



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 4.5.2022

NEULAMÄEN PELASTUSASEMAN YMPÄRISTÖ ASEMAKAAVAN MUUTOS

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJA: KUOPIOIN KAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

Sisältö

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Tiivistelmä asemakaavasta.....	4
2.3 Asemakaavan muutoksen toteutus.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus	16
3.2 Suunnittelutilanne.....	16
3.2.1 Kaava-alueita ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .	16
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	28
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	28
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	28
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	28
4.3.1 Osalliset.....	28
4.3.2 Vireilletulo.....	28
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	28
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	30
4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	30
4.5 Valmisteluvaiheen suunnitelmat.....	31
4.6 Ehdotusvaiheen suunnitelmat.....	35
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	36
5.1 Kaavamutoksen rakenne	36
5.1.1 Mitoitus.....	37
5.1.2 Palvelut	37
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	38
5.3 Aluevaraukset	38
5.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset	39
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	39
5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön	40
5.4.3 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset	40
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	41
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	41
5.7 Nimistö.....	41
5.8 Kaavatalous	41
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	42

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen seurantalomake
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava
- 3 Valmisteluvaiheen havainneaineisto
- 4 Liikenneverkkokuva
- 5/1 Savilahti-ohje, versio 2.0
- 5/2 Savilahtiohjetta täydentävä ja kokoava liite
- 5/3 Tontinluovutussovituksessa asetettujen kehittämistavoitteiden toteutuminen
- 6 Valon kaava
- 7 Savilahden viherverkko
- 8 Joustavan pysäköintinormin rakennuslupavaiheen soveltamisohje
- 9 Ulkovalaistusohje
- 10 Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen

Kuvat

- Kuva 1. Suunnittelualan raja-alue esitettynä opaskartalle punaisella viivalla 5
- Kuva 2. Suunnittelualan ympäristö vuonna 2023 6
- Kuva 3. Vasemmassa kuvassa metsikköä suunnittelualan eteläreunassa (Kuva: Anne Partanen 7/2022). Oikealla ote alueen maaperäkartasta 7
- Kuva 4. Siikalahden valuma-alue ja maankäyttö ennen Kumpusaarentien rakentamista (Kartta: Lampi- ja lahtikorttelit, Kuopion vesialueiden hoito- ja kunnostusohjelma 2019–2023) 7
- Kuva 5. Kuvia suunnittelualan rakennuksista (Kuvat: Anne Partanen 7/2022) 8
- Kuva 6. Uuden pelastusaseman rakennustyömaa elokuussa 2023 (Kuva: Anne Partanen 8/2023) 9
- Kuva 7. KPY Novapolis (Kuva: Anne Partanen 3/2022) 10
- Kuva 8. Näkymä Savilahdentielle kohti Prismaa (Kuva: Anne Partanen 3/2022) 10
- Kuva 9. Kuvia suunnittelualan lähiympäristöstä (Kuvat: Anne Partanen 7/2022, 8/2023 ja QVIM Arkkitehtitoimisto) 11
- Kuva 10. Ote joukkoliikenteen reittikartasta (talviaikataulut 2023–2024). 12
- Kuva 11. Kuvia suunnittelualan liikenteen ja pysäköinnin järjestelyistä (Kuvat: Anne Partanen 7/2022) 13
- Kuva 12. Päiväaikaiset tieliikenteen melutasot vuonna 2021 ja 2035 (ennuste) 14
- Kuva 13. Typpidioksidin (NO₂) ja hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) vuorokausiohjearvoihin verrannollinen pitoisuus Savilahdessa tulevassa päästötilanteessa vuonna 2030 15
- Kuva 14. Ote Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä 17
- Kuva 15. Ote yleiskaavojen yhdistelmästä 18
- Kuva 16. Ote ajantasa-asemakaavasta 19
- Kuva 17. Ote Kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelmasta 20
- Kuva 18. Neulamäen pelastusaseman tontinkäyttöluonnos (WasaPlan Oy, 17.6.2022) 20
- Kuva 19. Ote päivitetystä Neulamäentien (Sarastuskaari–Paloaseman liittymä) katu- ja hulevesisuunnitelmasta (pvm 18.11.2022) 21
- Kuva 20. Otteet Savilahden maankäytön yleissuunnitelman 25.2.2022 ja 16.8.2023 päivitettyistä versioista 25
- Kuva 21. Ote Vanhan varikon pohjoisosan asemakaavatyön liikenneverkkokuvasta 26
- Kuva 22. Ote Savilahden viherverkkosuunnitelmasta 27
- Kuva 23. VE1 – asemapiirros ja havainnekuvat 32
- Kuva 24. VE2 – asemapiirros ja havainnekuvat 33
- Kuva 25. VE3 – asemapiirros ja havainnekuvat 34
- Kuva 26. Mitoitus esitettynä taulukkomuodossa 37
- Kuva 27. Ote asemakaavan muutoksen kaavakartasta 39

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 31.8.2023 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 4, 5 ja 6.
Sitovalla tonttijaolla muodostuu:	Kuopion kaupungin 26. kaupunginosan (Neulamäki) korttelin 43 tontit 5 ja 6.
Alueen sijainti:	Suunnittelualue sijaitsee pääosin Neulamäen (26) kaupunginosassa n. 2,6 km Kuopion torilta länteen.
Kaavatunnus:	893
Kaavan tarkoitus:	Asemakaavan muutoksen tarkoitus on mahdollistaa toimitilarakentaminen pelastusaseman korttelissa. Kaavatyön yhteydessä suunnitellaan mm. korttelin liikenne- ja pysäköintijärjestyitä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutosta valmistellaan kaupungin aloitteesta. Kaavatyö on sisältynyt kaupungin vuosien 2022 ja 2023 kaavoituskatsauksiin ja työohjelmiin.

Aloitusvaihe

- Vireilletulo annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 27.4.2022
- Kaavatyö kuulutettiin vireille 4.5.2022
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.5.–3.6.2022
- Aloituskokous sidosryhmien kanssa pidettiin 30.5.2022

Valmisteluvaihe

- Valmisteluaineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 12.10.2022
- Valmisteluaineisto oli nähtävillä 19.10.–18.11.2022
- Yleisötilaisuus järjestettiin 1.11.2022
- Lausuntokokous pidettiin 3.11.2022

Ehdotusvaihe

-

Kaavan hyväksyminen

-

2.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavan muutoksen keskeisiä tavoitteita on tehostaa Neulamäen pelastusaseman korttelin rakentamista mahdollistamalla palo- ja pelastustoiminnan lisäksi kortteliin muutakin ympäristöön sopivaa työpaikkarakentamista. Hankkeella lisätään houkuttelevien yritystonttien tarjontaa ja tuetaan samalla Savilahden kehittymistä tärkeänä työpaikkojen, yrittämisen ja osaamisen keskittymänä.

Pelastusaseman tontti jaetaan sitovalla tonttijaolla tontteihin 5 ja 6. Korttelin pohjoisnurkassa sijaitsevalla hälytyskeskuksen tontilla on jo voimassa sitova tonttijako ja se säilyy asemakaavan muutoksessa tonttina 4. Korttelin itäreunasta pohjoisreunaan ulottuva tontti 5 osoitetaan toimitalarakennusten korttelialueeksi (KTY). Korttelin eteläosaan muodostuva pelastusaseman tontti 6 ja pohjoisnurkassa sijaitseva hälytyskeskuksen tontti 4 osoitetaan palo- ja pelastustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueiksi (YP).

Rakennusoikeutta kortteliin osoitetaan yhteensä 14 600 k-m² ja se jakautuu seuraavasti:

- hälytyskeskus (tontti 4): 1 000 k-m²
- toimitilatontti (tontti 5): 8 600 k-m²
- pelastusasema (tontti 6): 5 000 k-m²

2.3 Asemakaavan muutoksen toteutus

Asemakaavan voi toteuttaa heti, kun asemakaava on vahvistunut ja tullut voimaan sekä tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu. Alueen tulevaa rakentamista koskevat Savilahti-projektin tavoitteet ja veloitteet.

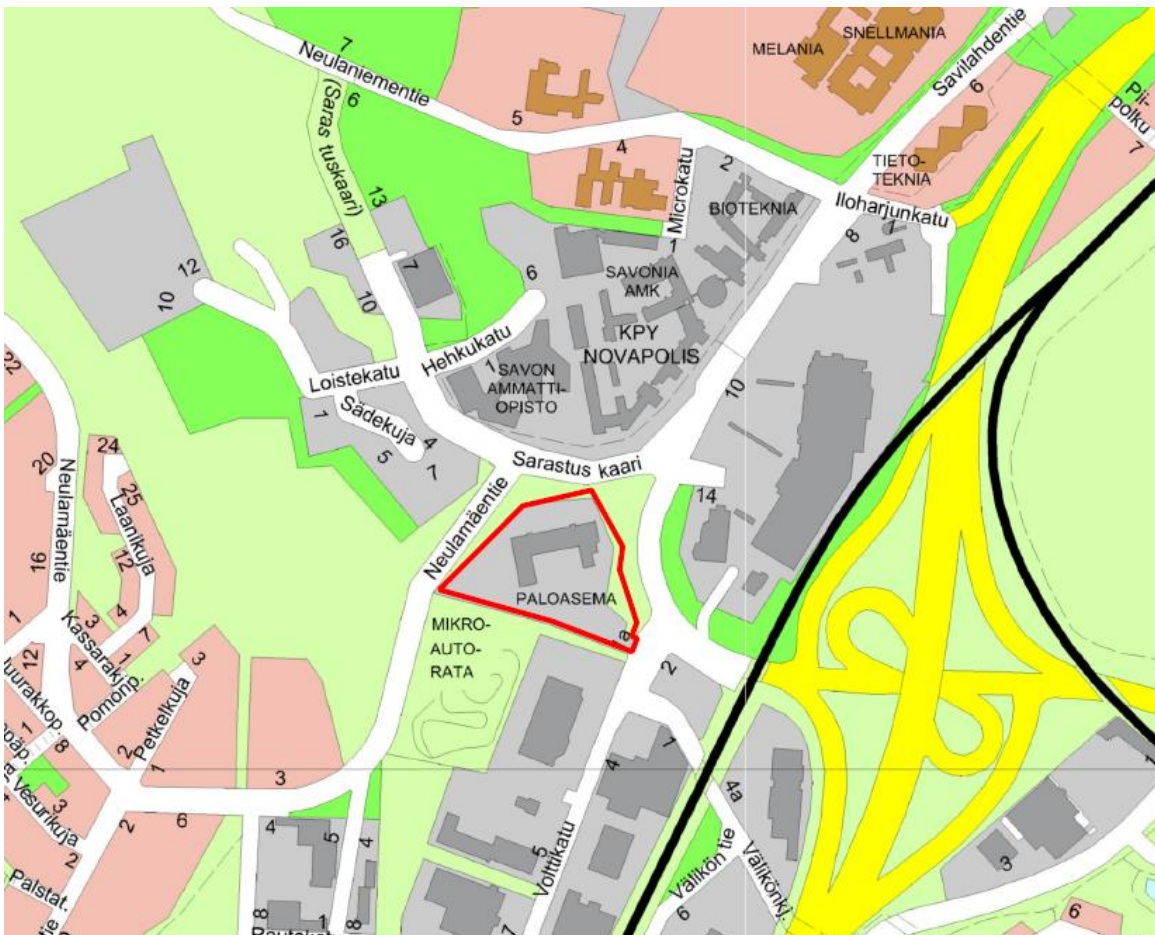
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Laajuudeltaan 3 hehtaarin kokoinen suunnittelualue sijaitsee n. 2,6 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, Neulamäentie 2) 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. Suunnittelualueen keskellä on sijainnut vuodesta 1983 Neulamäen pelastusasema, joka ei kuitenkaan täytä enää tämän päivän maakunnallisen pääpaloaseman tarpeita ja kärsii lisäksi mm. sisäilmaongelmista. Vanha pelastusasema ollaan korvaamassa uudella, korttelin eteläosaan sijoittuvalla pelastusasemalla, minkä myötä korttelin itäreunasta vapautuu tilaa muuhun käyttöön.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajausta esitettyä opaskartalla punaisella viivalla



Kuva 2. Suunnittelualueen ympäristö vuonna 2023

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin ihmistoiminnan muokkaamaa, rakennettua aluetta. Alueen luonnonympäristö koostuu korttelin itäosassa sijaitsevista sekä vanhan pelastuslaitoksen ja hälytyskeskuksen väliin jäävistä nurmikoista, pensaista ja harvoista pihapuista. Mikroautorataa kohti koivossa jyrkässä rinteessä suunnittelualueen eteläreunassa kasvaa tiheämpää luonnontilaista puustoa ja muuta kasvillisuutta. Suunnittelualueen ulkopuolella teiden varsien suojavihervyöhykkeillä kasvaa erikokoisia havu- ja lehtipuita sekä osin hoidettua nurmikkoa ja osin pensaikkoa ja aluskasvillisuutta. Suunnittelualueella ei ole havaittu arvokkaita luontotyyppejä tai suojeltuja eläin- tai kasvilajeja.

Myös suunnittelualueen lähiympäristö on suureksi osaksi rakennettua ja parhaillaan rakenteilla olevaa aluetta. Neulamäen koillisrinne suunnittelualueen länsipuolella on lähin laajempi luonnontilainen metsäalue.

Suunnittelualue sijoittuu pääosin tasaiselle kentälle, n. +100...+108 metrin korkeuteen meren pinnan yläpuolella. Korkeus on suurimmillaan vanhan pelastusaseman pohjoispuolella sekä eteläreunan rinteessä ja laskee loivasti kohti Volttikatua. GTK:n Maankamara-aineiston mukaan suunnittelualue on pääosin hiekkamoreenia. Alueen maaperää on tutkittu vuosina 1981 ja 2002 vanhan pelastusaseman ja uudemman hälytyskeskuksen rakentamisten yhteydessä ja viimeksi vuonna 2021 uuden pelastusaseman suunnittelua varten. Tutkimuksissa on todettu alueen maaperän olevan runsaasti kiviä ja lohkkareita sisältävää moreenia, jossa esiintyy eri syvyyksissä

löyhiä ja keskitiiviitä välikerroksia. Vuonna 1981 todettiin myös, että alue on vanhaa ruokamulan varastointialuetta ja alueella sijaitsee myös entinen, jo täytetty lieteallas. Hälytyskeskuksen rakentamisen aikana työmaan kaivuumaita läjitettiin pelastusaseman tontille.



Kuva 3. Vasemmassa kuvassa metsikköä suunnittelualan eteläreunassa (Kuva: Anne Partanen 7/2022). Oikealla ote alueen maaperäkartasta.

Suunnittelualan lähimmät vesistöt ovat kilometrin päässä pohjoisessa sijaitsevat Savilahti ja Neulalahti sekä idän suunnassa kilometrin päässä sijaitseva Siikalahti. Suunnittelualan 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 vesistön tila on heikentynyt hieman viimeisen kymmenen vuoden aikana ja on tällä hetkellä tyydyttävä.



Kuva 4. Siikalahden valuma-alue ja maankäyttö ennen Kumpusaarentien rakentamista (Kartta: Lampi- ja lahtikorttelit, Kuopion vesialueiden hoito- ja kunnostusohjelma 2019–2023)

Suunnittelualueella eikä sen lähiympäristössä sijaitse luokiteltuja pohjavesialueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue

Suunnittelualue on tällä hetkellä kokonaan pelastuslaitoksen sekä hälytyskeskuksen käytössä. Siellä sijaitsee vuonna 1983 rakennettu Neulamäen pelastusasema sekä vuonna 2003 valmistunut aluehälytyskeskus. Korttelin pohjoisosassa pysäköintialueen reunassa on myös pieni huoltorakennus, joka on toistaiseksi ollut sekä pelastusaseman että hälytyskeskuksen käytössä. Alueella on käynnissä uuden pelastusaseman rakennustyöt ja osa vanhasta pelastusasemasta on jo purettu.

