

SOTKAMO

KESKUSTAN ASEMAKAAVA-ALUE

SATAMAN YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN MUUTOS



**SOTKAMON KUNTA
KAAVOITUS- JA MITTAUSOSASTO**

2.2.2018

SOTKAMO
KESKUSTAN ASEMAKAAVA-ALUE
SATAMAN YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan kaavaselostus, joka koskee 2.2.2018 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.

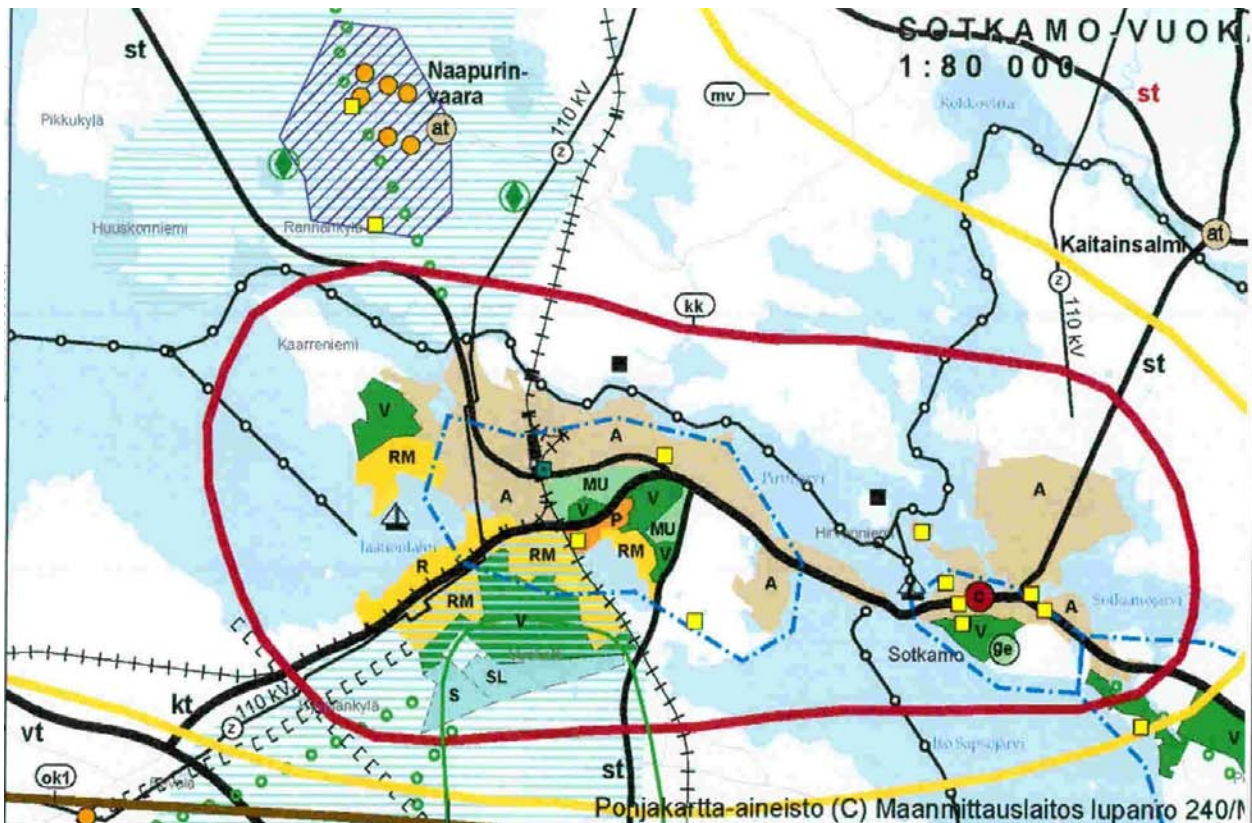
Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on n. seitsemän hehtaaria.

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 vetovoima-alueelle, 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 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 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

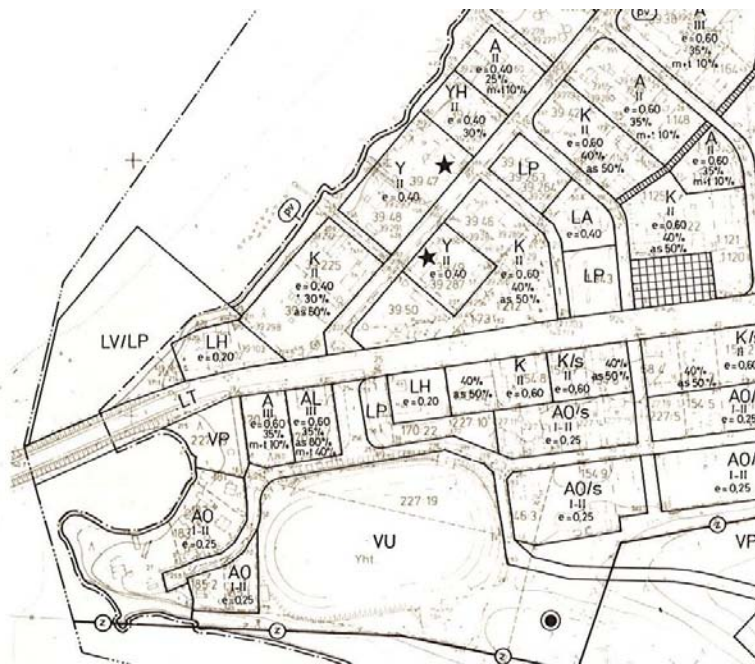
Yleisiä suojelumääräyksiä:

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.

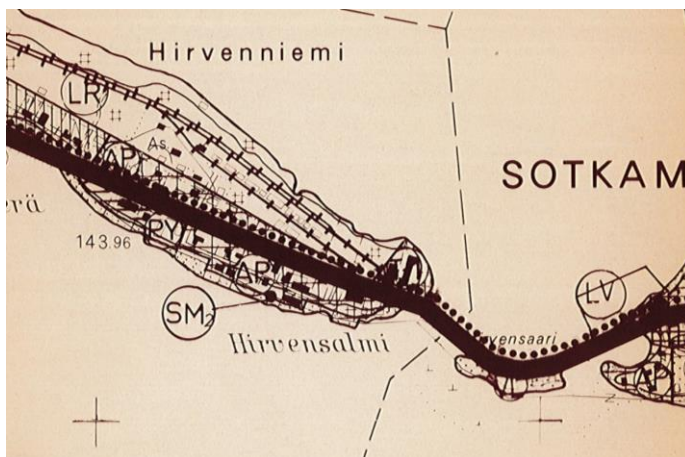
Yleiskaava

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. Yleiskaava on tavoitteiltaan vanhentunut.



Ote Sotkamon keskustan oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta

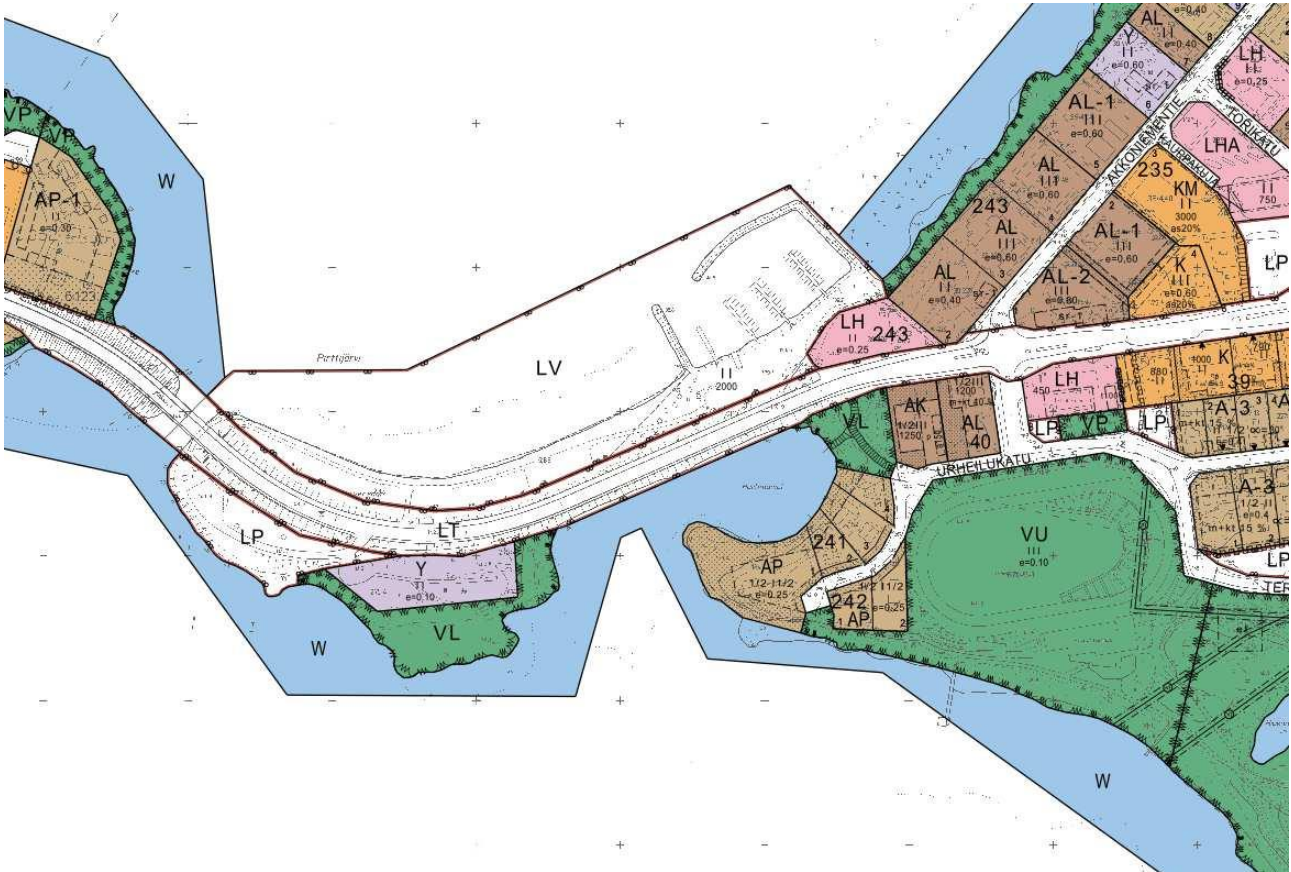
Kaava-alueen läntisimmässä osassa on voimassa kunnanvaltuuston 24.8.1982 hyväksymä oikeusvaikutukseton Sotkamo-Vuokatin osayleiskaava. Tässä yleiskaavassa on suunnittelualueeseen kohdistuvia varauksia vesiliikenteen alueelle, seudulliselle pääväylälle ja kevyen liikenteen reitille.



Ote Sotkamo-Vuokatin osayleiskaavasta

Asemakaava

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



Ote asemakaavayhdistelmästä

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

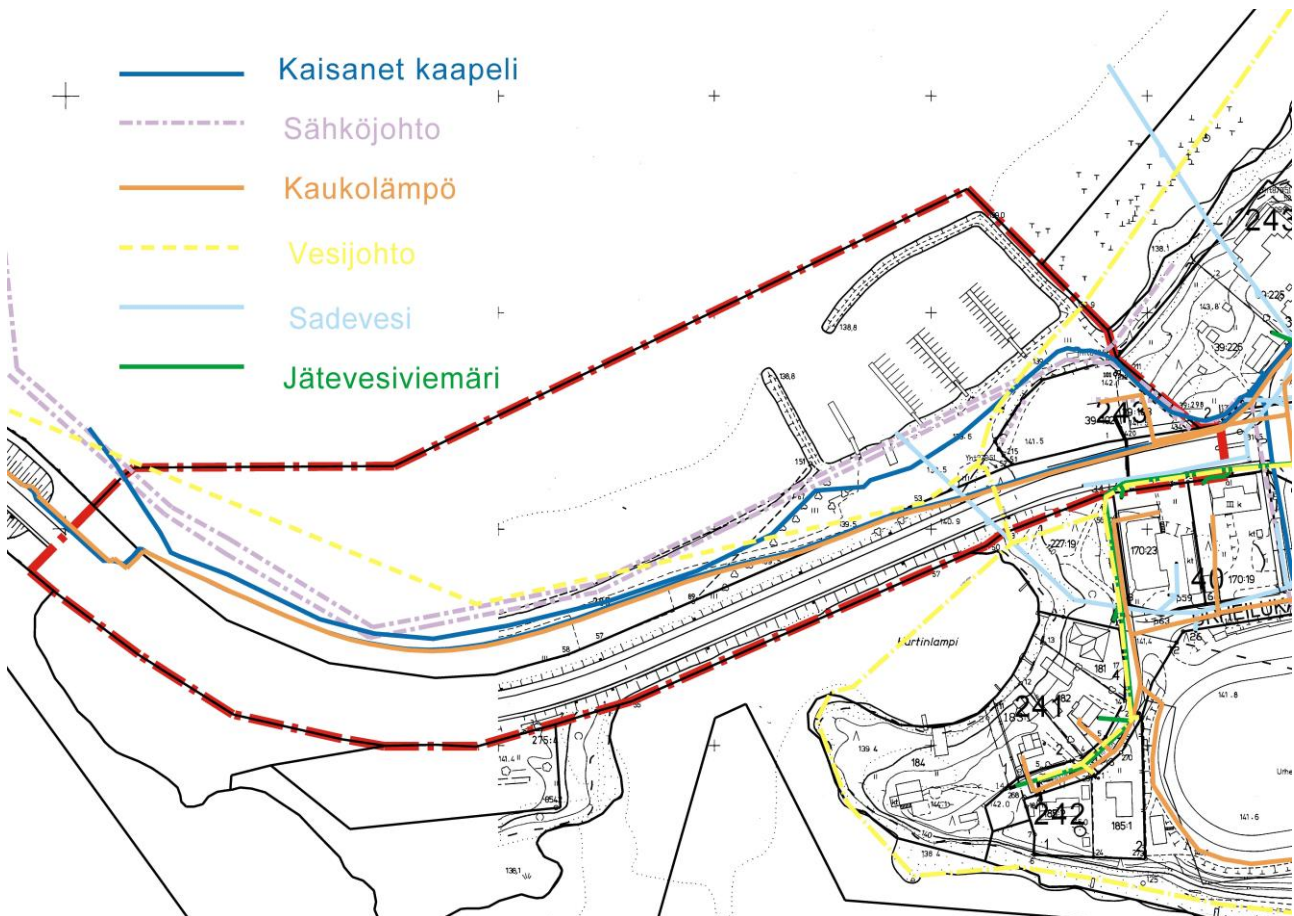
Kaavan pohjakartta on hyväksytty 14.3.2017

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 välimatkoin 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.

Hiukanharjun pohjavesialueen geologisen rakenneselvityksen yhteydessä satama-alueelle entisen Shellin tontin välittömään läheisyyteen asennetussa pohjavesiputkessa pohjaveden pinta on vaihdellut havaintoajankohtina välillä + 137.49-138.50 (N 2000). Pohjavesipinta on satama-alueella on 1-2 metrin syvyydellä maanpinnasta ja entisen Shellin tontin kohdalla noin 3,5-4,5 metrin syvyydellä maanpinnasta. Pohjavesipinnat ovat koko muodostuma-alueella tasaiset, eikä kallio nouse missään kohdin estämään tai ohjaamaan pohjaveden virtausta.

Lähteet:

Kainuun Ely –keskuksen lausunto jakeluasematoimintaa koskevasta ympäristölupahakemuksesta, Shell Express Sotkamo

Sotkamon Hiukanharjun geologisen rakenteen selvitys, Geologian tutkimuskeskus 2017

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 hiilivetypitoisuuksia. Kohteen maaperässä on todettu ylemmät 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 öljynerottimen sekä vanhan säiliöalueen ja mittarikentän lähellä. Tutkimusten perusteella pilaantuminen on paikallinen kiinteistölle rajoittuva.

Kunnostussuunnitelman mukaan maaperän kunnostaminen toteutetaan kohteessa massanvaihdoilla.

Lähteet:

Phase II Ympäristöarviointi 193119 Shell Sotkamo, URS Nordic AB

Shell Sotkamo, Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi, URS Nordic AB

St 1 Oy, Shell Sotkamo Kainuuntie 12, Maaperän kunnostussuunnitelma, Pöyry Finland Oy

1.7 Muinaismuistot

Alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiksi luokiteltavia kohteita tai alueita.

2 TAVOITTEET

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

3 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.

3. Shell Sotkamo, Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin täydennys, URS Nordic AB 2010

4. St 1 Oy, Shell Sotkamo Kainuuntie 12, Maaperän kunnostussuunnitelma, Pöyry Finland Oy 2017

5. Sotkamon Hiukanharjun geologisen rakenteen selvitys, Geologian tutkimuskeskus 2017

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 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.

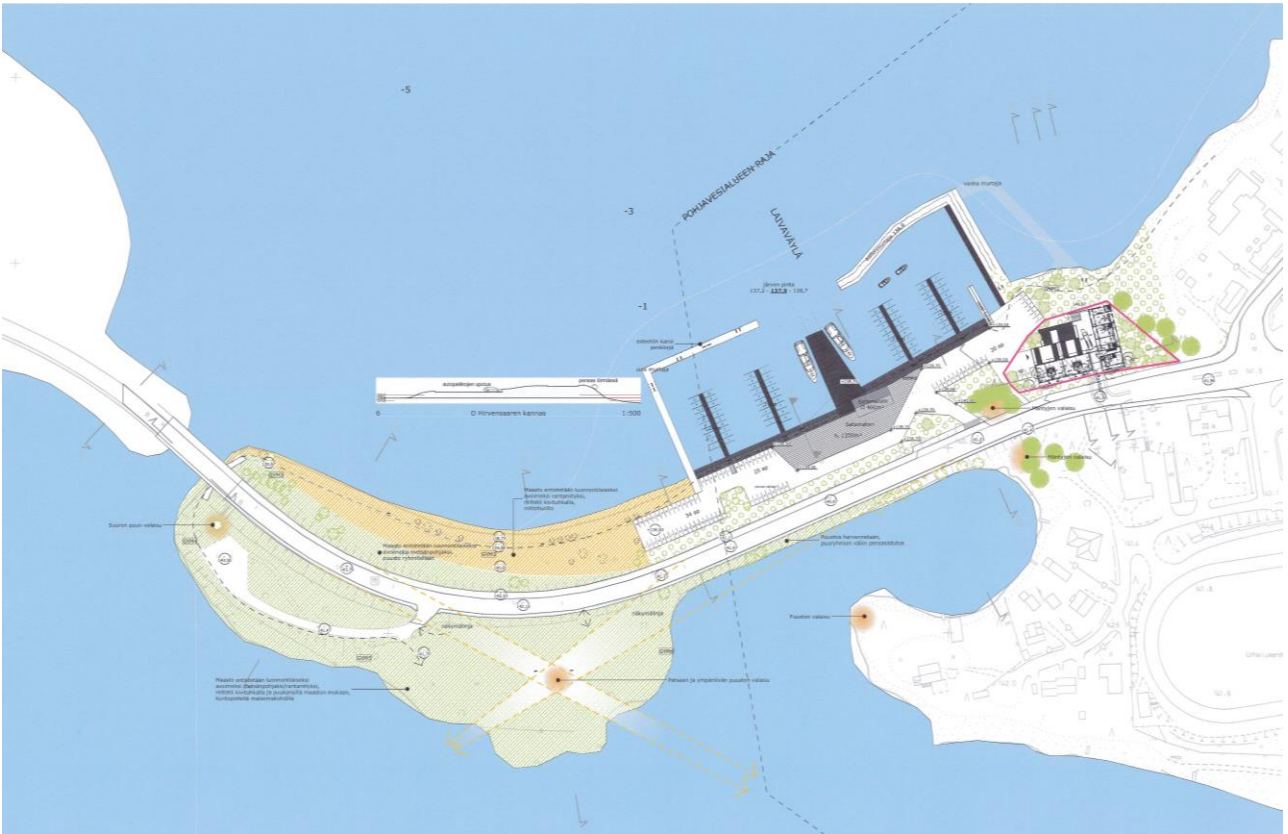
Kunnanhallitus on käsitellyt St1 Energy Oy:n toimittamaa kaavamuutoksen vireilletulohakemusta kokouksessaan 23.10.2012 § 233. Kunnan kaavoittaja oli tuolloin virkavapaalla ja kunnanhallitus päätti jättää asian pöydälle siihen saakka, kunnes kaavoittajan viran varsinainen viranhaltija palaa virantoimitukseen.

Asiaa käsiteltiin uudelleen kunnanhallituksessa 2.4.2013 § 110. Tuolloin kaavamuutoksen hakijan yhteistyökumppani toimitti kunnanhallituksen käsittelyä varten suunnitellun rakennuksen ilmakeinon ja asemapiirroksen. Asemapiirroksessa ja ilmakeinon suunnitelmassa 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 lähtökohtaisista kiinnostuksista 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.

