

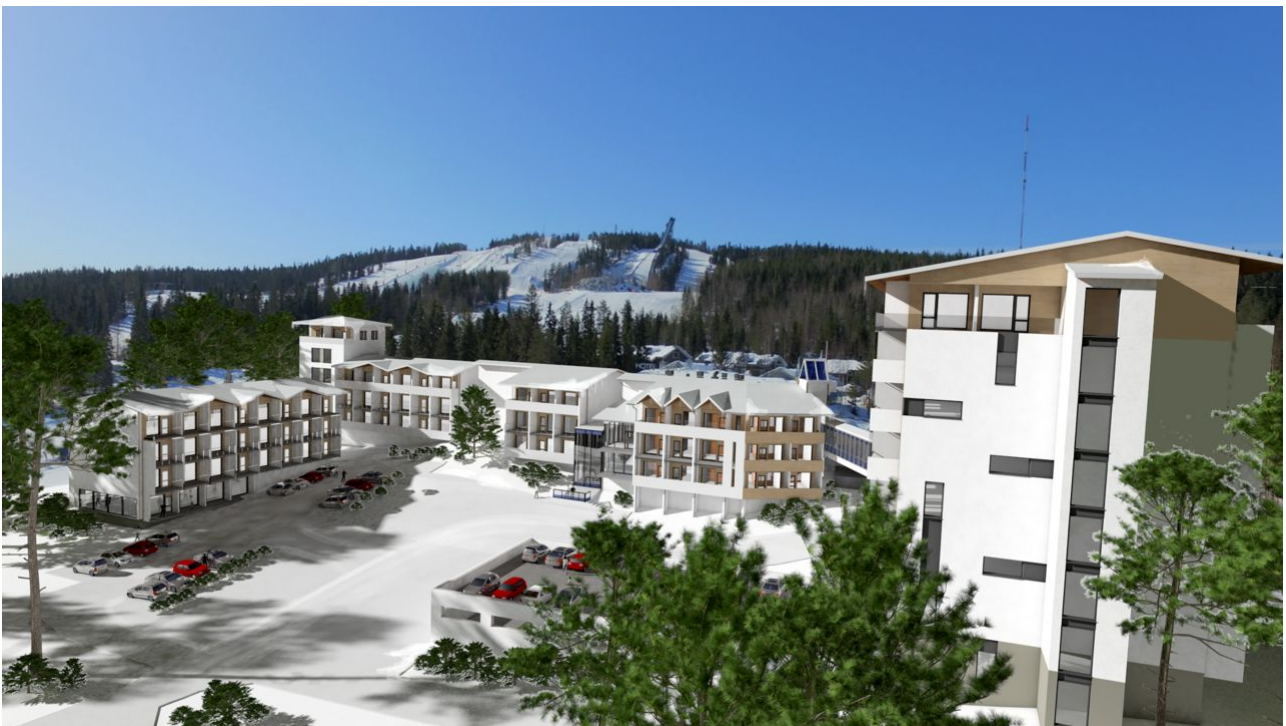
SOTKAMO – VUOKATTI ASEMAKAAVA

VUOKATINVAARAN ASEMAKAAVA-ALUE

ILKANMÄENTIEN YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS



Havainnekuva Arktes Oy

**SOTKAMON KUNTA
KAAVOITUS- JA MITTAUSOSASTO**

10.8.2018

SOTKAMO – VUOKATTI ASEMAKAAVA
VUOKATINVAARAN ASEMAKAAVA-ALUE
ILKANMÄENTIEN YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaavaselostus, joka koskee 10.8.2018 päivättyä asemakaavaa.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Sotkamon kunnassa Vuokatissa Vuokatinvaaran asemakaava-alueella.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 830, korttelin 831 tontteja 1 ja 6 sekä näihin rajoittuvia katu-, virkistys- ja paikoitusalueita.

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin kuusi hehtaaria.

Asemakaavalla muodostuu korttelin 831 tontit 1 ja 6-12 sekä niihin liittyviä katu-, virkistys- ja paikoitusalueita.

