

SOTKAMO

VUOKATINHARJUN ASEMAKAAVA-ALUE

KUURAKADUN YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS



SOTKAMON KUNTA

KAAVOITUS- JA MITTAUSOSASTO

3.1.2024

KORJ.

SOTKAMO ASEMAKAAVA
VUOKATINHARJUN ASEMAKAAVA-ALUE
KUURAKADUN YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutoksen kaavaselostus, joka koskee 3.1.2024 päivättyä asemakaavaa.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Sotkamon kunnassa Vuokatinharjun asemakaava-alueella.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 407,417 ja 418 sekä näihin kortteleihin rajoittuvia katu-, virkistys- ja paikoitusalueita.

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 3,9 hehtaaria.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 407,417 ja 418 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys- ja paikoitusalueet.

1. PERUSTIEDOT

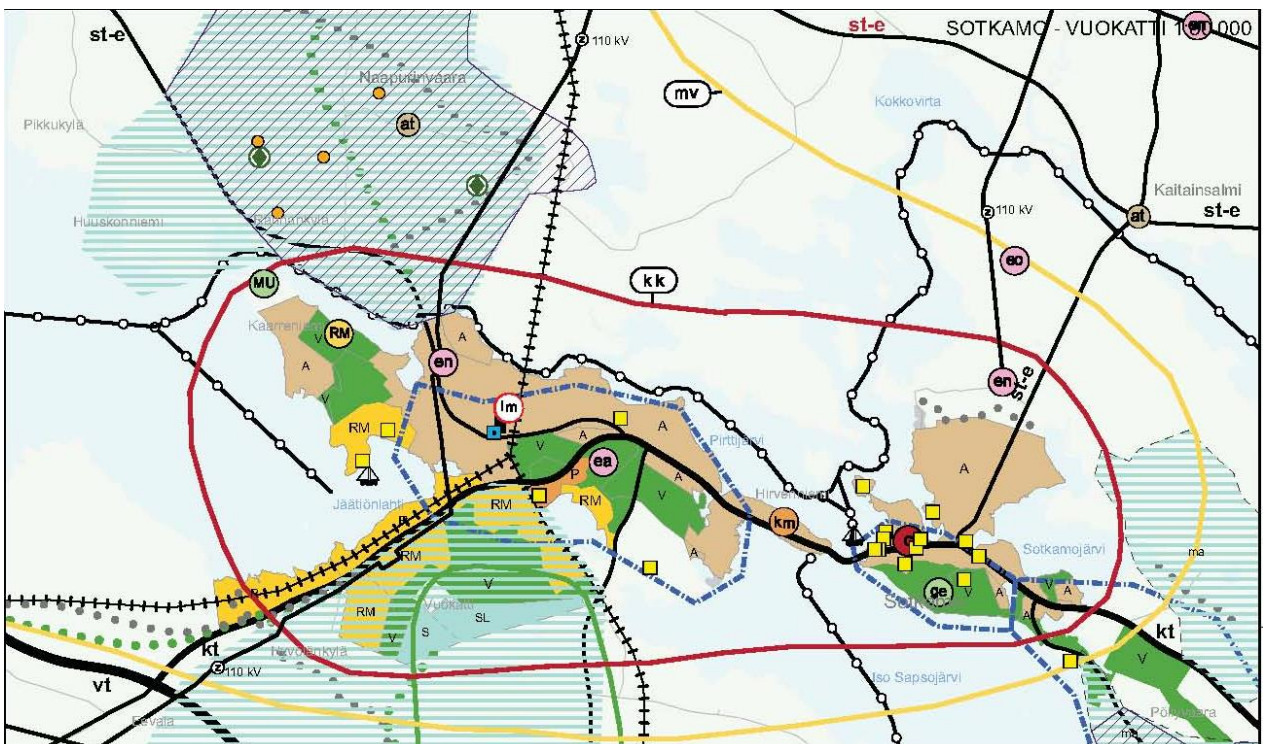
1.1 Suunnittelutilanne

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 palvelujen alueen (P), pohjavesialueen, matkailun vetovoima-alueen, kaupunkikehittämisen kohdealueen ja liikenteen yhteistyökäytävän merkinät. Näiden maakuntakaavamerkintöjen lisäksi alueella on voimassa maakuntakaavassa annetut yleismääräykset.



Kuva 1. Ote Kainuun maakuntakaavayhdistelmästä.

Palvelujen alueen merkinnällä (P) osoitetaan seudullisesti merkittäviä taajaman ulkopuolisia palvelun ja hallinnon alueita. Palvelujen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava

Snowpoliksen toteuttamisen edellyttämien toimintojen mahdollistamiseen. Alueella tulee varautua olemassa olevien palvelutoimintojen ja liikennejärjestelmän kehittämiseen sekä riittäviin pysäköintiratkaisuihin.

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.

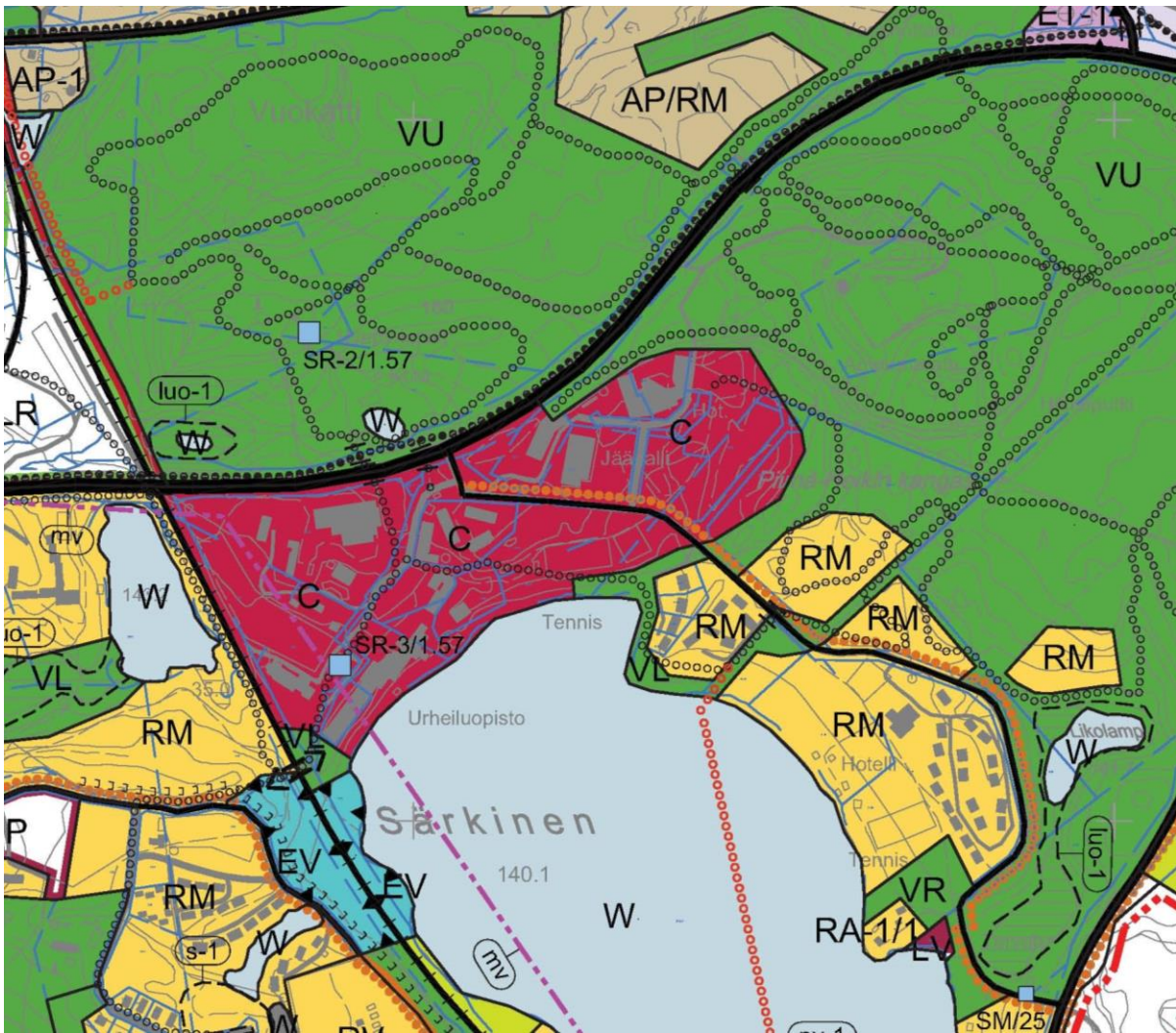
Kaupunkikehittämisen kohdealuetta tulee kehittää valtakunnallisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi osaamisen, yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen sekä matkailu- ja vapaa-aikapalvelujen alueeksi. Alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota 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. Yksityiskohteisemmassa 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 tilavaudet ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle.

