

## TAHKO BUNGALOWS ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Havainnekuva ranta-alueen rakentamisesta (AW2 Arkkitehdit)

**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 Asemakaava ja 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
5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET .....	17
5.1.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	17
5.1.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet .....	17
5.2 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	17
5.2.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot.....	17
5.2.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	19
5.2.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta .....	21
5.2.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	21
6 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	22
6.1 Kaavan rakenne.....	22
6.1.1 Mitoitus.....	22
6.1.2 Palvelut .....	22
6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	22
6.3 Aluevaraukset .....	23
6.4 Kaavan vaikutukset.....	23
6.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	23
6.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön .....	23
6.4.3 Muut vaikutukset .....	23

6.5 Ympäristön häiriötekijät.....	24
6.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	24
6.7 Nimistö.....	24
6.8 Kaavatalous .....	24
7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	25
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	25
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	25

## Liitteet

1	Seurantalomake
2	Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava
3	Sitova rakentamistapaohje
4	Ehdotusvaiheen havainneaineisto
5	Tahkon viherverkkotarkastelu
6	Rakennushistoriainventointi
7	Hulevesiselvitys
8	Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot ja yhteinen vastine

## Kuvat

Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus.....	3
Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta ja likimääräinen aluerajaus .....	5
Kuva 3. Suunnittelualueen 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.....	11
Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä.....	12
Kuva 11. Ote Tahkon keskustan maankäytön yleissuunnitelmasta .....	13
Kuva 12. Tahko Bungalowsin alueen valmisteluvaiheen viitesuunnitelma, (Geometria Architecture Ltd) .....	18
Kuva 13. Valmisteluvaiheen harja- ja tasakattoinen massoitteluvaihtoehto, näkymät ravintolalta (Geometria Architecture Ltd).....	18
Kuva 14. Valmisteluvaiheen harja- ja tasakattoinen massoitteluvaihtoehto, näkymät tontilta (Geometria Architecture Ltd) .....	19
Kuva 15. Havainnekuva Tahkolahdelta katsottuna (AW2 Arkkitehdit) .....	22

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 2.3.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

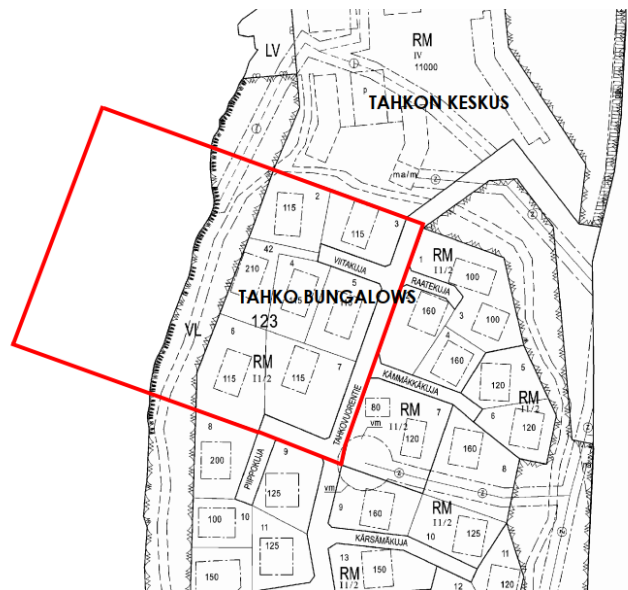
Asemakaava koskee: Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) vesialueen kiinteistöä 297-876-53-0.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) korttelin 123 tontteja 2...7, 42 sekä virkistys- ja katualueita.

Asemakaavalla muodostuu: Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) vesialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) korttelin 335 tontti 1 sekä virkistys- ja katualueita.

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 2020-2023 kaavoituskatsauksiin 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 toimitettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 18.5.2022 ja aineisto oli nähtävillä 25.5.-24.6.2022. Valmisteluvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus ja lausuntokokous sidosryhmille. Nähtävänäoloaikana jätettiin kolme lausuntoa.

Ehdotusvaiheen aineisto toimitetaan kaupunkirakennelautakunnalle hyväksyttäväksi 15.3.2023. Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus, sitova rakentamistapaohje ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville. Hyväksytty ehdotusaineisto toimitetaan tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle sekä Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle.

Kaavamuutoksen hakijan kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

### 2.2 Asemakaava ja 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. Kaavamuutoksella kehitetään myös alueen liikenneyhteyksiä sekä pysäköintiä. Uutta asemakaava-aluetta muodostuu Tahkolahdelle, jonne mahdollistetaan kelluvaa rakentamista ravintola- ja virkistyspalveluja varten.

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 pääosin 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 suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Tahkon kaupunginosassa Tahkonlahden itärannalla noin 60 km etäisyydellä Kuopion keskustasta ja noin 12 km etäisyydellä Nilsiän keskustasta. Tahkolahden vastarannalla sijaitsee Tahkon matkailukeskuksen laskettelurinteet. Suunnittelualue rajautuu idässä Tahkovuorentiehen, pohjoisessa Tahkon keskustan alueeseen ja lännessä Tahkolahteen. Etelässä alue jatkuu mökkikylänä Tahkovuorentien varrella. Suunnittelualue 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