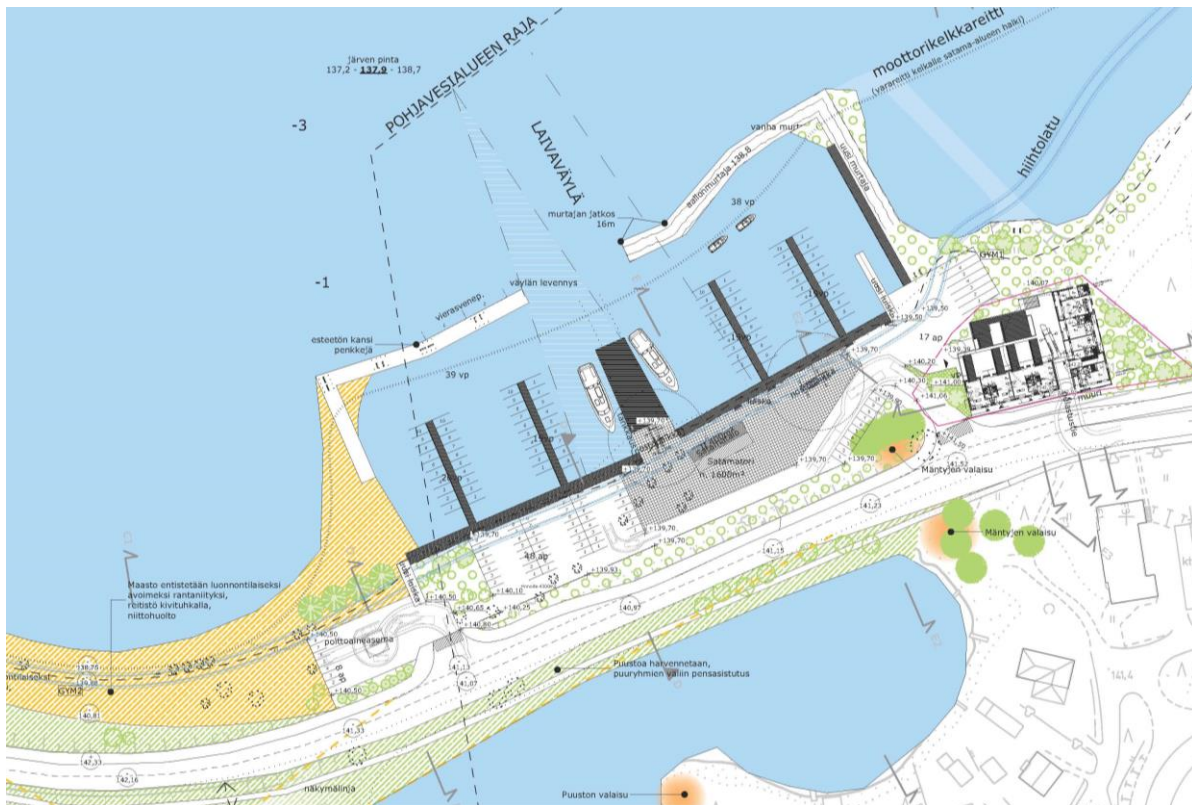
Entiselle Shellin tontille osoitettiin kehittämissuunnitelmassa kerrostalorakentamista kahdessa erillisessä massassa siten, että Kainuuntien tiealuetta rajaa tien suuntainen matalampi kaksikerroksinen massa ja tielinjaan nähden kohtisuoraan on korkeampi nelikerroksinen rakennusmassa. Sijoittelua ovat ohjanneet lähestymisnäkö 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 jäsennettyä 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 taajamakuvaliset 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 suunnitelmassa 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

Kehittämissuunnitelmaan ja jo sitä edeltäviin vaiheisiin liittyen saatiin muutamia mielipiteitä alueen suunnittelua koskien. Mielipiteissä esitettiin mm. puukerrostaloa Shellin tontille sekä huomion kiinnittämistä liikenteellisiin näkökohtiin.

4.2 Luonnosvaihe

Sataman ympäristön asemakaavaluonnos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 3.10.-3.11.2017 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta jätettiin yhdeksän erillistä mielipidettä, joista osassa oli useita allekirjoittajia. Mielipiteiden joukossa oli myös nettiadressi, jonka oli allekirjoittanut 202 henkilöä. Pääsääntöisesti mielipiteissä esitettiin kaavaluonnosta matalampaa rakentamista ja isossa osassa myös rakennusmateriaaliksi puuta, mutta muihinkin asioihin kiinnitettiin huomiota. Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet ja viranomaisten lausunnot sekä kaavan laatijan vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Hanketta koskeva yleisötilaisuus järjestettiin 12.10.2017. Tilaisuuteen osallistui yhteensä 13 henkilöä kunnan luottamushenkilöt ja viranhaltijat sekä Archeus Oy:n arkkitehti mukaan lukien. Tilaisuuden tarkoitus oli olla informaatio- ja keskustelutilaisuus, eikä tilaisuudesta tehty muistiota. Keskustelun aikana esille nousivat samansuuntaiset asiat kuin kaavaluonnoksesta jätetyissä mielipiteissäkin.

Luonnosvaiheen ilmakuvasovitteet Sataman ympäristön asemakaavan toteutuksesta:



15.59 | Asuinkerrostalo Kainuuntie 12
L-1.1 | Näkymäkuva Hirvensaaresta
1:1,0849 | LUONNOS 8.3.2017

ALUEEN K2 KIRJUTUS YR OIKEUS KIN PALJOJOKI KKK PALJOJOKI KKK WWW.ASUOKA.FI ARKITEHTITOIMISTO A&S



PAVE
ARKKITEHDIT

15.59 | Asuinkerrostalo Kainuuntie 12
L-1.1 | Näkymäkuva Pirttijärveltä
LUONNOS 13.9.2017
www.pavemiliteri.fi 1/10/2017/luonnos/arkkidek/1



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 lähtökohtana 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 yksikerroksinen 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. Eteläisen kävely- ja pyöräilyreitti Hirvensaaresta keskustaan esitetään siirrettäväksi etämmälle tiestä. Tämä rauhoittaa reittiä ja tekee siitä houkuttelevamman.

Olemassa olevat kookkaat mäntyryhmät ovat arvokkaita sekä maisemallisesti että ikänsä puolesta. Hitaasti kasvavan ja kestäväen 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. Hirvensaareen 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 heinäkasveja. 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-alueelle on osoitettu asemakaavassa 300 krs-m²:n rakennusoikeus satamatoimintoja tukevaa palvelu- ja liikarakentamista varten. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku satama-alueella on yksi. Muutettavaan kaavaan nähden satama-alueen rakennusoikeus on pienentynyt, sillä muutettavan kaavan mukainen rakennusoikeus (2000 krs-m²) on suhteettoman suuri satamaan suunniteltuihin toimintoihin ja kehittämissuunnitelman ideaan nähden. Satama-alueelle on osoitettu ulkoilureitti kehittämissuunnitelman mukaisesti ja moottorikelkkareitti toteutuneen tilanteen mukaisesti. Satama-alueen rajausta ei ole muutettu. Satama-alueella risteilee runsaasti erilaisia johtoja ja putkia, joita ei ole osoitettu kaavassa rakennusalaan rajaavien johtokäytävien. 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 massoittelessa 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

Asemakaavaratkaisun myötä entisen Shellin tontin maankäyttö vastaa tehokkuudeltaan Kainuuntien varren maankäyttöä keskusta-alueella. Tontista muodostuu lännestä päin saavuttaessa Sotkamon

portti, tietynlainen keskustaajaman alkupiste, josta tehokkaampi maankäyttö alkaa. Tehokkaaseen maankäyttöratkaisuun ovat ohjanneet paitsi tontin keskeinen asema, myös muut maankäytölliset seikat. Korttelin 243 tontin 1 pihatoimintojen eriyttäminen selkeästi satamatoimintojen alueesta on ollut yksi keskeinen suunnittelun lähtökohta ja suunnitelmissa esitetty pihakansi toteuttaa tätä tavoitetta. Pihakannen alle voidaan sijoittaa myös autopaikoitusta. Tontilla joudutaan tekemään aiemasta huoltoasematoiminnasta aiheutuneesta maaperän pilaantumisesta johtuen massanvaihtoja ja rakennettaessa pihakansi pilaantuneiden maamassojen vaihdon yhteydessä saadaan synergiaetuja, jotka tekevät kannen rakentamisesta kustannuksiltaan edullisempaa, mikä osaltaan lisää kansiratkaisun soveltuvuutta juuri tälle tontille. Kannen alle sijoittuva paikoitus parantaa alueen taajamakuva ja luo edellytyksiä tehokkaammalle maankäytölle, koska kannen alle voidaan sijoittaa vaatimusten mukaisia paikoitustiloja.

Entisen Shellin tontin tehokkuusluku on $e=0,70$. Korttelissa 243 asuin- ja liikerakennusten kortteli-alueilla tehokkuusluku on pääosin $e=0,60$. Kaava-alueeseen rajoittuvalla korttelin 243 tontilla 2 tehokkuusluku on pienempi ($e=0,40$), koska tämän alueen asemakaavaa laadittaessa tontin omistaja on jättänyt asemakaavaehdotuksesta muistutuksen, jossa on esittänyt tehokkuusluvun pienentämistä lukuun $e=0,40$. Kunta on tällöin huomioinut maanomistajan toiveen kaavaratkaisua muodostaessaan. Kainuuntie on Sotkamon pääkatu ja sen varrelle sijoittuu Sotkamon tehokkain rakentaminen. Kainuuntien eteläpuolella suunnittelualuetta vastapäätä olevalla kerrostalotontilla (AK) asemakaavan mukainen rakentamistehokkuus on $e=0,70$ tontin kokonaisrakennusoikeus huomioiden. S-Marketin tontilla korttelissa 236 tehokkuusluku on $e=0,90$ ja korttelin 232 tontilla 6 rakentamistehokkuus on $e=0,89$. Suunnittelualuetta lähellä olevan korttelin 235 tontilla 1 tehokkuusluku on $e=0,80$. Pääsääntöisesti Kainuuntien varren tonteilla rakentamistehokkuudet ovat noin $e=0,60$, mutta tätä suurempia tehokkuuksia on useilla tonteilla edellä mainittujen tonttien lisäksi. Korttelin 243 tontin 1 rakentamistehokkuus ei oleellisesti poikkea Kainuuntien varren muusta maankäytöstä.

Keskusta-alueen rakentaminen on kerroskorkeudeltaan vaihtelevaa ja Kainuuntien varren korkeimmat rakennukset ovat keskustan itälaidalla sijaitsevat viisikerroksiset ns. Tähtelän kerrostalot. Shellin tontille tulevan uudisrakennuksen kuusikerroksinen osa olisi siis kerrosluvultaan keskusta-alueen korkein rakennus. Shellin tontin kaavaratkaisulla on haettu visuaalista porttia keskustaajaman sisääntulolle ja asemakaavassa osoitettu kerrosluku pohjautuu tähän tavoitteeseen. Kerrosluku myös kytkeytyy oleellisesti maankäytön tehokkuuteen ja piha-alueen säilyttämiseen. Rakennus on maankäytön kokonaistavoitteiden puitteissa pyritty sijoittamaan tontilla siten, että etäisyys itäpuolella olevaan naapuritonttiin voitaisiin maksimoida ja tonttien välillä oleva puusto säilyttää. Alueen olosuhteet ja maankäyttöön liittyvät tavoitteet muodostavat yhdessä kokonaisuuden, joka on ohjannut rakentamisen korkeutta.

Uudisrakennus sijoittuu vilkasliikenteisen Kainuuntien varteen. Asuin- ja talousrakennuksen sijainti tontilla on suunniteltu siten, että rakennukset suojaavat piha-aluetta liikennemelulta ja luovat samalla keskustamaista tilaa Kainuuntien varrelle. Asuinrakennuksen rakenteiden suunnittelussa ja huoneiden sijoittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista.

5.3 Yleiskaavan sisältövaatimusten huomiointi

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

Kaavahanke sijoittuu maakuntakaavan mukaiselle taajamatoimintojen alueelle ja on maakuntakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen. Tyhjillään olevan tontin rakentaminen edistää yhdyskuntara-

kenteen eheyttämistä sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. 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 saatavat kokea ajoittain sataman toiminnot häiritsevinä, mutta alueen luonne hahmottuu jo asuntoa hankittaessa. Kaavaratkaisulla ei suoranaisesti ole vaikutusta alueen sosiaalisiin oloihin, mutta satama-alueen toiminnallinen kehittyminen kehittämissuunnitelmassa esitetyllä tavalla muodostaisi satama-alueesta houkuttelevan kohtaamispaikan erilaisille väestöryhmille.

Asemakaavan toteuttamisen vaatimat maaperän puhdistamistoimet luovat edellytykset terveelliselle elinympäristölle. Keskeiselle paikalle sijoittuvan rakentamattoman ja hoitamattoman alueen rakentaminen parantaa ympäristön siisteydestä ja elinvoimaisuudesta muodostuvaa vaikutelmaa, mutta vallitsevan tilanteen muutos aiheuttaa asukkaissa yleensä myös negatiivisia tunteita.

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. Asemakaavaan on kuitenkin otettu määräyksiä, joilla madalletaan Shellin tontille suunnitellun rakennuksen korkeusvaikutelmaa ja luodaan ilmeeltään pienimittakaavaisempaa rakentamista.

Vaikutusten havainnollistamiseksi uudisrakentaminen on sovitettu alueelta otettuihin valokuviin.

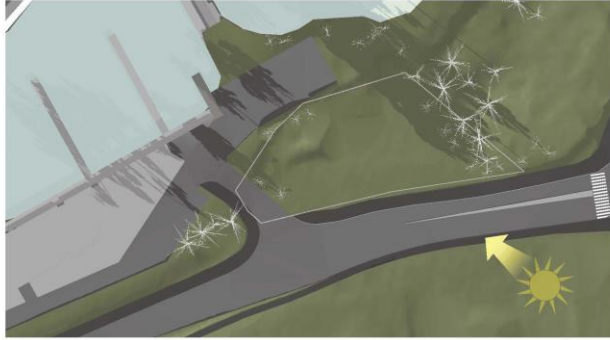




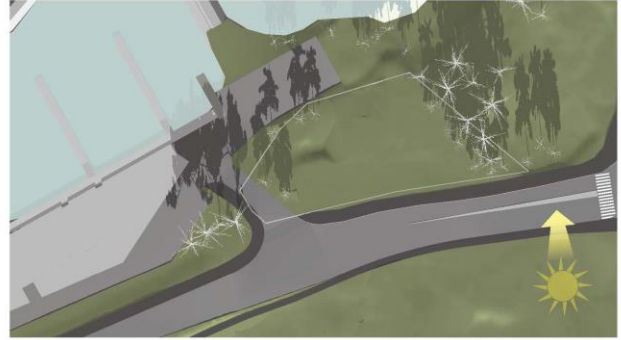
Entisen Shellin tontin välittömässä läheisyydessä on kaksi asemakaavalla suojeltua rakennusta; ns. Jolman talona tunnettu asuinrakennus ja kahden köyhän talona tunnettu liikerakennus. Entiselle Shellin tontille suunniteltu uudisrakennus poikkeaa varsinkin Jolman talosta mittakaavaltaan ja muotokieleltään. Kirkonkylän keskustan rakennuskanta on kuitenkin ennestäänkin visuaalisesti monipuolista ja vanhaa rakennuskantaa on uudisrakentamisen kanssa sekoittuneena. Sotkamon kirkonkylällä tapahtuvan rakentamisen volyymi on pieni, jolloin myös rakentamisesta tulee vääjäämättä ajallisesti kerroksellista, mikä puolestaan heijastuu myös rakennusten muotokieleen ja mittakaavaan. Shellin tontin tuleva uudisrakennus muodostaa oman aikakautensa kerroksen Sotkamon taajamakuvaan.

Pirttijärven rantavyöhykkeen rakentaminen on keskusta-alueen tavoin vaihtelevaa ja olevista rakennuksista suurin on Rientolan nelikerroksinen kerrostalo, jonka kerrosala on 1945 krs-m². Rientola on siis kerrosalaltaan Shellin tontille suunniteltua rakennusta suurempi, mutta järvimaisemassa Shellin tontille tuleva rakentaminen näkyy muuta rantarakentamista korkeampana ja hallitsevampana. Entinen Shellin tontti on kuitenkin osa keskustaajamaa, ja keskustan leima tulee vahvistumaan järvinäkymässä. Hirvenniemen ja keskustan välisen kannaksen eteläpuolella avautuu Sapsojärvi ja uudisrakentaminen tulisi näkymään myös sinne, mutta maisemallisesti tontti kytkeytyy voimakkaammin Pirttijärven rantamaisemaan. Pirttijärven rannat ovat laajalti ydinkeskustan ulkopuolella,kin rantaan saakka rakennettua taajama-aluetta, eikä maisemallinen muutos kohdistu luonnontilaiseen rantamaisemaan.

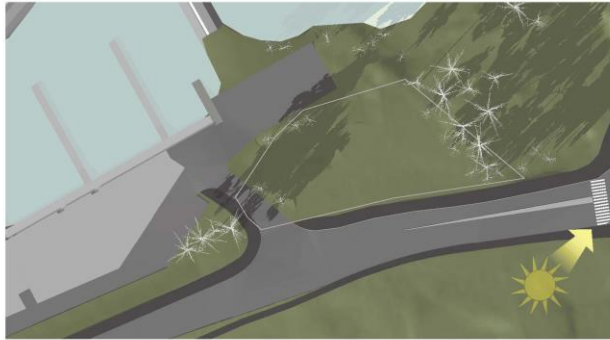
Entiselle Shellin tontille suunnitellun rakennuksen varjostusvaikutuksia on tutkittu varjoanalyysillä, jossa selvitetään naapuritonttiin kohdistuvaa varjostusta neljänä eri kellonaikana maaliskuussa, kesäkuussa ja syyskuussa. Talviaikaista varjostusta ei ole tutkittu, koska naapuritonttiin kohdistuvia varjostusvaikutuksia ei keskitalven aikaan ole juuri lainkaan, sillä aurinko on iltapäivällä jo laskenut, eikä varjostus kohdistu naapuritonttiin aamu- ja keskipäivällä. Varjoanalyysistä voi havaita, että nykytilanteeseen nähden naapuritonttiin kohdistuva varjostus kasvaa hieman keväällä ja syksyllä klo 15, muulloin varjostus ei juuri lisäännä. Mikäli tonttien välillä oleva puusto poistettaisiin, kasvaisi naapuritonttiin kohdistuva varjostus iltapäivällä ja alkuillalla verrattuna siihen, ettei entistä Shellin tonttia olisi rakennettu lainkaan.



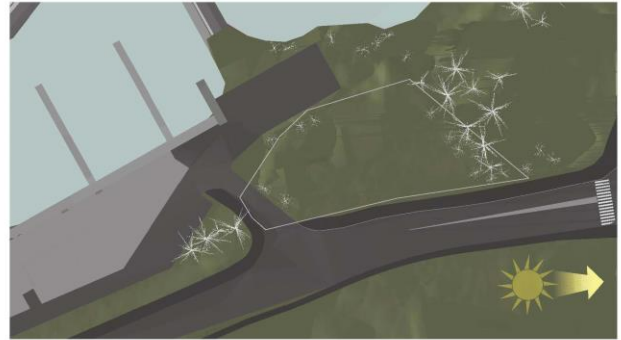
20. maaliskuuta - klo 9.00 tyhjä tontti



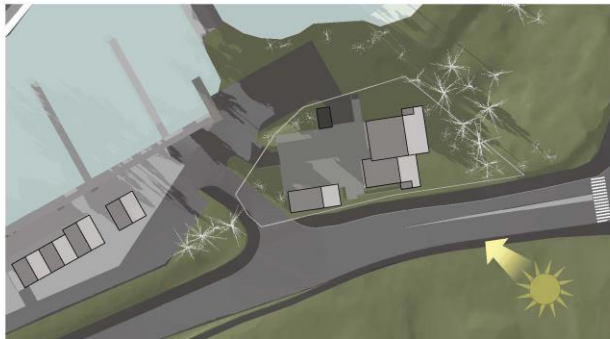
20. maaliskuuta - klo 12.00 tyhjä tontti



