

SOTKAMO

KESKUSTAN ASEMAKAAVA-ALUE

SATAMAN YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN MUUTOS



**SOTKAMON KUNTA
KAAVOITUS- JA MITTAUSOSASTO**

28.9.2017

SOTKAMO
KESKUSTAN ASEMAKAAVA-ALUE
SATAMAN YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan kaavaselostus, joka koskee 28.9.2017 päivättyä asemakaavaa.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 243 tonttia 1 sekä tähän rajoittuvaa satama-aluetta ja yleisen tien aluetta.

Asemakaavalla muodostuu korttelin 243 tontti 1 sekä tähän tonttiin rajoittuva satama-alue ja yleisen tien alue.

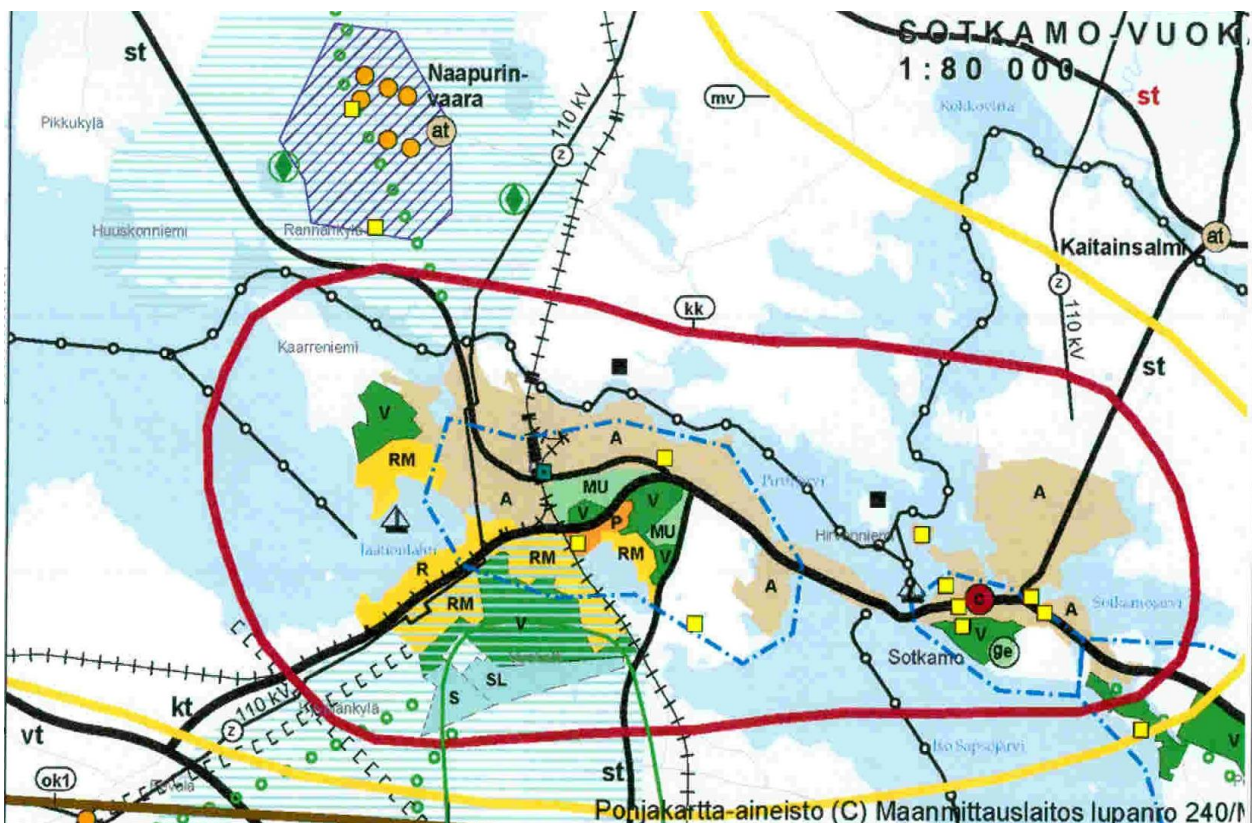
Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on n. seitsemän hehtaaria.

1. PERUSTIEDOT

1.1 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Sotkamo kuuluu Kainuun liiton maakuntakaava-alueeseen. Valtioneuvosto on vahvistanut Kainuun maakuntakaavan 29.4.2009. Maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu taajamatoimintojen alueeksi. Kaavahanke sijoittuu maakuntakaavan mukaiselle pohjavesialueelle, matkailun vetovoimalueelle, kaupunkikehittämisen kohdealueelle sekä Kuhmo-Kajaani-Vartius -käytävälle. Lisäksi varauksia on venesatamalle ja kantatielle. Kokonaismaakuntakaavan uudistaminen on vireillä.



Ote Kainuun maakuntakaavasta

Taajamatoimintojen merkinnällä osoitetaan asumisen, hallinnon, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiden ja taajamatoimintojen sijoittumisalueita niihin liittyvine liikenne-, virkistys-, puisto- ja erityisalueineen. Taajamatoimintojen suunnittelussa hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajama-alueiden viihtyisyyteen, uudisrakentamisen sopeuttamiseen rakennettuun ympäristöön, kevyen liikenteen toimintamahdollisuuksiin ja liikenneturvallisuuteen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Matkailun vetovoimamerkinällä on osoitettu maakunnan matkailu- ja virkistystoiminnan kannalta merkittävimmät aluekokonaisuudet. Niihin sisältyvät matkailukeskusten alueet ja niihin liittyvät

virkestys-, suojelu- ja muut alueet, joista on mahdollista kehittää matkailu- ja virkestystoimintaa palveleva laaja kokonaisuus.

Kaupunkikehittämisen kohdealuetta tulee kehittää valtakunnallisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi osaamisen, yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen sekä matkailu- ja vapaa-aikapalvelujen alueeksi. Alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen edistämiseen.

Kajaani-Kuhmo-Vartius –käytävää kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen ja matkailun palveluihin sekä liikenne- ja kulttuuriympäristön laatuun. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisen maantieliikenteen ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle.

Tärkeän pohjavesialueen merkinnällä osoitetaan vedenhankinnan kannalta tärkeät (1. luokan) ja vedenhankintaan soveltuvat (2. luokan) pohjavesialueet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä pohjavesialueista tai suojattava niin, että pohjavesialueen käyttökelpoisuus vedenhankintaan ei vaarannu.

Yllä kuvattujen maakuntakaavaan liittyvien suunnittelumääräysten lisäksi maakuntakaava-aluetta koskevat seuraavat yleismääräykset:

RANTOJEN KÄYTTÖ

Yleinen suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon luonnon- ja maisemiarvot, vesihuollon järjestäminen sekä maanomistajien välinen tasapuolisuus. Rantarakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan riittävä vapaan rantaviivan määrä, viihtyisyys sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet.

LIKENNENTURVALLISUUS

Yleinen suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa alueiden käyttöä koskevassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuden edistämiseen sekä sujuvan ja hyvän liikenneympäristön saavuttamiseen.

LIITO-ORAVAN ESIINTYMISPAIKAT

Yleinen suojelumääräys:

Liito-oravien esiintymisalueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja metsien käsittelyssä tulee turvata liito-oraville tärkeiden pesäpuiden ja niitä suojaavien puiden sekä liikkumisen kannalta riittävän puuston säilyminen.

TURVETUOTANTO

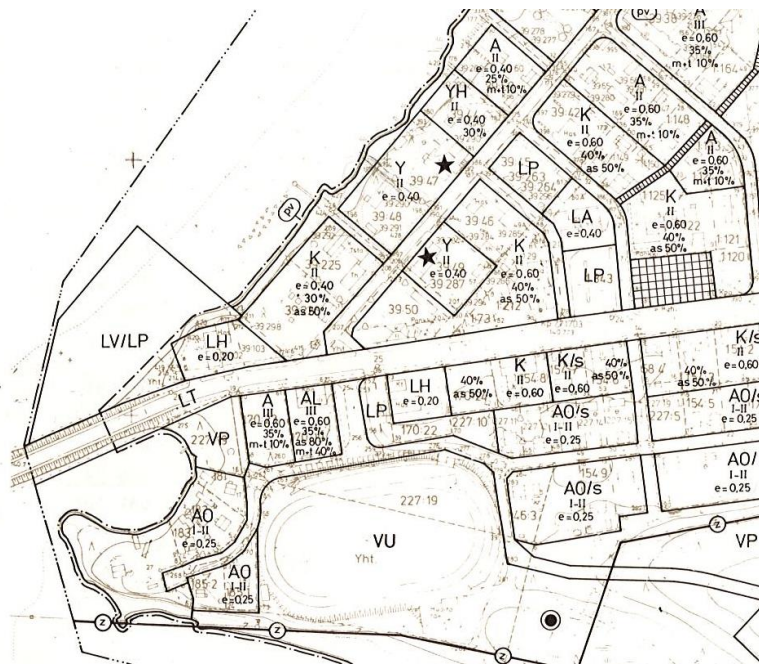
Yleisiä suojelumääräyksiä:

Turvetuotantoon tulee ottaa ensisijaisesti jo ojitettuja soita tai sellaisia ojittamattomia soita, joiden luonnon- tai kulttuuriarvot eivät ole seudullisesti merkittäviä. Turvetuotantoa tulee

harjoittaa siten, että sen aiheuttama paikallinen ja valuma-aluekohtainen vesistön kuormituksen lisäys ei vaaranna vesistöjen tilaa. Suopohjien jälkikäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueelliset maankäyttötarpeet.

