

## Kuurakadun asemakaavaluonnoksen hyväksyminen nähtäville asetettavaksi

KHALL 07.11.2023 § 205

Kaavoittaja

SR Rakennuttajat Oy hakee 4.10.2023 päivätyllä kirjeellään asemakaavan muutosta kortteleihin 417 ja 418. SR Rakennuttajat Oy:n esittämänä tavoitteena on käyttötarkoituksen ja kerrosluvun muuttaminen kortteleiden 417 ja 418 osalta siten, että kortteleihin olisi mahdollista rakentaa viisikerroksisia asuin-, majoitus- ja loma-asuntorakennuksia. Kaavamuutoshakemus ja siihen liittyvä asemapiirrostartastelu on esityslistan liitteenä.

Kaavamuutoshakemuksen kohteena olevat korttelit on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa opetus-, majoitus-, tutkimus-, kokoontumis- ja urheilutoimintoja palvelevia tiloja (K-1). Suurin sallittu kerroskorkeus vaihtelee neljän ja viiden välillä. Vuokatin yleiskaavassa kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C.

Kaavamuutoshakemuksen kohteena olevan alueen lisäksi kaavamuutosaluetta olisi syytä laajentaa siten, että voidaan tarkastella kunnan omistaman korttelin 407 kerroskorkeutta ja käyttötarkoitusta sekä viereisen autopaikkojen korttelialueen ja virkistys- ja retkeilyalueen rajauksia. Lisäksi tulisi päivittää virkistysalueen käyttötarkoitus vastaamaan toteutunutta maankäyttöä. Kaavoitettavan alueen alustava rajausta on esityslistan liitteenä.

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

Kunnanjohtaja  
Ehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy asemakaavoituksen vireille tulon Vuokatinharjun 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 pöytäkirjaan, että kaavoittaja Juha Kaaresvirta toimi asiantuntijana asian käsittelyn aikana ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Otteet

SR Rakennuttajat Oy  
Kainuun Ely-keskus

Kortteleissa 407, 417 ja 418 on sallittu muutettavassa kaavassa osoitettujen käyttötarkoitusten lisäksi myös asuinkäyttö. Hanke sijoittuu Vuokatin yleiskaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle. Yleiskaavan tavoitteena on ollut Vuokatin ydinkeskustan laajentaminen ja palveluiden monipuolistaminen. Asuinrakentamisen salliminen muiden käyttötarkoitusten ohella edesauttaa alueen käytön ja palvelutarjonnan monipuolistumista ja tukee yleiskaavassa asetettujen tavoitteiden saavuttamista. Lähialueelle on osoitettu pysyvää asumista kunnanvaltuuston vuonna 2017 hyväksymässä Urheiluopiston asemakaavassa, ja käyttötarkoituksen laajentaminen asuinkäyttöön on jatkumoa jo aiemmin tehdyille ratkaisuille.

Kuurakadun varren kortteleissa suurin sallittu kerrosluku on muutettavassa kaavassa vaihdellut neljän ja viiden välillä. Kaavamuutoksen myötä kerrosluku on korotettu viiteen kaikilla Kuurakadun varren rakennuspaikoilla. Kerrosluvun korotuksesta huolimatta rakennusoikeuden määrää on pienennetty, sillä muutettavan kaavan mukaiset tehokkuudet edellyttäisivät kaksitasoisia paikoitusratkaisuja, eikä kaksitasopaikoitusta nähdä liiketaloudellisesti kannattavana. Kerrosluvun korotuksella on kuitenkin haluttu mahdollistaa tehokas rakentaminen keskeisellä alueella.

Korttelissa 407 suurinta sallittua kerroslukua on korotettu kolmesta neljään, jotta tuleva rakentaminen olisi yhtenäinen ympäröivän maankäytön kanssa. Rakennusoikeuden määrä korttelissa 407 on pysynyt likipitään samana muutettavana kaavaan nähden, vaikka tehokkuusluku on kasvanut, sillä Kuurakadun ja Kidekujan yhdistävä kevyen liikenteen katu on pienentänyt korttelin pinta-alaa.

Kaavaratkaisu perustuu siihen lähtökohtaan, että pysäköinti toteutetaan maanpäällisenä ja asemakaavassa osoitetulle pysäköintialueelle on mahdollista sijoittaa kortteleiden 406 ja 407 autopaikkojen lisäksi myös korttelin 417 paikoitusta. Korttelin 417 luoteispuolella ollut muutaman metrin levyinen virkistysaluekaista on muutettu osaksi autopaikkojen korttelialuetta, sillä kyseisellä alueella ei ole reittejä eikä sillä ole merkitystä virkistyskäytön kannalta.

Muutettavan kaavan mukainen virkistys- ja retkeilyalue on muutettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) toteutuneen käytön mukaisesti. Alueelle on rakennettu pumptrack -puisto

Kaavaluonnos merkintöjen selityksineen on esityslistan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi teknisen johtajan ehdotuksen.

Kaavoittaja Juha Kaaresvirta oli asiantuntijana tämän pykälän aikana ja poistui kokouksesta ennen tämän pykälän päätöksen tekoa klo 17.34.

Otteet

\_\_\_\_\_  
Kaavoitustoimi