

Pajuniemen asemakaavan hyväksyminen

YMPTEKLT 31.08.2022 § 105

Kaavoittaja

Maanomistajat ovat tehneet 9.5.2022 aloitteen asemakaavamuutoksen käynnistämistä Kainuuntien ja Leivolankylän väliselle alueelle. Maanomistajien esittämänä tavoitteena on rannan ja korttelien välissä olevien maanomistajien omistamiin kiinteistöihin kuuluvien puistoalueiden muuttaminen osaksi korttelialueita.

Kaavamuutoshakemus koskee Leivolankylän asemakaava-alueen kortteleita 6, 10 ja 17 sekä näihin kortteleihin rajoittuvia puistoalueita. Tarkoituksenmukaisen kaavoituskokonaisuuden muodostamiseksi kaavamuutosalueeseen on tarpeen sisällyttää myös Taimistokujan ja Pajukujan katualueet sekä rantapuistoon rajoittuva vesialue. Aluetta koskevat asemakaavat on vahvistettu 16.7.1964 ja 17.5.1978. Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalueelle on osoitettu varauksia omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueelle (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueelle (AR), puistoalueelle (P), vesialueelle (W) ja kaduille.

Alueella on voimassa Vuokatin yleiskaava 2035. Yleiskaavassa kaavamuutosalueelle on osoitettu varauksia pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP-1), matkailupalvelujen alueelle (RM) ja lähivirkistysalueelle (VL). Lisäksi alueeseen kohdistuu vedenhankinnan kannalta tärkeän pohjavesialueen (pv-1) ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen/rakennusryhmän/alueen (SR-1/1.35) yleiskaavamerkinnot. Yleiskaavassa on määritetty ne kriteerit, joiden täytyessä ranta-alueella olevia virkistysalueita voidaan liittää rakennuspaikkoihin.

Kaavoitettavan alueen alustava rajaus on esityslistan liitteenä.

Lisätietoja asiasta antaa kaavoittaja Juha Kaaresvirta, puh. 044 750 2144 tai juha.kaaresvirta@sotkamo.fi

Ehdotus

Kunnanjohtaja

Kunnanhallitus hyväksyy asemakaavoituksen vireille tulon Leivolankylän asemakaava-alueella liitekartan mukaisella rajauksella. Kaavoittaja voi tehdä asemakaavoitettavan alueen rajaukseen kaavaprosessin edetessä tarkennuksia, mikäli se tarkoituksenmukaiseen kaavaratkaisuun pääsemiseksi on tarpeen. Kaavamuutoksen hakijat veloitetaan maksamaan kaavoituksesta ja kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuneet kustannukset myöhemmin tehtävän sopimuksen mukaan.

Kunnanhallitus

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

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

Otteet

kirjaamo@kainuu-ely.fi
Kaavoittaja Juha Kaaresvirta
Ympäristö- ja tekninen lautakunta

YMPTEKLT
Kaavoittaja

Asemakaavaluonnoksessa kapeita rannan ja tonttien välissä olevia yksityisten tai yritysten omistamiin kiinteistöihin kuuluvia muutettavan kaavan mukaisia virkistysalueita on liitetty osaksi tonttia silloin, kun yleiskaavoituksen yhteydessä määritetyt kriteerit ovat täyttyneet. Rannassa on verrattain laajoja Alasotkamon osakaskunnan omistamia vesijättö- ja täyttömaa-alueita, jotka ovat säilyneet edelleen virkistysalueina.

Kaavamuutoksen myötä 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 lukuun ottamatta korttelia 317, jotta kontrasti olevaan rakennuskantaan ei muodostu liian suureksi. Korttelissa 317 tontit ovat suurempia ja rakennukset muuta kaava-aluetta massiivisempia, minkä vuoksi kaksikerroksisen rakentamisen on nähty sopeutuvan ympäristöön tässä korttelissa. Tehokkuuslukuja on korotettu kaava-alueen pohjoisosissa siten, että ne ovat yhtenäiset muun kaava-alueen kanssa. Korttelin 317 tontilla 1 tehokkuutta on pienennetty e=0,25:sta e=0,20:een, sillä tonttiin kuuluu verrattain laajasti alavaa rakennusalan ulkopuolista tontin osaa, jolloin korkeampi rakennusoikeus ei ole tarkoituksenmukaisella tavalla hyödynnettävissä rakennusalalla. Korttelin 306 tonteille 1 ja 2 on otettu kaavamääräys, joka velvoittaa huomioimaan liikennemelulta suojautumisen VN:n päätöksen mukaisesti.