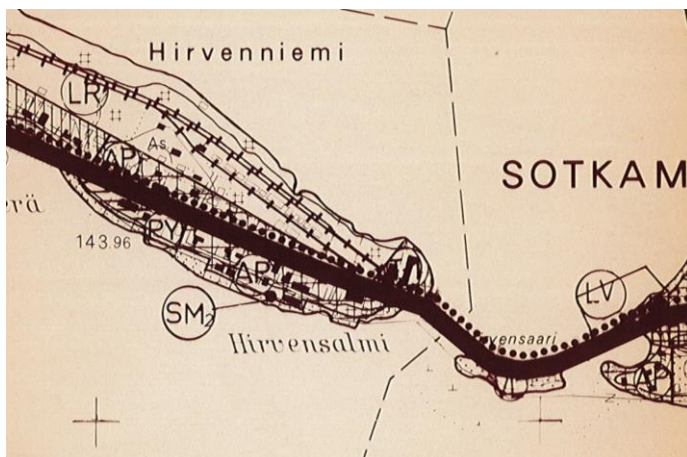
Yleiskaava

Alueella on pääosin voimassa kunnanvaltuuston 12.12.1983 hyväksymä oikeusvaikutukseton Sotkamon keskustan osayleiskaava. Sotkamon keskustan yleiskaavassa on suunnittelualueelle osoitettu varauksia venesatamalle / yleiselle pysäköintialueelle, kauttakulku- ja sisääntulotielle, huoltoasemarakennusten korttelialueelle ja pohjavesialueelle



Ote Sotkamon keskustan oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta

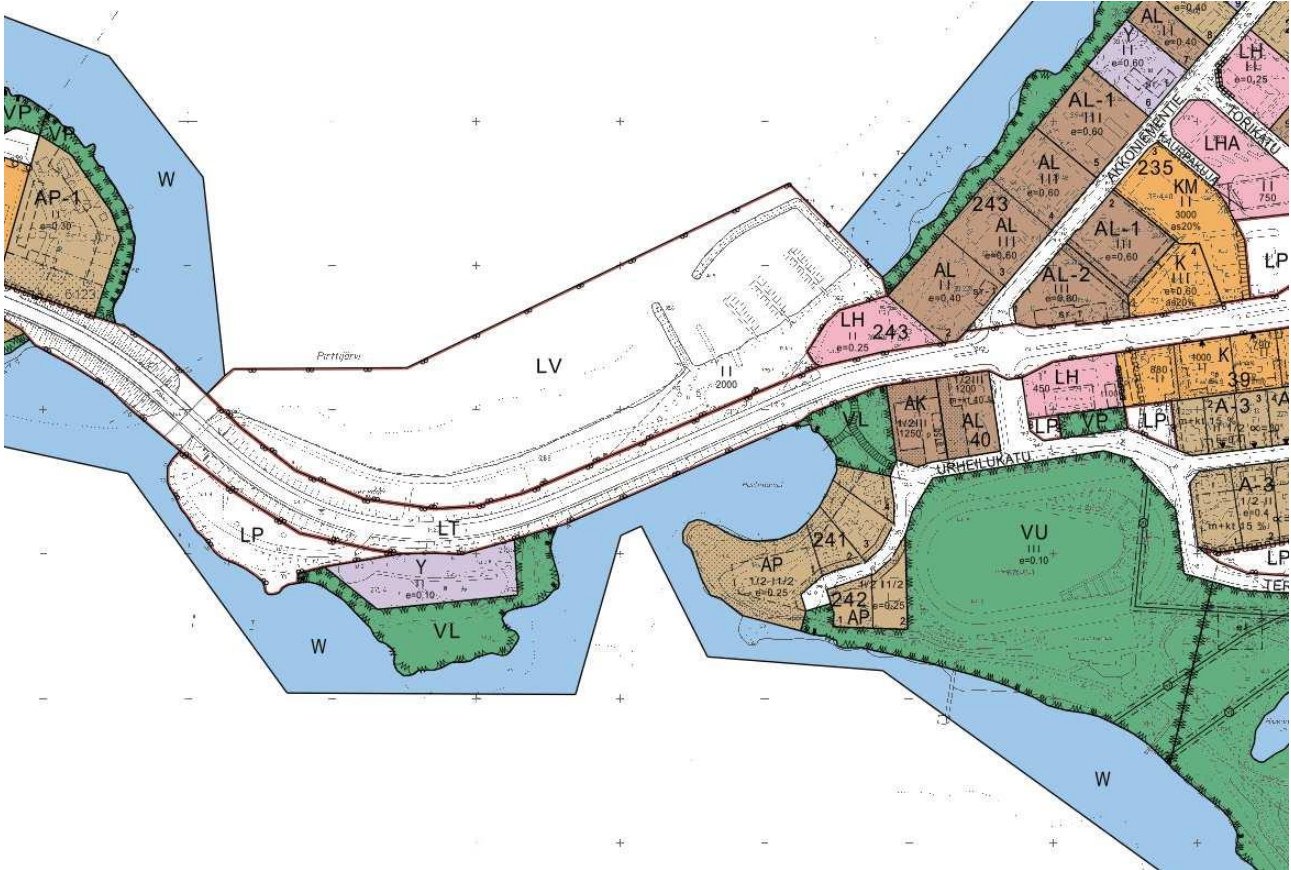
Kaava-alueen läntisimmässä osassa on voimassa kunnanvaltuuston 24.8.1982 hyväksymä oikeusvaikutukseton Sotkamo-Vuokatin osayleiskaava. Tässä yleiskaavassa on suunnittelualueeseen kohdistuvia varauksia vesiliikenteen alueelle, seudulliselle pääväylälle ja kevyen liikenteen reitille.



Ote Sotkamo-Vuokatin osayleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva Hirvensaaren asemakaava on vahvistettu lääninhallituksessa 6.4.1992. Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalueella on varauksia huoltoasemarakennusten korttelialueelle, venesatamalle sekä yleisen tien alueelle. Läheisyydessä on asuin- ja liikeraentamiseen varattuja korttelialueita.



Ote asemakaavayhdistelmästä

Rakennusjärjestys

Sotkamon kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 26.10.2015 ja se on tullut voimaan 4.1.2016.

Pohjakartta

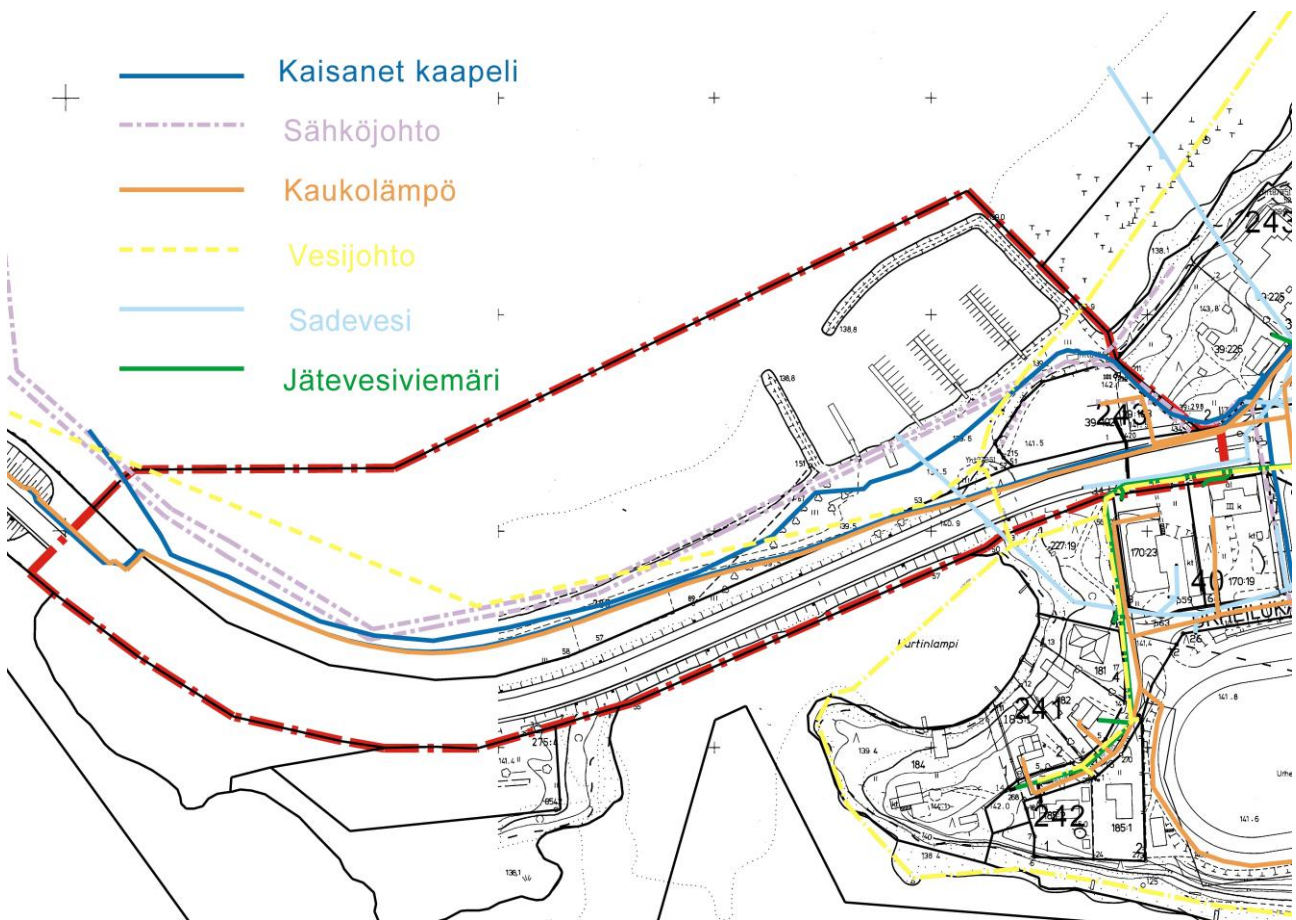
Kaavan pohjakartta on hyväksytty 14.3.2017

1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Sotkamon kunnan, Liikenneviraston, Ylisotkamon osakaskunnan ja Sotkamon Rakennus Oy:n omistuksessa.

