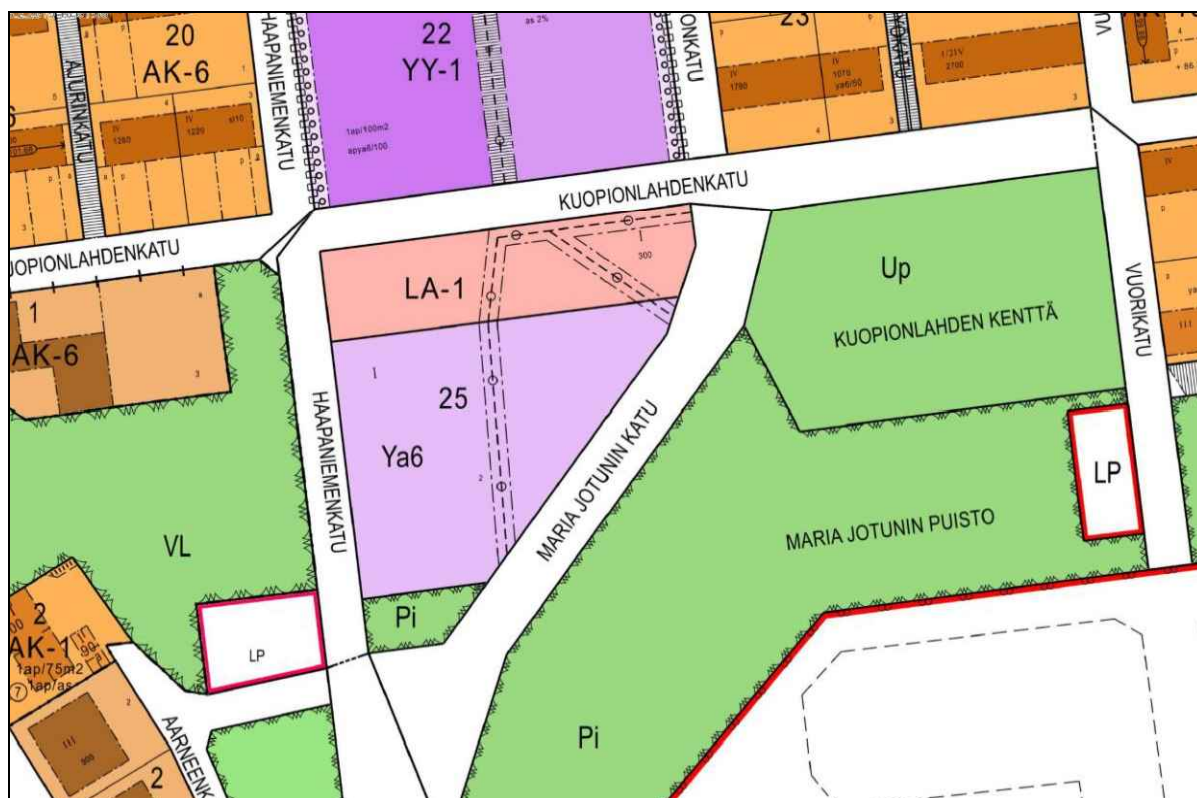


Kuva 10. Kuopion kaupunkikeskustan Master Plan 2025 kehitysideoita Kuopionlahden osalla.

Asemakaava:

Suunnittelualueen sisälle jää kuusi aikavälillä 1976 – 2005 voimaan tullutta asemakaavaa. Osittain suunnittelualueelle ulottuvia asemakaavoja on 9 kpl ja ne ovat tulleet voimaan 1975 – 2011 välillä. Rakennusoikeutta suunnittelualueen asemakaavoissa on esitetty yhteensä 24 800 m², joista suurin osa jakautuu kulttuuritoimintaa palvelevien korttelialueelle (YY -1) sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YO). Asemakaavoissa ei ole osoitettu alueelle suojelumerkintöjä.

Asemakaavojen merkinnät ja määräykset on kuvattu tarkemmin liitteessä 2 ja ote ajantasa-asemakaavasta on liitteenä 4.



Kuva 11. Ajantasa-asemakaavaote

Ohjelmat ja tavoitteet:

- Kuopion kaupunginvaltuuston 11.12.2017 hyväksymä ”Kuopion strategia vuoteen 2030”. Strategiassa mainitaan muun muassa, että Kuopio on Suomen nopeimmin kehittyvä kokous-, tapahtuma- ja matkailualue sekä ympäristöltään ainutlaatuinen ja innostava. Paras paikka lapsille.
- Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009 ja ne sisältävät muun muassa toimivaan aluerakenteeseen sekä eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun liittyviä erityistavoitteita.
- Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (APOLI 2) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017 ohjeeksi kaupungin suunnittelussa ja hallinnossa. Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma kuvaa Kuopion kaupungin arkkitehtuurin ja kaupunkirakennustaiteen nykytilaa ja asettaa tavoitteet sekä määrittää toimenpiteet niiden saavuttamiseksi ja jossa Kaupungin toimien tulee olla esimerkkinä muille. APOLI:n tavoitteena on muun muassa ohjata viihtyisään kaupunkiympäristöön, jossa on otettu tasapainoisella tavalla huomioon kauneus, käyttökelpoisuus ja kestävyys.
- Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2009–2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa.

- Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet –ohjelman on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittelee Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpide-ehdotuksineen. Ohjelmassa todetaan osalta muassa, että alueen vanhojen rakennusten muodostama kokonaisuus säilytetään. Muutosten yhteydessä lähtökohdaksi otettava vanhaan rakennuskantaan sopeuttaminen. Asemakaavaa muutetaan vastaamaan säilytystavoitteita. Lisäksi ohjelmassa on todettu toimenpidesuosituksena, että pääkatujen varsilla rakennukset ovat rännikatuihin verrattuna korkeampia ja rakentamistapa pelkistetympää. Keskustan kaupunkikuvaa pyritään eheyttämään. Rännikatujen mitta-kaava säilytetään ja sitä pidetään rakentamisen lähtökohtana korkeita rakennuksia välttämällä.

Rakennusjärjestys:

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

Tonttijako ja -rekisteri:

Seuraavat suunnittelualueen tontit on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin:

- Tontti 5-25-2 rekisteröity 30.8.1982 ja sen pinta-ala on 6 853 m².
- Tontti 5-22-5 rekisteröity 21.11.1975 ja sen pinta-ala on 10 634 m².

Myös Kuopionlahden katualueet on kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta:

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

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Valtakunnallisesti arvokas merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY.

Keskustan liikenteen yleissuunnitelma:

Keskustan liikenteen yleissuunnitelman on hyväksytty 6.10.2008 kaupunginhallituksessa. Suunnitelmassa on esitetty muun muassa keskustan liikennejärjestelyjen kehittämistavoitteet kävelykeskustan, autoliikenteen, joukkoliikenteen ja jalankulun osalta sekä yleissuunnitelma niiden toteuttamiseksi.

Kaavatyön sekä arkkitehtuurikilpailun pohjalla olleita selvityksiä:

- Visio Hotelli- ja kongressikeskus Kuopiosta
- Green School periaatteet ja ekologisesti kestävä rakentaminen
- Rännikatujen kehittämissuunnitelma
- Korkean rakentamisen selvitys
- Kuopion taidelukio Lumit tilaohjelma
- Kilpailualueen rakennetun ympäristön kerrostumat
- Kilpailun ydinalueen pysäköinnin ohjeistus
- Kuopionlahden ja Haapaniemen valuma-alueiden hulevesien hallintasuunnitelma

Kuopionlahden yleinen arkkitehtuurikilpailun 2. vaiheen työt ja arvostelupöytäkirja.

Kaavatyötä on jatkettu arkkitehtuurikilpailun voittajatyön sekä valmisteluaineistosta saatujen kannanottojen pohjalta. Kuopion kaupunki tilasi kilpailun voittaneelta työryhmältä kaavatyön tueksi Kuopionlahden alueen jatkosuunnittelusta kuusi erilaista ja kilpailun voittaneeseen ehdotukseen perustuvaa vaihtoehtotarkastelua selvityksineen.

Kuopionlahden alueen suunnittelun Vaihe 1, suunnitteluvaihtoehtojen raportti

Raportissa on kuvattu vaihtoehtojen vaikutuksia muun muassa seuraavien osa-alueiden osalta:

- Kaupunkikuvalliset vaikutukset
- Vaihtoehdon soveltuvuutta arkkitehtoniseen kokonaisideaan ja kokonaisuuteen
- Ydinalueen ja rannan välinen toimivuus
- Jalankulun ja pyöräilyn toimivuus
- Henkilöautoliikenteen, joukkoliikenteen, saattoliikenteen ja huoltoliikenteen toimivuustarkastelut ja simuloinnit
- Pysäköintilaitoksen toimivuus- ja kustannustarkastelut
- Eri osa-alueiden ja kokonaisuuden yleiskustannusten vaikutukset
- Suhde rännikatuverkoston sekä kansallisen kaupunkipuiston tavoitteisiin
- Kunnallisteknisten verkostojen soveltuvuus ja ratkaisun vaikutus lvi-tekniikkaan
- Näkymien, puistojen ja aukoiden toimivuutta

Ehdotusvaiheessa tehdyt lisäselvitykset

- Alueen rakentamistapaohje, jossa on tukittu laajasti muun muassa Kuopionlahden kaupunkikuvaa.
- Kuopionlahden kaavatyön päivitytyt liikenteen toimivuustarkastelut
- Kuopionlahden meluselvitys
- Kuopionlahden varjostusselvitys

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Suunnittelun tarve ja lähtökohdat ja muutosta edistävät hankkeet

Musiikkikeskuksen ympäristön ja laajemmin koko Kuopionlahden kehittäminen on ollut kaupungilla vireillä aina Musiikkikeskuksesta vuonna 1972 järjestetystä arkkitehtuurikilpailusta lähtien, eli lähes 50 vuotta.

Kuopion taidelukion uudisrakentamiselle on etsitty toteutuspaikkaa jo useamman vuoden ajan. Kuopion kaupunginhallituksen päätös sijoittaa Lumit kaupungin keskustan etelälaidalla sijaitsevan Musiikkikeskuksen ympäristöön avasi mahdollisuuden tukea kaupungin kasvutavoitteita rakentamalla uusi, rikas ja monipuolinen koulutuksen, kulttuurin ja kaupunkielämän tapahtumapaikka Kuopion keskustaan. Lumitin sijainti Musiikkikeskuksen välittömässä läheisyydessä antaa erinomaiset lähtökohdat eri toimijoiden väliseen yhteistyöhön. Lisäksi se tarjoaa alueelle uusia esiintymistiloja luoden uudenlaisia mahdollisuuksia tapahtumien järjestämiselle.

