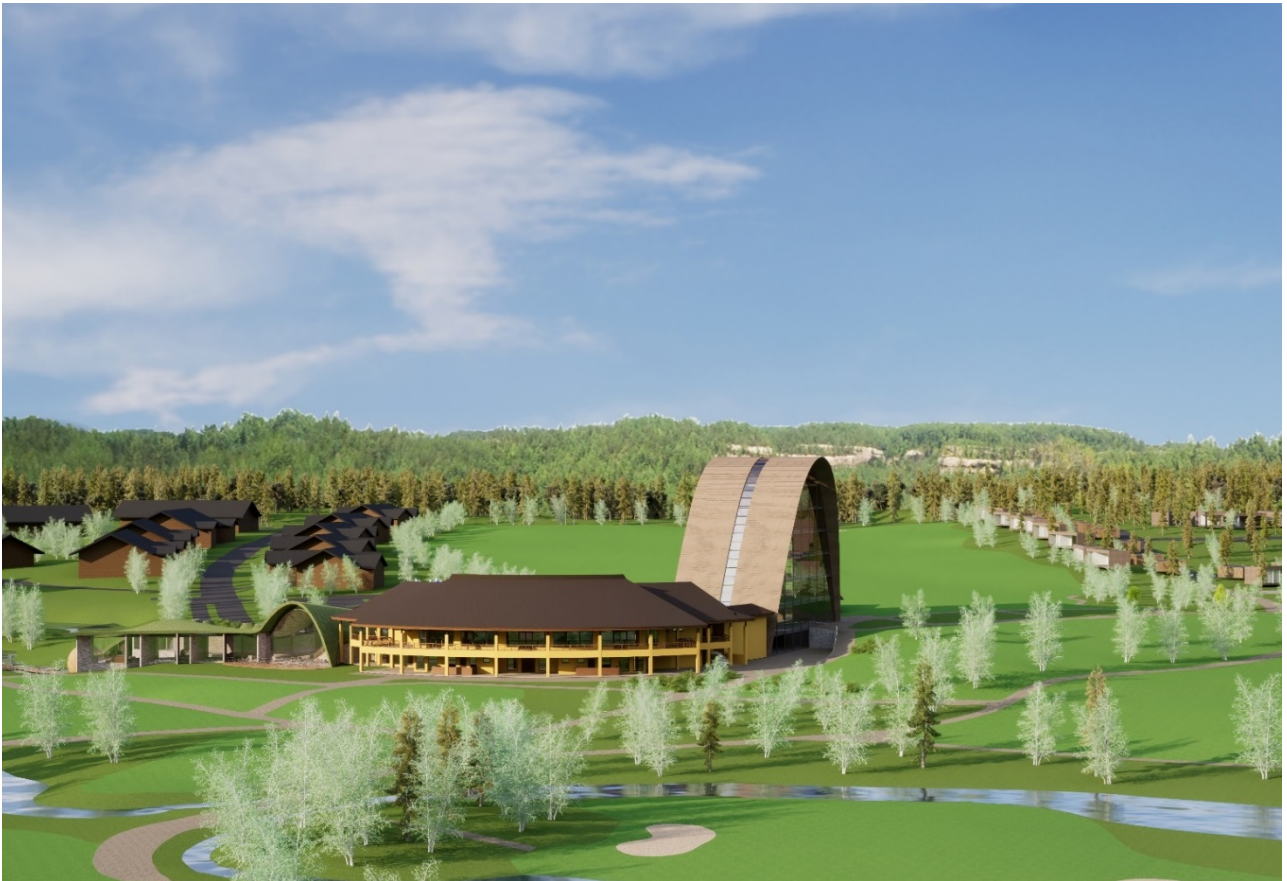




GOLDEN RESORT

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 4.4.2023

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIIJA: KUOPIONKAUPUNKI,
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	12
4.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	12
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1 Osalliset.....	12
4.3.2 Vireilletulo.....	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	13
5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	14
5.1 Kaupungin asettamat ja suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet	14
5.2 Hakijan tavoitteet	14
6 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RATKAISU JA VAIKUTUKSET	15
6.1 Yleissuunnitelma.....	15
6.2 Kaavaluonnos.....	16
6.3 Kaavaluonnoksen vaikutukset.....	18
7 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	22
7.1 Kaavamutoksen rakenne ja mitoitus	22
7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
7.3 Aluevaraukset	23
7.3.1 Ehdotusaineiston nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	23
7.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset.....	23
7.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
7.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön	23
7.4.3 Vaikutukset liikenteeseen, kulkumuotoihin ja turvallisuuteen.....	24
7.4.4 Vaikutukset työllisyyteen.....	24
7.4.5 Vaikutukset eri ikäryhmiin	24

Lapsivaikutukset	24
7.4.6 Infraverkostot.....	26
7.5 Ympäristön häiriötekijät.....	26
7.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	26
7.7 Nimistö	26
7.8 Kaavatalous	26
8 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	27

Liitteet

- 1 Asemakaavan seurantalomake
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava
- 3 Luontotyyppi- ja liito-oravaselvitys
- 4 Luonnosaineistosta saadut lausunnot vastineineen
- 5 Hulevesisuunnitelma

Kuvat

Kuva 1. Suunnittelualan rajausta	3
Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta ja likimääräinen alerajausta.	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. Luontotyyppiselvityksen kuviot ja kasvupaikat.	10
Kuva 9. Viitteellinen havainnekuva koko suunnittelualueesta. Puustoa on kuvassa vähemmän kuin sitä olisi tarkoitus jäädä, jotta alueen rakennuskanta näkyisi paremmin.	15
Kuva 10. Viitteellinen havainnekuva kylpylästä ja hotellista.....	16
Kuva 11. Viitteellinen havainnekuva loma-asuntoalueen arkkitehtuurista. Osa golfkenttää ja suunniteltu hotelli kuvan vasemmassa reunassa.	16
Kuva 12. Ote kaavaluonnoksesta.....	18

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 4.12.2024 päivättyä ja 27.3.2025 muutettua asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee:

Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) kiinteistöjen 297-499-40-22, 297-499-40-24 ja 297-499-40-25 osaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) korttelin 294 tonttia 6 ja kortteleita 295-300 sekä katu-, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten, leikkipuisto- ja suojaviheraluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) korttelin 294 tontin 7 osa, korttelin 339 tontin 1 osa ja tontti 2 sekä lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

