

KAJAANIN KAUPUNKI KOUTANIEMEN JA PALTANIEMEN KYLÄT

SOKAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

**EHDOTUS 21.2.2013, KAJAANIN KAUPUNGIN-
VALTUUSTO HYVÄKSYNYT 10.6.2013 § 56**



www.kimmokaava.fi kimmo.mustonen@kimmokaava.fi

KK

KIMMOKAAVA

KIMMO MUSTONEN DI(YKS 124)
KITKANTIE 34 F 40
93600 KUUSAMO

0400 703 521
FAX (08) 851 1250
Y-tunnus 1490816-7, alv-rek

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
2. TIIVISTELMÄ	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2. Asemakaava	4
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	4
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	10
3.2. Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1. Osalliset	15
4.3.2. Vireilletulo	16
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	18
4.4. Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet	19
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet	19
4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi	19
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet	19
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
Vaikutukset talouteen	25
Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen	25
Vaikutukset sosiaalsiin oloihin	26
Vaikutukset kulttuuriin	26
Muut kaavan merkittävät vaikutukset	26
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	20
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1. Kaavan rakenne	20
5.1.1. Mitoitus	20
5.1.2. Palvelut	22
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.3. Aluevaraukset	22
5.3.1. Korttelialueet	22
5.3.2. Muut alueet	23
5.4. Kaavan vaikutukset	23
5.5. Ympäristön häiriötekijät	27
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5.7. Nimistö	27
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus	28
6.3. Toteutuksen seuranta	28

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

KAJAANIN KAUPUNKI
KOUTANIEMEN JA PALTANIEMEN KYLÄT

SOKAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVAN MUUTOS KOSKEE KOKO KAAVAA. KAAVAN LAAJENNUS KOSKEE PII-
LON 1:85 TILAA ALUEEN POHJOISOSASSA SEKÄ HAATAJAN 205-410-9-264 JA
LASTAUSMAAN 205-410-9-238 TILOJA ALUEEN ETELÄOSASSA

KAAVAN LAATIJA:

DI (MAANMITTAUS, YKS 124) KIMMO MUSTONEN
KIMMOKAAVA
OS. KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO
0400 703 521
FAX (08) 8511 250
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi

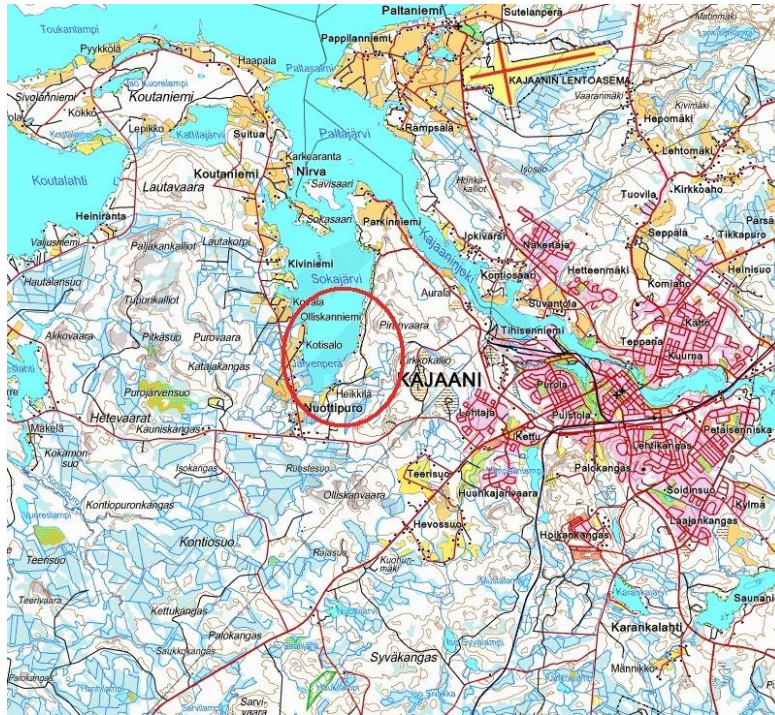
KAAVAN VIREILLETULO:

- VIREILLETULOILMOITUKSEN KUULUTUS 12.4.2012
- OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ 12.4.2012 ALKA-
EN

KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO (=KAAVALUONNOS) NÄHTÄVILLÄ MRA 30 §
MUKAAN 12.4.-11.5.2012
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ MRL § 65 MUKAAN 25.3.-23.4.2013
- KAJAANIN KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT 10.6.2013 § 56

Valokuvat: Kimmo Mustonen 14.7.2010, 21.8.2010, 22.9.2010 ja 19.9.2012 viistoku-
vat ja ortokuvat Kajaanin kaupunki



Kuva 1 Kaava-alueen yleispiirteinen sijainti



Kuva 2 Alueen sijainti Kajaanin osoitekartalla

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muuttaminen on lähtenyt kaavatonttien omistajien aloitteesta heinäkuussa 2010. Tarkoituksena on lisätä rakennusoikeutta vastaamaan tämän hetken kaavoituskäytännön ja tarpeiden mukaisia määriä sekä muuttaa kaavamääräyksiä vesikäymäläkiellon osalta ja tehdä muita vähäisiä muutoksia. Aloitteen teon jälkeen kyseltiin kaavan maanomistajien halukkuus muutokseen. Samalla on UPM-Kymmene Oyj ilmoittanut haluavansa siirtää Koutaniemen-Vuoreslahden-Sarvivaaran osayleiskaavassa lahden pohjukassa olevat rakennuspaikat ranta-asemakaava-alueelle, jolloin kaavan laajentaminen tuli esille.

Kaavan luonnostelu alkoi v. 2010 syksyllä maastokäyntien, viranomaisten kanssa käytyjen alustavien keskustelujen ja kartta- ym. aineiston hankinnan jälkeen.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 12.4.-11.5.2012 ja kaavaehdotus 25.3.-23.4.2013. Kajaanin kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 10.6.2013 § 56.

2.2. Asemakaava

Ranta-asemakaava on alun perin laadittu normaalina omarantaisena kaavana, jossa on yksi kortteli ja siinä kahdeksan rakennuspaikkaa. Kortteli sijaitsee kaavan pohjoisosassa ja eteläosa on maa- ja metsätalousaluetta. Muutoksessa olemassa olevien rakennuspaikkojen rajat pidetään ennallaan kuitenkin huomioiden tehdyt lohkomiset. Korttelin pohjoisosaan lisätään yksi rakennuspaikka, koska alueelle (tilat 1:85 ja 1:215) on jo Kajaanin kaupunki myöntänyt rakennusluvat Kajaanin Keskustaajaman osayleiskaavan mukaisesti. Kaavan laajennuksella lisätään yksi kortteli Kerittävänniemen eteläpuolelle. Samalla kaava-alueeseen otetaan mukaan osa Koutaniemen – Vuoreslahden – Sarvivaaran osayleiskaavan alueesta. Siinä on kaksi rakennuspaikkaa, joiden rakentaminen ei ole mahdollista tämän kaavan vahvistumisen jälkeen ranta-asemakaavan mennessä osayleiskaavan edelle. Tähän kortteliin lisätään yksi rakennuspaikka, koska alueen mitoitus sen mahdollistaa. Ranta-asemakaavan ja osayleiskaavojen rakennuspaikkojen yhteismäärä lisääntyy täten vain yhdellä. Kaavan muutosalueen pinta-ala on n. 30 ha ja laajennusalueen n. 4.6 ha. Alueeseen kuuluu Oulujärven muuntamatonta rantaviivaa n. 1935 m, joka muunnettuna on n. 1670 m.

Alue on Kajaanin kaupungin keskustan länsipuolella sen välittömässä läheisyydessä.

Kaavan laatija DI (maanmittaus, YKS124) Kimmo Mustonen Kuusamosta.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta rakentamisen osalta. E.ON Kainuun Sähköverkko Oy vastaa sähköhuollosta ja Parkinniemi-Sokajärvi vesihuolto-osuuskunta vesihuollosta. Kaikki vanhan kaavan mukaiset rakennuspaikat ja pohjoisosan osayleiskaavan mukainen rakennuspaikka ovat jo rakentuneet. Niiden täydennysrakentaminen lähtee todennäköisesti liikkeelle varsin pian kaavan vahvistumisen jälkeen, koska lisärakennusoikeudelle on monella rakennuspaikalla välitöntä tarvetta.

Myös uudet rakennuspaikat toteutunevat varsin pian alueen edullisen sijainnin johdosta.



Kuva 3 Kaavan muutos- ja laajennusalueen sijainti talvisella satelliittikuvalla

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on pääosiltaan erittäin hyvin asuin- ja lomarakentamiseen soveltuvaa, pinnanmuodostukseltaan vaihtelevaa hyväpuustoista kangasmaastoa. Alueen sijainti sopii erinomaisesti lomakäyttöön ja myös pysyvään asumiseen; Kajaanin keskusta on varsin lähellä, vesi-, viemäri- ja sähköhuolto ovat valmiina, ulkoinen tiestö tehty, vesistö on varsin puhdas vaikkakin säännöstelty, Sokajärvi/Oulujärvi on laaja vesistö, maasto on vaihtelevaa, puusto ja kasvillisuus hyvää jne.