1.1.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 26.10.2020 hyväksymä Vuokatin yleiskaava 2035. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi.

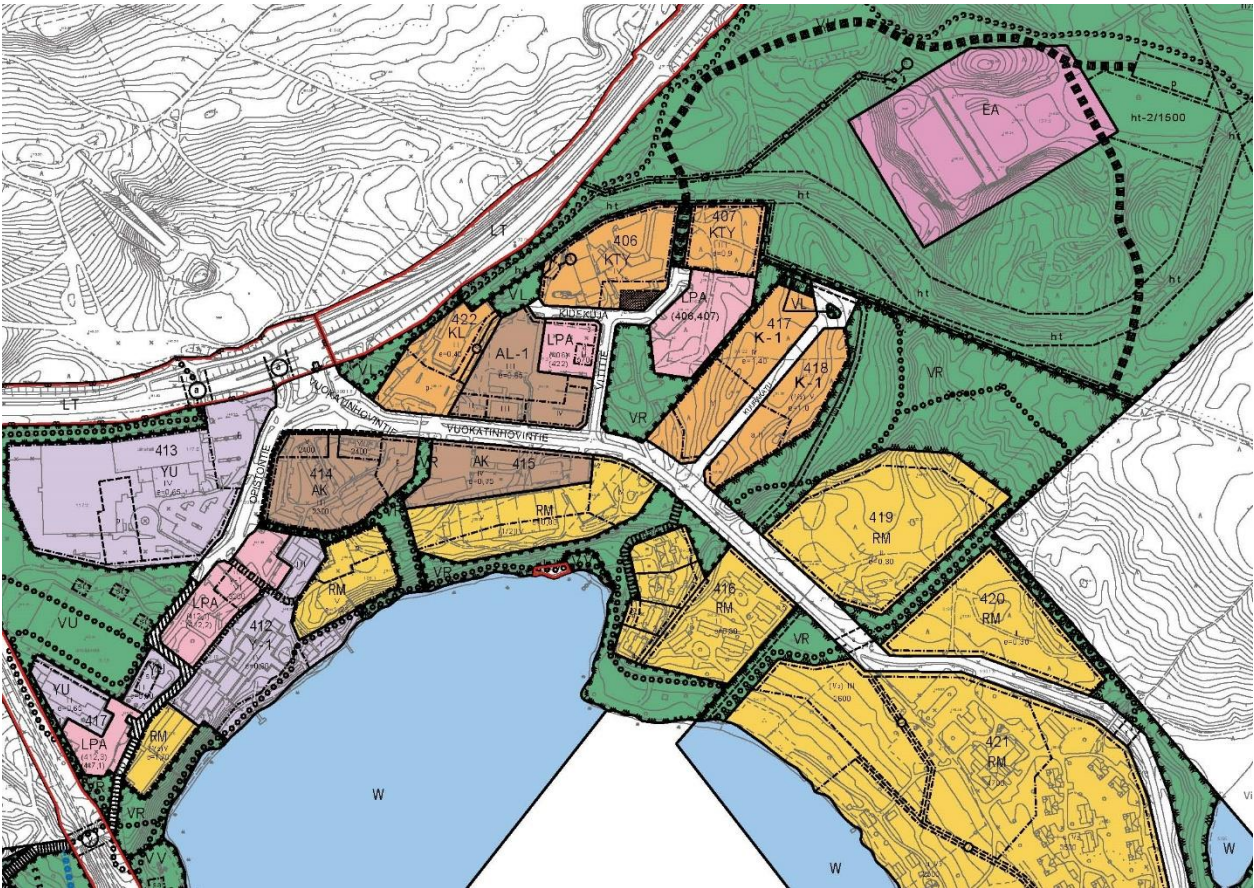


Kuva 2. Vuokatin yleiskaava 2035.

1.1.3 Asemakaava

Kaavamuutoksen kohteena on kunnanvaltuuston 27.10.2003 hyväksymä Vuokattikeskuksen ja hiihtotunnelin ympäristön asemakaava sekä 22.6.2009 hyväksytty Vuokatinhovin asemakaava. Alueelle on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa liike- ja toimistorakennusten korttelialueita, joille saa sijoittaa opetus-, majoitus-, tutkimus-, kokoontumis- ja urheilutoimintoja palvelevia tiloja (K-1), toimitilarakennusten korttelialue (KTY), autopaikkojen korttelialue (LPA), retkeily- ja ulkoilualue (VR), lähivirkistysalueita (VL) sekä Kuurakatu -niminen katualue.

Lähiympäristöön on asemakaavoitettu asumista, matkailua 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 27.11.2023 ja se on suunnittelualan osalta ajan tasalla.

1.2 Maanomistus

Sotkamon kunta omistaa korttelin 407, Kuurakadun katualueen sekä osan paikoitus- ja virkistysalueista. SR Rakennuttajat Oy omistaa korttelit 417 ja 418. Pääosa virkistys- ja retkeilyalueesta on Vuokatin Säätiön omistuksessa, samoin paikoitusalueen eteläkulma.

1.3 Rakennettu ympäristö

Kuurakatu ja sille sijoittuva kunnallistekniikka sekä Vuokatinhovintien varren kevyen liikenteen väylä suunnittelualan kohdalla ovat vielä rakentamatta, samoin kuin pääosa paikoitusalueesta. Kuurakadun ja siihen liittyvän kunnallistekniikan rakentaminen käynnistyy vuoden 2024 alussa ja valmistuu kesään 2024 mennessä. Kevyen liikenteen väylän ja paikoitusalueen rakentaminen käynnistyy hieman myöhemmin, mutta niidenkin on tarkoitus valmistua vuoden 2024 aikana. Kortteli-alueet ovat vielä rakentamatta, tosin korttelin 417 rakentamisen on tarkoitus alkaa keväällä 2024. Retkeily- ja ulkoilualueella on vuonna 2022 valmistunut skeitti- ja pumptrack -puisto. Korttelin 417 eteläosan halki kulkee johtokäytävä, jossa on vesijohto, paineviemäri ja sadevesiviemäri.