20. maaliskuuta - klo 15.00 tyhjä tontti



20. maaliskuuta - klo 18.00 tyhjä tontti



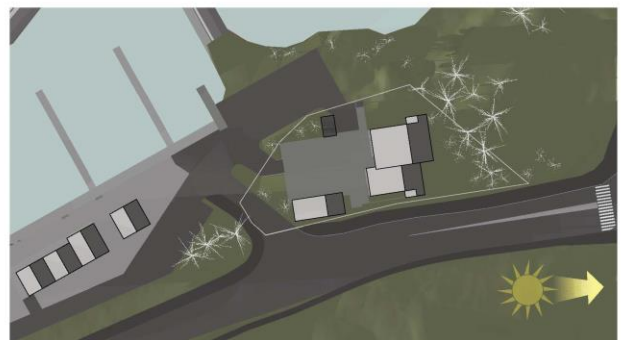
20. maaliskuuta - klo 9.00



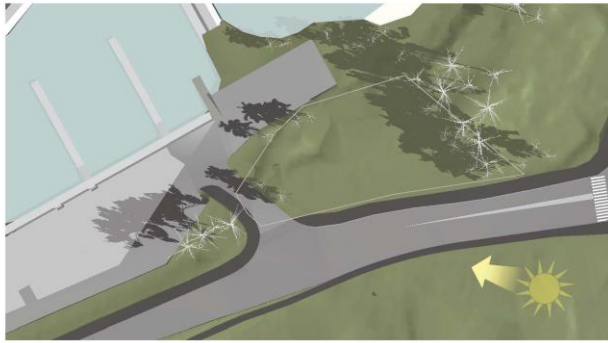
20. maaliskuuta - klo 12.00



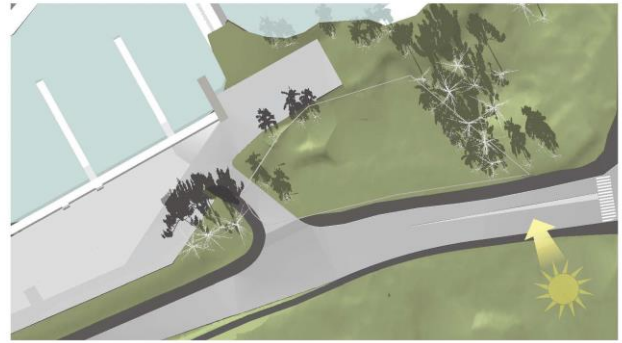
20. maaliskuuta - klo 15.00



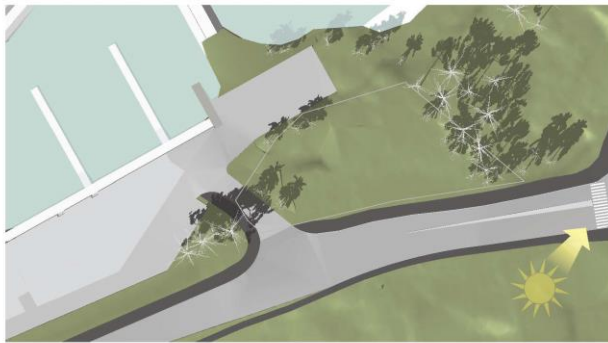
20. maaliskuuta - klo 18.00



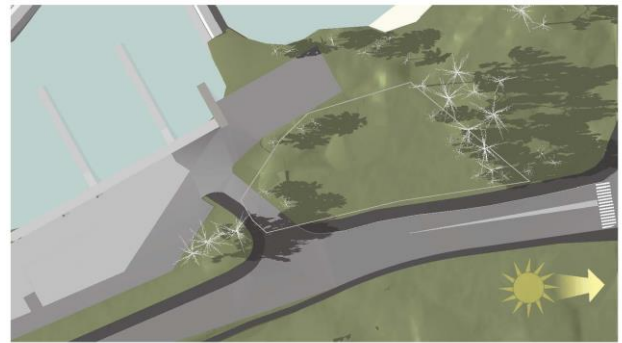
20. kesäkuuta - klo 9.00 tyhjä tontti



20. kesäkuuta - klo 12.00 tyhjä tontti



20. kesäkuuta - klo 15.00 tyhjä tontti



20. kesäkuuta - klo 18.00 tyhjä tontti



20. kesäkuuta - klo 9.00



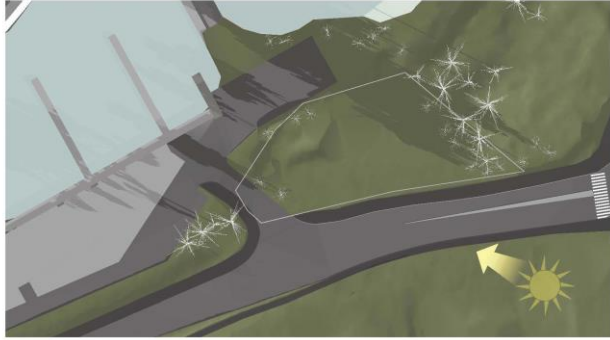
20. kesäkuuta - klo 12.00



20. kesäkuuta - klo 15.00



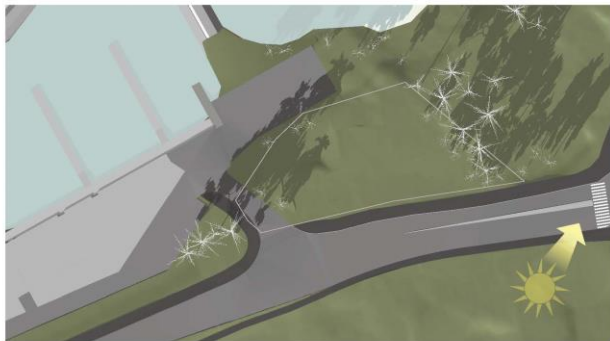
20. kesäkuuta - klo 18.00



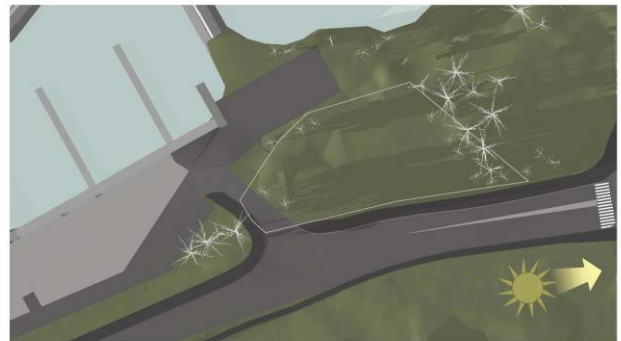
20. syyskuuta - klo 9.00 tyhjä tontti



20. syyskuuta - klo 12.00 tyhjä tontti



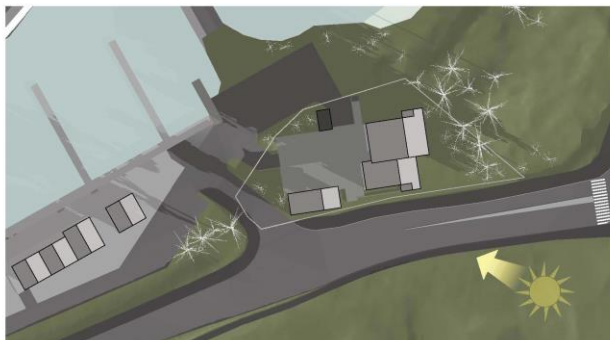
20. syyskuuta - klo 15.00 tyhjä tontti



20. syyskuuta - klo 18.00 tyhjä tontti



15.59 Asuinkerrostalo Kainuuntie 12
 .5 (tyhjä tontti) Tarkasteluajankohta 20. syyskuuta
 1:1000 Varjoanalyysi 5.3.2018
www.pavearkitehdit.fi | info@pavearkitehdit.fi



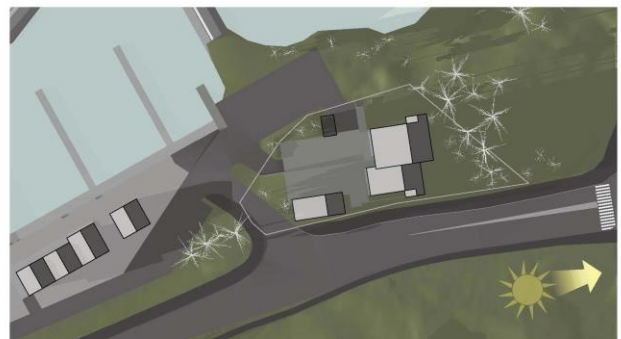
20. syyskuuta - klo 9.00



20. syyskuuta - klo 12.00



20. syyskuuta - klo 15.00



20. syyskuuta - klo 18.00



15.59 Asuinkerrostalo Kainuuntie 12
 .6 Tarkasteluajankohta 20. syyskuuta
 1:1000 Varjoanalyysi 5.3.2018
www.pavearkitehdit.fi | info@pavearkitehdit.fi

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 tukeutuvalla virkistyskäytölle ja satama-alueella on kävelyreitti ja puisto-maisia osia. Kaava-alueen läheisyydessä on Hiukan uimaranta ja laajat virkistysalueet, ja virkistys-alueiden 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.

8 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 kaavoitus sopimuksen 6.6.2016 § 143

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 19.8.2016 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

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

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 3.10.-3.11.2017 väliseksi ajaksi. Hanketta koskeva yleisötilai-suus järjestettiin 12.10.2017.

Kunnanhallitus kumosi maanomistajan aloitteesta kaavamuutoksen vireilläolon korttelissa 243 ton-tilla 2 kokouksessaan 17.10.2017 § 236

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi 28.2.2018 § 24

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä välisenä aikana.

Ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan
Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan

6.3.2018 Juha Kaaresvirta
Kaavoittaja

LIITTEET Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet ja viranomaisten lausunnot sekä kaavan laatijan
vastineet niihin

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-alueella 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 kaavamuuutosalueella 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 keskustaajaman 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 Sappojärven väliselle kannakselle Sotkamon keskustaajaman 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 käynnistämissopimus 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 taajamakuuallisia vaikutuksia arvioidaan valokuvasovittein 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 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, työnteekoon 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 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 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 kaavoitus sopimuksen 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	kevättalvi 2018
asemakaava hyväksytty	kesä 2018

Yhteystiedot

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

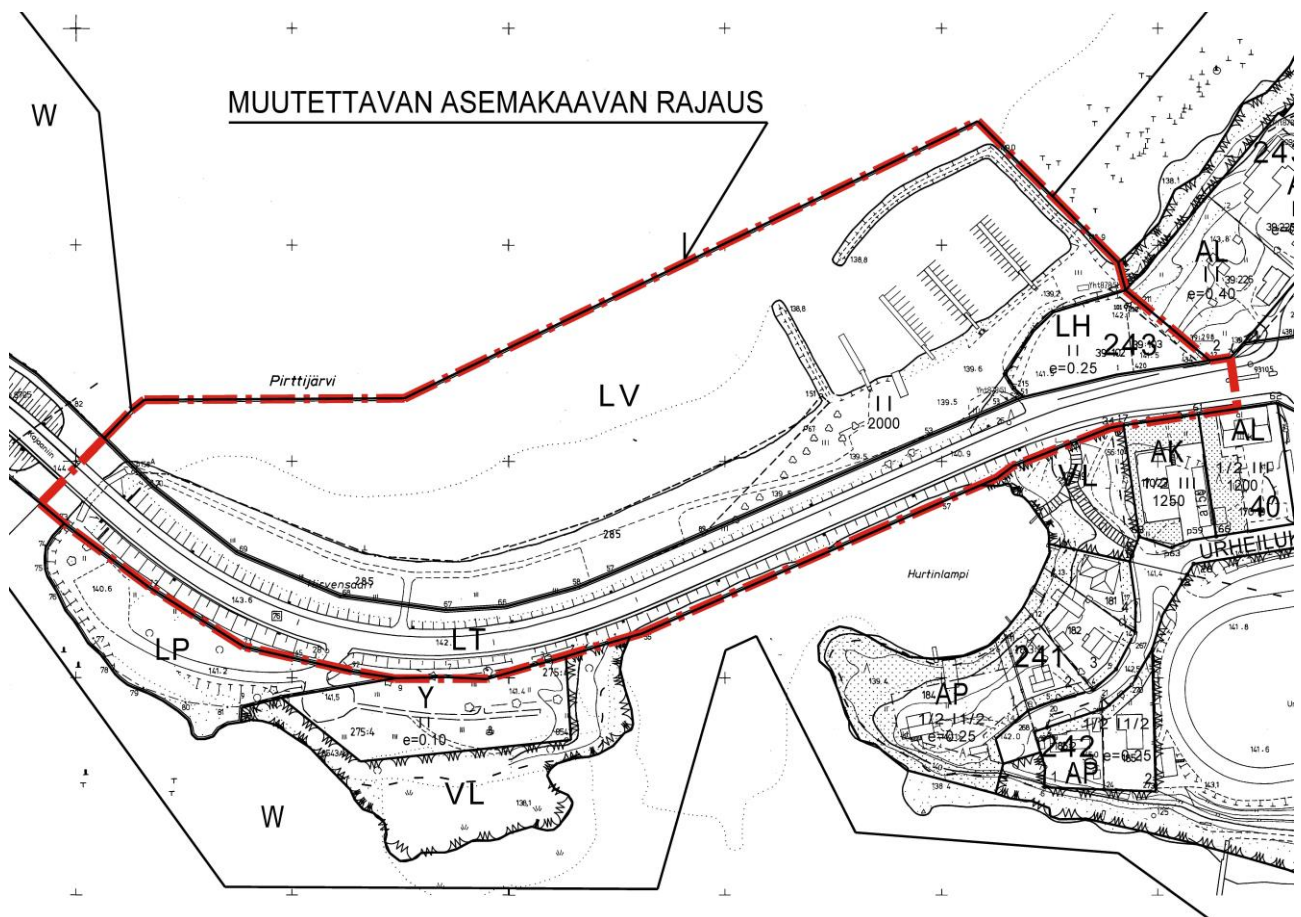
Sotkamon kunta, Kaavoitus- ja mittauslaitos, Markkinatie 1, 88600 Sotkamo

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 29.8.2017

Juha Kaaresvirta
kaavoittaja



SEURANTALOMAKE		SEURANTALOMAKE				
		Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
		ha	%	%	k-m2	ek
AL		0.2378	100.00		1665	0.70
A	yhteensä	0.2378	100.00	3.51	1665	0.70
LT		1.8332	28.06			
LV-LP		4.6994	71.94		300	0.01
L	yhteensä	6.5326	100.00	96.49	300	0.00
KAAVA-ALUE yht.		6.7704			1965	0.03

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 765 Sotkamo Täyttämispvm 05.02.2018
Kaavan nimi Sataman ympäristön asemakaava
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 19.08.2016
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 6,7704 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 6,7704

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	6,7704	100,0	1965	0,03	0,0000	-660
A yhteensä	0,2378	3,5	1665	0,70	0,2378	1665
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	6,5326	96,5	300	0,00	-0,2378	-2325
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	6,7704	100,0	1965	0,03	0,0000	-660
A yhteensä	0,2378	3,5	1665	0,70	0,2378	1665
AL	0,2378	100,0	1665	0,70	0,2378	1665
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	6,5326	96,5	300	0,00	-0,2378	-2325
LT	1,8332	28,1				0
LH					-0,2501	-625
LV-LP	4,6994	71,9	300	0,01	0,0123	-1700
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Sataman ympäristön asemakaava

Asemakaavaluonnos nähtävänä 3.11.-3.12.2017

Jätetyt mielipiteet:

1. Kirsti Koski
2. Helena Lautsalo
3. Veli-Pekka Semeri
4. As Oy Sapsonkulman hallitus
5. Nettiadressi, Aila Flöjt
6. Pentti Hakkarainen ym.
7. Irja Pääskyranta ym.
8. Erkki Mikkonen ym.
9. Pirkko ja Osmo Kupiainen

Saaj. 3.11.2019
/.

Sotkamo kunta

Kaavoitus- ja mittauslaitos

Kannanotto Sotkamon Shellin tontin kaavaehdotukseen

Ympäristö - ja teknisen lautakunnan syyskuun lopussa hyväksymä ehdotus satama-alueen kuusikerroksisen betonielementti -talon rakentamiseksi tulee ottaa uuteen käsittelyyn seuraavista syistä.

- Rakennus on massaltaan ja tilavuudeltaan ylimitoitettu tontin kokoon nähden. Ympäristössä ei ole muita vastaavankokoisia rakennuksia.
- Tämän ylimitoitettun massan takia esim. suojeltu Jolman talon rakennusarvot heikentyvät.
- Kerrosluku (6) on myös yliampuva. Missä tämän tontin suunnitteluvaiheessa kerrosluvuksi vaihtui kuusi kun se oli aiemmin neljä? Joskin sekin on liikaa.
- Suunnitelmasta puuttuu täydellisesti mittasuhteiden taju, rakennus tulisi massallaan hallitsemaan maisemaa.
- Näiden edellä mainittujen seikkojen takia koko alueen maisemalliset ja esteettiset arvot kärsivät huomattavasti.
- Rakennus (luonnos) on arkkitehtonisesti yksinkertaisesti äärettömän ruma ja suorastaan luotaantyöntävä.
- Juuri maisema- ja ympäristöarvot ovat Sotkamon suurin asumisviihtyvyyttä luova tekijä, ei vain meille sotkamolaisille vaan myös huomattavalle joukolle matkailijoita.
- Eikö menneitten vuosikymmenien rakennusvirheistä (esim. entisen Siwan ympäristö) ole otettu mitään oppia, vaan näiden suunnitelmien toteutuessa mennään pahempaan suuntaan ja luodaan yhä enemmän henkistä pahoinvointia huonon ja ruman rakennetun ympäristön vuoksi. Toisin sanoen henkiset ja psykologiset arvot nähdään toissijaisina, vain voitontavoittelu on ainut arvo, joka ohjaa tätä suunnitelmaa.
- Kaikki nämä perustelut eivät tarkoita sitä, etteikö tontille voi rakentaa: tehdä uusi kaikki edellä mainitut seikat huomioiden ympäristöön sopeutuva (puusta!) suunnitelma.
- Sotkamo voisi olla esimerkkinä muille vastaaville kunnille uutta luovana asumisympäristönä, jossa asukkaiden syvimmat tunnot ja toiveet otetaan mukaan suunnitteluun.

Kunnioittavasti

Kirsti Koski
Kirsti Koski FK

Lähetäjä: sotkamo-noreply@wpmail.valudata.fi [mailto:sotkamo-noreply@wpmail.valudata.fi]

Lähetetty: 14. lokakuuta 2017 17:27

Vastaanottaja: Sotkamo: Sotkamon kunta

Aihe: Uusi lähetys lomakkeelle Palaute

Nimi

Helena Lautsalo

Sähköposti

[Redacted]

Puhelinnumero

[Redacted]

Haluan, että palautteeseeni vastataan

Kyllä

Palautteen aihe

Rakentaminen

Palaute

Shellin tontti: Voiko nyt enää vaikuttaa, kun tuntuu, että kaikki on jo päätetty piirustuksia myöten. 6-kerroksinen kerrostalo on väärä ratkaisu. Riittäisi hyvin 4-kerroksinen ja mielellään juuri puutalo, ekologinen ratkaisu kaikin puolin, mikä tuntuisi ihmisystävällisemmältä. Uskon, ettei kaikki asunnot mene kaupaksi, koska nykyisissä kerrostaloissa on vapaita neliöitä. Pitäisi saada talon alakertaan liikehuoneistoja esim. ravintola, josta kauniit näkymät järvelle ja siitä kaikesta muodostuisi suorastaan kaunis sisääntuloportti Sotkamon kirkonkylälle. Näin korkea talo on hulluutta, emme halua kaupunkimaista, koska Sotkamo on maalaistaajama.

Kysymyksiä: Onko tutkittu aurinkopaneelien käyttöä? Pohjalla kuitenkin saastunut maa-alue, saadaanko se puhdistettua? Kaunista näkymää ei saa peittää korkealla rakennuksella?? Onko takana vain rahastusta? Ei kai täällä ole kuten Tampereella, että rakennusliikkeet ja urheiluseurat jakavat tontit? (MOT).

Please ihmisille kaunista ja ystävällistä rakentamista, siten ehkä saadaan lisää väestöä Sotkamoon kuten Apajassa kerrottiin haluttavan. HL 14.10.17

Lähettilä: Sotkamo: Sotkamon kunta
Lähetetty: 1. marraskuuta 2017 14:54
Vastaanottaja: Kaaresvirta Juha; Määtä Tiina
Aihe: VL: Uusi lähetys lomakkeelle Palaute

Lähettilä: sotkamo-noreply@wpmail.valudata.fi [mailto:sotkamo-noreply@wpmail.valudata.fi]

Lähetetty: 1. marraskuuta 2017 14:38

Vastaanottaja: Sotkamo: Sotkamon kunta

Aihe: Uusi lähetys lomakkeelle Palaute

Nimi

Veli-Pekka Semeri

Sähköposti

[Redacted email address]

Puhelinnumero

[Redacted phone number]

Haluan, että palautteeseeni vastataan

Kyllä

Palautteen aihe

Kaavoitus

Palaute

Mielipiteeni ns. " Shell'in tontin " kaavaluonnoksesta.

Visualisointikuvassa massoittelu näyttää todella raskaalta noin herkälle paikalle. Harjakorkeus ei mielestäni saisi nousta korkeimpien puiden yläpuolelle eikä keskustaantulo kaipaa mitään lisäporttia. Sisääntulokannas kahden järven välissä on jo riittävän vaikuttava.

Lisäksi julkisivumateriaalien tulisi olla kevyitä esim: puuta ja lasia. Kivimateriaaleja tiiltä, kiveä ja betonia voisi käyttää pohjakerroksissa. Myös siihen tulisi kiinnittää huomiota, että massoittelulla ei katkaista kaikkia näkösuuntia Pirttijärvelle.

Terveisin Veli-Pekka Semeri, rakennusarkkitehti, [Redacted signature]

jk. Olen suunnitellut Sotkamoon 90-luvun alussa useita as.rak. kohteita mm. läheiset As.Oy Lamminpää ja As Oy Sotkamon Malkola

As.Oy Sapsonkulman hallituksen kannanotto Sotkamon kunnan satama-alueen kaavamuutokseen

As.Oy Sapsonkulman hallitus näkee satama-alueen kokonaissuunnitelman myönteisenä kehityksenä, erityisesti satamatoimintojen parannukset, joilla luodaan myönteistä kuvaa keskustan sisääntuloalueelle.

Shellin tontin osalta haluamme tuoda esiin, että suunniteltu asuinrakennuskompleksi rikkoo sekä Vuokatin että Pirttijärven suunnasta maisemaa etenkin korkealta osaltaan. Aiemmassa maisemassa ei ole 4:ää kerrosta korkeampaa rakentamista. Miellyttävä yleiskuva on mielestämme säilyttämisen arvoinen. Koska julkisivun pääsuunta on länteenpäin, ei väitettyä valoisuusetuakaan korkeammalla rakentamisella saavuteta. Hallituksen mielestä keskustaan päin kohoava rakentaminen 2-3-4 kerrokseen muodostaisi parhaimman näkymän. Mielestämme pitää myös huomioida korkean rakennuksen voimakas varjostava vaikutus itäpuolella oleviin alueisiin.

02.11.2017

As.Oy Sapsonkulman hallitus

p:sta Rauno Salovaara, hallituksen jäsen

Nettiadressi

Aila Flöjt, [REDACTED]
[REDACTED]

3.11.2017

Liite: Sotkamon kyläkuva kauniiksi - vaikuta asemakaavaratkaisuun -nettiadressin allekirjoittajat ja kannanotot

Viite: Kunnan ilmoitus asemakaavaluonnosten nähtäville asettamisesta Sotkamo-lehdessä 3.10.2017

SOTKAMON KUNNALLE

Tällä nettiadressilla vaadimme sellaisen asemakaavamuutoksen, joka mahdollistaa korkeintaan nelikerroksisen talon rakentamisen Sotkamon kirkonkylän tuloväylälle, maisemallisesti ja kyläkuvallisesti tärkeälle paikalle ns. Shellin tontille. Paikkaa on alettu kutsua myös ns. Sotkamon portiksi. Mielestämme tähän Sotkamon kirkonkylän näyteikkunaksi muodostuvaan paikkaan on mahdollisuus kaavalla määrätä esimerkiksi puukerrostalorakentaminen.

Sotkamolla on matkailevan väen keskuudessa hyvä maine kauniista luonnosta ja kirkonkylän liikekeskusta ympäröivästä maisemaidyllistä. Nyt Sotkamon ympäristö- ja teknisen lautakunnan esille asettaman asemakaavaluonnoksen mukaan on tähän idylliin tulossa särö.

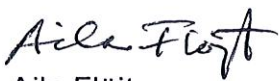
Sotkamon kirkonkylälle Kajaanista ja Vuokatista päin tulevalle väylälle ns. Sotkamon portiksi kutsuttuun paikkaan on suunniteltu kaavoitettavaksi kuusi (6) kerroksinen betonielementtitalo erikoisine kattosiivekkeineen. Paikka on kapean niemen kärjessä tuloväylän ja satama-alueen reunassa. Siitä avautuu kyläkeskus ja se on myös porttina Hiukkaan, Sapsojärven kuululle hiekkarannalle.

Paikan tekee hyvin erikoiseksi ja idylliseksi sen sijainti monen järven yhtymäkohdassa. Etelään avautuu Iso Sapsojärvi ja näkymät Kiantajärvelle. Lännessä on Pirttijärvi taustanaan Naapurinvaaran maisemat. Pohjoisen puolelle tulevat Haaposelkä, Kaitainjärvi sekä Kokkovirta.