Vanha pelastusasema on matalahko, 2 kerrosta korkea, tiiliverhoiltu rakennus – vain sen torni kohoaa maamerkiksi puiden latvojen yläpuolelle. Pelastusaseman kerrosala on 6 420 k m². Pelastusaseman uudisrakentamishankkeeseen on ryhdytty, koska vanha pelastusasema kärsii mm. hälytysajoneuvojen lähtöviiveistä, tilojen sopimattomuudesta, puutteista turvallisuudessa, teknisten laitteiden vioista ja sisäilmaongelmista. Kaavanmukainen rakennusoikeus on pelastuslaitoksen tontilla 16 897 k m².

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 k m², mutta poikkeamisluvalla on vuonna 2002 myönnetty oikeus kahden työtiloja sisältävän maanalaisen kerroksen rakentamiseen.

Suunnittelualueella ei ole todettu muinaisjäänöksiä eikä se edusta erityisen arvokasta kulttuuriympäristöä. Alueella eikä aivan sen lähiympäristössä asu ihmisiä.



*Vanha pelastusasema kuvattuna
Neulamäentien suunnasta*



Pelastusaseman etuovi



Hälytyskeskus. Takana näkyy MicroTower.



Huoltorakennus pelastusaseman tontin pohjoisreunassa

Kuva 5. Kuvia suunnittelualueen rakennuksista (Kuvat: Anne Partanen 7/2022)



Kuva 6. Uuden pelastusaseman rakennustyömaa elokuussa 2023 (Kuva: Anne Partanen 8/2023)

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella sijaitseva Neulamäen paloasema toimii maakunnallisena pääpelastusasemana. Pelastusaseman yhteydessä toimii lisäksi pelastuslaitoksen ylläpitämä Pohjois-Savon Palomuseo. Neulamäen uuteen pelastusasemaan ollaan keskittämässä pelastustoimen ja ensihoidon lisäksi monenlaista toimintaa kuten myös asiakasneuvonta, turvallisuusviestintä ja koulutustoiminta. Suunnittelualueella sijaitsee myös aluehälytyskeskus. Asiakkaiden määrä alueella ei ole kovin suuri.

Suunnittelualueen sijainti suhteessa ympäristön palveluihin ja työpaikkoihin on erinomainen. Suunnittelualue sijaitsee voimakkaasti kehittyvän Savilahden yhteydessä, joka on monipuolinen liike-elämän, opiskelun ja tutkimuksen sekä tulevaisuudessa myös asumisen alue. Suunnittelualueen pohjoispuolelta alkaa Savilahden tiedelaaksoalue, joka koostuu oppilaitoksista (Itä-Suomen yliopisto, Savonia-ammattikorkeakoulu ja Savon ammattiopisto), yliopistosairaalasta, sektoritutkimuslaitoksista ja suunnittelualueella lähimpänä sijaitsevasta KPY Novapoliksen toimitilakompleksista. Novapoliksen tontti on tiiviisti rakentunutta suljettua kaupunkitilaa. Sen harmaasävyisten rakennusten kerrosluvut ovat pääsääntöisesti VII, mutta tontin eteläosassa tästä tasaisesta massasta kohoaa korkea 15-kerroksinen rakennusosa, MicroTower, joka dominoi maisemaa.



Kuva 7. KPY Novapolis (Kuva: Anne Partanen 3/2022)

Suunnittelualueen koillispuolella Savilahdentien toisella puolelle sijaitsee Prisman hypermarket, jonka yhteydessä toimii muun muassa apteekki, ravintoloita ja erikoistavaramyymälöitä. Kaupalliset toiminnot jatkuvat suunnittelualueen eteläpuolella Volttikadulla. Pelastusaseman naapurissa Volttikatu 1b:ssä olevan Carlsonin varasto sijoittuu kiinni tonttien rajaan ja toimii niiden välisenä tukimuurina.

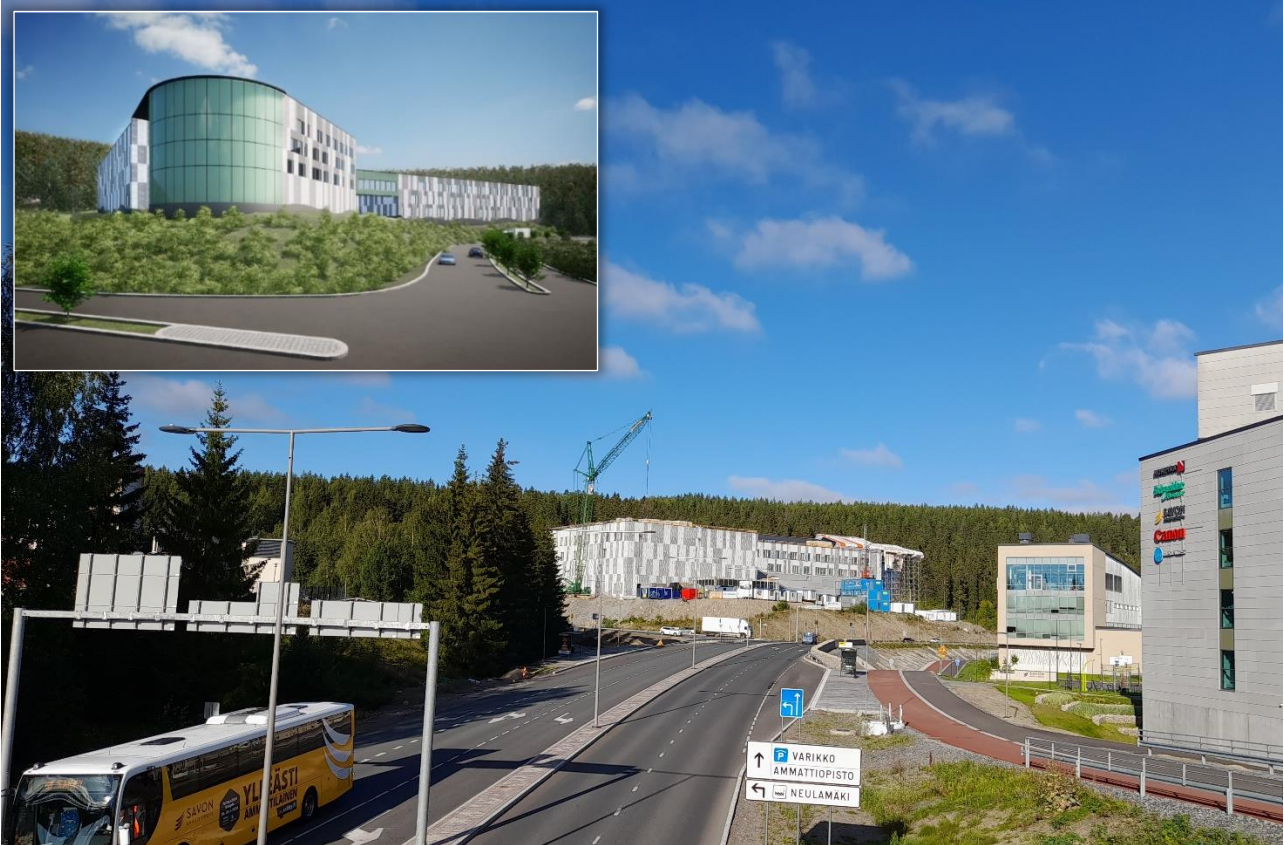


Kuva 8. Näkymä Savilahdentielle kohti Prismaa (Kuva: Anne Partanen 3/2022)

Eteläpuolella Neulamäentien varrella, suunnittelualueesta jyrkästi nousevalla täyttömaalla sijaitsee mikroautorata, ja kun Neulamäentietä noustaan edelleen ylöspäin, saavutaan muutaman sadan metrin päästä Neulamäen asuin- ja lähipalveluiden alueelle.

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 tulevina vuosina. Suunnittelualueen länsipuolella, Neulamäentien toiselle puolella on käynnissä uuden FinVector-lääketehtaan rakennustyöt.



Näkymä uudelle kadulle, Sarastuskaarelle. Taustalla FinVector-lääketehtaan rakennustyömaa ja sen takana Neulamäen rinteiden metsä. Suunnittelualue on kuvan vasemmassa reunassa puiden takana. Kuvan päällä havainnekuva lääketehtaasta.



Savilahdentien ja Volttikadun saneeraus on meneillään kesällä 2022



Näkymä Savilahdentien katualueesta kesällä 2023 saneerauksen valmistuttua

Kuva 9. Kuvia suunnittelualueen lähiympäristöstä (Kuvat: Anne Partanen 7/2022, 8/2023 ja QVIM Arkkitehtitoimisto)

Virkistys

Suunnittelualueen ympäristössä on monenlaisia liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia Savilahden liikuntapalveluista luonnontilaisiin viheralueisiin.

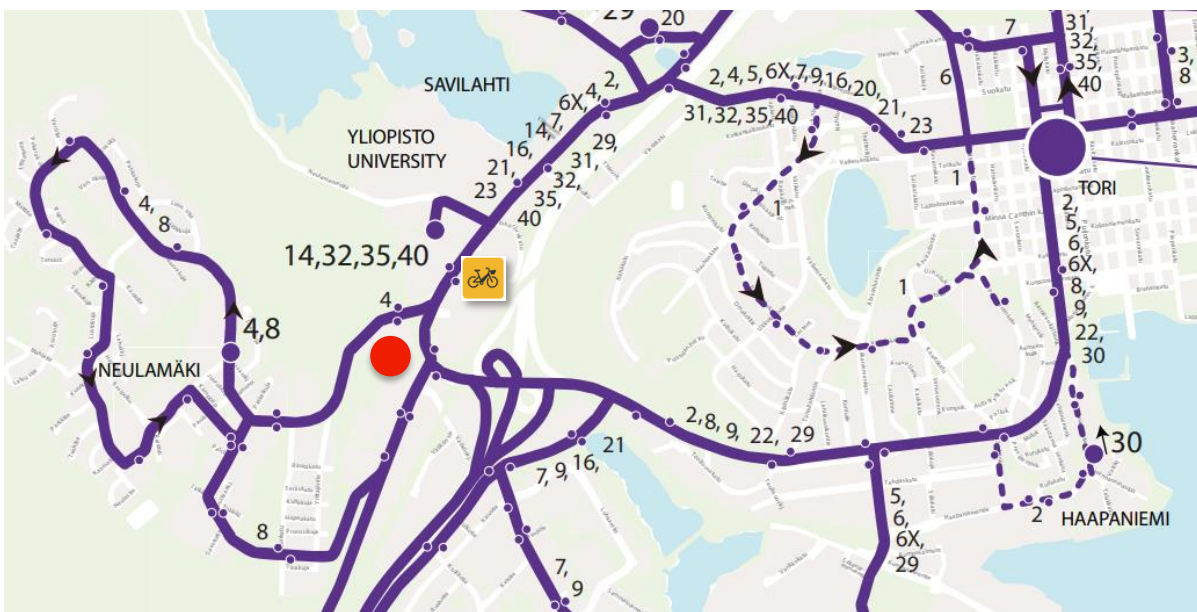
Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla katuverkossa. Suunnittelualueita ympäröivät kadut kolmelta suunnalta: länsipuolella kulkee kaksikaistainen Neulamäentie, pohjoispuolella 2+2-kaistainen Sarastuskaari, itäpuolella vilkkaasti liikennöity, monikaistainen Savilahdentie ja siitä etelään erkaneva Volttikatu. Suunnittelukorttelin länsi-, pohjois- ja itäpuolella kulkee Neulamäestä tullessa yhdistetty ja Savilahdentien ja Volttikadun varressa eroteltu jalankulun ja pyöräilyn väylä. Savilahdentien ja Sarastuskaaren risteyksessä pyöräilijät ja jalankulkijat ylittävät Sarastuskaaren siltaa pitkin. Savilahden kunnallistekninen verkosto on ollut usean vuoden ajan muutoksessa, kun alueen vanhaa katuverkostoa on saneerattu. Uutta verkostoa on osaltaan rakennettu toteuttamaan Savilahden kasvua vanhan varikon suuntaan.

Pelastusaseman korttelin ajoneuvoliittymät sijaitsevat korttelin länsireunassa Neulamäentiellä sekä kaakkoiskulmassa Volttikadulla. Volttikadun liittymä on toiminut sekä hälytysajoneuvojen ja henkilöajoneuvojen pääasiallisena liittymänä. Neulamäentien liittymän on katsottu toimivan huonosti hälytysliittymänä sen pituuskaltevuuden ja jalankulun ja pyöräiliikenteen vuoksi.

Suunnittelualueita hallitsevat (tilanne vuonna 2022) laajat asfalttikentät pelastus- sekä henkilöajoneuvojen liikkumista ja pysäköintiä varten. Pääosa henkilöautojen pysäköinnistä sijaitsee suunnittelualueen pohjoisosassa ja useita autopaikkoja on myös suunnittelualueen eteläreunalla. Pysäköintiä käyttävät alueen henkilökunnan lisäksi myös alueella vierailevat asiakkaat. Hälytyskeskuksen n. 20 autopaikkaa sijaitsevat muutamaa autoa lukuun ottamatta sen omalla tontilla. Hälytyskeskus on todennut, että jatkossa sen autopaikat mahtuvat hyvin omalle tontille. Hälytyskeskuksen liikennettä varten on perustettu kulkuyhteysrasite pelastusaseman tontin poikki Volttikadulle. Selkeä jalankulun reitti kulkee pelastusaseman pohjoispuolella hälytyskeskuksen ja pelastusaseman pääsisäänkäynneille. Reitti jatkuu sorapäällysteisenä epävirallisena väylänä hälytyskeskuksen itäpuolitse ja liittyy pyöräilyn ja jalankulun väylään lähellä Sarastuskaaren alkupään ylittävää siltaa. Muuten pyöräilyn ja kävelyn reitit ovat jäsentymättömiä. Hälytyskeskuksen aidatulla piha-alueella sisäänkäynnin edessä on pyörätelineet polkupyörien pysäköintiin. Pelastusaseman pääsisäänkäyntien luona ei ole pyörätelineitä. Uuden pelastusaseman rakennustöiden alkamisen jälkeen tontin liikennejärjestelyihin on voinut tulla muutoksia.

Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Sarastuskaarella, Savilahdentiellä ja Volttikadulla. Joukkoliikenteen vuorotarjonta varsinkin Savilahdentiellä on vilkasta ja paikallisliikenteen yhteyksiä on Kuopion keskeisen kaupunkialueen eri osiin sekä Siilinjärvelle. Kuopion kaupungilla on käytössä myös yhteiskäyttöpöytä Vilku-fillarit. Lähin kaupunkipyöräasema sijaitsee alle puolen kilometrin päässä suunnittelualueen pohjoispuolella Savilahdentien varrella.



Kuva 10. Ote joukkoliikenteen reittikartasta (talviaikataulut 2023-2024). Numerot reittien vieressä osoittavat linjanumerot. Suunnittelualue merkitty karttaan punaisella ympyrällä ja sitä lähin kaupunkipyöräasema keltaisella symbolilla.



Reitti vanhan pelastusaseman etuovelle. Vasemmalla on korttelin pohjoisosan pysäköintiä.



Päällystämätön reitti hälytyskeskuksen takana



Polkupyöräpysäköinti hälytyskeskuksen etuoven vieressä

Kuva 11. Kuvia suunnittelualan liikenteen ja pysäköinnin järjestelyistä (Kuvat: Anne Partanen 7/2022)

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee kattavan yhdyskuntateknisen huollon piirissä. Suunnittelualue on Kuopion Veden toiminta-alueita.

Suunnittelualuetta ympäröivillä katualueilla sijaitsevia johtoverkostoja on saneerattu viime vuosina voimakkaasti katutöiden yhteydessä. Savilahden alueelle rakennetaan myös uudet kaukokylmäverkostot. Alueelle rakennettavalla uudella microkanavaverkostolla mahdollistetaan alueelle monipuoliset ja riittävät tietoliikenneyhteydet.

