



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 4.5.2022

NEULAMÄEN PELASTUSASEMAN YMPÄRISTÖ ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJJA: KUOPIONKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

Sisältö

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavan muutos	4
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1 Kaava-aluetta 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.....	22
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	23
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	23
4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	23
4.5 Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen suunnitelmat	24
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	28
5.1 Kaavamutoksen rakenne.....	28
5.1.1 Mitoitus.....	28
5.1.2 Palvelut	29
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	29
5.3 Asemakaavan muutoksen vaikutukset	30
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	30
5.3.3 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset	31
5.4 Ympäristön häiriötekijät.....	31
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	32
5.6 Nimistö.....	32
5.7 Kaavatalous	32
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	32

Liitteet

- 1 Seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
- 2 Asemakaavan muutoskartta määräyksineen
- 3 Havainneaineisto
- 4 Ote ajantasa-asemakaavasta / poistokartta
- 5 Neulamäen pelastusaseman hankesuunnitelma
- 6/1 Savilahti-ohje, versio 2.0
- 6/2 Savilahtiohjetta täydentävä ja kokoava liite
- 6/3 Maankäyttösopimuksissa asetettujen tavoitteiden toteutuminen
- 7 Valon kaava
- 8 Savilahden viherverkko
- 9 Joustavan pysäköintinormin rakennuslupavaiheen soveltamisohje
- 10 Ulkovalaistusohje

Kuvat

- | | |
|---|----|
| Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja ympäristö | 5 |
| Kuva 2. Kuvia ja karttoja suunnittelualueen luonnonympäristöstä | 6 |
| Kuva 3. Kuvia suunnittelualueen rakennuksista (Kuvat: Anne Partanen 7/2022) | 7 |
| Kuva 4. KPY Novapolis (Kuva: Anne Partanen 3/2022)..... | 8 |
| Kuva 5. Näkymä Savilahdentielle kohti Prismaa (Kuva: Anne Partanen 3/2022) | 8 |
| Kuva 6. Kuvia suunnittelualueen lähiympäristöstä (Kuvat: Anne Partanen 7/2022 ja QVIM
Arkkitehtitoimisto)..... | 9 |
| Kuva 7. Kuvia suunnittelualueen liikenteen ja pysäköinnin järjestelyistä (Kuvat: Anne Partanen
7/2022) 11 | |
| Kuva 8. Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä..... | 13 |
| Kuva 9. Ote yleiskaavojen yhdistelmästä | 14 |
| Kuva 10. Ote Kuopion ajantasa-asemakaavasta (11.8.2022)..... | 15 |
| Kuva 11. Ote Kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelmasta | 16 |
| Kuva 12. Ote Savilahden maankäytön yleissuunnitelmasta (25.2.2022 päivitetty versio) | 20 |
| Kuva 13. Ote Vanhan varikon pohjoisosan liikenneverkkosuunnitelmasta (15.2.2022) | 20 |
| Kuva 14. Suunniteltu liito-oravayhteys valtavyöhylien ja rakennetun ympäristön poikki | 21 |
| Kuva 15. Neulamäen pelastusaseman tontinkäyttöluonnos (WasaPlan Oy, pvm. 15.3.2022) 21 | |
| Kuva 16. VE1 - asemapiirros ja havainnekuvat | 25 |
| Kuva 17. VE2 - asemapiirros ja havainnekuvat | 26 |
| Kuva 18. VE3 - asemapiirros ja havainnekuvat | 27 |

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 29.9.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:	Kuopion kaupungin 26. kaupunginosan (Neulamäki) korttelia 43 sekä 13. kaupunginosan (Savilahti) katualuetta.
Asemakaavan muutoksella muodostuu:	Kuopion kaupungin 26. kaupunginosan (Neulamäki) korttelin 43 tontit 3, 4 ja 5.
Alueen sijainti:	Suunnittelualue sijaitsee pääosin Neulamäen (26) kaupunginosassa n. 2,6 km Kuopion torilta länteen.
Kaavatunnus:	893
Kaavan tarkoitus:	Asemakaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa toimitilarakentaminen pelastusaseman korttelissa. Kaavatyön yhteydessä selvitetään mm. korttelin sisäiset liikenne- ja pysäköintijärjestelyt.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan muutosta valmistellaan kaupungin aloitteesta
- Kaavatyö on ollut kaavoituskatsauksessa ja kaavoituksen työohjelmassa 2022
- Kaavatyö tuli vireille 4.5.2022
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.5.–3.6.2022
- Aloituskokous sidosryhmien kanssa pidettiin 30.5.2022

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen keskeisiä tavoitteita on mahdollistaa Neulamäen pelastusaseman korttelin täydennysrakentaminen uudella toimitilarakentamisella. Hankkeella lisätään houkuttelevien yritystonkkien tarjontaa ja tuetaan samalla Savilahden kehittymistä tärkeänä liiketoiminnan ja osaamisen keskittymänä. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan vaikutukset kaupunkikuvaan ja näkymiin sekä suunnitellaan alueelle toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, joilla turvataan niin pelastusajoneuvojen kuin muidenkin liikkujien turvallinen ja sujuva kulku alueella.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan voi toteuttaa heti, kun asemakaava on vahvistunut ja tullut voimaan sekä tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu. Neulamäen pelastusaseman uudisrakennuksen toteuttaminen ei riipu tästä asemakaavan muutoksesta ja sen rakennustyöt korttelissa ovat jo osin alkaneet.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Laajuudeltaan n. 3 hehtaarin kokoinen suunnittelualue sijaitsee n. 2,7 kilometriä Kuopion torilta länteen Neulamäentien, Sarastuskaaren, Savilahdentien ja Volttikadun sekä etelässä mikroautoradan ja Carlsonin liiketontin rajaamalla alueella. Suunnittelualue käsittää Neulamäen kaupunginosan kiinteistöt 297-26-43-3 (Volttikatu 1a) ja 297-26-43-4 (Volttikatu 1) sekä osan Savilahdentien katualuetta.

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua ympäristöä. Kaupunkirakenteellisesti ja maiseman kannalta se liittyy kiinteämmin kehittymässä olevaan Savilahden laaksoon kuin Neulamäen asuinalueeseen. Suunnittelualueella on sijainnut vuodesta 1983 Neulamäen pelastusasema, joka ei kuitenkaan täytä enää tämän päivän maakunnallisen pääpaloaseman tarpeita ja kärsii lisäksi sisäilmaongelmista. Vanha pelastusasema ollaan korvaamassa uudella, korttelin lounaisosaan sijoittuvalla pelastusasemalla, minkä johdosta korttelin itäreunasta vapautuu tilaa muuhun käyttöön.



Suunnittelualue merkittynä opaskarttaan punaisella viivalla



Ilmakuva 2022

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja ympäristö

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin ihmistoiminnan muokkaamaa ja rakennettua aluetta. Alueen luonnonympäristö koostuu lähinnä korttelin itäosaan sekä rakennusten väliin jäävästä nurmikosta ja harvoista pihapuista ja pensaista rakennusten lomassa. Mikroautorataa kohti kohoavassa jyrkässä rinteessä suunnittelualueen eteläreunassa kasvaa tiheämpää puustoa ja aluskasvillisuutta. Suunnittelualueen ulkopuolella teiden varsien suojavihervyöhykkeillä kasvaa erikokoisia havuja lehtipuita sekä osin hoidettua nurmikkoa ja osin pensaikkoa ja aluskasvillisuutta. Suunnittelualueella ei ole havaittu arvokkaita luontotyyppejä tai suojeltuja eläin- tai kasvilajeja.

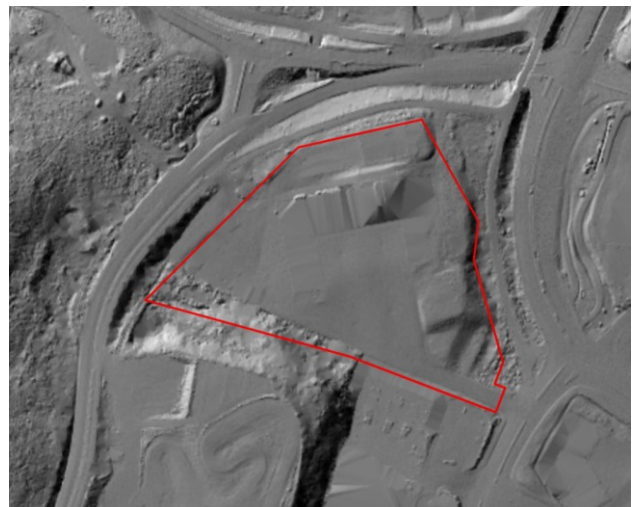
Suunnittelualueen lähiympäristö on myös suureksi osaksi rakennettua tai parhaillaan rakenteilla olevaa aluetta (kuva 2). Neulamäen koillisrinne suunnittelualueen länsipuolella on lähin luonnontilainen metsäalue.

Suunnittelualue sijoittuu pääosin tasaiselle kentälle, n. +100...+105 metrin korkeuteen meren pinnan yläpuolelle. Suunnittelualueen korkeus laskee loivasti kohti Volttikatua. Alueen maaperää on tutkittu vuosina 1981 ja 2002 vanhan pelastusaseman ja uudemman hälytyskeskuksen rakentamisen yhteydessä. Tutkimuksissa on todettu alueen maaperän olevan runsaasti kiviä ja lohkareita sisältävää moreenia, jossa esiintyy eri syvyyksissä löyhiä ja keskitiiviitä välikerroksia. Vuonna 1981 todettiin myös, että alue on vanhaa ruokamullan varastointialuetta ja alueella sijaitsee myös entinen, jo täytetty lieteallas. Hälytyskeskuksen rakentamisen aikana työmaan kaivuumaista läjitettiin pelastusaseman tontille. GTK:n Maankamara-aineiston mukaan suunnittelualue on pääosin hiekkamoreenia.

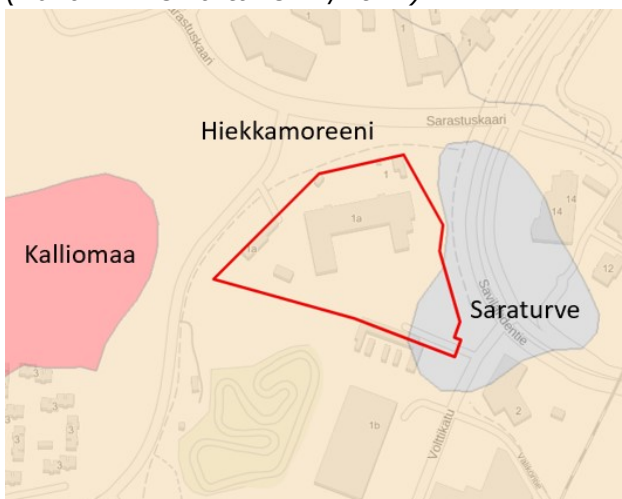
Suunnittelualueen lähimmät vesistöt ovat kilometrin päässä pohjoisessa sijaitsevat Savilahti ja Neulalahti sekä idän suunnassa kilometrin päässä sijaitseva Siikalahti. Suunnittelualueen pintavedet valuvat kohti Siikalahtea. Siikalahden tilaa on kuvattu ohjelmassa **Lampi- ja lahtikorttelit, Kuopion vesialueiden hoito- ja kunnostusohjelma 2019–2023**. Siikalahti on melko sulkeutunut lahti, joka sijaitsee Särkilahden ja Niiralan kaupunginosien välissä. Siikalahden laajennettu vedenlaatualue on tällä hetkellä tyydyttävä. Vesistön tila on heikentynyt hieman viimeisen kymmenen vuoden aikana.



