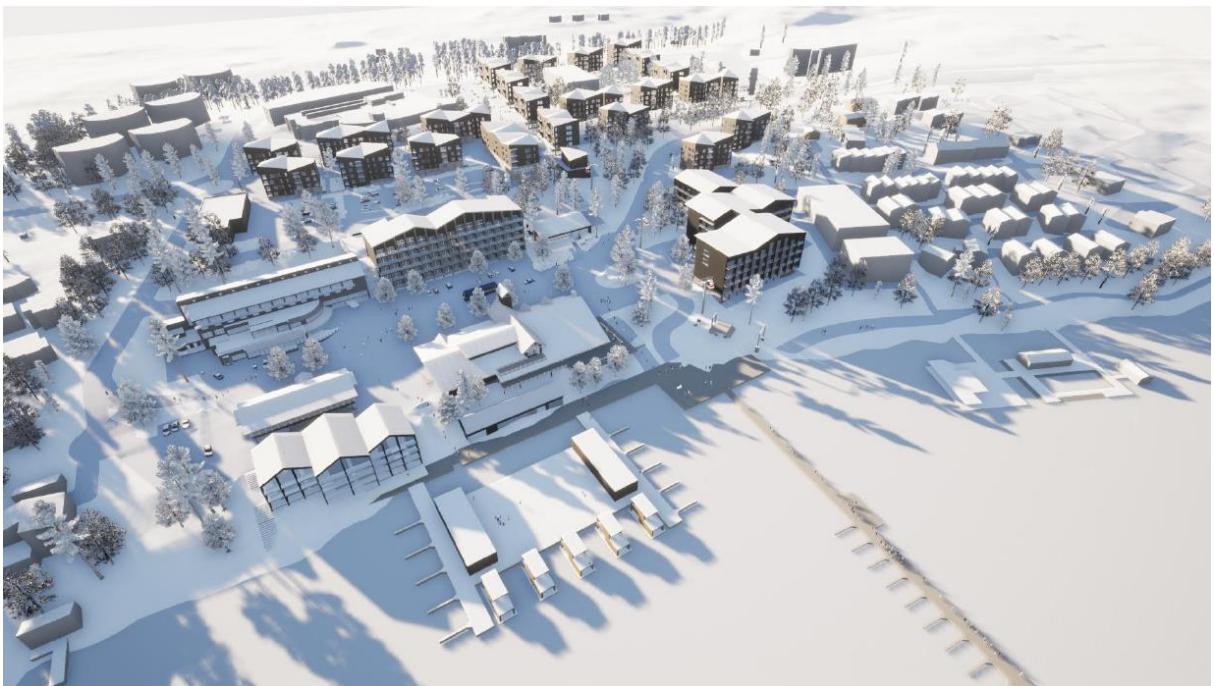


ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS TAHKON KESKUSTA

Asianumero 10735/2019, 966/2022

12.10.2023



Havainnekuva ranta-alueen rakentamisesta (Arkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 17.06.2020

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: **KAUPUNGINVALTUUSTO**

KAAVANLAATIJA: **KUOPION KAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

879

SISÄLTÖ:

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
2	TIIVISTELMÄ.....	2
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet.....	2
2.2	Asemakaava ja asemakaavan muutos	2
2.3	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2.	Luonnonympäristö.....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4	Maanomistus.....	11
3.2	Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4	ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	20
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	20
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1	Osalliset	20
4.3.2	Vireilletulo.....	20
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	21
5	ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	23
5.1	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .	23
5.1.1.	Valmisteluvaiheessa tutkitut vaihtoehdot	23
5.1.2	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	25
5.1.3	Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet	26
6	ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	29
6.1	Asemakaavan ja kaavamuutoksen rakenne	29
6.1.1	Mitoitus.....	29
6.1.2	Palvelut	29
6.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	30
6.3	Aluevaraukset	30
6.3.1	Korttelialueet	30
6.4	Kaavan vaikutukset	30
6.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
6.4.2	Vaikutukset elinkeinoelämään ja asumiseen.....	31
6.4.3	Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön.....	32
6.4.4	Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen.....	32
6.4.5	Vaikutukset kunnallistekniikkaan	33
6.5	Ympäristön häiriötekijät	34
6.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	34
6.7	Nimistö.....	34
6.8	Kaavatalous	34
7	ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	35

LIITTEET

- 1 Asemakaavan muutoksen seurantalomake
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava
- 3 Sitova rakentamistapaohje (rto-2)
- 4 Ehdotusvaiheen havainneaineisto (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)
- 5 Tahkon viherverkkotarkastelu
- 6 Rakennetun ympäristön inventointi
- 7 Hulevesiselvitys
- 8 Valmisteluvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunnot vastineineen
- 9 Valmisteluvaiheen havainneaineisto VE A (Arkkitehtitoimisto Suunnittelu- huone Oy)
- 10 Valmisteluvaiheen havainneaineisto VE B (Arkkitehtitoimisto Suunnittelu- huone Oy)
- 11 Ehdotusvaiheessa saadut lausunnot vastineineen

KUVAT

- 1 / kansi Havainnekuva
- 2 Kaava-alueen sijainti
- 3 Ilmakuva suunnittelualueesta ja kaava-alueen likimääräinen rajaus
- 4 Maaperäkartta, rakennettavuus ja pohjatutkimukset
- 5 Näkymä lännestä Tahkonlahdelta suunnittelualueelle katsottuna
- 6 Sokos-hotellin rakennus lännestä katsottuna
- 7 Matkailupalveluiden rakennuksia alueella, Piazza ja Tahko Safarit
- 8 Ponttonisilta Tahkolahden yli laskettelurinteille
- 9 Ote Tahkon yleissuunnitelman meluselvityksestä
- 10 Maanomistus
- 11 Ote Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä
- 12 Ote Tahkon keskustan osayleiskaavasta
- 13 Tahkon keskustan yleissuunnitelma
- 14 Ote ajantasa-asemakaavasta
- 15 Vaihtoehto A, liittyminen ympäristöön
- 16 Vaihtoehto B, liittyminen ympäristöön
- 17 Näkymä keskusta-alueelta

TAHKON KESKUSTA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12.10.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) korttelin 123 tonttia 1, autopaikkojen korttelialuetta sekä katu-, virkistys- ja venevalkama-alueita.

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

Asemakaavalla muodostuu: Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) vesi- ja torialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) korttelin 122 tontti 31, korttelin 335 tontti 2, korttelit 336...338, sekä katu-, tori- ja virkistysalueita.

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



KUVA 2. KAAVA-ALUEEN SIIJAINTI

Kaavatunnus: 879

Kaavatyön tarkoitus: Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa matkailua ja palveluita tukevaa täydennysrakentamista Tahkon keskustaan. Työn aikana tutkitaan asemakaavalla rannan ja veden päälle rakentamisen mahdollisuus, tavoitteena sijoittaa alueelle palveluja.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Osuuskauppa PeeÄssä ja PNT Real Estate Oy ovat yhdessä hakeneet omistamalleen maalleen 18.12.2019 päivätyllä hakemuksella asemakaavan muutosta. Asemakaavan pohja-aineistona on Tahkon keskustan yleissuunnitelma, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 4.5.2020. Tahkon keskustan asemakaavatyö on sisältynyt vuosien 2020-2023 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan.

Työn vireilletulosta ilmoitettiin 17.06.2020 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 4.6.2020) oli nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 25.6–14.8.2020. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja –haltioita kirjeitse. Vireilletuloaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 17.6.2020. Aloituskokous pidettiin 9.12.2020.

Valmisteluvaiheen aineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle 2.3.2022 tiedoksi, ja aineisto oli nähtävillä 9.3.–8.4.2022. Valmisteluvaiheessa järjestettiin etäyleisötilaisuus 23.3.2022. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja –haltioita kirjeitse. Valmisteluvaiheessa järjestettiin lausuntokokous sidosryhmille 15.3.2022. Nähtävilläoloaikana jätettiin neljä mielipidettä ja kuusi lausuntoa. Lausunnot ja mielipiteet löytyvät kaavan liitteestä 8.

Ehdotusvaiheen aineisto toimitettiin kaupunkirakennelautakunnalle hyväksyttäväksi 28.6.2023. Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus, sitova rakentamistapaohje ja sitova tonttijako olivat nähtävillä 5.7.–25.8.2023. Nähtävilläoloaikana saatiin kuusi lausuntoa. ELY-keskuksen lausunnon perusteella kaavaehdotukseen tehtiin vähäisiä muutoksia. Kaavaehdotukseen tarkennetut merkinnät ja määräykset koskevat liito-oravayhteyksiä varten osoitettua tilavarausta korttelissa 335, sitovan rakentamistapaohjeen merkintää yleisissä määräyksissä sekä Sääskeniementien kadunpitosopimusta koskevan päätöksen mainintaa selostuksessa. Lisäksi kaavakartalle päivitettiin tarkemmittausten perusteella suojeltavien puiden sijainnit torin läheisyydessä ja yhden puun suojelumerkintä poistettiin, jotta se ei rajoita torialueen toteuttamista. Muutoksilla ei ole vaikutusta kaavaratkaisuun, joten päivitetty kaavaehdotus toimitetaan kaupunkirakennelautakunnalle käsiteltäväksi 25.10.2023 kokoukseen ja hyväksymiskäsittelyn jatkamista esitetään ilman uutta nähtäville asettamista.

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

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Tahkon keskustan täydennysrakentaminen majoituksen, palvelujen ja asumisen, sekä niihin liittyvien liikenejärjestelyjen muutokset osalta kiinteistöjen 297-499-15-480, 297-494-18-46 ja 297-499-15-436 alueella. Lisäksi kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta rakentaa palveluita rantaan ja vesialueelle, joka on aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta.

Kaavamuutoksella tutkitaan alueen kaavoittamista pääosin matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi, minkä lisäksi kaavassa mahdollistetaan liike- ja asunra-

kentamista. Kaavamuutoksessa uutta rakentamista sijoittuu Sääskiniementien sekä hotellille johtavan tien varteen nykyisille puisto- ja autopaikkojenkorttelialueille ja täydennysrakentamista mahdollistetaan hotellin ja Piazzan läheisyyteen.

Asemakaavan muutoksella muutetaan nykyisiä katualueita ja muodostetaan uusi Sääskiniementien varren tontteja palveleva katualue. Sääskiniementien ja rannan välille muodostuu uusi jalankulkuyhteys puiston läpi portaikkoa pitkin rantaan. Kaavassa on varaus myös gondolihissin päätepisteelle. Asemakaavan yhteydessä laadittavissa katusuunnitelmissa kehitetään Sääskiniementien kevyenliikenteen olosuhteita ja luodaan uusia kevyenliikenteen yhteyksiä.

Kaavahanke toteuttaa Kuopion kaupungin yritysstrategiaa, monipuolistamalla Tahkon matkailupalvelutarjontaa. Alueen rakentaminen tarjoaa uusia majoitus- ja vapaa-ajan palveluja. Rakentamisella on vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luonnonympäristöön ja maisemaan. Ilmastopoliittisilta vaikutuksilta hanke on pääosin positiivinen, sillä se tiivistää alueen palvelutarjontaa ja Tahkon keskustan kaupunkirakennetta.

2.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Hankkeen toteutus on tarkoitus aloittaa heti, kun se on kaavallisesti sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta 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 Nilsiästä keskustasta. Tahkonlahden vastarannalla sijaitsee Tahkon matkailukeskuksen laskettelurinteet. Sääskeniementien länsipuolelle sijoittuva suunnittelualue rajautuu etelässä Tahko Bungalowsin alueeseen ja mökkikylään ja pohjoisessa yksityisten loma-asuntojen muodostamaan mökkikylään.