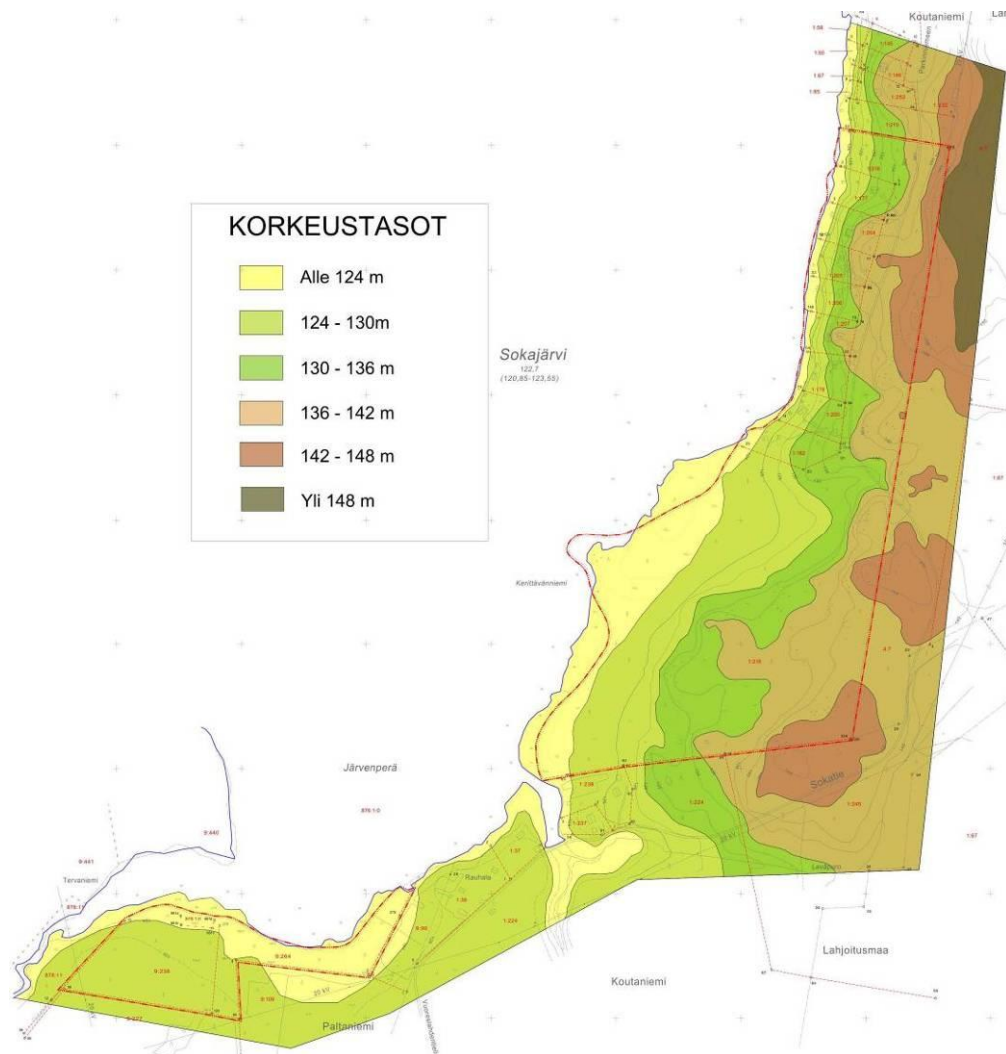


Kuva 4 Tyypillistä korttelialueen sisämaan mäntyvaltaista kangasta

3.1.2 Luonnonympäristö

Metsäalueet ovat pääasiassa mänty- ja kuusivaltaista, tuoretta kangasta. Myös lehtipuustoa on jonkin verran. Maasto on vaihtelevaa. Vesistöt ovat kirkkaita ja puhdasvetisiä. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Korkeuserot vaihtelevat Oulujärven n. 120.85-123.55 m vaihteluvälin tasosta kaava-alueen pohjoisosan n. 148 m tasoon. Alueen itäosassa maasto on n. 140-145 m tasolla.



Kuva 5 Korkeustasot muutos- ja laajennusalueella ja niiden lähellä

Sokajärvi on pienehkö ja varsin eristynyt osa laajaa Oulujärveä. Järvessä on esiintynyt jonkin verran sinilevähavaintoja. Viljeltyjen alueiden määrä on supistunut ja täten uusi kuormitus vesistöön on vähentynyt. Myös tehdaslaitosten, taajamien yms. jätevesien käsittely on tehostunut.

Alueen metsälain mukaisten arvokkaiden elinympäristöjen ja luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisten erityisten luontotyyppien inventointi on tehty kesällä 2010. Selvitys on selostuksen liitteenä.



Kuva 6 Rantaluhtaa alueen eteläosassa

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavan muutosalueella on kaikki rakennuspaikat jotenkin rakennettu. Rakennuskanta on eriaikaan toteutettua ja erityylistä. Rakennuspaikat ovat kuitenkin suuria ja rakentaminen on eri korkeustasoilla, joten eri tyylit eivät ole häiritseviä. Kaavan ympärillä olevat alueet on myös tiiviisti rakennettu etenkin alueesta pohjoiseen. Vesi- ja viemärijohdot on myös tehty alueelle. 20 kV sähkölinjat ovat kaava-alueen vierellä.



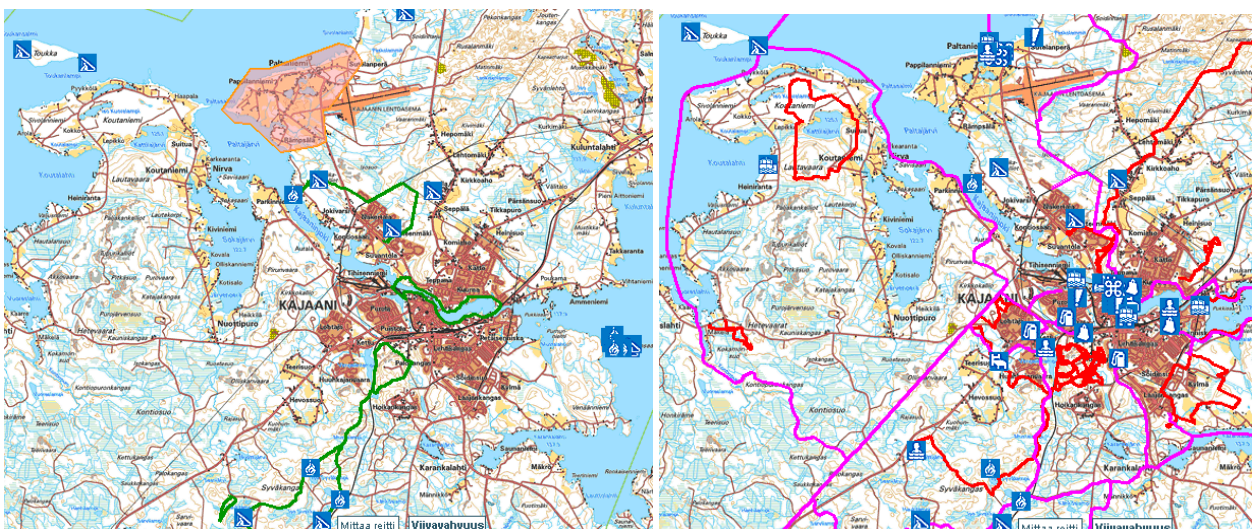
Kuva 7 Ortokuva alueesta. Kortteli 1 on yläreunassa ja kortteli 2 tulee kuvan vasempaan alakulmaan



Kuva 8 Tilan 1:182 rakennuksia



Kuva 9 Tilan 1:200 rakentaminen em. tilan vieressä



Kuva 10 Kesä- ja talviaikaiset retkeily- ym. reitit ovat suhteellisen lähellä. Ei kuitenkaan aivan vieressä

3.1.4 Maanomistus

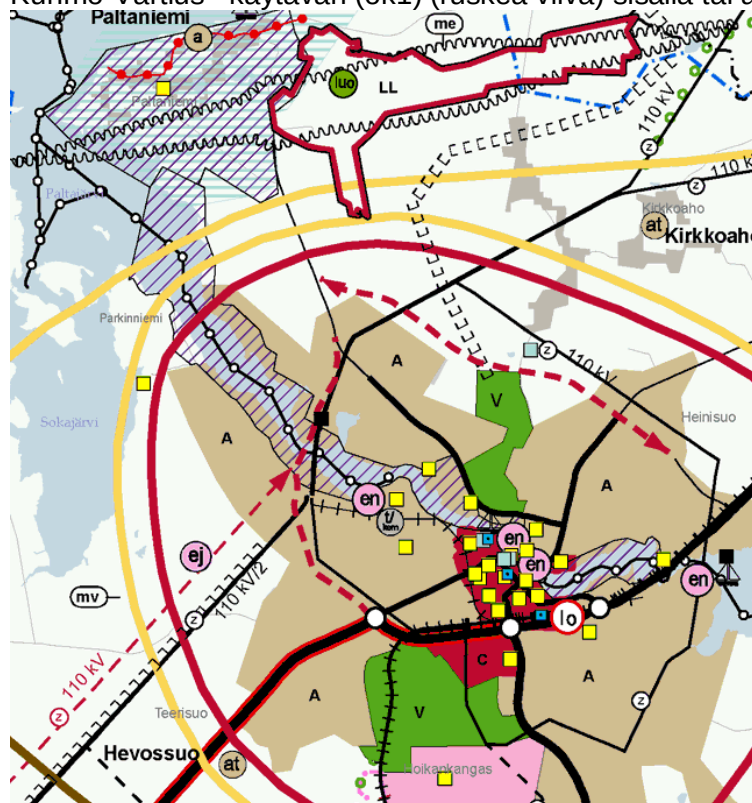
Muutos- ja laajennusalueen maanomistus on seuraava:

TILA	RN:O	OMISTAJA	OSOITE	POSTINRO
KOUTANIEMEN KYLÄ				
Kesäranta	1:182	Matti Kouvonon ja Merja Jokelainen	Karhunpolku 16 A	87300 KAJAANI
Suvikehto	1:200	Anita Kovalainen ja Kauko Karjalainen	Tehdaskatu 16 as 3	87100 KAJAANI
Juurela	1:178	Risto ja Riitta Kasanen	Kirkkokatu 2 B	87100 KAJAANI
Kuusiranta	1:177	Väinö Leinonen ja Arja Kemilä	Seuratie 1 A	90230 OULU
Heitto	1:206	Urpo ja Sylvi Junkkila	Harjukatu 9	87150 KAJAANI
Soka 2	1:204	Jari Heikkinen	Sokatie 179 b	87100 KAJAANI
Murukallio	1:207	Juho ja Marjatta Paukkeri	Lohenpyrstö 10	87700 KAJAANI
Raminkallio	1:205	Raimo ja Ritva Hannele Karjalainen	Vipusenkatu 30	87700 KAJAANI
Sokapiilo	1:215	Helena Nyyssönen	Sudenpolku 10 B 8	87300 KAJAANI
Sokajärvi	1:216	UPM-Kymmene Oyj		
Piilo	1:85	Helena Nyyssönen		
PALTANIEMEN KYLÄ				
Haataja	9:264	UPM-Kymmene Oyj		
Lastausmaa	9:238	UPM-Kymmene Oyj		

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kainuun maakuntakaava on maakuntavaltuuston hyväksymä 7.5.2007. Valtioneuvosto vahvisti päätöksen 29.4.2009 vähäisillä muutoksilla. Maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) ja se on kaupunkikehittämisen kohdealue (kk) (punainen viiva), matkailun vetovoima-alue (mv) (oranssi viiva) sekä Kajaani-Kuhmo-Vartius –käytävän (ok1) (ruskea viiva) sisällä tai aivan tuntumassa.



MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISMÄÄRÄYKSET

RANTOJEN KÄYTTÖ

Yleisiä suunnittelumääräyksiä:

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon luonnon- ja maisemav arvot, vesihuollon järjestäminen sekä maanomistajien välinen tasapuolisuus. Rantarakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan riittävä vapaa rantaviivan määrä, viihtyisyys sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet.



MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE

Matkailun vetovoimamerkinillä **mv** on osoitettu maakunnan matkailu- ja virkistystoiminnan kannalta merkittävimmät aluekokonaisuudet. Niihin sisältyvät matkailukeskusten alueet ja niihin liittyvät virkistys-, suojele- ja muut alueet, joista on mahdollista kehittää matkailu- ja virkistystoimintaa palveleva laaja kokonaisuus.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISET ALUEET

Merkinillä **M** osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita.

Suunnittelumääräys:

Maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita voidaan käyttää alueen pääasialliseen käyttötarkoitukseen sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös erityislainsäädännön ohjaamana muihin tarkoituksiin, kuten luontais- tai muuhun elinkeinotoimintaan, turvetuotantoon, maa- ja kiviainesten ottoon, haja-asutusluonteiseen pysyvään ja loma-asumiseen sekä jokamiehen oikeuden rajoissa ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueille voidaan perustaa yksityisiä suojelualueita. Ilman erityisiä perusteita hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita ei tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön. Maankäyttöä suunniteltaessa on tuettava metsätalousalueiden yhtenäisyyttä ja toimivuutta.



