

VANHAN VARIKON POHJOISOSA Asemakaava ja asemakaavan muutos



Kuva 1. Ote opaskartasta, kaavamuu- tosalue on merkitty punaisella viivalla



Kuva 2. Ote ilmakuvasta, kaavamuu- tosalue on merkitty punaisella viivalla, Blom 2020

Mikä osallistumis- ja arviointi- suunnitelma (OAS) on?

Kuopion kaupungin Savilahden ympäristöön laaditaan asemakaava ja asemakaavan muutos. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittelee kaavan laadinnan lähtökoh- tia, sisältöä ja tavoitteita, sisältää suunnitelman siitä, miten kaavan laadinnan aikana kuullaan maanomistajia, asukkaita ja muita osallisia sekä suunnitelman siitä, mitä kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täy- dennetään tarvittaessa suunnittelutyön ku- luessa.

Suunnittelualue

Suunnittelualue on noin 32 ha kokoinen alue, joka sijaitsee noin 3,2 km Kuopion torilta länteen entisellä puolustusvoimien ase- varikon alueella. Alue sijoittuu pääosin Neulamäen kaupunginosaan (26), ja osittain

Savilahden kaupunginosaan (13). Kaupun- ginosien rajoja on ajatuksena tarkentaa työn edetessä.

Alue rajautuu lännessä Neulamäkeen, poh- joisessa Neulaniementiehen ja etelässä Neu- lamäentiehen. Kaava-alue on laajentunut työn edetessä. Alueen katuverkosto on par- haillaan rakentumassa.

Suunnittelualue on pääosin ihmistoiminnan muokkaamaa aluetta, joka koostuu mm. metsäisistä alueista, hiekkateistä ja -kentistä. Alueella on luontoarvoja, kuten suojel- tuja liito-oravia, lepakoita ja maisemallisesti tärkeitä alueita.

Alue on entistä puolustusvoimien asevarikon aluetta, jolla sijaitsee yhteensä 12 entistä asevarikon rakennusta. Kulttuurihistorialli- sina arvoina alueella on kolme osayleiskaa- vassa tavoitteellisin suojelumerkinnöin osoitettua 40-luvun rapattua rakennusta (rakennukset 20, 47 ja 50), sekä yksi saman

aikakauden puurakennus, jonka ympäristössä on luonto ja kulttuurihistoriallisia arvoja (rakennus 22). Alueella on kaksi asemakaavassa sr-15 merkinnällä suojeltua rakennusta. Lisäksi alueella sijaitsee muita 40-luvun rakennuksia, sekä 60-luvulla rakennettu esikuntarakennusten ryhmä. Alueella on myös yhteensä viisi puolustusvoimien käytössä ollutta kalliotilaa.

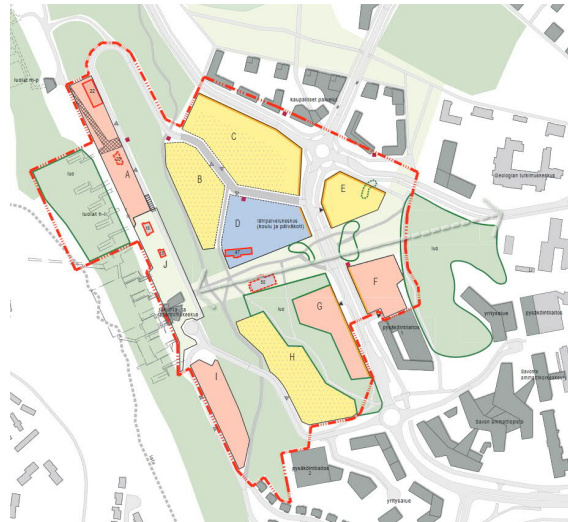
Alue sijoittuu seuraavien kiinteistöjen alueelle: 13-2-1, 13-30-1...13-30-3, 13-31-1, 13-32-1, 297-401-1-53, 297-401-1-59 ja 297-407-2-22. Lisäksi alueelle on katu- (13-9901-0) ja puistoalueita (13-9903-11 ja 13-9903-15). Koko kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

Aluerajaukseen voi tulla tarkennuksia kaavatyön aikana. Suunnittelualueen sijainti ja likimääräinen rajaus on esitetty kuvissa 1 ja 2.

