

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	297 Kuopio	Täyttämispvm	07.11.2013
Kaavan nimi	Tahkovuori, kort 215 (osa) AK-muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	23.10.2013
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.04.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	5178 (7954/2013)
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1978	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1978

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

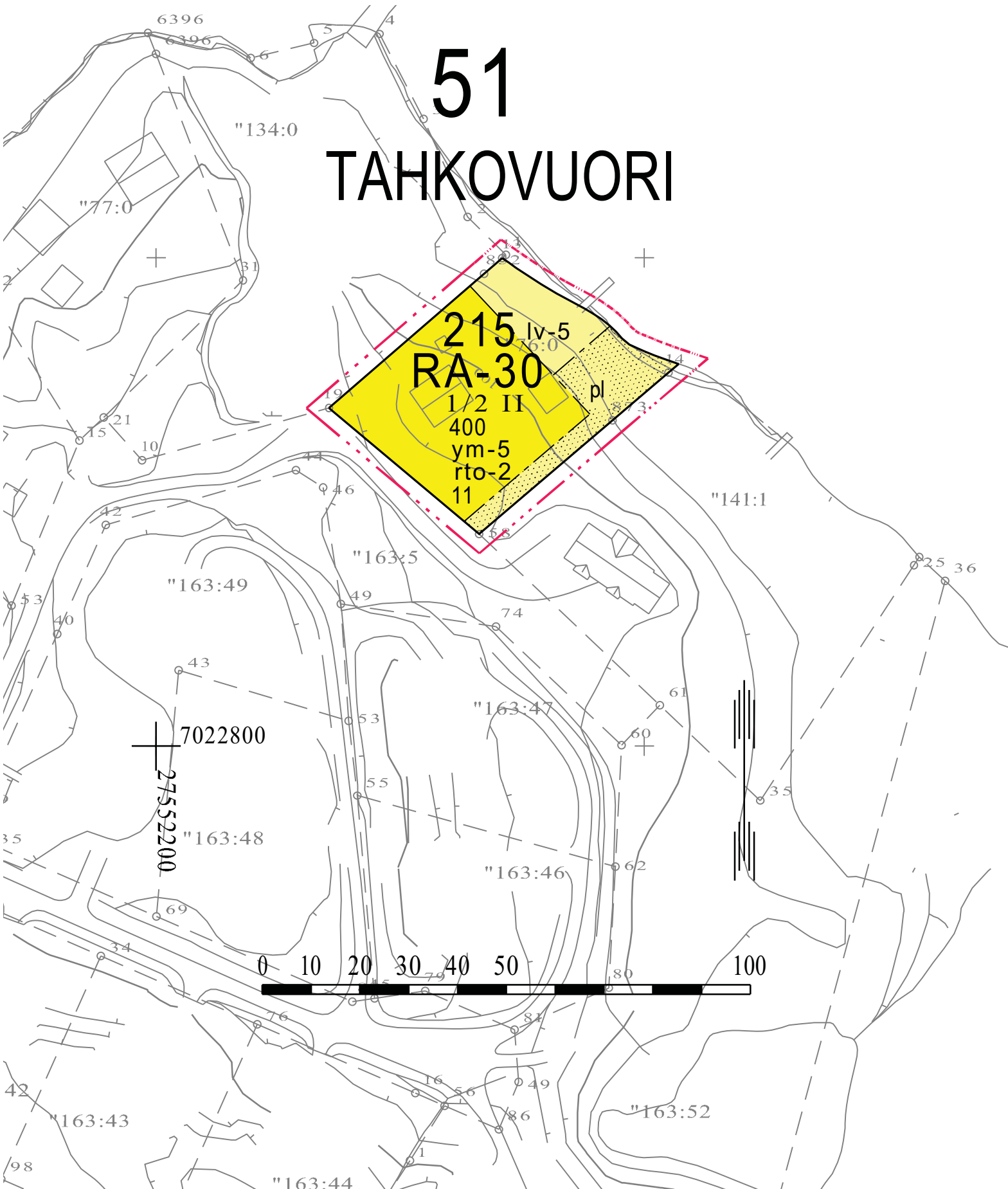
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1978	100,0	400	0,20	0,0000	300
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,1978	100,0	400	0,20	0,0000	300
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Alamerkinnot

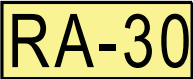
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1978	100,0	400	0,20	0,0000	300
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,1978	100,0	400	0,20	0,0000	300
RA	0,1978	100,0	400	0,20	0,0000	300
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

51 TAHKOVUORI





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

RA-30

0400053

Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisen lomarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennusoikeudesta tulee varata vähintään 10 % talousrakennuksille.



0820000

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



0840000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850001

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

51
TAH
215

0910000

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

0920000

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

0930000

Korttelin numero.

11

0940000

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

400

0960000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

1000000

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2 II

1010100

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

rto-2

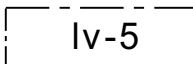
1120022

Merkintä osoittaa, että alueelle laadittua rakentamistapaohjetta on ehdottomasti noudatettava.



1130000

Rakennusala.



lv-5

1330066

Alueen osa, jolle voi sijoittaa yhden venesuojan.

1340002

Istutettava alueen osa. Lähinnä luonnontilassa säilytettävä alueen osa, jonka olemassa oleva puusto on säilytettävä ja täydennettävä.

ym-5

2000006

Yleismääräykset:

Rakennuspaikkojen on liityttävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Maanomistajat vastaavat alueensa sisäisen kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta sekä käyttö- ja hoitokustannuksista liittymissopimuksen liittymiskohtaan saakka. Kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen pidosta on maanomistajalla tai -haltijalla.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin kunnostussuunnitelma joko asemapiirroksessa tai erillisessä pihasuunnitelmassa. Suunnitelmassa tulee esittää maaston käsittelytapa, istutettava kasvillisuus ja kulutuspintojen päällysteet ja reunukset. Kasveja suositellaan käytettävän siten, että ne pihan kaunistamisen ohella jäsentävät pihaa, katutilaa ja toimivat näkösuojana. Istutuksina tulisi käyttää alueella luontaisesti menestyviä taimia ja ikivihreitä havupuita tulisi myös suosia.

