

SOTKAMO

HAKALAN ASEMAKAAVA-ALUE

TENETINNIEMEN ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN MUUTOS



SOTKAMON KUNTA
KAAVOITUS- JA MITTAUSOSASTO

7.11.2017

SOTKAMO
HAKALAN ASEMAKAAVA-ALUE
TENETINNIEMEN ASEMAKAAVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan kaavaselostus, joka koskee 7.11.2017 päivättyä asemakaavaa.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 535 tontteja 8-10, korttelin 558 tonttia 1, näihin kortteleihin rajoittuvia virkistysalueita sekä Tenetinkujan katualuetta

Asemakaavalla muodostuu korttelin 535 tontit 8-11, korttelin 558 tontti 1, Tenetinkujan ja Eerikan-kujan katualueet sekä näihin rajoittuvat lähivirkistysalueet.

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on n. 6,4 hehtaaria.

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 alueille tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti 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 vetovoimamerkinnällä on osoitettu maakunnan matkailu- ja virkistystoiminnan kannalta merkittävimmät aluekokonaisuudet. Niihin sisältyvät matkailukeskusten alueet ja niihin liittyvät virkistys-, 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 maisemav arvot, 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.

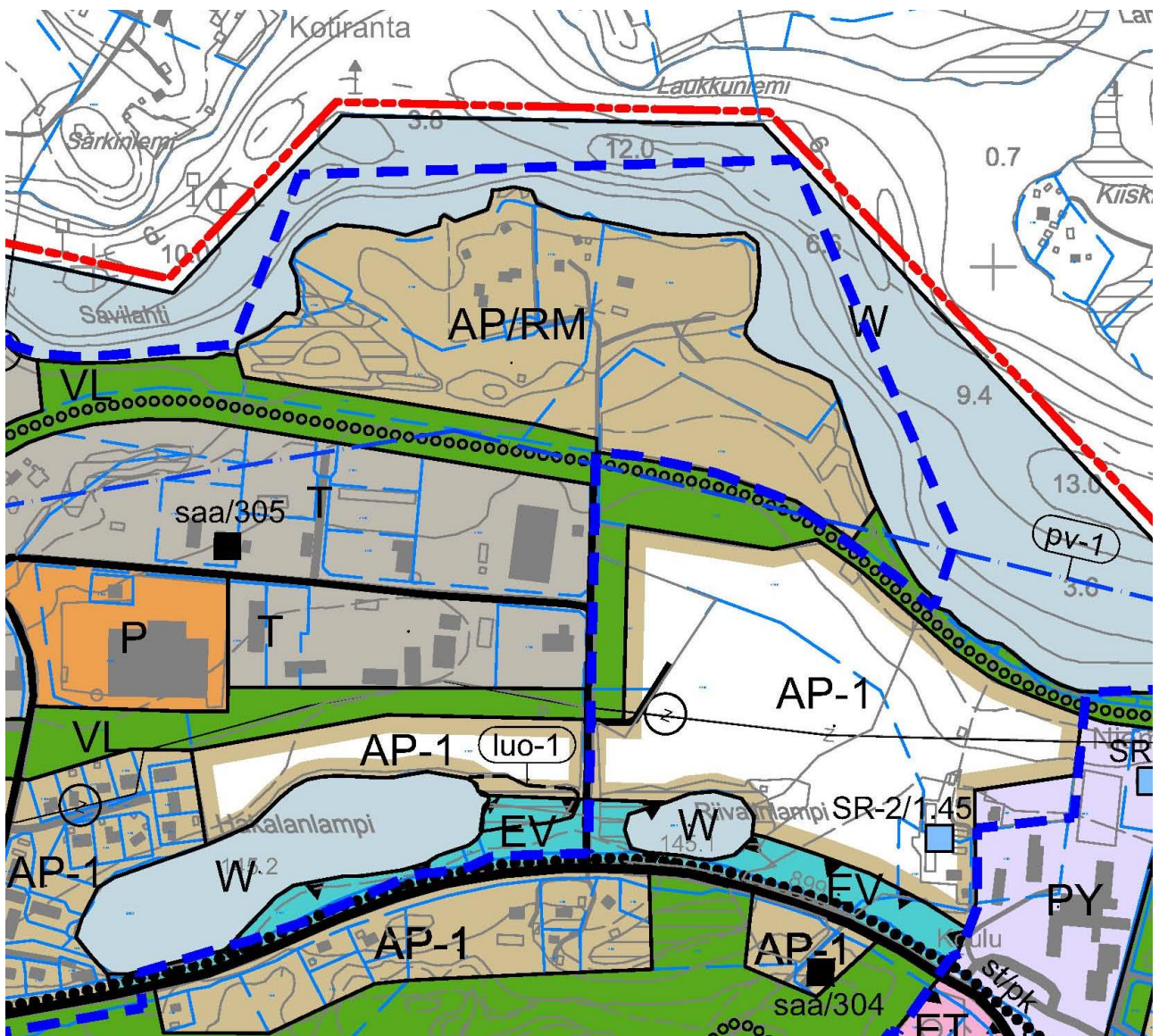
TURVETUOTANTO

Yleisiä suojelumääräyksiä:

Yleiskaava

Ote Vuokatin osayleiskaavasta

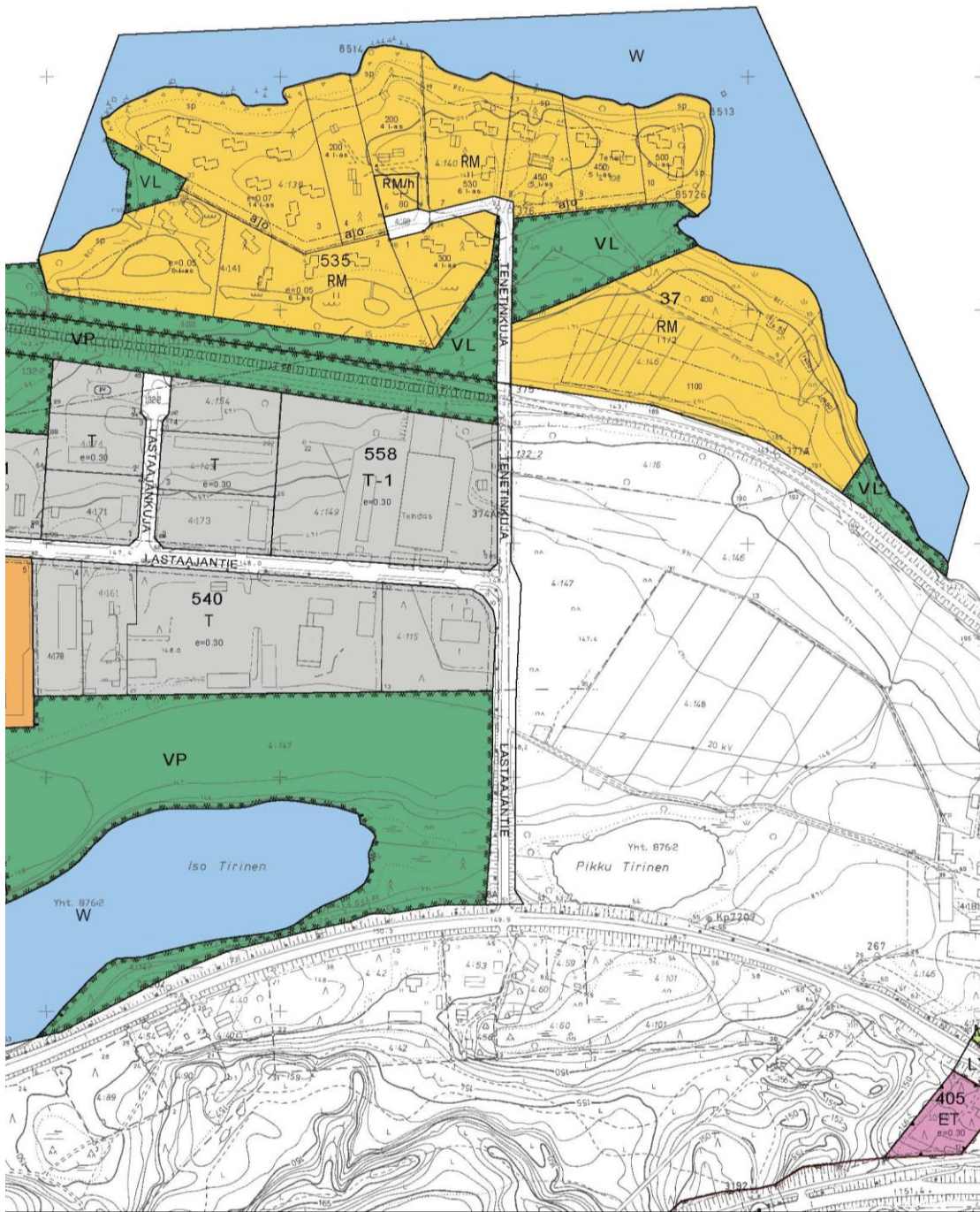
Vuokatin yleiskaavamuutos on vireillä ja yleiskaavaluonnoksessa Tenetinniemi on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi / matkailupalvelujen alueeksi (AP/RM). Muutoin varaukset ovat samankaltaiset kuin voimassa yleiskaavassakin.