Tämän hyvin ainutlaatuisen kauniin kokonaisuuden rikkoisi nyt kaavaehdotuksessa oleva ylisuuri ja liian korkea betonirakennus. Se herättää ristiriitaisen, luotaantyöntävän vaikutelman.

Asemakaavaehdotukseen sisältyvällä asuinkerrostalolla on maisemaan ja kyläkuvaan haitallisia seurauksia. Niin sanotun Shellin tontin naapurissa oleva henkilö- ja rakennushistoriallisesti merkittävä Jolman talo on nyt voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu. Tämän rakennuksen ja tontin merkitys Sotkamon kirkonkylän kulttuurihistoriallisena kohteena tulee ottaa huomioon satama-alueen ympäristön asemakaavan ympäristövaikutuksia arvioitaessa. Asemakaavan ei tule aiheuttaa naapureille merkittävää haittaa eikä elinympäristön heikkenemistä.

Paikalle on mahdollisuus keveämpiin ja puoleensa vetävämpiin, myönteisiä tunteita herättävämpiin rakennusratkaisuihin. Vaihtoehtona voi olla esim. puukerrostalot. Ne ovat saaneet suuren suosion niin etelän suurissa kaupungeissa kuin myös täällä pohjoisempana mm. Oulussa ja Kajaanissa. Lehtitiedon mukaan (KS.11.10.2017) puukerrostaloja on Suomessa rakenteilla toistasataa. Saman tiedon mukaan mm. kunnat ja kuntayhtymät ovat aiempaa useammin päätyvässä hirsi- tai puuelementtirakenteisiin.



Aila Flöjt
Nettiadressin hallinnoija

SOTKAMON KYLÄKUVA KAUNIIKSI – vaikuta asemakaavaratkaisuun

203 henkilöä on allekirjoittanut tämän adressin

#	Nimi	Paikkakunta	Sähköpostiosoite	Kommentti	Allekirjoitushetki
1.	Aila Flöjt				15.10.2017
2.	Ritva Korhonen				16.10.2017
3.	Seija Reponen				16.10.2017
4.	Kari Riipinen				16.10.2017
5.	Helena Lautsalo			Helena Lautsalo	16.10.2017
6.	Marko Lipponen			Kannatan enintään neljäkerroksisen asuintalon rakentamista. Rakennusmateriaalina pitää käyttää ehdottomasti paikallista puuta ja työvoimaa.	16.10.2017
7.	Esa Pulkkinen				16.10.2017
8.	Annu Suutari				16.10.2017
9.	Marja Mitrunen				16.10.2017
10.	Jarmo Heikkinen				16.10.2017
11.	Heini Malvisto				16.10.2017
12.	Maaria Front				16.10.2017
13.	Seija Hänninen-Arffman				16.10.2017
14.	Katri Pekkala				16.10.2017

# Nimi	Paikkakunta	Sähköpostiosoite	Kommentti	Allekirjoitushetki
15. Piia Tähtinen			Olen syntynyt Sotkamossa ja vaikka asunkin nyt toisella paikkakunnalla on Sotkamo edelleen paikka missä on hyvä lomailla ja viettää vapaa-aikaa perheen kanssa. Arvostan Sotkamon luonnonkauniita maisemia ja haluan olla vaikuttamassa siihen, että myös rakennus- ja arkkitehtuuriset ratkaisut vaalivat Sotkamon ympäristöä ja luontoa.	16.10.2017
16. Kaija Tervo				16.10.2017
17. Jorma Ylävaara				16.10.2017
18. Riitta-Liisa Hakkarainen				16.10.2017
19. Reetta Jansa				16.10.2017
20. Heidi Jauhiainen				16.10.2017
21. Heikki Leinonen				16.10.2017
22. Pilvi Kaymak				16.10.2017
23. marja piirainen				16.10.2017
24. Tuija Jurvakainen				16.10.2017
25. Mira Piirainen				16.10.2017
26. Timo Hakkarainen			Sotkamo on yksi Suomen kauneimpia kirkonkyliä niin luonnon kuin rakennetun ympäristönkin puolesta. Korkea rakentaminen rikkoisi tämän idyllin. Isäni suvun juuret ja mummolani olivat Sotkamossa ja siksi seuran kunnan kehitystä kiinnostuneena.	16.10.2017
27. Marja Lukkari				16.10.2017

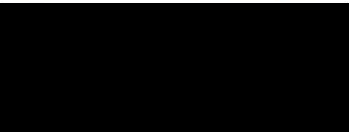
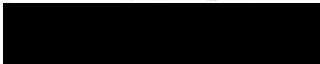
# Nimi	Paikkakunta	Sähköpostiosoite	Kommentti	Allekirjoitushetki
28. Helena Aaltonen			Kirkonkylän mittakaavaan, maisemaan ja muiden rakennusten sekaan sopii paremmin pienimittakavaisempi rakennus kui 6-kerroksinen. Toivon kotikyläni väen arvostavan sen sijaintia kauniissa maisemassa. Kaunis maisema ja pienten rakennusmassojen traditio tulisi pitää ohjaavana voimana kaavan teossa.	16.10.2017
29. Kaisa Lukkari				16.10.2017
30. Kata Kilpelainen			Allekirjoitan adressiin laatijan mielipiteet sellaisinaan.	16.10.2017
31. Sonja van der Lubben-Kammonen				16.10.2017
32. Jari Jokelainen				16.10.2017
33. Eija Lehikoinen				16.10.2017
34. Elina Jylhä			Shellin ranta on mainio paikka puiselle rakennukselle. Kunnioitusta suomalaiselle puurakentamiselle! Korkeus olkoon maltillinen jolloin kaunis keltainen mansardikattoinen rakennus myös kukoistaisi.	16.10.2017
35. Maarit Toivanen				16.10.2017
36. Sirkka Sirviö				16.10.2017
37. Merja Korhonen				16.10.2017
38. Heidi Korhonen				16.10.2017
39. Heikki Kupiainen				16.10.2017
40. Jouko Nuutinen			Ehdottomasti rakennus on oltava PUURAKENTEINEN, moderni rakennus.	16.10.2017
41. Minna Tuhkalainen				16.10.2017

#	Nimi	Paikkakunta	Sähköpostiosoite	Kommentti	Allekirjoitushetki
42.	Heidi Pääkkönen				16.10.2017
43.	Soile Karttunen				16.10.2017
44.	Nita Ruuskanen				16.10.2017
45.	Kaarina Kuusisto-Lukkari				16.10.2017
46.	Nina Kohonen				17.10.2017
47.	Kaarina Lukkari			Kaarina Lukkari	17.10.2017
48.	Jarno Front				17.10.2017
49.	Sanna Nikola-Määttä				17.10.2017
50.	Niina Piirainen				17.10.2017
51.	Liisa Korhonen			Shellin tontti sijaitsee taajamakuvallisesti niin merkittävällä paikalla, ettei sen maankäyttöä tule ratkaista vain sitä koskevalla postimerkkikaavalla vaan sen rakentamistehokkuus, kerrokorkeus, rakennustapa julkisivumateriaaleineen yms. tulee tutkia laaja-alaisemmassa kaavassa, mieluiten ensin yleiskaavassa ja vasta sen jälkeen asemakaavassa.	17.10.2017
52.	Pirjo Moilanen			- Ehdottomasti puurakentamista, ei betonia sosialistiseen tyyliin - Maisema otettava huomioon - Naapurustoa kuunnelta ja kunnioitettava - Rakennetaan niin kaunista, että sitä käydään katsomassa läheltä ja kaukaa - Yhteisöllisyys otettava keskusteluun mukaan ja se, miten sellaista on mahdollista hyödyntää nykyään - Paikka tärkeys ensisijainen Sotkamolle ei	17.10.2017
53.	Anja Tolonen			Allekirjoitan, koska olen samaa mieltä.	17.10.2017

#	Nimi	Paikkakunta	Sähköpostiosoite	Kommentti	Allekirjoitushetki
54.	Leena Poutiainen			Puukerrostalo soveltuu maisemaan parhaiten. Korkeintaan neljä kerrosta.	17.10.2017
55.	Ensio Poutiainen				17.10.2017
56.	Ulla Maasola			Olisi todella harmi, jos synnyinseutuni Sotkamon taajaman sisääntulopaikalle satamaan rakennetaan siihen maisemallisesti sopimaton korkea kerrostalo. Uskon ja toivon kunnan päättäjiltä löytyvän tahtoa estää tällainen hanke.	17.10.2017
57.	Maria Korhonen				17.10.2017
58.	Päivi Kauppinen-Ali				18.10.2017
59.	Teemu Korhonen				18.10.2017
60.	Jane Falin				18.10.2017
61.	Sini Koponen				18.10.2017
62.	Sami Huusko				18.10.2017
63.	Kari Jokelainen				18.10.2017
64.	Sinikka Pursiainen				19.10.2017
65.	Laila Lukkari				19.10.2017
66.	Satu Moilanen				19.10.2017
67.	Jarmo Kortelainen			Allekirjoitan entisenä Sotkamolaisena ja edelleen siellä paljon käyvänä. Mielestäni järvimaiseman tulee näkyä kylälle tultaessa. Siksi kannatan matalaa rakentamista. Puurakentaminen sopii paljon paremmin Sotkamolle kuin betoni!	19.10.2017
68.	Pirkko Porthan			Pirkko Porthan	20.10.2017

# Nimi	Paikkakunta	Sähköpostiosoite	Kommentti	Allekirjoitushetki
69. Sanna Korhonen				20.10.2017
70. Laura Heikkinen				20.10.2017
71. Marja Pudas				20.10.2017
72. Heli Vehkaoja			On tärkeää säilyttää Sotkamo luonnon ehdoilla. Ei tornitaloja tuollaiseen upeaan paikkaan.	21.10.2017
73. Teija Komulainen				21.10.2017
74. katja ronkainen			En halua massiivista modernia betonitaloa vaan paikkaan soveltuvamman rakennuksen.	21.10.2017
75. Maarit Knuutinen			Sotkamossa on jo tarpeeksi rumia kerrostaloja vesistöjen ääressä. Sotkamon keskustassa ei arvosteta luonnonmaisemaa vaan mieluummin tehtäisiin kerrostalo, koska siitä saa hyvät rahat. Luonnonarvoja ja maisemaa pitäisi arvostaa muutenkin kun vaan rakennuspaikkana.	21.10.2017
76. Leena Tuulikki Juvonen			Allekirjoitan, koska olen samaa mieltä kirjelmän laatijoiden kanssa siitä, että Sotkamo ansaitsee ystävällisemmän "sisääntulon" kuin suunnitelmassa oleva 6-kerroksinen kivitalo.	21.10.2017
77. Ilpo piirainen				21.10.2017
78. Raili Jansa				21.10.2017
79. Satu Mäkäraainen			Haluan Sotkamon kirkonkylän olevan kaunis. Ei enää harmaata ja betonia...	21.10.2017
80. Tiina Pättiniemi				23.10.2017
81. Arja Kivelin				23.10.2017
82. Sanna Diukman			Tässä rakennusprojektissa kannattaa ottaa huomioon se, kuinka rakennus tukee pienen kirkonkylän idylliä ja millainen rakennus sopii kauniiseen järvimaisemaan. Hillitty puurakentaminen sopii mielestäni tontille paremmin kuin korkea betonirakennus. Suunnitteluvaiheessa yksi ensisijainen kysymys onkin se, millainen rakennus sopii ympäristöön. Pahimmillaanhan se vain rumentaa ympäristöä.	23.10.2017

#	Nimi	Paikkakunta	Sähköpostiosoite	Kommentti	Allekirjoitushetki
83.	Anneli Grebe			Entisenä kauniin Sotkamon kirkonkylän asukkaana kauhistun suunnitelmaa rakentaa korkea betonirakennus Sotkamon portille monen järven yhtymäkohtaan.	23.10.2017
84.	Helena Heikkinen			Puutalo, korkeintaan nelikerroksinen sopii paikalle paremmin kuin 6 kerroksinen. Viereinen ns. Jolman talo sopii yhteen tällaisen kanssa hyvin.	24.10.2017

#	Nimi	Paikkakunta	Sähköpostiosoite	Kommentti	Allekirjoitushetki
85.				Maankäyttö- ja rakennuslain henki ja velvoite on tarkastella, suunnitella ja toteuttaa hyvää yhdyskuntarannetta, jossa on otettu huomioon paljon laajempia intressejä kuin yksittäisen tontinomistajan tahto. Kunnanvaltuusto on vastuussa siitä, että kaavoituksella lain tavoitteet tulevat huomioon otetuksi myös Sotkamossa, jossa on turhan monta "hyvää esimerkkiä" epäonnistuneesta kaavoituksesta periaatteella tontti kerrallaan. Shellin tontin kaavoituksessa ollaan menossa kyläkuvan kannalta kohtuuttoman massiiviseen rakentamisen perustelematta, miksi juuri tuolle paikalle pitää toteuttaa kylän korkein rakennus, kiinni vilkasliikenteiseen tiehen. Valtuutettujen erityinen velvollisuus on huolehtia ns yleisestä edusta, so kaikkien kuntalaisten yhteisestä edusta, eikä edistää vain kunkin maanomistajan tahtoa. Shellin tontilla jos missä ns yhteinen etu törmää yksityiseen etuun, ja juuri siksi käsillä oleva kaavahanke tulee olemaan Sotkamossa merkittävä kaavoituksellinen linjanveto ratkaisui. Yhdenvertaisuus edellyttää jatkossa toimimaan muidenkin maanomistajien suhteen samalla tavalla. Koska hankkeen valmistelussa ei mielestäni ole edes yritetty arvioida ulkopuolisten asiantuntijoiden toimesta hankkeen todellista vaikutusta kyläkuvaan ja taajaman hallittuun muodostumiseen, allekirjoitan adressin toivoen sen osaltaan edesauttavan sitä, että päättäjät ymmärtäisivät vastuunsa niissä tehtävissä, joihin heidät on valittu "yhteisten" asioiden hoitajana. Rakentajat toimivat kunnan ohjauksessa, ei päinvastoin, eikö niin??? Vuokatista, Hiukasta, Shellin tontista, Kaatisen maista jne muistakin taajamakuvaan ja taajaman muodostukseen vaikuttavat erilliskeskustelut antavat aiheen kysyä, millä mallilla Sotkamossa yleiskaavoitus ylipäättään on kun ns iso kuva Sotkamon tulevasta rakentamisen ohjaamisesta ei näytä millään tavoin ohjaavan yksittäisten kaavanmuutosten toteuttamista. Onko periaatteena jokaiselle jotakin sinne sun tänne vai jotain muuta?	25.10.2017
86.	Iina Hakala				26.10.2017

#	Nimi	Paikkakunta	Sähköpostiosoite	Kommentti	Allekirjoitushetki
87.	Aatos Ahlsten				27.10.2017
88.	Kaija Meriläinen-Sriputta				27.10.2017
89.	Margit Aarnio				27.10.2017
90.	Pirkko Pautola				27.10.2017
91.	Aili Pasanen				27.10.2017
92.	Kia Komulainen			Kyläkuva ei ole kaunis tällä hetkellä. Monessa paikassa siistimisen ja korjaamisen varaa..	27.10.2017
93.	Kamilla Komulainen			Olen kotoisin Sotkamosta.	27.10.2017
94.	Hannu Koski				27.10.2017
95.	riikka henttonen				27.10.2017
96.	eero komulainen			Koska kyläkuva voisi siistiä paljonkin!	28.10.2017
97.	Henna Määttänen				28.10.2017
98.	Arja Teikola				28.10.2017
99.	Pekka Lassila				28.10.2017
100.	Sari Kauppinen				28.10.2017
101.	Kalle Herranen			Suunniteltu rakennus peittää kokonaan näkyvyydeltään hienoo ja kauniiseen Sotkamoon. Esitys kaavasta on tehty puhtaasti rakentajan näkökumasta, eli haettu tehokkuutta. Paikalle pitäisi suunnitella kokonaan erilainen rakennus, näyttävä portti Sotkamoon.	28.10.2017
102.	Samppa Liimatta				28.10.2017

# Nimi	Paikkakunta	Sähköpostiosoite	Kommentti	Allekirjoitushetki
103. Miisa Piirainen				28.10.2017
104. Riitts Heikkinen			Korkeintaan nelikerroksinen!	29.10.2017
105. Ariadna Donner			Ariadna Donner	29.10.2017
106. Helinä Härkönen				29.10.2017
107. Kirsti Ojanen			Hyvä arkkitehti osaa suunnitella kuusikin kerroksisen kauniin lasipalatsin osaksi vanhaa puurakennusta. On kyse materiaalivalinnoista, muodoista ja näkymistä. En kannata suunniteltua umpinaista sementtirakennusta. Ehdotan arkkitehtikilpailua?	29.10.2017
108. Annaleena Tuovinen				29.10.2017
109. Tomi Willstedt				30.10.2017
110. Marja Laatikainen			Luonto, maisemat ja niiden kauneuden ja puhtauden vaaliminen on Sotkamon tärkein tavaramerkki ja valttikortti nyt ja tulevaisuudessa.	30.10.2017
111. Nuusa Parkkinen				30.10.2017
112. Pirjo Väyrynen				30.10.2017
113. Anni Sirviö				30.10.2017
114. Tuula Sevander				30.10.2017
115. Sari Sevander				30.10.2017
116. Raimo Sevander				30.10.2017
117. Eila Kilpeläinen			Vieressä olevat perustelut ovat samansuuntaiset ajatukseni kanssa!	30.10.2017

# Nimi	Paikkakunta	Sähköpostiosoite	Kommentti	Allekirjoitushetki
118. Sergei Ivanov				30.10.2017
119. Natalia Teikola				30.10.2017
120. Leena-Maija Lehtonen				30.10.2017
121. Annikki Niskanen				30.10.2017
122. Matti Vilppola				30.10.2017
123. Kirsti Koski			On tärkeää, että tuolle paikalle rakennetaan ympäristöön sopeutuva rakennus. Se vaikuttaa meihin kaikkiin, ei vain niihin, jotka mahdollisesti asuvat tuossa rakennuksessa! Ja mielellään kolmikerroksinen tai kaksikerroksinen. Neljäkin kerrosta on liikaa. Voisi nyt Sotkamo näyttää mallia ja rakentaa siihen ennakkoluulottomasti puusta sopusuhtaisen rakennuksen. Ehdoton EI moiselle betonibunkkerille!	30.10.2017
124. aila madetoja				30.10.2017
125. Anu Korhonen			Toivoisin että kys. tontille rakennettaisiin talo kaikille Sotkamolaisille. Esim. kulttuuritalo.	30.10.2017
126. Terhi Heimonen				30.10.2017
127. Sanna Oikarinen				30.10.2017
128. Annika Groop			Arkkitehtina olen tyrmistynyt jopa neljän kerroksen korkuisesta rakennuksesta tällä paikalla.	30.10.2017
129. Elina Heikkinen				30.10.2017
130. Jarmo Mäkinen			Äi pilata maisemaa ja kyläkuvaa liian massiivisella rakenramisella.	31.10.2017
131. Päivi Korhonen				31.10.2017
132. Mirja Okkonen				31.10.2017

# Nimi	Paikkakunta	Sähköpostiosoite	Kommentti	Allekirjoitushetki
133. Seija-Sisko Raitio				31.10.2017
134. Anu Korva-Harju				31.10.2017
135. Jukka Liljedahl				31.10.2017
136. Marja Korhonen			Paluumuuttajana ihmettelen suuresti intoa pilata täällä yhden Suomen kauneimman kunnan sisääntulo kuusikerroksisella betonibunkkerilla. Jos tonttimaata Sotkamossa on todella loppumassa, niin sijoittakaa postimerkin kokoiselle tontille mieluummin matala maisemaan sopiva rakennus.	31.10.2017
137. Juha Pelkonen				31.10.2017
138. Liisa Pelkonen				31.10.2017
139. Hannele Lukkari			Entisenä sotkamolaisena ja Sotkamon kesäasukkaana tuen sopusuhtaisten rakennusten rakentamista, harmoniaa, enkä mitään suuria tai suureellisia suunnitelmia.	31.10.2017
140. Marja-Liisa Roikonen				31.10.2017
141. Seijaliisa Pylvas			Suomi on täynnä toinen toistaan rumempia kirkonkyliä. Sotkamo on yksi harvoista kylistä, jolla on vielä perinteisenä säilynyt kylän raitti. Älkää tuhotko sitä!	31.10.2017
142. Katarina Karppinen				31.10.2017
143. Marjatta Löhönen				31.10.2017
144. Priska Falin				31.10.2017
145. Saija Heikkinen				31.10.2017
146. Sami Korhonen			En halua Shellin tontille kerrostaloa, vaan julkisen rakennuksen kaikille Sotkamolaisille.	31.10.2017
147. Noora Niskanen				31.10.2017

# Nimi	Paikkakunta	Sähköpostiosoite	Kommentti	Allekirjoitushetki
148. Kirsi-Mari Tervo			Pidetään kotipaikka kauniina	31.10.2017
149. tarja komulainen				31.10.2017
150. Tuija Jansson			Portti Sotkamon kirkonkylälle ja kunnioitetaan sen järvimaisemaa. Matala puinen rakennus.	31.10.2017
151. Jaakko Kupiainen			Tuolla paikalla kolmekin kerrosta on enemmän kuin tarpeeksi. Betonikolossi rumentaa näkymän Sotkamoon saavuttaessa ja kylältä katsottuna peittää ihmisten näkymät auringonlaskuun. Shellin tontin suhteen olisi vielä mahdollisuuksia. Eikö kunnalla ole intressejä suunnitelmaan, joka vaikuttaa myös Hiukan alueeseen ja matkailualan hankkeisiin? Lisäksi sataman alue on kokemuksellisesti sotkamolaisten yhteistä tilaa. Tornitalo vaikuttanee sen käytettävyyteen. Rakennuttajalla olisi nyt oiva tilaisuus perehtyä puurakentamiseen, jos kokemusta ei ole.	31.10.2017
152. Arja Muranen			Suunniteltu rakennus on todella raskas noin herkälle paikalle. Harjakorkeus ei missään nimessä saisi nousta korkeimpien puiden yläpuolelle. Talo sijoittuu kahden järven välille, paikka on herkkä tuloväylä keskustaan. Talorumilus on kaikkea muuta kuin kutsuva tultaessa Sotkamo cityyn. Rakennus on hyvin suunniteltu, mutta paikka ei missään nimessä sovi kyseiseen ahtaaseen tilaan. Julkisivumateriaalit pitäisi olla kevyitä. Lasi ja puu olisivat parhaat julkisivumateriaalit, ne toisivat keveyttä ja kutsuvuutta. Betonimateriaali on raskas ja väistämättä tuo mieleen menneitten vuosien tapaa suunnitella ja rakentaa ilmeettömiä taloja/asuntoja suhteellisen edullisesti mahdollisimman monelle asukkaalle.	01.11.2017
153. Kaarlo Arffman				01.11.2017
154. marjariitta kilpeläinen				01.11.2017
155. Sanna Loihtuvuo				01.11.2017