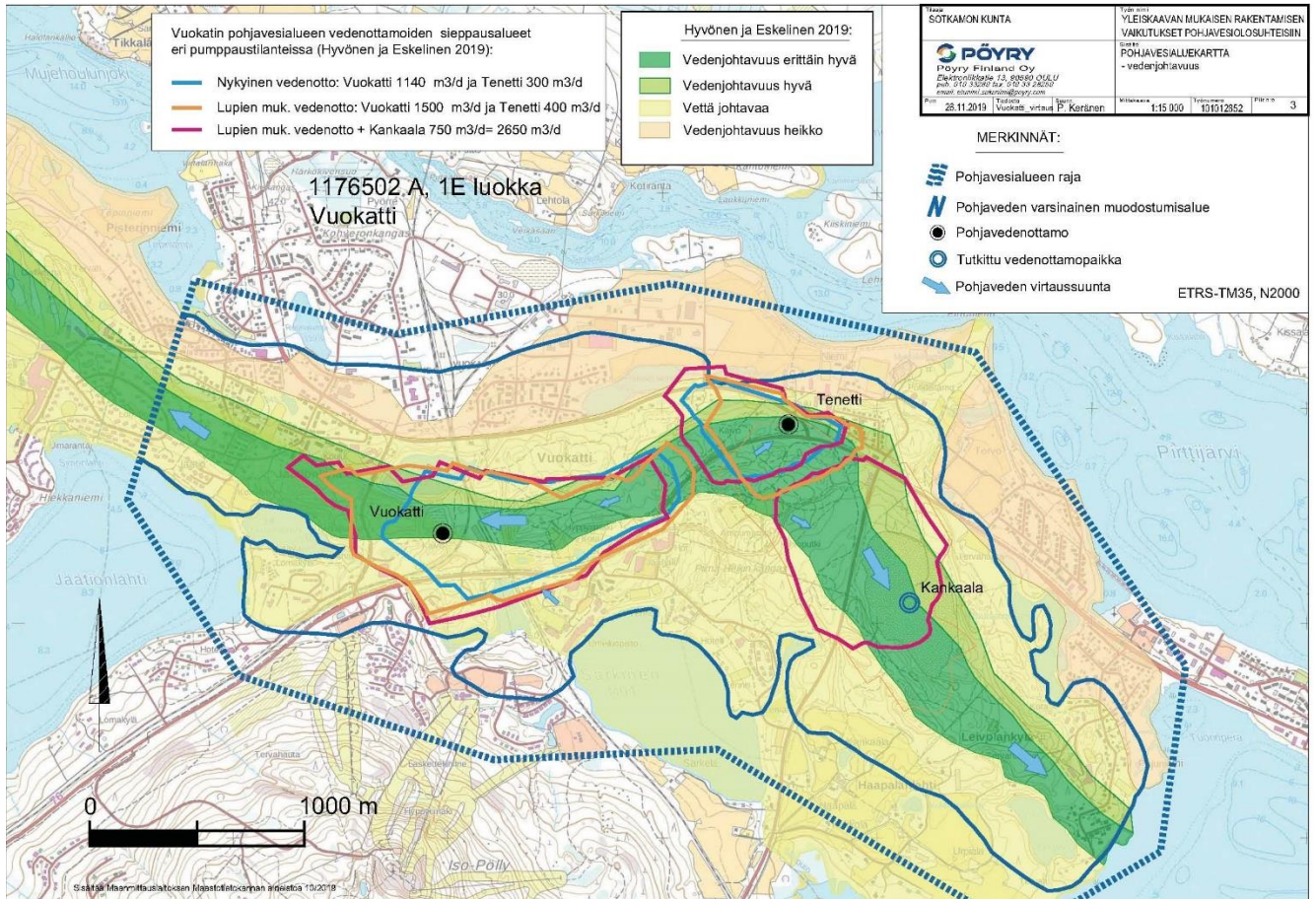
Kaavoitettavan alueen läheisyydessä on matkailu-, majoitus- ja asuinrakennuksia, hotelli, teknologiapuisto Snowpolis, Vuokatin urheilupuisto sekä monenlaisia urheilun suorituspaikkoja.



Kuva 4. Kevyen liikenteen väylä päättyy Kuurakadun risteykseen. Sitä on tarkoitus jatkaa vuoden 2024 aikana Kuurakadun risteykseen saakka.

1.4 Pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee Vuokatin 1E -luokan pohjavesialueella. Lähimmät vedenottamot ovat noin kilometrin etäisyydellä asemakaavoitettavasta alueesta. Tehtyjen selvitysten perusteella kaava-alue ei kuitenkaan ole Vuokatin pohjavesialueen vedenottamoiden sieppausalueella.



Kuva 5. Vuokatin pohjavesialueen vedenottamoiden sieppausalueet eri pumppauslaitanteissa (Hyvönen ja Eskelinen 2019).

Lähde: Yleiskaavan mukaisen rakentamisen vaikutukset Vuokatin pohjavesialueella, Pöyry 2019.

1.5 Luonnonympäristö

Alue on mäntyvaltaista kuivaa kangasta ja luonnonilaiset osat sijoittuvat rakentamattomiin kortteleihin. Alueelta ei ole todettu Vuokatin yleiskaavan luontoselvityksessä arvokkaita luontokohteita.



Kuva 6. Kuurakadun katulinja hakattuna maastoon.

1.6 Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain mukaisia rauhoitettuja muinaisjäänöksiä.

1.7 Kulttuuriympäristö /-historia

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tai alueita.

2. TAVOITTEET

Aloite kaavan laatimisesta on tullut SR Rakennuttajat Oy:ltä lokakuussa 2023. Kaavamuutoksen keskeisimpänä tarkoituksena on selvittää käyttötarkoituksen ja kerrosluvun muuttamisen edellytykset kortteleiden 417 ja 418 osalta siten, että kortteleihin olisi mahdollista rakentaa viisikerroksisia rakennuksia, joihin saa sijoittaa voimassa olevan kaavan sallimien käyttötarkoitusten lisäksi myös asuintiloja. Lisäksi tarkastellaan kunnan omistaman korttelin 407 kerroskorkeutta ja käyttötarkoitusta suhteessa ympäröivään maankäyttöön ja päivitetään virkistys- ja retkeilyalueen käyttötarkoitus vastaamaan toteutunutta tilannetta.

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 toimenpidesuosituksat 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. Visualisointikuvat ja valokuvasovitteet maisemallisten vaikutusten arvioimiseksi, Visign / Arktes Oy
7. 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.

