

# ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS LUONNOS

## TAHKO CLUB

16.2.2017



**VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 19.5.2016**

**HYVÄKSYMISKÄSITTELY:**

**KAUPUNGINVALTUUSTO**

**KAAVANLAATIJA:**

**KUOPION KAUPUNKI, KAUPUNKIYMPÄRIS-  
TÖN SUUNNITTELUPALVELUT, ASEMAKAA-  
VOITUS**

**XXX**

## **SISÄLTÖ:**

- 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**
  - 1.1 Tunnistetiedot**
  
- 2 TIIVISTELMÄ**
  - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet**
  - 2.2 Asemakaavan muutos**
  - 2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen**
  
- 3 LÄHTÖKOHDAT**
  - 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**
    - 3.1.1 Alueen yleiskuvaus
    - 3.1.2 Luonnonympäristö
    - 3.1.3 Rakennettu ympäristö
    - 3.1.4 Maanomistus
  - 3.2 Suunnittelutilanne**
    - 3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
  
- 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**
  - 4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve**
  - 4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset**
  - 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**
    - 4.3.1 Osalliset
    - 4.3.2 Vireilletulo
    - 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
    - 4.3.4 Viranomaisyhteistyö
  - 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet**
    - 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet
  - 4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**
    - 4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot
    - 4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu
    - 4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet
  
- 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS**
  - 5.1 Kaavamuutoksen rakenne**
    - 5.1.1 Mitoitus
    - 5.1.2 Palvelut
  - 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**
  - 5.3 Aluevaraukset**
    - 5.3.1 Korttelialueet
    - 5.3.2 Muut alueet
  - 5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset**
    - 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
    - 5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön
  - 5.5 Ympäristön häiriötekijät**
  - 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**
  - 5.7 Nimistö**
  - 5.8 Kaavatalous**
  
- 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS**

**LIITTEET**

1/1...2	Asemakaavan muutoksen seurantalomake
2/1	Asemakaavan muutokartta
2/2...5	Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
3.1	Havainnekuva / Asemapiirustus
3.2	Havainnekuva / Poikittaisleikkaus ja julkisivu etelään
3.3	Havainnekuva / Pitkittäisleikkaus ja julkisivu länteen
3.4	Havainnekuva / Ilmakuvasoitus
3.5	Havainnekuva / Laaja ilmakuvasoitus
4	Poistokartta / ote ajantasa-aseamakaavasta
5	Lähialueen vesihuolto- ja hulevesiverkostot
6	Tahkon urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet ja lähivirkistysalueet
7	Tahkon keskustan virkistys- ja lähiliikunta-alue
8	Lähiliikunta-alue
9	Vireilläolovaiheen saadut mielipiteet

**KUVAT**

1	Suunnittelualan rajaus	4
2	Viistokuva suunnittelualueelta	6
3	Maaperäkartta	7
4	Alueen rakeisuus	7
5	Ilmakuva alueelta	8
6	Ilmakuva etelästä	8
7	Johtokartta suunnittelualueelle sijoittuvista hulevesiputkistoista	9
8	Vesi- ja viemäriverkosto	9
9	Ote maakuntakaavasta	10
10	Ote Tahkon osayleiskaavasta	11
11	Ote ajantasa-aseamakaavasta	12
12	Ote asemakaavan viheralueista	17
13	Tahkon keskustan virkistys- ja lähiliikunta-alue	18
14	Tahkon lähiliikunta –alueen suunnitelma	19
15	Toteutunut lähiliikunta-alue	19
16	Asemapiirustus rakennusryhmästä	21
17	Julkisivu länteen	21
18	Julkisivu etelään	21
19	Pitkittäisleikkaus	22
20	Poikittaisleikkaus	22
21	Kuvasoitus suunnittelualueelta	24

Kansikuvassa kuvasoitus suunnittelualueelta

# TAHKO CLUB

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Tunnistetiedot

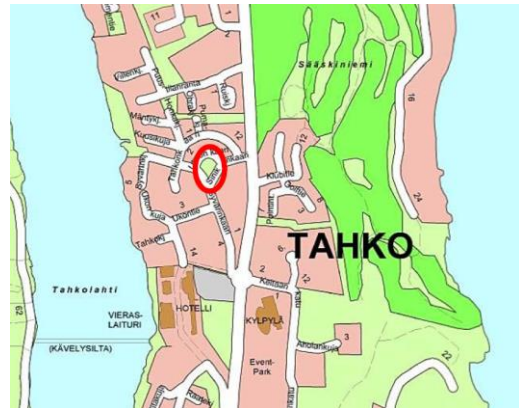
Asemakaavan muutos, joka koskee xx.xx.2017 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 51. kaupungin-osan (Tahko), kiinteistöä 499-151-48 sekä osaa katualueesta.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Nilsin Tahkovuorella rajautuen Ukonkaaren, Syvärinkaaren ja Sinikankaaren väliselle alueelle.



KUVA 1. SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS

Kaavatunnus:

XXX

Kaavatyön tarkoitus:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle matkailua palveleva korttelialue, jossa yhdistyvät majoitus- ja liiketilat yhdeksi kokonaisuudeksi.

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet**

Kiinteistön omistaja Ikitahko Oy on hakenut 18.6.2015 omistamalleen alueelle asema-kaavan muutosta siten, että nykyinen puistoalue muutetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Kaavatyö sisältyi vuoden 2016 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 20.5.2016 ja vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 8.6.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ovat olleet nähtävänä 20.6 – 12.8.2016. Aineisto sekä tiedote nähtävänäolosta on lähetetty erikseen tiedoksi naapurikiinteistöille 14.6.2016. Nähtävänäoloaikana kaavahankkeesta jätti mielipiteen ELY-keskus ja 16 yksityistä mielipidettä. Mielipiteet on esitelty selostuksen liitteessä 9.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 29.6.2016. Asemakaavan valmisteluaineisto (luonnos) annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 1.3.2017. Tämän jälkeen valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville. Aineiston nähtävänäolosta lähetetään tiedote naapurikiinteistöjen edustajille. Valmisteluaineistosta järjestetään info- ja keskustelutilaisuus lausunnonantajille.

### **2.2 Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen sijoittuminen puistoalueelle. Kaavatyön yhteydessä selvitetään nykyisten hulevesiputkien siirto katualueelle.

### **2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen**

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

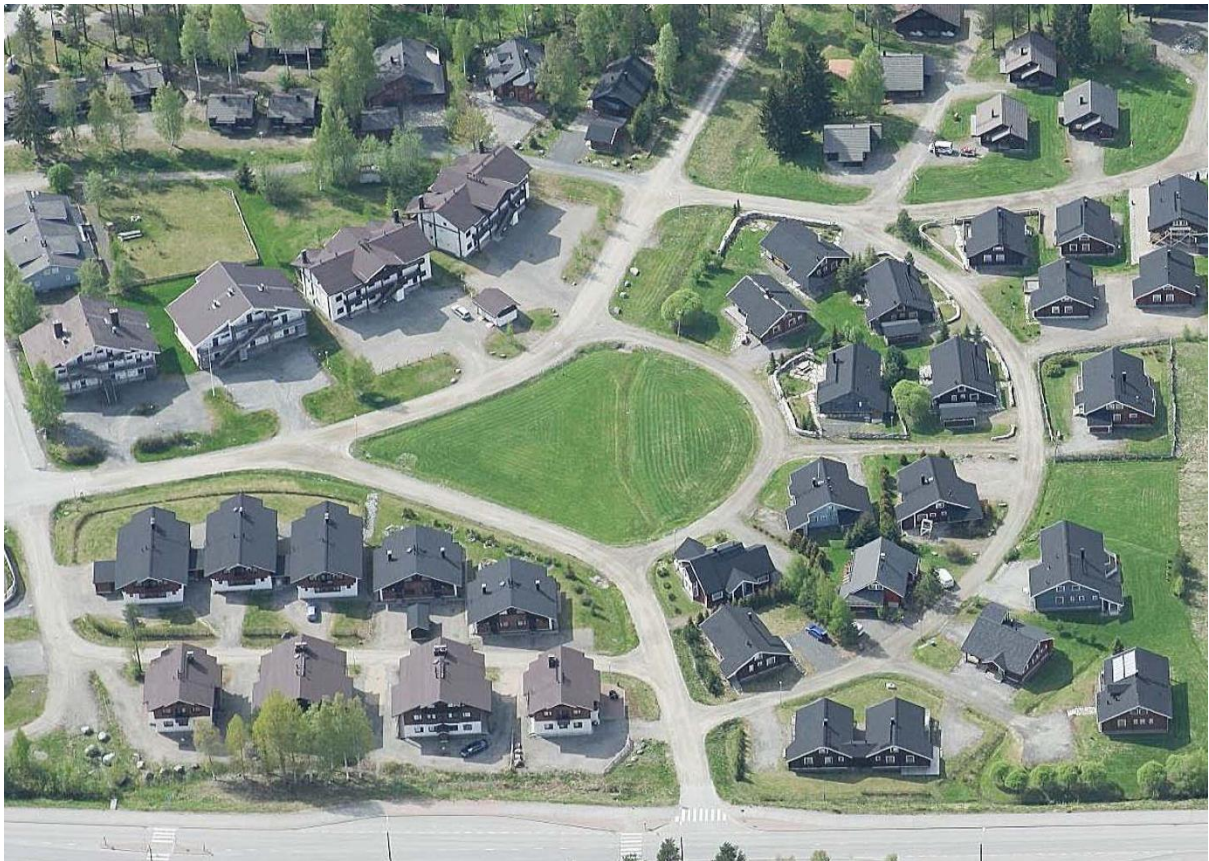


### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Nilsiä Tahkolla noin 60 km Kuopion keskustasta koilliseen. Alue sijoittuu lähelle Tahkon keskustaa Sääskiniementien länsipuolelle. Suunnittelu- aluetta ympäröivät vuosina 1990 - 2010 rakentuneet loma-asunnot ja majoitustilat. Suunnittelualue ja katualueet ovat yksityisen omistuksessa.