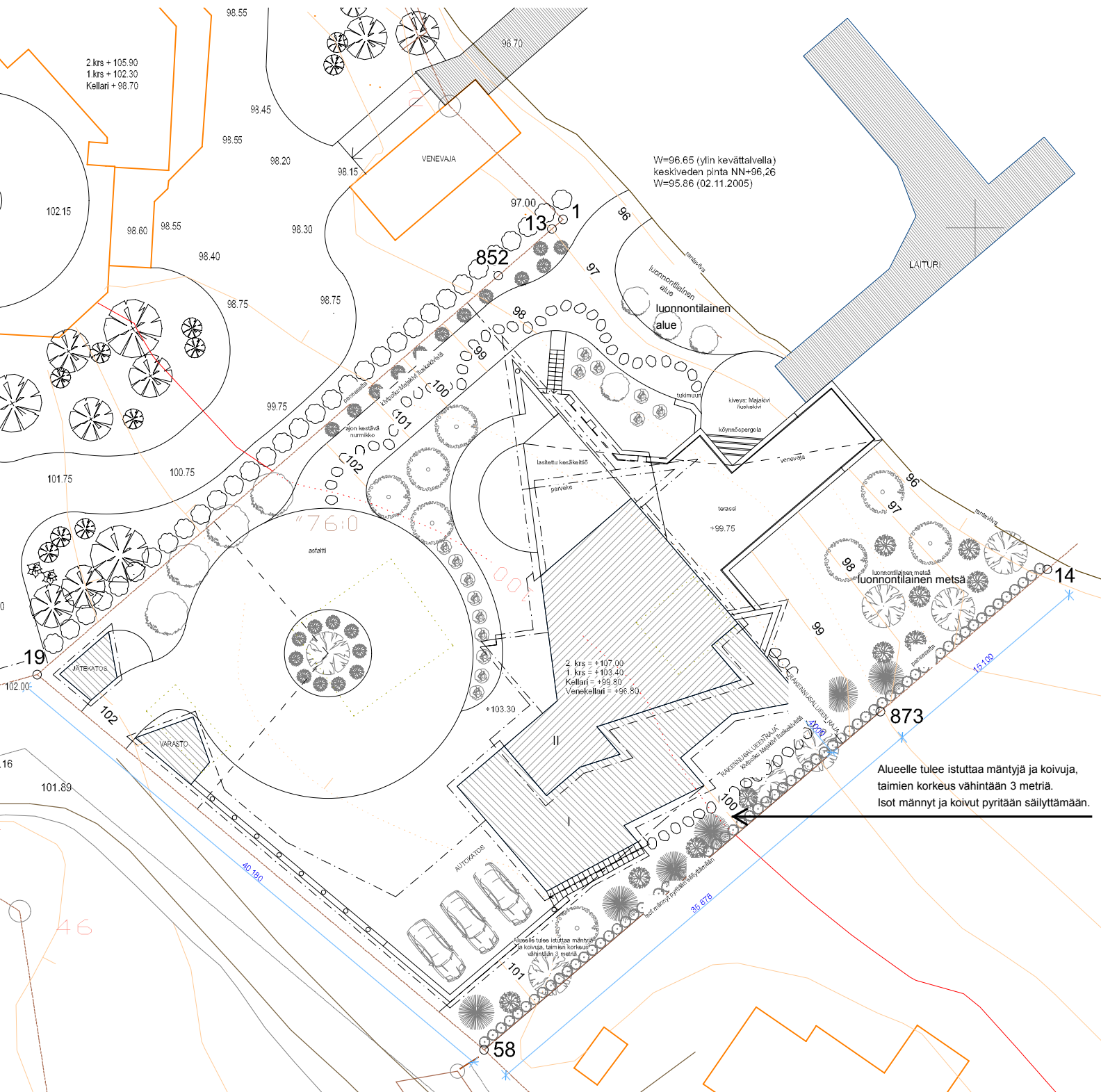
KUOPIO

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

Kuopion kaupungin
51. kaupunginosan (Tahkovuori)
korttelin 215
tonttia 11

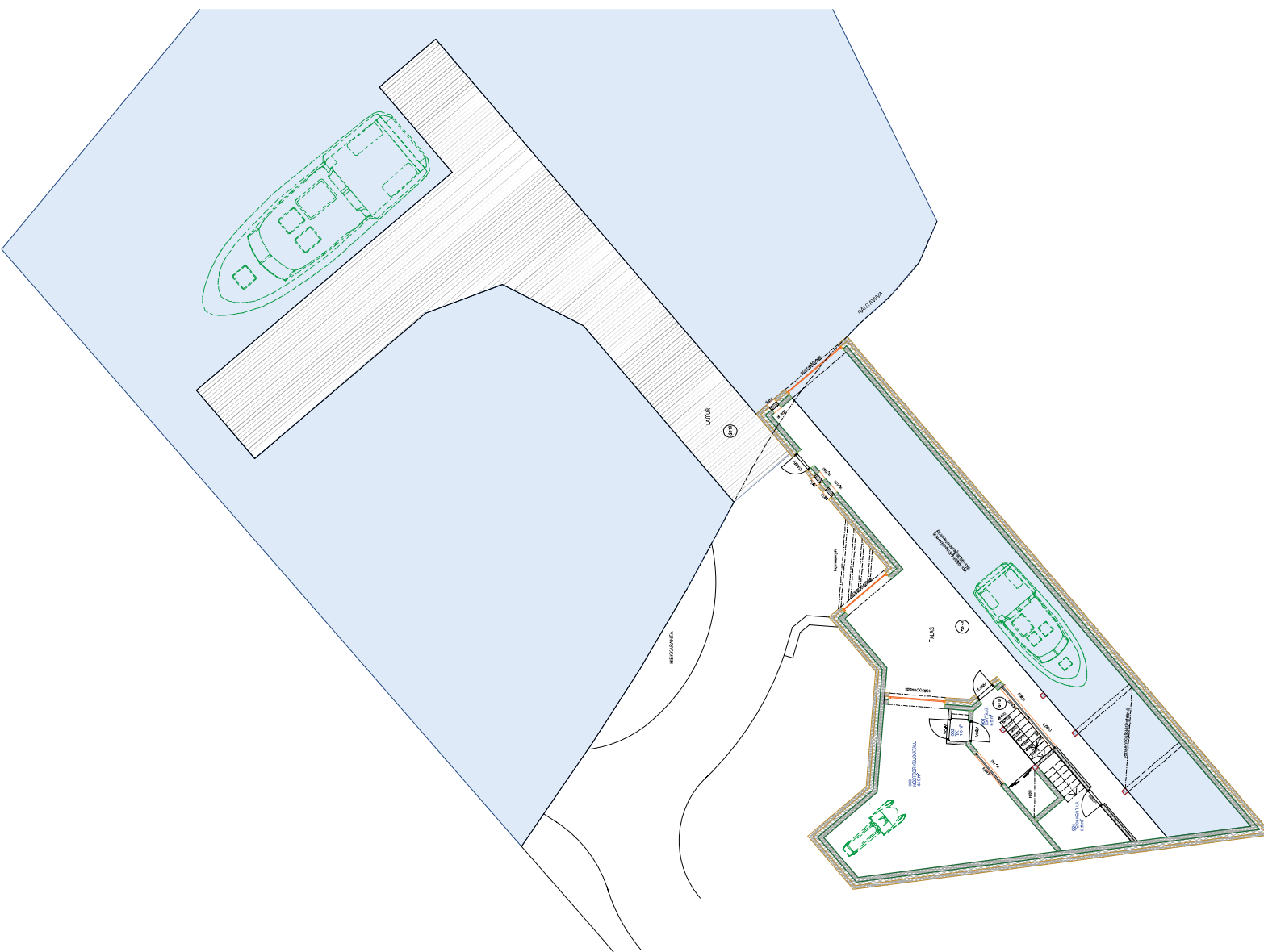
Asemakaavan voimaantulo	
Hyväksytty kaupungin kaupunginsihteeri	
Kaupunkiympäristön suunnittelupalvelut ASEMAKAAVOITUS Martti Lätti Asemakaavapäällikkö	18.8.2014 Suunn IV Piirt LL
Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Tasokoordinaatisto ETRS-GK27 Korkeusjärjestelmä N2000 Lauri Lytsy Kiinteistöinsinööri	Mk 1:1000 Asianro 7954/2013 N:O 5178