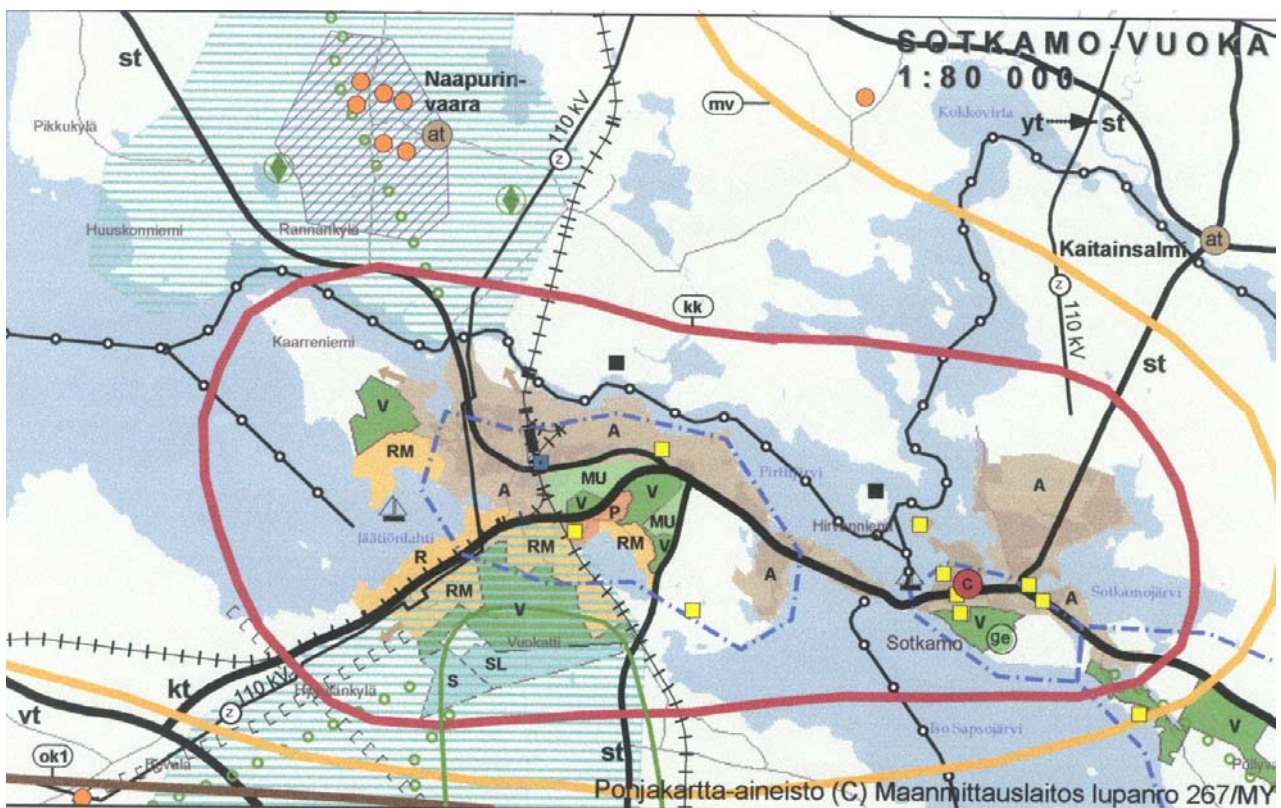
1. PERUSTIEDOT

1.1 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Valtioneuvosto on vahvistanut Kainuun maakuntakaavan 29.4.2009. Maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu matkailupalvelujen alueeksi (RM). Alue sijoittuu lisäksi maakuntakaavaehdotuksen mukaiselle matkailun vetovoima-alueelle, kaupunkikehittämisen kohdealueelle, pohjavesialueelle ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaalle alueelle. Kainuun kokonaismaakuntakaavan uudistaminen on vireillä.

Matkailupalvelujen alueena on osoitettu kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittäviä matkailupalvelujen ydinalueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja. Matkailupalvelujen alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueiden toiminnallisuuteen ja tarkoituksenmukaiseen rajaukseen.



Ote Kainuun maakuntakaavasta

Matkailun vetovoimamerkinneillä on osoitettu maakunnan matkailu- ja virkistystoiminnan kannalta merkittävimmät aluekokonaisuudet. Niihin sisältyvät matkailukeskusten alueet ja niihin liittyvät virkistys-, suojelu- ja muut alueet, joista on mahdollista kehittää matkailu- ja virkistystoimintaa palveleva laaja kokonaisuus.

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

Pohjavesien pilaantumis- ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä pohjavesialueista tai suojattava niin, että pohjavesialueen käyttökelpoisuus vedenhankintaan ei vaarannu.

Maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaalla alueella suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon maisema-alueiden kokonaisuudet ja ominaispiirteet sekä turvata merkittävien maisemallisten arvojen säilyminen.

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

RANTOJEN KÄYTTÖ

Yleinen suunnittelumääräys:

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

LIKENNENTURVALLISUUS

Yleinen suunnittelumääräys:

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

LIITO-ORAVAN ESIINTYMISPAIKAT

Yleinen suojelumääräys:

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

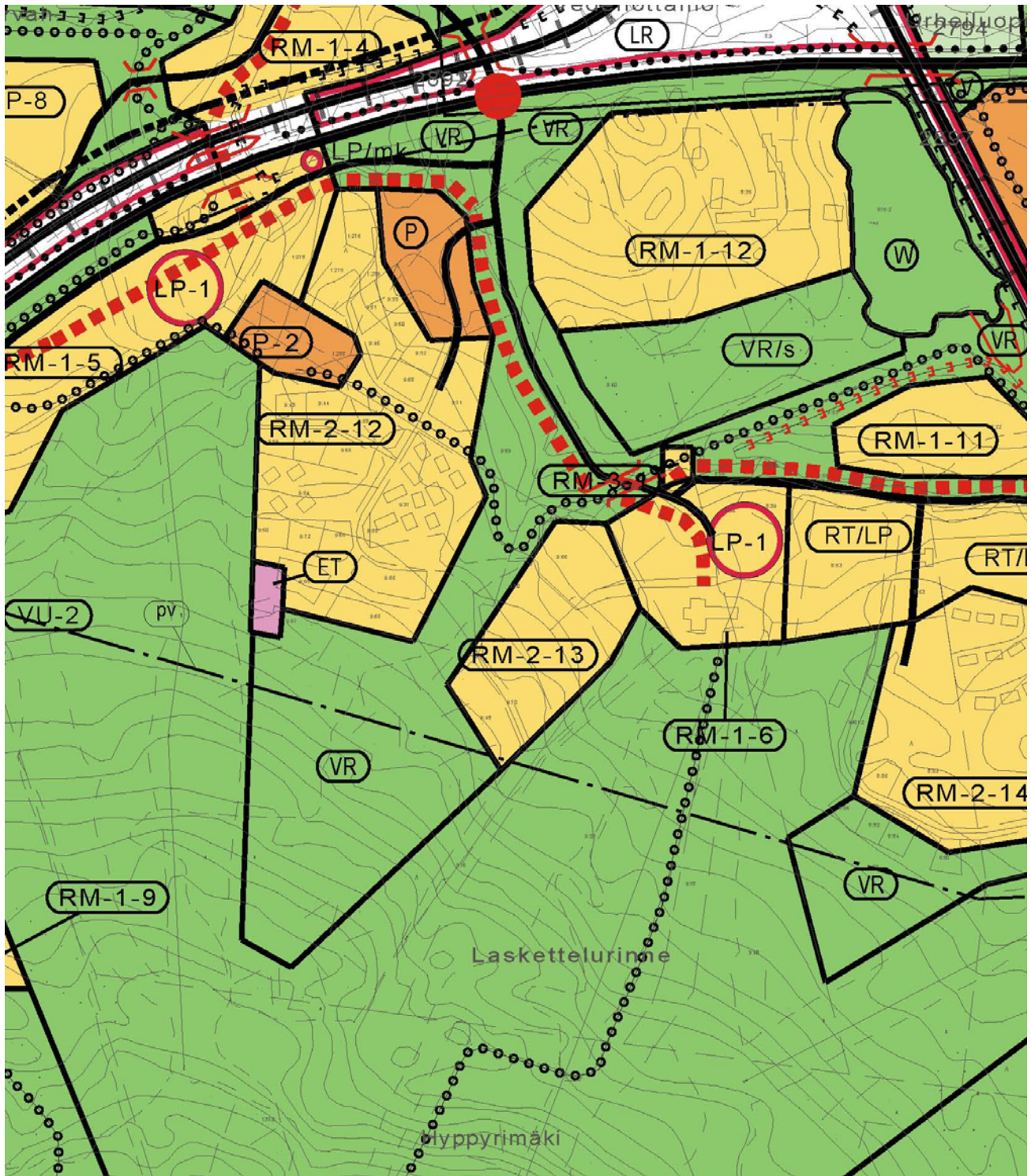
TURVETUOTANTO

Yleisiä suojelumääräyksiä:

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.