KUVA 2. VIISTOKUVA SUUNNITTELUALUEELTA

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat kauttaaltaan rakennettua ympäristöä. Alueella ei ole varsinaisesti luonnontilaista ympäristöä vaan alue on entistä peltoa, joka on rakennettu ja nurmetettu. Alueella ei ole puustoa eikä pensaita.

Katualueet ovat sorapäälysteisiä. Alue on tasaista eikä korkeuseroa juurikaan ole. Maasto laskee länteen, jossa ojapainanne ohjaa vesiä Tahkolahteen.

## Maaperä

Puistoalue on maaperäolosuhteiltaan heikosti kantavaa savea. Korkeuseroa ei alueella ole, suunnittelualueen maanpinta on välillä +102.93 - +103.76 mpy.



KUVA 3. MAAPERÄKARTTA

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympärillä olevat loma-asunnot ovat vuosilta 1990 - 2010. Ukonkaarella on vuosina 1996 - 2000 rakentuneet yhden perheen loma-asunnot. Alueen itäpuolella Sinikankaaren varrella on kaksikerroksisia loma-asuntoja, jotka ovat vuosilta 2001 - 2005. Syvärinkaaren varrelle sijoittuvat neljä kaksikerroksista rivitaloa, jossa on lomaosakkeita.

Alueen länsireunassa Ukonkaaren vieritse kulkee yksityinen jätevesiviemäri ja Syvärinkaaren alle on sijoitettu vesi- ja viemärijohdot. Suunnittelualueen poikki on sijoitettu kaksi hulevesiviemäriä.

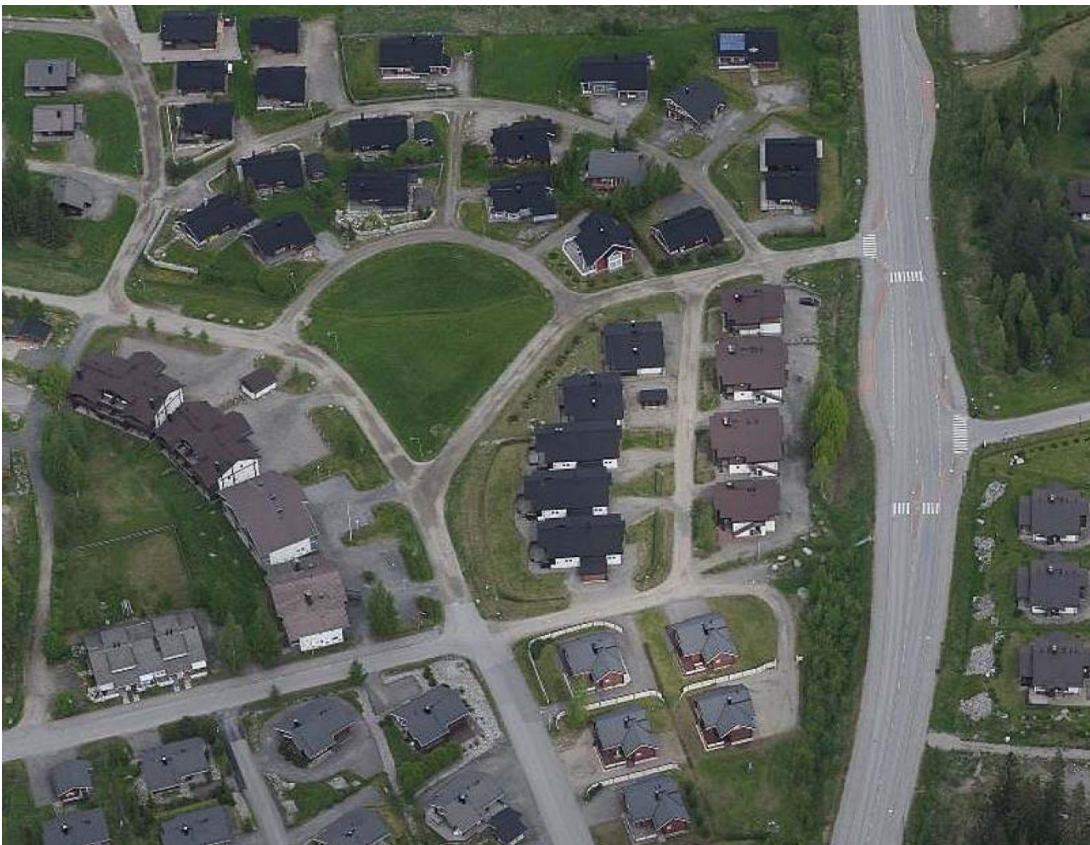


KUVA 4. ALUEEN RAKEISUUS



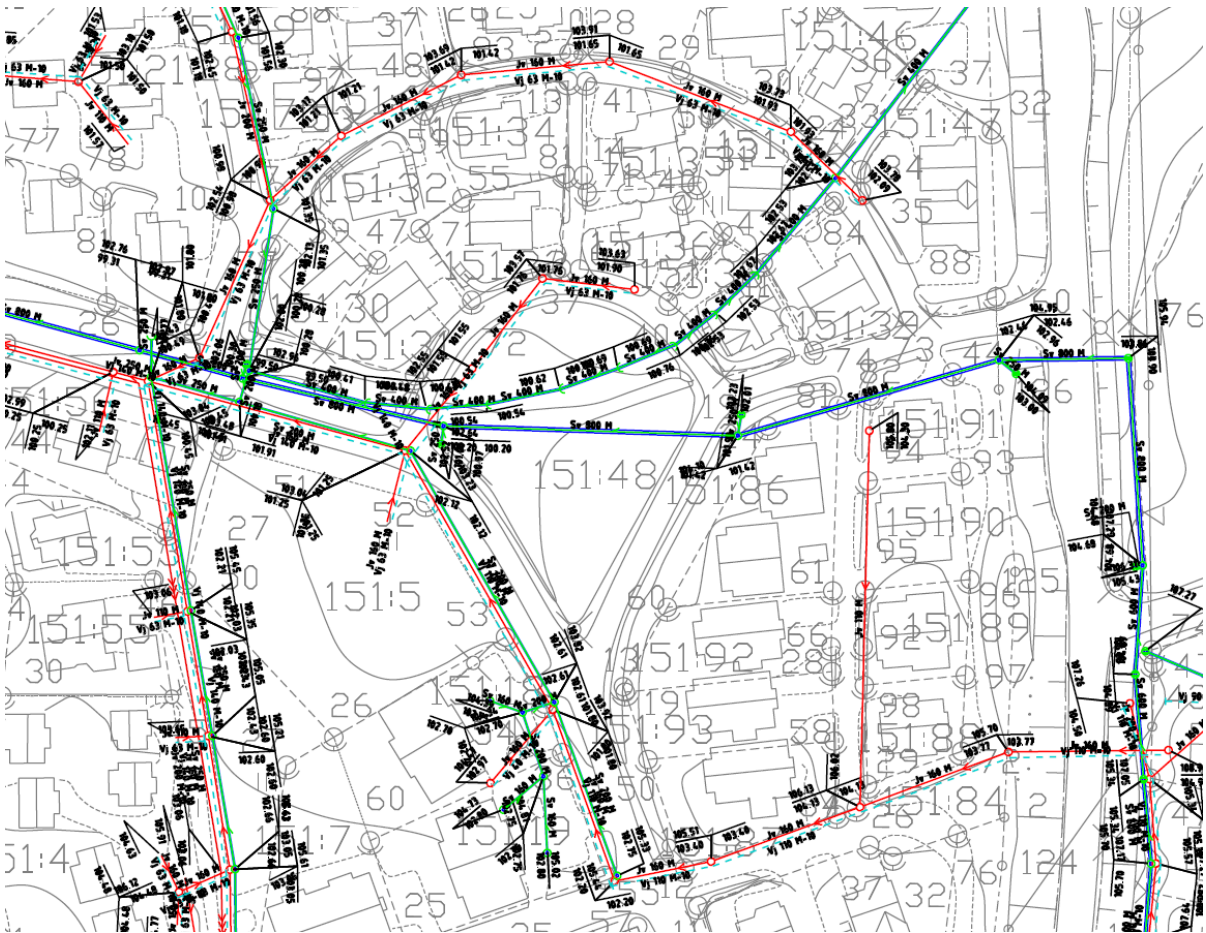


KUVA 5. ILMAKUVA ALUEELTA



KUVA 6. ILMAKUVA ETELÄSTÄ





KUVA 7. JOHTOKARTTA SUUNNITTELUALUEELLE SIOJITTUVISTA HULEVESIPUTKISTOISTA



KUVA 8. VESI- JA VIEMÄRIVERKOSTO

### 3.1.4 Maanomistus

Puistoalue sekä katualueet ovat hakijan omistuksessa. Ympäröivät tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Ympäröivää katuverkostoa pitää yllä Syvärinkaaren tiekunta.