Suunnittelualue on rakentunut voimassa olevan kaavan mukaisesti matkailua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen alueeksi.



KUVA 3. ILMAKUVA SUUNNITTELUALUEESTA JA KAAVA-ALUEEN LIKIMÄÄRÄINEN RAJAUS

3.1.2. Luonnonympäristö

Kaava-alue rajoittuu lännessä Tahkonlahteen ja rannansuuntaiseen metsäiseen lähivirkistysaluevyöhykkeeseen. Alueen eteläpuolella metsävyöhyke erottaa Tahkon keskustan vanhan mökkikylän alueesta. Alue on ollut pitkään ihmisen vaikutuksen alaisena ja ympäristö on rakennetuilta osiltaan avointa sekä paikoin jäsentymätöntä.

Maasto laskee kaava-alueella voimakkaasti länteen, Tahkonlahden suuntaan. Suunnittelualueella on korkeuseroa länsi-itäsuunnassa reilu 20 metriä. Suunnittelualueen keski- ja eteläosassa on havupuuvaltaista kallioista metsää, jossa on seassa lehtipuita. Liikekiinteistöjen piha-alueet on suurimmaksi osaksi asfaltoitu. Pysäköintialueella ei ole puustoa tai istutuksia. Matkailu- ja loma-asumista palvelevilla korttelialueilla puusto on vähäistä. Tahkonlahden rannassa on runsaspuustoinen viherkaistale, jossa on enimmäkseen mäntyjä ja nuoria lehtipuita.

Hankealueelle suunniteltu uudis- ja täydennysrakentaminen kohdistuu pääosin Tahkonlahden rantaan sekä nykyiselle pysäköinti- ja puistoalueelle. Kaava-alueen rakentaminen sijoittuu pysäköinti-, katu-, puisto- ja piha-alueille, missä lähtökohtaisesti ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät lisärakentamisen.

Liito-oravat

Tahkon keskustan kaava-alueella on tehty liito-oravahavainnot seurantajaksolla 2010–2014 ja 2020–2024 jakson alussa. Kiinteistön 297-499-15-436 eteläpuolella havainnot on tehty vuonna 2013. Havaintoihin kuului yksi luokan yksi papanapuu, kaksi luokan kaksi papanapuuta ja yksi kolmannen luokan papanapuu. Lisäksi samalla seurantajaksolla rantaan LV-alueelle sijoittui luokan yksi papanapuu. Alueella on vuoden 2013 jälkeen tapahtunut puustomuutoksia, eikä ainakaan kolmea suurta papanapuksi luokiteltua kuusta enää ole. Uusimmat havainnot suunnittelualueelta ja sen välittömästä läheisyydestä ovat etelästä puistoalueelta ja vanhan mökkikylän rajalta vuodelta 2020. Havaintoihin kuuluu yksi luokan kaksi ja yksi kolme papanapuu. Lisäksi suunnittelualueen ulkopuolella vanhan mökkikylän alueella on muutamia luokan yksi ja nolla papanapuita. Keväällä 2022 kaupungin liito-orava-asiantuntijan 13.5.2022 tekemällä maastokäynnillä alueelta ei löytynyt liito-oravahavainnot. Havaintojen perusteella voidaan todeta, että suunnittelualueen eteläreuna on mahdollisesti osa liito-oravien elinympäristöjen välistä siirtymäreittiä, mutta papanapuiden harvan sijainnin ja vähäisen lukumäärän perusteella kaava-alueella ei ole todettu olevan luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravayhteyksien säilyttäminen huomioidaan kaavatyössä.

Alueen maa- ja kallioperä:

Maanpinnan korkeustaso on välillä n.+96,80–125,90 (N2000) matalimman kohdan ollessa Tahkonlahden rannassa ja korkeimman kohdan Sääskiniementien varressa, kaava-alueen eteläosassa.

Alueella on tehty Kuopion kaupungin toimesta maa- ja kallioperän pohjatutkimuksia pohja- ja perustamisolosuhteiden varmistamiseksi sekä suunnittelun lähtötiedoiksi.

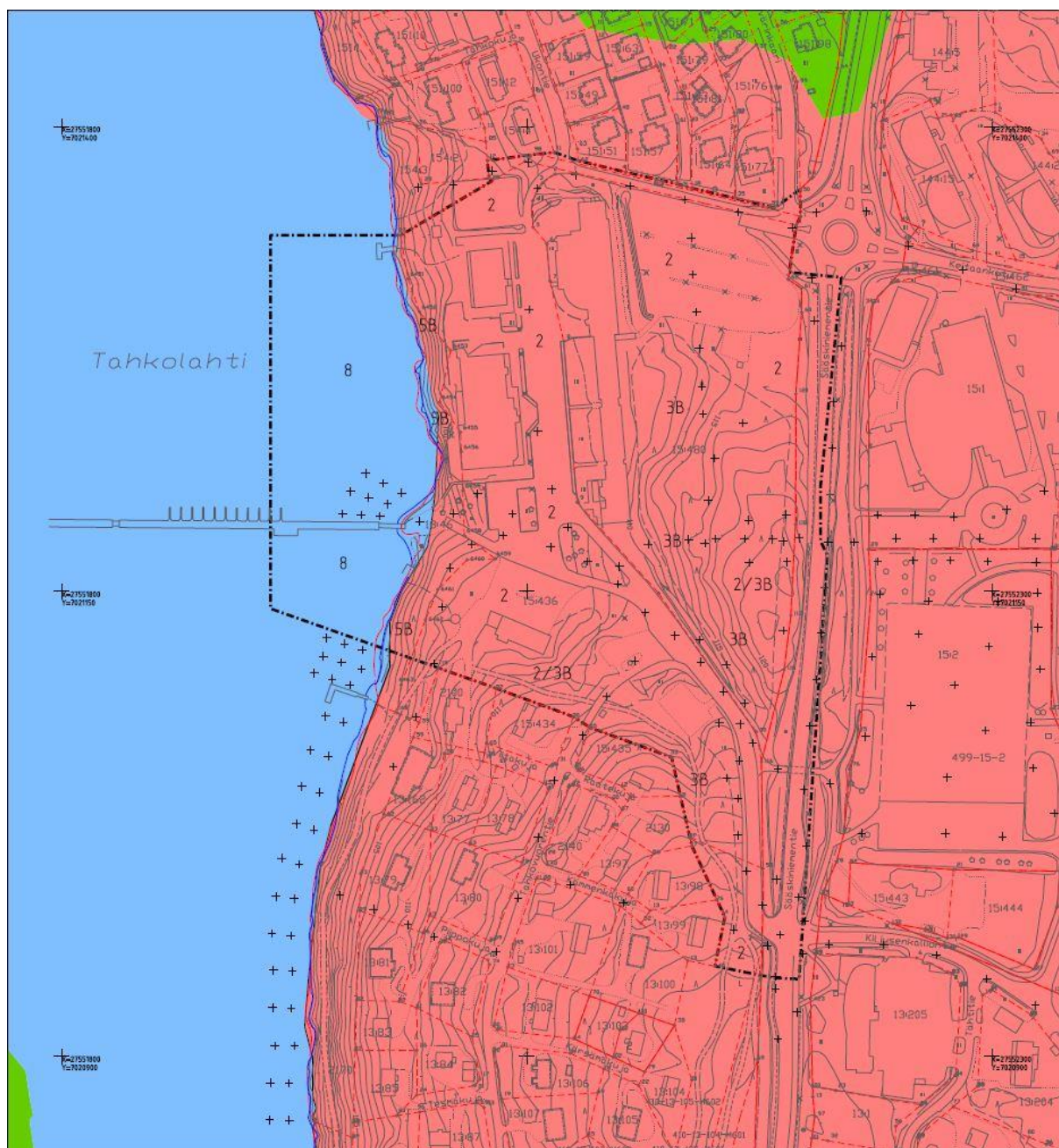
Alueen itäosan kalliorinteellä, Sokos Hotel Tahkovuoren ja Sääskiniementien väliseltä alueelta, kairattiin v. 2018 Suomen GPS-Mittaus Oy:n toimesta 4 pisteestä kallionäytteenottoa. Alkuvuodesta 2023 tehtiin Mestar Infra Oy:n toimesta paino- ja porakonekairauksia katu- ja vesialueilta eli kaavatyön yhteydessä suunniteltujen uusien sekä saneerattavien kulkuyhteyksien alueilta. Tutkittuja katualueita olivat Sääskiniementie, Sääskiniementien ja Kiljusenkalliontien risteysalue, Tahkorinteenkatu, Tahkovuorentie ja Piippokuja, Laskukatu, Matkakuja sekä Tahkolahdenpuiston puistoväylä.

Tehtyjen tutkimusten perusteella Sääskiniementien ja hotellin välisellä kalliorinteellä kallion laatu vaihtelee kohtalaisesta erinomaiseen, joitakin rikkovyöhykkeitä lukuun ottamatta. Kalliotutkimuspisteissä kalliopinta on 0,6–1,7 metrin syvyydessä maanpinnasta mitattuna. Laboratoriotutkimusten perusteella alue soveltuu hyvin kalliotilojen rakentamiseen. Mahdollisten kalliotilojen suunnittelun yhteydessä tulee kuitenkin tehdä lisätutkimuksia.

Tutkittujen katualueiden maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia. Tutkimuspisteissä kallionpinta sijaitsee n. 0–4,5 metrin syvyydessä maanpinnasta mitattuna. Vesialueella

ranta syvenee jyrkkäpiirteisesti ja vedenpohjassa päällimmäisinä kerroksina esiintyy lähellä rantaa silttiä ja syvemmälle mentäessä liejua ja silttiä, pohjamaalajina on hiekkamoreeni.

GTK:n Maankamara-tietokannan perusteella alueen maaperä on kalliomaata eli kalliopinna päällä on keskimäärin n. 1 metrin paksuinen maakerros, yleensä hiekkamoreenia. Tietokannan mukaan alueen kallioperän kivilajina on tonaliittinen migmatiitti. Migmatiitti eli seoskivi on metamorfinen kivilaji, joka koostuu vähintään kahdesta kivilajista, useimmiten gneissistä ja graniitista. Migmatiitti syntyy kallioperän osittaisen sulamisen seurauksena syvällä maan kuoressa. Otettujen kalliönäytteiden perusteella alueen kivilaji soveltuu mm. rakennuskiveksi.



RAKENNETTAVUUSLUOKAT

- 1 Helposti rakennettavat alueet
- 2 Normaalisti rakennettavat alueet
- 3A Vaikeasti rakennettavat pehmeikköalueet
- 3B Vaikeasti rakennettavat rinne-/kallioalueet
- 4 Paaluperustusta edellyttävät alueet
- 5A Erittäin vaikeasti rakennettavat syvät pehmeikköalueet
- 5B Erittäin vaikeasti rakennettavat jyrkät rinne-/kallioalueet
- 6 Rakentamiseen lähes soveltumattomat alueet
- 7 Lisäselvityksiä vaativat alueet
- 8 Vesialueet

MAAPERÄKARTTA – GTK:n tietokanta
(Maalajien aluerajaukset suuntaa antavina)

- Kallioiset alueet
- Kantavapohjaiset alueet (hienoalnesmoreeni, hlekka)
- Vesialue
- Asemakaava-alueen raja
- + Pohjatutkimuspiste

KUVA 4. MAAPERÄKARTTA, RAKENNETTAVUUS JA POHJATUTKIMUKSET

Perustamisolosuhteet:

Rakennettavuudeltaan kaava-alue voidaan jakaa useaan erilaiseen osaan. Sääskeniementien, Laskukadun ja Matkakujan katualueet ovat tasaisia ja helposti rakennettavia alueita. Itäosan kalliorinne on vaikeasti rakennettavaa kalliorinnemaastoa, jonka kaltevuus vaihtelee n.10–30 % välillä, mutta on helposti kuivatettavaa aluetta. Kaava-alueen keski- ja länsiosa on jo rakennettua, normaalisti rakennettavaa loivapiirteistä kallioaluetta. Tahkolahden ranta on jyrkkäpiirteistä kallioaluetta, jonka rakennettavuus voi paikoin olla erittäin vaikeaa.

