

Suvikkaan asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville asetettavaksi

KHALL 03.06.2025 § 122

Kaavoittaja

SR Rakennuttajat Oy hakee 26.5.2025 päivätyllä sähköpostilla asemakaavan muutosta kortteliin 814 sekä siihen rajoittuvalle virkistysalueelle. SR Rakennuttajat Oy:n esittämänä tavoitteena on viisikerroksisen majoitusrakentamisen mahdollistaminen ja rakennusoikeuden lisääminen korttelissa 814.

Kaavamuutosaluetta koskee kunnanvaltuuston 29.9.1997 hyväksymä Jäätiönrinteen asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalueelle on osoitettu varauksia loma-asuntojen korttelialueelle (RA) ja lähivirkistysalueille (VL). Voimassa olevassa asemakaavassa korttelissa 814 suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku $e=0,15$. Vuokatin yleiskaavassa kaavamuutosalue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM).

Korttelin 814 länsipuolella on yksityisessä omistuksessa oleva lähivirkistysalueella sijaitseva luvallisesti rakennettu vapaa-ajan asunto ja siihen liittyvä talousrakennus. SR Rakennuttajat Oy:n omistaman kiinteistön lisäksi myös tämä kiinteistö tulee sisällyttää kaavamuutosalueeseen, jotta asemakaava voidaan päivittää vastaamaan toteutunutta maankäyttöä ja kaavoitettava alue muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

Kaavoitettavan alueen alustava rajausta on esityslistan liitteenä.

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

Kunnanjohtaja Ehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy asemakaavoituksen vireille tulon Jäätiönrinteen 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.

Kunnanhallitus päätti tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Otteet

SR Rakennuttajat Oy
Kaavoittaja Juha Kaaresvirta

YMPTEKLT 27.08.2025 § 81

Kaavoittaja

Kaavamuutoksen myötä kortteli- ja tonttinumerointia on päivitetty vastamaan muuttunutta tilannetta. Muutettavan kaavan mukainen kortteli 814 vastaa pääosin kaavaluonnoksen mukaista korttelin 813 tonttia 3.

Korttelin 813 tontti 3 on osoitettu hotelli- ja majoitusrakennusten korttelialueeksi tehokkuudella $e=0,30$. Käyttötarkoitus ja tehokkuus vastaa lähiympäristössä toteutunutta maankäyttöä. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee korttelin 813 tontilla 3 siten, että rannan puoleiselle tontin osalle saa rakentaa yksikerroksisia rakennuksia, kauempana rannasta tontin länsiosassa suurin sallittu kerrosluku on neljä ja tontin itäreunalla lähivirkistysalueeseen rajoittuvalla tontin osalla suurin sallittu kerrosluku on viisi. Kerroskorkeuksien ohjauksessa on pyritty huomioimaan paitsi rakennusten sopeutuminen ympäröivään rakennuskantaan niin myös järvimaisemaan ja naapurustoon kohdistuvat vaikutukset.

Meluselvityksen tulosten huomioimiseksi kaavaan on otettu määräys, jonka mukaan KL-2 korttelialueella rakennusten maantien puoleiset parvekkeet on lasitettava. Rakennusten julkisivujen ääneneristävyydelle ei ole asetettu määräyksiä, sillä meluselvityksen mukaan ympäristöministeriön asetuksessa uuden asuin- ja majoitusrakennuksen ulkovaipan ääneneristävyydelle asetettu vaatimus (30 dB) on riittävä. Runkomeluselvityksessä on todettu radan aiheuttaman runkomelun suojaetäisyydeksi 110 metriä, ja tästä johtuen korttelin 813 tontin eteläosa on osoitettu pysäköintiä varten, jolloin rakennettavien tontin osien etäisyys radasta on suojaetäisyyden mukainen.

Korttelin 813 tontti 2 on osoitettu muutettavassa asemakaavassa lähivirkistysalueeksi. Alueella on kuitenkin ollut jo muutettavan kaavan laatimisen aikaan lomarakennus, eikä alue ole missään vaiheessa toteutunut muutettavan kaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa. Asemakaavan muutoksella kyseinen alue on osoitettu matkailurakennusten korttelialueeksi toteutuneen maankäytön mukaisesti

Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

Kaavaluonnos merkintöjen selityksineen on esityslistan liitteenä.

Tekninen johtaja
Ehdotus

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyy Suvikkaan asemakaavaluonnoksen nähtäville asetettavaksi.

Päätös

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoittaja Mika Hakkarainen toimi

asiantuntijana asian käsittelyn aikana ja poistui kokouksesta ennen päätöksen tekoa.

Otteet

Kaavoittaja

YMPTEKLT 30.10.2025 § 91

486/10.02.03/2025

Kaavoittaja

Hanketta koskeva kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 2.9.-2.10.2025 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta ei jätetty muistutuksia. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Kainuun Ely –keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan Ely- keskukselta, Kainuun liitolta, Kajave Oy:ltä ja pelastusviranomaiselta. Kaavaluonnoksesta annetut lausunnot sekä kaavan laatijan vastineet niihin ovat esityslistan liitteenä.

Kaavaluonnoksen nähtävillä pitämisen jälkeen hulevesien johtamista varten varattu alue on osoitettu istutettavana alueen osana ja istutettavan alueen osan määräystä on täydennetty kuulumaan seuraavasti: ”Olemassa olevat varttuneet männyt säilytetään siten, että ainoastaan asemakaavan mukaisen maankäytön kannalta välttämätön mäntyjen poistaminen on sallittua”. Lisäksi rakennusalan rajoja on tarkistettu ja selvitetty liito-oravan esiintyminen suunnittelualueella. Alueelta ei ole tehty liito-oravakartoituksen yhteydessä havaintoja lajista, mutta kaava-alueen koillis-kaakkoisosa on liito-oravalle sopivaa elinympäristöä, ja liito-oravan liikkumisen ja elinolosuhteiden turvaamiseksi kaavaan on otettu määräyksiä.

Suvikkaan asemakaavaehdotus merkintöjen selityksineen on esityslistan liitteenä.

Tekninen johtaja
Ehdotus

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyy Suvikkaan asemakaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Päätös

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoittaja Juha Kaaresvirta toimi asiantuntijana asian käsittelyn aikana ja poistui kokouksesta päätöksen teon ajaksi.

Otteet

Kaavoitustoimi