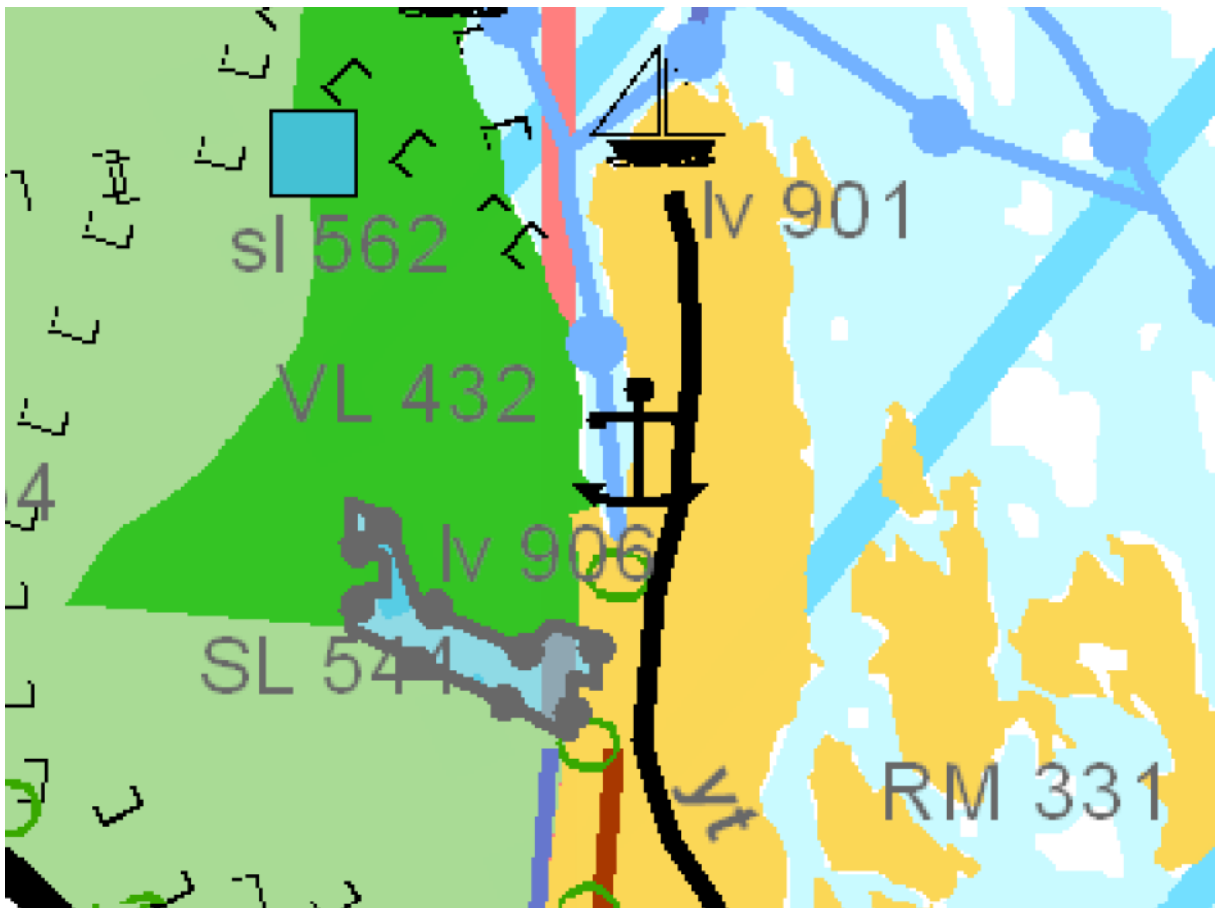
## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

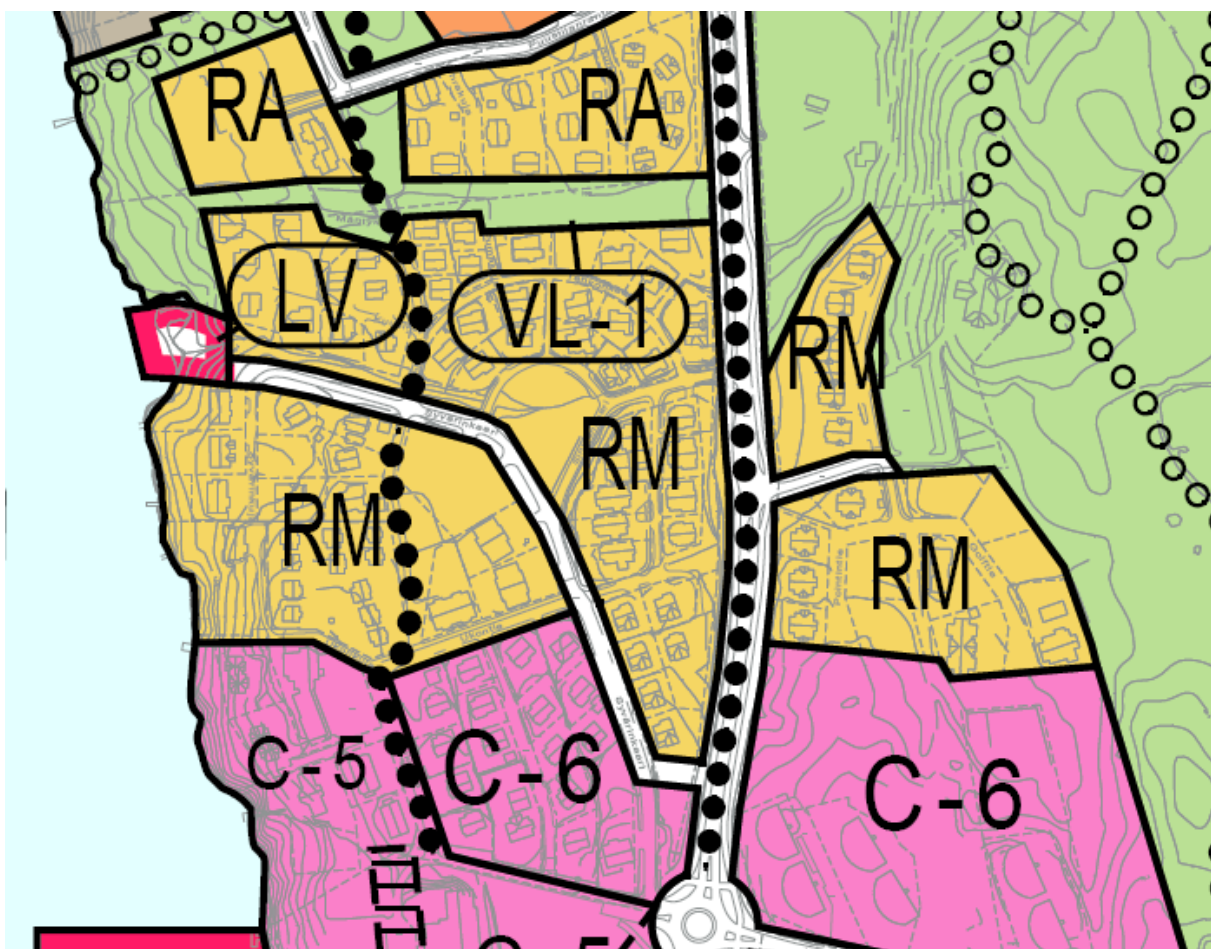
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

#### Maakuntakaava

Pohjois-Savon maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011 ja maakuntakaavaan on vahvistettu muutoksia 15.1.2014. Suunnittelualue on matkailupalvelujen aluetta (RM). Merkinnällä osoitetaan alueita matkailu- ja lomakeskuksille, merkittävälle leirintäalueelle, lomahotelleille, matkailuun liittyville lomakylille ja muille vastaaville toiminnoille niihin kuuluvine virkistysalueineen. Suunnittelumääräys: Alueen RM 43.331 (Tahkon matkailualueet, Nilsiä) käytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, luonnonarvoihin, ympärivuotisen matkailun mahdollistamiseen sekä yhtenäisiin viher- ja virkistysreitteihin. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei hanke tai suunnitelma yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittamalla tavalla merkittävästi heikennä Natura 2000-verkostoon kuuluvien alueiden SL 43.544 (Huutavanholma) ja sl 43.550 (Pieni-Tarpisen lehto) perusteena olevia luonnonarvoja. Suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon vaikutukset Natura-alueiden pohjavesi- ja pintavalumaolosuhteisiin, maaston kulumiseen ja pienilmastoon.



