

## Asemakaavan muutosehdotus, Neulamäen pelastusaseman ympäristö

Kaupunkirakennelautakunta 13.09.2023 § 133  
605/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:  
Anne Partanen  
puh. 044 718 5413  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

**Päätösehdotus** apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.

**Päätös** Merkitään, että kaavoitusinsinööri Anne Partanen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alussa.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Esitys** Kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine esittää, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Samalla asetetaan nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvan Kuopion kaupungin 26. kaupunginosan (Neulamäki) korttelin 43 tonttien 5...6 sitova tonttijako. Mikäli ehdotukseen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, asemakaavan muutosehdotus esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

### Selostus

#### Tiivistelmä:

Asemakaavan muutoksessa tutkitaan toimitilarakentamisen sijoittamista aiemmin kokonaan palo- ja pelastustoiminnan käytössä olleelle alueelle. Meneillään olevan uuden pelastusaseman rakennushankkeen myötä korttelin itäreunasta on vapautumassa tilaa, joka voidaan hyödyntää muuhun rakentamiseen. Kaava-alueen uusi tonttijako ja selkeä jäsentely eri käyttötarkoituksia varten, kaavassa ratkaistut liikenteelliset ja muut kysymykset mahdollistavat suunnitellun toimitilarakentamisen sijoittamisen alueelle ja turvaavat myös pelastustoiminnan sujuvuuden.

### Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee Neulamäen kaupunginosassa, mutta liittyy kaupunkirakenteellisesti tiiviimmin kehittyvään Savilahden alueeseen. Noin 3 hehtaarin kokoista kaava-aluetta rajaavat kolmelta suunnalta vilkkaat katualueet Volttikatu, Savilahdentie, Sarastuskaari ja Neulamäentie sekä etelän suunnassa mikroautoradan suojavyöhyke ja Volttikadulla sijaitseva yritystontti.

### Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2022 ja 2023 asemakaavoituksen työohjelmaan ja kaavoituskatsaukseen.

### Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Pääosaa suunnittelualueesta koskee Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava, jossa alue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi. Asemakaavassa lähes koko alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jonka

tehokkuusluku  $e=0,6$  ja suurin sallittu kerrosluku on III. Kaava-alueeseen kuuluu myös pieni katualueen osa Savilahdentiestä.

#### Nykyinen tilanne

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Alueella sijaitsevaa vuonna 1983 valmistunutta pelastusasemaa ollaan korvaamassa uudella rakennuksella. Sen rakennustyöt ovat käynnissä korttelin eteläosassa ja osa vanhasta pelastusasemasta on jo purettu. Suunnittelualueen pohjoisnurkassa sijaitsee 2003 valmistunut hälytyskeskus, jonka toiminta jatkuu entiseen tapaan. Pelastusaseman tontin pohjoisreunassa sijaitsee käytössä oleva huoltorakennus.

Suunnittelualueella ei ole todettu merkittäviä luontoarvoja, muinaisjäännöksiä eikä se edusta erityisen arvokasta kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueen lähiympäristö on vilkasta palveluiden, opiskelun ja liiketoiminnan aluetta eikä siellä tai suunnittelualueella asu ihmisiä.

#### Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on kokonaisuudessaan Kuopion kaupungin omistuksessa.

#### Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa korttelin 43 tontit 4 ja 5 on kaavoitettu palo- ja pelastustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YP) ja tontti 6 toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Toimitilatontille muodostuu rakennusoikeutta kahdelle eri rakennusalalle yhteensä 8 600 k-m<sup>2</sup>, pelastusaseman tontille (tontti 5) 5 000 k-m<sup>2</sup> ja hälytyskeskuksen tontille (tontti 4) 1 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta muodostuu kortteliin yhteensä 14 600 k-m<sup>2</sup>.

Hälytyskeskuksen tontille voi rakentaa kaksi kokonaan tai osittain maanpinnan alapuolelle sijoitettavaa kerrosta osoitetun rakennusoikeiden päälle. Toimitilatontille rakennettavat maanalaiset tilat sisältyvät rakennusoikeuteen. Hälytyskeskuksen tontille on osoitettu suurin sallittu kerrosluku III. Toimitilatontilla ja pelastusaseman tontilla on osoitettu rakennusten vesikattojen ylimmän kohdan korkeuspisteet. Toimitilatontilla sijaitsevalla huoltorakennuksella suurin sallittu kerrosluku on I.

Ajo kortteliin on mahdollistettu kahdesta liittymästä – Volttikadulta ja Neulamäentieltä – ja ne molemmat sijoittuvat pelastusaseman tontille. Pelastuslaitoksen tavoitteena on varata Volttikadun liittymä ainoastaan pelastusajolle, jolloin muulle liikenteelle jää Neulamäentien liittymä. Kaavaratkaisussa on mahdollisestettu rasitteiden perustaminen kulkuyhteyksien järjestämiseksi toimitila- ja hälytyskeskuksen tonteille.

Alueen pysäköinti järjestetään omilla tonteilla ja mahdollisesti myös lähialueen LPY-korttelialueilla tai muilla pysäköintiin varatuilla alueilla. Kaavassa on osoitettu eri käyttötarkoitusten vaatima autopaikkojen ja polkupyöräpysäköinnin mitoitus. Autopaikkanormista voi saada vähennyksiä joustavan pysäköintinormin mukaisesti riippuen pysäköinnin toteutustavasta, kävely- ja pyöräilyolosuhteita edistävistä toimenpiteistä ja yhteiskäyttöautojen käyttöönottamisesta.

