

SOTKAMO

KESKUSTAN ASEMAKAAVA-ALUE

TERVEYSKESKUKSEN YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN MUUTOS



SOTKAMON KUNTA
KAAVOITUS- JA MITTAUSOSASTO

18.9.2017

SOTKAMO
KESKUSTAN ASEMAKAAVA-ALUE
TERVEYSKESKUKSEN YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan kaavaselostus, joka koskee 18.9.2017 päivättyä asemakaavaa.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 6, 208 ja 209 sekä näihin rajoittuvia katu-, puisto- ja venevalkama-alueita.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 206, 208 ja 209 sekä näihin liittyviä katu-, puisto- ja venevalkama-alueita.

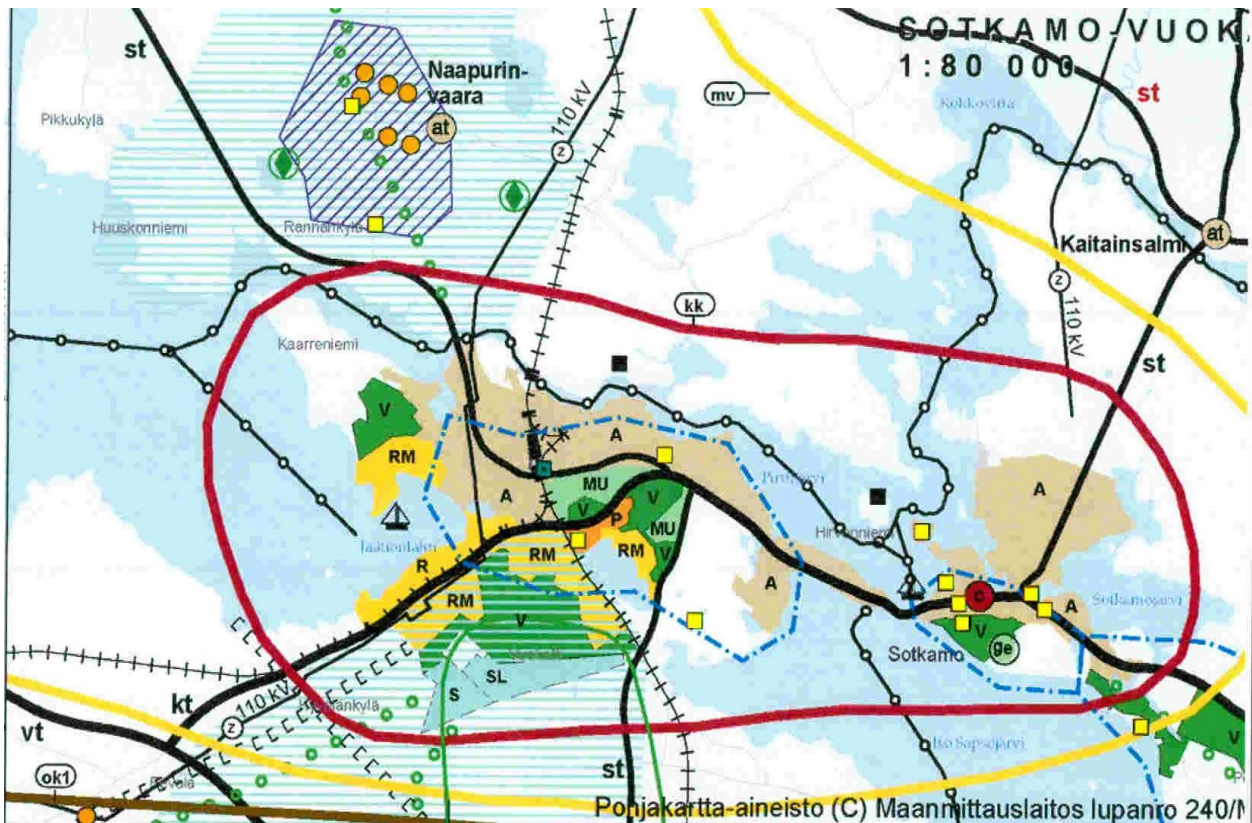
Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on n. viisi hehtaaria.

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 vetovoimialueelle, kaupunkikehittämisen kohdealueelle sekä Kuhmo-Kajaani-Vartius -käytävälle. 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 kesukseksi. 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 vetovoimamerkinnällä 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 virkistystoimintaa 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 muuttumisriskiä 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 maisearvot, 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

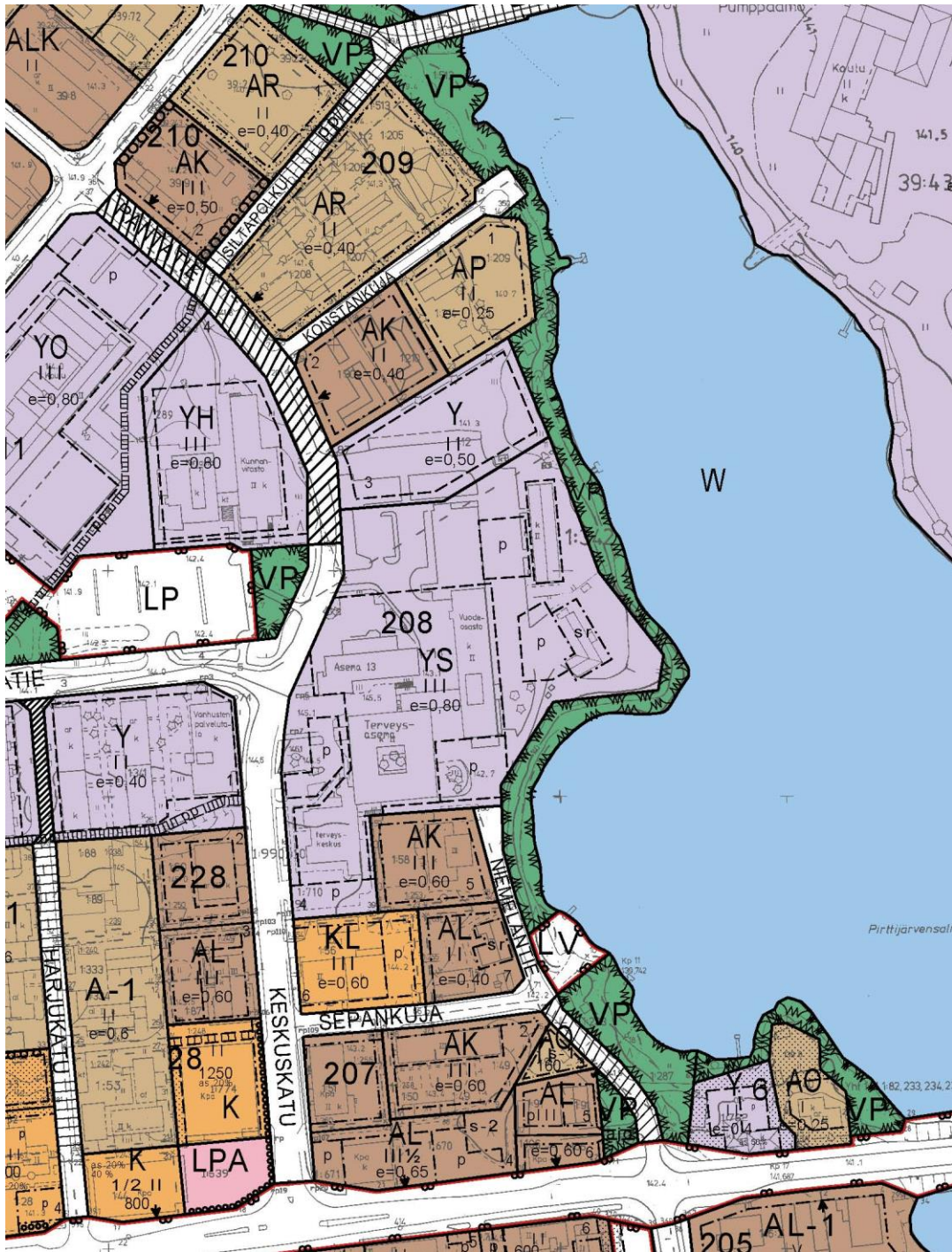
Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kunnanvaltuuston 12.12.1983 hyväksymässä Sotkamon keskustan (oikeusvaikutuksettomassa) yleiskaavassa asemakaavoitettavalle alueelle on osoitettu samankaltaisia varauksia kuin muutettavassa asemakaavassakin.



