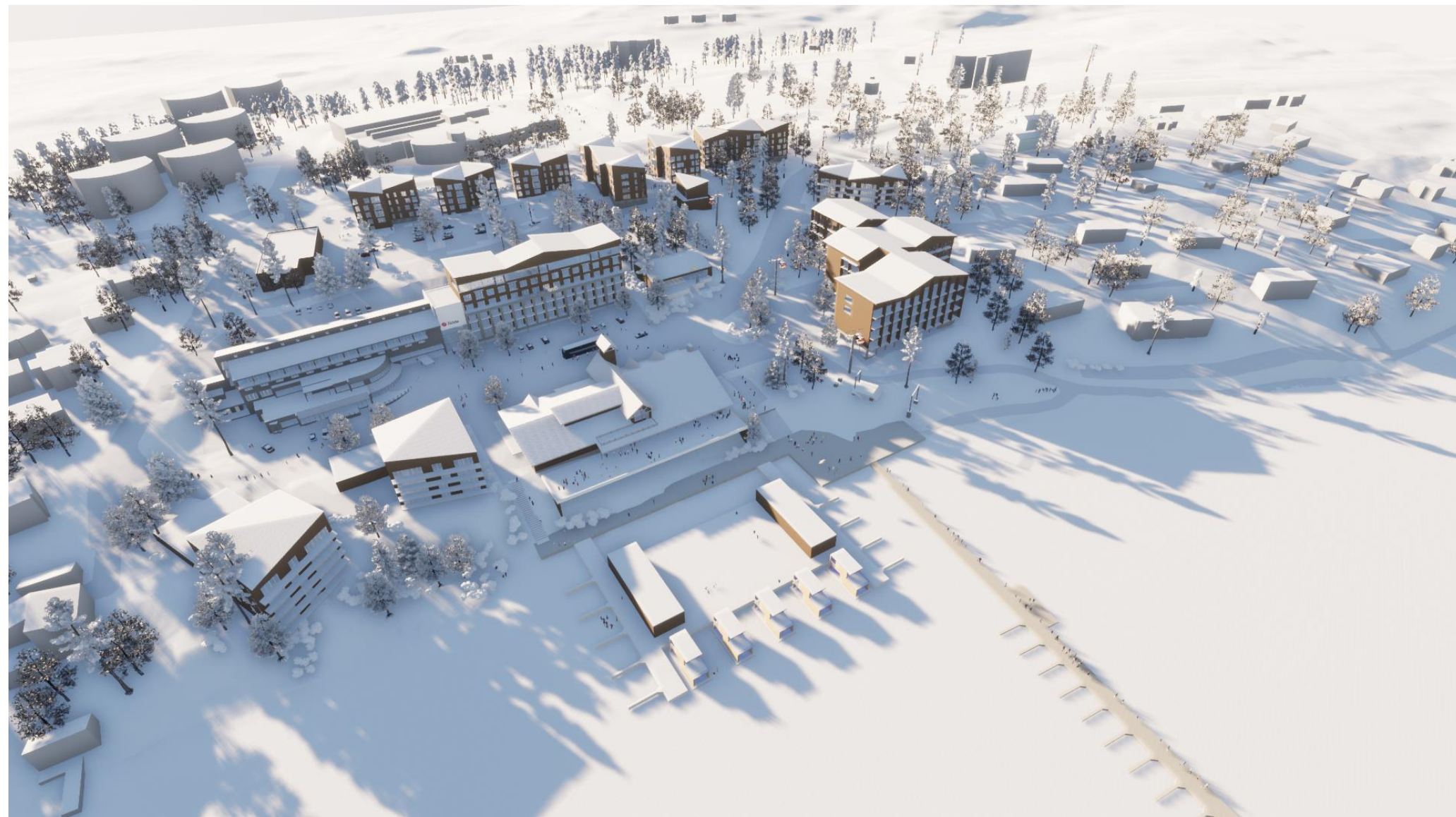


## TAHKON KESKUSTA (879), ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

51. KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 122 JA 335...338

SITOVA RAKENTAMISTAPAOHJE (rto-2)

12.10.2023



Tämä rakentamistapaohje on sitova ja sitä on ehdottomasti noudatettava. Alleviivatut tekstinkappaleet ovat yleisiä asemakaavamääräyksiä. Kokonaisuudessaan yleiset kaavamääräykset ovat asemakaavassa. Rakentamistapaohjeen havainnekuvat ovat viitteellisiä.