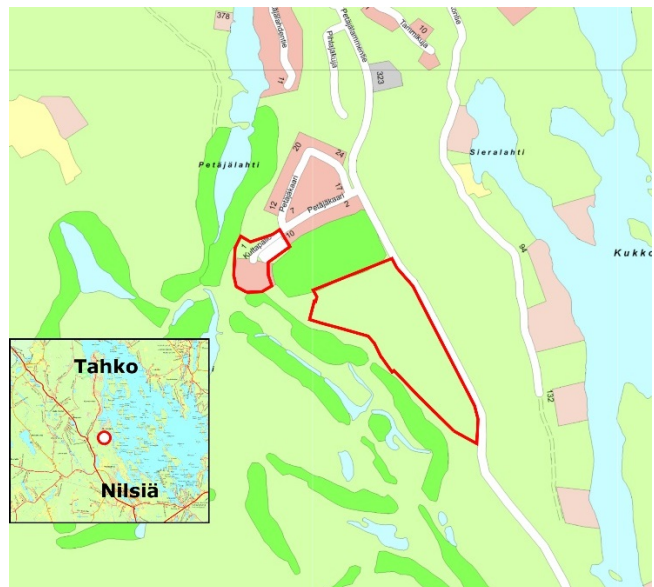
Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) korttelin 294 tontin 7 osa ja korttelin 339 tontin 1 osa sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen- ja lähivirkistysaluetta.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu

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

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Tahkon Sieraniemellä n. 5 km Nilsin keskustasta pohjoiseen ja n. 5 km Tahkon keskustasta etelään Petäjälammentien varrella sekä osoitteessa Kultapallo 1.



Kuva 1. Suunnittelualueen raja

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 Kaavaproessin 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.

Kaavan luonnosaineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 20.3.2024 ja asetettiin nähtäville 28.3.–26.4.2024 väliseksi ajaksi. Lausuntokokous sidosryhmien kanssa pidettiin 8.4.2024 ja kaavaluonnosta esiteltiin kaikille avoimessa esittelytilaisuudessa 16.4.2024.

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 suunnittelualan 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.

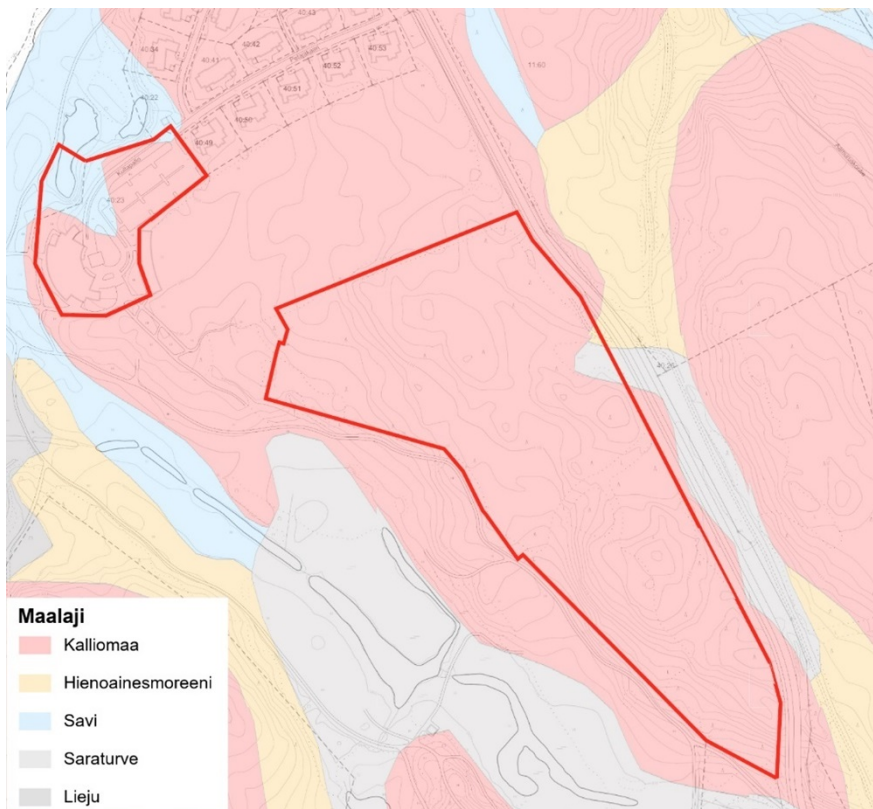


Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta ja likimääräinen aluerajaus.

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 savea 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 muinaisjäännöksiä.

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 Nilsin 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

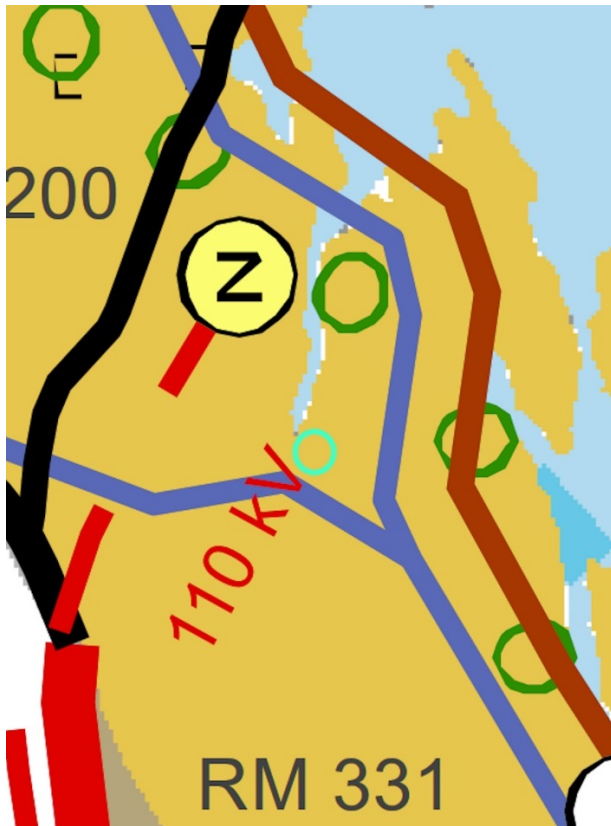
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet 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 kehittymisen osalta.