[illegible][illegible]

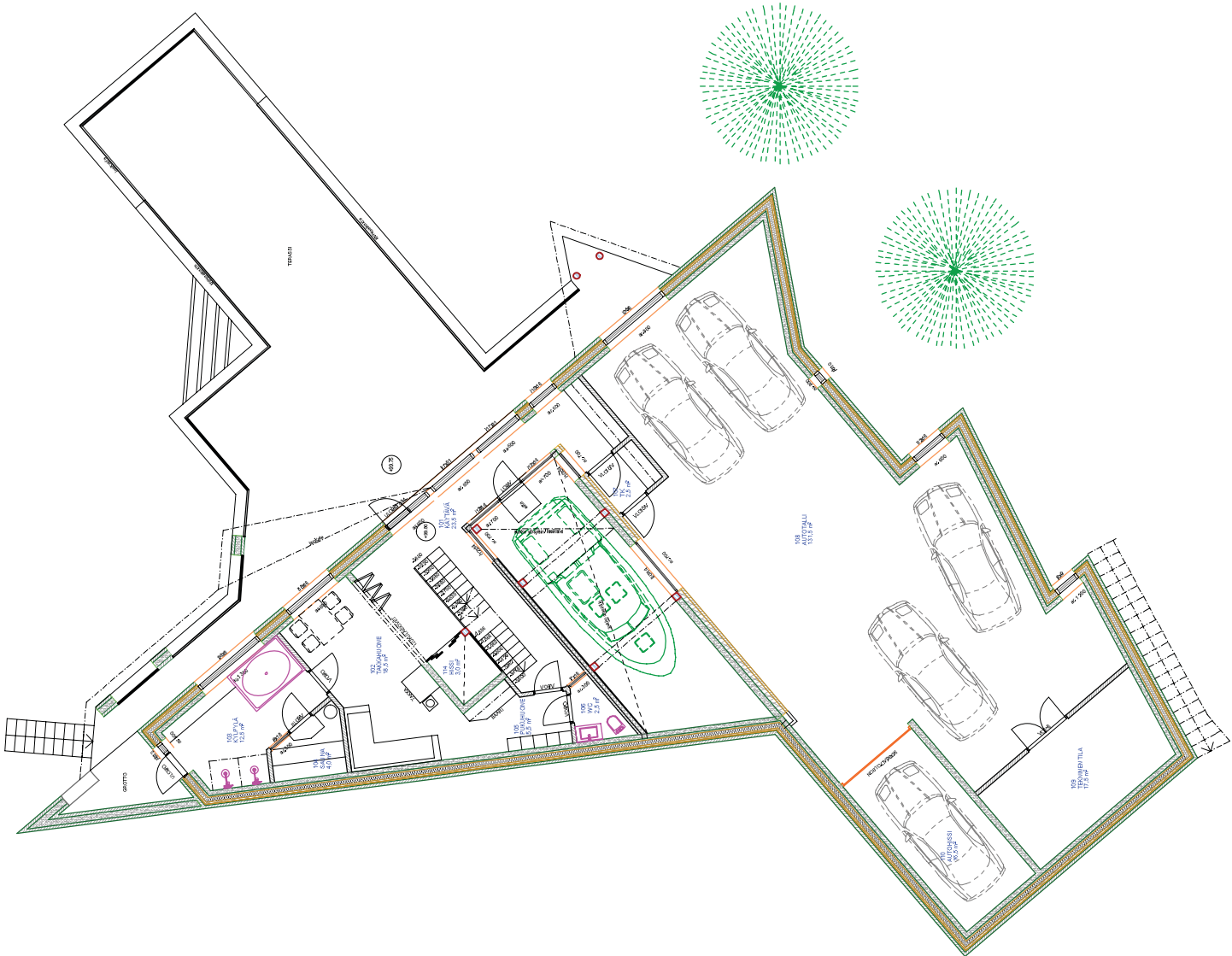


- RAKENNUKSEN TYYPI: ASUINRAKENNUS
- RAKENNUKSEN PALOLUOKKA P1
- RAKENNUKSEN PALOKUORMA <600 MJ/m³
- RAKENNUS VARUSTETAAN KONEELLISELLA ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄLLÄ SEKÄ LÄMMÖNTALTEENOTTOLAITTEISTOLLA, JONKA HYÖTYSUHDE ON VÄH. 45%
- RAKENNUS LIITETÄÄN VESIJOHTO-, VIEMÄRI- JA SÄHKÖVERKKOON
- KANTAVIEN RAKENTEIDEN LUOKKA R30, YLÄPOHJA R30, BETONISEINÄT R30
- RAKENNUKSESSA ALKUSAMMUTUSKALUSTO SEKÄ PALOVAROITTIMET