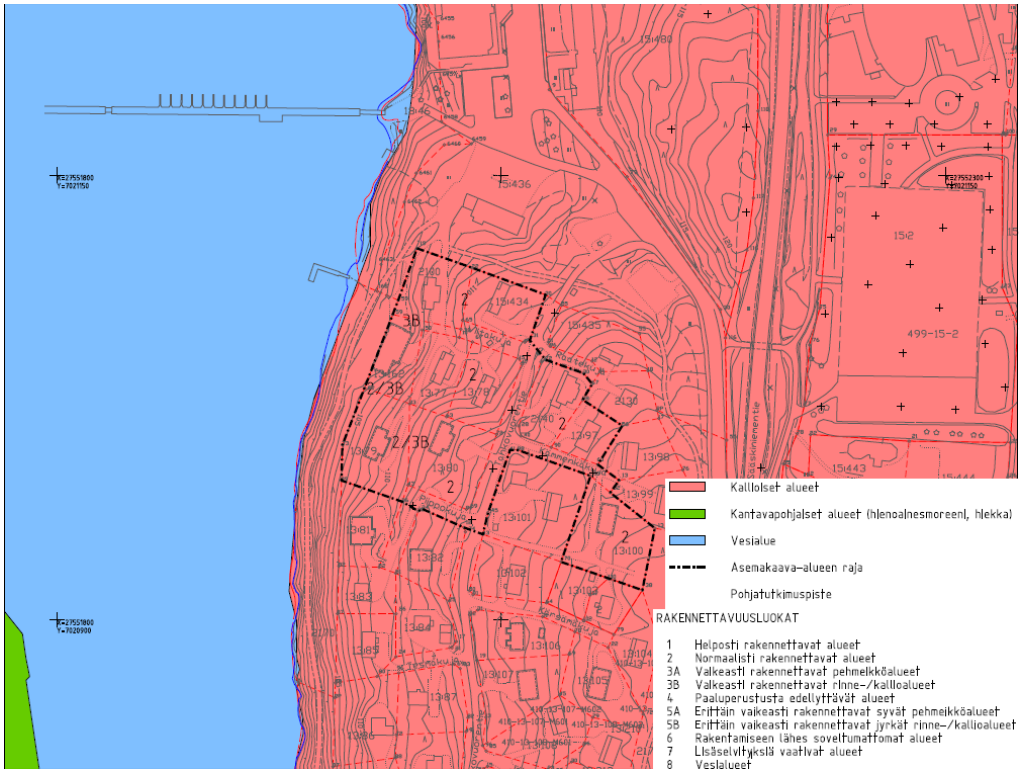
Tahko Bungalowsin alue sijaitsee Syvärin järveen kuuluvan Tahkolahden rannalta kohoavassa rinteessä Tahkon niemellä. Tahkovuori erottuu vastarannalla maisemakuvaa hallitsevana korkeana kohtana.

Suunnittelualue on ihmisen muokkaamaa rakennettua ympäristöä, jonne on kuitenkin jo ehtinyt kasvaa runsaasti puustoa. Puusto on havupuuvältaista 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 Sääskiniemen ja Tahkomäen 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 kalliialuetta (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.

Kaavatyön aikana keväällä 2022 kaupungin liito-orava-asiantuntija kävi tarkistamassa ajantasaiset liito-oravahavainnot. Maastokäynnillä suunnittelualueelta ei löydetty liito-oravahavaintoja.

### 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 taajamakuva 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 Nilsin 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. Suunnittelualueesta



itään Sääskiniementien toisella puolella sijaitsee EventPark ja Tahko Spa. Tahkon alueella on muutamia yksittäisiä pysyvässä 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 Sääskiniementie (mt 5775), joka muodostaa yhteyden Varpaisjärventieltä Tahkonien halki talvisin Aholansaareen johtavan jäätien päähän asti. Sääskiniementieltä suunnittelualueelle johtaa Tahkovuorentie, joka on kaavan vireillätulon jälkeen siirtynyt Kuntek Oy:lta kaupungin omistukseen. Tahkovuorentieltä on toinen liittymä Sääskiniementielle mökkikylän eteläosassa.

Lähin paikallisliikenteen pysäkki Tahkovuori, E sijaitsee Sääskiniementien varressa Tahkovuorentien 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 kevyen liikenteen rantareitti, jota pitkin pääsee Tahkon keskustan palveluiden ääreen ja edelleen ponttonisiltaa pitkin Tahkolahden vastarannalle.

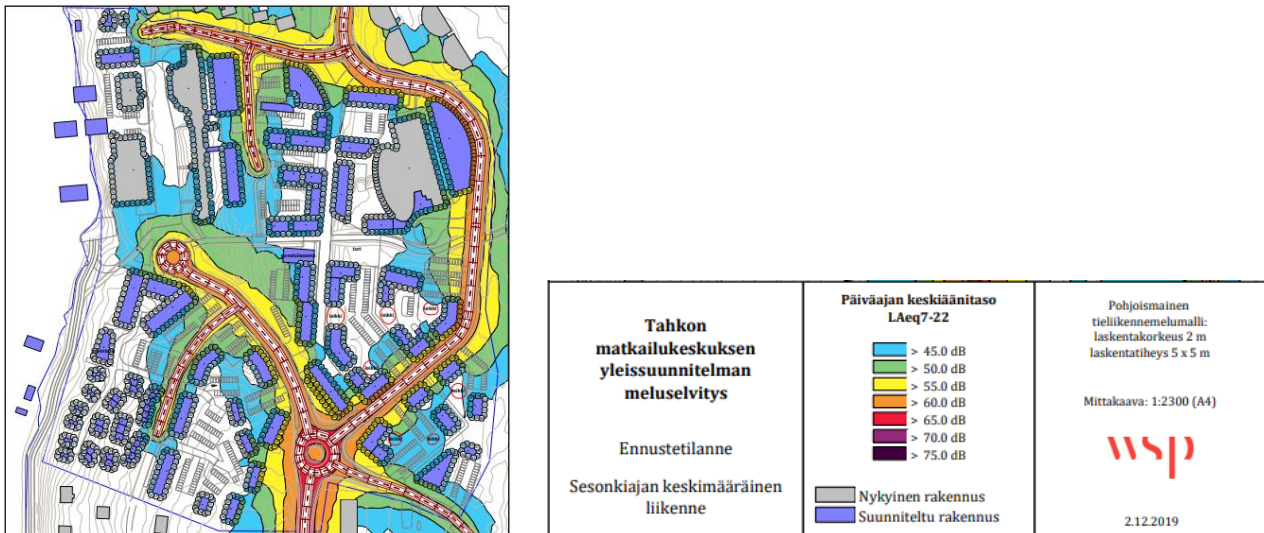
Suunnittelualueella on tonttikohtainen pysäköintijärjestely. Voimassa olevassa kaavassa ei ole osoitettu pysäköinnin vähimmäismäärää suunnittelualueella. Yleissuunnitelmassa alueelle on suunniteltu autopaikkanormi 1 ap/70k-m<sup>2</sup>.