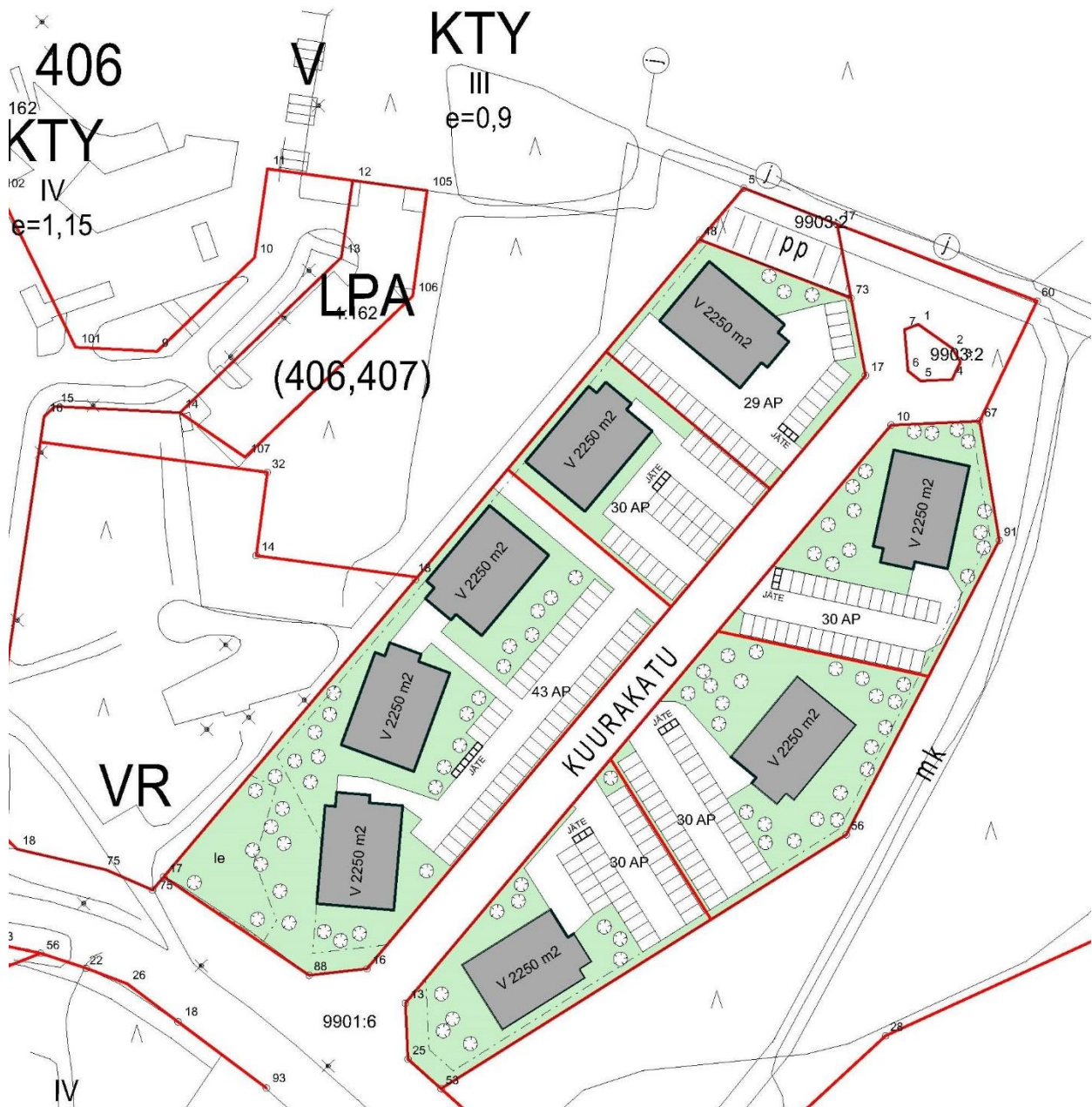
3.2 Alustavat vaihtoehdot

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 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 kyseisellä alueella. Kerrosluvun korotuksella on kuitenkin haluttu mahdollistaa tehokas rakentaminen keskeisellä alueella.



Kuva 7. Kuurakadun varren maankäytön asemapiirrostartkastelu / Savoplan.

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 asema-kaavassa osoitetulle pysäköintialueelle on mahdollista sijoittaa kortteleiden 406 ja 407 autopaikkojen lisäksi myös 48 autopaikkaa korttelia 417 varten. Tällöin LPA -alueelle on mahdollista rakentaa

mitoituksen mukainen määrä autopaikkoja korttelin 407 tarpeisiin kaikissa kaavan mahdollistamissa käyttötarkoituksissa ja muutamia uusia autopaikkoja myös korttelin 406 käyttöön jo rakennetun paikoitusalueen lisäksi.



Kuva 8. LPA-alueen asemapiirros / Ramboll Oy. Korttelin 417 pysäköintialueelle kulku tapahtuisi Kuurakadun kautta.

Muutettavan kaavan mukainen virkistys- ja retkeilyalue on muutettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) toteutuneen käytön mukaisesti. Alueelle on rakennettu pumptrack -puisto. Korttelin 417 luoteispuolella ollut muutaman metrin levyinen virkistysaluekaista on muutettu osaksi auto-paikkojen korttelialuetta, sillä kyseisellä alueella ei ole reittejä eikä sillä ole merkitystä virkistys-käytön kannalta. Vastaava viheralue on osoitettu yllä olevassa asemapiirroksessa pysäköintialueen reunaan.

Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. Asemakaavahankkeen myötä tapahtuva maankäytön muutos on verrattain vähäinen, eikä sillä itsessään ole juurikaan vaikutusta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät asemakaavaan maakunta-kaavoituksen ja yleiskaavoituksen kautta.

5. ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Kaavaratkaisu myötä pysyvän asumisen määrä tulee lisääntymään alueella. Mikäli kaikki asema-kaavan rakennusoikeus käytettäisiin pysyvään asumiseen, tulisi kaava-alueelle noin 500 uutta asukasta. Näin suuri asukasmäärän lisäys ei kuitenkaan ole todennäköistä, sillä kaava sallii kortteleissa monipuolisesti erilaisia keskusta-alueelle soveltuvia käyttötarkoituksia, ja varsinkin kortteliin 407 on kaavanlaadintavaiheessa suunniteltu ensisijaisesti Snowpoliksen jatkorakentamista. 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.

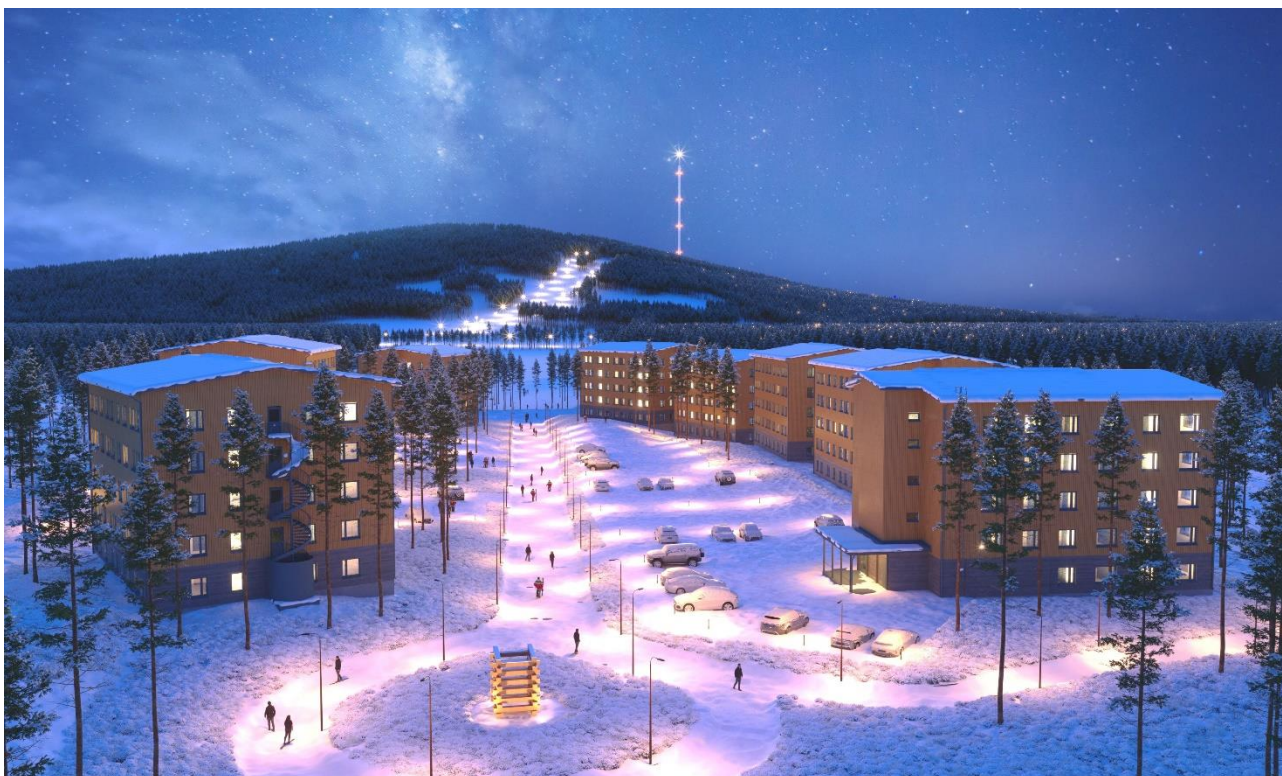
Kaava-alueen rakennusoikeuden määrä on hieman pienentynyt muutettavaan kaavaan nähden, mutta muutos ei ole merkittävä, eikä sillä ole oleellista vaikutusta taajamakuvaan. Suunnittelualan korttelit ovat vielä rakentamattomia, ja nykytilanteeseen nähden Urheiluopisto-Snowpolis-alueen tiivis taajamarakenne laajenee itään.