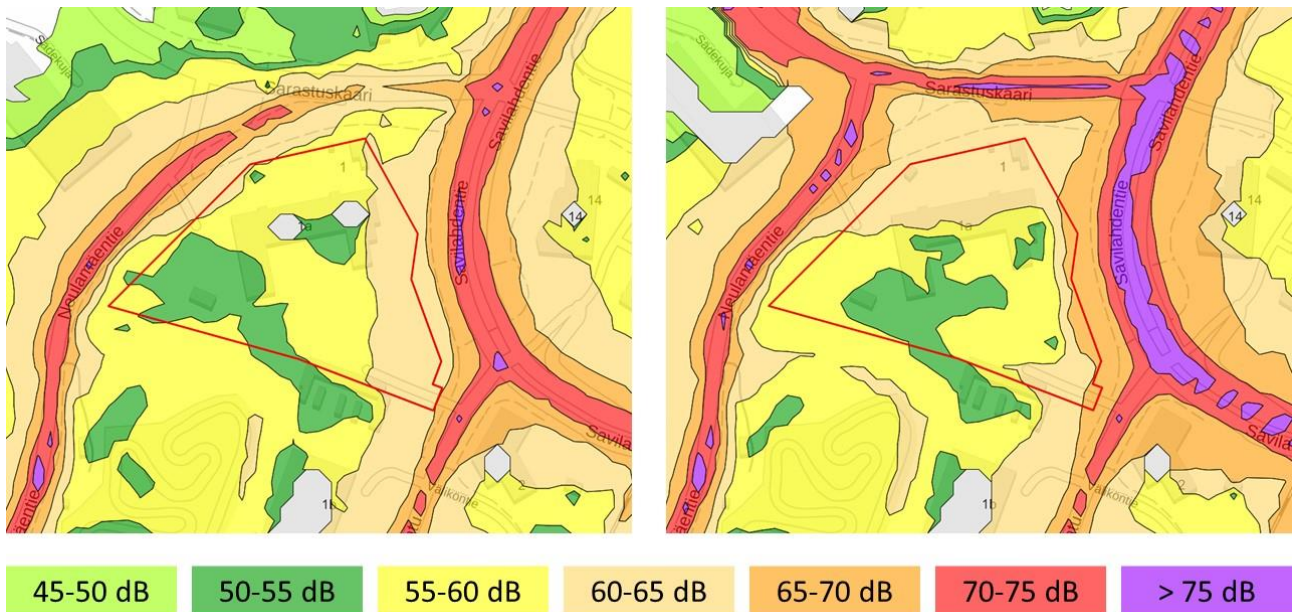
Suunnittelualan kaakkoisreunan kohdalla kulkee 110 kV:n voimasiirtolinja, joka tulee myös huomioida asemakaavan muutoksessa. Heti suunnittelualan rajan ulkopuolella on myös voimasiirtolinjan pylväk.

Melu

Pelastuslaitokselta lähtevästä hälytysajosta aiheutuu melua alueelle ja sen ympäristöön, sillä asemalta lähtee päivittäin jopa 100 hälytystehtävää. Suunnittelualueelle ei ole tulossa pelastusaseman uudisrakennushankkeen myötä helikopterin laskeutumispaiikkaa.

Liikennemelu suunnittelualueella on merkittävää johtuen vieressä kulkevista useista vilkkaista liikenneväylistä. Kuopioon valmistui vuonna 2022 koko Kuopion aluetta koskeva meluselvitys, jossa on laskettu Suomen kansallisilla melun tunnusluvuilla tie- ja raideliikenteen aiheuttamat meluvyöhykkeet vuonna 2021, tieliikenteen vuoden 2035 ennustetilanne ja raideliikenteen vuoden 2050 ennustetilanne. Meluselvityksen mukaan suunnittelualueelle kohdistui vuonna 2021 max. 65 dB ja ennusteen mukaan vuonna 2035 max. 70 dB päiväaikainen tieliikenteen melu.

Suunnittelualueelle kantautuu jonkin verran melua sen yläpuolisella täyttömäellä sijaitsevalta mikroautoradalta sekä 200 metrin päässä kulkevalta Savon radalta. Mikroautoradan melutasot ovat ympäristöluvan mukaiset. Asemakaavaa varten ei ole tarvetta tehdä tarkempaa meluselvitystä, koska kaava-alueelle ei olla suunnittelemassa asutusta tai muuta melulle herkkää toimintaa.



Kuva 12. Päiväaikaiset tieliikenteen melutasot vuonna 2021 ja 2035 (ennuste)

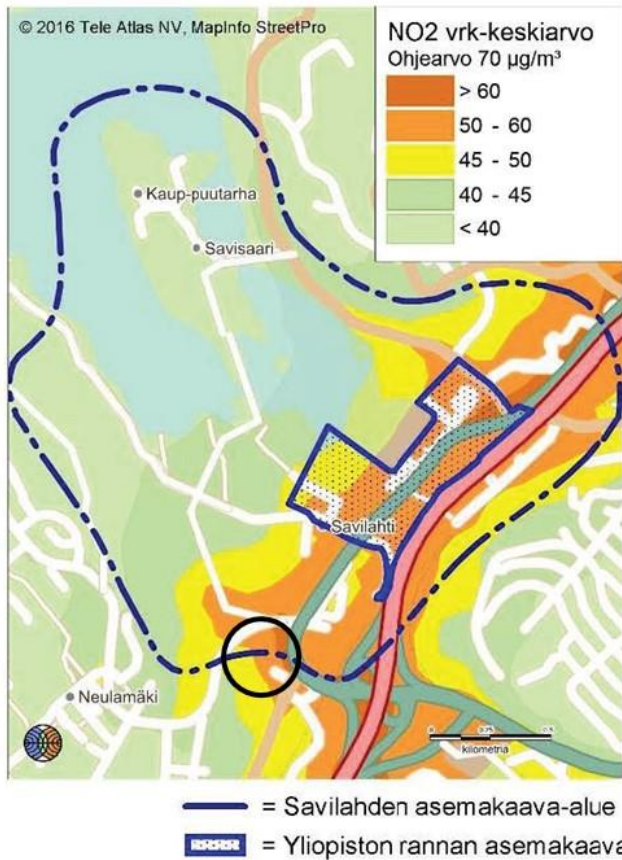
Ilmanlaatu

Savilahden ilmanlaadusta on tehty selvitys ”Asiantuntija-arvio ilmanlaadusta” aikaisemman Yliopistonrannan asemakaavatyön yhteydessä vuonna 2017. Siinä selvitettiin leviämislaskelmin Yliopistonrannan asemakaava-alueen ja laajemmin Savilahden ympäristön typpidioksidi- (NO₂) ja kooltaan suurempien hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) pitoisuuksia verrattuna vuosiraja-arvoon, vuorokausiraja-arvoon (vain PM₁₀) ja vuorokausiohjeeseen. Selvityksessä tutkittiin pitoisuuksia vuonna 2017 ja tulevassa päästötilanteessa vuonna 2030. Raja-arvot tarkoittavat suurinta sallittua pitoisuutta eri epäpuhtauksia ulkoilmassa ja niitä ei tulisi ylittää alueilla, joilla ihmiset saattavat altistua ilmansaasteille. Katujen ja teiden varsilla, joilla varsinkin katupölykausiin hengitettävien hiukkasten pitoisuudet ovat tavallisesti koholla, PM₁₀-pitoisuuden raja-arvo saa ylittyä 35 päivänä ennen kuin raja-arvo katsotaan ylittyneeksi. Raja-arvoja tiukemmat, mutta eivät yhtä sitovat ilmanlaadun ohjeet on otettava huomioon kaavoituksessa ja muussa suunnittelussa, jotta voidaan ehkäistä epäpuhtauksien aiheuttamia terveysvaikutuksia.

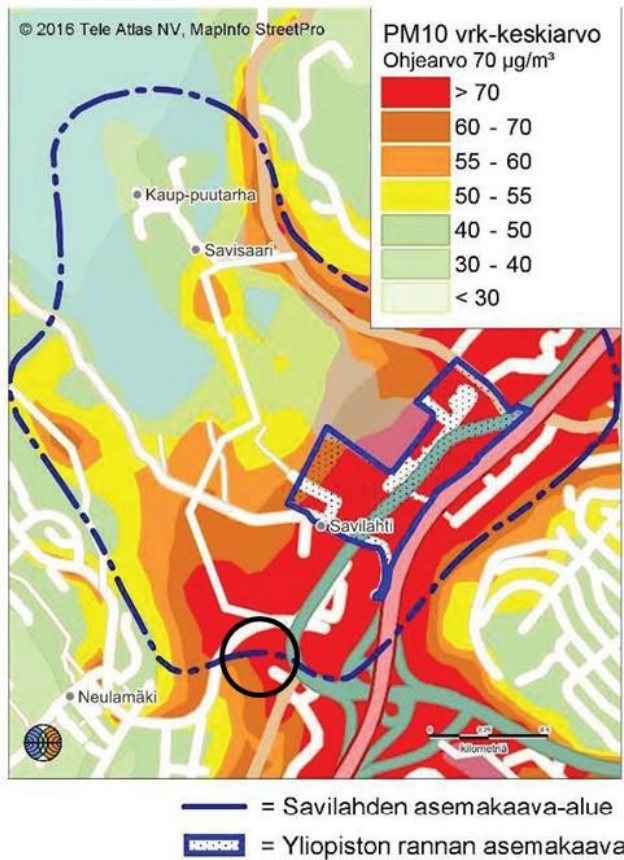
Selvityksessä todettiin seuraavat johtopäätökset: Savilahden ilmanlaatua heikentää merkittävimmin alueen autoliikenteen päästöt. Leviämislaskelmien tulosten mukaan tutkitut epäpuhtauspitoisuudet alittaisivat nyt ja vuonna 2030 Savilahden alueella typpidioksidille ja hengitettävillä

hiukkasille annetut vuosi- ja vuorokausiraja-arvot. NO₂-pitoisuus voisi ylittää sille annetun vuorokausiohjearvon epäedullisissa meteorologisissa tilanteissa. Hiukkasten pitoisuus voisi ylittää vuorokausiohjearvon vilkkaimmin liikennöidyillä alueilla esim. Savilahdentien läheisyydessä.

Typidioksidin pitoisuus (2030)



Hengitettävien hiukkasten pitoisuus (2030)



Kuva 13. Typidioksidin (NO₂) ja hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) vuorokausiohjearvoihin verrannollinen pitoisuus Savilahdessa tulevassa päästötilanteessa vuonna 2030. Laskelmissa on huomioitu koko Kuopion kaupungin alueen autoliikenteen päästöt kohdevuosittain ja kokonaispitoisuudessa on huomioitu alueellinen taustapitoisuus. Suurimman osan ajasta pitoisuudet ovat pienempiä kuin aluejakaumakuviissa on esitetty. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttojen alaosaan mustalla ympyrällä.

Kuopioon ja Siilinjärvelle on laadittu myös laajempi ilmanlaatuselvitys vuonna 2020, jossa on mallinnettu autoliikenteen, kiinteistökohtaisen lämmityksen, energiatuotannon ja teollisuuden vuosien 2017 ja 2035 typenoksidi- ja hiukkaspäästöjen pitoisuuksia kuntien taajama-alueilla. Se vahvistaa ilmanlaadun olevan heikoin vilkkaiden moottoritien ja Savilahdentien sekä niiden liittymän ympäristöissä.

Kaava-alue liittyy saumattomasti sen eteläpuolella jatkuvaan teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen Volttikadulla ja Väliköntiellä. Tällä hetkellä Väliköntiellä toimii Bella-Veneet Oy:n venetehtas, jonka styreenipäästöt vaikuttavat jonkin verran tehdasalueen ympäristön ilmanlaatuun. Sen osalta tilanne on hyväksyttävä ja ympäristöluvan mukainen.

Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueen läheisyydessä on aiemmin sijainnut kaksi kaatopaikka-alueita: Neulamäen kaatopaikka mikroautoradan ympäristössä ja Porttimäen kaatopaikka Savilahdentien itäpuolella. Myös vanhan pelastusaseman toiminnan jäljiltä alueelle on muodostunut useita riskikohteita, kuten maanalaiset lämmitysöljy- ja polttoainesäiliöt, pelastusaseman varasto-/harjoituskenttä ja varakonevoimahuoneen varalämmitysöljysäiliö. Suunnittelualueella on sijainnut myös lieteal- las.

Suunnittelualueella on tehty maaperätutkimuksia helmikuussa 2021 uuden pelastusaseman suunnittelua varten. Tuon Vna 214/2007 mukaisen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin perusteella alueella havaituista maaperän haitta-aineista ei arvioitu aiheutuvan ympäristö- tai terveyshaittaa. Alueella ei havaittu pilaantuneiksi luokiteltavia maita, joilla olisi välitöntä kunnostustarvetta. Pelastusaseman uudisrakennustyön yhteydessä aluetta on kunnostettu ja vanha polttoainejakelupiste on poistettu alueelta. Pilaantuneiden maiden poistamisesta on tosiasiaassa aiheutunut kustannuksia ja niiden mahdollisuuteen on syytä varautua myös alueen tulevissa rakennushankkeissa. Pelastusaseman uudisrakennushankkeessa alueelle ollaan sijoittamassa uusi polttoainetankkauspiiste ja alle 10-kuutioinen polttoainesäiliö.

3.1.4 Maanomistus

Kuopion kaupunki omistaa koko kaavoitettavan maa-alueen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alue 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 toimiviin yhdyskuntiin ja kestävään liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

Maakuntakaava

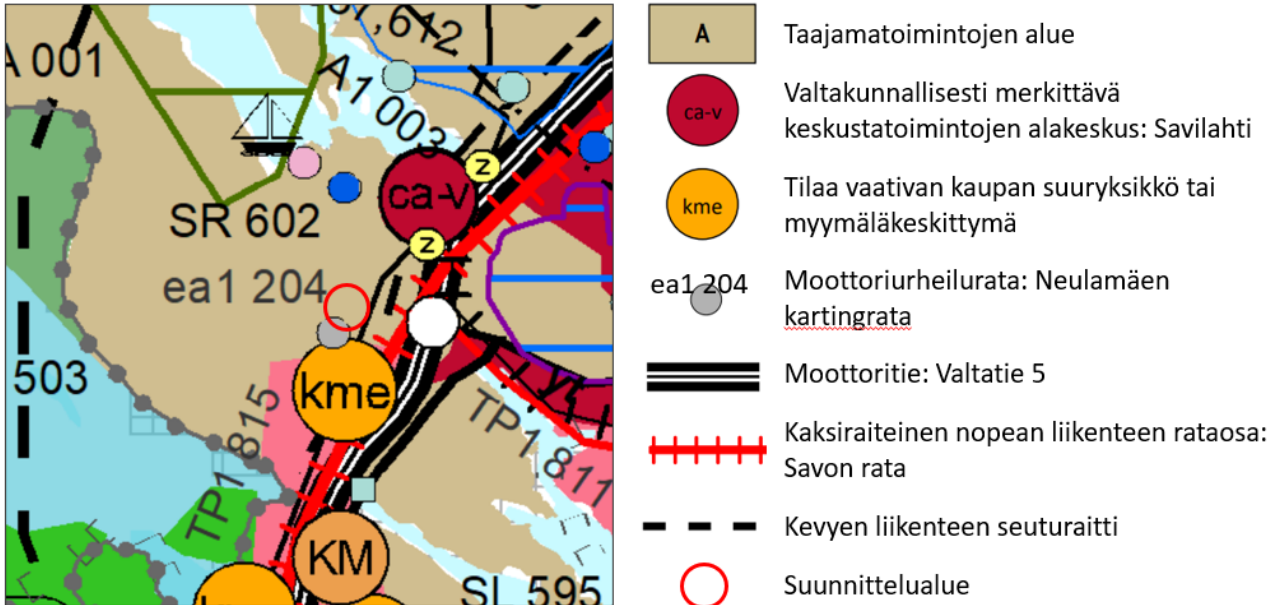
Kuopiossa on voimassa useita maakuntakaavoja:

- 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 tuulivoimamaakuntakaava, vahvistettu 15.1.2014, ei suunnittelualuetta koskevia määräyksiä
- Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 1. vaihe, hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018 (2. vaiheen laatiminen on käynnissä)

Maakuntakaava on muuttunut tietyiltä osin aina uudemman kaavan hyväksymisen yhteydessä. Voimassa olevan maakuntakaavat on koottu yhdistelmäkaavaksi kaavakarttojen, merkintöjen ja määräysten sekä paikkatietoaineistojen osalta. Maakuntakaavayhdistelmässä näkyy ajan tasalla olevat merkinnät.

Yhdistelmämaakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Suunnittelualueen itäpuolelle on merkitty kulkemaan 110 kV:n sähkönsiirtolinja (z), jonka aluetta koskee MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoite. Pohjoispuolella oleva keskustatoimintojen alakeskus -merkintä (ca-v) korostaa Savilahden merkitystä kansainvälisesti, valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävänä opetuksen, työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alueena. Suunnittelualueen tuntumaan 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. Suunnittelualueen eteläpuolelta alkaa myös vaaleanpunaisella värillä karttaan kuvattu työpaikka-alue.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa myös mm. viitostien kehittämisvyöhykkeelle ja joukkoliikennevyöhykkeelle. Viitostien kehittämisvyöhykkeen maankäytön suunnittelussa tulisi kiinnittää erityistä huomiota yritystoiminnan edistämiseen, liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, liikenteen ja matkailun palveluihin sekä liikenneympäristön laatuun. Joukkoliikennevyöhykettä kehitetään kaupunkiseudun aluerakenteen pääsuuntaa palvelevan tehokkaan joukkoliikenteen varaan.



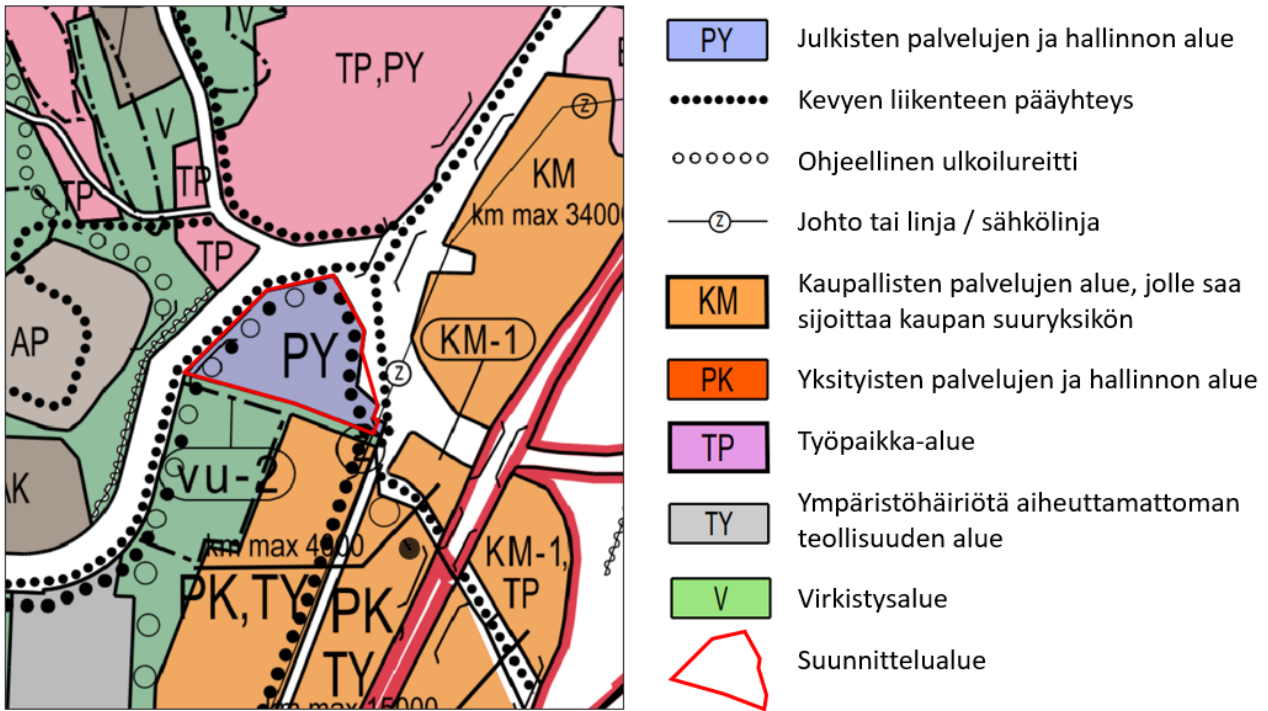
Kuva 14. Ote Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä.
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella ympyrällä.

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 2. vaiheen luonnosvaihtoehdot olivat nähtävillä vuonna 2022 ja niissä suunnittelualue oli osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Yleiskaava

Pääosaa suunnittelualueesta koskee 11.12.2000 kaupunginvaltuuston hyväksymä ja 13.8.2001 kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan tullut Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaava, 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. Suunnittelualueen kaakkoisnurkan kohdalla on suojaetäisyyttä vaativa johtolinja (z). Suunnittelualueelle on osoitettu kevyen liikenteen pääyhteys ja ulkoilureitti. 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. Suunnittelualueetta rajaavat kolmelta suunnalta katualueet, joiden reunoilla kulkee myös kevyen liikenteen pääyhteys. 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).



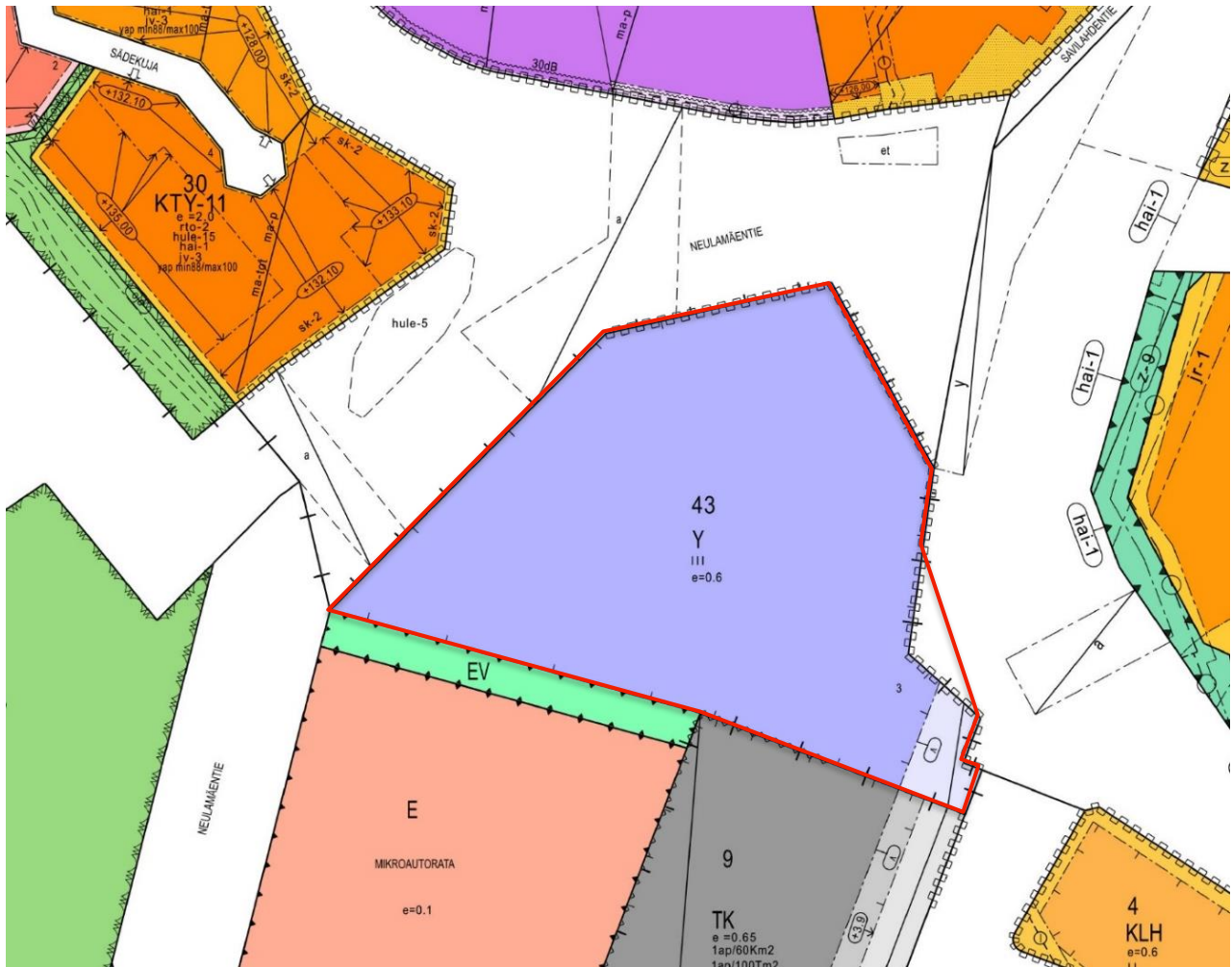
Kuva 15. Ote yleiskaavojen yhdistelmästä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 26.1.1998 hyväksymä ja ympäristöministeriön 26.3.1998 vahvistama asemakaava, jossa lähes koko suunnittelualue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Alueen rakentamisen tehokkuusluku $e = 0,6$ ja suurin sallittu kerrosluku on III. Korttelin kaakkoisnurkan kohdalle on varattu alue voimasiirtojohtoja varten, jota voi käyttää myös autojen pysäköintiin (z-2) sekä vaara-alueen raja (v), joka toimii samalla rakennusalan rajana. Suunnittelualueen eteläpuolella Volttikadun varret on samassa asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto-, liike-, ja toimistorakennusten (TK) sekä liike-, toimisto- ja huoltamorakennusten 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. Suunnittelualueen ja TK-korttelin rajalla on vaatimus tukimuurin rakentamisesta.

Suunnittelualueeseen kuuluvalla Savilahdentien osalla on voimassa kaupunginvaltuuston 5.10.2020 hyväksymä Prisman ympäristön asemakaava. Prisman ympäristön asemakaavassa 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 lähiympäristöön on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueita, toimitilarakennusten, yleisten rakennusten ja tutkimusrakennusten korttelialueita, yleisten pysäköintilaitosten korttelialueita sekä uusia katualueita.

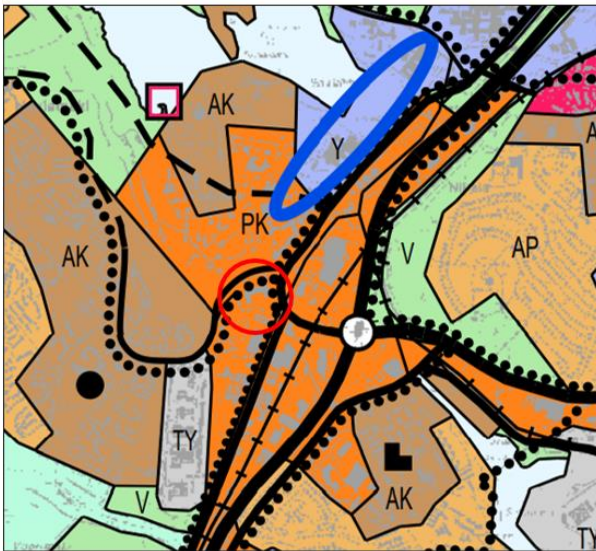


Kuva 16. Ote ajantasa-asetmakaavasta.
Suunnittelualueen raja merkitty karttaan punaisella viivalla.

Muut suunnitelmat

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

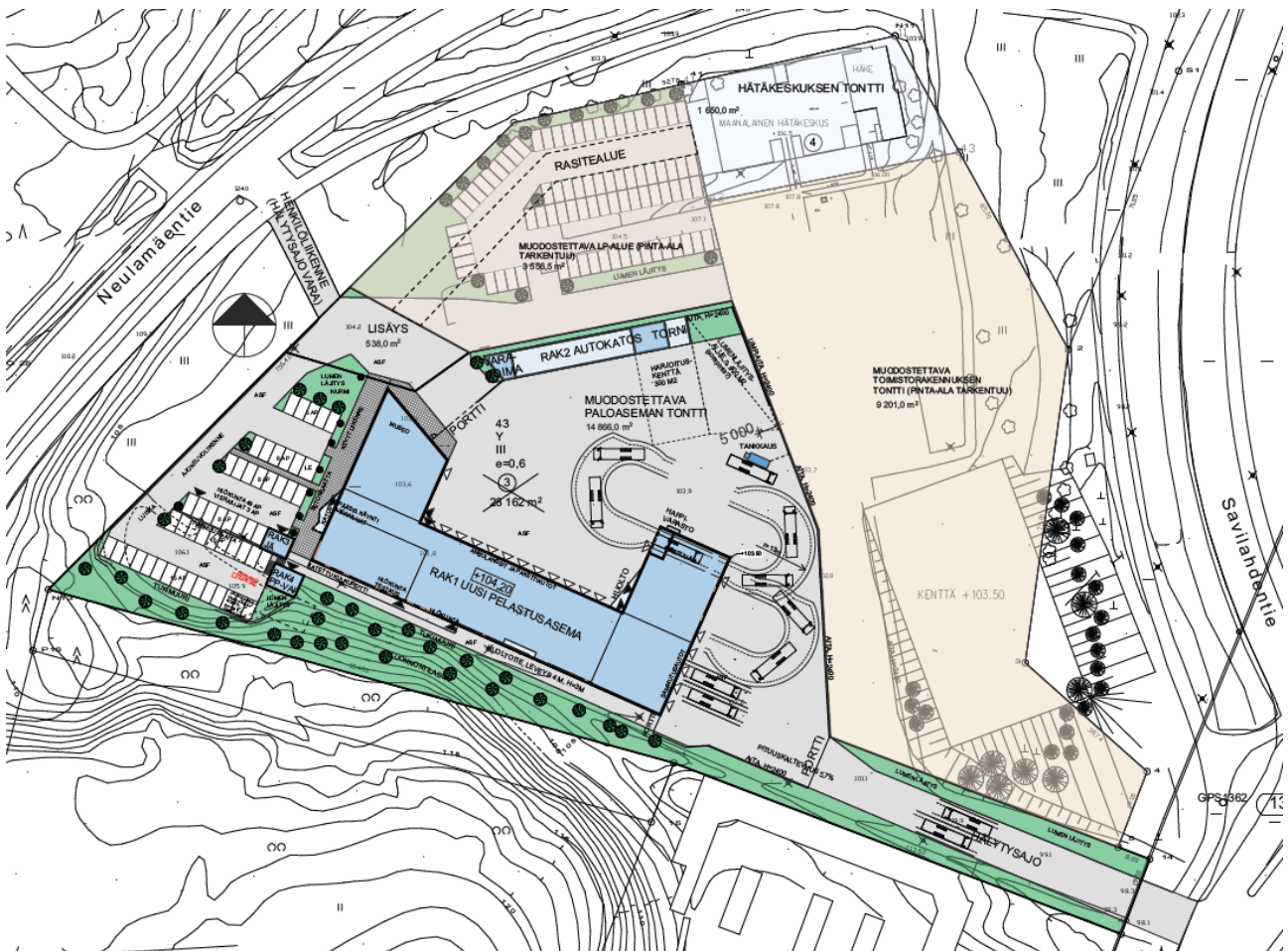
Kaupunkirakennesuunnitelmassa Savilahti linjataan Kuopion laajimmaksi ja merkittävimäksi kaupungin läntistä kaupunkirakennetta täydentäväksi aluekokonaisuudeksi tulevilla vuosikymmenellä. Savilahdesta muodostuu monipuolinen tieteen, koulutuksen, yritystoiminnan, palvelujen ja asumisen alue. Tavoitteena on, että Savilahden ensimmäiset asunnot lähtevät rakenteille kuluvan vuosikymmenen lopulla. Palvelujen osalta suunnitelmassa on linjattu, että Savilahti kasvaa ja kehittyy koulutuksen, yritystoiminnan ja yksityisten palvelujen innovaatiokeskuksena, jossa palveluja syntyy julkisen koulutuksen ohella lisää myös yksityisiin palveluihin. Suunnitelmassa Savilahden alue on määritelty koulutuksen, yritystoiminnan ja yksityisten palvelujen innovaatiokeskukseksi, työpaikka-alueeksi sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi.