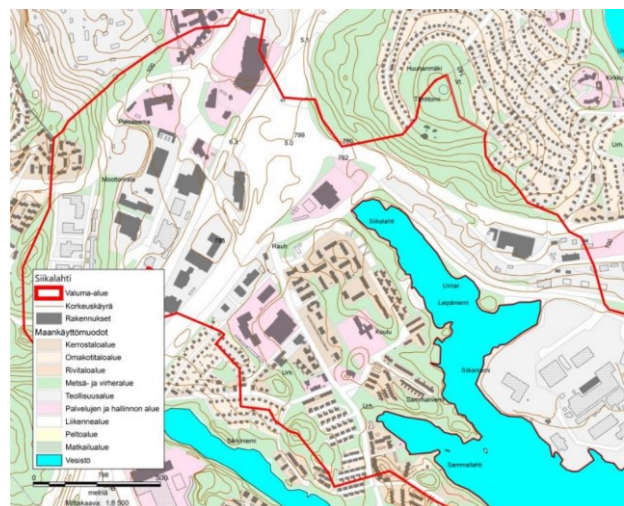
*Suunnittelualueen eteläreunan metsää
(Kuva: Anne Partanen 7/2022)*



Korkeusmalli



Maaperäkartta



*Siikalahden valuma-alue ja maankäyttö ennen
Kumpusaarentien rakentamista*

Kuva 2. Kuvia ja karttoja suunnittelualueen luonnonympäristöstä

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on tällä hetkellä kokonaan palo- ja pelastustoimen sekä hälytyskeskuksen käytössä. Siellä sijaitsee vuonna 1983 rakennettu Neulamäen pelastusasema sekä vuonna 2003 valmistunut aluehälytyskeskus. Korttelin pohjoisosassa pysäköintialueen reunassa on myös pieni talousrakennus. Alueella eikä sen lähiympäristössä asu ihmisiä. Suunnittelualueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä eikä se edusta erityisen arvokasta kulttuuriympäristöä.

Vanha pelastusasema kärsii mm. hälytysajoneuvojen lähtöviiveistä, tilojen sopimattomuudesta, puutteista turvallisuudessa, teknisten laitteiden vioista ja sisäilmaongelmista. Sen yhteydessä toimii lisäksi pelastuslaitoksen ylläpitämä Pohjois-Savon Palomuseo. Vanha pelastusasema on matalahko, 2 kerrosta korkea, tiiliverhoiltu rakennus – vain sen torni kohoaa maamerkiksi puiden latvojen yläpuolelle. Sen kerrosala on 6 420 k-m². Kaavanmukainen rakennusoikeus on pelastuslaitoksen tontilla 16 897. Alueella valmistaudutaan jo uuden pelastusaseman rakennustöihin; esimerkiksi varastorakennuksia sekä yksi pelastusaseman siivistä on purettu jo pois. Suunnittelualueen pohjoisimmassa nurkassa sijaitsee aidatulla, vartioidulla tontillaan pääosin vaaleasävyinen, osin tiiliverhoiltu hälytyskeskus, jonka 1 850 k-m²:stä iso osa sijoittuu maan alle. Kaavanmukainen rakennusoikeus on hälytyskeskuksen tontilla 990, mutta tämän jälkeen poikkeamisluvalla on vuonna 2002 myönnetty oikeus kahden työtiloja sisältävän maanalaisen kerroksen rakentamiseen.



*Oleva pelastusasema kuvattuna
Neulamäentien suunnasta*



Pelastusaseman etuovi



Hälytyskeskus. Takana näkyy MicroTower.



Talousrakennus pelastusaseman tontin pohjoisreunassa

Kuva 3. Kuvia suunnittelualueen rakennuksista (Kuvat: Anne Partanen 7/2022)

Lähiympäristö

Suunnittelualueen pohjoispuolelta alkaa Savilahden tiedelaaksoalue, joka koostuu oppilaitoksista (Itä-Suomen yliopisto, Savonia-ammattikorkeakoulu ja Savon ammattiopisto), yliopistosairaalasta, sektoritutkimuslaitoksista ja suunnittelualuetta lähimpänä sijaitsevasta KPY Nova-poliksen Microkadun toimitilakompleksista. Novapoliksen tontti on tiiviisti rakentunutta suljettua

urbaanitilaa. Yritysalue on kaupunkikuvalliselta ilmeeltään moderni, geometrinen ja kerroksellinen (kaksoisjulkisivujen käyttö). Värimaailmaltaan rakennukset ovat hillittyjä: pääosin vaaleita tai harmaaa eri sävyisiä. Rakennusten kerrosluvut ovat pääsääntöisesti VII, mutta tontin eteläosassa tästä tasaisesta massasta kohoaa korkea 15-kerroksinen rakennusosa, MicroTower, joka dominoi maisemaa.



Kuva 4. KPY Novapolis (Kuva: Anne Partanen 3/2022)

Suunnittelualueen koillisitäpuolella Savilahdentien toisella puolelle sijaitsee Prisman hypermarket, jonka yhteydessä toimii muun muassa apteekki, ravintoloita ja erikoistavaramyymälöitä. Kaupalliset toiminnot jatkuvat suunnittelualueen eteläpuolella Volttikadulla. Eteläpuolella Neulamäentien varrella, suunnittelualueesta jyrkästi nousevalla täyttömaalla sijaitsee mikroautorata, ja kun Neulamäentietä nousee edelleen ylöspäin, saavutaan muutaman sadan metrin päästä Neulamäen asuin- ja lähipalveluiden alueelle.



Kuva 5. Näkymä Savilahdentielle kohti Prismaa (Kuva: Anne Partanen 3/2022)

Suunnittelualueen luoteispuolelta alkaa laaja puolustusvoimilta vapautunut asevarikon alue, jota ollaan kehittämässä uutena asuin-, työpaikka-, opiskelu- ja lähipalvelujen alueena. Vanhan varikon alueelle laadittujen uusien asemakaavojen myötä suunnittelualueen lähiympäristö jatkaa voimakasta kehittymistään tulevinä vuosina. Suunnittelualueen länsipuolella, Neulamäentien toiselle puolella on käynnissä jo uuden FinVector -lääketehtaan rakennustyöt.



Näkymä uudelle kadulle, Sarastuskaarelle. Taustalla FinVector - lääketehaan rakennustyömaa ja sen takana Neulamäen rinteiden metsä. Suunnittelualue on kuvan vasemmassa reunassa.



Havainnekuva FinVector -lääketehtaasta



Savilahdentien ja Volttikadun risteuksen työmaa

Kuva 6. Kuvia suunnittelualueen lähiympäristöstä (Kuvat: Anne Partanen 7/2022 ja QVIM Arkkitehtitoimisto)

Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti hyvin keskeisellä paikalla katuverkossa. Sitä ympäröivät kadut kolmelta suunnalta: länsipuolella kulkee kaksikaistainen Neulamäentie, pohjoispuolella kaksikaistainen Sarastuskaari, itäpuolella runsaasti liikennöity, nelikaistainen Savilahdentie ja siitä etelään niin ikään nelikaistaisena erkaneva, rauhallisempi Volttikatu. Suunnittelukorttelin länsi-, pohjois- ja itäpuolella, vanhan Neulamäentien linjaa seuraten ja Savilahdentien suuntaisesti kulkevat yhdistetyt pyöräilyn ja jalankulun väylät ja ne eroavat autoliikenteestä suojaverkaistoin ja korkoeroin. Savilahdentien ja Sarastuskaaren risteyksessä pyöräilijät ja jalankulkijat ylittävät Sarastuskaaren siltaa pitkin. Savilahden infranverkosto on ollut jo usean vuoden ajan muutoksessa, kun alueen vanhaa katuverkostoa on saneerattu ja uusia katuja rakennettu. Suunnittelualueen lähiympäristössä työmaita on tällä hetkellä Sarastuskaarella sekä Volttikadun ja Savilahdentien risteyksessä. (Kuva 9.) Vanhan varikon pohjoisosan liikenneverkkosuunnitelman tarkempaa katusuunnittelua ohjaavat pääperiaatteet liittyvät osittain myös pelastusaseman ympäristöön. Ote liikenneverkkosuunnitelmasta löytyy kappaleesta 3.2.1.

Pelastusaseman korttelin ajoneuvoliittymät sijaitsevat korttelin länsireunassa Neulamäentiellä sekä kaakkoiskulmassa Volttikadulla, joka toimii hälytysajoneuvojen liittymänä. Neulamäentien liittymä on katsottu toimivan huonosti hälytysliittymänä sen pituuskaltevuuden ja kevyen liikenteen vuoksi.

Suunnittelualuetta hallitsevat laajat asfalttikentät pelastus- sekä henkilöajoneuvojen pysäköintiä ja liikkumista varten. Pääosa henkilöautojen pysäköinnistä sijaitsee suunnittelualueen pohjoisosassa ja useita autopaikkoja on myös suunnittelualueen eteläreunalla. Pysäköintiä käyttävät alueen henkilökunnan lisäksi myös mm. alueella vierailevat asiakkaat. Hälytyskeskuksella autopaikat ovat pääasiassa omalla tontillaan – n. 20 autopaikkaa. Hälytyskeskuksen liikennettä varten on perustettu kulkuyhteysrasite pelastusaseman tontin poikki Volttikadulle. Selkeä jalankulun reitti kulkee pelastusaseman pohjoispuolella hälytyskeskuksen ja pelastusaseman pääsisäänkäynneille. Reitti jatkuu sorapäällysteisenä väylänä hälytyskeskuksen itäpuolitse ja liittyy pyöräilyn ja jalankulun väylään lähellä Sarastuskaaren ja Savilahdentien risteyksen ylittävää siltaa. Muuten pyöräilyn ja kävelyn reitit ovat jäsentymättömiä. Hälytyskeskuksen aidatulla pihalla alueella sisäänkäynnin edessä on pyörätelineet polkupyörien pysäköintiin. Pelastusaseman pääsisäänkäyntien luona ei ole pyörätelineitä.

Suunnittelualuetta lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Savilahdentiellä ja Microkadulla, suunnittelualueen itä- ja pohjoispuolella, sekä Volttikadulla suunnittelualueen eteläpuolella. Lisäksi uusia pysäkkejä on rakenteilla Sarastuskaaren varrelle. Joukkoliikenteen vuorotarjontaa varsinkin Savilahdentiellä on vilkasta ja paikallisliikenteen yhteyksiä on kattavasti Kuopion keskeisen kaupunkialueen eri osiin sekä Siilinjärvelle. Kuopion kaupungilla on käytössä myös yhteiskäyttöpöytä Vilkku-fillarit. Lähin kaupunkipyöräasema sijaitsee alle puolen kilometrin päässä suunnittelualueen pohjoispuolella, Savilahdentien varrella.

Muut kunnallistekniset verkostot

Suunnittelualueella ja sen ympäristössä sijaitsee kattavat kunnallistekniset verkostot, joista pääosa kulkee suunnittelualueen itäpuolella Savilahdentien katualueella. Verkostoja on saneerattu ja siirretty Volttikadun ja Sarastuskaaren katutöiden yhteydessä. Aivan suunnittelualueen kaakkoisnurkan tuntumassa kulkevat Fingridin, Savon Voiman ja Kuopion Sähköverkon 110 kV:n suurjännitteen ilmajohdot. Savilahden alueelle rakennetaan myös uudet kaukokylmäverkostot. Alueelle rakennettavalla uudella microkanavaverkostolla mahdollistetaan alueelle monipuoliset ja riittävät tietoliikenneyhteydet.



Reitti pelastusaseman etuovelle. Vasemmalla pysäköintiä.



*Päällystämätön reitti hälytyskeskuksen
takaa pelastusaseman etuovelle*



*Polkupyöräpysäköinti hälytyskeskuksen
etuoven vieressä*

Kuva 7. Kuvia suunnittelualueen liikenteen ja pysäköinnin järjestelyistä (Kuvat: Anne Partanen 7/2022)

Melu

Kuopion kaupungin vuoden 2017 meluselvityksen mukaan suunnittelualueelle kohdistui vuonna 2016 ja kohdistuu ennusteen mukaan vuonna 2035 max. 70 dB päiväaikainen ajoneuvoliikenteen melu. Pelastusasemalta lähtevä hälytysajo aiheuttaa hetkellistä melua. Suunnittelualue on myös rautatieliikenteen melualueen piirissä. Lisäksi kesäaikaan melua kantautuu suunnittelualueelle läheiseltä mikroautoradalta.

Ilmanlaatu

Savilahden ilmanlaadusta on tehty selvitys "Asiantuntija-arvio ilmanlaadusta". Siinä todetaan, että Savilahden ilmanlaatua heikentää merkittävimmin alueen autoliikenteen päästöt. Suunnittelualue sijaitsee vilkkaiden teiden varrella, minkä vuoksi sen alueella ilman typpidioksidipitoisuus (NO₂) ja hengitettävät pienhiukkasmäärät (PM₁₀) ovat liikennemäärien kasvun seurauksena vaarassa kohota tulevaisuudessa yli vuorokausiohjearvojen. Hengitettävien pienhiukkasten

(PM₁₀) pitoisuus voisi ylittää vuorokausiohjearvon 70 µg/m³ vilkkaiden teiden välittömässä läheisyydessä. Tämä on tilanne myös suunnittelualueen Savilahdentien puoleisella reunalla. Alueelle ei ole suunnitteilla herkkiä toimintoja ja suunniteltavan toimistorakennuksen ulko-oleskelutilat ja pääsisäänkäynnit sijoitetaan rakennuksen suojaiselle puolelle. Kaava-alueella ei sijaitse tällä hetkellä muita päästölähteitä, kuten teollisuutta tai energiatuotantoa.