Tahkon keskustan alue sijoittuu maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle Tahkolahden rannalle. Alue sijoittuu keskeisten ulkoilu- ja virkistysreittien varseen, ja sinne avautuu näymät Tahkolahden vastarannalta Tahkovuoren rinteiltä. Alue on paikallisesti arvokasta Tahkon matkailun kehittymisen historiasta kertovaa aluetta. Alueen säilytettävät luontoarvot koskevat liito-oravan elinympäristöjä. Rakentamista ohjataan yleisissä kaavamääräyksissä, joita tämä rakentamistapaohje täydentää.

### Yleiset kaupunkikuvalliset tavoitteet

Asemakaavan ohjauksen tavoitteena on luoda Tahkon keskustasta yhtenäinen, laadukas ja tunnistettava matkailualuekokonaisuus. Yhtenäisyyttä alueelle saadaan aikaan materiaalivalinnoilla, hallitulla värimaailmalla ja selkeällä massoitteella. Tärkeitä tekijöitä alueen viihtyisyydessä on rakentamisen sovittaminen maastoon, olevan luonnonympäristön säilyttäminen mahdollisuuksien mukaan ja viherympäristön kehittäminen tiivistyvässä keskustassa.

Arkkitehtuurin keskeiset periaatteet tiivistyvät kaavamääräyksissä: Rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja mittasuhteiltaan sopusuhtaista. Rakennusten hengen tulee olla moderni. Korttelialueen rakennukset tulee yhteensovittaa kaupunkikuvallisesti eheäksi kokonaisuudeksi. Rakennusten tulee olla kappaleimaisia ja muodoltaan selkeitä. Rakennusten julkisivujen tulee olla yksiaineisia. Julkisivumateriaalina tulee käyttää pääosin puuta.

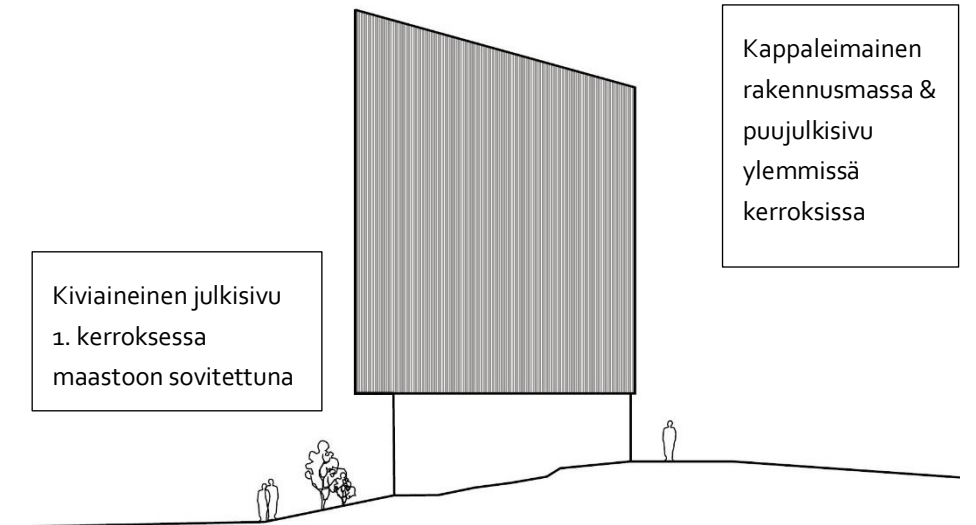
Tahkon keskustan alueen korkeuserot edellyttävät rakentamiselta hienovaraista maastoon sovittamista. Rakennusten pohjakerrosten aukotusta ja sokkelin korkeutta ohjaavien kaavamääräysten tavoitteena on luoda alueen yleisilmeestä kutsuva ja avoin. Paikoin korkeita sokkeleita, tai seinämiksi nousevia pysäköintikansia voi rinne- maastossa olla mahdotonta täysin välttää, jolloin viihtyisyyttä tulee luoda istutuksilla.

