

SOTKAMO

VUOKATINHARJUN ASEMAKAAVA-ALUE

VUOKATINHOVINTIEN VARSI

KORTTELIT 419 JA 420

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS



SOTKAMON KUNTA

KAAVOITUS- JA MITTAUSOSASTO

8.1.2025

KORJ. 17.3.2025

SOTKAMO ASEMAKAAVA
VUOKATINHARJUN ASEMAKAAVA-ALUE
VUOKATINHOVINTIEN VARSI
KORTTELIT 419 JA 420
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutoksen kaavaselostus, joka koskee 8.1.2025 päivättyä ja 17.3.2025 korjattua asemakaavaa.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Sotkamon kunnassa Vuokatinharjun asemakaava-alueella.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 419 ja 420 sekä näihin kortteleihin rajoittuvia katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 6,8 hehtaaria.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 419 ja 420 sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet.

1. PERUSTIEDOT

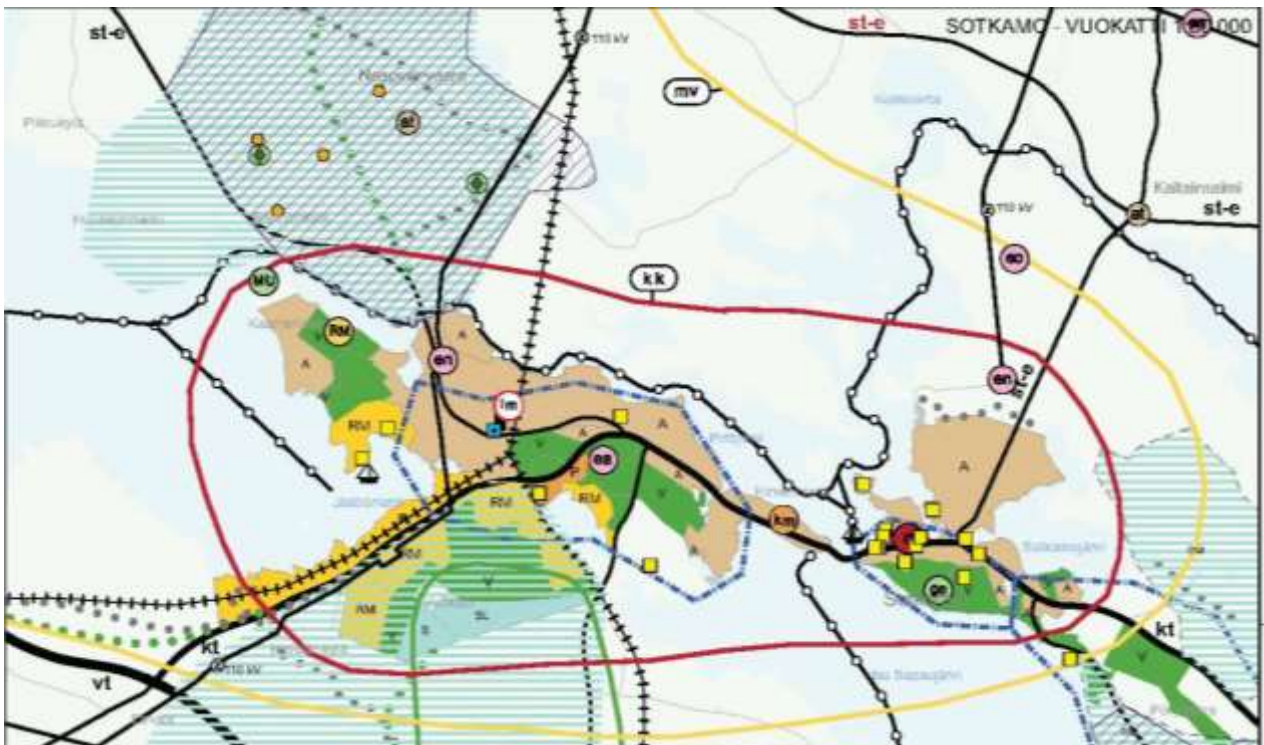
1.1 Suunnittelutilanne

1.1.1 Maakuntakaava

Kainuussa on voimassa kuusi maakuntakaavaa

- Kainuun maakuntakaava 2020
- Kainuun 1. vaihemaakuntakaava
- Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava
- Kainuun tuulivoimamaakuntakaava
- Kainuun vaihemaakuntakaava 2030
- Kainuun tuulivoimakaava 2035 (tullut voimaan 6.3.2024, ei vielä lainvoimainen)

Maakuntakaavassa suunnittelualueeseen kohdistuu matkailupalvelujen alueen (RM), pohjavesialueen, matkailun vetovoima-alueen, kaupunkikehittämisen kohdealueen ja liikenteen yhteistyökäytävän merkinnät. Näiden maakuntakaavamerkintöjen lisäksi alueella on voimassa maakuntakaavassa annetut yleismääräykset.



Kuva 1. Ote Kainuun maakuntakaavayhdistelmästä.

Merkinnällä RM osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittäviä matkailupalvelujen ydinalueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita

vastaavia matkailua palvelevia toimintoja. Matkailupalvelujen alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueiden toiminnallisuuteen ja tarkoituksenmukaiseen rajaukseen.