KAJAANI – KUHMO – VARTIUS –KÄYTÄVÄ

Kehittämismerkinnällä **ok1** esitetään Kajaani-Kuhmo-Vartius -käytävä. Se on Kainuussa osa valtakunnallisesti tärkeää kansainvälistä Oulu-Kajaani-Arkangel -käytävää.

Suunnittelumääräys:

Kajaani-Kuhmo-Vartius -käytävää kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen ja matkailun palveluihin sekä liikenne- ja kulttuuriympäristön laatuun. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisen maantiliikenteen ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle.



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Kehittämismerkinnällä **kk** osoitetaan Kainuun maakuntakeskuksena yhteisesti kehitettäviä Kajaanin ja Sotkamon keskustaajamien aluetta.

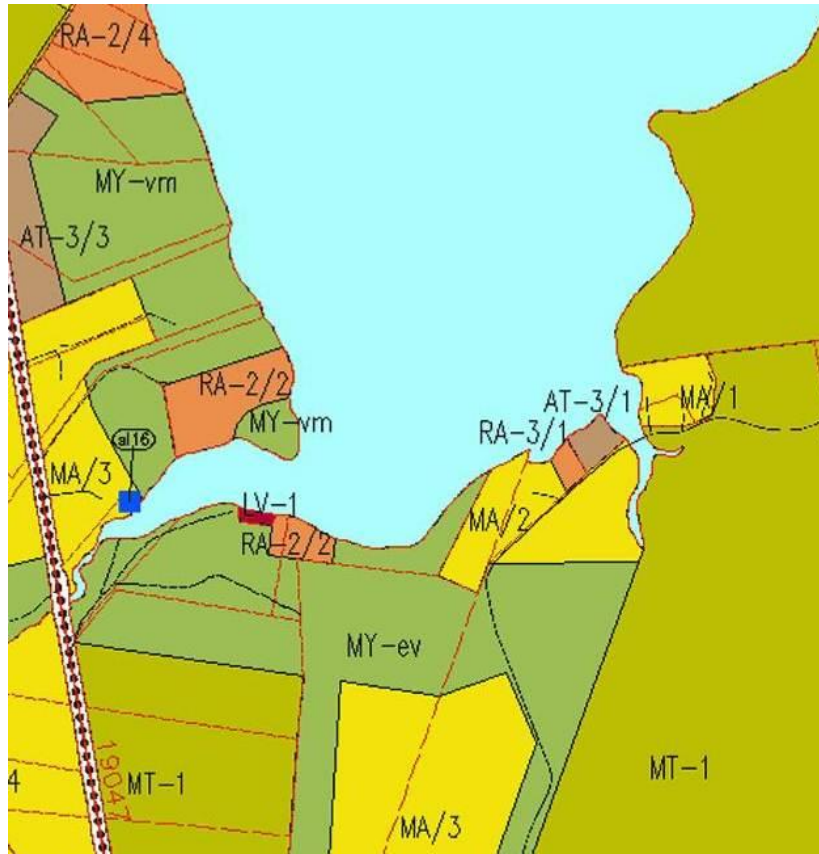
Suunnittelumääräys:

Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena. Aluetta 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. Vesiliikennettä varten tulee varata riittävästi laituri- ja rantautumispaikkoja.

Kuva 11 Kainuun maakuntakaavaote merkintöineen

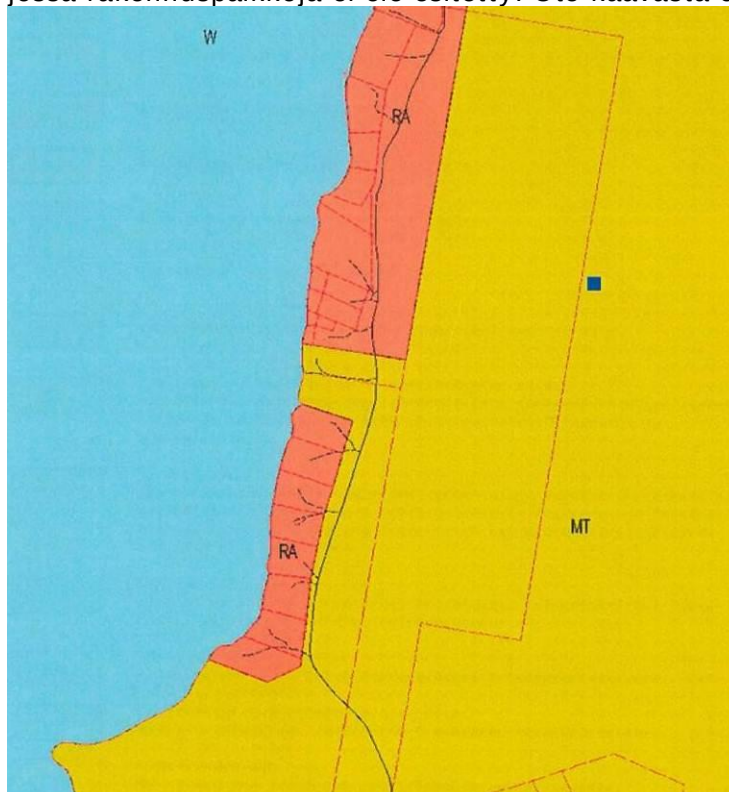
Kainuun maakunta –kuntayhtymä on laatinut Kainuun 1. vaihemaakuntakaavan. Se koskee puolustusvoimien ampuma- ja harjoitusalueita sekä niiden melualueita. Kainuun maakuntavaltuusto on 19.3.2012 hyväksynyt kaavan. Siinä on Vuosangan ampumarata-alue hieman laajentunut pääasiassa länteen. Ranta-asemakaavaan sillä ei ole vaikutusta, koska alue on erittäin kaukana.

Kajaanin kaupunginvaltuusto on 11.12.1995 § 86 hyväksynyt Koutaniemi-Vuoreslahti-Sarvivaaran osayleiskaavan. Ympäristöministeriö on päätöksen vahvistanut 23.6.1997. Ote kaavasta on ohessa. Etelärannalla oleva kohde RA-2/2 poistuu käytännössä ja alue muuttuu MY –alueeksi ranta-asemakaavassa.



Kuva 12 Ote osayleiskaavasta

Kajaanin kaupunginvaltuusto on 21.9.1992 § 120 hyväksynyt Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavan 2015. Oulun läänin hallitus on päätöksen vahvistanut 31.5.1993 N:o A 466P. Rantakaavasta pohjoiseen alue on yhtenäistä RA -aluetta, jossa rakennuspaikkoja ei ole esitetty. Ote kaavasta on ohessa.



Kuva 13 Ote Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavasta 2015



Kuva 14 Tilojen 1:85 ja 1:215 rakennuksia alueen pohjoispäässä

Sokajärven ranta-asetakaavan on Kajaanin kaupunginvaltuusto hyväksynyt 30.5.1983 § 235 ja Oulun lääninhallitus on päätöksen vahvistanut 21.9.1983. Kaavan pienennös on ohessa.

R3

SOKAJÄRVEN RANTAKAAVA

Kunta: Kajaani
Kylä: Koutaniemi
Tila: Sokajärvi RNo 1:14

Merkintöjen selitykset ja rantakaavamääräykset

- 6 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee
- Karttelin tai alueen raja
- Ohjeellinen alueen raja
- Ohjeellinen rakennuspaikan raja
- Muu ohjeellinen raja kuin rakennuspaikan raja
- Eri kaavamääräysten aloitusten alueen osien välinen raja ja ulkoinen rakennusraja
- 1 Karttelin numero
- 5 Rakennuspaikan numero
- I Roomaloinen numero, joka osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrostalon
- RA-4 Loma-asunon karttelialue
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunon talousrakennuksineen ja saunan. Loma-asunon kerrosta saa olla enintään 80 m² ja rakennuksen yhteenlaskettu kerrosala enintään 120 m². Asuinrakennus on sijoitettava vähintään 20 m etäisyydelle ja enintään 15 m etäisyydellä saunarakennuksen vähintään 10 m etäisyydelle läänenselän suuntaan suurimman vedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennuksen saa sijoittaa laavan merkityn rakennuksen ulkopuolelle. Kaavassa esitetty rakennuspaikkojen lukumäärä ei saa ylittyä.
- M-1 Rakennuspaikalle tulee kyttyä harjoittaa, rästiden on oltava avoimilla. Rakennuksen pääosalliseksi julki-suunnitelma tulee kyttyä puhta. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonsuojelualueen kunnossa.
- M-1 Maa- ja metsätalousalue
Alueelle saa rakentaa ohjeistoon maa- ja metsätaloudessa tarvittavia rakennuksia.
- Ohjeellinen kaavatie
- Koko rantakaava-alueella ei saa rakentaa vesikäytymöitä. Käytymöitä on käytettävä joko kompostikäymälä tai tiivistä sähäitöä varustettua kuivokäymälä. Jätevesiä ei saa laskaa järveen tai luvattuihin muihin 15 m lähempänä rantaviivaa tai naapurin rajoja. Lohaut jätet on kompostoitava.

Kuvasuostetta 20. päivästä joulukuuta 1982

Aaro Eerola
Aaro Eerola
dipl.ins.

Korjattu 21. päivästä tammikuuta 1983

Aaro Eerola
Aaro Eerola
dipl.ins.

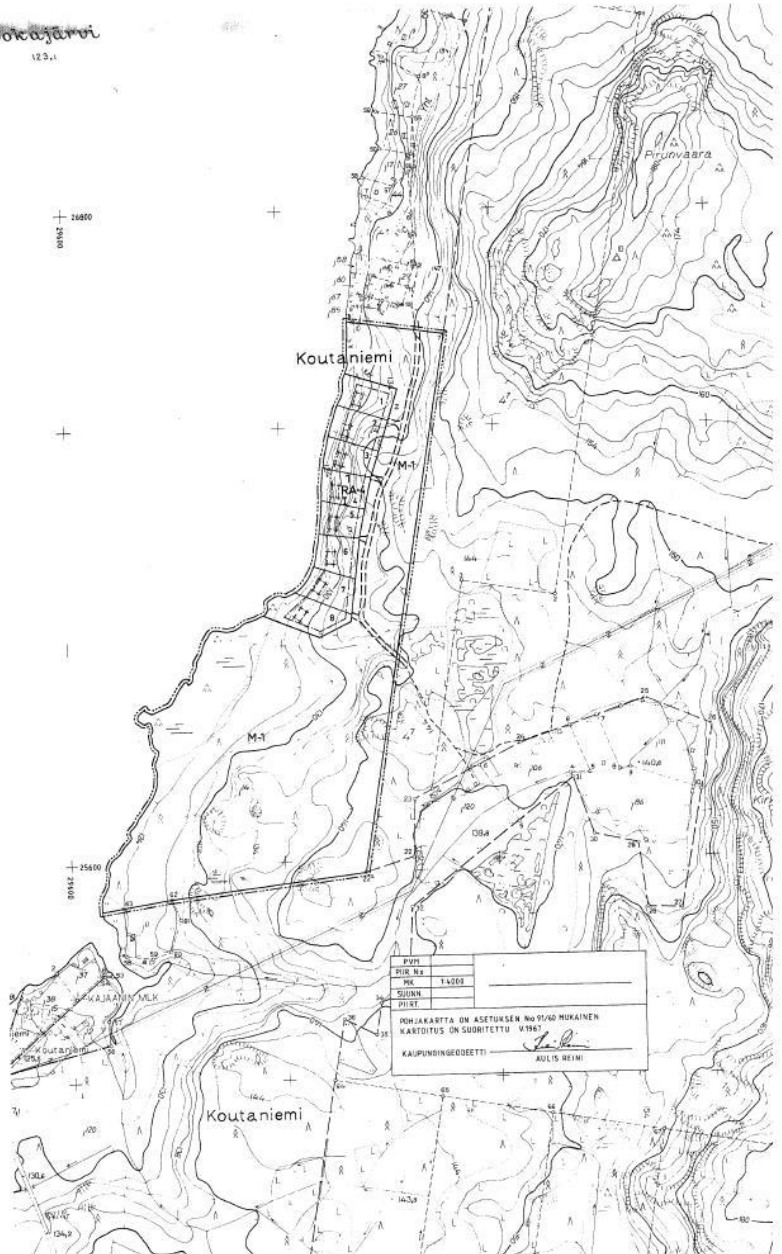
Teräistetty 9. päivästä tammikuuta 1983

Aaro Eerola
Aaro Eerola
dipl.ins.

