



VAIHEASEMAKAAVAN SELOSTUS

Metelinniemen vaiheasemakaava, korttelit 276, 277, 278 ja 279, tontit 1–8

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella sallitaan pysyvä asuminen matkailua palvelevien rakennusten korttelialueilla kortteleissa 276, 277, 278 ja tonteilla 1–8 korttelissa 279.

KAVAEHDOTUS 28.2.2023

Selostus koskee 28.2.2023 päivättyä kaavakarttaa.



Kaava-alueen sijainti.

Kaavan laatija:
Paltamon kunta
Aluearkkitehti Ulla-Maija Oikarinen
Kavasuunnittelija Johannes Turunen

Ulla-Maija Oikarinen YKS-508
Suunnittelutoimisto Punainen viiva

Vireilletulo: 18.3.2020 § 67
Nähtävilläolo:
Asemakaavaluonnos 1.7.-14.8.2020
Asemakaavaehdotus.....
Hyväksymispäivämäärät:
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto.....

Sisällysluettelo

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan tarkoitus	1
2	TIIVISTELMÄ.....	1
2.2	Asemakaava	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	2
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	12
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja suunnitteluvaiheet.....	12
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3	Asemakaavan tavoitteet	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1	Asemakaavaratkaisu ja sen perustelut.....	15
5.2	Asemakaavan keskeiset vaikutukset.....	16
5.3	Nimistö	16
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	17

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, korttelit, 276, 277, 278 ja tontit 1–8 korttelista 279.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan vaiheittainen muutos kohdistuu Metelinniemen alueelle kortteleihin 276–278 ja tontteihin 1–8 korttelissa 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 pysyvät ennallaan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

vaihe	ajankohta
Asemakaavan laatimispäätös (kh)	9.3.2020
Vireilletuloilmoitus	18.3.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville	18.3.2020
Asemakaavaluonnos nähtävillä	1.7.–14.8.2020
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä	

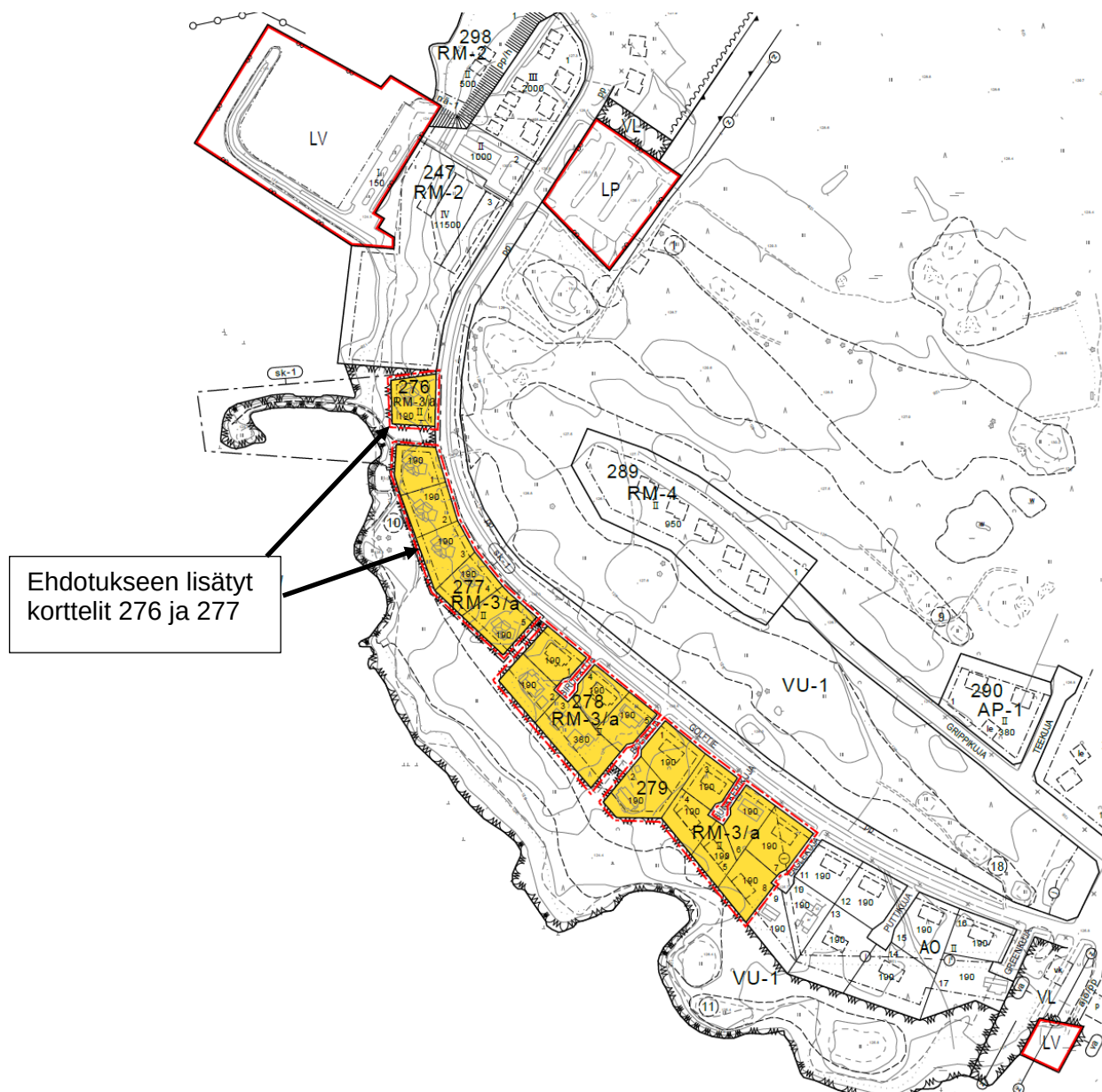
Viranomaisneuvottelu (MRA 26 §)