Vuokatin yleiskaavaluonnos

Asemakaava

Suunnittelualuetta koskevat asemakaavat on hyväksytty / vahvistettu vuosina 1990, 2003 ja 2016. Voimassa olevissa asemakaavoissa on suunnittelualueelle kohdistuvia varauksia matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T-1), puistolle (VP), lähivirkistysalueelle (VL) ja katualueelle.



Ote asemakaavayhdistelmästä

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Kaavan pohjakartta on hyväksytty 21.8.2017

1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin yksityishenkilöiden omistuksessa. Korttelin 558 tontin 1 omistaa kuitenkin Suokone Kiinteistöt Oy ja vanhan ratapohjan Suomen valtio.

1.3 Rakennettu ympäristö

Alueelle johtaa kapea sorapintainen Tenetinkuja –niminen katu, josta erkanee Tenetinniemessä oleville asemakaavassa osoitetuille tonteille johtava ajoväylä. Tontit ovat rakentamattomia lukuun ottamatta korttelin 535 tonttia 8, jolla on uiton aikainen työnjohdon majoitusrakennuksena toiminut hirsirakenteinen kämpä. Rakennusta on korjattu ja muutettu sisäpuolelta ja se toimii nykyisin vakituisesti asuttuna paritalona. Vuokatin yleiskaavoituksen yhteydessä tehdyssä kulttuurihistoriallisten kohteiden inventoinnissa kämpällä on todettu olevan rakennushistoriallista ja etenkin uittohistoriaan liittyvää arvoa. Lastaajantien ja Tenetinkujan kulmassa korttelin 558 tontilla 1 on Suokone Oy:n tuotantorakennukset. Vesijohto- ja viemäriverkosto on rakennettu koko kaava-alueelle, myös rakentamattomille tonteille.

Lähiympäristössä Tenetinkujan päässä on muutamia 1990 –luvulla valmistuneita loma- ja matkailurakennuksia. Lastaajantien varsi on teollisuusaluetta.



Ahlströmin vanha uittokämpä

1.4 Luonnonympäristö

Kaavoitettava alue sijoittuu Tenetinvirran rantavyöhykkeelle. Rannassa kasvaa järviruokoa ja –kortetta. Alueen halki virtaa kaivetuille lammille Tenetinvirrasta johtava oja. Ojan ja lampien lähiympäristö on pusikkoista lehtipuuvaltaista sekametsää, muutoin rakentamattomilla kaava-alueen osilla valtapuuna ovat varttuneet havupuut. Alueella on tehty harvennushakkuu syksyllä 2017.

Vuokatin yleiskaavamuutoksen luontoselvityksen (päivätty 16.2.2017) laadinnan yhteydessä suunnittelualueelta ei ole löydetty arvokkaita luontokohteita tai lajistoa.



Tenetinniemen itärantaa

1.5 Pohjavesi

Kaavoitettava alue sijoittuu osittain Vuokatin pohjavesialueelle.

