



PRISMAN YMPÄRISTÖ ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS EHDOTUS

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 12.10.2019

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJA:

**KUOPIONKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

Sisältö

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
2 TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaavan muutos	6
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....	6
3 LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1 Kaava-alue ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .	12
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	22
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	22
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.3.1 Osalliset.....	22
4.3.2 Vireilletulo	23
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	23
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	24
4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	24
4.5 Asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	24
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	27
5.1 Asemakaavan muutoksen rakenne	27
5.1.1 Mitoitus.....	27
5.1.2 Palvelut	27
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	28
5.3 Aluevaraukset	28
5.3.1 Korttelialueet.....	28
5.3.2 Muut alueet	29
5.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset	29
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
5.4.2 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset	32
5.4.3 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnon ympäristöön	32
5.4.4 Muut vaikutukset	32
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	33
5.6 Nimistö.....	34
5.7 Kaavatalous	34

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	34
---------------------------------------	----

Liitteet

1	Seurantalomake
2/1	Asemakaava ja asemakaavan muutoskartta
2/2	Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
3	Valmisteluvaiheen havainneaineisto
4	Ote ajantasa-aseamakaavasta / poistokartta
5	Melukartat
6	Savilahden maankäytön yleissuunnitelma 1.0
7	Savilahti-ohje, versio 2.0
8	Savilahden aurinkopotentialiselvitys
9	Savilahdentien katusuunnitelma
10	Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen
11	Sitova rakennustapaohje (rto-2)
12	Asemakaavamuutoksen havainneaineisto
13	Savilahden Valon kaava

Kuvat

Kuva 1.	Suunnittelualan sijainti	5
Kuva 2.	Ilmakuva suunnittelualueelta	7
Kuva 3.	Suunnittelualan maaperäkartta.....	8
Kuva 4.	Kartta linja-autopysäkeistä sekä kaupunkipyöräasemista	9
Kuva 5.	Ote Savilahden aurinkopotentialiselvityksestä Prismän ympäristöstä	11
Kuva 6.	Suunnittelualan maanomistus. Kaupungin maanomistus on esitetty vihreällä.	12
Kuva 7.	Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä.....	13
Kuva 8.	Ote Savilahden osayleiskaavasta.....	14
Kuva 9.	Ote ajantasa-aseamakaavayhdistelmästä.....	15
Kuva 10.	Ote Kuopion keskustan masterplan 2025 -luonnoksesta	16
Kuva 11.	Ote Savilahden maankäytön yleissuunnitelmasta	17
Kuva 12.	Ote Savilahden maankäytön yleissuunnitelman 3.9.2019 päivityksestä	18
Kuva 13.	Valmisteluvaiheen havainnekuva Prismän tontin järjestelyistä ja laajennuksissa (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy).....	25
Kuva 14.	Valmisteluvaiheen havainnekuva luoteesta kuvattuna (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)	25
Kuva 15.	Havainnekuva pysäköintitalon julkisivusta (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy) 29	
Kuva 16.	Havainnekuva Prismän piha-alueiden osalta (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy) 30	
Kuva 17.	Havainnekuva moottoritien puoleisesta julkisivusta (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)	30
Kuva 18.	Havainnekuva julkisivuvalaistuksesta yöaikaan (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy) 31	
Kuva 19.	Havainnekuva tontin pihajärjestelyistä (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy) .	31

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

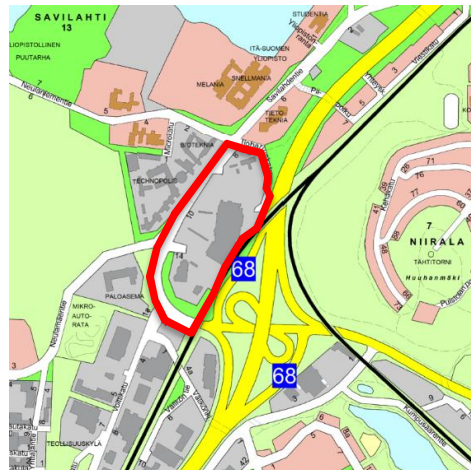
Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 4.6.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion kaupungin 13. kaupunginosan (Savilahti) korttelin 3 tontteja 6...10 sekä katu- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion kaupungin 13. kaupunginosan (Savilahti) korttelin 3 tontit 9, 11 ja 12 sekä katu- ja erityisalueita.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu: Kuopion kaupungin 13. kaupunginosan (Savilahti) korttelin 3 tontit 11 ja 12.

Alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Savilahden kaupunginosassa, Prisman hypermarketin ympäristössä.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

Kaavatunnus: 873

Kaavan tarkoitus: Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa rakennusoikeuden kasvattaminen sekä pysäköintitalon rakentaminen.

Tavoitteena on parantaa alueen liikennejärjestelyitä sekä kehittää alueen kaupunkikuvaa.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Osuuskauppa PeeÄssän hakemuksesta 12.10.2019. Kaavatyö sisältyy vuoden 2020 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 9.10.2019. Aineisto oli nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 14.10.-13.11.2019 ja kaavoituksen aloituskokous järjestettiin 25.10.2019. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi alueella toimivia sekä lähialueen maanomistajia ja haltijoita kirjeitse. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto annettiin 1.4.2020 kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi ja aineisto oli nähtävänä 6.4.–4.5.2020. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltioita myös kirjeitse. Valmisteluaineistosta järjestettiin 28.4.2020 lausuntokokous. Valmisteluaineistosta jätettiin lisäksi kolme lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnot ja mielipide sekä niiden vastineet löytyvät selostuksen liitteestä 10.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella selvitetään vähittäiskaupan suuryksikön rakennustehokkuuden kasvattamisen mahdollisuudet. Lisäksi tavoitteena on parantaa alueen pysäköintiä mahdollistamalla pysäköintitalon rakentaminen.

Asemakaavanmuutos liittyy laajempaan Savilahti-projektiin. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa ja noudattaa Savilahti-projektin tavoitteita ja ohjeita. Muutoksella on tarkoitus mahdollistaa Savilahden maankäytönyleissuunnitelman ja katusuunnitelmien mukaiset liikennehankkeet siltä osin, kuin niitä kohdistuu suunnittelualueeseen.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Rakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen perusteella heti kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee n. 2,2 kilometriä länteen Kuopion keskustasta Savilahden kaupunginosassa (13. kaupunginosa). Suunnittelualueeseen sisältyy kortteli 13-3 sekä katualueita. Alueella sijaitsee Prisman hypermarket, muita myymälärakennuksia sekä Kuopion Energian Iloharjun lämpökeskus.



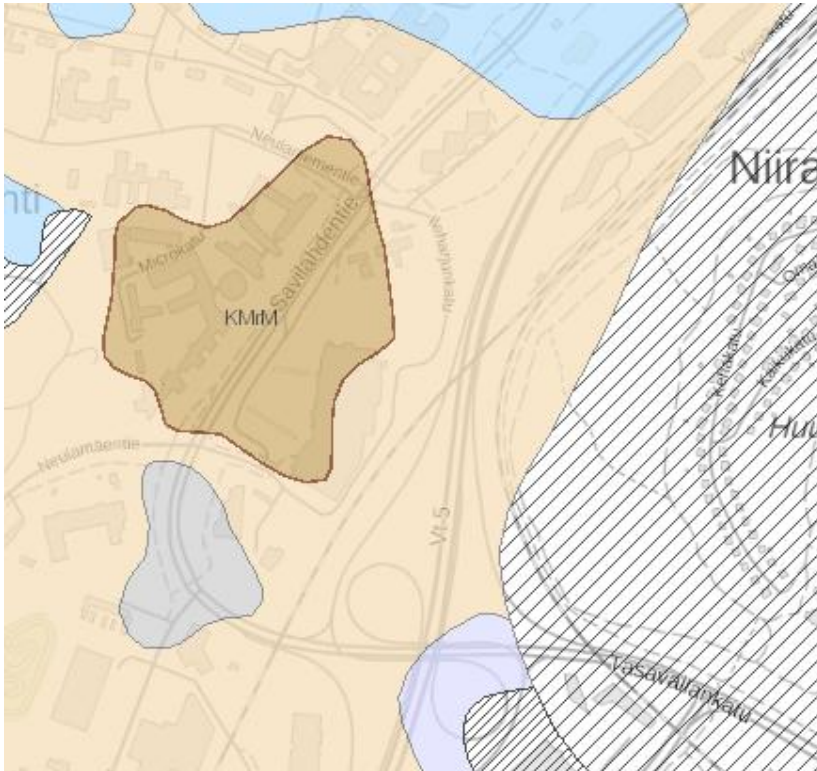
Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta

Suunnittelualue sijaitsee Viitostien läheisyydessä Savilahdentien varressa. Alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla, sillä alue toimii Savilahteen etelästä saavuttaessa ns. "porttina". Alue on kokonaan rakennettua ympäristöä ja sen itäreunassa kulkee Savon rata. Alueen ympäristössä sijaitsee kaupan keskittymä ja pohjois- ja länsipuolella yritysalue sekä Itä-Suomen yliopiston ja Savonia-ammattikorkeakoulun tiloja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua ympäristöä eikä sillä sijaitse luonnontilaista ympäristöä. Alue sijoittuu Huuhanmäen ja Neulamäen väliseen laaksoon. Alueen korkeusvaihtelut ovat melko pienet. Korkeus on tällä alueella keskimäärin noin 104 metriä meren pinnan yläpuolella (mpy.). Matalimmallaan maanpinta on alueen eteläreunassa n. 95 m mpy (N2000 korkeusjärjestelmässä). Suunnittelua laskee alueen keskikohdasta jokaiseen reunaan nähden.

Alueen maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia. Savilahdentien läheisyydessä on myös moreenikumpuja, joiden pääaines on hiekkamoreenia. Alueen eteläosassa on lisäksi saraturvetta. (GTK, maaperä, 16.1.2020).



Kuva 3. Suunnittelualueen maaperäkarta

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne, väestö ja palvelut

Suunnittelualue on pääosin kaupallisten palvelujen aluetta, eikä sillä sijaitse asutusta. Alue on sekä paikallisesti että maakunnallisestikin merkittävää kaupan aluetta.

Alueen ympäristössä sijaitsee Itä-Suomen yliopisto ja Savonia ammattikorkeakoulu. Lisäksi Savon ammattiopisto on rakenteilla kaava-alueen viereen, Savilahdentien toiselle puolelle. Kahden kilometrin säteellä suunnittelualueesta sijaitsee useita ala-, ylä- ja yhtenäiskouluja. Läheisyydessä on myös hyvät virkistys- ja liikuntapalvelut.

Lähiympäristö

Suunnittelualue sijaitsee kaupankeskittymässä sekä Kuopion Savilahden tiedelaaksoalueen välittömässä läheisyydessä, joka koostuu mm. korkeakouluista (Itä-Suomen yliopisto, Savonia-ammattikorkeakoulu), yliopistosairaalaista ja sektoritutkimuslaitoksista sekä n. 200 yrityksestä. Alueen itäpuolella kulkee Savon rata sekä Valtatie 5. Savilahdentien eteläpuolella puolestaan jatkuu kaupan keskittymä ja alueella sijaitsee myös Pohjois-Savon pelastuslaitos.