Ote Sotkamon keskustan oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta

Asemakaava

Korttelia 6 sekä siihen rajoittuvaa puistoaluetta koskeva Kainuuntien rakennuskaavan (nyk. asemakaava) muutos on vahvistettu 27.9.1990. Muutoin alueella on voimassa kunnanvaltuuston 27.1.2003 hyväksymä kunnanviraston ympäristön asemakaavan muutos. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueelle on varauksia yleisten rakennusten korttelialueille, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle, asuin- ja liikerakentamisen korttelialueille, venevalkama-alueelle sekä kaduille ja puistoille. Läheisyydessä on asuin- ja liikerakentamisen sekä yleisten rakennusten 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 18.8.2017

1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Sotkamon kunnan, Ylisotkamon osakaskunnan, yhtiöiden ja yksityishenkilöiden omistuksessa.

1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Sotkamon ydinkeskustaan. Alueella on terveystakeskus sekä asuinrakennuksia. Korttelin 208 tontilla 6 toimii LVI –liike ja lisäksi tontille on myönnetty poikkeuslupa asuinrakennukselle. Lähiympäristössä on keskustan asuin-, liike- ja palvelurakentamista.

1.4 Luonnonympäristö

Pienialaisia puistoja ja tonttien reuna-alueita lukuun ottamatta kaava-alueella ei ole luonnontilaisia osia. Puistoilla ja rakentamattomilla tontin osilla on paikoin huomattavan vanhoja mäntyjä, joilla on taajamakuvaallista merkitystä. Suunnittelualue rajoittuu Pirttijärvensalmen rantaan.



Vanha mänty Niemelän parkkipaikan reunalla

1.5 Pohjavesi

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Hiukanharju-Pöllyvaara I -luokan pohjavesialueella noin puolen kilometrin päässä lähimmältä vedenottamolta.

1.6 Muinaismuistot

Niemelän rannasta on löydetty kivikautinen asuinpaikka (muinaisjäänös 765010068). Asuinpaikka sijaitsee Sotkamonjärvestä Pirttijärveen tulevan salmen länsirannalla olevan niemen kärjessä. Viime vuosisadan lopulla esille tulleet kourutaltoa ja tasataltoa ovat löytyneet maata kaivettaessa tai peltoa äestettäessä. Viimeksi esille tulleet löydöt on poimittu rannalta. (Lähde: Kulttuuriympäristön palveluikkuna, Museovirasto)

1.7 Kulttuuriympäristö / -historia

Asemakaavoitettavalle alueelle sijoittuu seuraavat Sotkamon kulttuuriympäristöohjelmassa huomioidut kohteet. Kohteiden kuvaus perustuu Kari Tervon laatimaan Sotkamon kulttuuriympäristöohjelmaan.

Koivula

Vuonna 1957 valmistunut kirjailija Veikko Huovisen talo sijaitsee Salmelansalmen länsirannalla. Rakennus sijoittuu vanhan kirkonkylän keskustan puistomaiseen ympäristöön Niemelän lähelle. Paikalla on sijainnut aikaisemmin Lassilan kauppakartano.

Arkkitehti Kari Poskiparta on tehnyt puolitoistakerroksiseen taloon laajennus- ja muutossuunnitelmat vuonna 1972.

Kirjailijan talossa on erikoinen tilajako ja omalaatuinen koristelu värityksineen. Osassa rakennusta on kattoterassi avotakkoineen.

Kohde on kulttuurihistoriallisesti arvokas.



Kirjailija Veikko Huovisen entinen talo

Niemelä

Sotkamossa oli 1800 –luvun loppupuolella useita handslankareita eli luvan saaneita maakauppiaita. Rahan käyttö maksuvälineenä yleistyi ja kauppiastoiminta sai tuottavia piirteitä. Sen seurauksena keskeisille paikoille syntyi kauppiaskartanoita, joista Niemelä oli mm. Lassilan ja Uhtuan ohella Sotkamossa tunnetuimpia.

Niemelässä oli ollut jo pitempään asukkaita Sopalan torppareina. Laukkalahden ympäristön ranta oli suojainen ja rannan tuntumaan oli helppoa rakentaa. Lisäksi Syväsalmen syväys riitti myöhemmin jopa laivaliikenteelle, mikä toi paikalle ensimmäisen Elias –laivan vuonna 1883. Kauppalaivat ”Sotkamo”, ”Vuokatti I” ja myöhemmin 1921 ”Vuokatti II” säännöllisen liikenteen kautta Niemelän väen ihasteltaviksi laivojen kannen sijaitessa talon pihan kanssa samalla korkeudella. Kauppareitti kulki Kajaanista Sotkamon kautta Ontojoen makasiineille. Parantunut tiestö lopetti laivaliikenteen tarpeettomana jo ennen sotia.