- PK Palvelujen ja hallinnon alue
- Y Julkisten palvelujen ja hallinnon alue
- AK Kerrostalovaltainen asuinalue
- Kevyenliikenteen pääyhteys
- Koulutuksen, yritystoiminnan ja yksityisten palvelujen innovaatiokeskus
- Suunnittelualue

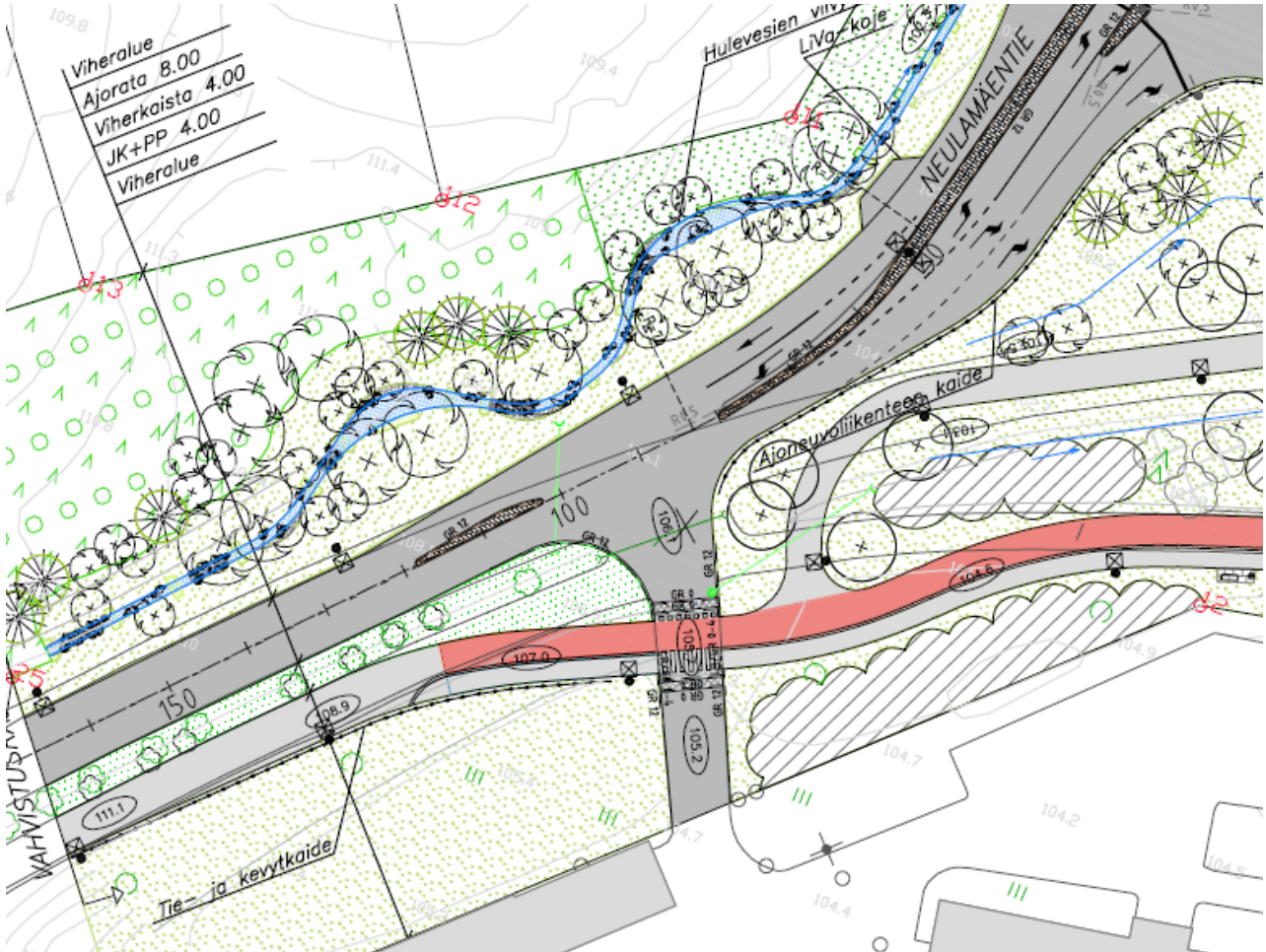
Kuva 17. Ote Kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelmasta.
Suunnittelualue merkitty karttaan punaisella ympyrällä.

Neulamäen pelastusaseman uudisrakennuksen suunnitteluun liittyvää WasaPlan Oy:n laatimaa **tontinkäyttöluonnosta** on käytetty kaavaluonnoksen pohjana. Suunnitelmassa on esitetty näkemys korttelikokonaisuudesta, jossa pelastusaseman vaatimat toiminnot sijoittuvat korttelin eteläosaan mukaan lukien pelastusaseman oma pysäköinti, pohjoisosassa on hätäkeskuksen tontti sekä pysäköintialue ja korttelin itäosaan jää vapaata tilaa toimistorakentamiselle. Pelastusaseman toiminnot on suunniteltu erotettavan muusta korttelista portein ja aidoin. Volttikadun liittymä on varattu pelkästään hälytysajolle.



Kuva 18. Neulamäen pelastusaseman tontinkäyttöluonnos (WasaPlan Oy, 17.6.2022)

Vuonna 2019 vahvistuneeseen **Neulamäentien katu- ja hulevesisuunnitelmaan** on tehty kaavahankkeen aikana muutoksia kävely- ja pyöräilyväylän sekä ajoneuvoliittymän ratkaisuihin pelastusaseman liittymän kohdalla. Moottoriajoneuvoille on lisätty kääntymiskaistat keskisaa- rekkeisiin, 4 metriä leveä yhdistetty kävely- ja pyöräilyväylä on muutettu erotelluksi 6 metriä leveäksi väyläksi ja sen linjausta on siirretty lähemmäksi tonttia. Autoliikenteen ja kävely- ja pyöräilyväylän risteämäkohtaan on suunniteltu korotettu suojatie ja pyörätien jatke.



Kuva 19. Ote päivitetyistä Neulamäentien (Sarastuskaari–Paloaseman liittymä) katu- ja hulevesisuunnitelmasta (pvm 18.11.2022)

Kaupungin tavoitteet, ohjelmat ja sopimukset

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 yrittäjyyssympäristö, vetovoimainen innovaatio-, tutkimus- ja osaamiskeskittymä ja laadukas koulutus, Kuopion tunnettuus, kiertotalous ja resurssiviisuus, viisas liikkuminen ja sitä tukeva kaupunkikehitys, huoltovarmuus ja kriisinsietokyky ja luonnon monimuotoisuuden edistäminen. Kasvun ja elinvoiman päämäärän saavuttamiseksi strategiassa on asetettu sitovat tavoitteet mm. huolehtia riittävästä ja houkuttelevasta yritystonttitarjonnasta sekä yritysten kansainvälistymistä ja start up -toimintaa tukevien innovaatioympäristöjen rakentamisesta. Savi-lahti on kaupunkikehityksen kärkihanke.

Kuopion resurssiviisautsohjelma toteuttaa Kuopion strategiassa 2030 asetettua resurssiviisautsuden tavoitetta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt sen 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraalisuutta, jätteettömyyttä ja globaalisti kestävästä kulutuksen tasoa viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Ohjelma sisältää kuusi teemaa, joiden sisällä on määritetty

teemakohtaiset visiot vuodelle 2050, tavoitteet vuodelle 2030 ja mittarit sekä toimenpidekoko-
naisuudet tavoitteiden toteutumiseksi.

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma, Ilmastoviisas Kuopio – Hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 otettavaksi aktiiviseen käyt-
töön kaikessa valmistelussa. Ohjelmassa esitetään keinoja hiilineutraaliuden saavuttamiseksi
vuoteen 2030 mennessä.

Kuopion kaupunkiseudun MAL-sopimuksessa 2021–2031 on sovittu Kuopion kaupunki-
seudun kuuden kunnan, Pohjois-Savon liiton ja valtion kesken tavoitteista ja konkreettisista toi-
menpiteistä 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 kaupun-
kiseutu. Kuopion kaupunki on sopimuksessa sitoutunut mm. Savilahden alueen kehittämiseen
kestävästi ja innovatiivisesti, kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantamiseen ja joukkoliiken-
teen kehittämiseen sekä asuinrakentamisen ohjaamiseen pääasiassa joukkoliikennevyöhyk-
keille.

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

**Kuopion väestö, työpaikat ja asuminen – asumisen rakentamisen eteneminen ja käyt-
tönotettavat alueet vuosina 2024–2028 -raportti** on hyväksytty Kuopion kaupunginhalli-
tuksessa 19.6.2023. Kuopion virallinen väkiluku oli vuoden 2022 lopussa 122 594 henkilöä, jossa
vuoden 2022 väestönkasvu oli 1051 henkeä (+0,9 %). Kuopion kaupungin uusi väestösuunnite
hyväksyttiin keuhattalvella 2022. Kuopion tavoitteellinen väestönkasvu on tulevana vuosina kes-
kimäärin 1 000 asukasta/vuosi (0,8 %), ja noin 140 000 asukasta asui Kuopiossa vuonna 2040.
Savilahti on tulevien vuosien kerrostalorakentamisen pääalue. Kuopion työpaikkakasvu on ollut
voimakasta, mutta yritystonttien määrän todetaan raportissa olevan kysyntään nähden riittä-
mätöntä. Tulevana vuosina yritystonttitarjontaa pyritään kasvattamaan ja monipuolistamaan
maanhankinnan ja kaavoituksen avulla. Savilahden toimialarakenteessa painottuvat terveyden-
ja sosiaalipalveluiden, koulutuksen sekä ammatillisen, tieteellisen ja teknisen toiminnan työpai-
kat.

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 rakentami-
sen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä suunnittelussa ja
päätoksenteossa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille.
Ohjelmassa tavoitteina ja toimenpidesuosituksina Savilahti pyritään kytkemään keskustaan kau-
punkirakennetta eheyttämällä ja luomalla houkuttelevat olosuhteet joukkoliikenteelle, pyöräi-
lylle ja jalankululle sekä hillitsemällä yksityisautoilua. Laajat pysäköintialueet pyritään muutta-
maan rakentamisalueiksi ja viihtyisiksi kaupunkitiloiksi. Pysäköinti pyritään ratkaisemaan pää-
osin pysäköintitaloissa ja rakenteellisin ratkaisuin laajojen maantasopysäköintialueiden sijaan.
Näkymiä järvelle avataan ja panostetaan rannan aktivointiin. Kaupunkikuvaa kehitetään panos-
tamalla 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 toimenpide-
suunnitelman** ohjeellisena huomioitavaksi jatkosuunnittelussa. Suunnitelmassa esitetään me-
luntorjunnan tavoitteet, linjaukset ja toimenpiteet kaudella 2018–2023.

Savilahti-projektin ja siihen liittyvien kehityshankkeitten tavoitteet

Savilahti-projektin tavoitteet on hyväksytty Kuopion kaupunginhallituksessa Savilahden alueen suunnittelun lähtökohdiksi 4.5.2015. Savilahti-projektissa 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 yleisuunnitelma**. Tavoitteita ohjataan 12.8.2019 kaupunginhallituksessa hyväksytyllä, ohjeellisena noudatettavalla **Savilahti-ohjeella** (liite 5/1). Savilahti-ohjeen keskeiset vaatimukset ja suositukset on koottu "Savilahti-ohjetta täydentävä ja kokoava liite" -dokumenttiin (liite 5/2), jonka noudattamiseen rakentaja sitoutuu tontinluovutussopimuksen solmimisen yhteydessä. Näiden vaatimusten ja suositusten toteutumista valvotaan "Tontinluovutussopimuksessa asetettujen kehittämistavoitteiden toteutuminen" -tarkastuslomakkeella (liite 5/3), 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, vähähiilisyteen sekä julkisen liikenteen käyttöön, jalankulkuun ja pyöräilyyn ohjaava **pysäköinti ja liikkuminen**
- 3) Vähähiilisyteen 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 kulttuuriohjelma" (liite 6). Valon kaava -ohjelmassa on määritelty rahoitusmalli alueellisen panostuksen määstä sekä Valon kaavan asettamat vaatimukset suhteessa tontinluovutus-, maankäyttö- tai muille erillisille sopimuksille sekä erilliset sopimukset kaupungin, toimijoiden ja kiinteistöjen vastuista kustannusosuuksiin.
- 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 maamassakoordinoinnin avulla

Savilahden suunnitelmia ja ratkaisuja on viety eteenpäin useissa EU-rahoitteisissa aluekehityshankkeissa (EAKR). Hankkeiden avulla pyritään ylittämään kaupunkisuunnittelun tavanomaisia rajoja ja tuomaan innovatiivisuus-, kestävyys-, vähähiilisyys- ja kiertotalousnäkökulmia vahvemmin mukaan Savilahden rakentamiseen. Hankkeissa aloitettua kehittämistyötä on jatkettu omana toimintana sekä jatkohankkeissa. 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 geoenergian, 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 kaupunki-seudulla (Kuopio ja Siilinjärvi). 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
- 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 2016–2019 aikana. Siilinjärven ja Joroisten kunnat olivat hankkeessa mukana ajalla 2018–2019. Hankkeen tavoitteena oli tuoda resurssiviisaus osaksi kuntien päätöksentekoa ja toimintaa, kokeilla uusia toimintamalleja ja edistää kiertotalouden ja resurssiviisauden toteuttamista kunnissa. Hankkeen kunnat sitoutuivat toimenpiteiden ottamiseen osaksi kuntastrategioita, talousarviota ja päätöksentekoa. Kuopiossa resurssiviisaita kaupunkisuunnittelun ratkaisuja pilotoidaan mm. Savilahdessa. Päättävö kuntien resurssiviisaudesta ja vähähiilisyydestä muodostuu neljästä erillisestä osa-alueesta:

- 1) Energiatohokkuuden parantaminen ja uusiutuvien energiaratkaisujen käyttöönotto
- 2) Vähähiilisyyttä tukevien liikkumismuotojen, alueiden, asumisen ja alueiden edistäminen
- 3) Kierrätyksen tehostaminen ja uusien ratkaisujen pilotointi
- 4) Ruokaketjun kierron ja biotalouden kehittäminen.

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

- 1) kehitettiin ja otettiin käyttöön älykaupunkialusta (Datajalostamo), joka mahdollistaa datan tehokkaamman hyödyntämisen sekä uusien vähähiilisyyttä, resurssiviisautta sekä kiertotaloutta edistävien älyratkaisujen käyttöönoton Kuopiossa avaten siten uusia liiketoiminta-, tutkimus- ja opiskelumahdollisuuksia
- 2) selvitettiin ensimmäisten alustan päällä toteutettavien älyratkaisujen toteuttamisen toteuttamismahdollisuudet Savilahden rakentamisen yhteydessä seuraavilla osa-alueilla: energiaverkot ja uusiutuva energia, vesihuolto, kierrätys, pysäköinninhallinta ja liikenteenohjaus
- 3) mahdollistettiin toisissa hankkeissa kerätyn datan varastointi ja analysointi alustalla, huomioitiin nykyiset kehitystrendit ja mahdollistettiin Datajalostamo-alustan ketterä jatkokehittäminen.