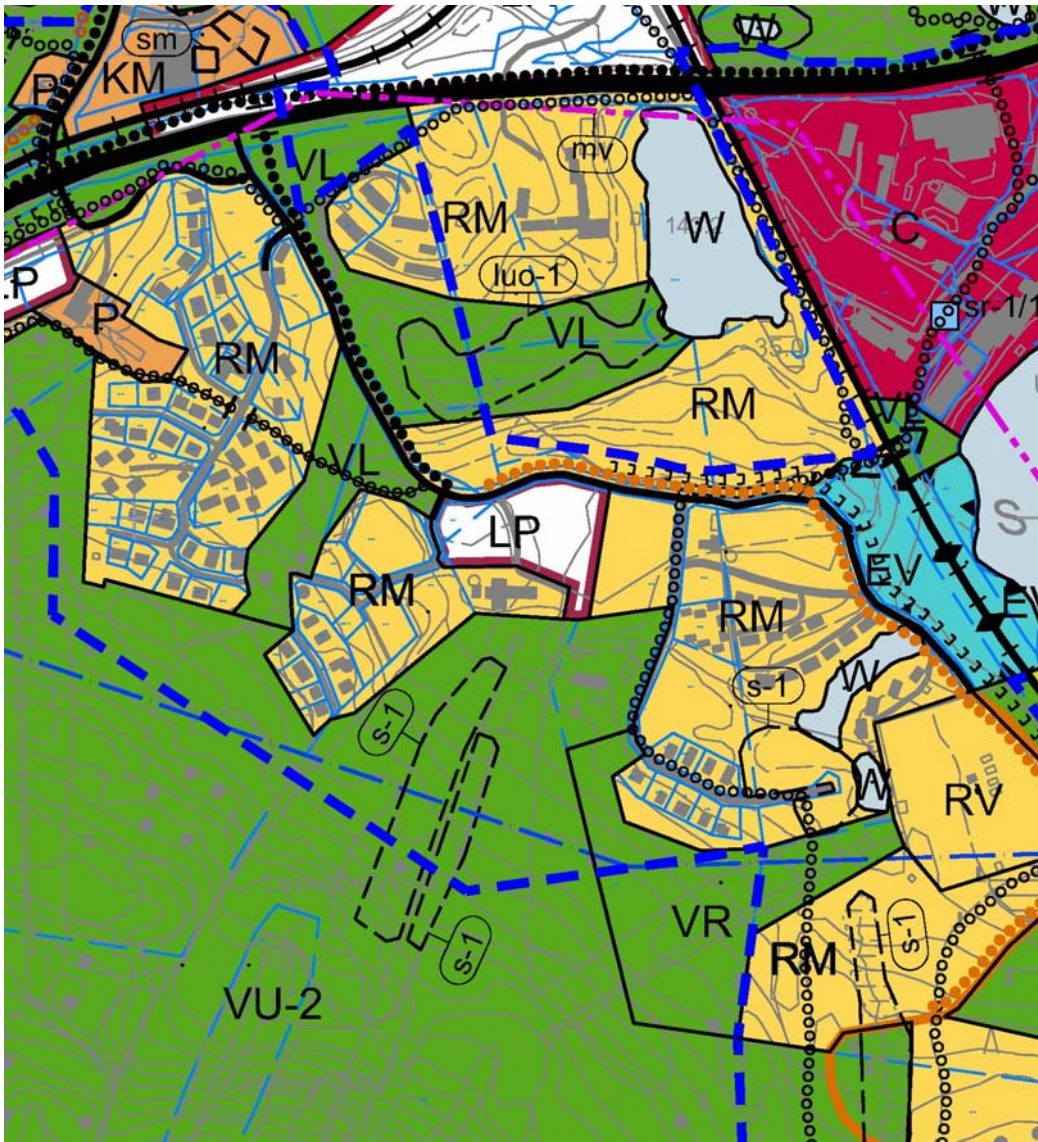
Yleiskaava

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 26.5.2003 hyväksymä Vuokatin yleiskaava/osa-alue 1. Yleiskaavassa on kaavamuuotosalueelle kohdistuvia varauksia matkailupalvelujen alueelle (RM), matkailu- ja majoituspalvelujen alueelle (RM-2), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU-2) sekä retkeily- ja ulkoilualueelle (VR).



