



GOLDEN RESORT

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 4.4.2023

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJA: KUOPIOINKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

Sisältö

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos	4
2.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus	6
3.2 Suunnittelutilanne.....	6
3.2.1 Kaava-aluetta ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ...	6
4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	11
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1 Osalliset.....	11
4.3.2 Vireilletulo.....	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	11
5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	12
5.1 Kaupungin asettamat ja suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet	12
5.2 Hakijan tavoitteet	12
5.3 Yleissuunnitelma.....	12
5.4 Kaavaluonnos.....	14
5.5 Kaavaluonnoksen vaikutukset.....	16
6 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	19
6.1 Kaavamutoksen rakenne	19
6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
6.3 Aluevaraukset	19
6.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset	19
6.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	19
6.6 Nimistö.....	19
6.7 Kaavatalous	19
7 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	19

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava
- 3 Luontotyyppi- ja liito-oravaselvitys

Kuvat

Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus.....	3
Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta ja likimääräinen aluerajaus.	5
Kuva 3. Maaperä suunnittelualueella.	5
Kuva 4. Ote yhdistelmämaakuntakaavasta.	7
Kuva 5. Ote yleiskaavasta.	7
Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta.	8
Kuva 7. Luontotyyppiselvityksessä havaitut arvokkaat suoalueet.	9
Kuva 8. Viitteellinen havainnekuva koko suunnittelualueesta. Puustoa on kuvassa vähemmän kuin sitä olisi tarkoitus jäädä, jotta alueen rakennuskanta näkyisi paremmin.	13
Kuva 9. Viitteellinen havainnekuva kylpylästä ja hotellista.....	13
Kuva 10. Viitteellinen havainnekuva loma-asuntoalueen arkkitehtuurista. Osa golfkenttää ja suunniteltu hotelli kuvan vasemmassa reunassa.....	14
Kuva 11. Ote kaavaluonnoksesta.	15

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

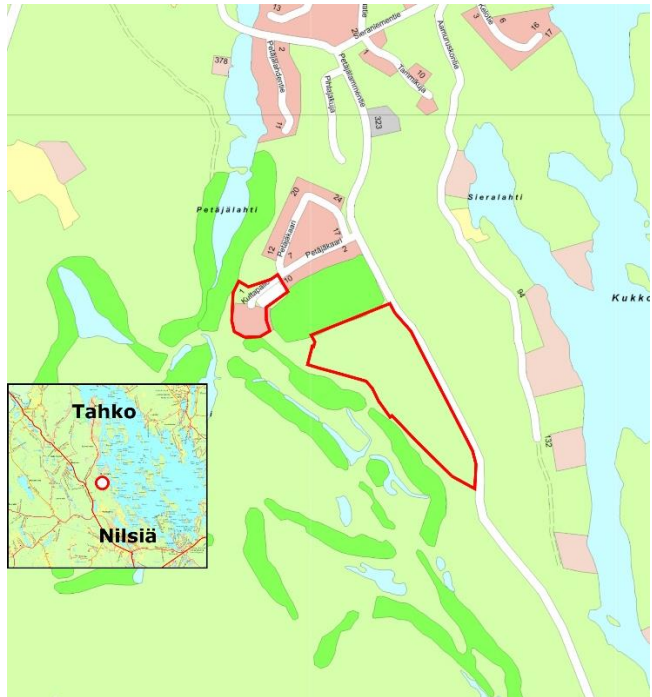
Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7.3.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko), kiinteistöä 297-499-40-23 sekä osaa kiinteistöistä 297-499-40-22, 297-499-40-24 ja 297-499-40-25.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) korttelin 294 tontti 7, kortteli 339 sekä urheiluja virkistyspalvelujen aluetta ja lähivirkistysaluetta.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu: Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) korttelin 294 tontti 7 sekä korttelin 339 tontit 1 ja 2.

Alueen sijainti: Suunnittelualaue sijaitsee Tahkon Sieraniemellä n. 5 km Nilsian keskustasta pohjoiseen ja n. 5 km Tahkon keskustasta etelään Petäjälammontien varrella sekä osoitteessa Kultapallo 1.



Kuva 1. Suunnittelualan rajaus

Kaavatunnus: 897

Kaavan tarkoitus: Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia Golden Resortin matkailutoiminnan laajenemismahdollisuudet sekä päivittää toteutumattoman loma-asuntoalueen asemakaava.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

PNT Real Estate Oy on hakenut asemakaavan laadintaa ja asemakaavan muutosta 17.8.2022.

Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2023–2026 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 29.3.2023. Aineisto oli nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.4.2023–5.5.2023.

Kaavatyön yhteydessä on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus 16.10.2023. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 3.5.2023.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella tutkitaan Golden Resortin matkailutoiminnan laajenemismahdollisuudet sekä päivitetään toteutumattoman loma-asuntoalueen asemakaava vastaamaan paremmin loma-asumisen kysyntää.

2.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Mahdollinen uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Tahkon kaupunginosassa Sieraniemellä Petäjälammentien ja golfkentän rajaamalla alueella sekä osoitteessa Kultapallo 1.

Suunnittelualue on jaettu kahteen osaan, joista pienempään, luoteispuoleiseen osaan sisältyy Golden Resortin päärakennuksen alue paikoitusalueineen sekä osa päärakennuksen pohjoispuolella olevaa lampea. Suurempi, kaakkoispuoleinen osa suunnittelualueesta on golfkentän ja Petäjälammentien välistä metsää.