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavoitettava alue muodostaa Tahkon matkailualueen keskustan, jonka rakennuskanta koostuu hotelli- ja matkailupalveluiden rakennuksista. Alue rajautuu pohjoisessa ja etelässä matalampaan lomarakentamiseen. Alueen eteläpuolella sijaitsee Tahko Bungalowsin hirsitaloalue, jossa on saman aikaisesti käynnissä asemakaavatyö. Taa-jamakuva hallitsee Tahkolahden vastarannalla Tahkovuori laskettelurinteineen. Muutosalueelle ei sijoitu pysyvää asumista.

Tahkon keskusta on alkanut rakentua 1970-luvulla, ja majoitusrakentamista on syntynyt alueelle 1980-luvulla. Alueella sijaitseva Sokos Hotel on rakennettu vuonna 1989 ja sitä on laajennettu vuonna 1991. Rakennus on elementtirakenteinen, kooltaan 6 477 k-m². Vanhempi osa on kaksi kerrosta ja uudempi osa kolme kerrosta korkea. Piazzan nykyinen rakennus on valmistunut vuonna 2003. Rakennus on hieman yli 2000 k-m² ja

sen julkisivussa on käytetty pääosin puuta. Piazzan vieressä on kaksikerroksinen matkailupalveluiden rakennus, joka valmistui vuonna 2006. Ympäröivä rakennuskanta koostuu Tahkon loma- ja matkailualueelle tyypillisistä lomamökeistä. Ponttonisilta yhdistää suunnittelualueen kesäaikana vastarannan rinnealueeseen.

Alun perin Sokos Hotellin paikalla sijainnut hotellirakennus tehtiin vieressä sijainneen hotelli Ukkotahkon lisäosaksi vuonna 1973. Tahkon keskustan alueen ensimmäinen hotellirakennus Hotelli Ukkotahko valmistui nykyiselle Piazzan paikalle vuonna 1972, samoihin aikoihin, kun matkailutoiminta Tahkon alueelle alkoi kehittyä. Keskustan alue edustaa Tahkon matkailun kehittymisen historiaa ja alueen varhaisimpiin majoitusrakennuksiin kuuluva hotellirakennus on arvioitu rakennetun ympäristön inventoinnissa paikallisesti arvokkaaksi historiallisen arvonsa vuoksi.



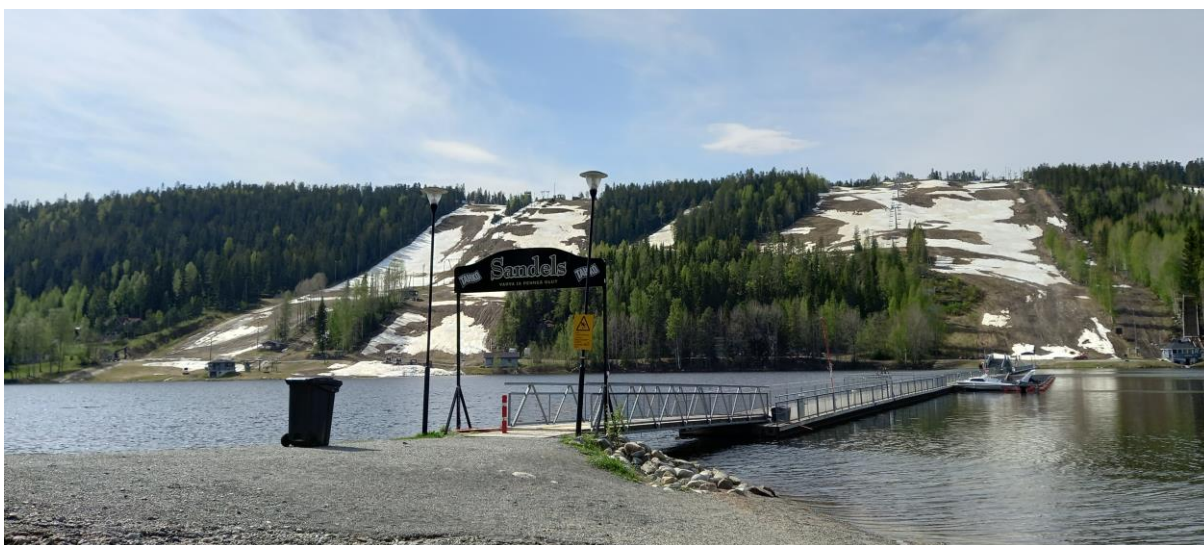
KUVA 5. NÄKYMÄ LÄNNESTÄ TAHKONLAHDELTA SUUNNITTELUALUEELLE KATSOTTUNA (kuva Blomurbex 15.6.2017)



KUVA 6. SOKOS-HOTELLIN RAKENNUS LÄNNESTÄ KATSOTTUNA. (kuva Aada Mustonen 2021)



KUVAT 7. MATKAILUPALVELUIDEN RAKENNUKSIA ALUEELLA, PIAZZA JA TAHKO SAFARIT. (kuva Aada Mustonen 2021)



KUVAT 8. PONTTOSILTA TAHKOLAHDEN YLI LASKETTELURINTEILLE (kuva Aada Mustonen 2021)

Liikenne ja pysäköinti:

Tahkon liikenteellistä kuvaa hallitsee Tahkoniemeä halkova Säaskiniementie (mt 5775), joka on yhteys Varpaisjärventieltä pohjoiseen Aholansaareen johtavan jäätien päähän. Kiljusenkalliontien ja Suvelantien välinen osuus Säaskiniementiestä on siirtynyt Kuopion kaupungin ja Pohjois-Savon ELY-keskuksen 23.9.2022 tekemällä sopimuksella kaupungin kunnossa- puhtaanapidon piiriin ja tieosuudesta on tehty kaupungin kadunpito päätös 28.2.2023. Säaskiniementieltä erkanevat väylät puolestaan ovat pääosin yksityisteitä, joiden lisäksi tieltä on kaksi katuliittymää. Tahkon keskustassa kaikki Säaskiniementieltä erkanevat väylät ovat yksityis- ja pihateitä. Säaskiniementien ajoradan leveys on 7 metriä, ja sen itäreunalla kulkee noin 3 metriä leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Tahkon keskuksen kohdalla ajoradan ja väylän välissä on leveä viheralue ja maantien molemmin puolin on laajat suoja-alueet, mikä miljöönä ei tue tielle asetettu 50 km/h-nopeusrajoitusta. Lisäksi tiellä olevat kiertoliittymät on toteutettu hyvin väljällä mitoituksella, minkä vuoksi nopeus kiertoliittymissäkin voidaan pitää kohtuullisen korkeana.

Jalankulkijoiden turvallisuuden parantamiseksi tulisi niin maantien linjaosuudella kuin sen liittymissäkin tehdä järjestelyjä, jotka tukisivat asetettua tai alempaa nopeusrajoitusta. Maantien lisäksi yhtenä alueen ongelmana on moninainen, osittain jäsentymätön yksityistieverkosto.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen pysäköinti on keskitetty kaavassa merkitylle autopaikkojen korttelialueelle. Matkailu- ja vapaa-ajan asuntojen pysäköinti on toteutettu tonttikohtaisesti.

Talvisin hotellialueen läheisyydessä toimii lisäksi moottorikelkkoja vuokraavia yrityksiä ja kelkoilla liikennöinti hotellilta Säskiniementie toisella puolella sijaitsevalle tankkaus-pisteelle on hallitsematonta. Yleiskaavatyön yhteydessä on todettu moottorikelkkailun aiheuttaneen useita vaaratilanteita keskustan alueella. Asemakaavatyön aikana on noussut esille tarve löytää hallittu ratkaisu moottorikelkkojen siirtymälle tankkauspieteitä hotellin edustalta lähteville reiteille.

Jalankulkuliikenteen osalta merkittävin ongelma alueella liikkumisessa on poikittaisten yhteyksien puute, mikä osaltaan johtuu niemen haasteellisesta geometriasta jyrkähköine rantoineen. Merkittävän haasteen poikittaiseen jalankulku- ja pyöräliikenteeseen aiheuttaa myös Säskiniementie laajoine suojavyöhykkeineen. Alueen maankäytön tiivistämisen myötä Tahkon keskustaan on luotavissa kuitenkin jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä.

Alueella sijaitsee paikallisliikenteen linja-autopysäkki. Linja-autoyhteys liikennöi Kuopion, Siilinjärven, Nilsiän ja Nurmeksien välillä poiketen myös Tahkolla. Lisäksi talvella Tahkon, Siilinjärven ja Kuopion välillä liikennöi Skibussi.

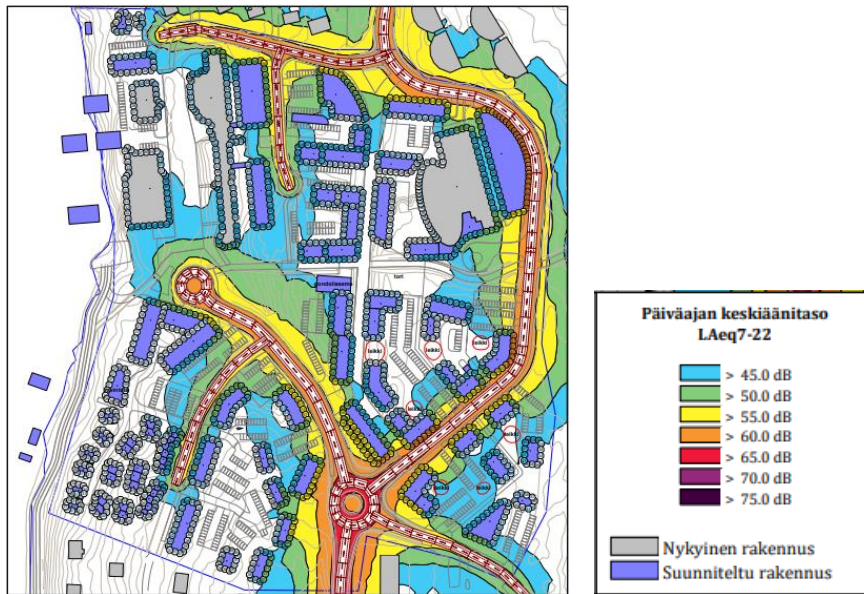
Kunnallistekniikka:

Kaavamuutosalue on Savon Voiman kaukolämpöverkon ulottuvissa. Tahkon keskustan kaava-alue on Kuopion Veden toiminta-alue. Alueelle on rakennettu vesihuoltoverkostot palvelemaan alueen toimintoja ja alueella on liittymiä vesihuoltoverkostoihin. Osa alueen vesihuoltoverkostoista on yksityisiä. Alue kuuluu Savon Voiman sähköverkkoon. Kaavamuutosalueella sijaitsee Jätekuikon eko- ja aluekeräyspiste.

Melu

WSP Finland Oy on tehnyt alueelle laskennallisen meluselvityksen vuonna 2019 Tahkon keskustan yleissuunnitelman pohjalta. Selvityksen perusteella alueelle ei muodostu häiriötä liikenteestä aiheutuvan melun takia.