Ote Vuokatin yleiskaavasta

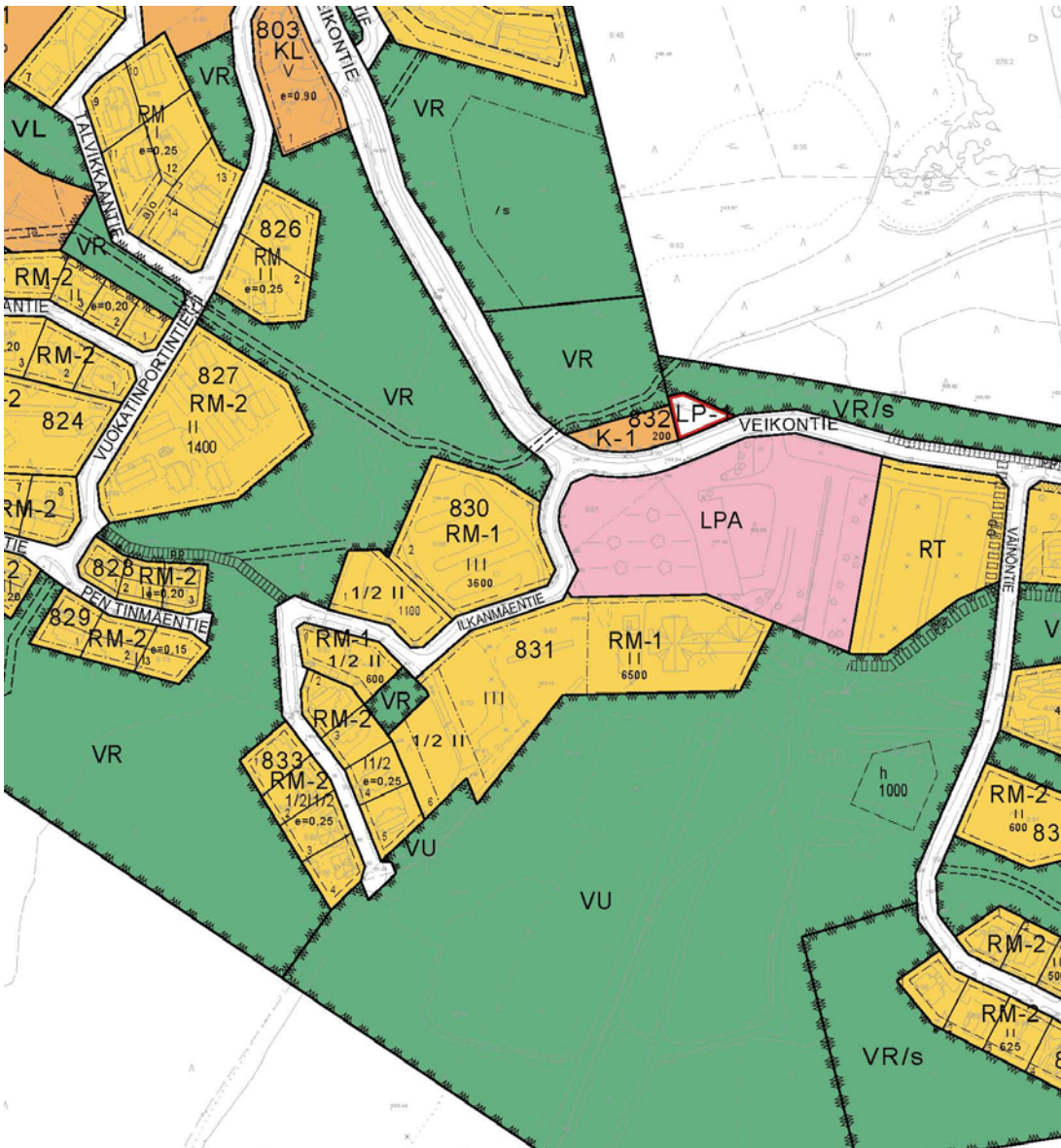
Vuokatin yleiskaavamuutos on vireillä ja yleiskaavaluonnoksessa on alueeseen kohdistuvia varauksia matkailupalvelujen alueelle (RM), yleiselle pysäköintialueelle (LP), lähivirkistysalueelle (VL) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU-2).



Ote Vuokatin yleiskaavaluonnoksesta

Asemakaava

Sopimusaluetta koskeva Laskettelurinteiden ala-aseman ympäristön asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.5.2007. Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamutosalueella on varauksia matkailu- ja majoitusrakennusten korttelialueille (RM-1), autopaikkojen korttelialueelle (LPA), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU), retkeily- ja ulkoilualueelle (VR) sekä katualueelle. Läheisyydessä on matkailutoimintaan asemakaavoitettuja alueita.



Ote asemakaavayhdistelmästä

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Kaavan pohjakartta on hyväksytty xx.x.2018 ja se on suunnittelualueen osalta ajan tasalla.

1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääasiassa yritysten omistuksessa, mutta myös Vuokatin Säätiö omistaa yhden rakennuspaikan ja Sotkamon kunta yleisiä alueita.

1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Vuokatin matkailualueelle laskettelurinteiden välittömään läheisyyteen. Kaavamuutosalueella on laskettelurinteiden ala-aseman palvelurakennus paikoitusalueineen, rinne-toimintaan liittyviä rakenteita sekä vuoden 2017 loppupuolella valmistunut Hotelli Aateli. Alueen kunnallistekniikka on rakennettu samoin kuin alueen halkaiseva Ilkanmäentie –niminen katu. Lähiympäristön maankäyttö muodostuu laskettelurinteistä ja rinteiden ympäristöön sijoittuvasta matkailurakentamisesta.



Näkymä Veikontieltä Hotelli Aatelin suuntaan.

1.4 Pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee Vuokatin pohjavesialueella, mutta on varsinaisen muodostumisalueen ulkopuolella olevaa reunavyöhykettä.

1.5 Luonnonympäristö

Kaava-alueen lounaisosassa on pienialainen kuusivaltainen ja kallioinen metsäsaareke rakennettujen rakennuspaikkojen ja laskettelurinteiden välissä, ja kaava-alueen pohjoisosassa virkistys- ja retkeilyalueeksi asemakaavoitettu vastattain pääosin harvennettu mäntyvaltainen sekametsä, jonka halkaisee pohjois-etelä –suuntainen kostea painanne. Muutoin luonnontilaisia osia ei ole. Vuokatin yleiskaavan luontoselvityksen laadinnan yhteydessä suunnittelualueelta ei ole löydetty arvokkaita luontokohteita tai lajistoa.



Kaava-alueen pohjoisosan virkistys- ja retkeilyalue Veikontieltä kuvattuna

1.6 Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain mukaisia rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

1.7 Maaperä

Kaava-alueelta ei ole tehty pohjatutkimuksia, mutta alueella tehtyjen rakennustöiden perusteella alue on hiekaista moreenimaata niiltä osin kuin kallio ei tule aivan aivan pintaan.

