

# KUOPIO

**Kuopion kaupunki**  
Kaupunkiympäristö  
Asemakaavoitus

Kaavatunnus 877  
Dnro 428/2020  
5.5.2022

LUONNOS 5.5.2022

## TAHKO BUNGALOWS ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Havainnekuva ranta-alueen rakentamisesta (Arkkitehtitoimisto Geometria Oy)

**VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 17.6.2020**

**HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO**

**KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,  
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,  
ASEMAKAAVOITUS**

**KAAVATUNNUS: 877**

**Sisältö**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2 Asemakaavan muutos .....	4
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus .....	9
3.2 Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1 Kaava-alueita ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ...	9
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	15
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	15
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	15
4.3.1 Osalliset.....	15
4.3.2 Vireilletulo.....	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	15
4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....	16
4.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet .....	16
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	16
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet .....	16
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	16
4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot.....	17
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	18
4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta .....	18
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	18
Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen.....	19
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	19
5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	19
5.1 Kaavan rakenne.....	19
5.1.1 Mitoitus.....	20
5.1.2 Palvelut .....	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
5.3 Aluevaraukset .....	20
5.3.1 Korttelialueet.....	20
5.3.2 Muut alueet.....	20

5.4 Kaavan vaikutukset.....	20
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	20
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön .....	21
5.4.3 Muut vaikutukset .....	21
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	21
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	22
5.7 Nimistö.....	22
5.8 Kaavatalous .....	22
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	22
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	22
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	22
6.3 Toteutuksen seuranta.....	22

## Liitteet

1	Seurantalomake
2/1	Asemakaavan muutoskartta
2/2	Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
3	Valmisteluvaiheen havainneaineisto
4	Ote ajantasa-asekaavasta / poistokartta
5	Tahkon viherverkkotarkastelu
6	Rakennushistoriainventointi

## Kuvat

Kuva 1. Suunnittelualan rajaus.....	3
Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta ja likimääräinen aluerajaus .....	5
Kuva 3. Suunnittelualan maaperäkartta, vireilletulovaiheen aluerajaus.....	6
Kuva 4. Ravintolarakennus ja Tahkolahden maisema, Aada Mustonen, 2021 .....	7
Kuva 5. Bungalow I, Aada Mustonen, 2021 .....	8
Kuva 6. Bungalow IV, Aada Mustonen, 2021.....	8
Kuva 7. Ote Tahkon yleissuunnitelman meluselvityksestä, WSP Finland, 2019 .....	9
Kuva 8. Ote Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä (26.1.2022) .....	10
Kuva 9. Ote yleiskaavasta .....	12
Kuva 10. Ote ajantasa-asekaavayhdistelmästä.....	12
Kuva 11. Ote Tahkon keskustan maankäytön yleissuunnitelmasta .....	13
Kuva 12. Tahko Bungalowsin alueen viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Geometria Oy)....	17
Kuva 13. Harja- ja tasakattoinen massoitteluvaihtoehto, näkymät ravintolalta (Arkkitehtitoimisto Geometria Oy) .....	17
Kuva 14. Harja- ja tasakattoinen massoitteluvaihtoehto, näkymät tontilta (Arkkitehtitoimisto Geometria Oy) .....	18
Kuva 15. Havainnekuva Tahkolahdelta katsottuna (Arkkitehtitoimisto Geometria Oy) .....	19

**1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

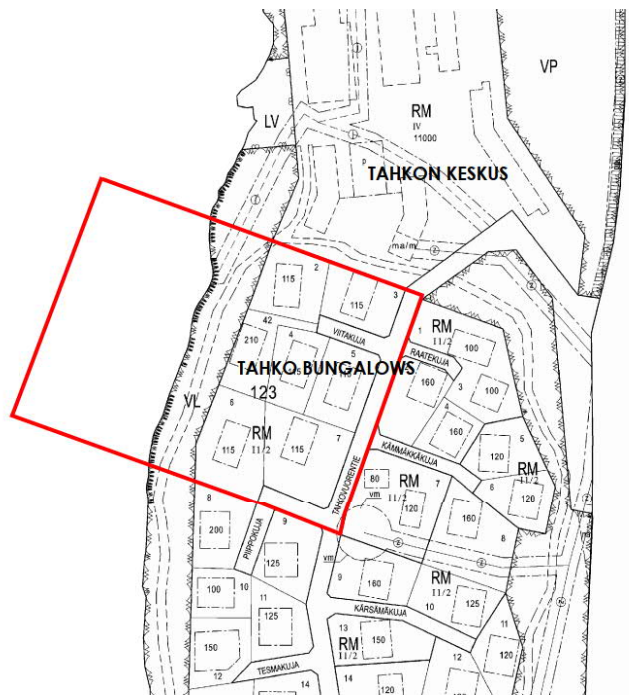
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5.5.2022 päivättyä asemakaavakarttaa. Kaavaselistusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

Asemakaava koskee: Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) vesialueen kiinteistöä 297-876-53-0.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) korttelin 123 tontteja 2...7 ja 42 sekä osaa lähivirkistys- ja katualueesta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) korttelin 123 tontit xx.

Alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Tahkon kaupunginosassa Tahkonlahden itärannalla noin 60 km etäisyydellä Kuopion keskustasta ja noin 12 km etäisyydellä Nilsian keskustasta.



Kuva 1.

Suunnittelualan rajaus

Kaavatunnus:

877

Kaavan tarkoitus:

Kaavanmuutoksen tarkoituksena on tutkia täydennysrakentamista majoituksen, palvelujen ja liikennejärjestelyjen osalta Tahkon maankäytön yleissuunnitelman tavoitteiden mukaisesti. Työn aikana tutkitaan myös rannan ja veden päälle rakentamisen mahdollisuus, tavoitteena sijoittaa alueelle palveluja.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tahko Bungalows Oy on hakenut omistamalleen maalleen asemakaavan muutosta. Tahko Bungalowsin asemakaavatyö on sisältynyt vuosien 2020-2022 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan.

Vireilletuloaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 17.6.2020 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 4.6.2020) oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 25.6-14.8.2020. Kaavoituksen aloituskokous järjestettiin 9.12.2020. Nähtävänäoloaikana jätettiin kolme mielipidettä.

Vireilletulovaiheen jälkeen asemakaavan rajausta on tarkennettu koskemaan vain Tahkovuorentien länsipuolta. Valmisteluaineisto on laadittu uuden aluerajauksen perusteella. Valmisteluvaiheen aineisto toimitetaan kaupunkirakennelautakunnalle 18.5.2022 kokoukseen hyväksyttäväksi, minkä jälkeen se asetetaan nähtäville. Valmisteluvaiheessa järjestetään etäyleisötilaisuus nähtävilläolon aikana.

### 2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella tutkitaan täydennysrakentamista majoituksen, palvelujen ja liikennejärjestelyjen osalta sekä rannan ja veden päälle rakentamisen mahdollisuus, tavoitteena sijoittaa alueelle palveluja. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Tahko Bungalows Oy:n omistamaa loma-asuntoaluetta ja vastata alueen kehittyvään kysyntään. Muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen tiivistäminen ja entisten mökkien korvaaminen uusilla ajanmukaisilla lomarakennuksilla. Kaavamutoksella myös kehitetään alueen liikenneyhteyksiä sekä pysäköintiä.