KUVA 9. OTE MAAKUNTAKAAVASTA



KUVA 10. OTE TAHKON OSAYLEISKAAVASTA

### Tahkon osayleiskaava

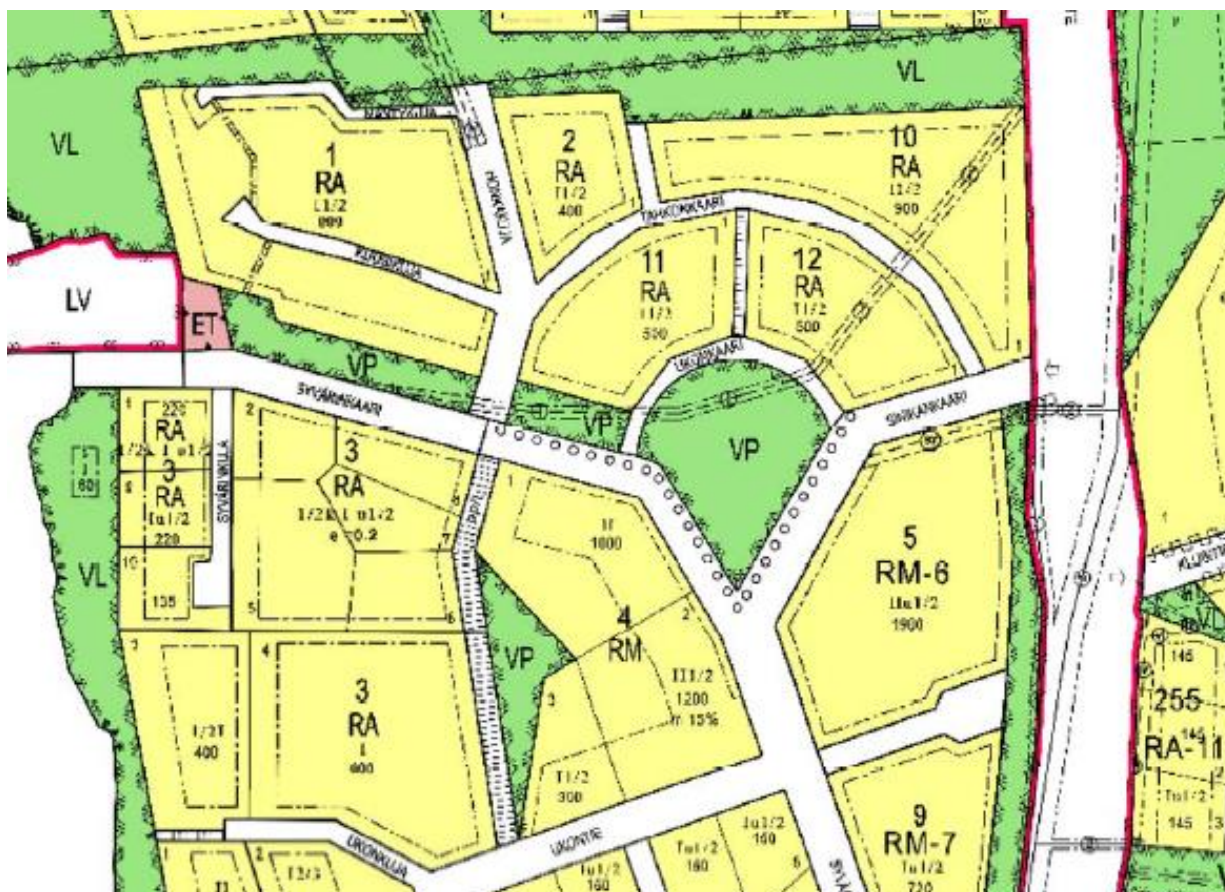
Kuopion kaupunginvaltuusto on 2.2.2015 hyväksynyt Tahkon keskustan osayleiskaavan. Osayleiskaavassa suunnittelualue on matkailupalvelujen aluetta (RM). Alueen vieritse kulkee kokoojkatu (Syvärinkaari).

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 16.6.1997 Nilsin kunnan hallituksen hyväksymä rakennuskaavan muutos. Rakennuskaavassa alue on varattu puistoalueeksi (VL) ja katualueeksi (Ukonkaari). Puiston läpi kulkee maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Suunnittelualueen eteläpuolella on voimassa Nilsin kunnanvaltuuston 29.8.1989 hyväksymä ja lääninhallituksen 28.3.1990 vahvistama Ukkotahkon rakennuskaava. Rakennuskaavassa alueelle on varattu katualueet Syvärinkaari ja Sinikankaari. Kaavamääräyksen mukaisesti alueelle tulee varata puurivillä istutettava tiealue.





KUVA 11. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

### Muut maankäytölliset suunnitelmat:

Kuopion toiminnallisen kaupunkiseudun rakennemalli (Loikka 2030):

Kuopion kaupunki ja sen lähikunnat ovat vuonna 2012 laatineet aluerakennetta koskevan strategisen rakennemallin, jonka pohjalta määritettiin maankäytön tavoiteltu kehitys vuoteen 2030. Seudun yhteisiä päätavoitteita ovat muun muassa, että toiminnallisella kaupunkiseudulla tarjotaan asumisvaihtoehtoja eri elämäntapoihin ja –tilanteisiin ja nykyisille ja uusille yrityksille luodaan houkuttelevia ja vaihtoehtoisia sijoittumiskohhteita pääliikenneväylien läheisyydessä.

Rakennemallin mukaan Tahkosta kehitty Lapin ulkopuolisen Suomen johtavin matkailukaupunki, jonka matkailukapasiteetti laajenee merkittävästi ja jonne rakentuu selkeä matkailukeskus. Matkailukeskuksia ja niiden välisiä yhteyksiä kehitetään. Tahkoa kehitetään yhdessä seudun matkailun kärkikohteena niin, että muut matkailupalvelut ja alueet linkittyvät yhteiseen matkailutarjontaan.

### Kuopion kaupunkirakenne 2030-luvulle (kaupunkirakennesuunnitelma):

Kaupunkirakennesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Kaupunkirakennesuunnitelma on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asumisen ja työpaikkojen kasvualueita ja kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Maankäytön tulevaisuuden suunnittelun apuvälineenä kaupunkirakennesuunnitelma tukee kaupungin elinvoimaa, ja sen tarkoituksena on esittää vaihtoehtoja ja todennäköisiä näkymiä kaupungin kasvulle ja kehitykselle. Kaupunkirakennesuunnitelmassa esitetään Kuopion kasvusuunnat eli asumisen ja työpaikkojen tulevaisuuden laajenemisalueet.

Kaupunkirakennesuunnitelmassa Tahkon matkailukeskusta kehitetään rakenteellisesti eheämpään ja tiiviimpään suuntaan osayleiskaavan mukaisesti. Tahkon kehittyminen Lapin ulkopuolisen Suomen johtavana matkailukeskuksena on Kuopion erityinen haaste. Kaavoituksella luodaan edellytyksiä Tahkon kehittymiselle. Tahkon tavoitteena on kasvaa ja kehittyä ympärivuotiseksi matkailukeskukseksi, jossa on monipuolinen tonttitarjonta tulevaisuuden rakentamista varten. Tahkon osayleiskaavan mahdollistaa Tahkon ytimen kehittämisen kesäajan ”olohuoneeksi”, nykyisen loma-asumisen eheyttämisen ja täydentämisen sekä virkistys- ja ulkoilureittiyhteyksien ja -alueiden kehittämisen.

### Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2009–2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa.

Kuopion pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.6.2010. Sen päätavoitteiden mukaan Kuopiosta muodostetaan Itä-Suomen suunnannäyttävä ja veturi, joka on vetovoimainen yritysten, yrittäjien, opiskelijoiden ja lapsiperheiden kaupunki ja jossa on vahva ja monipuolinen elinkeinoelämä, nuorekas ilmapiiri, erinomaiset kulttuuri- ja vapaa-ajanpalvelut sekä luonnonläheinen ja puhdas ympäristö.

Valtion ja Kuopion kaupunkiseudun välinen kasvusopimus on allekirjoitettu 20.12.2013. Kuopion kasvusopimuksen tavoitteena on vahvistaa Kuopion kaupunkiseudun kilpailukykyä, yhdyskuntarakenteen kestäväää kehitystä sekä sosiaalista eheyttä, jotta Kuopion kasvuohjemaan 2020 liittyvät väestön kasvuun sekä uusien asuntojen ja työpaikkojen määrään asetetut tavoitteet toteutuvat. Kasvusopimuksessa esitetään strategiset painopisteet ja toimenpiteet niiden toteuttamiseksi. Sopimus on voimassa vuoden 2015 loppuun saakka ja sen jatkamista ollaan selvittämässä.

