

4.12.2024

**LIITE 4**

## **GOLDEN RESORT**

### **LUONNOSVAIHEESTA SAADUT LAUSUNNOT VASTINEINEEN**

Luonnosvaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 20.3.2024 ja nähtävänä aineisto on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 28.3.–26.4.2024. Luonnosaineistoa esiteltiin yhteistyötahoille 8.4.2024 lausuntokokouksessa. Luonnosvaiheen yleisötilaisuus on pidetty 16.4.2024. Lisäksi nähtävilläoloaikana lausunnon luonnosvaiheen aineistosta antoivat Savon Voima Verkko Oy, Kuopion Vesi Oy, Kulttuurihistoriallinen museo sekä Pohjois-Savon ELY-keskus. Luonnosaineistosta ei jätetty mielipiteitä.

Luonnosaineistoon sisältynyt kaavakartta, josta lausunnot on annettu:



paikkoihin. Huomion arvoista on, että sähköjakeluverkoston siirtämien tai kaapeleiden upottaminen sekä niistä johtuvien siirtojen kustannukset on siirron tilaajan kustannettava.

Rakennettavan uuden puistomuuntamon paikka on varattu asemakaavaluonnoksessa ET-merkinnällä ja vahvistamme varauksen ehdotettuun paikkaan. Muutoin maakaapelit sekä jakokaapit sijoitetaan katualueille.

Asemakaavan hyväksymisen jälkeen pyydämme saavamme siitä dwg version käyttöömmme.

### **Asemakaavoituksen vastine 4.12.2024:**

Sähköjakeluverkoston tarvitsemat aluevaraukset on lisätty asemakaavaehdotukseen.

### **Kuopion Vesi Oy 15.4.2024:**

Kaava-alue on Kuopion Veden toiminta-alueita ja alueelle sijoittuu Kuopion Veden verkostoja. Olemassa olevat verkostot sijoittuvat luoteenpuoleiselle kaava-alueelle, jossa Golden Resort:n päärakennus sijaitsee. Kyseisellä kaava-alueella sijaitsevat Kuopion Veden jätevedenpumppaamo, jätevesiviemäri sekä vesijohto. Näiden sijoittuminen kaava-alueelle on esitetty tämän lausunnon liitteinä. Jätevedenpumppaamolle on varattava asemakaavaan et-alue ja vesihuollon johdoille johtorasitteet. Kaava-alueelle suunnitellun Golden Resort:n päärakennuksen laajeneminen erityisesti kylpylätoiminnon suhteen edellyttää kapasiteettitarkastelua olemassa olevaan verkostoon. Kapasiteettitarkastelua varten Kuopion Vesi tarvitsee tiedot erityisesti kylpylätoimintojen käyttämistä vesimääristä.

Kaakonpuoleinen isompi kaava-alue liitetään Petäjälammentien puoleisiin verkostoihin. Kuopion Vesi rakentaa vesijohdon ja paineviemäriin tonttien rajan välittömään läheisyyteen asemakaavaan merkitylle ajoyhteydelle. Mikäli alueen ajoyhteys ei tule kaupungin maanomistukseen, tulee kaavaan merkitä varaus vesihuollon johtorasitteelle liitteeseen sinisellä merkitylle alueelle. Näistä verkostoista tarjotaan liitoskohdat tonteille eikä tonttien sisäiset verkostot tule olemaan Kuopion Veden omistuksessa. Ajoyhteydelle rakennettavaan paineviemäriin tulee liittyä paineellisena. Lisäksi tonttijakoa ei tule muuttaa asemakaavaan merkitystä.

### **Asemakaavoituksen vastine 4.12.2024:**

Kuopion Veden verkoston tarvitsemat aluevaraukset on lisätty kaavaehdotukseen.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu sitova yleinen määräys ”*Tonttien lukumäärää ei saa lisätä asemakaavassa esitetystä.*”. Kyseinen kaavamääräys on jätetty kaavaehdotukseen. Kaavan yhteydessä myös laaditaan sitova tonttijako.

### **Kulttuurihistoriallinen museo 25.4.2024:**

Kuopion kaupungin asemakaavoitus pyytää lausuntoa otsikon mukaisesta asemakaavan kaavaluonnoksesta. Alueellinen vastuumuseo on tutustunut aineistoihin ja antaa lausuntonsa kulttuuriympäristön osalta.

Golden Resortin asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella tutkitaan Golden Resortin matkailutoiminnan laajenemismahdollisuudet sekä päivitetään toteutumattoman loma-asuntoalueen asemakaava vastaamaan paremmin loma-asumisen kysyntää. 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. Suunnittelualue sijaitsee Tahkon Sieraniemellä n. 5 km Nilsiänsä keskustasta pohjoiseen ja n. 5 km Tahkon keskustasta etelään Petäjälammentien varrella sekä osoitteessa Kultapallo 1.

Suunnittelualueen lähin kiinteä muinaisjäänös, Valkeismäen kaskiraunioalue (rekisteritunnus 1000040424) sijaitsee noin kahden kilometrin päässä suunnittelualueesta. Alueelta ei tunneta irtolöytöjä. Historiallisilla kartoilla tai vinovalovarjostekartoilla ei näy merkintöjä tai anomaliaita, jotka viittaisivat alueen historialliseen maankäyttöön. 1970-luvun peruskartalla alue on metsää.

Alueellinen vastuumuseo toteaa, että alueella ei ole arkeologista potentiaalia eikä se edellytä selvityksiä hankkeen takia. Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan myöskään rakennetun kulttuuriympäristön tai maisemien osalta.