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

Suunnittelualue sijaitsee Tahkon keskustan alueen vieressä, jossa on myös meneillään asemakaava- ja asemakaavanmuutostyö.

### 2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

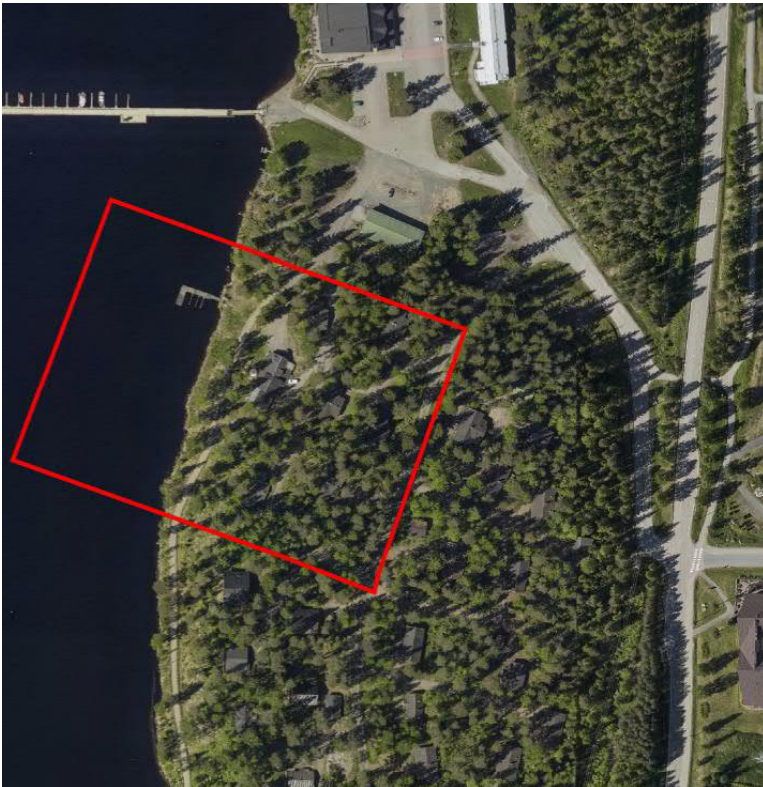
Uudisrakentaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista.

### 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 Nilsiän keskustasta. Tahkolahden vastarannalla sijaitsee Tahkon matkailukeskuksen laskettelurinteet. Suunnitteluala rajautuu idässä Tahkovuorentiehen, pohjoisessa Tahkon keskustan alueeseen ja lännessä Tahkolahteen, jossa myös vesialuetta on tarkoitus kaavoittaa matkailupalveluiden alueeksi. Etelässä alue jatkuu mökkikylnä Tahkovuorentien varrella. Suunnitteluala on rakentunut voimassa olevan kaavan mukaisesti matkailua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen alueeksi. Rannassa kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn reitti ja talvisin latu. Alue on ollut pitkään ihmisen vaikutuksen alaisena.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta ja likimääräinen aluerajaus

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

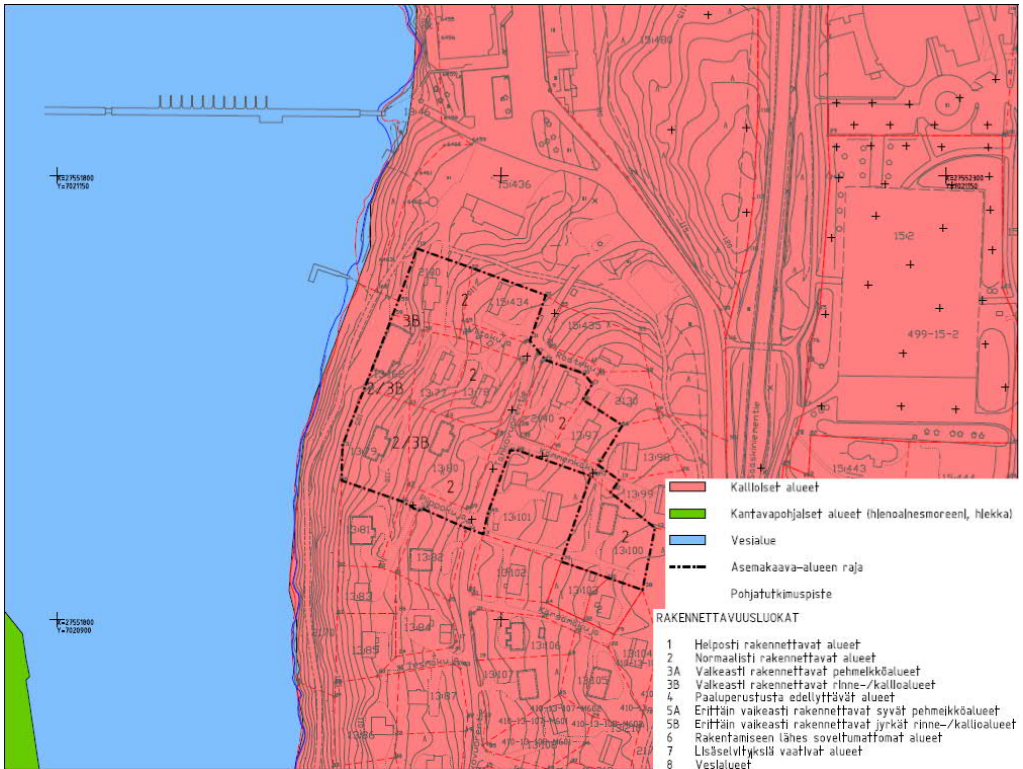
Tahko Bungalowsin alue sijaitsee Syvärin järveen kuuluvan Tahkolahden rannalta kohoavassa rinteessä Tahkon niemellä. Tahkovuori erottuu vastarannalla maisemakuvaa hallitsevana korkeana kohtana.

Suunnitteluala on ihmisen muokkaamaa rakennettua ympäristöä, jonne on kuitenkin jo ehtinyt kasvaa runsaasti puustoa. Puusto on havupuuvaltaista sekametsää. Rannassa on kaistale muokattua virkistysaluetta, jossa kulkee ulkoilureittejä. Maasto laskee suunnittelualueella jyrkästi kohti rantaa. Myös vesialuetta on mukana kaavoitettavassa alueessa. Tahkolahti on kapea vesialue Säaskiniemen ja Tahkovuoren välissä. Se syvenee nopeasti rantojen korkeuskäyrien mukaisesti syvimmillään kahteenkymmeneen metriin.

Alueen maa- ja kallioperä

Alueella on Kuopion kaupungin toimesta tehty maaperätutkimus vain katualueella 09/2018-01/2019 välisenä aikana. Pohjatutkimusten ja GTK:n Maankamara-tietokannan perusteella alueen maaperä on kalliomaata eli kalliopinnan päällä on keskimäärin noin yhden (1) metrin paksuinen hiekkamoreenikerros. Kalliopinta on tehtyjen kairausten perusteella noin 0,2...2,6 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Alueen maanpinnan korkeustaso on välillä noin +102,30...+126,80 metriä meren pinnan yläpuolella (N2000), matalimman kohdan ollessa Tahkonlahden rannan tuntumassa ja korkeimman kohdan Sääskinentien länsipuolella. Korkeuseroa näin ollen on noin 24 metriä.