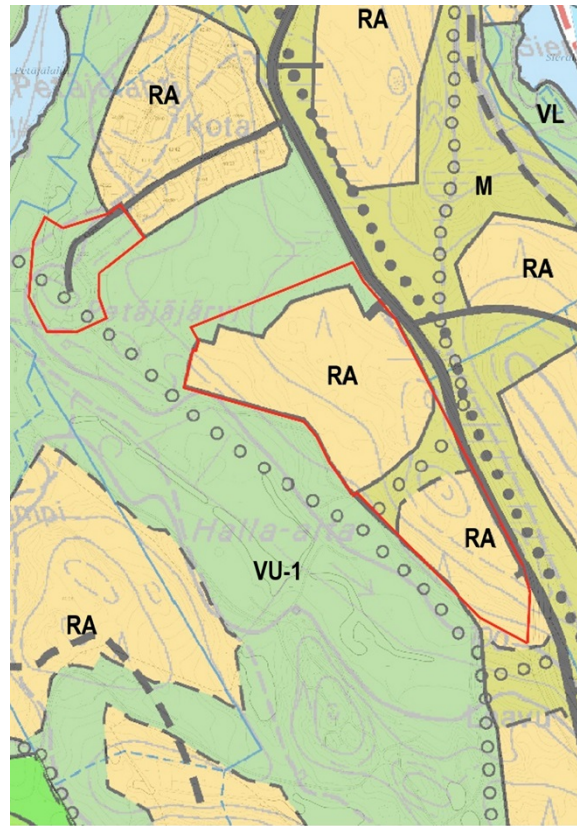
Maakuntakaava

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 pääviemäri- ja ohjeellinen ulkoilureitti. Länsipuolelle on

osoitettu ohjeellinen 110 kV sähkönsiirtolinja 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

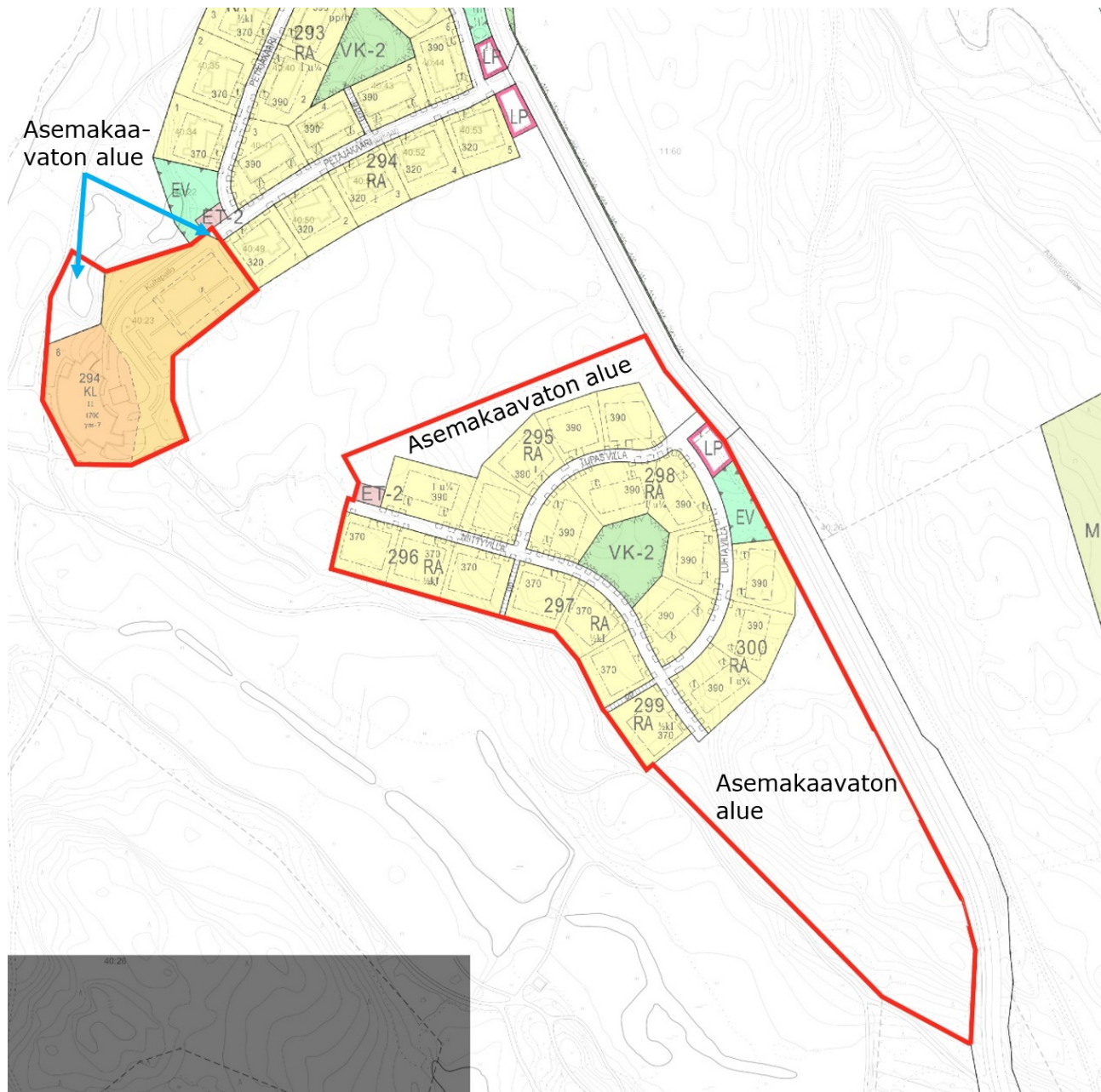
Nilsin kaupungin kaupunginvaltuuston 16.1.2007 hyväksymässä Petäjälammen osayleiskaavassa suunnittelualueelle ja sen ympäristöön on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueetta, jolle saa rakentaa golfkentän ja sitä palvelevan klubirakennuksen ja huoltorakennuksia (VU-1), loma-asuntoaluetta (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Lisäksi alueella on merkitty ohjeellisia ulkoilureittejä. Kaava-alueeseen sisältyvistä loma-asuntoalueista eteläinen on ohjeellinen. Petäjälammentie on merkitty kokoojakaudeksi. 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 korttelialuetta (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.