Pilaantuneet maa-alueet

Vanhan pelastusaseman korjaamorakennuksen päädyssä on sijainnut tankkauspiste, josta osa maan olla olevista säiliöistä on jo korvattu maanpäällisillä. Tiedoissa ei ole, että polttoainetta olisi päässyt leviämään ympäristöön. Neulamäen uuden pelastusaseman hankkeessa on kuitenkin varauduttu mahdolliseen PIMA-ainesten käsittelyyn uuden pelastusaseman rakentamisen yhteydessä.

Alueella on sijainnut lieteallas. Lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä on aiemmin sijainnut kaksi kaatopaikka-aluetta: Neulamäen kaatopaikka Mikroautoradan ympäristössä ja Porttimäen kaatopaikka Savilahdentien itäpuolella.

3.1.4 Maanomistus

Kuopion kaupunki omistaa koko kaavoitettavan maa-alueen.

3.2 Suunnittelutilanne

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää 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 kestävään liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

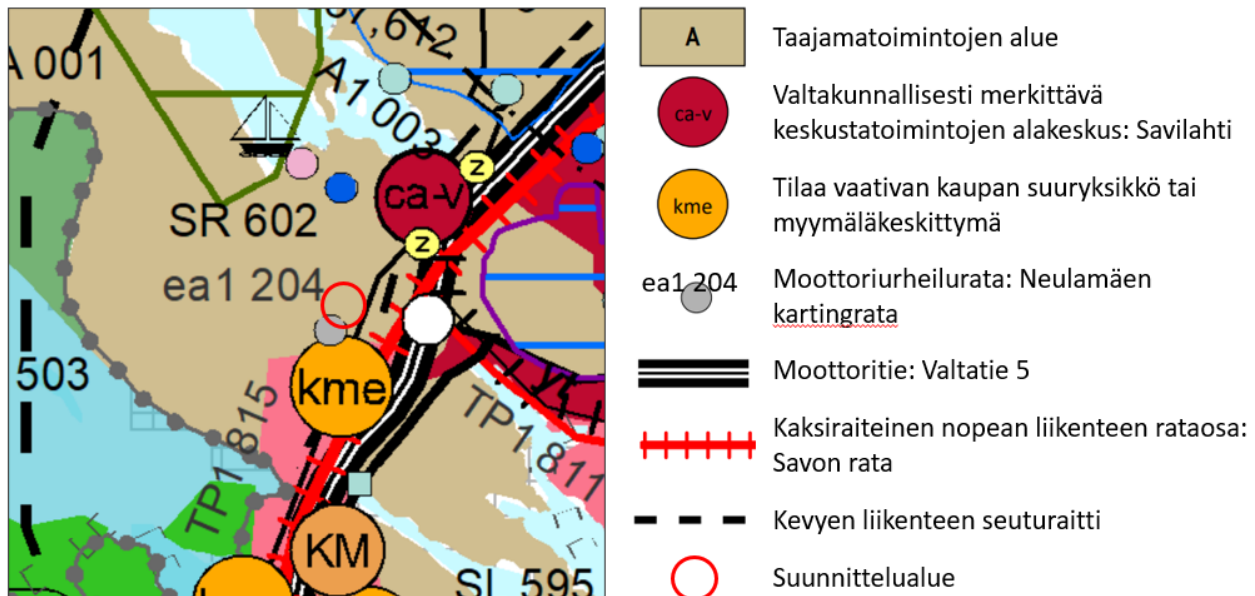
Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita maakuntakaavoja:

- Kuopion seudun maakuntakaava, vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2030, vahvistettu 7.12.2011
- Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030, vahvistettu 1.6.2016
- Pohjois-Savon tuulivoimaa koskeva maakuntakaava, vahvistettu 15.1.2014.
- Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 1. vaihe, hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018 (2. vaiheen laatiminen on käynnissä)

Maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka eheyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö-, virkistys- ja luonto- ja kulttuuriarvot. Suunnittelualueen itäpuolelle on merkitty kulkemaan moottoritie ja raideliikenteen reitti (Savon rata) sekä myös kevyen liikenteen seuturaitti, sekä 110 kV:n sähkönsiirtolinja, jonka aluetta koskee MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoite. Pohjoispuolelle on osoitettu keskustatoimintojen alakeskus -merkintä (ca-v), joka korostaa Savilahden merkitystä kansainvälisesti, valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävänä opetuksen, työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alueena. Keskustatoimintojen alakeskusten suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, viihtyisän elinympäristön luomiseen ja hyviin joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen

toimintaedellytyksiin. Eteläpuolelle on osoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä (kme) sekä harmaalla ympyrällä ja ea1-merkinnällä Neulamäen moottoriurheilualue. Moottoriurheilusta aiheutuvan meluhaitan vuoksi ei melualueelle tule sijoittaa uusia asuinrakennuksia tai muuta melulle herkkää toimintaa.

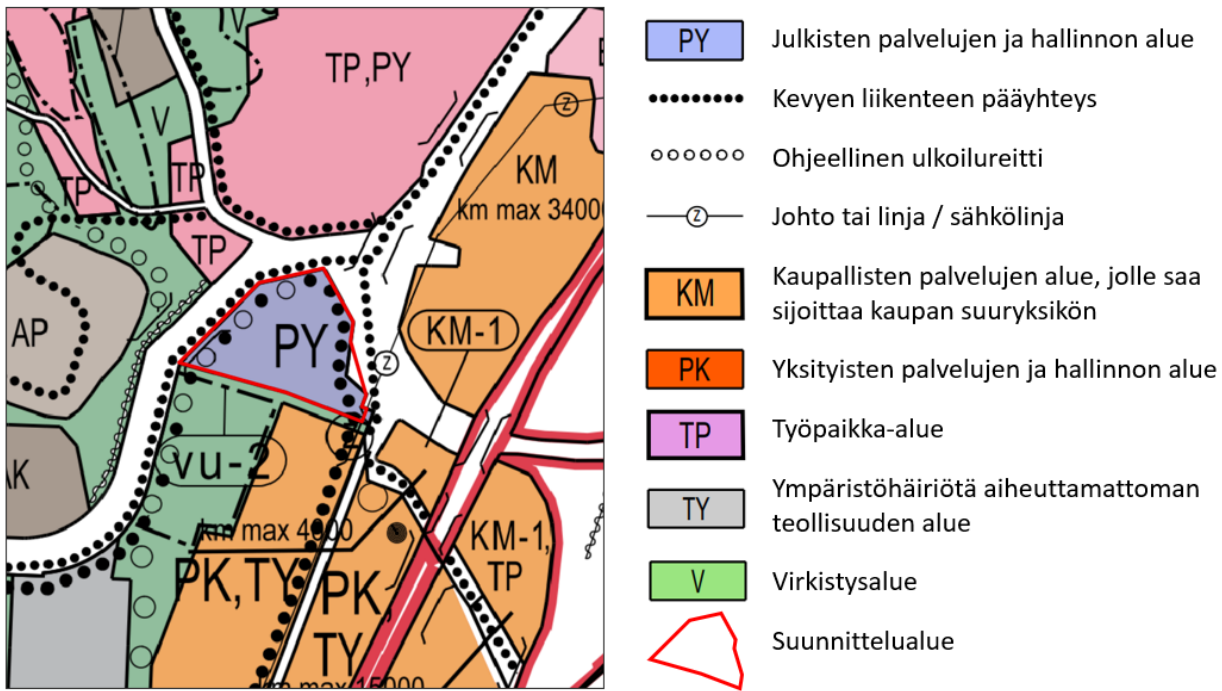


Kuva 8. Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä

Yleiskaava

Pääosaa suunnittelualueesta koskee 11.12.2000 kaupunginvaltuuston hyväksymä ja 9.10.2001 voimaan tullut Kuopion keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, jossa suunnittelualue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Alueelle kohdistuvan yleiskaavamääräyksen 135 mukaan alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia ja myös tuotanto- ja varastotiloja. Suunnittelualueutta rajaavat kolmelta suunnalta katualueet, joiden reunoilla kulkee myös kevyen liikenteen pääyhteys ja ulkoilureitti. Suunnittelualueen kaakkoisnurkan kohdalla on suojaetäisyyttä vaativa johtolinja (z). Suunnittelualueen eteläpuolelle on keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta tai vaihtoehtoisesti ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (PK/TY) sekä virkistysaluetta (V).

Suunnittelualueeseen kuuluu myös pieni osa Savilahdentien katualuetta, jota koskee 2.2.2015 kaupunginvaltuustossa hyväksytty ja 21.3.2017 voimaan tullut Savilahden osayleiskaava. Savilahden osayleiskaavassa suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolelle, teiden taakse sijoittuvat laajat työpaikkojen (TP), julkisten palvelujen ja hallinnon (PY) sekä kaupallisten palvelujen (KM) alueet. Alueen länsipuolelle on osoitettu lisäksi virkistysalueita (V) ja asumista (AP).



Kuva 9. Ote yleiskaavojen yhdistelmästä

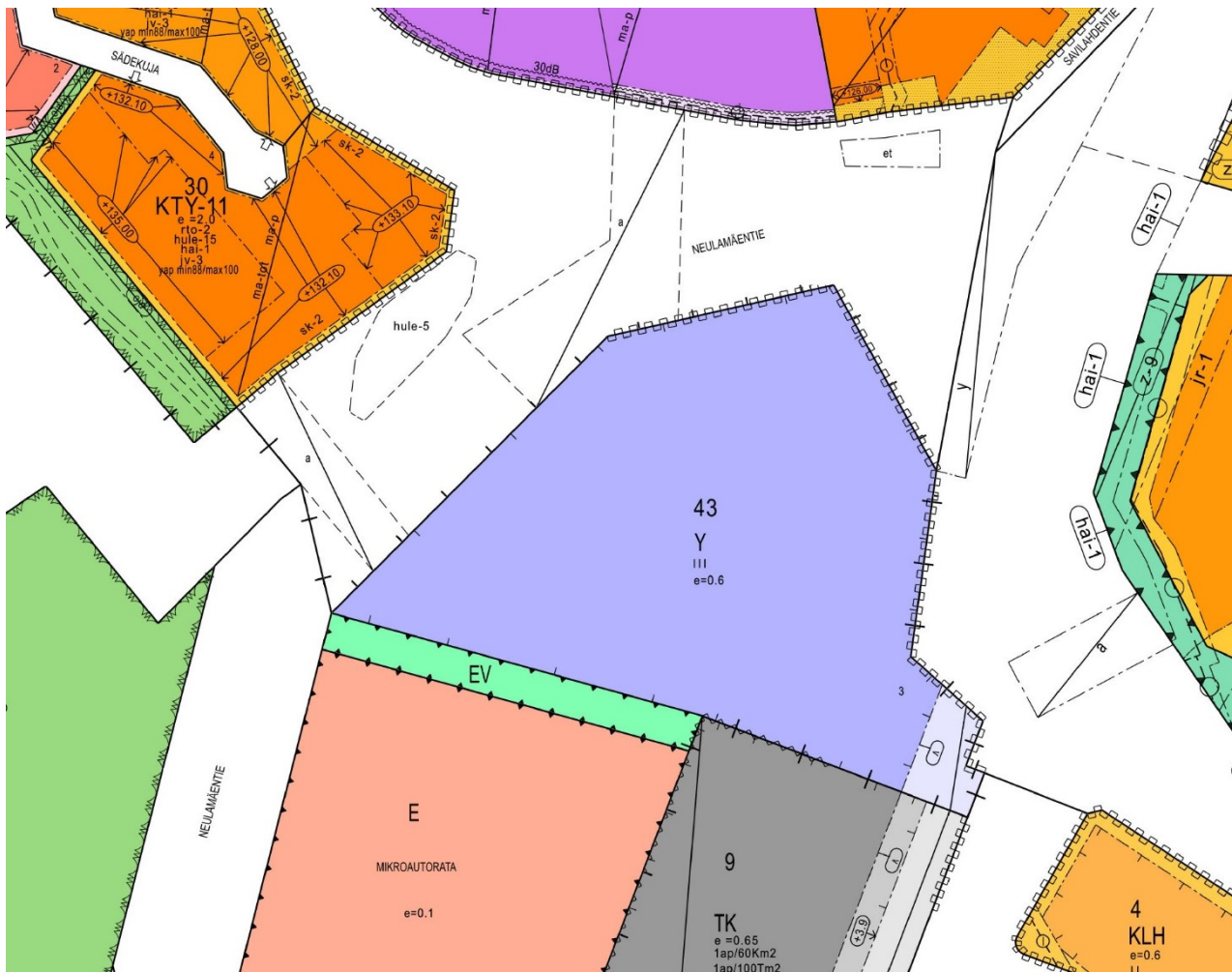
Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 26.1.1998 hyväksymä ja ympäristöministeriön 26.3.1998 vahvistama asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Alueen rakentamisen tehokkuusluku $e = 0,6$ ja suurin sallittu kerroshkorkeus III. Korttelin kaakkoisnurkan kohdalle on osoitettu vaara-alue voimasiirtojohtoja varten (z-2). Sen aiheuttama rakennuskielto ulottuu 15 metrin päähän johdon keskilinjan molemmiin puolin ja tulee ottaa alueen suunnittelussa huomioon. Muuten korttelin rakennusala ei ole rajoitettu. Suunnittelualueen eteläpuolella Volttikadun varret on samaisessa asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto-, liike-, ja toimistorakennusten (TK) sekä liike-, toimisto- ja huoltamoraakennusten korttelialueeksi (KLH). Suunnittelualueen eteläpuolella on myös kapea kaistale suojaviheraluetta (EV), jolla korttelia pyritään suojaamaan mikroautoradan aiheuttamalta häiriöltä. Korttelin pohjoisreunaan ja pääosin itäreunaan on asetettu ajoneuvoliittymäkielto.