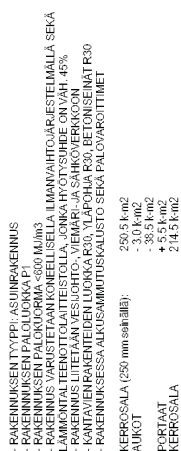
KERROSALA YHTEENSÄ 382.5 k-m²

[illegible]

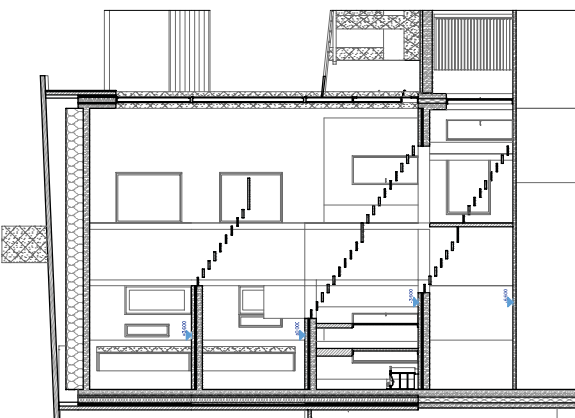
KERROSALA (250 mm seinällä): 54,5 k-m2



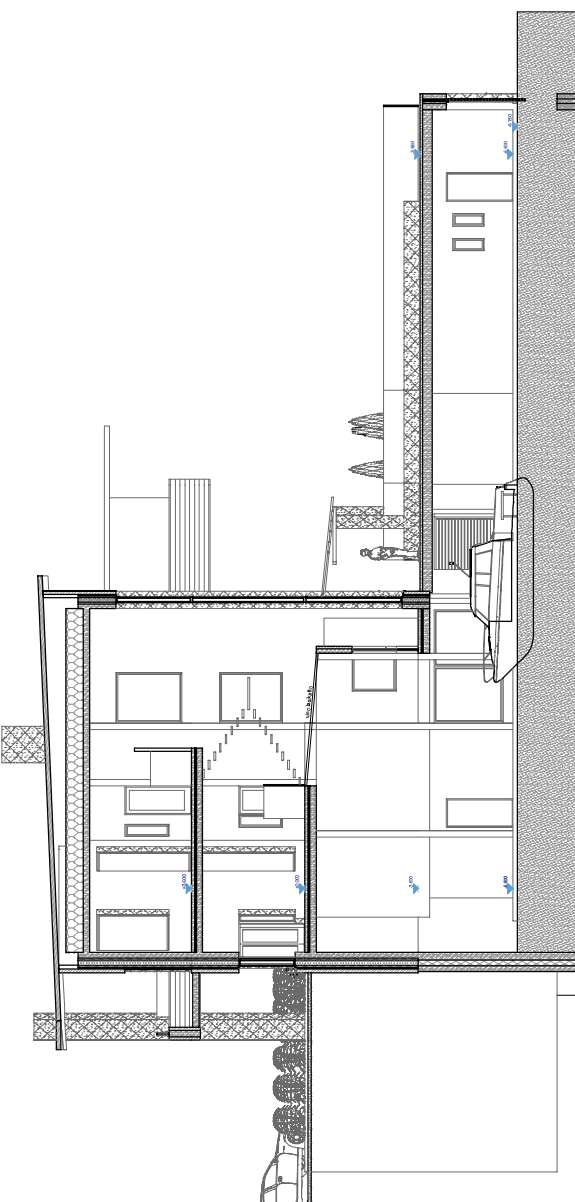
Kaupunginosaikyla TAHKOVUORI	Korttelit/tila 215	Tonttit/ko 11	Vironvästien merkkijö				
Rakennuslomaomaisuus UUDISRAKENNUS			Piirustustila LUONNOS	Järjestäjä no			
Rakennusohjeen nimi ja osoite VAPAA-AJAN ASUNTO BÄR II NIEMENKANTIE 73310 TAHKOVUORI (NLSIÄ)			Piirustuksen sisältö POHJAPIIRUSTUS KELLARI	Mittakaava 1:100			
ARKKITEHTITOIMISTO ART MICHAEL OY			Työnumero 896	Piirustuksen tunnus 003	Muutos		
 Seppälä, E 78100 PIRVIA Toukokuu 2014 +358 207 983 252 www.art-michael.fi			Kokouspöytäkirja				
Vastuullinen suunnittelija: Art Michael, arkkitehti SAFA			Päiväys 18.08.2014	Stuudiojohtaja ARK	Kokouspöytäkirja		

[illegible]

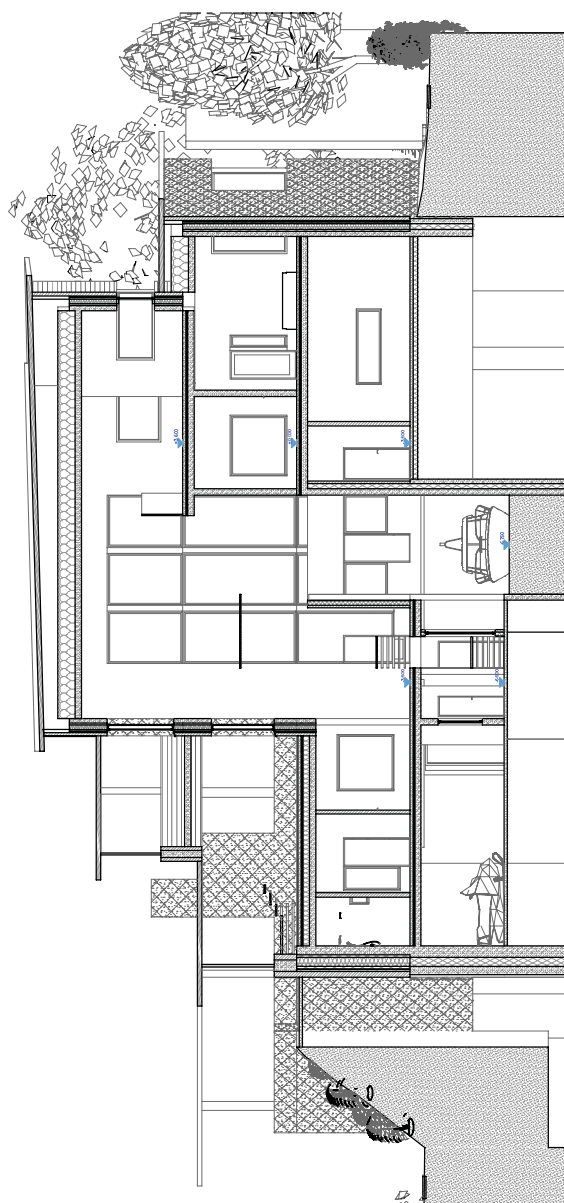
[illegible][illegible]