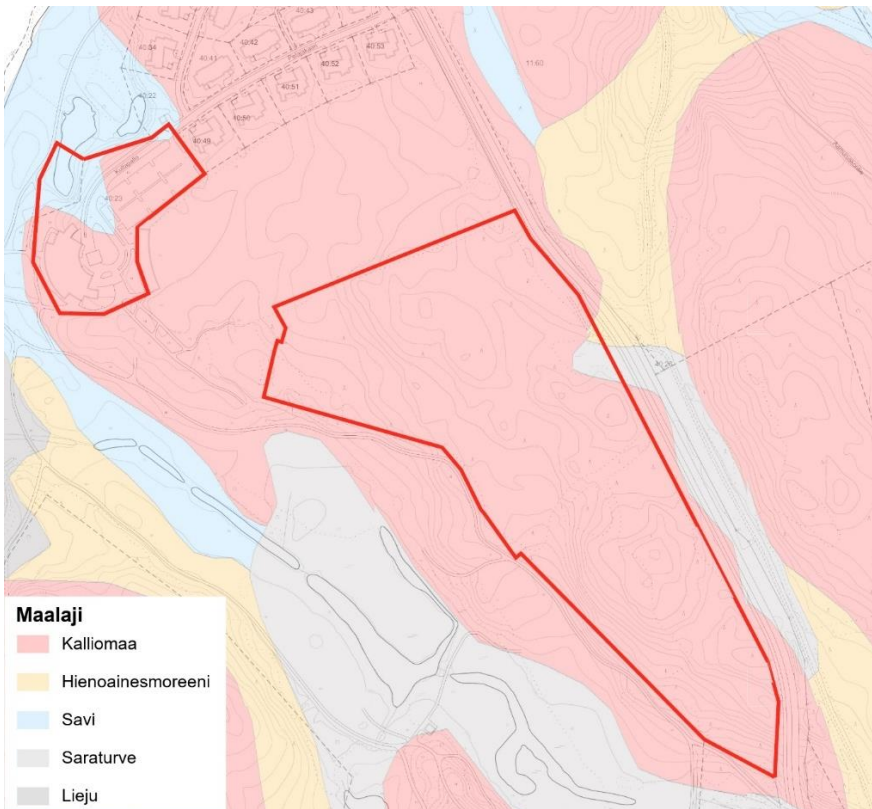


Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta ja likimääräinen aluerajaus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen kaakkoinen osa on yleisluonteeltaan talousmetsää, jossa puuston ikä vaihtelee. Keskiosassa on pieniä vesitaloudeltaan luonnontilaisina säilyneitä puustoisia suolaikkuja.

Maaperä on lähes koko alueella kalliomaata. Pienemmän osa-alueen pohjoisosassa on myös saven ja suuremman osa-alueen koillisosassa vähän saraturvetta ja hienoainesmoreenia.



Kuva 3. Maaperä suunnittelualueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on loma-asuntoaluetta Tahkon matkailualueen eteläpuolella. Lähistöllä oleva rakennuskanta on toteutunut suurilta osin 2000-luvulla. Suunnittelualueen luoteisella osalla sijaitseva Golden Resortin päärakennus ja suunnittelualueen pohjoispuolella olevan Petäjäkaari nimisen kadun varrella olevat loma-asunnot ovat valmistuneet vuonna 2008. Suunnittelualueen kaakkoisen osan keskiosassa lähellä Petäjälammentietä sijaitsee laavu.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä eikä todettuja muinaisjäänköksiä.

Tekninen huolto

Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuu olemassa olevia verkostoja, vesi- ja viemäriverkostoja, kaukolämpö-, teleliikenne- ja sähköverkostoja.

Palvelut

Suunnittelualueen ympäristössä on matkailua palvelevia loma-asuntoja ja golfkenttä, muutoin alue tukeutuu Nilsiä ja Tahkon palveluihin.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi hakijan omistuksessa. Golden Resortin päärakennuksen pohjoispuolella on pieni alue Tahko Golf Club Oy:n omistamaa maata.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alue ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

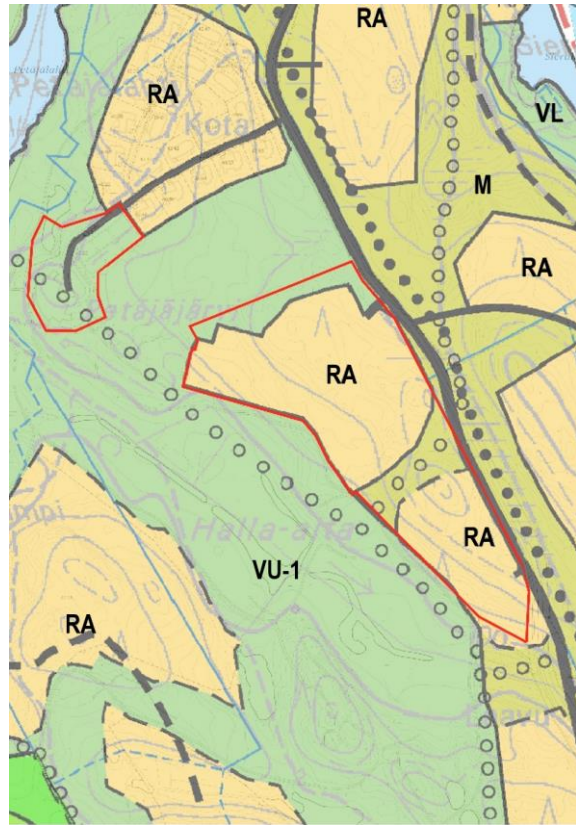
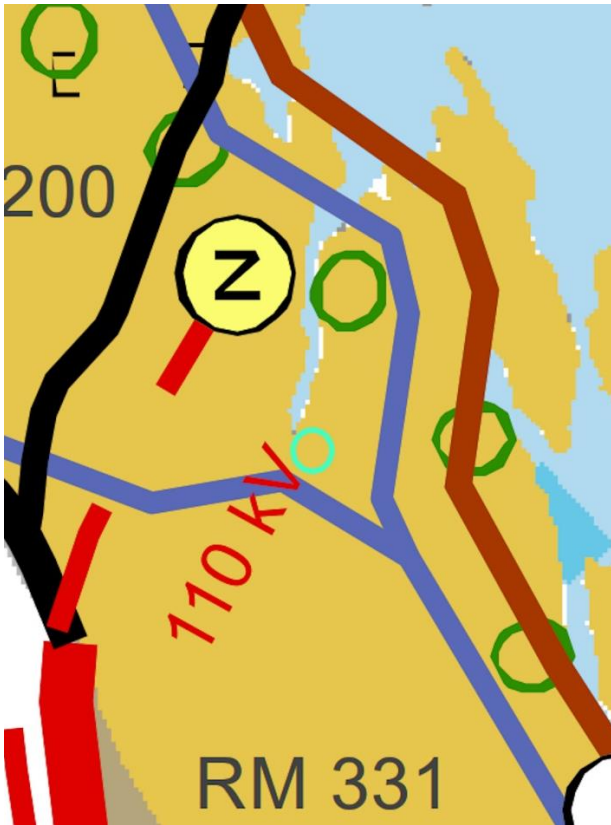
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet 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 ohjaamalla loma-asumisen täydennysrakentamista olevien loma-asuntoalueiden lähialueelle sekä matkailupalvelujen täydennysrakentamista olemassa olevan golfkentän ja majoituspalvelujen yhteyteen. Lisäksi se toteuttaa tavoitteita olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämisen osalta.