Alueella ja lähiympäristössä järjestettävät tapahtumat voivat hetkellisesti aiheuttaa normaalitilanteesta poikkeavaa melua.

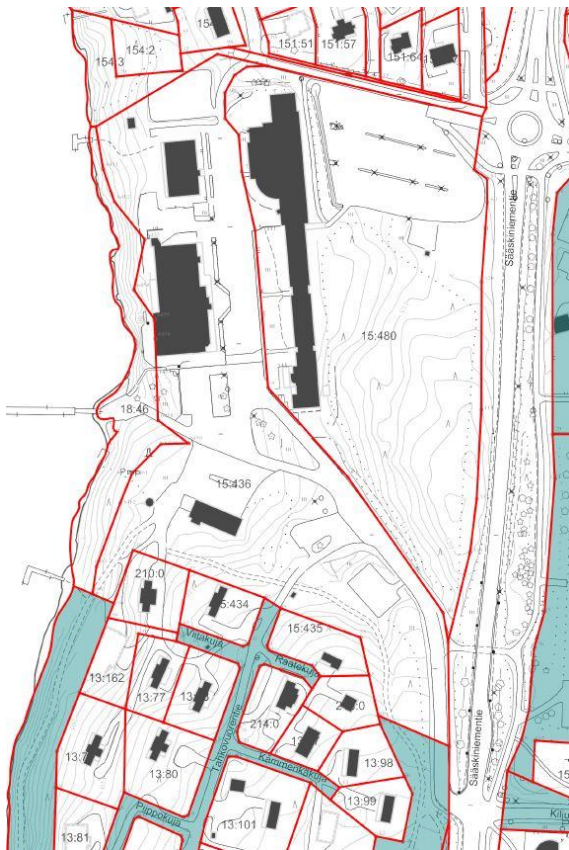


KUVA 9 OTE TAHKON YLEISSUUNNITELMAN MELUSELVITYKSESTÄ (kuva: WSP Finland Oy, 2019)

3.1.4 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 Nilsin osakaskunta.

Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi osia yksityisessä omistuksessa olevista kiinteistöistä 297-499-154-3 ja 297-499-151-48 sekä kaupungin omistamasta kiinteistöstä 297-895-0-5775.



KUVA 10 MAANOMISTUS

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta 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 terveellisen ja turvallisen elinympäristön, olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittymisen ja eheyttämisen sekä sen myötä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytysten kehittämisen osalta.

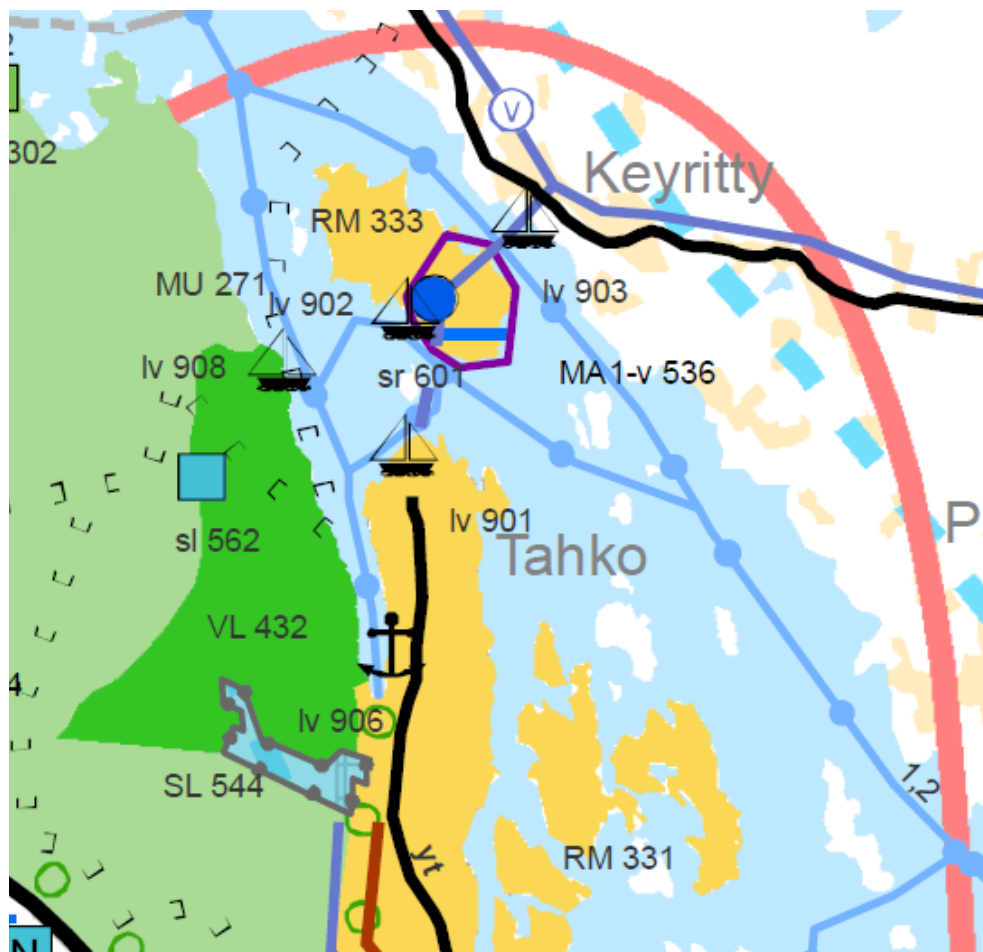
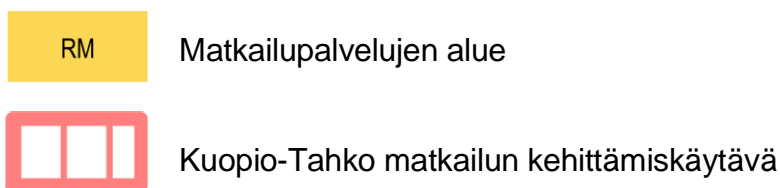
Maakuntakaava:

Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Maakuntakaavassa suunnittelualaue on matkailupalvelujen alue RM 43.331 (Tahkon matkailualueet, Nilsjä), jonka suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, luonnonvaroihin, ympärivuotisen matkailun mahdollistamiseen sekä yhtenäisiin viher- ja virkistysreitistöihin. Lisäksi alueen suun-

nittelussa 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 Tahkoniemenalueella sijaitsee kaksi satamamerkintää. Sääskeniementie 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 11. OTE POHJOIS-SAVON MAAKUNTAKAAVOJEN YHDISTELMÄSTÄ (26.1.2022).

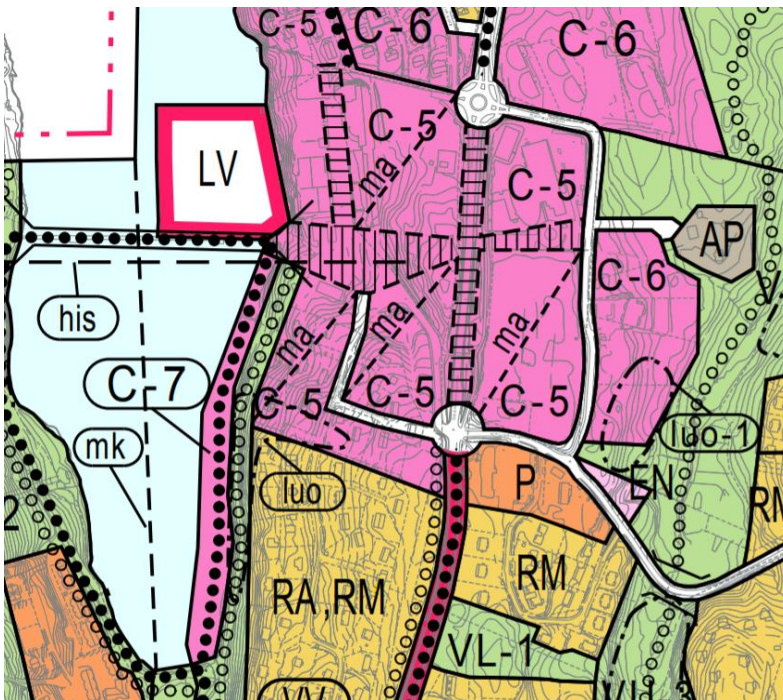
Yleiskaava:

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 rajaus.

Yleiskaavassa alueella sijaitsee kävelykatualue.

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. Alueelle on osoitettu vesiliikenteen alue (LV). Alueelle on merkitty ali- ja ylikuluksi osoitettu kevyen liikenteen pääyhteys Tahkonlahden poikki. Lisäksi kaavassa on osoitettu Tahkonlahden yli kulkeva hissilinja.

- C-5** Keskustatoimintojen alue
- C-7** Keskustatoimintojen alue
- LV** Vesiliikenteen alue
- — Ali- ja ylikulku
- his Hissilinja
- mk Moottorikelkkareitti
- Ohjeellinen kävelykatualue
- Kevyenliikenteen pääyhteys
- ○ ○ ○ ○ Ohjeellinen ulkoilureitti
- ma Maanalainen tila



KUVA 12. OTE TAHKON KESKUSTAN OSAYLEISKAAVASTA (30.11.2020).

Yleissuunnitelma:

Kaupungin strateginen maankäytön suunnittelu on Tahkon matkailukeskuksen keskusta-alueen liikenneympäristön ja kaupunkirakenteen kehittämiseksi sekä alueen asemakaavoituksen edesauttamiseksi tehnyt alueelle maankäytön yleissuunnitelman. Kuopion kaupunki asetti nähtäville ja kommentoitavaksi kaksi yleissuunnitelmaluonnosta. Arkkitehtitoimisto Inaro ja FCG arkkitehtien laatimien yleissuunnitelmaluonnos-

ten, saadun palautteen sekä kaupungin maankäytön tavoitteiden pohjalta laadittiin toisen vaiheen luonnos, joka esiteltiin kaupunginhallitukselle marraskuussa 2019. Saadun palautteen ja loppuvaiheen selvitysten (melu-, pienilmasto- ja hulevesiselvitys) pohjalta laadittiin lopullinen yleissuunnitelma, joka valmistui huhtikuussa 2019.

Yleissuunnitelman tavoitteena on tiivistää Tahkon keskustan kaupunkirakennetta sekä luoda selkeää ja kutsuvaa ympäristöä alueella vieraileville, majoittuvilla ja alueen yrittäjille. Suunnitelmassa alueella on lisätty majoituskapasiteettiä sekä uudenlaisia ja monipuolisia tiloja erilaisille yrityksille. Suunnitelman toteutuessa Tahkon keskusta-alue tulee keskittymään kävelykaduksi muuttuvan Sääskiniementien ja hotellin viereen sijoittuvan rantatorin ympärille. Lisäksi yleissuunnitelmassa on esitetty kelluvia rakennuksia Tahkolahden rannalle. Kaupunginhallitus käsitteli ja hyväksyi Tahkon keskustan yleissuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi 4.5.2020.



KUVA 13. TAHKON KESKUSTAN YLEISSUUNNITELMA (30.11.2020).

Asemakaavat:

Suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa. Sokos Hotelli Tahkovuoren ja Piazzan alueella asemakaava 5129, pysäköintialueella asemakaava 5037, Sääskiniementien alueella asemakaava 880 ja alueen pohjoisosalla asemakaava 5130.