Tämä rantakaavahieria on Kajaanin kaupungin valtuuston hyväksynyt 30.5.1983 päivätyn 2356:n kansalla tekemän päätöksen mukainen.

Tuomas Hajasalo
Virran puolesta: Tuomas Hajasalo
Kajaanin kaupunginjohtaja

Valuistettu Oulun lääninhallitukselle päätöksellä no 2775 P - 21.9.1983



Kuva 15 Voimassa oleva ranta-asemakaava

Kajaanin kaupunginvaltuusto on 13.9.2004 hyväksynyt rakennusjärjestyksen.

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakarttana käytetään aiemmin laadittua pohjakarttaa, joka on laitettu ajantasalle ja laajennettu maastokartan, kiinteistötoimitusten, ortokuvien ja maastomittausten perusteella. Kartta on hyväksytty maaliskuussa 2011 kaupungingeodeetti Timo Soinisen päätöksellä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää kaavoitusta rantarakentamisen ohjaamiseksi. Poikkeusluparakentaminen ei ole tässä tapauksessa perusteltua vaan rakennusoiden lisäys, kaavamääräysten muutokset sekä rakennuspaikkojen siirto osayleiskaava-alueelta ranta-asemakaava-alueelle on syytä käsitellä kaavanmuutoksena ja -laajennuksena. Kaavoitusmenettelyllä turvataan myös rajanaapureiden oikeudet. Alueen rakennuspaikkojen kokonaismäärä ei muutu. Kajaanin kaupunginvaltuuston hyväksymän rakennusjärjestyksen kohdan 4.3. mukaan ”Rantavyöhykkeellä rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 m², josta päärakennuksen osuus on enintään 150 m². Talousrakennuksille tulee varata vähintään 40 % rakennusoikeudesta.”

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle eräiden maanomistajien aloitteesta v. 2010 kesällä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alun perin 20.5.2011 ja se on nähtävillä 12.4.2012 alkaen.

Kaavan luonnostelu alkoi vuoden 2010 syksyllä.

Kaavan käynnistämisen johdosta on käyty seuraavia neuvotteluja:

- 2.7.2010 kaavoittajan puhelinkeskustelut ja sähköpostien vaihdot kaupungin teknisen sektorin toimialajohtaja Timo Soinisen kanssa. Sovittiin alustavasti menettelytavoista
- maanomistajien keskustelut kaupungin viranomaisten kanssa
- keskustelu 22.9.2010 kaupungin (Irmeli Hanka, Anne Siltovuori), UPM-Kymmene Oyj:n (Timo K. Mikkola) ja kaavoittajan (Kimmo Mustonen) välillä muutoksesta
- alustava keskustelu kaavatyön aloittamisesta Kainuun ympäristökeskuksen (Perttola) ja kaavoittajan (Mustonen) välillä 22.9.2010 ja sen jälkeen sähköpostien vaihdot
- keskustelu 24.2.2011 kaupungin (Hanka, Sanna Seppänen ja Jyrki Ruhanen), UPM-Kymmene Oyj:n (Heli Hakala, Reijo Turunen ja Mikkola) ja kaavoittajan (Mustonen) kanssa alustavasta kaavaluonnoksesta ja käytännön menettelytavoista
- neuvottelu 7.3.2012 kaupungin (Soininen, Hanka, Seppänen, Ruhanen), UPM-Kymmene Oyj:n (Ahti Laakso, Turunen, Mikkola, Juha Sarkkinen) ja kaavoittajan (Mustonen) kanssa kaavan viemisestä eteenpäin

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- maanomistajat ja asukkaat
 - kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
 - lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
 - matkailijat, kalastajat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne
- kaupungin hallintokunnat
 - maankäyttö
 - rakennusvalvonta
 - ympäristötoimi
 - tekninen toimi
 - virkistystoimi

- yhdyskuntatekniikka
E.ON Kainuun Sähköverkko Oy
Parkinniemi-Sokajärvi vesihuolto-osuuskunta
- viranomaiset
Kainuun ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset
Kainuun liitto -kuntayhtymä
Kainuun museo
- kajaanilaiset seurat ja yhdistykset

4.3.2. Vireilletulo

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 20.5.2011 ja se on nähtävillä 12.4.2012 alkaen, jolloin kaavan vireilletulosta on ilmoitettu. Suunnitelmaa pidetään ajan tasalla työn kuluessa.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty mm. seuraavia neuvotteluja:

- 1. viranomaisneuvottelu Kainuun ympäristökeskuksessa 13.6.2012. Muistio-ote ohessa.

KAJAANIN SOKAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN YM. VIRANOMAISNEUVOTTELU
13.6.2012 klo 12.00-13.30
KAINUUN ELY -KESKUS

1 § AVAUS JA JÄRJESTÄYTYMINEN

- puheenjohtaja Liisa Korhonen Kainuun ELY -keskus
- muistion laatija Kimmo Mustonen KimmoKaava
- läsnäolijat em. lisäksi
Juha Rissanen UPM-Kymmene Metsä

2 § RANTA-ASEMAKAAVAN ESITTELY

- kaavan tilanne / Kimmo Mustonen
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 12.4.-11.5.2012. Yksi muistutus on jätetty, jossa halutaan kaava-aluetta laajentaa. Kainuun museolla ei ole huomauttamista. Kajaanin kaupunki ei yhteensattumien vuoksi voi osallistua neuvotteluun, mutta heidän kantansa käy ilmi lausunnosta. Lausunto käytiin läpi. Muistuttajien (Nyyssönen, Kemppainen) alue tulisi ottaa kaavaan mukaan ja varmistaa, että yhteensä tulee vain yksi rakennuspaikka. Kaupunki esittää, että kortteliin 1 tullut uusi rakennuspaikka 9 tulisi jättää pois viheralueeksi ja siirtää paikka kortteliin 2 luontoarvot huomioiden. Kaavojen yhteistä mitoitus voidaan lisätä, koska se on varsin pieni ottaen huomioon alueen sijainti ja viemäriin liittymisvelvoite.

3 § KESKUSTELU JA OSALLISTEN NÄKEMYKSET

- Liisa Korhonen
 - o kortteliin 1 pohjoispäähän tilalle 1:216 merkitty uusi rakennuspaikka voisi olla paikallaan sekä ottaa kumottavaksi esitetty alue rakennuspaikkana kaavaan. Kortteli 2 tulisi tällöin poistaa, jolloin mitoitus olisi rantakaavan ja yleiskaavan mukainen. Rantaviivan muuntaminen tulisi tarkistaa lahden pohjukassa. Mitoitus tulisi olla korkeintaan 6 rp/km. Keskustan osayleiskaava tulee liittää kaava-asiakirjoihin ja oas:ia tarkentaa.
- Juha Rissanen
 - o Nykyinen tila 1:215 on aikanaan myyty lisäalueeksi maa- ja metsätalousalueena tilaan 1:85. Sen rakentaminen ei täten saa vähentää UPM:n rakennusoikeutta.
- Kimmo Mustonen
 - o Alueen keskeisen sijainnin ja viemäroinnin vuoksi kaupungin kannan mukaisesti mitoituksen tulisi olla korkeampi kuin "perinteissä" rantayleiskaavoissa ja rantakaavoissa. Kemppaisen/Nyyssösen paikka tulisi laskea Keskustan osayleiskaavan "kiintiöstä", vaikka siinä ei mitoitus ole esitetty.

4 § JATKOTOIMET

Kainuun ELY -keskus antaa lausuntonsa heinäkuun loppuun mennessä.

Liisa Korhonen
puheenjohtaja

Kimmo Mustonen
sihteeri

JAKELU: sähköpostilla osallistuneille

- 2. viranomaisneuvottelu Kainuun ympäristökeskuksessa 12.12.2012. Muistio-ote ohessa.

KAJAANIN SOKAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN VIRANOMAISNEUVOTTELU
12.12.2012 klo 10.00-11.00
KAINUUN ELY -KESKUS

1 § AVAUS JA JÄRJESTÄYTYMINEN

- puheenjohtaja Liisa Korhonen Kainuun ELY -keskus
- muistion laatija Kimmo Mustonen KimmoKaava
- läsnäolijat em. lisäksi
 - Jouko Saastamoinen Kainuun ELY -keskus
 - Irmeli Hanka Kajaanin kaupunki
 - Sanna Seppänen - " -
 - Ahti Laakso UPM-Kymmene Metsä
 - Reijo Turunen - " -
 - Matti J. Huhtala - " -
 - Juha Rissanen - " -

2 § RANTA-ASEMAKAAVAN ESITTELY

- kaavan tilanne / Kimmo Mustonen
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 12.4.-11.5.2012. Yksi muistutus on jätetty, jossa halutaan kaava-alueita laajentaa. Kainuun museolla ei ole huomauttamista. Kajaanin kaupunki on antanut lausunnon, jonka mukaan kortteliin 1 tullut uusi rakennuspaikka 9 tulisi jättää pois viheralueeksi ja siirtää paikka kortteliin 2 luontoarvot huomioiden. Kaavojen yhteistä mitoitus voidaan lisätä, koska se on varsin pieni ottaen huomioon alueen sijainti ja viemäriin liittymisvelvoite. Muistuttajien (Nyyssönen, Kemppainen) alue tulisi ottaa kaavaan mukaan ja varmistaa, että yhteensä tulee vain yksi rakennuspaikka. Em. perusteella on laadittu kaavaehdotus 30.10.2012. UPM:n tilojen mitoitus ilman M -alueelle kaupungin myöntämää lupaa on 6,7 rp/muunnettu rv-km. Käytiin läpi aluetta koskevia valo- ja ilmakuvia.