Asemakaavan hyväksyminen (kv)

2.2 Asemakaava

Vaiheasemakaavalla lisätään kortteleihin 276–278 ja 279 (osa) merkintä, jossa sallitaan alueille asuinrakennuksen rakentaminen myös pysyvään asumiseen. Muut rakentamista ohjaavat merkinnät pysyvät ennallaan.

Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen on tullut toive pysyvän asumisen mahdollistamista myös kortteleihin 276 ja 277.



Vaiheasemakaavaehdotus 28.2.2023.

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. Metelinien korttelialueiden maasto on alavaa ja puuryhmien peittämää. Alueen maisemaa hallitsee selvästi Golfin pelialueet, ranget, vesiesteet, golfviheriöt, venesatama ja rakennukset. Alueen pohjoispuolella on junaratayhteys ja kantatie Ouluntie.



Näkymä Golftieltä.



Näkymä Golftieltä korttelin 279 kohdalla.



Rakentamatonta korttelialuetta Golftien varrella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja suojelukohteet

Alueelle ei sijoitu luetteloituja muinaismuistokohteita. Korttelit 276 ja 277 ja niiden lähialueet on asemakaavassa merkitty kaupunki- ja kyläkuvallisesti merkittäväksi alueeksi sk-1. Aluetta koskee määräys: *Alueella on yhtenäinen modernismin aikakaudella rakennettu rakennuskokonaisuus, jonka säilymistä ja ympäristön ominaispiirteitä tulee vaalia. Uudisrakentamisen ja peruskorjauksen tulee mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeuttaa olemassa olevaan ympäristöön.*



Kyläkuvallisesti merkittävää aluetta.

Alue muodostuu kuudesta samanlaisesta lomarakennuksesta, joissa jokaisessa on kaksi huoneistoa. Rannassa aallonmurtajalla on saman tyylin paviljonki.

Maanomistus

Kartalla yksityisten omistamat tontit sekä kunnan vuokratontit.