Liikenne

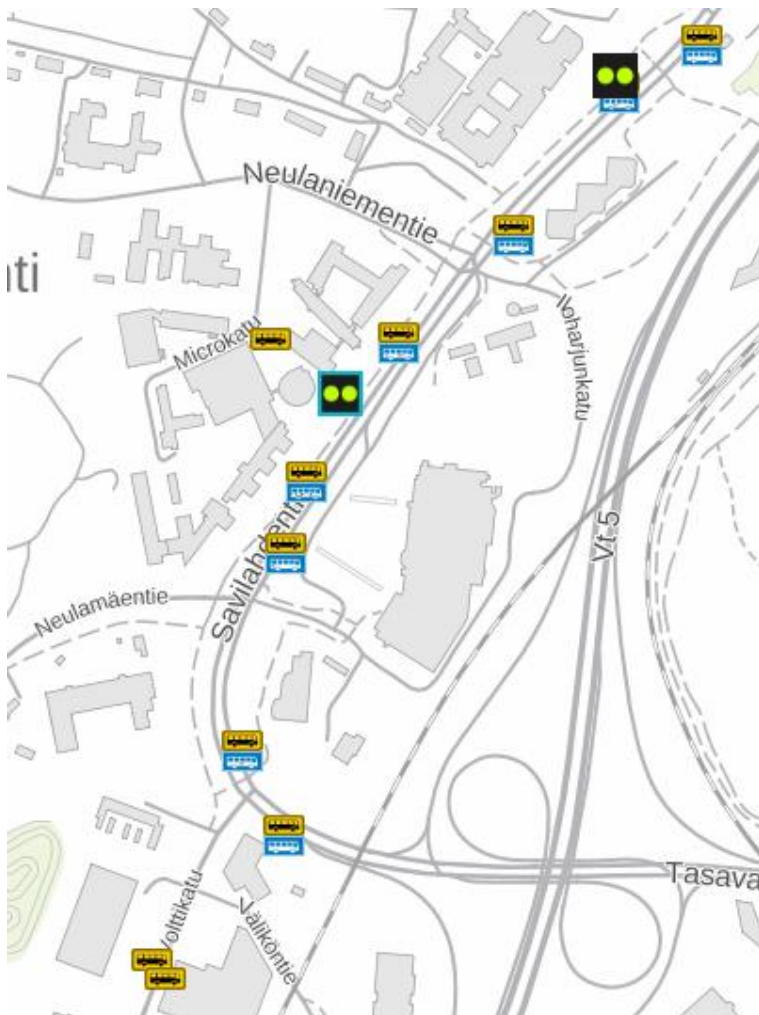
Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella kulkee runsaasti liikennöityä, nelikaistainen Savilahdentie, joka liittyy ramppien kautta Viitostiehen alueen kaakkoispuolella. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Ioharjankatu. Ioharjankadulle on suunnitteilla moottoritieramppi, joka mahdollistaisi pohjoisensuunnasta tulevan Viitostien liikenteen poistumisen Ioharjankadulle ja tätä kautta Savilahteen.

Savilahdentien liikennemäärä vuonna 2016 välillä Volttikatu-Neulamäentie oli n. 12 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja välillä Neulamäentie-Neulaniementie n. 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Varikon itäosan asemakaavan liikenneverkkosuunnitelmassa Savilahdentien liikennemäärä välillä Volttikatu-Neulamäentie on ennustettu olevan 30 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja välillä Neulamäentie-Neulaniementie 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ennustusvuotena 2040.

Kaupunkisuunnittelujohtaja on 5.4.2019 hyväksynyt Savilahdentiehen kohdistuvan katusuunnitelman. Katusuunnitelmassa on osoitettu uusi ajoyhteys suunnittelualueen eteläosaan sekä uusi joukkoliikenteen vaihtopysäkki Savilahdentielle. Katusuunnitelmassa on myös esitetty muutoksia Prisman tontin Savilahdentien liittymiin. Katusuunnitelma löytyy kaavaselistuksen liitteestä 9.

Joukkoliikenteen vuorotarjonta Savilahdentiellä on vilkasta ja paikallisliikenteen yhteyksiä on kattavasti Kuopion keskeisen kaupunkialueen eri osiin sekä Siilinjärvelle. Kuvassa 4 on esitetty paikallisliikenteen sekä kaukoliikenteen linja-autopysäkit.

Kuopion kaupungilla on myös käytössä Vilku-fillari yhteiskäyttöpöyrät. Suunnittelualueen ympäristössä on kaksi kaupunkipyöräasemaa, joista lähin sijaitsee Savilahdentien varressa suunnittelualueen vieressä. Kaupunkipyöräasemat on esitetty kuvassa 4 kahdella vihreällä pallosymbolilla.



Kuva 4. Kartta linja-autopysäkeistä sekä kaupunkipyöräasemista

Pysäköinti

Suunnittelualueella pysäköinti on järjestetty kaupallisen toiminnan yhteydessä omilla pysäköintialueillaan. Vähittäiskaupan suuryksikön alueella on alueen nykyisessä asemakaavassa määrätty autopaikka 25 k-m² kohti ja muilla liikekiinteistöille autopaikka 60 k-m² kohti.

Kunnallistekniset verkostot

Alueella sijaitsee kattavat kunnallistekniset verkostot. Alueella sijaitsee myös Iloharjun lämpökeskus osana Kuopion Energian kaukolämpöverkkoa. Suunnittelualueen halki kulkee lisäksi Fingridin 110 kV voimajohto ja suunnittelualueella sijaitsee Fingridin kytkinasema.

Katusuunnittelun aloituskokous, Savilahdentien verkostosirrot välillä Volttikatu-Sarastuskaari on pidetty 23.4.2020. Savilahdentien katuremontin yhteydessä alueen johtoverkoston sijaintia joudutaan siirtämään ja suunnittelutyön tarkoituksena on määrittää johtoverkoston uusi sijainti. Suunnittelun tulokset huomioidaan asemakaavan muutoksessa.

Melu

Suunnittelualueen liikennemelutiedot perustuvat Kuopion ja Siilinjärven meluselvitykseen vuosille 2017 ja 2035. Selvityksessä melutilanteen arviointiin on käytetty Suomessa käytössä olevaa A-painotettua päivä- ja yöajan keskiäänitasoa LAeq, jossa päiväajaksi on määritelty klo 07-22 ja yöajaksi klo 22-07. Melutasot on laskettu 2 metrin korkeuteen ja ne kuvaavat vuoden keskimääräistä melutasoa. Koko selvitysaineisto sekä sen tarkempi kuvaus löytyvät Kuopion kaupungin verkkosivuilta osoitteesta www.kuopio.fi.

Melukartat tie- ja raideliikenteen keskiäänitason osalta löytyvät kaavan liitteestä 5. Tieliikennemelu alueelle on merkittävää, johtuen Valtatien 5 läheisyydestä sekä vilkasliikenteisestä Savilahdentiestä. Alue altistuu myös raideliikenteen aiheuttamalle melulle, johtuen suunnittelualueen itäpuolella kulkevasta Savon radasta. Suunnittelualueella ei kuitenkaan sijaitse melulle alttiita toimintoja.

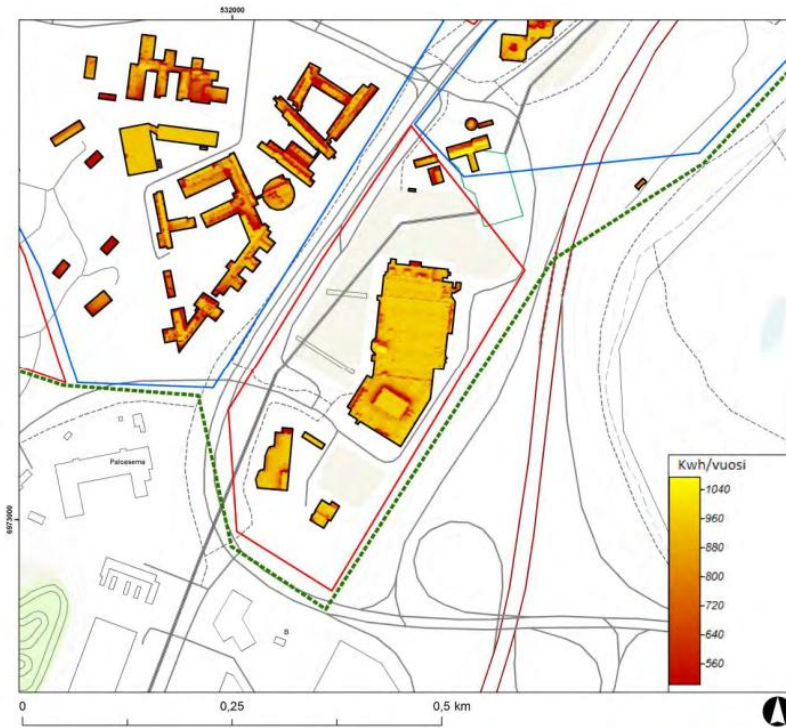
Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueen eteläosassa on 1930-luvulla sijainnut ns. Porttimäen vanha kaatopaikka. Alueelle on tehty vuosina 1991 ja 1997 pohjatutkimusten yhteydessä koekuoppia, joiden perusteella todettiin alueen luoteiskulman täytemaan olevan pääosin yhdyskunta- ja talousjätettä, muilta osin alueella on pääosin yhdyskuntajätetäytemaata ja ylijäämämassoja.

Suunnittelualueella on lisäksi polttoaineiden jakeluasema sekä Iloharjun lämpökeskus, joiden voidaan arvioida olevan mahdollisia riskitekijöitä.

Savilahden aurinkopotentiaaliselvitys

Savilahden aurinkoenergiapotentiaaliselvityksessä on tarkasteltu aurinkosähkö ja -lämmön hyödyntämispotentiaalia sekä käyttöä osana alueen muita energiaverkkoja. Selvityksen on laatinut Pöyry Finland Oy 15.11.2016. Selvityksen perusteella aurinkosähkö on lähtökohtaisesti Savilahden alueella taloudellisesti kannattavaa, jos sillä kompensoidaan omaa sähkönkulutusta. Selvitys löytyy selostuksen liitteestä 8.



Kuva 5-10 Auringon kokonaissäteilyenergia (kWh/m²/vuosi) Prisman ympäristön vuoden 2011 rakennuskannan kattopinta-aloille.

Kuva 5. Ote Savilahden aurinkopotentialiselvityksestä Prisman ympäristöstä

3.1.4 Maanomistus

Alueen maa-alueet ovat sekä Kuopion kaupungin, että yksityisten omistamia. Osa kaupungin omistamista maa-alueista on lisäksi vuokrattu alueen toimijoille. Kaupungin omistamat maat on esitetty kuvassa 6.



Kuva 6. Suunnittelualan maanomistus. Kaupungin maanomistus on esitetty vihreällä.

3.2 Suunnittelutilanne

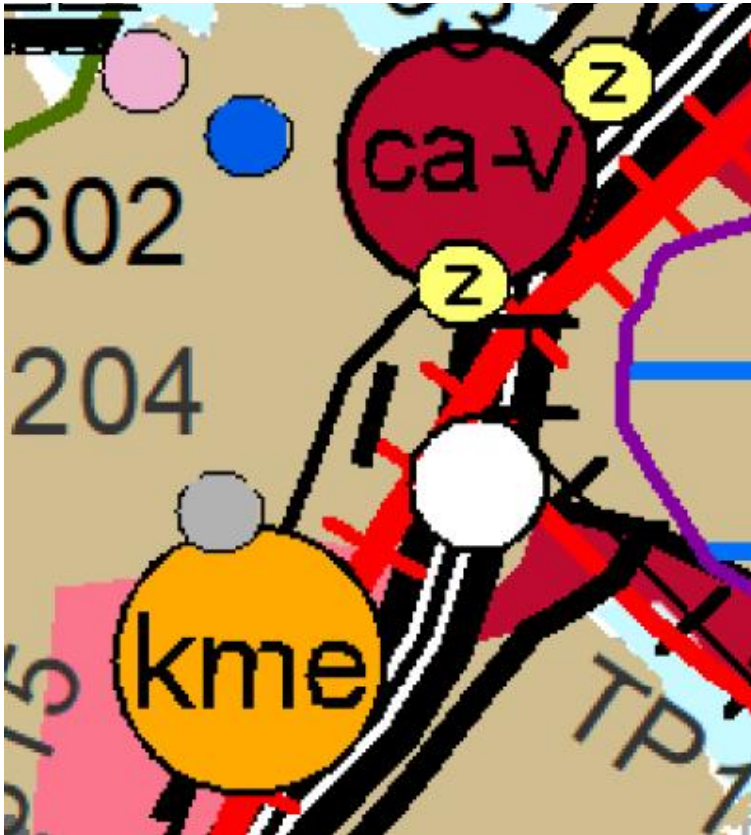
3.2.1 Kaava-alueita ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelu-järjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet sisältävät muun muassa toimiviin yhdyskuntiin ja kestäväan liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on 3.7.2008 vahvistanut Kuopion seudun maakuntakaavan. Pohjois-Savon maakuntakaavan 2030 muutokset Kuopion seudun maakuntakaavaan on Pohjois-Savon maakuntavaltuusto hyväksynyt 8.11.2010 ja Ympäristöministeriö vahvistanut 7.12.2011. Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan 2030 Pohjois-Savon maakuntavaltuusto on hyväksynyt 15.6.2015 ja Ympäristöministeriö vahvistanut 1.6.2016. Pohjois-Savon maakuntakaavan laatimisen jälkeen on vaihemaakuntakaavana laadittu tuulivoimaa koskeva maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.