EAKR-hankkeen jälkeen Datajalostamo-alustan ylläpitoa ja aktiivista kehitystyötä on jatkettu Kuopion kaupungin omana toimintana.

KÄLLI - Kuopion älykäs liikenneinfra -hankkeen (EAKR, 2020–2022) tavoitteena oli parantaa liikenteen ja pysäköinnin sujuvuutta, joukkoliikenteen käyttöastetta ja siten vähentää päästöjä ja energiankulutusta Kuopion alueella. Hankkeen pyrkimyksenä oli myös luoda uusia data-lähteitä ja edelleen avointa dataa. Pitkän tähtäimen tavoitteena Kuopion kaupunkiseudun viisaan liikkumisen edistämisessä on toimiva, turvallinen, vähäpäästöinen, innovatiivinen ja terveyttä edistävä viisas liikkumisjärjestelmä, jota on helppo ja mukava käyttää. Tavoitteena on myös

uusien liiketoimintamahdollisuuksien luominen pk-yrityksille. Investointi- ja selvitysosioihin ja kaantuneeseen hankkeeseen sisältyi seuraavat osakokonaisuudet:

- 1) Joukkoliikennettä tuleva infrastruktuuri, esim. infonäytöt pysäkeille ja bussien matkustajainformaationäytöt
- 2) Adaptiivinen liikennevalojärjestelmä reitille Puijonlaakso–Savilahdentie
- 3) Älykkään pysäköinninohjausjärjestelmän toteutusmahdollisuuksien selvittäminen
- 4) Kaupunkipyöräjärjestelmän kehittäminen (ml. sponsorointimallit)
- 5) Autonomisten bussien käyttömahdollisuuksien selvittäminen Savilahdessa
- 6) Liikenteen mittaus-, ohjaus ja tilannekuvajärjestelmä
- 7) Bussien matkustajamäärien mittaaminen

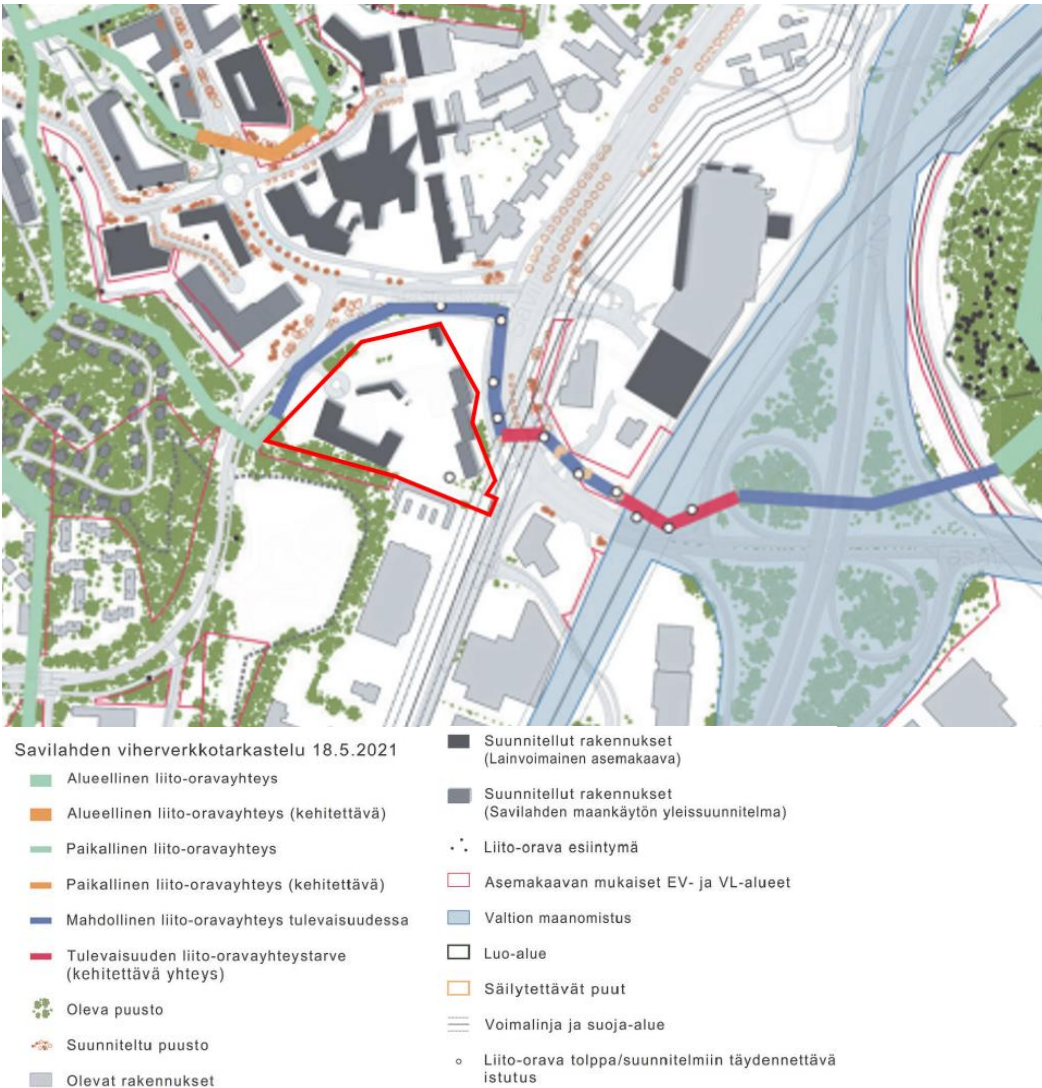
KÄLLI-hankkeessa tehtyä kehitystyötä jatketaan soveltuvilta osin kaupungin omana toimintana ja osittain esim. valtiovarainministeriön digikannustin-rahoituksella toteutettavassa Data liikenteeseen -hankkeessa (DaLi), jota Lahden ja Kuopion kaupungit toteuttavat yhdessä.

Kuopion kaupunginhallitus on hyväksynyt 8.5.2017 **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. Suunnitelmassa tavoitevuotena on pidetty vuotta 2030. Maankäytön yleissuunnitelmaa on tarkennettu alueen suunnittelun edetessä. Pelastusaseman korttelin osalta suunnitelmassa on hahmoteltu pelastusaseman uudisrakennuksen lisäksi lisärakentamista suunnittelualueen itäreunaan.



Kuva 20. Otteet Savilahden maankäytön yleissuunnitelman 25.2.2022 ja 16.8.2023 päivitetystä versioista

Savilahden aluekehittämisen yhteydessä läheiselle laajalle Vanhan varikon alueelle on vuonna 2022 laadittu **liikenneverkko-suunnitelma** sekä erillisiä toimivuustarkasteluja vuoden 2040 ennustetilanteen katuverkolla ja suunnitelmat toimivan liikenneverkon kehittämiseksi. Pelastusaseman korttelin ympäristössä kävely, pyöräily ja joukkoliikenne on suunnitelman mukaan tulevaisuudessa entistä sujuvampaa mm. eroteltuja pyörätie- ja jalankulku-yhteyksiä sekä pohjoispuolelle Sarastuskaarelle sijoittuvia uusia bussipysäkkejä käyttämällä. Lisäksi niin Sarastuskaaren ali kuin Savilahdentien ali on suunnitelmassa esitetty yhdistetyt jalankulun ja pyöräilyn reitit.



Kuva 22. Ote Savilahden viherverkkosuunnitelmasta. Suunnittelualueen sijainti lisätty karttaan punaisella.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja -rekisteri

Tontti 297-26-43-3 on merkitty kiinteistörekisteriin 25.11.2003 ja sen pinta-ala on 28 162 m². Tontti 297-26-43-4 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 §:n vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Alueeseen ei kohdistus suojelupäätöksiä.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Se on sisältynyt asemakaavoituksen työohjelmaan ja kaavoituskatsauksiin vuodesta 2022. Asemakaavoituksen yhteydessä ei ole tarpeen tehdä maankäyttösopimuksia.

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, Jätekkukko Oy, Fingrid Oyj, Savon Voima Oyj, Savon Voima Verkko Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon liitto, Kuopion kaupungin viranomaiset ja Savilahti-foorumi.

4.3.2 Vireilletulo

Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu asemakaavan muutoksen vireilletulosta 27.4.2022. Vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 4.5.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut vireilletulokuulutuksen yhteydessä julkisesti nähtävillä 4.5.–3.6.2022 kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa ja Kuopion kaupungin verkkosivuilla. Vireilletulosta ja OAS:n nähtävillä olosta on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla ja kaupunkilehti Viikkosavossa. Naapurikiinteistöjen haltijoita sekä viranomaisia ja muita keskeisiä tahoja on tiedotettu lisäksi kirjeitse ja sähköpostitse.

Vireilletuloaineistosta jätettiin 1 mielipide, jossa yksityishenkilö toivoi Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohtaan MUUT OSALLISET lisättävän järjestöt Kuopion Luonnon Ystävain Yhdistys (KLYY) ry, Kuopion polkijat ry sekä yhteisö Kuopion hyötypyöräilijät. Henkilö lisää, että em. yhteisöt tulisi järjestelmällisesti kutsua osallistua 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 Ystävain 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 on pidetty 30.5.2022. Kokoukseen osallistuivat Pohjois-Savon pelastuslaitos, Kuopion Tilapalvelut, yrityspalvelu, kiinteistönmuodostus- ja paikkatietopalvelut, tonttipalvelut, kunnallistekninen suunnittelu, ympäristönsuojelu, asemakaavoitus, Kuopion Energia Oy, Kuopion Vesi Oy, Savon Voima Verkko Oy, DNA Oyj sekä Savilahti-projekti.

Ennen aloituskokousta kommentit saatiin ELY-keskukselta, Kuopion Sähköverkolta 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 muutoskustannukset 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.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 12.10.2022 ja aineisto on ollut nähtävillä 19.10.–18.11.2022. Valmisteluaineistoa on esitelty pääkirjaston Kohtaamossa järjestetyssä yleisötilaisuudessa 1.11.2022. Nähtävillä olosta ja yleisötilaisuudesta on tiedotettu kuulutuksella sekä kirjeitse ja sähköpostitse.

Valmisteluaineistosta on järjestetty lausuntokokous lausunnon antajille 3.11.2022. Kokoukseen osallistuivat Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Kuopion Tilapalvelut, yrityspalvelu, kunnallistekninen suunnittelu, ympäristönsuojelu, asemakaavoitus, Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Vesi Oy, Savon Voima Verkko Oy ja DNA Oyj. Kokouksessa tarkennettiin tavoitteita ja keskusteltiin mm. seuraavista aiheista:

- Suojaetäisyyksistä vesijohtoihin, jäteveden pumppaamisen tarpeesta ja vesihuollon liittymistä
- Tarpeesta uudelle muuntamolle kortteliin
- Pelastuslaitoksen uudisrakentamisen etenemistä ja sen vaatimuksia
- Korttelin kulkuyhteyksistä ja rasitteiden perustamisesta sekä pysäköinnistä, myös maanalaisesta ja yleisiin laitoksiin pysäköinnistä
- Tietoliikenteen kaapeleista
- Pilaantuneista maista ja pelastuslaitokselle rakennettavasta polttoainesäiliöstä
- Rakentamistapaohjeesta
- Tonttijaosta
- Neulamäentien ajoneuvoliittymän haasteellisuudesta

Valmisteluaineistosta saatiin lausunto Kuopion Vesi Oy:ltä ja mielipiteet 2 yksityishenkilöltä. Kuopion Veden lausunnossa otettiin kantaa korttelin rajaukseen, joka kaava-alueen itäpuolella sijaitsee osittain Kuopion Veden johtolinjan suojavyöhykkeellä. Kuopion Vesi lausui, että korttelin rajausta tulisi muuttaa niin, että riittävä suojaetäisyys toteutuu, millä varmistettaisiin muun muassa vesihuollon johtojen kunnossapitotoimenpiteitä. Lisäksi Kuopion Vesi lausuu, että pohjoisimmalle YP-korttelialueelle, jossa kaavassa mahdollistetaan maanalainen rakentaminen, tulee

lisätä kaavamerkintä jv-3; *Rakennettaessa yleiseen viemäriin liitettävissä olevan tason alapuolelle on käytettävä kiinteistökohtaista pumppausta.*

Valmisteluaineistoa koskevista mielipiteistä päällimmäisenä esiintyi huoli Neulamäentien liittymän turvallisuudesta. Kaavassa on uuden toimitilan myötä liikenteen määrä lisääntymässä huomattavasti ja liikenteen on esitetty kulkevan Neulamäentien liittymän kautta ylittäen pyörätien kohdassa, jossa pyöräilijöiden ja potkulautailijoiden vauhti alamäkeen on kovimmillaan. Kohdassa kulkee myös paljon lapsia, sillä Neulamäentie on Särkiniemen 5.–9.-luokkalaisten virallinen koulutie ja Neulamäestä kuljetaan myös muihin oppilaitoksiin. Mielipiteissä todetaan, että kohtaan tulisi suunnitella yli- tai alikulku pyöräilijöille ja kävelijöille tai sijoittaa ajoneuvoliittymä kokonaan toiseen paikkaan Volttikadulle.

Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niihin kirjoitetut vastineet löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 10.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyöhön liittyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelle tiedoksi. ELY-keskuksen edustaja osallistui valmisteluvaiheen lausuntokokoukseen. Kaavahanketta on käsitelty ELY-keskuksen kanssa pidetyissä kuukausikokouksissa.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena 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 on tavoitteena osoittaa alueelle uusi tonttijako sekä määritellä uudelle toimitilatontille sopiva käyttötarkoitus ja rakennusoikeus.

Hyvällä paikalla ja olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä sijaitsevan alueen maankäytön tehostaminen ja monipuolistaminen on taloudellista ja kestävä kehityksen mukaista. Tiivis yhdyskuntarakenne takaa paremmat edellytykset olemassa olevien palvelujen ja joukkoliikenteen säilymiselle ja kehittämiselle sekä edistää terveyttä tukevia ja ilmaston kannalta viisaimpia liikemismuotoja 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 väljää kaupunkiympäristöä sekä tavoitellaan kiinnostavia näkymiä ympäröivään 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 kaupungin arkkitehtuuripoliittisen ohjelman mukaisesti. Lisäksi Savilahti-ohjeen mukaan 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 ja viihtyisyys.

4.5 Valmisteluvaiheen suunnitelmat

Valmisteluvaiheessa 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. Kaavamuutoksen maankäyttöratkaisun pohjana on toiminut pelastusaseman uudisrakennushankkeen yhteydessä laadittu korttelin tontinkäyttöluonnos. Tarpeettomaksi jäävästä alueesta on tarkoitus muodostaa uusi tontti ja osoittaa sille kaavassa sopiva käyttötarkoitus. Uutta tonttia on levennetty liittämällä pieni osa Savilahdentien katualuetta osaksi tonttia ja helpotettu näin rakentamisen sijoittumista sinne. Pelastusaseman tontilla asemakaavamerkintöjä on mukautettu uuden pelastusaseman tarpeisiin ja hälytyskeskuksen tontilla vastaamaan olemassa olevaa tilannetta.

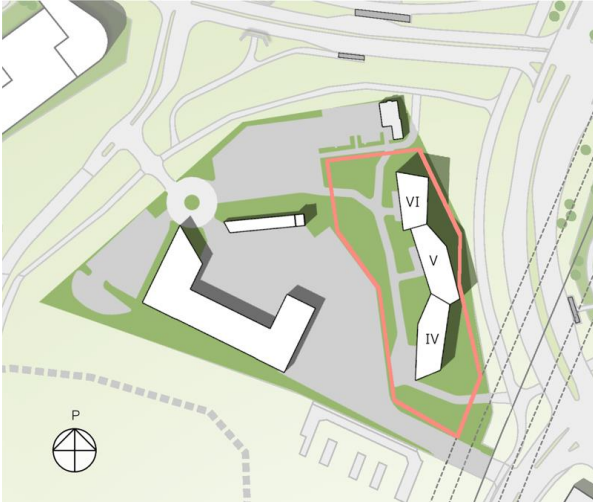
Valmisteluvaiheessa on nähtävillä asetettu yksi kaavaluonnos, jossa kortteli on jaettu palo- ja pelastustoimintaa palvelevien rakennusten (YP) ja toimitilarakennusten, yleisten rakennusten ja tutkimusrakennusten (KTY-11) korttelialueisiin. Toimitilatontille on osoitettu rakennusoikeutta 10 000 k-m², hälytyskeskukselle 1 000 k-m² ja pelastusasemalle 5 000 k-m².

Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa työntekijöiden ja asiakkaiden henkilöajoliikenne johdetaan kortteliin Neulamäentien liittymän kautta ja hälytysajo kulkee Volttikadun kautta. Tonttijako on muutettu suhteessa pelastusaseman alkuperäiseen tontinkäyttöluonnokseen siten, että kummatkin liittymät johtavat suoraan pelastusaseman tontille ja hälytyskeskuksen ja uuden toimitilatontin liikenne perustuu kulkurasitteiden muodostamiseen. Henkilöajoneuvojen pysäköinti sijoittuu suunnittelualueen länsi- ja pohjoisreunoille. Pelastusaseman ja hälytyskeskuksen tontilla on tarpeeksi tilaa heidän omaan pysäköinnin tarpeeseensa. Jalankulun ja pyöräilyn tavoitteena on lisätä laadukkaita reittejä korttelin läpi niin että Savilahdentien joukkoliikenteen pysäkit ja muut palvelut olisivat mahdollisimman saavutettavia.

Valmisteluvaiheen kaupunkikuvallisena tavoitteena on ollut muodostaa Savilahden katutilaan kiinnostavia näkymiä. Toimitilarakentamisen soveltuvuutta ympäristöönsä on tutkittu alueelle laadituilla massoitteluvaihtoehdoilla. Rakennusmassaa on jaksotettu siten, että laajoja monotonisia julkisivupintoja ei muodostu. Uudella rakennusmassalla myös rajataan näkymät pelastuslaitoksen huoltopihalle. Muurimainen rakennusmassa myös suojaa aluetta melulta ja hiukkaspäästöiltä. Seuraavilla sivuilla on esitetty valmisteluvaiheen havainneaineistoa toimitilatontin eri massoitteluvaihtoehdoista, jotka kaikki voisivat olla mahdollisia valmisteluvaiheessa osoitetun 10 000 k-m²:n puitteissa. Vaihtoehtoilla on vaikutus lähinnä kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä vaadittavan pysäköinnin määrään.

Vaihtoehto 1:

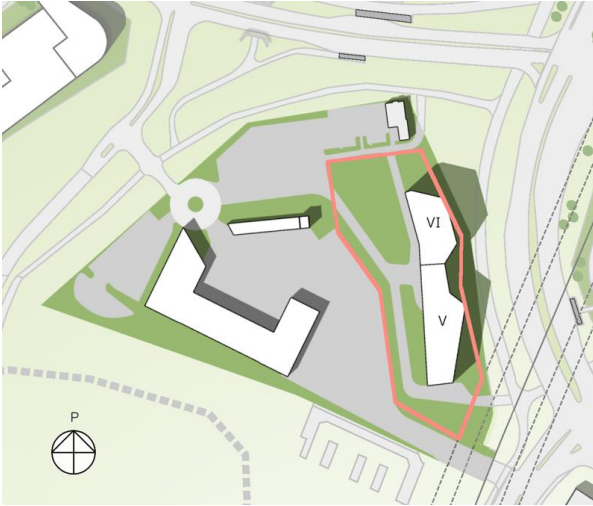
Vaihtoehdossa 1 on kerrosalaa yhteensä 8 680 k-m². Kerrosluku vaihtelee IV ja VI välillä ollen matalimmillaan tontin eteläosassa ja kasvaen Sarastuskaaren suuntaan. Rakennuksen hahmo on orgaaninen ja polveileva. Ratkaisulla on pyritty jaksottamaan Savilahdentien katutilaa ja tuomaan sen varrelle kiinnostavia, vaihtelevia näkymiä. Vaihtoehto soveltuisi esim. monista toimitiloista koostuvalle toimitilarakentamiselle, jossa on myös yhteistiloja.



Kuva 23. VE1 – asemapiirros ja havainnekuvat

Vaihtoehto 2:

Vaihtoehdossa 2 on kerrosalaa yhteensä 9 770 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 24. VE2 – asemapiirros ja havainnekuvat

Vaihtoehto 3:

Vaihtoehdossa 3 on kerrosalaa yhteensä 7 700 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 25. VE3 – asemapiirros ja havainnekuvat

4.6 Ehdotusvaiheen suunnitelmat

Kaavan ehdotusaineisto on laadittu prosessin aikana saatujen kannanottojen ja mielipiteiden sekä käytyjen neuvottelujen myötä tarkentuneiden tavoitteiden pohjalta. Suunnittelussa on tutkittu tarkemmin muun muassa kaava-alueen rajausta, toimitilatontin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeiden määrää, korttelin kulkuyhteyksiä, verkostotarpeita ja kaupunkikuvallisia tavoitteita.

Kaavan ehdotusvaiheessa on muutettu muodostettavan toimitilatontin käyttötarkoituksimerkintä toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja supistettu sen rakennusoikeuden määrä 8 600 k-m²:iin. Näiden muutosten tavoitteena on pienentää ajoneuvoliikenteen määrää Neulamäentien liittymässä. Käyttötarkoitus KTY ei salli liike- eikä yleisten rakennusten sijoittamista kortteliin, jotka voisivat toteutuessaan aiheuttaa kortteliin enemmän liikennettä kuin tavallinen toimisto- tai tutkimustilatyypinen käyttö. Tehdyt muutokset Neulamäentien katualuetta koskeviin kunnallisteknisiin suunnitelmiin toteutuessaan osaltaan lisäävät liittymän turvallisuutta. Toimitilatontin kokonaisrakennusoikeus 8 600 k-m² jakautuu kahdelle rakennusalalle; päärakennukselle on osoitettu 8 500 k-m² ja tontin pohjoisreunaan lisätylle huoltorakennuksen rakennusalalle 100 k-m².

Korttelin liikennejärjestelyitä koskevia merkintöjä on selkiytetty kaavaehdotukseen, mutta taustalla oleva perusajatus on pysynyt ennallaan: Volttikadun liittymä on varattu vain pelastuslaitoksen omaan käyttöön ja kulku hälytyskeskuksen ja toimitilarakentamisen tonteille on osoitettu Neulamäentien liittymän kautta. Pysäköinti sijoittuu pääasiassa korttelin pohjois- ja länsiosaan. Kävelyille ja pyöräilylle tulee järjestää sujuva kulku korttelin poikki.

Korttelin itärajaa on tutkittu tarkemmin huomioiden Kuopion Veden johtolinjat. Kuopion Veden suosittellemaa vähimmäisetäisyyttä tontin rajasta vesijohtoihin ei ole ollut kaavateknisistä syistä mahdollista saada toteutumaan kuitenkaan aivan koko rajan pituudelta. Tonteille, joilla maanalainen rakentaminen on mahdollista, on lisätty Kuopion Veden lausunnon mukaisesti jv-3-määräys jäteveden pumppauksesta kiinteistökohtaisesti. Korttelin kaakkoiskulmaan on lisätty et-aluevaraus pelastusaseman tarpeisiin. Kaakkoisnurkkaan on osoitettu voimasiirtojohtoja varten varattavan alueen lisäksi johtoalue muita verkostotarpeita varten. Toimitilatontin länsiosaan on osoitettu johtovaraus uudelle pelastusasemalle menevälle johdolle.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Asemakaavan muutoksessa pelastusaseman korttelia täydennetään sen itäreunasta pohjoisreunaan ulottuvalla toimitilarakennusten korttelialueella (KTY). Korttelin eteläosassa oleva pelastusaseman tontti ja pohjoisnurkkaan jäävä pieni hälytyskeskuksen tontti on osoitettu kaavamuutoksessa palo- ja pelastustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YP). Kaava-alueen rakenne noudattaa maakuntakaavan ja yleiskaavan rakennetta ja tavoitteita. Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista sekä paikallisella tasolla Savilahti-projektin tavoitteiden toteutumista.

Kehittyvän Savilahden liikenteellistä toimivuutta on tutkittu jo pitemmän aikaa Savilahti-projektin ja alueelle laadittujen uusien asemakaavatöiden yhteydessä. Suunnittelualueen saavutettavuus, kytkeytyminen muuhun kaupungin katuverkkoon ja liikennejärjestelmän toimivuus yleisesti on hyvä kaikilla kulkumuodoilla. Korttelin liittymisen katualueeseen on suunniteltu tapahtuvan henkilöajon osalta Neulamäentien liittymästä, hälytysajon osalta pääasiassa Volttikadun liittymästä ja varalta Neulamäentien liittymästä. Kaava-alueella ympäröivien katualueiden suunnittelussa on otettu huomioon pelastusaseman korttelin kehitys ja sen myötä varsinkin Neulamäentien liittymässä lisääntyvä liikenne. Neulamäentien liittymän haasteelliset olosuhteet on huomioitu Neulamäentien kunnallisteknisissä suunnitelmissa. Savilahdentien ja Volttikadun risteyksen saneerauksen suunnittelussa ja toteutuksessa on puolestaan huomioitu mm. hälytysliittymän toimivuus. Kyseistä kahta liittymää lukuun ottamatta kaavaratkaisussa osoitetaan katualueisiin liittyville korttelirajoille liittymäkielto. Suunnittelualueen liikenneverkkokuva on kaavaselostuksen liitteenä 4.

Korttelin autopaikat toteutetaan pääasiassa omilla tonteillaan. Kaavassa sallitaan velvoiteautopaikkojen sijoittaminen myös lähialueen LPY-korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille. Toimitilarakennusten korttelialueella on mahdollisuus maanalaisten pysäköintitilojen rakentamiseen (ma-p).

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:

- toimisto-, tutkimus ja niihin verrattavat tilat 1/80 k-m²
- teollisuus- ja varastorakentaminen 1/150 k-m²
- palo- ja pelastustoiminta 1/100 k-m²

Autopaikkamäärästä on mahdollista saada huojennusta nk. joustavan pysäköintinormin mukaisesti; kaavassa määritetystä perusnormitasosta on mahdollista saada vähennyksiä rakennuslupavaiheessa, mikäli autopaikat sijoitetaan vuorottaispysäköintiin tarkoitetulle yhteiskäyttöiselle pysäköintialueelle tai -laitokseen, mikäli kiinteistössä toteutetaan kävely- ja pyöräilyolosuhteita edistäviä toimenpiteitä ja/tai mikäli kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun. Joustavan pysäköintinormin rakennuslupavaiheen soveltamisohje on kaavaselostuksen liitteenä 9.

Vastaavasti on kaavassa osoitettu myös vaadittavan polkupyöräpysäköinnin määrä. Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti:

- toimisto-, tutkimus ja niihin verrattavat tilat 1/50 k-m²
- teollisuus- ja varastorakentaminen 1/100 k-m²
- palo- ja pelastustoiminta 1/70 k-m²

Korttelin molemmat liittymät sijoittuvat pelastusaseman tontille. Kulkuyhteyksien saaminen hälytyskeskuksen ja toimitilarakentamisen tonteille edellyttää kulkurasitteita. Niiden perustamista on helpotettu kaavaratkaisussa osoittamalla alueen osat, joiden kautta ajoliikenne (i), jalankulku ja pyöräily (i-5) ja ne kaikki yhdessä (i-4) viereiselle tontille tai alueelle on sallittu. Ajo (i) toimitila- ja hälytyskeskuksen tonteille on mahdollista ainoastaan Neulamäentien liittymän kautta, sillä i-aluevarausta ei ole osoitettu Volttikadun liittymään.

i-4- ja i-5-aluevarausmerkinnöillä osoitetun itä-länsisuuntaisen alueen, joka jatkuu korttelin koillisnurkasta Neulamäentielle, on tarkoitus jäsentää korttelia ja mahdollistaa kävelijöiden ja

pyöräilijöiden esteetön kulku alueen poikki. Kaavassa on lisäksi yleinen määräys järjestää alueella selkeät ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, jotka tulee erottaa rakenteellisesti muusta liikenteestä. Laadukkailla kävely- ja pyöräilyreiteillä luodaan edellytykset alueen työpaikkojen sekä Savilahdentien joukkoliikenteen pysäkkien ja alueen muiden palveluiden hyvälle saavutettavuudelle jalkaisin ja polkupyörällä.

Kaava-alueella ja sen ympäristössä sijaitsevien johtojen ja laitteiden sijainti ja tulevat tarpeet on huomioitu kaavassa. Uusi rakentaminen edellyttää uuden sähkömuuntamon rakentamista kortteliin, ja sitä varten on osoitettu kaavaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue (et). Suunnittelualueen kaakkoisnurkkaan on jätetty 25 metrin levyinen suojavyöhyke (z) kaakkoisrajalla kulkevien voimasiirtojohtojen vuoksi. Kyseinen suojavyöhyke on osoitettu lisäksi johtoalueeksi varmistamaan muut johtotarpeet. KTY-tontin pysäköintialueen poikki on osoitettu johtoalue pelastusasemalle kulkevalle johdolle.

Kaavassa määrätään myös mm. arkkitehtuuriin, rakennusten korkeuteen, rakennusten teknisiin tiloihin ja laitteisiin, istutettaviin alueisiin, pilaantuneisiin maihin, hulevesien hallintaan ja vesi-huoltoon liittyvistä asioista.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä 30 425 m². Asemakaavan muutoksella kasvatetaan korttelia 614 m² katualueelle. Tontti 297-26-43-6 on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) ja se pinta-ala on 13 371 m². Palo- ja pelastustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YP) on yhteensä 17 054 m². Se jakautuu siten, että pelastusaseman tontti 297-26-43-5 on pinta-alaltaan 15 404 m² ja hälytyskeskuksen tontti 297-26-43-4 on 1 650 m².

Alueen kokonaisrakennusoikeus on 14 600 k-m² ja se jakautuu seuraavasti:

- Toimitilatontti: 8 600 k-m²
- Pelastusaseman tontti: 5000 k-m²
- Hälytyskeskuksen tontti: 1000 k-m²

Hälytyskeskuksen tontilla olevaa kahta kokonaan tai osittain maanpinnan alapuolella olevaa kerrosta ei lasketa kerrosalaan. Toimitilatontilla olevat maanalaiset työ-, tutkimus-, ja tekniset tilat sekä muut vastaavat tilat lasketaan kerrosalaan kuuluviksi.

Tehokkuus vaihtelee tonteittain ja se on kaava-alueella keskimäärin e=0,48. Toimitilarakennusten korttelialueella (KTY) tehokkuus on 0,64. Palo- ja pelastustoimintaa palvelevien rakennusten kahdella tontilla tehokkuus on keskimäärin 0,35. Seurantalomake löytyy kaavan liitteestä 1.

	Pinta-ala (m²)	kerrosala (k-m²)	tehokkuus (e)
KTY	13 371	8 600	0,64
YP	17 054	6000	0,35
- pelastusasema	15 404	5000	0,32
- hälytyskeskus	1 650	1000	0,61
Yhteensä	30 425	14 600	0,48

Kuva 26. Mitoitus esitettyinä taulukkomuodossa

Kaava-alueen työpaikkojen määrän lisäys riippuu uudelle toimitilatontille tulevien toimintojen luonteesta. Käyttäen mittarina suhdetta 1 työpaikka / 20 k-m² voisi uusien toimitilatöpaikkojen laskennallinen määrä olla noin 430 työpaikkaa. Hälytyskeskuksen ja pelastusaseman työpaikkamäärään ei ole tiedossa muutoksia.

5.1.2 Palvelut

Savilahden aluetta kehitetään keskustan alakeskuksena, johon sijoittuu useita aluetta tukevia palveluja, mm. erittäin hyvät joukkoliikenteen yhteydet. Keskustan palvelutkin ovat vain parin kolmen kilometrin päässä.