Maakuntakaava

Pohjois-Savon maakuntakaava 2030:ssa suunnittelualue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (RM). Suunnittelualue sisältyy kokonaan myös Kuopio-Tahkon matkailun kehittämiskäytävään. Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolille on osoitettu päävesijohtolinja. Itäpuolelle on osoitettu myös pääviemärijinja sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Länsipuolelle on osoitettu ohjeellinen

110 kV sähkösiirtolinja sekä pohjoispuolelle sähköasemavaraus. Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 1. vaiheessa ei ole osoitettu uusia merkintöjä suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen.



Kuva 4. Ote yhdistelmämaakuntakaavasta.

Kuva 5. Ote yleiskaavasta.

Yleiskaava

Nilsin kaupungin kaupunginvaltuuston 16.1.2007 hyväksymässä Petäjälammen osayleiskaavassa suunnittelualueelle ja sen ympäristöön on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta, jolle saa rakentaa golfkentän ja sitä palvelevan klubirakennuksen ja huoltorakennuksia (VU-1), loma-asuntoaluetta (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Lisäksi alueella on merkitty ohjeellisia ulkoilureittejä. Kaava-alueeseen sisältyvistä loma-asuntoalueista eteläinen on ohjeellinen. Petäjälamentie on merkitty kokoojakaduksi. Kaavakatuja tai yksityisteitä on osoitettu Golden Resortin päärakennuksen tontille johtava osa Petäjäkaaresta sekä sen jatkeena oleva Kultapallo. Lisäksi loma-asuntoalueille on osoitettu kaavakatuina/yksityisteinä

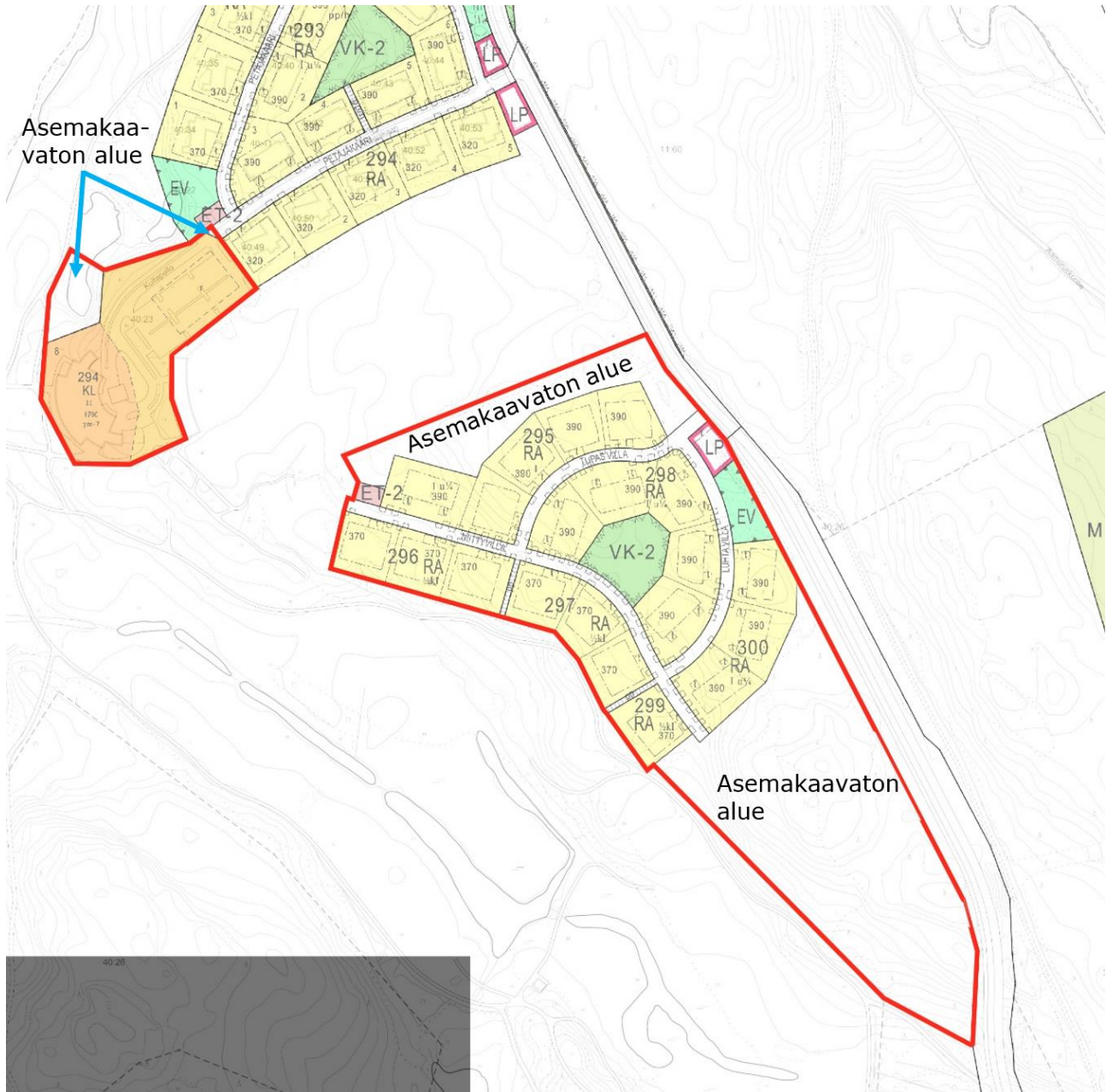
Asemakaava

Kiinteistön 297-499-40-23 alueella on voimassa Kuopion kaupunginvaltuuston 29.9.2014 hyväksymä asemakaava 5177 ja osalla kiinteistön 297-499-40-24 aluetta Nilsin kaupunginvaltuuston 15.3.2007 hyväksymä asemakaava 5068. Kiinteistö 297-499-40-25 sekä suunnittelualueeseen sisältyvä osa kiinteistöstä 297-499-40-22 ovat asemakaavatonta aluetta.