### Kunnallistekniset verkostot

Tahko Bungalows kaava-alue on Kuopion Veden toiminta-alue. Alueelle on rakennettu vesihuoltoverkostat palvelemaan alueen toimintoja ja alueella on liittymiä vesihuoltoverkostoihin. Tahkon alueella on myös yksityisiä vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoja. Alue kuuluu Savon Voima sähköverkkoon. Suunnittelualueen läheisyydessä pohjoispuolella sijaitsee Jätekuon eko- ja aluekeräyspiste. Tahkon alueella on kaukolämpöverkko, mutta olevaa verkostoa ei sijoitu 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

Suunnittelualueen kiinteistöt 297-499-15-434, 297-499-13-78, 297-499-210-0, 297-499-13-77, 297-499-13-162, 297-499-13-80 ja 297-499-13-79 ovat Tahko-Bungalows Oy:n omistuksessa. Tahkovuorentien kiinteistön 297-499-209-1 ja lähivirkistysalueen 297-499-217-0 omistaa Kuopion kaupunki. Osan kaava-alueelle sijoittuvasta lähivirkistysalueesta, kiinteistöt 297-499-15-436 ja 297-494-18-46, omistaa PNT Real Estate Oy. Nilsian osakaskunta omistaa Tahkolahden alueen kiinteistön 297-876-53-0.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta 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 kestävään 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 kehittymisen ja eheyttämisen sekä sen myötä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytysten kehittämisen osalta.

#### Maakuntakaava

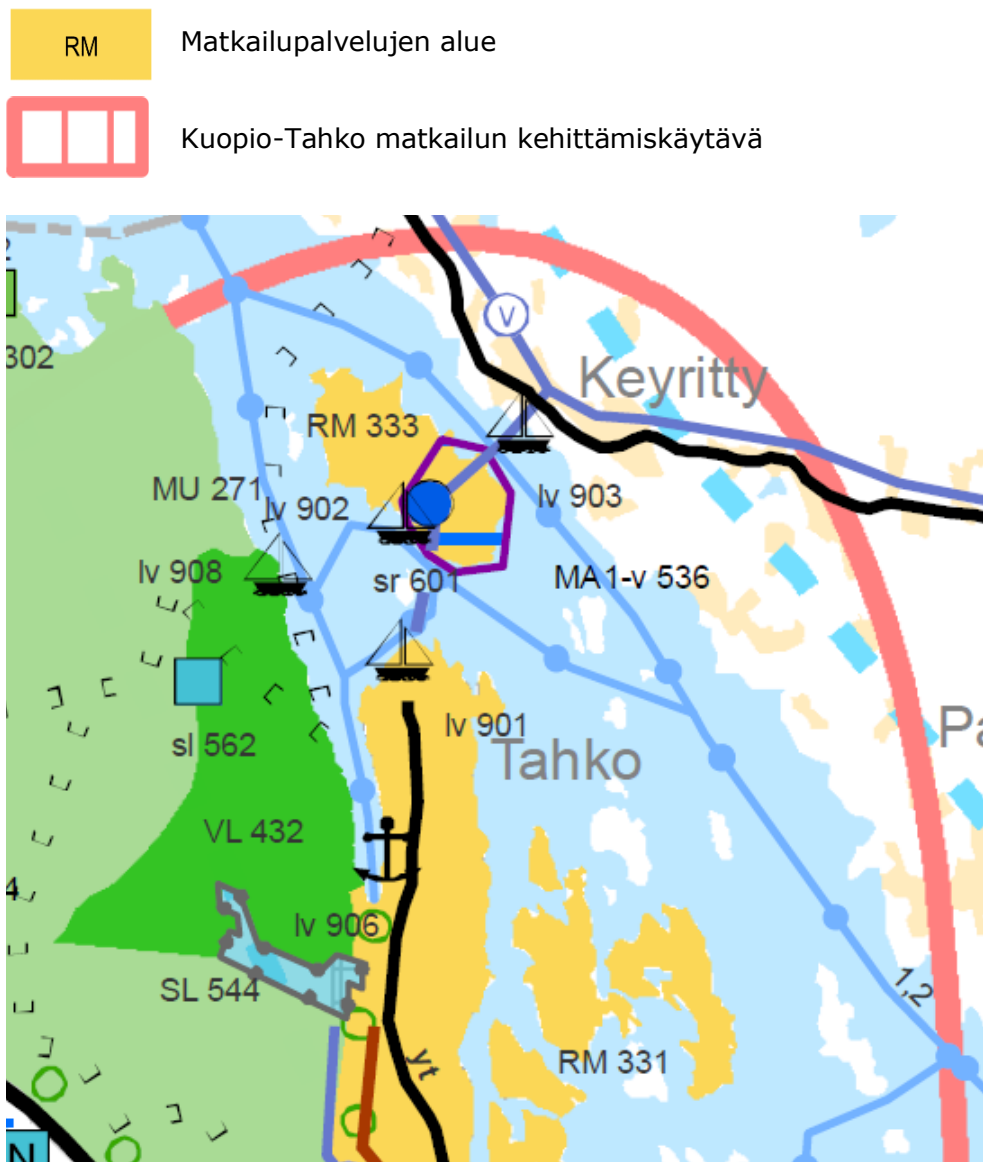
Maakuntakaava:

Pohjois-Savon maakuntakaavaa 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Maakuntakaavassa suunnittelualue on matkailupalvelujen alue RM 43.331 (Tahkon matkailualueet, Nilsia), 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- verkostoon kuuluvien alueiden perusteena olevia luonnonarvoja. Erityisesti tulee ottaa huomioon vaikutukset Natura-alueiden pohjavesi- ja pintavalumaolosuhteisiin, maaston kulumiseen ja pienilmastoon.

