



PALTAMON KUNTA
Tekniset palvelut

VAIHEASEMAKAAVAN SELOSTUS

Metelinniemen vaiheasemakaava, korttelit 278 ja 279 (osa)

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella sallitaan pysyvä asuminen matkailua palvelevien rakennusten korttelialueilla kortteleissa 278 ja 279.

LUONNOS 22.6.2020



Selostus koskee 22.6.2020 päivättyä kaavakarttaa.

Kaavan laatija
Paltamon kunta
Aluearkkitehti Ulla-Maija Oikarinen

Nähtävilläolo:
Asemakaavaluonnos
Asemakaavaehdotus.....
Hyväksymispäivämäärät:
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto.....

Sisällysluettelo

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan tarkoitus	3
2	TIIVISTELMÄ.....	3
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2	Suunnittelutilanne.....	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	10
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja suunnitteluvaiheet.....	10
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3	Asemakaavan tavoitteet	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1	Asemakaavaratkaisu ja sen perustelut.....	11
5.2	Asemakaavan keskeiset vaikutukset.....	12
5.3	Nimistö	12
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	13

LIITTEET

- 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 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Paltamon kunta, Metelinniemen asemakaava-alue, kortteli 278 ja osa korttelista 279.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan vaiheittainen muutos kohdistuu Metelinniemen alueelle kortteleihin 278 ja 279.

1.3 Kaavan tarkoitus

Metelinniemen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty Paltamon kunnanvaltuustossa 27.2.2017. Kaava on varsin tuore ja tuolloin on jo kaavassa huomioitu loma-asumisen ja vakituisen asumisen lähentyminen toisiaan. Osassa loma-asunnoista asutaan yhä pidempiä aikoja ja jopa vakituisestikin. Alueelle onkin osoitettu erillispientalojen sekä asuinpientalojen korttelialueita. Toteutuneita omakotitaloja kaava-alueella on silti vähän.

Alueella olemassa olevassa loma-asuinrakennuksessa asutaan vakituisesti ja asukas toivoo rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseseen asumiseen. Loma-asunnossa voi asua, mutta nykyisten käytäntöjen mukaan vakituista asuinpaikkaa ei voi kirjata loma-asuntoon. Väestörekisterissä asukkaat ovat vailla vakinaista asuntoa olevia.

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella tutkitaan, voidaanko loma-asumiseen ja matkailua palvelevien korttelialueiden kaavamerkintää muuttaa niin, että alueella on mahdollista myös vakituinen asuminen. Kaikki muut kaavamerkinnät ja -määräykset pysyisivät ennallaan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

vaihe	ajankohta
Asemakaavan laatimispäätös (kh)	9.3.2020
Vireilletuloilmoitus	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville	
Asemakaavaluonnos nähtävillä	
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä	
Viranomaisneuvottelu (MRA 26 §)	
Asemakaavan hyväksyminen (kv)	

2.2 Asemakaava

Vaiheasemakaavalla lisätään kortteleihin 278 ja 279 (osa) merkintä, jossa sallitaan alueille asuinrakennuksen rakentaminen myös pysyvään asumiseen. Muut rakentamista ohjaavat merkinnät pysyvät ennellaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Vaiheasemakaava toteutuu maanomistajien tai -haltijoiden tarpeiden mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Ympäristö ja maisema

Metelin aluetta hallitsee maisemallisesti golfkenttä sekä tietenkin Oulujärvi, jonne avautuu näkymiä alueelta.



Näkymä Golftieltä korttelin 279 kohdalla.



Rakentamatonta korttelialuetta Golftien varrella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja suojelukohteet

Alueelle ei sijoitu suojelukohteita eikä luetteloituja muinaismuistokohteita. Viereinen kortteli ja sen lähialueet on nykyisessä asemakaavassa merkitty kaupunki- ja kyläkuvallisesti merkittäväksi alueeksi. Alue on



Maanomistus

Kartalla yksityisten omistamat tontit sekä kunnan vuokratontit.