Suunnittelualueeseen kuuluvalla Savilahdentien osalla on voimassa kaupunginvaltuuston 5.10.2020 hyväksymä Prismän ympäristön asemakaava. Siinä Savilahdentien itäpuolelle on osoitettu mm. vähittäiskaupan suuryksikölle soveltuva liikerakennusten korttelialue (KM) ja ohjattu Savilahdentien liikennejärjestelyitä yli- ja alikulkuineen.

Suunnittelualueen lähiympäristöön on valmistunut tiuhaan uusia asemakaavoja. Pohjoispuolella Vanhan varikon itäosan asemakaava tuli voimaan vuonna 2019 ja Vanhan varikon pohjoisosan asemakaava elokuussa 2022. Näissä kaavoissa suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueita (Y), toimitilarakennusten, yleisten rakennusten ja tutkimusrakennusten korttelialueita (KTY-11) sekä yleisten pysäköintilaitosten korttelialueita (LPY) sekä uusia katualueita.

Suunnittelualueen eteläpuolella Neulamäentien varrella olevalla erityisalueella (E), mikroautoradan kiinteistöllä, on yhä voimassa kaupunginvaltuuston 23.2.1980 hyväksymä asemakaava.



Kuva 10. Ote Kuopion ajantasa-asemakaavasta (11.8.2022)

Tavoitteita ja ohjelmia

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia, jonka viimeisimmän päivityksen Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.5.2022. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Strategian päätavoitteet ovat hyvinvoiva ja yhteisöllinen, elinvoimainen ja kasvava, ilmasto- ja resurssiviisas sekä uudistuva ja yhdessä tekevä. Strategiassa tarkennettuja kriittisiä menestystekijöitä ovat mm. kilpailukykyinen yritys- ja elämäntilasto, vetovoimainen innovaatio-, tutkimus- ja osaamiskeskittymä ja laadukas koulutus, Kuopion tunnettuus, kiertotalous ja resurssiviisaus, viisas liikkuminen ja sitä tukeva kaupunkikehitys, huoltovarmuus ja kriisinsietokyky ja luonnon monimuotoisuuden edistäminen.

Tähän kaavahankkeeseen liittyy vahvasti strategiassa määritelty kasvun tavoite. Säännöllisesti päivitettävä **Kasvava Kuopio** -toimenpideohjelma sisältää mittarit ja toimenpiteet, joilla kasvua tavoitellaan. Ohjelmassa on asetettu sitovat tavoitteet mm. huolehtia riittävästä ja houkuttelevasta yritystonttitarjonnasta sekä yritysten kansainvälistymistä ja start up -toimintaa tukevien innovaatioympäristöjen rakentamisesta.

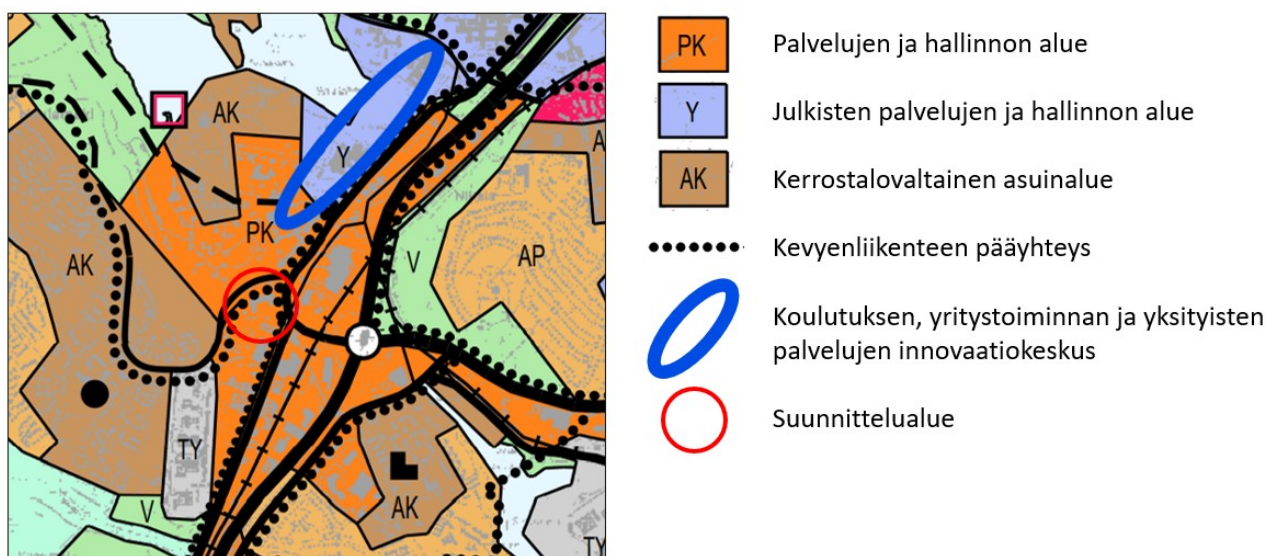
Kuopion resurssiviisausohjelma toteuttaa Kuopion strategiassa 2030 asetettua resurssiviisauden tavoitetta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt sen 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelevaan hiilineutraalisuutta, jätteettömyyttä ja globaalisti kestävästä kulutuksen tasosta viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Ohjelma sisältää kuusi teemaa, joiden sisällä on määritetty teemakohtaiset visiot vuodelle 2050, tavoitteet vuodelle 2030 ja mittarit sekä toimenpidekokonaisuudet tavoitteiden toteutumiseksi. Tähän kaavatyöhön liittyvät mm. päästöttömään liikkumiseen ja yhdyskuntarakenteeseen sekä kiertotalouteen liittyvät tavoitteet.

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: jätteen synnyn ehkäisy, tuotteiden uudelleenkäytön edistäminen ja jätteen tehokas hyödyntäminen, ympäristövastuullisen toiminnan edistäminen jätehuollossa ja riittävä jätehuollon palvelutaso ja kattava palveluverkosto.

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelman 2020–2030 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.9.2020. Sen tavoitteena on hiilineutraali Kuopion vuoteen 2030 mennessä. Ohjelman osat alueet liittyvät kestäväan energiantuotantoon ja kulutukseen, viisaaseen liikkumiseen ja sitä tukevaan kaupunkirakenteeseen, ympäristöystävälliseen ruuantuotantoon ja -kulutukseen, resurssiviisaaseen kuluttamiseen, metsiin ja hiilinieluihin sekä mahdollisuuteen viettää hyvää ja ilmastoystävällistä elämää niin kaupungissa kuin maaseudulla.

Kuopion kaupunkiseudun MAL-sopimuksessa 2021–2031 on sovittu Kuopion kaupunkiseudun kuuden kunnan, Pohjois-Savon liiton ja valtion kesken tavoitteista ja konkreettisista toimenpiteistä seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi. MAL-sopimuksen yleisiä tavoitteita ovat kestävä ja vähähiilinen yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä, kestävä ja asukkaiden hyvinvointia tukeva asuminen ja elinympäristö sekä elinvoimainen Kuopion kaupunkiseutu. Kuopion kaupunki on sopimuksessa sitoutunut mm. Savilahden alueen kehittämiseen kestävästi ja innovatiivisesti, kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantamiseen ja joukkoliikenteen kehittämiseen sekä asuinrakentamisen ohjaamiseen pääasiassa joukkoliikennevyöhykkeille.

Kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelma 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 on hyväksytty Kuopion kasvusuunnat eli asumisen ja työpaikkojen tulevaisuuden laajenemisaalueet. Kaupunkirakennesuunnitelmassa Savilahti linjataan Kuopion laajimmaksi ja merkittävimmäksi kaupungin läntistä kaupunkirakennetta täydentäväksi aluekokonaisuudeksi tulevilla vuosikymmenillä. Savilahdesta muodostuu monipuolinen tieteen, koulutuksen, yritystoiminnan, palvelujen ja asumisen alue. Tavoitteena on, että Savilahden ensimmäiset asunnot lähtevät rakenteille kuluva vuosikymmenen lopulla. Palvelujen osalta on linjattu, että Savilahti kasvaa ja kehittyy koulutuksen, yritystoiminnan ja yksityisten palvelujen innovaatiokeskuksena, jossa palveluja syntyy julkisen koulutuksen ohella lisää myös yksityisiin palveluihin.



Kuva 11. Ote Kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelmasta

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

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 kytkeään keskustaan kaupunkirakennetta eheyttämällä ja luomalla houkuttelevat olosuhteet joukkoliikenteelle, pyöräilylle ja jalankululle sekä hillitsemällä yksityisautoilua. Laajat pysäköintialueet pyritään muuttamaan rakentamisalueiksi ja viihtyisiksi kaupunkitiloiksi. Pysäköinti pyritään ratkaisemaan pääosin pysäköintitaloissa ja rakenteellisin ratkaisuoin laajojen maantasopysäköintialueiden sijaan. Näkymiä järvelle avataan ja panostetaan rannan aktivointiin. Kaupunkikuvaa kehitetään panostamalla laadukkaaseen arkkitehtuuriin, ympäristörakentamiseen, taiteeseen, valaistukseen ja vuodenaikojen huomioimiseen.

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 tavoitteet ja selvitykset

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. Tavoitteiden pohjalta on laadittu kaupunginhallituksessa 8.5.2017 hyväksytty maankäytön yleissuunnitelma. Tavoitteita ohjataan 12.8.2019 kaupunginhallituksessa hyväksytyllä, ohjeellisena noudatettavalla **Savilahti-ohjeella** (liite 6/1). Savilahti-ohjeen keskeiset vaatimukset ja suositukset on koottu "Savilahti-ohjetta täydentävä ja kokoava liite" -dokumenttiin (liite 6/2), jonka noudattamiseen rakentaja sitoutuu maankäyttösopimuksen solmimisen yhteydessä. Näiden vaatimusten ja suositusten toteutumista valvotaan "Maankäyttösopimuksissa asetettujen kehittämistavoitteiden toteutuminen" -tarkastuslomakkeella (liite 6/3), joka tulee palauttaa rakennuslupa-aineiston mukana Lupapiste-palveluun rakennuslupaa haettaessa.

Tavoitteena on toteuttaa mm. seuraavat näkökulmat/ratkaisut yhteensopivina koko Savilahden ympäristössä koskien myös suunnittelualueita:

- 1) liikunta- ja tapahtumakeskuksen yhteyteen toteutettava resurssiviisas ja yhteiskäyttöinen, alueellinen **väestönsuoja** (Pelastusaseman kortteli ei kuulu yhteisväestönsuoja-alueeseen)
- 2) resurssiviisas, vähähiilisyyteen sekä julkisen liikenteen käyttöön, jalankulkuun ja pyöräilyyn ohjaava **pysäköinti ja liikkuminen**
- 3) vähähiilisyyteen ja uusiutuvien energiamuotojen käyttöön ohjaavat **energiaratkaisut**
- 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 **valokonsepti**, jonka toteuttamiseksi on vuonna 2018 laadittu *Valon kaava – alueen valaistus-, taide-, muotoilu- ja kulttuuri-ohjelma* (liite 7). Valon kaava -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.