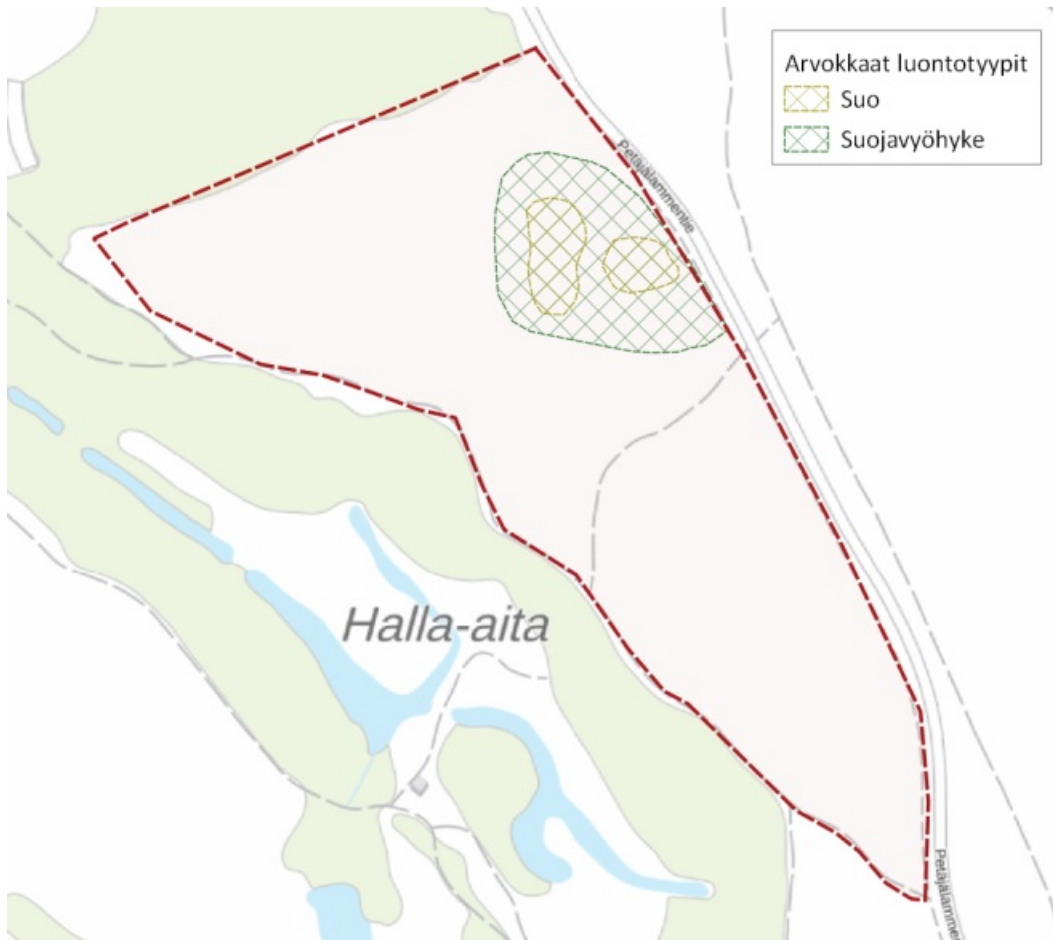
Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Selvitykset

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

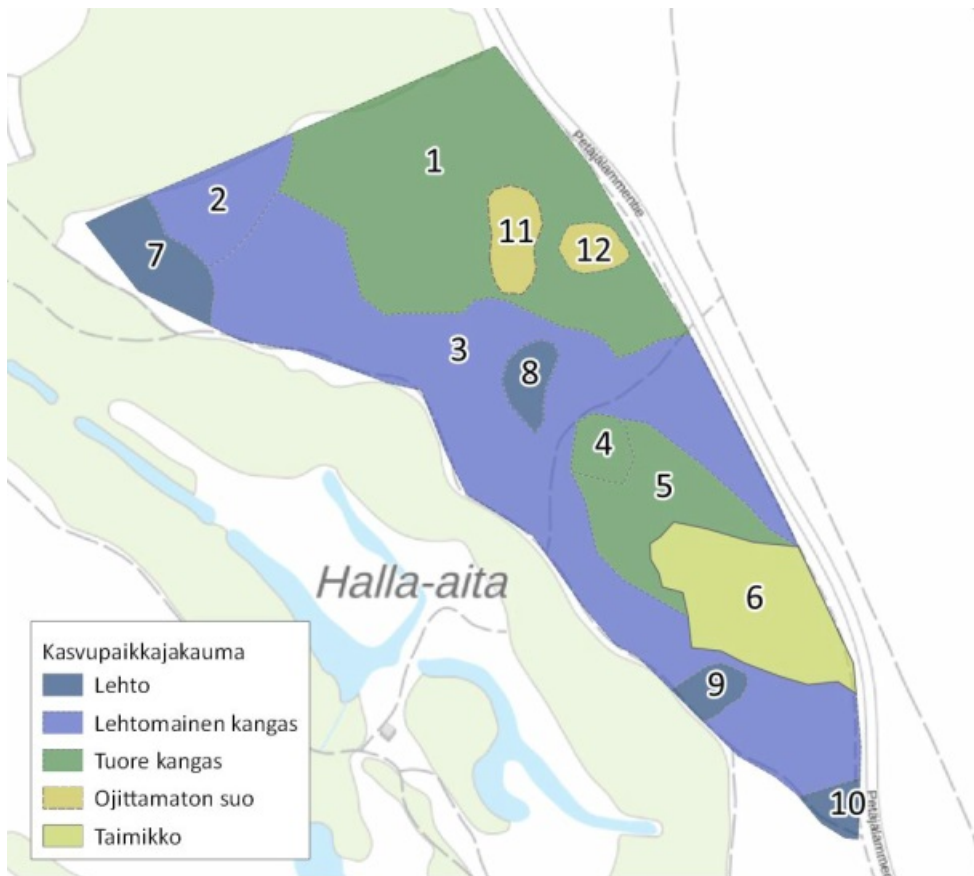
Alueelta ei tehty havaintoja liito-oravista eikä alueella ole myöskään liito-oravalle hyvin soveltuvaa ympäristöä.