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

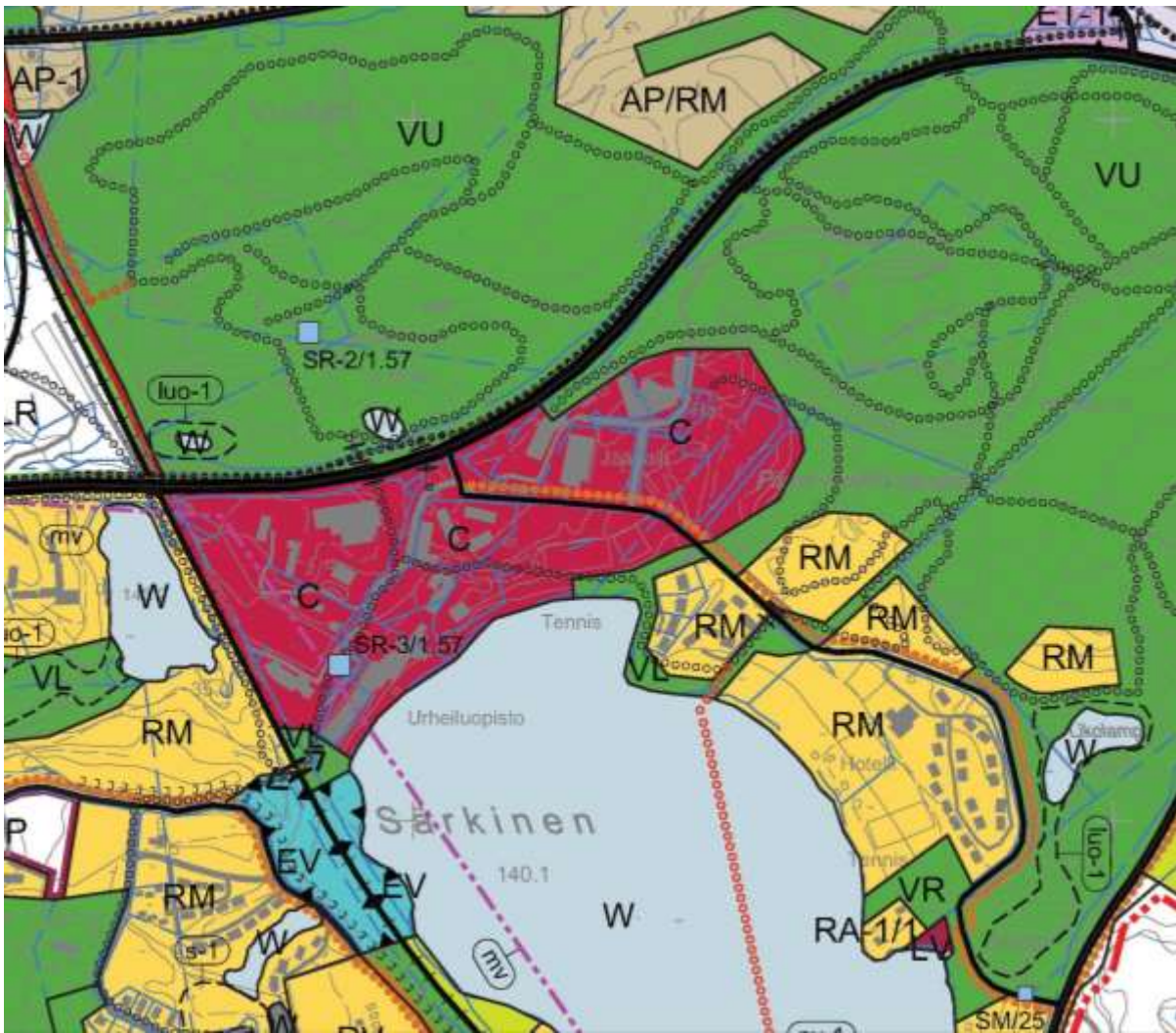
Kaupunkikehittämisen kohdealuetta tulee kehittää valtakunnallisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi osaamisen, yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen sekä matkailu- ja vapaa-aikapalvelujen alueeksi. Alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota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

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

Liikenteen yhteistyökäytävä -kehittämisperiaatemerkinällä esitetään keskeisten liikenneväylien ja maaseutuasutuksen alueita, joiden kehittämisessä on tarvetta kansainväliseen, ylimaakunnalliseen ja/tai kuntien väliseen yhteistyöhön. Liikenteen yhteistyökäytävää kehitetään maaseudun kulttuuriympäristöön, maisemaan sekä sujuviin ja turvallisiin liikenneyhteyksiin tukeutuvan monipuolisen elinkeinotoiminnan, asumisen, vapaa-ajan, liikenteen ja matkailun vyöhykkeenä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota kulttuuriympäristön ja maiseman hoitoon sekä liikenteen ja matkailun palvelujen kehittämiseen. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisen maantie- ja rautatieliikenteen sekä energia- ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle.

1.1.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 26.10.2020 hyväksymä Vuokatin yleiskaava 2035. Suunnittelualueelle on osoitettu yleiskaavassa varauksia matkailupalvelujen alueelle (RM), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU), vesialueelle (W), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle alueelle, ohjeelliselle ulkoilureitille, kokoojakadulle ja uudelle kevyen liikenteen reitille. Alueella on vireillä yleiskaavan muutos.

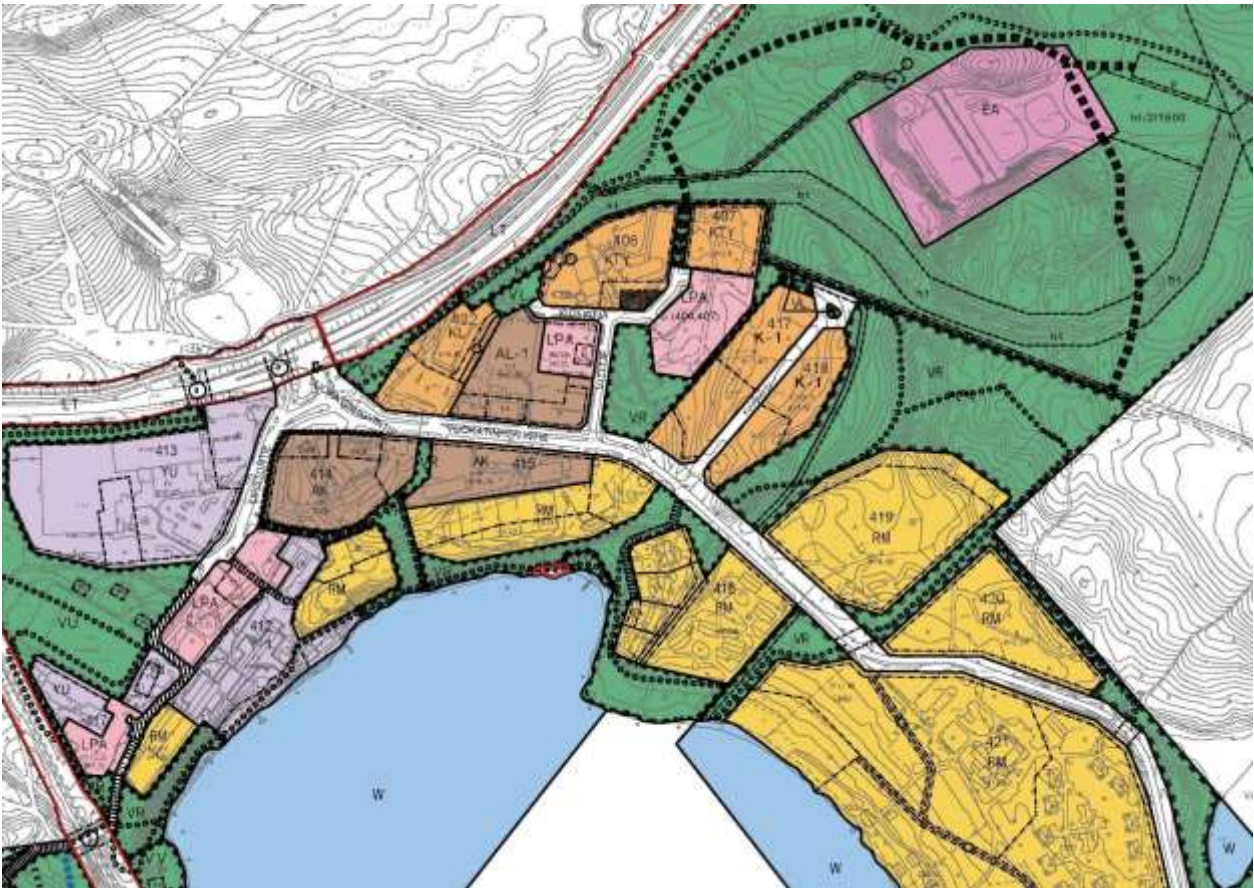


Kuva 2. Vuokatin yleiskaava 2035.

1.1.3 Asemakaava

Kaavamuutoksen kohteena on kunnanvaltuuston 22.6.2009 hyväksymä Vuokatinhovin asemakaava. Alueelle on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten kortteli-alueita (RM), retkeily- ja ulkoilualue (VR), vesialue (W) sekä Vuokatinhovintie -niminen katualue.