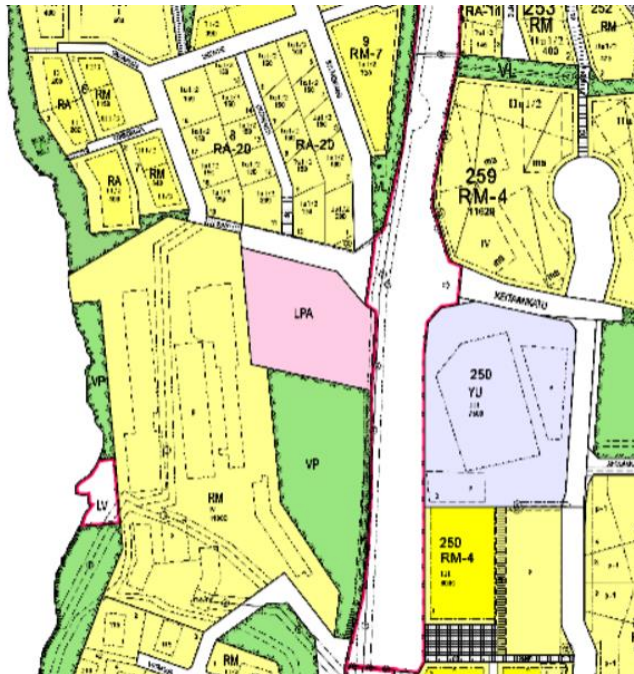
Asemakaavoissa alue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, autopaikkojen korttelialueeksi, venevalkamaksi, puisto-, katu- ja yleiseksi tiealueeksi.

Suunnittelualueen asemakaavat: kaavat n:o 5037, 5129, 5130 ja 880:

- Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Nilsiän kunnanvaltuuston 29.8.1989 hyväksymä asemakaava (5130), jossa suunnittelualue on osoitettu

matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM), loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

- Kaavamuutosalueen keskellä on voimassa 29.10.1990 päivätty asemakaava (5129), jossa suunnittelualuetta on osoitettu puistoksi (VP) venevalkamaksi (LV) ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM) jonka enimmäiskerrosluku on 4.
- Suunnittelualan koilliskulmassa on voimassa Nilsin kunnanvaltuuston 14.12.2004 hyväksytty asemakaava (5037), jossa on autopaikkojen korttelialue (LPA). Merkinnällä on osoitettu korttelialueiden pysäköintitarvetta varten varattavien autopaikkojen korttelialue.
- Säskiementien alueella on 1.3.2020 Kuopion kaupungin hallituksen hyväksymä ja 25.3.2020 voimaan tullut asemakaava (880), jossa suunnittelualue on merkitty kaduksi.



KUVA 14. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA (KUOPIO KARTTAPALVELUT 30.11.2020).

Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2009–2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa. Ohjelmassa esitetään muun muassa kasvihuonepäästöihin, uusiutuvaan energiaan ja ilmastonmuutokseen liittyviä tavoitteita.

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

Kuopion kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Kaupunkirakennesuunnitelma on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asumisen ja työpaikkojen kasvualueita ja kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa esitetään Kuopion kasvusuunnat eli asumisen ja työpaikkojen tulevaisuuden laajenemisalueet.

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.

Arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa Tahkon kehityksen tavoitteiksi asetetaan ympäristöä eheyttävä täydennysrakentaminen, keskustan kehittäminen ihmisen mittakaavassa, palvelujen monipuolistuminen ja kevyen liikenteen kehittäminen. Kaavatyö vastaa arkkitehtuuripoliittisen ohjelman tavoitteisiin tiivistämällä keskustarakennetta, mahdollistamalla uutta majoitus- ja palvelurakentamista, sekä parantamalla kevyen liikenteen reittejä.

Kuopion strategian vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitaso 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 muun muassa rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö sekä viisas liikkuminen. Tähän kaavatyöhön liittyy ainakin liikkumista, kaupunkikehitystä ja elinvoimaisuutta koskevia tavoitteita.

Kuopion resurssiviisausohjelma on Kuopion resurssiviisauustyötä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ohjelman 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiili-neutraalisuutta, jätteettömyyttä ja globaalisti kestävää kulutuksen tasoa viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Ohjelmassa määritetään toimenpiteet ja välitavoitteet vuodelle 2030, miten kolmeen päätavoitteeseen päästään.

Tonttijako ja -rekisteri

Kiinteistö 297-499-15-436 on merkitty kiinteistörekisteriin 01.01.2013.
Kiinteistö 297-499-15-480 on merkitty kiinteistörekisteriin 01.01.2013.
Kiinteistö 297-494-18-46 on merkitty kiinteistörekisteriin 01.01.2013.
Kiinteistö 297-499-154-3 on merkitty kiinteistörekisteriin 01.01.2013.
Kiinteistö 297-499-151-48 on merkitty kiinteistörekisteriin 01.01.2013.
Kiinteistö 297-895-0-5775 on merkitty kiinteistörekisteriin 01.01.2013.
Kiinteistö 297-876-53-0 on merkitty kiinteistörekisteriin 01.01.2013.

Kiinteistö 297-499-217-0 on merkitty kiinteistörekisteriin 01.01.2013.

Kiinteistö 297-499-221-0 on merkitty kiinteistörekisteriin 01.01.2013.

Pohjakartta:

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa eikä alueeseen kohdistu suojelupäätöksiä.

Viherverkkotarkastelu

Tahkoniemen alueelle on laadittu asemakaavatyön yhteydessä viherverkkotarkastelu, jossa on esitetty liito-oravien paikalliset ja kehitettävät yhteydet esiintymien välillä. Viherverkkotarkastelussa Sääskiniementielle on osoitettu Tahkon keskustan kohdalla täydennettävä ja istutettava puusto, joka jatkuu kehitettävänä liito-oravayhteytenä etelään. Tahkon viherverkkotarkastelu löytyy kaavan liitteestä 5.

Hulevesien hallintaselvitys:

Tahkon alueelle on tehty hulevesien hallinnan yleissuunnitelman päivitys kaavatyön aikana. Selvityksessä on tarkasteltu käynnissä olevan asemakaavan mukaisen maankäytön vaikutuksia hulevesien muodostumiseen ja esitetty toimenpiteitä hulevesien hallintaan. Hulevesiselvitys löytyy kaavan liitteestä 7.

Kadunpitopäätös:

Kuopion kaupunki on tehnyt kadunpitopäätöksen Sääskiniementien Kiljusenkalliontie-Suvelantie osalta 28.2.2023, jolloin kyseinen tieosuus otetaan asemakaavan myötä katukäyttöön.

4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavan muutosprosessi on käynnistynyt maanomistajien hakemuksesta. Asemakaavan muutoksella tutkitaan asuin-, majoitus- ja palvelurakentamista, sekä kaupan alueen sijoittamista Sääskiniementien varteen nykyiselle puisto- ja autopaikkojenkorttelialueille. Kaavassa tutkitaan rakennusoikeuden lisäämistä rantaan ja veden päälle kelluvaa rakentamista. Lisäksi kaavatyössä tutkitaan alueen liikennejärjestelyitä. Lähtökohtana on Tahkon matkailukeskuksen kehittäminen ja keskustan tiivistäminen Kuopion kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Osuuskauppa PeeÄssä ja PNT Real Estate Oy ovat yhdessä hakeneet omistamalleen maalle asemakaavan muutosta 18.12.2019 tehdyllä hakemuksella. Asemakaavan muutoksen vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 17.6.2020. Kaavatyö on sisältyntä vuosien 2020–2023 kaavoituskatsaukseen.

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/ympäristölautakunta, sekä alueellisen jätehuollon viranomaispalvelut.

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloaineisto (OAS, 4.6.2020) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 17.6.2020 ja vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 25.6.2020. Asiasta on tiedotettu Kuopion kaupungin ilmoitustaululla, sekä nettisivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Työn vireilletulosta ilmoitettiin 17.06.2020 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 25.6–14.8.2020 kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä kaupungin nettisivuilla. Nähtävilläoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

Naapurikiinteistöjä on tiedotettu kaavatyön siirtymisestä valmisteluvaiheeseen kirjeellä valmisteluvaiheen aloittamisen yhteydessä tammikuussa 2022.

Kaavatyön aloituskokous pidettiin 9.12.2020 yhdessä viereisen Tahko Bungalowsin alueen kaavatyön kanssa. Kokouksessa oli edustettuna Pohjois-Savon pelastuslaitos, yrityspalvelu, tonttipalvelu, ELY-keskus, strateginen maankäytönsuunnittelu, viher- ja virkistysaluesuunnittelu, Kuopion 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.

Valmisteluvaiheen aineisto ja päivitetty OAS annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 2.3.2022. Valmisteluaineistoon sisältyi kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa, joissa tutkittiin erilaiset katuvaihtoehdot Säskiniementieltä rantaan ja alueen halki. Valmisteluvaiheesta kuulutettiin kaupungin nettisivuilla, ViikkoSavossa sekä Pitäjäläisessä ja aineisto oli nähtävillä 9.3.-8.4.2022, jolloin siitä oli mahdollisuus jättää mielipiteitä. Nähtävilläoloaikana jätettiin neljä mielipidettä. Mielipiteitä jättivät naapurikiinteistöjen omistajat Kkoy Kuopion Tahko, Kiinteistö Oy SPA Suites Orange, Tahkon kyläyhdistys ja maanomistajat PeeÄssä ja PNT Real Estate Oy.

Valmisteluvaiheen aineistosta järjestettiin lausuntokokous sidosryhmille 15.3.2022. Kokoukseen osallistui edustajat kunnallisteknisestä suunnittelusta, maaomaisuuden hallintapalveluista, rakentamisen ja kunnossapidon palveluista, Kuopion Vedeltä, Savon Voimalta, Pohjois-Savon ELY-keskukselta ja Nilsiän osakaskunnasta. Kokouksessa esiin nousseita asioita olivat Event Parkin tulevaisuus, moottorikelkkareittien järjestäminen alueelle, hulevesikysymykset, vesialueen maanomistus ja uuden rakennusoikeuden muodostamisen vaatimat maankäyttösopimukset, sähköverkon muutostarpeet ja vesihuollon johtorasitteet sekä suunnitelmien yhteensovittaminen vesihuollon kanssa. Lisäksi todettiin, että katusuunnitteluun liittyviä asioita tarkastellaan erillisessä palaverissa.

Kirjallisen lausunnon toimitti alueelliset jätehuollon viranomaispalvelut ja Jätekuukko, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Kuopion Vesi Oy, Savon Voima Oy, strategisen maankäytön suunnittelu sekä yrityspalvelut. Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot vastineineen löytyvät kaavan liitteestä 8. Lisäksi maaomaisuuden hallinta kommentoi suunnitelmia. Pelastuslaitos antoi kaavasta nähtävilläoloajan ulkopuolella lausunnon, joka on huomioitu ehdotusvaiheen suunnittelussa.

Ehdotusvaiheessa kirjallisen lausunnon toimittivat Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Kuopion Vesi Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Pohjois-Savon ELY-keskus, Savon Voima Verkko Oy ja Savon Voima Oy. Ehdotusvaiheessa saadut lausunnot vastineineen löytyvät kaavan liitteestä 11.

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 lau-

suntokokoukseen 15.3.2022. ELY-keskuksen kanssa on laadittu yhteistyössä viherverkkotarkastelu Tahkon alueelle.

5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on alueen elinvoimaisuuden turvaaminen, yhdyskuntarakenteen kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen ja liikenneyhteyksien parantaminen kevytliikenne ja liikenneturvallisuus huomioiden. Kaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on alueen täydennysrakentaminen. Täydennysrakentamisella pyrkimyksenä on lisätä matkailukeskuksen palvelutarjontaa ja majoitusmahdollisuuksia ja sitä kautta kasvattaa alueen vetovoimaa. Asemakaavan muutoksella pyritään eheyttämään Tahkon keskustan kaupunkikuvaa. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja Tahkon matkailun kehittäminen olevan infrastruktuurin pohjalta ovat kaupunkistrategian mukaisia tavoitteita.