Kuva 3. Suunnittelualan maaperäkarta, vireilletulovaiheen aluerajaus

Perustamisolosuhteet

Alue on rakennettavuudeltaan osin normaalia loivapiirteistä kallioaluetta (maanpinnan kaltevuus alle 15%) ja osin vaikeasti rakennettavaa kalliorinnemaastoa, jossa alueen maanpinnan kaltevuus vaihtelee n.10...30% välillä ja on helposti kuivatettavaa aluetta.

Alueen rakennukset, kadut ja pihat sekä putkikaivannot voi perustaa maanvaraisesti anturoille tai laatalle tasatulle moreenipohjalle tai irtilouhitulle kalliopohjalle.

Liito-oravat

Suunnittelualan korttelissa 123 tonteilla 3, 5, 7 ja 8 on havaittu liito-oravia vuosina 2010-2014. Keväällä 2019 tehdyn selvityksen yhteydessä suunnittelualan puustoyhteyksien on todettu olevan liito-oraville epähoukutteleva. Liito-oravan kannalta merkittävien puiden väheneminen suunnittelualueella ei ole kuitenkaan suurta vaikutusta tai merkitystä koko Tahkon mittakaavassa alueen liito-oravapopulaatiolle. Puustomuutokset lähialueella ovat heikentäneet kulkuyhteyksiä ja liito-oravien elinmahdollisuuksia. Kaavatyön yhteydessä tehdään uusi liito-oravatarkastelu kevään 2022 aikana.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Kaupunkirakenne, väestö ja palvelut

Alue rajautuu lännessä Tahkonlahteen, pohjoisessa Tahkon keskustan alueeseen ja idässä Tahkovuorentiehen. Rakennuskanta koostuu Tahkon loma- ja matkailualueelle tyypillisistä lomamökeistä. Etelässä alue jatkuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena, jossa on samankaltaista loma-asutusta kuin suunnittelualueella. Suunnittelualueelta avautuu näkymiä taajamakovaa hallitseville Tahkolahdelle ja Tahkovuoren laskettelurinteille.

Suunnittelualue on matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta ja laajemmin osa Tahkon matkailualueutta. Suunnittelualueelle sijoittuu kuusi vuonna 1980 rakennettua matalaa hirsimökkiä, joihin on tehty muutoksia viimeisimmäksi vuonna 1997 sekä vuonna 1994 valmistunut hirsinen ravintolarakennus. Alueella ei ole pysyvää asutusta. Lähialueelle sijoittuu Tahkon laskettelukeskuksen palvelut, kaksi kauppaa, ravintoloita, kylpylä, hotelli, loma-asuntoja sekä muita matkailu- ja virkistyspalveluita. Kunnalliset palvelut ovat Nilsiän keskustassa.

Alueen rakennuksista on laadittu rakennusinventoinnit (liite 6), jossa todetaan mökkien olevan sopusoinnussa ympäristönsä kanssa ja ilmentävän Tahkon matkailualueen historiaa sekä sen voimakasta kehityskautta 1980-luvulla. Alue on arvotettu paikallisesti arvokkaaksi vapaa-ajan ympäristöksi, mutta erityisiä arvoja yksittäisille lomarakennuksille ei ole määritetty.



Kuva 4. Ravintolarakennus ja Tahkolahden maisema, Aada Mustonen, 2021

#### Lähiympäristö

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevassa Tahkon keskustassa on myös meneillään asemakaavatyö, jossa tutkitaan matkailupalveluiden täydennysrakentamista alueella. Keskustaan sijoittuu matkailua palvelevaa rakentamista, kuten hotelli ja muita palveluita. Keskustan ja Bungalowsin alueen kehittäminen tukee toisiaan monipuolisen palvelutarjonnan luomiseksi. Suunnittelualueesta itään Säskiniementien toisella puolella sijaitsee EventPark ja Tahko Spa. Tahkon alueella on muutamia yksittäisiä pysyvissä



asuinkäytössä olevia rakennuksia keskustan alueen etelä- ja itäpuolella, mutta laajemmin pysyvää asutusta ei ole alueella sallittu kunnallisten palveluiden puuttumisen vuoksi.



Kuva 5. Bungalow I, Aada Mustonen, 2021



Kuva 6. Bungalow IV, Aada Mustonen, 2021

### Liikenne ja pysäköinti

Tahkon pääliikenneväylä on Säaskiniementie (mt 5775), joka muodostaa yhteyden Varpaisjärventieltä Tahkonien halki talvisin Aholansaareen johtavan jäätien päähän asti. Säaskiniementieltä suunnittelualueelle johtaa Tahkovoorentie, joka on kaavan vireillätulon jälkeen siirtynyt Kuntek Oy:lta kaupungin omistukseen. Tahkovoorentieltä on toinen liittymä Säaskiniementielle mökkikylän eteläosassa.

Lähin paikallisliikenteen pysäkki Tahkovouri, E sijaitsee Säaskiniementien varressa Tahkovoorentien risteuksen läheisyydessä. Linja-autoyhteys liikennöi Kuopion, Siilinjärven, Nilsiä ja Nurmeksien välillä poiketen myös Tahkolla. Lisäksi talvella Tahkon, Siilinjärven ja Kuopion välillä liikennöi Skibussi. Kuopion lentokenttä sijaitsee 48 kilometrin päässä Tahkosta ja lähin juna-asema on 40 kilometrin päässä Siilijärvellä. Suunnittelualueella kulkee kevyenliikenteen rantareitti, jota pitkin pääsee Tahkon keskustan palveluiden ääreen ja edelleen ponttonisilta pitkin Tahkolahden vastarannalle.