# Nimi	Paikkakunta	Sähköpostiosoite	Kommentti	Allekirjoitushetki
156. Mirja Leinonen			Täyttä asiaa!	01.11.2017
157. Pasi Tervo				01.11.2017
158. Anna-Leena Kilpeläinen				01.11.2017
159. Eija Holstila				01.11.2017
160. Eila Juntunen				01.11.2017
161. Veli Tanninen				01.11.2017
162. Rauni Heikkinen				01.11.2017
163. Maiju Juntunen				01.11.2017
164. Raimo Tolonen			Raimo Tolonen	01.11.2017
165. Anneli Tuhkanen				01.11.2017
166. Aila Tolonen				01.11.2017
167. Leena Karjalainen				01.11.2017
168. Liisa Utriainen			Mielestäni kuusikerroksista taloa emme tarvitse Sotkamoon tuloväylän varten. Tontille toivon jonkin yhteisöllisemmän käytön, missä niin Sotkamoon tulevat kuin kylässä asuvat voivat kohdata.	01.11.2017
169. Ilma Mustonen				01.11.2017
170. Koski Miia				01.11.2017
171. Riitta Malinen				01.11.2017
172. Liisa Rönnberg				02.11.2017
173. Kaija Korhonen				02.11.2017

# Nimi	Paikkakunta	Sähköpostiosoite	Kommentti	Allekirjoitushetki
174. Anne Korhonen				02.11.2017
175. Sinikka Kangasniemi				02.11.2017
176. Pentti Heikkinen				02.11.2017
177. Maija Kähkönen			Maija Kähkönen, Haluan, että Shellin tontille tulee matalampi kaunis puutalo!	02.11.2017
178. Hannu Kähkönen			Hannu Kähkönen, haluan matalamman puutalon,kauniille paikalle.	02.11.2017
179. Pirkko Tervo				02.11.2017
180. Kaisa Kähkönen				02.11.2017
181. Outi Hyvönen			Kannatan, että Sotkamossakin suosittaisiin enemmän puukerrostalorakentamista ja maltillista kerroslukua. Oulun Puu-Linnanmaa on yksi hyvä esimerkki modernista puurakentamisesta. Kaavaratkaisuja tulisi tuoda kuntalaisille visuaalisesti esille myös maiseman eri skaaloissa, koska se auttaa tulevan muutoksen hahmottamista sekä on nykyään helppo toteuttaa kuvankäsittely- ja mallinnusohjelmilla.	02.11.2017
182. Irma Piirainen			Sotkamossa ei tarvita betonielementti taloja. Jos on pakko rakentaa, niin sitten puusta eikä kovin korkeita.	02.11.2017
183. Marjatta ja Eero Koponen				02.11.2017
184. Raili Alkula			Rakennuksen korkeus on maisemaan sopimaton ja havainnekuvaan voidaan tietokoneella lisätä puita, jotka rakentamisen seuruksena joudutaan kaatamaan kuten kävi Tähtelän tontin kohdalla.	02.11.2017
185. Veera Härkönen			On näköyhteys.	02.11.2017
186. Esa Alkula				02.11.2017
187. Veera Liljeroos				02.11.2017
188. Anne Tuikka			Anne tuikka	02.11.2017

# Nimi	Paikkakunta	Sähköpostiosoite	Kommentti	Allekirjoitushetki
189. Pekka Lanamäki				02.11.2017
190. Marja-Liisa Lanamäki				02.11.2017
191. Pekka Jaakola				02.11.2017
192. Raija Kilpeläinen- Somero				02.11.2017
193. Eila Jaakola				02.11.2017
194. Reija Heikkinen				02.11.2017
195. Leena Sirviö				02.11.2017
196. Tiina Määttä				02.11.2017
197. Natalia Khakhulina				02.11.2017
198. Johanna Arffman			Olen viettänyt kesäni Sotkamossa kesämökillä vuodesta 1959. Tunnen Sotkamon hyvin ja maksan kiinteistövero Sotkamon kunnalle. Olen iloinen tästä hankkeesta, sillä olen itse paljon miettinyt Shellin tontin käyttömahdollisuuksia. Olisi vahinko, jos tämä hieno ranta- ja vaaramaiseman omaava paikka uhrattaisiin vain asuinkerrostalolle. Mielestäni siihen tulisi ehdottomasti rakentaa hyvätasoinen kahvila-ravintola näköalaterasseineen (osittain lasitettuna). Tiedän, että turistik kaipaavat tällaista kauniilla paikalla olevaa, helposti löytyvää kahvilaa. Alempana olevan pikku kioskin suosio kertoo tällaisesta tarpeesta. Hiukka on liian kaukana kylänraitilta, jotta turistit löytäisivät sen. Suunnitelman voisi toteuttaa esim. niin, että kauniista materiaalista (kivestä?) tehdyn rakennuksen laajempi alaosa käsittäisi kahvila-ravintolan - ja ehkä muitakin tiloja - ja yläosa asuntoja. Nelikerroksinen on maksimikorkeus. Olisi ehdottomasti vältettävä halpahintaisen näköisiä materiaaleja. Kirkonkylän toisessa päässä olevien, liian massiivisten rakennusten aiheuttama haitta maisemalle ei saisi toistua.	02.11.2017

# Nimi	Paikkakunta	Sähköpostiosoite	Kommentti	Allekirjoitushetki
199. Laura Kemppainen				02.11.2017
200. Reeta Korhonen				02.11.2017
201. Marja Lampio				02.11.2017
202. Ulla Moilanen				02.11.2017

Sotkamon kunnanhallitukselle

Mielipide / muistutus nähtävänä olevasta Sotkamon satama-alueen kaavaluonnoksesta

Kirjailijamestari Veikko Huovinen kehotti lähestymään kainuulaista kylä- ja kulttuurimaisemaa kuulostellen ja nöyrän kunnioittavasti. Nina Ternon hienon veistoksen jälkeen arkkitehtoniset visiot hulppeista kerrosrakenteisista tornitaloista kuvastavat täysin jotain muuta. Maisemallisesti arvokas kylämiljö, josta onnistuneesti on tuhottu mm. 1900-luvulla hieno, arvokas pappilarakennus, vaatii ideoitsijoilta ja talouslaskelmoijilta kunnioitusta siinä hengessä, joka ilmenee etenkin Kuhmon kulttuurikohteiden toteuttamisessa.

29.10.2017

Nimi

Tunniste

Pentti Hakkarainen

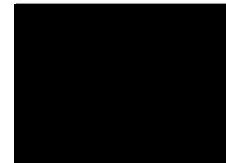
rovasti, kirkkoherra

Raili Hakkarainen

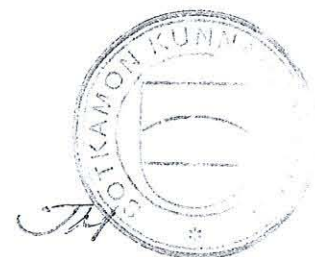
teologian maisteri

Jarmo Hakkarainen

teologian lisensiaatti,
lehtori Itä-Suomen yliopistossa



31.10.2017



MIELIPIDE

Koskee Sotkamon satama-alueen asemakaavahanketta esitetyn asemakaavaluonnokseen nojautuen.

Mielestämme ns. Shellin tontin rakennuspaikalle suunniteltu kerrostalo on ehdottomasti korkeutensa, massiivisen kokonsa ja tyylinsä puolesta sopimaton tuolle paikalle.

Se ei sovi paikan maisemaan. Se ei edistä kyläkuvan myönteistä kehittämistä, päin vastoin se rikkoo sitä. Se heikentää merkittävästi naapuruston elinympäristön laatua.

Olemme suorastaan kauhistuneet mitä kaava toteutuessaan aiheuttaisi lähinaapurin ns. Jolman talon elinolosuhteisiin, yksityisyyteen ja rakennuspaikan arvon alenemiseen.

Ehdotamme, että paikalle suunniteltaisiin ja kaavoitettaisiin maisemaan, ympäristön jo olevaan rakennuskantaan sopeutuva, kyläkuva kaunistava, naapuruston myönteisellä tavalla huomioiva kokonaisuus mukaan lukien itse satama-alue niin ettei siinä lähdetä muuttelemaan Akkonimentien asutuksen puolella suojaavan aallonmurtajan sijoittelua.

Sotkamo, 1.11.2017

NIMI

KOTIPAikka

Juha Pöykkö

Aune Tuikkala

Mona Häkkinen

Ritva Riihimäki

Pekka Pärtilinen

Jouni Niskanen

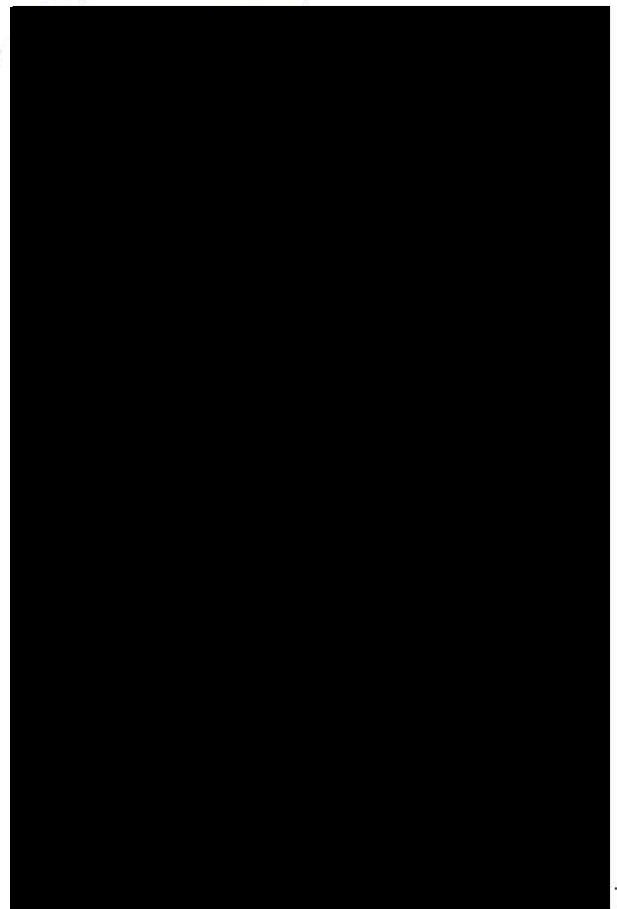
Antti Pöykkö

Juha Pöykkö

Antti Pöykkö

MAIDA Pöykkö

Antti Pöykkö



3.11.2017 214

Sotkamon Kunnalle Hiukan suunnitteluun liityen,

“Ympäristön kauneus ja ja ainutkertaisuus ovat itseisarvo, jota on vaalittava.
Matkailija ei hae täältä kaupunkikeskusta”.

Hiukka harjuaalueineen on osa maailman pisintä yhtäjaksoista jään sisäisen joen jättämää deltaa Ilomantsista Manamansalon - Rokuan Geoparkiin asti. Hiekkaranta on pisin näin pohjoinen yhtenäinen järven hiekkaranta.

1. Hiukka: Kaikenlainen rannan välittömässä läheisyydessä tapahtunut toiminta on vaikuttanut rannan ja pohjan tilaan, aiheuttanut aalto- ja pohjaeroosiota, muuttanut rannan muotoa, haitannut länsipään virkistyskäyttöä kaventamalla hiekkarantaa 3-6 metriä, estänyt pohjaa hoitavan hiekan liikkumista ja edellä olevista seikoista johtuen aiheuttanut pohjan limottumista ja kaislikon leviämisen Tuulensuunniemen kohdalla.

Rakentaminen herkälle harjuaalueelle on estettävä. Liikkumisen suuntaaminen olemassaoleville reiteille sorastamalla säästää arkaa luontoa.

Tärkein osa olisi suojattava perustamalla luonnonsuojelualue, joka takaisi jatkossakin alueen esteettömän virkistyskäytön.

Uimalaiturin siirto aiemmin syvennetylle rannan osalle noin 50 m itään nykyiseltä paikalta ja alkuosan perustaminen paalutukselle, jonka jatkeelle nykyinen ponttooniosa asennetaan vapaasti kelluvaksi, vapauttaa hiekan liikkeen ja parantaa pohjan laatua.

Ojan kaivaminen Hiukanlampeen on veden ja hiekan liikkumisen vuoksi mahdotonta.

Lammet ja suonotkot on liitettävä arvoineen säilytettäviin alueisiin.

2. Ehdotelmassa esitetyn P-talon perustaminen on turhaa. **Tapahtumajärjestäjän tulee järjestää liikenteenohjaus kirkonkylän kaikkien P-alueiden hyödyntämiseksi.** On aika muuttaa asennetta tulijoita kohtaan. Kauppojen asiakkaille on jätettävä tilaa asiointia varten. Lisäksi Pirttijärven sataman rantapuistoa laajentamalla saadaan mittava määrä P-tilaa.

3. Amfiteatteri koetaan tarpeettomaksi Hiukan alueella.

4. Maauimala. Ollakseen riittävän kokoinen tulisi altaan olla noin 50 m pituudeltaan, joten ei Hiukassa ole sille tilaa ja hoitaminen vaatii paljon aikaa ja varoja.

5. Huoltorakennus on suunniteltava siten, että se palvelee monia käyttäjäryhmiä patikoijista kehonrakentajiin. Kahvio-ravintolatoiminnan laajuus tulee harkita tarkoin. Kuntosali kaikille avoin ja esimerkiksi porttimaksuin hoidettava rahastus mahdollistaa kaluston ja tilojen huollon.

6. Tervatien on jatkuttava siten, että kerrostalojen tonteille pääsee myös sen kautta. Leikkaukseen sijoitettava huolto/varastotila tulisi sijoittaa katsomorakenteiden yhteyteen. Tulikettuun suuntautuvan liikenteen ohjaamista kannattaa tutkia paitsi Urheilukadun loppupään, myös Rauhantien kautta.

Liikenteen uudelleen suuntaaminen mahdollistaa myös Tuliketunmäen tehokkaamman hyödyntämisen matkailullisiin tarkoituksiin.

7. Huokaustensilta ja Hurtinlammen uusi kevyenliikenteenväylä Hirvensaarelta torjutaan mahdottomana, tarpeettomina ja naapurioikeuksia rikkovana. Multisillalla on kolme valmista väylää jo nyt.

8. Stadion. Ylimäitys eli 2000 katettua paikkaa verrattuna edellytettiin 1500 paikkaan. Rahoitus pohja, kannattavuuslaskelma, liiketoimintasuunnitelma ja yrittäjien sitouttaminen on tarkoin selvitettävä ennen kuin kiveäkään on siirretty paikasta toiseen.

9. Kentän suuntauksen muuttaminen. Vuokattinäkyä ei tule olla siirron syy. Emme hyväksy Urheilukadun siirtämistä ja sitä, että Saponkulman kohdalle on suurilla maansiirtotöillä saatu mahdutettua pienkerrostalo.

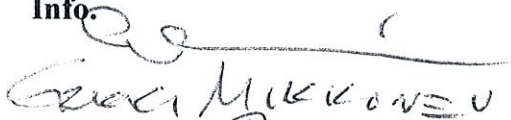
10. Venesatama ja Hiukka liittyvät saumattomina toisiinsa mm. siksi, että veneiden rantautuminen Hiukkaan ei ole sallittua. Parin minuutin kävely erottaa kohteet toisistaan. Tämä on myös portti Hiukkaan. Tämä paikka on toivottamassa Kajaanista päin saapuvan matkajan tervetulleeksi kirkonkylän liikekeskukseen ja Hiukkaan. Sen vuoksi tämän Sotkamon portin tulee ilmentää myös Hiukan luonnetta ja imagoa.

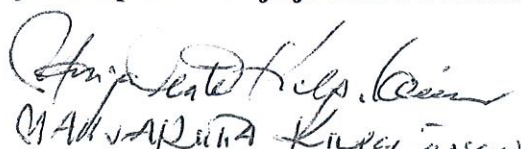
Satama-alueen puiston laajentaminen pengertämällä ja täyttämällä puhtailla täyttömailla lisää ja monipuolistaa merkittävästi koko alueen tehokasta käyttöä esimerkiksi yleisötapahtumissa P-alueena, rantaongintapaikkana, pelialueina.

Palvelutason ja toimintaympäristön kehittäminen sekä tasapainoisen kyläkuvan luominen on oltava kaikissa olosuhteissa tavoitteena Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. MRL edellyttää lisäksi, että suunnitellun rakennuksen pitää soveltua muuhun rakennettuun ympäristöön ja täyttää sopusuhtaisuuden, kauneuden ja kyläkuvan vaatimukset.

Shellin entisen tontin kaavaluonnoksessa ja havainnekuviissa esille tulleet seikat ja suunnitellut rakennusmassat eivät millään muodoin täytä MRL tarkoittamia vaatimuksia, joita suunnittelijan (arkkitehti) olisi ollut tarkoin huomioitava näin merkittäviä ratkaisuja mietittäessä näin erityiselle paikalle.

Kaavaa käsiteltäessä on siis huomioitava nämä erityisolosuhteet ja rajoitettava äärimmäisen keskeiselle paikalle suunnitellun rakennuksen kerrosluvuksi enintään neljä mikä on sama korkeus kuin samassa korttelissa olevan Rientolan tontille aiemmin poikkeusluvalla rakennetun asuinrakennuksen korkeus. Lisäksi, kuten aiemmin on esitetty, kohdetta on käsiteltävä asuin-liiketalona, johon sijoittuu palvelutiloja ja tuleva Sotkamo Info.


OSMO KUPIAINEN


PIRKKO KUPIAINEN

Sotkamon kunnanhallitukselle

Sotkamon sataman ympäristön asemakaavahanke

Sotkamon kunnan ympäristö- ja teknisen lautakunnan 3.10.2017 Sotkamo-lehdessä olleen tiedotteen mukaisesti 12.10.2017 pidetyn yleisötilaisuuden sisällöstä oli seuraavanlainen viittaus:

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 – 63 pykälät ja Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. pykälä. Ilmoitetaan seuraavia asemakaavahankkeita koskevien kaavaluonnosten nähtäville asettamisesta.

Sataman ympäristön asemakaavaluonnos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavan muutos koskee ns. entistä Shellin tonttia keskustan asemakaava-alueen korttelissa 23 tontilla 1 ja siihen rajoittuvaa satama-aluetta sekä yleisen tien aluetta. Kaavamuutoksen lähtökohtaisena tarkoituksena on tutkia satama-alueen kehittämistä sekä asuinkerrostalorakentamisen edellytyksiä entisellä huoltoasemarakennuksen tontilla.

Kaavoitushankkeen alkaessa ja tämän tilaisuuden pitämisen välisenä aikana ei ole ollut mitään yleistä tilaisuutta, jossa asukkaat olisivat voineet esittää mielipiteitä ja toivomuksia tulevaan kaavoitukseen.

Kaavaluonnos on jo valmisteltu ja kunnanhallitus on hyväksynyt sen nähtävälle asetettavaksi.

Hanketta koskevaa kaavoituksen ympäristövaikutusten arviointimenettelyä ei ole suoritettu (Kyseessä on hyvin merkittävä kaavoitushanke).

Näin ollen koska kaavoitushanke on edennyt lain edellyttämästä menettelystä poikkeavalla tavalla sen lisäksi, että tehdään vielä lainmukaiset selvitykset, tulee esitetyt ”mielipiteet” ottaa vakavammin kuin vain kuulemalla tai lukemalla mitenkään niitä kirjaamatta ylös. Kuulemistilaisuudessaan ei pidetty pöytäkirjaa eikä tehty mitään muistiota tai muistiinpanoja.

Edellä olevaan perustuen nyt kaavaluonnoksen nähtävänä oloaikana esitetyt mielipiteet on käsitettävä vuorovaikutustilanteina kaavaa valmisteltaessa ja otettava huomioon nyt esille asetetussa kaavaluonnoksessa. Tätähän laki ja lain henki edellyttää.

Esitämme mielipidemuistutukset kaavaluonnoksesta seuraavien pääkohtien mukaisesti:

Rakennuksen soveltuvuus rakennettuun ympäristöön sekä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset (50 §, 54 §, 117 - 118 §)

Asemapiirros ja rakennusten etäisyys naapurin rajaan (mm. 14 § 2. ja 4. mom., 54 § 3. mom.)

Tonttiliittymä ja rasitejärjestely (mm. 135 §, 159 §)

Sataman siirto ja aallonmurtajat

Vuorovaikutteisuus kaavaa laadittaessa

3.10.2017 JY



Yleiskuvausta korttelin 243 rakennuspaikasta ja ympäristöstä

– hankkeen sopeutumattomuus ympäristöönsä

Paikalle, jota nyt kirjoituksissa on alettu kutsua Sotkamon portiksi, sopisi paremminkin nimi Sotkamon Edustupa. Se kuvaa paremmin paikan tärkeyttä kyläkuvan luojana ja paikkaa ympäröivän luonnon kauneutta. Nimi kuvaa myös puuainesta arkkitehtonisena materiaalina.

Se on sisääntuloväylällä Hirvensaaren kautta Sotkamon taajamaan. Kajaanin suunnalta Sotkamoon saapuvalla kulkijalle avautuu häikäisevä järvinäkymä, jossa oikealla kimaltelevat Hiukan hiekat ja vasemmalla kaareutuvat Akkonien ja Siltasaaren ranta-alueet vehmaine maisemineen. Siltasaaren rakennuskanta on arvotettu Kainuun maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Tällä hetkellä sisääntulonäkymään kuuluvat rakennukset ovat alisteisia luonnonmaisemalle.

Kylään tullessa perinteisesti tervehti tulijoita Shellin kahvila, jonka terassilla ihmiset saattoivat istua kahvilla leppoisasti ihaillen Pirttijärven aaltoja.