Enossa vuonna 1834 syntynyt Nikolai Aleksandrovitsh Nikitin muutti Nurmeksesta Sotkamoon naituaan Sopalan tyttären. Nikitin tuli viereisen Lassilan kaupakartanon omistajan kauppias Lauri Tervon kanssa erikoisen hyvin toimeen paitsi ammatillisesti myös yksityisesti. Kummallakin oli oma kauppa-alansa, Nikitinillä sekatavarat ja pitäjänrätäli Tervolla nahkat ja vaatteet. ”Venäjänuskoinen” Nikitin rakensi Niemelän kaupakartanon vuonna 1882 kolmesta eri hirsirungosta yhteen kytkien. Hän lunasti tilan itselleen vuonna 1904, mikä toimi lähtölaukauksena kirkonkylän synnylle, sillä se johti lunastuksiin muidenkin vuokratilojen kohdalla.

Nikitin oli tuon ajan monitoimimies. Hän omisti mm. Kusian myllylaitoksen ensin yhdessä nimismies Ticcanderin kanssa ja myöhemmin yksinään. Mylly jauhoikin varsin suuria määriä ja oli ns. tullimyllynä sekä tässä ominaisuudessa kolmas Kainuussa Ämmäkosken myllyn jälkeen. Tämän toiminnan lisäksi hän ehti edistää postilaitoksen tuloa paikkakunnalle ja toimia mm. kunnankouksen ensimmäisenä esimiehenä. Nikitin oli 30 vuoden ajan kunnan keskeisin henkilö, joka nautti kaikkien luottamusta ja kunnioitusta. Hän taisteli ankarasti ajan vanhoillisuutta vastaan ja etenkin kansakoulun puolesta. Merkillisen valoisa kulttuurihenkilö toimi huonompiosaisten puolesta ja kuoli keuhkotautiin. Häntä on luonnehdittu sanoilla täsmällinen, pitkämielinen, avulias, hiljainen ja tunnollinen.

Niemelä on ollut monessa mukana. Tiloissa on pidetty kuntakokouksia, kirjasto toimi siinä vuoteen 1890 saakka sen päätysalissa ja vuodesta 1901 alkaen tiloissa toimi kihlakunnantuomari K.J. Lund käräjineen, sekä hänen jälkeensä kihlakunnan tuomari F.S. Holstille vuodesta 1905. Talo siirtyi kunnalle vuonna 1908 ja toimi vuoden ajan kouluna Salmelan koulun remontin vuoksi. Vuonna 1913 tilat päätettiin vuokrata kunnanlääkäri V. Bergille, minkä jälkeen tiloissa piti apteekkia Ivar Suomalainen. Sitten siinä asuivat peräjälkeen kanttori Pukkila ja kanttori Silvennoinen, joiden aikaan tohtori Hurskainen piti Niemelässä lääkärin vastaanottoa. Myöhemmin lääkäreinä talossa toimivat mm. Martti Tolvanen ja Aino Hänninen.

Pihapiiri oli 1930 –luvulla suurimmillaan ja tuolloin siihen kuuluivat nykyisen päärakennuksen lisäksi toinen asuinrakennus, talli- ja aittarakennus, kahvio / putkarakennus (!) ja rantasauna. Lasiverannan takana sijaitsevilla kahdessa huoneessa on toiminut myös kunnantoimisto, mutta tilat kävivät sille pian ahtaiksi. Kunnan arkisto siirrettiin pihalle makasiinirakennukseen juuri ennen talvisotaa ja tietysti siihen osui sirpalepommi tuhoten arkiston. Kahvio / putka oli siirretty Sapsoperän Kumina-ahosta ja rakennus on purettu pois 1950 –luvulla.

Nykyään noin 26 metriä pitkä Niemelä on yksi pisimpiä vanhoja päärakennuksia Sotkamossa. Talossa on 11 huonetta ja kolme kuistia. Pihan puolen lasikuisti on koristeltu värilaseilla. Talon tyyli on säilynyt klassisena remonttien jälkeenkin. Ikkunoiden päällä on haukka- ja päädyissä kauniit aurinkoikkunat. Talo on toimi pitkään päiväkotina, mikä on samalla tarkoittanut tilojen rankkaa remontointia käyttöön soveltuvaksi, mutta huonetilat sinällään ovat säilyneet. Takapihalle ja pohjoispuolelle rakennetut terveyskeskuskompleksi ja kerrostalo antavat Niemelälle tilaa hierarkisesti,

mutta niiden massoittelu ja pintamateriaalit eivät sovi yksiin Niemelän kanssa. Ympäristössä on komeaa puustoa.

Niemelään liittyy runsas käyttö- ja henkilöhistorian määrä. Siitä voisi kirjoittaa kirjan helposti. Ympäristö on suomalaiselle kirkonkylälle tavanomaisen kerroksellista, mutta tässä tapauksessa hengeltään kuitenkin Niemelälle tilaa antavaa. Niemen aistii vielä kulttuuriympäristöksi, joskin se on haavoittuvainen ja herkkä muutoksille. Viitteenomaiset vanhat piirteet rakennuksessa tulisi säilyttää kynsin hampain, muuten rakennuksesta tulee ulkoisesti köyhä. Niemelä kannattaa säilyttää ja sen piirteille tekisi hyvää osin ennallistava korjaus, etenkin sisätiloissa. Nykyinen käyttötarkoitus on hyvin kuluttava.



Sotkamon paloasema

Arkkitehti Veijo Martikaisen suunnittelema paloasema valmistui vuonna 1962. Sitä edelsi pieni puinen asema nykyisen terveystakeskuksen eteläpuolella. Valkoiseksi rapattu, linjakas ja varsin tyylikäs rakennus oli uuden ajan airut, hyvin asiallinen olemukseltaan ja funktionaalista tyyliä. Pieni vinolippa sisääntulon päällä on tyylikäs.

Tiloissa toimii nykyään nuorisotalo ja sen yhteyteen on tehty terveystakeskus vuodeosastoineen saman suunnittelijan piirustusten mukaan. Valkoinen väritys on ohjannut muutakin värimaailmaa myöhemmin. Valkoiseksi maalattu asema torneineen toimii maamerkinä kunnanviraston aukion tuntumassa.



