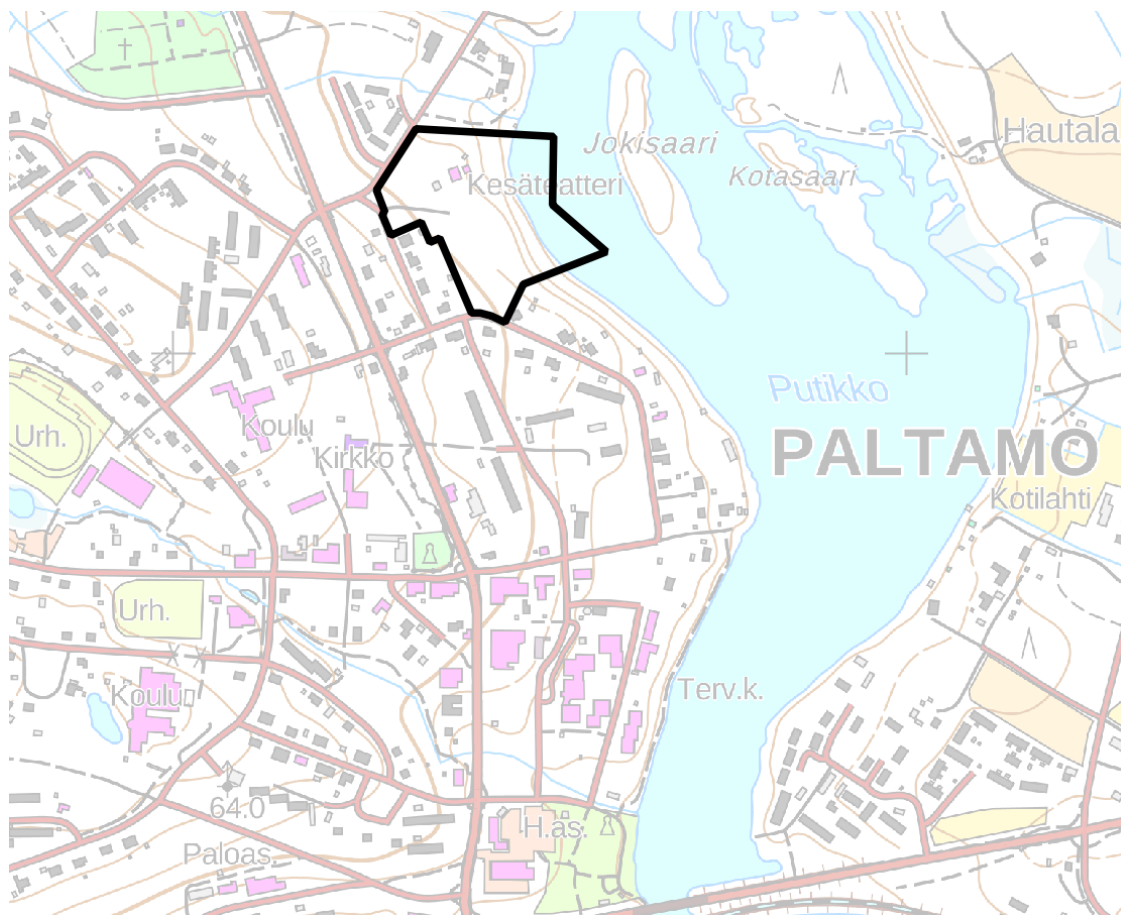




**RANTAKUJAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Paltamon kirkonkylän asemakaava-alueen kortteli 229 ja siihen liittyvät katu- ja viheralueet.



Vireille tulosta on ilmoitettu xx.xx.20xx

Asemakaavaluonnos  
Asemakaavaehdotus

Hyväksymispäivämäärät:  
Kunnahallitus  
Kunnanvaltuusto

## Sisälllys

<b>1 PERUSTIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1 Kaavan nimi .....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3 Kaavan tarkoitus.....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>4</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava .....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	5
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1 Voimassa oleva asemakaava.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema .....	6
3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	10
3.1.4 Maanomistus.....	11
Suunnittelualueen omistaa Paltamon kunta.....	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	11
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>15</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.3.1 Osalliset.....	16
4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely .....	16
4.3.3 Viranomaisyhteistyö .....	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	17
4.5.1 Vaihtoehtojen kuvaukset ja arviointi .....	17
4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen.....	20
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	20
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>20</b>
5.1 Kaavan rakenne, mitoitus, aluevaraukset ja perustelut .....	20
5.2 Kaavan vaikutukset .....	21
5.2.1 Asemakaavan keskeiset vaikutukset .....	21
5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	21
5.2.3 Muut vaikutukset .....	21
5.3 Kaavamerkinntät ja -määräykset .....	21
5.4 Nimistö.....	23
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>23</b>
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus.....	23
6.2 Toteutuksen seuranta .....	23

## LIITTEET

Liite 1 Sota-aikaiset kaivannot

Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Kooste luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden käsittelystä

Liite 3 Kooste ehdotusvaiheen lausuntojen ja muistutusten käsittelystä

Liite 4 Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio .\_\_20

Liite 5 Asemakaavan seurantalomake

## **1 PERUSTIEDOT**

### **1.1 Kaavan nimi**

#### **Rantakujan alueen asemakaavan muutos**

Paltamon kunta, Kirkonkylän asemakaava-alue, kortteli 229 ja siihen liittyvät katu- ja viheralueet.