1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kunnan venesatama pysäköintialueineen sekä Kainuuntie –niminen yleinen tie, joka on Sotkamon keskustaajaman sisääntuloväylä. Satama-alueella ei ole rakennuksia lukuun ottamatta tilapäistä siirrettävää kesäkäytössä olevaa kioskirakennusta. Venesatamassa on 54 venepaikkaa sekä laskuluiska ja laivalaituri. Autopaikkoja on suunnilleen venepaikkoja vastaava määrä. Venesataman läpi kulkevalla puistoreitillä on säännöllisin välimatkein puistovalaisimia koko matkaltaan Kainuuntien eteläpuolella olevalle Havukka-ahon ajattelijä –veistokselle asti. Puistoreittiä noudattelee osin myös hiihtolatu ja moottorikelkkareitti. Puistoalue on pääosin hoidettua nurmetettua rantatörmää, joka on muodostettu tienpenkereen rakentamisen myötä. Puistoistutukset ovat pääasiassa erilaisia istutettuja puulajeja. Satama-alueella risteilee runsaasti erilaisia johtoja ja putkia.



Korttelin 243 tontilla 1 on ollut huoltoasema, mutta huoltoasemarakennus ja toimintaan liittyvät rakenteet on purettu pois. Huoltoasematoiminta on loppunut vuonna 2012. Kaava-alue sijoittuu Pirttijärven ja Sapsojärven väliselle kannakselle Sotkamon keskustaajaman länsilaidalle. Lähiympäristössä on asuin- ja liikerakentamista sekä Hiukan virkistysalueet. Läheisyydessä on myös kaksi asemakaavalla suojeltua rakennusta; Jolman talona tunnettu naapurivaaralaisesta riihestä vuonna 1899 paikalle koottu talo ja ns. kahden köyhän talona tunnettu arkkitehti Eino Pitkäsen suunnittelema liikerakennus.

1.4 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnontilaisia osia. Satamaan johtavan liittymän varrella kasvaa varttuneita mäntyjä ja Hirvensaarella osin luonnontilaista koivikkoa.

1.5 Pohjavesi

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Hiukanharju-Pöllyvaara I -luokan pohjavesialueella noin 300 metrin päässä lähimmältä vedenottamolta. Nykyisin ottamosta ei oteta vettä, mutta ottamo on aiemmin ollut toiminnassa. Samalla pohjavesialueella olevat Hiukka II ja Hiukka III kaivot sijaitsevat noin 700-800 metrin etäisyydellä kaavoitettavasta alueesta. Pohjaveden pinta on suunnittelualueella noin 3-4 metrin syvyydellä maanpinnasta. Pohjaveden virtaussuunta ei ole kaikissa tilanteissa aivan selvä. (Lähde: Kainuun Ely –keskuksen lausunto jakeluasematoimintaa koskevasta ympäristölupahakemuksesta, Shell Express Sotkamo)

1.6 Maaperä / maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualue sijaitsee loivasti kumpuilevalla harjualueella, joka koostuu pääasiassa hienosta ja keskikarkeasta hiekasta.

Korttelin 243 tontilla 1 on toiminut polttoaineen jakeluasema. Huoltoasematoiminta on alkanut kohteessa vuonna 1958 ja päätynyt 2012. URS Nordic AB on tehnyt Oy Shell Ab:n tilauksesta entisellä jakeluasemakiinteistöllä maaperä- ja pohjavesitutkimuksen vuonna 2009. Kiinteistölle on tehty myös maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi. Entisen jakeluaseman tontilla tehdyissä tutkimuksissa on havaittu kohonneita hiilivetyypitoisuuksia. Kohteen maaperässä on todettu ylempät ohjearvot ylittäviä pitoisuuksia bensiinihiilivetyjä C₅-C₁₀ (suurin pitoisuus 2250 mg/kg), öljyhiilivetyjä C₁₀-C₂₁ (suurin pitoisuus 9700 mg/kg), bentseeniä (suurin pitoisuus 1,5 mg/kg) ja ksyleenejä (suurin pitoisuus 151 mg/kg). Lisäksi on todettu kynnsarvot tai alemmat ohjearvot ylittäviä pitoisuuksia tolueenia, etyylibentseeniä, MTBE:ä, TAME:a ja raskaita öljyjakeita C₂₂-C₄₀. Kohonneita haitta-ainepitoisuuksia on todettu pääasiassa syvyyksillä 2-5 m. Pintamaassa (0-1 m) ei ole todettu haitta-aineita. Kohonneita haitta-ainepitoisuuksia todettiin erityisesti entisen huoltohallin öljynerotimen sekä vanhan säiliöalueen ja mittarikentän lähellä. Tutkimusten perusteella pilaantuminen on paikallinen kiinteistölle rajoittuva.

Lähteet: Phase II Ympäristöarviointi 193119 Shell Sotkamo, URS Nordic AB
Shell Sotkamo, Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi, URS Nordic AB

1.7 Muinaismuistot

Alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiksi luokiteltavia kohteita tai alueita.

2 VIREILLETULO JA ALUSTAVAT VAIHTOEHDOT

St1 Energy Oy haki ympäristölupaa polttoaineen jakelutoiminnalle entisen Shellin huoltoaseman tontille. Sotkamon kunnan ympäristö- ja tekninen lautakunta käsitteli lupahakemuksen 25.1.2012 § 12,eikä myöntänyt lupaa. Perusteena kielteiselle päätökselle oli jakeluaseman sijoittuminen vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle.

St1 Energy Oy jätti Sotkamon kunnalle entisen Shellin tontin kaavamuutosta koskevan hakemuksen 28.9.2012. Tontti on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa huoltoasemarakennusten kortteli-

alueeksi, ja koska sitä ei voi käyttää kaavassa osoitettuun tarkoitukseen, esitti St1 käyttötarkoituksen muuttamista asuinkerrostalotontiksi.

Kunnanhallitus on käsitellyt St1 Energy Oy:n toimittamaa kaavamuutoksen vireilletulohakemusta kokouksessaan 23.10.2012 § 233. Kunnan kaavoittaja oli tuolloin virkavapaalla ja kunnanhallitus päätti jättää asian pöydälle siihen saakka, kunnes kaavoittajan viran varsinainen viranhaltija palaa virantoimitukseen.

Asiaa käsiteltiin uudelleen kunnanhallituksessa 2.4.2013 § 110. Tuolloin kaavamuutoksen hakijan yhteistyökumppani toimitti kunnanhallituksen käsittelyä varten suunnitellun rakennuksen ilmakehävahvuuden ja asemapiirroksen. Asemapiirroksessa ja ilmakehävahvuudessa uudisrakennus oli suunniteltu viisikerroksiseksi. Kunnanhallitus ei hyväksynyt kaavan vireille tuloa esitetyn suunnitelman pohjalta. Kunnanhallitus edellytti jatkokeskustelua maanomistajan kanssa Sotkamon kuntakuvaa ja ympärillä olevia toimintoja tukevan suunnitelman / mallin tekemiseksi ennen kaavoitusprosessin käynnistämistä.

St1 Energy Oy:n kanssa käytiin 25.4.2013 neuvottelu, jonka tuloksena päädyttiin kunnanhallituksen päätöksen mukaiseen prosessiin alueen jatkokäytön ja kaavoituksen perustan hakemiseksi. Alueen toimintojen kokonaisvaltaiseksi arvioimiseksi suunnittelualueeseen sisällytettiin kunnan omistama venesatama-alue. Suunnittelutyöstä pyydettiin tarjoukset kolmelta ennakkoon valitulta arkkitehti-toimistolta. Arkkitehtitoimistojen edustajien kanssa pidettiin neuvottelut, joissa tarkennettiin suunnittelun perusteita ja kysyttiin lähtökohtaista kiinnostusta osallistua alueen suunnitteluun. Kaikki kolme toimistoa ilmoittivat olevansa halukkaita osallistumaan suunnittelutyöhön. Suunnittelun toteuttaja valittaisiin näistä kolmesta heidän itsensä tekemän suunnitelman sisällön ja hintatarjouksen perusteella. Tarjoukset pisteytettiin suunnitelman sisällön ja hinnan perusteella, ja pisteytyksen pohjalta teknisen palvelualueen palvelualuejohtaja teki 16.8.2013 viranhaltijapäätöksen, jolla suunnittelijaksi valittiin suurimman vertailupistemäärän saanut Archeus Oy. Kunnanhallitus käytti asiassa otto-oikeuttaan 9.9.2013 § 236 ja päätti jättää asian pöydälle.