Lähiympäristöön on asemakaavoitettu matkailua ja asumista sekä liike-, urheilu- ja toimitilarakentamista.



Kuva 3. Ote asemakaavayhdistelmästä.

1.1.4 Rakennusjärjestys

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

1.1.5 Pohjakartta

Kaavan pohjakartta on hyväksytty 31.10.2024 ja se on suunnittelualueen osalta ajan tasalla.

1.2 Maanomistus

Kunta omistaa korttelin 420 sekä kaava-alueeseen sisältyvät virkistysalueet ja kadut. Kortteli 419 on osittain Rautuki-Säätiön omistuksessa ja osittain kiinteistöosakeyhtiöiden omistuksessa.

1.3 Rakennettu ympäristö

Kortteliin 419 on rakenteilla yksi matkailukäyttöön tarkoitettu luhtitalo, muutoin korttelit ovat rakentamattomia. Vuokatinhovintie on ajoväylänä olemassa, mutta suunnittelualueen kohdalta puuttuu kevyen liikenteen väylä, eikä katuakaan ole vielä rakennettu siten kuin aiemman asemakaavoituksen yhteydessä on ollut tarkoitus. Korttelin 420 halkaisee paineviemäri, viettoviemäriä alueella ei ole. Korttelin 419 kohdalla katualueella kulkee vesijohto ja kaukolämpö, mutta nämä putket eivät ulotu korttelin 420 kohdalle. Kaava-alueen halkaisee Särkisen suuntaan johtava Vuokatinhovintien ylittävä latureitti.

Kaavoitettavan alueen läheisyydessä on matkailu-, majoitus- ja asuinrakennuksia, hotelli, teknologiapuisto Snowpolis, Vuokatin urheiluopisto sekä monenlaisia urheilun suorituspaikkoja.

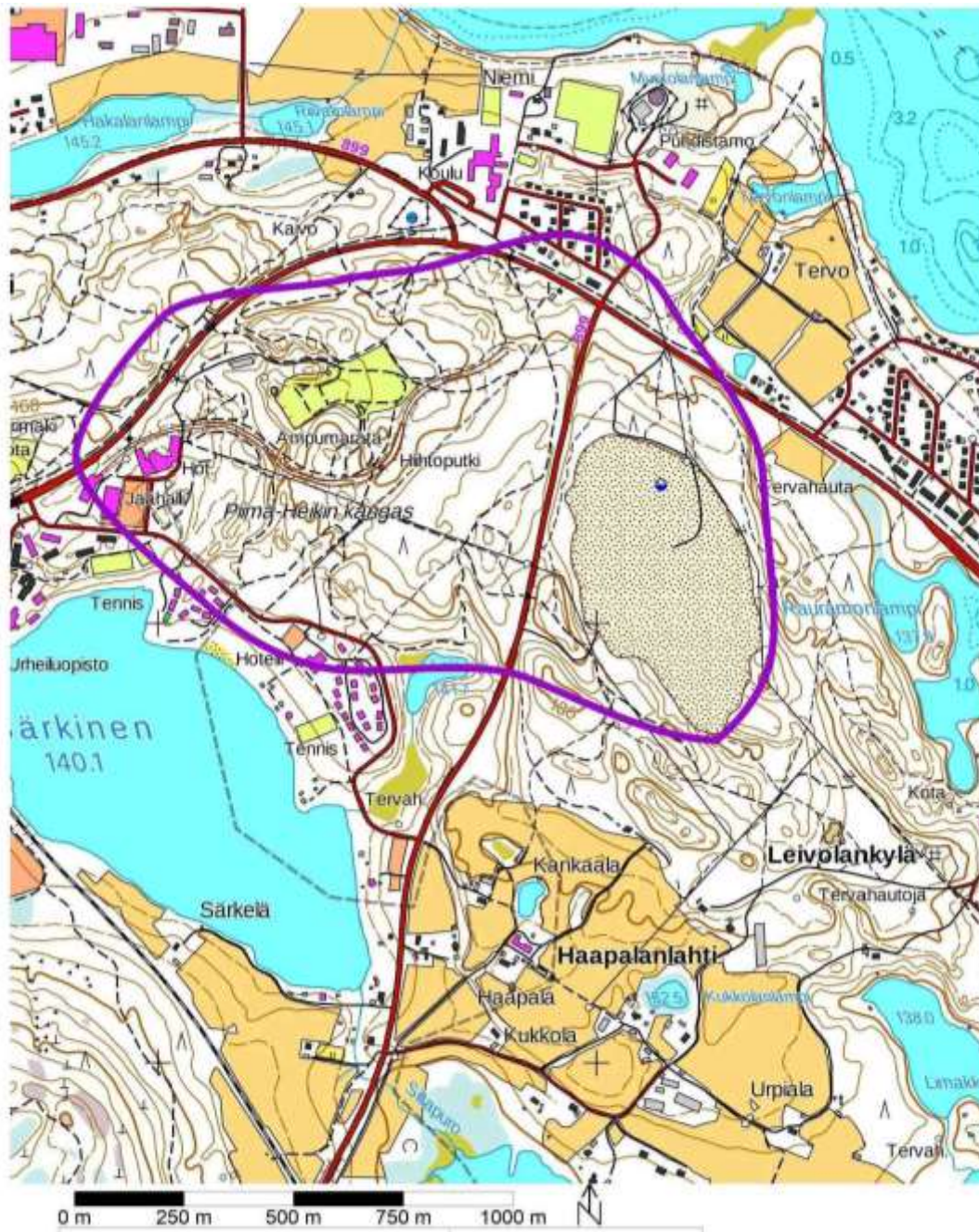
Kaava-alue liittyy kantatielle 76 (Vuokatintie) Vuokatinhovintien kautta. Kantatien liikennemäärä on Vuokatinhovintien liittymän kohdalla 4183 ajoneuvoa/vrk.



Kuva 4. Rakenteilla oleva luhtitalo korttelissa 419.

1.4 Pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee Vuokatin 1E -luokan pohjavesialueella. Lähimmät vedenottamot ovat noin 600-900 metrin etäisyydellä asemakaavoitettavasta alueesta. Kankaalan vedenottamon koepumppausten yhteydessä Suomen Pohjavesiteknikka Oy on arvioinut Kankaalan vedenottamoa ympäröivän valuma-alueen, ja tämän mukaan asemakaavoitettava alue sijoittuu Kankaalan vedenottamon valuma-alueelle.



Kuva 5. Kankaalan vedenottamon valuma-alue, Suomen Pohjavesiteknikka Oy 2021.

1.5 Luonnonympäristö

Alue on kuivaa mäntykangasta ja luonnontilaiset osat sijoittuvat rakentamattomiin kortteleihin sekä virkistysalueella reittien varsille ja Likolammen ympäristöön. Likolampi ja sen eteläpuolella oleva suo on osoitettu yleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena. Kohteesta todetaan Vuokatin yleiskaavan luontoselvityksessä seuraavaa:

Likolampi ja sen eteläpuolella oleva allikoinen ja karu lyhytkorsi-suursaraneva muodostavat paikallisesti arvokkaan luontokokonaisuuden. Nevasuon laiteella on isovarpurämettä. Pääosa Likolammen rannasta on isovarpurämeistä tai saravaltaista suorantaa. Likolammen itärannalla on tuoreen lehdon lehtolaikku. Likolammen ja suon välissä on karu puro.