Sotkamon paloasema

Toivola

Kirkonkylän pääkadun varressa Laukkolahden rannassa sijaitsee vanha laivalaituripaikka, johon vuonna 1886 perustettiin Toivolan kievari. Se toimi laivaliikenteen keskuksena aina 1930 - luvulle saakka. Laiturista ei ole jäljellä nykyään kuin jäänteet naapurin eli Meriläisen talon kohdalla Syväsalmen puolella. Kievarin tilalle rakennettiin vuonna 1939 Säästöpankki. Suunnittelijoina toimivat arkkitehdit Ulla Lukkari (myöhemmin Hjelt) ja Liisa Karttunen, joista Lukkari oli kotoisin Juurikkalahdesta ja suunnitteli myöhemmin muitakin rakennuksia Sotkamoon.

Pankkirakennus on kaksikerroksinen ja siihen liittyy yksikerroksinen asuinosa kulmittain. Näiden väliin on sijoitettu pääsisäänkäynti asuintiloihin. Rakennus on rapattu ja katettu saumapellillä. Aumakatto oli vielä 1990 –luvulle saakka katettu savitiilillä. Pihan puolen erkkeri on kaunis. Rakennus on tyylillisesti sekoitus funkkista ja klassismia. Katossa ja räystäissä on Ulla Lukkarin rakennuksille tyypillisesti muistumaa japanilaisesta rakentamisesta.

Toivola on remontoitu perusteellisesti ja poikkeuksellisesti vanhan arvo tunnustaen ulkopintojen suhteen. Sisätiloissa on tehty pieniä muutoksia. Kadun puolen vanhat pankin ovet on säilytetty ja niihin on kiinnitetty talon historiasta kertova taulu. Remontin suunnittelusta vastasi arkkitehtitoimisto Sillman Kajaanista.

Toivola on erittäin arvokas kiinteistö kirkonkylän pääraitilla. Sillä on tärkeä asema pääkadun kiintopisteenä ja nykyisessä asussaan se korostaa paikkakunnan vireyttä oivallisesti. Talon remontointi on ollut kulttuuriteko.



Toivola

Uusitalo (vanha kirjakauppa)

Laukkalahren laivalaiturin läheisyyteen tehtiin vuonna 1893 pieni asuinmökki, joka siirrettiin vuonna 1920 nykyiselle paikalleen katujen risteykseen. Alkuperäiselle paikalle rakennettiin hirrestä uusi talo kirjakaupaksi. Talon rakensi vuodesta 1897 kirjakauppiaana (kaupparekisterissä 8.6.1897) toiminut Simo Nykänen, joka oli käynyt Kuopiossa kurssin puhelinkeskuksen hoitoa varten. Alkujaan rakennus toimi muun muassa kunnantoimistona, kirjastona ja Sotkamon ensimmäisenä puhelinkeskuksena. Kirjakauppaa talossa pidettiin aina 1980 -luvulle saakka. Nykyään kauppa on varastona, mutta asuintilat ovat yhä käytössä.

Kaupan isot ikkunat portaikkoineen antavat Laukkalahdelle. Kaupan kuisti pihan puolella on alkuperäisessä kunnossa. Talossa on peltinen mansardikatto, kauniit T - malliset ikkunat ja paneelivuoraus. Sisäisivulle on tehty uudisosa 1950 - luvulla. Pihan puolella on myös vanha autotalirakennus ja 1990 - luvulla tehty uusi asuintalo, sekä alussa mainittu vanha asuinmökki työtilana. Kirjakaupparakennuksen asuintilat ovat osin alkuperäiset ja siihen kuuluu myös asuintiloina käytetty yläkerta parvekkeineen. Rakennus sijaitsee tiiviisti Niemeläntien varrella ja yhdessä vanhemman mökin kanssa muodostaa kauniin puistomaisen kohdan rannan tuntumassa yhdessä suurten puiden kanssa.



Uusitalo

2 TAVOITTEET

Asemakaavamuutos on käynnistynyt Kiinteistö Oy Sotkanmaan sekä Antti Kelan ja Elena Kyllösen hakemuksista. Maanomistajien esittämänä tavoitteena on tutkia rakentamistehokkuuden lisäämisen edellytykset heidän omistamiensa kiinteistöjen alueella. Lisäksi kaavamuutoksen tarkoituksena on selvittää Rantatien ja Niemeläntien osalta pihakatumerkinnän tarkoituksenmukaisuus sekä kevyen liikenteen väylän toteutusedellytykset Niemeläntien varteen, päivittää tonttinumerointia ja kortteleiden käyttötarkoituksia, tarkastella kulttuurihistoriallisten kohteiden suojelutarpeita sekä ajantasais-taa asemakaavaa muutoinkin hankkeen aikana esille tulevien tarpeiden pohjalta.

3 TUTKIMUKSET JA ALUSTAVAT VAIHTOEHDOT

3.1 Tutkimukset ja selvitykset

Korttelin 209 tontin 2 osalta on laadittu valokuvasovite asemakaavan mukaisen rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi. Visualisointikuvat on tehnyt arkkitehti Kari Tervo. Muiden kaava-alueen tonttien osalta vastaavaa havainnollistamista ei ole tehty, sillä kaavaratkaisun tuomat muutokset ovat hyvin vähäisiä ympäröivään tai muutettavan asemakaavan mahdollistamaan maankäyttöön nähden.

Tätä hanketta varten teetettyjen 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.