3 § KESKUSTELU JA OSALLISTEN NÄKEMYKSET

- Irmeli Hanka kertoi kaupungin osayleiskaavojen mitoituksista. Vanhat kaavat eivät kaikki ole vertailukelpoisia, koska niissä ei aina rakennuspaikkoja ole edes osoitettu. Vertailukelpoisina voidaan pitää seuraavia osayleiskaavoja tai niiden osia: Kuluntalahti, jossa on kyläaluetta mukana, mutta esim. UPM:n alueelle on tullut uutta RA -aluetta 8,0 rp/muunnettu rv-km, Nuasjärven kaava (v. 2000) 7,1 kpl/km, Oulujärven kaavoista (v. 2003) Hannusranta 8,0 kpl/km ja Jormuanlahti 9,6 kpl/km. Kaavat eivät ole olleet vain olemassa olevan rakentamisen toteavia, vaan niissä on maankäyttöä suunniteltu ja huomioitu mm. vapaan rantaviivan määrä. Kaupungin aluerakennusselvityksissä ei Sokajärven aluetta ole suunniteltu tehokkaampaan rakentamiseen tarkoitetuksi vaan lomarakentamiseen. Kaupunki osaltaan on valmis hyväksymään laaditun kaavaehdotuksen
- Jouko Saastamoinen tiedusteli onko luontoselvitys tehty. Tähän vastattiin, että se on laadittu ja otettu huomioon rakennuspaikkojen sijoittelussa
- Liisa Korhonen pyysi toimittamaan kantatilaselvitykset ja tarkistamaan rantaviivan mitoituksen. Tässä vaiheessa ei oteta kantaa, voidaan aiemmasta lausunnosta poiketa. Maksimimitoituksen tulisi olla 6 rp / km.
- Reijo Turunen totesi, että Kajaanin kaupunki, UPM ja kaavoittaja ovat 30.10.2012 laaditun kaavaehdotuksen kannalla ja se tulisi hyväksyä rantakaavaksi.
- Kimmo Mustonen korosti vielä, että yleisen suunnittelukäytännön mukaan tulisi ottaa huomioon alueen keskeinen sijainti ja viemärinti. Koska kyseessä on myös ranta-asemakaava, jossa on laadittu ja täydennetty erillinen pohjakartta ja tehty tarkemmat perusselvitykset, kaavan mitoitus voisi perustellusti olla korkeampi kuin kaupungin laatimissa osayleiskaavoissa. Kemppaisen/Nyyssösen paikka tulisi laskea Keskustan osayleiskaavan "kiintiöstä", vaikka siinä ei mitoitus ole esitetty. Alue on myyty lisäalueeksi olemassa olevaan pieneen rakennuspaikkaan ja ostaja on ollut tietoinen kaavan sisällöstä.

4 § JATKOTOIMET

Em. lisäselvitykset toimitetaan ja täydennetään kaavaselostukseen. Kainuun ELY -keskus kommentoi asiaa myöhemmin.

Liisa Korhonen
puheenjohtaja

Kimmo Mustonen
sihteeri

JAKELU: sähköpostilla osallistuneille

- kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä MRA 30 § mukaisesti 12.4.-11.5.2012 välisen ajan. **Huomautuksissa** ja **lausunnoissa** todettiin seuraavaa kaavan laatijan vastineella täydennettynä:
 - o Helena Nyyssönen, Jarkko Kemppainen ym. ovat suullisesti ja sähköpostilla 15.6.2012 esittäneet, että tiloille 1:215 ja 1:85 tulisi muodostaa rakennuspaikka / -paikat. Tilan 1:215 alue on nyt esitetty kumottavaksi kaavasta ja sille on annettu rakennuslupa saunalle.
 - esteitä tilojen sekä myös tilojen 1:67 ja 1:252 kaavaan mukaan ottamiselle ei ole. Kaavan kumoaminen on alun perin ollut Kajaanin kaupungin aloitteesta tehty. Alueen rakentaminen oli tarkoitus hoitaa osayleiskaavan muutoksella
 - o Kainuun museo 14.5.2012 toteaa, ettei alueella ole kulttuurihistoriallisesti tai rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita eikä tunnettuja muinaismuistolain suojelamia kiinteitä muinaisjäänneksiä, joten ei ole huomauttamista luonnoksesta
 - ei vaikutusta kaavaan
 - o Kainuun ely –keskus 29.5.2012 toteaa, että kaavasta olisi tullut järjestää viranomaisneuvottelu ennen kuin valmisteluaineisto on asetettu nähtäville. Neuvottelu tulisi järjestää eikä ely –keskus anna lausuntoa luonnoksen yksityiskohdista ennen sitä
 - kaavahanke on varsin suppea laajuudeltaan ja merkitykseltään. Yleensä on neuvottelut pidetty joustavasti eri vaiheissa kaavahankkeita. Neuvottelu järjestetään mahdollisimman pian.
 - o Kainuun ely –keskus on 7.8.2012 todennut, että suunnittelualueella ei voida käyttää korkeampaa rantarakentamisen tehokkuutta kuin 6 rp/muunnettu rv-km. Tiiviimpi rakentaminen aiheuttaisi haittaa maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle. Viemärointi ei ole peruste myöskään. Pohjoisosan ranta-asemakaavan kumoamista ei ole riittävästi perusteltu. Ranta-asemakaavan suhdetta yleiskaavoitukseen tulee kuvata tarkemmin. Ehdotuksesta tulisi pitää viranomaisneuvottelu enne kaavaehdotuksen asettamista nähtäville
 - Kajaanin kaupungin yleiskaavoissa on vastaavantyyppisissä tilanteissa käytetty huomattavan suuria rakentamismääriä. Niitä on selostettu jäljempänä. Viemärointi on yleisesti hyväksytty perusteeksi korkeammalle mitoitukselle, kuin ilman sitä voidaan käyttää. Myös alueen sijainti tulee ottaa huomioon. Viranomaisneuvottelu on järjestetty uudelleen 12.12.2012
 - o Kajaanin kaupungin ympäristö ja maankäyttö on antanut lausunnon 7.6.2012. Siinä todetaan, että kumottavaksi esitetyn alueen omistajat (Helena Nyyssönen ja Jarkko Kemppainen) esittävät alueen liittämistä kaavaan. Tilan 1:215 on Yhtyneet paperitehtaat myynyt lisämaaksi tilaan 1:85 v. 1993. Samana vuonna on myönnetty rakennuslupa saunalle ja tilat ovat muodostaneet yhden rakennuspaikalla. Kaavalla tulisi huolehtia, ettei tiloille muodostu kahta paikkaa. Kaavan pohjoisosa on rakennettu tiheään. Tilan 1:216 uusi paikka tulisi poistaa. Kaavaluonnoksen rakennuspaikkamäärä on 11 ja mitoitus 6,7 kpl/muunnettu rv-km. Yhdellä lisäpaikalla määräksi tulisi 7,3 kpl, joka ei ole kohtuuttoman korkea huomioiden alueen sijainti ja viemäriin liittymisvelvoite. Yhden uuden rakennuspaikan voi varata kortteliin kaksi edellyttäen, että luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet säilytetään. Selostuksessa on kuvailtava kaavaratkaisujen perusteet. Kaavamääräyksissä tulee olla merkintä, että rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 7 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rantaviiva on hyvä määritellä ylimmän vedenkorkeuden mukaiseksi rantaviivaksi.
 - kaavaehdotus on tarkoitus tehdä em. lausunnon mukaisesti ja lisätä perusteluja
- kaavaehdotus oli nähtävillä 25.3.-23.4.2013. Muistutuksia ei jätetty eikä lausuntoja annettu. Kajaanin kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 10.6.2013 § 56

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Käydyt keskustelut ja neuvottelut on selostettu edellä sekä kerrottu saatujen lausuntojen sisältö.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohtatavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksensä maankäyttö- ja rakennuslain 22 § mukaisista **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista**. Tarkistettavat tavoitteet tulevat voimaan 1.3.2009 lähtien. Päätöksen kohdan 4.4. "Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat" erityistavoitteissa todetaan, että *"Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on suunniteltava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys."* Edelleen *"Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet."*

Maakuntakaavassa alueelle ei ole varauksia.

Aiemmassa **Sokajärven rantakaavassa** alue on varattu lomarakentamiskäyttöön. Sen alueen rakennuspaikkoja lisätään yhdellä. Ranta-asemakaava vastaa **osayleiskaavoja** rakennuspaikkamäärältään vaikka Kajaanin Keskustaajaman kaavassa ei paikkoja ole osoitettu. Sen mukaan on kuitenkin rakennusluvut myönnetty tiloille 1:85 ja 1:215.

Kaupunki on asettanut kaavan laadinnalle seuraavia tavoitteita:

- rakennuspaikkojen siirrot ja lisäys voidaan tehdä
- aluksi esitettiin, että kaava on syytä kumota pohjoisosasta ja asia ratkaistaan osayleiskaavan muutoksella aikanaan. Tästä on luovuttu ja päädytty, että asia tulee ratkaista ranta-asemakaavalla

Ranta-asemakaava pyritään laatimaan siten, että kaava olisi rakennusoikeuden suhteen paremmin nykyhetken vaatimukset ja tarpeet huomioon ottavampi kuin aiempi kaava. Rakennuspaikkojen siirrolla parannetaan toisaalta niiden parempaa rakennettavuutta ja toisaalta luonnonolojen parempaa huomioimista.

Muutos ei merkittävästi vaikuta vapaan rantaviivan määrään ranta-asemakaavan ja osayleiskaavan yhteisvaikutus huomioiden.

4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet

Eri neuvottelujen ja keskustelujen aikana syntyneet epäviralliset tavoitteet on kaavan työstämisessä otettu huomioon.

4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi

Vaihtoehtoja korttelin 1 osalta ei ole tehty, koska nykyisen ranta-asemakaavan rakennuspaikat ovat jo toteutuneet. Osayleiskaava-alueelta siirrettävien rakennuspaikkojen paikka on määräytynyt luontoselvityksen ja rakennuskelpoisuuden perusteella ja niiden sijainti ja määrä on vaihdellut työn kuluessa. Rakennusoikeuden määrä, sijoittelu ja käyttötarkoitukset ovat täsmentyneet neuvotteluissa ja kuulemisissa. Alueelle olisi painetta myös pysyvään asumiseen, mutta ranta-asemakaavalla sitä ei voida osoittaa.

4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet



Vahvistetussa kaavassa on yksi kortteli ja kahdeksan rakennuspaikkaa. Niiden sijainti ja rajat pysyvät ennallaan. Paikkoja lisätään tämän kaavan alhaisen mitoituksen vuoksi yhdellä. Kaavan laajennusalueella järven eteläpäässä on ollut osayleiskaavassa kaksi rakennuspaikkaa, jotka nyt siirretään varsinaiselle ranta-asemakaava-alueelle eli määrä säilyy ennallaan. Ehdotusvaiheessa alue laajeni vielä pohjoiseen, jonne on jo Kajaanin Keskustaajaman osayleiskaava 2015 perusteella myönnetty rakennusluvat yhdelle paikalle, joka on ollut osaksi alkuperäisen ranta-asemakaavan alueella. Tätä ei kuitenkaan ole syytä laskea tämän alueen "kiintiöön" kuuluvaksi. Samoin eteläosan osayleiskaavan paikat liittyvät UPM:n muidenkin alueiden rantaviivan tuomaan määrään. Alueen keskeinen sijainti ja velvollisuus liittyä viemäriin huomioiden määrä on kuitenkin kokonaisuutena varsin vähäinen.