1.6 Muinaismuistot

Vuokatin yleiskaavoitukseen liittyvässä muinaismuistoinventoinnissa suunnittelualueelta ei ole löydetty muinaisjäännöksiä luokiteltavia kohteita tai alueita.

1.6 Maaperän pilaantuneisuus

Kaavoitettavalla alueella sijaitseva Suokone Oy:n tontti (kortteli 558 tontti 1) on merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmä sisältää tietoja maa-alueista, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita ja alueista, jotka on tutkittu tai kunnostettu. Suokone Oy:n tontti on merkitty Matti –rekisteriin sillä toimineen konepajateollisuuden vuoksi (metallin käsittely). Tontilla tapahtunut öljyvahinko on kunnostettu vuonna 2014.

2 TAVOITTEET

Asemakaavamuutos on käynnistynyt kiinteistön Tenetti 765-401-4-108 omistajien hakemuksesta. Maanomistajien esittämänä tavoitteena on selvittää korttelin 535 tonttien 8-10 käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitalojen rakennuspaikoiksi ja rakennuspaikkojen lukumäärän kasvattaminen kolmesta rakennuspaikasta neljään rakennuspaikkaan. Lisäksi kaavamuutoksen tarkoituksena on selvittää Tenetinkujan katualuevarauksen leventäminen siten, että kadun varteen olisi mahdollista toteuttaa kevyen liikenteen väylä, mikäli Tenetinniemen alue rakentuu jatkossa laajemmin pysyvään asumisen käyttöön Vuokatin yleiskaavaluonnoksen mahdollistamalla tavalla.

3 TUTKIMUKSET JA ALUSTAVAT VAIHTOEHDOT

3.1 Tutkimukset ja selvitykset

Kaavaratkaisu pohjautuu Vuokatin yleiskaavaluonnokseen ja yleiskaavoituksen yhteydessä tehtyihin tutkimuksiin ja selvityksiin.

1. Vuokatin osayleiskaava 2035 luontoselvitys, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy 16.2.2017, Jari Kärkkäinen ja Ville Suorsa
 - Laaditun luontoselvityksen tavoitteena oli paikantaa yleiskaava-alueen arvokkaat luontotyypit, jotka ovat joko lainsäädännöllä määriteltyjä tai muutoin alueellisesti edustavia sekä selvittää alueen linnuston yleispiirteet ja mahdolliset uhanalaisen sekä EU:n luonto- ja lintudirektiivien mukaisen kasvi- ja eläinlajiston esiintymät. Selvityksen maastotyöt on tehty keväällä ja kesällä 2016.
2. Vuokatin osayleiskaavan tarkastukseen liittyvät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet 2016, Kari Tervo
3. Vuokatin yleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 5.-9.7.2016, Museovirasto, Vesa Laulumaa

Kaavamuutoksen keskeisimpänä tarkoituksena on selvittää jo asemakaavoitetun korttelin osan käyttötarkoituksen muuttaminen matkailualueesta vakituiseen asumisen alueeksi. Kaavahankkeen tarkoitus ja alueella tapahtuvat muutokset huomioiden erillisiin lisäselvityksiin ei ole tarvetta. Hankkeen vaikutuksia voidaan arvioida tehtyjen selvitysten ja kaavaprosessin aikana saatavan palautteen ja alueeseen liittyvän ominaistiedon perusteella.

3.2 Alustavat vaihtoehdot

Kaavamuutoksen keskeisimpänä tarkoituksena on selvittää jo asemakaavoitetun korttelin osan käyttötarkoituksen muuttaminen matkailualueesta vakituiseen asumisen alueeksi. Asemakaavasta ei ole tehty vaihtoehtoisia luonnoksia, sillä ottaen huomioon kaavaratkaisun tavoitteet, vallitsevat olosuhteet sekä muutosten luonne, ei olennaisesti kaavaratkaisusta poikkeavien vaihtoehtojen laatimista ole nähty tarkoituksenmukaiseksi.

