

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus, Tahkon keskusta / Tahko 297-499-15-436, 499-18-46 ja 499-15-480

Kaupunkirakennelautakunta 28.06.2023 § 104
966/10.02.03/2022

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

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen

Päätös

Merkitään, että Iris Asikainen poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että kaavoitusarkkitehti Maija Pelkonen poistui kokouksesta tämän asian 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 338 tonttien 1...4, korttelin 337 tonttien 1...3, korttelin 336 tontin 1, korttelin 335 tontin 2 ja korttelin 122 tontin 31 tonttijako sekä sitova rakentamistapaohje. Mikäli ehdotukseen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, kaavanmuutosehdotus ja sitova rakentamistapaohje esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Selostus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Tahkon keskustan täydennysrakentaminen majoituksen, palvelujen ja asumisen sekä niihin liittyvien liikennejärjestelyjen osalta. Lisäksi kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta rakentaa palveluita rantaan ja vesialueelle, joka on 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. Sääskenimentien länsipuolelle sijoittuva suunnittelualue rajautuu etelässä Tahko Bungalowsin alueeseen sekä vanhaan mökkikylään ja pohjoisessa loma-asuntojen alueeseen.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille maanomistajien Osuuskauppa PeeÄssän ja PNT Real Estate 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 vesiliikenteen aluetta. Asemakaavassa suunnittelualue on matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta, puistoa, lähivirkistysaluetta, venevalkamaa sekä katualuetta. Kaavarajaukseen kuuluva osa Tahkolahdella sijaitsevasta kiinteistöstä 297-876-53-0 on asemakaavoittamatonta aluetta.
Nykyinen tilanne	Kiinteistöllä 297-499-15-480 sijaitsee vuonna 1989 rakennettu hotellirakennus, jota on laajennettu vuonna 1991. Rakennus on elementtirakenteinen, kooltaan 6 477 k-m ² . Vanhempi osa on kaksi kerrosta ja uudempi osa kolme kerrosta korkea. Kiinteistöllä 297-499-15-436 sijaitseva matkailupalveluiden rakennus "Piazza" on valmistunut vuonna 2003. Rakennus on hieman yli 2 000 k-m ² ja sen julkisivussa on käytetty pääosin puuta. Piazzan vieressä samalla kiinteistöllä sijaitsee 895 k-m ² suuruinen kaksikerroksinen matkailupalveluiden rakennus, joka valmistui vuonna 2006. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee peltinen 307 k-m ² varastorakennus, joka on valmistunut vuonna 1986 ja kaksi pientä piharakennusta. Alue kuuluu osaksi laajempaa Tahkon matkailualueutta ja tukeutuu kunnallisten palveluiden osalta Nilsiä palveluihin.
Maanomistus	Kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Hotellin kiinteistön 499-15-480 omistaa Osuuskauppa PeeÄssä. Kiinteistöt 499-15-436 ja 494-18-46 omistaa PNT Real Estate Oy. Tahkolahden alueen kiinteistön 297-876-53-0 omistaa Nilsiä osakaskunta. Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi osia yksityishenkilöiden omistuksessa olevista kiinteistöistä 297-499-154-3 ja 297-499-151-48. Kuopion kaupunki omistaa osan alueen katu- ja puistoalueista.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella Sääskiniementien ja Tahkolahden välinen alue kaavoitetaan pääasiassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutoksella muodostuu yksi liikerakennusten korttelialue ja kahdelle matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle on mahdollistettu asuinkerrostalon toteuttaminen pysyvää asumista varten. Lisäksi alueelle muodostuu katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita, kevyen liikenteen reittejä, toriaukio rantaan sekä vesialuetta. Asemakaavoitettavalle vesialueelle on mahdollistettu kelluvaa rakentamista, sekä rantareitin ja torin toteuttamisen kannalta tarpeelliset rakenteet ja täytöt.

Matkailua palvelevien rakennusten kortteleihin muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 41 850 k-m², josta pelkkää matkailua palvelevaa rakentamista (RM) on 36 250 k-m². Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella, jonne on sallittua toteuttaa myös pysyvään rakentamiseen tarkoitettu asuinkerrostalo (RM-13), rakennusoikeutta on 5 600 k-m². Asumisen määräksi on kuitenkin rajattu yleisillä määräyksillä yhteensä korkeintaan 4 000 k-m². Liikerakennusten korttelialueella rakennusoikeutta on 700 k-m². Veden päälle kelluvaa rakentamista on mahdollistettu 650 k-m² ja puistoon sijoittuvalle gondoliin hissillä pääteasemalle rakennusoikeutta on varattu 250 k-m². Rakennusoikeutta koko Tahkon keskustan kaava-alueelle muodostuu yhteensä 43 450 k-m². Kerrosluku vaihtelee yhden ja kuuden kerroksen välillä. Matkailua palvelevien rakennusten

kortteleissa autopaikkavaatimus on yksi autopaikka 150 k-m² kohden, asuinkerrostaloille yksi autopaikka asuntoa kohden ja liikerakennusten korttelialueella yksi autopaikka 80 k-m² kohden. Lisäksi asuinkerrostaloja varten tulee toteuttaa yksi pyöräpaikka 30 k-m² kohden ja liikerakennusten korttelialueilla yksi pyöräpaikka 50 k-m² kohden.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 17.6.2020. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 25.6–14.8.2020. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 9.12.2020. Kaavoituksen käynnistämissopimukset on laadittu 21.1.2022.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 2.3.2022. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 9.3.–8.4.2022 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 15.3.2022. Valmisteluaineistosta on saatu neljä mielipidettä ja kuusi 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

Kaavan mahdollistama keskustan täydennysrakentaminen 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. Tiivistyvä kaupunkirakenne vähentää puustoa ja lisää pinnoitettujen alueiden myötä hulevesien käsittelyn tarvetta alueella. Liito-oravan liikkumisen turvaaminen elinympäristöjen välillä on huomioitu kaavassa istutettavien alueiden varauksissa. Vaikutusten ennakoarviointilomake on liitteenä.

Liitteet

- 966/2022 Kaavakarttaehdotus
- 966/2022 Asemakaavaselostus
- 966/2022 Asemakaavan seurantalomake, liite 1
- 966/2022 Ote ajantasa-asekaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2
- 966/2022 Sitova rakentamistapaohje (rto-2), liite 3
- 966/2022 Ehdotusvaiheen havainneaineisto, liite 4
- 966/2022 Tahkon viherverkkotarkastelu, liite 5
- 966/2022 Rakennetun ympäristön inventointi, liite 6
- 938/2022 Hulevesiselvitys, liite 7
- 966/2022 Valmisteluvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunnot vastineineen, liite 8
- 966/2022 Valmisteluvaiheen havainneaineisto VE A, liite 9
- 966/2022 Valmisteluvaiheen havainneaineisto VE B, liite 10
- 966/2022 Tonttijakokartat
- 966/2022 Vaikutusten ennakoarviointilomake