- 6) tulevaisuuden älykkäät palvelut mahdollistavia älykkäitä järjestelmiä, kuten **joustava tietoliikenneinfrastruktuuri** sekä sen päälle toteutettava eri toimijoiden palveluista rakentuva älykaupunkialusta
- 7) sujuva, turvallinen, viihtyisä ja vähähiilisyttä edistävä **rakennusajan logistiikka**, jota kehitetään sujuvammaksi ja vähähiilisemmäksi esimerkiksi rakentamisen vaiheistuksen, liikenne- ja välivarastointijärjestelyjen, keskitettyjen työmaapalveluiden sekä maamas-sakoordinoinnin avulla

Savilahden suunnitelmia ja ratkaisuja on viety eteenpäin useissa EU-rahoitteisissa aluekehitys-hankkeissa (EAKR). Hankkeiden avulla pyritään ylittämään kaupunkisuunnittelun tavanomaisia rajoja ja tuomaan innovatiivisuus-, kestävyys-, vähähiilisyys- ja kiertotalousnäkökulmia vahvemmin mukaan Savilahden rakentamiseen. Hankkeet on koottu myös seuraavalle verkkosivulle: <https://savilahti.com/kestava-kaupunki/hankkeet/>

SmaRa – Savilahden smarteimmat ratkaisut oli Savilahti-projektin EAKR-rahoitteinen alahanke, joka toteutettiin vuosien 2016–2019 aikana. SmaRa-hankkeessa etsittiin toteutuskelpoisia, vähähiilisyttä edistäviä, innovatiivisia ja älykkäitä ratkaisuja. Hankkeessa tarkasteltiin ratkaisuja kahdeksalla Savilahden rakentamiseen liittyvällä osa-alueella:

- 1) informaatioalustaratkaisut
- 2) liikkumisen ja pysäköinnin ratkaisut
- 3) elinkaariviisaat infrastruktuuriratkaisut
- 4) asumisen ja toiminnan uusien muotojen ratkaisut
- 5) vähähiiliset energiaratkaisut
- 6) väestönsuojelu- ja kalliotilaratkaisut
- 7) jätehuoltoratkaisut
- 8) muotoilu- ym. ihmisten hyvinvointia ja alueen viihtyisyyttä edistävät ratkaisut

SaVE – Savilahden vähähiilinen energiamalli -hanke oli 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.

ViLi – Kuopion seudun viisaan liikkumisen hanke oli vuosina 2016–2019 toteutettu EAKR-rahoitteinen kehityshanke, jonka ensisijaisina tavoitteina olivat arjen liikkumisen ja matkustamisen helpottaminen sekä kestävien liikkumismuotojen käytön lisääminen Kuopion ja Siilinjärven kaupunkiseuduilla. Hanke jakaantui viiteen osakokonaisuuteen:

- 1) joukkoliikenteen, pyöräilyn ja pysäköinnin asiakaslähtöinen informaatiojärjestelmä
- 2) älykäs kaupunkipyöräjärjestelmä
- 3) liikkuminen palveluna (MaaS), uudet maksutavat ja mobiilisovellukset
- 4) viisaan liikkumisen toimintamallin kehittäminen yrityksille, niiden työntekijöille ja opiskelijoille sekä
- 5) viisaan liikkumisen graafisen ilmeen kehittäminen.

KierRe – Kiertotalous ja resurssiviisaus Pohjois-Savossa -hanke oli EAKR-rahoitteinen kehityshanke, jota Kuopion kaupunki toteutti yhdessä Varkauden, Iisalmen ja ProAgria Pohjois-Savon kanssa vuosien 2016–2018 aikana. Siilinjärven ja Joroisten kunnat olivat hankkeessa mukana ajalla 2018–2019. Hankkeen tavoitteena oli käynnistää resurssiviisaustyö Kuopiossa, Varkaudessa ja Iisalmessa. Hankkeen kunnat sitoutuivat toimenpiteiden ottamiseen osaksi kuntastrategioita, työsuunnitelmaa ja päätöksentekoa. Pää tavoite kuntien resurssiviisaudesta ja vähähiilisyydestä muodostuu neljästä erillisestä osa-alueesta:

- 1) energiatehokkuuden parantaminen ja uusiutuvien energiaratkaisujen käyttöönotto
- 2) vähähiilisyttä tukevien liikkumismuotojen, alueiden, asumisen ja alueiden edistäminen

- 3) kierrätyksen tehostaminen ja uusien ratkaisujen pilotointi sekä
- 4) ruokaketjun kierron ja biotalouden kehittäminen.

Kuopiossa resurssiviisaita kaupunkisuunnittelun ratkaisuja pilotoidaan mm. Savilahdessa.

Datajalostamo-hankkeen (EAKR, 2020–2022) päämääränä on digitalisaation mahdollisuuksien ja eri lähteistä saatavan datan tehokkaampi hyödyntäminen päätöksenteon ja kaupunkilaisten arkivalintojen tukena; vähähiilisyiden ja kiertotalouden edistämisessä sekä uuden yritys- ja TKI-toiminnan mahdollistamisessa. Datajalostamo-hankkeessa

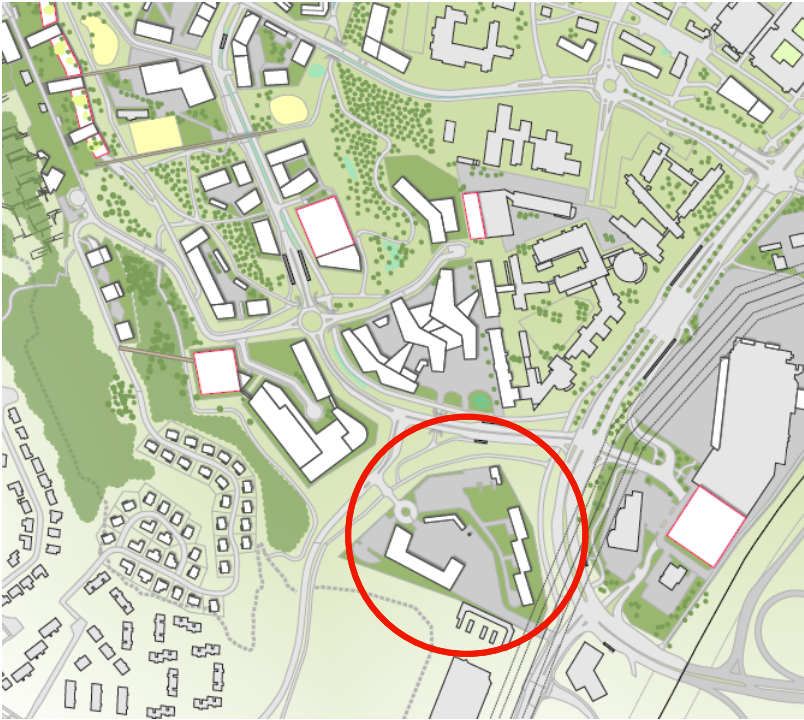
- 1) kehitetään ja toteutetaan älykaupunkialusta (Datajalostamo), joka mahdollistaa datan tehokkaamman hyödyntämisen sekä uusien vähähiilisyttä, resurssiviisautta sekä kiertotaloutta edistävien älyratkaisujen käyttöönoton Kuopiossa avaten siten uusia liiketoiminta-, tutkimus- ja opiskelumahdollisuuksia,
- 2) mahdollistetaan ensimmäisen alustan päällä toteutettavien älyratkaisujen toteuttaminen Savilahden rakentamisen yhteydessä seuraavilla osa-alueilla: energiaverkot ja uusiutuva energia, vesihuolto, kierrätys, pysäköinninhallinta ja liikenteenohjaus, sekä mahdollistetaan toisissa hankkeissa kerätyn datan varastointi ja analysointi alustalla.
- 3) huomioidaan nykyiset kehitystrendit ja mahdollistetaan Datajalostamo-alustan ketterä jatkokehittäminen.

KÄLLI - Kuopion älykäs liikenneinfra -hankkeen (EAKR, 2020–2022) tavoitteena on parantaa liikenteen ja pysäköinnin sujuvuutta, joukkoliikenteen käyttöastetta ja siten vähentää päästöjä ja energiankulutusta Kuopion alueella. Hankkeen pyrkimyksenä on myös luoda uusia data-lähteitä ja edelleen avointa dataa. Investointi- ja selvitysosioihin jakaantuneeseen hankkeeseen sisältyy seuraavat osakokonaisuudet:

- Joukkoliikennettä tuleva infrastruktuuri, esim. infonäytöt pysäkeille ja bussien matkustajainformaationäytöt
- Adaptiivinen liikennevalojärjestelmä reitille Puijonlaakso–Savilahdentie
- Älykäs pysäköinninohjausjärjestelmä, joka voidaan ottaa käyttöön ainakin Savilahdessa
- Kaupunkipyöräjärjestelmän kehittäminen (ml. sponsorointimallit)
- Autonomisten bussien käyttömahdollisuuksien selvittäminen Savilahdessa
- Liikenteen mittaus-, ohjaus ja tilannekuvajärjestelmä
- Bussien matkustajamäärien mittaaminen

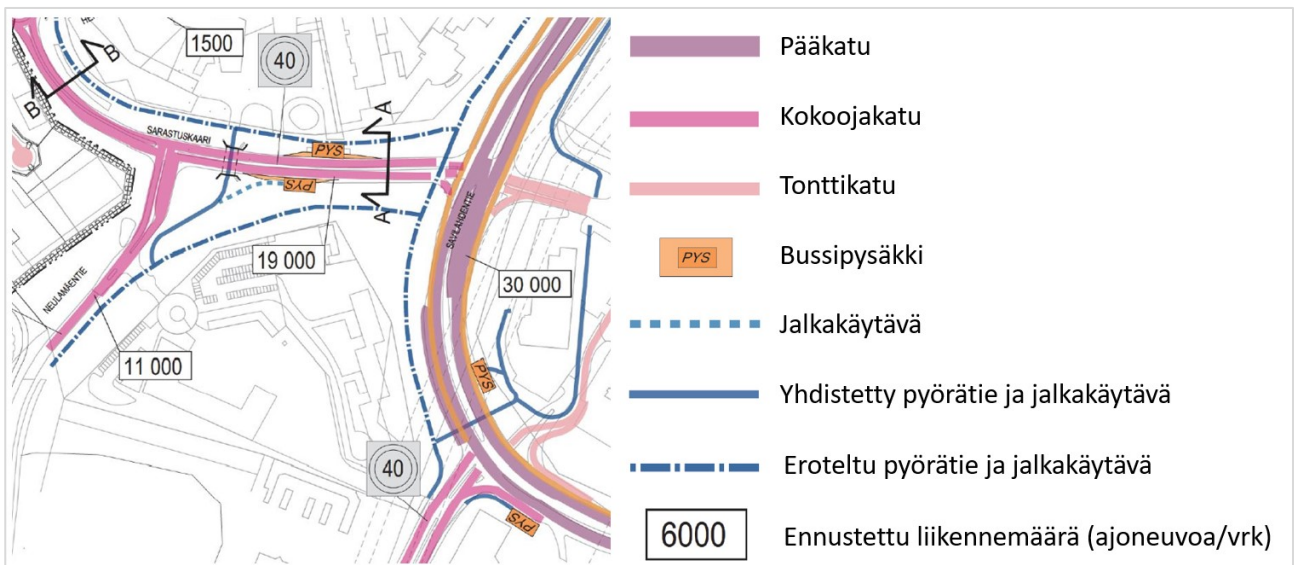
Lisäksi hankkeessa tutkitaan ja testataan liikenteen data ja palvelut -työpakettiin liittyviä pienempiä, mutta näkyviä toimenpiteitä.

Kuopion kaupunginhallitus on hyväksynyt 8.5.2017 osana Savilahti-projektia **Savilahden maankäytön yleissuunnitelman**, jonka tarkoitus on olla osaltaan lähtökohta-aineistona 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. Maankäytön yleissuunnitelmaa on tarkennettu alueen suunnittelun edetessä. Pelastusaseman korttelin osalta suunnitelmassa on hahmoteltu pelastusaseman uudisrakennuksen lisäksi lisärakentamista suunnittelualueen itäreunaan.