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. Edellä mainituista suoalueista läntisempi (kuvan 8 kuvio 11) on luonnontilaisena säilynyt erittäin uhanalaiseksi (EN) luokiteltu metsäkortekorpi ja itäisempi (kuvan 8 kuvio 12) on Etelä-Suomessa vaarantuneeksi (VU) luokiteltu isovarpuräme. Molemmat suoalueet ovat edustavuudeltaan kohtalaisia ja muodostavat yhdessä eheän kokonaisuuden.



Kuva 7. Luontotyyppiselvityksessä havaitut arvokkaat suoalueet.

Rakentamisen ulkopuolelle on jätettävä myös luontotyyppiselvityksessä havaittujen suoalueiden eteläpuolella oleva tuoreen keskiravinteisen käenkaali-oravanmarja -tyypin (OMaT) ja kostean keskiravinteisen lehdon kuvio (kuvan 8 kuvio 8), jonka puusto on haapavaltaista nuorta kasvatusmetsää. Haapavaltaista keskiravinteista lehtoa on myös kaava-alueen eteläosassa luontotyyppiselvityksen kuvioilla 9 (OMaT) ja 10 (kostea lehtoa). Kuvio 10 sijoittuu osin suunnittelualueen ulkopuolelle.



Kuva 8. Luontotyyppiselvityksen kuviot ja kasvupaikat.

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 yrittäjyysympäristö, 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 kaavatyöhön liittyy ainakin elinvoimaisuuteen liittyviä tavoitteita.

Kuopion uusi maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapolitiikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet ja tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapolitiikan 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 maaseutupoliitiikan 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 muutustyö 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. suunnitellun toiminnan ja yleiskaavan eroavaisuuksiin, alueen kulkuyhteyksiin ja niiden toteuttamiseen, kunnallisteknisiin verkostokysymyksiin ja maankäytösopimukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty lausuntoja tai mielipiteitä.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 20.3.2024. Aineisto oli nähtävillä 28.3.–26.4.2024 välisen ajan ja nähtävilläolosta kuulutettiin Viikkosavossa, Pitäjäläisessä ja kaupungin nettisivuilla sekä lähetettiin erikseen tiedote naapurikiinteistöjen edustajille. Lausuntokokous sidosryhmien kanssa pidettiin 8.4.2024 ja kaavaluonnosta esiteltiin kaikille avoimessa esittelytilaisuudessa 16.4.2024.

Luonnosaineistosta saatiin neljä lausuntoa. Lausunnot vastineineen on koottu selostuksen liitteeseen 4. Luonnosaineistosta ei jätetty mielipiteitä.

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt 18.12.2024 asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi, ehdotusaineisto on ollut nähtävillä 27.12.2024-27.1.2025 kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla www.kuopio.fi. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolosta on tiedotettu sanomalehti Savon Sanomissa ja kaupungin nettisivuilla sekä lähetetty lähialueen maanomistajille- ja -haltijoille tiedotteet kirjeitse. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kaavaehdotukseen on tehty kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen vähäisiä teknisluonteisia muutoksia.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle sekä ja Kuopion kulttuurihistorialliselle museolle (Pohjois-Savon alueelliselle vastuumuseolle) ja heidän edustajansa ovat osallistuneet kaavatyön aloituskokoukseen 3.5.2023.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosaineisto on toimitettu tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle sekä Kuopion kulttuurihistorialliselle museolle (Pohjois-Savon alueelliselle vastuumuseolle). ELY-keskuksen edustaja osallistui 8.4.2024 pidettyyn luonnosvaiheen lausuntokokoukseen ja molemmat viranomaiset jättivät luonnosaineistosta lausunnon. ELY-keskus kiinnitti lausunnossaan huomiota asemakaavaluonnoksen rakennusten sijoitteluun ja laadullisiin ominaisuuksiin sekä hulevesiin liittyviin ohjausvaikutuksiin, luonnosaineiston ja voimassa olevan yleiskaavan väliseen suhteeseen. ELY-keskus lausui myös, että luontoselvityksessä havaitulle lehtoalueelle on syytä osoittaa säilyttävä asemakaavamerkintä. Kuopion kulttuurihistoriallinen museolla ei ollut huomautettavaa luonnosaineistoon.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta lähetettiin lausuntopyyntö MRA 28 §:n mukaisille tahoille. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi lausunto:

Pohjois-Savon ELY-keskukselta 31.1.2025:

"Alueidenkäyttö

Luonnosvaiheessa ELY-keskus katsoi, että kaavan tulee ohjata tarkemmin rakentumista alueella. Kaavaehdotusta on tarkennettu ohjaamaan selkeämmin kaupunkikuvallisia tavoitteita kuten julkisivumateriaaleja ja rakennusmassojen sijoittelua. Kaavaselostukseen on korjattu hotellilaajennusosan suurin sallittu kerrosluku. Selosteessa on viitteelliset, esimerkin omaiset havainnekuvat alueen rakentumisesta, lomarakennusten ja hotellin arkkitehtuurista. Korttelin 339 rakentamista

ohjataan puu-1 -kaavamerkinnällä: "Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja maanpäällisiltä rakenteiltaan pääosin puuta.". Yleisissä määräyksissä korttelin rakentamista ohjataan mm. "Yksityiseen ja yleiseen käyttöön tarkoitetut rakennukset on suunniteltava ja toteutettava selkeinä toisistaan erillisinä kokonaisuuksina".

Lomarakennusten osalta rakennusmassojen sijoittelu RM-alueelle jää edelleen väljäksi.

Luonnonsuojelu

Kaavaselostukseen on luontoarvojen osalta tarpeen kirjata tarkemmin luontoselvityksessä mainitut, alueelta löydetty arvokkaimmat luontokohteet so. vesitaloudeltaan luonnontilaiset suot, metsäkortekorpi ja isovarpuräme sekä haapavaltaiset tuoret ja kosteat lehdot. Kaavaselostuksen luontoarvokarttaan on tarpeen merkitä myös lehtoalueet. Ko. luontokohteet on merkitty kaavaan suojavyöhykkeineen VL/s ja luo-merkinnällä (/s alue, jossa ympäristö säilytetään). Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat luontokohteiden säilymisen osalta riittävät.