Kuva 7. Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä

Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavassa 2030 suunnittelualaue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Lisäksi aluetta koskee kohdemerkintänä osoitettu keskustatoimintojen alakeskusmerkintä (ca-v), joka korostaa Savilahden merkitystä kansainvälisesti, valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävänä opetuksen, työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alueena, jonka alueella voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköjä. Merkintään kohdistuu lisäksi seuraava suunnittelumääräys: "Alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset kansainvälisesti, valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävien opetuksen, työpaikkojen, palveluiden ja asumisen tasapainoiselle sijoittumiselle. Alueiden käytön suunnittelussa tulee huolehtia vetovoimaisen Savilahden alakeskusalueen kehittämisestä, alueen toiminnallisesta liittymisestä Kuopion keskustatoimintojen alueeseen ja vaihtoehtoisista kaupan suuryksiköjen paikoista."

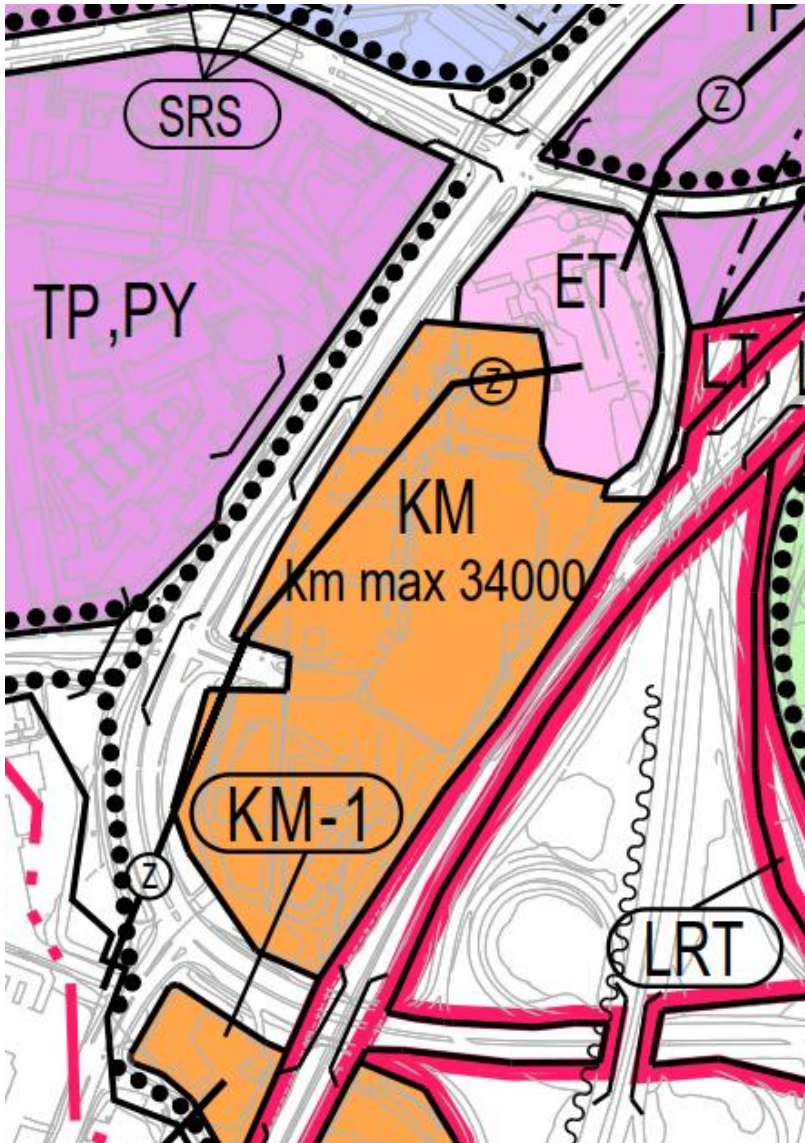
Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt, kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018. Kaavassa suunnittelualuetta koskee sähköaseman merkintä, jolla osoitetaan sähkönsiirron runkoverkkoon (110 kV ja 400 kV) liittyvät sähköasemat. Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueelle on lisäksi osoitettu 110 kV sähkönsiirtolinja, jolla on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Yleiskaava

Savilahden osayleiskaava on hyväksytty kaupungin valtuustossa 2.2.2015 ja se on tullut voimaan 21.3.2017.

Suunnittelualuetta on osayleiskaavassa osoitettu kaupallisten palveluiden alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sekä yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Kaupallisten palveluiden aluetta koskee määräys, jonka mukaan vähittäiskaupan suuryksikön kerrosalan enimmäismäärä on 34 000 m². Alueen halki kulkee lisäksi sähkölinja, jonka

suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa tulee ottaa huomioon voimajohdon keskilinjasta 25 metrin etäisyydelle molemmin puolin ulottuva suojaetäisyys.



Kuva 8. Ote Savilahden osayleiskaavasta

Osayleiskaavassa on osoitettu katualueet ja Savilahdentielle on osoitettu kevyen liikenteen pääyhteys. Savilahdentielle on lisäksi osoitettu ali- ja ylikulun sijainteja.

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa Kuopion kaupunginvaltuuston 2.3.1987, 26.1.1998, 4.10.1999 ja 23.1.2006 hyväksymät asemakaavat:

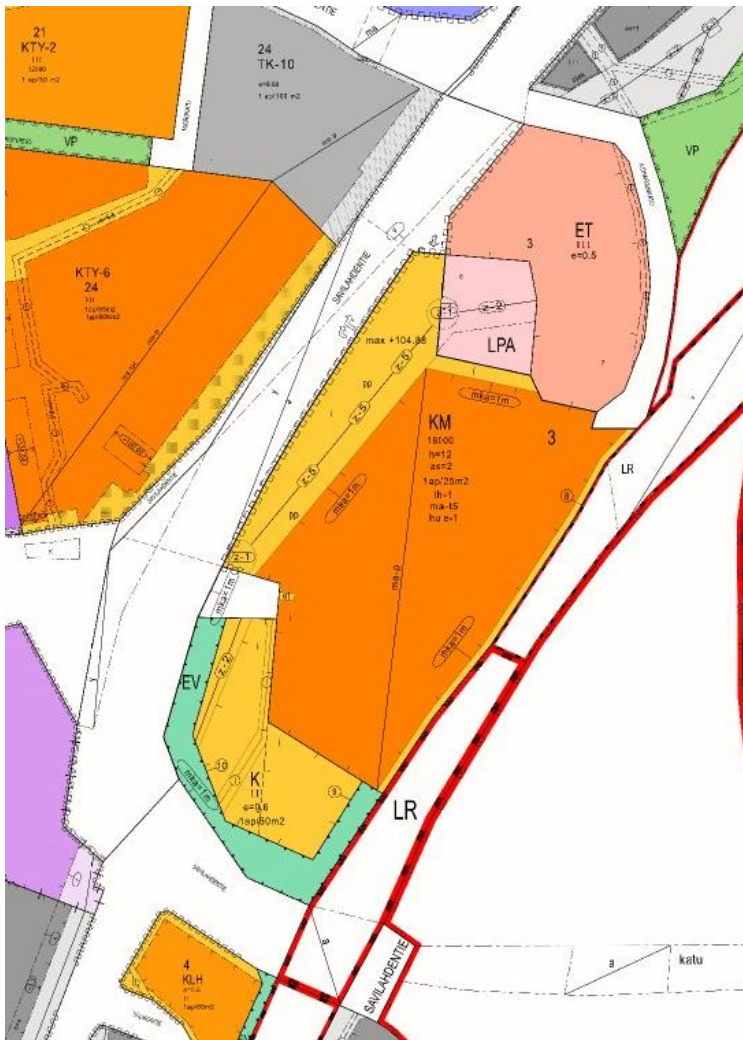
- 2.3.1987 hyväksytyssä asemakaavassa Iloharjunkatu on osoitettu katualueeksi.
- 26.1.1998 hyväksytyssä asemakaavassa suunnittelualueen eteläosan Savilahdentie on osoitettu katualueeksi.
- 4.10.1999 hyväksytyssä asemakaavassa alueen pohjoisosa on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET), jonka rakennusoikeus on $e=0,5$ ja suurin sallittu kerrosluku on 3. Em. alueen viereen on

osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA). Kaavassa on myös osoitettu Savilahdentien katualue ja sille vaara-alue sähkölinjan vuoksi. Katualueelle on lisäksi osoitettu alue alueen ylittävälle ja alittavalle liikenneväylälle.

- 23.1.2006 hyväksytyssä asemakaavassa alueen keskiosa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alueen rakennusoikeus on 18 000 k-m² ja rakennuksen suurin sallittu keskikorkeus on 12 m. Tontille saa lisäksi sijoittaa enintään kaksi asuntoa ja autopaikkoja on rakennettava yksi 25 k-m² kohti. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelumittareita ja maanpinnan alapuolella olevia työtiloja enintään viisi prosenttia rakennusoikeudesta. Alueella saa myös rakentaa maanalaisia pysäköintitiloja. Alueeseen kohdistuu myös määräys koskien hulevesiä. Tontin länsiosassa sijaitsee voimajohtoalue jota saa käyttää autojen pysäköimisalueena.

Kaavan eteläosassa sijaitsee liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Korttelin suurin sallittu kerroslukumäärä on kaksi ja rakennusoikeus on $e=0,6$. Alueelle tulee järjestää yksi autopaikka 60 k-m² kohden. Korttelin alueella on lisäksi osoitettu lämpö- ja voimansiirtojohton alueet.

Kaavan eteläisimmässä osassa sijaitsee suojaviheralue (EV) Savilahdentien varressa. Kaava-alueella on osoitettu maankaivualueen raja, jonka alueella ei saa tehdä metriä syvempiä maankaivuutöitä ilman ympäristöviranomaisen lupaa.