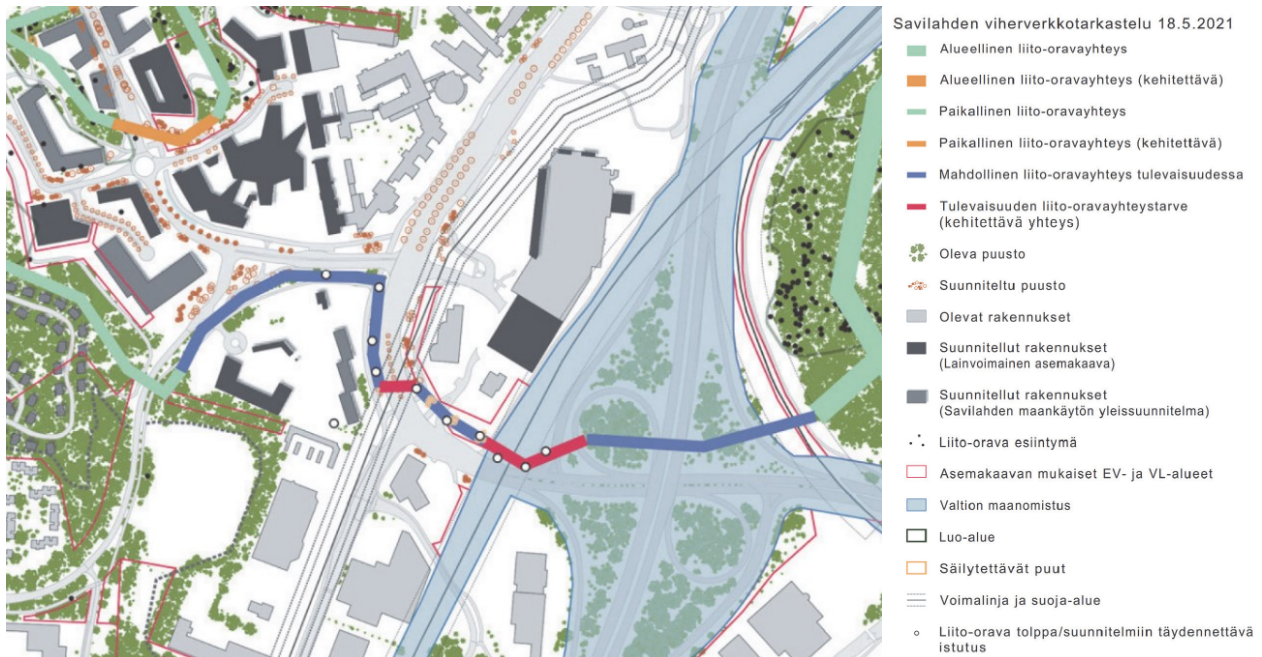
Kuva 12. Ote Savilahden maankäytön yleissuunnitelmasta (25.2.2022 päivitetty versio)

Savilahden aluekehittämisen yhteydessä läheiselle Vanhan varikon alueelle on laadittu **liikenneverkko-suunnitelma** sekä erillisiä toimivuustarkasteluja vuoden 2040 ennustetilanteen katuverkolla ja suunnitelmat toimivan liikenneverkon kehittämiseksi. Kävely, pyöräily ja joukkoliikenne on suunnitelman mukaan tulevaisuudessa entistä sujuvampaa suunnittelualueen länsi-, pohjois- ja itäpuolella kulkevia eroteltuja pyörätie- ja jalankulkuyhteyksiä sekä pohjoispuolelle Sarastuskaarelle sijoitettavia uusia bussipysäkkejä käyttämällä. Lisäksi niin Sarastuskaaren ali kuin Savilahdentien ali on suunniteltu yhdistetyt jalankulun ja pyöräilyn reitit. Työ uusien katujen rakentamiseksi ja vanhojen parantamiseksi on käynnissä suunnittelualueen ympäristössä.



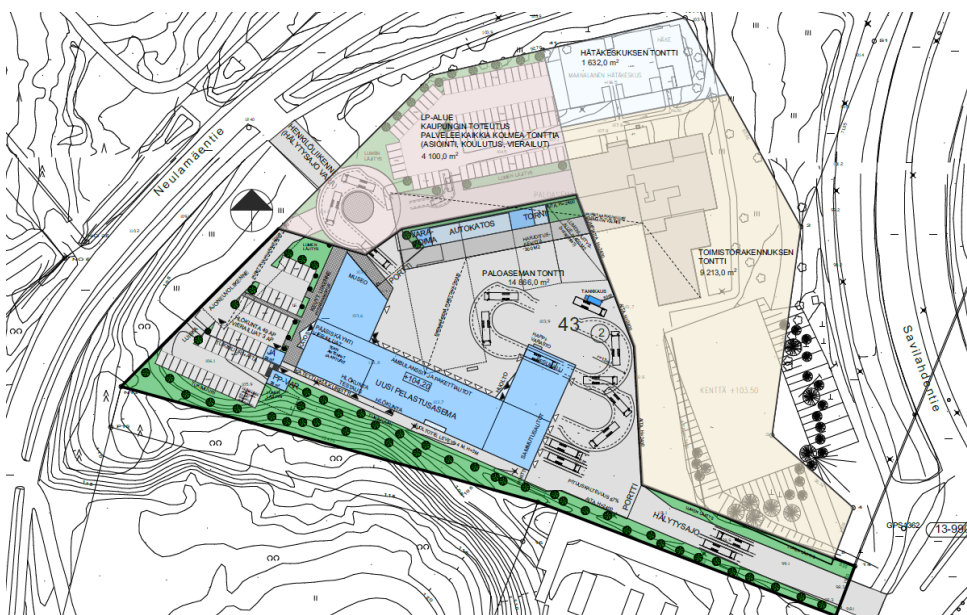
Kuva 13. Ote Vanhan varikon pohjoisosan liikenneverkko-suunnitelmasta (15.2.2022)

Savilahden viherverkko -suunnitelmassa 2021 Vanhan varikon alueelta ja Neulamäen rinteiltä on hahmoteltu kehitettävää liito-oravayhteyttä toiselle merkittävälle liito-oravan elinalueelle Huuhanmäelle, joka suunnitelman mukaan hyödyntäisi suunnittelualueen ja autoteiden välissä kasvavaa suojapuustoa tai alueelle istutettavia katupuita.



Kuva 14. Suunniteltu liito-oravayhteys valtaväylien ja rakennetun ympäristön poikki

Neulamäen pelastusaseman uudisrakennuksen suunnitteluun liittyvää WasaPlan Oy:n laatimaa **tontinkäyttöluonnosta** on käytetty kaavaluonnoksen pohjana. Suunnitelmassa on esitetty näkemys korttelikokonaisuudesta: pelastusaseman toiminnot sijoittuvat korttelin eteläosaan mukaan lukien pelastusaseman oma pysäköinti, pohjoisosassa on hätäkeskuksen tontti sekä kaikkia kolmea tonttia palveleva yhteinen pysäköintialue ja korttelin itäosasta on erotettu toimistorakennuksen tontti. Korttelin eteläreunassa oleva puustoinen rinne on jätetty pelastusaseman tonttiin sisältyväksi viheralueeksi. Pelastusaseman toiminnot on suunniteltu erotettavan muusta korttelista portein ja aidoin.



Kuva 15. Neulamäen pelastusaseman tontinkäyttöluonnos (WasaPlan Oy, pvm. 15.3.2022)

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 26-43-3 on merkitty kiinteistörekisteriin 25.11.2003 ja sen pinta-ala on 28 162 m².
Tontti 26-43-4 on merkitty kiinteistörekisteriin 25.11.2003 ja sen pinta-ala on 1 650 m².
Katualue 297-13-9901-0 (Savilahden kadut) on merkitty yleisten alueiden rekisteriin 29.5.1981.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Suunnittelualueeseen ei kohdistus suojelupäätöksiä.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kaavamuutoksella mahdollistetaan Neulamäen pelastusaseman korttelin täydennysrakentaminen. Vanhan pelastusaseman tilalle on rakenteilla uusi, pienempi pelastusasema, mikä tarjoaa mahdollisuuden lisärakentamiselle ja alueen toimintojen monipuolistamiselle. Kuopion kaupungissa on kova kysyntä yritystonteista, ja kaupunki on strategiassaan sitoutunut osana kilpailukykyisen yrittäjyyssympäristön luomista tarjoamaan riittävästi houkuttelevia yritystontteja. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on myös kaupungin ilmastopoliittisten ja resurssiviisaus tavoitteiden mukaista. Kaavahanke on osa laajempaa Savilahti-projektia, jossa kehitetään Savilahden kaupunginosaa kokonaisuutena ja houkuttaa alueelle uusia toimijoita ja investointeja.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Se sisältyy vuoden 2022 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Asemakaavoituksen yhteydessä ei ole tarpeen tehdä maankäytösopimuksia.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Näitä ovat naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat ja alueella toimivat yritykset, oppilaitokset ja yhteisöt, alueella toimivat teleoperaattorit, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Vesi Oy, Jätekuukko Oy, Fingrid Oyj, Savon Voima Oyj, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon liitto, Kuopion kaupungin viranomaiset ja Savilahti-foorumi.

4.3.2 Vireilletulo

Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu kaavamuutoksen vireilletulosta 27.4.2022. Vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ovat olleet MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävinä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 4.5.–3.6.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 4.5.–3.6.2022 kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa ja Kuopion kaupungin verkkosivuilla. Vireilletulosta ja OAS:n nähtävänäolosta on ilmoitettu verkkosivuilla ja kaupunkilehti Viikkosavossa. Lähialueen maanomistajia ja -haltijoita ja muita osallisia on tiedotettu lisäksi kirjeitse tai sähköpostitse. Vireilletuloaineistosta jätettiin 1 mielipide, jossa yksityishenkilö toivoi, että Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohtaan MUUT OSALLISET lisättäisiin järjestöt Kuopion Luonnon Ystävien Yhdistys (KLYY) ry, Kuopion polkijat ry sekä yhteisö Kuopion hyötypyöräilijät. Henkilö lisää, että em. yhteisöt tulisi järjestelmällisesti kutsuen osallistaa kaikkiin kaavatöihin.

Yksityishenkilölle antamassaan vastineessa kaupunki lausui, että asemakaavoituksessa ei ole katsottu tarpeelliseksi kutsua järjestelmällisesti kaikkia eri järjestöjä OAS:n osallistujaluetteloon vaan osalliset on harkittu aina tapauskohtaisesti. Kuopion Luonnon Ystävien Yhdistys ry:tä ei ole listattu OAS:ssa erikseen, koska on katsottu, että pelastusaseman ympäristön kaava-alue on rakennettua ympäristöä ilman merkittäviä luontoarvoja. Pyöräilyn olosuhteiden vahvistamisen tavoite kaupunkialueella on perusteltua, joten tämän kaavatyön OAS:aa on päivitetty lisäämällä Kuopion polkijat ry ja Kuopion hyötypyöräilijät osallisten luetteloon.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 30.5.2022. Kokoukseen osallistuivat Pohjois-Savon pelastuslaitos, Kuopion Tilapalvelut, yrityspalvelut, kiinteistönmuodostus- ja paikkatietopalvelut, tonttipalvelut, kunnallistekninen suunnittelu, ympäristönsuojelu, asemakaavoitus, Kuopion Energia Oy - kaukolämpö, Kuopion Vesi Oy, Savon Voima Verkko Oy, DNA Oyj sekä Savilahti-projekti.

Ennen aloituskokousta kommentit saatiin ELY-keskukselta, Kuopion Sähkoverkolta ja Fingridiltä. ELY-keskuksella ei ollut vielä tässä vaiheessa mitään huomioitavaa hankkeesta. Kuopion Sähköverkko Oy kommentoi, että mikäli heidän verkkoihinsa joudutaan tekemään muutoksia, veloittavat he muutosteknnukset niitä haluavilta todellisten kustannusten mukaisesti. Fingrid Oyj muistutti mm. suojaetäisyyksien huomioimisesta voimajohtoihin.

Aloituskokouksessa keskusteltiin seuraavista aihepiireistä:

- hankkeen positiivisuudesta niin yritysten kuin pelastustoiminnan näkökulmasta
- Uuden pelastusaseman rakentamisaikataulusta ja pelastustoiminnan sujuvuudesta rakentamisen aikana
- Liikenteen järjestelyistä: pelastusliikenne ja muut kulkuyhteydet sekä pysäköinnin sijoittaminen
- vesijohto-, tietoliikenne-, kaukolämpö ym. verkostojen rakentamisesta ja niiden vaikutuksesta kaava-alueelle
- pilaantuneiden maa-alueiden selvityksestä ja ympäristönsuojelullisista asioista
- väestönsuojista
- Valon kaavasta

Kaavatyön edetessä on pidetty työpalavereita ja suunnittelukokouksia eri sidosryhmien kesken, joissa hankkeen tavoitteita on käyty läpi ja yhteensovitettu.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen päätavoite on kaupungin kasvustrategian mukainen yritys- ja liiketonttitarjonnan kasvattaminen ja Savilahden alueen kokonaiskehittäminen tärkeänä osaamisen,

innovaation ja yrittämisen keskuksena. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toimitilarakentaminen Neulamäen pelastusaseman korttelin itäosaan. Asemakaavassa laaditaan alueelle uusi tonttijako sekä määritellään toimitilatontille sopiva käyttötarkoitus ja rakennusoikeus.

