

Akkoniemen asemakaavan hyväksyminen

YMPTEKLT 08.06.2022 § 82

Kaavoittaja

Akkoniemen alueen asemakaava on pääosin vuodelta 1969 ja muutoinkin esitetyn kaavamuuotosalueen asemakaavat ovat lähinnä 1970- ja 1980 - luvuilta, vaikka pieniä osia myös uudemmissa kaavoista sisältyy esitettyyn kaavamuuotosalueeseen. Kaavat ovat monelta osin vanhentuneet. Muutettavan kaavan alueella on tarve päivittää asemakaavaa yleisesti ja tarkastella mm. kerroslukuja, kaavarajojen ja kiinteistörajojen kohtaamista sekä rannan ja tonttien välissä olevien virkistysalueiden käyttötarkoituksia Vuokatin yleiskaavatyön yhteydessä tehtyjen linjausten pohjalta.

Vuokatin yleiskaavatyön yhteydessä on linjattu, että kapeita rannalla olevia viheralueita voidaan liittää rakennuspaikkoihin silloin, kun seuraavat kriteerit täyttyvät:

1. Tontteihin liitetään vain yksityisten tai yritysten omistamat virkistysalueet, ei kunnan tai muun julkisyhteisön omistamia alueita eikä yhteisalueita
2. Tontteihin liitetään vain kapeat rannan ja tontin välissä olevat virkistys-aluekaistat.
 - a. virkistysalueen kokonaisleveys pääsääntöisesti alle 20 m
 - b. poikkeuksellisesti leveämmillään virkistysaluekaistoilla tonttiin liittäminen voi tulla kyseeseen, mikäli jokin seuraavista ehdoista täyttyy: välittömässä läheisyydessä on laajempia yhtenäisiä rantaan rajoittuvia virkistysalueita,
- rannalla on tonttiin kuuluvia luvallisia rakennuksia / rakennelmia
3. Virkistysalueen kautta ei ole osoitettu yleis- tai asemakaavassa reittejä tai kevyen liikenteen väyliä, alueella ei ole käytettyjä polkuja eikä muutettavalla kaistalla voi ennakoida olevan tulevaisuudessakaan rantareitistön tai –väylän rakentamisen tarvetta tai edellytyksiä tai muuta virkistyskäyttötarvetta, tai ranta-alueita palveleva reitti- tai kevyenliikenteen yhteys voidaan osoittaa tarkoituksenmukaisella tavalla virkistysalueen kaventumisesta huolimatta.
4. Tontin tulee rajoittua suoraan rantapuistoon, esim. katu ei saa katkaista yhteyttä.
5. Uusia tontteja ei muodosteta.
6. Virkistysalueiden käyttötarkoituksen muutos ei saa vaikeuttaa alueenkunnallistekniikan toteutusta.

Kaavoitettavan alueen alustava rajausta on esityslistan liitteenä.

Kunnanjohtaja
Ehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy asemakaavoituksen vireille tulon Keskustan asemakaava-alueella liitekartan mukaisella rajauksella. Kaavoittaja voi tehdä asemakaavoitettavan alueen rajaukseen kaavaprosessin edetessä tarkennuksia, mikäli se tarkoituksenmukaiseen kaavaratkaisuun pääsemiseksi on tarpeen. Asemakaavan laadinnassa noudatetaan virkistysalueiden rakennuspaikkoihin liittämisen osalta lähtökohtaisesti Vuokatin yleiskaavoituksen yhteydessä tehtyjä linjauksia muutoin, mutta kapeat rannan ja tontin välissä olevat vesijättöalueet voidaan liittää osaksi tonttia.

Puheenjohtaja
Ehdotus kokouksessa

Kunnanhallitus hyväksyy asemakaavoituksen vireille tulon Keskuustan asemakaava-alueella liitekartan mukaisella rajauksella. Kaavoittaja voi tehdä asemakaavoitettavan alueen rajaukseen kaavaprosessin edetessä tarkennuksia, mikäli se tarkoituksenmukaiseen kaavaratkaisuun pääsemiseksi on tarpeen. Asemakaavan laadinnassa noudatetaan virkistysalueiden rakennuspaikkoihin liittämisen osalta lähtökohtaisesti Vuokatin yleiskaavoituksen yhteydessä tehtyjä linjauksia muutoin, mutta kapeat rannan ja tontin välissä olevat vesijättöalueet voidaan liittää osaksi tonttia.