Kuopionlahden kehittämisen ja erityisesti Lumitin merkittävyyttä ja ainutlaatuista mahdollisuutta korostaa myös se, että Kuopion ruutukaava-alueelle ei ole rakennettu uutta koulurakennusta noin 100 vuoteen. Kuopion taidelukio Lumitia ei ole mielekästä toteuttaa yksittäisenä tai irrallisena hankkeena, ennen kuin on tarkasteltu kokonaisuutena Kuopionlahdelta torille ulottuvan vyöhykkeen tuleva kaupunkikuvallinen sekä toiminnallinen luonne.

Lisäksi Kuopionlahden kehittämistä sysäsi merkittävästi eteenpäin toinen suurhanke, sillä Musiikkikeskuksen lähiympäristöön kaavaillaan laajaa hotelli- ja kongressikeskus kokonaisuutta, jonka toteuttajayhtiönä on tämänhetkisen tilanteen mukaisesti Lapland Hotels Oy. Kaavatyön ehdotusvaiheessa on hotelli- ja kongressikeskuksen tontti erotettu omaksi asemakaavaehdotukseksi.

Kuopionlahden keskeiset hankkeet (hotelli- ja kongressikeskus sekä erillisen asemakaavan Kuopion taidelukio Luimit) antavat Kuopiolle mahdollisuuden nostaa kaupungin ja koko alueen arkkitehtuuriprofiilia. Lisäksi alueen keskeiset hankkeet muodostavat yhdessä Musiikkikeskuksen kanssa kansainvälisen tason keskittymän monimuotoisille tapahtumille sekä opiskelulle sekä ainutlaatuiset puitteet, kulttuurille, majoitukselle ja matkailulle.

Suunnittelun alueellinen tarve

Torilta Kuopionlahdelle ulottuvaa kehittämisvyöhykettä voidaan pitää Kuopion keskeisimpänä kulttuuri- ja sivistysvyöhykkeenä, jossa musiikki, tanssi ja kaupunkikulttuurin eri muodot ovat voimakkaasti läsnä ja jonka ytimenä toimii Kuopion musiikkikeskus. Alue on myös kaupunkirakenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä ja sen on todettu olevan ruutukaavakeskustan merkittävin sisääntulovyöhyke sekä kehittämisalue myös keskustan Masterplanissa ja keskustan osayleiskaavatyössä.

Kuopion kaupungin keskeisten alueiden kaupunkikuvallista ja arkkitehtonista kehittämistä ohjaa ja tukee erityisesti Kuopion kaupungin arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (APOLI), jonka mukaisesti kaupunki järjestää arkkitehtuuri- ja kaupunkisuunnittelukilpailuja merkittävistä suunnittelukohteista, suosien niissä yleisiä kilpailuja.

Edellä kuvattujen lähtökohtien ja APOLI:n linjausten mukaisesti torilta Kuopionlahdelle ulottuvaa vyöhykettä lähdettiin kehittämään sen strategisen ja kaupunkikuvallisesti tärkeän asemansa vuoksi kokonaisuutena, joka on nimetty Kuopionlahden kaupunkikehittämishankkeeksi. Hanke sisältää muun muassa Kuopionlahden yleisen arkkitehtuurikilpailun ”Kuopion soiva ja sykkivä sydän” ja **sen pohjalta laadittavan alueen kaavoituksen**, alueelle toteutettavan uudisrakentamisen sekä viherympäristön ja infran suunnittelun sekä toteutuksen.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutostyöhön taustalla on ollut kaupunginhallituksen 7.9.2015 tekemä päätös sijoittaa Kuopion taidelukio Lumit uudisrakennushankkeena Musiikkikeskuksen ympäristöön sekä kaupunginhallituksen 26.10.2015 tekemä päätös liittää Kuopion taidelukio Lumitin osaksi Kuopionlahden alueen kehittämistä ja ”Kuopion soiva ja sykkivä sydän” –arkkitehtuurikilpailua.

Varsinainen asemakaavatyö sisältyy osaksi laajempaa Kuopionlahden kaupunkikehittämishanketta, joka käynnistyi 1.2.2016 kaupunginhallituksen tekemällä päätöksellä. Kaupunginhallitus päätti samassa kokouksessaan 1.2.2016 käynnistää myös alueen kehittämiseksi Kuopionlahden yleisen ja kaksivaiheisen arkkitehtuurikilpailun ”Kuopion soiva ja sykkivä sydän”. Lisäksi kyseisessä kokouksessa päätettiin Kuopion kaupungin ja hotelli- ja kongressikeskuksen toteuttajayhtiö (Lapland Hotels Oy ja Sporthotel Kuopio Oy) välisestä sopimuksesta alueen kehittämisestä.

Kaupunki päätti toteuttaa Kuopionlahden yleinen ja kaksivaiheinen arkkitehtuurikilpailun yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliiton kanssa ja arkkitehtiliitto (SAFA) kilpailusääntöjen mukaisesti. Kilpailuohjelma hyväksyttiin Safa:n kilpailutoimikunnassa 18.3.2016 ja kaupunkirakennelautakunnassa 6.4.2016 sekä kaupunginhallituksessa 11.4.2016.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat Museovirasto, Pohjois-Savon ELY-keskuksen Luonnonvarat ja ympäristö –vastuualue, Pohjois-Savon liitto, alueen oppilaitokset sekä maan- ja kiinteistöjen omistajat, naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, Kanta-Kuopion Seura Ry, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhdistys Ry, Kuopion kauppakamari, DNA Oy, Telia-Sonera Oyj, Kuopion Energia Liikelaitos, Kuopion Liikelaitos Vesi ja kaupungin viranomaiset sekä kaavahankkeen hotelli- ja kongressikeskuksen toteuttajayhtiö.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt Kuopion kaupungin aloitteesta ollen osa Kuopionlahden kaupunkikehittämishanketta. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 28.9.2016. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.10.–27.10.2016.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt



Kuva 12. Kaavan vireilletuloaineistoon sekä kilpailun 1 vaiheen näyttelyyn kävi tutustumassa yli 650 henkilöä.

Vireilletuolvaihe

Ennen varsinaista Kuopionlahden kaupunkikehittämishankkeen, arkkitehtuurikilpailun ja alueen kaavoituksen käynnistämistä on alueen kehittämistä käsitelty kaupunkisuunnitteluryhmässä kolme kertaa (18.3., 10.6., 8.10.2015) ja kiinteistökehitysryhmissä kolme kertaa (30.3., 4.5., 5.10.2015) ja suppean ohjausryhmän kokouksessa 3.6.2015 sekä laajan ohjausryhmän kokouksessa kolme kertaa (29.9., 2.11.2015 ja 12.1.2016). Näiden lisäksi sitä on käsitelty myös mm verkostaselvitystyön ohjausryhmän kokouksessa kolme kertaa (14.9. ja 5.10. ja 14.12.2015)

Lisäksi ennen asemakaavan vireilletuloa sekä arkkitehtuurikilpailun käynnistymistä järjestettiin helmikuussa 2016 laaja osallisuuskysely alueen toimijoille, lähialueen kiinteistöille, naapureille ja kaikille keskeisille sidosryhmille. Osallisuuskyselyn tarkoituksena oli kartoittaa kaavatyön pohjalle laadittavan arkkitehtuurikilpailun tavoitteita, mielipiteitä ja ideoita, jotka osaltaan otettiin myös kilpailuohjelmaan.

Kilpailun yleinen avausseminaari pidettiin 18.4.2016 ja kilpailun 1. vaihe oli 18.4. – 5.9.2016. Asemakaavan vireilletuloaineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.10.–27.10.2016. Nähtävänäoloaikana oli mahdollisuus jättää mielipiteitä ja äänestää myös kilpailuehdotuksia. Kilpailu- ja kaava-aineistosta järjestettiin kaikille avoin näyttelyn avajaistilaisuus 5.10.2017. Nähtävänäolon aikana pidettiin myös kaavoituksen aloituskokous 24.10.2016.

Kaavan vireilletuloaineistosta ei jätetty mielipiteitä, mutta kilpailutyönäyttelyyn kävi tutustumassa yli 650 vierasta ja ehdotuksiin jätettiin yli 250 äänestystulosta tai mielipidettä. Nähtävänäoloaikana kilpailuehdotuksista jätetyt mielipiteet ja äänestystulokset käsiteltiin palkintolautakunnassa ja ne vaikuttivat osaltaan ehdotusten arvioinnissa ja kilpailun toiseen vaiheeseen valittavien töiden valinnassa.

Kaupunki järjesti laajan tiedotus ja yleisötilaisuuden 9.11.2016, jolloin julkaistiin kilpailun 2. vaiheeseen pääsevät 6 ehdotusta. Tilaisuudessa olivat läsnä keskeisten sidosryhmien edustajien ja osallisten lisäksi runsas joukko muita kuntalaisia ja mediaa.

Hanketta on käsitelty kaava- ja kilpailutyön rinnalla noin 15 kertaa erilaisessa palaverissa muun muassa palkintolautakunnan, hotelli- ja kongressikeskuksen toteuttajayhtiön edustajien sekä kaupungin eri sidosryhmien edustajien (suojelu, liikenne, pysäköinti, puistot, kaupunkikuva, kaavoitus, hule) kanssa.

Valmisteluvaihe 1

Valmisteluaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 12.4.2017 ja se oli nähtävillä 24.4.–22.6.2017. Arkkitehtuurikilpailun toisen vaiheen valmiit kilpailutyöt olivat osa asemakaavan valmisteluaineistoa ja ne asetettiin julkisesti nähtäville. Aineisto on lähetetty tiedoksi kaikkien keskeisten kaupungin sidosryhmien lisäksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle, alueella toimiville laitoksille, kaava-alueen kiinteistöille, naapurikiinteistöille, Pohjois-Savon liitolle ja Museovirastolle.

Valmisteluaineistosta pidettiin nähtävänäolon aikana yleisötilaisuus 28.4.2017 ja yleisöllä oli mahdollisuus äänestää kilpailun voittajaehdokastaan 24.4. – 21.5.2017 välisen ajan.