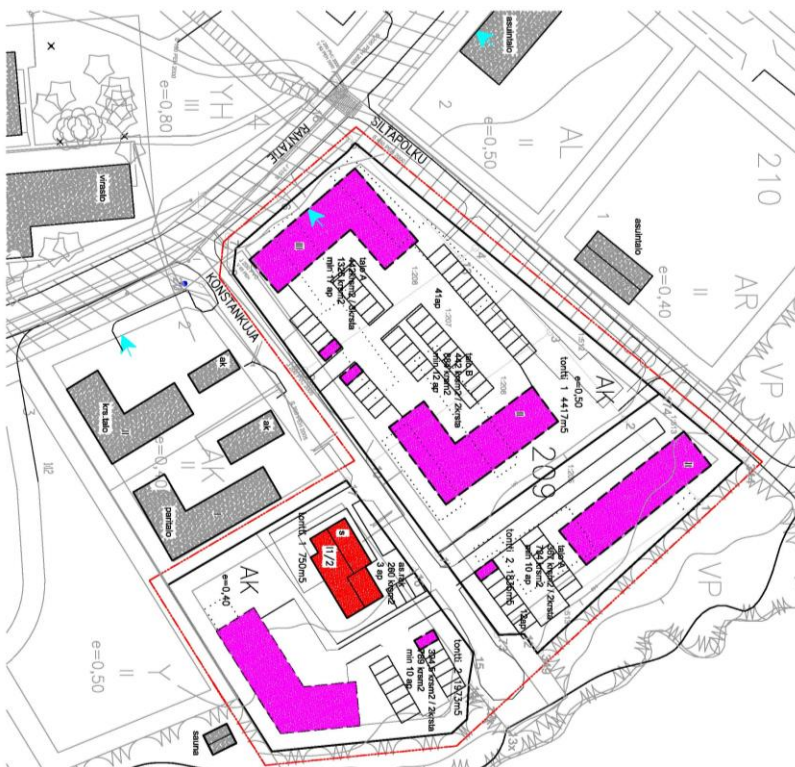
3.2 Alustavat vaihtoehdot

Asemakaavasta ei ole tehty vaihtoehtoisia luonnoksia, sillä ottaen huomioon kaavaratkaisun tavoitteet, vallitsevat olosuhteet sekä useiden muutosten tekninen luonne, ei olennaisesti kaavaratkaisusta poikkeavien vaihtoehtojen laatimista ole nähty tarkoituksenmukaiseksi.

4 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS JA PERUSTELUT

4.1 Yleisperustelu

Kaavamuutoksen myötä korttelin 209 tontin 2 kerroslukua ollaan korottamassa kahdesta kolmeen ja tehokkuuslukua $e=0,40$:stä $e=0,50$:een. Ratkaisun tavoitteena on tehostaa keskusta-alueen maankäyttöä ja huomioida viereisen rakennuspaikan kaavaratkaisu tontin suunnittelussa. Kolmikerroksinen rakennusmassa on ohjattu Rantatien varteen, jotta rakennusmassalla muodostetaan katutilaa yhtenäisesti viereisen, Siltapolun toisella puolella olevan rakennuspaikan kanssa. Lähemmäksi rantaa sijoittuvalla tontin osalla rakentamisen kerrosluku säilyy kahtena, jolloin kontrasti läheiseen pientalorakentamiseen ei muodostu liian suureksi. Muiden kaavamuutosalueen tonttien osalta suurimpiin sallittuihin kerroslukuihin ei ole tehty muutoksia. Tehokkuuksia on joidenkin tonttien osalta korotettu siten, että ne ovat yhtenäiset viereisten vastaavalla käyttötarkoituksella olevien tonttien kanssa.



Asemapiirrostarastelu korttelin 209 sekä korttelin 208 tonttien 1-4 maankäytöstä / arkkitehti Kari Tervo

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, sillä alueella on terveystakeskuksen lisäksi muitakin julkisia toimintoja, kuten nuorisotilat, musiikkiopisto, keskuskeittiö ja palveluasuntola. Terveystakeskuksen vieressä ollut kunnan omistama tontti on liitetty terveystakeskuksen tonttiin, sillä tontilla on jo terveystakeskuksen paikoitusta. Korttelin 208 tontin 7 käyttötarkoitus on muutettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, sillä tontille on myönnetty poikkeuslupa asuinrakennukselle. Korttelissa 206 käyttötarkoitukset on päivitetty vastaamaan todellista käyttöä.

Rantatien ja Niemeläntien pihakatumerkinnät on poistettu. Rantatie on kokoojakatuluonteinen liikenneväylä, jota pitkin kuljetaan mm. terveystakeskuksen ja lukion parkkipaikoille. Lisäksi Konstan kujan liikenne kulkee Rantatien kautta. Pihakatumerkintä ei vastaa kadun todellista käyttötarvetta ja luonnetta, eikä katua ole tarkoituksenmukaista toteuttaa pihakatuna. Niemeläntietä pitkin ohjautuu läpiajoliikennettä terveystakeskuksen ja Niemelän musiikkiopiston suuntaan, ja liikenneturvallisuuden kannalta on parempi kehittää kevyen liikenteen olosuhteita sen sijaan, että läpiajoa yritettäisiin rajoittaa keinotekoisesti. Niemeläntietä on levennettykin siten, että kevyen liikenteen väylä mahtuu korotettuna kadun varteen. Kaavassa on osoitettu ohjeellisena Niemeläntien varteen sijoittuvan kevyen liikenteen väylän jatke Rantatielle saakka, jotta saadaan turvallinen kl –yhteys musiikkiopistolle myös Rantatien suunnasta.

Kaava-alueelle sijoittuvat Sotkamon kulttuuriympäristöohjelmassa mainitut kohteet on osoitettu historiallisesti arvokkaina rakennuksina vanhaa paloasemaa lukuun ottamatta. Historiallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ja rakennuksessa suoritettavien muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten taajamakuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Paloaseman kulttuurihistoriallisia arvoja ei ole nähty niin merkittävinä, että se tulisi suojella. Kohteeseen on kuitenkin tehty vastattain mittava remontti kohteen keskeiset taajamakuvalliset arvot huomioiden ja nykyinen käyttö turvaa kohteen säilymistä, joten vanhan paloaseman säilyminen ei ole uhattuna. Niemelän rannassa sijaitseva kivistinen asuinpaikka on osoitettu muinaismuistokohteena.

4.2 Yleiskaavan sisältövaatimusten huomiointi

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

Kaavahanke sijoittuu maakuntakaavan mukaiselle taajamatoimintojen alueelle, matkailun vetovoima-alueelle ja kaupunkikehittämisen kohdealueelle. Suunniteltu kaavamuutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa, vaan osaltaan edistää maakuntakaavan toteuttamista.