Hyvällä paikalla ja olemassa olevan infrastruktuurin piirissä sijaitsevan alueen maankäytön tehostaminen ja monipuolistaminen on taloudellista ja kestävä kehityksen mukaista. Tiivis kaupunkirakenne takaa paremmat edellytykset olemassa olevien palvelujen ja joukkoliikenteen säilymiselle ja kehittämiselle sekä edistää terveyttä tukevien ja ilmaston kannalta viisaimpia liikumismuotoja eli kävelyä ja pyöräilyä. Kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoite perustuu kaupungin strategiaan ohjelmiin, valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjaukseen sekä MAL-sopimuksessa sovittuihin velvoitteisiin. Näitä ja muita suunnittelutilanteesta johtuvia tavoitteita on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.2 Suunnittelutilanne.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on, että uusi rakentaminen on mittasuhteiltaan sopusuhtaista ja ympäröivään rakentamiseen sopivaa. Toimitilarakentamisella pyritään jäsentämään välttämättä kaupunkiympäristöä sekä tavoitellaan kiinnostavia näkymiä Savilahden katutilaan. Laajojen monotonisten julkisivujen syntyminen pyritään estämään. Uudella toimitilarakentamisella pyritään rajaamaan näkymät pelastuslaitoksen huoltopihalle sekä suojaamaan korttelin sisäosia melulta ja hiukkaspäästöiltä.

Yleisinä ympäristöön liittyvinä tavoitteina arkkitehtuurin laatuun tulee panostaa ja lisäksi tulee kiinnittää huomiota ympäristörakentamiseen, taiteeseen, valaistukseen ja vuodenaikojen huomioimiseen (APOLI). Savilahti-ohjeen mukaisesti Savilahdessa tulee tavoitella tunnistettavaa ja omaleimaista ilmettä, eläviä maantason julkisivuja, aitoja materiaaleja sekä aktiivisuuteen ja yhteisöllisyyteen kannustavia ratkaisuja.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnitella alueesta kokonaisuus, joka vastaa erilaisten toimijoiden tarpeisiin ja on mahdollisimman toimiva myös muiden tavoitteiden ja reunaehtojen osalta kuten turvallisuus, sujuvat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edistäminen, olemassa olevat verkostot, hulevesien hallinta, liito-oravayhteyksien kehittäminen ja muut luontoarvot.

4.5 Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen suunnitelmat

Kaavaratkaisua on lähdetty kehittämään pitkälti pelastusaseman uudisrakentamisen ja olemassa olevan hälytyskeskuksen asettamien reunaehtojen kautta niin, että varsinainen suunnittelu ja vaihtoehtojen etsiminen on keskittynyt pelastusasemalta tarpeettomaksi jäävälle tontin osalle. Tästä alueesta on tarkoitus muodostaa uusi tontti ja osoittaa sille eri käyttötarkoitus. Uutta tonttia on kasvatettu ja helpotettu näin rakentamisen sijoittumista sinne liittämällä pieni osa katu-alueesta osaksi tonttia. Pelastusaseman tontilla ja hälytyskeskuksen tontilla asemakaavamerkin-
töjä mukautetaan toisaalta rakenteille tulevan uuden pelastusaseman tarpeisiin ja toisaalta olemassa olevan tilanteen mukaisesti.

Massoittelulla on pyritty muodostamaan Savilahden katutilaan kiinnostavia näkymiä. Rakennusmassoja jakotettu siten, että laajoja monotonisia julkisivupintoja ei muodostu. Uudella rakennusmassalla myös rajataan näkymät pelastuslaitoksen huoltopihalle. Muurimainen rakennusmassa myös suojaaa aluetta melulta ja hiukkaspäästöiltä.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on tutkittu muodostettavalle toimitilatontille sijoittuvia erilaisia massoitteluvaihtoehtoja, eikä näillä ole ollut merkittävää vaikutusta liikenteen ja pysäköinnin perusratkaisuun, joka on pysynyt valmisteluvaiheessa samana: Työntekijöiden ja asiakkaiden henkilöajoliikenne johdetaan kortteliin Neulamäentien liittymän kautta ja hälytysajo kulkee Volttikadun kautta. Tonttijakoa on muutettu suhteessa pelastusaseman tontinkäyttöluonnokseen: kummatkin liittymät johtavat suoraan pelastusaseman tontille nykytilanteen mukaisesti, ja hälytyskeskuksen ja uuden toimitilatontin liikenne perustuu kulkurasitteiden muodostamiseen. Henkilöajoneuvojen pysäköinti sijoittuu suunnittelualueen länsi- ja pohjoisreunoille. Pelastusaseman ja hälytyskeskuksen tonteilla on tarpeeksi tilaa heidän omaan pysäköinnin tarpeeseensa.

Jalankulun ja pyöräilyn tavoitteena on kaikissa vaihtoehtoissa lisätä laadukkaita reittejä korttelin läpi niin että Savilahdentien joukkoliikenteen pysäkit ja muut palvelut olisivat mahdollisimman saavutettavia.

Massoittelevaihtoehtoilla ei ole oleellisia vaikutuksia valmisteluvaiheen kaavaratkaisuun, vaan ne vaikuttavat lähinnä kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä vaadittavan pysäköinnin määrään.

Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 on kerrosalaa yhteensä 8680 k-m². Kerrosluku vaihtelee IV ja VI ollen matalimmillaan tontin eteläosassa ja kasvaen Sarastuskaaren suuntaan. Rakennuksen hahmo on orgaaninen ja polveileva. Ratkaisulla on pyritty jaksottamaan Savilahdentien katutilaa ja tuomaan sen varrelle kiinnostavia, vaihtelevia näkymiä. Vaihtoehto soveltuisi esim. monista toimijoista koostuvalle toimitilarakentamiselle, jossa on myös yhteistiloja.



Kuva 16. VE1 - asemapiirros ja havainnekuvat

Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 on kerrosalaa yhteensä 9770 k-m². Tontille on suunniteltu kaksi erillistä rakennusmassaa, joita yhdistää kattorakenne. Matalamman rakennusmassan kerrosluku on V ja korkeamman VI. Rakennuksen muoto polveilee Savilahdentien puolella antaen katunäkymille vaihtelevuutta. Vaihtoehto soveltuisi esim. kahdelle eri toimijalle.



Kuva 17. VE2 - asemapiirros ja havainnekuvat

Vaihtoehto 3:

Vaihtoehdossa 3 on kerrosalaa yhteensä 7700 k-m². Tontille on suunniteltu yhteensä kolme korkeampaa (V) rakennusmassaa, joita yhdistää matalammat jalustaosat (I). Rakennuksen muoto polveilee Savilahdentien puolella antaen katunäkymille vaihtelevuutta. Vaihtoehto soveltuisi esim. kolmelle eri toimijalle, joilla on yhteistiloja.



Kuva 18. VE3 - asemapiirros ja havainnekuvat

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Asemakaavanmuutos täydentää pelastusaseman korttelia sen itäreunaan ja osittain pohjoisreunaan sijoittuvalla toimitila-, yleisten rakennusten ja tutkimusrakennusten korttelialueella (KTY-11). Kaavamutoksen maankäyttöratkaisun pohjana on toiminut Savilahden maankäytön yleissuunnitelma ja pelastusaseman uudisrakennuksen hankesuunnitellussa laadittu korttelin tontinkäyttöluonnos.

Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelukorttelin liittymät katualueeseen tapahtuvat henkilöajon osalta Neulamäentien liittymästä, hälytysajon osalta pääasiassa Volttikadun liittymästä ja varalta Neulamäentien liittymästä. Ympäröivän alueen katualueiden suunnittelussa on otettu huomioon pelastusaseman korttelin kehittyminen ja lisääntyvä liikenne. Vaarallisesti rinteessä sijaitsevan Neulamäentien liittymää on suunniteltu turvallisemmaksi ja Savilahdentien ja Volttikadun risteyksen saneerauksen yhteydessä on puolestaan huomioitu hälytysliittymän toimivuus. Neulamäentien ja Volttikadun liittymiä lukuun ottamatta kaavaratkaisussa on osoitettu korttelin katualueisiin liittyville reunoille liittymäkieltomerkinnot. Valmisteluvaiheen kaavaratkaisussa molemmat liittymät osuvat pelastusaseman tontille. Uuden tonttijaon myötä kulkuyhteyksien varmistaminen hälytyskeskuksen ja toimitilarakentamisen tonteille edellyttää olemassa olevien kulkurasitteiden tarkistamista ja uusien rasitteiden perustamista.

Pelastuslaitoksen tontin autopaikat sijoittuvat maan tasoon sen omalle tontille korttelin länsinurkkaan. Hälytyskeskuksen autopaikat sijoittuvat myös maan päälle sen omalle tontille ole-massa olevan tilanteen mukaisesti. Asemakaavassa esitetyn uuden toimitila-, yleisten raken-nusten ja tutkimusrakennusten korttelialueen / toimitilatontin autopaikat keskittyvät pysäköin-tialueelle korttelialueen pohjoisosaan hälytyskeskuksen tontin viereen. Korttelin toimijoilla on mahdollisuus sijoittaa velvoiteautopaikkoja lähialueen LPY-korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille (yap-1).

Kaavaratkaisu jäsentää pelastusaseman korttelia pyöräilyn ja kävelyn näkökulmasta. Kaavaratkaisussa on osoitettu jalankulkua ja pyöräilyä varten selkeä itä-länsisuuntainen reitti, joka johtaa alueen halki Neulamäen liittymästä korttelin koillisnurkkaan. Sillä varmistetaan kävelijöille ja pyöräilijöille sujuva yhteys ainakin kahteen eri suuntaan. Jalankulkuyhteys on myös mahdollista suunnitella Savilahdentien alitse rakennettavalle alikululle. Laadukkailla reiteillä luodaan edellytykset alueen työpaikkojen sekä Savilahdentien joukkoliikenteen pysäkkien ja alueen muiden palveluiden hyvälle saavutettavuudelle jalkaisin ja polkupyörällä. Lisäksi kaavassa kannustetaan parantamaan kävelyn ja polkupyöräilyn olosuhteita soveltamalla kaava-alueella joustavassa pysäköintinormissa esitettyjä keinoja.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä 30 478 m². Tonttien pinta-alat ovat: tontti 3 (toimintatila) 13 423 m², tontti 4 (hälytyskeskus) 1 650 m², tontti 5 (pelastusasema) 15 404 m².

Alueen kokonaisrakennusoikeus on 16 000 k-m² ja se jakautuu seuraavasti:

- tontti 3 (toimitila): 10 000 k-m²
- tontti 4 (hälytyskeskus): 1000 k-m²
- tontti 5 (pelastusasema): 5000 k-m²

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy arviolta noin 200 työpaikalla (1 työpaikka / 20 k-m²). Työpaikkojen määrä riippuu kuitenkin tulevan toimitilarakentamisen ja yrittämisen luonteesta.

Autopaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti: liike-, toimisto- ja niihin verrattavat tilat 1/80 k-m², teollisuus- ja varastorakentaminen 1/150 k-m², palo- ja pelastustoiminta 1/100 k-m², yleiset

rakennukset 1/140 k-m². Autopaikkannormit tarkentuvat kaavatyön edetessä. Korttelin velvotteautopaikkoja saa sijoittaa myös lähialueen LPY-korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille (yap-1).

Autopaikkamäärästä on mahdollista saada huojennusta nk. joustavan pysäköintinormin mukaisesti; kaavassa määritetystä perusnormitasosta on mahdollista saada vähennyksiä rakennusluvapavaiheessa, mikäli autopaikat sijoitetaan vuorottaispysäköintiin tarkoitettulle yhteiskäyttöiselle pysäköintialueelle tai -laitokseen, mikäli kiinteistössä toteutetaan kävely- ja pyöräilyolosuhteita edistäviä toimenpiteitä ja/tai kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun.

Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti: liike-, toimisto- ja niihin verrattavat tilat 1/50 k-m², teollisuus- ja varastorakentaminen 1/100 k-m², palo- ja pelastustoiminta 1/70 k-m² ja yleiset rakennukset 1/50 k-m². Polkupyöräpaikkannormit tarkentuvat kaavatyön edetessä.