Mitä on suunnitteilla

Kaavatyössä tutkitaan alueen kehittämistä monimuotoiseksi kerrostalovaltaiseksi asumisen alueeksi, joka sisältää myös työpaikkoja. Alueelle on suunnitteilla lisäksi lähipalvelukeskus koululle ja päiväkodille sekä viher- ja virkistysalueita. Kaavatyössä tutkitaan alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyt sekä infraverkostot ja pyritään turvaamaan alueen luonto- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Asemakaava ja asemakaavanmuutos liittyvät keskeisesti Savilahti-projektiin.

Alueella on parhaillaan käynnissä alueluovutuskilpailu. Suunnittelualueelle tavoitellaan laadukasta kaupunkikuvaa, identiteetiltään omaleimaista, kaupunkimaista ja elävää ympäristöä, sekä uusia, innovatiivisia ja kestävä kehityksen mukaisia ratkaisuja. Kilpailun on tarkoitus ratketa syksyllä 2021. (<http://www.savilahti.com/alueluovutuskilpailu>).



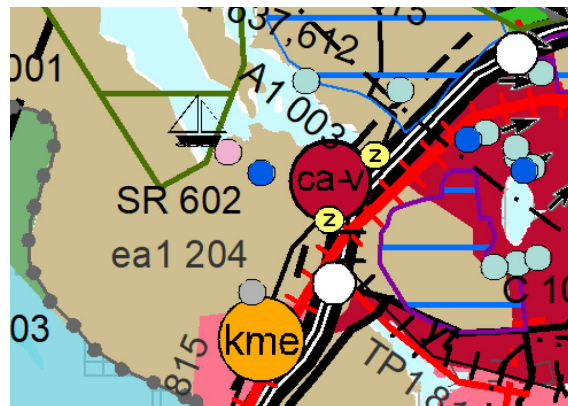
Kuva 3. Ote alueluovutuskilpailun periaatekaaviosta.

Suunnittelun lähtökohdat

MAAKUNTAKAAVA

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä vuonna 2016.

Kuopion seudun maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavassa 2030 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A1). Lisäksi suunnittelualueen ympäristöön on osoitettu keskustatoimintojen alakeskusmerkintä (ca-v), jolla on korostettu Savilahden merkitystä kansainvälisesti, valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävänä opetuksen, työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alueena.

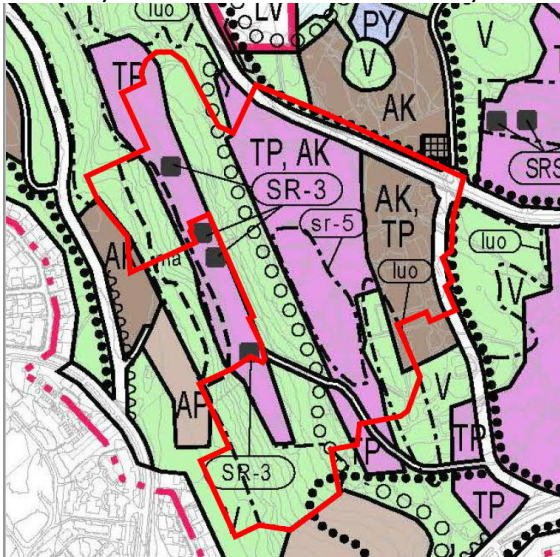


Kuva 4. Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä

YLEISKAAVA

Savilahden osayleiskaava on hyväksytty kaupungin valtuustossa 2.2.2015 ja se on tullut voimaan 21.3.2017. Osayleiskaavassa alueelle sijoittuu kolme pohjois-eteläsuuntaista korttelialuetta. Näistä läntisimmälle korttelialueelle on osoitettu työpaikka-alueen vyöhyke (TP).

Alueen keski- / itäosat on merkitty vaihtoehtoisilla käyttötarkoituserkinnöillä työpaikka-alueina / kerrostalovaltaisina asuntoalueina (TP, AK / AK, TP). Alueen läpi kulkee kaksi pohjois-eteläsuuntaista virkistysaluetta (V), joista läntisimmälle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luo). Alueen eteläreunalla on lisäksi toinen luo-alueen rajaus, jonka rajauksena on myöhemmin ELY-keskuksen kanssa yhdessä sovitusti täsmennetty.



Kuva 5. Ote yleiskaavasta kilpailun aluerajauksella

Neulamäen rinteessä sijaitsevalla virkistysalueella kulkee virkistysreitti ja Sarastuskaaren- ja Neulaniementien katualueiden reunassa kulkee kevyenliikenteen pääreitti. Kalliotasanteella sijaitsee kolme SR3 -merkinnällä osoitettua rakennusta, jotka pyritään säilyttämään ja sr-5 merkinnällä osoitettu aluerajaus, johon sisältyvistä rakennuksista osa pyritään säilyttämään.