St1 Energy Oy lähestyi Sotkamon kuntaa uudelleen 8.5.2014 päivätyllä kirjeellään liittyen ns. entisen Shellin tontin kaavoitukseen. Kirjeessä St Energy Oy esitti huolensa siitä, että asia ei ole edennyt ja toivoi edelleen, että kaavamuutosasia saataisiin eteenpäin. Kunnanhallitus otti St1:n kirjeen johdosta asian käsittelyyn 23.6.2014 § 150 ja hyväksyi asemakaavoituksen vireille tulon Keskustan asemakaava-alueen korttelissa 243. Kunnanhallitus päätti, että kaavamuutoksen lähtökohtaisena tarkoituksena on tutkia satama-alueen kehittämistä sekä asuinrakentamisen edellytyksiä entisellä LH –korttelialueella, mutta vaihtoehdot tulee pitää avoimina myös muille maankäyttömuodoille. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomioita hankkeen taajamakuullisiin vaikutuksiin sekä toimintojen ja tarpeiden yhteensovittamiseen huoltoasemarakennusten korttelialueella sekä siihen rajoittuvalla satama-alueella. Samalla kunnanhallitus päätti, että kaavoitustyön perustaksi tehtävää kehittämissuunnitelman laatimista jatketaan ja tehtävä annetaan teknisen johtajan 16.8.2013 tekemän päätöksen mukaisesti ja siihen liittyvin perustein Archeus Oy:lle.

Tarjouskilpailutyön suunnitelmakuvia





Suunnitelman kehittämistä jatkettiin ja suunnitelmien jatkokehittelyssä erityistä huomiota kiinnitettiin käyttötarkoituksiltaan erilaisten alueiden jäsentämiseen satamatoimintojen ja asumisen keskinäisten häiriövaikutusten välttämiseksi, paikoitustarpeisiin, kulkuyhteyksien suunnitteluun ja toteutuskelpoisuuteen.

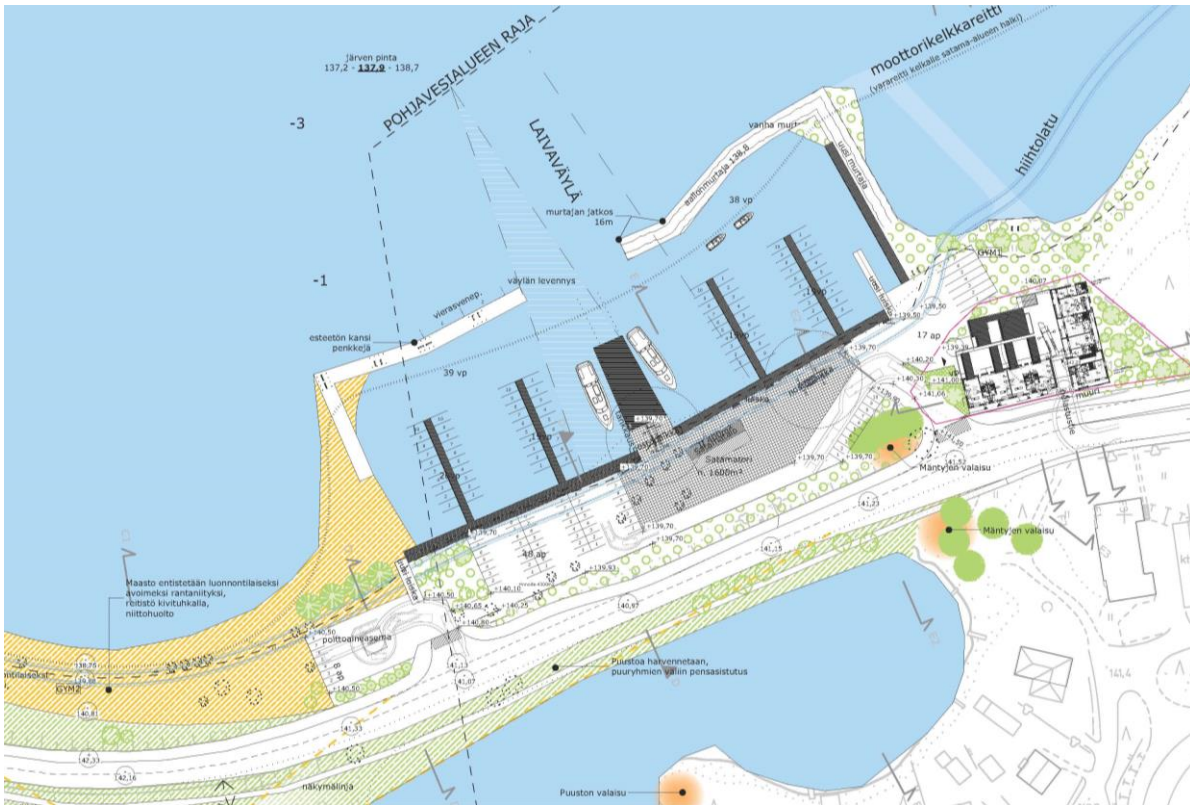
Entiselle Shellin tontille osoitettiin kehittämissuunnitelmassa kerrostalorakentamista kahdessa erillisessä massassa siten, että Kainuuntien tiealuetta rajaa tien suuntainen matalampi kaksikerroksinen massa ja tielinjaan nähden kohtisuoraan on korkeampi nelikerroksinen rakennusmassa. Sijoittelua ovat ohjanneet lähestymisnäkyvä Kainuuntieltä, aurinkosuunnat ja järvinäkymien maksimointi molemmista rakennuksista. Tavoitteena ovat olleet sirot ja näyttävät rakennusmassat. Rakennuspaikan paikoitus tapahtuu pääosin maanalaisena. Pihatoiminnot järjestetään paikoitustilan päällä olevalle kannalle, jolloin asuintalon yksityinen alue tulee jäsenettyä selkeästi erilliseksi satama-alueen yleisestä alueesta. Suunnittelun aikana tontille on selvitetty asuinrakentamisen lisäksi myös muita käyttötarkoituksia, mutta muuta liiketaloudellisesti toimivaa ideaa kyseiselle tontille ei ole löytynyt. Rakentamisen suunnittelua ovat ohjanneet ensisijaisesti taajamakuvalliset tekijät. Ympäristö- ja tekninen lautakunta totesi päätöksessään 18.2.2015 § 24, että alueen asemakaavan laadinta voidaan käynnistää kehittämissuunnitelmaan perustuen.

Ympäristö- ja teknisen lautakunnan 18.2.2015 § 24 käsittelyn jälkeen entisen Shellin tontin omistaja St 1 Energy Oy on halunnut yhdessä yhteistyökumppaninsa kanssa selvittää tontin toteutuksen osalta yhteen rakennusmassaan perustuvan vaihtoehdon. Suunnitelman on laatinut arkkitehtitoimisto Archeus Oy, kuten aiemmin käsitellyn kahteen erilliseen rakennusmassaan perustuvan vaihtoehdonkin. Ympäristö- ja tekninen lautakunta käsitteli yhden rakennusmassan ratkaisuun perustuvaa vaihtoehtoa kokouksessaan 16.12.2015 § 154 ja päätti käynnistää asemakaavan laadinnan yhden rakennusmassan vaihtoehtoon perustuen. Lautakunnan käsittelyssä olleessa suunnitelmassa rakennuksen kerroskorkeus vaihteli neljästä viiteen. Käsittelyn yhteydessä keskusteluissa esitettiin myös korkeamman rakentamisen selvittämistä.



Yhden rakennusmassan vaihtoehto, kerroskorkeus 4-5

Ympäristö- ja teknisen lautakunnan 18.2.2015 käsittelemässä satama-alueen kehittämissuunnitelmassa oli osoitettu polttoaineen jakeluasema satama-alueen länsireunaan pohjavesialueen ulkopuolelle. Kylmäaseman tarkoituksena oli toimia alueella pysäyttäjänä ja näin edesauttaa suunnitelmissa osoitetun satamatalon ympärivuotisen toiminnan edellytyksiä. Lisäksi sen tarkoitus oli palvella moottorikelkkailijoita ja veneilijöitä. Kylmäaseman säiliötä ja pumppuja hyödyntäen olisi mahdollista toteuttaa tankkauspiste myös vierasvenelaiturille. Kylmäaseman vuoksi alueelle olisi tarvittu kaksi liittymää kantatieltä. Polttoaineen jakeluaseman sijoittamisesta järjestettiin luottamuselinten puheenjohtajapalaveri, jonka lopputuloksena kylmäasema poistettiin kehittämissuunnitelmasta maisemallisten seikkojen vuoksi.



Sataman ympäristön kehittämissuunnitelma, kylmäasema alueen länsiosassa

3 TAVOITTEET

Kaavamuutoksen lähtökohtaisena tarkoituksena on tutkia satama-alueen kehittämistä sekä asuinkerrostalorakentamisen edellytyksiä entisellä huoltoasemarakennuksen tontilla.

4 TUTKIMUKSET JA SELVITYKSET

1. Phase II Ympäristöarviointi 193119 Shell Sotkamo, URS Nordic AB 2009

URS Nordic AB on toteuttanut Oy Shell Ab:n toimeksiannosta Phase II maaperä- ja pohjavesitutkimuksen kohteessa 103119 Shell Sotkamo. Työn tavoitteena on ollut:

- selvittää riittävällä tarkkuudella maaperässä ja pohjavedessä esiintyvät haitta-ainepitoisuudet kohdealueella
- verrata saatuja maaperänäytteiden analyysituloksia valtioneuvoston asetuksen 2007/214 mukaisiin kynnys- ja ohjearvoihin
- muodostaa alustava käsitteellinen malli kohteesta
- esittää tutkimustulokset raporttimuodossa

2. Shell Sotkamo, Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi, URS Nordic AB 2010

Tarkennettu riskiarviointi on laadittu maaperä- ja pohjavesitutkimuksissa todettujen haitta-aineiden aiheuttamien terveys-, kulkeutumis- ja ekologisten riskien arvioimiseksi. Tarkoituksena on ollut arvioida riskien merkittävyys ja mahdollisten maaperän kunnostustoimenpiteiden tarve siinä tilanteessa, että huoltoasematoiminta kohteella jatkuu.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Satama-alue ja yleisen tien alue

Satama-alueen ja sen ympäristön maankäytön kehittämisessä keskeisiksi teemoiksi ovat nousseet satama-alueen saaminen entistä aktiivisempaan käyttöön, riittävät paikoitustilat paitsi sataman niin myös pesäpallo-otteluiden paikoitustarvetta varten sekä maisemalliset arvot taajaman sisääntuloväylän varrella. Lisäksi suunnittelun eräänä lähtökohdana on ollut toimintojen jäsentäminen siten, että entisen Shellin paikalle suunnitellun kerrostalotontin ja satama-alueen toiminnot erotetaan selkeästi toisistaan keskinäisten häiriövaikutusten välttämiseksi. Näistä lähtökohdista Archeus Oy on laatinut Sotkamon kunnan ohjaamana suunnitelman venesataman kehittämiseksi.