Suunnittelussa tulee varmistaa miellyttävät jalankulkuympäristöt sekä viihtyisät oleskelu- ja piha-alueet pohjakerrosten aukotuksella ja ihmisen mittakaavaa luovilla yksityiskohdilla, materiaalivalinnoilla, istutuksilla ja pihatilojen käsittelyllä. Suunnittelussa tulee huomioida erityisesti näymät alueelle saavuttaessa Sääskiniementieltä, Tahkonpolun ja Tahkorinteenkadun käänköpaikan ympäristön näymät sekä alueen sisäiset näymät pihoilta ja oleskelualueilta. Sääskiniementien uusi kevyen liikenteen yhteys liittyy katualueen osaksi keskustan jalankulkuympäristöä, joten ympäristöä tulee suunnitella sen mukaisesti jalankulkijan näkökulma huomioiden. Sääskiniementien puoleisilla rakennusten sivuilla parvekkeiden on oltava pääosin julkisivulinjasta sisäänvedettyjä. Rakennusten yhteyteen toteutettavat autotallit, tai -katokset ja muut huoltorakennukset tulee suunnitella laadukkaasti muuhun arkkitehtuuriin sopiviksi.



### Rakennusten materiaalit ja värit

Julkisivumateriaalina tulee käyttää pääosin puuta. Puumateriaali julkisivuissa luo alueelle toistuvan teeman, joka sopii luontevasti paikalliseen maisemaan. Tavoitteena on luoda kaupunkiympäristöstä erottuvaa vapaa-ajan rakentamista, jonka arkkitehtuuri viestii alueen pääkäyttötarkoituksesta. Yksiaineisuudella korostetaan rakennuksen muotoa ja kappaleimaisuutta. Maantasokerroksen materiaalia vaihtamalla on mahdollista luoda ihmisen mittakaavaista ympäristöä ja sovittaa rakennusmassa maastoon.



*Kaaviomainen esimerkki julkisivujen käsittelystä.*

Pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten tulee muodostaa kortteleittain julkisivuväreiltään yhtenäinen ja hillitty tummansävyinen kokonaisuus. Hillityllä sävyjen vaihtelulla on mahdollista luoda elävyyttä kortteleiden sisällä. Värisävyiksi tulee valita maanläheisiä ja murrettuja harmaan ja ruskean sävyjä, esimerkkinä männyn rungon muodostama väripaletti. Sisäänkäyntikatoksia ja muita ilmettä antavia rakennusosia voidaan pohjakerroksissa korostaa eri materiaalia, tai väriä hyödyntäen. Räikeitä tehostevärejä tulee välttää.

Kaava ei velvoita toteuttamaan rakennusten kantavaa rakennetta puusta, mutta puunkäyttöä suositellaan, koska puu on betoni-, tai teräsrakenteisiin verrattuna ilmaston kannalta resurssiisaampi ratkaisu.



*Esimerkkejä tavoitelluista murretuista sävyistä. Värisävyesimerkit Uula-värikartasta.*

## Kattokulmat ja katon periaatteet

Kaikki rakennuksen tilat, ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle. Kattojen värisävyyn tulee olla tumma. Rakennusmassojen tulee olla muodoltaan selkeitä ja kattomaailman tulee olla yhtenäinen ja monimuotoinen. Uudiskortteleissa kattojen tulee muodostaa kortteleittain yhtenäinen kokonaisuus. Harjan muoto voi vaihdella kortteleittain ja harjansuunta voi olla rakennuksen seiniin nähden viisto havainnekuvien esimerkin mukaisesti. Suunnittelussa tulee varmistaa rakennuksen selkeä yleisilme ja huomioida näkymät Tahkavuoren suunnasta tarkasteltuna.

