

## **Asemakaavan muutosehdotus / Hotelli- ja kongressikeskus**

### **Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut**

#### **Tiivistelmä:**

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on määritellä hotelli- ja kongressikeskuksen kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset reunaehdot sekä selvittää sen toteuttamismahdollisuudet. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan myös alueen paikoitus-, huolto- ja liikennejärjestelyjen toimivuus. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

#### **Kaava-alue**

Suunnittelualue sijaitsee Kuopionlahden kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Musiikkikeskukseen ja etelässä kiertoliittymän pohjoispuolelle, lännessä Haapaniemenkatuun ja idässä Hallikatuun.

Ehdotusvaiheessa hotelli- ja kongressikeskuksen tontti on erotettu omaksi asemakaavan muutosehdotukseksi Musiikkikeskuksen ympäristö ja Lumit -kaavasta.

#### **Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat**

Kaavatyö on tullut vireille 28.9.2016. 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 on osa laajempaa Kuopionlahden kaupunkikehittämishanketta, joka käynnistyi 1.2.2016 kaupunginhallituksen tekemällä päätöksellä.

#### **Kaavoitustilanne**

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Keskeisen kaupunki-alueen yleiskaavassa keskeinen alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Asemakaavassa suunnittelualue on pääosin autopaikkarakennusten korttelialuetta sekä paikallisliikenteen linja-autojen ajantasausasema-alueetta. Asemakaavoissa ei ole osoitettu alueelle suojelumerkintöjä.

#### **Nykyinen tilanne**

Kaava-alueella ei ole rakennuksia. Alueella sijaitsee pysäköintialue.

#### **Maanomistus**

Suunnittelualue on Kuopion kaupungin omistuksessa.

#### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan perusratkaisu pohjautuu arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen työhön ja ottamalla huomioon arvostelupöytäkirjan suositukset. Lisäksi kaavaehdotukseen on vaikuttanut valmisteluvaiheen vaihtoehdoista saadut lisätarkastelut.

27.02.2019

Kortteli 5 - 22 on merkitty julkisten kulttuuri-, viihde- ja tapahtumapalvelujen sekä majoituspalveluiden korttelialueeksi (YVK-1), jonne saa rakentaa myös liiketilaa. Kortteliin voi sijoittaa korkeintaan 2 000 k-m<sup>2</sup> hotellitoimintaan integroitunutta asumista. Osa korttelialueen autopaikoista sijoittuu Musiikkikeskuksen ympäristö ja Lumit -kaavan osoittamille autopaikka-alueille.

#### Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 28.9.2016. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.10.–27.10.2016. Alueella käydyn arkkitehtuurikilpailun aineisto oli osa vireilletuloaineistoa. Varsinaisesta kaava-aineistosta ei jätetty mielipiteitä, mutta kilpailutyönäyttelyyn kävi tutustumassa yli 650 vierasta ja ehdotuksiin jätettiin yli 250 äänestystulosta tai mielipidettä. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 24.10.2016.

Valmisteluvaiheen (1) aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 12.4.2017. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 24.4.–22.6.2017. Alueella käydyn arkkitehtuurikilpailun 6 parasta ehdotusta muodostivat valmisteluaineiston vaihtoehdot. Yleisötilaisuus oli 28.4.2017 ja yleisöllä oli mahdollisuus äänestää myös kilpailun voittajaehdokastaan. Valmisteluaineiston (1) lausuntoneuvottelukokous pidettiin 14.6.2017. Aineistosta ei jätetty lausuntoja, mutta mielipide saatiin neljältä naapurikiinteistöltä.

Valmisteluvaiheen (2) aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 28.2.2018. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 5.3.–6.4.2018. Valmisteluvaiheen vaihtoehtoina toimivat kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta kehitetyt kuusi vaihtoehtoa. Valmisteluaineiston (2) lausuntoneuvottelukokous pidettiin 1.3.2018 ja yleisötilaisuus 20.3.2018. Aineistosta ei jätetty lausuntoja, mutta mielipiteitä saatiin yhteensä 14 kappaletta naapurikiinteistöiltä, yksityishenkilöiltä ja järjestöiltä.