Satama-alueen kehittämissuunnitelma / Archeus Oy

Alla oleva satama-alueen kuvaus satama-alueen kehittämissuunnitelmasta perustuu Archeus Oy:n laatimaan suunnitelmaselostukseen.

Alue säilyy venesatamana ja puistoalueena. Venesatamaa laajennetaan asemakaavassa osoitetun LV-alueen sisällä ja satama-allas muotoillaan uudelleen. Venesataman

keskellä on tapahtumatori ja torilla laivalaiturin päässä kaksikerroksinen satamatalo, johon keskitetään sataman palvelu- ja huoltotilat.

Laiturirakenteet suunnitellaan niin, että niitä voidaan käyttää myös oleskeluun. Satamatalon järven puolelle on varattu tilaa kesäterassille, talvella laduille. Porrastettu rantalaituri sekä oleskelun mahdollistava uusi aallonmurtaja ja sen vierasvenepaikat lisäävät alueen vetovoimaisuutta ja monikäyttöisyyttä. Talviaikaiset moottorikelkka- ja latureitit on sijoitettu turvallisesti virtausalueet huomioiden. Satamatalo sijaitsee keskeisesti, jotta se on houkutteleva ja helposti saavutettavissa. Satamatalosta halutaan muodostaa vesistöä hyödyntävää matkailua ja esimerkiksi vesiurheilua, kalastusta ja talviretkeilyä palvelevan liiketoiminnan tukikohta. Rakennukseen ehdotetaan tiloja myös ympärivuotiselle kahvilalle, joka palvelisi torilla asioivia, venesataman käyttäjiä sekä matkailijoita ja josta olisi mielenkiintoista seurata kesäistä veneliikennettä ja kalastusta tai talviurheilijoita.

Puistoreitti säilyy pääosin entisellään ja sen varrelle lisätään kuntoilupisteitä. Eteläinen kävely- ja pyöräilyreitti Hirvensaaresta keskustaan esitetään siirrettäväksi etäämmälle tiestä. Tämä rauhoittaa reittiä ja tekee siitä houkuttelevamman.

Olemassa olevat kookkaat mäntyryhmät ovat arvokkaita sekä maisemallisesti että ikänsä puolesta. Hitaasti kasvavan ja kestävän kainuulaisen alkuperäiskasvillisuuden arvo nostetaan esiin valaisemalla alueen mäntyryhmiä, raivaamalla rantakasvillisuutta ja avaamalla näkymiä ympäröivään järvimaisemaan ja Hirvensaaren veistosta kohti. Viheralueiden kasvillisuutta ehdotetaan kehitettäväksi kainuulaisen luonnonkasvillisuuden suuntaan. Hirvensaareissa seisova Havukka-ahon ajattelija –patsaskin sopii paremmin seisomaan marjovaan varvikkoon kuin hoidetulle nurmelle kukkaistutusten viereen. Tien pohjoispuolen nurmialueelle suositellaan rantaniittymäistä kasvillisuutta, eteläpuolelle Hirvensaareen puuston aluskasvillisuudeksi nurmen sijaan kenttäkerroksen varpukasveja ilman heinäkasjeja. Olemassa oleva puusto säilytetään pääosin, lukuun ottamatta harvennettavia näkymäakseleita ja muutosalueiden alle jäävää puustoa.

Sataman mitoitus:

- 77 venepaikkaa*
- 73 autopaikkaa venesatamaan*
- satamatori n. 1600 m²*

Asemakaavan näkökulmasta suunnitelma ei tuo oleellisia muutoksia muutettavaan asemakaavaan nähden, mutta tarjoaa uusia ideoita satama-alueen ja –toimintojen kehittämiseen. Satama-alueella risteilee runsaasti erilaisia johtoja ja putkia, joita ei ole osoitettu kaavassa rakennusalaan rajaavin johtokäytävin. Sataman toteutuksen yhteydessä tulee kokonaisuutena huomioida tulevien rakenteiden sijainti, satamatalon sijoittaminen ja koko sekä johtojen sijainti ja niiden siirtämisen edellytykset ja kustannukset, eikä johtojen tai satamatalon sijoittumista ole tarkoituksenmukaista ratkaista asemakaavassa irrallaan kokonaisuudesta.

Yleisen tien alue sisältyy kaavamuutosalueeseen siksi, että yleisen tien alueelle voidaan osoittaa satama-alueelle ja tontille johtavan ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti. Liittymän kohdalle on suunniteltu kantatielle väistötila, mutta yleisen tien alue on väistötilan rakentamiseen riittävä, eikä tiealueen leventämiseen ole tarvetta.

5.2 Entinen Shellin tontti (kortteli 243 tontti 1)

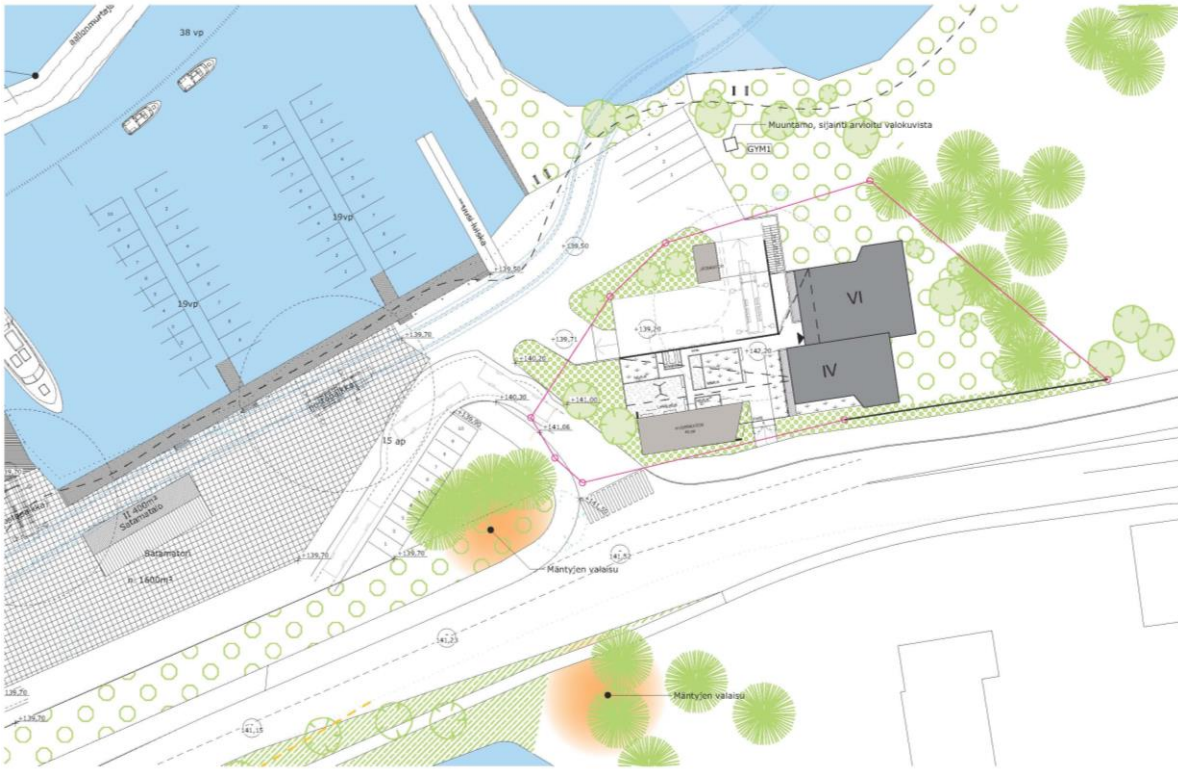
Entisen Shellin tontin suunnitelma on elänyt useiden käsittelyvaiheiden ja niistä sadun palautteen sekä suunnittelutoimiston tekemän jatkotyöstämisen pohjalta. Suunnittelua ovat ohjanneet kunnan hallituksen käsittelyynkin kirjatut keskeiset huomioitavat seikat:

- toteutuskelpoisuus
- taajamakuvalliset vaikutukset
- kulkuyhteydet
- paikoitustilojen riittävyys
- satamatoimintojen ja asumisen keskinäisten häiriövaikutusten minimointi

Alla oleva kuvaus korttelin 243 tontin 1 maankäyttöratkaisusta perustuu Archeus Oy:n laatimaan suunnitelmaselostukseen.

Tontin rakennusten mittakaava ja sijoittelu sekä osittain katettu pysäköintiratkaisu perustuvat tavoitteeseen löytää tontin ominaisuuksia parhaalla mahdollisella tavalla hyödyntävä ratkaisu. Kyseessä on toisaalta arvokas ranta-alue, toisaalta Sotkamon keskustan reuna. Asuinrakennusta on porrastettu ja sovitettu keskustan reuna-alueen olemassa olevaan rakeisuuteen ja mittakaavaan. Rakennusten suuntauksessa on pyritty huomioimaan tasapuolisesti sekä avautuvat järvimaisemat että valoisuus. Rakennusten massoittelussa on otettu huomioon rationaalinen toteutustapa, joka mahdollistaa kustannustehokkaan ja siksi toteutusvarman lopputuloksen. Laadullisesti hyvä ratkaisu varmistaa myös asuntojen kaupallisen kiinnostavuuden.