Maakuntakaavassa Tahkoniemen alueella sijaitsee kaksi satamamerkintää. Sämskiniementie 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 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.








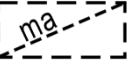
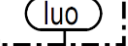
Kuva 8. Ote Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä (26.1.2022)

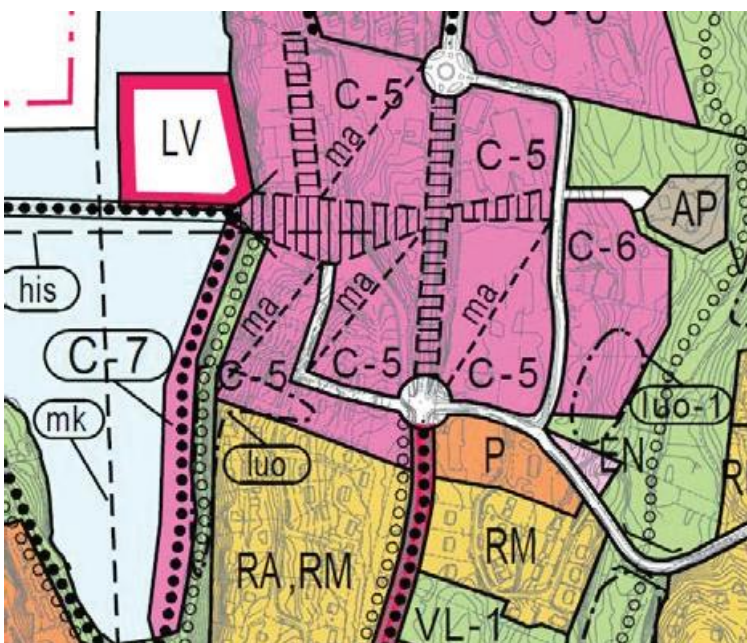
Yleiskaava

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 varteen rakennettavien julkisivujen yhtenäisyys ja alueiden/tilojen raja-  
 ja.

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 kevyen liikenteen pääyhteys. Ranta on yleiskaavassa lähivirkistysaluetta VL-1. Suunnittelualueen lounaiskulmassa on yleiskaavamerkintä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alueen läheisyydessä on ali- ja ylikulukuksi osoitettu kevyen liikenteen pääyhteys Tahkonlahden poikki. Lisäksi kaavassa on osoitettu Tahkonlahden yli kulkeva hissilinja.

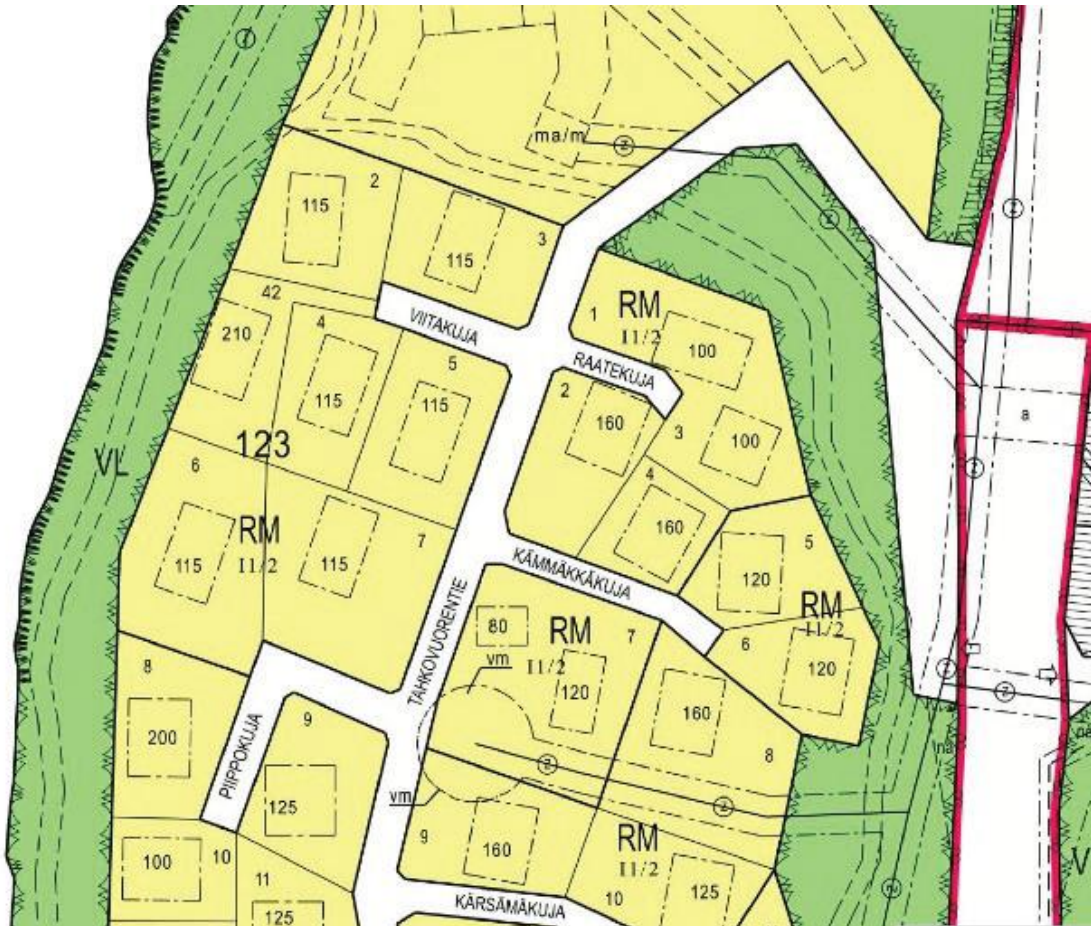
- C-5 Keskustatoimintojen alue
- C-7 Keskustatoimintojen alue
-  Ali- ja ylikulku
-  Hissilinja
-  Moottorikelkkareitti
-  Kevyen liikenteen pääyhteys
-  Ohjeellinen ulkoilureitti
-  Maanalainen tila
-  Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue



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 kierto liittymältä rantaan

tulevan tien varteen kerrostalomaista majoitusrakentamista. Alueelle on annettu autopaikkanormi 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 maapolitiikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet ja tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapolitiikan 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 kestävää 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, 297-499-209-1, 297-499-15-436, 297-494-18-46, 297-876-53-0 ja 297-876-53-0 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.1.2013.

#### Pohjakartta:

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

#### Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

#### Suojelupäätökset:

Suunnittelualaeseen 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 on tehty samanaikaisesti Tahkon keskustan asemakaavaa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on alueen tiivistäminen ja nykyisten loma-asuntojen korvaaminen uusilla ajanmukaisilla lomarakennuksilla. Työn aikana on tutkittu 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 asemakaavan muutosta omistamilleen kiinteistöille. Asemakaavan muutoksen vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 17.6.2020. Kaavatyön yhteydessä Kuopion kaupunki on laatinut maanomistajan kanssa asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2020–2023 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

### 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, teleoperaattorit, Savon Voima 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/ympäristölahtakunta 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 nettisivuilla. Vireilletulosta on tiedotettu myös ViikkoSavossa. Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävänäoloaikana neljä mielipidettä, joista kaksi vaativat kaavaan oikaisua.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli uudelleen nähtävillä yhdessä valmisteluvaiheen aineiston kanssa 25.5.-24.6.2022, koska kaava-alueenrajaus muuttui valmisteluvaiheen jälkeen.

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 kevyen liikenteen 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.

Valmisteluvaiheen aineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 18.5.2022. Valmisteluvaiheesta kuulutettiin kaupungin nettisivuilla, ViikkoSavossa sekä Pitäjäläisessä ja aineisto oli nähtävänä 25.5.–24.6.2022, jolloin siitä oli mahdollisuus jättää mielipiteitä. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

Valmisteluvaiheen aineistosta järjestettiin lausuntokokous sidosryhmille 6.6.2022. Kokoukseen osallistui edustajat kunnallisteknisestä suunnittelusta, maaomaisuuden hallintapalveluista, strategisesta maankäytöstä, viher- ja virkistysaluesuunnittelusta, Kuopion Vedeltä, Savon Voimalta, Pohjois-Savon ELY-keskukselta ja DNA:lta. Kokouksessa esiin nousseita asioita olivat kehitettävä liito-oravayhteys, vesihuollon rasitteet ja muut suunnittelukysymykset ja kaavaluonnoksen mukainen tonttijako, jonka jakaminen jälkeinpäin voi olla mahdotonta tiiviin rakentamisen vuoksi. Todettiin, että sitova tonttijako on alueella tarpeen. Lisäksi esiin nousi DNA:n alueella sijaitsevat kaapeloinnit, sitova rakentamistapaohje, katutilojen mittakaava ja lumienkäsittely, hulevedet ja viherrakentaminen, maankäyttösopimuksen tarve, havainnekuviissa näkyvän sillan tarpeellisuus, hulevesiputkien rasitetarve, sähköliittymät, vähenevä puusto, ajoyhteydet ja muuttunut aluerajaus.

Kirjallisen lausunnon toimitti Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Kuopion Vesi Oy ja Pohjois-Savon pelastuslaitos. Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot vastineineen löytyvät kaavan liitteestä 8.

#### 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 sekä valmisteluvaiheen lausuntokokoukseen 6.6.2022. ELY-keskuksen kanssa on laadittu yhteistyössä viherverkkotarkastelu Tahkon alueelle.

MRA 28 §:n mukaisesti mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto varataan ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, aluepelastuslautakunnalle, Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueelle ja Kuopion kulttuurihistorialliselle museolle.

## 5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

### 5.1.1 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, kestävästä 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.

### 5.1.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

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

## 5.2 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 5.2.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

Kaava-alue on vireilletulovaiheessa ollut hieman suurempi koskien myös Tahkokuorentien itäpuolella sijaitsevia Tahko Bungalowsin tontteja. Kaavatyön edetessä valmisteluvaiheeseen aluerajaus on päivittyntä 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 valmisteluvaiheen viitesuunnitelma, (Geometria Architecture Ltd)

Valmisteluvaiheessa tutkittiin harja- ja pulpettikattoiset massoittelevaihtoehdot mökkikylästä.

Rantareittien osalta kaavatyössä tutkittiin ladun ja kevyen liikenteen reitin sijoittumista ja risteämistä. Valmisteluvaiheen havainneaineistossa esitetty siltaratkaisu todettiin tarpeettomaksi, kun kelluvan rakennuksen huolto- ja pelastusyhteytenä toimiva jalankulun ja polkupyöräilyn reitti siirrettiin lähemmäs rantaa osittain vesialueelle ja latu rannan puolelle nykyiselle sijainnilleen, jolloin risteämiä ei synny. Ladun alkupiste voidaan tarvittaessa sijoittaa alkamaan vasta huoltoyhteyden risteyksen jälkeen.



