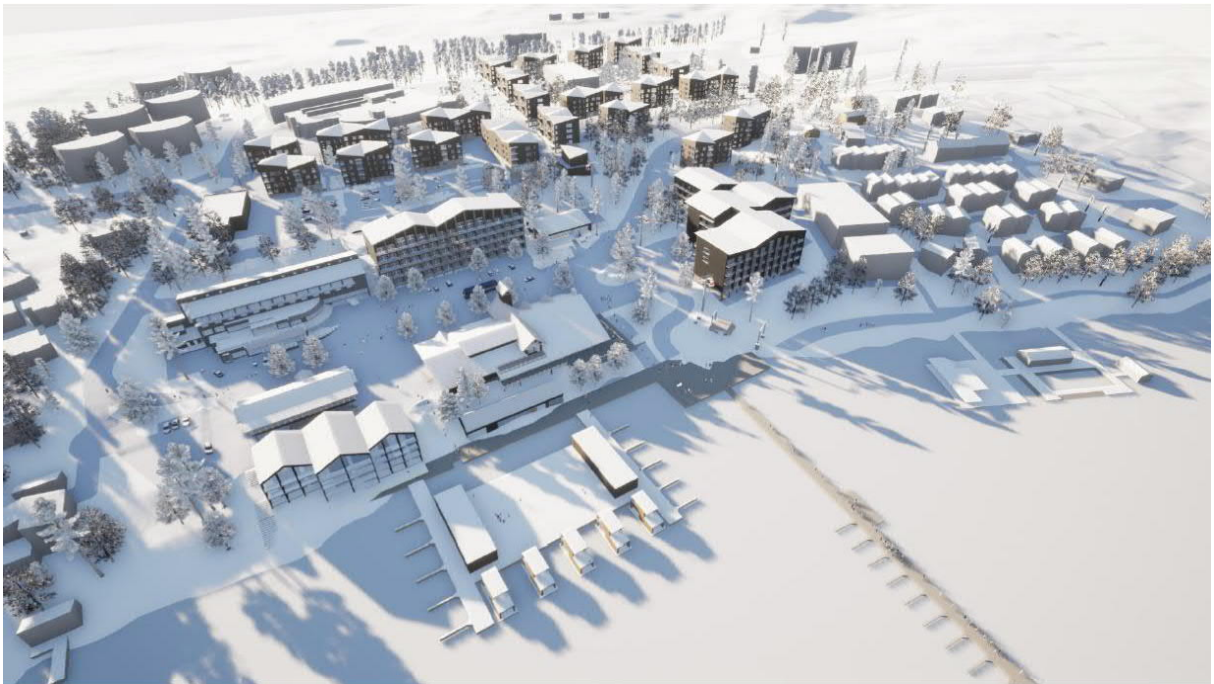


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS TAHKON KESKUSTA

Asianumero 10735/2019

2.3.2022



Havainnekuva ranta-alueen rakentamisesta (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 17.06.2020

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJA: KUOPIO KAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS

879

SISÄLTÖ:

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet.....	2
2.2	Asemakaavan muutos.....	2
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....	2
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	3
3.1.2	Luonnonympäristö.....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4	Maanomistus.....	8
3.2	Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	16
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	16
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Vireilletulo.....	16
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	17
4.5	Asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	17
4.5.3	Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet	21
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	21
5.1	Asemakaavan muutoksen rakenne.....	21
5.1.1	Mitoitus.....	21
5.1.2	Palvelut	22
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	22
5.3.1	Korttelialueet	23
5.4	Kaavan vaikutukset	23
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	23
5.4.2	Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset	23
5.4.3	Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön	23
5.4.4	Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen	23
5.4	Ympäristön häiriötekijät	24
5.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset	24
5.7	Nimistö.....	24
5.8	Kaavatalous	24
5.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset	24
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	25

LIITTEET

1/1-2	Asemakaavan muutoksen seurantalomake
2/1	Asemakaavan muutokartta vaihtoehto A
2/2	Asemakaavan muutokartta vaihtoehto B
3/1	Havainneaineisto VE A (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)
3/2	Havainneaineisto VE B (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)
4	Poistokartta / Ote ajantasa- asemakaavasta
5	Tahkon viherverkkotarkastelu

KUVAT

1 / kansi	Havainnekuva
2	Kaava-alueen sijainti
3	Ilmakuva suunnittelualueesta ja kaavamuuotosalueen rajaus
4	Maaperäkartta, rakennettavuus ja pohjatutkimukset
5	Näkymä lännestä Tahkonlahdelta suunnittelualueelle katsottuna
6	Sokos-hotellin rakennus lännestä katsottuna
7	Matkailupalveluiden rakennuksia alueella, Piazza ja Tahko Safarit
8	Ponttonisilta Tahkolahden yli laskettelurinteille
9	Ote Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä
10	Ote Tahkon keskustan osayleiskaavasta
11	Tahkon keskustan yleissuunnitelma
12	Ote ajantasa- asemakaavasta
13	Vaihtoehto A, liittyminen ympäristöön
14	Vaihtoehto B, liittyminen ympäristöön
15	Näkymä keskusta-alueelta

TAHKON KESKUSTA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, joka koskee 29.8.1989, 29.10.1990 ja 14.12.2004 päivättyjä asemakaavakarttoja.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 51. kaupungin-osan (Tahko) kiinteistöjen 297-499-151-48, 297-499-15-480, 297-494-18-46 ja 297-499-15-436 alueita, sekä vesialuetta 297-876-53-0.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kuopion kaupungin 51. kaupungin-osan (Tahko) kortteleita, tontteja, sekä katu- ja aukioalueita, puisto-alueita ja venevalkama-alue.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Tahkon kaupunginosassa Tahkonlahden itärannalla noin 60 km etäisyydellä Kuopion keskustasta ja noin 12 km etäisyydellä Nilsiän keskustasta.



KUVA 2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavatunnus:

879

Kaavatyön tarkoitus:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa matkailua ja palveluita tukevaa täydennysrakentamista Tahkon keskustaan. Muutoksella parannetaan liikennejärjestelyjä ja kevyen liikenteen reittejä liikenneturvallisuuden lisäämiseksi. Työn aikana tutkitaan rannan ja veden päälle rakentamisen mahdollisuus, tavoitteena sijoittaa alueelle palveluja.

TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Osuuskauppa PeeÄssä ja PNT Real Estate Oy ovat yhdessä hakeneet omistamalleen maalleen 18.12.2019 päivätyllä hakemuksella asemakaavan muutosta. Asemakaavan pohja-aineistona on Tahkon keskustan yleissuunnitelma, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 4.5.2020. Tahkon keskustan asemakaavatyö on sisällytetty vuosien 2020-2022 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan.

Työn vireilletulosta ilmoitettiin 17.06.2020 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 4.6.2020) oli nähtävänä vireilletulokulutuksen yhteydessä 25.6-14.8.2020. Vireilletuloaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 17.6.2020.

Valmisteluvaiheen aineisto toimitetaan kaupunkirakennelautakunnalle 2.3.2022 kokoukseen hyväksyttäväksi, minkä jälkeen se asetetaan nähtäville. Valmisteluvaiheessa järjestetään etäyleisötilaisuus nähtävilläolon aikana.

2.2 Asemakaavan muutos

Uudella asemakaavalla mahdollistetaan Tahkon keskustan täydennysrakentaminen majoituksen, palvelujen ja asumisen, sekä niihin liittyvien liikennejärjestelyjen osalta kiinteistöjen 297-499-15-480, 297-494-18-46 ja 297-499-15-436 alueella. Lisäksi kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta rakentaa palveluita rantaan ja veden päälle.

Alue kaavoitetaan kaavamutoksella matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Sääskiniementien ja Tahkovuoren tien varren kortteleihin sallitaan pysyvää asumista kymmenen prosenttia rakennusoikeudesta. Alueelle kaavoitetaan myös liikerakennusten korttelialue (KL), sekä tie- ja puistoalueita (VP). Lisäksi rantaan sijoittuu aukio. Kaavamutoksessa uutta rakentamista sijoittuu Sääskiniementien ja hotellille johtavan tien varteen nykyisille puisto- ja autopaikkojen korttelialueille. Lisäksi hotellin ja Piazzan läheisyyteen mahdollistetaan täydennysrakentamista.