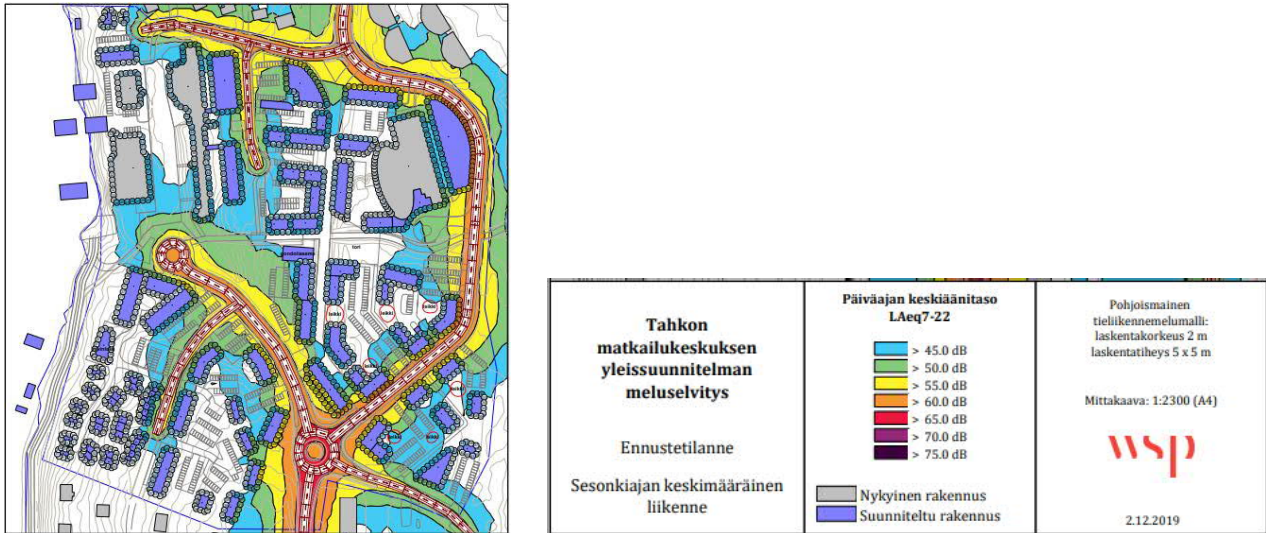
Suunnittelualueella on tonttikohtainen pysäköintijärjestely. Voimassa olevassa kaavassa ei ole osoitettu pysäköinnin vähimmäismäärää suunnittelualueella. Yleissuunnitelmassa alueelle on suunniteltu autopaikkanormi 1 ap/70k-m<sup>2</sup>.

### Kunnallistekniset verkostot

Kaavamuutosalue kuuluu Kuopion Veden Nilsiä toiminta-alueelle ja siellä on vesijohto, jätevesi ja sadevesiverkosto. Tahkon alueella on myös yksityisiä vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoja. Alue kuuluu Savon Voima sähköverkkoon. Suunnittelualueen läheisyydessä pohjoispuolella sijaitsee Jättekukon eko- ja aluekeräyspiste. Tahkon alueella on kaukolämpöverkko, mutta se ei ulotu kaava-alueelle.

### Melu

WSP Finland Oy on laatinut Kuopion kaupungin toimeksiannosta Tahkon matkailukeskuksen keskusta-alueen laskennallisen ympäristömeluselvityksen yleissuunnitelmaan liittyen 12.12.2019. Meluselvitys pohjautuu Tahkon keskustan maankäytön yleissuunnitelmaan, mutta siitä voidaan havaita, ettei Bungalowsin alueelle synny merkittävää tai poikkeuksellista keskiäänitasoa.



Kuva 7. Ote Tahkon yleissuunnitelman meluselvityksestä, WSP Finland, 2019

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Tahko-Bungalows Oy:n omistuksessa lukuun ottamatta katu- ja lähivirkistysalueita, jotka omistaa Kuopion kaupunki, ja Nilsiä osakaskunnan omistamaa vesialuetta.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet sisältävät 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 olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämisen ja eheyttämisen sekä sen myötä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytysten kehittämisen osalta.

#### Maakuntakaava

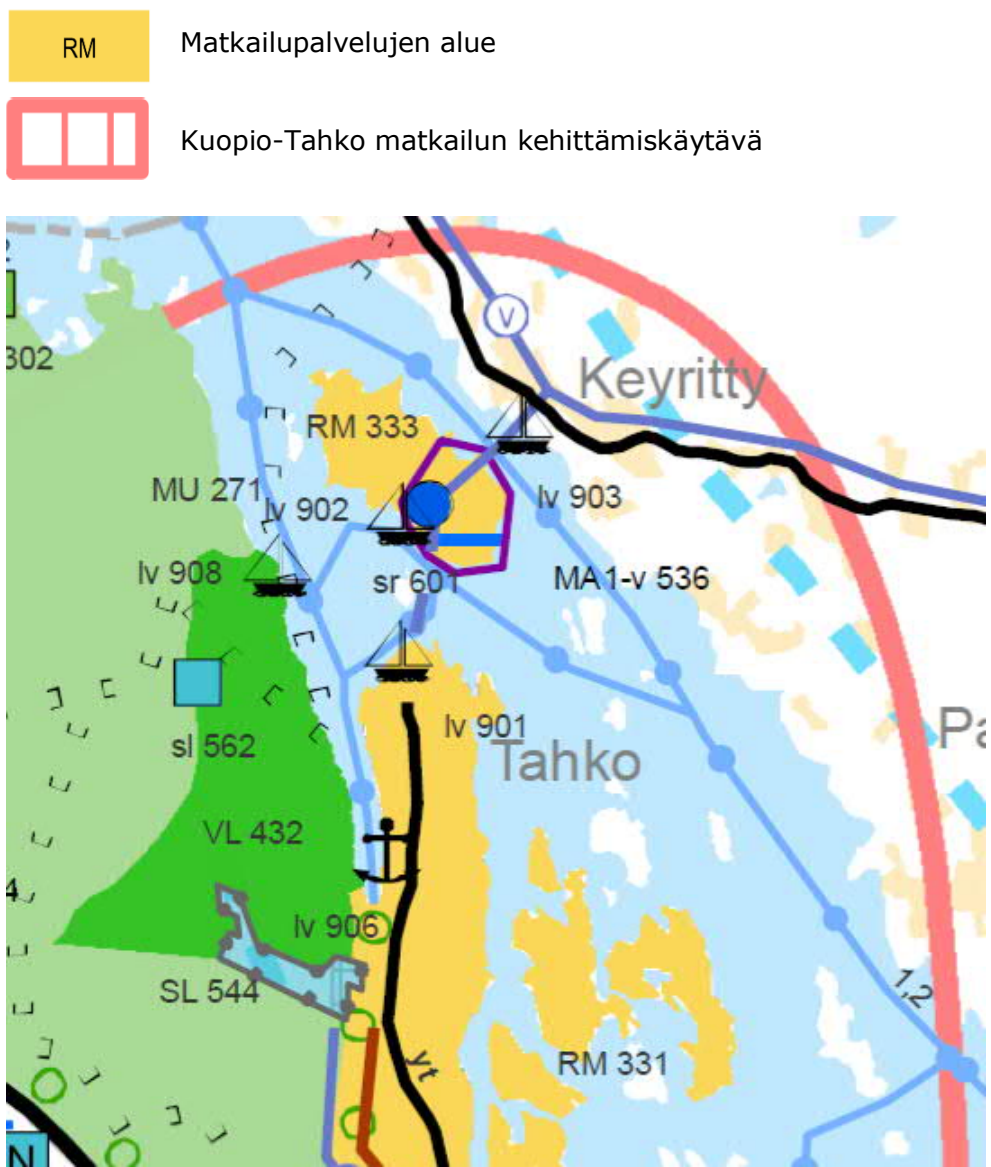
Maakuntakaava:

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, luonnonvaroihin, 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- verkostoon kuuluvien alueiden perusteena olevia luonnonarvoja. Erityisesti tulee ottaa huomioon vaikutukset Natura-alueiden pohjavesi- ja pintavalumaolosuhteisiin, maaston kulumiseen ja pienilmastoon. Maakuntakaavassa Tahkonniemen alueella sijaitsee kaksi satamamerkintää. Sääskeniementie on

maakuntakaavassa merkitty yhdistieksi. Maakuntakaavassa alue on osa Kuopio-Tahko matkailun kehittämiskäytävää. Alueella on voimassa suunnitelmääräys: 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 yhteystarve Savon radalta Tahkolle.