Asemakaavamuutoksella muodostuvat Paltamon kirkonkylän korttelit 229 ja 35b sekä niihin liittyvät katu-, puisto- ja vesialueet.

### **1.2 Kaava-alueen sijainti**

Asemakaavan muutos kohdistuu Paltamon kirkonkylän pohjoisosaan, Kiehimänjoen länsirannalle. Suunnittelualueelle sijoittuu Paltamon kesäteatterin alue. Rakennettujen pientalokiinteistöjen ja joen välinen alue on rakentamatonta, lähes luonnontilaista viheraluetta. Alueella on saksalaisten tekemiä sota-aikaisia kaivantoja

### **1.3 Kaavan tarkoitus**

Aikaisemmin Paltamon kuntasuunnitelmassa on nostettu esille Paltamon kehittämistä viihtyisänä asuinkuntana. Näiden tavoitteiden pohjalta Paltamon kirkonkylän taajama-alueelta on lähdetty etsimään uusia ratkaisuja kiinnostavien rakentamisalueiden löytämiseksi tonttitarjonnan tarpeisiin.

Paltamon kuntastrategiassa 2022-2030 on kaavoituksen ja maankäytön tavoitteeksi asetettu, että kunta kaavoittaa niin, että ympäristö säilyy omaleimaisena ja tunnistettavana. Tavoitteena on kunnan houkuttelevuuden lisääminen aktiivisen kaavoitustoiminnan avulla. Tonttitarjonnan lisääminen taajamasta viihtyisältä paikalta vastaa tavoitteeseen. Paltamon kunta näkee tärkeäksi saada lisää asumiseen tarkoitettuja tontteja tarjolle mm. Kaicell Fibers Oy tehdashankkeen toteutumista silmällä pitäen.

Asemakaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena on luoda vetovoimaisia uusia pientalotontteja keskustan yhteyteen.

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Asemakaavan laatimispäätös 16.6.2008 § 131 kh  
Vireilletulo ja OAS 13.1.2009 § 16 kh  
Asemakaavaluonnos 2016

## Asemakaavan muutoksen uudelleen käynnistys 2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos nähtävillä  
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä  
Viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) tarvittaessa  
Asemakaavan hyväksyminen

### 2.2 Asemakaava

Kaavamutoksessa alueelle on osoitettu 3 uutta pientalotonttia. Tonttien koot ovat 1392 , kerrosluku 12/3 ja rakennusoikeus noin 280 kem<sup>2</sup> (e=0,2). Rakennuspaikat sijoittuvat Kiehimänjoen rantatörmälle siten että niistä avautuu jokinäkymät.

Alueelle ei sijoitu palveluja kesäteatteria lukuun ottamatta. Kesäteatterin alueelle on osoitettu rakennusoikeus 750 kem<sup>2</sup>.

Kevyenliikenteen yhteys keskustaan on linjattu jatkumaan Rantakujalta Kiehimäntielle.

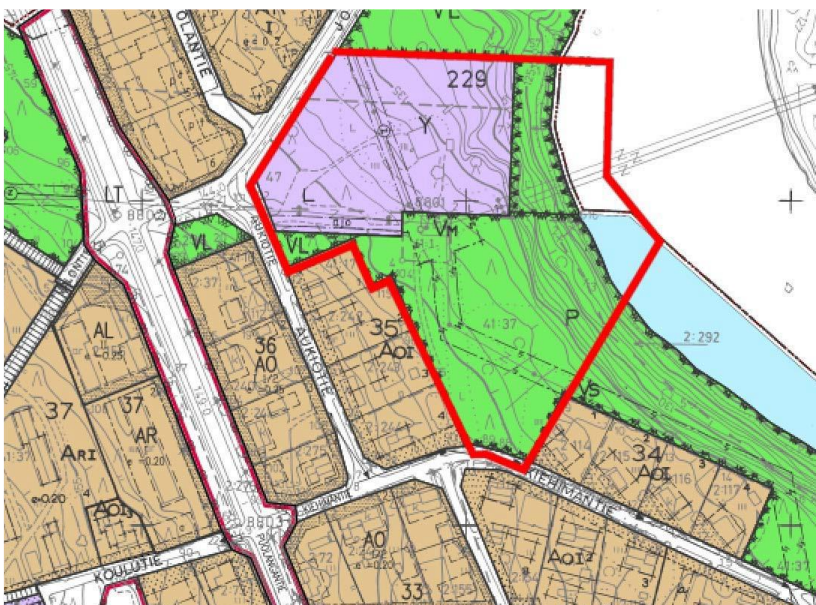
### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kunta vastaa uusien asuintonttien rakentamisen edellyttämästä tiestöstä sekä vesijohto- ja viemäriverkoston toteutuksesta, paikallinen sähköyhtiö sähköliittymistä. Kesäteatterin alueen kehittämisestä vastaa toimintaa pyörittävä yhdistys.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Voimassa oleva asemakaava



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti / ote voimassa olevasta asemakaavasta

### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

#### Maisema

Kiehimänjoen jyrkkä rantatörmä kohoaa suunnittelualuetta noin viidentoista metrin korkuisena, jyrkimmillään rinteiden kaltevuus on yli 20 astetta. Rantatörmän jälkeen maasto kohoaa loivapiirteisempänä edelleen länteen. Kaavoitettavat omakotitontit sijoittuvat n. 50 metrin etäisyydelle rannasta. Kaava-alueen länsipuolelle sijoittuu rakennettua omakotiasutusta.

