

## Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus / PNT Real Estate Golden Resort / Nilsii 297-499-40-23

Kaupunkirakennelautakunta 18.12.2024 § 239  
1925/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:  
kaavoitusinsinööri Timo Könönen, puh. 044 718 5415  
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh.044 718 5401  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

### Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

1. Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.
2. Mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät:
  - a. asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen
  - b. asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyvän sitovan tonttijaon

### Päätös

Merkitään, että kaavoitusinsinööri Timo Könönen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

#### Tiivistelmä

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa hotelli- ja kylpyläosien rakentaminen Golden Resortin päärakennuksen yhteyteen sekä läheisen toteutumattoman loma-asuntoalueen toteuttaminen väljemmin laajemmalla alueella. Samalla loma-asuntoalueelle sallitaan myös muu matkailua palveleva rakentaminen. Asemakaavalla myös laajennetaan tarvittavilta osin Golden Resortin päärakennuksen tonttia 297-499-40-23 viereiselle golfkentän kiinteistölle 297-499-40-25 .Kaavatyön aikana on tehty luontoselvitys sekä hulevesisuunnitelma on huomioitu kaavaratkaisussa. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen ja alueeseen liittyvän sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi.

### Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Tahkon kaupunginosassa n. 5 kilometriä sekä Tahkon että Nilsiiän keskustoista. Suunnittelualue on jaettu kahteen osa-alueeseen, joista luoteinen käsittää kiinteistön 297-499-40-23 sekä osan kiinteistöstä 297-499-40-25 ja kaakkoinen puolestaan kiinteistön 297-499-40-24 pohjoisimman osan. Kaava-alueita rajaavat Tahko Lake & Forest -golfkenttä, Petäjälammantie ja Petäjäkaaren loma-asuntoalue.

### Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Alueen omistajan aloitteesta valmistellaan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskien Tahkon Sieraniemellä sijaitsevan Golden Resortin päärakennuksen kiinteistöä sekä läheistä toteutumattomaa loma-asuntoaluetta. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella tutkitaan Golden Resortin matkailutoiminnan laajenemismahdollisuudet sekä päivitetään

toteutumattoman loma-asuntoalueen asemakaava vastaamaan paremmin loma-asumisen kysyntää.

#### Kaavoitustilanne

Alue on maakuntakaavassa matkailupalvelujen aluetta.

Nilsin kaupunginvaltuuston hyväksymässä Petäjälammen yleiskaavassa kaava-alue on urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta, jolle saa rakentaa golfkentän ja sitä palvelevan klubirakennuksen, loma-asuntoaluetta sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta.

Kaava-alueen luoteinen osa on asemakaavan liikerakennusten korttelialuetta ja asemakaavatonta aluetta. Kaakkoiselle kaava-alueen osalle on asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, jolle saa sijoittaa lähiympäristöä palvelevan jätteenkeräyspisteen, leikkipuisto, jolle saa sijoittaa leikkivälineitä ja vesiaiheita, yleinen pysäköintialue sekä suojaviher- ja katualuetta. Kaakkoisen osa-alueen pohjoisreuna ja eteläosa ovat asemakaavattomia alueita.

#### Nykyinen tilanne

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 2008 valmistunut amerikkalaistyylinen Golden Resortin kaksikerroksinen päärakennus, jonka kerrosala on 1 594 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistö 297-499-40-24 on metsää, josta suunnittelualueella olevan alueen keskiosassa lähellä Petäjälamentietä sijaitsee laavu.

#### Maanomistus

Kiinteistöt 297-499-40-23 ja 297-499-40-24 ovat hakijan omistuksessa ja kiinteistö 297-499-40-25 on Tahko Golf Club Oy:n omistuksessa.

#### Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella laajennettava Golden Resortin päärakennuksen tontti (korttelin 294 tontti 7) sekä kaavalla muodostettava kortteli 339 osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten alueeksi. Korttelin 339 tontin 1 ja Petäjälamentien väliin osoitetaan lähivirkistysaluetta, jolla ympäristö säilytetään ja tontin pohjoisosan sekä golfkentän väliin urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, jota saa käyttää myös hulevesien käsittelyyn. Korttelin 339 tontille 2 ajo tapahtuu tontin 1 kaakkoisosan kautta, muutoin tonttien välinen alue sekä suunnittelualueen kaakkoiskulma osoitetaan lähivirkistysalueeksi, jonka kautta johdetaan ja jonka alueella viivytetään kortteli- ja katualueiden vesiä.