-EIKKAUS C-C

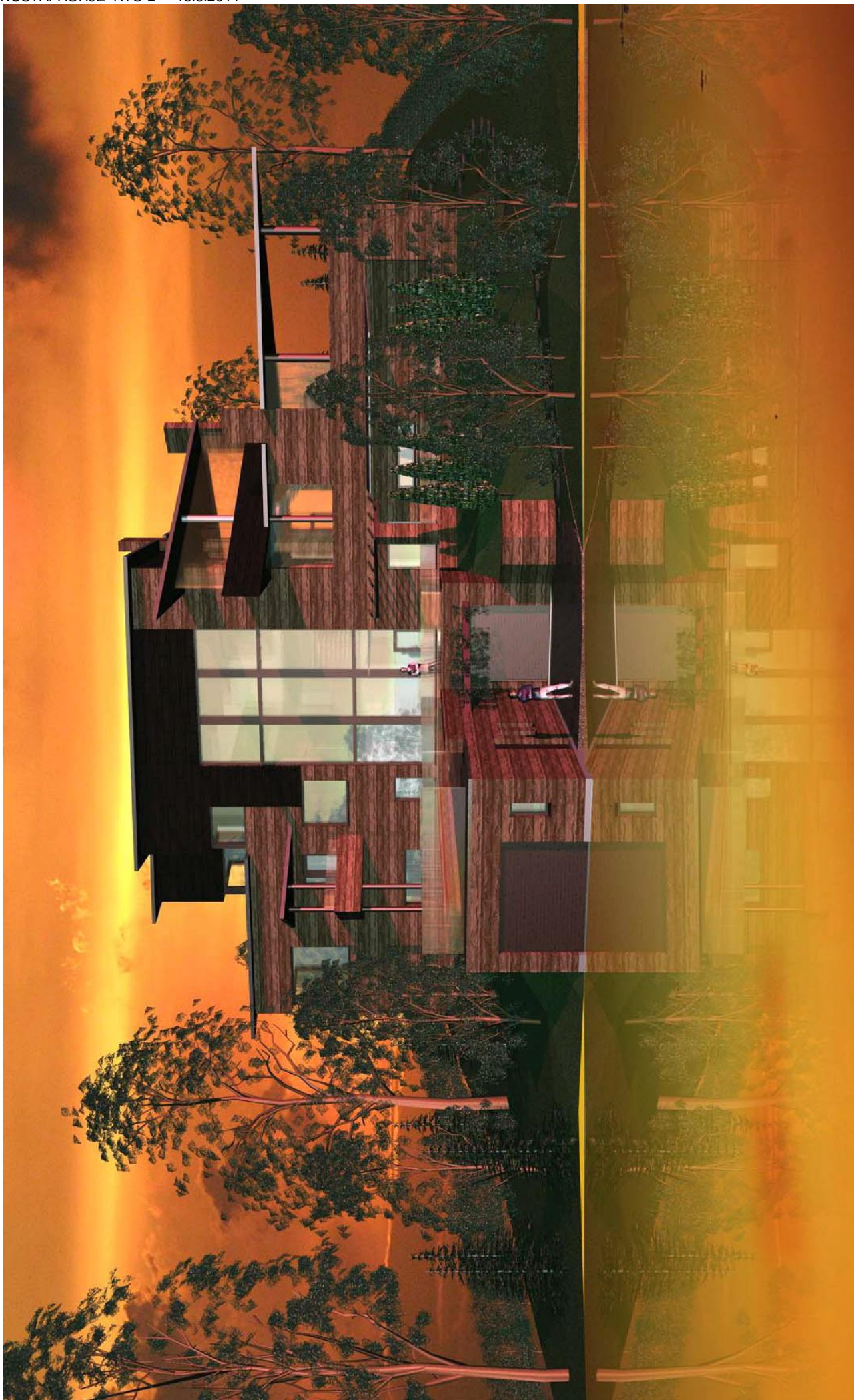


LEIKKAUS B-B



LEIKKAUS A-A

[illegible]