Pohjois-Savon ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa Tahko Golden Resortin asemakaavaehdotuksesta."

Vastineena Kuopion kaupunki toteaa, ettei kaupunki näe tarpeelliseksi ohjata lomarakennusten sijoittelua tarkasti, sillä hanke sijaitsee haja-asutusalueella matkailun kehittämisalueella sivussa Nilsin ja Tahkon keskustojen välissä, muttei kuitenkaan näy pääyhteyksinä toimiville Varpaisjärventielle ja Sääskeniementielle.

Kaavaselistusta on päivitetty kaava-alueella olevien luontoarvojen osalta.

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.

6 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RATKAISU JA VAIKUTUKSET

6.1 Yleissuunnitelma

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

Golden Resortin päärakennuksen pohjoispuolelle on suunniteltu kylpylä, josta katutasossa olisi vain sisäänkäynti sekä viherkatto kattoikkunoinen. 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 keskiosa on puolestaan suunniteltu sijoitettavaksi leikkipaikka ja ulkokuntosali.



Kuva 9. Viitteellinen havainnekuva koko suunnittelualueesta. Puustoa on kuvassa vähemmän kuin sitä olisi tarkoitus jättää, jotta alueen rakennuskanta näkyisi paremmin.



Kuva 10. Viitteellinen havainnekuva kylpylästä ja hotellista.



Kuva 11. Viitteellinen havainnekuva loma-asuntoalueen arkkitehtuurista. Osa golfkenttää ja suunniteltu hotelli kuvan vasemmassa reunassa.

6.2 Kaavaluonnos

Kaava-aluetta 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

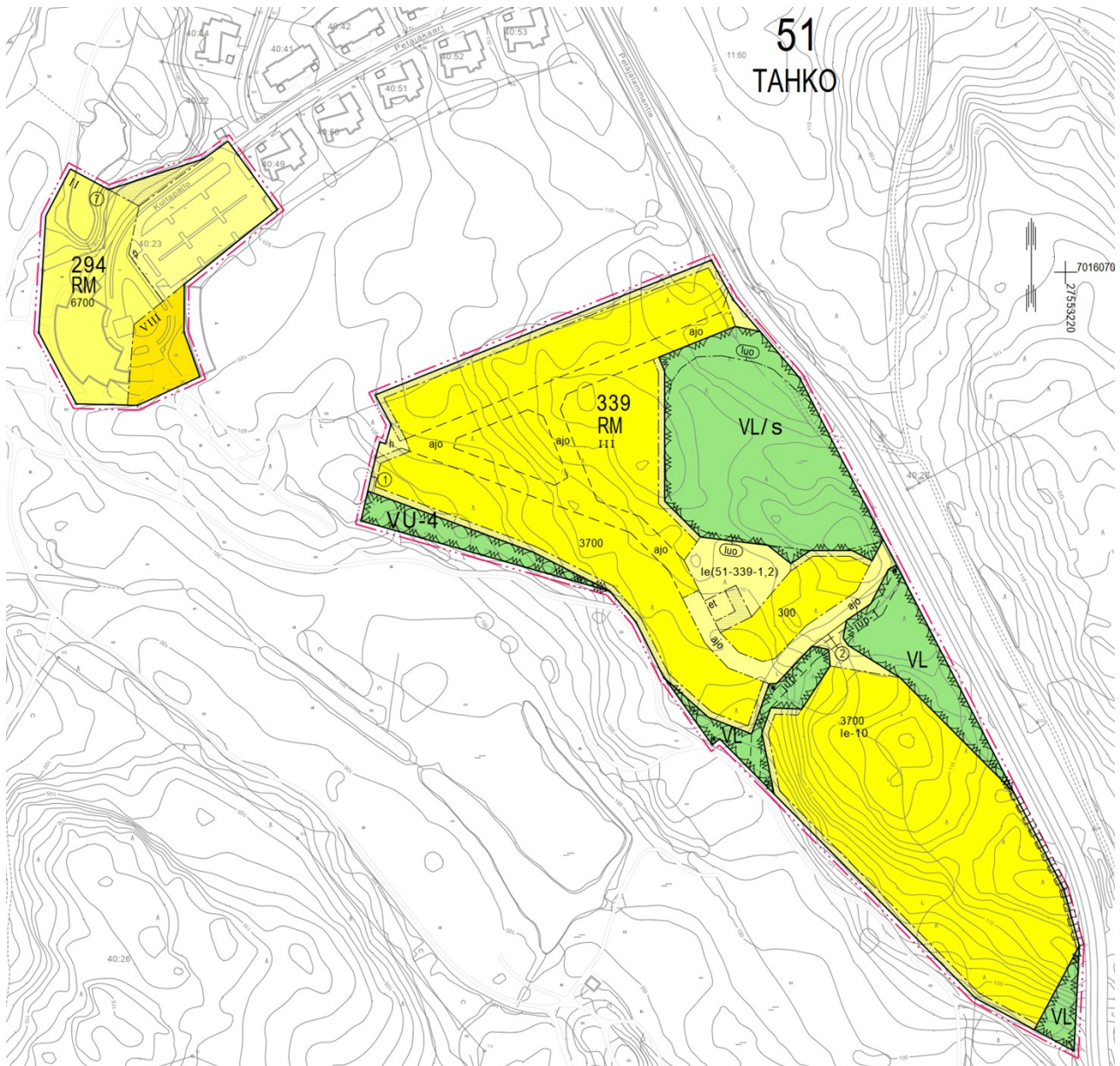
tehtyihin suunnitelmiin ja siinä on huomioitu alueelle tehdyssä luontotyyppiselvityksessä havaitut arvokkaat suotyypit.

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 muuntamoa varten alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita (et) sekä sitova ajoyhteys muuntamon huoltoa 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 12. Ote kaavaluonnoksesta.