4 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS JA PERUSTELUT

4.1 Yleisperustelu

Korttelin 535 tontit 8-11 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Kaavaratkaisun myötä tonttien käyttötarkoitus on muuttunut matkailua palvelevien rakennusten korttelialueesta vakituiseen asumisen alueeksi. Tonttijakoa on samalla tiivistetty ja alueelle on muodostettu yksi rakennuspaikka lisää. Rakennusoikeus on lisääntynyt 200 krs-m²:llä, mutta tehokkuus on vieläkin verrattain maltillinen (n. e=0,09). Suuret tontit ja matala tonttitehokkuus selittyvät alueen luonteella sekä luonnonolosuhteiden, olemassa olevien rakenteiden ja muutettavan kaavan ohjaavalla vaikutuksella. Tontin 8 länsirajalle on osoitettu noin 15 metriä leveä istutettava alueen osa, jotta viereisten tonttien erilaisien käyttötarkoitusten keskinäiset häiriövaikutukset voidaan minimoida. Rakennusala on rannan puolella suunniteltu siten, että kaikilta tonteilta säilyisi näkymä ilta-auringon suuntaan virralle. Rakentamattomille rakennuspaikoille kulku tapahtuu Erikankuja –nimistä katua pitkin. Katualueen sijoittumista on ohjannut jo olemassa oleva ajoväylä, joka rakennekerrosten osalta pienin muutoksin täyttää kadulle asetetut vaatimukset.

Tenetinkuja on levennetty noin 15 metriä leveäksi Suokone Oy:n parkkialueen ja Erikankujan välisellä osuudella, jotta kadun varteen voidaan rakentaa korotettu kevyen liikenteen väylä, mikäli Tenetinniemen alue myöhemmin rakentuu laajemmin pysyvän asutuksen käyttöön yleiskaavaluonnoksen mahdollistamalla tavalla. Suokone Oy:n paikoitusalueen kohdalla katualue kaventuu kuitenkin muutettavan kaavan mukaiseen 12 metriin, jotta paikoitusalue voidaan säilyttää nykyisessä laajuudessaan. Tällöin paikoitusalue alkaisi suoraan kevyen liikenteen väylän reunasta ilman ojapainannetta ja lumitilaa. Kevyen liikenteen väylän vaatima tila on varattu Tenetinkujan katualueen länsipuolelta, koska Lastaajantielle liityttäessä kevyen liikenteen väylä jatkuu samalla puolen tietä.



Lastaajantien ja Tenetinkujan risteysalue sekä Suokone Oy:n parkkipaikka

Hanke poikkeaa voimassa olevasta Vuokatin yleiskaavasta korttelin 535 tonttien 8-11 käyttötarkoituksen osalta. Vuokatin yleiskaava on hyväksytty 14 vuotta sitten, eikä alue ole yleiskaavan voimassa ollessa lähtenyt toteutumaan matkailualueena yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisesti. Yleiskaavamuuotos on käynnistynyt ja Vuokatin yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi tai matkailupalvelujen alueeksi (AP/RM). Edellä kerrotuista syistä johtuen Vuokatin yleiskaavaa voi Tenetinniemen osalta pitää ilmeisen vanhentuneena ja voimassa olevasta yleiskaavasta poikkeavaan kaavaratkaisuun on MRL 42.4 §:n mukainen perusteltu syy. Asemakaavaratkaisu on yleiskaavaluonnoksen mukainen, ja asemakaavaratkaisun sopeutuminen yleiskaavan kokonaisuuteen ja yleiskaavan sisältövaatimukset on huomioitu Vuokatin yleiskaavamuuotoksen luonnosta laadittaessa.

Entistä Ahlströmin uittokämpän kulttuurihistoriallisia arvoja ei ole nähty niin merkittävinä, että se tulisi asemakaavalla suojella. Rakennus on kuitenkin remontoitu ja vakituisessa asuinkäytössä, ja nykyinen käyttö turvaa rakennuksen säilymistä.