Alueelta on purettu aiemmin ilmajohtoina toteutetut, voimassa olevassa kaavassa osoitetut voimalinjat ja muuntamorakennus, linjoja ei ole maisemoitu ja ne erottuvat voimakkaasti maisemassa.

Osa sota-aikaisista kaivannoista rantapolun varrella on selvästi nähtävissä alueen lähimaisemassa, kaivannot ja niiden sijainti on kuvattu selostuksen liitteessä (liite 1).

#### Luonnonolot

Täysin luonnontilaista aluetta ei kaava-alueella ole rantatörmää lukuun ottamatta Puusto viheralueilla on pääosin täysikasvuista havupuumetsää, valtapuuna mänty, rantatörmän alueella metsä on sekametsää, rannan läheisyydessä esiintyy erikikäistä lehtipuustoa. Näillä osin kasvillisuus on paikoin monipuolista ja rehevää. Rantatörmän alaosassa on jonkun verran pusikkoa ja rannoille tyyppillistä vesikasvillisuutta, mutta rannan syvetessä nopeasti tämä kaista jää varsin kapeaksi. Suunnitellun rakennusalueen kohdalla maaston kulutuskestävyys on suhteellisen hyvä.

Alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista kasvi- tai eläinlajeista.

Aiempiin aluetta koskeviin kaavoihin (taajaman rakennuskaava, Paltamon yleiskaava ei sisälly erityisesti suunnittelualuetta koskevia luonnonympäristöselvityksiä.



*Kuvia suunnittelualueelta.*



*Näkymä joelle rantatörmän päältä.*



*Jokivarren rantapuustoa.*





*Sodanaikainen kaivanto rantatörmän päällä.*



*Kesäteatterialueelle huolto- ja kahvilarakennukseksi siirretty entinen asuinrakennus.*





*Kesäteatterin rakennelmia.*



*Näkymä rantatörmältä tonttien suuntaan.*





*Poistetun sähkölinjan aukko. Uusi kadun sijainti likimäärin (Rantakuja).*

### 3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

#### Kulttuurihistorialliset kohteet:

Alueelle ei sijoitu rakennettuja kulttuurihistoriallisia kohteita. Kulttuurihistoriallisesti merkittävimpiä kohteita alueella ovat sota-aikaiset kaivannot, joita sijoittuu pitkin jokivartta myös kaava-alueen ulkopuolelle. Kaivannot ovat jäänteitä saksalaisten sota-aikaisista linnoituskaivannoista, jotka liittyivät ilmeisesti keskeisen kulkuyhteyden, Kiehimänjoen sillan turvaamiseen sota-aikana. Kaivantoja ei luokitella muinaismuistolainmukaisiksi kohteiksi.

Kohteet on kartoitettu (ks. liite) ja niiden osalta on tehty maastokatselmus yhteistyössä Kainuun Museon kanssa. Osa pienemmistä kaivannoista sijoittuu myös rakennusalueelle mutta niiden ei ole katsottu rajoittavan rakentamista.





*Sodan aikaisia kaivantoja rantatörmän reunalla.*

#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan omistaa Paltamon kunta.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

##### **Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet**

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon. Tavoitteet on tarkistettu, ja uudistetut tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Keskeiset teemat valtakunnallisissa alueidenkäyttö-tavoitteissa ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.



## **Maakuntakaavat**

Kainuussa on voimassa seuraavat maakuntakaavat:

**Kainuun maakuntakaava 2020** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.5.2007 ja Valtioneuvosto on vahvistanut kaavan 29.4.2009 (kokonaismaakuntakaava, jota on vastikään tarkistettu).

**Kainuun 1. vaihemaakuntakaava** hyväksyttiin Kainuun maakuntavaltuustossa 19.3.2012 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 19.7.2013: kaava käsittelee Puolustusvoimien ampuma- ja harjoitusalueita sekä niiden melualueita. Kaavassa ei ole suunnittelualuetta koskevia merkintöjä.

**Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava** on hyväksytty Kainuun maakuntavaltuustossa 1.12.2014 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 7.3.2016: kaavassa on määriteltä merkitykseltään seudullisten kaupan suuryksiköiden sijainti, alaraja ja enimmäismitoitus. Kaavassa ei ole suunnittelualuetta koskevia merkintöjä.

**Kainuun tuulivoimamaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 30.11.2015 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 31.1.2017. Kaavassa ei ole suunnittelualuetta koskevia merkintöjä.

**Kainuun vaihemaakuntakaava 2030** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.12.2019. Kainuun vaihemaakuntakaavassa 2030 käsitellään alue- ja yhdyskuntarakennetta, virkistystä, liikennejärjestelmää, luonnon- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvarojen käyttöä ja elinkeinojen toimintaedellytyksiä. Maakuntakaavassa osoitettavien uusien kaavaratkaisujen osalta kaava kumoaa tai muuttaa osin Kainuun vaihemaakuntakaavan 2020 ratkaisuja ja sisältää teknisluonteisia korjauksia muiden voimassa olevien maakuntakaavojen kaavamerkintöihin ja -määräyksiin.

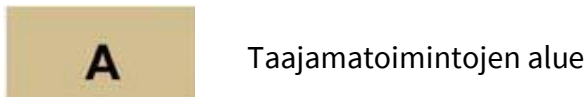
### **Vireillä olevat maakuntakaavat:**

Kainuun maakuntavaltuusto on päättänyt 17.6.2019 käynnistää vaihemaakuntakaavan laatimisen Kainuun tuulivoimanmaakuntakaavan tarkistamiseksi. Kainuun maakuntavaltuusto on hyväksynyt 12.12.2023 Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan 2035. Kaava on kuulutettu voimaan 6.3.2024.