Asemakaava mahdollistaa alueen palvelurakenteen monipuolistumisen ja tiivis rakenne parantaa palvelujen saavutettavuutta. Asemakaavan vaikutus työpaikkoihin riippuu toteutuvista käyttötarkoituksista, mutta alueelle voi olettaa syntyvän jossakin määrin uusia työpaikkoja tutkimuksen, urheilun ja mahdollisesti myös matkailun alalle. Muutettavaan kaavaan nähden eroa ei ole, sillä vastaavat työpaikkarakentamisen sallivat kaavamääräykset olivat jo muutettavassa asemakaavassa, mutta pitkään rakentamattomana olleen alueen liikkeelle lähtö kaavamuutoksen myötä konkretisoi kaavan elinvoimaisuuteen liittyvät vaikutukset.

Liikennemääriin ja liikenneolosuhteisiin kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta, sillä pysyvän asumisen ja muutettavan kaavan sallimien käyttötarkoitusten välillä ei ole liikennesuoritteiden osalta oleellista määrällistä eroa, ajallisen jakautumisen ja liikenteen suuntautumisen osalta sen sijaan vähäisiä eroja voi olla. Rakennusoikeuden pienentymisen seurauksena arvoitu liikennetuotos vähenee hieman muutettavaan kaavaan verrattuna Vuokatintien ja Vuokatinhovintien risteyksessä. Lisäksi pysyvä asuminen aiheuttaa ennen kaikkea toimistotyöpaikkoihin nähden tasaisempaa liikennesuoritteiden jakautumista, mikä voi vähentää ruuhkahuippujen kuormitusta kantatien risteyksessä muutettavaan kaavaan nähden, mikäli kaava-alueen kaikki rakennusoikeus käytettäisiin pysyvään asumiseen toimitilarakentamisen sijaan. Kaavamuutoksella ei muuteta alueen liikenneolosuhteita ja tarvittavat liikennejärjestelyt olisi pitänyt toteuttaa jo muutettavan kaavan perusteellakin.

Kuurakadun päästä länteen lähtevä kevyen liikenteen väylä kytkee Kuurakadun varren korttelialueet tiiviimmin ympäröivään maankäyttöön ja Vuokatinhovintien varrella olevan kevyen liikenteen väylän jatkaminen parantaa osaltaan alueen liikenneturvallisuutta. Paikoituksen toteuttaminen ajoradan ja kevyen liikenteen väylän väliin Vuokatinhovintiellä sekä pysäköintialueen rakentaminen asema-kaavan mukaisesti helpottavat yleisötapahtumien aikaisen paikoituksen järjestämistä alueella. Kaava-alueen joukkoliikenneyhteydet ovat paikallisella mittapuulla hyvät, eikä kaavaratkaisu tuo niihin muutostarpeita.

Virkistysalueissa tai reitistöissä ei tapahdu olennaisia muutoksia nykytilanteeseen nähden. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita tai muinaismuistoja, joten niihin kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta. Kunnallistekniseen verkostoon kaavamuuotos ei aiheuta muutettavasta kaavasta poikkeavia rakentamistarpeita. Lähiympäristössä merkittävin ympäristöhäiriön lähde on kantatie ja siitä aiheutuva liikennemelu, mutta kaava-alue sijoittuu niin etäälle häiriölähteestä, että kaava-alueeseen kohdistuva vaikutus ei ole merkittävä.



Kuva 9. Näkymä Kuurakadun päästä Särkisen suuntaan / Visign.



Kuva 10. Näkymä Vuokatinhovintieltä Kuurakadun suuntaan / Visign.



Kuva 11. Näkymä Kuurakadulta Snowpoliksen ja Sokos Hotellin suuntaan / Visign.



Kuva 12. Näkymä Sokos hotellin viereltä / Visign.

5.1 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Asemakaavan toteutuminen tiivistää alueen sisäistä maisemakuvaa ja korostaa rakennettua keskittymää luonnonympäristössä. Muutettavaan kaavaan nähden olennaista muutosta ei tapahdu, sillä alue on jo osoitettu yhtä tehokkaaseen tai jopa tehokkaampaan rakentamiseen aiemminkin, eikä joidenkin rakennuspaikkojen kohdalla tapahtuva ½ - 1 kerroksen verran korkeampi rakentaminen oleellisesti muuta maisemallisia vaikutuksia.

Suunniteltu rakentaminen tulee näkymään Vuokatinvaaralta ja kaukomaisemassa metsäinen alue muuttuu osaksi Vuokatin keskustan rakennettua ympäristöä alueen toteutuessa, mutta kaukomaisemassa ero muutettavaan kaavaan nähden on olematon.

Kaava-alueen nuori mäntyvaltainen kangasmetsä tulee jäämään rakentamisen alle. Alueelta ei kuitenkaan ole löydetty arvokkaita luontokohteita tai lajistoa Vuokatin yleiskaavan luontoselvityksen laadinnan yhteydessä.

Kaavoitettava alue sijaitsee pohjavesialueella ja uusien alueiden rakentaminen pienentää imeytymiskentän pinta-alaa, joten pohjaveden muodostuminen voi hieman vähentyä. Vaikutukset pohjaveden määrälliseen tilaan ovat kuitenkin pieniä, koska kaava-alue ei sijoitu vedenottamoiden sieppausalueelle. 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 lisääny lainkaan.

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

Kuurakadun rakentaminen maksaa noin 175 000 euroa ja sille tuleva vesihuolto noin 107 000 euroa. Kevyen liikenteen väylän rakentaminen Vuokatinhovintien varteen ja Kuurakadun päästä Kidekujalle maksavat yhteensä noin 122 000 euroa. Paikoitusalueen arvioidut rakentamiskustannukset ovat 275 000 euroa sisältäen paikoitusalueen laajentamisen koko LPA-alueen kokoiseksi. Nämä kustannukset eivät kuitenkaan ole seurausta asemakaavan muutoksesta, vaan myös muutettavan kaavan toteutuksesta olisi aiheutunut vastaavat investoinnit.

Maankäytön tehostuminen sekä suunnittelualueella että muualla Särkisen ympäristössä ja Vuokatinrinteiden läheisyydessä aiheuttaa kehittämispaineita ennen kaikkea lähialueen jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden kehittämiseen. Kevyen liikenteen järjestelyistä aiheutuu välillisiä kustannuksia, jotka eivät suoraan kohdistu tähän kaava-alueeseen, mutta joita tämäkin kaavahanke osaltaan aiheuttaa.