5.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan valmisteluvaiheessa alueesta laadittiin kaksi vaihtoehtoa, joissa alueelle sijoittuu matkailupalveluita, majoitusta, kaupallisia palveluita ja asumista. Vaihtoehdoissa katualueet on ratkaistu eri tavoin ja rakentamisen sijoittelussa ja massoitelussa on pieniä eroja. Valmisteluvaiheen havainneaineistossa viitteellisesti esitetty kaavara-jauksen ulkopuolinen rakentaminen Tahko Bungalowsin alueella ja Sääskiniementien itäpuolella ei liity tähän kaavatyöhön.

5.1.1. Valmisteluvaiheessa tutkitut vaihtoehdot

Vaihtoehto A:

Vaihtoehdossa A Sääskiniementien linja säilyy nykyisellään. Tie muuttuu suunnittelu-alueen kohdalla hitaasti liikennöitäväksi kaduksi, jonka varteen sijoittuu majoitusta, asumista ja palveluita. Sääskiniementien varteen sijoittuu liikerakennusten korttelialue. Sääskiniementieltä lähtee poikittainen kevyenliikenteen yhteys keskustan halki rantaan, jossa on matkailua palvelevaa rakentamista, aukio ja köysiradan päätepiste Tahkovuorelta. Kevyenliikenteenyhteys muodostaa näkymäakselin keskustasta kohti Tahkolahtea ja Tahkovuorta yhdistäen alueen myös Sääskiniementien toisella puolella olevaan kylpylään. Osa rannan palveluista ja majoituksesta on tarkoitus toteuttaa kel-luvina rakenteina.

Sääskiniementien varrella olevat rakennukset ovat massoitteeltaan porrastuvia neljä-kerroksisia noppia pääosin pareittain sijoiteltuna. Tienvarren pohjoispuolella pysäköinti on järjestetty tonttikohteisesti maantasossa ja eteläpuolella osittain maanalaisena pysäköintinä korkeuserojen vuoksi. Tahkovuorentien eteläpuolelle sijoittuu samankal-taiset neljä ja kolme ja puolikerrosta korkeat massat, joiden pysäköinti on maantasos-sa. Olevan hotellin laajennus on korvattu korkeammalla, kuusikerroksisella osalla, ja sen yhteyteen on esitetty uusi pysäköintialue, sekä rakenteellista pysäköintiä. Rannan uuden matkailupalveluiden rakennuksen pysäköinti on esitetty rakenteellisena.

Sääskiniementien varteen tulee uutta rakennusoikeutta yhteensä 13 100 k-m², josta 700 k-m² on varattu kaupan palveluille ja loput majoitukselle, asumiselle ja palveluille. Tahkovuorentien varteen tulee uutta rakennusoikeutta majoitukselle ja asumiselle 2 700 k-m². Rantaan hotellin laajennukselle sekä uusille majoituksen ja kaupan palveluil-le rakennusoikeutta tulee yhteensä 18 000 k-m². Lisäksi veden päälliselle rakentami-selle on varattu 700 k-m². Autopaikkavaatimus kaupan alueella on 1ap/40 k-m², majoi-tuksen, asumisen ja palveluiden alueella 1ap/70 k-m², majoituksen ja asumisen alueel-

la 1/90k-m², majoituksen ja asumisen, hotellin, sekä majoituksen ja kaupan alueella 1/90k-m². Olevan hotellin autopaikkavaade on 1/65 k-m² ja olevien matkailupalveluiden autopaikkavaade 1/250 k-m².



KUVA 15. VAIHTOEHTO A, LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)

Vaihtoehto B:

Vaihtoehdossa B Sääskiniementie tekee yleiskaavan mukaisen kaarroksen ohjaten liikenteen alueen itäpuolelle, josta haarautuu liittymä hotellin ja kävelykadun suuntaan. Pistetalot muodostavat näkymän päätepisteen Sääskiniementieltä keskustaan saavuttaessa. Keskustaan muodostuu hitaasti liikennöitävä katu, jonka varressa on aluevaraukset majoituksen, palveluiden ja asumisen alueelle, sekä kaupan alueelle. Kävelykatukeskustasta lähtee näkymäakselin muodostava kevyenliikenteen pääyhteys rantaan. Rantaan sijoittuu samat toiminnot, kuin vaihtoehdossa A, majoitusta ja palveluita, köysiradan päätepiste Tahkovuorelta, sekä veden päälle rakentamista.

Vaihtoehdossa B Sääskiniementien varteen sijoittuu neljäkerroksisia lamellitaloja. Myös risteysalueen pistetalot ovat noin neljäkerroksisia. Hotellialueiden ja rannan rakennusten massoittelu on sama kuin vaihtoehdossa A. Pysäköinti on pääosin toteutettu maantasossa hotellitontteja ja Sääskiniementien varren eteläistä osaa lukuun ottamatta. Niissä pysäköinti on osittain osoitettu rakenteellisena pysäköintinä.

Sääskiniementien varteen tulee uutta rakennusoikeutta yhteensä 9 860 k-m², josta 800 k-m² on varattu kaupan palveluille ja loput majoitukselle, asumiselle ja palveluille. Sääskiniementien mutkaan tulee uutta rakennusoikeutta majoitukselle ja asumiselle 4500 k-m². Rantaan hotellin laajennukselle sekä uusille majoituksen ja kaupan palve-

luille rakennusoikeutta tulee yhteensä 17 900 k-m². Lisäksi veden päälliselle rakentamiselle on varattu 700 k-m². Autopaikkavaatimus kaupan alueella on 1ap/40 k-m², majoituksen, asumisen ja palveluiden alueella 1ap/70 k-m², majoituksen ja asumisen alueella 1ap/90k-m, majoituksen ja asumisen, hotellin, sekä majoituksen ja kaupan alueella 1ap/90k-m². Olevan hotellin autopaikkavaade on 1ap/65 k-m² ja olevien matkailupalveluiden autopaikkavaade 1/250 k-m².



KUVA 16. VAIHTOEHTO B, LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN (Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)

5.1.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan, lähiympäristöön, luontoon sekä kulttuuriin

Asemakaavaluonnoksen molemmat vaihtoehdot tiivistävät ja eheyttävät Tahkon keskuksen aluerakennetta. Alueen oleva rakentaminen on väljää, yksittäisistä rakennuksista muodostuvaa osittain jäsentymätöntä tilaa, joten muutokset kaupunkikuvaan ovat merkittäviä. Täydennysrakentaminen vaikuttaa naapurikiinteistöjen näkyymiin. Sääskiniementien kävelykadun ympäristön toteutuminen edellyttää Sääskiniementien itäpuolen jatkosuunnittelua ja kaavamuutosta tulevaisuudessa.

Asemakaavamuutos vähentää alueella olevaa metsää ja puustoa, millä on paikallisesti kielteinen vaikutus hiilensidontaan ja luonnon monimuotoisuuteen. Uudisrakentamisella on vaikutuksia hulevesien muodostumiseen ja kulkeutumiseen sekä valuma-alueisiin.

Kaavatyön aikana valmisteluvaiheen jälkeen alueellisen ympäristönsuojelun ja ELY-keskuksen kanssa todettiin tarve säilyttää viheryhteys Tahko Bungalowsin ja Tahkon

keskustan välissä alueella esiintyvien liito-oravahavaintojen vuoksi. Yhteystarve on huomioitu ehdotuksessa puustoa varten säilytettävien alueiden varauksissa kaava-alueiden rajalla molemmissa kaavatöissä.

Matkailupalveluiden lisääntyminen alueella luo mahdollisuuksia kulttuuripalveluiden ja tapahtumien monipuolistumiselle, sekä uusien kohderyhmien löytämiselle.

Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyys- ja turvallisuuteen

Asemakaavamuutos lisää matkailun myötä autoilua alueella. Kevyen liikenteen reittejä kehitetään, ja tavoitteena on, että alueen sisäinen liikenne painottuu kevyenliikenteen muotoihin. Sääskiniementien jalankulkuyhteyksien kehittäminen lisää liikenneturvallisuutta. Alueen vetovoiman kasvaminen voi lisätä myös joukkoliikenteen hyödyntämistä alueelle saapumiseen.

Uuden rakentamisen vaatima pysäköinti on toteutettu molemmissa vaihtoehdoissa tonttikohtaisesti pääosin maanpäällisenä pysäköintinä. Vaihtoehdossa 1 pysäköintiä on osittain sijoitettu Sääskiniementien varressa maan alle. Vaihtoehdossa 2 hotellikorttelin pysäköinti sijoittuu pysäköintirakennukseen.

Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Kasvava palvelutarjonta lisää työpaikkoja alueella, joten vaikutukset paikalliseen talouteen ovat positiiviset. Kaavamuutos vahvistaa Tahkon keskuksen elinvoimaisuutta kaupungin strategian mukaisesti. Kaavaluonnoksessa liiketiloja esitettiin toteutettavaksi kymmenen prosenttia Sääskiniementien varren kortteleiden rakennusoikeudesta. Liiketilat päätettiin ehdotusvaiheessa keskittää Tahkonpolun varteen.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksen myötä alueen kävijämäärät voivat lisääntyä merkittävästi. Uudet palvelut luovat mahdollisuuksia ympärivuotisen matkailun lisääntymiseen. Alue tukeutuu Tahkon olemassa olevaan palveluverkostoon. Asemakaavamuutoksen mahdollistama pysyvä asutus vaikuttaa toteutuessaan alueen palvelutarpeeseen. Tahkolla ei ole omia julkisia palveluita ja alue tukeutuu jatkossakin Nilsiä palveluihin.

Valmisteluvaiheessa asumisen sallimista tutkittiin matkailua palvelevien rakennusten korttelialueilla A-max 10 % -merkinnällä, joka olisi mahdollistanut asumista kymmenen prosenttia koko korttelin kerrosalasta. Ehdotusvaiheessa kaupungin asiantuntijoiden kanssa käytyjen keskustelujen perusteella todettiin, että merkinnän mahdollistaman asumisen toteutumista on vaikea valvoa ja hallita, mikä voi johtaa sekä matkailijoita, että asukkaita haittaavaan toimintojen sekoittumiseen ja asuminen päätettiin keskittää.

Vaikutukset eri ikäryhmiin, lapsivaikutukset

Kevyenliikenteen ja liikenneturvallisuuden kehittäminen tukee kaikenikäisten liikkumista alueella. Uudet palvelut ja majoitusmahdollisuudet voivat houkutella kävijöiksi lisää lapsiperheitä. Lähimmät koulut ja päiväkodit sijaitsevat melko kaukana alueesta, jos alueelle muuttaisi pysyvästi lapsiperheitä.

5.1.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehdon valinnassa huomioitiin kaavatyöhön tehdyt selvitykset ja valmisteluvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet. Kaavaehdotuksen pohjaksi valittiin vaihtoehto A. Valinta perustuu parempaan vaiheistettavuuteen ja varmempiin toteutumisenäkymiin. Vaihtoehto B olisi edellyttänyt suuria kunnallisteknisten verkostojen ja katualueiden muutoksia, jotka olisivat vaikuttaneet merkittävästi laajempaan alueeseen kuin vireillä olevan asemakaavan laajuus takaamatta kuitenkaan alueelle asetettujen tavoitteiden toteutumista. Vaihtoehto B olisi toisaalta voinut uudistaa aluerakennetta enemmän ja mahdollisesti luonut pitkällä aikajänteellä kaupunkikuvallisesti kiinnostavampaa ympäristöä yleissuunnitelman katuratkaisuja mukaillen, mutta osoittautui toteuttamisen kannalta epävarmaksi vaihtoehdoksi.