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 olleet nähtävillä 11.1.–14.3.2022.








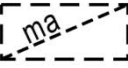
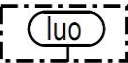
Kuva 8. Ote Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä (26.1.2022)

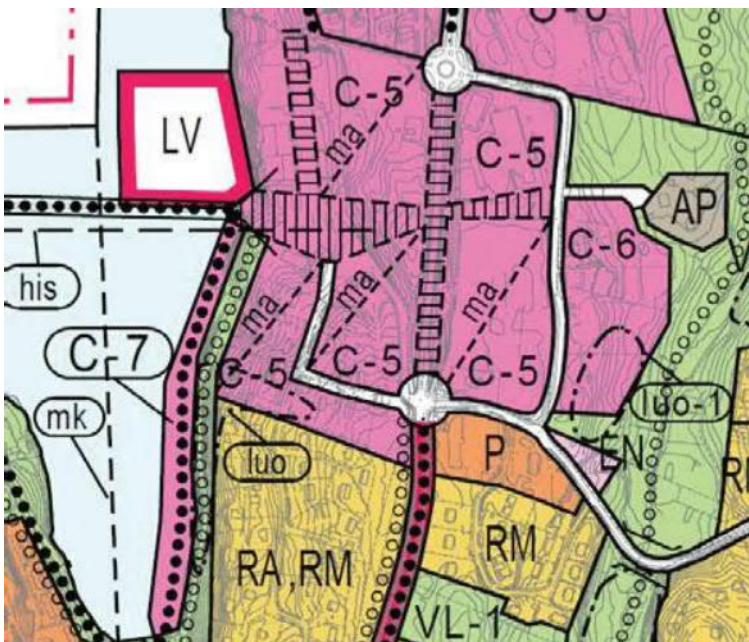
Yleiskaava

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 varten rakennettavien julkisivujen yhtenäisyys ja alueiden/tilojen raja-  
 us.

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. Suunnittelualueen lounaiskulmassa on yleiskaavamerkintä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alueen läheisyydessä on ali- ja ylikulkuksi osoitettu kevyen liikenteen pääyhteys Tahkonlahden poikki. Lisäksi kaavassa on osoitettu Tahkonlahden yli kulkeva hissilinja.

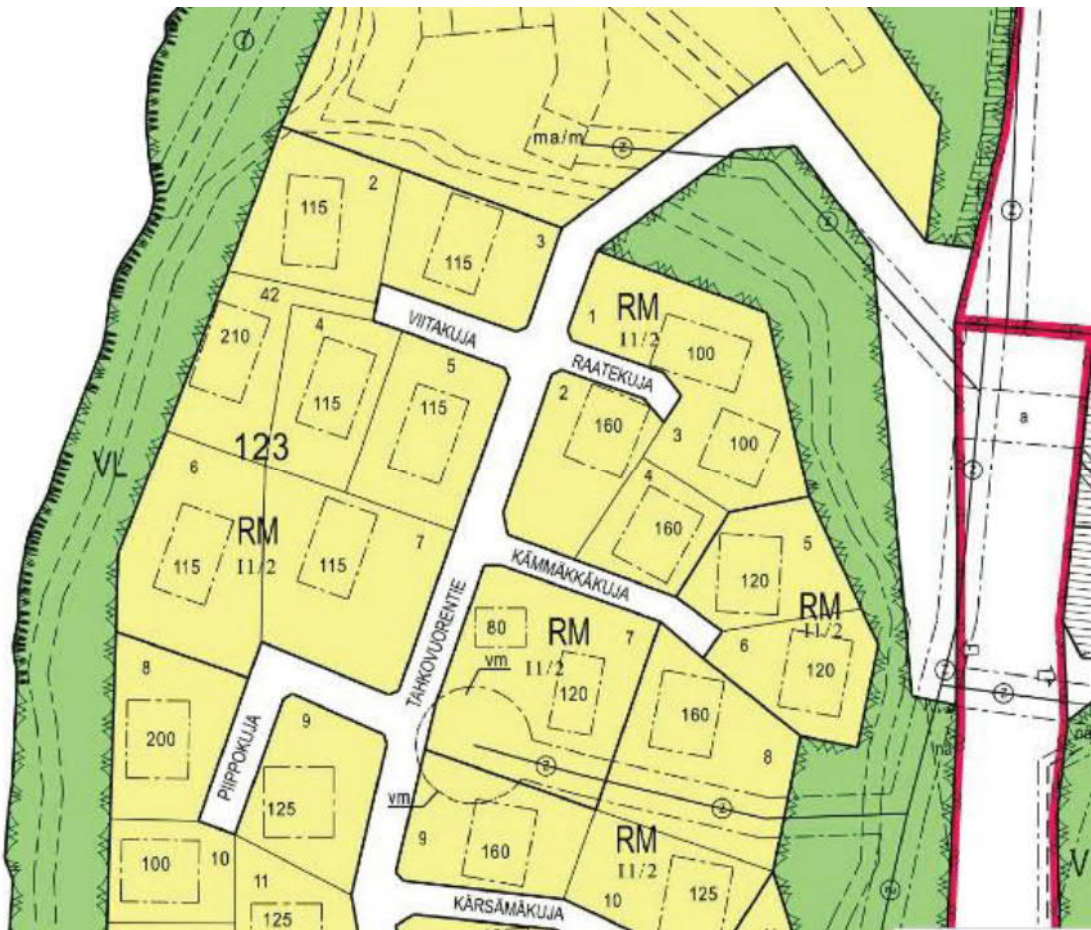
- C-5 Keskustatoimintojen alue
- C-7 Keskustatoimintojen alue
-  Ali- ja ylikulku
-  Hissilinja
-  Moottorikelkkareitti
-  Kevyenliikenteen pääyhteys
-  Ohjeellinen ulkoilureitti
-  Maanalainen tila
-  Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue



Kuva 9. Ote yleiskaavasta

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kunnanhallituksen 28.8.1995 hyväksymä ja lääninhallituksen vahvistama Sääsiniemen alue 1 rakennuskaavan muutos, jossa korttelin 123 tontit 2-7 sekä tontti 42 on merkitty matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Tonttikohtainen rakennusoikeus on 115 k-m<sup>2</sup> ja tontilla 42 rakennusoikeus on 210 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on 1½. Kaava-alueen länsipuolella on voimassa Nilsin kunnanvaltuuston 29.8.1989 hyväksymä asemakaava (5130), jossa rantakaistaleella on lähivirkistysalue.



Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä

Muut maankäytölliset suunnitelmat:Tahkon keskustan maankäytön yleissuunnitelma

Kuopion kaupunginhallitus on hyväksynyt Tahkon keskustan maankäytön yleissuunnitelman 4.5.2020 § 135 jatkosuunnittelun pohjaksi. Yleissuunnitelmassa Tahkon alueelle syntyy selkeä keskustamainen, helposti hahmotettava ympäristö, joka olisi kävely-ympäristöltään houkutteleva ja liikenteellisesti toimiva. Siinä on Tahkon keskustamainen alue kaupunkikuvallisesti jakautunut kahteen alueeseen; tiiviiseen kerrostalopainotteiseen alueeseen ja mökkikylän pohjoisosaan. Tiiviimmällä keskusta-alueella pyritään panostamaan kävely-ympäristöön.

Maankäytön yleissuunnitelmassa Bungalowsin alue on suunniteltu tiiviiksi, mutta pienimittakaavaiseksi mökkikylään sopivaksi majoitusalueeksi, jonka on uskottu houkuttelevan

sekä perheitä että suurempia matkustusryhmiä. Siinä on esitetty myös kiertoliittymältä rantaan tulevan tien varteen kerrostalomaista majoitusrakentamista. Alueelle on annettu autopaiKANnormi 1ap/70k-m<sup>2</sup>. Alueelle on myös esitetty jätettäväksi puustoa näkösuojaksi.

Alueelle on esitetty myös veden päälle sijoituvaa rakentamista nykyisen Piazzan läheisyyteen rantaan sekä Bungalowsin alueen edustalle. Piazzan ja Tahko Safareiden edustalle sijoittuisi satamatoimintoja ja satamatoimintoja tukevaa, kelluvaa rakentamista. Bungalowsin edustalle esitetyn vedenpäällisen ravintola- ja saunarakentamisen on tarkoitus tukea mökkien toimintaa.



Kuva 11. Ote Tahkon keskustan maankäytön yleissuunnitelmasta

#### Ohjelmat ja tavoitteet:

**Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2020–2030** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 otettavaksi osaksi maankäytön suunnittelua. Kuopion ilmastopoliittisena visiona on saavuttaa ilmastoviisas Kuopio, joka on hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Ohjelma sisältää tavoitteiden lisäksi suunnitelman ja toimenpiteet ilmastomuutokseen sopeutumisesta ja varautumisesta. Tähän kaavatyöhön liittyviä tavoitteita sisältyy muun muassa osa-alueeseen Viisas liikkuminen ja sitä tukeva kaupunkirakenne.

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

**Kuopion kaupungin Kaupunkirakenne 2030-luvulle** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Se on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa on hyväksytty Kuopion kasvusuunnat sekä asumisen ja työpaikkojen laajentumisalueet

Kuopion kaupungin kaupunkirakenne 2030-luvulle tavoitteena on Tahkon kehittyminen ympärivuotiseksi matkailukeskukseksi sekä rakenteellisesti eheämmän ja tiiviimmän alueen muotoutuminen. Tahko on yksi toiminnallisessa 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 rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille. Ohjelmassa tavoitteina ja toimenpidesuosituksina Tahkolla pyritään edistämään ympäristöä eheyttävää täydennysrakentamista laadukkaalla rakentamisella. Keskustan kehittämisessä huomioidaan erityisesti ihmisen mittakaava, jalankulku, monipuoliset palvelut sekä suurtahtumat sisä- ja ulkotiloissa.

**Kuopion strategia 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 kilpailukykyinen yrittäjyyssympäristö, vetovoimainen innovaatio- ja oppimisympäristö sekä laadukas koulutusketju varhaiskasvatuksesta korkeakoulutukseen, rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, Kuopion tunnettuus ja edunvalvonta, aktiivisuuteen innostava arki, varhainen tuki, työllistyminen ja toimeentulo, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, viisas liikkuminen, energiatehokkuus ja uusiutuva energia, kiertotalous ja resurssien viisas käyttö, sujuva ja uudistuva toiminta, kestävä talous sekä kyvykäs ja innostunut henkilöstö ja uudistuva johtaminen

**Kuopion resurssiviisaisohjelma** on Kuopion resurssiviisastyötä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ohjelman 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraalisuutta, jätteettömyyttä ja globaalisti kestävästä kulutuksen tasoa viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Ohjelmassa määritetään toimenpiteet ja välitavoitteet vuodelle 2030, miten kolmeen päätavoitteeseen päästään.

#### Rakennusjärjestys:

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

#### Tonttijako ja -rekisteri:

Kiinteistöt 297-499-210-0, 297-499-15-434, 297-499-13-162, 297-499-13-77, 297-499-13-78, 297-499-13-79, 297-499-13-80 ja 297-876-53-0 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.1.2013. Katualue 297-499-209-1 on merkitty yleisten alueiden rekisteriin 1.1.2013.

#### Pohjakartta:

Suunnittelualan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a § vaatimukset.

#### Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

#### Suojelupäätökset:

Suunnittelualueeseen ei kohdistu suojelupäätöksiä.

## 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksella tutkitaan Tahkon mökkikylän pohjoisosan, Bungalowsin, alueen tiivistämistä ja rakennustehokkuuden kasvattamista, minkä tarkoitus on tukea Tahkon kehittyvää aluetta sekä lisätä sen vetovoimaisuutta. Kaavahankkeen kanssa samanaikaisesti kehitetään Tahkon keskustan asemakaavaa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on alueen tiivistäminen ja nykyisten loma-asuntojen korvaaminen uusilla ajanmukaisilla lomarakennuksilla. Työn aikana tutkitaan myös rannan ja veden päälle rakentamismahdollisuutta tavoitteena sijoittaa alueelle palveluja.

### 4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Tahko Bungalows Oy on hakenut 18.12.2019 päivätyllä esityksellä asemakaavan muutosta omistamilleen kiinteistöille 297-499-13-80, 297-499-210-0, 297-499-0013-77, 297-499-0013-0079, 297-499-214-0, 297-499-13-97 ja 297-499-13-100. Lisäksi kaava-alueessa on mukana osa kiinteistön 297-876-53-0 vesialueesta. Kaavatyö on sisältynyt vuoden 2020, 2021 ja 2022 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan.

Asemakaavan muutoksen vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 17.6.2020 ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 25.6.-14.8.2020. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 9.12.2020. Kaavatyön yhteydessä on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

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 ja Kuopion kulttuurihistoriallinen museo. Kuopion kaupungilta osallisia ovat alueellinen rakennusvalvonta/kaupunkikuvatyöryhmä, 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

Asemakaavan muutoksen vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 17.6.2020. Vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 25.6.2020 Kuopion kaupungin nettisivuilla ja ViikkoSavossa.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 17.6.2020 ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen



yhteydessä 25.6.-14.8.2020 kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla: [www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi). Vireilletulosta on tiedotettu myös Viikkosavossa. Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävänäoloaikana neljä lausuntoa, joista kaksi vaativat kaavaan oikaisua.

Kaavatyön aloituskokous pidettiin 9.12.2020 yhdessä viereisen Tahkon keskustan alueen kaavatyön kanssa. Kokouksessa oli edustettuna Pohjois-Savon pelastuslaitos, yrityspalvelut, tonttipalvelut, 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.

#### 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 viherverkostoseselvitys Tahkon alueelle.

### 4.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää Tahkon aluetta monipuolisena ja vetovoimaisena matkailukeskittymänä sekä eheyttää aluetta korkeatasoisella rakentamisella. Lisäksi tavoitteena on kehittää kevyen liikenteen reittejä ihmisen mittakaavaisessa ympäristössä ja luoda alueelle monipuolisia palveluita.