Kuva 13. Valmisteluvaiheen harja- ja tasakattoinen massoittelevaihtoehdot, näkymät ravintolalta (Geometria Architecture Ltd)



Kuva 14. Valmisteluvaiheen harja- ja tasakattoinen massoitteluvaihtoehto, näkymät tontilta (Geometria Architecture Ltd)

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

#### Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan, lähiympäristöön, luontoon sekä kulttuuriin

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. Asemakaavoitettavalle vesialueelle mahdollistetaan kelluvaa rakentamista. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole majoitusrakentamisen tuoman potentiaalisen tapahtumien osallistujamäärän kasvun lisäksi mainittavia vaikutuksia kulttuuriin.

Kaavatyön aikana tutkittiin uudisrakentamisen vaihtoehtoja. Kaupunkikuvallisen tarkastelun perusteella harjakattoa pidettiin valmisteluvaiheen vaihtoehtoista alueen luonteeseen ja lähiympäristöön parhaiten sopivana vaihtoehtona. Ehdotusvaiheessa tutkittiin lisäksi etelään suuntautuvien pulpettikattojen vaihtoehto, jonka perusteena on aurinkoenergiapotentiaalin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen. Vaihtoehtoa tutkittiin harjakattovaihtoehdon rinnalla ja havainnekuva-aineiston perusteella ratkaisu hyväksyttiin kaupunkikuvallisesti alueelle sopivaksi ratkaisuksi. Pulpettikattoratkaisu luo yhtenäisen ja linjakkaan aluekokonaisuuden, joka yhdistyy viereiseen, Tahkon keskustaan kehitettävään tehokkaampaan aluekokonaisuuteen.

Asemakaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen, johtosiirrot ja rantareittien toteutus vähentää alueella olevaa puustoa, millä on paikallisesti kielteinen vaikutus hiilensidontaan ja luonnon monimuotoisuuteen. Rakenteen tiivistäminen keskustan palveluiden läheisyydessä tukee kuitenkin kestäväen kehityksen mukaisia periaatteita ja kestäviä liikkumismuotoja. Tiiviimpi rakentaminen lisää hulevesien muodostumista ja vaikuttaa niiden kulkeutumiseen.

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu Tahkon alueen viherverkkotarkastelu (liite 5), jonka tarkoituksena on varmistaa viherverkon jatkuvuus ja liito-oravien elinympäristöjen turvaaminen. Keväällä 2022 kaupungin liito-orava-asiantuntijan 13.5.2022 tekemällä maastokäynnillä alueelta ei löytynyt liito-oravahavaintoja, mutta aiempina vuosina tehtyjen selvitysten havaintojen perusteella alue on mahdollista liito-oravan elinympäristöä. Valmisteluvaiheen jälkeen ympäristönsuojelun ja ELY-keskuksen kanssa keskusteltiin tarpeesta säilyttää liito-oravayhteys Tahkon keskustan ja Tahko Bungalowsin kaava-alueiden välillä. Kaava-alueiden välille varattiin VL-kaistale, jonka tarkoituksena oli mahdollistaa itä-länsi suuntainen puustoyhteys ja sen oli tavoitteena liittyä rantaan esitettyyn täydennettävään ja istutettavaan puustoon.

Ranta-alueelle kohdistuu kuitenkin paineita yleiskaavassa osoitettujen rantareittien ja alueen kehittämisestä johtuvien vesihuollon muutosten vuoksi. Ranta-alue on kapea, ja kahden erillisen reitin toteuttaminen vaatii rannan muokkaamista, minkä myötä puustoa vähenee. Yksityisillä kiinteistöillä sijaitsevan vesihuollon verkoston käytöstä poistaminen ja yleisille alueille uuden

toteuttaminen johtaa ratkaisuun, jossa verkosto on sijoitettava rantaan lähivirkistysalueelle. Ratkaisu vaatii olevan puuston poistamista ja maaston täyttöjä. Lisäksi johtojen sijoittaminen estää puiden istuttamisen.

Tahkon keskustan ja Tahko Bungalowsin välinen liito-oravayhteys ei vaikuta liito-oravan kannalta houkuttelevalla yhteydellä puuston vähenemisen ja tiiviimmän keskustarakenteen seurauksena. Tahkon keskustan yleissuunnitelman liito-oravaselvityksessä todetaan ”ettei suunnittelualueella ole nyt eikä todennäköisesti lähitulevaisuudessaakaan suurta merkitystä koko Tahkon mittakaavassa alueen liito-oravapopulaatiolle. Puustomuutokset lähialueella ovat heikentäneet kulkuyhteyksiä ja liito-oravien elinmahdollisuuksia.” Näin ollen voidaan todeta, että asemakaavaratkaisulla ei heikennetä erityisiä luontoarvoja.

Tahko Bungalowsin edustalle viherverkkotarkastelussa osoitetun täydennettävän puuston mahdollistaminen on riippuvainen rantareitin toteutumisesta. Toteutussuunnittelussa tulee tutkia mahdollisuus säilyttää ja istuttaa puita. Viherverkkotarkastelussa esitettyjä Tahkon mökkikylän eteläpuoleisia yhteyksiä tulee jatkossa kehittää. Kaavaehdotuksessa poikittainen viheryhteys Tahkon keskustan ja Bungalowsin alueen päädyttiin säilyttämään tontin sisäisenä istutettavana alueen osana, mikä on huomioitu myös Tahkon keskustan kaavatyössä.

#### Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavamuutos lisää tehokkaamman uudisrakentamien myötä autoilua alueella. Tahkovuorentien läpiajon estäminen rauhoittaa Tahkovuorentien autoliikennettä mökkikylän alueella. Liikenneturvallisuutta parannetaan kevyen liikenteen reittejä kehittämällä. Jalankulun ja polkupyöräilyn yhteys säilyy ja saa erillisen väylän, mikä tukee kestävien kulkumuotojen edistämistä. Tahko Bungalowsin tontille on asemakaavassa mahdollistettu liittymät rakennusten pihoihin suoraan Tahkovuoren tieltä, mutta uusi erillinen jalankulun ja polkupyöräilyn väylä kadun toisella puolella varmistaa turvallisen liikkumisen alueella. Piippokujan jatkoksi on esitetty uusi porrasyhteys mökkikylän läpi rantaan.