Asemakaavan muutos tukee alueen kaupallisten palveluiden kehittymistä. Kaava-alueen uudet työpaikat lisäävät Savilahdessa liikkuvan potentiaalisen asiakaskunnan määrää, mikä parantaa Savilahden alueen palveluiden kannattavuutta. Asemakaavan toteutuminen parantaa myös joukkoliikenteen palveluiden kannattavuutta ja kehittämismahdollisuuksia.

Kaavamuutoksella turvataan palo- ja pelastuspalveluiden sujuva toiminta laajalle alueelle. Kaavaratkaisu selkeyttää korttelin eri osien käyttöä ja mahdollistaa pelastus- ja hälytystoiminnan laadun parantamisen. Sujuvampi pelastustoiminta tukee kaupunkilaisten turvallisuuden lisäksi myös mm. kulttuuriympäristön säilymistä (rakennusten pelastaminen).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualue sijaitsee näkyvällä ja kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Savilahdentien varrella. Uusi rakentaminen pyritään toteuttamaan korkeatasoisena ja toimitilapainotteiseen ympäristöön sopivina, Savilahden vetovoimaa nostattavana ja kaupunkikuvaa elävöittävänä. Kaavan valmisteluvaiheessa alueelle on laadittu havainneaineisto, jolla on tutkittu alueen rakentamisen sopeutumista ympäristöön (liite 3). Arkkitehtuurin laatua ohjataan kaavan yleisillä määräyksillä. Kaavamääräyksissä on korttelin rakentamisen tavoitteeksi asetettu mm. arkkitehtuurin korkeatasoisuus, mittasuhteiden sopusuhaisuus ja ympäröivään rakentamiseen istuminen.

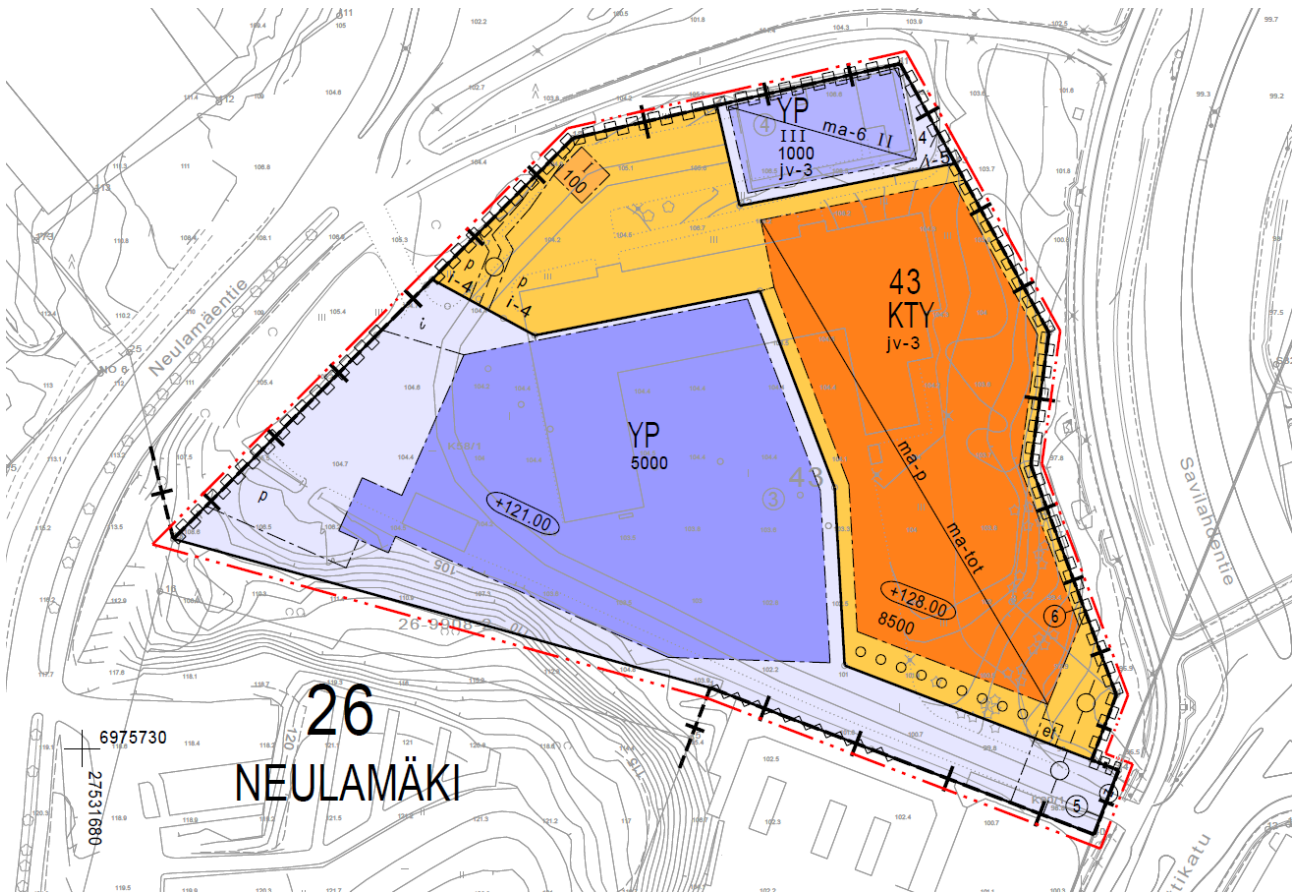
Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisujen ja merkintöjen lisäksi kiinnittämällä huomiota alueelle tulevaan rakentamiseen ja sen toteutuksen suunnittelutasoon sekä toiminnalliseen sisältöön. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla ja Savilahti-projektin tavoitteiden mukaisesti tullaan ohjaamaan Savilahti-ohjeen kautta sekä Savilahti-projektin, maaomaisuuden hallinnan, rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä.

Toteutuessaan asemakaavan muutos tarkoittaa liikenteen ja pysäköinnin määrän kasvua alueella. Kaava-alue on kuitenkin joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn näkökulmasta hyvin saavutettavissa. Kaavassa on määräyksiä ja kannustimia näiden ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien kulkutapojen edistämiseksi ja alueen yleisen viihtyisyyden ja turvallisuuden lisäämiseksi.

5.3 Aluevaraukset

Kaava-alue sisältää palo- ja pelastustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YP) ja toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY).

Ympäristöministeriö on ohjannut KTY-alueen käyttöä seuraavasti: *Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Silloin, kun toiminta on pääasiassa palveluihin luettavaa, käytetään päämaankäyttömerkintää P Palvelurakennusten korttelialue tai PL Lähipalvelurakennusten korttelialue. Joskus saattaa olla vaikea vetää tarkkaa rajaa sen suhteen onko kysymyksessä toimistotyyppinen tuotannollinen toiminta vai teollinen toiminta. Tällaisessa tapauksessa merkinnän valinnassa ratkaisevaa on toiminnan vaikutus ympäristöön. KTY-merkintää voidaan käyttää, kun toiminta ympäristövaikutuksiltaan on rinnastettavissa toimistotyyppiseen työhön – –.*



Kuva 27. Ote asemakaavan muutoksen kaavakartasta

5.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Pelastusaseman uudisrakennushanke vapauttaa korttelista tilaa, joka asemakaavan muutoksen myötä voidaan hyödyntää toimitilarakentamiseen. Kaavan mukaisella täydentävällä rakentamisella on toteutuessaan yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus. Tiivistäminen olemassa olevan yhdyskuntatekniikan, palveluiden ja työpaikkojen sekä monipuolisten liikenneyhteyksien piirissä on niin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kuin Kuopion kaupungin strategiainkin mukaista.

Alueen uudisrakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa ja muuttaa viereisiä katunäkymiä. Kadulle näkyvät uudet rakennusmassat jäsentävät kaupunkitilaa, viestivät ohikulkijoille mielikuvaa yritysmaynteisestä kaupungista ja nostavat Savilahden vetovoimaa. Uusi rakentaminen ja toimintojen monipuolisuus, alueenosien ja reittien selkeämpi jäsentely ja määräykset istutuksista lisäävät ympäristön elävyyttä, viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumista on kuvattu tarkemmin kohdassa 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaava tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon, jonka liikennemäärä asemakaavan muutoksen myötä kasvaa. Keskeinen sijainti tarjoaa hyvät edellytykset tulla alueelle myös ilman omaa autoa – kävellen, pyöräillen ja bussilla.

Kaavassa on määräyksiä alueen liikenteen järjestämiseksi. Kaavassa on määräys mm. jalankulun ja pyöräilyn reittien järjestämisestä turvallisiksi ja sujuviksi. Kaavaratkaisussa korttelin liit-

tymien määrä ja paikat sijaitsevat nykyisellään. Pääosa korttelin liikenteestä ohjataan Neulamäentien liittymään, jonka olosuhteet liikenneturvallisuuden näkökulmasta näin heikkenevät. Volttikadun liittymän varaaminen pelkästään hälytysajoneuvoille sujuvoittaa pelastustointia.

Kaavassa on esitetty selkeät ratkaisut ja mitoitukset pysäköinnin järjestämiseksi. Pysäköinti-normin mukaiset autopaikat hoidetaan omilla tonteilla tai lähialueen pysäköintialueilla. Kaavassa on määräys istutuksista, joilla lisätään maanpäällisten pysäköintialueiden selkeyttä ja viihtyisyyttä. Kävelyn ja pyöräilyn reitit tulee erottaa rakenteellisesti muusta liikenteestä.

Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaava-alueen sijainti on yhdyskuntateknisen huollon kannalta edullinen. Uudet rakennukset voidaan liittää kaava-alueen ja sen lähiympäristön viime vuosina saneerattuihin verkostoihin ja näin verkostojen käyttö tehostuu. Olemassa olevan verkoston tehokas hyödyntäminen on resurssi-viisasta. Kaavaratkaisussa on huomioitu uudisrakentamisen vaikutukset verkostoihin, selvitetty liittymispaikat sekä tulevat johto- ja laitetarpeet ja osoitettu tarvittavat tilavaraukset ja määräkset.

5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue sijaitsee keskellä rakennettua kaupunkiympäristöä ja luonnonympäristön osuus on pieni, joten asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia luontoon eikä luonnonympäristöön. Vaikka uusi rakentaminen ja rakennusten käyttö lisää aina kasvihuonepäästöjä, on kaavaratkaisu kokonaisuudessaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, koska se tiivistää yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olemassa olevia yhdyskuntateknisiä verkostoja ja on hyvin saavutettavissa ilmaston kannalta kestäväillä liikennemuodoilla. Kaavaratkaisuun sisältyy jalankulkua, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen käyttöä edistäviä merkintöjä ja määräyksiä, joilla pyritään vähentämään liikenteestä aiheutuvia päästöjä.

Korttelin viheralueiden kokoon ja sijaintiin tulee muutoksia nykytilanteeseen nähden alueen toteutuessa. Kaavan yleisissä määräyksissä käsitellään piha-alueiden istutuksia ja määrätään mm. piharakennusten ja katoksien toteuttamisesta viherkattoisina. Korttelin eteläreunassa oleva luonnontilainen metsikkö sijaitsee rinteessä ja jää rakennusalan ulkopuolelle.

Ilmastonmuutoksen myötä kasvava hulevesien hallinnan tarve on huomioitu kaavassa. Kaavassa ohjataan ensi sijassa viivyttämään ja imeyttämään hulevesiä tontilla. Tehokkaalla hulevesien hallinnalla suojellaan myös vedenlaatua Siikalahdessa, jonne kaava-alueen pintavedet lopulta valuvat.

5.4.3 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Uudet yritystontit ovat keskeisessä asemassa kehitettäessä kaupungin kilpailukykyistä yrittäjäympäristöä. Asemakaavan muutos mahdollistaa yritystontitarjonnan lisäämisen erinomaisesti saavutettavalla alueella, yrittämiseen ja korkeaan osaamiseen profiloituneessa Savilahdessa. Uuden toimitilarakentamisen myötä alueelle voi syntyä lisää yritystoimintaa ja työpaikkoja ja lisää palveluiden kysyntää ja tarjontaa. Savilahdessa erityisesti opiskelu-, tutkimus- ja yritystoiminnan sijoittuminen lähelle toisiaan luo synergiaa ja voi johtaa esimerkiksi uusiin innovaatioihin. Toteutuessaan asemakaava vahvistaa Savilahden merkitystä osaamisen, innovaation ja yrittämisen keskuksena.

Kaavahankeen vaikutukset kaupungin talouteen ovat myönteisiä. Yhdyskuntatalouden näkökulmasta kaavan toteutumisesta ei koidu kaupungille merkittäviä menoja, sillä kaava-alue liitetään olemassa olevaan yhdyskuntatekniseen verkostoon. Kaupunki saa tuloja luovuttamistaan tonteista ja yritykset menestyäkseen toimitilaa, millä on verotulojen ja työllisyyden kautta välillinen positiivinen vaikutus kaupungin talouteen.

Menestyvän elinkeinoelämän, paremman työllisyyden ja kaupungin talouden myötä ihmisten toimeentulo ja elinolot paranevat. Myönteisiä sosiaalisia vaikutuksia on myös kaupungin palveluiden kehittymisellä. Asemakaavan muutos turvaa pelastuspalveluiden toimintaedellytykset korttelin

toimintojen monipuolistuessa, millä on positiivinen vaikutus kaupunkilaisten turvallisuuteen. Kaavahanke parantaa myös muiden palveluiden kannattavuutta ja säilymistä lähiympäristössä.

Lisääntyvän henkilöajoneuvoliikenteen haitallisia vaikutuksia elinympäristöön pyritään minimoimaan parantamalla kokonaisvaltaisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja polkupyöräilyn houkuttelevuutta Savilahden alueella. Kaavahankkeessa on toimittu yhteistyössä kunnallisteknisen suunnittelun kanssa, joka omilla katusuunnitelmillaan on mm. kehittänyt kaavatyön kannalta kriittistä Neulamäentien liittymän aluetta turvallisemmaksi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue on altis ympäröivien katualueiden melulle ja päästöille, mutta myös pelastustoiminnasta itsessään lähteville hälytysajon äänille. Asemakaavan toteutuminen lisää alueellista liikenteen määrää, mutta vaikutus ilmanlaatuun tai meluun ei ole kokonaisuuden kannalta oleellinen. Koska kortteliin ei ole tarkoitus sijoittaa asutusta tai muuta melulle herkkää toimintaa, ei kaavaa varten ole tehty tarkempaa meluselvitystä eikä kaavaan osoitettu melumääräyksiä. Kaavassa määrätään, että Savilahdentien varrella rakennuksen ulkoilmalaitteita ei saa sijoittaa liikenneväylän puolelle ja että ulkoilmalaitteet tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle.

Asemakaavaratkaisussa on huomioitu kasvava hulevesien hallinnan tarve. Kaavamääräyksellä ohjataan imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä tonteilla, jonka lisäksi rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma. Kaavassa ohjataan toteuttamaan piharakennukset ja katokset ensisijaisesti viherkattoisina sekä istuttamaan rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin.

Pilaantuneiden maiden varalta kaavassa on esitetty yleismääräys, jonka mukaan tontin maaperän kunnostustarve on selvitettävä ja maaperän haitta-aineet on riskinarviointiin perustuen tarpeen mukaan poistettava ennen rakentamista ja otettava huomioon rakentamisessa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

5.7 Nimistö

Alueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

5.8 Kaavatalous

Aluetta palveleva kunnallistekniikka on pääosin toteutettu ja uusi rakentaminen voidaan liittää valmiisiin verkostoihin. Asemakaavan muutos nostaa alueen arvoa ja lisää kaupungin tuloja tontinluovutuksen ja välillisesti verotulojen 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 alueen tulevaa rakentamista.

Kuopiossa 31.8.2023

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

Anne Partanen
kaavoitusinsinööri