## Liikenne ja pysäköinti

Rakenteellinen pysäköinti tulee toteuttaa pääasiassa maan alle. Pysäköintikannen korkeus maanpinnasta saa olla keskimäärin korkeintaan 1,5 m. Pysäköintiratkaisuilla ei saa muodostaa korkeita umpinaisia seinämiä oleskelu-, tai katualueille. Maastonmuodoista johtuvien välttämättömien umpinaisten seinämäosuuksien eteen tulee istuttaa vähintään pensasmaista, tai sitä korkeampaa, kasvillisuutta.

Määräyksen tavoitteena on pitää pysäköintikansien maanpäällisen osan korkeus mallillisena. Paikoin 1,5 metrin korkeus voi ylittyä rinnemaastossa, jolloin ratkaisua tulee tarkastella kokonaisuutena huomioiden seinän keskimääräinen korkeus.

Kävelyolosuhteita tulee kehittää jäsentämällä piha- ja katualueita istutuksilla ja päällysteillä. Rakennusten ja pihojen kulkureitit tulee olla luonteavat ja turvalliset. Maanpinnan korkeusasemaa ei saa tarpeettomasti muuttaa. Tonttien korkeusasemat tulee sopeuttaa kadun rakenteiden korkeusasemiin.

## Viherympäristö ja piha-alueet

Piha-alueen järjestelyt ja istutukset esitetään rakennusluvan yhteydessä tontinkäyttösuunnitelmassa. Opastusta tontinkäyttösuunnitelman laatimiseen löytyy *Kuopion kaupungin ohjeesta tontinkäyttösuunnitelman laatimisesta.*

Piha-alueen ja istutettavien alueiden rakenteet sekä puiden ja pensaiden istutukset toteutettava Infra RYL:n mitoituksen mukaisesti.

Alueella suositaan paikallisessa ympäristössä hyvin menestyviä lajeja, jotka soveltuvat paikalliseen metsäluontomaisemaan. Olevaa kasvillisuutta ja metsänpohjaa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Nurmikkoa suositellaan käytettävän vain oleskelualueilla; muilla alueilla tulee suosia kotimaisista siemenlajeista kylvettyä niitty- tai ketokasvillisuutta ja varvikkoa. Istutettavissa puissa tulee suosia suurikokoisiksi kasvavia puulajeja ja niille tulee varata riittävästi tilaa. Suositeltavia kasveja on listattu viereen.



Viistoilmakuva kaakosta katsottuna.

### Lehtipuut

- Rauduskoivu *Betula pendula*
- Metsälehmus *Tilia cordata*
- Metsävaahtera *Acer platanoides*
- Suomenpihlaja *Sorbus hybrida*
- Metsähaapa *Populus tremula*
- Kotipihlaja *Sorbus aucuparia*
- Raita *Salix caprea*

### Havupuut

- Mänty *Pinus sylvestris*
- Serbiantkuusi *Picea omorika*

### Havupensaat

- Pilarikataja *Juniperus communis`Suocica`*
- Kääpiökataja *Juniperus communis `Repanda`*
- Kääpiövuorimänty *Pinus mugo pumilio*
- Vuorimänty *Pinus mugo*

### Maanpeitekasvit

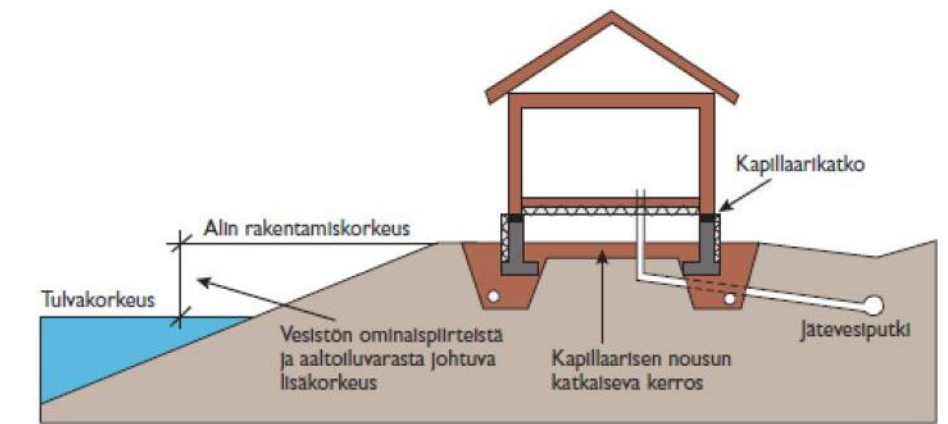
- Peittopaju *Salix x aurora `Tuhimo`*
- Paljakkapaju *Salix glauca var. callicarpea*