MAANKÄYTÖN YLEISSUUNNITELMA

Savilahden alueelle on laadittu osayleiskaavaa tarkentava Savilahden maankäytön yleissuunnitelma, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 8.5.2017 jatkosuunnittelun pohjaksi sekä edelleen tarkennettavaksi ja täydennettäväksi. Yleissuunnitelmassa suunnittelualueelle on esitetty mm. asuin- ja työpaikka-alueita, lähipalvelukeskus, sekä viher- ja virkistysalueita. Tämän jälkeen yleissuunnitelmaa on päivitetty suunnittelun edetessä ja lähtötietojen tarkentuessa.

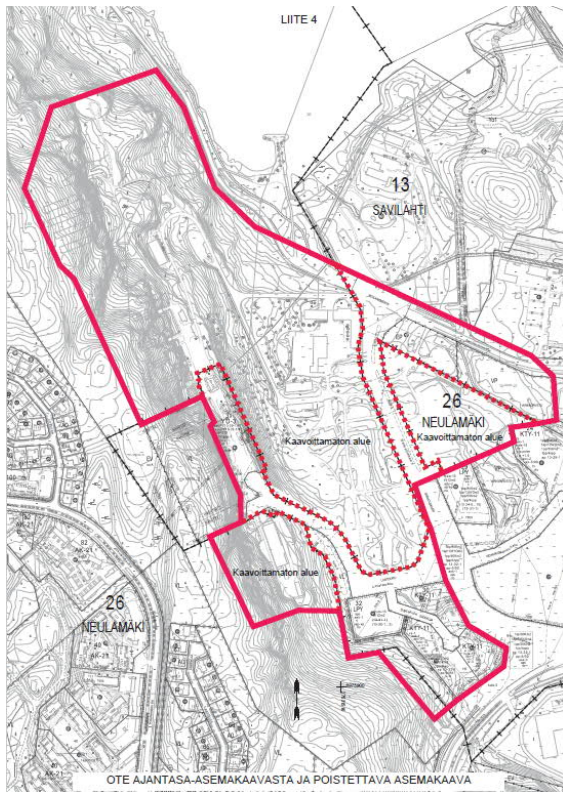


Kuva 6. Ote maankäytön yleissuunnitelmaluonnoksesta (20.12.2019)

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 12.1.1981 hyväksymä asemakaava, jossa alueen pohjoisosaan Neulaniementien eteläpuolelle on osoitettu puolustusvoimien aluetta (EP) ja puistoa (VP). Alueella on lisäksi voimassa kaupunginvaltuuston 10.6.2019 hyväksymä ja 30.7.2019 voimaantullut asemakaava, jossa alueelle on osoitettu toimitilarakennusten, yleisten rakennusten ja tutkimusrakennusten korttelialueita (KTY-11), yleisten pysäköintilaitosten korttelialue (LPY) sekä katu- ja lähivirkistysalueita (VL).

Voimassa olevia kaavoja voi tarkastella kaupungin karttapalvelussa <http://karttapalvelu.kuopio.fi>



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta

Kaavahankkeen vaikutukset ja selvitykset

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistavat Savilahden alueen kehittymisen. Kaavahanke mahdollistaa Varikon alueen rakentamisen monimuotoiseksi asuin ja työpaikka-alueeksi sekä lähipalvelukeskukseen sijoittumisen alueelle.

Hanke toteuttaa kaupungin ilmastopoliittista ohjelmaa, sillä alueen rakentaminen tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta Kuopion keskustan tuntumassa, olemassa olevan kunnallistekniikan ja palveluverkoston äärellä. Sijoittamalla monipuolisesti toimintoja samalle alueelle vähennetään liikkumistarvetta. Rakentaminen keskustan läheisyyteen vähentää myös painetta kaupunkirakenteen ulkopuolelle suuntautuvaan rakentamiseen. Lisäksi älykaupunkiratkaisuilla pyritään hillitsemään hiilidioksidipäästöjä mm. valaistuksessa ja liikenteen ohjauksessa.

Uudisrakentaminen tulee muuttamaan lähiympäristön kaupunkikuvaa ja liikennejärjestelyjä. Hanke lisää liikennettä alueella. Kaavatyössä pyritään parantamaan joukko liikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä, sekä hillitsemään ajoneuvoliikenteen kasvua.

