

16.5.2023

LIITE 9

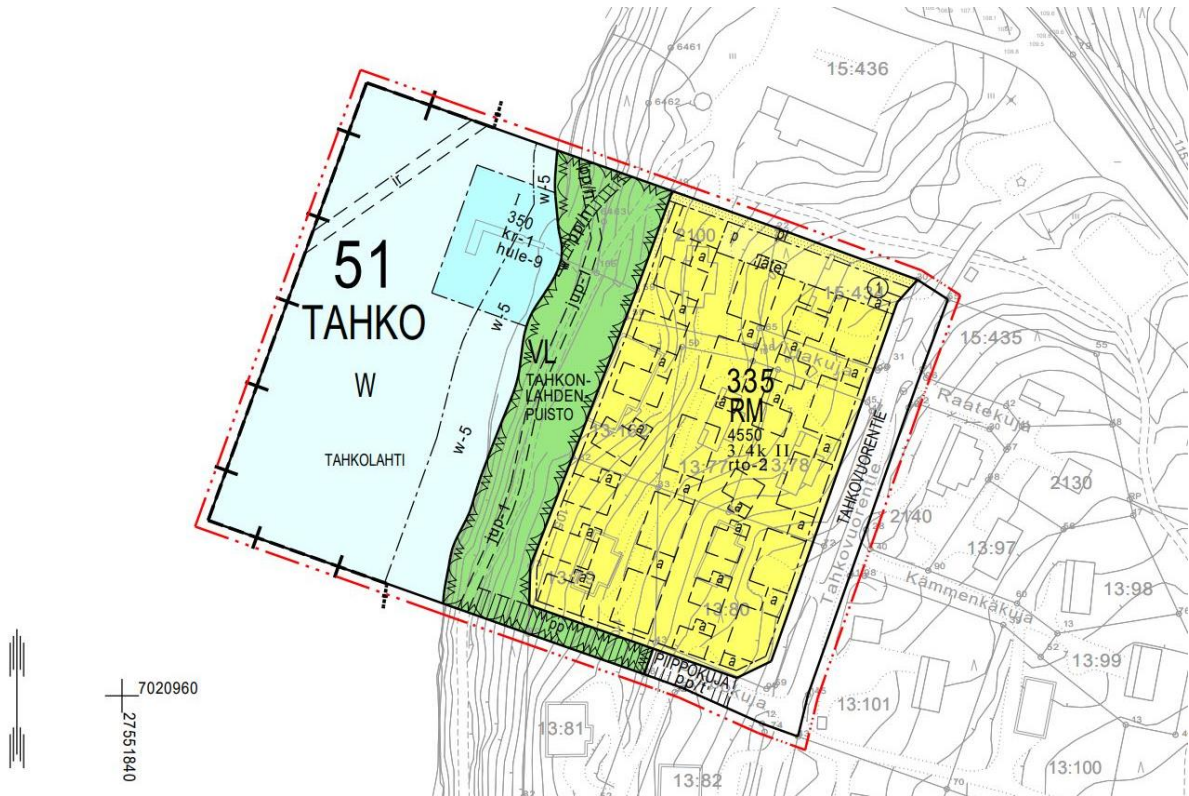
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS, TAHKO BUNGALOWS

EHDOTUSVAIHEESTA SAADUT MUISTUTUKSET JA LAUSUNNOT VASTINEINEEN

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 15.3.2023 korttelia 335 ja sitä ympäröiviä katu- ja virkistysalueita sekä vesialuetta koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen sisältyvän sitovan rakentamistapaohjeen (selostuksen liite 3) sekä ehdotukseen liittyvän sitovan tonttijaon MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville asetettavaksi vähintään 30 päivän ajaksi.

Aineisto oli julkisesti nähtävänä 22.3.–21.4.2023. Aineisto toimitettiin tiedoksi mahdollista lausuntoa varten Pohjois-Savon liitolle, Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelle, Kuopion kulttuurihistorialliselle museolle, Pohjois-Savon pelastuslaitokselle, Kuopion Vedelle, alueellisille jätehuollon viranomaispalveluille, alueelliselle ympäristönsuojelulle, DNA:lle ja Savon Voimalle. Lausunnon ehdotusaineistosta antoivat ELY-keskus, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Kuopion Vesi Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos ja Savon Voima Oy.