Tontin itäpäässä olevat vanhat männyt voidaan säilyttää ja ne jäävät osaksi maisemaa, sillä rakennusten sijoittelu ja kerrosluku ottavat huomioon maisemallisesti arvokkaan puuston. Naapurien näkemyksiä on huomioitu suunnitteluprosessissa ja tontin itäpäädyn rauhoittaminen tukee tätä tavoitetta. Yhdessä pyöräkatoksen kanssa rakennukset rajaavat rauhallisen piha-alueen, vaikka tontti sijaitsee vilkkaan tien varrella. Rannan puolella yleisten ranta-alueiden ja piha-alueiden välillä on korkoero, joka suojaa yksityisyyttä piha-alueella ilman, että rajoittaa rannan käyttöä. Ajo tontille tapahtuu sataman liittymän kautta ja pysäköintipaikat sijaitsevat osittain maan alla. Näin autot ovat suojassa säältä ja piha-aluetta voidaan hyödyntää paremmin oleskeluun. Asuinrakennuksen mitoituksessa on huomioitu suuret saarekkeet, jotka avautuvat valoisiin ilmansuuntiin ja järvimaisemaan.



Entisen Shellin tontin asemapiirros / Archeus Oy

5.3 Yleiskaavan sisältövaatimusten huomiointi

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten asemakaavoituksessa on huomioitava soveltuvin osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Kaavahanke sijoittuu maakuntakaavan mukaiselle taajamatoimintojen alueelle ja on maakuntakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen. Tyhjillään olevan tontin rakentaminen edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Kaavahankkeeseen on liittynyt satama-alueen kehittämisen suunnittelu ja sen yhtenä lähtökohtana on ollut riittävien laituri- ja rantautumispaikkojen varaaminen satama-alueelta. Tämä ei kuitenkaan vaikuta itse asemakaavaratkaisuun, sillä muutettavassa kaavassakin on varattu riittävän laaja alue satamatoimintoja varten. Huoltoasemarakennusten korttelialueen muuttuminen asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi sekä käyttötarkoituksen muuttumiseen liittyvä maaperän puhdistaminen pienentää pohjavesien pilaantumiseen liittyvää riskiä.

Asumisen tarpeiden ja palvelujen saatavuuden näkökulmasta asuin- ja liikerakentamiseen tarkoitettu tontti sijoittuu erinomaisesti järven rannalle ydinkeskustan reunalle. Asemakaavaratkaisussa on riittävät varaukset liikenteen tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen. Liikennemelulta suojautuminen on huomioitu rakennusten sijoittelussa, sekä rakenteita ja huoneistojen sijoittelua koskevassa määräyksessä.

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa tai erityisiä luonnonarvoja, eikä kaavahankkeella ole merkittävää vaikutusta virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyteen. Satama-alueen kehittyminen voi osaltaan parantaa alueen vetovoimaisuutta ja sitä kautta kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

6 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Sataman ympäristön asemakaava-alue kytkeytyy keskustan alueeseen ja on jatkumo tälle. Kaavaratkaisu luo edellytykset alueen täydennysrakentamiseen mahdollistamalla asuin- ja liikekerrostalon rakentamisen entiselle Shellin tontille. Uuteen kerrostaloon voisi sijoittua n. 40-50 asukasta. Kerrostalotontin suunnittelu on tapahtunut rinnan asemakaavahankkeen kanssa, ja se on pyritty tekemään siten, että tontin toiminnot erottuvat selkeästi satama-alueesta, jotta keskinäiset häiriövaikutukset voitaisiin minimoida. Tästäkin huolimatta kerrostalon asukkaat saavat kokea ajoittain sataman toiminnot häiritsevinä, mutta alueen luonne hahmottuu jo asuntoa hankittaessa. Muutoin kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta alueen sosiaalisiin oloihin, sillä kaava-alue kytkeytyy keskustaan eikä varsinaisesti muodosta omaa sisäistä yhteisöään.

Kaavamuutoksen myötä taajamakuva tiivistyy entisen Shellin tontin osalta. Kyseinen alue oli osoitettu jo muutettavassakin kaavassa rakentamiseen, mutta rakentamisen tehokkuus ja kerrosluku on kasvanut. Rakentaminen sijoittuu kirkonkylän sisääntulotien varrelle Pirttijärven ja Sapsojärven väliselle kannakselle, ja sillä on merkittäviä vaikutuksia sekä taajamakuvaan että vesistömaisemaan. Vaikutusten havainnollistamiseksi uudisrakentaminen on sovitettu alueelta otettuihin valokuviiin.





Entisen Shellin tontin välittömässä läheisyydessä on kaksi asemakaavalla suojeltua rakennusta; ns. Jolman talona tunnettu asuinrakennus ja kahden köyhän talona tunnettu liikerakennus. Entiselle Shellin tontille suunniteltu uudisrakennus poikkeaa varsinkin Jolman talosta mittakaavaltaan ja muotokieleltään. Kirkonkylän keskustan rakennuskanta on kuitenkin ennestäänkin sekä ajallisesti että mittakaavaltaan kerroksellista.

Satamaan on osoitettu rakennusoikeutta satamataloa varten ja siihen voi sijoittua myös palvelu- ja liiketoimintaa. Kaava mahdollistaa liike- ja toimistotilojen sijoittumisen myös entiselle Shellin tontille rakennettavaan rakennukseen, mutta käytännössä niitä tuskin sinne sijoittuu. Pääosin kaava-alue tukeutuu välittömässä läheisyydessä olevan keskustan palvelutarjontaan.

Virkistysalueiden määrään kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia. Kaava-alueella oleva satama luo hyvät puitteet vesistöön tukeutuvalle virkistyskäytölle ja satama-alueella on kävelyreitti ja puistomaisia osia. Kaava-alueen läheisyydessä on Hiukan uimaranta ja laajat virkistysalueet, ja virkistysalueiden saavutettavuus kaava-alueelta onkin hyvä.

Kaavaratkaisun myötä Kainuuntielle on rakennettava satamaan ja sataman kautta korttelin 243 tontille 1 johtavan ajoneuvoliittymän kohdalle väistötila. Väistötilan rakentamisen kustannusarvio on noin 60 000 euroa. Muita investointeja kunnallisteknisiin rakenteisiin tai liikenneverkkoon ei tarvitse kaavan vuoksi tehdä.

7 TOTEUTTAMINEN

Kainuuntielle tuleva väistötila rakennettaneen pian asemakaavan voimaantulon jälkeen. Korttelin 243 tontti 1 on yrityksen omistuksessa ja toteutuu kysynnän määräämässä aikataulussa. Satama-alue on jo rakennettu ja tämän asemakaavoituksen yhteydessä tehdyn suunnitelman mukaiset tai muut satama-alueen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet tapahtunevat vähitellen pitemmällä aikavälillä.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan vireilletulon 23.6.2014 (§ 150)

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavoittavan alueen laajentamisen koskemaan korttelin 243 tonttia 2 2.2.2016 § 34

Kunnanhallitus hyväksyi korttelin 243 tonttia 1 koskevan Sotkamon kunnan ja Sotkamon Rakennus Oy:n välisen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 6.6.2016 § 142

Kunnanhallitus hyväksyi korttelin 243 tonttia 2 koskevan Sotkamon kunnan ja Pirkko Kupiaisen välisen kaavoitussopimuksen 6.6.2016 § 143

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä on kuu- lutettu 19.8.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 19.6.2016 lähtien ja se pidetään nähtävillä siihen saakka, kunnes asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville.

Kaava-alue jaettiin kahteen eri osa-alueeseen. Korttelin 243 tonttia 1 sekä satama-alueetta ja yleisen tien aluetta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 29.8.2017

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen nähtäville asetettavaksi 27.9.2017 § 122

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 3.10.-3.11.2017 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta jätettiin x kpl mielipiteitä.

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä välisenä aikana.
Ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen
Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan
Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan

28.9.2017 Juha Kaaresvirta
Kaavoittaja

LIITTEET Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

SEURANTA	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m2	Kortteli- tehokkuus ek	Pinta-alan muutos +/- ha	Kerrosalan muutos +/- k-m2	Vanha pinta-ala ha	Vanha kerrosala k-m2
AL	0,2378	100		1650	0,69386	0,2378	1650		
A yhteensä	0,2378	100	3,511985	1650	0,69386	0,2378	1650		
LH						-0,2501	-625	0,2501	625
LT	1,8334	28,06239				0		1,8334	
LV	4,6999	71,93761		1000	0,021277	0,0123	-1000	4,6876	2000
L yhteensä	6,5333	100	96,48802	1000	0,015306	-0,2378	-1000		
KAAVA-ALL	6,7711			2650	0,039137	0,0000	25		

Sotkamo
Keskustan asemakaava-alue
Sataman ympäristön asemakaava
Asemakaavan muutos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
12.8.2016
Päivitetty 20.2.2017, 29.8.2017

Sotkamon kunta

2017

Sotkamo
Keskustan asemakaava-alue
Sataman ympäristön asemakaava
Asemakaavan muutos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
12.8.2016
Päivitetty 20.2.2017, 29.8.2017

0 Yleistä

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää tiedot kaavahankkeen kohteesta ja keskeisestä sisällöstä, tavoitteista sekä vaikutuksista ja niiden arvioinnista. Lisäksi siinä kerrotaan ketä hanke koskee (osalliset), miten ja milloin suunnitteluun voi osallistua ja vaikuttaa, miten kaavahankkeesta tiedotetaan suunnittelun edetessä, mistä saa lisätietoja ja kuka kaavaa valmistelee.