Koko muutettavan ja laajennettavan kaavan alueella tulee 12 rakennuspaikkaa. Muunnettua rantaviivakilometriä kohti määrä on 9.1 kpl/km. Tässä laskuperuste on kuitenkin väärä, koska Koutaniemi-Vuoreslahti-Sarvivaaran osayleiskaavan mukaan UPM:lle on tullut tähän kohtaan paikat myös muiden siinä kaavassa olevien ranta-alueiden perusteella. Samoin Kajaanin Keskustaajaman osayleiskaavan mukaan tiloille 1:85 ja 1:215 tuleva paikka kuuluu sen kaavan kiintiöön. Oikeampi laskuperuste on laskea nämä kolme paikkaa pois ja verrata 9 rakennuspaikan määrää alkuperäisen kaava-alueen rantaviivaan. Tämä määrä on $9 \text{ rp} / 1285 \text{ m} = 7.0 \text{ rp/muunnettu rv-km}$. Rantaviiva on edellä olevan kartan mukainen pohjoisempi palsta poisluettuna tilan 1:85 osuus eli 30 m.

Rakennusoikeutta kasvatetaan Kajaanin rakennusjärjestyksen mukaiseen määrään. Tarkemmat tilastotiedot ovat tilastolomakkeessa.

Kajaanin kaupungin alueelle laadituissa osayleiskaavoissa mitoitus on ollut varsin korkea. Osa kaavoista on koskenut kyläkeskusalueita tai ne on jo ennen kaavoitusta rakennettu varsin tiiviisti. Vertailukelpoisia kaavoja tai niiden osia on kuitenkin varsin paljon. Niissä on muunnettua rantaviivakilometriä kohti käytetty seuraavanlaisia mitoituksia (laskelmat Kajaanin kaupunki):

- Kuluntalahti, jossa on kyläaluetta mukana, mutta esim. UPM:n alueelle on tullut uutta RA -aluetta 8,0 rp/muunnettu rv-km,
- Nuasjärven kaava (v. 2000) 7,1 kpl/km,
- Oulujärven kaavoista (v. 2003) Hannusranta 8,0 kpl/km ja Jormuanlahti 9,6 kpl/km.

Kaavat eivät ole olleet vain olemassa olevan rakentamisen toteavia, vaan niissä on maankäyttöä suunniteltu ja huomioitu mm. vapaan rantaviivan määrä. Lisäksi on huomioitava, että osayleiskaavat on laadittu maastokarttapohjalle ja selvitykset ovat yleisluonteisia. Ranta-asemakaava on laadittu tarkemmalle pohjakartalle sekä luontoyms. olot selvitetty huomattavasti tarkemmin, mitä kymmeniä rantaviivakilometrejä käsittävissä osayleiskaavoissa voidaan tehdä. Täten ranta-asemakaavan mitoitus voisi olla suurempi kuin osayleiskaavoissa on käytetty. Nyt ei edes siihen ole päädytty vaan määrä on pienempi. Myös edellä mainittu alueen sijainti, viemärointi, alueen ominaisuudet yms. olot puoltavat korkeampaa mitoitusta.

Vuodepaikkojen arvioitu määrä on n. 50-60 kpl.

Varsinaisen emätilan Sokajärvi 1:216 muodostuminen on seuraava. Kaikki lohkotilat on muodostettu rakennuslain rantakaavasäännösten jälkeen eli vuoden 1969 jälkeen. Koko tilan rantaviivaosuudet ovat kaava-alueella. Vihreällä on rajattu alkuperäisen tilan muodostuminen ja keltaisella lohkotilat ja voimassa olevat tilat.

Kiinteistötunnus: 205-403-1-2 KESKITALO

205-403-1-4 (X) RAUHALA 26.08.1910

205-403-1-5 KALLIORANTA 30.08.1910

205-403-1-6 (X) TOIVOLA 30.08.1910

205-403-1-7 KATAJALAHTI 30.08.1910

205-403-1-11 (X) HAUTANIEMI 27.10.1911

205-403-1-12 (X) HEIKKILÄ 27.10.1911

205-403-1-13 (X) UUSITALO 28.10.1912

205-403-1-14 (X) SOKAJÄRVI 31.12.1912

205-403-1-15 (X) KESKITALO 31.12.1912

Kiinteistötunnus: 205-403-1-14 SOKAJÄRVI

205-403-1-177 KUUSIRANTA 24.07.1986

205-403-1-178 JUURELA 24.07.1986

205-403-1-179 (X) SOKAJÄRVI 24.07.1986

Kiinteistötunnus: 205-403-1-179 SOKAJÄRVI

205-403-1-182 KESÄRANTA 01.10.1987

205-403-1-183 (X) SOKAJÄRVI 01.10.1987

Kiinteistötunnus: 205-403-1-183 SOKAJÄRVI

205-403-1-200 SUVIKEHTO 03.10.1990

205-403-1-201 (X) SOKAJÄRVI 03.10.1990

Kiinteistötunnus: 205-403-1-201 SOKAJÄRVI

205-403-1-204 SOKA II 19.05.1992

205-403-1-205 RAMINKALLIO 19.05.1992

205-403-1-206 HEITTO 19.05.1992

205-403-1-207 MURUKALLIO 19.05.1992

205-403-1-208 (X) SOKAJÄRVI 19.05.1992

Kiinteistötunnus: 205-403-1-208 SOKAJÄRVI

205-403-1-215 SOKAPIILO 18.04.1994

205-403-1-216 SOKAJÄRVI 18.04.1994

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueen rakentamisen määrä ei tarvitse erillisiä palveluja. Palvelut ovat pääasiassa Kajaanissa lyhyen matkan päässä.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevat ja muut tavoitteet on pystytty toteuttamaan varsin hyvin. Kaavamääräyksiä ja metsän käsittelyä on tiukennettu aiempaan kaavaan verrattuna.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Luonnoksessa RA -korttelialueiden pinta-ala oli n. 60617 m², rakennusoikeus yhteensä 2750 k-m² ja korttelitehokkuus $e=0.045$. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on Kajaanin nykyisen rakennusjärjestyksen sallima määrä eli 250 k-m²/rakennuspaikka. Kaavassa on rakentamisen ohjaus esitetty varsin väljästi. Rannan puolella lomarakennukset on sijoitettava samalle etäisyydelle rannasta kuin aiemmassa kaavassa muutosalueen osalta. Laajennusalueella noudatetaan rakennusjärjestyksen etäisyyttä. Erillinen ranta sauna saa olla 15 m etäisyydellä rannasta.

Myöskään rakentamistapamääräyksiä tai -ohjeita ei ole laadittu tiukoiksi, vaan rakentamisen laadusta ja riittävästä yhtenäisyydestä huolehditaan rakentamisen yhteydessä. Alue on jo suurelta osalta rakentunut.

Ehdotuksessa RA -korttelialueiden pinta-ala oli n. 64856 m², rakennusoikeus yhteensä 3000 k-m² ja korttelitehokkuus $e=0.046$.

5.3.2. Muut alueet

Korttelialueiden ulkopuolelle jääneet alueet on kaavassa merkitty maa- ja metsätalousalueeksi (M-1). Eteläosa on merkitty erityisiä ympäristöarvoja omaavaksi (MY). Muuten on arvokkaat luontokohteet merkitty luonnonmerkinnoilla. Tiet on merkitty ohjeellisilla merkinnöillä. Jakokunnan alue on merkitty yleiseksi venevalkamaksi (LV),

5.4. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue ja sen lähialueet ovat varsin tiiviisti rakennettua pysyvän asumisen ja lomarakentamisen aluetta. Tiestö on valmiina korttelia 2 lukuunottamatta. Kajaanin keskustaan pääsee joko pohjoisesta Sokajärventien-Parkinniementien kautta tai etelästä Vuoreslahdentien kautta. Rakennusoikeuden lisäys ja rakennuspaikkojen siirto ei vaikuta tiestön tasovaatimuksiin. Rakennusten koko suurenee hieman, mutta niiden koko ei tule merkittävästi poikkeamaan nykyisestä rakennuskannasta alueen ympärillä. Uutta tietä on rakennettava kolmelle rakennuspaikalle. Samaan aukkoon on tarkoitus sijoittaa vesi- ja viemärihuollon verkostot.

Alueelle on rakennettu Parkinniemi-Sokajärvi vesihuolto-osuuskunnan vesi- ja viemäriverkosto, johon rakennukset on liitettävä. Sähkönjakelu on helposti järjestettävissä 20 kV linjan ollessa alueen reunoilla eikä muutos vaikuta ulkoiseen verkostoon.

Olemassa olevan rakennuskannan osalta tilanne selkiytyy huomattavasti, kun alueen pohjoisosan eli korttelin 3 rakentaminen tulee yksityiskohtaisella kaavalla käsiteltävä.

Rakentaminen keskittyy suppeammalle alueelle kuin ennen muutosta, jossa Sokajärven eteläpäässä oli osayleiskaavan mukaiset rakennuspaikat.



Kuva 17 Tilan 1:178 rakennuksia

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen muuttaa hieman kohdealueensa maa- ja kallioperän pintakerroksia. Vähäisiä vaikutuksia voi olla vesistöön, mutta hyvin rajallisesti, koska rakennukset liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Ilmaan tai ilmastoon ei ole vaikutuksia. Alue on jo rakennettua ja käyttöön otettua ympäristöä. Rakennusoikeuden lisäyksen vaikutus käyttöön otettavaan maa-alueeseen on erittäin vähäinen.

Kaava-alueen metsät ovat pääasiassa käsiteltyjä talousmetsiä, joten kaavoitus ja rakentaminen eivät vaikuta haitallisesti luonnonympäristöön ja sen säilymiseen. Luonnon inventoinneissa löytyneet arvokkaat metsä-, luhta-, suo- tai lähdekohteet on määräyksissä otettu huomioon. Alue ei ole pohjavesialuetta. Rakentaminen tulee olemaan tavanomaista lomarakentamista, joten ei ole pelkoa pohja- tai pintavesien pilaantumisesta. Erillinen eteläosan palsta on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MY). Alueella sallitaan vain metsän harventaminen ja sen välttämättömiä hoitoa edellyttävät toimenpiteet.



Kuva 18 Eteläinen palsta on kosteaa ja jätetään lähes luonnontilaiseksi

Rakentamisalueilla pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Kortteli-alueilla ei kuitenkaan ole merkittävää kasvillisuutta ja samantyyppistä aluetta jää myös rakentamisen ulkopuolelle.

Kaava-alueen vieressä oleva vesistö on varsin laaja järvi ja liittyy vielä suurempaan Oulujärveen. Veneily- ja kelkkailureitit jäävät varsin kauas, joten rakentaminen ei vaikuta myöskään reiteillä kulkeviin tai kaukomaisemiin. Myös hyvä puusto estää rakentamisen näkymisen kauemmas. Lähempää tarkastellen maisemakuva hieman muuttuu, mutta koska alue ja sen ympäristö on jo otettu rakentamiskäyttöön, ei muutos ole kovin merkittävä.