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 7.11.2023 (§ 205).
- Kunnanhallitus hyväksyi Sotkamon kunnan ja SR Rakennuttajat Oy:n välisen kaavoituksen käynnistämissopimuksen 7.11.2023 (§ 206)
- Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä on kuulutettu 24.11.2023.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.11.2023-2.1.2024 välisenä aikana.
- Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen nähtäville asetettavaksi
- Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 9.2.-8.3.2024 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta ei jätetty 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 8.3.2024

Juha Kaaresvirta

Kaavoittaja

LIITTEET Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Rakennustapaohjeet

SEURANTALOMAKE	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli-	Pinta-alan	Kerrosalan	Vanha	Vanha
	ha	%	%	k-m2	tehokkuus ek	muutos +/- ha	muutos +/- k-m2	pinta-ala ha	kerrosala k-m2
AL-1	0,9810	46,04843		11250	1,15	0,9810	11250		
AL-1	0,7568			6750	0,89	0,7568	6750		
AL-1	0,3926			4122	1,05	0,3926	4122		
A yhteensä	2,1303	100	54,310	22122	1,04	2,1303	22122		
VL	0,0751	11,89				0,0172		0,0579	0
VU	0,5566	88,11				-0,1096		0,6662	0
V yhteensä	0,6317	100	16,104			-0,0924		0,7241	0
LPA	0,6789	100				0,0358		0,6431	0
L yhteensä	0,6789	100	17,308			0,0358		0,6431	0
K-1						-1,7362	-21292	1,7362	21292
KTY	0,0000					-0,4625	-4165	0,4625	4165
K yhteensä	0,0000	100	0,000			-2,1987	-25457	2,1987	25457
Kadut	0,4816	100				0,1376		0,3440	
KADUT, TIET	0,4816	100	12,278			0,1376		0,3440	
KAAVA-ALUE yht.	3,9225	100	100	22122	0,56	0,0126	-3335	3,9099	25457

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	765 Sotkamo	Täyttämispvm	05.03.2024
Kaavan nimi	Kuurakadun ympäristön asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.11.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,9225	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,9225
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			

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	3,9225	100,0	22122	0,56	0,0126	-3335
A yhteensä	2,1303	54,3	22122	1,04	2,1303	22122
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-2,1987	-25457
T yhteensä						
V yhteensä	0,6317	16,1			-0,0924	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1605	29,6			0,1734	
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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,9225	100,0	22122	0,56	0,0126	-3335
A yhteensä	2,1303	54,3	22122	1,04	2,1303	22122
AL-1	2,1303	100,0	22122	1,04	2,1303	22122
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-2,1987	-25457
K-1					-1,7362	-21292
KTY					-0,4625	-4165
T yhteensä						
V yhteensä	0,6317	16,1			-0,0924	
VL	0,0751	11,9			0,0172	
VU	0,5566	88,1			-0,1096	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1605	29,6			0,1734	
Kadut	0,4816	41,5			0,1376	
LPA	0,6789	58,5			0,0358	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Sotkamo
Vuokatinharjun asemakaava-alue
Kuurakadun ympäristön asemakaava
Asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

20.11.2023

Päivitetty

Sotkamo
Vuokatinharjun asemakaava-alue
Kuurakadun ympäristön asemakaava
Asemakaavan muutos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
20.11.2023
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

Kaavamuutoksen kohteena on kunnanvaltuuston 27.10.2003 hyväksymä Vuokattikeskuksen ja hiihtotunnelin ympäristön asemakaava sekä 22.6.2009 hyväksytty Vuokatinhovin asemakaava. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 407,417 ja 418 sekä näihin kortteleihin rajoittuvia katu-, virkistys- ja paikoitusalueita Vuokatinharjun asemakaava-alueella. Kaavamuutosalueesta korttelit 417 ja 418 ovat SR Rakennuttajat Oy:n omistuksessa. Retkeily- ja ulkoilualueesta ja paikoitusalueesta osan omistaa Vuokatin Säätiö, osan Sotkamon kunta. Tämän lisäksi kunta omistaa korttelin 407 sekä Kuurakadun katualueen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,9 hehtaaria. Kaavoitettava alue on rajattu alustavasti liitteenä olevaan karttaan. Lopullinen rajaus määrittyy suunnittelun edetessä.

Alueelle on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueita, joille saa sijoittaa opetus-, majoitus-, tutkimus-, kokoontumis- ja urheilutoimintoja palvelevia tiloja (K-1), toimitilarakennusten korttelialue (KTY), autopaikkojen korttelialue (LPA), retkeily- ja ulkoilualue (VR), lähivirkistysalueita (VL) sekä Kuurakatu -niminen katualue.

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 26.10.2020 hyväksymä Vuokatin yleiskaava 2035. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi.

Kuurakatu ja sille sijoittuva kunnallistekniikka sekä Vuokatinhovintien varren kevyen liikenteen väylä suunnittelualueen kohdalla ovat vielä rakentamatta, samoin kuin pääosa paikoitusalueesta. Kuurakadun ja siihen liittyvän kunnallistekniikan rakentaminen käynnistyy vuoden 2024 alussa ja valmistuu kesään 2024 mennessä. Kevyen liikenteen väylän ja paikoitusalueen rakentaminen käynnistyy hieman myöhemmin, mutta niidenkin on tarkoitus valmistua vuoden 2024 aikana. Kortteli-alueet ovat vielä rakentamatta, tosin korttelin 417 rakentamisen on tarkoitus alkaa keväällä 2024. Retkeily- ja ulkoilualueella on vuonna 2022 valmistunut skeitti- ja pumptrack -puisto. Korttelin 417 eteläosan halki kulkee johtokäytävä, jossa on vesijohto, paineviemäri ja sadevesiviemäri. Kaavoitettavan alueen läheisyydessä on matkailu-, majoitus- ja asuinrakennuksia, hotelli, teknologiapuisto Snowpolis, Vuokatin urheiluopisto sekä monenlaisia urheilun suorituspaikkoja.

Alue on mäntyvaltaista kuivaa kangasta ja luonnontilaiset osat sijoittuvat rakentamattomiin kortteleihin. Kaavamuutosalue kuuluu Vuokatin 1-luokan pohjavesialueeseen.

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan vireilletulosta marraskuussa 2023. Kaava laaditaan kunnan omana työnä. Alueen kaavoituksesta on tehty kaavoitussopimus SR Rakennuttajat Oy:n kanssa.

2 Asemakaavan tavoitteet ja sisältö

Kaavamuutoksen keskeisimpänä tarkoituksena on selvittää käyttötarkoituksen ja kerrosluvun muuttamisen edellytykset kortteleiden 417 ja 418 osalta siten, että kortteleihin olisi mahdollista rakentaa viisikerroksisia asuin-, majoitus- ja loma-asuntorakennuksia. Lisäksi tarkastellaan kunnan omistaman korttelin 407 kerroskorkeutta ja käyttötarkoitusta suhteessa ympäröivään maankäyttöön ja päivitetään virkistys- ja retkeilyalueen käyttötarkoitus vastaamaan toteutunutta tilannetta.

3 Asemakaavoituksen yhteydessä tehtävät selvitykset ja vaikutusten arviointi

Hankkeen maisemallisten vaikutusten arvioimiseksi laaditaan visualisointikuvia kaavaratkaisun mahdollistamasta rakentamisesta ja paikoitusalue suunnitellaan siten, että sen käyttö voidaan mitoitaa ja jäsentää ympäröivän maankäytön tarpeet huomioiden. 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 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 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 mielipiteensä asiasta. Kaavahankkeesta ja siihen liittyvästä luonnosaineistosta saa tietoja kunnan kaavoitus- ja mittaustoimistosta.

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 asemakaavan vireilletulon 7.11.2023 § 205

Kunnanhallitus hyväksyi Sotkamon kunnan ja SR Rakennuttajat Oy:n välisen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 7.11.2023 § 206

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä on kuu-
lutettu 24.11.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 24.11-2.1.2024 välisenä aikana.

ARVIOITU SUUNNITTELUAIKATAULU

Valmisteluvaihe	loppuvuosi 2023 / alkuvuosi 2024
kaavaluonnos nähtävillä	kevättalvi 2024
kaavaehdotus nähtävillä	kevät /kesä 2024
asemakaava hyväksytty	syksy 2024

Yhteystiedot

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

Sotkamon kunta, Kaavoitus- ja mittauslaitos, 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 20.11.2023

Juha Kaaresvirta
kaavoittaja



Visualisointikuva Kuurakadun käännympyrästä Visign

KUURAKATU RAKENNUSTAPAHOJE

Yleistä

Rakennustapaohje koskee Kuurakadun kortteleita 417 ja 418. Rakennustapaohje täydentää asemakaavamääräyksiä ja ohjeita jotta alueelle tulisi yhtenäinen ilme. Näillä ohjeilla pyritään määrittelemään rakentamisen vähimmäislaatu.