Leikkattavien nurmi-alueiden sijasta suositaan monimuotoisuutta lisääviä

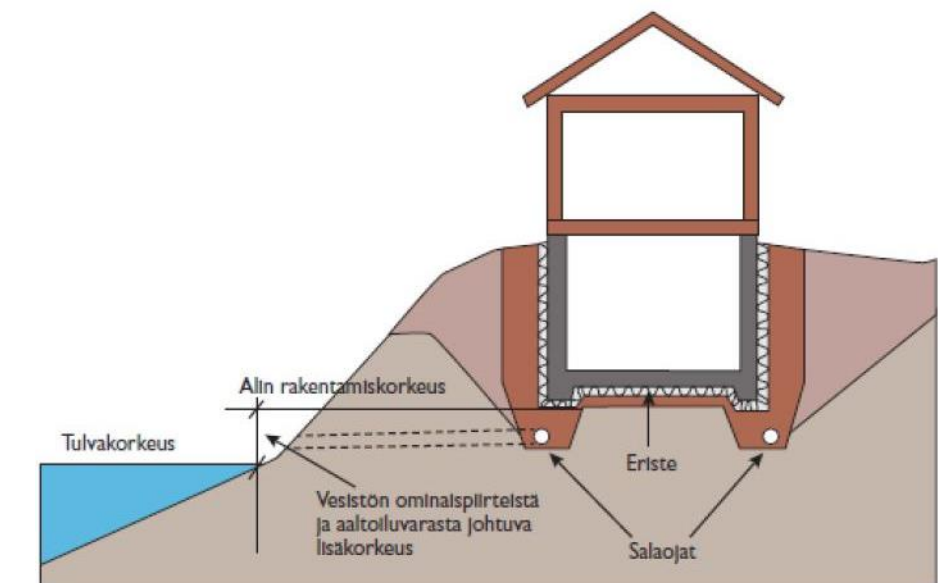
- kuntaa (metsänpohja)
- keto- ja niittyalueita
- metsäpuutarha-alueita
- perhoskasveja

Piha-alueiden ja rakennusten julkisivujen valaistus tulee suunnitella toiminnallisesti ja turhaa valosaatetta välttämällä. Piholla tulee valaista kulkureitit ja julkisivut tarvittavilta osin. Ohjeita valaistuksen suunnitteluun ja yleisiä kaupunkivalaistuksen periaatteita löytyy Kuopion kaupungin *Ulkovalaistuksen suunnitteluohjeesta.*

Korttelialueilla tulee viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Hulevesiratkaisujen tulee perustua pääosin maanpäällisiin ratkaisuihin, maanalaisia viivytyssäiliöitä ei lähtökohtaisesti sallita. Rakentamisaikaisia hulevesiä on käsiteltävä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelma sekä työmaa-aikaisten hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelma.



Kuva 11. Alin rakentamiskorkeus sokkeli- ja tuulettuvalle alapohjalle. Maanpinta ja etäisyys vesirajasta ovat määräävämpiä kuin kapillaarikatkon sijainti rakenteessa.