Kiinteistö 297-499-40-23 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Kiinteistölle on osoitettu ohjeellinen rakennusala tontin länsiosaan ja ohjeellinen pysäköimispaikka tontin koillisosaan. Rakennusoikeutta kiinteistöllä on 1 700 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Kiinteistöllä 297-499-40-24 on voimassa vain asemakaava 5068 kiinteistön pohjoisosassa olevalla yleiskaavan mukaisella RA-alueella. Kyseiselle alueelle on osoitettu loma-asuntojen kort-

telialuetta (RA), jolla sijaitsee 20 ohjeellista rakennuspaikkaa. Rakennusoikeutta rakennuspaikoilla on yhteensä 7 660 k-m². Alueelle on lisäksi osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, jolle saa sijoittaa lähiympäristöä palvelevan jätteenkeräyspisteen (ET-2), leikkipuiston, jolle saa sijoittaa leikkivälineitä ja vesiaiheita (VK-2), yleinen pysäköintialue (LP), suojaviheraluetta (EV) sekä katualuetta.



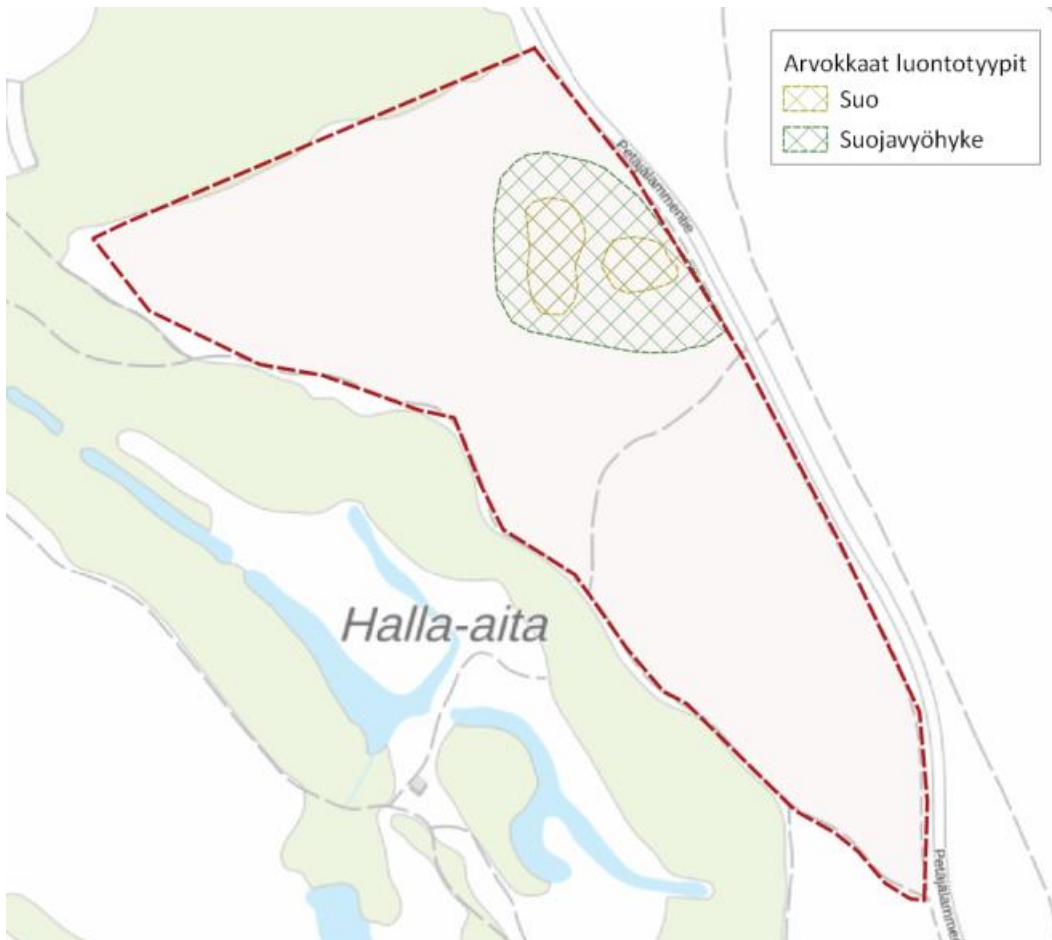
Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Selvitykset

Suunnittelualan kaakkoiselle osalle on tehty liito-oravaselvitys ja luontotyyppiselvitys, joista on koostettu yhdistetty raportti (Latvasilmu osk, selostuksen liite 4).

Alueelta ei tehty havaintoja liito-oravista eikä alueella ole myöskään liito-oravalle hyvin soveltuvaa ympäristöä.

Luontotyyppiselvityksessä alue todettiin olevan pääosin tavanomaista talousmetsää eikä uhanalaista kasvilajistoa tai luontodirektiivin liitteen IV(a) lajistoa ei havaittu. Selvitysalueen koillisosasta löydettiin kuitenkin kaksi vesitaloudeltaan luonnontilaista arvokasta suoaluetta, jotka suoja-alueineen suositellaan jätettävän rakentamisen ulkopuolelle.



Kuva 7. Luontotyyppiselvityksessä havaitut arvokkaat suoalueet.

Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion kaupungin strategia 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 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 kilpailukykyinen yrittäjyyssympäristö, vetovoimainen innovaatio- ja oppimisympäristö sekä laadukas koulutusketju varhaiskasvatuksesta korkeakoulutukseen, rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, Kuopion tunnettuus ja edunvalvonta, aktiivisuuteen innostava arki, varhainen tuki, työllistyminen ja toimeentulo, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, viisas liikkuminen, energiatehokkuus ja uusiutuva energia, kiertotalous ja resurssien viisas käyttö, sujuva ja uudistuva toiminta, kestävä talous sekä kyvykäs ja innostunut henkilöstö ja uudistuva johtaminen. Tähän kaavatyoöhön liittyy ainakin elinvoimaisuuteen liittyviä tavoitteita.

Kuopion uusi 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 kestävästä yhdyskuntarakennetta tukeva tonttitarjonta. Muina tavoitteina on muun muassa asunto- ja elinkeinopoliittisten ja yhdyskuntarakenteellisten tavoitteiden mahdollistaminen.