Shell on nyt poissa ja sen paikalle ollaan kaavoittamassa VI kerroksista taloa. Ympäristönsä rakennustapaan soveltumaton möhkälemäinen, massiivinen ja korkea betonielementtiluomus tekee kylmän, pois työntävän vaikutelman Sotkamon kirkonkylästä. Se ei olisi ainoastaan saattamassa kyläkuvaa sekavammaksi vaan järvien risteyskohdassa sijaitsevana se myös rumentaisi kauempana asuvien ja järvillä liikkuvien maisemakuvaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaan vahvistettavan rakennuksen on oltava sopusoinnussa ympäröivän luonnon, maiseman ja jo rakennetun ympäristön kanssa.

Tämän mukaisesti kunnanhallituksen päätavoitteita Shellin tontin kehittämissuunnittelussa on ollut usean vuoden ajan maisemallisten arvojen kunnioittaminen alueen voimavaratekijöinä ja suunnittelun lähtökohtina. Kaavaselostuksen mukaan tämä on myös asemakaavamuutoksen keskeisiä teemoja: ”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.”

Kaavaselostuksessa todetaan tavoitteista myös seuraavaa: ”Entisen Shellin tontin suunnitelma on elänyt useiden käsittelyvaiheiden ja niistä sadun palautteen sekä suunnittelutoimiston tekemän jatkotyöstämisen pohjalta. Suunnittelua ovat ohjanneet kunnanhallituksen käsittelyynkin kirjatut keskeiset huomioitavat seikat:

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

Kaavaratkaisun maisemavaikutuksia ei kuitenkaan ole ollenkaan arvioitu kaavaluonnoksessa.

Kaavaselostuksessa on esitetty ainoastaan havainnekuvat toteutettavaksi aiotusta kerrostalokompleksista. Suunnittelija on kätkenyt ilmeisen tarkoitushakuisesti keskustan suuntaan olevassa havainnekuvassa kirkonkylän taajamakuvaan sopimattoman rakennuksen osittain kuvitteellistenkin puiden taakse. Tämän vuoksi tuosta kuvasta ei käy päättäjille ja osallisille täysin selville, miten valtavan maisemahäiriön rakennus todellisuudessa muodostaisi kylänraitilta ja Rinteen tontilta Vuokatille päin katsottaessa. Todellisten maisemavaikutusten arvioimisen mahdollistamiseksi tulee valokuvasovitteesta poistaa kaikki julkisivuja peittävät puut.

Havainnekuvien tarkoitushan on havainnollistaa eikä harhauttaa.

Muista suunnista esitetyt havainnekuvat paljastavat Shellin tontille suunnitellun kerrostalon hallitsevan ja rumentavan luonteen poikkeuksellisen kauniissa luonnonympäristössä vastoin kylänraitin aiempia luonnolle alisteisia periaatteita. Shellin tontille suunnitellun korkean rakennuskompleksin aiheuttama varjostusvaikutus Rinteen tontin suuntaan tulee myös esittää kaavaselostuksessa muiden havainnekuvien yhteydessä. Kaavan ilmeiset haitalliset maisemavaikutukset tulee todeta päätöksenteossa avoimesti ja ottaa ne huomioon kaavan jatkokyöskentelyssä. Nyt Shellin tontille esitetty VI -kerroksinen massiivinen kerrostalokompleksi tulee hylätä maisemallisesti alueelle sopimattomana ja kunnanhallituksen omien tavoitteiden vastaisena ja suunnitella alueelle julkisesti esitettyjen kehittämistavoitteiden mukainen maisemiarvoja kunnioittava vaihtoehto (käyttötarkoitus, rakennustapa).

Kaavoitettava rakennuspaikka sijaitsee Sotkamon linja-autoaseman ympäristön asemakaava-alueella korttelin 243 rakennuspaikalla numero 1. Kortteliin kuuluu kahdeksan rakennuspaikkaa. Niistä neljässä on kerrosmäärä II ja rakennusoikeus $e=0,40$ kolmella rakennuspaikalla. Kolmella rakennuspaikalla on kerrosmäärä III ja rakennusoikeus $e=0,60$ on neljällä rakennuspaikalla. Kahden rakennuspaikan päärakennus on kaavassa suojeltu (sr-1). Kolmas suojeltu rakennus sijaitsee Rinteen tonttia vastapäätä Akkonimentien toisella puolella.

Viereisessä korttelissa 234 on viisi rakennuspaikkaa, joissa kaavaan merkitty rakennuksen korkeus II krs kolmessa rakennuspaikassa ja III krs kahdessa. Rakennusoikeudet ovat $e=0,20$, $e=0,25$ tai $e=0,60$.

Omistamamme Shellin tontin viereisen rakennuspaikan n:o 2 rakennusoikeus on $e=0,40$ ja rakennusten korkeus II krs.

Kaavaluonnoksessa on ehdotettu Shellin tontin rakennusoikeudeksi $e=0,70$ ja kerrosmääräksi isommalle osalle VI kerrosta ja pienemmälle osalle IV kerrosta.

Tämä rakennusoikeuden määrä ja kerroskorkeus poikkeavat räikeällä tavalla alueella jo olevan rakennuskannan rakennuskorkeudesta ja rakennusoikeuden määrästä.

Shellin tontin huomattavan suurta, ympäristöstään poikkeavaa rakennusoikeuden ja kerroskorkeuden lisäämistä ei voida tehdä taajamakuva ja maanomistajien tasapuolista kohtelua vaarantamatta pelkästään ko. tonttia koskevalla maanomistajan kustantamalla asemakaavamutoksella. Hankkeen haitalliset maisema- ja sosiaaliset vaikutukset ulottuvat huomattavasti laajemmalle kuin Shellin tontille.

Kaavaselostuksessa on esitetty alueellisesti suppeat vain Shellin tuleviin asukkaisiin kohdistuvat sosiaaliset vaikutukset seuraavasti: "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 saatavat 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."

Shellin alueen maankäyttö tulee suunnitella laaja-alaisemman kaavan yhteydessä, jotta mm. taajamakuvalliset, maisemakuvalliset, liikenteelliset ja sosiaaliset vaikutukset pystytään ottamaan huomioon ja arvioimaan laajemmalle, todelliselle vaikutusalueelle tehtyihin selvityksiin perustuen.

Sosiaalisten vaikutusten laajempi arviointitarve

Poikkeuksellisen kauniin Sotkamon kirkonkylän maisema-arvojen heikentämisen sosiaaliset vaikutukset ulottuvat koko kunnan alueelle, sen rajojen ulkopuolelle ja jopa valtakunnan rajojen ulkopuolelle, mikä ilmenee mm. Sotkamon kyläkuva kauniiksi -adressissa esitetyistä mielipiteistä. Tämän vuoksi kunnan tulee tiedostaa suuri kollektiivinen vastuunsa kehittää Shellin alueen maankäyttöä alkuperäisen tavoitteensa mukaisesti maisema-arvot huomioiden (mm. asukkaiden, matkailualan ja kaupan hyvinvointi). Sotkamo on matkailun veturi ja keulakuva Kainuussa (Kainuun maakuntaohjelma), joten Sotkamon kunnan päättäjien tulee tuntea vastuunsa maankäyttöratkaisuissaan myös koko maakunnan myönteisen identiteetin vahvistamisessa. Esimerkkinä mainittakoon, että Kuhmon kaupunki on onnistunut kehittämään rakennettua ympäristöään määrätietoisesti koko Kainuun identiteettiä ja sen myötä matkailuimagoa myönteiseen suuntaan vievällä tavalla. Tässä yhteydessä täytyy Sotkamon kunnan päättäjienkin muistaa, että Kainuu on Ahvenanmaan ja Lapin jälkeen kolmanneksi kehittyvin maakunta matkailualalla Suomessa. Sotkamon satama-alue lähiympäristöineen on keskustajaman matkailun kaupallinen vetovoima-alue, jonka kehittämisen uhkatekijänä on se, että Shellin tontin tulevat asukkaat häiriintyvät satama-alueen käytön ja sitä myötä alueen häiriötekijöiden lisääntymisestä.

Shellin alue kuntavetoisesti yleiseen käyttöön

Kaavaluonnoksen mukaisen rakentamisen taajamakuvallisten haittavaikutusten ja alueen tärkeän strategisen sijainnin vuoksi esitämme, että kaavaluonnoksessa oleva kaksiosainen VI/IV -kerroksinen asuinrakennus muine rakennelmineen poistetaan kokonaan kaavasta ja järjestetään alueelle kuntavetoisesti yleistä käyttöä.

Kaavaan tulee merkitä rakennuspaikan varaus kunnan muihin käyttötarpeisiin (5 a §, 96 §, 99 §). Kaavamerkintä YL. On yhtä kuin uusi ”tuhaten taalan paikka”. Käyvän hinnan määrittelee ulkopuolinen taho, joten se on oikeudenmukainen molemmille osapuolille.

Tällöin kunnalle avautuisi mahdollisuus hyödyntää paikkaa kunnan elinkeinoelämän tukemiseen ja nimenomaan tärkeimmän elinkeinon matkailun edistämiseen. Eri yhteyksissä on kunnan johtavien virkamiesten ja hallintomiesten taholta kuultu korostettavan, että vain matkailua kehittämällä ja matkailijavirtaa kasvattamalla voi kunta kehittyä ja pysyä mukana kilpailussa. Viittaamme esimerkiksi Hiukka-keskusteluun ja suunnitteluun. Lunastushintakaan ei tule olemaan mielivaltaisen vaan määritellään lähialueella toteutuneiden kauppojen ja voimassa olevan kaavan perusteella.

Investointia ei tule tarkastella yksittäisenä kustannuskysymyksenä vaan osana laajempaa kehittämissuunnitelmaa.

Kirkonkylään sopiva rakennustapa

(MRL 117 §, 135§): Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. (Katso myös nettiadressin mielipiteet.)

Mikäli kunta ei hanki Shellin tonttia omakseen tulevia yleisiä käyttötarkoituksia varten niin kaavaluonnoksessa esitetyn massiivisen ja korkean betonielementtirakennuksen tilalle tulee määrätä rakennustyyppiä puukerrostalorakentaminen. (55 §, 57 §)

Puukerrostalot ovat viime vuosina saaneet suuren suosion asumis-, kyläkuva- ja maisemaystävällisyydestään. Meillä Kainuussa tulee yhteisrintamassa tukea maakunnan imagoa puurakentamisen osajana.

Muualla Euroopassa puukerrostalorakentamisen johtava maa on Sveitsi. Kauko-Idässä vastaava asema on Japanilla, jonne viedään Suomesta suuret määrät puuta rakentamisen tarpeisiin. Näissä maissa on puurakentamisen osaaminen huippuluokkaa. Miksi siis Suomessa, jossa on puuta yllin kyllin, ei rakennettaisi puusta. (Tiedot tältä osin on saatu henkilökohtaisessa keskustelussa Helsingissä Aalto-yliopiston asiantuntijan kanssa. Tämä sanoi käyneensä monet kerrat mm. Kuhmo-talossa. Nähtyään kaavaluonnoksessa olevan rakennuksen piti hän puukerrostalorakentamista ehdottomasti parempana siihen paikkaan.)

Rakennusten korkeus saa olla enintään kaksi kerrosta ja rakennuspaikan tehokkuus enintään $e=0,40$.

Tämän korttelin 243 samoin kuin samaan voimassa olevaan kaavaan kuuluvan korttelin 234 rakennuspaikkojen yleisin rakennuskorkeus kaavassa on kaksi kerrosta ja tehokkuus $e=0,40$.

Myös Shellin tontin rajanaapurina olevan meidän tonttimme kerrosmäärä ja tehokkuus ovat kaavassa nämä edellä mainitut. Shellin tontin nyt kaavassa oleva tehokkuus on $e=0,25$. Kaavaluonnoksessa Shellin tontin tehokkuus on $e=0,70$ (kaavoittajan ilmoitus).

Paikan nimeksi ehdotamme portin asemasta nimeä "Sotkamon Edustupa". Nimi kuvaa paikan sijaintia, merkitystä kyläkuvassa sekä tuo mieleen puurakentamisen. Nimi on myös viittaus paikan rakennustyyliin. Kylä ei saa avautua taustaansa korkeammilla rakennuksilla vaan pehmeästi kuin maiseman reuna. Siksi saa olla enintään vain kaksi kerrosta. Kaavassa tulee asuntojen sijasta määritellä pääasiassa matkailua palvelevaa ja -kehittävää toimintaa, taidetiloja ja muutama asunto. Ideoita on kyllä olemassa, myös kustannuksiin (esim. osakeyhtiö, joukkorahoitus, kulttuurirahoitukset ym.)

Asemakaava ja rakennusten etäisyys naapurin rajaan

(mm. 14 § 2. ja 4. mom, 54 § 3.)

Rakennuspaikkojen 1 ja 2 välinen raja tuo oman lisänsä asemapiirrookseen ja rakennusten sijoitteluun. Rakennuspaikka n:o 2 (Jolman talo, Rinne)) suuntautuu Akkonimentien mukaisesti ja rakennuspaikka n:o 1 (Shellin tontti) suuntautuu Kainuuntien mukaisesti. Kyseessä on "saranapaikka". Tämän mukaisesti suuria rakennuksia Shellin tontille sijoitettaessa ne sijoittuvat kulmittain naapurin tonttiin nähden. Tässä kaavaluonnoksessa tämä kulma sijoittuu tonttimme yksityisyyden kannalta tärkeimpään kohtaan: mäen takaisen rantapellon kohdalle. Kulmittaisuus aiheuttaa sen, että tontillemme avautuisi VI kerroksisen rakennuksen kahden seinän (päädyn ja sivuseinän) ikkunat ja parvekkeet.

Tästä aiheutuisi kohtuutonta haittaa tonttimme elinympäristölle ja käytettävyydelle. Se vaikeuttaisi myös tontillemme aikanaan tulevaa rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavassa voidaan määrätä rakennus sijoitettavaksi naapurinrajasta kauemmaksikin kuin kunnan rakennusjärjestys edellyttää.

Edellytämme, että tästä asiasta käydään kanssamme vuorovaikutteinen keskustelu, mikäli kaavahankkeen eteneminen tekee sen aiheelliseksi.

Kaavaselostuksessa on mainittu Archeus Oy:n laatimaan suunnitelmaselostukseen perustuen Shellin rakennuksen suunnitteluperiaatteista seuraavaa: "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 massoitte-
 luksa on otettu huomioon rationaalinen toteutustapa, joka mahdollistaa kustannustehokkaan ja siksi to-
 teutusvarman lopputuloksen. Laadullisesti hyvä ratkaisu varmistaa myös asuntojen kaupallisen kiin-
 nostavuuden.”

Kunnan tehtävä on valvoa maankäytön suunnittelussa yleistä etua ja laatia kaavat maanomistajien
 tasapuolista kohtelua noudattaen. Edellä esitetyn Archeus Oy:n suunnitelmaselostuksen mukaan
 Shellin tontin kaavaratkaisun lähes ainoana lähtökohtana on ollut maksimoida rakennushankkeen
 taloudellinen hyöty järjestämällä rakennuskompleksin maisemalliset ja valaistukselliset olosuhteet
 kohteen houkuttelevuuden vuoksi vain Shellin tulevien asukkaiden kannalta mahdollisimman opti-
 maalaisesti.

Kaavaselostuksessa todetaan, että naapurien näkemyksiä on huomioitu suunnitteluprosessissa ja
 tontin itäpäädyn rauhoittaminen tukee tätä tavoitetta. Kuten olemme maininneet tässä mielipideasia-
 kirjassamme, meidän mielipiteitä rajanaapureina ei ole kuultu ja huomioitu kaavaluonnoksen laati-
 misen yhteydessä lainmukaisesti siten, että olisimme saaneet aidosti osallistua suunnitteluun, jolla
 on huomattavia vaikutuksia omistamamme maa-alueen kaavan toteuttamismahdollisuuksiin ja elin-
 olosuhteisiin (ympäristölliset, sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset). Kunta ei ole yrittänyt ratkais-
 ta yrityksistämme huolimatta edellä mainittuja ja sen lisäksi aiemmassa kaavoituksessa synnyttä-
 miään liittymäongelmia nyt meneillään olevan kaavamuutoksen yhteydessä.

Vaikka maanomistaja suunnittelijoihin ehdottaakin oman hyödyn näkökulmasta parasta
 kaavaratkaisua, kunnan vastuulla on laatia lain mukainen kaava. Kunnan täytyy mm. valvoa yleistä
 etua (huomioiden esim. laajat maisema- ja sosiaaliset vaikutukset) ja huolehtia naapurien
 tasapuolisesta kohtelusta Sataman ympäristön asemakaavassa.

Tonttiliittymä ja rasitejärjestely (mm. 135 §, 159 §)

Kaavaan tulee perustaa rakennusrasite tietyhteyden turvaamiseksi Rinteen tilalle satamaan johtavan
 liittymän ja satamatien kautta. Satama-alueen liittymä ja satamatie tulee merkitä kaavaan
 kaavakaduksi. Edellytämme, että nämä kaavamerkinnot eivät aiheuta meille kustannuksia, koska jo
 voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa oli mm. maanomistajan kertomana kaavoittajan tiedossa
 Rinteen kiinteistön liittymäjärjestelyn ahtaus. Kuitenkaan sitä ei ratkaistu ko. kaavamuutoksen
 yhteydessä vaan kaava sallii siinä esitetyn rakentamisen määrän käyttää nykyistä liittymää. Shellin
 alueen pienellä postimerkkikaavalla ei pystytä ratkaisemaan lähialueen liikenneongelmia toimivalla
 ja maanomistajien tasapuolisuutta huomioivalla tavalla. Tämän vuoksi Akkonementien,
 Kainuuntien ja Tervatien risteysalueen ja sen lähiympäristön liikennejärjestelyjen turvallisuus ja
 sujuvuus tulee ratkaista laaja-alaisemmalla liikennesuunnitelmalla. Siinä tulee huomioida myös
 linja-autoliikenteen ym. raskaan liikenteen turvallisuus tällä hetkellä vaarallisella reitillä
 Kainuuntieltä Akkonementietä pitkin linja-autoaseman suuntaan.

**Olipa tonttiliittymä tonttillemme mistä tahansa, se ei voi ratkaista tämän alueen yhä kasvavan
 liikenteen tuomia ongelmia.**

**Tämän vuoksi esitämme, että tälle risteysalueelle laaditaan uusi kokonaisvaltainen
 liikennesuunnitelma, joka huomioidaan lähialueen kaavoituksessa.**

Aallonmurtajien ja venelaiturien siirto

Kaavaluonnoksessa on merkitty venelaitureita ja aallonmurtajia siirrettäväksi lähemmäs siltaa.
 Samassa yhteydessä lisättäisiin yksi venelaituri. Lehdessä ilmoitettiin perusteluksi, että on
 olemassa patoutunutta venepaikkojen tarvetta. Läheltä asiaa seuranneina ihmettelimme, miksi
 sitten venepaikkoja on jatkuvasti vapaana.

Toinen ihmettelymme aihe on se, miksi tonttimme edessä olevaa itäistä aallonmurtajaa pitäisi siirtää noin 20 metriä eli yhden laiturisillan verran Hirvensiltaan päin. Saamamme vastaus oli, että siirto vähentää melua Shellin tontille!

Yleisötilaisuudessa kaavoittaja ilmoitti, että tähän asiaan palataan myöhemmässä vaiheessa uudelleen.

Mielipiteemme ja vaatimuksemme on ettei yksityisen tontinomistajan intressien vuoksi tule moiseen hankkeeseen lähtää. Jos lisävenepaikkoja jossain vaiheessa tarvitaan, lisääntyvät ne siirtämällä pelkästään toista, Hirvensillan puoleista aallonmurtajaa.

Venesatama on aivan oikealla paikalla. Se antaa iloa ja elämää sotkamolaisten yhteiseksi kesäpihaksi kokemalle paikalle. Ja mikä vetonaula paikka onkaan lomamatkailijoille.

Haluamme tässä asiassa säästää yhteiskunnan veroeuroja ja pitää tonttimme edessä olevan aallonmurtajan nykyisellä paikallaan. Vaadimme aallonmurtajan siirtämisen poistettavaksi kaavaluonnoksesta.

Pilaantuneiden maa-aineksien huomioiminen kaavaprosessissa

Shellin tontilla on tutkimusten mukaan öljyn saastuttamia maa-aineksia. Rinteen kiinteistön alueella maa-aineksien pilaantuneisuus tulee myös tutkia. Rakennuspaikan terveellisyyden ja turvallisuuden vaatimuksen vuoksi Shellin tontin kaavoitusta ei voida jatkaa, ennen kuin alue on puhdistettu.

Vuorovaikutteisuus kaavaa laadittaessa

Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (6 §).

Halusimme, että Rinteen tontti olisi ollut osa kaavamuutosaluetta, koska tällöin olisi ollut mahdollista suunnitella laajempi kokonaisuus kyläkuvaava rikastuttavalla tavalla. Emme kuitenkaan voineet vaikuttaa kaavaratkaisuun mm. sen vuoksi, että yksipuolisista yrityksistämme huolimatta neuvotteluyhteyttä Shellin tontin toimijoihin ei saatu. Kunta ei myöskään ole pyrkinyt huomioimaan Shellin tontin kaavaratkaisussa sen haitallisia vaikutuksia Rinteen tontin olosuhteisiin. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu on jäänyt täysin toteutumatta kohdallamme satama-alueen kaavahankkeen yhteydessä. Jopa Shellin tontin liittymäjärjestelyongelmat oli kerrottu ja ratkaistukin ennen sen omistajan kanssa tehtyä kaavoitussopimusta. Meille kerrottiin Rinteen tontin liittymäongelmista vasta sen jälkeen kun kaavoitussopimus oli tehty ja huomattava osa suunnittelukustannuksista, 2750 e, oli muodostunut. On syntynyt vaikutelma, että jo ennen kaavahankkeen vireille tuloa Shellin tontin kaavaratkaisu oli lukkoon lyöty, mikä on kaavoitussopimuksinkin kaavoitettaessa maankäyttö- ja rakennuslain vastainen menettely.

Osallisten mielipiteet nettiadressissa

Kunta viestii internetissä virallisista päätöksistään. Oletus on, että ne näin saatetaan virallisesti tiedoksi. Myöskin kuntalaiset ja kansalaiset viestivät verkossa. Nettiadressi on nykyaikainen väline vuorovaikutuksen aikaan saamiseksi kaavoituksessa ja OAS:n mukaisten osallisten mielipiteiden esille tuomiseksi suunnittelussa.