Kaavaratkaisu tehostaa hieman asuinkortteleiden käyttöä ja sitä kautta olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttöä. Näin myös asumisen tarpeet ja palvelujen saavutettavuus tulevat huomioituiksi. Liikenteelliset ratkaisut mahdollistavat turvallisemman liikenneympäristön toteuttamisen. Muutoin yleiskaavan sisältövaatimuksista tulee lähinnä huomioon otettavaksi rakennetun ympäristön ja maiseman vaaliminen. Alueella on useita kulttuuriympäristöohjelmassa mainittuja kohteita, jotka yhtä lukuun ottamatta on huomioitu asemakaavaratkaisussa. Rakennetun maiseman osalta suunnittelualue kuuluu kirkonkylän ydinkeskustaa ympäröivään asuin- ja palvelutoimintojen alueeseen, eikä kaavamuutos vaikuta alueen yleiskuvaan. Sellaisia erityisiä maisemallisia arvoja lähiympäristössä ei ole, jotka rajoittaisivat tai estäisivät kaavoitettavan alueen suunniteltuja muutoksia. Katujen ja kevyen liikenteen väylien yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulisi kuitenkin mahdollisuuksien mukaan pyrkiä säilyttämään vanhoja taajamakuvallista merkitystä omaavia mäntyjä.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- tai kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatehokkuuteen vaikutukset ovat myös hyvin vähäisiä. Kevyen liikenteen järjestämiseen kaavaratkaisu luo nykyistä paremmat edellytykset, muutoin nykyiseen liikennejärjestelmään ei ole tulossa muutoksia.

Ihmisten elinympäristöön kaavamuutos vaikuttaa taajamakuullisten vaikutusten kautta. Korttelin 209 tontille 2 suunniteltu rakentaminen poikkeaa nykyisestä ympäröivästä asuinrakennuskannasta kerrokorkeuden osalta ollen 1-2 kerrosta ympäröiviä asuinrakennuksia korkeampaa. Naapurustoon Siltapolun toiselle puolelle Rantatien varteen on kuitenkin asemakaavoitettu kolmikerroksista rakentamista ja kaavamuutosaluetta vastapäätä toisella puolella Rantatietä on lukiorakennus, joka on kolmikerroksinen Rantatien puoleiselta osalta. Muutoin Rantatien varren rakennuskanta on kaksikerroksista. Merkittävästi ympäröivästä rakennuskannasta poikkeavasta rakentamisesta ei siis ole kysymys. Kaavamuutoksen vaikutukset kohdistuvat lähimaisemaan, eikä suunniteltu rakennus poikkea kovin merkittävästi ympäröivästä maankäytöstä, mutta lähialueen asukkaat saattavat kokea miljöössä tapahtuvan muutoksen häiritseväksi. Lähimaisemavaikutusten havainnollistamiseksi suunniteltu rakentaminen on upotettu alueelta otettuun valokuvaan.



Näkymä lukion suunnasta / Kari Tervo

6 TOTEUTTAMINEN

Kaava-alue on pääosin rakentunut, ainoastaan muutaman tontin osalta maankäyttö on tehostunut ja tehostuneen maankäytön toteutuminen tapahtunee eri aikajänteellä eri tonteilla. Kevyen liikenteen ratkaisujen osalta asemakaava toteutunee lähivuosina.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan vireilletulon 2.5.2017 (§ 100)

Kunnanhallitus hyväksyi Sotkamon kunnan ja Kiinteistö Oy Sotkanmaan välisen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 19.6.2017 § 157

Kunnanhallitus hyväksyi Sotkamon kunnan sekä Antti Kelan ja Elena Kyllösen välisen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 19.6.2017 § 158

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä on kuulutettu 11.8.2017

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen nähtäville asetettavaksi 27.9.2017 § 123

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 3.10.-3.11.2017 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta ei jätettiin x kpl mielipidettä.

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
AR						-0,6273	-2509	-0,6273	-2509
AL	0,3986	19,38716		2060	0,516809	0,233	1398	0,1656	662
AK	1,1209	54,51848		5349	0,477206	0,6433	3016	0,4776	2333
AP	0,4015	19,52821		1606	0,4	0,129	925	0,2725	681
AO	0,135	6,566148		338	0,25037	0,0002	1	0,1348	337
A yhteensä	2,056	100	37,68121	9353	0,454912	0,3782	2831		
YS						-1,9071	-15257	-1,9071	-15257
Y	2,3102	100		18482	0,800017	2,1696	17920	0,1406	562
Y yhteensä	2,3102	100	42,34005	18482	0,800017	0,2625	2663		
KL						-0,2329	-1398	-0,2329	-1398
K yhteensä	0	100	0			-0,2329			
VP	0,4465	100				-0,0418		0,4883	
V yhteensä	0,4465	100	8,183201			-0,0418			
LV	0,0601	100				0,0601			
L yhteensä	0,0601	100	1,101479			0,0601			
Kadut	0,5835	100				0,5835			
KADUT, TIE	0,5835	100	10,69406			0,5835			
KAAVA-ALL	5,4563			27835	0,510144	1,0096	5494		

Sotkamo
Keskustan asemakaava-alue
Terveyskeskuksen ympäristön asemakaava
Asemakaavan muutos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
11.8.2017
Päivitetty

Sotkamon kunta

2017

Sotkamo
Keskustan asemakaava-alue
Terveyskeskuksen ympäristön asemakaava
Asemakaavan muutos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
11.8.2017
Päivitetty

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 kortteleita 6, 208 ja 209 sekä näihin rajoittuvia katu-, puisto- ja venevalkama-alueita. Suunnittelualue sijaitsee Pirttijärvensalmen rannalla Siltapolun, Rantatien, Sepänkujan ja Kainuuntien rajaamalla alueella. Kaavoitettava alue on Sotkamon kunnan, Ylisotkamon osakaskunnan, yhtiöiden ja yksityishenkilöiden omistuksessa. Kaava-alueen pinta-ala on noin viisi hehtaaria. Kaavoitettava alue on rajattu alustavasti liitteenä olevaan karttaan. Lopullinen rajausta määrittävä suunnittelun edetessä.

Korttelia 6 sekä siihen rajoittuvaa puistoaluetta koskeva Kainuuntien rakennuskaavan (nyk. asemakaava) muutos on vahvistettu 27.9.1990. Muutoin alueella on voimassa kunnanvaltuuston 27.1.2003 hyväksymä kunnanviraston ympäristön asemakaavan muutos. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueelle on varauksia yleisten rakennusten korttelialueille, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle, asuin- ja liikerakentamisen korttelialueille, venevalkama-alueelle sekä kaduille ja puistoille. Läheisyydessä on asuin- ja liikerakentamisen sekä yleisten rakennusten korttelialueita.

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kunnanvaltuuston 12.12.1983 hyväksymässä Sotkamon keskustan (oikeusvaikutuksettomassa) yleiskaavassa asemakaavoitettavalle alueelle on osoitettu samankaltaisia varauksia kuin muutettavassa asemakaavassakin.