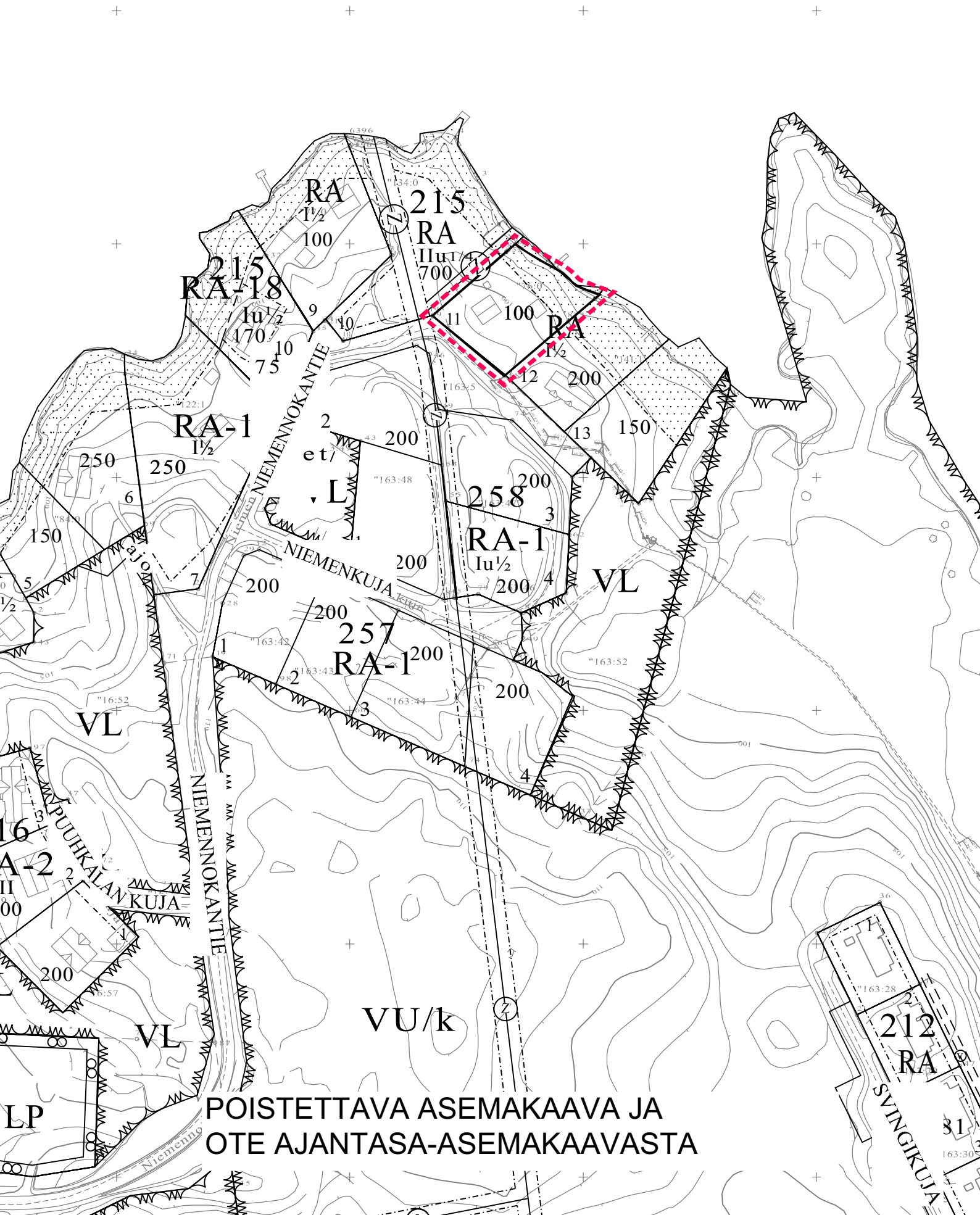
ARKKI TEHTI TOIMISTO ART MICHAEL

JULKISIVUMATERIAALIT JA -VÄRIT:

- | | |
|---------------|---|
| 1. SOKKELI | LUONNONKIVILOHKARE, PUNAGRANIITTI |
| 2. JULKISIVU | LUONNONKIVILOHKARE, PUNAGRANIITTI |
| 3. JULKISIVU | KUPARIPANELI |
| 4. VESIKATTO | HUOPAKATE, TUMMA HARMAA (kaltevuus 1:10 - 1:20) |
| 5. RÄYSTÄÄT | RUSKEA PUU |
| 6. OVET | RUSKEA |
| 7. IKKUNAT | RUSKEA |
| 8. TERASSIT | KIVIVERHOUS |
| 9. TUKIMUURIT | LUONNONKIVILOHKARE, PUNAGRANIITTI |
| 10. PILARIT | KUPARIN RUSKEA |
| 11. KAITTEET | LUONNONKIVI/KUPARI + LASI |



LIITE 4



18.8.2014

LIITE 5

KORTTELI 215, TONTTI 11, TAHKOVUORI

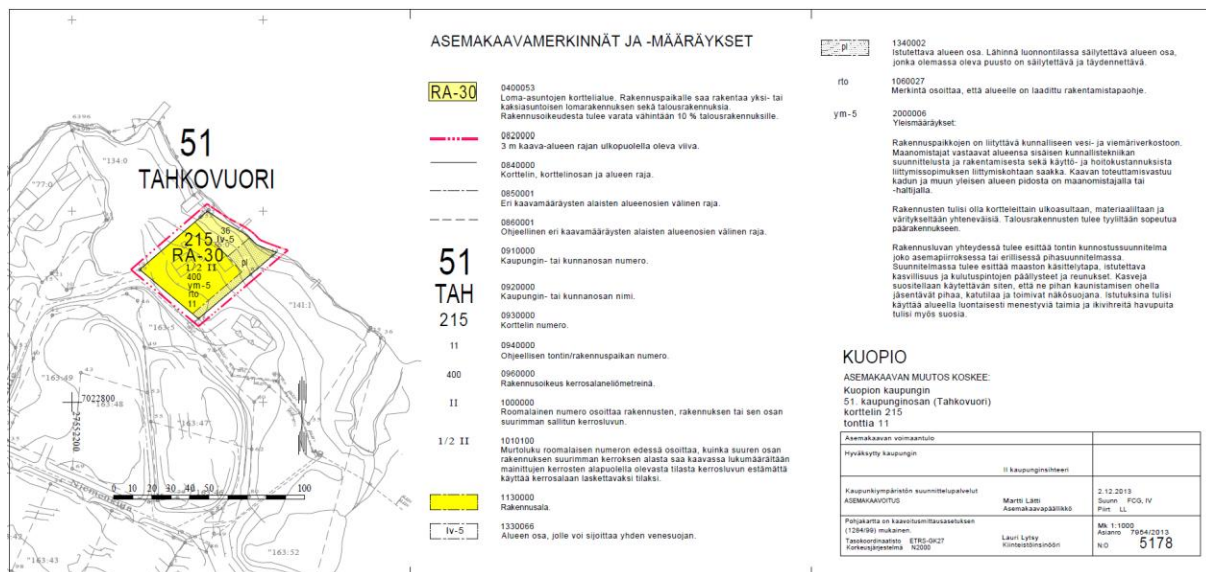
EHDOTUSVAIHEESTA SAADUT LAUSUNNOT VASTINEINEEN

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 11.12.2013 Tahkovuoren korttelin 215 tonttia 11 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen sisältyvän rakentamistapaohjeen (selostuksen liite 3) MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville asetettavaksi vähintään 30 päivän ajaksi.

Aineisto oli julkisesti nähtävänä 30.12.2013.–31.1.2014. Lausunnon aineistosta antoi Savon Voima, jolla ei ole kaavamuutoksesta huomautettavaa. Kaavaehdotuksesta annettiin kaksi muistutusta.

Asemakaavaehdotusta käsiteltiin laajennetussa kaupunkikuvatyöryhmässä 8.5.2014.

Ehdotusaineistoon sisältynyt kaavakartta, jota lausunnot ja muistutus koskevat:



MUISTUTUKSET

Kiinteistö Oy Raelinna
27.1.2014

Muistutus Tahkovuoren alueen korttelin 215, tontti 11 kaavamuutosesitykseen

1. Rantaan ei saa rakentaa ehdotettua venevajaa/kaivantoa. Se on täysin ristiriidassa jo hyväksytyn periaatteen kanssa, jonka mukaan kaavassa säilytetään rantavyöhyke luonnontilaisena ja siten suojellaan järvimaisemaa.

2. Rakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla min. 15 m, ei ehdotettu 10 m (tietäksemme periaate kaikessa rantarakentamisessa Suomessa).
3. Ranta-alueesta ja tontin itäosasta lähinnä luonnontilaisen säilytettävä osa on oltava todellinen (eikä vain jo lain vaatima 4 m). Sen vuoksi rakennuksen paikkaa tontilla tulee siirtää länteen päin min. 10 m.
4. Kerrosluku rakennukselle tulee olla korkeintaan nykyinen I1/2, ei siis II1/2; tällä vähennetään edes hiukan järvimaiseman sulkemista naapureilta, myös Niemenokantien eteläpuolella.
5. Alueelle tuleva rakentamisen tehokkuusluku on $e=0.2$; siitä on pidettävä kiinni myös tässä tapauksessa, koko ehdotus (436 m²) ylittää sen.
6. Rakennusmateriaali (tumma graniitti ja kupari) on synkkä ja täysin sopimaton alueen vapaa-ajan rakentamiseen; siitä on esimerkkinä tontin länsipuolella tehty täysin ympäristöön sopimaton rakentaminen.
7. Valtava määrä makuuhuoneita ja autopaikkoja kahdella vierekkäisellä tontilla viittaa muuhun kuin vapaa-ajan asumiseen (johon alue on kaavoitettu ja joka on mainittu myös muutoshakemuksessa); miten mahdollinen käyttö kaupallisessa toiminnassa aiotaan estää?
8. Mahdolliselle rakentamiselle on asetettava takaraja sen aloittamisesta lukien. Näin vähennetään naapurille rakentamisesta aiheutuvaa haittaa; esimerkiksi länsipuolen naapuritontilla jo noin kolme vuotta jatkunut rakentaminen on aiheuttanut vakavaa ja pitkäaikaista haittaa lähinaapureille.
9. Kokemuksemme naapureiden muistutuksista ja valituksista on tähän asti ollut se, että yhdellä alueen loma-ajan asukkaalla on oikeus tehdä mitä tahansa ja kaavoituksessa kaikkien naapureiden yli kävellään täysin näiden näkemyksistä välittämättä. Seurauksena on ollut se, että nyt kyseessä olevan tontin länsipuolelle rakennettu "vapaa-ajan asunto" on liian korkea, liian massiivinen, liian lähellä rantaa, ei ota huomioon ympäristöä, eikä missään suhteessa sovi alueen muuhun rakentamiseen.
10. Vaikka hyväksymme alueen nykyistä tehokkaamman rakentamiseen, sen oltava alueen ympäristöön sopivaa, luontoa ja järvimaisemaa suojelevaa loma-asuntorakentamista, joka huomioi myös alueen muut asukkaat. Nykyinen kaavamutoshakemus ei missään suhteessa tätä tee.

Asemakaavoituksen vastine

Asemakaavoituksen tavoite on että Tahkon keskustan lähellä kaupunkiympäristöä tiivistetään. Tahkovuoresta kehitetään merkittävää matkailu- ja loma-asuntoaluetta, jossa sallitaan myös aiemmasta suurempi ja kaupunkimaisempi rakentaminen.

Tavoite perustuu mm. seuraaviin strategisiin suunnitelmiin:

Kuopion toiminnallisen kaupunkiseudun rakennemalli ”Loikka 2030”

(Kuopion kaupunginvaltuuston hyväksymä § 76 11.12.2012)

”Tahkosta kehittyi rakennemallin mukaan Lapin ulkopuolisen Suomen johtavin matkailukaupunki, jonka matkailukapasiteetti ja palvelutarjonta laajenevat merkittävästi. Matkailukeskuksia ja niiden välisiä yhteyksiä kehitetään: Tahkoa kehitetään yhdessä seudun matkailun kärkikohteena niin, että muut matkailupalvelut ja -alueet linkittyvät yhteiseen matkailutarjontaan.”

Tahkon kehittämissuunnitelma 2030

(Kuopion kaupunginhallituksen § 96 10.3.2014 hyväksymä Tahkon keskustan osayleiskaavan tavoitteiden pohjaksi)

”Tahkon maankäytön suunnittelussa tulee varmistaa keskusta-alueen laajentumismahdollisuudet, jotta tuleville palveluille ja uudelle tehokkaammalle rakentamiselle löytyy sijoituspaikkoja aivan Tahkon ytimeistä. Nykyisten rakentamattomien tonttien lisäksi keskusta-alueella tulisi pyrkiä etsiä keinoja nykyisen olemassa olevan lomarakentamisen tehostamiseen sekä jalankulkualueiden asteittaiseen laajentumiseen.

Maankäytön suunnittelulla tulee jatkossakin turvata riittävät loma-asumisen laajentumisalueet. Toisaalta samanaikaisesti tulisi ottaa huomioon tonttitarjonnan monipuolisuus, jotta Tahkolla olisi mahdollista vastata kuluttajien erilaisiin tarpeisiin. Eri loma-asuntoalueita tulisi siten jo kaavoitusvaiheessa profiloida rohkeammin erilaisiksi. Tahkon ympärivuotisen matkailutarjonnan näkökulmasta erityisesti vesistöt ja niiden läheisyys ovat selkeä vahvuus, joka tulee ottaa huomioon myös loma-asumisen suunnittelussa ja rakentamisessa.”

1. Edellä mainitun tavoitteen mukaisesti venetunneli ja laituri suurelle veneelle ovat perusteltuja. Venetunneli jää osittain maan alle. Asemakaavan rakennustapaohjeeseen on lisätty määräykset istutusten täydentämisestä suurilla taimilla.
2. Asemakaavan rakennustapaohjeen mukaisesti rakennuksen etäisyys rannasta on 13-18 metriä. Asemakaavassa olisi mahdollista sallia rakentaminen myös aivan rantaan, kuten on esimerkiksi Kuopion Saaristokaupungissa ja Maljalahdessa.
3. Rakennuksen luoteispuolella tarvitaan huoltoajoyhteys rantaan. Tämän vuoksi rakennus ei ole kauempana kaakkoisrajasta. Rakennustapaohjeessa kaakkoispuolen pääikkunat on suunnattu järvelle. Tontin kaakkoisosaan on määrätty täydentävät istutukset vähintään 3 metriä korkeilla taimilla.
4. Kerrosluku ½ II on seurausta haastavasta rinnetontista. Rakennus on rinteeseen yläosassa yksikerroksinen ja jyrkän rinteeseen vuoksi rannan puolella 2-3 kerroksinen. Näin asuintiloihin on mahdollista tehdä ikkunat.
5. Asemakaavan rakennusoikeus on tarkennettu 400 kerrosalaneliömetriksi. Venetunnelia ei lasketa kerrosalaan, joten sen kerrosala on poistettu asemakaavasta.
6. Asemakaavoitus pitää rakennuksen materiaaleja sopivina ympäristöön. Vaaleat tai kirkkaat värit näkyisivät maisemaan enemmän.