Kuva 6. Likolammen rantaa puron suulta.

1.6 Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain mukaisia rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

1.7 Kulttuuriympäristö /-historia

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tai alueita.

2. TAVOITTEET

Kunta on ostanut korttelin 420 opiskelijatalon rakentamista varten. Kortteli on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa matkailurakentamiseen, eikä suunniteltu hanke ole asemakaavan mukainen. Suunnittelualue rajoittuu yleiskaavan mukaiseen keskustatoimintojen alueeseen, jossa erilaiset käyttötarkoitukset ovat sekoittuneet. Kaavahankkeen keskeisimpänä tarkoituksena on selvittää käyttötarkoituksiltaan sekoittuneen keskustatyyllisen alueen laajentumisen edellytykset kortteleiden 419 ja 420 osalta siten, että näihin kortteleihin olisi mahdollista rakentaa majoitusrakennusten lisäksi myös asuinrakennuksia.

3. TUTKIMUKSET JA ALUSTAVAT VAIHTOEHDOT

3.1 Tutkimukset ja selvitykset

1. Vuokatin yleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys, FCG 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. Yleiskaavan mukaisen rakentamisen vaikutukset Vuokatin pohjavesialueella, Pöyry 2019
5. Vuokatin yleiskaava-alueen muinaismuistoinventointi, Museovirasto 2016, Vesa Laulumaa
6. Kt 76 ja Vuokatinhovintien liittymän toimivuustarkastelu, SITO Oy 2016, Pauli Kinnunen

Näiden lisäksi kaavoitustyön pohjana käytetään paikoitusalueen, katujen ja kunnallistekniikan rakentamissuunnitelmia, rakennuskantatietoja sekä osallisilta, viranomaisilta ja maastotyöskentelystä kaavaprosessin aikana saatavia tietoja.

3.2 Alustavat vaihtoehdot

Asemakaavasta ei ole tehty vaihtoehtoisia luonnoksia, sillä ottaen huomioon kaavaratkaisun tavoitteet, vallitsevat olosuhteet, olemassa oleva infra ja rakenteet sekä niiden asettamat reunaehdot, ei olennaisesti kaavaratkaisusta poikkeavien vaihtoehtojen laatimista ole nähty tarkoituksenmukaiseksi.

4. ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS JA PERUSTELUT

Kortteleissa 419 ja 420 on sallittu muutettavassa kaavassa osoitetun matkailurakentamisen lisäksi myös asuinkäyttö sekä kokous- ja koulutustilojen sijoittaminen kortteliin. Yleiskaavassa kyseiset korttelit on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi, joten käyttötarkoituksen osalta kaavaratkaisu ei ole täysin voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Kaava-alue kuitenkin sijoittuu Vuokatin yleiskaavan mukaisen keskustatoimintojen alueen liepeille ja asuinrakentamisen salliminen muiden käyttötarkoitusten ohella edesauttaa alueen käytön ja palvelutarjonnan monipuolistumista ja tukee yleiskaavassa asetettujen tavoitteiden saavuttamista. Lähialueelle on osoitettu pysyvää asumista kunnanvaltuuston vuonna 2024 hyväksymässä Kuurakadun ympäristön asemakaavassa, ja käyttötarkoituksen laajentaminen asuinkäyttöön on jatkumoa jo aiemmin tehdyille ratkaisuille.

Kortteleiden 419 ja 420 alueelle on osoitettu yleiskaavassa ohjeellisen ulkoilureitin varaus, eikä näitä reittejä ole osoitettu asemakaavassa. Yleiskaavassa osoitetut reittivaraukset ovat ohjeellisia ja ne osoittavat yhteystarpeen. Käytännössä yleiskaavan ulkoilureittivaraukset on tehty latuja varten ja latujen linjausta on myöhemmin muutettu siten, että ne eivät enää kulje kortteleiden alueella.

Kortteliin 420 on osoitettu kolme rakennuspaikkaa, ja rakennuspaikkojen koko suhteessa tehokkuuteen on suunniteltu siten, että jokainen rakennuspaikka muodostaisi toteutettavuudeltaan optimaalisen yksikön. Korttelin 420 kohdalla maaston muodot, tonttien suunniteltu toteutusaikataulu ja katuvalaisimien sijoittelu yhdessä vaikuttavat siihen, että tontille 2 kulku on osoitettu tontin 3 kautta ajoyhteytenä. Näin tonteille kulku voidaan hoitaa yhden liittymän kautta, eikä kaavaratkaisu ja vallitsevat olosuhteet ohjaa kahteen aivan vierekkäiseen tonttiliittymään. Korttelin 420 tontin 1 halkaisee paineviemäri, joka on siirrettävä ennen tontin rakentamista.

Vuokatinhovintien katualuetta on levennetty siten, että katualueen leveys korttelin 420 kohdalla on 20 metriä ja katualueelle mahtuu kevyen liikenteen väylä korotettuna ajoradan viereen ilman ongelmia. Lisäksi katualuetta on levennetty Likolammen kohdalta siten, että kadun rakenteet luiskineen mahtuvat katualueelle. Muutettavassa kaavassa Vuokatinhovin kohdalla ollut katualueen ylittävän latusillan varaus on poistettu, sillä ylikulkusillalle johtava latu ei ole osa laajempaa reittiverkostoa, eikä ylikulkusiltaa ole tarkoituksenmukaista enää uusia rakennettaessa kevyen liikenteen väylää Vuokatinhovintien varten.

Asemakaavaan on otettu autopysäköinnin lisäksi myös pyöräpysäköinnin mitoitusta koskeva määräys. Määräyksen tavoitteena on varmistaa riittävä pyöräpysäköintipaikkojen määrä rakennettavilla kohteilla ja sitä kautta edistää pyöräilyn kulkutapaosuuksien kasvamista Sotkamon ja Vuokatin sisäisillä matkoilla. Pyöräpysäköinnin laadullista toteutusta on kuvattu tarkemmin rakennustapaohjeissa.

Asemakaavahankkeen myötä tapahtuva maankäytön muutos on verrattain vähäinen, eikä sillä itsessään ole juurikaan vaikutusta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät asemakaavaan maakuntakaavoituksen ja yleiskaavoituksen kautta.

5. ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Kaavaratkaisun myötä pysyvän asumisen määrä tulee lisääntymään alueella. Mikäli kaikki asemakaavan rakennusoikeus käytettäisiin pysyvään asumiseen, tulisi kaava-alueelle noin 250 uutta asukasta keskimääräisen asumisväljyysluvun perusteella. Alueen luonteesta ja opiskelija-asumisen vaikutuksista johtuen kaava-alueen asumisväljyysluku olisi todennäköisesti kuitenkin keskimääräistä pienempi, jolloin asukkaita saattaisi tulla jopa enemmänkin, jos kaikki rakennusoikeus käytettäisiin vakituiseen asumiseen. Tämä ei kuitenkaan ole todennäköistä, vaan oletettavasti ainakin osa rakennusoikeudesta käytetään kaavamuutoksen jälkeenkin matkailurakentamiseen. Asuinrakennusten rakentamisella voidaan ehkäistä vuokra-asuntopulasta johtuvaa asukasvirtaa naapurikuntiin, minkä vuoksi kaavaratkaisulla ei voi olettaa olevan Sotkamon keskustaajaman toimintoja köyhdyttävää vaikutusta, vaan uudet asukkaat saattavat päinvastoin kasvattaa palvelujen kysyntää keskustaajaman ja koko kunnan alueella.