Kunnanhallitus
Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti puheenjohtajan ehdotuksen.

Merkittiin, että kaavoittaja Juha Kaaresvirta oli asiantuntijana asian käsittelyn aikana ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Merkittiin, että Jani Komulainen ja kunnanjohtaja Mika Kilpeläinen ilmoittivat olevansa esteellisiä ja poistuivat asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Jani Komulainen ja Mika Kilpeläinen ovat intressijäävejä asuinhuoneiston omistajina.

Otteet

kainuu@ely-keskus.fi
Kaavoittaja Juha Kaaresvirta

YMPTEKLT § 112
Kaavoittaja

Asemakaavoituksen lähtökohtana on ollut ajantasaistaa asemakaavaa ja yhtenäistää kaavan sisältöä. Käyttötarkoitusta, tehokkuuslukua ja kerroslukua harkittaessa on huomioitu sekä muutettavan kaavan sisältö että toteutunut tilanne.

A-1 -korttelialuilla suurin sallittu kerrosluku on kolme ja tehokkuus $e=0,50$. Kyseiset korttelialueet on osoitettu kaikenlaisia asuinrakennuksia varten, eikä pelkästään kerrostalorakentamiseen, vaikka korttelialueiden rakennuskanta muodostuu pääosin kaksi- ja kolmekerroksisista kerrostaloista, sillä korttelialueilla on myös muutamia pientaloja pienehköillä ja kapeilla kiinteistöillä, joita voi olla vaikea hyödyntää tulevaisuudessa kerrostalorakentamiseen. A-1 -korttelialueet sijoittuvat

keskeisesti taajamarakenteessa, ja niiden tehokkaampi rakentaminen on toivottavaa, mutta nykyisen kaltaista mittakaavallista kerroksellisuuttakaan ei ole nähty ongelmaksi. A-1 -korttelialueilla on sallittu vähäisessä määrin rakennusoikeuden käyttäminen liiketiloja varten, jotta pienet ydinkeskustan ulkopuolella toimivat palvelut voivat sijoittua rakennuksiin.

Muutettavan kaavan mukaiset AR -korttelialueet on osoitettu asuinpienalojen korttelialueiksi (AP). Kerrosluku on korotettu kahteen ja tehokkuus on osoitettu muutettavan kaavan mukaisena $e=0,40$. Rakentamistehokkuus on verrattain korkea kerroslukuun nähden, mutta korttelialueiden sijainti keskusta-alueella puoltaa tiivistä ratkaisua.

AO -korttelialueilla muutettavan kaavan mukainen kerrosluku on yksi, mutta alueen rakennuskanta on kerrosluvun osalta vaihtelevaa. Kerroslukua on korotettu siten, että kerrosalaan laskettavaa tilaa saa olla kahdessa kerroksessa, ylimmässä kerroksessa korkeintaan 2/3 alimman kerroksen alasta. Täyttä kahta kerrosta ei ole sallittu AO -alueilla, jotta kontrasti olevaan rakennuskantaan ei muodostu liian suureksi. Kapeita rannan ja tontin välisiä viheralueita on liitetty osaksi tonttia silloin, kun määritetyt kriteerit ovat täyttyneet. Korttelissa 251 ja 216 on kahta tonttia laajennettu myös hieman rannan suunnassa, jotta oleva rakennuskanta sijoittuisi tontille.

Kunnan omistamilla virkistys- ja venevalkama-alueilla käyttötarkoitusta ei ole muutettu. Lisäksi virkistyskäytössä ovat säilyneet sellaiset yksityisten omistamat virkistysalueet, joissa käyttötarkoituksen muuttamiselle ei ole ollut lainsäädännöstä tai kunnan päättämistä linjauksista johtuen edellytyksiä. Savitien päästä etelään jatkuvalle puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Merkinnällä on huomioitu Sotkamon kirkonkylän masterplan -luonnoksessa oleva sataman ja Savitien välinen rantapolkuyhteys.