Ehdotusaineistoon sisältyneet vaihtoehdot, joista lausunnot on annettu:



KAVAEHDOTUSKARTTA

SISÄLLYSLUETTELO:

Yksityishenkilön muistutus	2
Asemakaavoituksen vastine	2
ELY-keskuksen lausunto	2
Asemakaavoituksen vastine	3
Kulttuurihistoriallisen museon lausunto	3
Asemakaavoituksen vastine	3
Kuopion Vesi Oy:n lausunto	3
Asemakaavoituksen vastine	4
Pohjois-Savon pelastuslaitoksen lausunto	4
Asemakaavoituksen vastine	5
Savon Voiman lausunto	5
Asemakaavoituksen vastine	5

Yksityishenkilön muistutus 21.4.2023

Otsikossa mainittuun kuulutukseen (asemakaavan muutosehdotus, Tahko Bungalows) totean seuraavaa:

Kaavoitettavalle alueen rakennuskorkeuteen sekä -tyyppiin on kiinnitettävä huomiota. Rakennusten korkeus ei saa vaikuttaa alueen yläpuolisten kiinteistöjen näkymään järven ja laskettelurinteiden suuntaan. Lisäksi on huomioitava myös rakennusten katerakenteiden muoto siten, että vaikutus on mainittuun näkymään mahdollisimman vähäinen.

Asemakaavoituksen vastine 16.5.2023:

Asemakaavaehdotuksessa aluetta on ohjattu yleiskaavan periaatteiden mukaisesti tiiviimpään ja tehokkaampaan aluerakenteeseen. Tehokkaampi uudisrakentaminen muuttaa väistämättä alueelle suuntautuvia näkymiä, mutta kaavan sallimalla kerrosluvulla rakentamisen korkeus on rajattu maltilliseksi, eikä muutoksesta ole kohtuutonta haittaa naapurikiinteistöille. Rakennusten massoittelemia on tutkittu ehdotusvaiheen havainneistossa, joka löytyy liitteestä neljä. Valitun kattomuodon ohjausta on perusteltu kaavaselostuksessa. Muistutuksessa esitetyillä seikoilla ei ole vaikutusta asemakaavaratkaisuun.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunto 19.04.2023

Kaavaselostuksesta ei selviä minkälaisia havaintoja liito-oravasta on eri vuosina tehty, ja voidaanko havaintojen perusteella kaava-alueella todeta olevan luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Jos alueella on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, on kaavamerkinnöin ja -määräyksin turvattava ko. paikkojen säilyminen. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan kielletty.

Tahkoniemellä on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (liito-oravaesiintymiä). Tahkoniemen liito-oravaesiintymien säilymistä on syytä tarkastella kokonaisuutena kun alueita asemakaavoitetaan, eikä kaavoituksella tule katkaista liito-oravan kulkuyhteyksiä alueella. Tässä voi käyttää hyväksi alueelta tehtyä viherverkostotarkastelua (2022). Kaavaselostuksessa todetaan, että "Puustomuutokset lähialueella ovat heikentäneet kulkuyhteyksiä ja liito-oravien elinmahdollisuuksia." Jatkossa tulee varmistaa, että liito-oravan kulkuyhteydet eivät heikkene entisestään. Tarvittaessa on istutettava täydentävää puustoa liito-oravan kulkuyhteyksien turvaamiseksi.

Asemakaavoituksen vastine 16.5.2023:

Asemakaavaehdotukseen on lisätty ELY-keskuksen lausunnon ja ELY-keskuksen kanssa yhteistyössä laaditun Tahkon viherverkkotarkastelun perusteella liito-oravan kulkuyhteydet turvaavat kaavamerkinntä tontin sisäiselle istutettavalle alueelle sekä rannan lähivirkistysalueelle. Merkintä pl-28 osoittaa tontilla alueen osan, jolla puustoinen kulkuyhteys liito-oravan elinalueiden välillä tulee säilyttää. Alueen puustoa tulee hoitaa sekä tarvittaessa uudistaa siten, että kulkuyhteys säilyy. Rannan lähivirkistysaluemerkintä VL muutettiin VL-4-merkinnäksi, jonka sisältö on sama kuin pl-28-merkinnässä. Merkinnöillä varmistetaan liito-oravayhteyksien säilyttäminen alueen halki viherverkkotarkastelun osoittamien yhteystarpeiden mukaisesti. Lisäksi kaavaselistusta on tarkennettu liito-oravia koskevien kappaleiden osalta, jotta liito-oravahavainnoista tehdyt johtopäätökset tulevat selkeämmin esille. Havaintojen perusteella asemakaava-alueella ei ole todettu olevan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Kuopion kulttuurihistoriallisen museon lausunto 24.4.2023:

Kuopion kaupungin asemakaavoitus pyytää Pohjois-Savon alueellisen vastuumuseon (Kuopion kulttuurihistoriallisen museo) lausuntoa Tahko Bungalows Oy:n alueen asemakaavan ehdotusaineistosta. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on tarkoitus muun muassa tutkia suunnittelualueen uudisrakentamismahdollisuuksia.