Valmisteluaineiston lausuntoneuvottelukokous pidettiin 14.6.2017 ja siinä olivat edustettuina Strateginen maankäytön suunnittelu, Tilakeskus, Kuopion kaupungin maaomaisuuden hallinta, kunnallistekninen suunnittelu, Kaupunkikuvatyöryhmä, alueellinen rakennusvalvonta, ympäristösuojelu, Yrittäjäpalvelu, Kasvun ja oppimisen palvelu-alue, Museotoimi, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Kuopion Energia ja ELY-keskus sekä Pohjois-Savon liitto. Valmisteluvaiheen (1) aineistosta ei jätetty lausuntoja, mutta mielipide saatiin neljältä naapurikiinteistöltä.

Kaavatyötä on jatkettu arkkitehtuurikilpailun voittajatyön sekä valmisteluaineistosta saatujen kannanottojen pohjalta. Kilpailun ratkeamisen jälkeen on pidetty useiden pienempien kokousten lisäksi laajoja kaava- ja suunnittelukokouksia 20.6., 24.8., 27.9., 8.11. ja 13.12.2017 sekä laaja ranta-alueiden workshop 24.8.2017.

Valmisteluvaihe 2

Kilpailun jälkeen Kuopion kaupunki tilasi voittaneelta työryhmältä kaavatyön tueksi Kuopionlahden alueen jatkosuunnittelun. Kaavatyön jatkosuunnittelu jakautui kahteen vaiheeseen, joista ensimmäisessä vaiheessa laadittiin 6 erilaista ja kilpailun voittaneeseen työhön perustuvaa vaihtoehtotarkastelua ja muun muassa tarkemmat liikenteelliset selvitykset. Toisessa vaiheessa tehtäisi valitun vaihtoehdon pohjalta lopullinen asemakaavaedotuksen aineisto.

Kilpailun jälkeisen jatkotyöskentelyn yhteydessä esille tulleiden muutosten sekä laadittujen vaihtoehtotarkastelujen vuoksi asemakaavan muutos päätettiin asettaa kuitenkin uudelleen nähtäville valmisteluaineistona. Uudelleen nähtäville asetettavan valmisteluaineiston vaihtoehtona olivat voittaneen työn pohjalta kehitetyt 6 vaihtoehtoista ratkaisumallia.

Valmisteluaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 28.2.2018 ja se oli nähtävillä 5.3.–6.4.2018. Valmisteluaineistosta pidettiin nähtävänäolon aikana yleisötilaisuus 20.3.2018 ja aineistoa esiteltiin myös Kuopion kaupungin näyttelytilassa, Apan Kohtaamossa 13.3.2018.

Valmisteluaineiston lausuntoneuvottelukokous pidettiin 1.3.2017 ja siinä olivat edustettuina Strateginen maankäytön suunnittelu, Tilakeskus, Kuopion kaupungin maaomai-

suuden hallinta, kunnallistekninen suunnittelu, Kaupunkikuvatyöryhmä, alueellinen rakennusvalvonta, ympäristösuojelu, Yrittäjäpalvelu, Kasvun ja oppimisen palvelualue, Museotoimi, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Kuopion Energia ja ELY-keskus sekä Pohjois-Savon liitto.

Toisen valmisteluvaiheen vaihtoehtoihin ei tullut lausuntoja, mutta mielipiteitä saatiin yhteensä 14 kappaletta naapurikiinteistöiltä, yksityishenkilöiltä ja järjestöiltä. Mielipiteet jotka kohdistuivat suurilta osin hotelli- ja kongressikeskukseen ja liikenteellisiin asioihin. Kaavoituksen sujuvoittamiseksi on hotelli- ja kongressikeskuksen tontti erotettu omaksi asemakaavaehdotukseksi.

Ehdotusvaihe

Kaavatyön ehdotusvaiheessa on hotelli- ja kongressikeskuksen tontti erotettu omaksi asemakaavaehdotukseksi alkuperäisestä Musiikkikeskuksen ympäristö ja Lumit asemakaavan muutoksesta.

Asemakaavan muutosehdotusta lähdettiin työstämään kilpailun voittaneen työn sekä asemakaavan 2. valmisteluvaiheen 6 vaihtoehdon pohjalta ja ehdotusvaiheessa tehtyjen lisätarkeastelun pohjalta.

Ehdotusvaiheessa on kaava-alueelle tehty lisää muun muassa kaupunkikuvallisia selvityksiä ja liikenteen toimivuustarkasteluja sekä muita toiminallisteknisiä- ja taloudellisia selvityksiä. Lisäksi on selvitetty perusteellisesti alueen pysäköinnin, huollon ja saattoliikenteen toimivuus ja ratkaisumallit.

Asemakaavatyön rinnalla on alueella käynnistetty myös tarkempia infraverkostojen siirtoon sekä niihin liittyvien katujärjestelyjen toteutussuunnittelua. Lisäksi Kuopion taidelukio Lumitin toteutussuunnittelu on edennyt kaavatyön rinnalla ja Lumitin rakentaminen on ohjelmoitu käynnistyväksi maliskuussa 2020.

Asemakaavan muutosehdotus valmistuu tavoiteaikataulun alkuvuodesta 2019 ja sen on tarkoitus tulla kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi keväällä 2019.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kilpailun viranomaisyhteistyö on käynnistynyt jo ennen varsinaisen kilpailun ja kaavatyön käynnistymistä muun muassa yleisellä Kuopionlahden arkkitehtuurikilpailun kilpailuohjelman lähtötavoitteiden yleisellä kyselyllä sekä kilpailun aloitusseminaarilla ja muulla tiedottamisella.

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi. Kaavatyöstä ei ole ollut tarpeen pitää viranomaisneuvottelua.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 24.10.2016 ja siinä olivat läsnä ELY-keskuksen ja kaupungin eri tahojen edustajat. Aloituskokouksissa käytiin läpi muun muassa lähtötavoitteet ja mielipiteet kaavatyölle, kilpailulle ja Kuopionlahden kaupunkikehittämishankkeelle. Lisäksi käytiin läpi hotelli- ja kongressikeskuksen toteuttajayhtiön tavoitteita ja esiteltiin alueelle tehtyjen selvitysten ja kilpailutilanteen sekä hankkeen aikataulu.

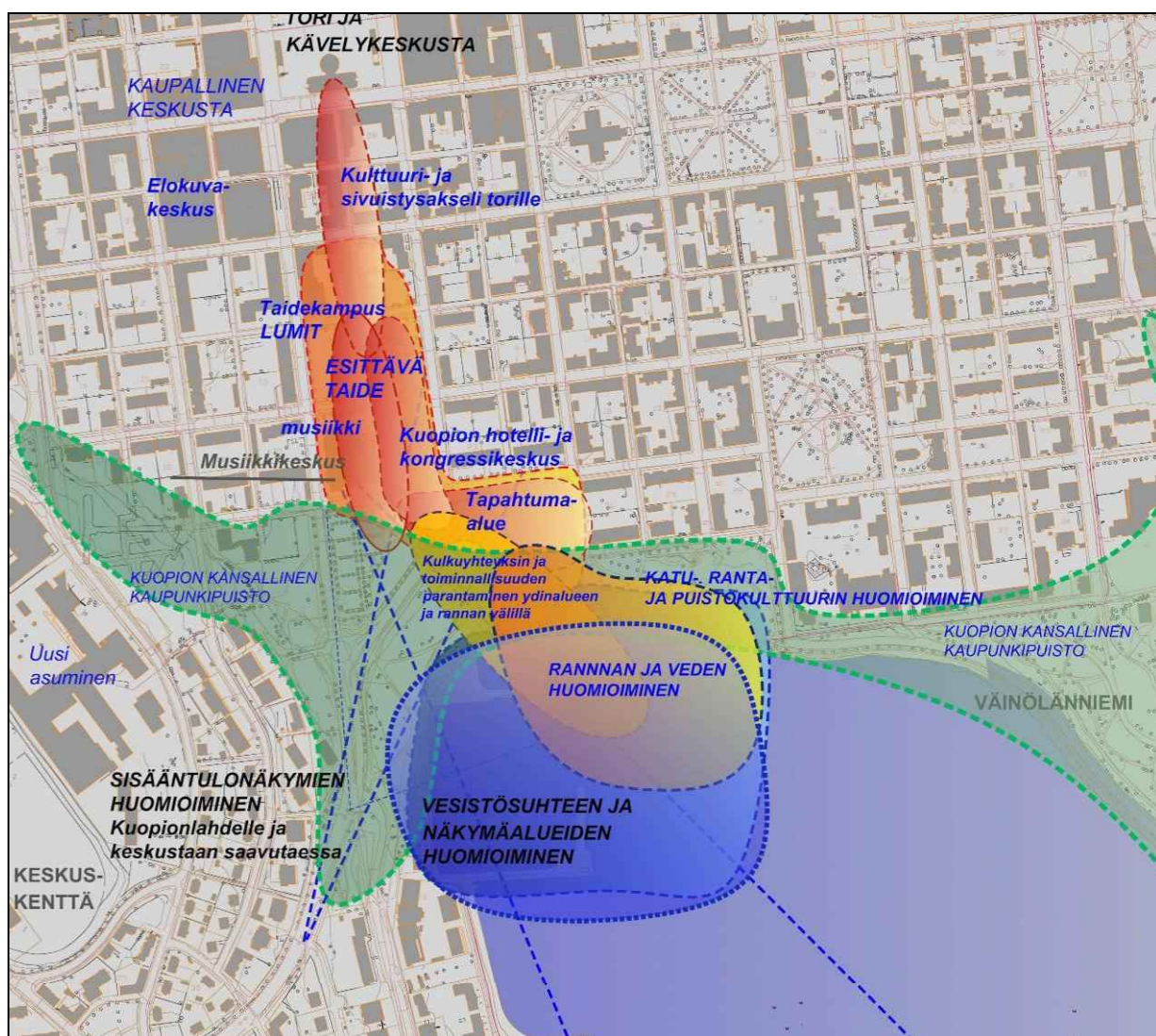
Kilpailun ratkeamisen jälkeen pidettiin kaavatyön valmisteluvaiheen lausuntoneuvottelukokous 14.6.2017, jossa olivat läsnä myös ELY-keskuksen sekä Pohjois-Savon liiton edustajat.