Hetilä -tilalla oleva arkkitehti Eino Pitkäsen suunnittelema rapattuasuintalo on osoitettu suojeltavana rakennuksena. Rakennusta ei saa purkaa, ja korjaus- ja muutostyöt on suunniteltava siten, että rakennuksen rakennushistoriallisesti ja taajamakuvallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät. Suojelupäätöstä on kompensoitu siten, että suojeltu rakennus ei vie rakennusoikeutta, vaan asemakaavassa osoitetun tehokkuusluvun mukaisen rakennusoikeuden saa käyttää suojellun rakennuksen lisäksi. Paikoitusvaatimus ei myöskään koske A-2 -korttelialuetta, jotta rakennuksen säilyttäminen ei vaikeuta asemakaavan salliman rakennusoikeuden käyttämistä. Samalla kiinteistöllä on myös vuonna 1917 rakennettu torppa, jolla on paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä. Rakennus sijaitsee kuitenkin suurimmaksi osaksi kunnalle lunastetulla katualueella, eikä sen arvoa ole nähty niin merkittäväksi, että sen suojelu olisi nähty aiheelliseksi sijainnista huolimatta.

Rantatien varrella on vuonna 1925 rakennettu mansardikattoinen talo ja samassa pihapiirissä oleva vieläkin vanhempi talli. Rakennukset

muodostavat yhteensopivan pihapiirin, ja niillä on suuri rakennushistoriallinen arvo. Rakennuksia ei kuitenkaan ole suojeltu asemakaavalla, sillä rakennusten merkitys on paikallinen ja suojeluratkaisun kompensointi olisi vaikea johtuen rakennuspaikan käyttötarkoituksesta ja rakennusten muodostamasta kokonaisuudesta.

Katualueet on osoitettu Karitien, Kärkitien, Rantatien, Saaritien, Savitien ja Pirttijärventien osalta suunnitelmien mukaisena ja muutoin muutettavan asemakaavan tai toteutuneen tilanteen mukaisena. Pirttijärventietä on siirretty hieman pohjoiseen, jotta katualue on kunnan omistamilla mailla. Kangaskadun katualuetta on levennetty korttelin 232 tontin 5 kohdalla siten, että kevyen liikenteen väylä on katualueella.

Kaavaluonnos merkintöjen selityksineen on esityslistan liitteenä.

Tekninen johtaja
Ehdotus

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyy Akkonien asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä asetettavaksi. Päätös Lautakunta hyväksyi teknisen johtajan ehdotuksen.

Kaavoittaja Juha Kaaresvirta oli asiantuntijana tämän pykälän esittelyn aikana.

Otteet

Kaavoitustoimi

YMPTEKLT § 81
Kaavoittaja

Hanketta koskeva kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 13.8.-10.9.2021 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta jätettiin seitsemän mielipidettä, joista osassa oli useampia allekirjoittajia. Mielipiteet koskivat pääosin yleisiä alueita ja niiden käyttötarkoituksia, mutta mielipiteissä otettiin kantaa myös kulttuurihistoriallisten kohteiden huomiointiin, rakennusalan rajoihin ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Kainuun Ely –keskukselta, Kainuun liitolta, Kainuun Museolta, Kajave Oy:ltä ja pelastusviranomaiselta. Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä kaavan laatijan vastineet niihin ovat esityslistan liitteenä.

Asemakaavaan on tehty luonnosvaiheen jälkeen seuraavia muutoksia:

- Saaritien katualuetta on laajennettu hieman puistoalueen kohdalla, jotta kadun kaikki rakenteet mahtuvat katualueelle.
- Yksityisten omistamiin kiinteistöihin kuuluvat piha-alueina hoidetut muutettavan kaavan mukaiset puistot on osoitettu istutettavina tontin osina korttelin 220 tontilla 1 ja korttelin 216 tontilla 1.
- Hetilä -tilalla olevan rakennuksen suojelumerkintä on poistettu, samoin kuin suojeluratkaisua kompensoineet kaavamääräykset
- Savitien päässä oleva muutettavan kaavan mukainen venevalkama-alue on muutettu puistoksi.