Korttelin 294 tontille 7 muodostuu rakennusoikeutta 6 700 k-m<sup>2</sup>. Tontin länsiosaan osoitetaan korkeintaan kaksi kerrosta salliva rakennusala päärakennukselle ja uudelle kylpyläosalle sekä eteläosaan korkeintaan kahdeksan kerrosta salliva rakennusala uudelle hotelliosalle.

Korttelin 339 tontille 1 muodostuu rakennusoikeutta 4 000 k-m<sup>2</sup> ja tontille 2 puolestaan 3 700 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 7 700 k-m<sup>2</sup>. Rakennusalat molemmilla tonteilla ovat yhtenäiset ja suurin sallittu kerrosluku on kolme. Tontin 1 kaakkoisosaan osoitetaan lisäksi molempia korttelin tontteja palveleva leikki- ja oleskelualue, alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita sekä sitova ajoyhteys et-alueen huoltoajoa ja tontille 2 ajoa varten. Molemmille tonteille on myös osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet alueelle laaditun yleissuunnitelman mukaisesti. Lisäksi koko korttelia 339 koskevan kaavamääräyksen mukaan rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja maanpäällisiltä rakenteiltaan pääosin puuta.

Autopaikkavaatimukset ovat seuraavat:

- loma-asunnot 1 autopaikka 1 asuntoa kohden
- muut matkailua palvelevat tilat 1 autopaikka 150 k-m<sup>2</sup> kohden.

Kaupunkikuvaa, toimintojen sijoittumista sekä viheralueiden muodostumista ja säilymistä ohjataan kaavan yleisillä määräyksillä.

#### Käsittelyvaiheet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 29.3.2023. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävilläolon yhteydessä 5.4.– 5.5.2023. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 3.5.2023.

Luonnosvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 20.3.2024. Aineisto on ollut nähtävillä 28.3.–26.4.2024 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 8.4.2024. Luonnosaineistoa on esitelty yleisötilaisuudessa 16.4.2024. Luonnosaineistosta on saatu neljä lausuntoa, mielipiteitä luonnosaineistosta ei jätetty. Lausunnot ja vastineet niihin on koottu kaavaselostuksen liitteeseen 4.

Ehdotusaineisto on laadittu saatujen lausuntojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

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

#### Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakoarviointilomake on liitteenä. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksella Golden Resortin palvelutarjonta monipuolistuisi ja toiminta muuttuisi ympärivuotiseksi, mikä tukisi koko Tahkon alueen matkailua ja myös Nilsin keskustan kaupallisia palveluita. Edelleen Golden Resortin läheisen toteutumattoman loma-asuntoalueen asemakaavan päivittäminen ja laajentaminen mahdollistaisi alueen toteuttamisen luonnonläheisempänä ja siten myös houkuttelevampana. Hankkeella on siis positiiviset vaikutukset koko Tahkon alueen houkuttelevuuteen ja tunnettavuuteen matkailukohteena sekä työpaikkojen määrään.

Asemakaava ja asemakaavan muutos huomioi alueen luontoarvot voimassa olevaa asemakaavaa paremmin säilyttämällä tehdyssä luontotyyppiselvityksessä havaitut tärkeät suoympäristöt sekä pienen lehtolaikun toteutumattoman loma-asuntoalueen pohjoisosassa. Lisäksi voimassa oleva asemakaavaa väljempi rakentaminen säilyttää alueella enemmän metsäistä viherympäristöä, mikä luontoarvojen säilymisen lisäksi parantaa alueen hulevesien hallintaa.

Liikennemäärä kasvaisi alueella, mikä lisäisi meluhaittoja, ilmastopäästöjä ja heikentäisi hieman ilmanlaatua.

#### Liitteet

1925/2022 Kaavakarttaehdotus

1925/2022 Kaavaselostus Ehdotusvaihe

1925/2022 Seurantalomake, liite 1

1925/2022 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2

1925/2022 Luontotyyppi- ja liito-oravaselvitys, liite 3

1925/2022 Luonnosvaiheesta saadut lausunnot vastineineen, liite 4

1925/2022 Hulevesisuunnitelma, liite 5

1925/2022 Vaikutusten ennakkoarviointilomake Ehdotusvaihe

1925/2022 Tonttijakokartat