Kaavatyön tavoitteena on tukea osaltaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, kaupungin strategiaa ja kasvusopimuksen tavoitteita. Tavoitteena on tukea ja tiivistää olevaa kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä ja samalla parantaa alueen viihtyisyyttä, kaupunkikuvaa ja imagoa. Kaavatyössä on tavoitteena lisätä alueen elinvoimaa mahdollistamalla uusien ajantasaisten matkailupalveluiden kehittyminen.

Kaavatyössä on tavoitteena edistää energiatehokkuutta, kestäväää kehitystä ja resurssiviisautta sekä tukea vähähiilisyttä ja ilmastonmuutoksen torjumista. Hulevesien hallinnassa pyritään tehokkaaseen hallintaan ja varaudutaan tulviin. Tavoitteena on myös turvata arvokkaiden luontokohteiden, kuten liito-oravien elinympäristöjen säilyminen. Alueen suunnittelussa huomioidaan viherverkko kokonaisuutena.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaava-alueen raja- ja osat on prosessin aikana muuttunut vireilletulovaiheen jälkeen. Suunnittelun ja neuvottelujen myötä todettiin, että Tahkokuorentien länsipuolinen osan kehittäminen yhtenäisenä kokonaisuutena palvelee tavoitteita parhaiten ja itäpuolisen alueen kehittämistä tutkitaan tarvittaessa myöhemmin.

### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

Kaava-alue on vireilletulovaiheessa ollut hieman suurempi koskien myös Tahkokuorentien itäpuolella sijaitsevia Tahko Bungalowsin tontteja. Kaavatyön edetessä valmisteluvaiheeseen aluerajaus on päivitetty koskemaan ainoastaan Tahkokuorentien länsipuolista aluetta. Suunnitelmassa nykyiset loma-asunnot korvataan uusilla nykyaikaisilla majoitusrakennuksilla ja aluerakennetta tiivistetään. Uutta asemakaavaa tulee rannan läheisyyteen Tahkolahdelle, johon on tarkoitus sijoittaa palveluita veden päälle kelluvana rakentamisena. Rantaan sijoittuu varaukset jalankululle ja pyöräilylle sekä ladulle.



Kuva 12. Tahko Bungalowsin alueen viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Geometria Oy)

Valmisteluvaiheessa on tutkittu harja- ja pulpettikattoiset massoitteluvaihtoehdot mökkikylästä. Kaavan yhteydessä laadittavassa rakennustapaohjeessa annetaan suositus harjakatosta ja puujulkisivuista, joiden katsotaan sopivan parhaiten alueen luonteeseen ja lähiympäristöön.



Kuva 13. Harja- ja tasakattoinen massoitteluvaihtoehdot, näkymät ravintolalta (Arkkitehtitoimisto Geometria Oy)



Kuva 14. Harja- ja tasakattoinen massoitteluvaihtoehto, näkymät tontilta (Arkkitehtitoimisto Geometria Oy)

#### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavamuutoksella on positiivinen vaikutus alueen majoitustarjontaan ja matkailupalveluihin, ja sitä kautta yritystoimintaan ja elinvoimaan. Asemakaavatyö tiivistää suunnittelualueen kaupunkirakennetta ja muuttaa siten myös lähimaisemaa verrattuna nykyiseen väljään loma-asutukseen. Tiiviimmällä rakentamisella voi olla vaikutuksia lähimpien naapureiden näkymiin. Alueella on olevaa infrastruktuuria, mutta kasvava aluetehokkuus vaatii muutoksia joihinkin verkostoihin, kuten vesihuollon verkostoon. Alueen käyttötarkoitus pysyy samana, lukuun ottamatta vesialueelle kaavoitettavaa matkailupalveluiden aluetta, jossa ei ole aiemmin ollut asemakaavaa. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole mainittavia vaikutuksia kulttuuriin tai eri väestöryhmien toimintaan alueella. Hankkeella ei ole merkittäviä lapsivaikutuksia. Alueella ei myöskään ole pysyvää asutusta.

Uudisrakentaminen vähentää alueella olevaa puustoa. Tiiviimpi rakentaminen vaikuttaa hulevesien muodostumiseen ja kulkeutumiseen. Rakentaminen vaikuttaa myös hulevesien valuma-alueisiin. Hulevesien hallintaan liittyvät kaavamerkinnot tarkentuvat työn aikana, kun Tahkon hulevesiselvitys valmistuu.

#### 4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Asemakaavan vaikutusten arviointia varten on tehty selvityksiä alueen olosuhteista. Osa selvityksistä täydentyy kaavatyön aikana. Asemakaavaan liittyen on tehty viherverkostoseselvitys ja rakennusinventointi. Liito-oravaselvitys ja hulevesiselvitys tehdään kaavatyön yhteydessä keväällä ja kesällä 2022. Meluselvitys on tehty yleissuunnitelman yhteydessä vuonna 2019. Asemakaavassa on tutkittu yhtä kaavavaihtoehtoa tehtyjen selvitysten valossa.

#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

##### Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Lomarakentaminen soveltuu alueen luonteeseen ja lähiympäristöön. Uudistuva palvelutarjonta ja majoitusmahdollisuudet tukevat alueen elinvoimaa, joten paikallisesti arvokkaan loma-asuntojen alueen uudistaminen on tavoiteltavaa. Tähän mennessä tehtyjen selvitysten perusteella esitetty kaavaratkaisu soveltuu alueelle, mutta liito-oravahavaintojen ajantasaisuus on selvitettävä kaavatyön yhteydessä. Jos alueella on edelleen olosuhteiden heikentymisestä huolimatta liito-oravia, se voi vaikuttaa kaavaratkaisuun.

Tiiviimmällä rakentamisella ja piha-alueiden pinnoitteilla on vaikutuksia hulevesien imeytymiseen ja kulkeutumiseen alueella. Hulevesimerkinnot täydentyvät kaavatyön aikana. Tahkolahti sopii asemakaavan mukaiseen kelluvaan rakentamiseen. Vesialueen täytöt sen sijaan

voisivat heikentää virtauksia kapeassa lahdessa. Alueella ei ole merkittävä melua tai muita häiriötekijöitä.

#### Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Vireilletuloaineistosta annettiin kolme mielipidettä. Mielipiteen antoivat Tahkon Kuntek Oy, Lahtiset Yhtymä sekä yksi yksityinen maanomistaja. Mielipiteet koskivat kaava-alueen rajaamista ja ajoyhteyksien järjestämistä siten, että kulku naapurikiinteistöille ei vaikeudu, kaavasta tiedottamista aiemmin tiealueen omistaneelle Tahkon Kuntek Oy:lle sekä eteläisen lomakylän kiinteistöille, joiden kulkuyhteyteen Tahkokuorentien katkaiseminen vaikuttaa, rakentamisen korkeutta ja näkymähaittaa sekä luonnonarvojen säilyttämistä.