2 TAVOITTEET

Asemakaavamuutos on käynnistynyt Vuokatin Katinkulma Oy:n, Vuokatin Aristocrat Oy ja Huipupaikat Oy:n hakemuksesta. Maanomistajien kirjeessä esittämänä tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen ja suurimman sallitun kerrosluvun kasvattaminen kaavamuutosalueella. Lisäksi kaavamuutoksen tarkoituksena on selvittää Ilkanmäentien varteen sijoittuvan kevyen liikenteen väylän rakentamisen vaatima tilantarve ja edellytykset.

3 TUTKIMUKSET JA ALUSTAVAT VAIHTOEHDOT

3.1 Tutkimukset ja selvitykset

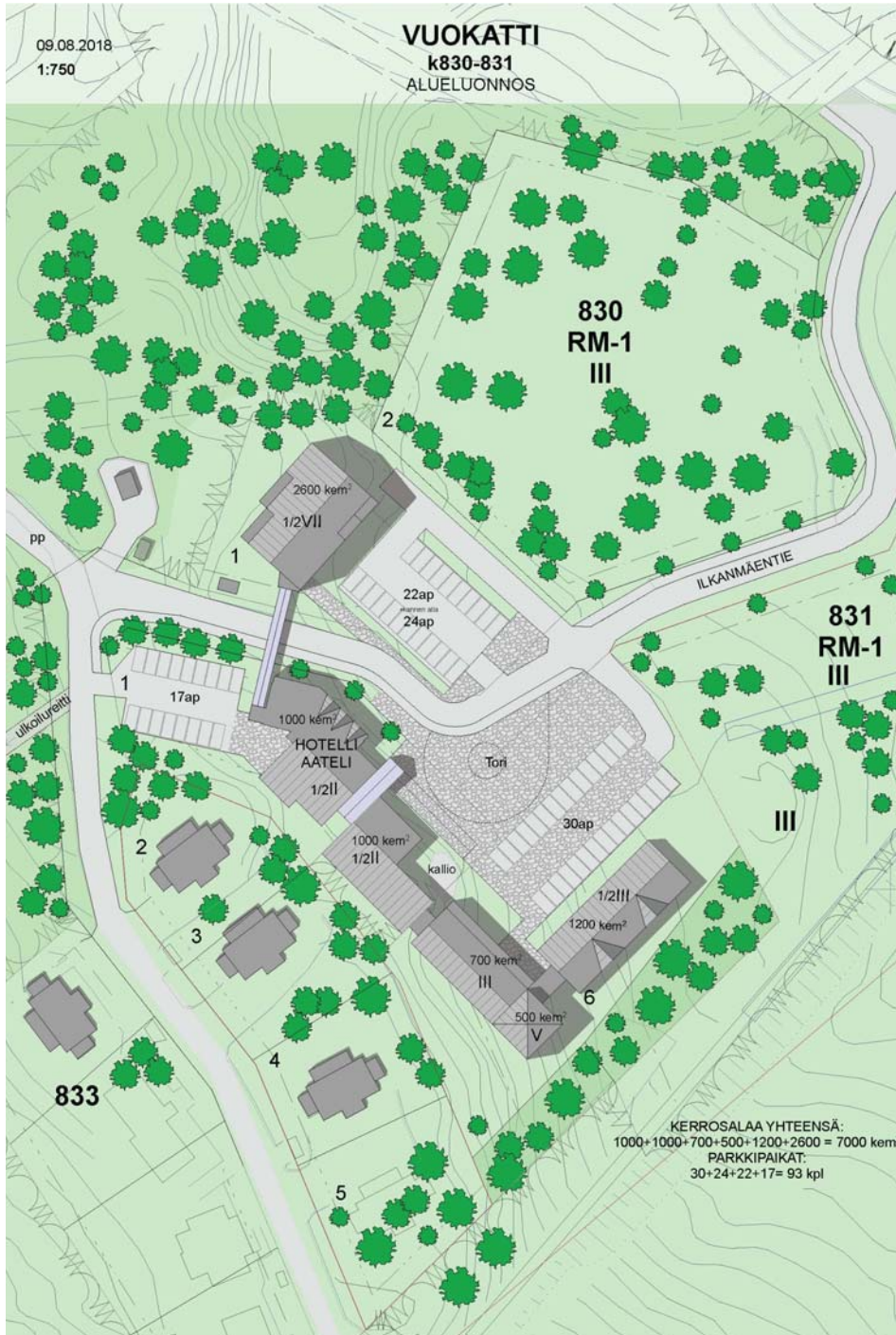
1. Vuokatin yleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys 2016
2. Vuokatin, Hiukanharjun ja Pöllyvaaran pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2015, Sweco Ympäristö,
 - Suojelusuunnitelmassa selvitetään pohjavesialueiden hydrogeologiset ominaisuudet, kartoitetaan pohjavettä vaarantavat riskitekijät sekä laaditaan toimenpidesuositukset alueella jo oleville sekä sinne mahdollisesti tuleville riskitekijöille. Suojelusuunnitelma sisältää toimenpideohjelman, jonka avulla pohjavesiin kohdistuvat uhat voidaan saada pitkällä aikavälillä mahdollisimman vähäisiksi.
3. Vuokatin pohjavesialueen geologinen rakenneselvitys / Geologian tutkimuskeskus 2013
4. Vuokatin yleiskaava-alueen muinaismuistoinventointi, Museovirasto 2016, Vesa Laulumaa

Näiden lisäksi kaavoitustyön pohjana käytetään rakennuskantatietoja, yhdyskuntatekniseen verkostoon ja liikenteeseen liittyviä suunnitelmia sekä osallisilta, viranomaisilta ja maastotyöskentelystä kaavaprosessin aikana saatavia tietoja.