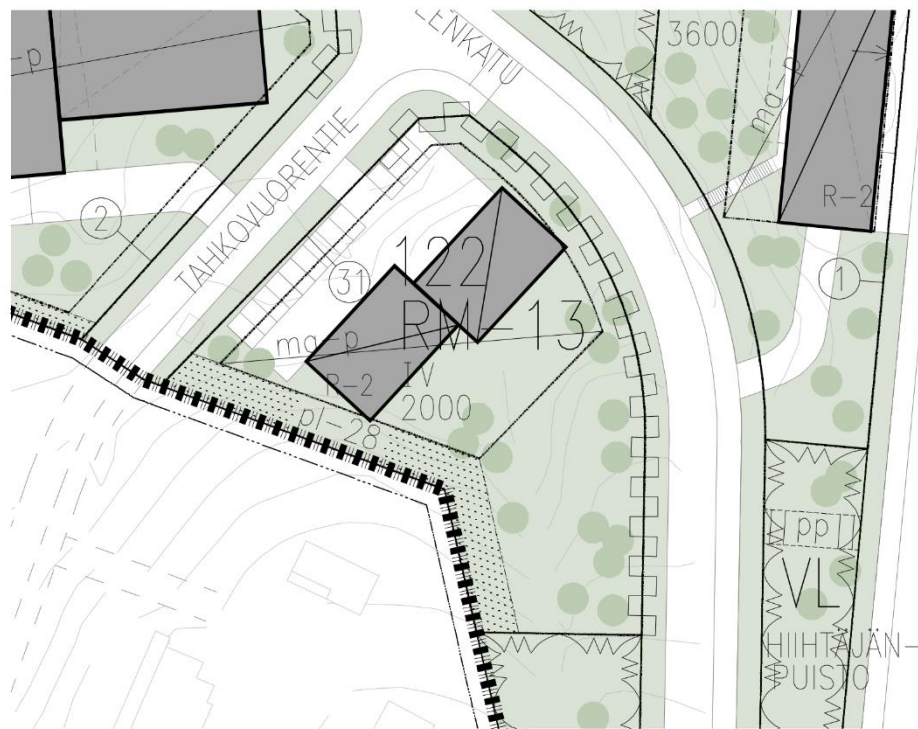
Kuva 12. Alin rakentamiskorkeus maanvaraiselle perusmuuriperustukselle kellarilla. Mikäli kellarit rakennetaan kuvassa esitettyä alemmaksi, pitää kellarit suojata siten ettei se pääse kastumaan. Aaltoiluvarama ei ole tarpeen erikseen tarkastella, koska tulvakorkeuden ja rakennuksen ulkoseinän välillä on riittävä korkeusero.

Periaatekuva rantatonttien alimmasta rakentamiskorkeudesta. Alin rakentamiskorkeus on määritelty yleisissä kaavamääräyksissä. Lähde: Antti Parjanne ja Mikko Huokuna (toim.) *Tulviin varautuminen rakentamisessa. Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla. Ympäristöopas 2014.*