Arkkitehtuuria ja ympäristön laatua ohjataan asemakaavan yleismääräyksillä: rakentamisen tulee olla mm. arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, mittasuhteiltaan sopuisuhteista ja ympäröivään rakentamiseen sopeutuvaa ja alueella suositaan modernia muotokieltä, geometrisia selkeitä muotoja ja suorita linjoja. Kaavan

valmisteluvaiheessa alueelle on laadittu havainneaineisto, jolla on tutkittu uuden toimitilantontin rakentamisen sopeutumista ympäristöön. Uutta rakentamista ja tontin luovutusehtoja koskevat myös Savilahti-projektin tavoitteet ja velvoitteet.

Asemakaavan muutoksen yleismääräyksillä on ohjattu lisäksi myös mm. talotekniikkaan, hulevesien hallintaan, maaperän kunnostukseen ja piha-alueiden järjestelyihin liittyviä seikkoja.

#### Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 27.4.2022. Vireilletuloaineisto (OAS) oli julkisesti nähtävillä 4.5.–3.6.2022. Aineistosta jätettiin yksi mielipide. Kaavoituksen aloituskokous sidosryhmille pidettiin 30.5.2022.

Valmisteluvaiheen aineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 12.10.2022, ja aineisto oli nähtävillä 19.10.–18.11.2022. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle 1.11.2022. Aineistosta järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 3.11.2022. Valmisteluaineistosta saatiin 1 lausunto ja yhteensä 3 mielipidettä kahdelta eri henkilöltä. Lausuntoon ja mielipiteisiin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 10. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvotteluiden pohjalta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

#### Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia on kuvattu liitteessä Vaikutusten ennakoarviointilomake. Kaavaratkaisu mahdollistaa pelastusaseman korttelin tiivistymisen ja uusien toimintojen sijoittumisen alueelle. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen valmiin kunnallistekniikan, hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden piirissä on kaupungin resurssiviisauden ja ilmastopoliittisen ohjelman tavoitteiden mukaista. Kaavaratkaisu vähentää painetta kaupunkirakenteen ulkopuolelle suuntautuvaan rakentamiseen.

Kaavan mukainen rakentaminen lisää ympäristön liikennemääriä. Kaava-alueen sijainti hyvien liikenneyhteyksien piirissä kuitenkin itsessään vähentää riippuvuutta yksityisautoilusta. Savilahden alueella on panostettu huomattavasti kävely- ja pyöräily-ympäristön kehittämiseen. Asemakaavan muutoksessa on suunnitteluratkaisujen lisäksi erityisiä kannustimia ja määräyksiä, joilla jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan korttelissa.

Asemakaavan muutoksella on positiivisia vaikutuksia kaupungin kilpailukykyyn, vetovoimaan ja yritystoimintaan. Se toteuttaa Kuopion kaupungin yritysstrategiaa lisäämällä yritystonttitarjontaa lähellä keskustaa. Kaavaratkaisu vahvistaa kaupungin kasvua ja Savilahden roolia houkuttelevana erityisesti korkeaan osaamiseen perustuvan yritystoiminnan, tutkimuksen ja työntekeksen alueena. Uuden toimitilarakentamisen ja yritystoiminnan myötä kaupunkiin voi syntyä uusia työpaikkoja ja palveluja. Savilahdessa erityisesti opiskelu-, tutkimus- ja yritystoiminnan sijoittuminen lähelle toisiaan voi luoda positiivista synergiaa ja johtaa esimerkiksi uusiin innovaatioihin.

Kaava on myös kunnan talouden kannalta myönteinen. Uuden kunnallistekniikan rakentamisesta ei koidu lisäkustannuksia. Savilahden viime vuosina rakennettu ja kunnostettu infra voidaan uuden rakentamisen myötä hyödyntää tehokkaasti. Kaupunki saa vuokratuloja luovuttamistaan tonteista.

Yritysten menestyminen lisää verotuloja ja parantaa työllisyyttä. Työllisyyden paranemisella ja palveluiden kehittymisellä on positiivisia sosiaalisia vaikutuksia.

## **Liitteet**

- 605/2022 Asemakaavan muutokartta
- 605/2022 Kaavaselostus
- 605/2022 Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1
- 605/2022 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2
- 605/2022 Valmisteluvaiheen havainneaineisto, liite 3
- 605/2022 Liikenneverkkokuva, liite 4
- 605/2022 Savilahti-ohje, versio 2.0, liite 5/1
- 605/2022 Savilahti-ohjetta täydentävä ja kokoava liite, liite 5/2
- 605/2022 Tontinluovutussopimuksessa asetettujen kehittämistavoitteiden toteutuminen, liite 5/3
- 605/2022 Valon kaava, liite 6
- 605/2022 Savilahden viherverkko, liite 7
- 605/2022 Joustavan pysäköintinormin rakennuslupavaiheen soveltamisohje, liite 8
- 605/2022 Ulkovalaistusohje, liite 9
- 605/2022 Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen, liite 10
- 605/2022 Tonttijakokartta
- 605/2022 Vaikutusten ennakoarviointilomake