Kaava-alueen rakennusoikeuden määrä on säilynyt liki ennallaan, eikä suurimassa sallitussa kerrosluvussakaan ole tapahtunut muutoksia, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutusta taajamakuvaan

muutettavaan kaavaan nähden. Suunnittelualan korttelit ovat kuitenkin vielä pääosin rakentamattomia, ja nykytilanteeseen nähden Urheiluopisto-Snowpolis-alueen taajamarakenne laajenee itään.

Kaava-alueen sisällä kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta työpaikkoihin tai palvelurakenteeseen, mutta kaava-alueen toteutuessa suunnitellulla tavalla palveluiden käyttäjien määrä Urheiluopisto-Vuokatinhoivi-välisellä alueella kasvaa, mikä voi osaltaan edesauttaa uusien palvelujen muodostumista alueelle.

Liikennemääriin asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta, mutta ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” -oppaan perusteella arvoitujen henkilöautolla tehtyjen liikennesuoritteiden määrä todennäköisesti vähenisi hieman muutettavaan kaavaan nähden, mikäli rakentaminen painottuu pysyvään asumiseen matkailurakentamisen sijaan. Alueelle on suunniteltu opiskelija-asumista ja ympäristön jalankulku- ja pyöräilyolosuhteita tullaan kehittämään asemakaavan toteutumisen myötä, ja näillä seikoilla voi myös olettaa olevan henkilöautolla tapahtuvia liikennesuoritteita vähentävä vaikutus. Ajallisesti pysyvän asumisen liikennesuoritteet saattavat kuitenkin painottua selkeämmin tiettyihin kellonaikoihin matkailu- ja majoituskohteisiin tapahtuva liikennöintiin nähden. Kokonaisuutena voi arvioida, että kaavamuutoksen seurauksena kokonaisvuorokausiliikenne Vuokatinhovintiellä sekä Vuokatintien ja Vuokatinhovintien risteyksessä tulee todennäköisesti hieman vähenemään, mutta ruuhka-ajaksi liikenne voi puolestaan hieman lisääntyä. Muutokset ovat kuitenkin vähäisiä, eikä niillä voi olettaa olevan vaikutusta liittymäalueen liikennejärjestelyjen toimivuuteen. SITO Oy:n tekemän kt76 ja Vuokatinhovintien liittymän toimivuustarkastelun perusteella liittymän toimivuus pysyy edelleen pääosin hyvänä, vaikka Vuokatinhovintielle suuntautuva ja sieltä poistuva liikennemäärä kolminkertaistetaan vuoden 2016 tasosta.

Kaavamuutoksella ei muuteta alueen liikenneolosuhteita ja tarvittavat liikennejärjestelyt olisi pitänyt toteuttaa jo muutettavan kaavan perusteellakin. Vuokatinhovintien remointi Kuurakadun risteyksestä Nurmestien suuntaan sekä jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentaminen remontoitavalle osuudelle Vuokatinhovintien varteen tulevat kuitenkin entistä ajankohtaisemmaksi suunnittelualan kortteleiden rakentuessa. Tämän lisäksi kaava-alueen ja muiden Vuokatinhovintien varteen toteutuvien hankkeiden myötä kasvaa jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentamisen tarve Vuokatinhovintien varteen Nurmestielle saakka, samoin kuin Nurmestien varrelle. Vuokatinhovintielle tehtävällä remontilla sekä olosuhteiden parantamisella on myönteisiä vaikutuksia liikenneturvallisuuteen ja alueen saavutettavuuteen kävellen ja pyöräillen. Kaava-alueen joukkoliikenneyhteydet ovat paikallisella mittapuulla verrattain hyvät, eikä kaavaratkaisu tuo niihin muutostarpeita.

Korttelin 420 itäosassa kulkee vanha latupohja, jota ei ole enää viime aikoina pidetty kunnossa talvisin ja muutettavassa kaavassa ulkoilureittinä korttelin 420 pohjoispuolelle osoitettu latuyhteystarve onkin poistettu kaavasta kokonaan, samoin kuin reitille johtava ylikulkusillan varaus Vuokatinhovintieltä. Kaavaratkaisun myötä siis poistuu latureittiyhteys, joka ei ole enää ollut muutenkaan käytössä, joten nykytilanteeseen nähden virkistysalueissa tai reitistöissä ei tapahdu oleellisia muutoksia.

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita tai muinaismuistoja, joten niihin kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta.

Kunnallistekniseen verkostoon kaavahanke sinällään ei aiheuta muutos- tai laajennustarpeita, mutta koska alueen kunnallistekniikkaa ei ole rakennettu asemakaavan mukaisesti, tulee se rakentaa sekä siirtää korttelin 420 halkaiseva paineviemäri korttelin ulkopuolelle.

5.1 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Asemakaavan toteutuminen tiivistää alueen sisäistä maisemakuvaa ja korostaa rakennettua keskittymää luonnonympäristössä. Muutettavaan kaavaan nähden muutosta ei tapahdu, sillä alue on jo osoitettu yhtä tehokkaaseen rakentamiseen aiemminkin, eikä rakentamisen kerroskorkeudessakaan tapahdu muutoksia. Suunniteltu rakentaminen tulee näkymään Vuokatinvaaralta ja kaukomaisemassa metsäinen alue muuttuu osaksi Vuokatinhovin rakennettua ympäristöä alueen toteutuessa.

Korttelialueelle sijoittuva mäntyvaltainen kangasmetsä tulee jäämään rakentamisen alle. Korttelialueilta ei ole kuitenkaan löydetty arvokkaita luontokohteita tai lajistoa Vuokatin yleiskaavan luontoselvityksen laadinnan yhteydessä. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas Likolammen rantaympäristö säilyy edelleen rakentamattomana.

Kaavoitettava alue sijaitsee pohjavesialueella ja uusien alueiden rakentaminen pienentää imeytymiskentän pinta-alaa, joten pohjaveden muodostuminen voi hieman vähentyä. Alueelle ei olla sijoittamassa pohjavedelle riskiä aiheuttavia toimintoja, mutta lisääntynyt liikenne ja jätevesien johtaminen kasvattavat riskiä. Kunnallistekniikan asianmukaisella suunnittelulla ja rakentamisella riski voidaan kuitenkin minimoida, ja muutettavaan kaavaan nähden pohjaveden pilaantumisriski ei lisäännä lainkaan. Mikäli alueella käytetään kalliomurskeita tai kivituhkaa, on varmistettava, että alueelle tuotavat kiviainekset eivät ole happoa tuottavia, vaan ns. pysyviä. Helposti rapautuvasta

kiviaineksesta voi liueta raskasmetalleja pohjaveteen. Kiviaineksien tulee olla myös pilaantumattomia ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla.