Kaavaratkaisu toteuttaa Kuopion strategiaa ja kasvuohjelmaa mahdollistaen asumisen, yritystoiminnan ja palvelujen syntymisen Savilahteen. Uuden asuinalueen rakentaminen kasvattaa alueen väestöä ja lisää alueen palvelujen kysyntää. Kaavalla on positiivisia vaikutuksia kaupungin kilpailukykyyn, vetovoimaan ja yritystoimintaan. Se toteuttaa Kuopion kaupungin yritysstrategiaa lisäämällä yritystonttitarjontaa lähellä keskustaa.

Hankkeella on vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja erityisesti lapsiin, sillä hanke mahdollistaa uusien asuinalueiden, koulun, päiväkodin ja puistoon sijoittuvien liikunta- ja virkistysalueiden syntymisen. Hankkeen kautta ympäristö muuttuu kaupunkimaisemmaksi, millä saattaa olla negatiivisia vaikutuksia joillekin kasvi- ja eläinlajeille. Luontoarvot pyritään turvaamaan kaavatyössä mm. viherverkostosuunnittelulla.

Asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan tarkemmin kaavahankkeen vaikutukset, joita arvioidaan selostuksessa. Kaupunkikuvalliset arvioinnit ja arviointi esimerkiksi naapureiden olosuhteisiin on mahdollista tehdä kilpailun kautta laadittavan asemakaavan havaintoaineiston pohjalta.

Tarvittavia selvityksiä laaditaan kaavatyön aikana. Osayleiskaavan selvitysten lisäksi lähiympäristön aiemmin laadittujen asemakaavojen yhteydessä, sekä osana Savilahti-projektia on tehty runsaasti selvityksiä, jotka ovat pääosin ajantasaisia. Alueelle on laadittu mm. rakennushistoria-, luonto-, liikenne-, melu-, ilmanlaatu-, hulevesi-, maaperä- ja geoselvityksiä, jotka toimivat hyvänä lähtökohtana alueen suunnittelussa. Maaperäselvityksiä jatketaan alueen suunnittelun yhteydessä. Luontoselvityksistä alueelle on tehty mm. lepakko- ja liito-oravaselvityksiä. Lisäksi Savilahti -projektin SmaRa ja SaVe -hankkeiden kautta on etsitty alueelle vähähiilisyttä edistäviä, innovatiivisia ja älykkäitä ratkaisuja, joita on mahdollista toteuttaa Savilahdessa alueen rakentuessa.

Savilahden kehitystavoitteita jalkautetaan alueelle laaditun Savilahti-ohjeen kautta. Alueelle on laadittu myös Savilahden Valon kaavan Valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelma, joka on yhtä Savilahti-ohjeen teemaa toteuttava suunnitelma.

Miten voit osallistua

Kaavatyö sisältyy vuoden 2020 kaavoituskatsaukseen.

Kaavatyön vaiheet on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman viimeisellä sivulla. Kaavan vireilletulo- ja valmisteluai- neistosta voi esittää mielipiteensä ja ehdo- tusaineistosta jättää muistutuksensa näiden nähtävänäoloaikana. Kaavan nähtävänä- oloista kuulutetaan lehdessä sekä kirjeellä niille, jotka ovat sitä pyytäneet. Ehdotusvai- heessa muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen kaupunkirakennelautakun- nan käsittelyn jälkeen. Kaavahankkeen ete- nemistä voi seurata myös kaupungin internetsivuilla

Osalliset

VIRANOMAISET

Kuopion kaupunki

- Alueellinen rakennusvalvonta /Laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä
- Alueellinen ympäristönsuojelu /Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Kaupunkirakennelautakunta
- Kulttuurihistoriallinen museo / kulttuuriympäristö- työryhmä
- Kuopion Energia Oy
- Kuopion Sähköverkko Oy
- Kuopion Vesi Oy
- Tilakeskus
- Konsernipalvelut /Talous- ja strategiapalvelu
- Maaomaisuuden hallintapalvelut /Tonttipalvelut /Asuntotoimi
- Pohjois-Savon pelastuslaitos /Aluepelastuslautakunta
- Rakentamisen ja kunnossapidon palvelut
- Strateginen maankäytön suunnittelu
- Viher- ja virkistysaluesuunnittelu
- Yrityspalvelu

<https://www.kuopio.fi/fi/ajankohtaiset-ase- makaavat>.