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

6.3 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 kaupunkirakenteeseen	++	täydentää päärakennuksen tontilla ja laajentaa välittömään läheisyyteen
- olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	++	täydentää ympäröivää rakentamista päärakennuksen tontilla,
- 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, terveellisuuteen 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
virkistysalueet	+	alueella on virkistysalueita ja myös korttelin 339 tonteille on suunniteltu suhteellisen laajat viheralueet, alue on maaseutumaisessa ympäristössä
YMPÄRISTÖ		
rakennettu ympäristö	+	alueelle on suunniteltu toteutettavaksi leikkipuisto
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 lähivirkistysalueelle 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 ystävyyssuhteiden 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	

7 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella toteutetaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteita sään ääri-ilmiöihin, tulviin ja ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautumisen, virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyyden sekä viheralueverkoston jatkuvuuden osalta. Kaavalla toteutetaan myös Kuopion kaupungin strategiassa esitettyjen olemassa olevien yritysten kasvun ja elinvoiman tukemisen, puurakentamisen edistämisen sekä kasvavan matkailun tavoitteita. Osa suunnitellusta rakentamisesta hyödyntää olemassa olevia kunnallisteknisiä verkostoja. Asemakaava ja asemakaavan muutos on voimassa olevien maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

7.1 Kaavamuutoksen rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella alue kaavoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, jota saa käyttää myös hulevesien käsittelyyn (VU-4). Golden Resortin päärakennuksen laajentuvalla tontilla (kortteli 294, tontti 7) osoitetaan rakennusoikeutta 6 700 k-m² eli 5 000 k-m² poistuvaa asemakaavaa enemmän. Korttelin 339 tontille 1 rakennusoikeutta osoitetaan 4 000 k-m² ja tontille 2 puolestaan 3 700 k-m², yhteensä 7 700 k-m². Alueella lähes täysin tontilla 1 sijaitsevassa poistuvassa asemakaavassa rakennusoikeutta on 7 660 k-m² eli korttelissa 339 rakennusoikeus on siis 40 k-m² poistuvaa asemakaavaa enemmän. Suurin sallittu kerrosluku Golden Resortin päärakennuksen tontilla on nykyisen päärakennuksen ja suunnitellun kylpylän rakennuslalla II ja suunnitellun hotelliosan rakennuslalla VIII. Korttelissa 339 suurin sallittu kerrosluku on III.

Autopaikkoja kaava-alueella tulee toteuttaa vähintään 1 ap jokaista loma-asuntoa kohden ja 1 ap/150 k-m² muuta matkailua palvelevaa tilaa kohti. Mikäli koko rakennusoikeus käytetään, toteutettavien autopaikkojen vähimmäismääräksi muodostuu Golden Resortin päärakennuksen tontilla normin 1 ap/150 k-m² mukaan 45 kpl eli jo rakennetut autopaikat riittävät. Korttelissa 339 autopaikat toteutetaan tonteille.

7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavoitettava alue sijaitsee matkailun kehittämisvyöhykkeellä hieman erillään sekä Tahkon matkailukeskittymästä ja että Nilsin keskustasta, joten alueen kaupunkikuvaa ei ole tarpeen ohjata asemakaavalla tiukasti. Korttelin 339 rakentamista ohjataan puu-1 -kaavamerkinnällä: "Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja maanpäällisiltä rakenteiltaan pääosin puuta.", millä varmistetaan alueen kaupunkikuvallinen sopeutuminen metsäiseen ympäristöön. Kaavatyössä tavoitteena on ollut Golden Resortin päärakennuksen tontin täydennysrakentamisen sekä välttää rakennetun loma-asuntoalueen uudisrakentamisen mahdollistaminen ja siten luoda

alueesta omaleimainen, luonnonläheinen sekä ympärivuotisesti toimiva matkailualue, jolloin myös kohteen kilpailukyky paranee.

Kaavaratkaisussa alueella olevat tärkeät luonnonarvot säilyvät ja ratkaisu huomioi myös hulevesien hallinnan sekä alueen virkistyskäytön.

7.3 Aluevaraukset

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostetaan matkailua palvelevien rakennusten aluetta (RM), lähivirkistysaluetta (VL), lähivirkistysaluetta, jonka kautta johdetaan ja alueella viivytetään kortteli- ja katualueiden hulevesiä (VL-2) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, jota saa käyttää myös hulevesien käsittelyyn (VU-4).

Korttelin 339 loma-asuntoalueen sähköistämiseksi tontille 1 on osoitettu sähkömuuntamo varten alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita (et). Lisäksi samalle tontille et -alueen osan viereen on osoitettu alueen osa sekä tonttia 1 että viereistä tonttia 2 palvelevalle leikki- ja oleskelualueelle (le(51-339-1,2)). Edellä mainittuja alueen osia sekä tontille 2 ajoa varten korttelin 339 eteläisemmältä Petäjälammentien liittymältä on osoitettu sitova ajoyhteys, muutoin kortteliin on osoitettu ohjeellisia ajoyhteyksiä tehdyn aluesuunnitelman mukaisesti. Myös korttelin 294 tontille 7 on osoitettu et-alue olevaa jäteveden pumpaamaa varten.

Korttelin 339 tontin 1 ja Petäjälammentien väliselle lähivirkistysalueelle, jolla ympäristö säilytetään (VL/s) on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo) alueella oleville suoluontotyypeille ja lehtokuvioille.

7.3.1 Ehdotusaineiston nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on Kuopion Vesi Oyn kanssa käydyn keskustelun perusteella lisätty johtoa varten varatun alueen osan merkintä korttelin 339 tontilla 1 olevan sitovan ajoyhteys-merkinnän yhteyteen sekä korjattu vastaavaa merkintää korttelin 294 tontilla 7. Kaavakartan ja -selostuksen muodostajatietoja on korjattu selkeämmiksi. Lisäksi kaavaselostuksen kohtaa 3.2.1 *Kaava-alue ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset* on täydennetty kaava-alueelle tehdyssä luontotyyppiselvityksessä (liite 3) havaittujen tärkeimpien luontoarvojen osalta sekä päivitetty kaava-alueelle tehtyä hulevesisuunnitelmaa (liite 5). Kyseiset muutokset ovat vähäisiä teknisluonteisia korjauksia, joten kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutuksia on arvioitu tämän kaavaselostuksen luvussa 6.3 *Kaavaluonnoksen vaikutukset*. Kaavaehdotus ei merkittävästi poikkea kaavaluonnoksesta, joten myös vaikutukset ovat käytännössä samat. Vaikutuksia on selostettu myös selostuksen luvussa 7.2 *Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen*.