3.2. Alustavat vaihtoehdot

Arkkitehtitoimisto Arktes Oy laati alueen alustavan maankäyttöluonnoksen, jossa keskeisenä ajatuksena oli katkaista liikenne Ilkanmäentieltä ja muodostaa suunniteltujen hotellirakennusten rajaamasta keskusaukiosta ajoneuvoliikenteeltä vapaa tapahtumatori. Ilkanmäentien loppuosan tonttien liikenne olisi tässä tapauksessa ohjattu Vuokatinportintien kautta siten, että Vuokatinportintietä olisi jatkettu nykyistä kevyen liikenteen väylää pitkin Ilkanmäentielle saakka. Vuokatinportintie on päällystämätön katu, jossa ei ole jalkakäytävää. Vuokatinportintiellä on jo nykyisellään runsaasti kevyttä liikennettä, jota vaikutusalueen tehostuva maankäyttö olisi lisännyt entisestään. Suunnitelmaluonnoksen mukainen ratkaisu olisi lisännyt myös ajoneuvoliikennettä Vuokatinportintiellä, ja sekä ajoneuvoliikenteen että kevyen liikenteen lisääntymisestä johtuen alueen kevyen liikenteen turvallinen järjestäminen olisi edellyttänyt korotetun kevyen liikenteen väylän rakentamista Vuokatinportintien varteen. Tähän nykyinen katualue ei kuitenkaan kaikilta osin ole riittävän leveä, eikä katualueen laajentamiseen tähdänneet neuvottelut johtaneet tuloksiin laajentamisen kannalta keskeisten maanomistajien kanssa.

jaamasta keskusaukiosta toteutuisi. Saman tavoitteen mahdollistamiseksi korttelialueiden välissä ollut pieni virkistys- ja retkeilyalue on muutettu osaksi matkailurakentamisen korttelia. Näin kaikki keskusaukion ympärille tulevat rakennukset voidaan kytkeä toisiinsa. Korttelialue jatkuu Ilkanmäentien yli korttelin 831 tontin 11 kohdalla, jolloin tällekin tontille tuleva rakennus voidaan yhdistää muuhun kokonaisuuteen putkella. Vapaaksi alituskorkeudeksi on kaavassa määrätty vähintään 4,8 metriä, jotta rakenteen alitus onnistuu myös raskaalla kalustolla. Korttelin 831 tontille 11 on suunniteltu alueen maamerkinä toimiva hotelli, jonka suurin sallittu kerrosluku alarinteen puolella olisi kahdeksan. Muillakin tonteilla rakennusten suurinta sallittua kerroskorkeutta on kasvatettu, mutta vähäisemmin. Maamerkkirakennukselle varatun tontin itäpuolelle on osoitettu korttelialue kaksi-kerroksiselle paikoitustalolle.



Ilkanmäentien katualue on levennetty siten, että sen varteen voidaan rakentaa korotettu kevyen liikenteen väylä. Väylä palvelee paitsi kaava-alueen tehostunutta maankäyttöä niin myös Vuokatinportintien vaikutusalueelta laskettelurinteiden ala-aseman ympäristöön suuntautuvaa kevyttä liikennettä.

Kokonaisuutena kaavaratkaisu on Vuokatin osayleiskaavan mukainen ja toteuttaa osaltaan Vuokatin kehitykselle masterplanissa ja yleiskaavoitustyössä asetettuja tavoitteita.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue on nykyiselläänkin rakennettua ympäristöä, mutta kaavan toteutuessa muutos nykyiseen taajama- ja maisemakuvaan on merkittävä. Alueen sisäinen maisemakuva nimenomaan suunnitellun keskusaution ympärillä tiivistyy rakentamisen painottuessa tälle alueelle. Muutettavaan kaavaan verrattuna muutos on vähäisempi, mutta rakentamisen uudelleen sijoittelu ja ennen kaikkea korkeampi rakentaminen tuovat muutoksia myös muutettavaan kaavaan nähden. Kaavan toteutuessa laskettelurinteiden ala-aseman ympäristöön muodostuu oma pienimuotoinen keskustamainen alue. Kaavaratkaisu tukee Vuokatinrinteiden kehittymistä yhtenä lenkkinä Katinkullan ja Urheiluopiston kanssa muodostuvassa toiminnallisessa kolmiossa.

Kaavaratkaisu toteutuessaan parantaa palvelujen käytettävyyttä kaava-alueen sisällä ja mikäli tehdyt muutokset edesauttavat alueen toteutumista, on sillä positiivinen vaikutus elinkeinoelämään ja työpaikkojen määrään, vaikka sinänsä rakentamisen kokonaismäärä ei muutettavaan kaavaan nähden merkittävästi lisäännäkään.

Olemassa olevaan vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon ei tarvitse tehdä muutoksia kaavaratkaisun vuoksi. Korotetun kevyen liikenteen väylän rakentamisen myötä sadevesiverkoston kaivoja joudutaan lisäämään, mutta ne voidaan liittää olevaan viemäriin. Mikäli ns. ”tornihotelli” toteutuu kaavan sallimassa korkeudessa tontille 10, ei vesijohtoverkoston paine ole todennäköisesti riittävä rakennuksen ylimmissä kerroksissa, vaan tontille on rakennettava kiinteistökohtainen paineenkorotus. Verkoston kapasiteetti ei välttämättä ole riittävä myöskään sprinklaukseen, vaan tarvittaessa sprinklausjärjestelmän riittävä vedensaanti tulee turvata esim. kiinteistössä olevilla altailla. Toteutustapa ja verkostokapasiteetin riittävyys ratkeaa lopullisesti kuitenkin vasta rakennuksen yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita eikä muinaismuistoja, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta niihin. Virkistysalueet säilyvät likipitään entisellään, joten vaikutukset virkistyskäyttöön jäävät myös olemattomiksi. Pieni rakennettavan alueen sisään osoitettu virkistys- ja retkeilyalue poistuu kaavamuutoksen myötä, mutta tällä alueella ei ole ollut merkitystä virkistyskäytön kannalta aiemminkaan.



Valokuvasovite tulevan rakentamisen vaikutuksesta ala-aseman ympäristön taajamakuvaan / Arktes Oy

5.2 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Kaavan toteuttamisen maisemavaikutukset kohdistuvat merkittävimmin alueen sisäiseen maisemakuvaan. Uudisrakennukset toki tulevat näkymään myös Vuokatinvaaran laelle kuten muukin Vuokatin rakentaminen, mutta koska rakentaminen sijoittuu verrattain alas vaaran juurelle, ei se maisemavaikutuksiltaan erityisesti poikkea Vuokatin muusta rakentamisesta, vaan täydentää jo rakennettua ympäristöä. Korkeimman rakennuksen aivan ylimmät kerrokset tulisivat näkymään myös Naapurinvaaralle, mutta tästä tarkastelusuunnasta katsottuna kohde on jo etäällä ja koska rakennuksesta näkyisi vain osa, on vaikutus maisemakuvaan vähäinen. Suunnittelualue kuuluu Vuokatin valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Suunnittelualueen lähiympäristössä maisemakuva ei ole enää muutoinkaan luonnontilainen, joten muutos vallitsevaan tilanteeseen ei ole merkittävä.