Akkoniemen asemakaavaehdotus merkintöjen selityksineen on esityslistan liitteenä. Täydelliset kaava-asiakirjat kuulemisaineistoinen ovat nähtävilläkokouspaikalla sekä kaavoitus- ja mittausoimistossa.

Lisätietoja asiasta antaa kaavoittaja Juha Kaaresvirta, puh. 044-7502 144 tai juha.kaaresvirta@sotkamo.fi.

Ehdotus Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyy Akkoniemen asemakaavaehdotuksen nähtävillä asetettavaksi.

Päätös Lautakunta hyväksyi teknisen johtajan ehdotuksen.

Jäsen Niina Piirainen ilmoitti olevansa intressijäävi eikä osallistunut päätöksentekoon tämän pykälän aikana.

Kaavoittaja Juha Kaaresvirta oli asiantuntijana tämän pykälän esittelyn aikana.

Otteet Kaavoitustoimi

YMPTEKLT 28.09.2022 § 119

Kaavoittaja Asemakaavaehdotus pidettiin MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 16.8.-16.9.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kainuun Ely -keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan Ely -keskukselta, Kainuun liitolta, Kainuun museolta, Kajave Oy:ltä ja pelastusviranomaiselta. Kaavasta saadut muistutukset ja lausunnot sekä kaavan laatijan vastineet niihin ovat esityslistan liitteenä.

Kaavaehdotuksen nähtävillä pitämisen jälkeen korttelin 221 tonteille 5 ja 6 on lisätty rannan puoleinen rakentamisalueen raja. Muutoksesta on kuultu erikseen näiden tonttien omistajia, eikä heillä ole ollut huomautettavaa muutokseen. Lisäksi on tehty lähinnä teknisiä korjauksia kerroslukumerkintöihin sekä täydennetty kaavaselostusta.

Asemakaavamuutoksella on ajantasaistettu asemakaavan sisältöä yleisesti ja liitetty yksityisten omistamia tontin ja rannan välissä olevia virkistysalueita tontteihin silloin, kun kunnanhallituksen hankkeen käynnistyksen yhteydessä määrittämät kriteerit ovat täyttyneet.

Kopio Akkoniemen asemakaavasta merkintöjen selityksineen on esityslistan liitteenä. Täydelliset kaava-asiakirjat kuulemisaineistoinen ovat nähtävillä kaavoitus- ja mittausoimistossa.

Tekninen johtaja
Ehdotus

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyy Akkoniemen asemakaavan ja esittää sen edelleen kunnanhallituksen ja –valtuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Lautakunta hyväksyi teknisen johtajan ehdotuksen.

Jäsen Niina Piirainen ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta asiankäsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (osallisuusjäävi).

Kaavoittaja Juha Kaaresvirta oli asiantuntijana tämän pykälän esittelyn aikana.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Otteet

Kaavoitustoimi

KHALL 04.10.2022 § 184
119/10.02.03/2022
Kunnanhallituksen
puheenjohtaja
Ehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä ympäristö- ja teknisen lautakunnan ehdotuksen Akkonniemen asekkamaavan hyväksymisestä ja esittää sen edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kunnanhallitus
Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen puheenjohtajan ehdotuksen.

Merkittiin, että Jani Komulainen, Mika Kilpeläinen ja Unto Väisänen ilmoittivat olevansa esteellisiä ja poistuivat asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Jani Komulainen, Mika Kilpeläinen ja Unto Väisänen ovat intressijäävejä asuinhuoneiston omistajina.

Merkittiin, että Anne Lukkari saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 17.14.

Merkittiin, että kaavoittaja Juha Kaaresvirta oli asiantuntijana asian käsittelyn aikana ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Otteet

Kunnanvaltuusto