Mielipidetiedustelut = markkinatutkimukset

Jokainen yrittäjä, liike-elämässä oleva tai tuotantoa harjoittava yrittäjä tai yritys, isompi tai pienempi, tietää miten tärkeää on tuntee asiakaskunnan tai potentiaalisten asiakkaiden tarpeet ja toiveet. Ellei tunne tai ei halua ottaa huomioon, elinkeinonharjoittaminen loppuu.

Nettiadressissa **Sotkamon kyläkuva kauniiksi**, 3.11. yli 200 henkilöä on ilmaissut mielipiteensä Shellin tontin kaavaluonnoksesta. Näillä henkilöillä on jotain intressiä Sotkamoon: heillä on juuret täällä, suku on täällä, he ovat aikanaan mahdollisia paluumuuttajia. He ovat Sotkamossa kesiään ja lomiaan viettäviä, heillä on mahdollisesti lomaosake täällä tai ehkä kesämökki tai kenties ovat aikeissa hankkia loma-asunnon. Paluumuuttajat ovat tälläkin hetkellä aktiivisesti toimivia kuntalaisia.

Jos kunnan päättäjät sanovat heille kiitos ei, emme halua kuulla mielipiteitänne siitä mitä odotatte Sotkamolta tai kuinka Sotkamon matkailua edistetään, niin eikö siinä anneta viesti: emme halua teitä tänne?

Ei liene kovinkaan suurta merkitystä sillä onko mielipiteen esittäjä Sotkamossa vai muualla kirjoilla oleva. Tulee epäily, ettei kylän tai lähinaapurustonkaan asukkaiden mielipiteitä ja muistutuksia oteta huomioon lupauksista huolimatta.

Edellytämme, että kaavaluonnokseen tehtäessä muutoksia mm. kaavan nähtävänä olon seurauksena, kaavoittaja on vuorovaikutteisessa yhteydessä meihin ja valtuuttamiemme asiantuntijoiden kanssa.

Me esitämme, että mm. seuraavat nettiadressin mielipiteet, jotka edustavat myös omaa näkemystämme kaavaluonnoksesta, otetaan vakavasti huomioon sen jatkosuunnittelussa:

Olen syntynyt Sotkamossa ja vaikka asunkin nyt toisella paikkakunnalla on Sotkamo edelleenkin paikka missä on hyvä lomailla ja viettää vapaa aikaa perheen kanssa. Arvostan Sotkamon luonnonkauniita maisemia ja haluan olla vaikuttamassa siihen, että myös rakennus- ja arkkitehtuuriset ratkaisut vaalivat Sotkamon ympäristöä ja luontoa. (Tuusula)

Sotkamo on yksi Suomen kauneimpia kirkonkyläiä niin luonnon kuin rakennetun ympäristönkin puolesta. Korkea rakentaminen rikkoisi tämän idyllin. Isäni suvun juuret ja mummolani olivat Sotkamossa ja siksi seuran kunnan kehitystä kiinnostuneena. (Helsinki)

Shellin ranta on mainio paikka puiselle rakennukselle. Kunnioitusta suomalaiselle puurakentamiselle! Korkeus olkoon maltillinen jolloin kaunis keltainen mansardikattoinen rakennus myös kukoistaisi. (Sotkamo)

Olisi todella harmi, jos synnyinseutuni Sotkamon taajaman sisääntulopaikalle satamaan rakennettaisiin maisemallisesti sopimaton kerrostalo. Uskon ja toivon kunnan päättäjiltä löytyvän tahtoa estää tällainen hanke. (Lahti)

Entisenä kauniin Sotkamon kirkonkylän asukkaana kauhistun suunnitelmaa rakentaa korkea betonirakennus Sotkamon portille monen järven yhtymäkohtaan. (Tampere)

Olen kotoisin Sotkamosta. (Jyväskylä)

Luonto, maisemat ja niiden kauneuden ja puhtauden vaaliminen on Sotkamon tärkein tavaramerkki. (Oulu)

*On tärkeää, että tuolle paikalle rakennetaan ympäristöön sopeutuva rakennus. Se vaikuttaa meihin kaikkiin, ei vain niihin, jotka mahdollisesti asuvat tuossa rakennuksessa! Ja mielellään kolmikerroksien tai kaksikerroksinen. Neljäkin kerrosta on liikaa. Voisi nyt Sotkamo näyttää mallia ja rakentaa siihen ennakkoluulottomasti puusta sopusuhtaisen rakennuksen. **Ehdoton EI** moiselle betonibunkkerille! (Sotkamo)*

9.

Paluumuuttajana ihmettelen suuresti intoa pilata täällä yhden Suomen kauneimman kunnan sisääntulo kuusikerroksisella betonibunkkerilla. Jos tonttimaa Sotkamossa on todella loppumassa, niin sijoittakaa postimerkin kokoiselle tontille mieluummin matala maisemaan sopiva rakennus.
(Sotkamo)

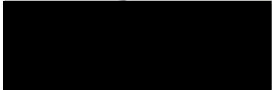
Entisenä sotkamolaisena ja Sotkamon kesäasukkaana tuen sopusuhtaisten rakennusten rakentamista, harmoniaa, enkä mitään suuria tai suurellisia suunnitelmia. (OSLO)

Suomi on täynnä toinen toistaan rumempia kirkonkyliä. Sotkamo on yksi harvoista kylistä, jolla on vielä perinteisenä säilynyt kylän raitti. Älkää tuhotko sitä. (Bryssel)

En halua Shellin tontille kerrostaloa, vaan julkisen rakennuksen kaikille sotkamolaisille.
(Sotkamo)

Arkkitehtina olen tyrmistynyt jopa neljän kerroksen korkuisesta rakennuksesta täällä paikalla.
(Espoo)

Sotkamossa 3. päivänä marraskuuta 2017


Pirkko Kupiainen
Rajanaapuri Rinteen talo



Osmo Kupiainen
Pirkko Kupiaisen puoliso

KAAVAN LAATIJAN VASTINEET SATAMAN YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVALUONNOKSESTA JÄTETTYIHIN MIELIPITEISIIN

1. Kirsti Koski

Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet on huomioitu ottamalla asemakaavaan määräyksiä, joilla madalletaan Shellin tontille suunnitellun rakennuksen korkeusvaikutelmaa, luodaan ilmeeltään pienimittakaavaisempaa rakentamista sekä ohjataan piha-alueiden toteutusta. Kerroslukua ei kuitenkaan ole muutettu. Shellin tontin kaavaratkaisulla on haettu visuaalista porttia keskustajaman sisääntulolle ja asemakaavassa osoitettu kerrosluku pohjautuu tähän tavoitteeseen. Rakennus on maankäytön kokonaistavoitteiden puitteissa pyritty sijoittamaan tontilla siten, että etäisyys itäpuolella olevaan naapuritonttiin voitaisiin maksimoida ja tonttien välillä oleva puusto säilyttää. Alueen olosuhteet ja maankäyttöön liittyvät tavoitteet muodostavat yhdessä kokonaisuuden, joka on ohjannut rakentamisen korkeutta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava- aluetta rakennettaessa. Sataman ympäristön asemakaavassa annetaan rakennusten ulkoasuun vaikuttavia määräyksiä, joiden myötä asemakaavalle asetetut taajamakuvalliset tavoitteet voidaan saavuttaa julkisivun rakennusmateriaalista riippumatta.

2. Helena Lautsalo

Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet on huomioitu ottamalla asemakaavaan määräyksiä, joilla madalletaan Shellin tontille suunnitellun rakennuksen korkeusvaikutelmaa, luodaan ilmeeltään pienimittakaavaisempaa rakentamista sekä ohjataan piha-alueiden toteutusta. Kerroslukua ei kuitenkaan ole muutettu. Shellin tontin kaavaratkaisulla on haettu visuaalista porttia keskustajaman sisääntulolle ja asemakaavassa osoitettu kerrosluku pohjautuu tähän tavoitteeseen. Rakennus on maankäytön kokonaistavoitteiden puitteissa pyritty sijoittamaan tontilla siten, että etäisyys itäpuolella olevaan naapuritonttiin voitaisiin maksimoida ja tonttien välillä oleva puusto säilyttää. Alueen olosuhteet ja maankäyttöön liittyvät tavoitteet muodostavat yhdessä kokonaisuuden, joka on ohjannut rakentamisen korkeutta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava- aluetta rakennettaessa. Sataman ympäristön asemakaavassa annetaan rakennusten ulkoasuun vaikuttavia määräyksiä, joiden myötä asemakaavalle asetetut taajamakuvalliset tavoitteet voidaan saavuttaa julkisivun rakennusmateriaalista riippumatta.

Shellin tontti on osoitettu asemakaavaehdotuksessa asuin- liike- ja toimistorakennusten kortteli- alueeksi, ja sinne on mahdollista rakentaa myös liiketiloja, mikäli se toteutusvaiheessa nähdään kannattavaksi. Alue ei kuitenkaan sijoitu aivan ydinkeskustaan, eikä liiketilojen osuuden mää- räämistä ole tästä johtuen nähty asemakaavassa tarkoituksenmukaiseksi.

Erilaisten energiavarojen hyödyntäminen tulevan rakennuksen energiatarpeen kattamisessa rat- kaistaan toteuttamisen yhteydessä.

Pöyry Finland Oy on laatinut Shellin tontin alueesta maaperän kunnostussuunnitelman siitä lähtökohdasta, että alueelle tulee asuinrakentamista ja maaperä kunnostetaan alempaan ohjearvotsoon asti. Kunnostussuunnitelman mukaan öljyhiilivetytypitoisuudet eivät rajoita kunnostuksen jälkeen asemakaavaehdotuksen mukaista maankäyttöä.

3. Veli-Pekka Semeri

Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet on huomioitu ottamalla asemakaavaan määräyksiä, joilla madalletaan Shellin tontille suunnitellun rakennuksen korkeusvaikutelmaa, luodaan ilmeeltään pienimittakaavaisempaa rakentamista sekä ohjataan piha-alueiden toteutusta. Kerroslukua ei kuitenkaan ole muutettu. Shellin tontin kaavaratkaisulla on haettu visuaalista porttia keskustajaman sisääntulolle ja asemakaavassa osoitettu kerrosluku pohjautuu tähän tavoitteeseen. Rakennus on maankäytön kokonaistavoitteiden puitteissa pyritty sijoittamaan tontilla siten, että etäisyys itäpuolella olevaan naapuritonttiin voitaisiin maksimoida ja tonttien välillä oleva puusto säilyttää. Alueen olosuhteet ja maankäyttöön liittyvät tavoitteet muodostavat yhdessä kokonaisuuden, joka on ohjannut rakentamisen korkeutta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-alueita rakennettaessa. Sataman ympäristön asemakaavassa annetaan rakennusten ulkoasuun vaikuttavia määräyksiä, joiden myötä asemakaavalle asetetut taajamakuvalliset tavoitteet voidaan saavuttaa julkisivun rakennusmateriaalista riippumatta.

4. As. Oy Sapsonkulman hallitus

Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet on huomioitu ottamalla asemakaavaan määräyksiä, joilla madalletaan Shellin tontille suunnitellun rakennuksen korkeusvaikutelmaa, luodaan ilmeeltään pienimittakaavaisempaa rakentamista sekä ohjataan piha-alueiden toteutusta. Kerroslukua ei kuitenkaan ole muutettu. Shellin tontin kaavaratkaisulla on haettu visuaalista porttia keskustajaman sisääntulolle ja asemakaavassa osoitettu kerrosluku pohjautuu tähän tavoitteeseen. Rakennus on maankäytön kokonaistavoitteiden puitteissa pyritty sijoittamaan tontilla siten, että etäisyys itäpuolella olevaan naapuritonttiin voitaisiin maksimoida ja tonttien välillä oleva puusto säilyttää. Alueen olosuhteet ja maankäyttöön liittyvät tavoitteet muodostavat yhdessä kokonaisuuden, joka on ohjannut rakentamisen korkeutta.

5. Nettiadressi 202 allekirjoittajaa, hallinnoija Aila Flöjt

Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet on huomioitu ottamalla asemakaavaan määräyksiä, joilla madalletaan Shellin tontille suunnitellun rakennuksen korkeusvaikutelmaa, luodaan ilmeeltään pienimittakaavaisempaa rakentamista sekä ohjataan piha-alueiden toteutusta. Kerroslukua ei kuitenkaan ole muutettu. Shellin tontin kaavaratkaisulla on haettu visuaalista porttia keskustajaman sisääntulolle ja asemakaavassa osoitettu kerrosluku pohjautuu tähän tavoitteeseen. Rakennus on maankäytön kokonaistavoitteiden puitteissa pyritty sijoittamaan tontilla siten, että etäisyys itäpuolella olevaan naapuritonttiin voitaisiin maksimoida ja tonttien välillä oleva puusto säilyttää. Alueen olosuhteet ja maankäyttöön liittyvät tavoitteet muodostavat yhdessä kokonaisuuden, joka on ohjannut rakentamisen korkeutta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava- aluetta rakennettaessa. Sataman ympäristön asemakaavassa annetaan rakennusten ulkoasuun vaikuttavia määräyksiä, joiden myötä asemakaavalle asetetut taajamakuvalliset tavoitteet voidaan saavuttaa julkisivun rakennusmateriaalista riippumatta.

6. Pentti, Raili ja Jarmo Hakkarainen

Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet on huomioitu ottamalla asemakaavaan määräyksiä, joilla madalletaan Shellin tontille suunnitellun rakennuksen korkeusvaikutelmaa, luodaan ilmeeltään pienimittakaavaisempaa rakentamista sekä ohjataan piha-alueiden toteutusta. Kerroslukua ei kuitenkaan ole muutettu. Shellin tontin kaavaratkaisulla on haettu visuaalista porttia keskustaa- jaman sisääntulolle ja asemakaavassa osoitettu kerrosluku pohjautuu tähän tavoitteeseen. Ra- kennus on maankäytön kokonaistavoitteiden puitteissa pyritty sijoittamaan tontilla siten, että etäisyys itäpuolella olevaan naapuritonttiin voitaisiin maksimoida ja tonttien välillä oleva puusto säilyttää. Alueen olosuhteet ja maankäyttöön liittyvät tavoitteet muodostavat yhdessä kokonai- suuden, joka on ohjannut rakentamisen korkeutta.

7. Mielipide 12 allekirjoittajaa, ensimmäinen allekirjoittaja Irja Pääskyranta-Juntunen

Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet on huomioitu ottamalla asemakaavaan määräyksiä, joilla madalletaan Shellin tontille suunnitellun rakennuksen korkeusvaikutelmaa, luodaan ilmeeltään pienimittakaavaisempaa rakentamista sekä ohjataan piha-alueiden toteutusta. Kerroslukua ei kuitenkaan ole muutettu. Shellin tontin kaavaratkaisulla on haettu visuaalista porttia keskustaa- jaman sisääntulolle ja asemakaavassa osoitettu kerrosluku pohjautuu tähän tavoitteeseen. Ra- kennus on maankäytön kokonaistavoitteiden puitteissa pyritty sijoittamaan tontilla siten, että etäisyys itäpuolella olevaan naapuritonttiin voitaisiin maksimoida ja tonttien välillä oleva puusto säilyttää. Alueen olosuhteet ja maankäyttöön liittyvät tavoitteet muodostavat yhdessä kokonai- suuden, joka on ohjannut rakentamisen korkeutta.

Asemakaavaratkaisu ei edellytä satama-alueella olevan aallonmurtajan siirtämistä. Asemakaa- voituksen tavoitteiden määrittelyyn liittyen Archeus Oy on laatinut sataman ympäristön kehittämissuunnitelman, jossa kirkonkylän puoleista aallonmurtajaa on siirretty lounaaseen. Kehittämissuunnitelma on yksi tapa toteuttaa satama-alueen maankäyttöön liittyviä tavoitteita, mutta asemakaavaratkaisu ei edellytä kehittämissuunnitelman mukaista toteutusta.

8. Mielipide 4 allekirjoittajaa, ensimmäinen allekirjoittaja Erkki Mikkonen

Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet on huomioitu ottamalla asemakaavaan määräyksiä, joilla madalletaan Shellin tontille suunnitellun rakennuksen korkeusvaikutelmaa, luodaan ilmeeltään pienimittakaavaisempaa rakentamista sekä ohjataan piha-alueiden toteutusta. Kerroslukua ei kuitenkaan ole muutettu. Shellin tontin kaavaratkaisulla on haettu visuaalista porttia keskustaa- jaman sisääntulolle ja asemakaavassa osoitettu kerrosluku pohjautuu tähän tavoitteeseen. Ra- kennus on maankäytön kokonaistavoitteiden puitteissa pyritty sijoittamaan tontilla siten, että etäisyys itäpuolella olevaan naapuritonttiin voitaisiin maksimoida ja tonttien välillä oleva puusto säilyttää. Alueen olosuhteet ja maankäyttöön liittyvät tavoitteet muodostavat yhdessä kokonai- suuden, joka on ohjannut rakentamisen korkeutta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa. Sataman ympäristön asemakaavassa annetaan rakennusten ulkoasuun vaikuttavia määräyksiä, joiden myötä asemakaavalle asetetut taajamakuvalliset tavoitteet voidaan saavuttaa julkisivun rakennusmateriaalista riippumatta.

Hiukan alueen maankäyttöön liittyviä asioita ei ratkaista tämän kaavahankkeen yhteydessä.

9. Pirkko ja Osmo Kupiainen

Sataman ympäristön asemakaavahankkeen vireilletulosta ja sitä koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta on ilmoitettu 19.8.2016. Vireilletuloa koskevassa ilmoituksessa on kerrottu, että osallisilla on mahdollisuus lausua suullisesti tai kirjallisesti mielipiteensä kaavoitushankkeesta. Asemakaavahanketta koskeva kaavaluonnos on asetettu nähtäville 3.10.-3.11.2017 väliseksi ajaksi. Osallisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana. Hanketta koskien on järjestetty myös yleisötilaisuus 12.10.2017 henkilöstöruokala Apajassa. Kaavan valmistelua koskeva vuorovaikutus on hoidettu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Kaavaratkaisun vaikutusten arviointia on täydennetty ja kaavaselostukseen on lisätty valokuvasovite, jossa uudisrakentaminen on istutettu Sapsojärven suunnalta otettuun valokuvaan. Lisäksi valokuvasovitteisiin on lisätty asemakaavan mahdollistama satamatalo, jotta tulevan rakentamisen vaikutuksia järvimaisemaan ja taajamakuvaan voidaan arvioida kokonaisuutena.

Shellin tontille kaavaluonnoksessa kerrosneliömetreinä ilmoitettu rakennusoikeuden määrä on muutettu kaavaehdotuksessa tehokkuusluvuksi $e=0,70$. Korttelissa 243 asuin- ja liikerakennusten korttelialueilla tehokkuusluku on pääosin $e=0,60$. Kaava-alueeseen rajoittuvalla Pirkko Kupiaisen omistamalla korttelin 243 tontilla 2 tehokkuusluku on pienempi ($e=0,40$), koska tämän alueen asemakaavaa laadittaessa tontin omistaja on jättänyt asemakaavaehdotuksesta muistutuksen, jossa on esittänyt tehokkuusluvun pienentämistä lukuun $e=0,40$. Kunta on tällöin huomionnut maanomistajan toiveen kaavaratkaisua muodostaessaan. Kainuuntie on Sotkamon pääkatu ja sen varrelle sijoittuu Sotkamon tehokkain rakentaminen. Kainuuntien eteläpuolella suunnittelu-aluetta vastapäätä olevalla kerrostalotontilla (AK) asemakaavan mukainen rakentamistehokkuus on $e=0,70$ tontin kokonaisrakennusoikeus huomioiden. S-Marketin tontilla korttelissa 236 tehokkuusluku on $e=0,90$ ja korttelin 232 tontilla 6 rakentamistehokkuus on $e=0,89$. Suunnittelu-aluetta lähellä olevan korttelin 235 tontilla 1 tehokkuusluku on $e=0,80$. Pääsääntöisesti Kainuuntien varren tonteilla rakentamistehokkuudet ovat noin $e=0,60$, mutta tätä suurempia tehokkuuksia on useilla tonteilla edellä mainittujen tonttien lisäksi. Korttelin 243 tontin 1 rakentamistehokkuus ei oleellisesti poikkea Kainuuntien varren muusta maankäytöstä.

Satama-alueen ympäristön asemakaavoituksen yhteydessä on huomioitu yleiskaavan sisältövaatimukset ja samassa yhteydessä tarkasteltu kaavaratkaisun suhdetta laajempaan kokonaisuuteen. Kaavahankkeeseen kuuluu myös Shellin tonttiin olennaisesti liittyvän satama-alueen kehittämisen suunnittelu ja kaava-alueen pinta-ala on noin seitsemän hehtaaria. Shellin tontin osalta kysymyksessä on pääosin jo rakentuneen Sotkamon ydinkeskustan reuna-alueen täydennysrakentaminen. Kaava-alue muodostaa suunnittelullisesti riittävän kokonaisuuden.

Kaavan tavoitteenasetteluvaiheessa on tutkittu vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia Shellin tontille, mutta esille ei ole tullut sellaisia julkisia lähipalveluja, joita olisi kokonaisharkinnassa nähty taroituksenmukaiseksi sijoittaa kyseiselle tontille. Satama-alueelle on osoitettu 300 krs-m²:n rakennusoikeus satamatoimintoja tukevaa palvelu- ja liikerakentamista varten.

Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet on huomioitu ottamalla asemakaavaan määräyksiä, joilla madalletaan Shellin tontille suunnitellun rakennuksen korkeusvaikutelmaa, luodaan ilmeeltään pienimittakaavaisempaa rakentamista sekä ohjataan piha-alueiden toteutusta. Kerroslukua ei kuitenkaan ole muutettu. Shellin tontin kaavaratkaisulla on haettu visuaalista porttia keskustajaman sisääntulolle ja asemakaavassa osoitettu kerrosluku pohjautuu tähän tavoitteeseen. Rakennus on maankäytön kokonaistavoitteiden puitteissa pyritty sijoittamaan tontilla siten, että etäisyys itäpuolella olevaan naapuritonttiin voitaisiin maksimoida ja tonttien välillä oleva puusto säilyttää. Alueen olosuhteet ja maankäyttöön liittyvät tavoitteet muodostavat yhdessä kokonaisuuden, joka on ohjannut rakentamisen korkeutta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava- aluetta rakennettaessa. Sataman ympäristön asemakaavassa annetaan rakennusten ulkoasuun vaikuttavia määräyksiä, joiden myötä asemakaavalle asetetut taajamakuvalliset tavoitteet voidaan saavuttaa julkisivun rakennusmateriaalista riippumatta.