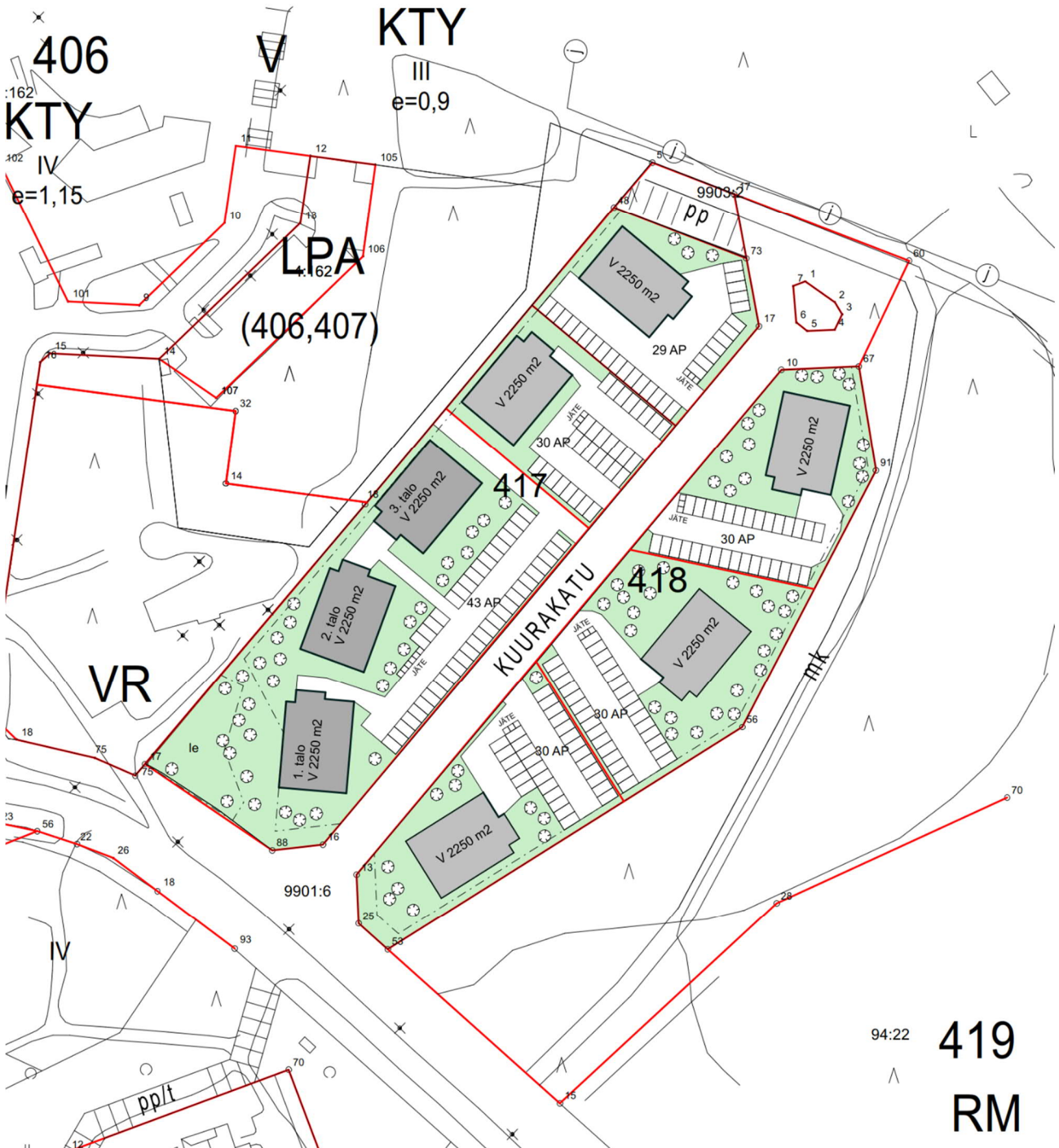
Visualisointikuva Kuurakadun alkupäästä Visign

Alue ja kasvillisuus

Alue on kumpuilevaa mäntypuuvaltaista kangasmaastoa. Rakentamisen aikana on pyrittävä säilyttämään paikallista kuntoa ja metsämaata mahdollisimman laajasti. Kivettömät tai asfaltoimattomat rikkoutuneet alueet pinnoitetaan kuntalla. Lisäksi tonteille istutetaan mäntyjä.

Korttelirakenne ja rakennusten sijoittuminen

Rakennukset pyritään sijoittamaan kauaksi katualueesta mahdollisimman lähelle luonnonkaunista mäntymetsää. Maaston muodot ja pintavesien johtaminen pois rakennusten vierustalta huomioidaan. Kuurakadun molemmille puolille muodostetaan viuhkamaiset rakennusten ketjut. Rakennukset tulee sijoittaa pääosin muutoin kun 90 asteen kulmaan toisiinsa nähden.



Pysäköinti

Autojen pysäköinti toteutetaan maantasoon. Osa korttelin 417 pysäköintipaikoista sijoitetaan viereiselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Kasvillisuutta ja maan kumpuilevuutta on suositeltavaa käyttää mahdollisuuksien mukaan häivyttämään visuaalisesti laajoja pysäköintikenttiä. Pysäköintialueet on asfaltoitava ja niille on rakennettava öljynerotuskaivot.



Visualisointikuva Kuurakadulta kohti korttelia 406, 407 Visign

Jätehuolto

Jätteiden keräyspisteet on suositeltavaa toteuttaa syväjätekeräysjärjestelmien avulla jolloin korttelin keskelle ei muodostu roska-katosten aluetta.

Julkisivut ja värit

Julkisivuväreinä käytetään maanläheisiä värisävyjä, ei kirkkaita värejä. Maalipinnat peittäviä tai kuultavia. Ensimmäinen kerros erotetaan muista kerroksista erilaisin väri- tai materiaalivalinnoin. Kattojen väri musta, tumman harmaa tai harmaa. Kattomuoto harjakatto tai pulpettikatto.

RAKENTAMISTAPAHOHJE

VUOKATTI KORTTELI 407



KATARAUNA CONSULTING OY / ARKTES OY

Kajaaninkatu 13, 90100 Oulu

1. Yleistä

Tämä rakentamistapaohje koskee Vuokatin kortteliä 407, joka on osa uutta Kuurakadun asemakaavaa.

Rakentamistapaohje täydentää asemakaavassa annettuja määräyksiä ja ohjeita, jotta alueesta muodostuisi yhtenäinen, laadukas kokonaisuus. Asemakaava ohjaa rakennusten sijoittelua ja massoittelua; rakentamistapaohje taas keskittyy alueen ja rakennusten ulkoiseen ilmeeseen sekä antaa ohjeellisen laatutason, johon rakentamisessa tulee vähintään pyrkiä. Toteutussuunnittelijat ja rakennusvalvontaviranomainen voivat käyttää rakentamistapaohjetta apuna rakennusluvan valmistelussa. Tällä rakennustapaohjeella pyritään siihen, että uudet rakennukset istuisivat alueelle tyylikkäästi ja olisivat muoto- ja värimaailmaltaan muuhun ympäröivään rakennuskantaan sopivia.