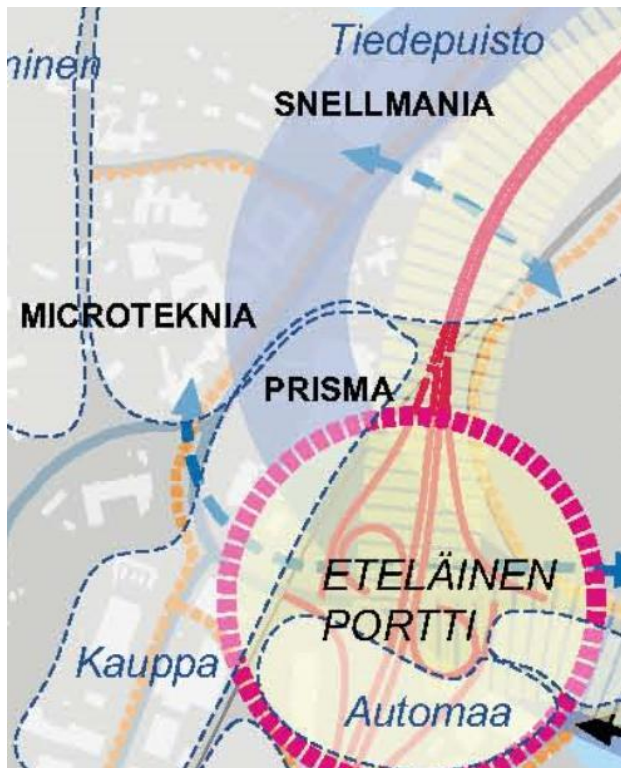


Kuva 9. Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä

Muut maankäytölliset suunnitelmat:

Keskustan masterplan 2025 –luonnos

Keskustan osayleiskaavaan liittyvässä, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämistä ohjaavassa pidemmän tähtäimen strategisessa suunnitelmassa Kuopion keskustan masterplan 2025 -työssä on tarkasteltu keskustaan liittyviä alueita. Savilahden alue sijoittuu suunnitelmassa ns. keskusta-vyöhykkeelle (C). Masterplan-luonnoksessa suunnittelualue sijoittuu Prisman, kaupan alueelle sekä Microtekniä/Snellmanian tiedepuiston alueelle. Luonnoksessa suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu kehitettävä kevyen liikenteen yhteys ja Savilahdentie on merkitty kevyen liikenteen pääreitiksi.



Kuva 10. Ote Kuopion keskustan masterplan 2025 -luonnoksesta

Kaupunkirakenne 2030-luvulle

Kaupunkirakennesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Kaupunkirakennesuunnitelma on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asumisen ja työpaikkojen kasvualueita ja kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa esitetään Kuopion kasvusuunnat eli asumisen ja työpaikkojen tulevaisuuden laajenemisalueet.

Kaupunkirakennesuunnitelmassa Savilahti linjataan Kuopion laajimmaksi ja merkittävimmäksi kaupungin läntistä kaupunkirakennetta täydentäväksi aluekokonaisuudeksi tulevilla vuosikymmenellä. Savilahdesta muodostuu monipuolinen tieteen, koulutuksen, yritystoiminnan, palvelujen ja asumisen alue. Suunnittelualue kuuluu suunnitelmassa tärkeäksi kaupanpalvelujen alueeksi.

Savilahden maankäytön yleissuunnitelma

Kuopion kaupunginhallitus on hyväksynyt Savilahden maankäytön yleissuunnitelman 8.5.2017 jatkosuunnittelun pohjaksi. Maankäytön yleissuunnitelman tarkoitus on olla osaltaan lähtökohtana alueen tarkemmalle maankäytön suunnittelulle ja asemakaavoitukselle. Siinä on kuvattu tulevaisuutta visioivia ja toteuttamiskelpoisia ratkaisuja maisema- ja kaupunkikuvan

parantamiseen, eri liikennemuotojen ja pysäköinnin toimivuuteen, alueen ja sen toimijoiden toiminnallisiin tarpeisiin sekä tarkasteltu korttelialueiden muodostumista osayleiskaavaa tarkemmalla tasolla. Suunnitelmassa tavoitevuotena on pidetty vuotta 2030. Maankäytön yleissuunnitelmaa on tarkoitus tarkentaa alueen suunnittelun edetessä. Savilahden maankäytön yleissuunnitelma 1.0 löytyy selostuksen liitteestä 6.



Kuva 11. Ote Savilahden maankäytön yleissuunnitelmasta

Savilahden maankäytön yleissuunnitelmassa on tutkittu täydennysrakentamista Prisman ympäristöön. Suunnitelmassa ei ole osoitettu laajentamis- tai täydennysalueita alueelle, koska alueella sijaitsevien ilmajohtojen suoja-alueiden takia täydennysrakentamiselle soveltuvat alueet ovat rajattuja. Savilahden liikenteen yleissuunnitelmassa on tutkittu alueen liikennetarkkaisuja. Tavoitteena on toteuttaa Savilahdentielle linja-auton vaihtopysäkkialue sekä kävelyn ja pyöräilyn alikulku. Lisäksi Prisman ja rautatien väliselle alueelle on kaavailtu kevyen liikenteen väylää sekä eteläpuolelle uutta ajoneuvoliittymää.

Rakentamisen ohjausvälineet Savilahdessa –selvityshankkeessa on tutkittu erilaisten ohjausvälineiden rooleja, käyttötapoja ja vaikuttavuutta Savilahden alueen kehittämisen tavoitteiden saavuttamiseksi. Selvityshankkeella tuotettiin Savilahtiohje, jolla annetaan konkreettiset suositukset ja ohjeistus eri suunnittelu- ja toteutusvaiheisiin. Savilahtiohje löytyy selostuksen liitteestä 7.



Kuva 12. Ote Savilahden maankäytön yleissuunnitelman 3.9.2019 päivityksestä

Savilahden maankäytön yleissuunnitelman 3.9.2019 päivityksessä on tutkittu uusia liikenneratkaisuja. Suunnitelmassa suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu uusi ajoneuvoliittymä Savilahdentielle. Savilahdentielle on lisäksi osoitettu linja-auton vaihtopysäkki sekä allikukku. Suunnitelmassa on myös muutoksia Prisman Savilahdentien pohjoiseen liittymään. Myös Ioharjunkatuun on suunniteltu muutoksia kääntämällä katu Prisman pysäköintialueelle nykyistä pohjoisempaan. Ioharjunkadun yhteyteen on myös esitetty uusi moottoritien ramppi sekä kiertoliittymän paikka.

Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2009–2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa. Ohjelmassa esitetään muun muassa kasvihuonekaasupäästöihin, uusiutuvaan energiaan ja ilmastomuutokseen liittyviä tavoitteita.

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet -ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpide-ehdotuksineen. Ohjelmassa ei ole mainintoja suunnittelualueen osalta.

Kuopion kasvuohjelma 2013–2020 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 25.2.2013. Kuopio on vahvasti kasvava liiketoiminnan, tutkimuksen ja koulutuksen keskus. Yhtenä merkittävänä kokonaisuutena kasvuohjelmassa on kaava-alueelle ulottuvan Kampusalueen

kehittäminen sekä alueen innovaatiokeskittymän vahvistaminen. Kasvuohjelman tavoitteena on muodostaa kampuksesta monipuolinen yritystoiminnan, osaamisen, asumisen ja palvelujen hybridi, jonka vaikutus Kuopion kasvuun, vetovoimaan ja brändiin, sekä kilpailukykyyn on erittäin merkittävä.

Kuopion uusin maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapolitiikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet ja tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kaupungin vetovoimaa ja kestävästä yhdyskuntarakennetta tukeva tonttitarjonta. Muina tavoitteina on muun muassa asunto- ja elinkeinopoliittisten ja yhdyskuntarakenteellisten tavoitteiden mahdollistaminen.

Kuopion kaupunkirakenne 2030 – luvulle –suunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Suunnitelma visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Savilahden alueesta on tarkoitus muodostaa monipuolinen tieteen, koulutuksen, yritystoiminnan, palvelujen ja asumisen alue.

Kuopion väestö, työpaikat ja asuminen - asumisen rakentamisen eteneminen ja käyttöön otettavat alueet vuosina 2018 -2022 -raportti on hyväksytty Kuopion kaupunginhallituksessa 13.6.2016. Vuonna 2014 laaditun väestöennusteen mukaan Kuopion väestömäärä lisääntyisi tällä vuosikymmenellä noin 1000–1200 asukkaalla vuosittain ja tulevilla vuosikymmenellä kasvu hieman heikkenisi tästä noin 800–900 asukkaaseen/vuosi. Savilahden arvioidaan olevan yksi merkittävimmistä asuntorakentamisen aluekokonaisuuksista. Savilahden rakentamisen arvioidaan jatkuvan 2030-luvun taitteeseen saakka, johon mennessä alueesta muodostuu 34 000 toimijan alue jolla asuisi yhteensä noin 6 000 asukasta. Lisäksi Savilahden alueelle syntyy arviolta noin 3 000 uutta työpaikkaa ja opiskelijoiden määrän arvioidaan lisääntyvän nykyisestä 9 000 opiskelijasta noin 15 000 opiskelijaan. Savilahden arvioidaan valmistuvan vuodesta 2019 lähtien n. 100–167 asuntoa vuodessa. Savilahden alueen asuntokanta tulee olemaan pääosin kerrostaloasuntoja.

Jätepoliittinen ohjelma vuoteen 2022 on Kuopion kaupungin ja sen kanssa jätehuoltoyhteistyötä tekevien 15 muun kunnan ohjelma, jossa on asetettu tavoitteet kunnallisen jätehuollon kehittämiseksi. Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt jätepoliittisen ohjelman 6.2.2017. Visiona on, että alueella on asukkaiden tarpeita palveleva jätehuolto, jonka avulla edistetään kiertotaloutta ja ympäristönsuojelua. Ohjelmassa on asetettu visiota tukevia tavoitteita neljälle asiakokonaisuudelle: jätteiden synnyn ehkäisy, tuotteiden uudelleenkäytön edistäminen ja jätteiden tehokas hyödyntäminen, ympäristövastuullisen toiminnan edistäminen jätehuollossa ja riittävä jätehuollon palvelutaso ja kattava palveluverkosto.

Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille. Ohjelmassa tavoitteina ja toimenpidesuosituksina Savilahti pyritään kytkemään keskustaan kaupunkirakennetta eheyttämällä ja luomalla houkuttelevat olosuhteet joukkoliikenteelle, pyöräilylle ja jalankululle sekä hillitä yksityisautoilua. Laajat pysäköintialueet pyritään muuttamaan rakentamisalueiksi ja viihtyisiksi kaupunkitiloiksi. Pysäköinti pyritään ratkaisemaan pääosin pysäköintitaloissa ja rakenteellisin ratkaisuin laajojen maantasopysäköintialueiden sijaan. Näkymiä järvelle avataan ja panostetaan rannan aktivointiin. Kaupunkikuvaa kehitetään panostamalla laadukkaaseen arkkitehtuuriin, ympäristörakentamiseen, taiteeseen, valaistukseen ja vuodenaikojen huomioimiseen.

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitasoisen strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva Kuopio.

Näihin sisältyviä tavoitteita ovat kilpailukykyinen yrittäjyysympäristö, vetovoimainen innovaatio- ja oppimisympäristö sekä laadukas koulutusketju varhaiskasvatuksesta korkeakoulutukseen, rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, Kuopion tunnettuus ja edunvalvonta, aktiivisuuteen innostava arki, varhainen tuki, työllistyminen ja toimeentulo, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, viisas liikkuminen, energiatehokkuus ja uusiutuva energia, kiertotalous ja resurssien viisas käyttö, sujuva ja uudistuva toiminta, kestävä talous sekä kyvykäs ja innostunut henkilöstö ja uudistuva johtaminen. Yksi kuudesta strategiassa kuvastusta päämäärästä on Savilahden kehittäminen Euroopan kiinnostavimmaksi oppimis- ja innovaatioympäristöksi: *Uusi älykäs Savilahden kaupunginosa on kansainvälisesti kiinnostava ja haluttu asuin-, opiskelu- ja työssäkäyntialue. Yliopisto, ammattikorkeakoulu, ammatillinen koulutus, Kuopion yliopistollinen sairaala, tutkimuslaitokset ja yritykset toimivat tiiviissä vuorovaikutuksessa keskenään. Monitoimijainen innovaatioekosysteemi tuottaa innovaatioita ja jalostaa niistä uusia sovelluksia ja uutta liiketoimintaa alueelle.*

Resurssiviisas Kuopio on yksi Kuopion strategian päätavoitteista. Työtä ohjataan **resurssiviisaus-ohjelmalla**, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Resurssiviisaassa Kuopiossa suositaan uusiutuvan energian käyttöä, viisasta liikkumista sekä kiertotaloutta ja huolehditaan luonnon monimuotoisuudesta. Kuopion kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä ja jäteteettömyyttä sekä globaalisti kestävää kulutuksen tasoa vuoteen 2050 mennessä. Ohjelmassa määritetään toimenpiteet ja välitavoitteet vuodelle 2030, miten kolmeen päätavoitteeseen päästään.