Toisen valmisteluvaiheen aikana pidettiin 1.3.2018 uusi valmisteluaineiston lausuntoneuvottelukokous, jossa olivat läsnä myös ELY-keskuksen sekä Pohjois-Savon liiton edustajat. Lisäksi kaavaehdotusaineistosta pidettiin erillinen Kuopio kaupungin ja ELY-keskuksen välinen neuvottelu 7.2.2019.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on määritellä alueelle sijoittuvan hotelli- ja kongressikeskuksen osalle kaupunkikuvalliset ja toiminnallisesti paras kokonaisratkaisu ja selvittää sen toteuttamismahdollisuudet. Lisäksi tavoitteena on tukia ja määritellä paras mahdollinen linkittyminen aluetta ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja Musiikkikeskukseen ja Kansalliseen kaupunkipuistoon.

Asemakaavan muutoksen keskeisesti vaikuttavat tavoitevyöhykkeet on esitetty kuvassa 13. Tätä asemakaavatyötä koskee pitkälti samat tavoitteet, jotka oli määritelty Kuopionlahden arkkitehtuurikilpailussa



Kuva 13. Kaava-alueen keskeisimpiä tavoitevyöhykkeitä

4.5 Asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Valmisteluvaiheen 1 vaihtoehdot (kilpailun 2. vaiheen työt)

Asemakaavan muutoksen vaihtoehtoisina ratkaisuinä toimivat Kuopionlahden yleisen arkkitehtuurikilpailun 2. vaiheeseen valittujen töiden valmiit ehdotukset. Palkintolautakunta päätti valita arvosteluperiaatteiden ja lähtötavoitteiden sekä saatujen mielipiteiden mukaisesti kilpailun voittajaksi ehdotuksen ”Jukebox”. Toiselle sijalle valittiin ehdotus ”Vesj” ja kolmannelle sijalle ehdotus ”Taikametsä”. Lisäksi palkintolautakunta lunasti ”Cor” ja ”Kumuko” ehdotukset sekä antoi kunniaininnan ehdotukselle ”Jäkälä”. Alla on otteita palkintolautakunnan arvostelupöytäkirjan ehdotuskohtaisesta arvioinnista. Tarkemmin kilpailutöiden sisältöä ja arviointiperusteita on kuvattu Kuopionlahden arkkitehtuurikilpailun arvostelupöytäkirjassa liite 5.5.

JUKEBOX (1. Palkinto)



Kuva 14. Ehdotus Jukebox.

VESJ (2. Palkinto)



Kuva 15. Ehdotus Vesj.

TAIKAMETSÄ (3. Palkinto)



Kuva 16. Ehdotus Taikametsä.

KUMUKO (lunastus)



Kuva 17. Ehdotus Kumuko.

COR (lunastus)



Kuva 18. Ehdotus Cor.

JÄKÄLÄ (kunniamaininta)



Kuva 19. Ehdotus jäkälä

4.5.2 Valmisteluvaiheen 2 vaihtoehdot (kilpailun voittaneeseen työhön pohjautuvat vaihtoehdot)

Kaavatyötä on jatkettu arkkitehtuurikilpailun voittajatyön sekä kevään 2017 valmisteluaineistosta saatujen kannanottojen pohjalta. Kilpailun ratkeamisen jälkeen tulleiden muutostarpeiden sekä laadittujen vaihtoehtotarkastelujen vuoksi on asemakaavan valmisteluaineisto päätetty asettaa uudelleen nähtäville.

Vaihtoehtojen tarkemmat kuvaukset ja vertailut on esitetty ”Kuopionlahden alueen suunnittelun Vaihe 1, suunnitteluvaihtoehtojen raportissa” liitteet 3.7.1 - 3.7.1.2.

Suunnitteluvaihtoehtojen raportti on laadittu Kuopionlahden yleisen kaksivaiheinen arkkitehtuurikilpailun voittaneen työryhmän toimesta ja jonka 6 vaihtoehtoa pohjautuvat voittaneeseen ehdotukseen. Raportin mukaiset ratkaisut korvaavat aiemmat (24.4.–22.6.2017) nähtävillä olleet valmisteluvaiheen vaihtoehdot ja toimivat päivitettyinä asemakaavan valmisteluvaiheen vaihtoehtoina. Vaihtoehtoista A1 on lähimpänä kilpailun voittanutta ehdotusta, mutta kaikki 6 vaihtoehtoa poikkeavat kilpailun voittaneesta ehdotuksesta siinä, että Yhteiskoulun tontille esitetty Black box-tila on siirretty Lumit kortteliin ja vastaavasti Lumit kortteliin osoitettu asuminen on siirretty hotelli- ja kongressikeskuskortteliin”.

4.5.3 Vaihtoehtojen lyhyet kuvaukset

Suunnitelmavaihtoehto A1



Kuva 20. Vaihtoehto A1, viistoilmakuvasovitus pohjoisesta.

Vaihtoehto vastaa parhaiten kilpailuehdotuksen ratkaisua. Taidelukio Lumit sijaitsee Kuopion musiikkikeskuksen pohjoispuolen tontilla. Hotelli- ja kongressikeskus sijoittuu musiikkikeskuksen eteläpuolelle yhdistyen musiikkikeskuksen lämpiöön lasisella yh-

dyssillalla. Rakennusjonon viereisen puistoaukioalueen alle osoitetaan maanalainen pysäköintilaitos, jonka kautta hoidetaan alueen uudisrakennusten ja musiikkikeskuksen huoltoliikenne.

Hotelli- ja kongressikeskuskortteli jakaantuu toiminnoiltaan kahteen osaan: matalaan palvelujalustaan ja huoneistokerrokseen. Huoneistokerrosmassa kohoaa korttelin kaakkoiskulmassa 21-kerroksiseksi tornihotelliksi.

Vaihtoehdossa Maria Jotunin kadun linjaus on käännetty kohtisuoraan Haapaniemenkadulle. Rantapuisto 1 on kilpailuehdotuksen mukainen. Rantaa on muotoiltu voimakkaasti, ja vesipinta ulottuu lähemmäksi aukiota. Aukiolta tuleva uoma jatkuu vesiaiheena Kuopionlahdelle. Aukion uoma on kosteikkoaihe, jossa vettä on satunnaisesti rankkasateilla ja keväällä. Aukiolta avautuu näkymiä Kuopionlahdelle. Puistossa on paljon avointa tilaa tapahtumille (tapahtumanurmi). Pyöräilyn pääväylä kulkee puiston halki rannan suuntaisesti.

Rantapuisto on kilpailuehdotuksen mukainen ja ”Järvi-Suomen hotspot” sijoittuu aukion ja urheilukentän väliin. Torilta tuleva rännikatu levenee Maria Jotunin puistoon johtavaksi Rännitoriksi. Aukiota elävöittävät sen laidalla olevat julkiset rakennukset. Aukion ja Puijonkadun välissä on biotooppipuisto, jossa hulevesille kosteikkouoma. Liikenneympyrä poistetaan ja Maria Jotunin katu linjataan kulkemaan suorakulmaisesti aukion poikki. Kirkkokatu, Kuopionlahdenkatu ja Maria Jotunin katu kulkevat aukion halki ”shared space”-tyyppisinä. Aukiolle sijoitetaan toimintoja, kuten oleskelua, esiintymispaikkoja ja skeitattavia kalusteita.

Suunnitelmavaihtoehto B1



Kuva 21. Vaihtoehto B1, viistoilmakuvasovitus pohjoisesta.

Vaihtoehto vastaa pääosin osin kilpailuehdotuksen ratkaisua, mutta poikkeaa mm. liikenneverkon osalta. Taidelukio Lumit sijaitsee Kuopion musiikkikeskuksen pohjois-

puolen tontilla. Kongressi- ja hotellikeskus sijoittuu musiikkikeskuksen eteläpuolelle yhdistyksen musiikkikeskuksen lämpioon lasisella yhdysillalla. Rakennusjonon viereisen puistoaukioalueen alle osoitetaan maanalainen pysäköintilaitos, jonka kautta hoidetaan alueen uudisrakennusten ja musiikkikeskuksen huoltoliikenne.

Hotelli- ja kongressikeskuskortteli jakaantuu toiminnoiltaan A1 mukaisesti kahteen osaan: matalaan palvelujalustaan ja huoneistokerrokseen. Huoneistokerrosmassa ko-hoa korttelin lounaiskulmassa 21-kerroksiseksi tornihotelliksi.

Vaihtoehdossa Haapaniemenkadun ja Maria Jotunin kadun kiertoliittymä säilytetään. Nykyinen kolmikaistainen Maria Jotunin katu muutetaan loppuosaltaan kaksikaistaiseksi. Haapaniemenkadun varrelta on poistettu henkilöautojen kadunvarsipysäköinti ja korvattu linja-autopysäköinnillä. Puijonkadun itäreunan kadunvarsipysäköinti poistetaan. Kirkkokatu ja Kuopionlahdenkatu säilyvät kaksisuuntaisina. Koljonniemenkadulla sallitaan vain huolto- ja saattoliikenne. Minna Canthin kadun sekä Puijonkadun ja Haapaniemenkadun liittymiin esitetään kääntymiskaistat liittymän toimivuuden parantamiseksi. Hotellin edustalle on esitetty katuyhteys saatto- ja pysäköintiliikenteen tarpeisiin.

Rantapuisto on kilpailuehdotuksen mukainen ja Järvi-Suomen hotspot” sijoittuu rantaan Vuorikadun päätteeksi. Aukiot ovat kuten A1: paitsi Maria Jotunin kadun linjaus, Kirkkokadun rampit ja liikenneympyrä säilyvät nykyisellään.

Suunnitelmavaihtoehto B2



Kuva 22. Vaihtoehto B2, viistoilmakuvasovitus pohjoisesta.

Vaihtoehto vastaa pääosin osin kilpailuehdotuksen ratkaisua, mutta poikkeaa mm. liikenneverkon ja Puijonkadun varren lamellitalojen osalta. Taidelukio Lumit sijaitsee Kuopion musiikkikeskuksen pohjoispuolen tontilla. Kongressi- ja hotellikeskus sijoittuu musiikkikeskuksen eteläpuolelle yhdistyksen Musiikkikeskuksen lämpioon lasisella yh-

dyssillalla. Puistoaukioalueen pohjoisosan alle osoitetaan maanalainen pysäköintilaitos, jonka kautta hoidetaan Lumitin, musiikkikeskuksen ja asuinkortteleiden huoltoliikenne.

Hotellikorttelin pysäköinti ja huolto tapahtuvat hotellin jalusta- ja kellaritiloissa. Puijonkadun varrelle on osoitettu kaksi lamellitaloriviä. Lamellitaloilla ei ole omaa piha-alueita, vaan ne rajoittuvat tiukasti aukiosarjan laidalle avautuen kohti puistoa. Hotelli- ja kongressikeskuskortteli jakaantuu toimintoiltaan kahteen osaan: matalaan palvelujalustaan ja huoneistokerrokseen. Huoneistokerrosmassa kohoaa korttelin lounaiskulmassa 21-kerroksiseksi tornihotelliksi.