5.1.2 Palvelut

Savilahden aluetta kehitetään keskustan alakeskuksena, johon tulevaisuudessa sijoittuu aluetta tukevia palveluja. Suunnittelualue tukeutuu nykyisellään keskustan ja lähialueiden palveluihin. Keskustan palvelut sijaitsevat n. 2 km:n päässä. Prismän hypermarket ja siihen liittyvät liikkeet sijaitsevat alueen itäpuolella noin puolen kilometrin päässä, samoin Volttikadun erikoistavara-liikkeet alueen eteläpuolella. Savilahteen sijoittuu ja on suunniteltu sijoittuvan merkittävä määrä eri oppilaitoksia yliopistosta perusopetukseen.

Joukkoliikenteen palveluista lähelle suunnittelualuetta sijoittuvat Savilahdentien olemassa olevat bussipysäkit ja Sarastuskaaren varteen suunnitteilla olevat pysäkkiparit. Savilahdentiellä sijaitsee lisäksi kaupunkipyöräasema.

Kaavamuutoksella varmistetaan suunnittelualueella sijaitsevien palo- ja pelastuspalveluiden sujuva toiminta tulevaisuudessa sekä mahdollistetaan uusien palveluiden syntyminen toimitilatontilla.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavatyössä tavoitteena on uudisrakentamisen ja uusien toimintojen mahdollistaminen pelastusaseman kortteliin. Alue sijaitsee näkyvällä ja kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Savilahdentien varrella. Rakentaminen pyritään toteuttamaan mahdollisimman korkeatasoisina ja toimitilapainotteiseen ympäristöön sopivina, Savilahden vetovoimaa nostattavana. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan Savilahti-projektin, maaomaisuuden hallinnan, rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä, jonka pohjana tulevat olemaan kaavamerkinnot ja -määräykset, sekä ehdotusvaiheessa laadittava sitova rakentamistapaohje (rto-2, liite X). Sitovassa rakentamistapaohjeessa esitetystä laatutasosta ei voi poiketa heikompaan laatuun. Muiden kuin kaupunkikuvallisten tavoitteiden osalta ympäristön laadun ohjausta täydentää Savilahden alueelle laadittu Savilahti-ohje (liite X).

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Savilahden kaupunkirakenteen tiivistyminen sekä maankäytön monipuolistuminen. Toimitilatontille on tavoiteltu turvallisten ja vehreiden oleskelualueiden sekä jalankulun ja pyöräilyn reittien muodostumista. Pääosa toimitilatontin autopaikoista sijoittuu keskitetylle pysäköintialueelle (p) korttelin pohjoisosaan. Alueella otetaan käyttöön nk. joustava pysäköintinormi, jolla autoilun kulkutapaosuutta pyritään vähentämään ja korttelia näin rauhoittamaan.

Aluevaraukset

Asemakaavan muutoksella kortteli jakautuu palo- ja pelastustoimintaa palvelevien rakennusten (YP) ja toimitilarakennusten, yleisten rakennusten ja tutkimusrakennusten (KTY-11) korttelialueisiin. KTY-11-alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia, mutta ei varallisia kemikaaleja valmistavaa tai varastoivaa laitosta. Lisäksi KTY-11-alueelle sijoitettavien toimintojen tulee olla alueen muihin toimintoihin yhteensopivia.

KTY-11-korttelialuetta koskevilla määräyksillä halutaan ohjata alueelle tulevien rakentamisen ja toimialojen soveltuvuutta toisaalta koko Savilahden yleiseen toiminta- ja toimijaprofiiliin ja toisaalta korttelin hälytys- ja pelastustoimintoihin. Uuden rakentamisen tulee olla ympäristöön ja alueen toimintoihin sopivaa, siistiä ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta, alueen osaamiskeskittymän toimialoihin liittyvää rakentamista (esim. teknologia- ja tutkimuspainotteiset toimialat). Tämä tulee huomioida erityisesti teollisuusrakentamisen sijoittamisessa alueelle.

Palo- ja pelastustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueille (YP) on rajattu tarvittavat tilat pelastusasemaa sekä hätäkeskusta varten. Suunnittelualueen kaakkoiskulmaan on varattu alue johtoaukean reunavyöhykkeeksi (jr-1), jossa rakentamisessa tulee huomioida yläpuolella kulkevien voimajohtojen läheisyys.

5.3 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen, maisemaan ja palveluihin

Asemakaavan mukainen rakentaminen eheyttää kaupunkirakennetta keskeisellä paikalla ympäristössä, jossa ennestään on tiiviisti monenlaista yritystilaa, kaupallisia toimijoita ja oppilaitoksia. Vanhan pelastusaseman uudisrakentamisen myötä korttelista vapautuva tila käytetään tehokkaasti hyväksi mahdollistamalla siihen toimitilojen tai muiden soveltuvaksi katsottujen yritystilojen tai yleisten rakennusten sijoittaminen. Kaavamuutos kasvattaa Savilahden merkitystä osaamisen, innovaation ja yrittämisen keskuksena.

Alueen uudisrakentaminen muuttaa erityisesti Savilahdentien katukuvaa. Uudet rakennusmasat rajaavat katualuetta ja tiivistävät ja selkeyttävät hajanaista kaupunkirakennetta.

Kaavamuutoksella selkiytetään korttelin eri osien käyttöä ja se mahdollistaa pelastus- ja hälytystoiminnan laadun parantamisen pelastusaseman hankesuunnitelmassa kuvatuilla tavoilla. Sujuvampi pelastustoiminta tukee kaupunkilaisten turvallisuuden lisäksi myös mm. kulttuuriympäristön säilymistä Pohjois-Savon alueella (rakennusten pelastaminen).

Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Liikenteen määrä ja paikoitustarve lisääntyy alueella uuden rakentamisen myötä. Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevien ja kehittyvien joukkoliikenteen reittien varrelle. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu liikennejärjestelmien kehittämistä laajemmalla alueella turvallisuuden ja sujuvuuden lisäämiseksi. Järjestämällä hyvät edellytykset kävelylle ja pyöräilylle sekä joukkoliikenteen saavutettavuudelle tavoitellaan näiden liikennemuotojen kulkutapaosuuksien kasvua. Kaavan on varattu selkeitä reittejä kävelylle ja pyöräilylle ja joustavalla pysäköintinormilla pyritään motivoimaan kiinteistöjä tekemään jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä tukevia ratkaisuja.

Vaikutukset teknisen huollon verkostoihin

Kaava-alueen sijainti on teknisen huollon kannalta edullinen, eikä kaavan toteuttaminen vaikuta merkittävästi johto- ja vesihuollon verkostoihin. Asemakaava huomioi alueen nykyisen johtoverkoston.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella on vähäiset vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Suunnittelualueella on vain vähän luonnontilaista ympäristöä, eikä alueella ole havaittu arvokkaita luontotyyppejä eikä suojeltuja eläinlajeja. Alueen eteläreunassa sijaitsevaa metsäistä rinnettä ei osoiteta rakentamiseen.

Vaikutukset ilmastoon

Vaikka uusi rakentaminen ja rakennusten käyttö lisää aina kasvihuonepäästöjä, voi kaavan katsoa olevan kokonaisuudessaan valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden ja ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, koska se tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria. Kaavahankkeeseen sisältyy myös jalankulkua, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen käyttöä edistäviä toimenpiteitä, joilla pyritään vähentämään liikenteestä aiheutuvia päästöjä.

5.3.3 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset elinkeinoelämään, yrityksiin ja työllisyyteen

Asemakaavan muutos mahdollistaa yritystonttitarjonnan lisäämisen erinomaisella sijainnilla lähellä keskustaa, mikä vaikuttaa positiivisesti yrityksiin, työllisyyteen ja kaupungin elinvoimaan. Uuden rakentamisen myötä alueelle voi syntyä lisää uutta yritystoimintaa ja työpaikkoja. Työllisyys lisää palveluiden kysyntää ja tarjontaa. Opiskelu-, tutkimus- ja yritystoiminnan sijoittuminen lähelle toisiaan ja voi synnyttää uusia innovaatioita. Toteutuessaan asemakaava kasvattaa Savilahden merkitystä osaamisen, innovaation ja yrittämisen keskuksena.

Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset

Toteutuessaan asemakaavan muutos parantaa korttelin viihtyisyyttä; uusi rakentaminen ja toimintojen monipuolisuus lisäävät alueen elävyyttä, alueen selkeää jäsentelyä ja reitit parantavat turvallisuutta. Lisääntyvä henkilöajoneuvoliikenne vaikuttaa kielteisesti elinympäristöön, mutta sen vaikutuksia pyritään minimoimaan parantamalla joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn houkuttelevuutta koko Savilahden alueella.

Pelastuspalveluiden kehittymisellä on positiiviset vaikutukset kuntalaisten turvallisuuteen. Hanke parantaa kaupungin työllisyyttä ja turvaa siten ihmisten toimeentuloa. Kunnan elinvoimaisuus parantaa myös erilaisten palveluiden kannattavuutta ja säilymistä.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Melu ja ilmanlaatu

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu erityisiä ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

Suunnittelualueelle kohdistuu mm. moottoritien, Savilahdentien, rautatien sekä moottoriurheiluradan ääniä ja niistä aiheutuvia hiukkaspäästöjä. Asemakaavan muutoksessa kortteliin ei ole sijoitettu melulle herkkiä toimintoja kuten asumista. Savilahdentien suunnasta tulevia häiriöitä on pyritty kaavoituksen keinoin ratkaisemaan uudisrakennuksen sijoittelulla sekä ääneneristävyyttä koskevilla kaavamääräyksillä. Kaavaratkaisussa edellytetään, että ulkoilmalaitteita ei sijoiteta liikenneväylän puolelle ja että ne sijoitetaan mahdollisimman korkealle. Kaavassa on käytetty keinoja yksityisautoilun kulkutapaosuuden pienentämiseen.

Hule- ja tulvavedet

Suunnittelualueen uudisrakentaminen aiheuttaa muutoksia hulevesien muodostumiseen. Suunnittelualueen hulevesien hallinnassa pääpaino on hulevesien laadullisessa hallinnassa. Kaavassa edellytetään varautumaan hulevesien imeyttämiseen ja viivytämiseen sekä laatimaan hulevesien hallintasuunnitelma (hule-15).

Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueen maaperää on tutkittu mahdollisen pilaantumisen arvioimiseksi. Selvityksissä ei ole havaittu pilaantuneita maita. Tiedetään, että alueen läheisyydessä on ennen ollut kaatopaikkatoimintaa (Porttimäen kaatopaikka), joten on mahdollista, että alueelta löytyy pilaantunutta maata. Kaavamääräyksen mukaisesti maaperän kunnostustarve on selvitettävä. Maaperän

haitta-aineet on riskinarviointiin perustuen tarpeen mukaan poistettava ennen rakentamista ja otettava huomioon rakentamisessa(hai-1).

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan muutoksessa on käytetty Kuopion kaupungin käytössä olevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Niitä on selostettu kohdassa "Korttelialueet" ja ne sisältyvät liitteinä 2.1 ja 2.2 oleviin kaavakarttoihin merkintöineen ja määräyksineen.

5.6 Nimistö

Alueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

5.7 Kaavatalous

Suunnittelualue on osa Kuopion keskeistä kaupunkialuetta sijaiten lähellä keskustaa. Aluetta palvelevat infra on pääosin toteutettu ja osaa vielä rakennetaan osana Savilahden alueen kokonaiskehitystä. Alueella on valmiina ainakin vesi- ja viemäriverkosto samoin kuin kaukolämpö- ja sähkön verkostot, joihin uusi rakentaminen tullaan liittämään.

Asemakaavan muutos nostaa alueen arvoa ja lisää kaupungin tuloja tontinluovutuksen kautta.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Toimitilarakentaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaava on lainvoimainen ja rakentaminen on tarvittavien lupien sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta mahdollista. Savilahti-projektin tavoitteet ja velvoitteet koskevat korttelista lohkottavaa toimitilatontin luovutusehtoja ja rakentamista.

Neulamäen uusi pelastusasema on mahdollista toteuttaa riippumatta tästä asemakaavan muutoksesta; hankesuunnitelman mukaan rakentaminen valmistuu vuoden 2024 loppuun mennessä.

Kuopiossa 29.9.2022

Anne Siltavuori
asemakaavapäällikkö

Annika Korhonen
kaavoitusarkkitehti

Anne Partanen
kaavoitusinsinööri