Kaava-alueen hulevedet ohjautuvat Särkinen -nimiseen järveen. Särkinen on verrattain syvä, kirkasvetinen ja hyvässä kunnossa oleva järvi Vuokatin keskeisellä matkailualueella. Lisääntynyt hulevesien valunta kasvattaa ulkoisen kuormituksen määrää Särkisessä. Paikoitusalueiden jätevedet tulee johtaa hulevesiverkostoon öljynerotuskaivon kautta. Hulevesien purkupisteeseen tulisi suunnitella ja rakentaa vesiensuojelurakenne, jottei järven hyvää kuntoa heikennetä.

5.2 Vaikutukset talouteen

Kaavamuutos ei aiheuta kunnallistekniikan muutos- tai laajennustarpeita muutettavaan kaavaan nähden, mutta kaikkia asemakaavaratkaisun mahdollistamia, vaatimia tai muuten tarpeellisia rakentamis- ja saneeraustoimenpiteitä ei ole Vuokatinhovintien katualueella ja kaavamuutosalueen ympäristössä tehty, ja näiden hankkeiden toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia. Vuokatinhovintien saneeraus ja kevyen liikenteen väylän rakentaminen kadun varteen korttelin 420 kohdalta Kuurakadun risteykseen maksaa arviolta noin 400 000 euroa hulevesiverkostoineen. Vuokatinhovintien saneeraus vastaavalla rakenteella Nurmestielle saakka maksaa noin 800 000 euroa lisää. Paineviemärin siirrosta korttelin 420 alueelta aiheutuu noin 20 000 euron kustannus. Hulevesien käsittelyn kustannus riippuu toteutettavasta ratkaisusta, mutta kustannuksen voisi arvioida olevan noin 20 000 - 30 000 euroa.

Sotkamon kunnan strategisena päämääränä on edistää asumisen saatavuutta ja mahdollistaa alueen elinvoimaa lisääviä kaava-, infra-, asumis- ja toimitilaratkaisuja. Tämä kaavahanke tukee kunnan strategiassa asetettujen päämäärien saavuttamista, kasvattaa palvelutarjontaan kohdistuvaa kysyntää ja luo myönteistä imagoa alueelle. Pitkällä aikavälillä kaavahankkeella voidaan arvioida olevan positiivisia vaikutuksia asukkaiden kiinnittymiseen alueelle sekä elinkeinoelämän kehittymiseen ja sitä kautta kunnan talouteen.

6. SUUNNITTELUVAIHEET

- Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavoituksen vireilletulon 22.10.2024 § 179.
- Kunnanhallitus hyväksyi Sotkamon kunnan ja korttelin 419 omistajien välisen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 22.10.2024 § 180
- Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä on kuulutettu 5.11.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.11.-5.12.2024 välisenä aikana.
- Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen nähtäville asetettavaksi 27.11.2024 § 140
- Kaavaluonnos ja päivitetty oas asetettiin nähtäville 3.12.2024-3.1.2025 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta jätettiin yksi mielipide.
- Ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi 29.1.2025 § 3
- Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 10.2.-14.3.2025 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.
- Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi asemakaavan 26.3.2025 § 47
- Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan 16.4.2025 § 87
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 29.4.2025 § 44

Sotkamossa 5.5.2025

Juha Kaaresvirta

Kaavoittaja

LIITTEET Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Rakennustapaohjeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Sotkamo	Täyttämispvm	5.5.2025
Kaavan nimi	Vuokatinhovintien varsi, korttelit 419 ja 420		
Hyväksymispvm	29.4.2025	Ehdotuspvm	29.1.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	5.11.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	765V290425A25
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,7934	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,7899

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	6,7934	100,00	10281	0,15	0,0035	-105
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,4620	21,5	0	0,00	-0,0538	0
R yhteensä	3,4270	50,4	10281	0,30	-0,0349	-105
L yhteensä	1,6395	24,1	0	0,00	0,1058	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,2649	3,9			-0,0136	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	6,7934	100,00	10281	0,15	0,0035	-105
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,4620	21,5	0	0,00	-0,0538	0
VR	1,4620	100,0	0	0,00	-0,0538	0
R yhteensä	3,4270	50,4	10281	0,30	-0,0349	-105
RM	3,4270	100,0	10281	0,30	-0,0349	-105
L yhteensä	1,6395	24,1	0	0,00	0,1058	0
Kadut	1,6395	100,0	0	0,00	0,1058	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,2649	3,9			-0,0136	
W	0,2649	100,0			-0,0136	

SEURANTALOMAKE	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- tehokkuus	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos	Vanha pinta-ala	Vanha kerrosala
	ha	%	%	k-m2	ek	+/- ha	+/- k-m2	ha	k-m2
VR	1,4620	100				-0,0538054		1,515805	
V yhteensä	1,4620	100	21,52			-0,0538054		1,515805	
RM-1	3,4270	100		10281	0,3	-0,0349471	-105	3,461947	10386
R yhteensä	3,4270	100	50,45	10281	0,3	-0,0349471	-105	3,461947	10386
W	0,2649	100				-0,0135577		0,278458	
W yhteensä	0,2649	100	3,90			-0,0135577		0,278458	
Kadut	1,6395	100				0,1057873		1,533713	
KADUT, TIET	1,6395	100	24,13			0,1057873		1,533713	
KAAVA-ALUE yht.	6,7934		100	10281	0,15	0,0035	-105	6,7899	10386

Sotkamo

Vuokatinharjun asemakaava-alue

Vuokatinhovintien varsi, korttelit 419 ja 420

Asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

31.10.2024

Päivitetty 22.11.2024

Sotkamon kunta

2024

Sotkamo
Vuokatinharjun asemakaava-alue
Vuokatinhovintien varsi, korttelit 419 ja 420
Asemakaavan muutos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
31.10.2024
Päivitetty 22.11.2024

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

Kaavamuutoksen kohteena on kunnanvaltuuston 22.6.2009 hyväksymä Vuokatinhovin asemakaava. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 419 ja 420 sekä näihin kortteleihin rajoittuvia katu- ja virkistysalueita Vuokatinharjun asemakaava-alueella. Kunnanhallitus on päättänyt korttelin 420 ostamisesta kokouksessaan 22.10.2024. Kunta omistaa jo ennestään kaava-alueeseen sisältyvät virkistysalueet ja kadut. Kortteli 419 on osittain Rautuki-Säätiön omistuksessa ja osittain kiinteistöosakeyhtiöiden omistuksessa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,8 hehtaaria. Kaavoitettava alue on rajattu alustavasti liitteenä olevaan karttaan. Lopullinen rajausta määrittyy suunnittelun edetessä.

Alueelle on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten kortteli-alueita (RM), retkeily- ja ulkoilualue (VR), vesialue (W) sekä Vuokatinhovintie -niminen katualue.

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 26.10.2020 hyväksymä Vuokatin yleiskaava 2035. Suunnittelualueelle on osoitettu yleiskaavassa varauksia matkailupalvelujen alueelle (RM), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU), vesialueelle (W), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle alueelle, ohjeelliselle ulkoilureitille, kokoojakadulle ja uudelle kevyen liikenteen reitille.

