

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus / Tahko-Bungalows Oy, Tahko

Kaupunginhallitus 19.02.2024 § 52
938/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
kaavoitusarkkitehti Maija Pelkonen
puh. 044 718 5419
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus hyväksyy ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi:

- a) asemakaavan muutosehdotuksen
- b) asemakaavaan liittyvän sitovan tonttijaon
- c) asemakaavaan liittyvän sitovan rakentamistapaohjeen

Päätös Merkitään, että kaavoitusarkkitehti Maija Pelkonen oli läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin ja hän poistui ennen päätöskäsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Liitteet jaetaan vain sähköisesti.

Liitteet

938/2022 Kaavakarttaehdotus
938/2022 Asemakaavaselostus
938/2022 Asemakaavan seurantalomake, liite 1
938/2022 Ote ajantasa-asekaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2
938/2022 Sitova rakentamistapaohje, liite 3
938/2022 Ehdotusvaiheen havainneaineisto, liite 4
938/2022 Tahkon viherverkkotarkastelu, liite 5
938/2022 Rakennushistoriainventointi, liite 6
938/2022 Hulevesiselvitys, liite 7
938/2022 Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot ja yhteinen vastine, liite 8
938/2022 Ehdotusvaiheessa saadut muistutukset ja lausunnot vastineineen, liite 9
938/2022 Valmisteluvaiheen havainneaineisto, liite 10
938/2022 Tonttijakokartta
938/2022 Vaikutusten ennakoarviointilomake

Kaupunkirakennelautakunta 31.05.2023 § 83

Valmistelijat / lisätiedot:
kaavoitusarkkitehti Maija Pelkonen
puh. 044 718 5419

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esituksen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Esitys

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen esittää kaupunkirakennelautakunnalle sekä edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle esitettäväksi, että asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen, sitovan rakentamistapaohjeen ja ja sitovan tonttijaon hyväksymiskäsittelyä jatketaan. Ehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Selostus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Tahko Bungalowsin alueen tiivistäminen ja entisten mökkien korvaaminen uusilla ajanmukaisilla lomarakennuksilla. Lisäksi kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta rakentaa palveluita rantaan ja vesialueelle, joka on aiemmin asemakaavoittamaton aluetta. Ehdotus on ollut nähtävänä ja siitä on saatu 5 lausuntoa ja 1 muistutus. Ehdotukseen on tehty vähäisiä, kaavamerkintöihin ja selostukseen kohdistuvia täsmennyksiä, joiden tarkoituksena on ohjata selkeämmin liito-oravien kulkuyhteyksien säilyttämistä sekä vähäinen vesihuoltoa koskeva tekninen tarkennus. Kaavan perusratkaisua ei ole muutettu. Muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäväksi. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen, sitovan rakentamistapaohjeen ja sitovan tonttijaon hyväksymiskäsittelyn jatkamisen.

Kaava-alue

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

Käsittelyvaiheet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen, sitovan rakentamistapaohjeen sekä sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi 15.3.2023. Ehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 22.3.–21.4.2023. Nähtävänäolosta on tiedotettu ViikkoSavossa, Pitäjäläisessä ja kaupungin nettisivuilla julkaistujen kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltijoita myös kirjeillä, tai pyydettyinä sähköpostilla. MRA 28 §:n mukaisille tahoille varattiin mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto. Ehdotusaineistosta saatiin 5 lausuntoa ja 1 muistutus.

Muutokset asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen

Kaavaehdotukseen on tehty lausuntojen johdosta pieniä muutoksia, jotka eivät ole olennaisia kaavaratkaisun kannalta. Muutokset kohdistuvat kaavamerkintöjen täsmennyksiin: tontin 1 istutettavalle alueenosalle ja rannan yleiselle VL-alueelle on lisätty liito-oravan liikkumiseen vaadittavan puuston turvaava kaavamerkintä pl-28 ja kr-1 alueelle on kohdistettu yleinen määräys kiinteistökohtaiseen jätevedenpumpppaukseen varautumisesta. Lisäksi liito-oravia koskevia kappaleita on tarkennettu kaavaselostukseen. Muutoksia on selostettu tarkemmin lausuntojen vastineissa.

Muistutus kohdistui sisällöltään rakentamisen korkeuteen ja kattomuotoon lähi-alueiden näkymien säilyttämiseksi. Muistutuksessa ei ole tuotu esille sellaista uutta asiasisältöä, joka olisi vaikuttanut jo aiemmin esitettyihin kaavaratkaisun perusteisiin tai toteutusratkaisun valintaan.

Vaikutusten arviointi

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

Jatkotoimenpiteet

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

Kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen tulee MRL 65 §:n mukaisesti ilmoittaa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.