7. Kaavatyön hakijan kanssa on keskusteltu tontin käyttötarkoituksesta. Hakijan tavoitteena on loma-asuntotontti eikä hän ole kokenut tarpeelliseksi hakea kaavamuutosta matkailupalvelujen käyttötarkoitukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 4 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Rakennusvalvonta valvoo rakennuksen käyttötarkoitusta. Naapurit voivat ilmoittaa asemakaavan vastaisesta käytöstä.

8. Rakennuslupan ja toimenpideluvan voimassaolosta ja luvan voimassaolon jatkamisesta määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:ssä. Lainkohdan mukaan rakennuslupa on voimassa viisi vuotta. Lupa raukeaa, ellei sitä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tulemisesta. Rakennusvalvontaviranomainen ei voi poiketa lain mukaisista lupien voimassaoloajoista.
9. - 10. Asemakaavan muutos on Kuopion kaupungin yleis- ja asemakaavoituksen Tahkovuoren kehittämisen tavoitteiden mukainen. Tahkon keskustan osayleiskaavan luonnoksen (10.3.2014) mukaisesti Sääskiniemen länsi- ja pohjoisosa muuttuu mökkikylästä massiivisemmin rakennetuksi, missä mahdollistetaan myös pysyvä asuminen.

Nilsin osakaskunta 297-876-53-0

30.1.2014

Allekirjoittaneet Nilsin osakaskunnan edustajat esitämme seuraavia muutoksia otsikossa mainittuun asemakaavan muutosehdotukseen:

1. 1330066 lv-5 alueen osa jolle voisi sijoittaa yhden venesuojan on poistettava, eikä mitään rakennelmia tule sallia 15 metriä lähemmäs rantaviivaa. Tästä alueelle sopimattomana esimerkkinä on tontilla 10 rakenteilla oleva venesuoja.
2. Vesialueelle tulevan venelaiturin koko tulee merkitä kaavamääräyksiin, siten ettei se saa olla suurempi kuin 80 m².
3. 0400053 RA-30 Loma-asuntojen korttelialuetta tulee muuttaa siten että se on 5.0 metrin etäisyydellä tontin rajoista. Tällä toimenpiteellä varmistetaan alueella olevien johtojen ja linjojen mahdolliset huollot ja korjaukset. Tässä kohdassa tulee lisätä maininta jotta rakennusoikeudesta tulee varata vähintään 20 % talousrakennuksille joka voisi sisältää mm. venesuojan. Huom. mistään lausunnon liitteistä ei käy ilmi tontin 10 rajalle on siirretty 20 KV kaapeli Aholansaareen. Liitepiirros ko. kaapelista.

4. Osakaskunta yhtyy näkemyksessään asemakaavoituksen vastineen siihen osaan, "asemakaavoitus pitää tärkeänä että rantavyöhyke sekä tontin kaakkoisosa säilyy puustoisena ja luonnontilaisen kaltaisena".

Asemakaavoituksen vastine

1. 1 . kts. edellinen vastine
2. Venelaiturin koko L-muotoisena on perusteltua sillä että suuri vene saadaan laituriin tuulta vastaan.
3. Asemakaavamuutoksen rakennustapaohjeen mukaan tontin luoteisosaan jää huoltoajoyhteys, jota voidaan käyttää myös johtojen ja linjojen huoltoon ja korjauksiin. Myös länsipuoleisella tontilla on rajalla huoltoajoreitti. Kaapeli lisätään kaavaselostukseen.

LAUSUNTO

Laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä 8.5.2014

Asia 30 livo Vänskä esittelee Tahkovuoren korttelin 215 asemakaavan muutosehdotuksen

Päätös: Ei puolleta esitettyä suunnitelmaa.

Tontin käsittely liian massiivista. Viheralueen kaakkoisrajalla ja rannalla tulee olla laajempi. Osa viheralueesta on varattava säilytettävälle puustolle. Puusto tontin kaakkoisrajalla tulee säilyttää. Rakennusmassan sijainti oltava kauempana kaakkoisrajasta ja rannasta. Liikennejärjestelyt tontilla ylimitoitettut. Suositellaan liikennejärjestelyjen pienentämistä ja rakennuksen sijoittamista esitetyn liikenneympyrän paikalle. Rantavyöhykkeelle ei saa sijoittaa venetunnelin lisäksi muuta rakentamista.

Muutoin ranta-alue tulee säilyttää viheralueena. Laituri on liian massiivinen ympäristöön ja rantaviivan pituuteen verrattuna.

Esitetyt julkisivut ja materiaalit ovat ok.

Asemakaavoituksen vastine

Asemakaavan rakennusoikeus 400 kerrosalaneliömetriä, jolloin tontin rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu $e=0.20$. Samassa korttelissa on jo asemakaavassa käytetty tehokkuuslukua $e=0.20$ vastaavanlaisella rantatontilla. Asemakaavoituksen tarkoitus on yhtenäistää alueen rakennusoikeuksia nostamalla niitä tehokkuuteen $e=0.20$. Rakennuksen koko ei mahdollista sen siirtämistä luoteeseen niin, että jää tilaa huoltoajoyhteydelle rantaan, joka palvelee myös välittömästi viereisen tontin puolella olevan sähkökaapelin mahdollisia huoltotöitä. Rakennuksen etäisyys rannasta on vähintään 13 metriä. Venetunneli on suurelta osin maan alla. Muuta rakentamista rantavyöhykkeelle ei sallita. Rakennustapaohjeessa on määrätty luonnontilaisena säilytettävät alueet sekä suurilla istutuksilla täydennettävä tontin kaakkoisraja. Kaavaehdotuksen jälkeen raken-

nustapaohjetta on täydennetty mm. seuraavalla määräyksellä kaakkoisrajalle: ”Alueelle tulee istuttaa mäntyjä ja koivuja, taimien korkeus vähintään 3 metriä”. Näin ollen puusto peittää rakennusta naapurin suuntaan. Kaavan hakija on arvioinut pysäköinti- ja liikennejärjestelytarpeen tontillaan. Niiden vähentäminen voisi aiheuttaa painetta pysäköintiin ja liikennejärjestelyihin tontin ulkopuolelle.