Asemakaavan muutosehdotusta on työstetty kilpailun voittaneen työn sekä asemakaavan 2. valmisteluvaiheen 6 vaihtoehdon pohjalta ja ehdotusvaiheessa tehtyjen lisätarkastelujen, saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta. Kaavatyön ehdotusvaiheessa on hotelli- ja kongressikeskuksen tontti erotettu omaksi asemakaavan muutosehdotukseksi Musiikkikeskuksen ympäristö ja Lumit -kaavasta, mutta molempien kaavaehdotusten on tarkoitus tulla yhtä aikaa nähtäville.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

#### Hyväksyvä viranomainen

Kaupunginvaltuusto

#### Vaikutusten arviointi

Hankeella on positiivisia yritys- ja talousvaikutuksia. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat kongressi-, tapahtuma-, hotelli-, matkailu- ja ohjelmapalvelut sekä moninaiset liiketilat tukevat keskustan ja koko Kuopion seudun elinvoimaisuutta sekä lisäävät sen palvelutarjontaa ja tarjoavat uusia työpaikkoja. Kaava-alueelle syntyy arviolta n. 130 - 150 uutta työpaikkaa kongressi-, tapahtuma-, hotelli-, matkailu- ja ohjelmapalvelujen sekä erilaisten liiketoimintojen aloille. Kuopionlahden alueen tapahtuma- ja vierailijamäärät nousevat hankkeen myötä arviolta n. 250 000 - 350 000 henkilöllä vuodessa nykyisestä. Pelkästään majoitus sekä kongressi- ja tapahtumapalveluiden tuoma suora taloudellinen (asiakkaiden käyttämän rahamäärän) lisäys Kuopio alueelle tulisi olemaan arviolta n. 50 - 75 miljoonaa euroa. Alueelle on arvioitu syntyvän myös yksityisiä rakentamisen investointeja n. 85 milj. €.

27.02.2019

Hanke on kaupunkikuvallisesti vaativa ja siihen on vastattu siten, että ruutu-kaavakeskustan merkittävää eteläistä sisääntulovyöhykettä on tutkittu arkkitehtuurikilpailun kautta tarkentuvalla suunnittelulla.

Hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaikenikäisiin ihmisiin muun muassa paranevien majoitus-, tapahtuma- ja kulttuuri sekä ravintolapalvelujen muodossa. Lisäksi alueen viihtyisyys, turvallisuus ja kaupunkikuva paranevat nykyisestä. Hanke aiheuttaa joillekin lähialueiden asukkaille muutoksia nykyisiin näkymiin ja varjostusolosuhteisiin, mutta ne ovat suhteellisen vähäisiä.

Hanke on ilmastopoliittisesti positiivinen. Kaavahanke ei hajauta yhdyskuntarakennetta ja liikennettä, tukeutumalla olevaan kaupunkirakenteeseen ja joukkoliikennepalveluihin.

Hankkeella on vaikutuksia ympäristöön. Yhdessä Musiikkikeskuksen ympäristö ja Lumit -kaava-alueen kanssa ovat alueen ympäristövaikutukset kuitenkin positiiviset. Rakentaminen sovitetaan Kansallisen kaupunkipuiston luonteeseen. Alueelle rakennetaan viherympäristöä ja hulevesien käsittelyalueita.

## Esitys

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

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

## Liitteet

- 23 629/2019 kaavaselostus ilman liitteitä
- 24 629/2019 kaavaselostuksen liitteet 1, 2 ja 4
- 25 629/2019 kaavaselostuksen liitteet 3.7.1-3.7.2 (valmisteluvaiheen raportti)
- 26 629/2019 kaavaselostuksen liite 3.8.1 (RTO)
- 27 629/2019 kaavaselostuksen liite 3.8.2 (RTO liitteet 1-4 ja 6)
- 28 629/2019 kaavaselostuksen liite 3.8.3 (RTO liite 5)
- 29 629/2019 kaavaselostuksen liite 3.8.4 (RTO havainnekuvat)
- 30 629/2019 kaavaselostuksen liite 3.8.5 (liikenteen yleissuunnitelma)
- 31 629/2019 kaavaselostuksen liitteet 5.1-5.7 (selvitykset)
- 32 629/2019 kaavaselostuksen liitteet 6.1, 6.2 ja 6.3 (selvitykset)
- 33 629/2019 kaavaselostuksen liitteet 7 ja 8 (mielipiteet vastineineen)
- 34 629/2019 Esittelyplanssit

Valmistelija

Jouni Pekonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5419

27.02.2019

41 §

**Päätösehdotus**

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

**Päätös**

Merkitään, että Elena Chiksoeva poistui esteellisenä (palvelussuhde- ja toimeksiantosuhdejäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Markku Söderström Ismo Apellin kannattamana esitti, että kaupunkirakennelautakunta edellyttää, että lopullisessa kaavaratkaisussa pidättäydytään tornirakentamisen osalta kilpailuvaiheen kerrosmäärään.

Puheenjohtaja ehdotti asiassa äänestettäväksi siten, että ne jotka ovat esittelijän ehdotuksen kannalla, äänestävät jaa, ja ne jotka ovat Markku Söderströmin tekemän esityksen kannalla, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 7 jaa-ääntä (Eskelinen, Hakokivi, Pulkkinen, Punkki, Tähtinen, Vähälä, Wetzell) ja 3 ei-ääntä (Sariola, Apell, Söderström), joten lautakunta oli hyväksynyt esittelijän tekemän ehdotuksen.