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

Kuopion palveluverkosto vuonna 2013 ja palvelut kaupunkirakenteessa vuoteen 2025 selvityksessä tarkastellaan Kuopion palveluverkoston nykytilannetta, toimintaympäristöä ja haasteita sekä esitellään Kuopion tavoitteellinen palvelurakenne ja sen strategisia tavoitteita vuoteen 2025 saakka. Tavoitteena on, että Tahko Nilsiä ohella muodostavat yhteisen asuin- ja palvelualueen, josta löytyy monipuolinen ja erittäin hyvä palvelutarjonta. Tulevina vuosina Tahkon kehitys tukeutuu vahvasti yksityisten palvelujen varaan.

#### Tahko 2030 –kehittämissuunnitelma:

Tahkon kehittämissuunnitelman on laatinut vuonna 2012 FCG Finnish Consulting Group Oy. Kehittämissuunnitelman tavoitteeksi on kirjattu mm. seuraavaa: Tahkon keskusta-alueen läheisiä lomarakentamisen alueita tulee eheyttää täydentämällä nykyistä rakennetta sekä kohdistamalla erityisesti tehokkaampaa huoneistomajoitusta keskustan lähialueille.

#### Rakennusjärjestys

Kuopion kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.5.2012 ja se on tullut voimaan Kuopion hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti 14.6.2013.

#### Tonttijako ja -rekisteri

Kiinteistö 499-151-48 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 1.1.2013.

#### Pohjakartta

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

#### Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

#### Suojelupäätökset:

Alueelle ei kohdistu suojelupäätöksiä eikä –merkintöjä.



## **4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve**

Kasvava ja kehittyvä Tahkon matkailukeskus tarvitsee selkeän keskustan, johon alueen palvelut keskittyvät. Tahkon maankäytön suunnittelussa tulee varmistaa keskusta-alueen laajentumismahdollisuudet, jotta tuleville palveluille ja uudelle tehokkaammalle rakentamiselle löytyy sijoituspaikkoja myös Tahkon ydinkeskustan ulkopuolelta.

Nykyisten rakentamattomien tonttien lisäksi keskusta-alueella tulisi pyrkiä etsimään keinoja nykyisen lomarakentamisen tehostamiseen, palvelujen kehittämiseen sekä jalankulkualueiden asteittaiseen laajentumiseen. Alueen maankäytön kehittämisen ja laajentamisen edellytyksenä on alueen maaomistajien ja yrittäjien sitoutuminen pitkäjänteiseen kehittämistyöhön.

### **4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset**

Ikitahko Oy on 18.6.2015 saapuneella kirjeellä hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen alueelle. Tavoitteena on sijoittaa asemakaavan mukaiselle puistoalueelle matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, joka täydentäisi alueen palveluverkosta sekä tiivistäisi alueen rakennetta.

Asemakaavan muutostyö sisältyi kaupunginhallituksen hyväksymään asemakaavoituksen vuoden 2016 työohjelmaan sekä kaavoituskatsaukseen.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat maanomistajat, kiinteistöjen omistajat, naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualue, Kuopion Vesi Liikelaitos, Kuopion Energia Liikelaitos, DNA Itä- ja Keski-Suomi, TeliaSonera Oyj, Savon Voima Oy ja kaupungin viranomaiset.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavan muutostyö sisältyi asemakaavoituksen vuoden 2016 työohjelmaan sekä kaavoituskatsaukseen työnumerolla 371. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 20.5.2016. Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu kaavan vireilletulosta 8.6.2016 ja vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 9.6.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ovat olleet nähtävänä 20.6 – 12.8.2016. Aineisto sekä tiedote nähtävänäolosta on lähetetty erikseen tiedoksi naapurikiinteistöille 14.6.2016. Nähtävänäoloaikana kaavahankkeesta jättivät mielipiteen ELY-keskus ja 16 yksityistä mielipidettä. Vireilletulon nähtävänäoloaikana osa lähiseudun lomaosakkeiden omistajista jätti mielipiteen puistoalueen säilymisen puolesta.

Ely-keskus esittää, että vaikka asemakaavamuutos on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen tulee puistoalueen muutos rakentamisalueeksi perustella tarkemmin selvittämällä puistoalueiden riittävyys ja mitoitus.

Asukkaat toivovat alueen säilyvän samanlaisena ja samankorkuisena kuin lähiympäristön nykyiset rakennukset. Asukkaiden mielestä alueelta puuttuu lasten leikkipaikka, joten nykyinen puistoalue tulisi suunnitella virkistysalueeksi lapsille. Mielenpitoisissa esitetään alueen säilyttämistä kesällä ruohopelikenttänä ja talvisin pulkka- ja liukumäkipaikkana. Uudisrakennus heikentäisi asukkaiden asumismukavuutta vähentämällä tai poistamalla kokonaan näkymät rinteeseen ja järven suuntaan tai peittämällä auringon. Sillä olisi selvästi mökkien ja huoneistojen arvoa alentava vaikutus. Ravintola- ja hotelitoiminnan tuomista lieveilmiöineen keskelle loma-asuntoaluetta aiheuttaisi kohtuuton haittaa asukkaille. Lisäksi vedotaan siihen, että maanomistaja on aikoinaan luvannut alueen säilyvän puistona.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 19.5.2016) ovat olleet MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävinä 20.6.–12.8.2016.

Kaavatyön aloituskokous on järjestetty 29.6.2016 ja siinä olivat edustettuina Kuopion Vesi Liikelaitos, kunnallistekninen suunnittelu, maaomaisuuden hallintapalvelut ja Pohjois-Savon pelastuslaitos sekä asemakaavoitus.

Valmisteluaineisto tulee julkisesti nähtäväksi ja sidosryhmille järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus aineistosta. Hankkeen valmisteluaineiston on laatinut hakijan arkkitehtisuunnittelusta vastaava konsultti Arkkitehtuuritoimisto Muurimäki-Helminen Oy.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi. Kaavatyöstä ei ole ollut tarpeen pitää viranomaisneuvottelua.

### 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa puistoalueelle matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen toteuttaminen. Hakemuksen mukainen käyttö vastaa yleiskaavallisia tavoitteita ja on Tahkon osayleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi. Kaupungin kehityksen ja Tahkon kannalta toiminnallisia tavoitteita ovat olemassa olevan matkailun tukeminen, alueen elinvoimaisuuden lisääminen ja alueen tiivistäminen.

## Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksen kaupunkikuvallisena tavoitteena on elävöittää alueen toimintoja tuomalla uusia palvelumuotoja Tahkon alueelle. Tavoitteena on myös yhdyskuntarakenteen kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen tehostamalla rakentamattoman alueen käyttöä.

Pyrkimyksenä on myös vastata kuluttajien erilaisiin tarpeisiin ja tarjota monipuolista majoituspalvelua Tahkon alueella. Tämä eheyttää ja turvaa monipuolista palvelutarjontaa alueella. Tavoitteena on löytää arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ratkaisu nyt ohjelmoidulle uudisrakentamiselle.

Tahkon viherverkosto on suunniteltu siten, että alueelle valmistunut keskuspuisto palvelee koko Tahkon aluetta. Keskuspuiston sijainti on keskeisellä paikalla Sääskinientien itäpuolella ulottuen Tahkolaaksontien risteysalueelta aina Tahkon pohjoiskärkeen saakka. Kaupungin tavoitteena on vähentää toimimattomia puistoalueita ja keskittää niitä suurempiin yksiköihin. Mitoituksellisesti on perusteltua esittää rakentamista nykyisen puiston alueelle, jolloin Tahkon virkistys- ja vihertoiminnot keskitetään keskuspuiston alueelle.