Maakuntakaavayhdistelmä (epävirallinen)

Maakuntakaavoissa suunnittelualueita koskevat merkinnät:



Merkinnällä A osoitetaan asumisen, hallinnon, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiden ja taajamatoimintojen sijoittumisalueita niihin liittyvine liikennevirikistys-, puisto- ja erityisalueineen. Taajamatoimintojen alueiden yksityiskohtaisempi rajausta ja laajuus sekä toiminnallinen osa-aluejako ratkaistaan kuntakaavotuksella. Maankäyttö- ja rakennuslain 71d §:n perusteella vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

**Suunnittelumääräys:**

*Taajamatoimintojen alueen suunnittelussa hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tulee edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajama-alueiden viihtyisyyteen, uudisrakentamisen sopeuttamiseen rakennettuun ympäristöön ja liikenneturvallisuuteen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen kestäväillä liikkumistavoilla sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.*

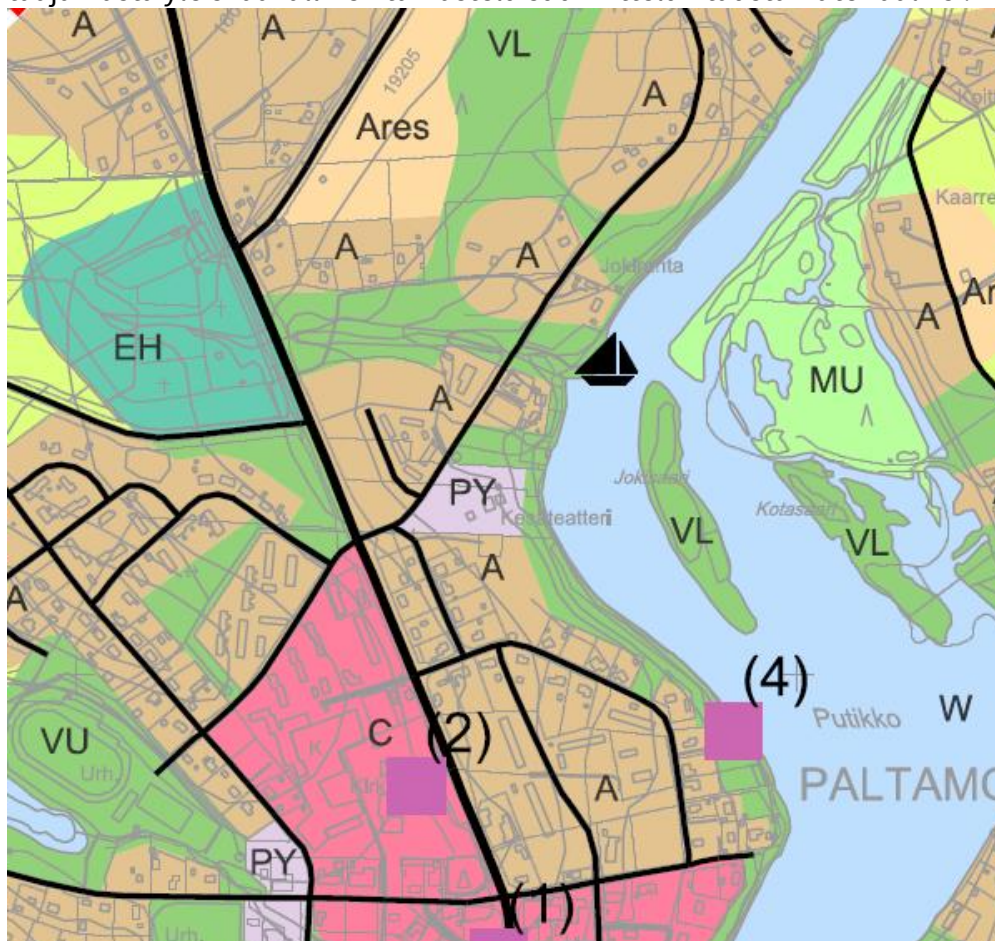
Aluetta koskevat myös maakuntakaavojen yleismääräykset.

Muut laaditut maakuntakaavat (teemakaavat) eivät koske suunnittelualueen maankäyttöä.

### **Yleiskaava**

Paltamon kuntakeskuksen osayleiskaavan kunnanvaltuusto on hyväksynyt 20.5.1983 oikeusvaikutuksettomana. Yleiskaava on osin vanhentunut, eikä kaikilta osin suoraan ohjaa alueen yksityiskohtaista suunnittelua.

Biotuotetehtaan (Kaicell) kaavoituksen yhteydessä on laadittu Paltamon keskus-  
taajamasta yleiskaavallinen tarkastelu suunnittelun taustamateriaaliksi.