2. Tavoitteet kaava-alueella

2.1. Alueen luonne ja ominaisuudet

Kortteli 407 sijaitsee nykyisen Sokos Hotel Vuokatin vieressä, rakennuksen itäpuolella ja hotelliin nykyisen paikoitusalueen pohjoisreunassa. Kuurakadun kaavamuuosalue on yleisesti ottaen alueelle tyypillistä kumpuilevaa, mäntypuuvaltaista kangasmaastoa. Kortteli 407 on kuitenkin suhteellisen tasainen ja rakentaminen voidaan toteuttaa ilman pengerryksiä tasaamalla tonttia.

2.2. Korttelirakenne ja katutilat

Kortteliin 407 saavutaan nykyistä tiestöä, Vititietä ja Kidekujaa, pitkin. Kidekuja päättyy LPA-alueelle, joka on nykyisin varattu hotelliin asiakkaille, mutta uuden kaavan myötä pysäköintialue tulee laajenemaan ja tälle alueelle tulevat sijoittumaan myös korttelin 407 paikat. Uudessa asemakaavassa on esitetty jalankululle ja polkupyörille uusi väylä Kuurakadulta korttelin 407 editse. Tämä kevyen liikenteen väylä liittyy nykyiseen Kidekujalta pohjoiseen jatkuvaan kevyen liikenteen väylään. Kortteliin 407 tulevan rakennuksen ympäri varataan tilaa pelastustielle.

Kuurakadun kaava-alue muodostaa toteutuessaan alueen keskelle sijoittuvaa LPA-aluetta ympäröivän monikerroksisten rakennusmassojen kehän, josta Snowpolis, Sokos Hotel ja uusi, kortteliin 407 sijoittuva rakennus ovat liki samankorkuisia, lähekkäin toisiinsa sijoittuvia ja väritykseltään samanhenkisiä. Korttelin 417 rakennukset ovat etäämpänä edellä mainituista toimitilarakennuksista, niiden käyttötarkoitus on erilainen eivätkä ne kiinteästi jatka nykyisestä Snowpoliksesta alkavaa rakennusrivistöä, mutta täydentävät kuitenkin alueen keskustatyypistä luonnetta.

3. Rakennukset

3.1. Kaupunkikuva ja massoittelu

Uudessa Kuuratie asemakaavassa kortteliin 407 on esitetty tehokkuuslukuna $e=1,05$. Tämä rakennusoikeus on viitesuunnitelmassa esitetty tehtävän yhtenä rakennusmassana. Rakennus sopii hyvin kaavaillulle rakennuspaikalle, ja tilaa riittää rakennuksen ympäri kulkevalle pelastustielle ja jalankulkukaistoille.

Kaavaehdotuksessa kerrosten lukumääräksi on merkitty neljä, mikä on sama kuin viereisessä hotellissa. Uudisrakennuksen korkeus tulisi olemaan hyvin lähellä sama kuin hotellissa. Vaikka massat ovatkin samankorkuisia, julkisivujäsentelyllä ja värityksellä molemmat ovat itsensä näköisiä, toinen on hotelli ja ravintolarakennus, toinen toimisto-toimitilarakennus, jolla on mm. ikkuna-aukotukseen ja -jakoon oma rytmensä.

3.2. Julkisivumateriaalit ja värit

Nykyiseen Sokos Hotelliin liittyen uuden rakennuksen päätyjen ja pohjoissivun materiaaleiksi esitetään samantyyppisiä, tummia materiaaleja: keraaminen, ripustettu laatta, pinnoitettu teräs- / alumiinilevy tai -kasetti, tasoite.

Eteläsivu avautuisi isojen ikkunoiden kautta tulosuuntaan ja olisi materiaaleiltaan ja värimaailmaltaan ”kevyt”: tarkoittaa lasia ja maalattua tai anodisoitua metallilevyä. Auringonsuojaksi on viitesuunnitelmassa esitetty julkisivupinnasta 80 - 90 cm ulospistäviä, anodisoidulla alumiinilevyllä pinnoitettuja pystylamelleja, mutta voidaan myöskin käyttää osittaisena ikkunoiden verhouksena maalattua alumiinista tai teräksistä verkko- tai reikälevyä, joka viitesuunnitelman ideaa seuraten olisi värimaailmaltaan lämpimän vaaleasta maalipinnasta messinki / pronssi-anodisointiin.

Maantasokerroksen eteläsivu on viitesuunnitelmassa esitetty tehtäväksi lasipinnoilla. Ikkunoiden ja ovien rakenteiden värityksen näin tässä kuin muissakin kerroksissa on eteläjulkisivun väritysratkaisuja seuraten metallipintojen mukainen. Maantasokerros olisi isoine ikkunoineen mahdollisuus yksittäisille liikkeille, joiden toiminta liittyy kokonaisuuteen, mutta jotka haluavat erityistä näkyvyyttä.

3.3. Katot

Katot ovat pääjulkisivusta pois päin viettäviä pulpettikattoja tai loivia harjakattoja. Kattokaltevuuksien tulee olla välillä 1:20...1:40. Katot voivat olla epäkeskeisiä, ts. rakennuksen harja voi sijaita enemmän rakennuksen eteläsivulla. Tällöin kattokaltevuus voi olla lyhyellä osalla jyrkempi. Katteena on tummanharmaa bitumikermi.

3.4. Pysäköinti

Uudessa Kuuratie asemakaavassa nykyistä, lähinnä hotellin käytössä ollutta LPA-aluetta laajennetaan huomattavasti ja sille tulevat sijoittumaan hotellin lisäpaikkojen lisäksi myös korttelien 407 ja 417 autopaikat. Pysäköintialueen le-paikat sijaitsevat lähimpänä korttelin 407 keskiosaa, oletettua pääsisäänkäyntiä.

4. Pihat ja katualueet

4.1. Pinnat ja rakenteet

Korttelin eteläreunaan tuleva, uuden kaavan mukainen jalankulku- ja polkupyörätie tehdään asfalttipintaisena. Rakennuksen edustalle tehdään ajoliikenteen kestäville betonikivillä kulkualuetta, joka taas erotetaan kevyen liikenteen väylästä betonikivireunaisiin istutusaluein. Rakennuksen muilla sivuilla betonikivetyksellä tehdään

noin yhden metrin alue seinän vieressä ja sen jälkeen joko asfaltoitu pelastustie tai viherkaista tulevan pihasuunnitelman mukaan. Kivetysten / asfaltoitujen alueiden ja nurmikoiden väliin asennetaan betoniset reunakivet. Pihoja suunniteltaessa on otettava huomioon mahdolliset talven suuret lumimäärät lumien läjityspaikkoja suunniteltaessa.

4.2. Kasvillisuus ja istutukset

Nykyinen puusto säilytetään rakennusten kaivantojen, liikennealueiden ja piha-alueen ulkopuolella. Rakennuksen eteläsivulla oleviin istutusalueisiin istutetaan kasvuolosuhteisiin soveltuvia pensaita tai kapeita puita, kuten esimerkiksi pylväshaapoja, n. 7...8 m:n välein. Kivettämättömät tai asfaltoimattomat, rikkoutuneet alueet nurmetetaan tai pinnoitetaan kuntalla.

4.3. Hulevesien käsittely

Hulevedet johdetaan alueen hulevesiverkoston. Päällystetyillä paikoitusalueilla hulevedet johdetaan verkoston öljynerotuskaivojen kautta.

4.4. Valaistus

Rakennuksen editse kulkeva kevyen liikenteen väylä valaistetaan tasaisin välimatkoin sijaitsevin pylväsvalaisimin. Rakennuksen laatoitettua etualuetta valaistetaan lisäksi istutusaltaisiin sijoitetuilla, matalammilla valaisimilla kulkureittejä ohjaamaan. Rakennusten oleellisia julkisivupintoja korostetaan seiniin sijoitettavilla julkisivuvalaisimilla.

12.1.2024

Paavo Karjalainen
arkkitehti SAFA