Alueiden käytön suunnittelua edistävänä vi- ranomaisena toimii Pohjois-Savon ELY-kes- kuksen Ympäristö ja luonnonvarat - vastuualue.

Tähän osallistumis- ja arviointisuunnitel- maan kohdistuvan palautteen voi lähettää kirjallisesti osoitteeseen Kuopion kaupunki, Asemakaavoitus, PL 1097, 70111 Kuopio tai sähköpostitse kaavoitus(at)kuopio.fi.

- Kunnallistekninen suunnittelu
- Alueellisen jätehuollon viranomaispalvelut
- Jätekukko
- Hyvinvoinnin edistämisen palvelualue
- Kasvun- ja oppimisen palvelualue
- Konserniohjaus ja tilapalvelut
- Savilahti -projekti

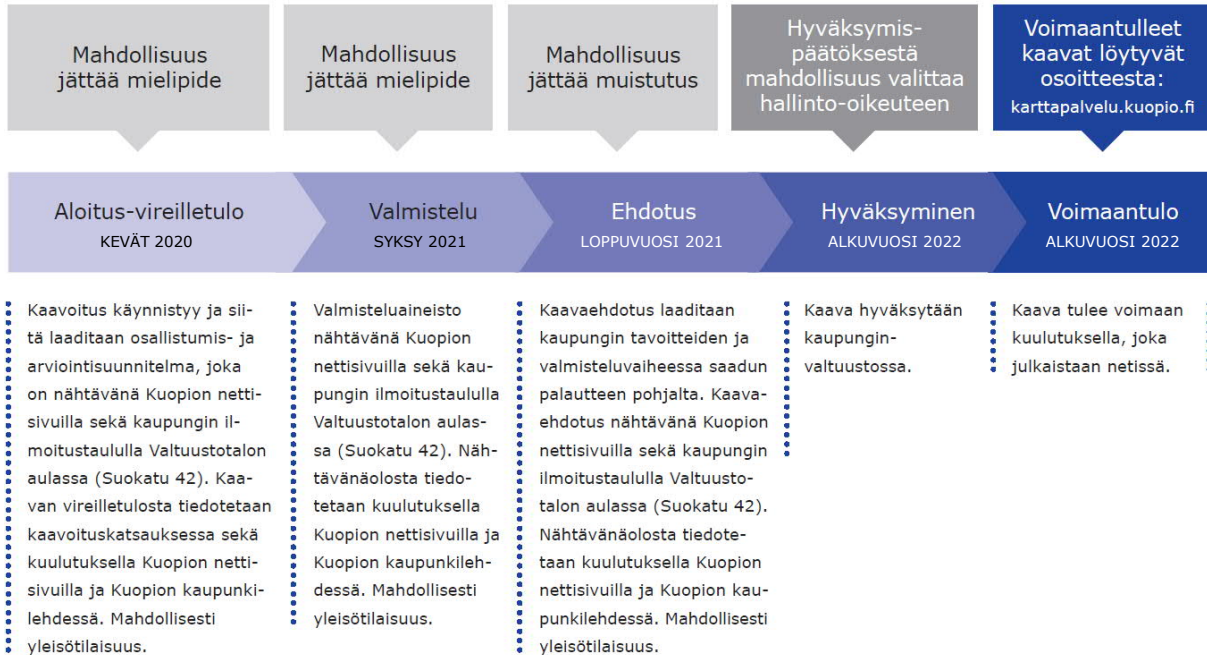
Muut viranomaiset

- Pohjois-Savon liitto
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Puolustusvoimat

MUUT OSALLISET

- Alueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset, oppilaitokset ja yhteisöt
- Kuntalaiset, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa
- Neulamäen asukasyhdistys
- Alueella toimivat teleoperaattorit
- Pohjois-Savon luonnonsuojelupiiri ry
- Kuopion Luonnon Ystäväin Yhdistys ry

Kaavatyön vaiheet, osallistuminen ja arvioitu aikataulu



Yhteystiedot

KUOPION KAUPUNKI

Suokatu 42, (PL 1097), 70111 Kuopio

ASEMAKAAVOITUS

Kaavoitusarkkitehti

Annika Korhonen, 044 718 5074,
annika.korhonen(at)kuopio.fi

Asemakaavapäällikkö

Pauli Sonninen, 044 718 5439,
pauli.sonninen(at)kuopio.fi

ELY-KESKUS, YMPÄRISTÖ JA LUONNONVARAT- VASTUUALUE

0295 026 500

Kallanranta 11, PL 2000, 70101 Kuopio