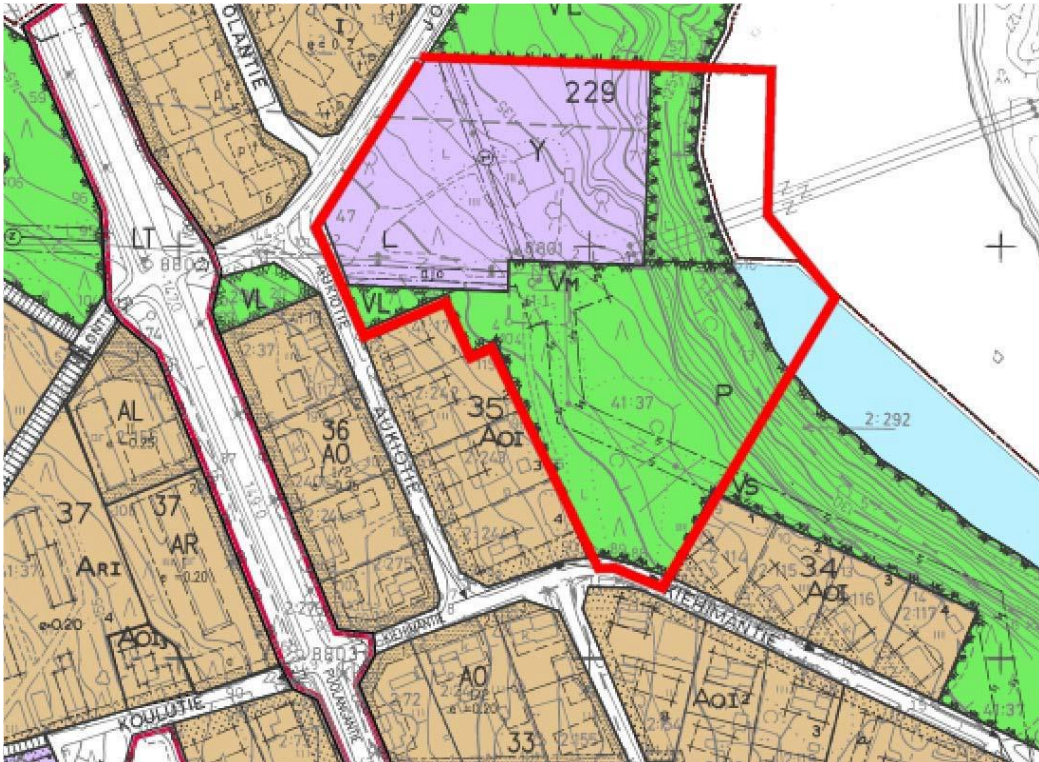


Ote yleiskaavallisesta tarkastelusta

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Kirkonkylän asemakaava, jota on laadittu ja uudistettu useassa osassa. Suunnittelualueen osalta kaava on hyväksytty 1977 ja 1989. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle sijoittuu puistoalue (P) ja lähivirkistysalue (VL) sekä yleisten rakennusten korttelialue (Y), jolla sijaitsee Paltamon kesäteatteri toimintoineen.





Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

### **Rakennusjärjestys**

Rakennusjärjestys on hyväksytty Paltamon kunnanvaltuustossa 11.4.2012 / §15.

### **Pohjakartta**

Asemakaavan pohjakartta 14.3.1991 on täydennetty ja tarkistettu maastomittauksilla ja vektoroitu 2024 hyväksytystä rasterimuotoisesta pohjakartasta. Kiinteistöjaotuksen osalta käytetään Maanmittauslaitoksen kiinteistöraja-aineistoa joka on tarkistus mitattu. Kaavan pohjakartta hyväksytty \_\_.\_\_.2024 § xx.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Aikaisemmin Paltamon kuntasuunnitelmassa on nostettu esille Paltamon kehittämistä viihtyisänä asuinkuntana. Näiden tavoitteiden pohjalta Paltamon kirkonkylän taajama-alueelta on lähdetty etsimään uusia ratkaisuja kiinnostavien rakentamisalueiden löytämiseksi tonttitarjonnan tarpeisiin.

Paltamon kuntastrategiassa 2022-2030 on kaavoituksen ja maankäytön tavoitteeksi asetettu, että kunta kaavoittaa niin, että ympäristö säilyy omaleimaisena ja tunnistettavana. Tavoitteena on kunnan houkuttelevuuden lisääminen aktiivisen kaavoitustoiminnan avulla. Tonttitarjonnan lisääminen taajamasta viihtyisältä paikalta

vastaa tavoitteeseen. Paltamon kunta näkee tärkeäksi saada lisää asumiseen tarkoitettuja tontteja tarjolle mm. Kaicell Fibers Oy tehdashankkeen toteutumista silmällä pitäen.

Asemakaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena on luoda vetovoimaisia uusia pientalotontteja keskustan yhteyteen.

## **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kunnanhallitus teki ensimmäisen päätöksen kaavahankkeen vireilletulosta tammi-kuussa 2009. Alkuperäinen suunnittelualue oli olennaisesti laajempi kuin nyt laadittava kaava, suunnittelualue jatkui Kiehimänjokivartta etelään keskustan suuntaan.

Suunnittelu oli keskeytyksissä osin sota-aikaisien kaivantojen kartoitukseen ja niiden merkityksen arviointiin liittyen. Eteläosan kaavan laatimiseen liittyy merkittävästi enemmän ongelmia mm. rannan kevyenliikenteen yhteyksien osalta. Ko. alueen suunnittelu ei ole kaavamuutokselle asetettujen ensisijaisten tavoitteiden kannalta keskeistä lukuun ottamatta rannan polkuyhteyksien jatkuvuustarvetta.

Asemakaavan luonnos suppeamalta alueelta on laadittu 2016, jonka jälkeen kaavahanke ei edennyt. Kunnanhallitus päätti xx.6.2024, että kaavatyö käynnistetään uudestaan ja kaavaluonnos asetetaan uudestaan nähtäville.