Rantapuisto on lähempänä nykytilannetta ja Hot spot-rakennus sijaitsee hotellin läheisyydessä. aukiot ovat kuten B1: paitsi Puijonkadun varressa on lamellitaloja. Lamellitilat kaventavat puistoa ja peittävät näkymiä Puijonkadulta, mutta toisaalta rajaavat sitä yhtenäisemmin kuin olevat rakennukset ja suojaavat aukiota hyvin katumelulta.

Suunnitelmavaihtoehto C1



Kuva 23. Vaihtoehto C1, viistoilmakuvasovitus pohjoisesta.

Vaihtoehto vastaa pääosin kilpailuehdotuksen ratkaisua, mutta taidelukio Lumitin vieriselle puistoalueelle on sijoitettu umpikorttelimainen asuinrakennuskortteli. Asuinrakennusten kivijalkaan osoitetaan liiketilaa. Lumitin ja asuinkorttelin väliin jää leveämpi puistosarjan osa, johon on luontevaa aukaista katutilaa elävöittäviä auloja, liiketiloja ja yhteistoiminnan tiloja.

Asuinkorttelin alle pysäköintilaitos on mahdollista rakentaa osittain monikerroksisena. Hotellikorttelin pysäköinti ja huolto tapahtuu hotellin jalusta- ja kellaritiloissa.

Hotelli- ja kongressikeskuskortteli jakaantuu toiminnoiltaan kahteen osaan: matalaan palvelujalustaan ja huoneistokerrokseen. Huoneistokerrosmassa on 14-kerroksinen koko korttelissa.

Rantapuisto on lähempänä nykytilannetta ja Hot spot-rakennus sijaitsee hotellin läheisyydessä. Aukiot kuten B1, paitsi aukio on lyhyempi ja pienempi. Pohjoisosassa Lumitin vieressä sijaitsee asuinkortteli. Asuinkorttelin ja Lumitin välissä on leveämpi, aukiomainen Rännikatu.

Suunnitelmavaihtoehto C2



Kuva 24. Vaihtoehto C2, viistoilmakuvasovitus pohjoisesta.

Vaihtoehto on kilpailuehdotukseen verrattuna erilaisin suunnitelmavaihtoehtoista. Taidelukio Lumitin viereiselle puistoalueelle on sijoitettu umpikorttelimainen asuinrakennuskortteli. Lisäksi Musiikkikeskuksen vierellä on julkisen rakentamisen varaus. Asuinrakennusten kivijalkaan osoitetaan liiketilaa. Lumitin ja asuinkorttelin väliin jää C1-versiota kapeampi rännikadun jatke, joka levenee aukioksi rajautuen julkisen rakennusvarauksen seinustaan.

Julkisen rakentamisen alle ei tarvetta ulottaa parkkihallia, mikä helpottaa julkisen rakennuksen rakennussuunnittelua jatkossa. Asuinkorttelin alle pysäköintilaitos on mahdollista rakentaa osittain monikerroksisena. Hotellikorttelin pysäköinti ja huolto tapahtuu hotellin jalusta- ja kellaritiloissa.

Hotelli- ja kongressikeskuskortteli jakaantuu toiminnoiltaan kahteen osaan: matalaan palvelujalustaan ja huoneistokerrokseen. Huoneistokerrosmassa on 14-kerroksinen koko korttelissa.

Rantapuisto on lähempänä nykytilannetta ja Hot spot-rakennus sijaitsee hotellin läheisyydessä. Aukiot kuten B1, paitsi aukio jakautuu kahteen osaan, ja sen pinta-ala on pienempi (pienin kaikista vaihtoehtoista). Pohjoisosassa Lumitin vieressä on uusi

asuinkortteli, ja Musiikkikeskuksen kohdalla paikka julkiselle rakennukselle. Kortteleiden väliin jää pienempi Rännitori, jonka läpi kulkee Kirkkokatu shared-space- tilana. Etelämpänä puiston laidalla on erillinen rantatori.

Suunnitelmavaihtoehto C3



Kuva 25. Vaihtoehto C3, viistoilmakuvasovitus pohjoisesta.

Vaihtoehto on pääosin kilpailuehdotuksen mukainen. C2- versiossa esitetty asuinrakentaminen ja julkinen rakennusvaraus on yhdistetty tässä vaihtoehdossa samalle rakennuspaikalle musiikkikeskuksen viereen hybridikortteliksi. Hybridikorttelin pohjois- ja eteläpuolelle muodostuu luontevat aukiotilat. Aukioille muodostuu selkeä luonne viereisten kortteleiden toiminnan jatkeeksi.

Pysäköintilaitos rakennetaan kaksitasoisena pohjoispuolen aukion alle. Hybridikorttelin alle ei tässä vaiheessa ole tarvetta ulottaa parkkihallia, mikä helpottaa rakennuksen rakennussuunnittelua jatkossa. Pysäköintilaitoksen kautta hoidetaan alueen uudisrakennusten ja musiikkikeskuksen huoltoliikenne. Hotelli- ja kongressikeskuskortteli jakaantuu toiminnoiltaan kahteen osaan: matalaan palvelujalustaan ja huoneistokerrokseen. Huoneistokerrosmassa on 14-kerroksinen koko korttelissa.

Rantapuisto on lähempänä nykytilannetta ja nykyinen vierasvenesataman suuri pengerlaituri kunnostetaan aukiomaiseksi, ja sen laidalle rakennetaan venevajat, joissa sijaitsee ”Järvi-Suomen hotspot”. Aukiot kuten B1, paitsi aukio jakautuu kahteen osaan, ja sen pinta-ala on pienempi. Musiikkitalon vieressä on uusi hybridikortteli. Lumitin viereen ja uuden hybridikorttelin rajaama rännitori on elävä ja toiminnallinen. Toria rajaa Puijonkadun puolelta puusto, ja korotetut istutusalueet. Hybridikorttelin eteläpuolella on erillinen puistoon liittyvä rantatori.

4.5.4 Vaihtoehtojen yleisiä vaikutuksia

Vaikutuksia tullaan kuvaamaan tarkemmin ehdotusvaiheessa. Uudelleen valmisteluaineistona nähtäville tulevien vaihtoehtojen eroavaisuuksia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.2 sekä 1. vaiheen suunnitteluvaihtoehtojen raportissa (liite 3.7). Raportissa on kuvattu vaihtoehtojen vaikutuksia muun muassa seuraavien osa-alueiden osalta:

- Kaupunkikuvalliset vaikutukset
- Vaihtoehdon soveltuvuutta arkkitehtoniseen kokonaisideaan ja kokonaisuuteen
- Ydinalueen ja rannan välinen toimivuus
- Jalankulun ja pyöräilyn toimivuus
- Henkilöautoliikenteen, joukkoliikenteen, saattoliikenteen ja huoltoliikenteen toimivuustarkastelut ja simuloinnit
- Pysäköintilaitoksen toimivuus- ja kustannustarkastelut
- Eri osa-alueiden ja kokonaisuuden yleiskustannusten vaikutukset
- Suhde rännikatuverkoston sekä kansallisen kaupunkipuiston tavoitteisiin
- Kunnallisteknisten verkostojen soveltuvuus ja ratkaisun vaikutus lvi-tekniikkaan
- Näkymien, puistojen ja aukoiden toimivuutta

Raportin lisäksi uudelleen valmisteluaineistona nähtäville olleiden vaihtoehtojen yleisiä vaikutuksia on kuvattu alla.

Vaikutuksista työllisyyteen ja asumiseen:

Kuopionlahden koko hankealueelle on arvioitu tulevan n. 150-200 uutta työpaikkaa muun muassa kulttuuri-, matkailu-, tapahtuma- ja ohjelmapalveluiden sekä opetus- ja liiketoiminnan ja niitä palvelevien aputoimintojen aloille. Tälle kaava-alueelle syntyisi siis arviolta n. 130- 150 uutta työpaikkaa. Kaava-alueelle sijoittuu myös pieni määrä hotellitoimintaan integroitunutta asumista, arviolta n. 50 asuntoa ja 80 asukasta.

Kaava-alue ja kongressikeskus kokonaisuus palvelee myös kaikkia kuntalaisia ikäryhmään katsomatta tarjoten, oleskelun, kaupunkikulttuurin ja ohjelmapalvelun lisäksi monenlaisia ravintolamaailman palveluja.

Matkailu-, yritys- ja talousvaikutukset:

Kaava myötä on alueella mahdollista järjestää kansanvälisten kongressien sekä muiden suuren kongressien (1500–2500 hlö) lisäksi hyvin monipuolisia muita tapahtumia. Molempien asemakaavan muutosten (hotelli- ja kongressikeskus ja Musiikkikeskuksen ympäristö ja Lumit) myötä, alueen ydintoiminnot yli kaksinkertaistavat alueen nykyisen kokonaiskävijämäärän, jotka ovat vaihdelleet keskimäärin 110 – 140 000 vierailijan välillä vuodessa. Näin ollen jo pelkästään alueen ydintoiminnot lisäisivät alueella vieraillevien kokonaismäärän arviolta 250–350 000 henkilöön. Tosin jos vain Lumitin kaava toteutuu, niin kävijämäärien lisäys jää ydinalueella n. 50 000 henkilöön.

Ydinalueen lisäksi hankkeen yksi merkittävimpiä matkailuun, yrityksiin ja talouteen vaikuttavia osa-alueita on myös Musiikkikeskuksen ympäristö ja Lumit kaavaan sijoitettava järvi-Suomen Hot Spot kokonaisuus, jonne on tarkoitus muodostaa Kuopionlahden elävöittämisen lisäksi koko järvi-Suomen matkailu- ja ohjelmapalveluita koordinoiva toiminta sekä riittävän laajat ja ympärivuotiset ohjelmapalvelun toiminnot ja muut rannalla ja aukiolla järjestettävät tapahtumat, joita on arvioitu käyttävän aluksi arviolta 50 – 100 000 vierasta vuodessa, mutta myöhemmin huomattavasti enemmän.