Nykyinen tieyhteys muuttuu kaavassa hieman ja Sääskiniementie muutetaan kaava-alueella hitaasti liikennöitäväksi kaduksi. Sääskiniementieltä muodostuu kevyenliikenteen pääakseli alueen halki rantaan. Liikennejärjestelyiden muutoksilla edistetään kestävästä liikkumisesta kevyenliikenteen reittejä kehittämällä. Uudis- ja täydennysrakentamisen tarvitsema pysäköinti sijoittuu pääasiassa maantasoon, lukuun ottamatta hotellialueita ja Sääskiniementien varren eteläosaa, joissa osa autopaikoista on osoitettu rakenteellisena pysäköintinä.

Kaavahanke toteuttaa Kuopion kaupungin yritysstrategiaa, monipuolistamalla Tahkon matkailupalvelutarjontaa. Alueen rakentaminen tarjoaa uusia majoitus- ja vapaa-ajan palveluja. Rakentamisella on vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luonnonympäristöön ja maisemaan. Ilmastopoliittisilta vaikutuksilta hanke on positiivinen, sillä se tiivistää alueen palvelutarjontaa ja keskustan kaupunkirakennetta. Yritystoiminnan kannalta hanke lisää ja monipuolistaa palveluja ja luo uusia työpaikkoja.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Hankkeen toteutus on tarkoitus aloittaa heti, kun se on kaavallisesti sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta mahdollista.

Alueen toteutuksessa tulee noudattaa rakennusten ja pysäköintialueiden sijoituksen ja asuinrakentamisen osalta rakentamistapaohjeeksi nimettyä havainne aineistoa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Tahkon kaupunginosassa Tahkonlahden itärannalla noin 60 km etäisyydellä Kuopion keskustasta ja noin 12 km etäisyydellä Nilsiästä keskustasta. Tahkolahden vastarannalla sijaitsee Tahkon matkailukeskuksen laskettelurinteet. Sääskiniementien länsipuolelle sijoittuva suunnitteluala rajautuu etelässä Tahko Bungalows -hirsiparitaloihin ja pohjoisessa Tahkokujaan, Ukontiehen ja Keitaankatuun.

Suunnitteluala on rakentunut voimassa olevan kaavan mukaisesti matkailua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen alueeksi. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen pysäköinti on keskitetty kaavassa merkitylle autopaikkojen korttelialueelle. Matkailu- ja vapaa-ajan asuntojen pysäköinti on toteutettu tontikohtaisesti.



KUVA 3. ILMAKUVA SUUNNITTELUALUEESTA JA KAAVAMUUTOSALUEEN RAJAUS

3.1.2. Luonnonympäristö

Kaava-alue rajoittuu lännessä Tahkonlahteen ja rannansuuntaiseen metsäiseen lähivirkistysaluevyöhykkeeseen, idässä Sääskiniementiehen. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Keitaankatuun ja Tahkonkujaan, idässä Sääskiniementiehen. Alue on ollut pitkään ihmisen vaikutuksen alaisena ja ympäristö on rakennetuilta osiltaan avointa sekä paikoin jäsentymätöntä.

Maasto laskee kaava-alueella voimakkaasti länteen, Tahkonlahden suuntaan. Suunnittelualueella on korkeuseroa länsi-itäsuunnassa reilu 20 metriä. Suunnittelualueen keski- ja eteläosassa on havupuuvaltaista kallioista metsää, jossa on seassa lehtipuita. Liikekiinteistöjen piha-alueet on suurimmaksi osaksi asfaltoitu. Pysäköintialueella ei ole puustoa lainkaan. Matkailu- ja loma-asumista palvelevilla korttelialueilla puusto on vähäistä. Tahkonlahden rannassa on runsaspuustoinen viherkaista.

Hankealueelle suunniteltu uudis- ja täydennysrakentaminen kohdistuu pääosin Tahkonlahden rantaan sekä nykyiselle pysäköinti- ja puistoalueelle. Kaava-alueen rakentaminen sijoittuu pysäköinti-, katu-, puisto- ja piha-alueille, missä lähtökohtaisesti ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät lisärakentamisen. Kaavahankkeen yhteydessä tehdään viherverkkotarkastelu, jonka tarkoituksena on liito-oravien elinympäristöjen välisten viheryhteyksien säilyttäminen alueella.

Alueen maa- ja kallioperä:

Maanpinnan korkeustaso on välillä n.+96,80...121,30 (N2000) matalimman kohdan ollessa Tahkonlahden rannassa ja korkeimman kohdan Sääskiniementien varressa.

Alueella on tehty maa ja kallioperätutkimukset maa- ja kallioperän laadun ja kalliopinnan sijainnin varmistamiseksi. Tutkimukset suoritti Kuopion kaupungin Kaupunkisuunnittelupalveluiden puitesopimustoimija Suomen GPS-Mittaus Oy. Alueen itäosassa Sääskiniementien ja Sokos Hotel Tahkovuoren välisellä kalliorinteellä kairattiin v.2018 4 pisteestä kallionäytteenottoa.

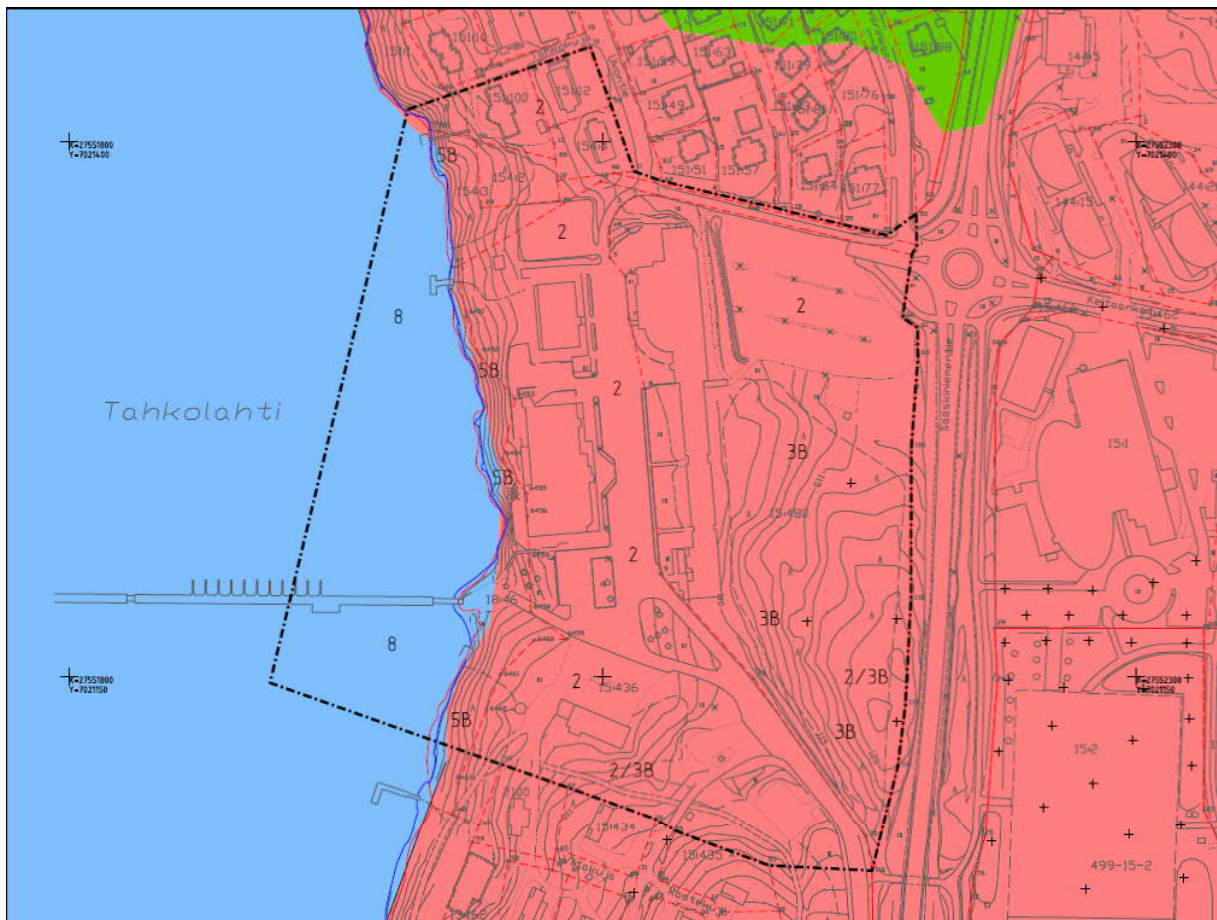
Maaperätutkimuksia suoritettiin Tahkon keskustan katualueilla. Tutkittuja katualueita olivat Keitaankatu – Kiljusenkalliontie, Sääskiniementie ja Kiljusenkalliontien risteysalue sekä Tahkovuorentien, Kämmentekujan ja Piippokujan alueet. Maaperätutkimuksia tehtiin myös Tahko Golf Club Oy:n golf-kentän paikoitusalueella ja Tahko Spa:n edustan paikoitusalueella.