Pohjois-Savon alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa ehdotusaineistoon rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Asemakaavoituksen vastine 16.5.2023:

Kuopion kulttuurihistoriallisen museon lausunnolla ei ole vaikutusta kaavaratkaisuun.

Kuopion Veden lausunto 12.4.2023:

Tahko Bungalowsin asemakaavan ehdotusvaiheen aineisto on asetettu nähtäville ajalla 22.3.–21.4.2023. Kuopion Vesi lausuu kaava-aineistosta seuraavaa:

Kaavassa esitetyllä VL-alueella on nykyisiä vesihuoltoverkostoja, jotka jäävät käyttöön. Kaavan vaikutuksesta VL-alueelle rakennetaan lisäksi uusia vesihuoltoverkostoja. VL-alueella sijaitseville vesihuoltoverkostoille tulee kaavaan merkitä rasitealueet, jotta varmistetaan vesihuoltoverkostojen häiriötön sijoittuminen ja kunnossapitäminen ko. alueella.

Vesialueelle esitetyn kelluvien rakenteiden alueen (Kr-1) liitoskohta Kuopion Veden vesihuoltoverkostoihin osoitetaan kaava-alueen ulkopuolella VL-alueella sijaitseviin johtoihin. Kr-1 alueen tulee varautua kiinteistökohtaiseen jätevedenpumpukseen.

RM-kiinteistöllä sijaitsevat Kuopion Veden vesihuoltoverkostot ovat käytössä niin pitkään kunnes niitä korvaavat uudet vesihuoltoverkostot on rakennettu ja käyttöön otettu, mikä edellyttää myös Tahkon keskustan kaava-alueella tapahtuvaa kunnallistekniikan rakentamista. RM-kiinteistölle osoitetaan yksi liittymispaikka vesihuoltoverkostoihin ja RM-kiinteistöllä tulee varautua kiinteistökohtaiseen jätevedenpumpukseen. Tahko Bungalowsin asemakaavan vaikutuksesta toteutettavien johtosiirtojen ja uusien vesihuoltoverkostojen rakentamisen aikataulu tulee yhteensovittaa samanaikaisesti muun kunnallistekniikan rakentamisen kanssa (kadut ja hulevesiviemärit).

Tahkon alueen vesijohtoverkoston mitoitus vastaa lähinnä pienten taajamien verkostoa ja

verkoston kapasiteetti on suuren virtaaman edellyttämään sammutusveden toimittamiseen rajallinen. Koska sammutusveden riittävyttä ei voida turvata pelkästään vesijohtoverkosta saatavalla vedellä, tulee riittävyys varmistaa muilla ratkaisuilla kuten luonnonvesilähteillä.

Asemakaavoituksen vastine 16.5.2023:

Asemakaavoitus ei katso tarkoituksenmukaiseksi esittää kaavaan maanalaisia johtoalueita rasitteena yleisille virkistysalueille. Käytäntö on ympäristöministeriön ohjeen mukainen, eikä sillä heikennetä Kuopion Veden mahdollisuutta rakentaa vesijohtoja yleiselle lähivirkistysalueelle. Ympäristöministeriön oppaan mukaan johtoaluemerkintä voidaan osoittaa, jos johtojen sijoittamisen mahdollisuus täytyy erityisesti turvata. Rasitealueille ei voi sijoittaa rakennuksia, joten tonteilla rasitemerkinnät ovat perusteltuja, koska ne ohjaavat tontin rakentamista. Virkistysalueille merkinnällä ei ole lisäarvoa, koska käyttötarkoituksmerkintä ei lähtökohtaisesti mahdollista rakennusten sijoittamista alueelle ja yleisten alueiden rakenteet ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa. Johtoaluemerkintä kaavassa ei suoraan oikeuta johdon sijoittamista yleisellä viheralueella, vaan sijoittamisesta on sovittava aina erikseen. Johdon saa kaavallisesti sijoittaa yleiselle viheralueelle, samoin kuin yleiselle katualueelle ilman johtoalueen osoittavaa kaavamerkintää. Johtoaluemerkinnällä ei ole juridista merkitystä sijoittamisen mahdollistamiseen tai kieltämiseen, eli kyseessä on merkintätekniinen asia. Kaavamerkintä voi kuitenkin rajoittaa johdon sijaintia ja virkistysalueen maankäytön suunnittelua toteutus suunnittelun tasolla. Lisäksi johtorasitealueiden esittäminen asemakaavassa lisää tietoturvariskiä, koska kaavakartalta on mahdollista päätellä johtojen sijainti. Kuopion asemakaavoitus pyrkii yhtenäistämään kaavamerkintäkäytäntöjä valtakunnallisten suositusten kanssa ja siten varautumaan muuttuvaan lainsäädäntöön liittyen kansalliseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