Musiikkikeskuksen ympäristö ja Lumit asemakaavan muutoksen on arvioitu siis lisäävän Kuopionlahden alueen kävijämääriä vuositason n. 50 – 100 000 henkilöä. Hotelli-

ja kongressikeskuksen kaavan vaikutus on alueen kävijämäärälisäykseen n. 200 000-250 000 kävijää. Jos molemmat asemakaavan muutokset toteutuisivat, niin arvioiden mukaan alueen kokonaiskävijämäärät kasvaisivat n. 250- 350 000 henkilöä, jolloin Kuopionlahden kokonaiskävijämäärät nousevat n. 0,5 milj henkilöön vuodessa.

Pelkästään majoitus sekä kongressi- ja tapahtumapalveluiden tuoma suora taloudellinen (asiakkaiden käyttämän rahamäärän) lisäys Kuopio alueelle tulisi olemaan arviolta n. 50 – 75 miljoonaa euroa ja laajemmin puhutaan jo huomattavasti suuremmista summista. Kun samanaikaisesti myös Kuopio - Tahko Markinointi Oy:n uusi strategia 2017–2025 linjaa pelkästään kansainvälisen matkailun matkailutuloksi yli 150 milj. vuoteen 2025 mennessä, voidaan puhua Kuopion seudulla merkittävästä loikasta kohti kansainvälistä matkailu- ja kongressikaupunkina.

Toteutuessaan asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa kuitenkin paljon suuremmat vaikutukset kuin mitä pelkät tunnusluvut osoittavat itse kaava-alueella sekä laajemmin Kuopion koko järvi-Suomen alueella. Kansainvälisten tapahtumien sekä kansainvälisen toimijan (Lapland Hotels Oy:n) myötä hankkeella on myös merkittäviä kansainvälisesti vaikutuksia mm. Kuopion seudun ulkomaalaisten vierailijoiden lisäämisessä.

Vaikutukset ja muutokset paikoitukseen

Nykytila

Kaava-alueella on nykyisin yleistä pysäköintitilaa yhteensä 100 henkilö- tai pakettiautolle sekä 14:lle linja-autolle. Henkilöautojen pysäköintipaikoista osa on osoitettu musiikkikeskuksen asiakas- ja henkilökuntapysäköintiin, osalle paikoista on asetettu aikarajoituksia ja osa paikoista on vapaassa käytössä. Linja-autojen pysäköintipaikkojen käytölle ei ole asetettu aikarajoituksia. Käytännössä paikkoja käyttävät päivällä paikallisliikenteen sekä maaseutuliikenteen linja-autot, jotka eivät ole koko päivää ajossa. Ilta-aikaan linja-autojen pysäköintialue on mm. musiikkikeskuksen tapahtumiin saapuvien linja-autojen käytössä.

Suunnitteluratkaisu

Kun kaava-alueelle olevat, yleiseen pysäköintiin tarkoitetut pysäköintipaikat poistuvat hotellirakentamisen myötä, on musiikkikeskuksen pysäköinti suunniteltu sijoitettavan rakennettavaan pysäköintilaitokseen, josta on maanalainen yhteys sekä musiikki- että kongressikeskukseen. Uuden asemakaavan pohjalle tehdyssä yleissuunnitelmassa on linja-autoille varattu pysäköintitilaa Kirkkokadun ja Kuopionlahdenkadun varrelta yhteensä 6 linja-autolle. Lisäksi Kuopionlahden tapahtumakentän kaavamerkintä mahdollistaa tarvittaessa kentän käyttämisen tilapäiseen pysäköintiin.

4.5.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan toisesta valmisteluvaiheen aineistosta ei saatu yhtään lausuntoa, mutta monitahoisia mielipiteitä, jotka olivat osittain toisistaan eroavia tai jopa vastakkaisia. Merkittävin määrä mielipiteistä kohdistui joillain tapaa hotelli- ja kongressikeskukseen tai alueen liikennejärjestelyihin. Mielipiteet on pyritty ottamaan kaavaehdotusta laadittaessa mahdollisuuksin mukaan huomioon.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa on tehty lisää kaupunkikuvallisia sekä maisemallisia tarkasteluja hotelli- ja kongressikeskuksen osalta.

Asemakaavan muutosehdotuksesta on laadittu yhdessä Musiikkikeskuksen ympäristö ja Lumit kaavan kanssa tarkemmat kustannustarkastelut sekä tehty tarkempia toimivuustarkasteluja muun muassa liikenteen-, pysäköintilaitoksen-, huollon- ja saattoliikenteen osalta (liitteet 3.8.1 - 3.8.3). Lopullisesta asemakaavaratkaisusta on laadittu myös melutarkastelut (liite 6.2), joiden pohjalta on voitu esittää kaava-aineistoon muun muassa alueen asuntojen osalle riittävän matala ääniympäristö ja mahdolliset muut melunsuojaustoimenpiteet.

Asemakaavaratkaisun valintaan ja kokonaisratkaisu on vaikuttanut suurelta osin alueella käydyn arkkitehtuurikilpailun voittanut työ ja sen arvostelupöytäkirjan suositukset, jossa torniosien toimivuutta ja kaupunkikuvaa tuli kehittää. Lisäksi valintaan on vaikuttanut valmistelu- ja ehdotusvaiheen aikana tehdyt lisätarkastelut, muun muassa on kaupunkikuvan, kaupunkisiluetin, toiminnallisuuden, toteutettavuuden, pysäköinnin ja huollon järjestelyjen sekä Musiikkikeskukseen suuntautuvien yhteyksien osalta.



Kuva 26. Hotelli- ja kongressikeskuksen liittyminen sitä ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja Musiikkikeskukseen.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavan muutoksen rakenne

Asemakaavan perusratkaisu pohjautuu pitkälti alueella käydyn arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen työhön, jossa hotelli- ja kongressikeskuksen jalusta noudattelee Musiikkikeskuksen mittakaavaa räystääslinjoineen ja suurine sisääntulokatoksineen.

Suurimmat muutokset ovat tapahtuneet torniosien osalla, joiden korkeus (22 kerrosta) on tosin sama kuin valmisteluvaiheessa, mutta 8 kerrosta enemmän kuin kilpailuvaiheessa. Keskuksen liittyminen Musiikkikeskukseen ja yhteinen sisäänkäyntialue parantavat huomattavasti alueen kokonaisuuden arkkitehtuuria ja sisäistä toimivuutta verrattuna kilpailuvaiheen tai valmisteluvaiheen ratkaisuihin.

Hotelli- ja kongressikeskuskokonaisuuden arkkitehtonisen laadun sekä sisäisesti toimivien tila- ja aularatkaisujen lisäksi keskuksen logistisen toimivuus ja pysäköintijärjestelyt ovat paremmat kuin aiemmissa vaiheissa. Kaava-alueeseen liittyvä muun julkisen ympäristön liikenteelliset ratkaisut mm. saattoliikenteen osalta on ratkaistu kaavatyön yhteydessä, yhdessä Musiikkikeskuksen ympäristö ja Lumit kaavan kanssa.

5.5.1 Mitoitus

Kaavan mitoitus tiedot on kuvattu liitteessä 1 ja liitteessä 3.8.1- 3.8.3 ja kohdassa 4.5.4

5.1.2 Palvelut

Palveluiden vaikutuksia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.4

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Hotelli- ja kongressikeskuksen asemakaavan muutoksella on pitkälti samat tavoitteet, kuin sitä ympäröivällä Musiikkikeskuksen ympäristö ja Lumit kaavalla, jossa torilta Kuopionlahdelle ulottuvaa kehittämisvyöhykettä (suunnittelualuetta) voidaan pitää Kuopion yhtenä keskeisimpänä kulttuuri- ja sivistysvyöhykkeenä, jossa musiikki, tanssi ja kaupunkikulttuurin eri muodot ovat voimakkaasti läsnä ja jonka ytimenä toimii Kuopion musiikkikeskus. Alue on kaupunkirakenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä ja sen on todettu olevan merkittävin ruutukaavakeskustan sisääntulovyöhyke sekä kehittämisalue myös keskustan Masterplanissa ja keskustan osayleiskaavatyössä.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavatyössä on punnittu alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen lisäksi laajasti kaupunkikuvallisia ja julkisen kaupunkitilan arvoja ja luonnetta. Lisäksi on tukittu liikenteellisiä ja toiminnallisia käyttötarpeita ja mitoituksia. Kaavatyön tukena on ollut lukuisia selvityksiä. Kaavan vaikutuksia on kuvattu tarkemmin kohdissa 4.5.4 ja 5.4.

Kaavatyön merkittävimmät taustaselvitykset ovat alueella käyty arkkitehtuurikilpailu sekä sen jälkeinen kilpailun voittaneelta työryhmältä tilattu tarkempi jatkosuunnittelu. Tämän ohella on kaavatyön tueksi laadittu alueelle mm. meluselvitykset. Selvitysten eri vaiheissa on alueen kehittämistä tarkasteltu hyvin monesta näkökulmasta ja ne ovat kehittyneet laadinnan yhteydessä pidetyissä asiantuntijapalaverissa ja yhteistyössä viranomaisten kanssa. Edellä kuvattujen tarkastelujen ja selvitysten pohjalta kaava-alueelle on muodostunut hotelli- ja kongressikeskustoiminnan aluevaraus ja tontti.

5.3.1. Korttelialueet

Kortteleiden autopaikkannormien mitoitusta on lievennetty. Lievennykset perustuvat osaltaan kaupungin uusiin ohjeisiin. Lisäksi lievennystä ohjaavat alueella kestävän kehityksen mukainen älykäs liikkuminen ja joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen edistäminen ja suosiminen. Kaavamerkinnät ovat kokonaisuudessaan liitteessä 2.

Kortteli 5-25 YVK-1 -alue

Kortteli 5-22 on merkitty julkisten kulttuuri-, viihde- ja tapahtumapalvelujen sekä majoituspalveluiden korttelialueeksi (YVK-1), jonne saa rakentaa myös liiketilaa. Kortteliin voi sijoittaa korkeintaan 2000 k-m² hotellitoimintaan integroitunutta asumista. Korttelin hotelli-, huoneistohotelli-, kongressikeskus- ja tapahtumatoiminnalle varatuista autopaikoista 90 % tulee sijoittaa ma-yp-4-alueelle ja loput voidaan sijoittaa lpa-4-alueelle.

5.3.2 Muut alueet

Kaava-alueen kortteleiden polkupyöräpaikkojen rakentamista ohjataan Kuopion kaupungin rakennusjärjestyksellä. Tarkemmin korttelein tonttijako sekä asemakaavamääräykset selviävät liitteestä 2.