7.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen tiivistää aluerakennetta Golden Resortin päärakennuksen tontilla ja uudistaa koko alueen rakennuskantaa. Rakentaminen vaikuttaa alueen taajamakuvaan ja uudisrakentamisella on tavoitteena nostaa alueen rakennetun ympäristön laatua mahdollistamalla alueen maamerkinä toimivan hotellin ja siihen liittyvän kylpylän sekä luonnonläheisen loma-asuntoalueen rakentaminen luoden kohteesta houkuttelevan, ympärivuotisesti toimivan ja monipuolisesti eri aktiviteetteja tarjoavan matkailua ja virkistystä palvelevan kokonaisuuden.

7.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella alueella olevat tärkeät luontoarvot säilyvät. Uusi loma-asuntoalue levittäytyy voimassa olevaa asemakaavaa n. 2 ha laajemmalle alueelle, mutta

se on suunniteltu rakennettavaksi väljästi ja mahdollisimman paljon luonnontilaista aluetta säästäväksi.

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. Kaavan yhteydessä on alueelle laadittu myös hulevesien hallintasuunnitelma (liite 5). Koska aluetta on suunniteltu yleissuunnitelmatasolla, tulee kaavan yleisen määräyksen mukaisesti rakennusluvan yhteydessä tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat.

7.4.3 Vaikutukset liikenteeseen, kulkumuotoihin ja turvallisuuteen

Alueen toteuttaminen aiheuttaa liikennemäärien kasvua kaava-alueen ympäristössä painottuen viikonloppuihin ja loma-aikoihin. Alueen ja sen lähiympäristön liikenneturvallisuutta tai liikenteen sujuvuutta kaavan arvioidaan heikentävän vain pienissä määrin.

7.4.4 Vaikutukset työllisyyteen

Kaavan toteuttamisella on vähäinen positiivinen vaikutus työpaikkojen määrään, mutta alueen toiminnan muuttuessa ympärivuotiseksi myös alueelle muodostuu ympärivuotisten työpaikkojen tarve.

7.4.5 Vaikutukset eri ikäryhmiin

Alueen palvelujen laajentuessa ja muuttuessa ympärivuotiseksi kohtaamiset lisääntyvät. 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.

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 leikkipuisto
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 lähivirkistysalueelle 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 ystävyyssuhteiden 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 huomiointi	taipumusten	0	
kehitys- ja liikuntavammaiset		0	
TALOUS			
perheen talous		0	

7.4.6 Infraverkostot

Suunnittelualue sijaitsee jo rakennetun kunnallisteknisen verkoston alueella ja sen läheisyydessä.

7.5 Ympäristön häiriötekijät

Melu ja ilmanlaatu

Ympäristön häiriötekijät liittyvät lähinnä Petäjälammentien ajoneuvoliikenteeseen, joka kaavaratkaisun myötä kasvaa vähän. Edellä mainitusta johtuen myös liikennemelu kasvaa hieman.

Alueelle ei ole osoitettu ilmanlaatua heikentäviä toimintoja. Rakentamisen aikaan kaava-alueelle ja sen ympäristöön voi levitä rakentamisesta aiheutuvaa ilmanlaatua heikentäviä pölyä ja päästöjä sekä melua pienissä määrin.

Hule- ja tulvavedet

Hulevesiä tulee ensisijaisesti käsitellä kiinteistökohtaisesti. Uuden loma-asuntoalueen maaperä on kallioista, joten hulevesiä tulee alueella johtaa viivyttaen. Suunnitellun väljän rakentamisen ja tavanomaista laajempien yhtenäistenä säilyvien viheralueiden ansiosta kaava lisää ympäristöön valuvaa hulevesimäärää maltillisesti. Hulevesien hallinta ja tulvariskit on huomioitu asemakaavassa kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

7.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskevat merkinnät ja niitä koskevat määräykset sekä kaavan yleiset määräykset on esitetty kaavakartalla. Osaa määräyksistä on kuvattu tarkemmin alla kursiiilla.

le-10

Tonttia varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitetun alueen ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla.

le(51-339-1,2)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden leikki- ja oleskelualueita saa alueelle sijoittaa.

le-10 ja le(51-339-1,2) -merkinnöillä on osoitettu kaava-alueelle tehdyn yleissuunnitelman mukainen Kuopion 51. kaupunginosan (Tahko) korttelin 339 tonttien 1 ja 2 yhteiselle leikkipaikalle ja ulkokuntosalille varattu alue.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

KORTTELIALUEET:

Yksityiseen ja yleiseen käyttöön tarkoitetut rakennukset on suunniteltava ja toteutettava selkeinä toisistaan erillisinä kokonaisuuksina

Määräyksellä ohjataan erityisesti korttelin 339 toimintojen sijoittumista siten, että mahdolliset juhla-, kokous- ym. myös muiden kuin korttelin loma-asunnoissa majoittuvien vuokrattavissa

olevat tilat sijaitsisivat korttelissa/tonteilla yhdessä paikassa. Määräyksellä pyritään minimoimaan loma-asunnoille aiheutuvia häiriötekijöitä.

7.7 Nimistö

Alueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

7.8 Kaavatalous

Asemakaavan toteutuksesta ja sen kustannuksista vastaa maanomistaja.

Golden Resortin päärakennuksen tontti sijaitsee jo rakennetun kunnallisteknisen verkoston alueella, mutta kaavan toteuttaminen tehdyn aluesuunnitelman mukaisena aiheuttaa vesi- ja viemäriputkien sekä sähkökaapelien siirtoja. Korttelin 339 välittömässä läheisyydessä on valmista katu-, vesi- ja viemäriverkostoa ja alueella voimassa olevan asemakaavan liittämiseksi olevaan sähköverkkoon on rakennettu valmius alueen länsipuolelle. Mikäli nykyistä verkkoa tullaan muuttamaan, muutostyökustannukset veloitetaan muutosta haluavalta.

Esitetty ratkaisu liittyy olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja on näin ollen kaavataloudellinen. Ratkaisut eivät tuo kaupungille uusia rakentamisesta johtuvia investointitarpeita.

8 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Kuopiossa 27.3.2025

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

Timo Könönen
kaavoitusinsinööri