Suunnittelualue sijoittuu Sotkamon ydinkeskustaan. Alueella on terveyskeskus sekä asuin- ja liikerakennuksia. Korttelin 208 tontilla 4 on asemakaavalla suojeltu Niemelän vanha kauppakartano ja tontilla 7 samoin asemakaavalla suojeltu vanha kirjakaupparakennus. Muita kaava-alueelle sijoittuvia Sotkamon kulttuuriympäristöohjelmassa huomioituja kohteita ovat kirjailija Veikko Huovisen entinen asuinrakennus, Sotkamon entinen paloasema sekä entinen Säästöpankin talo Toivola. Niemelän rannasta on löydetty kivikautinen asuinpaikka (muinaisjäännös 765010068). Lähiympäristössä on keskustan asuin-, liike- ja palvelurakentamista.

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan vireilletulosta toukokuussa 2017. Kaava laaditaan kunnan omana työnä. Alueen kaavoituksesta on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus Kiinteistö Oy Sotkanmaan sekä Antti ja Elena Kyllösen kanssa. Mikäli kaavaratkaisu sitä edellyttää, laaditaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta maankäyttösopimus kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

2 Asemakaavan tavoitteet ja sisältö

Asemakaavamuutos on käynnistynyt Kiinteistö Oy Sotkanmaan sekä Antti ja Elena Kyllösen hake-
muksista. Maanomistajien esittämänä tavoitteena on tutkia rakentamistehokkuuden lisäämisen edel-
lytykset heidän omistamiensa kiinteistöjen alueella. Lisäksi kaavamuutoksen tarkoituksena on sel-
vittää Rantatien ja Niemeläntien osalta pihakatumerkinnän tarkoituksenmukaisuus sekä kevyen lii-
kenteen väylän toteutusedellytykset Niemeläntien varteen, päivittää tonttinumerointia ja kortteleiden
käyttötarkoituksia, tarkastella kulttuurihistoriallisten kohteiden suojelutarpeita sekä ajantasaistaa
asemakaavaa muutoinkin hankkeen aikana esille tulevien tarpeiden pohjalta.

3 Asemakaavoituksen yhteydessä tehtävät selvitykset ja vaikutusten arviointi

Suunnitellun rakentamisen taajamakuvalaisia vaikutuksia arvioidaan valokuvasovittein ja havainne-
kuvin. Tätä hanketta varten teetettävien selvitysten lisäksi kaavoitustyön pohjana käytetään raken-
nuskantatietoja, luonnonvaroihin ja pohjavesiin liittyviä tietoja ja suunnitelmia, yhdyskuntatekni-
seen verkostoon ja liikenteeseen liittyviä suunnitelmia, muita tehtyjä selvityksiä sekä osallisilta,
viranomaisilta ja maastotyöskentelystä kaavoitusprosessin aikana saatavia tietoja. Mahdollisten lisä-
selvitysten tarve ratkaistaan kaavoitustyön edetessä.

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

*Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa
määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntata-
loudelliset, 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 yhtei-
söt, 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 mielipi-
teensä asiasta. Kaavahankkeesta ja siihen liittyvästä luonnosaineistosta saa tietoja kunnan kaavoitus-
ja mittaus toimistosta.

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 kaavamuutoksen 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 jatkosuunnittelussa

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 kaavamuutosalueeseen 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 Suunniteltu aikataulu

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan vireilletulon 2.5.2017 (§ 100)

Kunnanhallitus hyväksyi Sotkamon kunnan ja Kiinteistö Oy Sotkanmaan välisen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 19.6.2017 § 157

Kunnanhallitus hyväksyi Sotkamon kunnan sekä Antti Kelan ja Elena Kyllösen välisen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 19.6.2017 § 158

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä on kuu-
lutettu 11.8.2017

ARVIOITU SUUNNITTELUAIKATAULU

Valmisteluvaihe	syksy 2017
kaavaluonnos nähtäville	loppuvuosi 2017
kaavaehdotus nähtäville	kevättalvi 2018
asemakaava hyväksytty	kesä 2018

Yhteystiedot

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

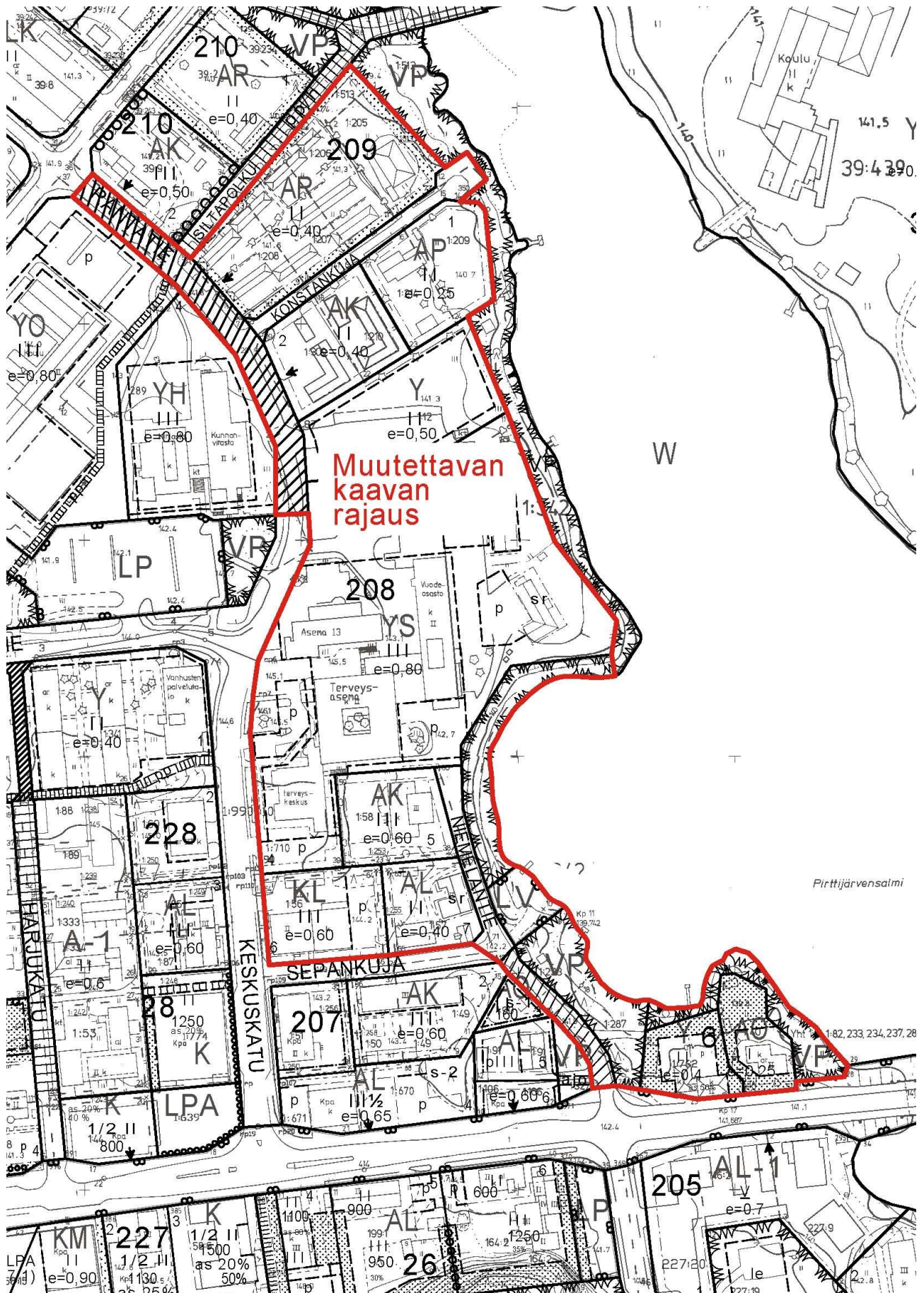
Sotkamon kunta, Kaavoitus- ja mittauslaitos, Markkinatie 1, 88600 Sotkamo