Korttelin 558 tonttia 1 koskeva maaperän tilan selvittämiseen liittyvä määräys on poistettu. Kaavamuuotoksen yhteydessä alueella ei tapahdu maankäytön muutoksia, eikä alueella ole todettu pilaantuneisuutta, joten riskiarvioinnin tarvetta koskeva määräys ei ole tarpeen.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Tenetinniemi sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti lähelle keskeisiä palveluja. Kaavamuutoksen myötä alueelle tulee uusia asukkaita, mutta tonttien vähäisestä lukumäärästä johtuen vaikutus väestön kehitykseen kaava-alueella ei ole lukumääräisesti merkittävä. Taajamakuvaan hankkeella ei ole olennaisia vaikutuksia, sillä muutoksen kohteena oleva alue ei sijaitse pääliikenneväylien varrella tai ole muutoin taajamakuvaan kannalta keskeinen. Asuinrakennuspaikat sijoittuvat lähimmillään noin 200-300 metrin etäisyydelle Lastaajantien varren teollisuusalueista, eikä teollisuustoiminnasta johtuvat ympäristöhäiriöt aiheuta olennaisia vaikutuksia asuintonteille saakka. Asumisympäristönä alue on rauhallinen ja vesistön läheisyys tekee alueesta houkuttelevan. Sosiaalinen ympäristö tulee Tenetinniessä muuttamaan pysyvän asutuksen myötä, mutta tälläkin hetkellä matkailurakennusalueeseen rajoittuvalla tontilla oleva vanha uittorakennus on luvitettu asuinrakennuksena, ja on vakituksessa asuinkäytössä. Vanhaa uittorakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla, ja mikäli rakennus purettaisiin, poistuisi purkamisen myötä pala paikallista uittohistoriaa. Rakennus on kuitenkin vasta kunnostettu, eikä rakennuksen purkaminen vaikuta todennäköiseltä kaavan aikajänteellä. Asemakaavoitettavalla alueella on suuret tontit ja kaavaratkaisu on kokonaisuutena väljä, jolloin naapuritonteilla tapahtuvan rakentamisen kontrasti kulttuurihistoriallista arvoa omaavaan vanhan uiton kämpän ympäristöön ei muodostu huomattavan suureksi.

Järvimaisema muuttuu metsäisen alueen rakentumisen myötä, mutta muutettavaan kaavaan nähden muutos on vähäinen, koska alue on muutettavassakin kaavassa osoitettu rakennettavaksi lähes vastaavalla tehokkuudella. Rakennettavat alueet ovat hoidettua talousmetsää, eikä alueelta ole todettu luontoselvityksen yhteydessä erityisiä luonnonarvoja, joten luonnon monimuotoisuuteen vaikutukset ovat vähäisiä.

Kaavaratkaisun myötä tonttijako muuttuu hieman Tenetinniemen alueella, mistä johtuen vesijohto- ja viemäriverkostolla joudutaan muuttamaan sulkuventtiilien ja kaivojen paikkoja. Tästä aiheutuu noin parin tuhannen euron kustannus. Erikankuja on ajoväylänä rakennettu, mutta kadun kantavuutta joudutaan lisäämään ja kuivatusta parantamaan, jotta rakenteet täyttävät päällystämättömälle kadulle asetettavat vaatimukset. Routasuojausta Erikankujalle ei ole tehty, joten se on routiva. Vähäisestä liikennemäärästä ja päällystämisen vaatimasta huomattavasta investoinnista johtuen katua ei ole tarkoituksenmukaista päällystää. Erikankujan rakentaminen katusuunnitteluohjeiden mukaiseksi maksaa noin 10 000 euroa. Tenetinkujaa ei ole rakennettu katuna, ja mikäli Tenetinniemi myöhemmin rakentuu laajemmin pysyvän asutuksen käyttöön, tulee Tenetinkujan peruskorjaus tai oikeastaan uudisrakentaminen nykyiselle paikalle ajankohtaiseksi. Tenetinkujan uudisrakentamisen arvioitu kustannus olisi noin 250 000 euroa. Rakentamisen yhteydessä nykyisen ajoradan ja lammen välissä oleva pumppaamo joudutaan myös siirtämään, mutta siirron kustannukset ovat marginaalisia kadun rakentamisen kokonaiskustannuksiin nähden.