## **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

### **4.3.1 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. Osallisia ovat mm. alueen käyttäjät, lähialueen asukkaat, yritykset, yhtiöt, järjestöt, kunnan luottamuselimet, viranomaiset, maanomistajat sekä muut tahot, joilla on intressiä kaavoitusta koskevissa asioissa.

Tässä hankkeessa osallisia ovat:

- kaava-alueen asukkaat ja maanomistajat
- kaava-alueen naapureina olevat asukkaat ja maanomistajat
- alueella operoivat yhdyskuntatekniset toimijat

Keskeisimmät viranomaistahot; Kainuun ELY-keskus, Kainuun museo, Kainuun pelastuslaitos.

### **4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely**

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu paikallislehti Väylässä, kunnan ilmoitustaululla

sekä kunnan internet-sivuilla xx.xx.2024 yhtä aikaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä asettamisen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä xx.xx.2024 alkaen.

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olo: xxx.xx. – xx.xx.2024

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta pyydetään lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Aikaisemmin Paltamon kuntasuunnitelmassa on nostettu esille Paltamon kehittämistä viihtyisänä asuinkuntana. Näiden tavoitteiden pohjalta Paltamon kirkonkylän taajama-alueelta on lähdetty etsimään uusia ratkaisuja kiinnostavien rakentamisalueiden löytämiseksi tonttitarjonnan tarpeisiin.

Paltamon kuntastrategiassa 2022-2030 on kaavoituksen ja maankäytön tavoitteeksi asetettu, että kunta kaavoittaa niin, että ympäristö säilyy omaleimaisena ja tunnistettavana. Tavoitteena on kunnan houkuttelevuuden lisääminen aktiivisen kaavoitustoiminnan avulla. Tonttitarjonnan lisääminen taajamasta viihtyisältä paikalta vastaa tavoitteeseen.

Asemakaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena on luoda vetovoimaisia uusia pientalotontteja keskustan yhteyteen.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

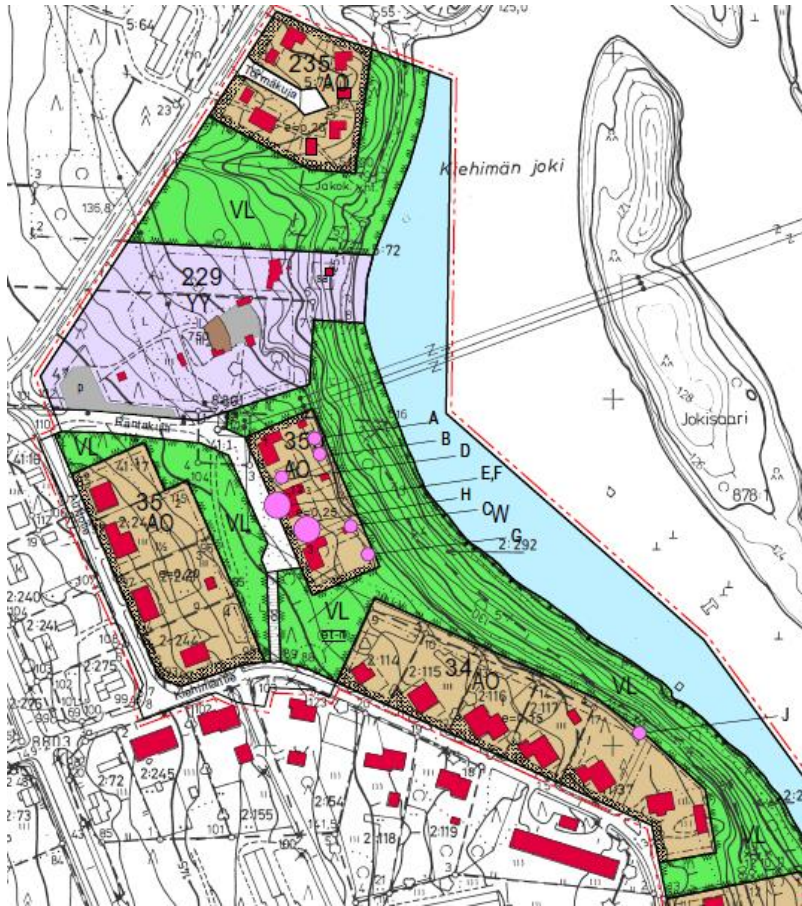
##### 4.5.1 Vaihtoehtojen kuvaukset ja arviointi

Uusien tonttien sijoitusalue on suhteellisen suppea, joten alueelle voidaan osoittaa vain muutama rakennuspaikka. Aikaisemmassa luonnosvaiheessa tutkittiin rakennuspaikkojen sijoitusta suhteessa rantaan ja olevaan asutukseen, rakentamistapaa ja rakennusoikeuksia sekä yleisiä virkistyskäyttöedellytyksiä. Periaatevaihtoehtoina on selvitetty toteutusta rannan tuntumaan joko yhteen tai kahteen riviin.