Palvelut

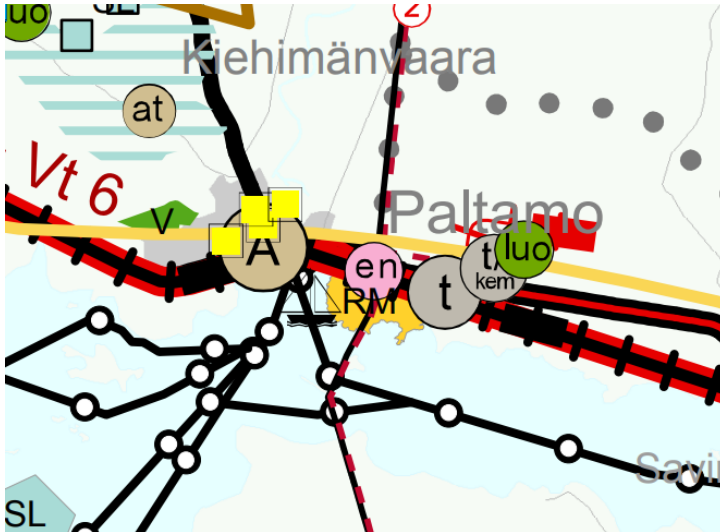
Klubirakennus, taustalla Kiehimänjoen silta ja taajama.

Metelin matkailualueella sijaitsee klubitilo-ravintola ja taajaman monipuoliset palvelut sijaitsevat Kiehimänjoen toisella puolen. Uimaranta ja satamapalvelut palvelevat myös alueen asukkaita ja loma-asukkaita.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Kainuussa on voimassa viisi maakuntakaavaa: Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun 1. vaihemaakuntakaava, Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava, Kainuun tuulivoimamaakuntakaava ja Kainuun vaihemaakuntakaava 2030.



Ote Kainuun maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (epävirallinen).

Aluetta koskevat merkinnät:



MATKAILUPALVELUJEN ALUE (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

Merkinnällä **RM** osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittäviä matkailupalvelujen ydinalueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

Suunnittelumääräys:

Matkailupalvelujen alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueiden toiminnallisuuteen ja tarkoituksenmukaiseen rajaukseen.



LIIKENTEEN YHTEISTYÖKÄYTÄVÄ (Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

Kehittämisperiaatemerkinä **Ik** esitetään keskeisten liikenneväylien ja maaseutuasutuksen alueita, joiden kehittämisessä on tarvetta kansainväliseen, yli maakunnalliseen ja/tai kuntien väliseen yhteistyöhön. Kehittämismerkinnällä osoitetaan kansainvälinen Oulu-Kajaani-Vartius – vyöhyke, Kajaani-Kuhmo-Vartius -vyöhyke sekä maakuntarajat ylittävä Viitostien kehittämisvyöhyke ja NIIKA kehittämisvyöhyke.

Suunnittelumääräys:

Liikenteen yhteistyökäytävää kehitetään maaseudun kulttuuriympäristöön, maisemaan sekä sujuviin ja turvallisiin liikenneyhteyksiin tukeutuvana monipuolisen elinkeinotoiminnan, asumisen, vapaa-ajan, liikenteen ja matkailun vyöhykkeenä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota kulttuuriympäristön ja maiseman hoitoon sekä liikenteen ja matkailun palvelujen kehittämiseen. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisen maantie- ja rautatieliikenteen sekä energia- ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle.



MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

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

Yleismääräykset:

Rantojen käyttö (Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

Yleinen suunnittelumääräys:

Ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä asumisen ja virkistystoiminnan alueina huomioon ottaen vapaa-ajan, osa-aika- tai pysyvän asumisen tarpeet. Alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota sähköisten palvelujen saatavuuteen, olemassa olevaan infrastruktuuriin sekä ympärivuotisen käytön edellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet, luonnon- ja maisema-arvot sekä vesi- ja energiahuollon järjestäminen.

Liikenneturvallisuus (Kainuun maakuntakaava 2020)

Yleinen suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa alueiden käyttöä koskevassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuden edistämiseen sekä sujuvan ja hyvän liikenneympäristön saavuttamiseen.

Yleiskaava

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

Asemakaava

Alueella on voimassa Metelinniemen alueen asemakaava.



Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on...

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja suunnitteluvaiheet

Kunnanhallitus teki päätöksen kaavahankkeen vireilletulosta 9.3.2020 § 67.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osalliset kaavahankkeissa on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä.