1 Asemakaavan kohde

Kaavoitettava alue sijaitsee Sotkamon kunnassa Keskustan asemakaava-alueella. Asemakaavan muutos koskee korttelin 243 tonttia 1 sekä tähän rajoittuvaa satama-alueetta ja yleisen tien aluetta. Suunnittelualue sijaitsee Kainuuntien varrella Pirttijärven rannalla. Kaavoitettava alue on Sotkamon kunnan, Liikenneviraston, Ylisotkamon osakaskunnan ja Sotkamon Rakennus Oy:n omistuksessa. Kaava-alueen pinta-ala on noin seitsemän hehtaaria. Kaavoitettava alue on rajattu alustavasti liitteenä olevaan karttaan. Lopullinen rajausta määrittäyty suunnittelun edetessä.

Suunnittelualueella voimassa oleva Hirvensaaren asemakaava on vahvistettu lääninhallituksessa 6.4.1992. Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuuosaluueella on varauksia huoltoasemarakennusten korttelialueelle, venesatamalle ja yleisen tien alueelle. Läheisyydessä on asuin- ja liikerakentamiseen varattuja korttelialueita.

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Pääosalla asemakaavoitettavaa aluetta on voimassa kunnanvaltuuston 12.12.1983 hyväksymä Sotkamon keskustan (oikeusvaikutukseton) yleiskaava. Aivan suunnittelualueen läntisimmässä osassa on voimassa kunnanvaltuuston 24.8.1982 hyväksymä oikeusvaikutukseton Sotkamo-Vuokatin osayleiskaava. Yleiskaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu samankaltaisia varauksia kuin asemakaavassakin. Asemakaavoitettava alue on osittain yleiskaavan mukaisella tärkeällä pohjavesialueella.

Suunnittelualueella on kunnan venesatama pysäköintialueineen sekä Kainuuntie –niminen yleinen tie, joka on Sotkamon keskustaaajaman sisääntuloväylä. Korttelin 243 tontilla 1 on ollut huoltoasema, mutta huoltoasemarakennus ja toimintaan liittyvät rakenteet on purettu pois. Huoltoasematoiminta on loppunut vuonna 2012. Kaava-alue sijoittuu Pirttijärven ja Sapsojärven väliselle kannakselle Sotkamon keskustaaajaman länsilaidalle. Lähiympäristössä on asuin- ja liikerakentamista sekä Hirvensaaren ja Hiukan virkistysalueet.

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan vireilletulosta kesäkuussa 2014 ja asemakaava-alueen laajentamisesta koskemaan korttelin 243 tonttia 2 helmikuussa 2016. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei koske korttelin 243 tonttia 2, vaan kyseisen alueen osalta asemakaavoitukseen liittyvät asiat ratkaistaan erikseen. Kaava laaditaan kunnan omana työnä. Alueen kaavoituksesta on tehty kaavoituksen käynnistämispöytäkirja Sotkamon Rakennus Oy:n kanssa. Mikäli kaavaratkaisu sitä edellyttää, laaditaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta maankäyttösopimus kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

2 Asemakaavan tavoitteet ja sisältö

Kaavamuutoksen lähtökohtaisena tarkoituksena on tutkia satama-alueen kehittämistä sekä asuinkerrostalorakentamisen edellytyksiä entisellä huoltoasemarakennuksen tontilla.

3 Asemakaavoituksen yhteydessä tehtävät selvitykset ja vaikutusten arviointi

Entisen huoltoaseman tontilta on tehty maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden selvittämiseksi ympäristöarviointi. Arvioinnissa on havaittu kohonneita hiilivetytypitoisuuksia. Suunnitellun rakentamisen taajamakuullisia vaikutuksia arvioidaan valokuvasoittein ja havainnekuvoin. Tätä hanketta varten teetettävien selvitysten lisäksi kaavoitustyön pohjana käytetään rakennuskantatietoja, luonnonvaroihin ja pohjavesiin liittyviä tietoja ja suunnitelmia, yhdyskuntatekniseen verkostoon ja liikenteeseen liittyviä suunnitelmia, muita tehtyjä selvityksiä sekä osallisilta, viranomaisilta ja maastotyöskentelystä kaavoitusprosessin aikana saatavia tietoja. Mahdollisten lisäselvitysten tarve ratkaistaan kaavoitustyön edetessä.

Vaikutusten selvittämisestä kaavaa laadittaessa on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä seuraavaa:

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Asemakaavoituksen yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutukset

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- luonnonympäristöön
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- yhdyskunta- ja energiatalouteen
- liikenteeseen
- maisemaan

4 Osalliset

Maankäyttö ja rakennuslain mukaan **osallisia** ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Näin ollen osallisia ovat mm. alueen käyttäjät, lähi-alueen asukkaat, yritykset, yhtiöt, järjestöt, kunnan luottamuselimet, viranomaiset, maanomistajat sekä muut tahot, joilla on intressiä kaavoitusta koskevissa asioissa. Kaikilla em. osapuolilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Kaavahankkeesta ja siihen liittyvästä luonnosaineistosta saa tietoja kunnan kaavoitus- ja mittaustoimistosta.

Keskeisimmät viranomaistahot

- Kainuun ely -keskus
- Kainuun liitto

- Kainuun pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan ely –keskus
- Kainuun museo

5 Kaavaprosessi, tiedottaminen ja vaikuttamismahdollisuudet

Vuoden 2000 alusta lähtien kaavoituskäytännössä on noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL). Asemakaavan laatiminen etenee seuraavasti:

Hankkeen käynnistymisestä tiedottaminen

- Tiedottaminen kaavamutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.
- Tiedottaminen tapahtuu Sotkamon kunnassa kaavahankkeita koskevan yleisen ilmoitustavan mukaisesti ilmoittamalla hankkeen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kunnanhallituksen päättämässä ilmoituslehdessä sekä internetissä Sotkamon kunnan kotisivuilla osoitteessa www.sotkamo.fi
- Osallisilla on mahdollisuus lausua mielipide hankkeesta suullisesti tai kirjallisesti.

1. viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)

- Neuvotteluun osallistuvat kunnan lisäksi ely -keskus ja muut viranomaistahot, joiden toimialaa suunnittelu saattaa koskea. Neuvottelussa selvitetään suunnittelua koskevat valtakunnalliset, seudulliset ja muut keskeiset tavoitteet (MRL 66§).

Osallisilla mahdollisuus tutustua asemakaavan luonnosaineistoon ja ilmaista mielipiteensä kaavahankkeesta

- luonnosaineiston valmistumisesta, mahdollisuudesta tutustua siihen ja esittää mielipide tiedotetaan osallisille, tiedottaminen tapahtuu kunnan yleisen tiedottamistavan mukaan
- mahdolliset mielipiteet, lausunnot ja muistutukset käsitellään ja laaditaan vastineet, joiden perusteella kunta tekee päätökset lausuntojen, mielipiteiden ja muistutusten huomioimisesta jatko-suunnittelussa

Laaditaan asemakaavaehdotus

- Kaavaluonnos työstetään kaavaehdotukseksi, luonnokseen tehdään aiempien päätösten mukaiset muutokset ja tarkistukset
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaavoitus- ja mittaustoimiston ilmoitustaululle sekä kunnan kotisivuille internetiin. Nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan yleisen tiedottamistavan mukaan. Lisäksi kaavamutosalueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa, ilmoitetaan kirjeitse.
- Ehdotuksesta pyydetään lausunnot, osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus. Muistutukset tulee jättää kirjallisina ennen nähtävilläoloajan päättymistä.
- Lausunnot ja muistutukset käsitellään ja laaditaan vastineet, joiden perusteella kunta tekee perustellut päätökset. Päätöksistä tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän menettelyn mukaisesti
- Muistuttajalle, joka on ilmoittanut osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

2. viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)

- Neuvottelu pidetään ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä, kun on saatu lausunnot ja muistutukset. Neuvotteluun osallistuvat kunta, ely -keskus ja muut viranomaistahot, joiden toimialaa suunnittelu koskee.

Kaavaehdotuksen hyväksyminen

- Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen tehdään mahdolliset korjaukset ja tarkennukset, minkä jälkeen kaava hyväksytään. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan osallisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Lisäksi kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kunnan kotisivuilla internetissä ja siellä julkaistaan hyväksytty kaava sekä kaavaselostus.

Mikäli kaava ei vastaa laissa esitettyjä sisältövaatimuksia tai kaavan käsittelyssä on tapahtunut menettelytapavirhe, osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollista valittaa kaavasta ja hakea muutosta. Valitus osoitetaan hallinto-oikeuteen. Mahdollinen jatkovalitus osoitetaan korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

6 Laadittavat vaihtoehdot

Asemakaavan vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

0 Asemakaavamuutosta ei tehdä

1 Asemakaava laaditaan em. tavoitteiden mukaisesti

7 Käsittelyvaiheet ja suunniteltu aikataulu

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan vireilletulon 23.6.2014 (§ 150)

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavoittavan alueen laajentamisen koskemaan korttelin 243 tonttia 2 2.2.2016 § 34

Kunnanhallitus hyväksyi korttelin 243 tonttia 1 koskevan Sotkamon kunnan ja Sotkamon Rakennus Oy:n välisen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 6.6.2016 § 142

Kunnanhallitus hyväksyi korttelin 243 tonttia 2 koskevan Sotkamon kunnan ja Pirkko Kupiaisen välisen kaavoitussopimuksen 6.6.2016 § 143

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä on kuu- lutettu 19.8.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 19.6.2016 lähtien ja se pidetään nähtävillä siihen saakka, kunnes asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville.