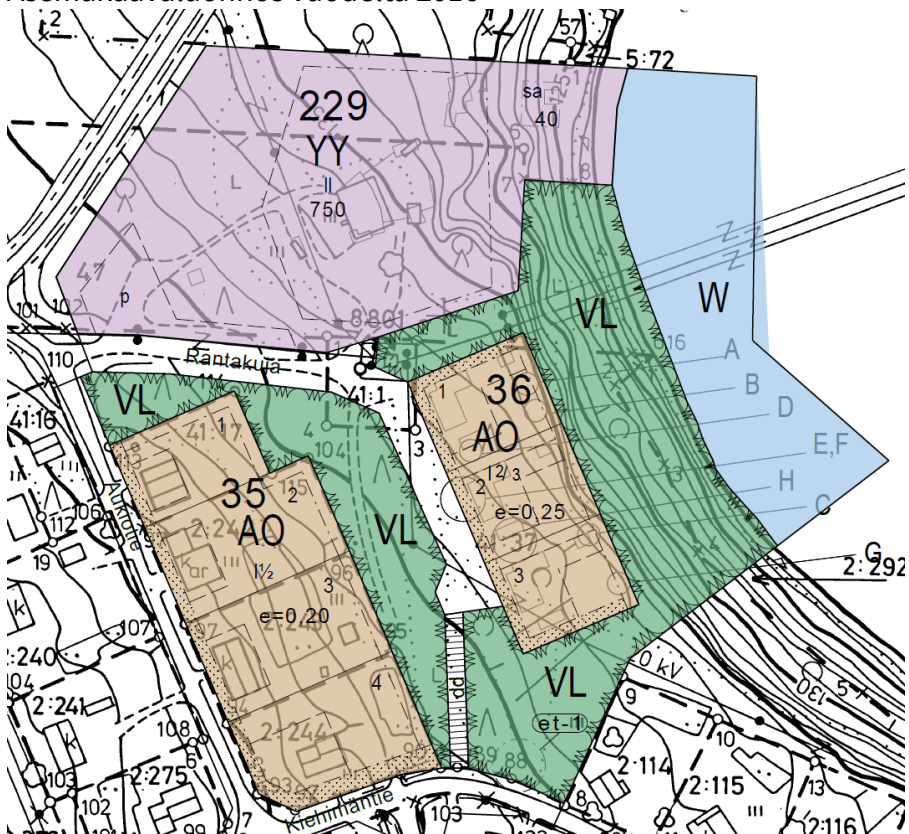
Kesäteatterialueella selvitettiin alueen toiminnallisten kehittämistarpeiden edellyttämät kaavalliset ratkaisut sekä alueen liittyminen muuhun rakenteeseen mm. liikenne- ja paikoitusjärjestelyjen osalta.



Asemakaavaluonnos vuodelta 2006



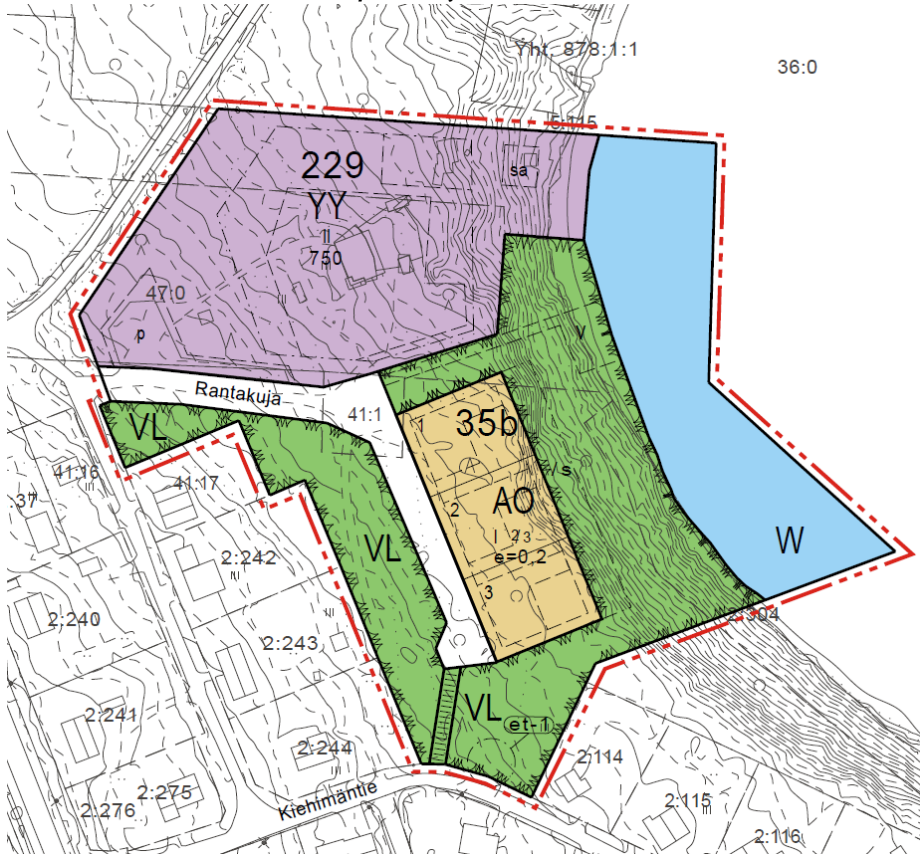
Asemakaavaluonnos vuodelta 2016



### Asemakaavaluonnos VE1/2024



### Asemakaavaluonnos VE2/2024 (Nähtäville asetettava vaihtoehto)



#### 4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Täydentyä suunnitteluhankkeen aikana.

#### 4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan laatimispäätös 16.6.2008 §131 ja vireilletulo 13.1.2009 § 6.  
Asemakaavan luonnos 2016

Asemakaavan muutoksen luonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen uudestaan xx.6.2024 §

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos nähtävillä xx.xx.20xx

Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä

Viranomaisneuvottelu (MRA 26 §), tarvittaessa

Asemakaavan hyväksyminen

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne, mitoitus, aluevaraukset ja perustelut

Kaavamutoksessa alueelle on osoitettu kolme uutta pientalotonttia merkinnällä AO. Kerrosluku I 2/3

Tontti 1, 1392 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 278 kem<sup>2</sup> (e=0,2)

Tontti 2, 1392 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 278 kem<sup>2</sup> (e=0,2)

Tontti 3, 1392 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 278 kem<sup>2</sup> (e=0,2)

Rakennuspaikat sijoittuvat Kiehimänjoen rantatörmälle siten että niistä avautuu jokinäkymät. Rakentamisen myötä osa saksalaisten rantatörmälle tekemistä sodanaikaisten linnoituskaivantojen jäänteistä häviää, merkittävämmät säilyvät kaivannot osoitetaan kaavakartalla merkinnällä /s, alue jolla ympäristö säilytetään.