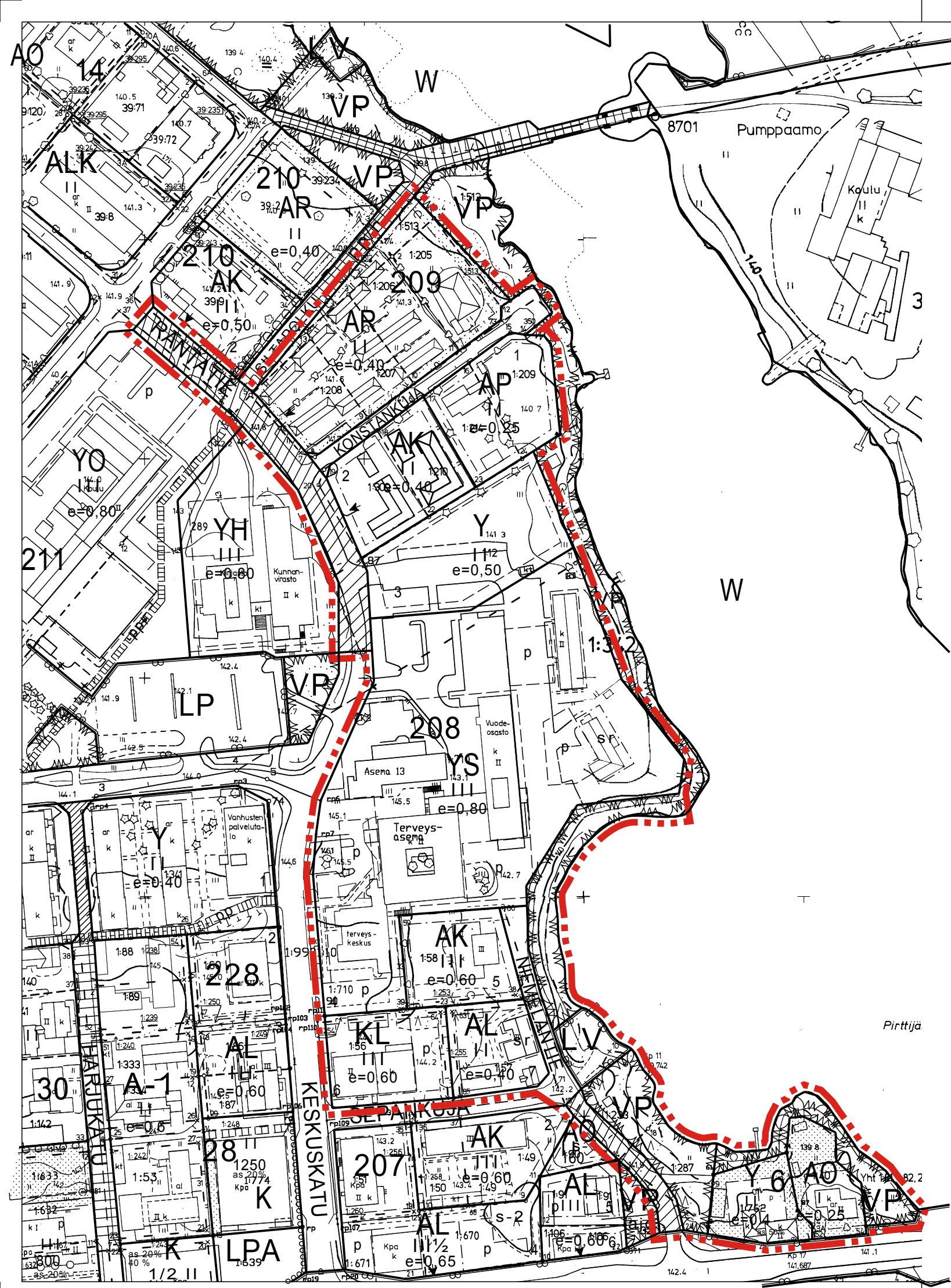
kaavoittaja
Juha Kaaresvirta
p. 044 750 2144 fax. 08-6155 8120
e-mail juha.kaaresvirta@sotkamo.fi

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

Sotkamossa 11.8.2017

Juha Kaaresvirta
kaavoittaja





AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

AP

Asuinpienalojen korttelialue.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

YH

Hallinto- ja viristorakennusten korttelialue.

YO

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

YS

Sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

KL

Liikerakennusten korttelialue.

VP

Puisto.

LP

Yleinen pysäköintialue.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

W

Vesialue.

K

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

210

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

ELÄNTI

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

40 %

Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaasta saa käyttää rakentamiseen.

as 20%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalaalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2 II

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

e=0.25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

le

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Katu.

Katu.

Jalankululle varattu katu.

Jalankululle varattu katu.

p

Pysäköimispaikka.

sr

Suojeltava rakennus.

MUUTETTAVA ASEMAKAAVA 1:2000

Muutettavan asemakaavan raja