### **Asemakaavoituksen vastine 4.12..2024:**

Merkitään lausunto tiedoksi.

### **Pohjois-Savon ELY-keskus 26.4.2024:**

7.4. järjestetyssä hankkeen esittelytilaisuudessa Pohjois-Savon ELY-keskus nosti esiin seuraavia huomioita.

Pohjois-Savon ELY-keskus katsoo, että asemakaavassa on ristiriitaisuuksia yleiskaavaan nähden. Yleiskaavan päivitystarpeesta on keskusteltu, mutta se ei tämän hankkeen yhteydessä ole ajankohtaista. Tällä hetkellä maakuntakaava ohjaa yleiskaavaa voimakkaammin asemakaavan tavoitteita.

Pohjois-Savon ELY-keskus katsoo, että poistuva asemakaava on ollut ohjausvaikutuksiltaan kattava ja tarkka.

Nyt nähtävillä oleva luonnosvaiheen asemakaava ei juurikaan ohjaa toimintojen sijoittumista alueille.

1-2 tontit ovat osoitettu rakennusalueena, jossa tontilla 1 rakennusoikeutta on kahdella rakennusalueella yhteensä 4 000 k-m<sup>2</sup> ja tontilla 2 yhdellä rakennusalueella 3 700 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on kolme. Tontin 1 eteläosaan on osoitettu muuntamoita varten alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita (et) sekä sitova ajoyhteys muuntamon huoltoon varten. Myös tontille 2 ajo on järjestettävä samaa ajoyhteyttä pitkin. ELY-keskus katsoo, että asemakaavan tulee olla luonnosta tarkempi ja tuoda selkeämmin laadittujen yleissuunnitelmien mukaiset tavoitteet esiin. Esimerkiksi rakennusten sijoittelua, rakenteiden

luonnetta ja laatua sekä tieyhteyksien sijoittumista on aiheellista ohjata selkeämmin

etenkin em. tonttien 1 ja 2 osalta.

Lisäksi lomakiinteistöjen osalta tulee huomioida hulevesien keräyssuunnitelmat, mitkä ovat aiheellista käydä ilmi kaavan yleismääräyksissä.

Kaava mahdollistaa 8 kerroksisen hotellinlaajennusosan rakentamisen. Laajennusosalle on aiheellista osoittaa kaavamääräyksiin muitakin ohjaavia tavoitteita kuin rakennusmassan kerrokorkeus. Kaavaselosteeseen on syytä korjata kerrosluvun ristiriitaisuus.

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus katsoo, että alueelta tehdyt luontoselvitykset (kasvillisuus, liito-orava) ovat asianmukaiset ja ajantasaiset. Kasvillisuus on kartoitettu varhain kesäkuussa mutta luontotyypit ovat olleet määritettävissä riittävällä tarkkuudella. Luontoarvoiltaan arvokkaimpia alueita ovat vesitaloudeltaan luonnontilaiset suot, metsäkortekorpi ja isovarpuräme. Kaava-alueen keskivaiheilla (luontoselvityksen kuvio 8) on myös haapavaltaista keskiravinteista tuoretta ja kosteaa lehtoa. Suoalueet on merkitty kaavaan suojavyöhykkeineen VL/s ja luo-merkinnällä. Lehtoalueen kohdalle on kaavassa merkitty lasten leikkialue (le-10) ja alue, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita (et). Lehto on syytä merkitä luo-alueena tai liittää osaksi VL/s -aluetta, jotta lehdon luontoarvot säilyvät. Lehdot ovat uhanalainen luontotyyppi (uhanalaisuusluokka vaarantunut).

Pohjois-Savon ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

## **Asemakaavoituksen vastine 4.12..2024:**

Asemakaavoitus ei ole nähnyt tarpeelliseksi ohjata alueen rakentamista erityisen tarkasti, koska hanke sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla Kuopio-Tahko matkailun kehittämiskäytävällä ja kohteesta on tarkoitus luoda houkutteleva sekä identiteetiltään omaleimainen luontomatkailukohde. Lisäksi hanke sijaitsee useamman kilometrin päässä sekä Nilsiän keskustasta että Tahkon keskustasta, jolloin vaikutukset mm. naapurien näkymiin jäävät vähäisiksi. Kaavaehdotusta on tarkennettu ohjaamaan selkeämmin kaupunkikuvallisia tavoitteita kuten julkisivumateriaaleja ja rakennusmassojen sijoittelua. Kaavaselostukseen on korjattu hotellilaajennusosan suurin sallittu kerrosluku.

Nähtävillä olleessa asemakaavaluonnoksessa on sitova yleismääräys ”*Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä kiinteistöillä imeyttämällä tai viivyttämällä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelma.*” Koska alueelle tehty yleissuunnitelma on laadittu antamaan yleispiirteinen kuva rakennusten keskinäisestä sijoittelusta ja mahdollisesta arkkitehtuurista, asemakaavoitus katsoo edellä mainitun yleismääräyksen huomioivan riittävästi hulevesien hallinnan alueella. Lisäksi kaavatyön yhteydessä on laadittu alueen hulevesien hallintasuunnitelma, joka on huomioitu kaavaehdotuksessa osoittamalla lähivirkistysalueita, joiden kautta johdetaan ja joilla viivytetään kortteli- ja katualueiden hulevesiä (VL-2) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, jota saa käyttää myös hulevesien käsittelyyn (VU-4).

VL/s- sekä luo-alueita on laajennettu sisältämään myös alueella oleva lehto.