Suoritettujen tutkimusten perusteella katualueiden maaperä on hiekkamoreenia ja kalliopinta katualueilla on 0,5...2,8 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Sääskiniementien ja hotellin välisellä kalliorinteellä kallion laatu vaihtelee kohtalaisesta eriomaiseen, joitakin rikkovyöhykkeitä lukuun ottamatta. Kalliotutkimuspisteissä kalliopinta on 0,6...1,7 metrin syvyydessä. Laboratoriotutkimusten perusteella alue soveltuu hyvin kalliotilojen rakentamiseen. Mahdollisten kalliotilojen suunnittelun yhteydessä tulee kuitenkin tehdä lisätutkimuksia.

Alueen kallioperän kivilaji on tonaliittinen migmatiitti. Migmatiitti eli seoskivi on metamorfinen kivilaji, joka koostuu vähintään kahdesta kivilajista, useimmiten gneissistä ja graniitista. Migmatiitti syntyy kallioperän osittaisen sulamisen seurauksena syvällä

maan kuoressa. Otettujen kallonäytteiden perusteella alueen kivilaji soveltuu mm. rakennuskiveksi.



RAKENNETTAVUUSLUOKAT

- 1 Helposti rakennettavat alueet
- 2 Normaalisti rakennettavat alueet
- 3A Vaikeasti rakennettavat pehmeikköalueet
- 3B Vaikeasti rakennettavat rinne-/kallioalueet
- 4 Paaluperustusta edellyttävät alueet
- 5A Erittäin vaikeasti rakennettavat syvät pehmeikköalueet
- 5B Erittäin vaikeasti rakennettavat jyrkät rinne-/kallioalueet
- 6 Rakentamiseen lähes soveltumattomat alueet
- 7 Lisäselvityksiä vaativat alueet
- 8 Vesialueet

MAAPERÄKARTTA – GTK:n tietokanta (Maalajien aluerajaukset suuntaa antavia)

- Kallioiset alueet
- Kantavapohjaiset alueet (hienoalnesmoreeni, hlekka)
- Vesialue
- Asemakaava-alueen raja
- Pohjatutkimuspiste

KUVA 4. MAAPERÄKARTTA, RAKENNETTAVUUS JA POHJATUTKIMUKSET

Perustamisolosuhteet:

Alue voidaan jakaa rakennettavuudeltaan karkeasti kolmeen osaan. Itäosan kalliorinne on vaikeasti rakennettavaa kalliorinnemaastoa, kaltevuus vaihtelee n.10...30 % välillä, mutta on helposti kuivatettavaa aluetta. Kaava-alueen keski- ja länsiosa on jo rakennettua, normaalisti rakennettavaa loivapiirteistä kallioaluetta. Tahkolahden ranta on jyrkkäpiirteistä kallioaluetta, jonka rakennettavuus on erittäin vaikeaa. Alueen rakennukset, kadut ja pihat sekä putkikaivannot voi perustaa maanvaraisesti anturoille tai laatalle tasatulle moreenipohjalle tai irtilouhitulle kalliopohjalle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue rajautuu lännessä Tahkonlahteen, pohjoisessa lomarakentamiseen ja Keitaankatuun, idässä Sääskenimentiehen ja etelässä Tahko Bungalowsin hirsitaloalueeseen. Tahkon keskusta on alkanut rakentua 1970-luvulla ja majoitusrakentamista on syntynyt alueelle 1980-luvulla. Taajamakuvaa hallitsee Tahkolahden vastarannalla Tahkovuori laskettelurinteineen. Muutosalueelle ei sijoitu pysyvää asumista.

Asemakaava-alueelle sijoittuu vuonna 1982 rakennettu ja 1991 laajennettu Sokos Hotel. Rakennus on elementtirakenteinen, kooltaan 6477 k-m². Rannansuuntainen hotelli on pääosin kaksikerroksinen. Sitä vastapäätä sijaitsee vuonna 2003 valmistunut Piazzan rakennus. Rakennus on hieman yli 2000 k-m² ja sen julkisivussa on käytetty pääosin puuta. Piazzan vieressä on Tahko Safareiden kaksikerroksinen rakennus, joka valmistui vuonna 2006. Ympäröivä rakennuskanta koostuu Tahkon loma- ja matkailu-alueelle tyypillisistä lomamökeistä. Ponttonisilta yhdistää suunnittelualueen kesäaikana vastarannan rinnealueeseen.



KUVA 5. NÄKYMÄ LÄNNESTÄ TAHKONLAHDELTA SUUNNITTELUALUEELLE KATSOTTUNA (kuva Blomurbex 15.6.2017)



KUVA 6. SOKOS-HOTELLIN RAKENNUS LÄNNESTÄ KATSOTTUNA. (kuva Aada Mustonen 2021)



KUVA 7. MATKAILUPALVELUIDEN RAKENNUKSIA ALUEELLA, PIAZZA JA TAHKO SAFARIT. (kuva Aada Mustonen 2021)



KUVAT 8. PONTTOSILTA TAHKOLAHDEN YLI LASKETTELURINTEILLE (kuva Aada Mustonen 2021)

Liikenne ja pysäköinti:

Tahkon liikenteellistä kuvaa hallitsee Tahkoniemeä halkova Säaskiniementie (mt 5775), joka on yhteys Varpaisjärventieltä pohjoiseen Aholansaareen johtavan jäätien päähän. Säaskiniementieltä erkanevat väylät puolestaan ovat pääosin yksityisteitä, joiden lisäksi tieltä on kaksi katuliittymää. Tahkon keskustassa kaikki Säaskiniementieltä erkanevat väylät ovat yksityis- ja pihateitä. Säaskiniementien ajoradan leveys on 7

metriä, ja sen itäreunalla kulkee noin 3 metriä leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Tahkon keskuksen kohdalla ajoradan ja väylän välissä on leveä viheralue ja maantien molemmin puolin on laajat suoja-alueet, mikä miljöönä ei tue tielle asetettu 50 km/h-nopeusrajoitusta. Lisäksi tiellä olevat kiertoliittymät on toteutettu hyvin väljällä mitoituksella, minkä vuoksi nopeus kiertoliittymissäkin voidaan pitää kohtuullisen korkeana. Jalankulkijoiden turvallisuuden parantamiseksi tulisi niin maantien linjaosuudella kuin sen liittymissäkin tehdä järjestelyjä, jotka tukisivat asetettua tai alemmaa nopeusrajoitusta. Maantien lisäksi yhtenä alueen ongelmana on moninainen, osittain jäsentymätön yksityistieverkosto.

Jalankulkuliikenteen osalta merkittävin ongelma alueella liikkumisessa on poikittaisten yhteyksien puute, mikä osaltaan johtuu niemen haasteellisesta geometriasta jyrkähköine rantoineen. Merkittävän haasteen poikittaiseen jalankulku- ja pyöräliikenteeseen aiheuttaa myös Sääskiniementie laajoine suojavyöhykkeineen. Alueen maankäytön tiivistämisen myötä Tahkon keskustaan on luotavissa kuitenkin jalankulku- ja pyöräilyyhteyksiä.