## Korttelikohtaiset ohjeet

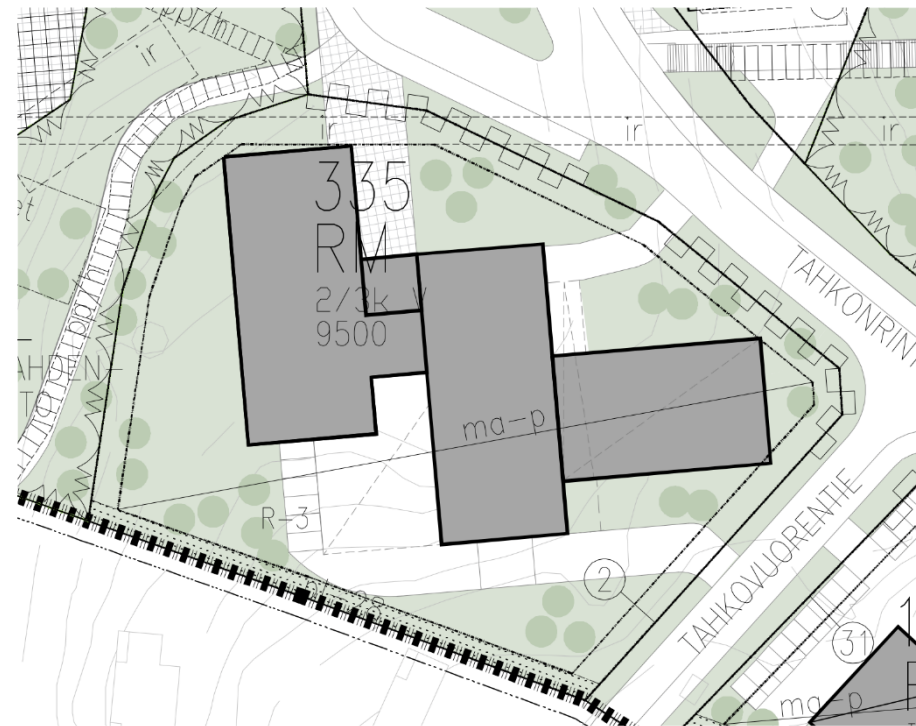
## Kortteli 122, tontti 31

Kaava mahdollistaa pysyvään asumiseen tarkoitetun asuinkerrostalon toteuttamisen kortteliin 122. Pysyvään asumiseen tarkoitetun rakennuksen tulee arkkitehtuuriltaan noudattaa muun alueen yhtenäistä ilmettä yleisten kaavamääräysten mukaisesti. Asuinrakentaminen tulee sovittaa matkailuympäristöön siten, ettei se erotu luonteeltaan muusta alueesta, tai muodosta mielikuvaa lähiörakentamisesta. Erityisesti Tahkorinteenkadun puoleisilta julkisivuilta edellytetään laadukasta suunnittelua, sillä ne ovat pääjulkisivuja alueelle saavuttaessa ja luovat vahvasti ensimmäisiä mielikuvia alueesta.



## Kortteli 335, tontti 2

Korttelissa 335 rakennusten ensimmäisten kerrosten julkisivujen tulee olla ikkunallisia ja ilmeeltään avoimia Tahkorinteenkadun kääntöpaikan suuntaan. Rakennusten sijoittelu ja piha-alueet tulee suunnitella siten, että korttelin jalankulkyhteydet yhdistyvät luontevasti Tahkorinteenkadun yleisiin kevyen liikenteen yhteyksiin muodostaen yhtenäistä jalankulkympäristöä kääntöpaikan ympäristöön. Piha-alueita tulee jäsentää pinnoitteiden ja istutusten avulla pääsisäänkäyntien ja jalankulkureittien yhteydessä.



## Kortteli 337, tontit 1...3

Hotellirakennuksen uusi laajennusosa tulee sovittaa materiaaleiltaan ja väreiltään olevaan rakennukseen. Hotellin laajennuksen arkkitehtuurissa tulee hyödyntää puuta yhtenä aiheena, mutta julkisivujen ei edellytetä olevan puuta.

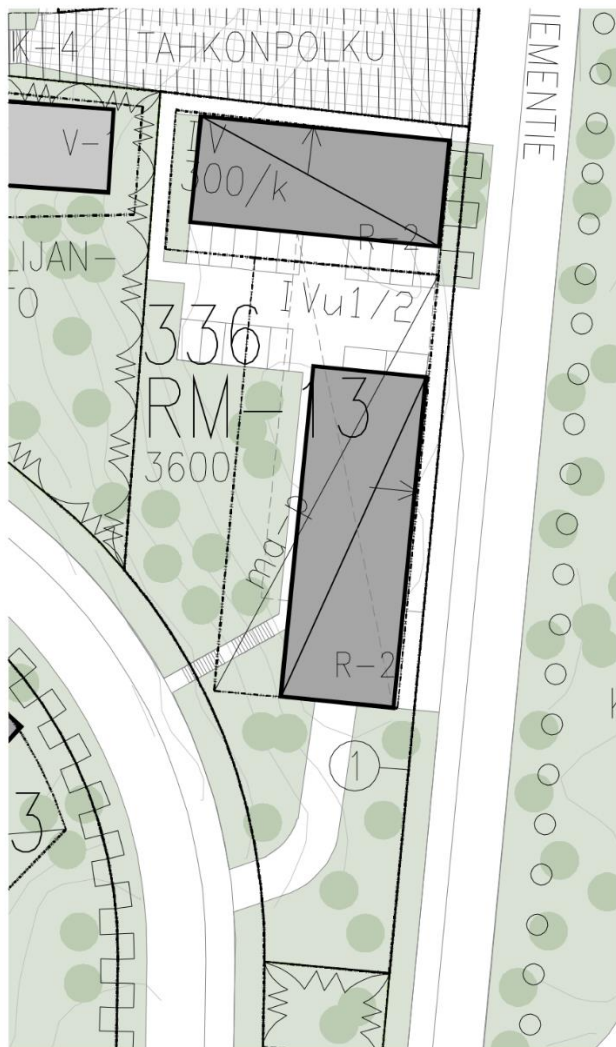
Rannan matkailupalveluiden ja hotellin välistä aluetta tulee kehittää jalankulkijalle miellyttäväksi ja jalankulkuun tarkoitetut väylät tulee jäsentää pinnoitteiden ja istutusten avulla omiksi reiteikseen erottumaan selkeästi pysäköintialueista. Pysäköintialueen ajoyhteyksiä tulee kehittää siten, että ne eivät tue tontin läpi suuntautuvaa ajoliikennettä ja ohjaavat mataliin ajonopeuksiin, esimerkiksi kapeilla ajoyhteyksillä ja risteävien jalankulkureittien korotuksilla.