Kuva 27. Asemakaavaehdotuksen viistoilmakuva sovitus Kuopionlahden suunnittelualueelle. Hotelli- ja kongressikeskusta ympäröivä alue ei sisälly tähän asemakaavaan.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Valitun toteutusvaihtoehdon vaikutuksia (muun muassa talouden matkailun ja pysäköinnin osalta) on selvitetty myös kohdassa 4.5.4 Kaikki rakennuksia ja aluetta koskevat kaavan suojelumerkinnot on laadittu tiiviissä yhteistyössä eri sidosryhmien kanssa.

Suhde yleiskaavaan

Kaava-alue on merkitty Kuopion kaupunkialueen yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia ja jolle voidaan sijoittaa myös tuotanto- ja varastotiloja. Asemakaavassa osoitettu käyttötarkoitus ja toiminta ovat siten yleiskaavan mukaisia. Kaava-alueella sijaitsevan keskuksen jalustaosa on käytännössä Musiikkikeskuksen jatkumo ja osa julkista rakennusta, mikä korostaa yleiskaavassa mainittujen julkisten palvelujen roolia.

Kulttuurihistorialliset vaikutukset ja suhde Kansalliseen kaupunkipuistoon

Vaikka kaava-alue ei liity Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt – luetteloon, on kaava-alueen itäpuolelle, pääovien eteen jakettu Hallikatuna toimiva rännikatua. Hallikadulle on muodostettu Musiikkikeskuksen ympäristö ja Lumit kaavassa erillinen rännikateema, joka jatkuu torilta aina Kuopionlahdelle asti. Koska kyseinen tontti liittyy suoraan Musiikkikeskukseen, on alueella myös kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka ovat asettaneet kaavoitukselle omat erityis tavoitteet, minkä vuoksi keskuksen arkkitehtuurilla ja massoitteilla on kunnioitettu Musiikkikeskusta niin, että sen arvokas luonne ja ominaispiirteet säilyvät.

Hotelli- ja kongressikeskuksen kaava sijoittuu Kansallisen kaupunkipuiston alueelle, minkä vuoksi suunnittelussa on kiinnitetty erityisen paljon huomiota keskuksen arkkitehtuuriin laatuun ja sen sopeutumiseen arvokkaaseen miljööseen. Tosin saman aikaisesti keskus linkittyy myös ruutukaavakeskustaan, ollen näiden kahden alueen liittymäpinnassa. Tämä on antanut suunnittelulle jonkin verran enemmän pelivaraa kuin puhtaasti viheralueen ympäröimillä Kansallisen kaupunkipuiston alueilla. Keskuksen jalusta osan mittakaava nivoo sen osaksi ruutukaavaa mutta taas vastaavasti jalustaosan lasinen pinta, lähes läpinäkyvä osa, linkittää sen hienolla tavalla osaksi puistoa. Keskus soveltuu olemukseltaan varsin hyvin myös kansallisen kaupunkipuiston luonteeseen, tuoden sinne uuden arvokkaan kulttuurikerrostuman lisää, jolloin Kansallisen kaupunkipuiston edellytykset yhä täyttyvät täysimittaisina.

Kaupunkikuvalliset vaikutukset

Vaikka kaava-alueen muodostama tontti on tällä hetkellä pysäköintialueena, on se ruutukaavakeskustan merkittävä eteläinen sisääntuloalue ja kaupunkikuvallisesti vaativa. Hotelli- ja kongressikeskuksen kaupunkikuvallista sopivuutta tälle arvokkaalle sisääntuloalueelle, on tukittu arkkitehtuurikilpailun ja valmisteluvaiheen vaihtoehtotarkastelujen jälkeen ehdotusvaiheessa tehdyillä tarkemmilla lisätarkasteluilla. Lisäksi asemakaavan kaupunkikuvallisia tavoitteita on ohjannut myös kaupunginvaltuuston hyväksymä Kuopion kaupungin arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (APOLI).

Ehdotusvaiheen tarkasteluissa on kiinnitetty erityistä huomiota niin kaukomaisemaan kuin lähimaisemaan. Kaupunkikuvavaikutus tarkasteluissa on selvitetty parasta istuvuutta kaupunkisiluettiin järveltä ja Tasavallankadulta saavuttaessa sekä erityisesti, miten keskus suhtautuu sitä ympäröivään uuteen moderniin jalankulkuympäristöön.

Keskusta on kehitetty valmisteluvaiheen jälkeen arkkitehtonisesti raikkaammalla otteella ja muotokielellä ja kokonaisuutena on kevennetty muun muassa jakamalla jalustan päällä olevat veistoksellisemmat tornit useampaan eri koordinaatistoon. Lisäksi tornit on vedetty keskemälle jalustaosaa, jolloin ne eivät hallitse jalankulkuympäristöä ja näkyvät vain osittain torilta etelään päin saavuttaessa. Tämä ratkaisu korostaa erityisesti jalustaosa roolia, joka hahmottuu Musiikkikeskuksen kokoisena julkisena massana. Edellä esitetyillä ratkaisuilla on saatu kokonaisuuteen ilmavuutta, keveyttä ja laadukkuutta. Yksi merkittävin julkisen rakennuksen roolia korostava elementti on Musiikkikeskusta ja kongressikeskuksen yhdistävä uusi yhteinen sisäänkäyntiaula isoine katoksineen.

Kaavaehdotusvaiheen tarkastelujen pohjalta voidaan keskuksen katsovan soveltuvan hienosti tälle kaupunkirakenteellisesti arvokkaalle paikalle. Mittakaavallisesti jalustaosa linkittää sen myös osaksi ruutukaavaa ja lähiympäristöä ja veistokselliset tornit taas Mölymäen uusiin tornitaloihin, Puijon lakeen sekä Tuomikirkkoon.

Edellä kuvatut kulttuuri- ja rakennushistorialliset sekä kaupunkikuvalliset ja kaupunkirakenteelliset arvot on pyritty huomioimaan parhaalla mahdollisella tavalla tekemällä kaavoitus- ja rakennussuunnittelutyötä yhteistyössä eri asiantuntijaryhmien kanssa.

Kaavaehdotusvaiheessa jalostunut toteutusvaihtoehto täyttää parhaiten myös hotelli- ja kongressikeskuksen toteuttamisedellytykset. Kaavan lisäksi korttelin kaupunkikuvalisia laatuvaatimuksia ohjataan erillisellä rakentamistapaohjeella, joka on laadittu kaavan tueksi ja josta on kaavaan laitettu erillinen rakentamistapaohje merkintä.

Liikenteelliset vaikutukset

Kaavoitustyöhön on vaikuttanut alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen ohella merkittävästi alueen pysäköinti- ja liikennejärjestelmien toimivuus. Kaava-alueeseen rajautuvan kaupunkiympäristön liikenteelliset vaikutukset on tutkittu alueelle laaditun jatkoselvitysten ja liikenteen toimistarkastelujen yhteydessä, joiden mukaan alueen uudisrakentamisen tuoma liikennekuorma ei vaikuta katuverkon toimivuuteen. Myös alueen pysäköinnin, huollon ja saattoliikenteen toimivuus paranee huomattavasti kaavan myötä, kun alueelle tulee keskitetty pysäköintilaitos sekä rannan alueelle merkittävä määrä maantasopaikkoja. Lisäksi alueen jalankulkuympäristöjen viihtyisyys ja turvallisuus sekä kevyen liikenneväylien toimivuus paranevat huomattavasti kaavan myötä. Kaava-alueen katurakentamiskustannukset on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.6 kaavatalous ja liitteessä 3.8.3.

Liikennetuotos

Asemakaavan mahdollistamista uusista toiminnoista hotelli- ja kongressikeskuksen rakentuminen lisäävät Kuopionlahden alueelle suuntautuvaa ja sieltä lähtevää liikennettä. Myös Musiikkikeskuksen ympäristö ja Lumit-kaavan mahdollistama asuminen lisää kaava-alueen lähiympäristössä liikennettä. Suomen ympäristökeskuksen laatimaan matkatuotosoppaaseen ja alueelle suunniteltuihin kerrosaloihin perustuen on arvioitu, että hotelli tuottaa alueelle autoliikennettä keskimäärin n. 1350 ajon/vrk, kongressikeskus n. 600 ajon/vrk ja uusi asuminen n. 30 ajon/vrk. Edellä mainittujen lisäksi

uusi maankäyttö tuottaa raskasta huoltoliikennettä, kuten ruoka-, pesula- ja jätehuolto-liikennettä. Uuden maankäytön huoltoliikenne on suunniteltu tapahtuvan rakennettavan pysäköintilaitoksen yhteen toteutettavan huoltotunnelin kautta.

Joukkoliikenne

Kaava-aluetta rajaavien katujen käyttöön on kaavan toteutumisen myötä suunniteltu tehtävän muutoksia. Kaava-alueen länsipuolella sijaitseva Haapaniemenkatu säilyy edelleen joukkoliikenteen reittinä ja kaava-alueen eteläpuolella kulkeva Maria Jotunin katu sekä kaava-alueen itäpuolella kulkeva Puijonkatu toimivat edelleen keskustaan vievänä pääkatuna. Haapaniemenkadun varrella olevat pysäkit sijoitetaan uudelleen siten, että nykyinen musiikkikeskuksen kohdalla oleva pysäkki siirretään tulevan hotellin kohdalle ja nykyinen yhteiskoulun kohdalla olevan pysäkin sijainti tarkastellaan toiminnallisuuden mukaan jatkosuunnittelussa, jossa vaihtoehtoisina sijoituspaikkoina ovat nykyinen sijainti tai tulevan uuden koulurakennuksen kohta, mikä parantaisi joukkoliikenne-etuuden toimivuutta liikennevalo-ohjatussa Minna Canthin kadun liittymässä.

Jalankulku ja pyöräily

Kaava-alueen itäreunalle sijoittuu uusi kongressitori, jonka keskuksen viereisessä osassa kulkee Hallikatu rännikatuteemoineen. Hallikatu ja kongressitori jatkuvat Maria Jotunin kadun ylitse Kuopionlahden rantaan saakka, minkä vuoksi Maria Jotunin kadun ylitse merkitään leveä suojatie ko. kohdalle. Suojatien kohdalta poistetaan toinen pohjoisen suunnan ajokaista, mikä parantaa tulevan suojatien turvallisuutta. Lisäksi suojatien turvallisuutta parannetaan Maria Jotunin kadulle tehtävien pintarakenteiden avulla. Maria Jotunin kadun ja Puijonkadun kaakkois- ja itäpuolella huomioidaan aluevarauksissa pääpyörätieyhteyden tilavaatimus.