Alueella sijaitsee paikallisliikenteen linja-autopysäkki. Linja-autoyhteys liikennöi Kuopion, Siilinjärven, Nilsian ja Nurmeksen välillä poiketen myös Tahkolla. Lisäksi talvella Tahkon, Siilinjärven ja Kuopion välillä liikennöi Skibussi.

Kunnallistekniikka:

Kaavamuutosalue on Savon Voiman kaukolämpöverkon ulottuvissa. Alue kuuluu Kuopion Veden Nilsian toiminta-alueelle, joten siellä on vesijohto, jätevesi, sadevesiverkosto. Alue kuuluu Savon Voima sähköverkkoon. Kaavamuutosalueella sijaitsee Jätekuon eko- ja aluekeräyspiste.

3.1.4 Maanomistus

Maa-alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Hotellin kiinteistön 499-15-480 omistaa Osuuskauppa PeeÄssä. Kiinteistöt 499-15-436 ja 494-18-46 omistaa PNT Real Estate Oy. Kaava-alueen pohjoispuolella on viisi yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet sisältävät muun muassa toimiviin yhdyskuntiin ja kestäväan liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita etenkin terveellisen ja turvallisen elinympäristön, olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdys-


kuntarakenteen kehittymisen ja eheyttämisen sekä sen myötä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytysten kehittämisen osalta.

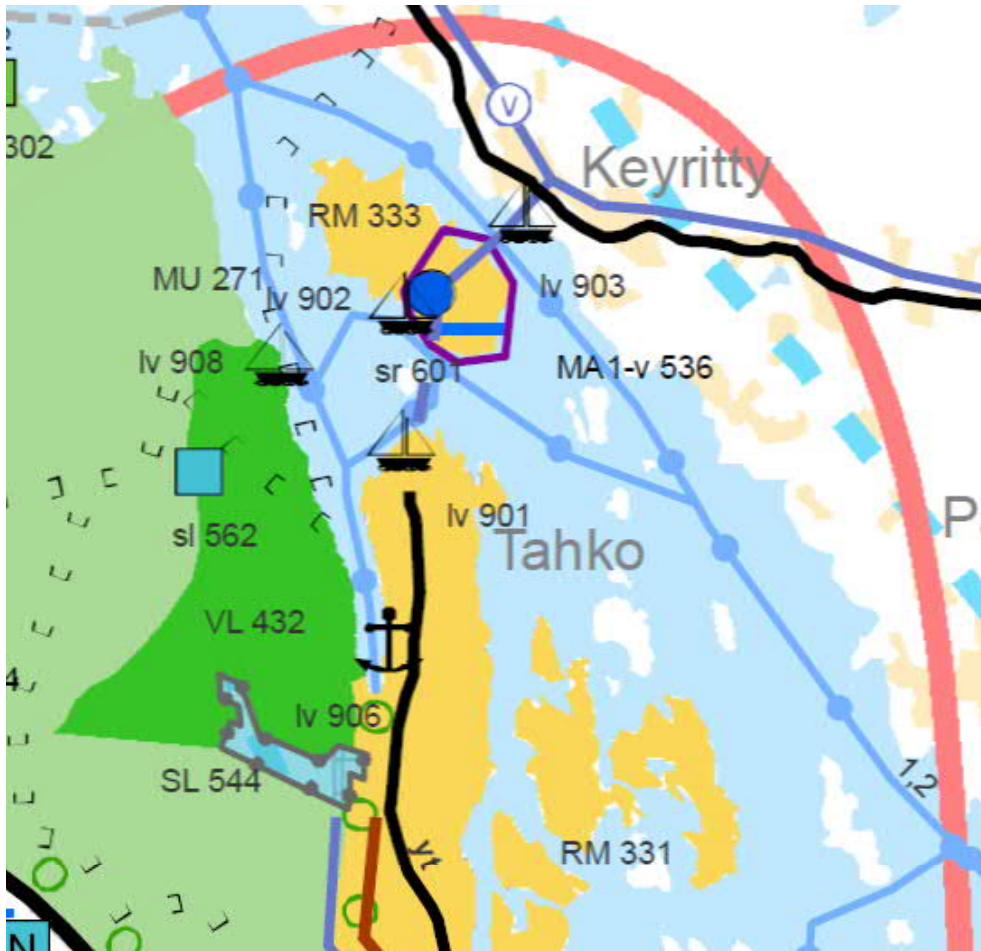
Maakuntakaava:

Pohjois-Savon maakuntakaavaa 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Maakuntakaavassa suunnittelualue on matkailupalvelujen alue RM 43.331 (Tahkon matkailualueet, Nilsiä), jonka suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, luonnonarvoihin, ympärivuotisen matkailun mahdollistamiseen sekä yhtenäisiin viher- ja virkistysreitistöihin. Lisäksi alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei hanke tai suunnitelmat yksistään tai tarkasteluna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa heikennä Natura 2000-verkoston kuuluvien alueiden perusteena olevia luonnonarvoja. Erityisesti tulee ottaa huomioon vaikutukset Natura-alueiden pohjavesi- ja pintavalumaolosuhteisiin, maaston kulumiseen ja pienilmastoon. Maakuntakaavassa Tahkoniemenalueella sijaitsee kaksi satamamerkintää. Sääskenimentie on maakuntakaavassa merkitty yhdystieksi. Maakuntakaavassa alue on osa Kuopio-Tahko matkailun kehittämiskäytävää. Alueella on voimassa suunnittelumääräys: Matkailukeskusten ja -alueiden verkottumista tulee kehittää niin, että muodostuu toimivia palvelukokonaisuuksia. Kehittämiskäytävän suunnittelussa on otettava huomioon erityisesti kehittyvän matkailun tarvitsema seudullinen liikennejärjestelmä ja sen edellyttämä maankäytön suunnittelu. Henkilöliikenteen kasvun johdosta tulee ottaa huomioon raideliikenteen yhteistarve Savon radalta Tahkollen.

Pohjois-Savon maakuntakaavan laatimisen jälkeen on vaihemaakuntakaavana laadittu tuulivoimaa koskeva maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Lisäksi Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.6.2016. Näissä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt, kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018, siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Toinen vaihe on tullut vireille 26.8.2019. Maakuntakaavan 2. vaiheen luonnosvaihtoehdot ja valmisteluaineisto ovat nähtävillä 11.1.–14.3.2022.

- RM Matkailupalvelujen alue
-  Kuopio-Tahko matkailun kehittämiskäytävä



KUVA 9. OTE POHJOIS-SAVON MAAKUNTAKAAVOJEN YHDISTELMÄSTÄ (26.1.2022).

Yleiskaava:

Alueella on voimassa vuonna 2017 voimaan tullut Tahkon keskustan osayleiskaava. Suunnittelualue on kaavassa keskustatoimintojen aluetta C-5, joka on varattu liike-, toimisto- ja palvelutiloille sekä asumiselle. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä ja pysäköinti alueella sijoittuu pääasiassa pysäköintilaitoksiin. Kaavamerkintäalueen suunnittelussa tulee huomioida kävelyalueet ja julkiset ulkotilat sekä näiden varteen rakennettavien julkisivujen yhtenäisyys ja alueiden/tilojen rajaus.










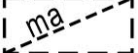
Yleiskaavassa alueella sijaitsee kävelykatualue.