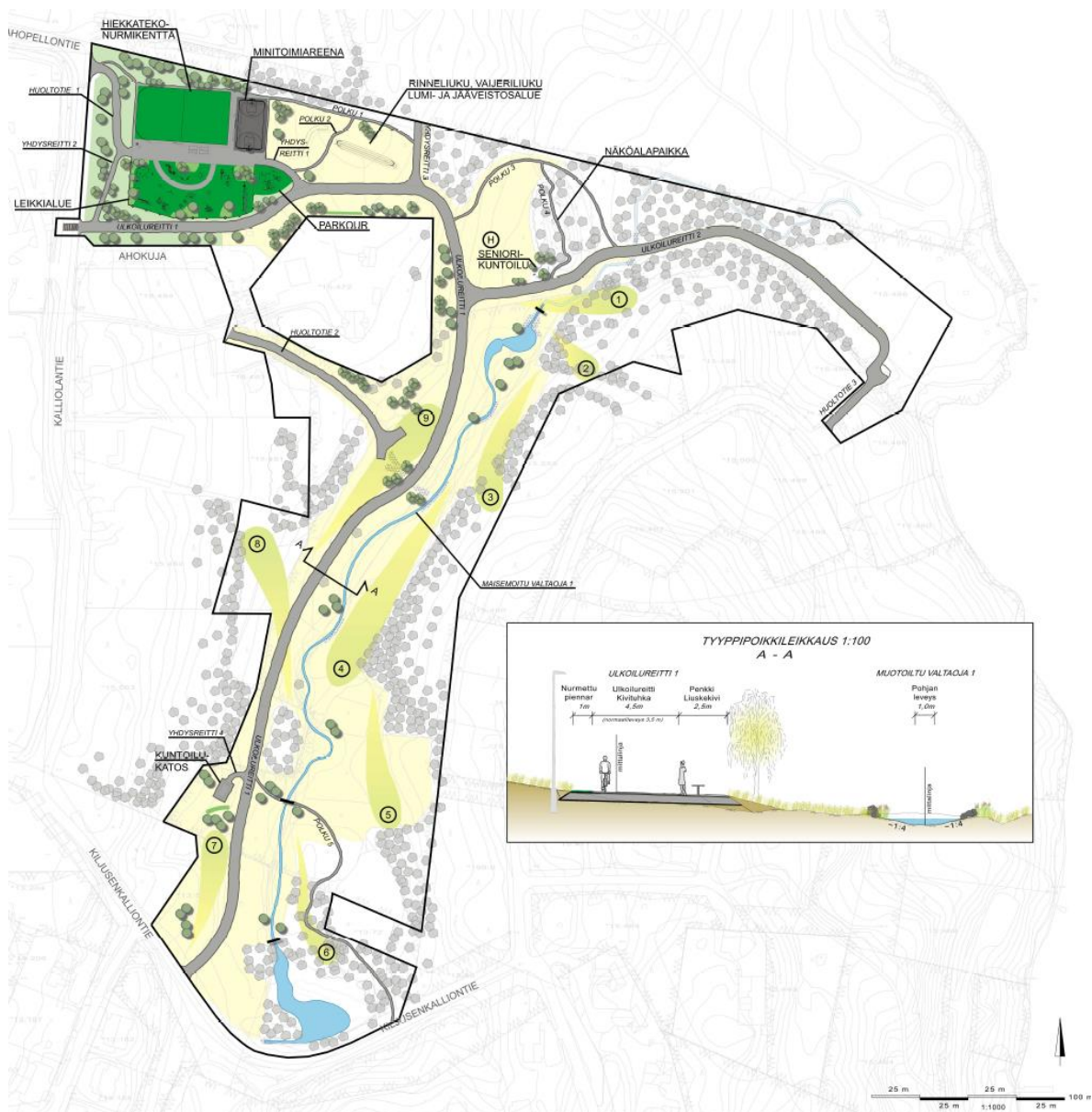
KUVA 12. OTE ASEMAKAAVAN VIHERALUEISTA



Suunnittelualueen ympäristössä Tahko keskuksen ja Sääskeniementien länsipuoleiselle alueelle jää asemakaavoitettua puistoaluetta noin 34,5 hehtaaria ja vastaavasti Sääskeniementien itäpuolella noin 39,5 hehtaaria.

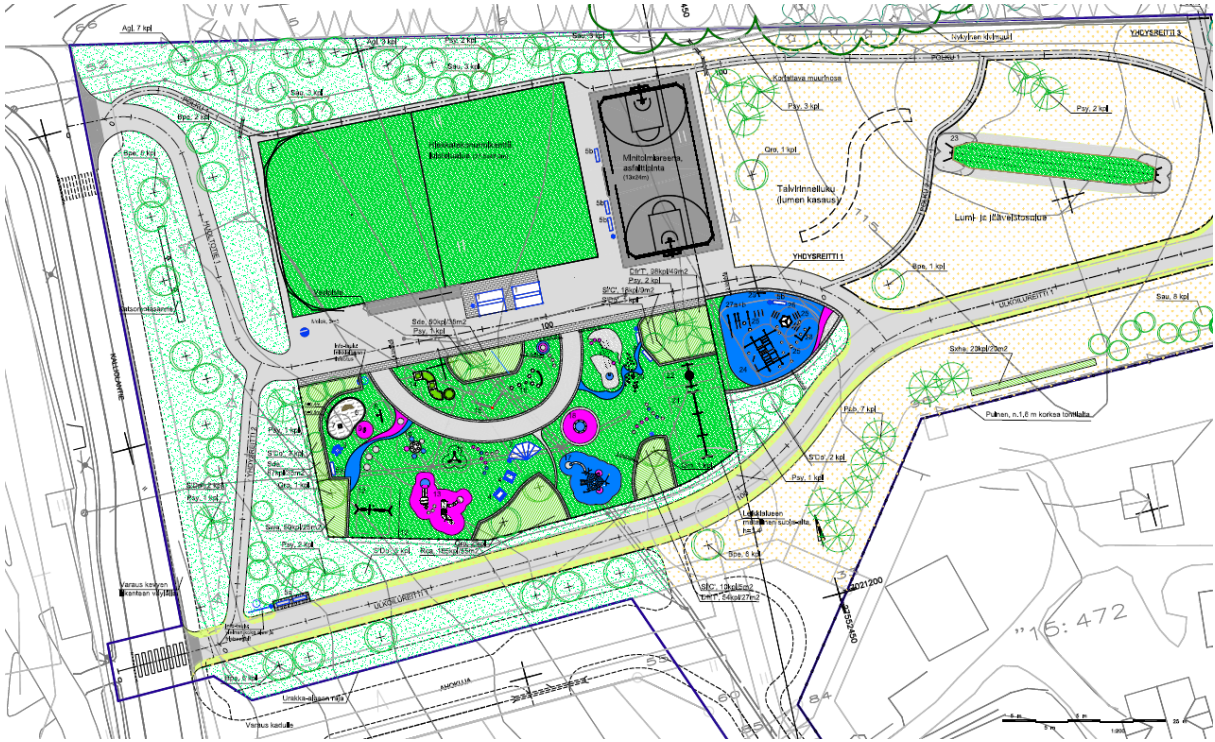
Kaikkiaan Tahkon alueella on asemakaavoitettuja viher- ja virkistysalueita 74 hehtaaria, joten suunnittelualueen 0,26 hehtaarin kokoinen puistoalueen muuttaminen rakennetuksi ympäristöksi ei vähennä alueen virkistyskäyttöä. Oman lisänsä tuo myös alueen pohjoisosassa sijaitseva golfkenttä ja laskettelurinteet. Golfkenttä on 55,5 hehtaarin suuruinen, jota voidaan talvisin käyttää virkistysalueena ja laskettelurinteiden asemakaavoitettu pinta-ala on 237 hehtaaria.

Koko Tahkon aluetta palveleva virkistys- ja lähiliikunta-alue on keskitetty Tahkon keskustaan Keitaankadun ja Kiljusenkalliontien väliselle alueelle. Alueella on laaja lähiliikuntapuisto ja keskusleikkipaikka. Noin 9 hehtaarin alue on toteutettu vuonna 2014.



KUVA 13. TAHKON KESKUSTAN VIRKISTYS- JA LÄHILIIKUNTA-ALUE





KUVA 14. TAHKON LÄHILIIKUNTA-ALUEEN SUUNNITELMA



KUVA 15. TOTEUTUNUT LÄHILIIKUNTA-ALUE

### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Uudisrakentaminen on tarkoitus sopeuttaa ympäristön rakennuskantaan sekä kauko-  
maisemaan. Rakentaminen pyritään sitomaan mahdollisimman hyvin yhteen ympä-  
röivien rakennusten erilaiset rakennuskannat ja ympäristön muodostaen samalla kau-  
punkikuvaa rikastuttavan ja ympäristöään korostavan, mutta samalla myös omaa aika-  
kauttaan ja nykyaikaista rakentamista kuvaavan kokonaisuuden.

Tavoitteena on myös löytää ratkaisu, josta ei aiheudu kohtuutonta haittaa naapurikiinteistöille. Kaavatyössä on tutkittu erilaisia massoitteluvaihtoehtoja niin, ettei rakentaminen muuta kohtuuttomasti nykyisistä rakennuksista avautuvia maisemia ja asumisviihtyisyyttä.

Alueen muutos- ja täydennysrakentaminen aiheuttaa kuitenkin aina joitakin muutoksia olevaan tilanteeseen, mutta se kuuluu tavanomaiseen keskusta-alueen kehittämisen vaikutuksiin.

Kaavatyössä tutkitaan myös tonttiliittymien keskittämistä Ukonkaarelta kokoojakatujen varsille Syvärin- ja Sinikankaarelle. Rakentamisen edellytyksenä on hulevesiputkiston siirtäminen nykyiseltä puistoalueelta katualueelle.

## **4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

### **4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot**

Suunnittelualueelle tutkitaan majoitus- ja liiketilojen sekä vapaa-ajanpalvelujen tarjontaan erikoistuvien tilojen sijoittamista. Alueelle on laadittu tontinkäyttösuunnitelma, jossa nykyinen puistoalue muutetaan rakennetuksi ympäristöksi. Työn aikana on tutkittu myös korkeampi nelikerroksinen rakennusmassavaihtoehto, mutta suunnitelmasta on luovuttu sen massiivisuuden vuoksi.