Uudisrakentamisen vaatima pysäköinti on toteutettu majoitusrakennusten yhteyteen joko maanpäällisenä pysäköintinä autokatoksiin tai -talleihin, tai vaihtoehtoisesti rakennusten kellarikerrokseen.

Asemakaava ja asemakaavamuutos mahdollistaa rantaan leveämmän latuyhteyden ja erillisen jalankulun ja polkupyöräilyn reitin, joille on yleiskaavassa osoitettu reittivaraukset Tahkolahden ympäri. Muutos tukee jalankulkua myös talviaikaan, jolloin alueella menee nykyisin vain latuyhteys.

#### Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Kaavamuutoksella on positiivinen vaikutus alueen majoitustarjontaan ja matkailupalveluihin, ja sitä kautta yritystoimintaan ja elinvoimaan.

#### Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksen myötä alueen kävijämäärät voivat lisääntyä. Alue tukeutuu Tahkon olemassa olevaan infra- ja palveluverkostoon. Tahkolla ei ole omia julkisia palveluita, joten alue on Nilsiä palveluiden varassa. Alueella ei ole pysyvää asutusta. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole mainittavia vaikutuksia eri väestöryhmien toimintaan alueella. Uudet ravintola- ja virkistyspalvelut luovat toteutuessaan vesialueelle elävyyttä ja rantareittien kehittäminen lisää ihmisten liikkumismahdollisuuksia.

#### Vaikutukset eri ikäryhmiin, lapsivaikutukset

Hankkeella ei ole merkittäviä lapsivaikutuksia, tai erityisiä vaikutuksia muihin ikäryhmiin.

### 5.2.3 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta

Asemakaavan vaikutusten arviointia varten on tehty selvityksiä alueen olosuhteista. Asemakaavaan liittyen on tehty viherverkostotarkastelu ja rakennusinventointi. Alueen suunnittelussa on huomioitu Tahkon keskustan osayleiskaavaa ja yleissuunnitelmaa varten tehdyt luontoselvitykset. Lisäksi suunnittelualueelle tehtiin tarkistuskäynti liito-oravahavainnoista keväällä 2022. Hulevesiselvitys valmistui loppuvuodesta 2022. Meluselvitys on tehty yleissuunnitelman yhteydessä vuonna 2019. Asemakaavassa on tutkittu yhtä kaavavaihtoehtoa tehtyjen selvitysten valossa. Rakennusten massoittelua on tutkittu eri kattomuotovaihtoehtoilla.

### 5.2.4 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. Tehtyjen selvitysten perusteella esitetty kaavaratkaisu soveltuu alueelle. Kaavaratkaisu vähentää puiden määrää alueella. Suunnittelualue on todettu koko Tahkon mittakaavassa merkitykseltään vähäiseksi liito-oravien elinympäristön kannalta ja liito-oravan olosuhteiden heikentyneen jo ennen kaavatyötä. Liito-oravien kulkuyhteyksien kehittämiseen on varauduttu kaavassa istutettavien alueiden varauksissa.

Tiiviimmällä rakentamisella ja piha-alueiden pinnoitteilla on vaikutuksia hulevesien imeytymiseen ja kulkeutumiseen alueella. Tahkolahti sopii asemakaavan mukaiseen kelluvaan rakentamiseen. Vesialueen laajemmat täytöt voisivat heikentää virtauksia kapeassa lahdessa. Rantareittien rakentaminen edellyttää vesilain mukaisen vesiluvan. Alueella ei ole merkittävää 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 Tahkovuorentien 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 on arvioitu kaavatyön edetessä ja osallisia on tiedotettu kaavatyön etenemisestä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

## 6 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 6.1 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 on mahdollista toteuttaa rakennusten yhteyteen maantasopysäköintinä autokatoksiin tai osittain majoitusrakennusten pohjakerrokseen autotalleihin. Autopaikkamitoitus alueelle on yksi autopaikka asuntoa kohden. Rannassa säilytetään lähivirkistysalue (VL) ja mahdollistetaan ulkoilureittien toteuttaminen ladulle, sekä jalankululle ja polkupyöräilylle. Kaavamerkintä on ohjeellinen ja uusien ulkoilureittien sijainti tarkentuu toteutussuunnitelmissa. Lisäksi uutta asemakaavaa muodostetaan rantaan vesialueelle (W), jonne mahdollistetaan kelluvia rakenteita ja rakennuksia ravintola- ja virkistyspalveluja varten. Kelluvan rakentamisen huolto- ja pelastusajo mahdollistetaan jalankulun ja polkupyöräilyn katuyhteyden kautta rannasta.



Kuva 15. Havainnekuva Tahkolahdelta katsottuna (AW2 Arkkitehdit)

#### 6.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 25200 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta kaavalla muodostuu 4550 k-m<sup>2</sup> matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle ja lisäksi 350 k-m<sup>2</sup> vesialueelle. Suunnittelualueetta koskevat tarkemmat tilastotiedot ovat liitteenä 1 olevassa seurantalomakkeessa.

#### 6.1.2 Palvelut

Tahko Bungalowsin alue on matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta ja sinne sijoittuu majoitusrakentamista ja lisäksi rantaan veden päälle mahdollistetaan ravintola- ja virkistyspalveluita. 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 Nilsiään palvelutarjontaan.

### 6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen kaupunkikuvaa ohjataan kaavamääräyksillä, havainneaineistolla ja ehdotusvaiheessa laadittavalla sitovalla 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.

### 6.3 Aluevaraukset

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM), lähivirkistysaluetta (VL), vesialuetta (W) sekä katualueita.