Alueelle ei sijoitu varsinaisia palveluja kesäteatteria lukuun ottamatta. Etäisyys ydinkeskustaan on vain muutama sata metriä, joten palvelujen saavutettavuus on erinomainen.

Kevyenliikenteen yhteys keskustasta kesäteatterille osoitetaan osin kevyenliikenteen yhteytenä Kiehimäntien ja Rantakujan väliin.

Kesäteatterin alue on osoitettu merkinnällä YY, kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, kerrosluku II ja rakennusoikeus 750 kem<sup>2</sup>. Vaikka kyseessä on lähtökohtaisesti kesäteatteritoimintaan tarkoitettu alue, sille osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa myös alueen ympärivuotisemman ja nykyistä monipuolisemman käytön.

Viheralueet on osoitettu lähivirkistysalueina (VL), lisäksi kaava-alueeseen sisältyy katu- ja vesialueita. Alueelle osoitetaan ohjeellinen porrasyhteys rantaan, rantaan sijoittuu myös varaus venerannalle.

### **Maakuntakaavojen vaatimusten toteutuminen**

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta, joka sisältää mm. palvelujen- ja teollisuuden aluevaraukset. Kaavamuutos ei tuo muutosta yhdyskuntarakenteeseen ja se parantaa jatkossa tiivistä rakennetta. Kaavaratkaisussa ei osoiteta vähittäiskauppaa tai myymäläkeskittyviä.

### **Yleiskaavan vaatimusten toteutuminen**

Alue on osoitettu oikeusvaikuttomassa yleiskaavassa ja yleiskaavallisessa tarkastelussa asuinalueeksi. Asemakaavan muutos on edellä mainittujen maankäytön suunnitelmien kanssa yhteneväinen.

## **5.2 Kaavan vaikutukset**

### **5.2.1 Asemakaavan keskeiset vaikutukset**

Asemakaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia taajamarakenteeseen. Kaavamuutoksella muodostetaan neljä uutta asuintonttia jokirantaan kaavan tavoitteiden mukaisesti. Keskustasta osoitetaan uusi KL-yhteys kesäteatterialueelle. Rantatörmälle sijoittuvat sota-aikaiset säilytetään. Osa pienemmistä kaivannoista menetetään rakentamisen myötä. Luonnonympäristöön kohdistuvat muutokset rajoittuvat lähinnä tonteille ja kaavatietalueille. Asemakaavamuutokseen liittyen laaditaan tarvittaessa sitä täydentävät toteutusta ohjaavat rakennustapaohjeet.

### **5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista luonnonympäristöä eikä arvokkaita luontoarvoja. Kaavan toteutuminen ei vähentää taajaman lähimetsää rakentamiseen osoitetulla alueella. Kiehimänjoen rantatörmä ja ranta säilyy rakentamattomana.

### **5.2.3 Muut vaikutukset**

Kaavamuutoksella ei ole kokonaisuudessaan merkittäviä vaikutuksia.

## **5.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Asemakaavassa esitetyt kaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia asetuksia kaavoissa käytettävistä merkinnöistä.





Erillispientalojen korttelialue.

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Lähivirkistysalue.

Vesialue.

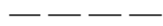
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

229

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin numero.

Kiehim

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

750

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1½

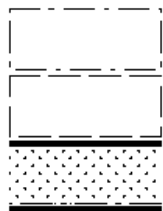
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

12/3

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0,25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



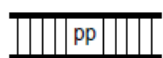
Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

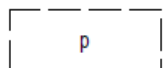
Istutettava alueen osa.



Katu.



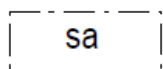
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.

v

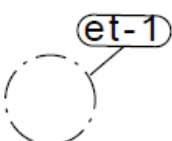
Ohjeellinen veneranta



Saunarakennukselle varattu alueen osa

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään.



PVM.

## **5.4 Nimistö**

Asemakaavamuutosalueelle nimetään yksi uusi katu, nimeäminen tehdään kaavan ehdotusvaiheessa.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Kunta rakentaa alueelle tulevan uuden kadun ja kunnallistekniikan kaavan voimaan tulon jälkeen ja asettaa tontin luovutettavaksi rakentamista varten.

### **6.2 Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteuttamisen seuranta toteutetaan pääasiassa rakennuslupien myöntämisen yhteydessä.

Paltamossa 31.7.2024

Mika Hakkarainen  
Kaavoittaja

#### **LIITTEET**

Liite 1 Sota-aikaiset kaivannot

Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Kooste luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden käsittelystä

Liite 3 Kooste ehdotusvaiheen lausuntojen ja muistutusten käsittelystä

Liite 4 Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio .\_\_20

Liite 5 Asemakaavan seurantalomake