Kuva 19 Vanhaa rantaviivan kivikkoa, joka on luo -alueella

Vaikutukset talouteen

Kaava-alueelle joudutaan parantamaan ja rakentamaan osittain loma-asutuksen tarvitsemaa tiestöä, vesihuoltoa ja sähköhuoltoa. Uutta tietä on tehtävä n. 550 m. Rakentamisen lisäys ei vaikuta merkittävästi teknisen huollon rakentamisen määrään tai kustannuksiin eikä aiheuta maanomistajalle, rakentajille tai yhteiskunnalle suuria kustannuksia. Sähköhuollon verkostot ovat alueen vierellä. Kaupungin tai yhteiskunnan kustannukset eivät merkittävästi lisäännä.



Kuva 20 Sokatie, jonka oikealle puolelle on kaivettu vesi- ja viemärijohto

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan liittymällä viemäriverkostoon. Merkittäviä terveysriskejä ei aiheudu. Tiestöt on rakennettu ja rakennetaan siten, että hälytysajoneuvoilla on hyvä pääsy alueelle.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Vapaa liikkumismahdollisuus ei vähene kaavan toteuduttua. Muutos voimassa olevaan kaavaan nähden on vähäinen. Alueen kautta ei kulje latu-, retkeily- tai kelkkailureittejä. Korttelien 1 ja 3 väliin jätetään kaistale, joka turvaa pääsyn järvelle. Tästä alueesta pohjoiseen on laaja varsin yhtenäisesti rakennettu alue, joten pääsy on syytä turvata.

Rakentaminen ei estä vesistön käyttämistä esim. kalastukseen tai veneilyyn. Vapaata rantaviivaa jää entiseen tapaan alueelle, jolloin myös jokamiehen oikeudet turvataan. Sokajärven ja Oulujärven rannoilla on lukuisia jakokuntien yhteisiä alueita tai kuntien tai valtion omistamia maita hyvien tieyhteyksien varrella, mikä takaa hyvät pääsymahdollisuudet järvelle. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu venevalkama jakokunnan alueelle. Kerittävänniemen nuotiopaikan käyttö on jatkossakin mahdollista. Sen saavutettavuus paranee uuden tien rakentamisen johdosta.



Kuva 21 Kerittävänniemessä on pieni nuotio- ja taukopaikka

Vaikutukset sosiaaliin oloihin

Rakentaminen on Kajaanin keskustan välittömässä läheisyydessä. Alueella ja sen ympärillä ja sinne johtavien teiden läheisyydessä on suhteellisen tiheää pysyvää asutusta ja loma-asutusta. Rakentamisesta ei aiheudu haitallisia sosiaalisia vaikutuksia. Rakennuspaikat ovat varsin kookkaita ja turvaavat riittävän etäisyyden naapureiden välillä. Alue on kuitenkin suurehkon kaupungin välittömässä läheisyydessä, joten lomamvieron voi olettaa osittain olevan kaupunkilaisten "huvilaelämää", jossa alueella etenkin kesällä vietetään paljonkin aikaa.

Vaikutukset kulttuuriin

Metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä. Rakennusoikeuden lisäys ja rakennuspaikkojen siirrot eivät aiheuta merkittäviä muutoksia rantamaisemaan. Rakentaminen hyvin suunniteltuna ja toteutettuna tukee ja täydentää ympäristön asutusta ja loma-asutusta. Alueella ei ole merkittäviä kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja. Alueen metsien käsittelyä koskevia määräyksiä on tiukennettu.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä muita vaikutuksia.



Kuva 22 Korttelin 2 taustalla olevaa männikköä

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Häiriötekijät alueella ovat vähäiset. Yleisiä teitä ei ole lähellä. Alueen läpi ei kulje moottorikelkka-, latu-, retkeily- tms. reittejä ja järvellä veneily ja kelkkailu on varsin kaukana alueesta.

5.6. Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset ovat kaavakartan yhteydessä. Kaavassa on käytetty ympäristöministeriön 1.5.2000 astuneen asetuksen mukaisia kaavamerkintöjä.

5.7. Nimistö

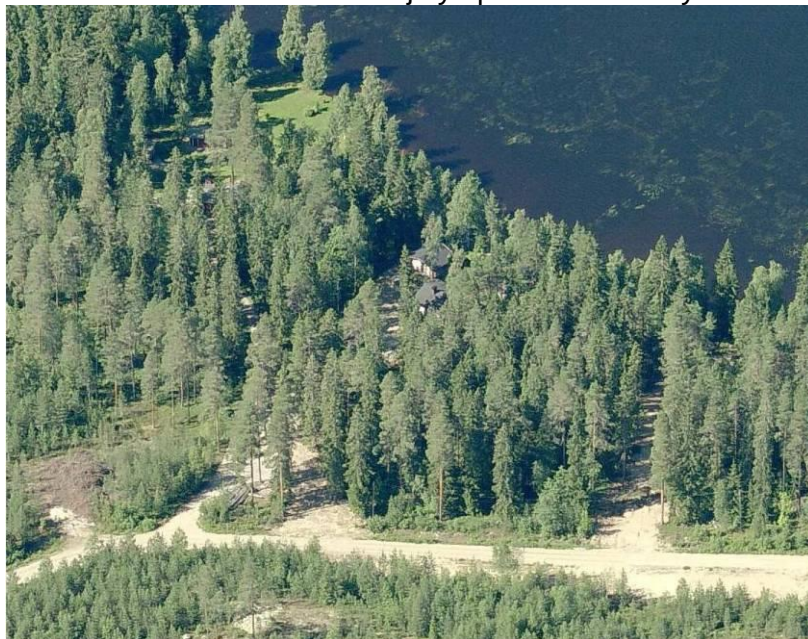
Kaavatiet on nimetty opastuksen helpottamiseksi. Nimistö on laadittu alueen perinteistä nimistöä hyödyntäen.

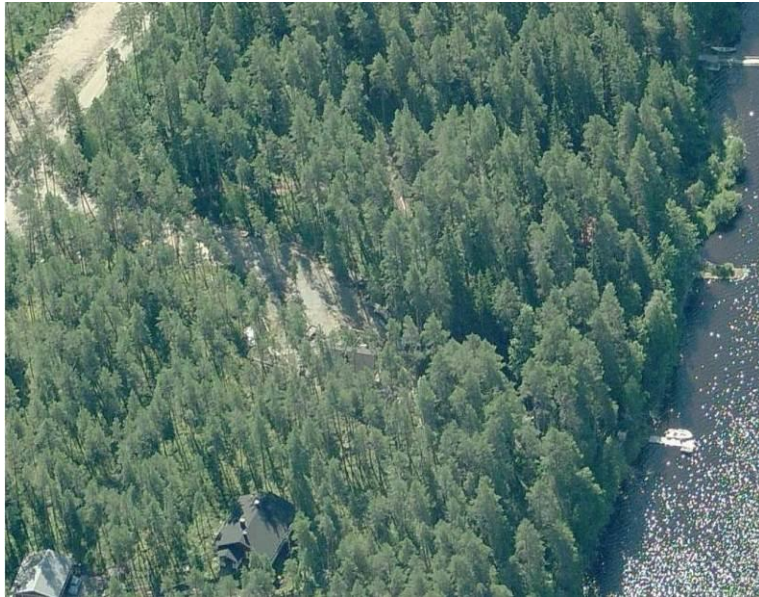
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä suunnitelmia ei ole laadittu.

Ohessa on viistokuvia alueen nykyisestä rakentamisesta. Kuvista selviää hyvin nykyisten maanomistajien tahto säilyttää suojapuustoa mahdollisimman paljon ja ottaa luonnonolot huomioon metsän ja ympäristön käsittelyssä.





Kuva 23 Viistokuvia korttelin 1 alueesta

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta. E.ON Kainuun Sähköverkko Oy toteuttaa sähköhuollon maanomistajien tilausten mukaisesti. Parkinniemi-Sokajärven vesihuolto-osuuskunta huolehtii vesi- ja viemärihuollosta. Alue on ominaisuuksiltaan hyvin lomarakentamiseen soveltuvaa, luonnoltaan ja maisemiltaan kaunista aluetta ja Oulujärvi suosittua lomarakentamisaluetta, joten kaavan tultua vahvistetuksi alue tulee toteutumaan varsin nopeasti myös uusien rakennuspaikkojen osalta.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaupungin ja valtion eri viranomaiset seuraavat lupakäsittelyn ja valvonnan yhteydessä alueen rakennuskannan yhtenäisyyttä, luonnon kestäkykyä, vesistöjen laatua, liikennettä jne ja tekevät johtopäätöksiä ja päätöksiä kaavan toteuttamisesta.

Kuusamossa, 9.3.2012, 21.2.2013

DI (maanmittaus, YKS 124)

Kimmo Mustonen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	205 Kajaani	Täyttämispvm	12.06.2013
Kaavan nimi	SOKAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS		
Hyväksymispvm	10.06.2013	Ehdotuspvm	20.03.2013
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	12.04.2012
Hyväksymispykälä	56	Kunnan kaavatunnus	205-499
Generoitu kaavatunnus	205V100613A56		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	35,6000	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	4,6901
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	30,9099

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 1,94
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 12 Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 12 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	35,6000	100,0	3000	0,01	4,6901	2040
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	6,4856	18,2	3000	0,05	2,0172	2040
L yhteensä	0,1041	0,3			0,1041	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	29,0103	81,5			2,5688	
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m² +/-]
Yhteensä	35,6000	100,0	3000	0,01	4,6901	2040
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	6,4856	18,2	3000	0,05	2,0172	2040
RA	6,4856	100,0	3000	0,05	2,0172	2040
L yhteensä	0,1041	0,3			0,1041	
LV	0,1041	100,0			0,1041	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	29,0103	81,5			2,5688	
M	24,4753	84,4			-1,9662	
MY	4,5350	15,6			4,5350	
W yhteensä						