6 TOTEUTTAMINEN

Eerikankujalla tehtävät toimenpiteet toteutetaan pian asemakaavan voimaan tulon jälkeen. Kaavamuutosalueelle tulevat omarantaiset omakotitalotontit ovat houkuttelevia ja tonttien voi olettaa rakentuvan muutaman vuoden kuluessa kaavan lainvoimaisuudesta. Sen sijaan Tenetinkujan peruskorjaus / uudisrakentaminen tapahtunee vasta sitten, kun alueen maankäyttö on huomattavasti tehostunut nykyisestä.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan vireilletulon 22.8.2017 § 192.

Kunnanhallitus hyväksyi Sotkamon kunnan sekä Minna Heikkisen ja Erno Paavolan välisen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 22.8.2017 § 193

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä on kuulutettu 1.9.2017

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen nähtäville asetettavaksi 27.9.2017 § 124

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 3.10.-3.11.2017 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä välisenä aikana.

Ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan

7.11.2017 Juha Kaaresvirta
 Kaavoittaja

LIITTEET Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

SEURANTA	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- tehokkuus	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos	Vanha pinta-ala	Vanha kerrosala
	ha	%	%	k-m2	ek	+/- ha	+/- k-m2	ha	k-m2
AO	1,6988	100		1600	0,094184	1,6988	1600		
A yhteensä	1,6988	100	26,52013	1600	0,094184	1,6988	1600		
RM						-1,6942	-1400	1,6942	1400
R yhteensä						-1,6942	-1400	1,6942	1400
T	2,4917	100		7475	0,299996	-0,0225	-68	2,5142	7543
T yhteensä	2,4917	100	38,89817	7475	0,299996	-0,0225	-68	2,5142	7543
VL	0,9056	58,26792				-0,2469		1,1525	
VP	0,6486							0,6486	
V yhteensä	1,5542	100	24,26277			-0,2469		1,8011	
Kadut	0,661	100				0,2648		0,3962	
KADUT, TIE	0,661	100	10,31893			0,2648		0,3962	
	0							0	0
KAAVA-ALL	6,4057			9075	0,141671	0	132	6,4057	8943

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 765 Sotkamo Täyttämispvm 10.11.2017
Kaavan nimi Tenetinniemen asemakaava
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 01.09.2017
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 6,4057 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,4057	100,0	9075	0,14	0,0000	132
A yhteensä	1,6988	26,5	1600	0,09	1,6988	1600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,4917	38,9	7475	0,30	-0,0225	-68
V yhteensä	1,5542	24,3			-0,2469	
R yhteensä					-1,6942	-1400
L yhteensä	0,6610	10,3			0,2648	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	6,4057	100,0	9075	0,14	0,0000	132
A yhteensä	1,6988	26,5	1600	0,09	1,6988	1600
AO	1,6988	100,0	1600	0,09	1,6988	1600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,4917	38,9	7475	0,30	-0,0225	-68
T-1	2,4917	100,0	7475	0,30	-0,0225	-68
V yhteensä	1,5542	24,3			-0,2469	
VP	0,6486	41,7			0,0000	
VL	0,9056	58,3			-0,2469	
R yhteensä					-1,6942	-1400
RM					-1,6942	-1400
L yhteensä	0,6610	10,3			0,2648	
Kadut	0,6610	100,0			0,2648	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Sotkamo
Hakalan asemakaava-alue
Tenetinniemen asemakaava
Asemakaavan muutos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
23.8.2017
Päivitetty 14.11.2017

Sotkamon kunta

2017

Sotkamo
Hakalan asemakaava-alue
Tenetinniemen asemakaava
Asemakaavan muutos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
23.8.2017
Päivitetty 14.11.2017

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 Hakalan asemakaava-alueella Tenetinniemessä. Asemakaavan muutos koskee korttelin 535 tontteja 8-10, korttelin 558 tonttia 1, näihin kortteleihin rajoittuvia virkistysalueita sekä Tenetinkujan katualuetta. Kaavoitettava alue on pääosin yksityishenkilöiden omistuksessa. Korttelin 558 tontin 1 omistaa kuitenkin Suokone Kiinteistöt Oy ja vanhan ratapohjan Suomen valtio. Kaava-alueen pinta-ala on noin seitsemän hehtaaria. Kaavoitettava alue on rajattu alustavasti liitteenä olevaan karttaan. Lopullinen rajausta määrittäytyy suunnittelun edetessä.