Kaava-alue jaettiin kahteen eri osa-alueeseen. Korttelin 243 tonttia 1 sekä satama-alue ja yleisen tien aluetta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 29.8.2017

ARVIOITU SUUNNITTELUAIKATAULU

Valmisteluvaihe	2016 / alkuvuosi 2017
kaavaluonnos nähtäville	syksy 2017
kaavaehdotus nähtäville	kevätalvi 2018
asemakaava hyväksytty	kesä 2018

Yhteystiedot

Kunnassa asemakaavan valmistelusta vastaa ja kaavan laatijana toimii kunnan kaavoittaja Juha Kaaresvirta.

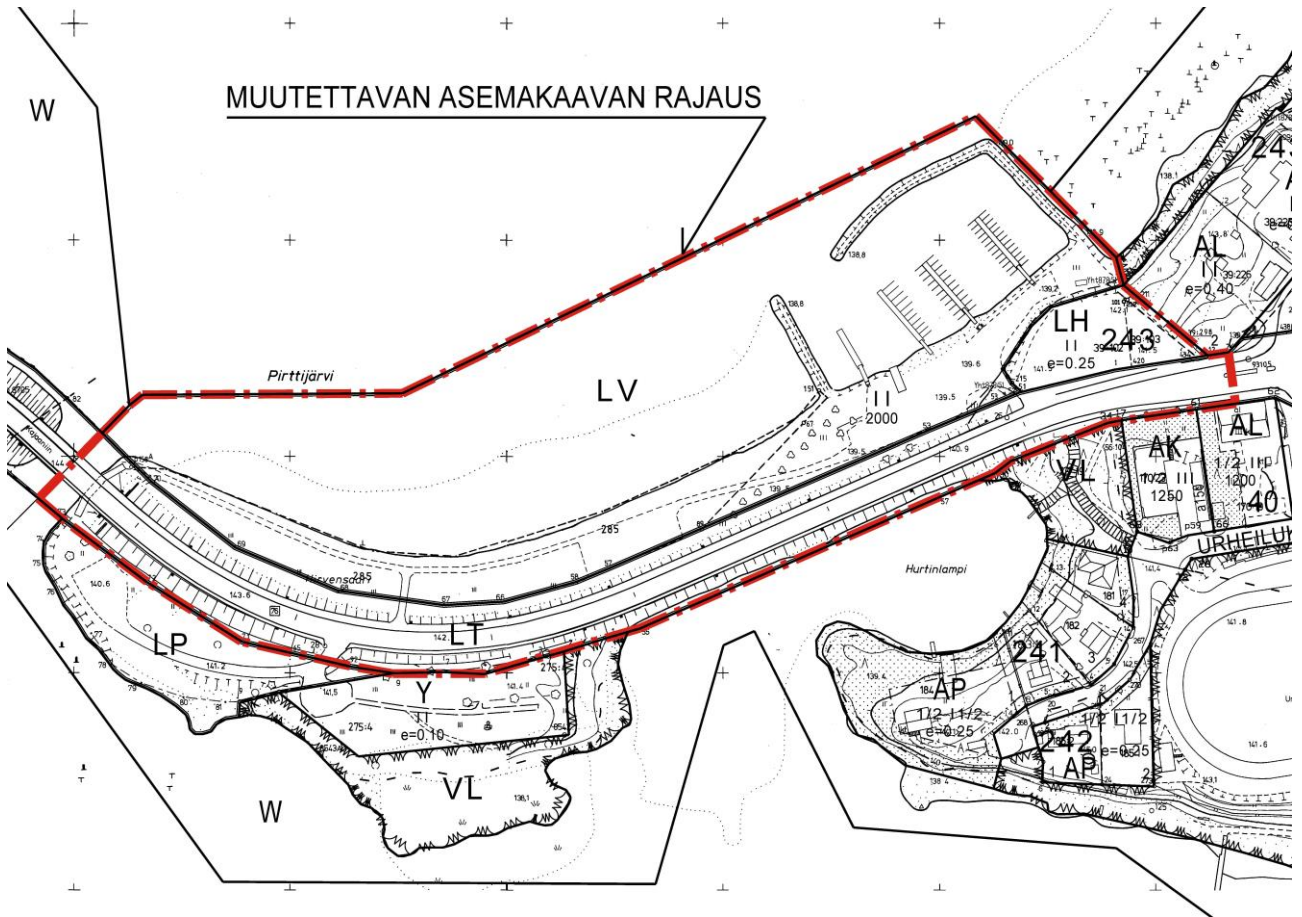
Sotkamon kunta, Kaavoitus- ja mittaustoimisto, Markkinatie 1, 88600 Sotkamo

kaavoittaja
Juha Kaaresvirta
p. 044 750 2144 fax. 08-6155 8120
e-mail juha.kaaresvirta@sotkamo.fi

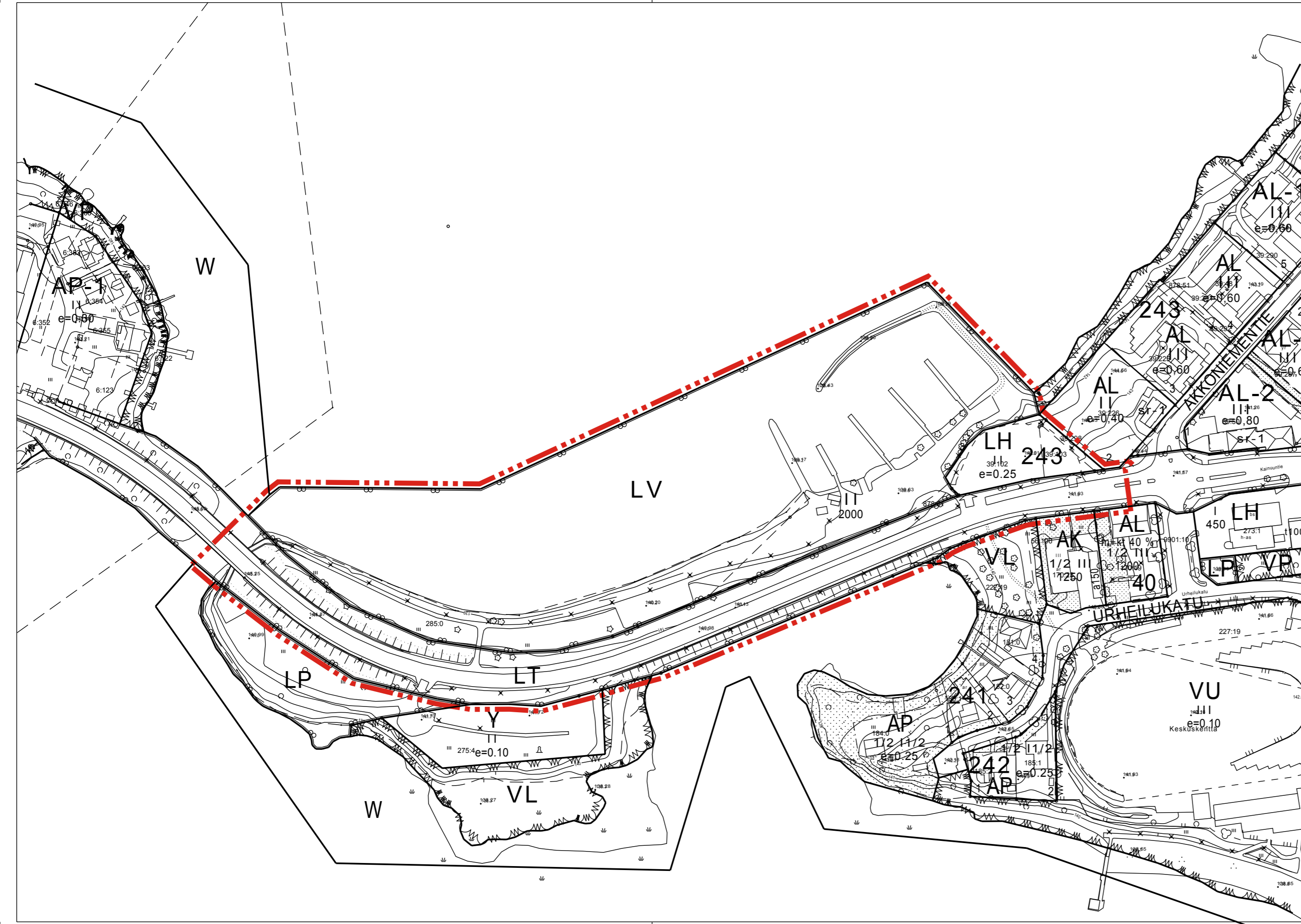
suunnitteluavustaja
Tiina Määttä
p. 044 750 2099
e-mail tiina.maatta@sotkamo.fi







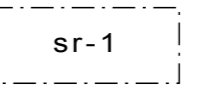


Sotkamossa 29.8.2017

Juha Kaaresvirta
kaavoittaja



MUUTETTAVA ASEMAKAAVA 1:2000



-  Muutettavan asemakaavan raja
-  Maantien alue.
-  Huoltoaseman korttelialue.
-  Venesatama.
-  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
-  Ohjeellinen tontin raja.
- 243** Korttelin numero.
- 5** Ohjeellisen tontin numero.
- AKKONI** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 1250** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0.30** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
-  Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt tulee suorittaa siten, että rakennuksen rakennushistoriallisesti ja taajamakuullisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät.
-  Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
-  Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.