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

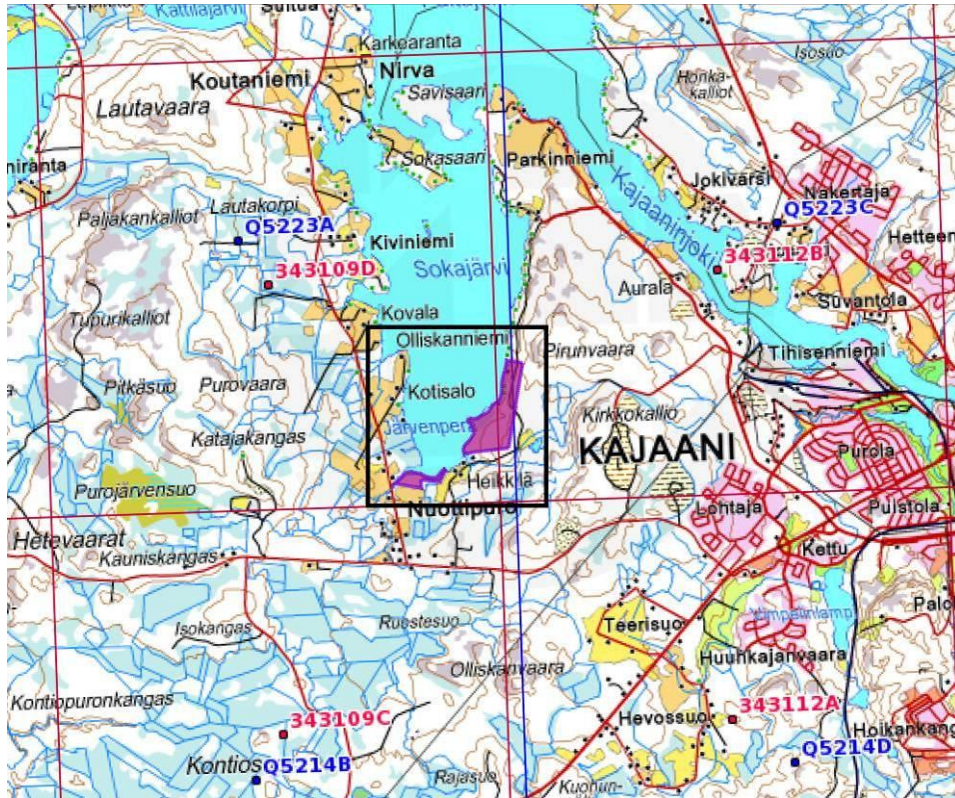
KAJAANIN KAUPUNKI
KOUTANIEMEN JA PALTANIEMEN KYLÄT

SOKAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

TILA	RN:O	OMISTAJA	OSOITE	POSTINRO
KOUTANIEMEN KYLÄ				
Kesäranta	1:182	Matti Kouvonon ja Merja Jokelainen	Karhunpolku 16 A	87300 KAJAANI
Suvikehto	1:200	Anita Kovalainen ja Kauko Karjalainen	Tehdaskatu 16 as 3	87100 KAJAANI
Juurela	1:178	Risto ja Riitta Kasanen	Kirkkokatu 2 B	87100 KAJAANI
Kuusiranta	1:177	Väinö Leinonen ja Arja Kemilä	Seuratie 1 A	90230 OULU
Heitto	1:206	Urpo ja Sylvi Junkkila	Harjukatu 9	87150 KAJAANI
Soka 2	1:204	Jari Heikkinen	Sokatie 179 b	87100 KAJAANI
Murukallio	1:207	Juho ja Marjatta Paukkeri	Lohenpyrstö 10	87700 KAJAANI
Raminkallio	1:205	Raimo ja Ritva Hannele Karjalainen	Vipusenkatu 30	87700 KAJAANI
Sokapiilo	1:215	Helena Nyyssönen	Sudenpolku 10 B 8	87300 KAJAANI
Sokajärvi	1:216	UPM-Kymmene Oyj		
Piilo	1:85	Helena Nyyssönen		
PALTANIEMEN KYLÄ				
Haataja	9:264	UPM-Kymmene Oyj		
Lastausmaa	9:238	UPM-Kymmene Oyj		

SUUNNITTELUUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Kaavanmuutoksen tarkoituksena on kasvattaa rakennuspaikkojen rakennusoikeutta, muuttaa vesihuoltomääräyksiä ja tehdä muita vähäisiä muutoksia kaavaan. Rakennuspaikkojen määrä lisääntyy varsinaisesti yhdellä ja lisäksi Koutaniemen-Vuoreslahden-Sarvivaaran osayleiskaavassa tiloilla 9:264 ja 9:238 olleet kaksi rakennuspaikkaa siirretään ranta-asemakaavan aiemmalle alueelle sekä myös Kajaanin Keskustaajaman osayleiskaavan yksi paikka. Pohjakarttana käytetään erillistä ajantasalle laitettua pohjakarttaa. Alueen sijainti on osoitettu oheisella kartalla.



SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Oulun lääninhallitus on 21.9.1983 vahvistanut Kajaanin kaupunginvaltuuston 30.5.1983 tekemän päätöksen Sokajärven rantakaavan hyväksymisestä.

Kajaanin kaupunginvaltuusto on 21.9.1992 § 120 hyväksynyt Kajaani-Keskustaajama osayleiskaavan 2015 ja lääninhallitus on sen vahvistanut 31.5.1993. Valtuusto on 11.12.1995 § 86 hyväksynyt Koutaniemi-Vuoreslahti-Sarvivaaran osayleiskaavan. Ympäristöministeriö on päätöksen vahvistanut 23.6.1997.

Kainuun maakuntakaava on vahvistettu 29.4.2009. Siinä alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty 19.3.2012. Siinä ei tätä aluetta ole käsitelty.

VAIKUTUSALUE

Kaavan välitön vaikutusalue on varsinainen kaava-alue aivan lähiympäristöineen. Väillisiä vaikutuksia saattaa olla hieman laajemman lähialueen maanomistajille, asukkaalle, lomaviettäjäille, vesistössä ja tiestöllä liikkuville. Kaava on suurelta osaltaan jo toteutunut ja vesistön puolelta alue on Sokajärven pohjukan lähellä, jossa ulkopuolisten liikkuminen on varsin vähäistä. Sokatie-Sokajärventie on läpikulkutie, joten sillä on hieman ylimääräistä liikennettä. Välitön vaikutusalue rajautuu aivan kaava-alueen rajaaviin vesistöihin ja lähinaapureihin.

OSALLISET

- maanomistajat ja asukkaat
kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
kalastajat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne

- kaupungin hallintokunnat
 - maankäyttö
 - rakennusvalvonta
 - ympäristötoimi
 - tekninen toimi
 - virkistystoimi
- yhdyskuntatekniikka
 - E.ON Kainuun Sähköverkko Oy
 - Parkinniemi-Sokajärvi vesihuolto-osuuskunta
- viranomaiset
 - Kainuun ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset
 - Kainuun liitto -kuntayhtymä
 - Kainuun museo
- kajaanilaiset seurat ja yhdistykset

TIEDOTTAMINEN

Työn aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kirjeillä lähialueen maanomistajille, lehtikuulutuksella kaupungin päättämissä ilmoituslehdissä ja informaatiolla muille osallisille. Samalla kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä. Pyydetään tarvittavat lausunnot. Suunnitelmat laaditaan mahdollisimman havainnollisiksi. Kaavaehdotuksesta tiedotetaan samalla tavalla. Kaavoitukseen liittyvä aineisto pidetään koko työn ajan nähtävillä kaavoittajan kotisivuilla www.kimmokaava.fi sekä nähtävillä oloaikoina kaupungin nettisivuilla www.kajaani.fi. Kaavoittajan sivujen kautta on mahdollisuus jättää huomautuksia nähtävilläoloaikoina ja muulloinkin.

OSALLISTUMINEN

Kaavoittajan yhteystiedot toimitetaan kaikille osallisille ja heitä kehoitetaan olemaan yhteydessä kaavoituksen eri vaiheissa: osallistuminen hoidetaan lähinnä neuvotteluilta ja keskusteluilla kaavoittajan ja osallisten kanssa. Mm. kaavoittajan kotisivujen kautta on mahdollisuus esittää mielipiteitä muulloinkin kuin kaavan nähtävilläoloaikoina.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistuminen hoidetaan lähinnä neuvottelujen ja lausuntomenettelyn avulla.

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
 - palveluihin
 - virkistykseen
 - liikenteeseen
 - tekniseen huoltoon
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Metsälain mukaisten arvokkaiden elinympäristöjen ja luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisten erityisten luontotyyppien tarkempi inventointi tehdään kaavoitustyön yhteydessä.
 - maisemaan
 - luonnonoloihin (kasvillisuus, eläimistö, luontotyytit)
 - luonnon monimuotoisuuteen
 - vesistöihin
 - maa- ja metsätalouteen
- vaikutukset talouteen
 - valtion ja kunnan talouteen

- yksityistaloudellisiin kustannuksiin
- vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen
 - liikenneturvallisuuteen
 - ihmisten elinoloihin
 - ympäristön puhtauteen
- vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä
- vaikutukset sosiaalisiin oloihin
- vaikutukset kulttuuriin
- muut merkittävät vaikutukset

VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Kaavoittaja arvioi kaavan vaikutukset työn kuluessa. Niitä tarkastellaan kaavoittajan ja viranomaisten välisissä palaverissa ja lausunnoissa. Työssä käytetään asiantuntija-apua erityisesti luonnonoloihin ja mahdollisiin muinaismuistoihin kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa.

VAIHTOEHDOT

Ranta-asemakaava koskee pääasiassa rakennusoikeuden lisäystä, kaavamerkintöjen tarkennuksia, muutoksia kahden rakennuspaikan sijaintiin ja yhtä uutta rakennuspaikkaa, joten vaihtoehtoja ei laadita. Työn kuluessa eri vaihtoehtoja on tullut esille. Ratkaisua tarkennetaan luonnosvaiheen jälkeen tarvittaessa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Rakennuspaikat sijoitetaan siten, että luonnon merkittävimmät ominaispiirteet säästyvät.

KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU, PÄÄTÖKSENTEKO JA MUUTOKSENHAKUMENETTELY

Luonnonarvojen inventointi, alustavat maastokäynnit
07-08 / 2010

Kaavatyön vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottaminen kirjeillä lähialueen maanomistajille, kuulutuksella kaupungin päättämässä ilmoituslehdissä ja informaatiolla muille osallisille. Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaisesti, jolloin naapureilla ja muilla, joita kaava koskee, on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Pyydetään tarvittavat lausunnot.

12.4.-11.5.2012

Viranomaisneuvottelun järjestäminen.

13.6.2012 ja 12.12.2012

Kaavaehdotuksen laatiminen, asiakirjojen viimeistely, havainnollistamisen parantaminen ja mahdolliset erillisselvitykset

01-02 / 2013

Kaavaehdotus nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 65 § mukaisesti, esittelyt osallisille, viranomaisneuvottelut tarvittaessa. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä (muistutus).

25.3.-23.4.2013

Kaavan hyväksyminen kaupunginvaltuustossa

10.6.2013 § 56

Suunnitelmia ja asiakirjoja tarkennetaan jatkuvasti työn kuluessa. Neuvotteluista ja osallistumisesta pidetään pöytäkirjaa. Tärkeimmät asiat dokumentoidaan kaavaselostuksessa.

Kaavan hyväksyy Kajaanin kaupunki. Osallisilla ja kaupungin jäsenillä on mahdollisuus valittaa Oulun hallinto-oikeuteen hyväksymispäätöksestä. Mahdollinen jatkovalitus osoitetaan Korkeimmalle Hallinto-oikeudelle.

YHTEYSTIEDOT

KAAVOITTAJA: Kimmo Mustonen KimmoKaava 0400 703 521
DI (maanmittaus, YKS 124) Kitkantie 34 F 40 fax (08) 8511 250
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi 93600KUUSAMO
www.kimmokaava.fi

KAUPUNKI: Sanna Seppänen Kajaanin kaupunki 044 7100 297
maankäyttöinsinööri Pohjolankatu 13, PL 132
sanna.seppanen@kajaani.fi 87101 KAJAANI

PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi esittää kunnan virkamiehille tai kaavoittajalle. Maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n mukaan ”osallisella on ennen kaa-
vaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää elinkeino-, liiken-
ne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitel-
man riittävydestä. Jos suunnitelma on ilmeisesti puutteellinen elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunni-
telman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen
tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia
liittyy.”

Kuusamossa, 9.3.2012, 21.2.2013

DI (maanmittaus, YKS 124)

Kimmo Mustonen