Kuopion kaupunginhallitus on hyväksynyt 16.7.2018 ympäristönsuojelulain mukaisen ja EU:n ympäristömeludirektiivin tarkoittaman **Kuopion kaupungin meluntorjunnan toimenpidesuunnitelman** ohjeellisena huomioitavaksi jatkosuunnittelussa. Suunnitelmassa esitetään meluntorjunnan tavoitteet, linjaukset ja toimenpiteet kaudella 2018–2023.

Savilahti-projektin ja siihen liittyvien kehityshankkeitten tavoitteet.

Savilahti-projektin tavoitteet on hyväksytty Kuopion kaupunginhallituksessa suunnittelun lähtökohdiksi 4.5.2015. Siinä on asetettu tavoitteet Savilahden alueen asukas-, työpaikka- ja opiskelijamääriin sekä määritelty tavoitteet mm. kaupunkikuvaa ja -rakennetta, viher- ja virkistysalueita, luonnonympäristöä, liikennettä, pysäköintiä, energiaratkaisuja, kalliotiloja, hulevesien hallintaa, jätehuoltoa ja älykkäitä järjestelmiä koskien.

Tavoitteena on toteuttaa mm. seuraavat näkökulmat/ratkaisut yhteensopivina koko Savilahden kaupunginosassa:

- 1) Liikunta- ja tapahtumakeskuksen yhteyteen toteutettava resurssiviisas ja yhteiskäyttöinen, alueellinen **väestönsuoja**
- 2) resurssiviisas, vähähiilisyteen sekä julkisen- ja kevyen liikenteen käyttöön ohjaava **pysäköinti ja liikkuminen**
- 3) vähähiilisyteen ja uusiutuvien energiamuotojen käyttöön ohjaavat **energia-ratkaisut**
- 4) resurssiviisaat, yhteiskäyttöiset ja kierrättämiseen ohjaavat **jätehuoltoratkaisut**
- 5) alueen omaleimaista identiteettiä, vetovoimaisuutta ja kiinnostavuutta vahvistava sekä alueen imagolle tärkeitä ominaisuuksia korostava, asukkaiden ja alueen käyttäjien hyvinvointia lisäävä ja kohti vähähiilistä elämäntapaa ohjaava **valo-konsepti**: Valon kaava – alueen luova yhtälö. Osaltaan Valon kaavaa toteuttaa laadittu Valon kaava - alueen yhteinen valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelma. –Ohjelmassa on määritelty rahoitusmalli alueellisen panostuksen määrästä sekä Valon kaavan asettamat vaatimukset suhteessa tontinluovutus-, maankäyttö- tai muille erillisille sopimuksille sekä erilliset sopimukset kaupungin, toimijoiden ja kiinteistöjen vastuista kustannusosuuksineen. Kaupunginhallitus on hyväksynyt ohjelman ohjeellisena noudatettavaksi sekä Valon kaavan prosenttiperiaatteen 12.8.2019. Savilahden Valon kaava löytyy kaavaselostuksen liitteestä 13.
- 6) tulevaisuuden älykkäät palvelut mahdollistavia **älykkäät järjestelmät**, kuten joustava tietoliikenneinfrastruktuuri sekä sen päälle toteutettava eri toimijoiden palveluista rakentuva ICT-alusta. Alueelle on laadittu tietoliikenneinfrastruktuurin yleissuunnitelma ja tällä hetkellä ollaan laatimassa Smart City -toimenpidesuunnitelma, joissa kuvataan kaupungin, kiinteistöjen

ja alueeseen liittyvien erilaisten toimijoiden yhteiset periaatteet älyratkaisujen yhteensopivuuden varmistamiseksi ja järjestelmien horisontaalisen integraation kehittämiseksi. 7) sujuva, turvallinen, viihtyisä ja vähähiilisyttä edistävä **rakennusajan logistiikka**, joka kehitetään sujuvammaksi ja vähähiilisemmäksi esimerkiksi rakentamisen vaiheistuksen, liikenne- ja väliavarastointijärjestelyjen, keskitettyjen työmaapalveluiden sekä maamassakoordinoinnin avulla. Rakennusajan logistiikka –selvitys on valmistunut vuonna 2018, ja siinä yhteydessä on laadittu ohjeistus logistiikan järjestämiseksi.

8) **Savilahti-ohje**, jonka avulla uudet ratkaisut ja asetetut tavoitteet jalkautuvat soveltuvilta osin kaavamääräyksiin, rakennustapaohjeisiin sekä maankäytösopimusten (tontinluovutusehdot) vaatimuksiksi ja suosituksiksi. Lisäksi ratkaisujen toteutumista valvotaan rakennuslupahakemusten liitteeksi vaaditulla lomakkeella. Kaupunginhallitus on hyväksynyt Savilahti-ohjeen ohjeellisenä noudatettavaksi 12.8.2019. Savilahden alueella tulee noudattaa lisäksi Savilahti-ohjeen toimeenpanemiseksi tehtyjä päätöksiä ja suunnitelmia.

SmaRa- Savilahden smarteimmat ratkaisut on vuosina 2014-2019 toteutettu Savilahti-projektin EAKR-rahoitteinen alahanke, jossa selvitettiin toteutuskelpoisia, vähähiilisyttä edistäviä, innovatiivisia ja älykkäitä ratkaisuja Savilahden. Hankkeessa tarkasteltiin ratkaisuja kahdeksalla Savilahden rakentamiseen liittyvällä osa-alueella: Informaatioalustaratkaisut, Liikkumisen ja pysäköinnin ratkaisut, Elinkaariviisaat infrastruktuuriratkaisut, Asumisen ja toiminnan uusien muotojen ratkaisut, Vähähiiliset energiaratkaisut, Väestönsuojelu- ja kalliotilaratkaisut, Jätehuoltoratkaisut sekä Muotoilu- ym. ihmisten hyvinvointia ja alueen viihtyisyyttä edistävät ratkaisut. Kuopion kaupunginhallitus hyväksyi Savilahden smarteimmat ratkaisut –hankkeen toteuttamisen ja siihen liittyvän rahoitusmallin 19.12.2016.

SaVE – Savilahden vähähiilinen energiamalli -hanke on Savilahti-projektin EAKR-rahoitteinen alahanke, joka toteutettiin vuoden 2016 aikana. SaVE-hankkeessa selvitettiin vähäpäästöisten energiantuotantomuotojen, kuten aurinko- ja geenergian käyttömahdollisuuksia sekä älykkään rakennusautomaation hyödyntämistä Savilahden alueella. Hankesuunnitelma on hyväksytty Kaupunginjohtajan johtoryhmässä 22.9.2015.

ViLi – Kuopion seudun viisaan liikkumisen -hanke on EAKR-rahoitteinen kehityshanke, jonka ensisijaisina tavoitteina ovat arjen liikkumisen ja matkustamisen helpottaminen sekä kestävien liikkumismuotojen käytön lisääminen Kuopion kaupunkiseudulla (Kuopio ja Siilinjärvi). Hankkeen toteutus painottuu neljään osakokonaisuuteen, jotka ovat: 1. Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja pysäköinnin asiakaslähtöinen informaatiojärjestelmä; 2. Älykäs kaupunkipyöräjärjestelmä; 3. Liikkuminen palveluna (MaaS), uudet maksutavat ja mobiili-sovellukset sekä 4. Viisaan liikkumisen toimintamallin kehittäminen yrityksille, sen työntekijöille ja opiskelijoille sekä viisaan liikkumisen graafisen ilmeen kehittäminen.

KierRe – Kiertotalous ja resurssiviisaus Pohjois-Savossa -hanke on EAKR-rahoitteinen kehityshanke, jota Kuopion kaupunki toteutti yhdessä Varkauden, Iisalmen, Siilinjärven ja Joroisten ja ProAgrica Pohjois-Savon kanssa vuosien 2016–2019 aikana. Hankkeen kautta käynnistettiin resurssiviisaustyö hankkeen toteuttajakunnissa. Hankkeen kunnat sitoutuvat toimenpiteiden ottamiseen osaksi kuntastrategioita, talousarviota ja päätöksentekoa. Pää tavoite kuntien resurssiviisaudesta ja vähähiilisydestä muodostuu neljästä erillisestä osa-alueesta: a. Energiatehokkuuden parantaminen ja uusiutuvien energiaratkaisujen käyttöönotto; b. Vähähiilisyttä tukevien liikkumismuotojen, alueiden, asumisen ja alueiden edistäminen; c. Kierrätyksen tehostaminen ja uusien ratkaisujen pilotointi sekä d. Ruokaketjun kierron ja biotalouden kehittäminen. Kuopiossa resurssiviisaita kaupunkisuunnittelun ratkaisuja pilotoidaan mm. Savilahdessa.

Rakennusjärjestys:

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

Tonttijako ja -rekisteri:

Tontti 13-3-6 on merkitty kiinteistörekisteriin 7.3.2000.

Tontti 13-3-7 on merkitty kiinteistörekisteriin 7.3.2000.

Tontti 13-3-8 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.12.2006.

Tontti 13-3-9 on merkitty kiinteistörekisteriin 23.6.2006.

Tontti 13-3-10 on merkitty kiinteistörekisteriin 29.5.2015.

Kadut ja suojaviheralue ovat merkitty yleisten alueiden rekisteriin (Savilahdentie ja Ilohajunkatu Savilahden katuihin ja suojaviheralue Savilahden puistoihin).

Pohjakartta:

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

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Alueella ei ole tehty suojelupäätöksiä.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kaavahanke on osa laajempaa Savilahti-projektia, jossa kehitetään Savilahden kaupunginosaa kokonaisuutena. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa Prisman vähittäiskaupan suuryksikön kehittäminen sekä mahdollistaa Savilahden maankäytön yleissuunnitelmassa esitetyt liikennehankkeet.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Osuuskauppa PeeÄssä on hakenut asemakaavan muutosta 14.5.2019 saapuneella kirjeellä koskien omistamaansa tonttia 297-13-3-8.

Kaavatyö sisältyy vuoden 2020 työohjelmaan sekä kaavoituskatsaukseen.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 9.10.2019 ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 14.10.–13.11.2019. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 25.10.2019.

Vireilletulovaiheen jälkeen kaava-alueen rajausta on päädytty laajentamaan. Kaavateknillisistä syistä osa Savilahdentiestä on otettu mukaan kaavamuutokseen. Kaava-alueen rajausta on entisestään laajennettu valmisteluvaiheen jälkeen huomioimaan Savilahdentien katusuunnitelman mukaiset muutokset suunnittelualueen eteläosassa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat sekä toimijat, naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopion Vesi Liikelaitos, Kuopion

Energia Oy, Fingrid, DNA Itä- ja Keski-Suomi, TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Oyj, Pohjois-Savon pelastuslaitos, kaupungin viranomaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 9.10.2019. Vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 14.10.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 9.10.2019. ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 14.10.–13.11.2019. kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla: www.kuopio.fi. Vireilletulosta on tiedotettu Kuopion kaupunkilehdessä sekä lähetetty alueella toimiville sekä lähialueen maanomistajille- ja haltijoille tiedotteet kirjeitse tai sähköpostitse. Lausuntonsa vireilletuloaineistosta antoivat Pohjois-Savon liitto sekä Fingrid Oy.

Pohjois-Savon liitto ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa Prisman ympäristön asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunnossaan Fingrid kertoi, että suunnittelualueella sijaitsee 110 kV:n voimajohto Huutokoski – Iloharju. Lausunnossa otettiin kantaa johdon vaatimiin suojaetäisyyksiin.

Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 25.10.2019. Kokoukseen osallistuivat, ELY-keskus, Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Vesi, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Savilahti-projekti, tonttipalvelut, rakentaminen ja kunnaspito, kunnallistekniikan suunnittelu ja asemakaavoitus. Lisäksi viher- ja virkistysaluesuunnittelu sekä strateginen maankäyttö antoivat omat kommenttinsa ennen kokousta. Kokouksessa saatua palautetta ja annettuja lausuntoja on pyritty hyödyntämään kaavan valmistelussa.

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto annettiin 1.4.2020 kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi ja aineisto oli nähtävänä 6.4.–4.5.2020. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltioita myös kirjeitse. Valmisteluaineistosta jätettiin lisäksi yksi mielipide sekä kolme lausuntoa. Lausunnot ja mielipide sekä niiden vastineet löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 10.

Valmisteluaineistosta järjestettiin 28.4.2020 lausuntokokous. Kokoukseen osallistuivat, Kuopion Sähköverkko Oy, Väylävirasto, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Pohjois-Savon liitto, Kuopion Vesi Oy, Pohjois-Savon ELY-keskus, tonttipalvelut, asemakaavoitus, yrityspalvelut, alueelliset ympäristönsuojelupalvelut, kunnallistekniikan suunnittelu, tonttipalvelut ja strateginen maankäyttö. Kuopion Sähköverkko Oy toimitti lisäksi ennen kokousta suunnittelussa huomioitavaksi omat kommenttinsa sekä tiedot alueen sähköverkoista. Lausuntokokouksen lisäksi valmisteluaineisto erillisen lausunnon antoivat Kuopion Vesi Oy, Pohjois-Savon liitto sekä Fingrid Oy.

Laajennettu kaupunkikuvatyöryhmän 7.5.2020 järjestetyssä kokouksessa annettiin lisäksi oheinen lausunto kaavan valmisteluaineistosta:

”Kaava-aineistossa esitettyä julkisivuratkaisua tulee kehittää vielä tyylikkäämmäksi. Rakennus on iso ja sen julkisivu vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvaan joten sen arkkitehtonisen ilmeen tulee kestää aikaa. Rakennuksen toinen julkisivu sijoittuu moottoritien ja radan puolelle, myös sen ulkoasu ja arkkitehtuuri on tärkeä kaupunkikuvan kannalta.”

Asemakaavan muutoksen ehdotusaineisto on laadittu käytyjen neuvottelujen ja saatujen lausuntojen pohjalta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaan liittyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelmat on annettu ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueelle tiedoksi. ELY-keskus osallistui kaavan aloitus- ja lausuntokokoukseen ja kaavahanketta on käsitelty ELY-keskuksen kanssa pidetyissä kuukausikokouksissa.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää alueen kaupallisia palveluja sekä toteuttaa laajemman Savilahti-projektin tavoitteita.

Kaavamutoksen hakijan tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön laajentaminen sekä pysäköinnin kehittäminen mahdollistamalla pysäköintilaitoksen rakentaminen. Tavoitteena on myös tontin rajojen muutos vastaamaan paremmin nykytilaa ja huomioimaan maanomistuksen muutokset.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kuopion kaupungin tavoitteena on kaavamutoksen yhteydessä toteuttaa ja mahdollistaa Savilahti-projektin tavoitteita ja suunnitelmia. Rakentamisessa on tavoitteena huomioida Savilahti ohjeen periaatteet. Savilahti-ohjeen yleiset kaupunkikuvalliset tavoitteet ovat mm. tunnistettava ja omaleimainen ilme, paikan hengen ja ominaisuuksien tunnistaminen, kohokohtien luominen valaistuksella (Valon kaava), elävät maantason julkisivut, aidot materiaalit, uudet ja innovatiiviset ratkaisut, autojen sijoittaminen yhteiskäyttöisiin pysäköintilaitoksiin, julkisten reittien varrelle sijoitettavat levähdys- ja kohtaamispaikat, aktiivisuuteen ja yhteisöllisyyteen kannustavat ratkaisut.

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa Savilahden maankäytön yleissuunnitelman mukaisia liikennehankkeita siltä osin, kuin niitä kohdistuu suunnittelualueeseen. Tavoitteena on myös edistää muita kaupungin strategioita ja suunnitelmia mm. viisaan liikkumisen ja resurssiviisauden osalta. Selostuksen osuuden 3.2.1 kohdassa ohjelmat ja tavoitteet on esitelty kaupungin ohjelmia, joita on tarkoitus soveltaa kaavan laadinnassa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on huomioida suunnittelualueen merkitys ns. "Savilahden porttina". Portti merkitys tulee tulevaisuudessa entisestään kasvamaan uuden moottoritierampin toteutuessa Ilohajunkadulle.

Ensivaikutelmalla on tärkeä osa alueesta muodostuvaa kuvaa ja tunnetta. Suunnittelussa tulee huolehtia, että Savilahdesta muodostuu positiivinen ensivaikutelma mm. julkisivujen ja piha-alueiden suunnittelussa.

Suunnittelutyön aikana Osuuskauppa PeeÄssä on ostanut itselleen tontin 297-13-3-10. Maanomistuksen muuttuminen mahdollistaa alueen sisäisten yhteyksien kehittämisen, joka tulee huomioida kaavan laadinnassa.

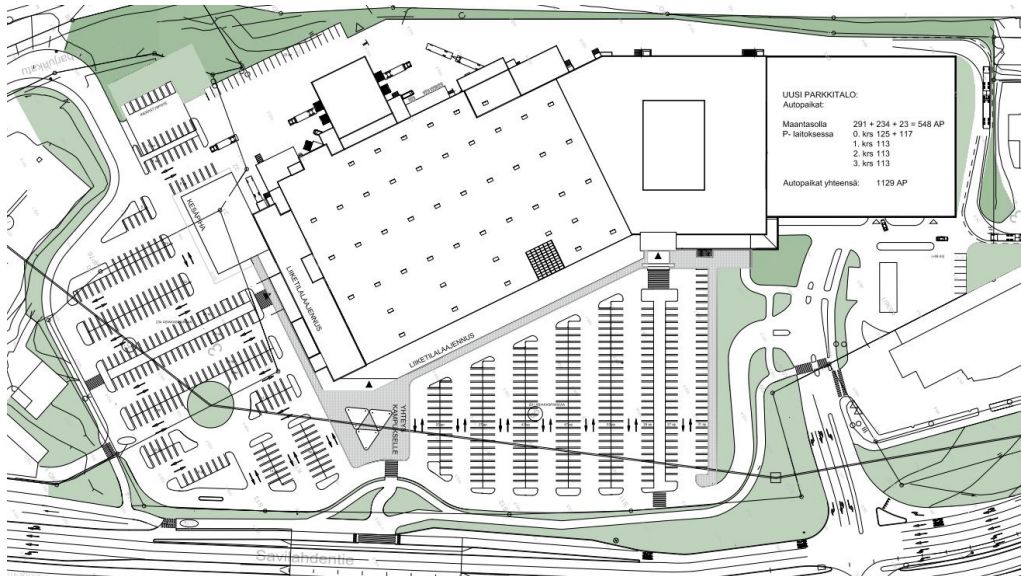
Kaavamuuotosaluetta on valmisteluvaiheen jälkeen laajennettu sisältämään osa Savilahdentiestä Volttikadun risteyskohdasta läheisyydestä. Laajennuksessa on tarkoitus huomioida Savilahdentien uusi kevyen liikenteen alikulku.

4.5 Asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutoksessa on tarkasteltu vain yhtä toteutusvaihtoehtoa, johtuen suunnittelualueen olosuhteista. Suunnittelualueen halki kulkee 110 kV voimalinja, joka

suojaetäisyyksineen rajaa mahdollista rakentamista merkittävästi. Olemassa olevalla vähittäiskaupan suuryksiköllä on myös omia vaatimuksiaan johtuen olemassa olevasta rakenteesta, jotka myös rajaavat mahdollisia vaihtoehtoja. Vertailu kaavamuutoksessa tapahtuu esitetyn vaihtoehdon ja kaavamuutoksen toteuttamatta jättämisen välillä.

Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy on laatinut havainneaineiston Prisman hypermarketin osalta. Muutoksessa Prisman tontin rakennusoikeuden kasvu mahdollistaa laajennusosien rakentamisen. Lisäksi muutoksessa alueelle mahdollistettaisiin pysäköintitalon rakentaminen. Kaavaluonnoksessa on esitetty tontin rajojen ja liittymäjärjestelyjen muutoksia. Valmisteluvaiheen havainneaineisto Prisman tontin osalta löytyy kaavan liitteestä 3.



Kuva 13. Valmisteluvaiheen havainnekuva Prisman tontin järjestelyistä ja laajennuksissa (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)



Kuva 14. Valmisteluvaiheen haveinnekuva luoteesta kuvattuna (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)

Prismaan on esitetty liiketilalaajennuksia rakennuksen länsi- ja pohjoispuolelle sekä logistiikkapuolen laajennus rakennuksen itäpuolelle. Asemakaavan muutoksessa lisärakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 3 000 k-m². Rakennuksen eteläpuolelle on lisäksi

suunniteltu 581 autopaikan pysäköintitalo. Laajennusten ja pysäköintitalon suunnittelussa on huomioitu Savilahti ohjeen tavoitteita mm. rakennusten julkisivujen suunnittelussa.

Asemakaavan muutoksessa on mahdollistettu Savilahden maankäytön yleissuunnitelman sekä 5.4.2019 hyväksytyyn Savilahden katusuunnitelman mukainen ajoyhteys suunnittelualueen eteläosaan. Asemakaavassa ei ole osoitettu suunnitelmien mukaista kevyen liikenteen yhteyttä johtuen kaavamuuosprosessin aikana tapahtuneesta maanomistuksen muutoksesta. Maanomistuksen muutoksen myötä kevyen liikenteen yhteys on nyt toteuttavissa korttelin sisäisenä yhtenä ilman erillistä kaavamääräystä.

Kaavamuutoksen yhteydessä kehitetään suunnittelualueen koillispuolella olevaa Ioharjunkatua katusuunnitelmien mukaisesti. Pohjoisosan tontinrajoja on muutettu vastaamaan tontin käytön kehitystä. Lisäksi muutoksella pyritään varautumaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan korttelialueen tulevaisuuden tarpeisiin.

Kaavamuutoksella on vaikutuksia kaupunkikuvaan sekä liikenteeseen. Muutoksen myötä rakennusoikeus alueella kasvaa, jolla voi olla vaikutuksia asiakasmääriin. Hanke myös mahdollistaa suunniteltujen liikennehankkeiden toteuttamisen. Nykytilaan verrattuna alueen käyttötarkoitus ei muutu vaan kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevien toimintojen kehittämisen.

Kaavamuutoksen toteuttamatta jättäminen aiheuttaisi haittaa alueen kehittämiselle. Voimassa olevat asemakaavat eivät mahdollista yleissuunnitelman mukaisia liikennetkaisuja auto- ja kevyen liikenteen osalta. Kaavamuutos mahdollistaa myös kaupallisen toiminnan, pysäköinnin sekä kaupunkikuvallisen kehittämisen paremmin, kuin voimassa olevat asemakaavat. Lisäksi kaavamuutoksessa on mahdollista huomioida muuttunut maanomistus.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavan muutoksen rakenne

Kaava-alueen rakenne noudattaa maakuntakaavan ja Savilahden osayleiskaavan rakennetta ja tavoitteita. Kaavamuutoksessa on myös huomioitu Savilahtiprojektin tavoitteet ja edistetty niiden toteutumista.

Asemakaavan muutoksessa alue kaavoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET), liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kaavassa on lisäksi katualueita sekä suojaviheralue, jota voidaan käyttää hule- ja tulvavesien hallintaan (EV-10).

Autopaikat toteutetaan tonteilla ja kaavassa mahdollistetaan Prisman tontille alueen osa, jolle saa rakentaa korttelia palvelevan pysäköintilaitoksen (lpa-1). Asemakaavan muutoksessa on myös varauduttu tuleviin liikennehankkeisiin koskien uusia kevyen liikenteen reittejä sekä muuttuvia katujärjestelyitä.