Rinteen tila ei kuulu nyt käsittelyssä olevaan asemakaavan muutosalueeseen, eikä Rinteen tilan liittymäasioita ratkaista tämän asemakaavahankkeen yhteydessä. Rinteen tilalle on mahdollista toteuttaa nykyiseen asemakaavaratkaisuun nähden toimiva liittymäjäjestely Akkonimentieltä.

Asemakaavaratkaisu ei edellytä satama-alueella olevan aallonmurtajan siirtämistä. Alueen asemakaavoituksen tavoitteiden määrittelyyn liittyen Archeus Oy on laatinut sataman ympäristön kehittämissuunnitelman, jossa kirkonkylän puoleista aallonmurtajaa on siirretty länteen. Kehittämissuunnitelma on yksi tapa toteuttaa satama-alueen maankäyttöön liittyviä tavoitteita, mutta asemakaavaratkaisu ei edellytä kehittämissuunnitelman mukaista toteutusta. Kaavaratkaisu mahdollistaa venepaikkojen lisäämisen tarvittaessa.

Shellin tontilla tehty maaperätutkimukset eivät anna viitteitä siitä, että haitta-aineet olisivat levinneet Shellin tontin naapurina olevalle Rinteen tilalle. Rinteen tila ei kuulu asemakaavamuutosalueeseen, eikä maaperän tilan selvittämistä ole tarve ulottaa kaavoitettavan alueen ulkopuolelle käsittelyssä olevan asemakaavahankkeen puitteissa.

Sotkamossa 1.2.2018

Juha Kaaresvirta
kaavoittaja



Sotkamon kunta
Kaavoitus- ja mittautustoimisto
Markkinatie 1
88600 SOTKAMO

kirjaamo@solkamo.fi

Lausuntopyyntö 2.10.2017

Sataman ympäristön asemakaavan muutos (luonnos 28.9.2017)

1.5.2017 voimaan tulleen MRL:n muutoksen myötä ELY-keskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Kainuun ELY-keskuksen tulkinnan mukaan viireillä olevassa asemakaavamuutoksessa ei ole kyse edellä mainituista asioista, joten ohjaamisnäkökulmasta Kainuun ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta.

Sen sijaan MRL 18 §:n mukaan ELY-keskus edelleen edistää kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Tästä näkökulmasta Kainuun ELY-keskus pyytää kiinnittämään kaavaprosessissa huomiota seuraaviin seikkoihin:

Kaavaluonnoksen mukaan nykyisen sataman alueelle (LV/LP -alue) on tarkoitus sijoittaa ns. satamatalo. Kaavaluonnoksen mukaisen kaavakartan mukaan LV/LP -alueelle saa sijoittaa I-kerroksisen rakennuksen, mutta kaavaselostuksesta saadun kuvan mukaan alueelle on tarkoitus sijoittaa II-kerroksinen satamatalo. Tämä ristiriita kannattanee korjata kaava-asiakirjoista. Lisäksi todettakoon, että LV/LP -alueen rakennusoikeudeksi on määrätty 1000 k-m². Kun huomioidaan rakennusoikeuden suuri määrä ja rakennuksen vaikuttavuus taajamakuvassa, rakentamiselle olisi tarkoituksenmukaista osoittaa rakennusala jo kaavoituksen yhteydessä.

Tulee huomioida, että MRL 50 §:n mukaan asemakaavassa ohjataan rakentamista ja muuta maankäyttöä mm. kaupunki- ja maisemakuvan edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. Suunnitteluvaiheessa Archeus Oy:n laatimassa suunnitelmaselostuksessa on hyvin tunnistettu kaava-alueen ominaispiirteet. Koska satamatalon sijaintia ei ole määritelty vielä kaavaluonnosvaiheessa, kaava-alueesta osallisen on vaikea saada kokonaiskäsitystä. Kaava-alueelle sijoittuvasta asuinkerrostalosta on laadittu havainnekuvia, mutta tähän

kokonaisuuteen ei ole liitetty satama-alueen kuviteltua toteuttamista. Kuntalaisten ja muiden osallisten näkökulmasta olisi ensiarvoisen tärkeää, että jo tässä vaiheessa satama-alueen toteuttamista olisi hahmoteltu, esim. havainnekuvin tai että satama-alueen rakentamiselle olisi annettu maankäytöllisiä reunaehtoja.

Kaavaluonnoksen mukaan kortteliin 243 on tarkoitus sijoittaa kerrostalo, jonka paikoitustilat sijoitetaan kansirakenteen alle. Kaava-asiakirjoista ei ilmene, mikä on tavoiteltu tai suunniteltu kansirakenteen korko. Tässä yhteydessä kannattanee harkita, olisiko tarkoituksenmukaisempaa määrätä rakennuksen vesikaton ylimmän/ylimpien kohtien korkeusasema kerroskorkeuden sijaan.

Kaava-asiakirjoista ilmenee, että kaava-alueelle sijoittuu joitakin kookkaita mäntyryhmiä, jotka ovat arvokkaita sekä maisemamallisesti että ikänsä puolesta. Näitä ei ole huomioitu kaavallisesti ja siten on epävarmaa, voidaanko arvot säilyttää kaavan toteuttamisen yhteydessä. Tulee muistaa, että asemakaavalla on mahdollisuus turvata näiden maisemallisesti arvokkaiden puiden säilyminen. Lisäksi niiden turvaaminen toteutamisvaiheessa on hankalaa, sillä kaavaluonnoksen mukaisista asiakirjoista ei ilmene, missä nämä arvokkaat puut sijaitsevat.

Kaavaluonnoksen kartan merkintöjen selityksessä on merkintänä suojeltava rakennus (sr-1). Tämä lienee ylimääräinen merkintä, sillä kaavakartalla ei ole esitetty sellaista rakennusta eikä ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alueella ole sellaista arvokasta rakennuskantaa, joka edellyttäisi kaavassa suojelumerkintää.

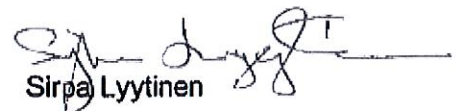
Ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue

Yksikön päällikön sijainen,
vesitalousasiantuntija



Jari Pesonen

Alueidenkäytönasiantuntija



Sirpa Lyytinen

TIEDOKSI

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (liikenne ja infrastruktuuri -
vastuualue)

2.11.2017

Sotkamon kunta
Kaavoitus- ja mittaustoimisto
Markkinatie 1
88600 SOTKAMO

**KESKUSTAN ASEMAKAAVA-ALUE, SATAMAN YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS, LUONNOS 28.9.2017**

Sotkamon kunta on pyytänyt Kainuun Museolta lausuntoa Sataman ympäristön asemakaavan muutosluonnoksesta.

Asemakaavan muutos koskee ns. entistä Shellin tonttia Keskustan asemakaava-alueen korttelissa 243 tontilla 1 ja siihen rajoittuvaa satama-aluetta sekä yleisen tien aluetta. Kaavamuutoksen lähtökohtaisena tarkoituksena on tutkia satama-alueen kehittämistä sekä asuinkerrostalorakentamisen edellytyksiä entisellä huoltoasemarakennuksen tontilla.

Voimassa olevassa Kainuun maakuntakaavassa (29.4.2009) suunnitteluala on varattu taajamatoimintojen alueeksi. Kaavahanke sijoittuu maakuntakaavan mukaiselle pohjavesialueelle, matkailun vetovoima-alueelle, kaupunkikehittämisen kohdealueelle sekä Kuhmo - Kajaani - Vartius -käytävälle. Lisäksi varauksia on venesatamalle ja kantatielle.

Suunnittelumääräykset:

Taajamatoimintojen suunnittelussa hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajama-alueen 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 mv 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 matkailun ja vapaa-aikapalveluiden 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- että 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 vedenhankinnan kannalta soveltuvat (2.luokan) pohjavesialueet. Pohjavesien pilaantumisen ja muut-

tumisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä pohjavesialueista tai suojattava niin, että pohjavesialueen käyttökelpoisuus vedenhankintaan ei vaarannu.

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 12.12.1983 hyväksymä oikeusvaikutuksen Sotkamon keskustan osayleiskaava. Sotkamon keskustan yleiskaavassa on suunnittelualueelle osoitettu varauksia venesatamalle / yleiselle pysäköintialueelle, kauttakulku- ja sisääntulotielle, huoltoasema-rakennusten korttelialueelle ja pohjavesialueelle. Kaava-alueen läntisimmässä osassa on voimassa kunnanvaltuuston 24.8.1982 hyväksymä oikeusvaikutuksen Sotkamo-Vuokatin osayleiskaava. Tässä yleiskaavassa on suunnittelualueeseen kohdistuvia varauksia vesiliikenteen alueelle, seudulliselle pääväylälle ja kevyen liikenteen reitille.

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 liikerakentamiseen varattuja korttelialueita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kunnan venesatama pysäköintialueineen ja Sotkamon keskustajaman sisääntuloväylä Kainuuntie. Satama-alueella ei ole rakennuksia lukuun ottamatta tilapäistä siirrettävää kesäkäytössä olevaa kioskirakennusta. Venesataman läpi kulkee puistoreitti, jota noudattaa myös hiihtolatu ja moottorikelkkareitti. Läheisyydessä on kaksi asemakaavalla suojeltua rakennusta; ns. Jolman talo vuodelta 1899 ja arkkitehti Eino Pitkäsen suunnittelema liikerakennus vuodelta 1958.

Kehittämissuunnitelmassa on alueelle esitetty kerrostalorakentamista kahdessa erillisessä massassa siten, että Kainuuntien tiealuetta rajaa tien suuntainen matalampi kaksikerroksinen massa ja tielinjaan nähden kohtisuoraan on korkeampi nelikerroksinen rakennusmassa. Tavoitteena ovat olleet sirot ja näyttävät rakennusmassat. Ympäristö- ja tekninen lautakunta on ottanut suunnittelun lähtökohdaksi yhden rakennusmassan ratkaisun perustuvan vaihtoehtoon kokouksessaan 16.12.2015 § 154. Rakennuksen kerroskorkeus vaihtelisi neljästä viiteen.

Yhteen rakennusmassaan perustuva kerrostalon rakentaminen arvokkaalle ranta-alueelle on liian raskasta. Suunnittelussa ei ole otettu huomioon viereisen tontin suojeltua rakennusta, joka jää maisemassa suuren kerrostalomassan puristukseen. Myös järven suunnalta tehdyssä havainnekuvassa kerrostalon rakennusmassa hallitsee maisemaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Lausunto on valmisteltu yhdessä Museoviraston kanssa (vedenalainen kulttuuriperintö, intendentti Sallamaria Tikkanen) eikä Museovirasto lausua asiasta enää erikseen. Museoviraston tiedossa ei ole vedenalaisia muinaisjäännöksiä hankealueelta. Alueella ei ole tehty systemaattisia vedenalaisinventointeja. Vedenalaisia muinaisjäännöksiä ovat sellaiset alusten hylät, joiden voidaan olettaa olleen uponneena yli sadan vuoden ajan, sekä muut ihmisen tekemät Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta kertovat vedenalaisrakenteet kuten kalastuslaitteet ja laiturit. Lähtökohtaisesti alue on potentiaalista vedenalaisen kulttuuriperinnön kannalta, mutta alueella tehty aikaisemmat muokkaukset ja vesirakennustyöt (mm. sataman ja tien rakentaminen ja kaapelien ja johtojen laskeminen) ovat todennäköisesti tuhonneet mahdolliset kohteet. Toisaalta esim. mahdolliset hylät olisi todennäköisesti jo löydetty aikaisemmissa töissä.

Suunnittelualueelta ei tunneta arkeologisia kulttuuriperintökohteita eikä siellä ole tehty systemaattista arkeologista inventointia. Suunnittelualue on esihistoriallisen kulttuuripe-

rinnön osalta potentiaalista aluetta, josta kertovat lähistöllä sijaitsevat muinaisjäännökset, mutta alueella tehty aiempia maanmuokkauksia ja rakennustyö (maantie ja kävelytie, satama ja huoltamorakennus) ovat todennäköisesti tuhonneet mahdolliset kohteet.

Mikäli kuitenkin rakennustöiden yhteydessä havaitaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, irtaimia muinaisesineitä tai hylky, tulee niistä välittömästi ilmoittaa Kainuun Museolle ja/tai Museovirastolle. Tämä ilmoittamisvelvollisuus tulee saattaa myös maastossa työskentelevien eri tahojen tietoon.

Yhteyshenkilönä Kainuun Museossa toimii Marika Kieleväinen (marika.kielevainen@kajaani.fi, puh. 0447100507) ja museovirastossa intendentti Sallamaria Tikkanen (sallamaria.tikkanen@museovirasto.fi, puh. 0295336312).

Kainuun Museolla ei ole kaavaluonnokseen muuta huomautettavaa.

Antti Mäkinen
museonjohtaja
044-710 0450

Rauni Laukkanen
rakennustutkija
044-710 0444

Marika Kieleväinen
arkeologi
044-710 0507

TIEDOKSI: Kainuun ELY-keskus
Museovirasto



Loiste Sähköverkko Oy

SOTKAMON KUNTA
Kaavoitus- ja mittauslaitos
Juha Kaarevirta
Markkinatie 1
88600 SOTKAMO

10.10.2017

Lausuntopyyntö 3.10.2017

KESKUSTAN ASEMAKAAVA-ALUE SATAMAN YMPÄRISTÖ

Loiste Sähköverkko Oy yhtiöllä ei ole huomautettavaa kaavassa oleviin asioihin.

Sähköverkko nykyisellään maakaapeloituna, eikä uusia suunnitelmia lähitulevaisuudessa ole tiedossa.

Olemme kuitenkin varautuneet rakentamaan puistomuuntamon valmiiksi mahdolliseen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen tontin kulmaukseen, mahdollista sähköliittymää varten. (ns.shellin tontti)

Lisätietoja saa tarvittaessa allekirjoittaneelta puh.050-5151381 tai sähköposti: matti.maatta@loiste.fi

Yhteistyöterveisin
Matti Määttä
suunnittelu
Loiste Sähköverkko Oy
PL 5
87101 Kajaani

LIITTEET : - verkostokartta (Loiste) nykyinen sähköverkko
- keskustan asemakaava



Loiste Sähköverkko Oy		Mittakaava: 1:2000
		Tulostuspvm: 10.10.2017



31.10.2017

POPELY/2112/2017

Sotkamon kunta
Kaavoitus- ja mittaustoimisto
Markkinatie 1
88600 SOTKAMO

Sataman ympäristön asemakaavan muutoksen luonnos, Sotkamo

Sotkamon kunta on pyytänyt lausuntoa Sataman ympäristön asemakaava-muutoksen luonnoksesta. Kaava-alue sijoittuu Sotkamon keskustan länsi-puolelle. Kainuuntie (kt76) on mukana kaava-alueessa, jotta satama-alueen liittymien likimääräinen sijainti saadaan osoitettua.

Satama-alueelle osoitettuun liittymään on tehty ELY-keskuksessa tiesuunnitelma väistötilaa varten 31.12.2016. Väistötila mahtuu liikennealueelle, joten liikennealueen rajaa ei ole tarvinnut muuttaa.

Kaavaluonnoksessa on esitetty kaksi ajoneuvoliittymän liittymänuolta Kainuuntien eteläpuolelle Hirvensalmen puolella olevalle alueelle. Alueella sijaitsevalle LP alueelle on olemassa oleva ajoneuvoliittymä. Toisen esitetyn liittymän käyttötarkoitus ei ilmene kaavaselostuksesta ja liittymän osoittaminen ei liikenneturvallisuuden kannalta ole suotavaa.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Yksikön päällikkö
Liikennejärjestelmä

Liikennejärjestelmäasiantuntija

Timo Mäkikyrö


Soile Purola

TIEDOKSI

Kainuun ELY-keskus, Timo Mäkikyrö, Soile Purola, arkisto



Dnro 225/10.02.03/2017

Sotkamon kunta
kirjaamo@sotkamo.fi
Kaavoitus- ja mittaustoimisto
Markkinatie 1
88600 SOTKAMO

Viite: Lausuntopyyntö 2.10.2017

LAUSUNTO SOTKAMON SATAMAN YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KAAVALUONNOKSESTA

Sotkamon kunta on pyytänyt mm. Kainuun liitolta lausuntoa Sataman ympäristön asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksesta.

Asemakaavan muutos koskee ns. entistä Shellin tonttia Keskustan asemakaava-alueen korttelissa 243 tontilla 1 ja siihen rajoittuvaa satama-aluetta sekä yleisen tien aluetta. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 7 hehtaaria.

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

Entisen huoltoasemarakennuksen tontille on tehty maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi. Tehdyissä tutkimuksissa on havaittu kohonneita hiilivetypitoisuuksia ja kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Tutkimusten perusteella pilaantuminen on ko. kiinteistölle rajoittuva.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavoitettava alue sijaitsee maisemallisesti keskeisellä alueella kunnan keskustajaman sisääntuloväylällä keskustaajaman länsireunassa. Alueelle suunnitellulla rakentamisella tulee olemaan merkittäviä vaikutuksia taajamakuvaan ja vesistömaisemaan.

Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon voimassa olevan maakuntakaavan periaatteita ja ohjausvaikutus kuntakaavoitukseen. Kaavassa asuinrakentamiseen tarkoitetun alueen käytölle on laadittu erilaisia vaihtoehtoja ja tarkasteltu maisemallisten arvojen turvaamiseen liittyviä näkökohtia sekä kaavan toteutettavuutta ja liikenneturvallisuutta. Kaavaluonnoksessa on lisäksi tarkasteltu yleisen virkistyskäytön tarpeita ja sen kehittämiseen liittyviä näkökohtia kaava-alueella ja on tarvittavin osin muutettu aiempaa asemakaavaa.

Kainuun liitto esittää harkittavaksi muutettavan asemakaavan taajamakuvaan ja järvimaisemaan kohdistuvien vaikutusten arvioinnin täydentämistä kaavan jatkovalmistelussa. Kantatien eteläpuolella sijaitsevan Hurtinlammen-Urheilukadun muodostaman niemialueen mukaan ottaminen tarkasteluun laajentaisi ja osaltaan selkeyttäisi kokonaisuutena taajamakuvaan ja järvimaisemaan kohdistuvien vaikutusten arviointia. Asemakaavan jatkovalmistelussa on kaavaselostuksessa lisäksi hyvä tuoda esille yleisellä tasolla ne toimenpiteet, mitä maaperän pilaantuneisuus asemakaava-alueella edellyttää ennen rakennustyöhön ryhtymistä.

Kainuun liitto



Hannu Heikkinen
suunnittelujohtaja



Martti Juntunen
maankäyttöasiantuntija

KAAVAN LAATIJAN VASTINEET SATAMAN YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVALUONNOKSESTA ANNETTUIHIN LAUSUNTOIHIN

1. Kainuun Museo

Shellin tontin kaavaratkaisulla on haettu visuaalista porttia keskustaajaman sisääntulolle ja asemakaavassa osoitettu tehokkuus ja kerrosluku pohjautuvat tähän tavoitteeseen. Asemakaavaratkaisun myötä entisen Shellin tontin maankäyttö vastaa tehokkuudeltaan Kainuuntien varren maankäyttöä keskusta-alueella. Asemakaavaan on otettu määräyksiä, joilla madalletaan Shellin tontille suunnitellun rakennuksen korkeusvaikutelmaa ja luodaan ilmeeltään pienimittakaavaisempaa rakentamista.

Kirkonkylän keskustan rakennuskanta on ennestäänkin monipuolista ja vanhaa rakennuskantaa on uudisrakentamisen kanssa sekoittuneena. Sotkamon kirkonkylällä tapahtuvan rakentamisen volyymi on pieni, jolloin myös rakentamisesta tulee vääjäämättä ajallisesti kerroksellista, mikä puolestaan heijastuu myös rakennusten muotokieleen ja mittakaavaan. Shellin tontin tuleva uudisrakennus muodostaa oman aikakautensa kerroksen Sotkamon taajamakuvaan.

2. Kainuun liitto

Kaavaselostukseen lisätään maaperän kunnostamisen toteutustapa.

Maisemallisten vaikutusten arvioimiseksi kaavaselostukseen lisätään valokuvasovite Sapsojärven suunnalta, jossa on mukana Hurtinlammen-Urheilukadun niemialue.

3. Pohjois-Pohjanmaan Ely –keskus

Ylimääräinen liittymän paikka on tullut vahingossa kaavaluonnokseen ja se poistetaan kaavaehdotuksesta.

4. Kainuun Ely -keskus

Satamatalon kerroslukuun liittyvä ristiriita korjataan kaava-asiakirjoista. Satamatalon suurin sallittu kerrosluku on yksi. Sataman toteutuksen yhteydessä tulee kokonaisuutena huomioda 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. Satamatalon rakentamisen vaikutusta järvi- maisemaan ja taajamakuvaan havainnollistetaan valokuvasovittein.

Paikoituksen toteutus on osoitettu kaavaselostuksessa olevassa asemapiirroksessa. Paikoitusratkaisu käytännössä ohjaa kansirakenteen korkeusasemaa. Asemakaavaan on otettu määräyksiä, joilla madalletaan Shellin tontille suunnitellun rakennuksen korkeusvaikutelmaa ja luodaan ilmeeltään pienimittakaavaisempaa rakentamista. Rakennuksen korkeusaseman määrittävän muuttamisella ei saavuteta taajamakuvan tai minkään muunkaan maankäytön ohjaustarpeen kannalta sellaisia vaikutuksia, jonka vuoksi se olisi tarkoituksenmukaista.

Entisen Shellin tontin itäreunalla olevien mäntyjen säilyttäminen huomioidaan kaavamääräyksin.

Sr-1 –merkintä poistetaan merkintöjen selityksistä.

5. Loiste Sähköverkko Oy

Ei huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Sotkamossa 1.2.2018

Juha Kaaresvirta
kaavoittaja