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset – vaihtoehdon valinta

Vaihtoehto A mahdollistaa alueen vaiheittaisen kehittämisen ja yleiskaavan tavoitteiden edistämisen toteutumisenäkymät huomioiden. Kaavaratkaisu parantaa kevyenliikenteen olosuhteita nykytilanteeseen verrattuna ja tiivistää keskustarakennetta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Yleiskaavan mukaista kävelykeskustatavoitetta on mahdollista edistää tulevissa asemakaavatöissä, jolloin myös Sääskiniementien itäpuolisen rakentamisen vaikutukset tulevat tarkemmin arvioitavaksi.

Sääskiniementien katualueen suunnittelu oli keskeinen kysymys kaavaratkaisun valinnassa. Valmisteluvaiheessa esitetty tavoite urbaanista hidaskatuympäristöstä edellyttäisi kadun molemmille puolille rakentamista ja toteutuneita liiketilojen alueen elävöittämiseksi. Kaavatyön aluerajaus mahdollistaa katumiljöön perusidean toteutumisen vain länsipuolen osalta. Suunnittelutyön aikana tutkittiin mahdollisuutta liittää kylpylän alue asemakaavaan mukaan itäpuolen rakentamisen turvaamiseksi, mutta se osoittautui poissuljetuksi ratkaisuksi. Pelkästään katualueen siirroilta vapautuva tila ei riitä ilman kylpylän tontin mukaan ottamista tehokkaaseen rakentamiseen ja sen vaatimaan pysäköintiin, joten käynnissä olevalla kaavarajauksella ei voida varmistaa kadun itäpuolen rakennettavuutta. Lisäksi kaavatyön aikainen kiinnostus alueen rakentamista kohtaan kohdistui pääasiassa lomarakentamiseen, jolloin laajamittaisempi liiketilojen toteuttaminen vaikuttaa lähitulevaisuudessa epävarmalta.

Selvitystyön perusteella todettiin, ettei kaupungin ole vielä järkevää investoida suuriin katualueen muutoksiin, jotka johtaisivat toispuoleisiin ratkaisuihin, kun tavoitellun lopputuloksen toteuttaminen on epävarmaa. Vaihtoehto A on mahdollista toteuttaa Sääskiniementien osalta nykyistä katualueella mukaillen, jolloin isommat katualueen muokkaukset ja itäpuolen rakentamisen vaatimat verkostosiirrot jäävät seuraavaan kehitysvaiheeseen, jolloin alue on mahdollista suunnitella ja vaikutukset arvioida kokonaisuutena.

Lisäksi vaihtoehto B sijoittuu Event Parkin tapahtumakentän alueelle, jolloin toiminnan siirtäminen uuteen sijaintiin pitäisi ajoittaa jo tämän asemakaavatyön yhteyteen, mikä voisi pidentää kaavaprosessia kohtuuttomasti.

Asemakaavaratkaisu vaikuttaa keskusta-alueen liikenne- ja katujärjestelyjen suunnitteluun tulevaisuudessa. Yleiskaavan tavoitteisiin kirjattu liikenteen ohjaaminen keskustan itäpuolelle rauhallisemman kävely-ympäristön luomiseksi edellyttää jouhevaa katuyhteyttä kiertoreitille. Valitun vaihtoehdon A mukainen suora katuyhteys ei ohjaa liikennettä valitsemaan kiertävää reittiä, vaikka sellainen Event Parkin alueelle myöhemmin toteutettaisiin ilman muita muutoksia liikennejärjestelyihin. A-vaihtoehdon mukainen

katuverkko edellyttää todennäköisesti Sääskiniementien läpiajon katkaisua kokonaan keskustan kohdalta, jos liikenne myöhemmin päätetään ohjata kiertämään keskustan itäpuolelta. Rantaan menevää Tahkorinteenkatua ei voida korkeuserojen vuoksi siirtää jälkeensä vaihtoehto B:n mukaiseksi.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluvaiheessa kaavasta annettiin neljä mielipidettä. Mielipiteen toimittivat kaava-alueen maanomistajat, Kkoy Kuopion Tahko, Kiinteistö Oy SPA Suites Orange ja Tahkon kyläyhdistys. Lausunnon antoivat alueelliset jätehuollon viranomaispalvelut ja Jättekukko Oy, strateginen maankäyttö, yrityspalvelut, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Kuopion Vesi Oy ja Savon Voima Oy. Mielipiteet ja lausunnot sekä niihin annetut vastineet löytyvät kaavan liitteestä 8. Vaihtoehdon valinnasta keskusteltiin kaupungin sidosryhmien sekä maanomistajien kanssa.

6 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

6.1 Asemakaavan ja kaavamuutoksen rakenne

Kaava-alueen rakenne noudattaa maakuntakaavan ja Tahkon keskustan osayleiskaavan rakennetta ja tavoitteita. Kaava-alueen rakenne noudattaa yleiskaavaan nähden tarkentuvan suunnittelun periaatetta Sääskiniementien liikennejärjestelyjen osalta edistämien yleiskaavan tavoitteita tiivistyvistä ja kävelypainotteisesta keskustarakenteesta. Kaavaratkaisu mahdollistaa yleiskaavan kävelykeskustatavoitteen edistämisen alueen jatkokehityksessä.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella Sääskiniementien ja Tahkolahden välinen alue kaavoitetaan pääasiassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Kaksi korttelia on esitetty matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jonne saa rakentaa pysyvään asumiseen tarkoitettua asuinkerrostalon (RM-13). Kaavamuutoksella muodostuu yksi liikerakennusten korttelialue (KL). Lisäksi alueelle muodostuu asemakaavassa katu- ja lähivirkistysalueita (VL), lähivirkistysalue, jolla puustoinen kulkuyhteys liito-oravan elinalueiden välillä tulee säilyttää (VL-4), puistoja (VP), kevyen liikenteen reittejä, toriaukio rantaan, sekä vesialuetta (W), jonne on mahdollistettu kelluvaa rakentamista.

6.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 9,58 ha, josta pääosa on asemakaavoitettua aluetta. Matkailua palvelevien rakennusten kortteleihin muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 41 850 k-m², josta pelkkää matkailua palvelevaa rakentamista on 36 250 k-m². Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, jonne on sallittua toteuttaa myös pysyvään rakentamiseen tarkoitettu asuinkerrostalo, on 5 600 k-m². Asumisen määrä on kuitenkin rajattu yleisillä määräyksillä yhteensä korkeintaan 4 000 k-m²:n. Liikerakennusten korttelialueella rakennusoikeutta on 700 k-m². Veden päälle kelluvaa rakentamista on mahdollistettu 650 k-m² ja puistoon sijoittuvalla gondolihissin 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 1 autopaikka 150 kerrosalaneliömetriä kohden, asuinkerrostaloja varten 1 autopaikka asuntoa kohden ja liikerakennusten korttelialueella 1 autopaikka 80 kerrosalaneliömetriä kohden. Lisäksi asuinkerrostaloja varten tulee toteuttaa 1 pyöräpaikka 30 kerrosalaneliömetriä kohden ja liikerakennusten korttelialueilla 1 pp/50 kerrosalaneliömetriä kohden. Seurantalomake löytyy kaavan liitteestä 1.

6.1.2 Palvelut

Alueen palvelutarjontaan tulee kaavamuutoksen myötä lisää majoitusta ja kaupan palveluita. Liikenneympyrän läheisyyteen alueen pohjoispuolelle sijoittuu päivittäistavarakauppa, joka tulee jossain vaiheessa korvaamaan hotellin yhteydessä olevan kaupan. Kaavassa edellytetään liiketiloja Tahkonpolun varteen maantasokerrokseen. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien parantaminen tekee palveluista saavutettavampia. Lisäksi alue tukeutuu Tahkon olemassa oleviin matkailupalveluihin, ja muiden palveluiden osalta Nilsiän palveluihin. Myös alueelle mahdollistettu asuminen tukeutuu Nilsiän palveluihin, eikä Tahkon alueelle ole tarkoitus järjestää omia kunnallisia palveluita.

Asumisen mahdollistamisella on tavoitteena helpottaa matkailualan työvoiman saavuutta ja siten vahvistaa palveluiden toteutumista.

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaprosessin aikana on kaupungin asiantuntijoiden, kaavamuutoksen hakijan ja suunnittelijoiden sekä muiden sidosryhmien kanssa käyty useita neuvotteluja, joissa on luotu ne kaupunkikuvalliset, ympäristölliset ja kaupunkirakenteelliset tavoitteet, joiden pohjalta hanketta on yhteistyössä kehitetty.

Alueen uudisrakentaminen luo edellytyksiä osaltaan ympäristön ja toimintojen kehittämiseen. Uudisrakentaminen vahvistaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista elinvoimaisuutta. Kaavassa uudisrakentamiselle on asetettu laatuvaatimuksia, joiden tavoitteena on yhtenäisen ja tunnistettavan aluekokonaisuuden syntyminen. Uudisrakentamisen yhteydessä voidaan edistää resurssiviisautta tukevia ratkaisuja muun muassa edistämällä jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä, jonka pohjana on asemakaavan yleiset määräykset ja alueelle laadittava sitova rakennustapaohje (rto-2).

Asemakaavan muutoksen aiheuttamia muutoksia ja vaikutuksia esimerkiksi luonnonympäristöön ja rakennettuun ympäristöön kuvataan tarkemmin selostuksen kohdissa 5.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset, 6.4 Kaavan vaikutukset ja 6.5 Ympäristön häiriötekijät.

6.3 Aluevaraukset

6.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutoksella alue kaavoitetaan matkailupalveluiden alueeksi (RM), matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jonne saa rakentaa pysyvään asumiseen tarkoitettua asuinkerrostalon (RM-13), liikerakennusten korttelialueeksi (KL), vesialueeksi (W), puistoksi (VP), lähivirkistysalueiksi (VL), lähivirkistysalueiksi, joilla jolla puustoinen kulkuyhteys liito-oravan elinalueiden välillä tulee säilyttää (VL-4), sekä yleisiksi katualueiksi, jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueiksi ja toriksi.

6.4 Kaavan vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan myötä alueelle on tulossa paljon täydennysrakentamista, mikä vaikuttaa merkittävästi lähiympäristön kaupunkikuvaan sekä naapurimökeistä ja kylpylästä avautuviin näkymiin. Hotellin korkea laajennusosa vaikuttaa Säskiniementien varrelle sijoittuvien uusien rakennuspaikkojen näkymiin kohti Tahkokuorta. Rakentaminen vaikuttaa myös Tahkolahdelta ja Tahkokuorelta avautuvaan näkymään. Rakentaminen vaikuttaa muutosalueen ajoliikenteen järjestelyihin. Rakentamisen sijoittaminen Tahkon keskustaan edistää ilmastopoliittisia tavoitteita tiivistämisen näkökulmasta ja edesauttaa keskustan matkailupalvelujen kehittämistä.

Alue luo osaltaan mielikuvaa Kuopion rakennetun ympäristön laadusta. Uudisrakentamisella on mahdollisuus uudistaa ja kohentaa Tahkon kaupunkikuvaa. Rakentaminen monipuolistaa ja lisää majoitusta ja palvelutarjontaa Tahkon matkailupalveluiden, sekä monipuolisten liikunta- ja virkistyspalveluiden läheisyydessä. Rakentamisen laatua ohjataan kaavan yleisillä määräyksillä ja kaavaehdotuksen mukana hyväksyttävällä sitovalla rakentamistapaohjeella (rto-2). Asemaakaavan yleiset määräykset ja rakentamistapaohje asettavat rakentamiselle vaatimuksen laadukkaasta ja modernista arkkitehtuurista. Puujulkisivuilla on tavoitteena luoda tunnistettavaa, yhtenäistä ja Tahkon ympäristöön soveltuvaa vapaa-ajanympäristöä. Kaupunkikuvallisia tavoitteita on avattu lisää rakentamistapaohjeessa, joka löytyy kaavan liitteestä 3.