Kaava-alueelle on olemassa olevat kunnallistekniset ja infraverkostot. Kaavassa on huomioitu verkostojen sijainnit ja tarpeet. Lisäksi kaavassa on huomioitu tulevat kunnallistekniset hankkeet.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 15,02 ha. Suunnittelualueesta liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) on n. 0,45 ha, liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) on n. 7,40 ha ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) on n. 1,72 ha. Lisäksi kaavassa on osoitettu suojaviheraluetta, jota voidaan käyttää hule- ja tulvavesien hallintaan (EV-10) n. 0,59 ha ja katualueita 4,88 ha. Maanalaisia tiloja kaavassa on osoitettu n. 4,68 ha, jotka ovat tarkoitettu maanalaisen pysäköimisen järjestämiseksi.

Koko kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 37 300 k-m². Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rakennusoikeus on 2 700 k-m², liikerakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) rakennusoikeus on 24 900 k-m² ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueen (ET) rakennusoikeus on 9 700 k-m².

Rakentamistehokkuus vaihtelee alueenosien käyttötarkoituksen mukaan ja se on keskimäärin $e=0,25$. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) tehokkuus on 0,60, liikerakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) tehokkuus on 0,34 ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueen (ET) tehokkuus on 0,56. Tehokkuuteen vaikuttaa merkittävästi, että noin kolmannes kaava-alueen pinta-alasta on katualuetta. Asemakaavan muutoksen seurantalomake löytyy kaavaselostuksen liitteestä 1.

Autopaikkoja kaavassa on määrätty yksi autopaikka 60 kerrosalaneliämetriä kohden liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K) sekä yksi autopaikka 25 kerrosalaneliämetriä kohden liikerakennusten korttelialueella, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Lisäksi liikerakennusten korttelialueella, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) tulee osoittaa vähintään 300 polkupyöräpaikkaa.

5.1.2 Palvelut

Alue on merkittävää kaupallisten palveluiden aluetta. Alueella sijaitsee Prisman hypermarket, joka on kaupan suuryksikkö. Asemakaavan muutos mahdollistaa yksikön laajentumisen kasvattamalla rakennusoikeutta sekä mahdollistamalla pysäköintilaitoksen rakentamisen. Asemakaavan muutos tukee alueen kaupallisten palveluiden kehittymistä.

Muiden palveluiden osalta alue nojaa Savilahden sekä keskustan palveluihin, jotka sijaitsevat n. 2 km:n päässä. Savilahdentiellä sijaitsee myös joukkoliikenteen pysäkkipari, jota kehitetään joukkoliikenteen solmukohtana.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualue sijaitsee näkyvällä paikalla ja on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Kaavaa varten laaditussa havainneaineistossa (liite 12) on sovellettu Savilahti-ohjeen tavoitteita ja kaavam muutoksen laadinnassa on pyritty noudattamaan ohjeen tavoitteita ympäristön laadulle.

Alueen kaupunkikuvallisen merkittävyyden vuoksi alueelle on laadittu sitova rakennustapaohje (rto-2). Rakennustapaohje on laadittu toteuttamaan Savilahti-projektin tavoitteita ja näin sitomaan alue osaksi laajempaa Savilahden kokonaisuutta. Ohjeessa on annettu noudatettavaksi Savilahti-ohjeen suunnittelun yleiset periaatteet sekä tarkemmat sitovat ohjeet. Rakennustapaohje on kaavaselostuksen liitteessä 11.

Savilahden aluetta koskevia kaupunkikuvallisia tavoitteita ovat mm. tunnistettava ja omaleimainen ilme, paikan hengen ja ominaisuuksien tunnistaminen, kohokohtien luominen valaistuksella, elävät maantason julkisivut, aidot materiaalit, uudet ja innovatiiviset ratkaisut, autojen sijoittaminen yhteiskäyttöisiin pysäköintilaitoksiin, julkisten reittien varrelle sijoitettavat levähdys- ja kohtaamispaikat sekä aktiivisuuteen ja yhteisöllisyyteen kannustavat ratkaisut. Hanke on Savilahden kaupunkikuvallisten tavoitteiden mukainen. Alueelle syntyy tunnistettava ja omaleimainen ilme ja hankkeella elävöitetään maantasokerrosta. Alueen pysäköintiä tehostetaan sijoittamalla sitä maantason rinnalla myös uuteen pysäköintilaitokseen. Alueen viihtyisyys lisääntyy, kun laajaa pysäköintikenttää jäsennellään ja sinne muodostuu uusia kevyenliikenteen reittejä. Kaavamääräyksissä on lisäksi huomioitu aurinkoenergian hyödyntäminen sekä sähköautoistuminen.

Kaavamuutos toteuttaa Valon kaavan tavoitteita mm. sitomalla alue koko Savilahden alueelle suunniteltuun yhtenäiseen aluevalaistukseen, mikä lisää turvallisuutta ja viihtyisyyttä alueella. Suunnittelussa huomioidaan erityisesti Savilahdentien julkisivujen sekä uuden pysäköintilaitoksen valaistusratkaisut. Tavoitteena on myös saada valon kaavan kautta syntymään uutta ohjelman tematiikan mukaista taidetta alueelle. Savilahden Valon kaava löytyy kaavaselostuksen liitteestä 13.

Kaavatyössä tavoitteena on ollut huomioida suunnittelualueeseen kohdistuvat liikennehankkeet. Liikennehankkeiden huomioiminen toteuttaa Savilahden maankäytön yleissuunnitelman tavoitteita, jotka mahdollistavat turvalliset sekä sujuvat yhteydet. Liikenteen osalta kaavamuutoksen erityisenä tavoitteena on parantaa kevyenliikenteen ja joukkoliikenteen olosuhteita. Kaavalla parannetaan kevyenliikenteen reitistöjä. Kaava huomioi uuden joukkoliikenteen vaihtopysäkkialueen Savilahdentien varrella. Kaavamääräyksissä ja sitovassa rakennustapaohjeessa on esitetty polkupyörien pysäköintipaikkojen minimimäärä sekä laatutaso.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavan muutoksen myötä alueen käyttötarkoitus ei tule muuttumaan vaan kaavamuutoksella kehitetään alueen nykyistä käyttöä. Aluevarauksissa on huomioitu muuttunut maanomistus sekä alueen ominaisuuksista johtuneet tarpeet.

Aluevaraukset on esitetty alla. Asemakaavan muutokartta merkintöineen ja määräyksineen on tämän kaavaselostuksen liitteenä 2.

5.3.1 Korttelialueet

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

5.3.2 Muut alueet

EV-10 Suojaviheralue, jota voidaan käyttää hule- ja tulvavesien hallintaan.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Lisäksi kaavassa on osoitettu katualueita.

5.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuuos mahdollistaa kaupan suuryksikön laajentamisen ja pysäköintilaitoksen rakentamisen. Hankkeen mukainen rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa, tiivistää kaupunkirakennetta sekä parantaa alueen elävyyttä, toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä. Kaupunkivallisten tavoitteiden toteutumista on kuvattu tarkemmin kohdassa 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.

Suunnitelmien laadinnassa on pyritty hyödyntämään Savilahti ohjeen tavoitteita kaupunkikuvalle. Erityisesti piha-alueiden suunnittelua on tehty tiiviissä yhteistyössä kunnallisteknisen suunnittelun kanssa. Ehdotusvaiheen suunnitelmissa piha-alueita on jäsennelly aiempaa enemmän ja yhteys uudelle vaihtopysäkkialueelle on viihtyisämpi ja sujuvampi.

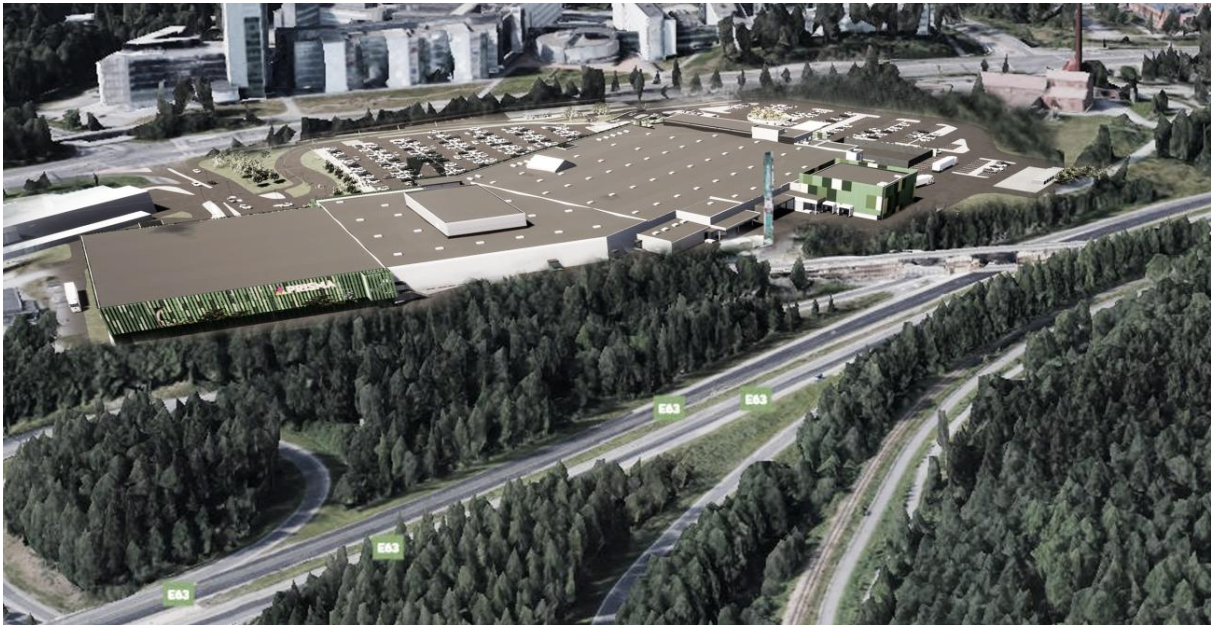
Rakennusten suunnittelussa on kiinnitetty huomiota julkisivukäsittelyyn. Julkisivuväriytyksen avulla suurta rakennusmassaa on visuaalisesti pilkottu pienempiin osiin. Avonaisena toteutettava pysäköintitalo on suunniteltu siten, että se on sopuoinnussa siihen liittyvän kaupan suuryksikön kanssa. Julkisivun suunnittelussa on huomioitu valmisteluvaiheessa saatu palaute. Myös moottoritien puoleista julkisivua on suunniteltu tarkemmin laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän kannanoton mukaisesti. Huomiota on kiinnitetty erityisesti kohtiin, jotka näkyvät eniten radalle ja moottoritielle.