Kuopion maaseutuohjelma 2022–2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.5.2022. Ohjelma maaseutupolitiikan työväline, joka sisältää yhdessä maaseudun toimijoiden kanssa määritellyt tavoitteet ja toimenpiteet Kuopion maaseutualueiden kehittämiseksi. Maaseutuohjelmassa mainituista toimenpiteistä tämä kaava toteuttaa matkailun kehittämistä.

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. Ohjelmassa on mainittu Tahkon alueen kilpailevan vetovoimaisuudeltaan ja sijainniltaan muiden lomakeskusten kanssa, mitä myös tämä kaava tukee.

Kuopion kaupungin Kaupunkirakenne 2030-luvulle on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Se on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa tavoitteeksi on asetettu Tahkon kasvaminen ja kehittäminen ympärivuotiseksi matkailukeskukseksi.

Kuopion kaupunkiseutusuunnitelma 2030 on hyväksyttävänä Kuopion alueen MAL-sopimuskunnissa. Suunnitelmassa on tarkistettu aiemmin laaditun Kuopion toiminnallisen seudun rakennemalli 2030:n sisältö priorisoiden suunnittelussa MAL-suunnittelun kärkitavoitteita. Tämän kaavan suunnittelualue sijaitsee Tahkon ja Nilsiän keskustan välisellä alueella, jolla on kaupunkiseutusuunnitelmassa tunnistettu olevan kehittämispotentiaalia pitkällä aikavälillä.

Kuopion resurssiviisausohjelman on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 11.12.2017. Ohjelma sisältää kuusi teemaa, joiden sisällä on määritetty teemakohtaiset visiot vuodelle 2050, tavoitteet vuodelle 2030 ja mittarit sekä toimenpidekokonaisuudet tavoitteiden toteuttamiseksi. Tähän kaavatyöhön liittyy erityisesti tavoite kulutuksen kohdistumisesta elämyksiin ja palveluihin.

Rakennusjärjestys:

Kuopion uusi koko kaupunkialuetta koskeva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2018 ja se on tullut voimaan 1.1.2019.

Tonttijako ja -rekisteri:

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

Pohjakartta:

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

Rakennuskiellot:

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Suunnittelualueella ei ole suojeltuja kohteita.

4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavalla tutkitaan matkailutoiminnan ja loma-asumisen kehittämistä alueella.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

PNT Real Estate Oy on hakenut asemakaavan muutosta 17.8.2022.

Asemakaavan muutostyö sisältyy vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa esiteltyyn asemakaavoituksen työohjelmaan. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 29.3.2023. Aineisto oli nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.4.2023–5.5.2023.

Kaavatyön yhteydessä on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus 16.10.2023. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 3.5.2023.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat PNT Real Estate Oy, naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualue, Kuopion Vesi Oy, Kuopion Energia Oy, Savon Voima Oy, DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj ja kaupungin viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu kaavan vireilletulosta 29.3.2023 ja aineisto oli nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.4.2023–5.5.2023.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ovat olleet MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 5.4.2023–5.5.2023.

Kaavatyön aloituskokous on pidetty 3.5.2023 ja siinä olivat edustettuina Kuopion kaupungin kaupunkiympäristön toimielinten, Kuopion kulttuurihistoriallisen museon, Pohjois-Savon ELY-keskuksen, Pohjois-Savon liiton, Savon Voima Oy:n sekä Kuopion Vesi Oy:n edustajat. Huomiota kiinnitettiin mm. suunnittelun toiminnan ja yleiskaavan eroavaisuuksiin, alueen kulkuyhteyksiin ja niiden toteuttamiseen, kunnallisteknisiin verkostokysymyksiin ja maankäytösopimukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty lausuntoja tai mielipiteitä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi ja heidän edustajansa on osallistunut kaavatyön aloituskokoukseen 3.5.2023. ELY-keskuksen edustaja kutsutaan valmisteluvaiheen lausuntokokoukseen.

5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

5.1 Kaupungin asettamat ja suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia Golden Resortin matkailutoiminnan laajenemismahdollisuuksia ja päivittää läheisen toteutumattoman loma-asuntoalueen asemakaava. Lisäksi tavoitteena on laatia asemakaava toiselle yleiskaavan mukaiselle loma-asuntoalueelle, joka sijaitsee päivitettävän loma-asuntoalueen vieressä.

5.2 Hakijan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on toteuttaa Golden Resortin päärakennuksen yhteyteen hotelli ja kylpylä sekä saada toteutumattoman loma-asuntoalueen asemakaava sekä vastaamaan kysyntää että huomiomaan luontoarvot paremmin kuin voimassa oleva asemakaava. Tavoitteena on myös saada asemakaava viereiselle yleiskaavan mukaiselle loma-asuntojen alueelle, jolloin koko alueesta voisi muodostua yhtenäinen kokonaisuus.

5.3 Yleissuunnitelma

Hakijan tilauksesta Partanen & Lamusuo Oy on tehnyt kaava-alueelle yleissuunnitelman, joka on ollut pohjana kaavasunnittelulle.

Golden Resortin päärakennuksen pohjoispuolelle on suunniteltu kylpylä, josta katutasossa olisi vain sisäänkäynti sekä viherkatto kattoikkunoineen. Kylpylän varsinaiset toiminnot sijaitsisivat kerrosta alempana hyödyntäen myös vieressä olevaa pientä lampea. Päärakennuksen itäpuolelle sijoittuisi suunnitelman mukaan kaarimainen kahdeksankerroksinen puurakenteinen hotelliosa, joka toimisi alueen modernina maamerkinä ja erityisesti Kultapallo-kadun selkeänä päätepisteenä.

Uuden loma-asuntoalueen kadut on suunniteltu olevan mahdollisimman kapeita ja rakennukset sijoittuisivat pääosin vain toiselle puolelle katuja, jotta loma-asunnoissa oleville aiheutuisi mahdollisimman vähän häiriötä alueen muista lomailijoista ja kävijöistä. Loma-asuntojen on ajateltu olevan 1–3-kerroksisia puisia moduulirakennuksia. Uuden loma-asunto alueen pohjoisosaan on suunniteltu rakennettavaksi juhla-, sauna- ja työtiloja sekä huoltorakennuksia. Alueen keski-osaan on puolestaan suunniteltu sijoitettavaksi leikki- ja ulkokuntosali.