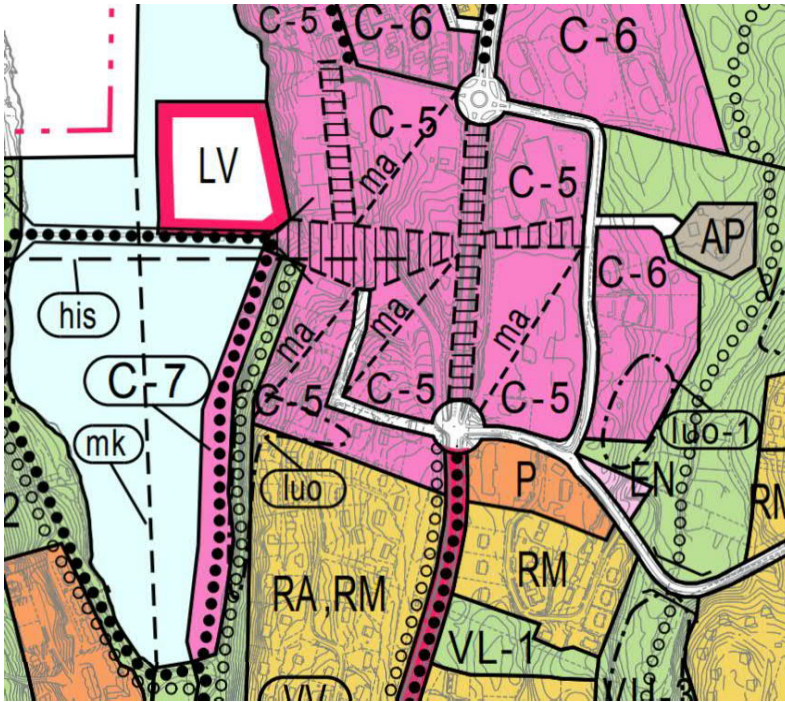
Tahkolahden ranta-alueelle on osoitettu C-7 varaus. Alue on varattu ydinkeskustan aluetta tukevaan liike-, toimisto- ja palvelutiloille, jotka toteutetaan laiturirakenteisiin tai veden päälle kelluvin ratkaisuin. Alueen suunnittelussa on huomioitava kävelyalueet ja julkiset ulkotilat.

Tahkolahden rannansuuntaisesti on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti sekä kevyenliikenteen pääyhteys.

Alueelle on osoitettu vesiliikenteen alue (LV).

Alueelle on merkitty ali- ja ylikulkuksi osoitettu kevyen liikenteen pääyhteys Tahkonlahden poikki. Lisäksi kaavassa on osoitettu Tahkonlahden yli kulkeva hissilinja.

	Keskustatoimintojen alue
	Keskustatoimintojen alue
	Vesiliikenteen alue
	Ali- ja ylikulku
	Hissilinja
	Moottorikelkkareitti
	Ohjeellinen kävelykatualue
	Kevyenliikenteen pääyhteys
	Ohjeellinen ulkoilureitti
	Maanalainen tila



KUVA 10. OTE TAHKON KESKUSTAN OSAYLEISKAAVASTA (30.11.2020).

Yleissuunnitelma:

Kaupungin strateginen maankäytön suunnittelu on Tahkon matkailukeskuksen keskusta-alueen liikenneympäristön ja kaupunkirakenteen kehittämiseksi sekä alueen asemakaavoituksen edesauttamiseksi tehnyt alueelle maankäytön yleissuunnitelman. Kuopion kaupunki asetti nähtäville ja kommentoitavaksi kaksi yleissuunnitelmaluonnosta. Arkkitehtitoimisto Inaro ja FCG arkkitehtien laatimien yleissuunnitelmaluonnosten, saadun palautteen sekä kaupungin maankäytön tavoitteiden pohjalta laadittiin toisen vaiheen luonnos, joka esiteltiin kaupunginhallitukselle marraskuussa 2019. Saadun palautteen ja loppuvaiheen selvitysten (melu-, pienilmasto- ja hulevesiselvitys) pohjalta laadittiin lopullinen yleissuunnitelma, joka valmistui huhtikuussa 2019.

Yleissuunnitelman tavoitteena on tiivistää Tahkon keskustan kaupunkirakennetta sekä luoda selkeää ja kutsuvaa ympäristöä alueella vieraileville, majoittuvilla ja alueen yrityksille. Suunnitelmassa alueella on lisätty majoituskapasiteettiä sekä uudenlaisia ja monipuolisia tiloja erilaisille yrityksille. Suunnitelman toteutuessa Tahkon keskusta-alue tulee keskittymään kävelykaduksi muuttuvan Säaskiniementien ja hotellin viereen sijoittuvan rantatorin ympärille. Lisäksi yleissuunnitelmassa on esitetty kelluvia rakennuksia Tahkolahden rannalle. Kaupunginhallitus käsitteli ja hyväksyi Tahkon keskustan yleissuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi 4.5.2020.



KUVA 11. TAHKON KESKUSTAN YLEISSUUNNITELMA (30.11.2020).

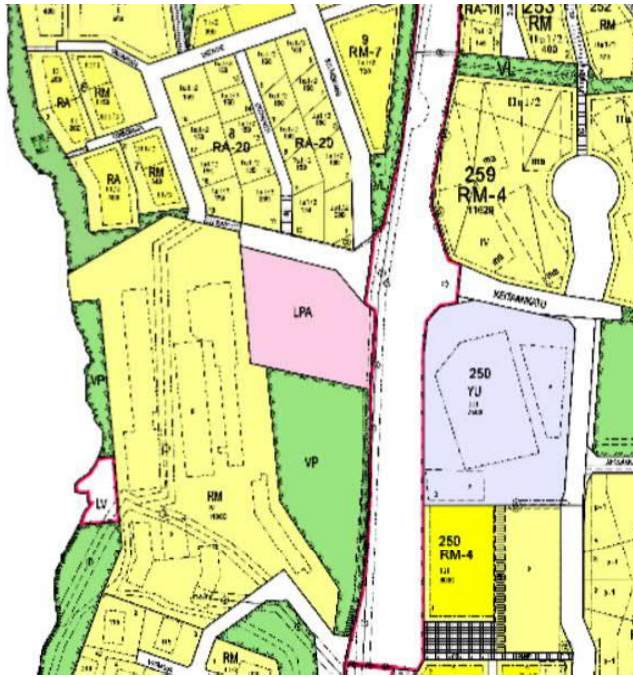
Asemakaavat:

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa. Sokos Hotelli Tahkovuoren ja Piazzan alueella asemakaava (5129), Sääskiniementien alueella asemakaava (5037) ja alueen pohjoisosalla asemakaava (5130).

Asemakaavoissa alue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, autopaikkojen korttelialueeksi, venevalkamaksi, puisto-, katu- ja yleiseksi tiealueeksi.

Suunnittelualan asemakaavat: kaavat n:o 5037, 5129 ja 5130:

- Suunnittelualan pohjoisosassa on voimassa Nilsin kunnanvaltuuston 29.8.1989 hyväksymä asemakaava (5130), jossa suunnitteluala on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM), loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.
- Kaavamuutosalueen keskellä on voimassa 29.10.1990 hyväksytty asemakaava (5129), jossa suunnittelualueella on osoitettu puistomaiseksi virkistysalueeksi (VP) venevalkamaksi (LV) ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM) jonka enimmäiskerrosluku on 4.
- Suunnittelualan koilliskulmassa on voimassa Nilsin kunnanvaltuuston 14.12.2004 hyväksytty asemakaava (5037), jossa on autopaikkojen korttelialue (LPA). Merkinnällä on osoitettu korttelialueiden pysäköintitarvetta varten varattavien autopaikkojen korttelialue.



KUVA 12. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA (KUOPIO KARTTAPALVELUT 30.11.2020).

Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2009–2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa. Ohjelmassa esitetään muun muassa kasvihuonepäästöihin, uusiutuvaan energiaan ja ilmastomuutokseen liittyviä tavoitteita.

Kuopion uusin 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 kestävää yhdyskuntarakennetta tukeva tonttitarjonta. Muina tavoitteina on muun muassa asunto- ja elinkeinopoliittisten ja yhdyskuntarakenteellisten tavoitteiden mahdollistaminen.

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

Kuopion kaupungin kaupunkirakenne 2030-luvulle tavoitteena on Tahkon kehittyminen ympärivuotiseksi matkailukeskukseksi, sekä rakenteellisesti eheämmän ja tiiviimmän alueen muotoutuminen. Tahko on yksi toiminnallisissa rakennemallissa määritetty asumisen keskus.

Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja raken-

tamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille.

Arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa Tahkon kehityksen tavoitteiksi asetetaan ympäristöä eheyttävä täydennysrakentaminen, keskustan kehittäminen ihmisen mittakaavassa, palvelujen monipuolistuminen ja kevyen liikenteen kehittäminen. Kaavatyö vastaa arkkitehtuuripoliittisen ohjelman tavoitteisiin tiivistämällä keskustarakennetta, mahdollistamalla uutta majoitus- ja palvelurakentamista, sekä parantamalla kevyen liikenteen reittejä.