Kuva 15. Havainnekuva pysäköintitalon julkisivusta (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)



Kuva 16. Havainnekuva Prisman piha-alueiden osalta (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)



Kuva 17. Havainnekuva moottoritien puoleisesta julkisivusta (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)

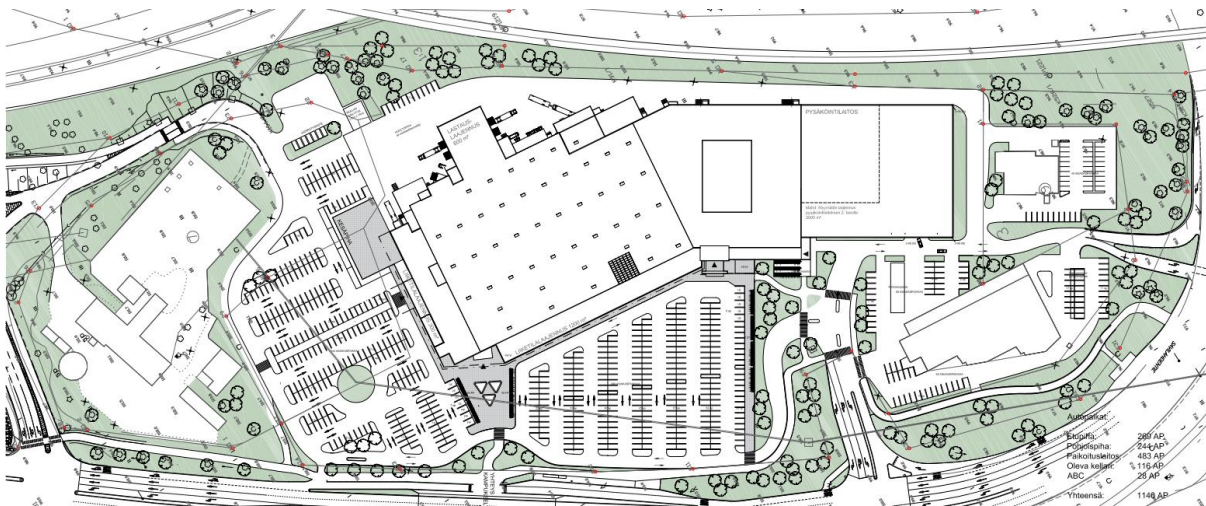
Suunnittelussa on myös kiinnitetty huomiota julkisivujen valaistukseen. Valaistuksen suunnittelussa on huomioitu Valon kaavan tavoitteet ja ohjeet. Valaistuksella on merkitystä alueen kaupunkikuvan kannalta varsinkin hämärämpänä syksy- ja talviaikana. Valaistus luo alueelle turvallisuutta, elävöittää aluetta ja parantaa alueen viihtyisyyttä ja vetovoimaa.



Kuva 18. Havainnekuva julkisivuvalaistuksesta yöaikaan (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)

Asemakaavan muutoksella on vaikutuksia suunnittelualueen eteläosaan. Kaavamutoksen myötä alueelle on mahdollista toteuttaa uusi ajoyhteys, joka osaltaan vaikuttaa pysäköintialueiden järjestelyihin. Maanomistuksen muutoksen myötä on myös mahdollista toteuttaa alueen sisäisiä yhteyksiä uudella tavalla. Vaikutukset Iloharjun lämpökeskuksen ja eteläosan liikennekiinteistöjen rakennuksiin ovat vähäiset, koska kaavaprosessin yhteydessä ei ole esiintynyt muutostarpeita. Mahdollinen lisä- ja/tai uudisrakentaminen on kuitenkin mahdollista toteuttaa kaavan sallimissa rajoissa, millä saattaa olla vaikutuksia kaupunkikuvaan pitkällä aikavälillä.

Havainnekuvilla on myös merkitty polttoaineenjakupisteen vaihtoehtoinen sijainti suunnittelualueen eteläosaan. Vaihtoehtoisella sijainnilla on tarkoitus parantaa jakeluaseman toimivuutta, jonka eteläosan uusi ajoyhteys mahdollistaisi.



Kuva 19. Havainnekuva tontin pihajärjestelyistä (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)

5.4.2 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Kaavamuuos parantaa alueen elinvoimaisuutta kehittämällä edelleen alueen kaupallisia palveluita. Kaavamuutoksella on positiiviset vaikutukset alueen kaupallisiin toimijoihin ja kaupan suuryksiköllä on myös maakunnallista vetoa. Kaupallisen toiminnan kehittymisellä voi olla vähäisiä haitallisia vaikutuksia ruutukaavakeskustan kaupalliselle elinvoimalle, jos asiakasvirrat ohjautuvat liikaa keskustan ulkopuoliseen kaupan keskittymisiin. Kaavamuuos kuitenkin mahdollistaa vain olemassa olevan kaupallisen toiminnan kehittämisen eikä kaavan mahdollistama lisärakennusoikeus ole suuryksikön mittakaavassa sellainen, että se uhkai keskustan elinvoimaa.

Palveluiden kehittymisellä on positiiviset sosiaaliset vaikutukset. Kaavamuutoksen lapsivaikutukset ovat vähäiset. Paremmat kevyen liikenteen yhteydet ja Savilahdentien vaihtopysäkkialue / alikulku lisäävät liikenneturvallisuutta lapsiperheille.

5.4.3 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnon ympäristöön

Kaavalla on vähäiset vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Alue on nykyisellään kokonaan rakennettua ympäristöä eikä rakentamista osoiteta luonnontilassa oleville alueille. Hanke mahdollistaa olemassa olevan alueen tiivistymisen, jonka voidaan katsoa olevan ilmastokannalta positiivisempi vaihtoehto, kuin uudelle alueelle rakentaminen.

Rakennusoikeuden kasvun myötä mahdollistuva kaupan laajentumisen voidaan arvioida tuovan lisää käyttäjiä alueelle. Alueen kaupallinen toiminta perustuu osittain hyvään saavutettavuuteen yksityisautoilulla, joka on haitallisempaa, kuin julkinen liikenne. Alueella on kuitenkin hyvät olemassa olevat julkisen liikenteen yhteydet, jotka entisestään kehittyvät uuden linja-autojen vaihtopysäkin myötä. Kaavamuuos mahdollistaa myös paremmat kevyen liikenteen yhteydet ja alue sijaitsee kävely ja pyöräily etäisyydellä Kuopion keskustasta. Alueen läheisyydessä on myös kaupunkipyöräasemia, jotka yhdessä kompensoivat yksityisautoilun ilmastovaikutuksia.

5.4.4 Muut vaikutukset

Liikenne

Kaavamuutoksella on vaikutuksia alueen liikennejärjestelyihin. Kaavamuuos mahdollistaa olemassa olevien reittien muutokset sekä tilavaraukset uusille yhteyksille. Kaavamuuos toteuttaa laajempaa suunnittelua Savilahden liikenteen osalta mm. parantaen kevyenliikenteen ja joukkoliikenteen olosuhteita.

Joukkoliikenteen saavutettavuus:

Suunnittelualue sijoittuu osaksi olemassa olevia ja toimivia joukkoliikenteen reittejä. Kaavamuuos edesauttaa Savilahdentien varteen suunnitellun vaihtopysäkkialueen kehittämisen entisestään parantaen näin joukkoliikenteen saavutettavuutta. Lisäksi liikenneturvallisuuden parantaminen kevyen liikenteen alikulun myötä parantaa joukkoliikenteen pysäkkien käyttöä.

Jalankulku ja pyöräily:

Kaavamuuos kehittää alueen kevyen liikenteen yhteyksiä ja reittejä. Kaavamuutoksessa on pyritty huomioimaan Savilahden maankäytön yleissuunnitelman kevyen liikenteen väylät, jotka toteutuessaan parantavat alueen sisäisiä, että ulkoisia yhteyksiä. Savilahdentien varren kevyen liikenteen reittien kehittyminen tukee myös osayleiskaavan tavoitteita, joissa Savilahdentien on määritelty kevyen liikenteen pääyhteydeksi.

Asemakaavan muutoksessa ei ole esitetty Savilahden maankäytön yleissuunnitelman ja katusuunnitelman mukaista kevyen liikenteen yhteyttä eteläosan liikerakennusten ja Prisman liittymän välille. Suunnitelmat on laadittu ennen maanomistuksen muutosta tontissa 297-13-3-10. Asemakaavan muutoksessa edellä mainittu tontti on yhdistetty osaksi tonttia 297-13-3-8

(Prisman tontti), jolloin alueen kevyeen liikenteen yhteydet on mahdollista toteuttaa ja suunnitella erikseen tontin sisäisenä yhteytenä. Yhteyden osoittamatta jättämisestä ei aiheudu haittaa Savilahden maankäytön yleissuunnitelman toteuttamiselle.

Suunnittelussa on myös huomioitu toimivien pyöräpaikkojen sijoittaminen lähelle sisäänkäyntejä. Rakennustapaohjeistuksessa on huomioitu pyöräpaikkojen laatuvaatimukset mm. lukituksen ja katettujen paikkojen määrän osalta. Pyöräpaikkojen minimimääräksi kaavassa on osoitettu 300 paikkaa.

Pysäköinti

Suunnittelualueen pysäköinti järjestetään tonttikohtaisesti. Asemakaavassa on määrätty liikerakennusten korttelialueella, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön autopaikkanormi on yksi autopaikka 25 k-m² kohti. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen osalta määräys on yksi autopaikka 60 k-m² kohti. Kaavamuutoksen myötä kaupan suuryksikön yhteyteen on mahdollista rakentaa pysäköintitalo. Riittävät pysäköintipaikat mahdollistavat alueen kaupallisen kannattavuuden ja toimivuuden.

Infraverkostot

Asemakaavan muutos huomioi alueen nykyisen infraverkoston. Asemakaava huomioi alueen nykyisen johtoverkoston sekä mahdollistaa tilavarauksin uusien johtojen rakentamisen ja kytketymisen Savilahden uudenaikaiseen ICT-infran toteutusmalliin ja sen mukaiseen suojaputkiverkostoon. Kaavassa on myös huomioitu yhdyskuntateknisen korttelialueen tulevaisuuden tarpeet. Kaavatyössä huomioidaan myös Savilahden katuremontista johtuvat johtoverkoston siirrot varaamalla kaavakartassa riittävät johtoalueet.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella sijaitsee kohteita, jotka saattavat riskitilanteessa aiheuttaa maaperän pilaantumista ks. pilaantuneet maa-alueet. Kaupallisen toiminnan asiakasvirrat aiheuttavat myös ajoneuvoliikennettä, joka aiheuttaa ympäristössään liikennemelua. Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsee lisäksi vilkkaasti liikennöity Savilahdentie ja viitostie sekä myös Savon rata. Kaava-alueella ei sijaitse melulle alttiita kohteita, jolloin melu ei aiheuta haittaa alueen toimivuudelle.

Hulevedet

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu hulevesien hallinta. Kaavamääräyksellä ohjataan imeyttämään sekä viivyttämään hulevesiä tonteilla, jonka lisäksi rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma. Kaavassa on myös varauduttu hulevesien hallintaan suojaviheralueella, jolla sijaitsee olemassa oleva hulevesipainanne.

Pilaantuneet maa-alueet

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu pilaantuneet maa-alueet sekä huomioitu mahdolliset riskitekijät maaperän osalta. Suunnittelualueen eteläosassa on aikoinaan sijainnut ns. Porttimäen kaatopaikka ja kaava-alueella on nykyisin polttoaineiden jakelumittareita. Lisäksi kaavan pohjoisosassa on Iloharjun lämpökeskus.

Kohteet on huomioitu kaavamääräyksissä. Kaavamääräyksen mukaan maaperän haitta-aineet on riskiarviointiin perustuen tarpeen mukaan poistettava ennen rakentamista ja otettava huomioon rakentamisessa.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat Ympäristöministeriön suositusten mukaisia. Merkinnot ja niiden selitykset löytyvät kaavakartan määräys osiosta 2.

5.6 Nimistö

Alueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

5.7 Kaavatalous

Infrarakentamisen kustannukset sijoittuvat pääosin Savilahdentien katualueelle, jonka saneerauksen kokonaiskustannukset ovat noin 9.5 milj. €. Näistä kustannuksista n. 7.5 milj. € sijoittuu välille Sarastuskaari-Neulaniementie. Kyseessä olevat kustannukset muodostuvat vuonne 2019 toteutuneista verkostosiirroista ja vuosina 2020–2021 tehtävistä katu- ja siltarakenteista. Savilahdentien infrarakentamisen kustannukset välillä Siikalahden eritasoliittymä-Volttikatu ovat n. 2 milj. €. Asemakaava alueelle sijoittuvat katu- ja verkosto saneerauksien periaatteet ovat katusuunnitelmissa ja infrarakentamisen oletetaan valmistuvan vuoteen 2024 mennessä.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Kuopiossa 4.6.2020

Pauli Sonninen
va. asemakaavapäällikkö

Roope Ruhanen
kaavoitusinsinööri

Annika Korhonen
kaavoitusarkkitehti