Kuva 8. Viitteellinen havainnekuva koko suunnittelualueesta. Puustoa on kuvassa vähemmän kuin sitä olisi tarkoitus jäädä, jotta alueen rakennuskanta näkyisi paremmin.



Kuva 9. Viitteellinen havainnekuva kylpylästä ja hotellista.



Kuva 10. Viitteellinen havainnekuva loma-asuntoalueen arkkitehtuurista. Osa golfkenttää ja suunniteltu hotelli kuvan vasemmassa reunassa.

5.4 Kaavaluonnos

Kaava-alueetta ei vireilletulovaiheessa rajattu tarkasti, sillä loma-asuntoalueen asemakaavan laajentamistarpeen suuruutta ei oltu vielä tutkittu loppuun asti. Kaava-alueeseen otettiin lopulta jo asemakaavoitetun loma-asuntoalueen lisäksi viereinen yleiskaavan mukainen asemakaavoittamaton loma-asuntoalue. Kaavaratkaisu perustuu hakijan kaava-alueelle tehtyihin suunnitelmiin ja siinä on huomioitu alueelle tehdyssä luontotyyppiselvityksessä havaitut arvokkaat suotyypit.

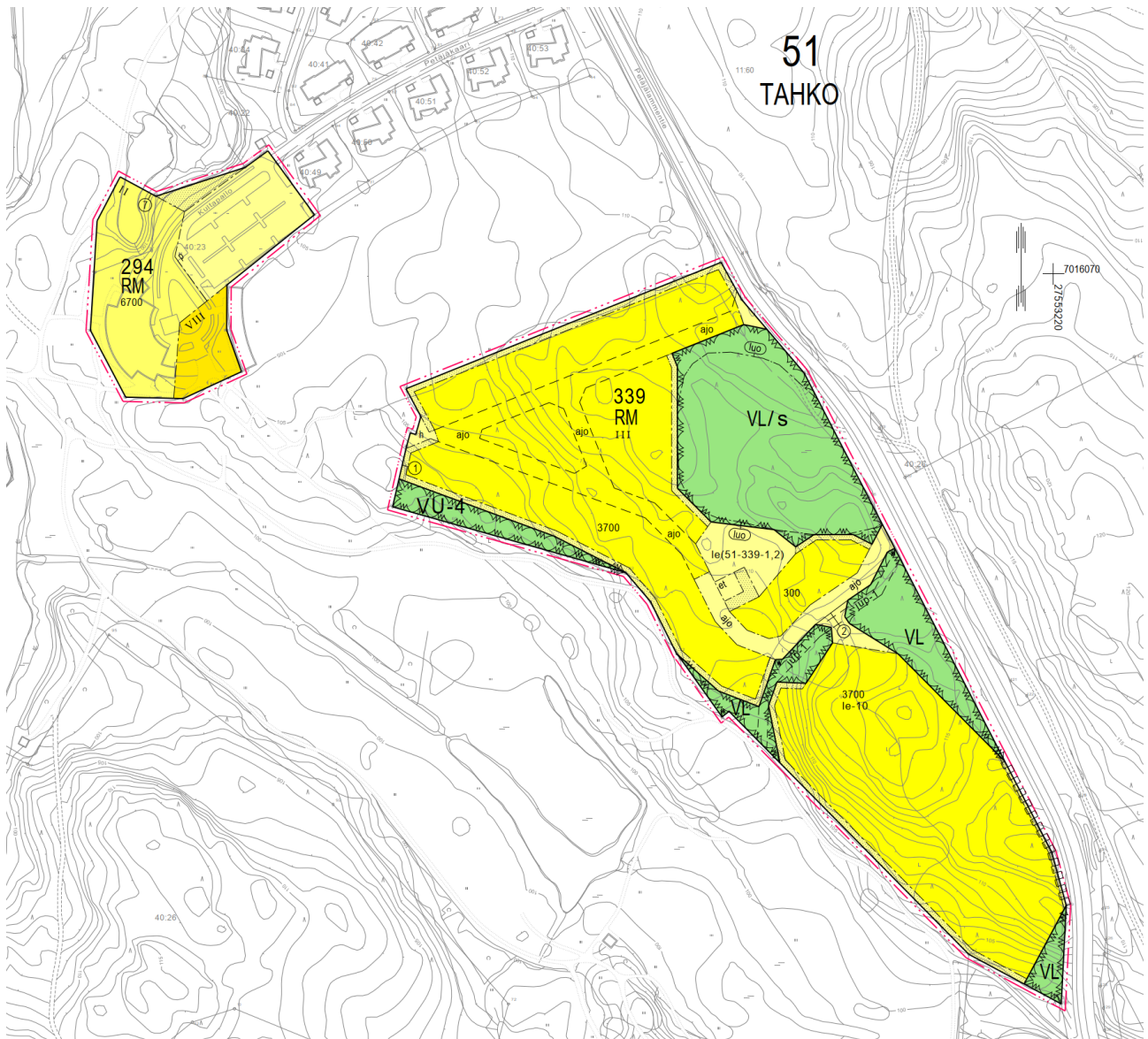
Golden Resortin päärakennuksen tonttia on laajennettu päärakennuksesta pohjoiseen ja tonttiin on sisällytetty myös Kultapallo ja Petäjäkaari -katujen välinen pieni asemakaavaton alue. Tontti on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa yleiseen käyttöön tarkoitettuja loman- ja vapaa-ajanviettoa palvelevia rakennuksia sekä kokous- ja koulutustiloja (RM-1). Tontin rakennusala on kahdessa osassa, joista päärakennuksella ja sen pohjoispuolella olevalla osalla suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja päärakennuksen itäpuolelle osoitetulla osalla seitsemän. Tontille on osoitettu pysäköimispaikka jo toteutetun parkkipaikan kohdalle. Rakennusoikeutta tontilla on 6 700 k-m² eli 5 000 k-m² enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa päärakennuksen toiminnan säilymisen entisellään sekä hakijan suunnitelmien mukaisten kylpylän ja hotellin rakentamisen tontille.