Autoliikenne

Nykyinen Kuopionlahdenkatu muutetaan Haapaniemenkadun ja Puijonkadun välillä katuaukioksi, johon toteutetaan rakennettavan kongressikeskuksen ja musiikkikeskuksen yhteinen pienempi sisäänkäyntialue. Kuopionlahdenkatu muutetaan myös keskustan ja Puijonkadun väliseltä osin toriaukioksi, johon sijoitetaan keskustan pääsisäänkäynti- ja saattoliikenteen alue.

Kaavan mahdollistaman uuden maankäytön aiheuttama autoliikenteen lisäys sekä suunnitellut muutokset katuverkossa aiheuttavat jonkin verran autoliikenteen jonoutumista Puijonkadun ja Kuopionlahdenkadun liittymässä lähinnä ruuhkaisimman vartin aikana. Tämän vuoksi katualueen tilavarauksissa huomioidaan Maria Jotunin kadulle toteutettavan oikealle kääntymiskaistan vaatima tila. Kuopionlahden oleva kiertoliittymä kuitenkin toimii edelleen myös vuoden 2040 liikenne-ennusteen mukaisilla autoliikenteen määrillä. Lisääntyvän liikenteen myötä liikenneverkon kuormitus myös muualla verkolla lisääntyy, minkä vuoksi liikennevalo-ohjelmat voidaan joutua ohjelmoimaan uudelleen.

Tarkemmin alueen pysäköintiratkaisuja on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 4.5.4 ja liitteissä 3.8.1 - 3.8.3.

Vaikutukset alueen kunnallistekniikkaan sekä aukio- ja puistoalueisiin

Suunnittelualue kuuluu Kuopion Veden vesijohdon ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueeseen. Asemakaavamuutoksessa esitetyn tontin käyttöönotto edellyttää olemassa olevien vesihuoltoverkostojen siirtoa. Vesihuoltoverkostojen siirroista aiheutuvat

kustannukset jaetaan kaupungin ja Kuopion Veden verkostosiirtoja koskevan sopimuksen mukaisesti. Kiinteistöjen, joille muodostuu maanlaisia kerrostiloja, tulee varautua kiinteistökohtaiseen jätevesienpumpppaukseen. Suunnittelualueen vesijohtoverkoston minimi-painetaso on noin + 151 m ja mikäli em. painetaso ei täytä kiinteistön ylimpien käyttöpisteiden painevaatimuksia, on käytettävä kiinteistökohtaista paineenkorotusta. Kiinteistökohtaiset vesihuollon tarpeet (mm. paineenkorotus, kiinteistökohtainen jätevesien pumppaus) tarkentuvat kiinteistölle annettavassa liittämiskohtalausunnossa.

Kuopionlahden kaava-alue kuuluu myös laajaan valuma-alueeseen, jossa on merkittäviä hulevesiverkostoja. Kaava-alueen keskeisiltä Hallikadun ja Kuopionlahdenkadun osilta, joudutaan verkostot siirtämään Puijonkadun ja Maria Jotunin kadun linjalle ja tekemään ranta- ja puistoalueilla muita pienempiä muutoksia. Myös alueen kaukolämpö- ja sähköverkostoon joudutaan tekemään kaava-alueella muutoksia. Kaavan kunnallisteknisten verkostojen sekä puisto-, aukio- ja rantarakentamisen kustannukset on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.6 kaavatalous.

5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue sijoittuu olevaan kaupunkirakenteeseen ja liikenneverkostoon täydentäen sitä pienillä muutoksilla, jolloin autoliikenneyhteydet voivat toimia olevan katuverkon välityksellä ja kaava ei heikennä niiden liikennöintiä ja toimivuutta eikä hajauta yhdyskuntarakennetta tai liikennettä nykyisestä. Kaavahanke parantaa samalla myös alueen halki kulkevaa Kuopion joukkoliikenteen pääreitien toimivuutta ja viihtyisyyttä, mikä osaltaan lisää joukkoliikenteen käyttöastetta alueen liikennöinnissä. Vaikka alueen liikennesuoritteiden on ennustettu hieman kasvavan vuoteen 2040, mahdollistaa kaavaratkaisu osaltaan sen, että liikennesuoritteiden painopiste siirtyy ympäristöystävällisempään ja samalla vähähiilisempään ja geologisempaan suuntaan.

Alue on saavutettavissa erittäin hyvin myös kevyen liikenteen osalta, koska alueen lähistöllä kulkee useita kevyen liikenteen väyliä ja alueelle on muun muassa suunniteltu nopean pyöräliikenteen väylä Tasavallankadulta Maria Jotunin ja Puijonkadun kautta torille. Myös kaava-alueen puisto- ja ranta-alueiden virkisty- ja tapahtumamahdollisuudet moninkertaistuvat nykyisestä, mutta kuitenkin niin, että alueen luonnon monimuotoisuus ja viherympäristö samalla paranevat.

Hankkeen toteutuminen olevaan kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoihin ja alueen luontoalueisiin edistävät kestävä kehityksen periaatteita, jolloin hanke on ilmastopoliittisesti positiivinen, kaupunkirakenteellisesti eheyttävä sekä kuntataloudellisesti edullinen.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaava-alue parantaa lähinaapureiden, lähialueen, keskustan ja Kuopion seudun osalta muun muassa kulttuuri-, tapahtuma- ja majoitus sekä ravintolapalveluita.

Kaava-alueen uudisrakentaminen muuttaa lähiympäristöä suhteessa naapurikiinteistöihin, mutta kaava-alueelle sijoittuva hotelli- ja kongressikeskuksen laadukas arkkitehtuuri pehmentää sen paikalle istuvuutta. Lisäksi keskuksen jalustaosa noudattaa ympäröivän rakennuskannan mittasuhteita ja korkeutta, mikä linkittää sen osaksi nykyisestä ruutukaavan normaalista täydennysrakentamisesta ja veistoksellisemmat torni-

osat linkittävät kokonaisuuden Mölymäen uusiin tornitaloihin, tuomiokirkkoon ja Puijoon.

Hotelli- ja kongressikeskus muuttaa jonkin verran alueen nykyisiä näkemäalueita lähinnä Kuopionlahden kadun länsireunan osalta. Naapurialueen asukkaat saattavat kokea tämän heikennyksenä nykytilanteeseen niin maisemallisten, ympäristöllisten kuin asunnon hintaan vaikuttavien tekijöiden osalta. Toisaalta kaava-alueen korkea arkkitehtoninen laatu, palvelutarjonnan lisäys sekä aluetta ympäröivän jalankulkuympäristön viihtyisyys voidaan kokea selvänä paranuksen nykytilaan.

Liikenteen osalta kaava parantaa välillisesti myös sitä ympäröivien asuinalueiden liikennöintimahdollisuuksia ja saavutettavuutta yleisillä liikkumismuodoilla. Kaavahanke ei myöskään lisää merkittävästi alueen liikennesuoritteiden määrää kuten *edellä olevassa ”Liikenteelliset vaikutukset osassa” ja kaavan liitteissä” on kuvattu.*

Alueen virkistyskäyttö- ja aktiviteettimahdollisuuksien sekä aukioiden, puistojen, tapahtuma-alueiden ja rannan osalla kaavaratkaisu tukeutuu sitä ympäröivään kaava-alueeseen, jossa on nykyistä huomattavasti turvallisemmat ja viihtyisämmät jalankulkuympäristöt ja yhteydet rannan ja torin välillä.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavamääräykset on esitetty kokonaisuudessaan selostuksen liitteestä 2.1...2.4.

5.6 Kaavatalous

Hanke on kaavataloudellisesti edullisempi kuin uuden alueen kaavoittaminen, koska se tukeutuu suurelta osin olevan infrastruktuurin varaan täydentäen kaupunkirakennetta. Hankkeen kaavataloudellisia kustannuksia tosin nostaa alueen laaja maanalainen rakentaminen ja siitä johtuva infraverkostojen siirtäminen.

Alla on esitetty karkealla tasolla kaava-alueen alueen eri osa-alueiden rakentamisen kustannusarviot.

Yksityinen investointi

Hotelli- ja kongressikeskus n. 85 000 000 €

Alla on yhteenveto tämän kaavan ja Musiikkikeskuksen ympäristö ja Lumit kaavan yhteisistä rakentamis- ja investointikustannuksista:

- Hotelli- ja kongressikeskus	n. 85 000 000 €
- Musiikkikeskuksen ympäristö ja lumit	n. 97 147 500 €
	YHT n. 182 147 500 €

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutostyön rinnalla toteutetun arkkitehtuurikilpailun pohjalta ovat Lumitin ja aava-alueetta ympäröivän alueen suunnittelua jatkaneet kilpailun voittaneen ehdotuksen tekijät. Hotelli- ja kongressikeskuksen suunnittelua on jakanut Aihio Arkkitehdit Oy.

Kaupungin ja hotelli- ja kongressikeskuksen toteuttajayhtiön Lapland Hotels Oy:n on tarkoitus tehdä maankäytön esisopimus ennen kuin asemakaavan muutosehdotus viedään kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi ja tontista on tarkoitus tehdä maakauppa, kun kaava on tullut voimaan.

Kuopionlahden kaupunkikehittämishankkeen alkuperäisenä kokonaistavoitteena on ollut, että alueen päähankkeiden suunnittelu ja rakentaminen etenevät samanaikaisesti. Vuosien 2018 - 2019 aikana on kuitenkin tarkentunut, että Kuopion taidelukio Lumitin rakentaminen ja siihen liittyvän infran rakentamien käynnistyy aikaisemmin kuin hotelli- ja kongressikeskuksen rakentaminen.

Lumitin rakentamiseen liittyvän infran rakentaminen alkaa tavoiteaikataulun mukaan elokuussa 2019 ja varsinaisen Lumitin rakentaminen alkaa tavoiteaikataulun mukaan maaliskuussa 2020, jolloin se valmistasi vuoden 2021 loppuun mennessä. Kaava-alueen pysäköintilaitoksen, aukoiden, katujen, puistojen ja ranta-alueiden rakentamista käynnistyy hotelli- ja kongressikeskuksen rakentamisen kanssa yhtä aikaa arviolta vuonna 2022. Koko alueen on arvioitu valmistuvan tavoiteaikataulun mukaan vuoden 2024 aikana.

Kuopiossa 18.2.2019

Pauli Sonninen
vs. asemakaavapäällikkö

Jouni Pekonen
kaavoitusarkkitehti