Kortteliin 419 on rakenteilla yksi matkailukäyttöön tarkoitettu luhtitalo, muutoin korttelit ovat rakentamattomia. Vuokatinhovintie on ajoväylänä olemassa, mutta suunnittelualan kohdalta puuttuu kevyen liikenteen väylä, eikä katua muutoinkaan ole vielä rakennettu siten kuin

asemakaavoituksen yhteydessä on ollut tarkoitus. Korttelin 420 halkaisee paineviemäri, vietto-viemäriä alueella ei ole. Korttelin 419 kohdalla katualueella kulkee vesijohto ja kaukolämpö, mutta nämä putket eivät ulotu korttelin 420 kohdalle. Kaava-alueen halkaisee Särkisen suuntaan johtava Vuokatinhovintien ylittävä latureitti. Kaavoitettavan alueen läheisyydessä on matkailu-, majoitus- ja asuinrakennuksia, hotelli, teknologiapuisto Snowpolis, Vuokatin urheiluopisto sekä monenlaisia urheilun suorituspaikkoja.

Alue on kuivaa mäntykangasta ja luonnontilaiset osat sijoittuvat rakentamattomiin kortteleihin sekä virkistysalueella reittien varsille ja Likolammen ympäristöön. Kaavamuutosalue kuuluu Vuokatin 1-luokan pohjavesialueeseen.

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan vireilletulosta lokakuussa 2024. Kaava laaditaan kunnan omana työnä. Alueen kaavoituksesta on tehty kaavoitussopimus korttelin 419 omistajien kanssa.

2 Asemakaavan tavoitteet ja sisältö

Kunta on ostamassa korttelia 420 opiskelijatalon rakentamista varten. Kortteli on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa matkailurakentamiseen, eikä suunniteltu hanke ole asemakaavan mukainen. Suunnittelualue rajoittuu yleiskaavan mukaiseen keskustatoimintojen alueeseen, jossa erilaiset käyttötarkoitukset ovat sekoittuneet. Kaavahankkeen keskeisimpänä tarkoituksena on selvittää käyttötarkoituksiltaan sekoittuneen keskustatyyllisen alueen laajentumisen edellytykset kortteleiden 419 ja 420 osalta siten, että näihin kortteleihin olisi mahdollista rakentaa majoitusrakennusten lisäksi myös asuinrakennuksia.

3 Asemakaavoituksen yhteydessä tehtävät selvitykset ja vaikutusten arviointi

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 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 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 asu- miseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Näin ollen osallisia ovat mm. alueen käyttäjät, lähialueen asukkaat, yritykset, yhtiöt, järjestöt, kunnan luottamuselimet, viranomaiset, maanomistajat sekä muut tahot, joilla on intressiä kaavoitusta koskevissa asioissa. Kaikilla em. osapuolilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Kaavahankkeesta ja siihen liittyvästä luonnosaineistosta saa tietoja kunnan kaavoitus- ja mittaustoi- mistosta.

Keskeisimmät viranomaistahot

- Kainuun ELY -keskus
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Kainuun liitto
- Kainuun pelastuslaitos
- Kainuun museo

5 Kaavaprosessi, tiedottaminen ja vaikuttamismahdollisuudet

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

Hankkeen käynnistymisestä tiedottaminen

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

1. viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)

- Neuvotteluun osallistuvat kunnan lisäksi ely -keskus ja muut viranomaistahot, joiden toimialaa suunnittelu saattaa koskea. Neuvottelussa selvitetään suunnittelua koskevat valtakunnalliset, 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 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. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan (MRL 188 §).

6 Laadittavat vaihtoehdot

Asemakaavan vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

0 Asemakaavamuutosta ei tehdä

1 Asemakaava laaditaan em. tavoitteiden mukaisesti

7 Suunniteltu aikataulu

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen vireilletulon 22.10.2024 § 179

Kunnanhallitus hyväksyi Sotkamon kunnan ja korttelin 419 omistajien välisen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 22.10.2024 § 180

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä on kuulutettu 5.11.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 5.11.-5.12.2024 välisenä aikana.

ARVIOITU SUUNNITTELUAIKATAULU

Valmisteluvaihe	loppuvuosi 2024
kaavaluonnos nähtäville	alkuvuosi 2025
kaavaehdotus nähtäville	kevät /kesä 2025
asemakaava hyväksytty	syksy 2025