### 6.4 Kaavan vaikutukset

#### 6.4.1 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 ja sen laatua ohjataan yleisillä kaavamääräyksillä ja kaavaehdotuksen kanssa yhtä aikaa hyväksyttävällä sitovalla rakentamistapaohjeella. Tavoitteena on moderni ja tunnistettava puurakentamisen aluekokonaisuus. Rakennusten periaatteellinen sijoittelu on esitetty kaavakartalla ohjeellisilla rakennuspaikoilla sitovan rakennusalan sisällä.

#### 6.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Kaavamuutos koskee rakennettua ympäristöä, joka on pienimittakaavaista ja vihreää. Tehokas uudisrakentaminen vähentää olevaa puustoa. Majoituskapasiteetin lisääminen lähellä keskustan palveluita on kuitenkin perusteltua tiiviin palvelukeskittymän ja kestävästi liikuttamisen edistämisen näkökulmasta. Kaava on ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, koska se tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria.

Suurempi pinnoitettujen alueiden määrä lisää hulevesien muodostumista ja vähentää maaperän tuottamia ekosysteemipalveluita alueella. Kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä yleisille alueille toteutetaan hulevesiviemärit. Tontin sisäisiä hulevesiä tulee käsitellä ja viivyttaa tontilla.

Alueella tulee säilyttää olevia puita ja toteuttaa uusia istutuksia. Puusto ja istutukset edistävät hulevesien hallintaa ja lisäävät yleistä viihtyisyyttä. Kaavassa edellytetään toteuttamaan autotalleihin, tai -katoksiin sekä huoltorakennuksiin viherkatot.

Kaavaehdotuksessa alueen pohjoispuolelle on määritetty sitova istutettava alueen osa. Merkintä osoittaa, että istutettavien alueiden puusto on säilytettävä ja täydennettävä. Puuston säilyttäminen tontilla mahdollistaa liito-oravayhteyden kehittämisen, mikäli rantaan VL-alueelle on mahdollista säilyttää puustoa kunnallistekniikan toteutussuunnittelun yhteydessä.

#### 6.4.3 Muut vaikutukset

##### Liikenne

Kaavaratkaisu voi lisätä alueen autoliikenteen määrää tiiviimmän rakentamisen seurauksena. Läpiajoliikenteen aiheuttaman häiriön vähentämiseksi kaavatyön yhteydessä katusuunnitelmassa on tutkittu Tahkovuorentien läpiajon katkaisu suunnittelualueen eteläpuolella. Uuden liikennematkaisen myötä Tahkon keskustan suunnalta tuleva katu palvelee Tahko Bungalowsin kaava-alueita ja Tahkovuorentien toisella puolella sijaitsevia kiinteistöjä, ja muun mökkikylän liikenne järjestyy nykyisestä Tahkovuorentien eteläisestä liittymästä. Kevyen liikenteen läpikulkuyhteys Tahkovuorentiellä säilyy ja kevyen liikenteen olosuhteet paranevat erillisen jalkakäytävän myötä.



Rannan VL-alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Tavoitteena on säilyttää latu nykyisellä paikallaan ja tutkia Tahkolahden kiertävän jalankulun ja pyöräilyn väylän sijoittamista Tahkolahden puoleiselle kaistaleelle. Kaavamerkintä w-5 mahdollistaa tarvittaessa vesialueelle ulottuvat rakenteet ja täytöt rantareitin rakentamista varten. Ulkoilureitit yhdistävät Bungalowsin alueen Tahkon keskustan alueen palveluihin. Lisäksi rannan kautta mahdollistetaan veden päälle kaavoitettavan matkailua palvelevan rakentamisen huoltoajoyhteys.

#### Infraverkostot

Kaavan vaikutuksesta kiinteistöjen alueella olevat vesihuoltoverkostot poistuvat käytöstä ja ne rakennetaan uuteen sijaintiin Tahkovuorentielle ja rannan VL-alueelle muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä. Asemakaavan vaikutukset vesihuoltoon ja johtosiirtoihin ulottuvat Tahkon keskustan alueelle, jossa on myös käynnissä asemakaavatyö, mikä tulee huomioida alueiden rakentamisessa. Myös alueella olevan Savon Voima Oy:n sähköverkon ja DNA:n kaapeleiden osalta varaudutaan muutoksiin.

### 6.5 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

Suunnittelualueen tiiviimpi rakentaminen aiheuttaa muutoksia hulevesien muodostumiseen ja kulkeutumiseen. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys ja määritelty toimenpiteet hulevesien hallintaan.

#### Pilaantuneet maa-alueet

Alueella ei ole todettuja pilaantuneita maa-alueita.

### 6.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

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

### 6.7 Nimistö

Alueella ei ole nimettäviä kohteita.

### 6.8 Kaavatalous

Suunnittelualue on osa Tahkon olevaa kaupunkirakennetta, joten alueella on olemassa olevaa infrastruktuuria. Merkittävimmät infrarakentamisen kustannukset syntyvät rannan yleisten alueiden ja kevyen liikenteen reittien toteutuksesta, Tahkovuorentien katualueen kehittämisestä sekä vesihuollon verkoston siirrosta. Kaavan myötä vesihuollon saneeraus- ja uudisrakentamiskustannukset ovat noin 370 000 euroa.

## 7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutostyön yhteydessä on laadittu aluesuunnitelma ja rakennussuunnitelmien luonnoksia, joilla on tutkittu rakennusten massaa, pysäköintiratkaisuja sekä rakentamisen taloudellisuutta suunnittelualueella. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä, jonka pohjalle alueelle on laadittu sitova rakentamistapaohje.

### 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa heti, kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista.

Kuopiossa 2.3.2023

Annika Korhonen  
vs. asemakaavapäällikkö

Maija Pelkonen  
kaavoitusarkkitehti