**Kortteli 336, tontti 1**

Korttelissa 336 Tahkonpolun ympäristöä tulee kehittää jalankulkijan mittakaavassa ja arkkitehtuurin laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten ensimmäisten kerrosten julkisivujen tulee olla ikkunallisia ja ilmeeltään avoimia Tahkonpolun suuntaan. Tahkonpolun ympäristöön on tavoitteena keskittää matkailua palvelevaa liiketoimintaa ja luoda aukiosta viihtyisiä jalankulku- ja oleskeluympäristö, josta avautuu rakennusten rajaama näkymä sekä porrasyhteys kohti Tahkovuorta.

Kaava mahdollistaa pysyvään asumiseen tarkoitetun asuinkerrostalon toteuttamisen kortteliin 336. Mahdollinen asuinrakennus tulee sijoittaa korttelin eteläpuolelle. Tahkonpolun varteen ei saa sijoittaa asuinrakentamista. Pysyvään asumiseen tarkoitetun rakennuksen tulee arkkitehtuuriltaan noudattaa muun alueen mukaista yhtenäistä ilmettä yleisten kaavamääräysten mukaisesti. Asuinrakentaminen tulee sovittaa matkailuympäristöön siten, ettei se erotu luonteeltaan muusta alueesta, tai muodosta mielikuvaa lähiörakentamisesta. Erityisesti Tahkorinteenkadun ja Säskiniementien puoleisilta julkisivuilta edellytetään laadukasta suunnittelua, sillä ne ovat pääjulkisivuja alueelle saavuttaessa ja luovat vahvasti ensimmäisiä mielikuvia alueesta.



Havainnekuva korttelista 336 yllä, korttelista 338 alla.



Alla kortteleiden 336 ja 338 rakennuksia havainnekuvasa.

**Kortteli 338, tontit 1...4**

Tahkonpolun varressa nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Merkinnän tarkoituksena on rajata Tahkonpolun aukiolle muodostuva tila. Rakennukset voidaan porrastaa kaavan havainneaineiston esimerkin mukaisesti nurkistaan kiinni nuolen osoittamaan linjaan, kunhan rakennus hahmottuu aukiota rajavana massana.

Korttelissa 338 Tahkonpolun ympäristöä tulee kehittää jalankulkijan mittakaavassa ja arkkitehtuurin laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten ensimmäisten kerrosten julkisivujen tulee olla ikkunallisia ja ilmeeltään avoimia Tahkonpolun suuntaan. Tahkonpolun ympäristöön on tavoitteena keskittää matkailua palvelevaa liiketoimintaa ja luoda aukiosta viihtyisiä jalankulku- ja oleskeluympäristö, josta avautuu rakennusten rajaama näkymä sekä porrasyhteys kohti Tahkovuorta.