Kaava-alueen lounaisosassa oleva pienialainen kuusivaltainen ja kallioinen metsäsaareke tulee jäämään kaavan toteutuessa rakentamisen alle. Pääsoin tämä alue on kuitenkin osoitettu rakennettavaksi jo muutettavassa asemakaavassa. Vuokatin yleiskaavan luontoselvityksen laadinnan yhteydessä suunnittelualueelta ei ole löydetty arvokkaita luontokohteita tai lajistoa, joten erityisiä luontoarvoja ei rakentamisen myötä häviä.

Alueelle ei ole tulossa pohjaveden pilaantumisriskiä aiheuttavia toimintoja ja suunnittelualue sijaitsee varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen alueen ulkopuolelle, vaikka Vuokatin pohjavesialueella onkin, joten hankkeella ei voi olettaa olevan vaikutuksia pohjavesiin.

5.3 Vaikutukset talouteen

Korotetun kevyen liikenteen väylän arvioidut rakentamiskustannukset ovat noin 150 000 € sisältäen kadun levennyksen, valaisun ja asfaltoinnin. Kevyen liikenteen väylän rakentamisen yhteydessä joudutaan olemaan sadevesiviemäriin tekemään lisäkaivoja, mutta tämä kustannus jää marginaaliseksi rakentamisen kokonaiskustannuksiin nähden.

Sotkamon kunnan strategisena päämääränä on luoda Sotkamosta / Vuokatista pohjoismaiden johtava ympärivuotinen liikunta- ja matkailukeskus. Tämä kaavahanke tukee osaltaan kunnan strategiasa asetettujen päämäärien saavuttamista. Monipuolisen palvelutarjonnan, työpaikkojen sekä uusien yritysten ja vetovoimatekijöiden tuleminen alueelle kasvattaa kunnan verotuloja ja luo myönteistä imagoa koko alueelle. Pitkällä aikavälillä kaavahankkeella voidaan arvioida olevan positiivinen vaikutus elinkeinoelämän kehittymiseen ja sitä kautta kunnan talouteen.

6 TOTEUTTAMINEN

Korotetun kevyen liikenteen rakentaminen tapahtuu kunnan sopimuskäytännön perusteella 1-2 vuoden kuluessa kaavan lainvoimaisuudesta. Muun rakentamisen osalta asemakaava toteutuu kysynnän mukaisessa aikataulussa.

7 SUUNNITTELUVAIHEET

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen vireilletulon 5.6.2018 (§ 105)

Kunnanhallitus hyväksyi Vuokatin Katinkulma Oy:n, Vuokatin Aristocrat Oy:n ja Huippupaikat Oy:n välisen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 5.6.2018 (§ 106)

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä on kuultu 15.6.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.6.- 15.8.2018 välisenä aikana.

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen nähtäville asetettavaksi 20.9.2018 § 144.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville xxxxxxxx väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta jätettiin x kpl mielipiteitä.

Ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä xx-xx välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta jätettiin x kpl muistutuksia.

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi asemakaavan

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan

Sotkamossa 24.9.2018

Juha Kaaresvirta

Kaavoittaja

LIITTEET Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Rakennustapaohjeet (ehdotusvaiheessa)

SEURANTALOMAKE

SEURANTALOMAKE

	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
	ha	%	%	k-m2	ek
VU	0.4002	26.49			
VR	1.1103	73.51			
V yhteensä	1.5105	100.00	25.36		
RM-2					
RM-1	2.1779	108.15		13100	0.60
R yhteensä	2.0137	100.00	33.81	13100	0.65
LPA-1	0.1248	6.93			
LPA-2	0.0762	4.23		1525	2.00
LPA	1.6016	88.85			
L yhteensä	1.8026	100.00	30.26	1525	0.08
Kadut	0.4656	100.00			
KADUT, TIET	0.4656	100.00	7.82		
KAAVA-ALUE yht.	5.9566			14625	0.25

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 765 Sotkamo Täyttämispvm 17.08.2018
Kaavan nimi Ilkanmäentien asemakaava
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 5,9566 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 5,9566

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	5,9566	100,0	14625	0,25	0,0000	2829
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,5105	25,4			-0,0928	
R yhteensä	2,1779	36,6	13100	0,60	-0,2408	1304
L yhteensä	2,2682	38,1	1525	0,07	0,3336	1525
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	5,9566	100,0	14625	0,25	0,0000	2829
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,5105	25,4			-0,0928	
VU	0,4002	26,5			0,0000	
VR	1,1103	73,5			-0,0928	
R yhteensä	2,1779	36,6	13100	0,60	-0,2408	1304
RM-1	2,1779	100,0	13100	0,60	-0,2408	1304
L yhteensä	2,2682	38,1	1525	0,07	0,3336	1525
Kadut	0,4656	20,5	0		0,1718	0
LPA	1,6016	70,6			-0,0392	0
LPA-1	0,1248	5,5	0		0,1248	0
LPA-2	0,0762	3,4	1525	2,00	0,0762	1525
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Sotkamo
Vuokatinvaaran asemakaava-alue
Ilkanmäentien ympäristön asemakaava
Asemakaavan muutos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
12.6.2018
Päivitetty

Sotkamon kunta

2018

Sotkamo
Vuokatinvaaran asemakaava-alue
Ilkanmäentien ympäristön asemakaava
Asemakaavan muutos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
12.6.2018
Päivitetty

0 Yleistä

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

1 Asemakaavan kohde

Kaavoitettava alue sijaitsee Sotkamon kunnassa Vuokatinvaaran asemakaava-alueella. Asemakaavan muutos koskee korttelia 830, korttelin 831 tontteja 1 ja 6 sekä näihin rajoittuvia katu- virkistys- ja paikoitusalueita. Suunnittelualue sijaitsee laskettelurinteiden ala-aseman ympäristössä Ilkanmäentien varrella. Kaavoitettava alue on pääasiassa yritysten omistuksessa, mutta myös Vuokatin Säätiö omistaa yhden rakennuspaikan ja Sotkamon kunta yleisiä alueita. Kaava-alueen pinta-ala on noin kuusi hehtaaria. Kaavoitettava alue on rajattu alustavasti liitteenä olevaan karttaan. Lopullinen rajausta määrityy suunnittelun edetessä.