Kuopion strategian vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Kuopion visiona on olla ”Hyvän elämän pääkaupunki”. Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat muun muassa rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö sekä viisas liikkuminen. Tähän kaavatyöhön liittyy ainakin liikkumista, kaupunkikehitystä ja elinvoimaisuutta koskevia tavoitteita.

Kuopion resurssiviisausohjelma on Kuopion resurssiviisauustyötä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ohjelman 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiili-neutraalisuutta, jätteettömyyttä ja globaalisti kestäväää kulutuksen tasoa viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Ohjelmassa määritetään toimenpiteet ja välitavoitteet vuodelle 2030, miten kolmeen päätavoitteeseen päästään.

Tonttijako ja -rekisteri

Kiinteistö 499-15-436 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 01.01.2013.

Kiinteistö 499-15-480 mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 01.01.2013.

Kiinteistö 494-18-46 mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 01.01.2013.

Pohjakartta:

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa eikä alueeseen kohdistu suojelupäätöksiä.

Viherverkkotarkastelu

Tahkoniemen alueelle laaditaan asemakaavatyön yhteydessä viherverkkotarkastelu, jossa esitetään liito-oravien paikalliset ja kehitettävät yhteydet esiintymien välillä.

Alueelle tehdään liito-oravaselvitys keväällä 2022 valmisteluvaiheen jälkeen ja tiedot täydentyvät ehdotusvaiheessa.

Hulevesien hallintaselvitys:

Tahkon alueelle on tekeillä hulevesiselvitys. Hulevesitiedot täydentyvät ehdotusvaiheessa.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavan muutosprosessi on käynnistynyt maanomistajien hakemuksesta. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuin-, majoitus- ja palvelurakentamista, sekä kaupan alue Sääskiniementien varteen nykyiselle puisto- ja autopaikkojenkorttelialueille. Asemakaavalla muodostetaan uusi katualue Sääskiniementieltä hotellille. Kaavalla lisätään matkailupalveluiden rakennusoikeutta rantaan ja veden päälle kelluvaa rakentamista. Lähtökohtana on Tahkon matkailukeskuksen kehittäminen ja keskustan tiivistäminen Kuopion kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Osuuskauppa PeeÄssä ja PNT Real Estate Oy ovat yhdessä hakeneet omistamalleen maalleen asemakaavan muutosta 18.12.2019 tehdyllä hakemuksella. Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu vireilletulosta ja aineisto (OAS, 4.6.2020) on annettu tiedoksi 17.6.2020. Päätös kaavan vireilletulosta ja aineiston nähtävillä olo hyväksyttiin yksimielisesti.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset, kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa, Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopion Vesi Oy, DNA Oy, Telia Finland Oyj, Savon Voima Oy, Savon Voima Verkko Oy. Kuopion kaupungilta osallisia ovat Alueellinen rakennusvalvonta/Kaupunkikuvatyoeryhmä, Alueellinen rakennuslautakunta, Kaupunkirakennelautakunta, Konsernipalvelut/Talous- ja strategiapalvelu, Maaomaisuuden hallintapalvelut/Tonttipalvelut, Pohjois-Savon pelastuslaitos/Aluepelastuslautakunta, Rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, Strateginen maankäytön suunnittelu, Viher- ja virkistysaluesuunnittelu, Alueellinen ympäristönsuojelu/Ympäristölautakunta, sekä Alueellisen jätehuollon viranomaispalvelut.

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 17.6.2020 ja vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 25.6.2020. Asiasta on tiedotettu Kuopion kaupungin ilmoitustaululla, sekä nettisivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 4.6.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Työn vireilletulosta ilmoitettiin 17.06.2020 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 4.6.2020) oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 25.6-14.8.2020 kaupun-

kiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilta: www.kuopio.fi. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

Naapurikiinteistöjä on tiedotettu kaavatyön siirtymisestä valmisteluvaiheeseen kirjeellä valmisteluvaiheen aloittamisen yhteydessä tammikuussa 2022.

Kaavatyön aloituskokous pidettiin 9.12.2020 yhdessä viereisen Tahko Bungalowsin alueen kaavatyön kanssa. Kokouksessa oli edustettuna Pohjois-Savon pelastuslaitos, Yrityspalvelu, Tonttipalvelu, ELY-keskus, Strateginen maankäytönsuunnittelu, Viher- ja virkistysaluesuunnittelu, Kulttuurihistoriallinen museo, alueellinen rakennusvalvonta / Kaupunkikuvatyöryhmä, Alueellinen jätehuolto, Savon Voima Oy, Kuopion Vesi Oy, Kunnallistekninen suunnittelu ja Asemakaavoitus. Aloituskokouksessa nousi esille liikennejärjestelyiden haasteet rantayhteyden järjestämisessä ja risteäminen kevyenliikenteen kanssa, pelastuksen järjestäminen myös rantaan, yleissuunnitelman mukaisuus, tie- ja vesialueiden omistus, vesihuollon suunnittelu, sähkösuunnittelu, arkkitehtuurin laatutaso, maantasopysäköinnin haasteet, jätehuollon tilavaraukset, rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin tarpeellisuus, rannan jääminen puistoalueeksi, sekä Tahkon kehittämisen merkitys kaupungille.

Valmisteluaineistoon sisältyy kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa, joissa on tutkittu erilaiset tievaihtoehdot Sääskiniementieltä rantaan ja alueen halki. Valmisteluvaiheesta kuulutetaan kaupungin nettisivuilla, sekä ViikkoSavossa- ja aineisto laitetaan nähtäville 30 päivän ajaksi, jolloin siitä voi jättää mielipiteitä. Valmisteluvaiheen aineistosta järjestetään lausuntokokous sidosryhmille. Yleisötilaisuus pidetään nähtävilläoloaikana.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi ja heidän edustajansa on osallistunut kaavatyön aloituskokoukseen 9.12.2020. ELY-keskuksen edustaja kutsutaan valmisteluvaiheen lausuntokokoukseen. ELY-keskuksen kanssa on laadittu yhteistyössä viherverkostoselvitys.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on alueen elinvoimaisuuden turvaaminen, yhdyskuntarakenteen kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen ja liikenneyhteyksien parantaminen kevytliikenne ja liikenneturvallisuus huomioiden. Kaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on alueen täydennysrakentaminen. Täydennysrakentamisella halutaan lisätä matkailukeskuksen palvelutarjontaa ja majoitusmahdollisuuksia ja sitä kautta kasvattaa alueen vetovoimaa. Asemakaavan muutoksella pyritään eheyttämään Tahkon keskustan kaupunkikuvaa. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja Tahkon matkailun kehittäminen olevan infrastruktuurin pohjalta ovat kaupunkistrategian mukaisia tavoitteita.

Tavoitteiden tarkentuminen:

4.5 Asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan valmisteluvaiheessa alueesta on laadittu kaksi vaihtoehtoa, joissa alueelle sijoittuu matkailupalveluita, majoitusta, kaupallisia palveluita ja asumista. Vaihtoehtoissa katualueet on ratkaistu eri tavoin ja rakentamisen sijoittelussa ja massoitte- lussa on pieniä eroja.

Havainneaineistoissa esitetty Tahko Bungalowsin alue ei liity tähän kaavatyöhön, vaan etenee omana suunnitelmanaan, samoin kuin Sääskiniementien itäpuoli, joka suunnitellaan myöhemmin.

4.5.1. Valmisteluvaiheessa tutkitut vaihtoehdot

Vaihtoehto A:

Vaihtoehdossa A Sääskiniementien linja säilyy nykyisellään. Tie muuttuu suunnittelu- alueen kohdalla hitaasti liikennöitäväksi kaduksi, jonka varteen sijoittuu majoitusta, asumista ja palveluita. Sääskiniementien varteen sijoittuu liikerakennusten korttelialue. Sääskiniementieltä lähtee poikittainen kevyenliikenteen yhteys keskustan halki ran- taan, jossa on matkailua palvelevaa rakentamista, aukio ja köysiradan päätepiste Tahkovuorelta. Kevyenliikenteenyhteys muodostaa näkymäakselin keskustasta kohti Tahkolahtea ja Tahkovuorta yhdistäen alueen myös Sääskiniementien toisella puolella olevaan kylpylään. Osa rannan palveluista ja majoituksesta on tarkoitus toteuttaa kel- luvina rakenteina.