Kaakkoiselle kaava-alueelle on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM, kortteli 339), jolle osoitetaan sitovalla tonttijaolla kaksi tonttia. Tontilla 1 rakennusoikeutta on kahdella rakennusosalalla yhteensä 4 000 k-m² ja tontilla 2 yhdellä rakennusosalalla 3 700 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kolme. Tontin 1 eteläosaan on osoitettu muuntamo varten alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita (et) sekä sitova ajoyhteys muuntamon huolto varten. Myös tontille 2 ajo on järjestettävä samaa ajoyhteyttä pitkin, sillä tontille 2 ei sallita erillistä tonttiliittymää Petäjälammentielle jottei liittymiä tule liian tiheään.

Alueelle on osoitettu korttelialueiden sekä Petäjälammentien väliin lähivirkistysalueita (VL). Petäjälammentien ja kortteli 339 tontin 1 välin VL-alueen ympäristö on osoitettu säilytettäväksi (/s) ja alueelle on osoitettu myös luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

(luo) luontotyyppiselvityksessä havaittujen uhanlaisia luontotyyppisiä sisältäville soille suositellun suojavyöhykkeen mukaisesti.

Kaavaratkaisussa alueelle on sallittu rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia kuten suunnitellut hotelli ja kylpylä, mikä poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Kaavaratkaisu on kuitenkin uudemman maakuntakaavan mukainen ja tukee sekä Golden Resortin että koko Tahkon alueen kehittämistä ympärivuotisia palveluita tarjoavana matkailualueena. Kaavaluonnoksen sallimat maankäytölliset toiminnot eivät siis merkittävästi eroa yleiskaavasta eivätkä lähialueella jo olevista toiminnoista.



Kuva 11. Ote kaavaluonnoksesta.

Vaihtoehtoisia kaavaluonnoksia ei tehty, koska kaava-alue ei sijaitse kaupunkirakenteessa keskeisellä tai herkällä alueella.

5.5 Kaavaluonnoksen vaikutukset

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen keskeiset myönteiset tai kielteiset vaikutukset esitetään arvioiden seuraavin symbolein:

- +++ merkittävä myönteinen vaikutus ja/tai laaja vaikutusalue
- ++ kohtalainen myönteinen vaikutus ja/tai kohtalainen vaikutusalue
- + vähäinen myönteinen vaikutus ja/tai vähäinen vaikutusalue
- 0 vaikutuksia ei ole
- vähäinen kielteinen vaikutus ja/tai vähäinen vaikutusalue
- kohtalainen kielteinen vaikutus ja/tai kohtalainen vaikutusalue
- merkittävä kielteinen vaikutus ja/tai laaja vaikutusalue

Vaikutuksen kohde	+ / 0 / -	Sanallinen selitys
KAUPUNKIRAKENNE		
- liittyminen kaupunkirakenteseen	++	liittyy olemassa olevaan / täydentää sitä
- olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	++	täydentää ympäröivää rakentamista
- yhdyskuntatekniikka (energia, vesi, jäte)	++	helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon
- virkistysalueet	++	uudella loma-asuntoalueella säilyy voimassa olevaa asemakaavaa enemmän viheraluetta
- kaavatalous	++	nykytekniikan hyväksikäyttö, ratkaisujen tehokkuus suhteessa säilyvään viherympäristöön
YMPÄRISTÖ		
- rakennettu ympäristö	+	rakentamisen sovittaminen ympäristöön
- häiriötekijät	-	liikennemäärä kasvaa hieman
- erityispiirteet	+	huomioi ja hyödyntää olemassa olevia rakenteita ja luontoarvoja
LIIKENNE		
- liikenneverkko	-	uusia liittymiä Petäjälammentielle
- ajoneuvoliikenne	-	lisää liikennettä
- jalankulku ja pyöräily	0	
- huoltoliikenne	-	tarve hieman kasvaa
- liikenneturvallisuus	-	korttelin 339 tonttien 1 ja 2 väliselle lähivirkistysalueelle nykyisen latureitin kohdalle osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti ylittää korttelin 339 tontille 2 johtavan ajoneuvoliikenteen reitin
- pysäköinti	0	Golden Resortin nykyisellä pysäköintipaikalla on riittävästi autopaikkoja, loma-asuntoalueella pysäköinti on järjestettävissä tonteilla
SOSIAALISET VAIKUTUKSET		
- elinolot ja viihtyisyys	++	palvelutarjonnan laajeneminen, virkistys- ja harrastusmahdollisuuksia lähellä, uuden loma-asuntoalueen väljä rakentaminen
KUNNALLISTALOUS		
- määrärahat / hankkeen kustannusarvio	0	alueen toteutuksesta vastaa maanomistaja
- elinkeinoelämä	++	tukee elinkeinoelämää
YRITYSVAIKUTUKSET	++	tukee alueen elinvoimaisuutta ja luo uusia työpaikkoja

Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan, lähiympäristöön, kulttuuriympäristöön ja esihistoriaan

Rakentaminen laajenee Petäjälammentien ja golfkentän väliselle alueelle n. 500 metrin matkalla. Uusien loma-asuntojen merkitys ei ole kuitenkaan maisemallisesti merkittävä, sillä loma-asunnot täydentävät Petäjäkaaren loma-asuntojen aluetta. Golden Resortin päärakennuksen yhteyteen suunniteltu hotellirakennus sen sijaan erottuisi toteutuessaan ympäristöstä selvästi rakennuksen korkeuden ja ympäristöstä poikkeavan arkkitehtuurin vuoksi. Koska hotelli tulisi jo rakennetun matkailutoiminnan äärelle eikä kaava-alueen välittömässä ympäristössä ole pysyvän asumisen alueita tai merkittäviä virkistysalueita, rakennuksen poikkeavuus ja näkyvyys on hyväksyttävissä.

Rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriympäristöön eikä esihistoriaan. Kaavan luoteinen osa-alue on jo nykyisin rakennettua ympäristöä ja kaakkoinen osa talousmetsää. Kaava-alueella ei ole kulttuuriympäristöä eikä tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava laajentaa rakentamisen mahdollisuutta n. 2,5 hehtaarille rakentamatonta aluetta verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Kaava kuitenkin huomioi alueen luontoarvot voimassa olevaa asemakaavaa paremmin. Kaavan perusratkaisu on muutoinkin rakentamisen suhteen väljä, joten viheralueita jää tavallista loma-asuntoalueen kokonaisuutta enemmän.