Yhteystiedot

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

Sotkamon kunta, Kaavoitus- ja mittaus toimisto, Markkinatie 1, 88600 Sotkamo

kaavoittaja

Juha Kaaresvirta

p. 044 750 2144

juha.kaaresvirta@sotkamo.fi

paikkatietoasiantuntija

Tiina Kriikkula

p. 040 614 8790

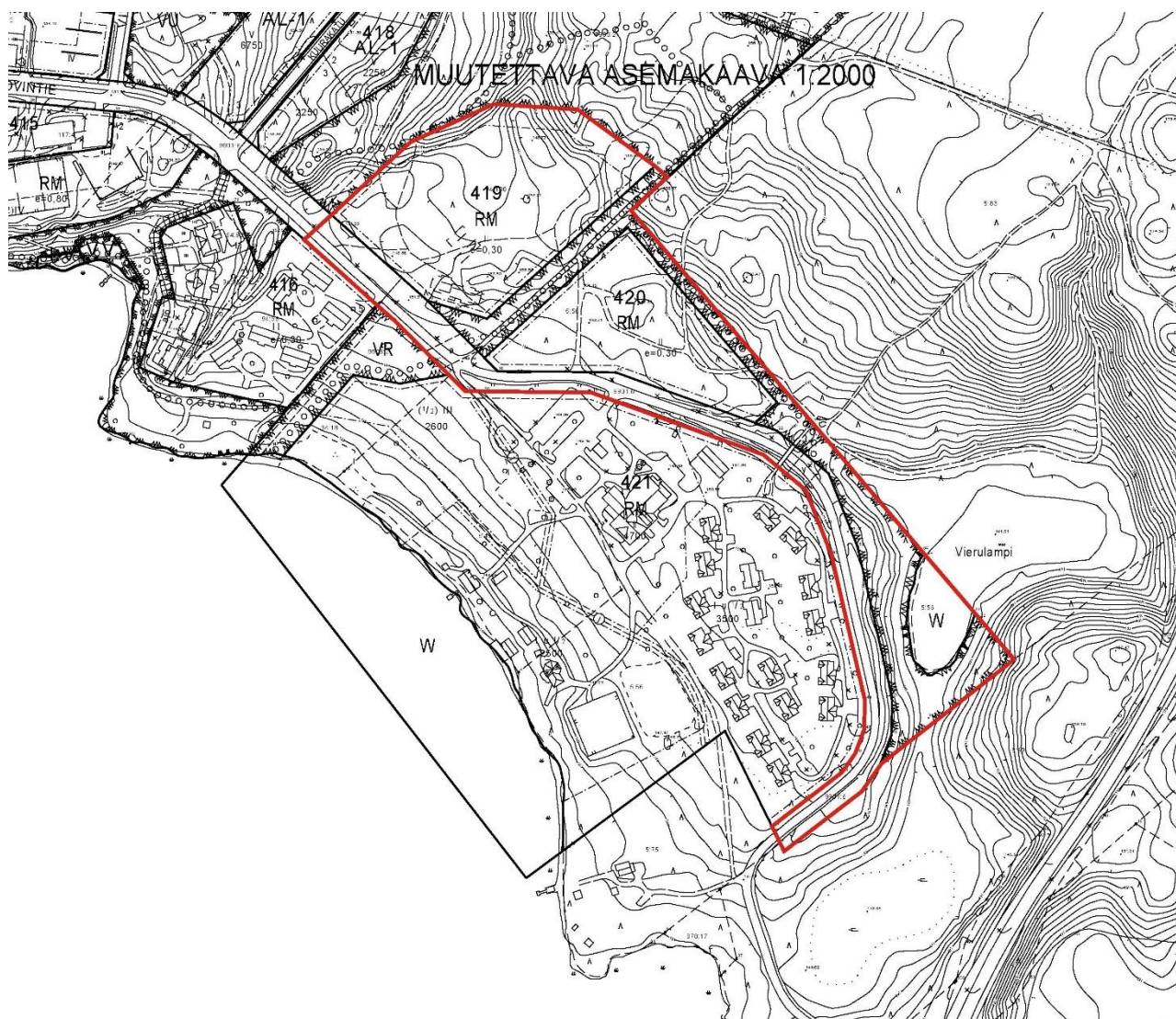
tiina.kriikkula@sotkamo.fi

Sotkamossa 15.11.2024

Juha Kaaresvirta

kaavoittaja

ASEMAKAAVOITETTAVAN ALUEEN RAJAUS



17.3.2025

RAKENNUSTAPAOHJE

Vuokatinhovintien varsi, korttelit 419 ja 420

Vuokatinharjun asemakaava-alue

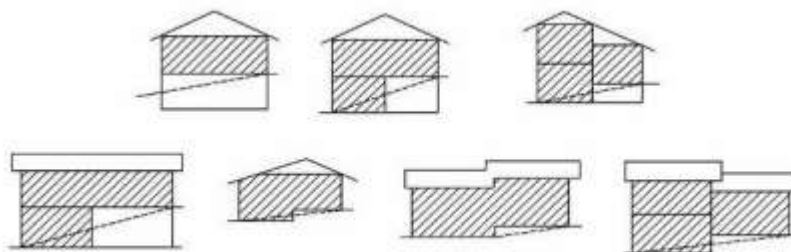


1. Yleistä

Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan ympäristörakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä. Ohjeiden tarkoituksena on ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja viihtyisä kokonaisuus, joka on sopusoinnussa alueen luonnonympäristön kanssa. Nämä ohjeet koskevat vain alueen uudisrakennuksia. Vanhojen rakennusten yhteyteen tulevien laajennusten ulkoasu ja muoto on sovittava olemassa olevien rakennusten mukaan niihin luontevasti sopiviksi.

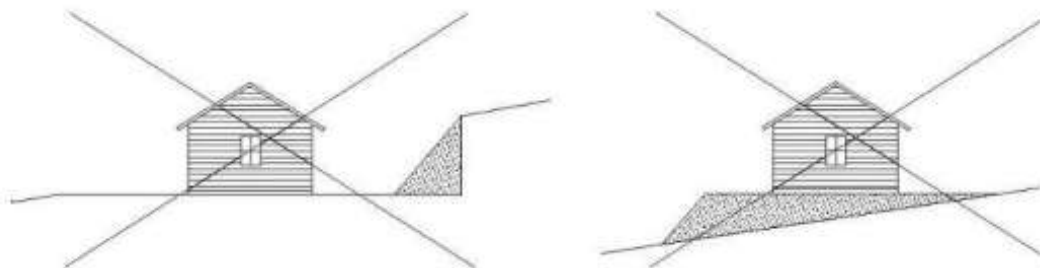
2. Rakennuspaikan ja pihan rakentaminen

Rakennuspaikat ja pihat liitetään luonnollisilla korkeuksilla luonnonympäristöön. Pengerryksien sijaan rakennukset on porrastettava maaston mukaisesti.



Kuva 1. Esimerkkejä rakennuksen sijoittamisesta rinteeseen.

Jos rakennuspaikan tasoerojen takia joudutaan maastoa luiskaamaan, on täytöt tehtävä ympäristön luonnollista kasvillisuutta säilyttäen.



Kuva 2. Esimerkkejä vääränlaisesta maaston pengertämisestä.

3. Vesikatot ja rakennusten muoto

Kortteleissa 419 ja 420 uudisrakennusten kattomuoto on harjakatto. Piharakennuksissa hyväksytään myös pulpettikatto. Katonkallistusten on oltava alueittain yhtenäisiä.

Vesikattojen materiaalina on bitumikumi. Rakennuksissa käytetään kolmiorimahuopakatetta tai vastaavaa.

4. Julkisivumateriaalit ja värit

Alueella sallittu julkisivumateriaali on puu. Pääsääntöisesti suositellaan käytettäväksi vaakalaudoitusta tai julkisivupaneelia. Jos rakennetaan hirrestä, on käytettävä lyhennurkkia. Pyöröhirren ja pyöröhirtin jäljittelevän paneelin käyttö on julkisivuissa kielletty.

Alueen julkisivuväriyksessä pyritään yhtenäisyyteen. Rakennuksissa sallitut värit ovat maanläheisiä ja ympäristöön sopivia. Maanläheisiä värejä ovat esim. ruskean ja harmaan eri sävyt. Värit on tehtävä yhtenäisenä kortteleittain ja / tai rakennusryhmittäin. Katon värit ovat musta ja tumman harmaa.

5. Viher- ja ympäristörakentaminen

Viher- ja ympäristörakentamisen tavoitteena on säilyttää alueen yleisilme metsäisenä. Alueen luonnollinen kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman pitkälle. Pihojen viherrakentamisessa istutettavat kasvilajit valitaan alueen luonnollisen kasvillisuuden mukaisesti, siten että istutettavat kasvit kuuluvat alueen luonnolliseen kasvillisuuteen tai soveltuvat muuten alueen metsätyyppiin ja kasvupaikkaan. Istutettavien kasvien on oltava alueittain yhtenäisiä, esim. rajaavat pensasistutukset ovat kortteleittain tai mieluiten koko alueella samaa lajia.

Rakennuspaikkoja ei saa aidata, tarvittavat näkymäsuojat ja alueiden rajaaminen tehdään kasvillisuuden avulla.

Koska korttelit sijaitsevat pohjavesialueella, pihateiden ja polkujen materiaalina on käytettävä kivituhkaa tai vastaavaa materiaalia, joka mahdollistaa sadevesien imeytymisen suoraan maahan. Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetut tiet ja pysäköintipaikat asfaltoidaan. Rakennusten katolle kertyvät sadevedet johdetaan rännikaivoihin, joista vesi imeytetään maastoon. Pysäköintialueiden sadevedet johdetaan öljynerotuskaivojen kautta sadevesiviemäriin.

6. Kävely ja pyöräily

Pyörien pysäköintipaikat pitää olla lukittavissa oleva sisätila tai katettu runkolukittava teline.