Suunnittelualuetta koskevat asemakaavat on hyväksytty / vahvistettu vuosina 1990, 2003 ja 2016. Voimassa olevissa asemakaavoissa on suunnittelualueelle kohdistuvia varauksia matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T-1), puistolle (VP), lähivirkistysalueelle (VL) ja katualueelle.

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 26.5.2003 hyväksymä Vuokatin yleiskaava / osa-alue 1. Yleiskaavassa suunnittelualueella on varauksia matkailu- ja majoituspalvelujen alueelle, teollisuusalueelle ja virkistysalueelle. Vuokatin yleiskaavamuutos on vireillä ja yleiskaavaluonnoksessa Tenetinniemi on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi / matkailupalvelujen alueeksi (AP/RM). Muutoin varaukset ovat samankaltaiset kuin voimassa yleiskaavassakin.

Suunnittelualue sijoittuu Vuokattiin Tenetinniemeen. Alueelle johtaa Tenetinkuja –niminen katu ja kunnallistekninen verkosto (vesijohto + viemäri) on rakennettu. Korttelin 535 tontilla 8 on uiton aikainen Ahströmin kämppä, joka on toiminut työnjohdon majoitusrakennuksena. Nykyisin rakennus toimii vakituisesti asutuna paritalona. Lastaajantien ja Tenetinkujan kulmassa korttelin 558 tontilla 1 on Suokone Oy:n tuotantorakennukset. Muilta osin kaavoitettava alue on rakentamaton. Kaavoitettavan alueen halki virtaa kaivetuille lammille Tenetinvirrasta johtava oja. Ojan ja lampien lähiympäristö on pusikkoista lehtipuuvaltaista sekametsää, muutoin luonnontilaisilla osilla valtapuuna ovat varttuneet havupuut. Lähiympäristössä Tenetinkujan päässä on 1990 –luvulla valmistuneita loma- ja matkailurakennuksia. Lastaajantien varsi on teollisuusaluetta.

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavoituksen vireilletulosta elokuussa 2017. Kaava laaditaan kunnan omana työnä. Alueen kaavoituksesta on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus kaavamuutosta hakeneiden maanomistajien kanssa. Mikäli kaavaratkaisu sitä edellyttää, laaditaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta maankäyttösopimus kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

2 Asemakaavan tavoitteet ja sisältö

Asemakaavamuutos on käynnistynyt kiinteistön Tenetti 765-401-4-108 omistajien hakemuksesta. Maanomistajien esittämänä tavoitteena on selvittää korttelin 535 tonttien 8-10 käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitalojen rakennuspaikoiksi ja rakennuspaikkojen lukumäärän kasvattaminen kolmesta rakennuspaikasta neljään rakennuspaikkaan. Lisäksi kaavamuutoksen tarkoituksena on selvittää Tenetinkujan katualuevarauksen leventäminen siten, että kadun varteen olisi mahdollista toteuttaa kevyen liikenteen väylä, mikäli Tenetinniemen alue rakentuu jatkossa laajemmin pysyvän asumisen käyttöön yleiskaavaluonnoksen mahdollistamalla tavalla.

3 Asemakaavoituksen yhteydessä tehtävät selvitykset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutosalueen koskeva Vuokatin yleiskaavan muutos on vireillä ja yleiskaavahanketta varten on teetetty vuoden 2016 aikana mm. luontoselvitys, maisemaselvitys, muinaismuistointi ja kulttuurihistoriallisten kohteiden inventointi. Tenetinniemen asemakaavahankkeessa tukeudutaan yleiskaavoitusta varten laadittuihin selvityksiin. Yleiskaavoitukseen liittyvien 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 selvitettävä 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, lähialueen 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
- 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, maakunnalliset 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 ja ne 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 22.8.2017 § 192.

Kunnanhallitus hyväksyi Sotkamon kunnan ja kaavamuutosta hakeneiden maanomistajien välisen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 22.8.2017 § 193

Kaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä on kuulutettu 1.9.2017

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 14.11.2017

Juha Kaaresvirta
kaavoittaja