Pinnoitettujen alueiden osuus pinta-alasta kasvaa, joten myös alueelta kulkeutuva hulevesimäärä kasvaa. Vaikutus ympäristöön ei kuitenkaan ole merkittävä väljästä rakentamisesta ja suhteellisen laajojen viheralueitten takia.

Kaava lisää liikennettä alueella ja siten myös liikenteestä johtuvia päästöjä.

Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Hanke lisää liikennettä alueella. Liikenteen ja liikennemelun lisääntyminen ei kuitenkaan ole merkittävää. Vaikutukset liikenneturvallisuuteen ovat myös vähäisiä.

Rakennusaikaiset häiriöt ympäristöön, lähinnä Petäjäkaaren loma-asuntoalueelle ja golfkentän käyttäjille ovat väistämättömiä, mutta suhteellisen lyhytaikaisia.

Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Toteutuessaan loma-asuntoalue lisää asiakasmääriä Golden Resortin lisäksi laajemmin Tahkon alueella ja myös Nilsin keskustassa. Hanke myös lisää ympärivuotisten työpaikkojen määrää ja palvelutarjontaa alueella.

Hankkeella on rakentamisaikana positiiviset vaikutukset työllisyyteen, talouteen ja kaupungin verotuloihin. Yksityiset toimijat saavat rakentamisesta katetta ja kaupunki maankäyttösopimuksen myötä tuloja. Kaupunki saa alueen rakentamisen jälkeen kiinteistövero.

Vaikutukset eri ikäryhmiin, lapsivaikutukset

Alueelle voidaan toteuttaa kaikenikäisille, myös lapsiperheille soveltuvia loma-asuntoja. Uudelle loma-asuntoalueelle on yleissuunnitelmassa ajateltu toteutettavaksi lomamökkien ja mahdollisten vuokrattavien sauna- ja juhlatilojen lisäksi leikkipuisto lapsia varten sekä eri-ikäisiä palveleva ulkokuntosali. Myös alueen palvelutarjonta voi kehittyä eri ikäryhmille sopivaksi.

Lapsivaikutusten arvioinnin lähtökohtana on nykyinen tilanne, johon tulevan maakäytön ratkaisua arvioidaan ja verrataan. Hankkeesta aiheutuvat keskeiset myönteiset tai kielteiset lapsivaikutukset on esitetty arvioiden seuraavin symbolein:

- +++ merkittävä myönteinen vaikutus ja/tai laaja vaikutusalue
- ++ kohtalainen myönteinen vaikutus ja/tai kohtalainen vaikutusalue
- + vähäinen myönteinen vaikutus ja/tai vähäinen vaikutusalue
- 0 vaikutuksia ei ole
- vähäinen kielteinen vaikutus ja/tai vähäinen vaikutusalue
- kohtalainen kielteinen vaikutus ja/tai kohtalainen vaikutusalue
- merkittävä kielteinen vaikutus ja/tai laaja vaikutusalue

Vaikutuksen kohde	+ / 0 / -	Sanallinen selitys
ELINOLOSUHTEET		
ympäristön muuttuminen	+	mahdollisuus turvalliseen ja terveelliseen täydennysrakentamiseen, alueen lähellä on monipuolisesti palveluita
virkestysalueet	+	alueella on virkestysalueita ja myös korttelin 339 tonteille on suunniteltu suhteellisen laajat viheralueet, alue on maaseutumaisessa ympäristössä
YMPÄRISTÖ		
rakennettu ympäristö	+	alueelle on suunniteltu toteutettavaksi leikki- puisto
häiriötekijät	-	liikennemäärä alueella ja sen ympäristössä kasvaa hieman
erityispiirteet	0	
ympäristön vaaratekijät	0	
asunnot	0	
palvelut	+	alueelle tulee ympärivuotista palvelutarjontaa
TURVALLISUUS		
jalankulku ja pyöräily	0	
päästöt	-	kasvaa hieman liikenteen lisääntyessä
erityisvaaratekijät	-	korttelin 339 tonttien 1 ja 2 väliselle lähivirkistys- alueelle nykyisen latureitin kohdalle osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti ylittää korttelin 339 tontille 2 johtavan ajoneuvoliikenteen reitin
vahingot	0	
terveys	+	alueesta voi muodostua lapsiperheille houkuttelevampi ja luonnonläheisyys voi lisätä lasten luontokosketusta sekä siten myös resilienssiä, ei merkittävää melu- eikä ilmansaastevaikutusta
päihteiden käyttö	0	
SOSIAALISET VAIKUTUKSET		
yhdenvertaisuus	0	
ystävyyssuhteet	0	laajentuva matkailualue voi helpottaa uusien ystäväyys-suhteiden luomista, mutta vaikutus ei kuitenkaan ole merkittävä
itsenäistyminen ja kasvaminen vastuullisuuteen	0	
kielelliset vaikutukset	0	
oikeudet	0	

osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet	0	
monikulttuurisuus	+	todennäköisyys eri kulttuureista tulevien henkilöiden kohtaamiseen ja kanssakäymiseen kasvaa nykyistä houkuttelevamman ja monipuolisemman matkailualueen ansiosta
HENKINEN KEHITYS		
hyvinvointi	++	alueelle tulee lisää hyvinvointipalveluita, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä ympäristö
mielenterveys	+	monipuolisten palvelujen läheisyys, harrastusmahdollisuudet
ruumiillinen ja henkinen koskemattomuus	0	
sukupuoli	0	
lapsen oikeuksien toteutuminen	+	mahdollisuus leikkiin leikkipuistossa
perhesuhteisiin	+	matkailulla on useimmiten positiivinen vaikutus mielialaan ja stressitasoon, mikä voi parantaa myös perhesuhteita
uskonnollisen taustan huomiointi	0	
yksilöllisten taipumusten huomiointi	0	
kehitys- ja liikuntavammaiset	0	
TALOUS		
perheen talous	0	

6 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Kaavaselostus täydennetään loppuosaltaan ehdotusvaiheessa.

6.1 Kaavamuutoksen rakenne

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

6.3 Aluevaraukset

6.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

6.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

6.6 Nimistö

6.7 Kaavatalous

7 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kuopiossa 7.3.2024

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

Timo Könönen
kaavoitusinsinööri