Tässä hankkeessa osallisia ovat:

- kaava-alueen asukkaat / yrittäjät ja maanomistajat
- kaava-alueen naapureina olevat kiinteistöt ja niiden maanomistajat
- viranomaiset: Kainuun ympäristökeskus, Kainuun Museo, muut erikseen arvioitavat osalliset
- alueella operoivat yhdyskuntatekniset toimijat, Paltamon kunta

Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu paikallislehti Väylässä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla 18.3.2020 yhtä aikaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle asettamisen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.3.2020 alkaen.

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolo: ...

Viranomaisyhteistyö

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa myös pysyvä asuminen kortteleissa 278 ja 279.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu ja sen perustelut

Vaiheasemakaava mahdollistaa pysyvän asumisen nykyistä kaavaa laajemmalla alueella. Kaikki muut kaavamääräykset pysyvät ennallaan.

Alueella on todettu pysyvän asumisen halukkuutta jo aikaisemmassa 2017 valmistuneessa kaavamutoksessa. Silloin kaavaprosessissa on päädytty siihen, että matkailurakentaminen ja pysyvän asumisenkin salliva rakentaminen sijoittuvat selkeästi erilleen. Alueen pääkäyttötarkoitus tulee jatkossakin olemaan loma-asuminen ja matkailupalvelut, Metelinniemi on ensisijaisesti matkailualue. Koko alueelle on toteutunut vain hyvin vähän asuinrakentamista vakituiseen asumiseen. Sallimalla pysyvä asuminen laajemmalla alueella mahdollistetaan joustavammin erilaiset asumistavat.

Pieni tonttikoko ja rakennusoikeuden vähäinen määrä tavanomaiseen omakotiasumiseen verrattuna johtavat siihen, että alueelle mahdollisesti hakeutuvat vakituiset asukkaat tulevat alueelle nimenomaan erityisen ympäristön takia: golfkenttä ja Oulujärvi muodostavat ainutlaatuisen yhdistelmän. Lapsiperheille sopivampia ympäristöjä virkistysalueineen ja isompine piha-alueineen löytyy ihan lähialueilta.

Monipaikkaisuus on lisääntymässä, yhä useampi asuu loma-asunnossaan pitkiäkin aikoja. Etätyömahdollisuudet ovat lisääntyneet. Monipuolinen tonttitarjonta tuo lisää mahdollisuuksia vakituisiksi asukkaiksi Paltamoon.

5.2 Asemakaavan keskeiset vaikutukset

Vaiheasemakaava mahdollistaa pysyvän asumisen nykyistä kaavaa laajemmalla alueella.

Pysyvän asumisen ja loma-asumisen sekä matkailupalvelujen välille voi syntyä ristiriitoja erilaisten asumistapojen takia. Vakituiset asukkaat kuitenkin tietävät tulewansa asumaan matkailualueen keskelle, joten matkailijat eivät tule heille yllätyksenä. Alueen erityisluonne ja pienet rakennuspaikat myös rajoittavat pysyvien asukkaiden toimintoja, jotka matkailijat saattaisivat kokea haitallisina.

Rakennuspaikat sijaitsevat golfalueella, joten rakentamisessa tulee ottaa huomioon turvallisuus. Rakennuspaikoille saatetaan joutua rakentamaan turva-aitoja.

Vakituisen asumisen piha-alue muodostuu usein erilaiseksi kuin loma-rakentamisessa ja tämä saattaa erottua maisemassa. Asemakaavassa on kuitenkin kaikilla alueilla yhtenäiset rakennusoikeudet ja rakentamistapaa koskevat määräykset, joissa ohjataan rakennusten ja piha-alueiden rakentamista, mikä edesauttaa eri käyttötarkoitusten yhteensovittamista.

5.3 Nimistö

Ei nimistöä kaava-alueella.

5.4 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Asemakaavassa esitetyt kaavamerkinnot ja –määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia asetuksia kaavoissa käytettävistä merkinnöistä.

/a

Rakennuspaikalle sallitaan asuinrakennuksen rakentaminen pysyväan asumiseen. Rakentamisessa tulee noudattaa alueelle osoitetun pääkäyttötarkoituksen merkinnän mukaista määräästä.

RM-3

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa matkailijoita palvelevia majoitustiloja ja lomaosakkeita sekä pääkäyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia.



Suunnittelualue.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

276

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

PARTIE

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

1200

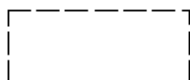
Alueen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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



Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.