Kaavan vireilletulon jälkeen Kuopion kaupunki on ostanut Kuntek Oy:n omistuksessa olleen tiealueen ja kaava-alueen rajausta on muutettu, joten kaavalla ei ole enää samanlaisia vaikutuksia naapurikiinteistöihin ja niiden ajoyhteyksiin. Kaavan vaikutuksia ympäristöön arvioidaan kaavatyön edetessä ja osallisia tiedotetaan kaavatyön etenemisestä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan muutoksen vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 17.6.2020 ja päätös nähtäville asettamisesta hyväksyttiin yksimielisesti. Valmisteluaineisto annetaan tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 18.5.2022, jonka jälkeen aineisto asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

## 5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Kaavaselistusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen rakenne noudattaa maakuntakaavan ja Tahkon keskustan osayleiskaavan rakennetta ja tavoitteita. Alue säilyy matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena (RM). Suunniteltu rakentaminen tukeutuu olevaan katuyhteyteen. Autopaikat toteutetaan rakentamisen yhteyteen maantasopysäköintinä ja osittain rakenteellisesti majoitusrakennusten pohjakerrokseen. Rannassa säilytetään lähivirkistysalue (VL) ja ulkoilureitit. Lisäksi uutta asemakaavaa muodostetaan rantaan vesialueelle (W), jonne mahdollistetaan kelluvia rakenteita ja rakennuksia ravintola- ja virkistyspalveluja varten.



Kuva 15. Havainnekuva Tahkolahdelta katsottuna (Arkkitehtitoimisto Geometria Oy)

### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 25200 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta kaavalla muodostuu 5750 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueetta koskevat tarkemmat tilastotiedot ovat liitteenä 1 olevassa seurantalomakkeessa.

Seurantalomake täydennetään ehdotusvaiheessa.

### 5.1.2 Palvelut

Tahko Bungalowsin alue on matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta ja sinne sijoittuu majoitusrakentamista ja lisäksi rantaan veden päälle mahdollisesti hyvinvointipalveluita ja ravintolatoimintaa. Asemakaava ja asemakaavan muutos uudistaa Tahkon majoitustarjontaa ja lisää palveluiden monipuolisuutta rannan osalta.

Tahko Bungalowsin alue on osa Tahkon keskustan palveluverkkoa, joka painottuu matkailuun ja vapaa-ajan palveluihin. Kunnallisten palveluiden osalta Tahko tukeutuu Nilsiän palvelutarjontaan.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen kaupunkikuvaa ohjataan kaavamääräyksillä, havainneaineistolla ja ehdotusvaiheessa laadittavalla rakentamistapaohjeella. Sitova rakennustapaohje kuvaa rakennusten sijoittumista ja laatutasoa. Esitetystä laatutasosta ei voi poiketa heikompaan laatuun. Sitovalla rakentamistapaohjeella pyritään varmistamaan, että uusi rakentamien soveltuu olevaan rakennuskantaan, matkailuympäristöön ja maisemakuvaan.

## 5.3 Aluevaraukset

Kaava-alue sisältää matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) ja lähivirkistysalueen (VL), vesialuetta (W) sekä katualuetta.

Aluevaraukset on esitetty alla.

Asemakaava ja asemakaavan muutoskartta merkintöineen ja määräyksineen on tämän kaavaselostuksen liitteenä 2.

### 5.3.1 Korttelialueet

**RM** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

### 5.3.2 Muut alueet

**VL** Lähivirkistysalue.

**W** Vesialue.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mukainen rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja uudistaa alueen rakennuskantaa. Rakentaminen vaikuttaa alueen taajamakuvaan ja uudisrakentamisella on tavoitteena nostaa alueen rakennetun ympäristön laatua matkailun vaatimuksia palvelevaksi. Tiiviimmällä rakentamisella voi olla vaikutuksia myös lähimpien naapureiden näkymiin. Rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Kaava on valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden ja ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, koska se tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria.

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu Tahkon alueen viherverkostotarkastelu (liite 5), jonka tarkoituksena on varmistaa viherverkon jatkuvuus ja liito-oravien elinympäristöjen turvaaminen. Alueelle tehdään kaavatyön aikana liito-oravakartoitus.

#### 5.4.3 Muut vaikutukset

##### Liikenne

Kaavaratkaisu voi lisätä alueen autoliikenteen määrää tiiviimmän rakentamisen seurauksena. Läpiajoliikenteen aiheuttaman häiriön vähentämiseksi kaavatyön yhteydessä tutkitaan Tahkovuorentien läpiajon katkaisua suunnittelualueen eteläpuolella. Tämän liikenneratkaisun myötä Tahkon keskustan suunnalta tuleva liittymä palvelee kaava-aluetta ja Tahkovuoretien toisella puolella sijaitsevia olevia kiinteistöjä, ja muun mökkikylän liikenne järjestyy nykyisestä Tahkovuoretien eteläisestä liittymästä.

Kävelyn ja pyöräilyn edistämistä tuetaan rantaan tehtävällä pp-varauksella, minkä lisäksi rannassa on varaus myös hiihtoladulle. Ulkoilureitit yhdistävät Bungalowsin alueen Tahkon keskustan alueen palveluihin. Lisäksi rannan kautta mahdollistetaan veden päälle kaavoitettavan matkailua palvelevan rakentamisen huoltoajoyhteys.

##### Infraverkostot

Asemakaava-alue kuuluu Kuopion Veden toiminta-alueeseen. Kaavatyön yhteydessä varaudutaan tarvittaviin verkostojen siirtoihin, sillä uutta rakentamista on osoitettu verkostojen nykyisille sijainneille. Olevat verkostot ovat rakentuneet alun perin yksityisinä verkostoina ennen Nilsiästä liittymistä Kuopioon, joten niiden tarkka sijainti ja laatu ei ole täysin varma. Kaavaluonnoksessa on esitetty ohjeellisenä alustavat vesihuollon varaukset kiinteistön alueelle. Myös alueella olevan Savon Voima Oy:n sähköverkon osalta varaudutaan muutoksiin.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

#### Melu

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.

#### Ilmanlaatu

Kaavamuutoksella ei ole oleellisia vaikutuksia ilmanlaatuun.

#### Hule- ja tulvavedet

Suunnittelualan tiiviimpi rakentaminen aiheuttaa muutoksia hulevesien muodostumiseen ja kulkeutumiseen. Kaavoituksen yhteydessä laaditaan hulevesiselvitys. Hulevesiselvitys täydentyy ehdotusvaiheessa, samoin kuin hulevesien hallintaan liittyvät kaavamerkinnot.

#### Pilaantuneet maa-alueet

Alueella ei ole todettuja pilaantuneita maa-alueita.

### **5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset**

Kaavamerkinnot ja –määräykset ovat Ympäristöministeriön suositusten mukaisia. Asemakaavan muutokartta merkintöineen ja määräyksineen on tämän kaavaselostuksen liitteenä 2.

### **5.7 Nimistö**

Alueella ei ole nimettäviä kohteita.

### **5.8 Kaavatalous**

Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

## **6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

Kuopiossa 5.5.2022

Anne Siltavuori  
asemakaavapäällikkö

Maija Pelkonen  
kaavoitusarkkitehti