KUVA 17. NÄKYMÄ KESKUSTA-ALUEELTA (Arkkitehtitoimisto Suunnittelu Oy)

6.4.2 Vaikutukset elinkeinoelämään ja asumiseen

Kaavamuutos parantaa Tahkon elinvoimaisuutta lisäämällä palvelutarjontaa ja majoitusmahdollisuuksia. Hankkeella on mahdollisuus kohentaa alueen ilmettä sekä luoda vetovoimaisempaa mielikuvaa Tahkon matkailukeskuksesta. Kaavassa edellytetyt liiketilat on keskitetty ehdotusvaiheessa Tahkonpolun varteen. Sijoittumista on tarkennettu verrattuna kaavaluonnokseen. Tavoitteena on luoda Tahkonpolun muodostaman aukion ympärille eläväinen katutila, josta avautuu näkymät portaikon muodostamaa päänäkymäakselia pitkin Tahkovuorelle. Kaavamuutos mahdollistaa olevien ja uusien matkailupalveluiden kehittämisen lisätyn rakennusoikeuden myötä. Kaavan vaikutukset työllisyyteen ja talouteen ovat positiivisia.

Tavoite asumisen mahdollistamisesta keskustan matkailualueelle ratkaistiin uudella RM-13 pääkäyttötarkoituserkinnällä, joka mahdollistaa pysyvään asumiseen tarkoitettua asuinkerrostalon toteuttamisen kyseiselle korttelialueelle. Vaihtoehtoisena merkintänä tutkittiin asuinkerrostalojen korttelialue (AK) pääkäyttötarkoituserkintää, mutta kaavaehdotuksessa päädyttiin joustavampaan ratkaisuun. Ellei asuinrakentaminen toteudu, kortteli voidaan rakentaa matkailua palvelemaan käyttöön joustavan kaava-

merkinnän ansiosta. Tahkon keskustan osayleiskaavan selostuksessa linjataan, että keskustan alueelle voi sijoittaa asumista korkeintaan 10 prosenttia koko keskustan kerrosalasta. Asemakaavaehdotuksessa esitetty asumisen määrä on yleiskaavan linjauksen mukainen. Pysyvän asumisen mahdollistaminen voi lisätä alueen asukasmäärää ja sen myötä kysyntää palveluille. Asumisen mahdollistamisella tuetaan yritysten työvoiman saatavuutta. Tahkolle mahdollistettu asuminen tukeutuu Nilsiässä sijaitseviin kunnallisiin palveluihin. Hankkeella ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä.

KL-kortteliin on osoitettu varaus alueen asukkaita, vapaa-ajan asukkaita ja matkailijoita palvelevalle eko- ja aluekeräyspisteelle.

6.4.3 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutos koskee pääasiassa rakennettua ympäristöä, sekä puisto- ja katualueita. Alueen täydennysrakentaminen tukee eheytyvän yhdyskuntarakenteen tavoitetta. Rakentaminen hävittää puistoalueella olevaa metsää ja sitä kautta vähentää kaava-alueen hiilensidontaa ja luonnon monimuotoisuutta. Monimuotoisuutta voidaan lisätä viherrakentamisella. Muutamia keskeisellä paikalla olevia suuria mäntyjä on esitetty kaavassa suojeltavaksi. Umpeen rakennettavat maat vähentävät maaperän tuottamia ekosysteemipalveluita.

Alueen rakentaminen ja läpäisemättömät pinnat lisäävät hulevesien määrää ja niiden käsittelytarvetta alueella. Kaava velvoittaa käsittelemään hulevesiä tontilla pääasiassa maanpäällisin ratkaisuin. Katujen rakentamisen yhteydessä katujen alle rakennetaan hulevesiviemärit. Puusto ja istutukset edistävät hulevesien hallintaa ja lisäävät yleistä viihtyisyyttä. Kaavassa edellytetään toteuttamaan autotalleihin, tai -katoksiin sekä huoltorakennuksiin viherkatot.

Tiiviimpi rakentaminen ja asfalttipintojen lisääntyminen voivat lisätä paikallisesti lämpösaarekeilmiön vaikutuksia. Alueella tulee säilyttää olevia puita ja toteuttaa uusia istutuksia miellyttävien olosuhteiden turvaamiseksi myös lämpiminä jaksoina.

Kaavaehdotuksessa Sääskiniementien varteen nykyiselle piennaralueelle on osoitettu istutettava puurivi viherverkkotarkastelussa osoitetun liito-oravayhteystarpeen mukaisesti. Lisäksi kortteleihin 122 ja 335 on esitetty sitovat alueen osat, joilla puustoinen kulkuyhteys liito-oravan elinalueiden välillä tulee säilyttää. Alueen puustoa tulee hoitaa sekä tarvittaessa uudistaa siten, että kulkuyhteys säilyy. Puuston säilyttäminen tontilla itä-länsisuuntaisesti ja Sääskiniementien varren puuston täydentäminen mahdollistaa liito-oravayhteyden jatkumisen Tahkon keskustan ohi rannan viheraluetta pitkin etelään.

6.4.4 Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kaavaehdotuksen rakenne tukeutuu pääosin nykyiseen katuverkostoon. Kaavamuutoksen myötä autoliikenteen määrä voi kasvaa alueella. Tämä on huomioitu kaavassa katuyhteyksiä ja kevyenliikenteen reittejä kehittämällä. Sääskiniementieltä hotellille johtava Tahkorinteenkatu on uudessa sijainnissa entiseen katulinjana nähden. Pohjoispuolen nykyisen kadun paikalla sijaitsevaa Laskukatua kehitetään ja siitä risteää uusi Matkakuja, joka palvelee tonttikatuna Sääskiniementien viereisiä kiinteistöjä sekä hotellia. Katujen yhteyteen toteutetaan kävelyn ja pyöräilyn väylät.

Sääskiniementie säilyy nykyisellä paikallaan, mutta sitä kehitetään katusuunnitelmassa kaventamalla ajorataa ja lisäämällä kävelyn ja pyöräilyn väylä kadun länsipuolelle. Korttelin 338 rakentaminen on ohjattu rajaamaan katutilaa tiiviisti, mikä tukee urbaanin katutilan muodostumista. Rajattu katutila vaikuttaa katualueen luonteeseen ja ohjaa ympäristönä paremmin matalampiin ajonopeuksiin. Sääskiniementien ympäristöä on mahdollista kehittää tulevaisuudessa kaavatöissä valmisteluvaiheessa esitetyn kävelypainotetun katutilan mukaiseksi, mikäli kadun toiselle puolelle muodostuu rakentamista ja liikenne ohjataan pääosin muualle.

Kevyenliikenteen reittejä on lisätty ja kehitetty kaavamuutoksessa. Merkittävä näkymä-akseli kohti Tahkovuoren rinteitä syntyy uudelle jalankulkuun tarkoitetulle portaikolle Sääskiniementieltä hotellialueelle. Kaava mahdollistaa alueelle Gondolihissin pääte-aseman, joka toteutuessaan voisi luoda uuden esteettömän pääsyn suoraan keskustasta Tahkovuorelle.

Uuden maankäytön aiheuttama pysäköintitarve täytetään tontille toteutettavien pysäköintipaikoin. Kaava mahdollistaa maanalaisen pysäköinnin toteuttamisen kaikissa kortteleissa kaupan tonttia lukuun ottamatta. Pysäköinti on mahdollista järjestää myös maan päälle. Pysäköintialueita ohjataan yleisissä määräyksissä jalankulkijan ja kaupunkikuvan kannalta viihtyisiksi.

Kaavatyön aikana tutkittiin moottorikelkkayhteyden sijoittamista tankkauspisteeltä keskustan läpi rantaan, mutta selvityksen tuloksena päädyttiin ratkaisuun, jossa moottorikelkkoja ei tuoda keskustaan tiiviin aluerakenteen sekaan, vaan yhteyden järjestäminen tutkitaan kaava-alueen ulkopuolella. Ratkaisu lisää keskustan liikenneturvallisuutta. Tavoitteena on hallitsemattoman kelkkailun ohjaaminen sallituille reiteille, mikä edellyttää jatkossa tankkauspisteen ja Tahkolahden jääreittien välisen yhteyden toteuttamista.

Kaava mahdollistaa rantareittien ja torin rakentamisen, mikä muuttaa nykyistä rantaviivaa. Rantareittien ja torin rakenteita ja perustuksia varten on laadittu kaavamerkintä (w-5), joka mahdollistaa täyttöjä, luiskia ja muita rakenteita, jotka liittyvät viereisten alueiden toimintoihin.

6.4.5 Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Kaavan mahdollistaman rakentamisen ja katumuutosten vaikutuksesta osa nykyisistä vesihuollon ja kaukolämmön johtolinjoista rakennetaan uuteen sijaintiin. Nykyiset liittymät vesihuoltoverkostoihin jäävät pääosin käyttöön. Uusille katualueille ja yleisille alueille rakennetaan sähkö- ja vesihuoltoverkostoja kunnallisteknisen rakentamisen yhteydessä palvelemaan uusia kiinteistöjä. Osa vesihuollon ja kaukolämmön johtoalueista jää yksityisille kiinteistöille rasitealueiksi ja vesihuoltoa rakennetaan myös yksityisillä kiinteistöillä kaavan vaikutuksesta.

Kaavassa on osoitettu tarvittavat tilavaraukset yhdyskuntateknisen huollon laitetoille. Laskettelijan puistoon on osoitettu tilavarauksia muuntamolle ja lisäksi kortteliin 335 saa rakentaa muuntamon, jonka tarkkaa sijaintia ei ole määriteltä, jotta se voidaan yhteensovittaa tontin rakentamisen kanssa. Yksityisillä kiinteistöillä olevat johtoalueet on esitetty kaavakartalla. Uusilla kiinteistöillä on varauduttava kiinteistökohtaiseen talousveden paineenkorotukseen. Uusien kellaritilojen ja maanalaisen pysäköinnin osalta on

varauduttava kiinteistökohtaiseen paineviemärointiin. Kelluvien rakennusten alueella tulee varautua kiinteistökohtaiseen jäteveden pumppaukseen.

Tahkon keskustan asemakaavan vaikutukset vesihuoltoon ja johtosiirtoihin ulottuvat etelässä suunnittelualueen ulkopuolelle, mikä tulee huomioida alueiden rakentamisessa.

6.5 Ympäristön häiriötekijät

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. Parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti muille kuin katujulkisivuille, ja katujulkisivuille voi sijoittaa lasitettuja parvekkeita.

6.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat Ympäristöministeriön suositusten mukaisia.

6.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksella muodostuu uusia katujen, puistojen ja torin nimiä. Uudet nimet on käsitelty nimistötoimikunnan kokouksessa 4.5.2022.

6.8 Kaavatalous

Suunnittelualue on osa Tahkon olevaa kaupunkirakennetta, joten osa aluetta palvelevista kaduista, johdoista ja kaapeleista on toteutettu. Merkittävimmät infrarakentamisen kustannukset syntyvät uusien katualueiden, yleisten alueiden ja kevyen liikenteen reittien toteutuksesta. Kaavan myötä vesihuollon saneeraus- ja uudisrakentamiskustannukset ovat noin 0,54 miljoonaa euroa.

7 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan ja 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

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

Kuopiossa 12.10.2023

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

Maija Pelkonen
kaavoitusarkkitehti