Kunnalla on velvollisuus kehittää vesihuoltoa yhteistyössä vesilaitoksen kanssa, joten yleisten alueiden toteutus suunnittelussa täytyy varmistaa myös vesihuoltoverkon toiminnan edellytykset. Asemakaavavaiheessa johtoalueiden sijainneista on keskusteltu suunnittelukokouksissa yhteisesti Kuopion Veden ja kaupungin suunnittelijoiden kesken, eikä keskusteluissa ole noussut estettä johtojen sijoittamiseen asemakaavavaiheessa tutkituille alueille, kunhan liito-oravayhteydet saadaan johtoalueiden ulkopuolella säilytettyä. Kuopion Veden johtoaluetarpeet on huomioitu ja tullaan huomioimaan maankäytön suunnittelussa, vaikka niitä ei ole merkitty yleisille alueille rasitteena asemakaavaan.

Asemakaavaehdotukseen on lisätty Kuopion Veden lausunnon perusteella kaavamerkintä, joka edellyttää varautumaan kiinteistökohtaiseen jätevedenpumpppaukseen kelluvien rakenteiden ja rakennusten alueella.

Muilta osin Kuopion Veden lausunnolla ei ole vaikutusta kaavaratkaisuun, mutta lausunnossa mainitut seikat tulee huomioida alueen jatkosuunnittelussa.

Pohjois-Savon pelastuslaitoksen lausunto 18.4.2023:

Kuopion kaupungin asemakaavoitus on pyytänyt lausuntoa Tahko Bungalows asemakaavan muutoksesta. Muutosehdotus on ollut nähtävillä 22.3.-21.4.2023. Pelastuslaitos on antanut aiemmin hankkeesta lausunnon, johon on annettu vastine. Vastineen perusteella oletamme kaavan ottavan huomioon aiemman lausuntomme. Lähetämme huomiomme myös vielä tässä lausunnossa. Muutoin meillä ei ole huomautettavaa kaavasta.

Rakennettava alue sijoittuu mäkiseen maastoon ja osittain veden päälle. Ennen kaavan lopullista hyväksymistä on huomioitava ainakin seuraavat asiat.

- Alueelle on pystyttävä rakentamaan riittävät pelastustiet, jotka täyttävät Pohjois-Savon pelastuslaitoksen pelastustieohjeen vaatimukset (ensihoito ja pelastus)
- Veden päälle rakentamisessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät pelastustoi-

men operatiiviset toimintamahdollisuudet sekä rakenteelliset paloturvallisuusvaatimukset, kuten poistumisen järjestäminen turvalliseen paikkaan. Poistumisessa, joka tapahtuu veteen tai yhtä siltaa pitkin rannalle ei voi välttämättä pitää hyväksyttävänä ratkaisuna.

- Alueella on oltava vesiasema/ vedenottoaika.

Asemakaavoituksen vastine 16.5.2023:

Asemakaavaehdotuksen laadinnassa on otettu huomioon pelastuslaitoksen valmisteluvaiheen lausunnossa mainitut ja ehdotusvaiheen lausunnossa toistetut seikat. Ehdotusvaiheen lausunnolla ei ole vaikutusta asemakaavaratkaisuun, mutta se tulee huomioida alueen jatko-suunnittelussa.

Savon Voiman lausunto

Lausuntopyyntöönne 16.3.2023 viitaten lausumme sähkönjakeluverkoston osalta seuraavaa:

Asemakaava-alueen sähkönjakelutekniikkana käytämme maakaapelointia.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee keskijänniteilmajohto sekä pylväsmuuntamo joiden alueva-
raus voidaan poistaa asemakaavasta, jos ne siellä esiintyvät.

Varaamme puistomuuntamolle sijoituspaikan Piippokujan paikoitusalueen läheisyyteen. Pui-
stomuuntamon etäisyys helposti syttyvästä rakennusmateriaalista on oltava vähintäänkin 8
metriä, tämä tieto on toivottavaa välittää alueen rakentajille. Keskijännitemaakaapelin ra-
kennamme Tahkovuorentien laitaan. Yleensä emme varaa 0,4 kV maakaapeleille alueva-
rauksia, mutta ne on huomioitava kaava alueen teiden rakentamisen yhteydessä.

Asemakaavan hyväksymisen jälkeen pyydämme saavamme siitä dwg version
käyttöömme.

Asemakaavoituksen vastine 16.5.2023:

Savon Voiman lausunnolla ei ole vaikutusta kaavaratkaisuun, mutta se tulee huomioida alu-
een toteutussuunnittelussa.