KUVA 13. VAIHTOEHTO A, LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)

Sääskiniementien varrella olevat rakennukset ovat massoitteeltaan porrastuvia neljä- kerroksisia noppia pääosin pareittain sijoiteltuna. Tienvarren pohjoispuolella pysäköinti

on järjestetty tontikohtaisesti maantasossa ja eteläpuolella osittain maanalaisena pysäköintinä korkeuserojen vuoksi. Tahkovuorentien eteläpuolelle sijoittuu samankaltaiset neljä- ja kolme ja puolikerrosta korkeat massat, joiden pysäköinti on maantasossa. Olevan hotellin laajennus on korvattu korkeammalla, kuusikerroksisella osalla, ja sen yhteyteen on esitetty uusi pysäköintialue, sekä rakenteellista pysäköintiä. Rannan uuden matkailupalveluiden rakennuksen pysäköinti on esitetty rakenteellisena.

Sääskiniementien varteen tulee uutta rakennusoikeutta yhteensä 13100 k-m², josta 700 k-m² on varattu kaupan palveluille ja loput majoitukselle, asumiselle ja palveluille. Tahkovuorentien varteen tulee uutta rakennusoikeutta majoitukselle ja asumiselle 2700 k-m². Rantaan hotellin laajennukselle sekä uusille majoituksen ja kaupan palveluille rakennusoikeutta tulee yhteensä 18000 k-m². Lisäksi veden päälliselle rakentamiselle on varattu 700 k-m². Autopaikkavaatimus kaupan alueella on 1ap/40 k-m², majoituksen, asumisen ja palveluiden alueella 1ap/70 k-m², majoituksen ja asumisen alueella 1/90k-m, majoituksen ja asumisen, hotellin, sekä majoituksen ja kaupan alueella 1/90k-m². Olevan hotellin autopaikkavaade on 1/65 k-m² ja olevien matkailupalveluiden autopaikkavaade 1/250 k-m².

Vaihtoehto B:

Vaihtoehdossa B Sääskiniementie tekee yleiskaavan mukaisen kaarroksen ohjaten liikenteen alueen itäpuolelle, josta haarautuu liittymä hotellin ja kävelykadun suuntaan. Pistetalot muodostavat näkymän päätepisteen Sääskiniementieltä keskustaan saavuttaessa. Keskustaan muodostuu hitaasti liikennöitävä katu, jonka varressa on aluevaraukset majoituksen, palveluiden ja asumisen alueelle, sekä kaupan alueelle. Kävelykatukeskustasta lähtee näkymäakselin muodostava kevyenliikenteen pääyhteys rantaan. Rantaan sijoittuu samat toiminnot, kuin vaihtoehdossa A, majoitusta ja palveluita, köysiradan päätepiste Tahkovuorelta, sekä veden päälle rakentamista.

Vaihtoehdossa B Sääskiniementien varteen sijoittuu neljäkerroksisia lamellitaloja. Myös risteysalueen pistetalot ovat noin neljäkerroksisia. Hotellialueiden ja rannan rakennusten massoittelu on sama kuin vaihtoehdossa A. Pysäköinti on pääosin toteutettu maantasossa hotellitontteja ja Sääskiniementien varren eteläistä osaa lukuun ottamatta. Niissä pysäköinti on osittain osoitettu rakenteellisena pysäköintinä.

Sääskiniementien varteen tulee uutta rakennusoikeutta yhteensä 9860 k-m², josta 800 k-m² on varattu kaupan palveluille ja loput majoitukselle, asumiselle ja palveluille. Sääskiniementien mutkaan tulee uutta rakennusoikeutta majoitukselle ja asumiselle 4500 k-m². Rantaan hotellin laajennukselle sekä uusille majoituksen ja kaupan palveluille rakennusoikeutta tulee yhteensä 17900 k-m². Lisäksi veden päälliselle rakentamiselle on varattu 700 k-m². Autopaikkavaatimus kaupan alueella on 1ap/40 k-m², majoituksen, asumisen ja palveluiden alueella 1ap/70 k-m², majoituksen ja asumisen alueella 1ap/90k-m, majoituksen ja asumisen, hotellin, sekä majoituksen ja kaupan alueella 1ap/90k-m². Olevan hotellin autopaikkavaade on 1ap/65 k-m² ja olevien matkailupalveluiden autopaikkavaade 1/250 k-m².



KUVA 14. VAIHTOEHTO B, LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)

4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan, lähiympäristöön, luontoon sekä kulttuuriin

Asemakaavavaluonnoksen molemmat vaihtoehdot tiivistävät ja eheyttävät Tahkon keskustan kaupunkikuvaa. Alueen oleva rakentaminen on väljää, yksittäisistä rakennuksista muodostuvaa osittain jäsentymätöntä tilaa, joten muutokset kaupunkikuvaan ovat merkittäviä. Täydennysrakentaminen vaikuttaa naapurikiinteistöjen näkyymiin. Sääskiniementien kävelykadun ympäristön toteutuminen edellyttää Sääskiniementien itäpuolen jatkosuunnittelua ja kaavamuutosta tulevaisuudessa.

Asemakaavamuutos vähentää alueella olevaa metsää. Asemakaavassa osoitetaan viheryhteys selvityksen mukainen täydennettävä puusto. Uudisrakentamisella on vaikutuksia hulevesien muodostumiseen ja kulkeutumiseen. Rakentaminen vaikuttaa myös hulevesien valuma-alueisiin.

Matkailupalveluiden lisääntyminen alueella luo mahdollisuuksia kulttuuripalveluiden ja tapahtumien monipuolistumiselle, sekä uusien kohderyhmien löytämiselle.

Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavamuutos lisää matkailun myötä autoilua alueella. Autoilun vaikutuksia pienennetään kevyen liikenteen reittejä kehittämällä, jotta alueen sisäinen liikenne painottuisi kevyenliikenteen muotoihin. Sääskiniementien muuttaminen hidaskaduksi

laskee nopeuksia alueella, mikä lisää liikenneturvallisuutta. Alueen vetovoiman lisääntyminen voi lisätä myös joukkoliikenteen hyödyntämistä alueelle saapumiseen.

Uuden rakentamisen vaatima pysäköinti on toteutettu molemmissa vaihtoehdoissa tonttikohtaisesti pääosin maanpäällisenä pysäköintinä. Vaihtoehdossa 1 pysäköintiä on osittain sijoitettu Sääskiniementien varressa maan alle. Vaihtoehdossa 2 hotellikorttelin pysäköinti sijoittuu pysäköintirakennukseen.

Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Kasvava palvelutarjonta lisää työpaikkoja alueella, joten vaikutukset paikalliseen talouteen ovat positiiviset. Kaavamuutos vahvistaa Tahkon keskuksen elinvoimaisuutta kaupungin strategian mukaisesti.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksen myötä alueen kävijämäärät voivat lisääntyä merkittävästi. Uudet palvelut luovat mahdollisuuksia ympärivuotisen matkailun lisääntymiseen. Alue tukeutuu Tahkon olemassa olevaan infra- ja palveluverkostoon. Asemakaavamuutoksen mahdollistama pysyvä asutus vaikuttaa toteutuessaan alueen palvelutarpeeseen. Tahkolla ei ole omia julkisia palveluita, joten alue on Nilsiä palveluiden varassa.

Vaikutukset eri ikäryhmiin, lapsivaikutukset

Kävelykadun seutu on esteetön ja helposti saavutettavissa kaikille. Kevyenliikenteen ja liikenneturvallisuuden kehittäminen tukee kaikenikäisten liikkumista alueella. Uudet palvelut ja majoitusmahdollisuudet voivat houkutellessa kävijöiksi lisää lapsiperheitä. Lähimmät koulut ja päiväkodit sijaitsevat melko kaukana alueesta, jos alueelle muuttaisi pysyvästi lapsiperheitä.