Nykyisen puistoalueen rakentamatta jättämistä voidaan pitää kaavatarkastelussa nolla vaihtoehtona. Korkeamman rakentamisen vaihtoehdon jäätyä suunnitelmista pois, jää suunnitelma Tahko Club kaavan valmisteluaineistoksi.

### **Vaihtoehto 0**

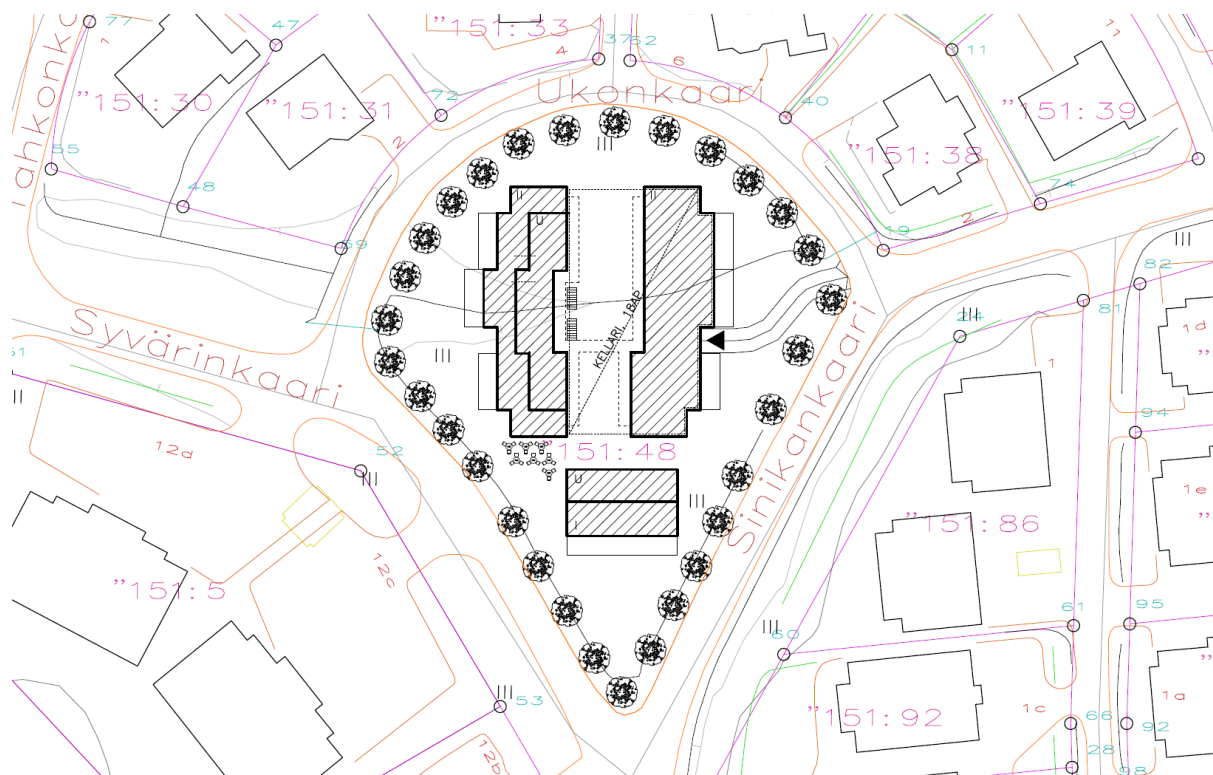
Suunnittelualueen nykyinen maankäyttö on ratkaistu voimassa olevassa asemakaavassa, jossa alue on osoitettu puistoalueeksi (VL). Alueella on hoitamaton nurmikenttä, joka nykyisin on heinittynyt. Puistossa ei ole toimintoja eikä myöskään istutuksia. Puistoa ei käytetä virkistystoimintaan, vaan talvisin asukkaiden toimesta lumenlajityspaikkana. Puiston halki on johdettu kaksi hulevesiputkea. Tahkon osayleiskaavassa alue on matkailupalvelujen aluetta (RM).

### **Tahko Club**

Alueelle on suunniteltu kolme erillistä rakennusmassaa pohjois-etelä suuntaisesti. Alueen pohjoisosassa on majoitustilat kahdessa vierekkäisessä rakennuksessa ja alueen eteläosaan on sijoitettu liiketilat. Majoitustilojen rakennusmassat ovat kaksikerroksisia, joista toinen on osin kolmikerroksinen. Vuodepaikkoja arvioidaan tulevan noin 40-60 kappaletta ja työllisyysvaikutus on 6-12 henkeä.

Autopaikat on sijoitettu maan alle kellaritiloihin. Ajo pysäköintihalliin ohjataan Sinikankaarelta. Autohallissa on 18 autopaikkaa. Liiketilat ja oheispalvelut on sijoitettu alueen eteläkärkeen erilliseen rakennukseen. Rakennukset ovat suorakaiteen muotoisia ja korkeusasemaltaan ne noudattavat ympärillä olevia loma-asuntoja. Suunnittelualue on rajattu ympäriinsä puurivistöllä. Rakennusryhmän arvioitu kokonaiskerrosala on noin 1 300 k-m<sup>2</sup>.

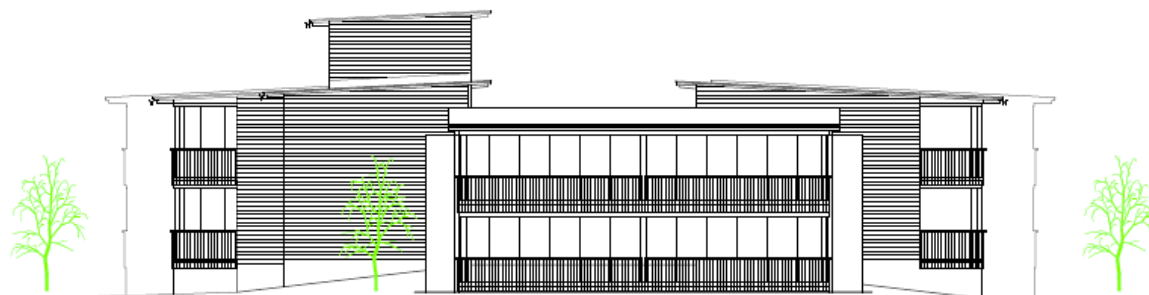




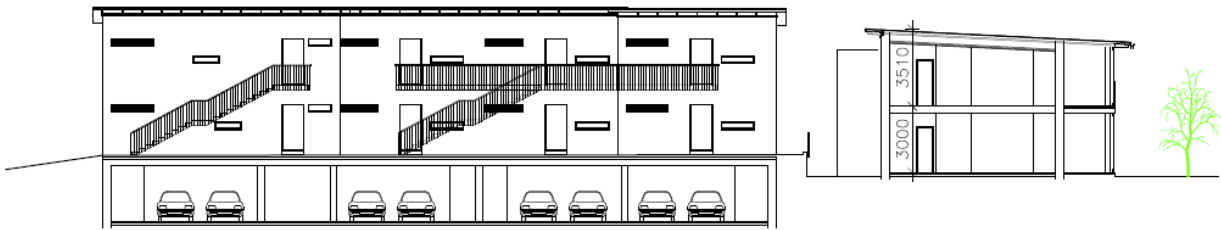
KUVA 16. ASEMAPIIRUSTUS RAKENNUSRYHMÄSTÄ



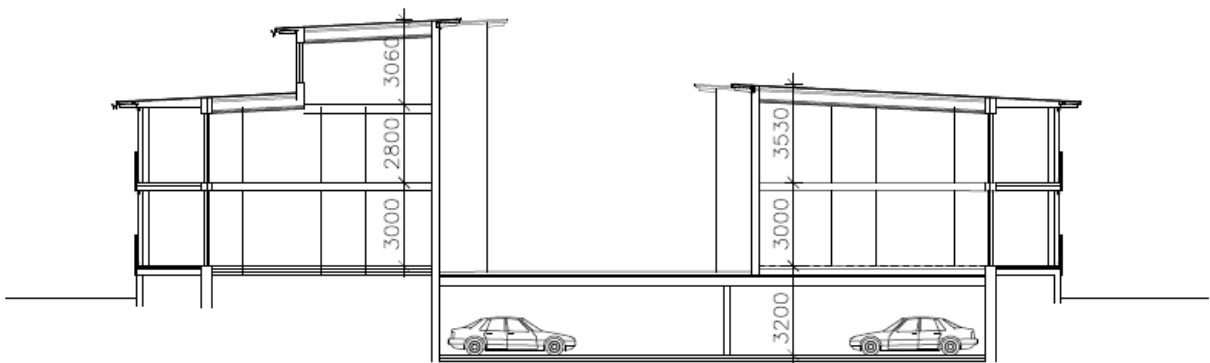
KUVA 17. JULKISIVU LÄNTEEN



KUVA 18. JULKISIVU ETELÄÄN



KUVA 19. PITKITTÄISLEIKKAUS



KUVA 20. POIKITTAISLEIKKAUS

Nykyiset hulevesiputket siirretään katualueelle hakijan kustannuksella. Samalla huomioidaan rakennetuilta pinnoilta tulevat hulevedet, jotka johdetaan alueen verkostoon. Rakentamattomilta pinnoilta hulevedet pyritään viivyttämään ja imeyttämään mahdollisuuksien mukaan maastoon.