Pajuniemen kartanolla sijaitseva metsähallituksen vanha herrakämppä on osoitettu suojeltavana rakennuksena. Suojeluratkaisua on kompensoitu siten, että suojeltu rakennus ei käytä korttelialueen rakennusoikeutta. Korttelialueella on myös vanha arviolta 1950 -luvulta oleva saunarakennus, jota ei ole suojeltu. Suojeluratkaisua tehtäessä on huomioitu kokonaisuutena rakennusten ikä, paikallishistoriaan liittyvät arvot, suojelun kompensointimahdollisuudet ja rakennuksiin tehdyt muutokset.

Kaavaluonnos merkintöjen selityksineen on esityslistan liitteenä.

Tekninen johtaja
Ehdotus

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyy Pajuniemen asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville asetettavaksi.

Päätös
YMPTEKLT 25.01.2023 § 3

Kaavoittaja	<p>Hanketta koskeva kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 6.9.-7.10.2022 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Kainuun Ely –keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan Ely- keskukselta, Kainuun liitolta, Kainuun Museolta, Kajave Oy:ltä ja pelastusviranomaiselta. Kaavaluonnoksesta annetut lausunnot ja kaavan laatijan vastineet niihin ovat esityslistan liitteenä.</p> <p>Asemakaavaehdotukseen on lisätty pohjavesien suojelua koskeva määräys ja kaavaselostusta on täydennetty</p> <p>Pajuniemen asemakaavaehdotus merkintöjen selityksineen on esityslistan liitteenä. Täydelliset kaava-asiakirjat kuulemisaineistoinen ovat nähtävillä kokouspaikalla sekä kaavoitus- ja mittaustoimistossa.</p>
Tekninen johtaja Ehdotus	Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyy Pajuniemen asemakaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi.
Päätös	<p>Lautakunta hyväksyi teknisen johtajan ehdotuksen.</p> <p>Jäsen Jouko Lipponen ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta tämän pykälän ajaksi (intressijäävi).</p> <p>Kaavoittaja Juha Kaaresvirta oli asiantuntijana tämän pykälän esittelyn aikana.</p>
Otteet	Kaavoitustoimi
YMPTEKLT 27.03.2023 § 46 Kaavoittaja	<p>Asemakaavaehdotus pidettiin MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 7.2.-10.3.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kainuun Ely -keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan Ely -keskukselta, Kainuun liitolta, Kainuun museolta ja pelastusviranomaiselta. Kaavasta saadut lausunnot sekä kaavan laatijan vastineet niihin ovat esityslistan liitteenä.</p> <p>Kaavaehdotuksen nähtävillä pitämisen jälkeen kaavakartalle on lisätty mittakaavajana sekä asemakaavan tietoja, mutta itse asemakaavan sisältöön ei ole tehty muutoksia.</p> <p>Asemakaavamuutoksen myötä kapeita rannan yhteisalueen ja tonttien välissä olevia yksityisten tai yritysten omistamiin kiinteistöihin kuuluvia muutettavan kaavan mukaisia virkistysalueita on liitetty osaksi tonttia yleiskaavoituksen yhteydessä määritettyjen kriteerien mukaisesti. Lisäksi Pajuniemen kartano on osoitettu suojeltuna rakennuksena ja asemakaavaa on ajantasaistettu mm. kerroslukujen, rakentamistehokkuuksien, käyttötarkoitusten, kaavan ja kiinteistönrajojen kohtaamisen sekä melusuojauksen huomioinnin osalta.</p>

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

Tekninen johtaja
Ehdotus

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

Päätös

Lautakunta hyväksyi teknisen johtajan ehdotuksen.

Jäsen Pentti Huttunen tuli kokokseen tämän pykälän esittelyn aikana klo 17.06.

Otteet

Kunnanhallitus

KHALL 18.04.2023 § 87
142/10.02.03/2022
Kunnanjohtaja
Ehdotus

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

Kunnanhallitus päättää tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälä osalta kokouksessa.

Kunnanhallitus
Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Merkittiin, että Jouko Korhonen ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Jouko Korhonen on intressijäävi, sillä hänen läheisensä on yksi alueen maanomistajista.

Otteet

Kunnanvaltuusto