4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen vaihtoehtoja arvioidaan selvitykset, lausunnot ja mielipiteet huomioiden, ja ehdotusvaiheessa päätetään, kumpi vaihtoehto valitaan jatkotyöhön.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavan muutoksen rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavanmuutoksella Sääskiniementien ja Tahkolahden välinen alue kaavoitetaan pääasiassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Lisämerkinnällä Amax 10 % mahdollistetaan pysyvää asumista kymmenen prosenttia rakennusoikeudesta. Lisäksi alueelle muodostuu asemakaavassa katu- ja puistoalueita (VP), kevyenliikenteen reittejä, sekä toriaukio rantaan. Matkailua palveleviin kortteleihin sijoitetaan rakennusoikeutta yhteensä noin 18000 k-m². Kerrosluku vaihtelee yhden ja kuuden kerroksen välillä. Kaupunki rakentaa uudet katualueet hotellille ja Sääskiniementien viereiselle korttelille. Alueen sähkö- ja vesijohtoverkkoon tulee muutoksia.



KUVA 15. NÄKYMÄ KESKUSTA-ALUEELTA (Arkkitheittitoimisto Suunnitteluhuone Oy)

5.1.2 Palvelut

Alueen palvelutarjontaan tulee kaavamuutoksen myötä lisää majoitusta ja kaupan palveluita. Sääskenimentien varteen on tarkoitus tulla päivittäistavarakauppa hotellin yhteydessä olevan kaupan tilalle, sekä kivijalkaliiketiloihin muita liiketoimintoja varten hitaasti liikennöitävän kadun kohdalle. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien parantaminen tekee palveluista saavutettavampia. Lisäksi alue tukeutuu Tahkon olemassa oleviin matkailupalveluihin, ja muiden palveluiden osalta Nilsiä palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaprosessin aikana on kaupungin asiantuntijoiden, kaavamuutoksen hakijan ja suunnittelijoiden sekä asukkaiden kanssa käyty useita neuvotteluja, joissa on luotu ne kaupunkikuvalliset, ympäristölliset ja kaupunkirakenteelliset tavoitteet, joiden pohjalta hanketta on yhteistyössä kehitetty.

Alueen uudisrakentaminen luo edellytyksiä osaltaan ympäristön ja toimintojen kehittämiseen. Uudisrakentaminen antaa mahdollisuuden täydentää Tahkon palvelujen monipuolisuutta ja tukee alueella palvelujen säilymistä. Uudisrakentaminen vahvistaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista elinvoimaisuutta. Uudisrakentamisen yhteydessä voidaan edistää resurssiviisautta tukevia ratkaisuja muun muassa edistämällä kevyttä- ja joukkoliikennettä.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä, jonka pohjana alueelle on laadittava rakennustapaohje.

Asemakaavan muutoksen aiheuttamia muutoksia ja vaikutuksia esimerkiksi luonnonympäristöön ja rakennettuun ympäristöön kuvataan tarkemmin selostuksen kohdissa

4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset, 5.4 Kaavan vaikutukset ja 5.5 Ympäristön häiriötekijät.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutoksella alue kaavoitetaan matkailupalveluiden alueeksi (RM), sekä puistoksi (VP) ja jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi. Lisämerkinnällä Amax 10 % osoitetaan pysyväälle asumiselle sallittu osuus matkailua palvelevan korttelialueen kerrosalasta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan myötä alueelle on tulossa paljon täydennysrakentamista, mikä vaikuttaa merkittävästi lähiympäristön kaupunkikuvaan, sekä naapurimökeistä ja kylpylästä avautuviin näkyymiin. Hotellin korkea laajennusosa vaikuttaa Säskiniementien varrelle tulevien rakennusten näkyymiin kohti Tahkovuorta. Rakentaminen vaikuttaa myös Tahkolahdelta ja Tahkovuorelta avautuvaan näkymään. Rakentaminen vaikuttaa muutosalueen ajoliikenteen järjestelyihin. Rakentamisen sijoittaminen Tahkon keskustaan edistää ilmastopoliittisia tavoitteita tiivistämisen näkökulmasta ja edesauttaa keskustan palvelujen kehittymistä.

Alue luo osaltaan mielikuvaa Kuopion rakennetun ympäristön laadusta. Uudisrakentamisella on mahdollisuus uudistaa ja kohentaa Tahkon keskustakuvaa. Rakentaminen monipuolistaa ja lisää palvelutarjontaa Tahkon matkailupalveluiden, sekä monipuolisten liikunta- ja virkistyspalveluiden läheisyydessä.

5.4.2 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos parantaa Tahkon elinvoimaisuutta lisäämällä palvelutarjontaa ja majoitusmahdollisuuksia. Pysyvän asumisen mahdollistaminen voi lisätä alueen asukasmäärää ja sen myötä kysyntää palveluille. Hankkeella on mahdollisuus kohentaa alueen ilmettä sekä luoda vetovoimaisempaa mielikuvaa Tahkon matkailukeskuksesta. Hankkeella ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä. Kaavan vaikutukset työllisyyteen ja talouteen ovat positiivisia.

5.4.3 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutos koskee pääasiassa rakennettua ympäristöä, sekä puisto- ja tiealueita. Rakentaminen vähentää puistoalueella olevaa metsää. Alueen täydennysrakentaminen tukee eheytyvän yhdyskuntarakenteen tavoitetta. Alueen rakentaminen lisää hulevesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisällyttää hulevesien hallintasuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutoksen myötä autoliikenteen määrä voi kasvaa alueella. Tämä on huomioitu kaavassa liikenneverkkoa kehittämällä, jotta liikennevirrat ohjautuvat myös sesonkiaikoina jouhevasti alueella. Sääskenimentien muuttaminen hidaskaduksi kaava-alueella rauhoittaa jalankulkuympäristöä palveluiden läheisyydessä. Kevyenliikenteen reittejä on lisätty kaavamuutoksessa. Uuden maankäytön aiheuttama pysäköintitarve täytetään tontille rakennettavin pysäköintipaikoin maanpäällisenä ja rakenteellisenä pysäköintinä.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

5.5

WSP Finland Oy on laatinut Kuopion kaupungin toimeksiannosta Tahkon matkailukeskuksen keskusta-alueen laskennallisen ympäristömeluselvityksen yleissuunnitelmaan liittyen 12.12.2019. Selvityksen perusteella alueella ei ole tarvetta kaavamääräyksille julkisivun äänitasoeroista. Parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti muille kuin katujulkisivuille, ja katujulkisivuille voi sijoittaa lasitettuja parvekkeita.

5.6 Kaavamerkinnet ja -määräykset

Asemakaavassa on käytetty Kuopion kaupungin käytössä olevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Niitä on selostettu kohdassa "5.3.1 Korttelialueet" ja ne sisältyvät liitteinä 2.1 ja 2.2 oleviin kaavakarttaan merkintöineen ja määräyksineen.

5.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksella muodostuu uusia katujen, puistojen ja torin nimiä.

5.8 Kaavatalous

Suunnittelualue on osa Tahkon olevaa kaupunkirakennetta, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit on pääosin toteutettu. Alueella on valmiina vesi- ja viemäriverkosto samoin kuin kaukolämpö-, pien- ja keskijänniteverkosto, johon uusi rakentaminen tullaan liittämään.

Kaavaratkaisu ja täydennysrakentaminen parantaa verkostojen käyttöastetta, tiivistää alueen kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä katu- ja palveluverkostoa ollen siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

5.6 Kaavamerkinnet ja -määräykset

Asemakaavan muutoksessa esitetyt kaavamerkinnet ja -määräykset ovat Ympäristöministeriön kaavamerkintäasetuksen mukaisia ja Kuopion kaupunkiympäristön palvelualueen, asemakaavoituksen omia aiemmin käyttämiä, hyväksytyjä kaavamerkintöjä.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutostyön yhteydessä on laadittu rakennussuunnitelmien luonnoksia, joilla on tutkittu rakennusten massaa, pysäköintiratkaisuja sekä rakentamisen taloudellisuutta suunnittelualueella.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Uudisrakentaminen on mahdollista aloittaa heti, kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä, jonka pohjalle alueelle laaditaan rakentamistapaohje.

Kuopiossa 2.3.2022

Anne Siltavuori
asemakaavapäällikkö

Maija Pelkonen
kaavoitusarkkitehti