#### 4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

##### Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan, lähiympäristöön, luontoon sekä kulttuuri- ja esihistoriaan

Hanke vaikuttaa paikallisesti Tahkon kaupunkikuvaan ja luo osaltaan mielikuvaa rakennetun ympäristön laadusta. Rakentaminen muuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaa tiivistämällä alueen rakennetta. Uudisrakennukset vaikuttavat luonnollisesti naapurirakennusten asunnoista avautuviin näkyisiin.

### Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Hanke vaikuttaa paikallisesti hieman liikennettä lisäävästi, sillä alueelle kohdistuu asiakasliikennettä. Liikenteen päästöt ovat Tahkon alueen päästöjen tasoa eikä myöskään melu alueella oleellisesti lisäännä.

Ajoyhteys pysäköintihalliin järjestetään Sinikankaarelta, jolloin suunnittelualue on helposti saavutettavissa hyvien liikenneyhteyksien äärellä.

### Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Suunnittelualueelle sijoittuvat majoitus-, liike- ja pysäköintitilat tukevat keskustan elinvoimaisuutta ja lisäävät sen työpaikkoja, palvelutarjontaa ja palvelujen kysyntää.

Hanke osaltaan tiivistää Tahkon keskusta-aluetta ja tekee siitä elinvoimaisemman ja kiinnostavamman kokonaisuuden. Liiketilat ja palvelut laajentavat aluetta luontevalla tavalla ydinkeskustan pohjoispuolelle ja tekevät siten keskustasta paremmin saavutettavan. Hanke lisää vuodepaikkojen määrää Tahkolla 40-60 kappaletta sekä tuo alueelle uusia palveluita.

Toteutuessaan hanke tuo Tahkon alueelle uusia matkailijoita, erityisesti pariskuntia ja yritysasiakkaita. Rakennusaikaisten työpaikkojen lisäksi valmis kokonaisuus työllistää suoraan 6-12 henkilöä vakituisesti ja täyspäiväisesti, sekä vaikuttaa välillisesti työpaikkojen määrään lisäävästi. Hanke kasvattaa yhteisö-, ja kiinteistöverokertymää.

### Sosiaaliset vaikutukset

Suunnittelualueen rakentuminen ei muuta ympäristön sosiaalisia olosuhteita. Hankkeella ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä.

Uudisrakentaminen muuttaa lähiympäristöä suhteessa naapurikiinteistöihin. Rakentaminen saattaa vaikuttaa olevien asuntojen lähi- ja kaukomaisemanäköaloihin. Naapurialueen asukkaat saattavat kokea tämän heikennyksenä nykytilanteeseen niin maise-mallisten, ympäristöllisten kuin asunnon hintaan vaikuttavien tekijöiden osalta.

Alue tukeutuu Tahkon kaupallisiin, terveydenhuoltoon liittyviin ja muihin palveluihin. Majoitustilat lisäävät osaltaan Tahkon palvelujen kysyntää ja vahvistavat näin ollen niiden säilymistä. Uuden muotoinen majoituspalvelu oheispalveluineen lisää mahdollisuuksia monipuoliseen loma-asumiseen palvelujen äärellä.

Liikenteellisesti alue on helposti saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Uudisrakentamisen tuottama liikennemäärän lisäys ei ole olennaista. Kaavaratkaisu ei heikennä mahdollisuuksia käyttää virkistysalueita tai yhteyksiä virkistysalueille, koska nykyinen puistoalue ei suoranaisesti liity virkistysalueisiin. Kaavaratkaisun vaikutus alueen viihtyvyyteen (melu, saasteet, ympäristövaikutukset) ei heikkene nykytilanteeseen nähden.





KUVA 21. KUVASOVITUS SUUNNITTELUALUEELTA

#### 4.5.4 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen kaava-aineisto asetetaan nähtäville ja siitä järjestetään tiedotustilaisuus lausunnon antajille ja siitä laaditaan asemakaavaehdotus

## 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden majoitus- ja liiketilarakennuksen sijoittamisen nykyiselle puistoalueelle. Pysäköintipaikat sijoitetaan tontin maanalaiseen kellari-pysäköintihalliin, jonne ajo on mahdollista järjestää Sinikankaarelta. Kaavatyön aikana selvitetään hulevesiputkiston siirto katualueelle. Samalla tutkitaan Ukonkaaren muuttamista kevyenliikenteen väyläksi, jolla sallitaan ajo tonteille. Muutoin alueen kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu.

### 5.1.1 Mitoitus

Nykyisen puistoalueen pinta-ala on 2 600 m<sup>2</sup>, joka kokonaisuudessaan muuttuu korttelialueeksi. Suunnitelmissa esitetty tontin kerrosala on 1 300k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutos tuo Tahkolle 40-60 kpl uutta vuodepaikkaa. Alueen tehokkuusluku on e= 0.50. Alueen asiakaspysäköinti on suunniteltu rakennusten kellarikerrokseen ja autopaikkoja on suunniteltu alueelle 18 kpl.

### 5.1.2 Palvelut

Alue tulee monipuolistamaan ja lisäämään Tahkon majoitustilojen tarjontaa ja näin ollen edistää alueen matkailutarjontaa ja alueen elinvoimaisuutta.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaupungin sidosryhmien, hakijan ja hankkeen suunnittelijan kesken on käyty useita neuvotteluja hankkeen valmisteluvaiheen aikana. Tällöin on luotu ne kaupunkikuvalliset ja kaupunkirakenteelliset tavoitteet, joiden pohjalta hanketta voidaan viedä eteenpäin. Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisujen ja merkintöjen lisäksi kiinnittämällä huomiota alueelle tulevaan rakentamiseen ja sen toteutuksen suunnittelutasoon. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä, jonka pohjana alueelle laaditaan rakennustapaohje (rto). Rakennustapaohjeena toimii selostuksen liitteenä 3 oleva havainneaineisto, jonka on laatinut Arkkitehtitoimisto Muurimäki – Helminen Oy.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

### 5.3.2 Katualueet

## 5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan valmisteluvaiheen aineiston mukainen rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa täydentämällä ja tiivistämällä Tahkon aluetta. Rakentaminen vaikuttaa luonnollisesti tontilla olevista sekä naapurirakennusten asunnoista aukeaviin näkymiin. Kaiken kaikkiaan muutokset eivät ole niin merkittäviä, että ne aiheuttaisivat MRL:n 54 §:n tarkoittamaa naapureiden tai muiden kaupunkilaisten elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen.

#### 5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava on ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, koska se tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta. Tavoitteena on parantaa liikenteen turvallisuutta vähentämällä liikenteestä aiheutuvia päästöjä ja keskittämällä pysäköintiä kortteliin syntyvään pysäköintihalliin.

Suunnittelualue on rakennettua aluetta ja luonnonympäristön osuus alueella on vähäinen. Rakentamisen myötä nykyinen puisto häviää ja alueesta tulee osa kaupunkimaisista loma-asutusrakennetta rakennettuine oleskelualueineen.

Alueen rakentaminen lisää pinnoitettujen alueiden ja siten myös jonkin verran alueelta tulevien hulevesien määrää. Kaavasuunnitelman pohjalta ei ole kuitenkaan mahdollista säästää luonnonympäristöä korttelissa muiden tekijöiden kuten naapurikiinteistöjen näkymien siitä kärsimättä.

#### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole eikä siihen kohdistu ympäristön häiriötekijöitä. Alueen hulevedet tullaan johtamaan siirrettävään hulevesiverkostoon. Hulevesien käsittelyn yleisenä tavoitteena on muun muassa imeyttää ja viivyttaa hulevesiä niiden syntypaikoilla.

#### 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

#### 5.7 Nimistö

Alueella oleva katunimistö säilyy ennallaan.

#### 5.8 Kaavatalous

Suunnittelualue on osa Tahkon kaupunkirakennetta, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit ovat pääosin jo toteutettu. Alueella on valmiina vesi- ja viemäriverkosto, johon uusi rakentaminen tullaan liittämään.

Kaavaratkaisu tiivistää Tahkon matkailurakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikka sekä palveluverkostoa ja siltä osin on kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen ja kaavataloudellisesti perusteltu.

## **6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS**

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan kaupunkikuvatyöryhmän, rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyönä, jonka pohjana on alueelle laadittu rakennustapaohje. Rakentamistapaohjeena (rto) toimii selostuksen liitteenä oleva havaintoaineisto, jonka on laatinut Arkkitehtuuritoimisto Muurimäki-Helminen Oy.

Kuopiossa 16.2.2017

Martti Lähti  
asemakaavapäällikkö

Ulla Korhonen  
kaavoitusarkkitehti