Sopimusaluetta koskeva Laskettelurinteiden ala-aseman ympäristön asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.5.2007. Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuuotosalueella on varauksia matkailu- ja majoitusrakennusten korttelialueille (RM-1), autopaikkojen korttelialueelle (LPA), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU), retkeily- ja ulkoilualueelle (VR) sekä katualueelle. Läheisyydessä on matkailutoimintaan asemakaavoitettuja alueita.

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 26.5.2003 hyväksymä Vuokatin yleiskaava/osa-alue 1. Yleiskaavassa on kaavamuuotosalueelle kohdistuvia varauksia matkailupalvelujen alueelle (RM), matkailu- ja majoituspalvelujen alueelle (RM-2), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU-2) sekä retkeily- ja ulkoilualueelle (VR). Vuokatin yleiskaavamuutos on vireillä ja yleiskaavaluonnoksessa on alueeseen kohdistuvia varauksia matkailupalvelujen alueelle (RM), yleiselle pysäköinti-alueelle (LP), lähivirkistysalueelle (VL) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU-2).

Suunnittelualue sijoittuu Vuokatin matkailualueelle laskettelurinteiden välittömään läheisyyteen. Kaavamuuotosalueella on laskettelurinteiden ala-asema paikoitusalueineen ja rinnetoimintaan liittyviä rakenteita sekä vuoden 2017 loppupuolella valmistunut Hotelli Aateli. Alueen kunnallistekniikka on rakennettu samoin kuin alueen halkaiseva Ilkanmäentie –niminen katu. Kaava-alueen louhauksessa on pienialainen kuusivaltainen ja kallioinen metsäsaareke rakennettujen rakennuspaikkojen ja laskettelurinteiden välissä. Muutoin luonnontilaisia osia ei ole. Suunnittelualue on Vuokatin pohjavesialueella.

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan vireilletulosta kesäkuussa 2018. Kaava laaditaan kunnan omana työnä. Alueen kaavoituksesta on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus kaavamuuotosta

hakaneiden maanomistajien kanssa. Mikäli kaavaratkaisu sitä edellyttää, laaditaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta maankäyttösopimus kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

2 Asemakaavan tavoitteet ja sisältö

Asemakaavamuutos on käynnistynyt Vuokatin Katinkulma Oy:n, Vuokatin Aristocrat Oy ja Huipupaikat Oy:n hakemuksesta. Maanomistajien kirjeessä esittämänä tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen ja suurimman sallitun kerrosluvun kasvattaminen kaavamuutosalueella. Lisäksi kaavamuutoksen tarkoituksena on selvittää Ilkanmäentien varteen sijoittuvan kevyen liikenteen väylän rakentamisen vaatima tilantarve ja edellytykset.

3 Asemakaavoituksen yhteydessä tehtävät selvitykset ja vaikutusten arviointi

Suunnitellun rakentamisen maisemallisia vaikutuksia arvioidaan valokuvasovittein ja havainnekuvin. Tätä hanketta varten teetettävien selvitysten lisäksi kaavoitustyön pohjana käytetään Vuokatin yleiskaavamuutoksen yhteydessä laadittuja selvityksiä, 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 kaavoitus työn 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 yhdyskuntata- loudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Asemakaavoituksen yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutukset

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

4 Osalliset

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

teensä asiasta. Kaavahankkeesta ja siihen liittyvästä luonnosaineistosta saa tietoja kunnan kaavoitus- ja mittaus toimistosta.

Keskeisimmät viranomaistahot

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

5 Kaavaprosessi, tiedottaminen ja vaikuttamismahdollisuudet

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

Hankkeen käynnistymisestä tiedottaminen

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

1. viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)

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

Osallisilla mahdollisuus tutustua asemakaavan luonnosaineistoon ja ilmaista mielipiteensä kaavahankkeesta

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

Laaditaan asemakaavaehdotus

- Kaavaluonnos työstetään kaavaehdotukseksi, luonnokseen tehdään aiempien päätösten mukaiset muutokset ja tarkistukset
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaavoitus- ja mittaus toimiston ilmoitustaululle sekä kunnan kotisivuille internetiin. Nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan yleisen tiedottamistavan mukaan. Lisäksi kaavamutosalueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa, ilmoitetaan kirjeitse.
- Ehdotuksesta pyydetään lausunnot, osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus. Muistutukset tulee jättää kirjallisina ennen nähtävilläoloajan päättymistä.

- Lausunnot ja muistutukset käsitellään ja laaditaan vastineet, joiden perusteella kunta tekee perustellut päätökset. Päätöksistä tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän menettelyn mukaisesti
- Muistuttajalle, joka on ilmoittanut osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

2. viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)

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

Kaavaehdotuksen hyväksyminen

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

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

6 Laadittavat vaihtoehdot

Asemakaavan vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

0 Asemakaavamuutosta ei tehdä

1 Asemakaava laaditaan em. tavoitteiden mukaisesti

7 Suunniteltu aikataulu

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan vireilletulon 5.6.2018 § 105

Kunnanhallitus hyväksyi Sotkamon kunnan ja asemakaavoitusta hakeneiden yritysten välisen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 5.6.2018 § 106

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä on kuultu 15.6.2018

ARVIOITU SUUNNITTELUAIKATAULU

Valmisteluvaihe	kesä 2018
kaavaluonnos nähtäville	loppusyys 2018
kaavaehdotus nähtäville	alkuvuosi 2019
asemakaava hyväksytty	kesä 2019

Yhteystiedot

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

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

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

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

Sotkamossa 12.6.2018

Juha Kaaresvirta
kaavoittaja

