

Asemakaavan muutosehdotus / Tahko-Bungalows Oy, Tahko

Kaupunkirakennelautakunta 15.03.2023 § 41
938/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Maija Pelkonen
puh. 044 718 5419
maija.pelkonen(at)kuopio.fi

Päätösehdotus apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että Maija Pelkonen poistui kokouksesta tämän käsittelyn jälkeen.

Esitys

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen esittää, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Samalla asetetaan nähtäville asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvan Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) korttelin 335 tontin 1 sitova tonttijako sekä sitova rakentamistapaohje, jota on ehdottomasti noudatettava. Mikäli ehdotukseen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, kaavanmuutosehdotus ja sitova rakentamistapaohje esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Ehdotusaineisto toimitetaan tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle sekä Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle.

Selostus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Tiivistelmä

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Tahko Bungalowsin alueen tiivistäminen ja entisten mökkien korvaaminen uusilla ajanmukaisilla lomarakennuksilla kiinteistöjen 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 alueella. Lisäksi kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta rakentaa palveluita rantaan ja vesialueelle, joka on aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen, sitovan rakentamistapaohjeen ja alueeseen liittyvän sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Tahkon kaupunginosassa Tahkonlahden itärannalla noin 60 km etäisyydellä Kuopion keskustasta ja noin 12 km etäisyydellä Nilsin keskustasta. Tahkovuorentien länsipuolelle sijoittuva suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Tahkon keskustan alueeseen ja etelässä jatkuvaan yksityisten lomasuuntojen muodostamaan mökkikylään.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille maanomistajan Tahko Bungalows Oy:n hakemuksesta 17.6.2020. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2020-2023 kaavoituskatsauksiin.

Kaavoitustilanne	Maakuntakaavassa alue on matkailupalvelujen aluetta. Tahkon keskustan osayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta ja lähivirkistysaluetta. Asemakaavassa kiinteistöjen 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 alueet ovat matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta. Asemakaavaarajaukseen kuuluvat osat kiinteistöistä 297-499-217-0, 297-499-15-436 ja 297-494-18-46 ovat lähivirkistysaluetta ja kiinteistön 297-499-209-1 osa on katualuetta. Kaavarajaukseen kuuluva osa Tahkolahdella sijaitsevasta kiinteistöistä 297-876-53-0 on asemakaavoittamatonta aluetta.
Nykyinen tilanne	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. Alue kuuluu osaksi laajempaa Tahkon matkailualueutta ja tukeutuu kunnallisten palveluiden osalta Nilsian palveluihin.
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. Tahkolahden alueen kiinteistön 297-876-53-0 omistaa Nilsian osakaskunta.
Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus	<p>Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella Tahkovuorentien ja Tahkolahden välinen alue kaavoitetaan pääasiassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Lisäksi alueelle muodostuu katu- ja lähivirkistysalueita sekä vesialuetta. Asemakaavoitettavalle vesialueelle on mahdollistettu kylluvaa rakentamista, sekä rantareitin toteuttamisen kannalta tarpeelliset rakenteet ja täytöt.</p> <p>Matkailua palvelevien rakennusten kortteihin muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 4 550 k-m². Veden päälle kylluvaa rakentamista on mahdollistettu 350 k-m². Matkailua palvelevien rakennusten alueella kerrosluku on 2, jonka lisäksi $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Vesialueella kerrosluku on 1. Matkailua palvelevien rakennusten kortteissa autopaikkavaatimus on 1 autopaikka asuntoa kohden.</p>
Käsittelyvaiheet	<p>Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 17.6.2020. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 25.6.–14.8.2020. Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävänäoloaikana neljä mielipidettä. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 9.12.2020. Kaavoituksen käynnistämissopimus on laadittu 15.1.2020.</p> <p>Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 18.5.2022. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 25.5.–24.6.2022 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 6.6.2022.</p>

Valmisteluaineistosta on saatu kolme lausuntoa. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus, sitova rakentamistapaohje ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

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

Vaikutusten arviointi Vaikutusten ennakoarviointilomake on liitteenä. Kaavan mahdollistama tehokkaampi rakentaminen on ilmastopoliittisen ohjelman mukaista tiivistyvän kaupunkirakenteen näkökulmasta. Uudisrakentaminen edesauttaa keskustan matkailupalvelujen kehittymistä ja tukee alueen elinvoimaisuutta. Uudisrakentamisella on mahdollisuus uudistaa ja kohentaa Tahkon kaupunkikuvaa. Kaavan yritysvaikutukset ovat positiivisia. Kaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta, minkä seurauksena alueelta vähenee olevaa puustoa ja hulevesien käsittelyn tarve lisääntyy paikallisesti. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia eri ihmisryhmiin.

Liitteet

938/2022 Kaavakarttaehdotus

938/2022 Asemakaavaselostus

938/2022 Asemakaavan seurantalomake, liite 1

938/2022 Ote ajantasa-aseamakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2

938/2022 Sitova rakentamistapaohje, liite 3

938/2022 Ehdotusvaiheen havainneaineisto, liite 4

938/2022 Tahkon viherverkkotarkastelu, liite 5

938/2022 Rakennushistoriainventointi, liite 6

938/2022 Hulevesiselvitys, liite 7

938/2022 Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot ja yhteinen vastine, liite 8

938/2022 Tonttijakokartta

938/2022 Vaikutusten ennakoarviointilomake