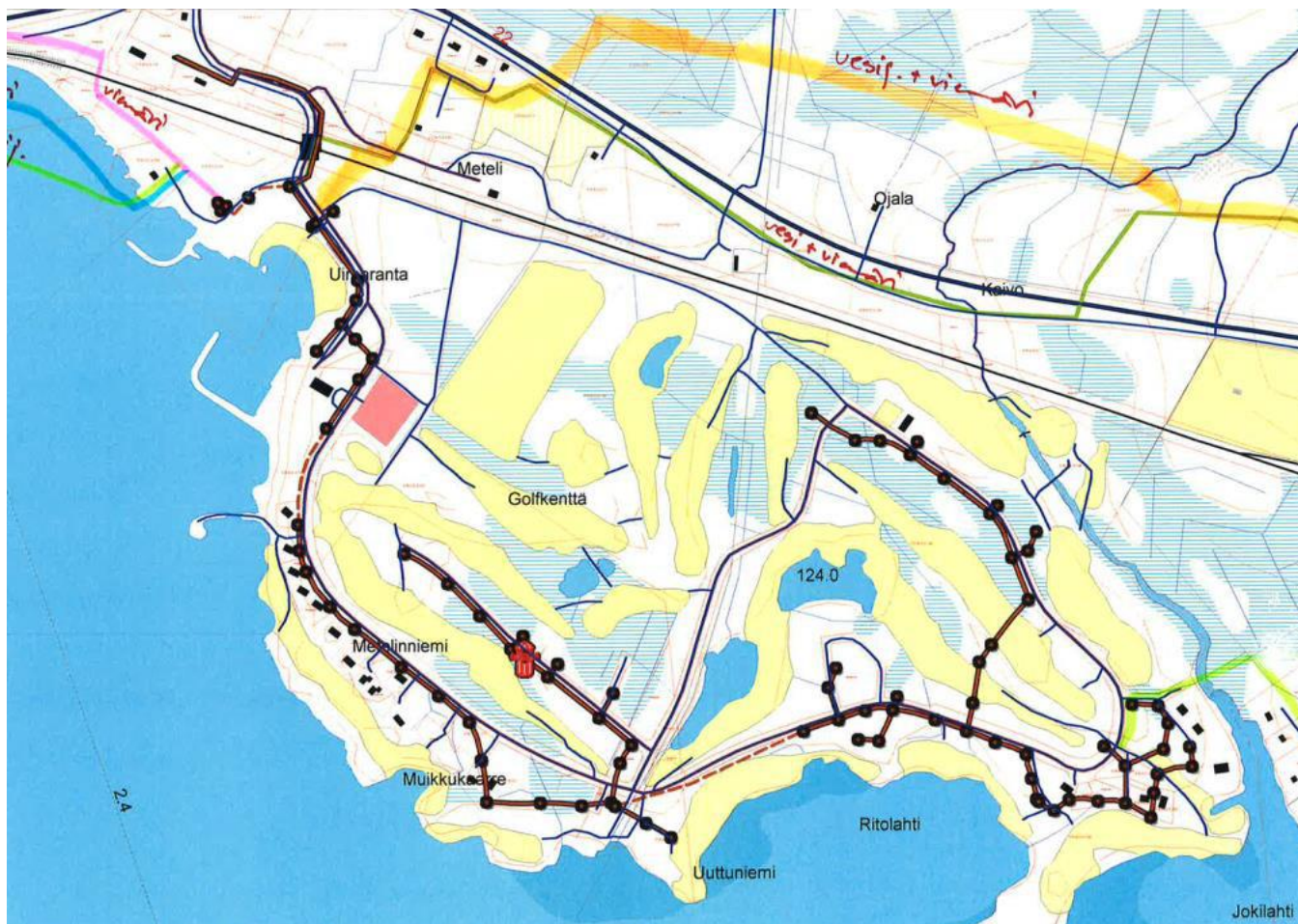


Liikenne, tiet ja kunnallistekniikka

Golftie on alueen pääkatu, joka jatkuu Jokilahdentienä ja Luhtaniementienä Luhtaniemen asuinalueelle asti. Koko alueen liikenne kulkee siis Golftien kautta. Golftien varrella on kevyen liikenteen väylä Kaaanintieltä Klubitalolle saakka. Kadut ovat kunnan ylläpitämiä ja tienhoidosta vastaa Paltamon kunta.

Kontiomäki-Oulu rautatie sijaitsee 500-700 m etäisyydellä suunnittelu-alueelta.

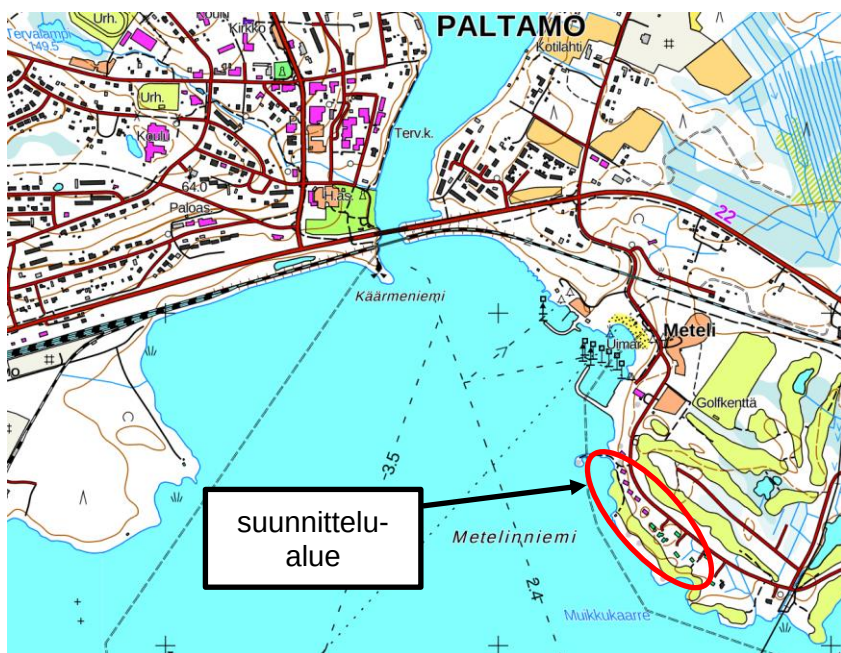
Alueella on valmis vesi- ja viemäriverkosto. Voimassa oleva kaava edellyttää tonttien liittämisen yleiseen viemäriin.



Alueelle toteutettu vesi- ja viemäriverkosto.

Palvelut

Metelin matkailualueella sijaitsee klubitalo-ravintola ja taajaman monipuoliset palvelut sijaitsevat Kiehimänjoen toisella puolen. Uimaranta ja satamapalvelut palvelevat myös alueen asukkaita ja loma-asukkaita. Alueella on Golf-klubi ja ruokaravintola anniskelumahdollisuuksineen. Klubitalon läheisyydessä on matkailuautoalue. Metelissä on talviuintimahdollisuus ja vuokrattavia saunatiloja.



Taajamaan on matkaa noin kaksi kilometriä ja peruskoulu ja lukio sijaitsevat noin kolmen kilometrin etäisyydellä.

Kaupat, terveyspalvelut ja muut asumisen peruspalvelut ovat alueelta helposti saavutettavissa.

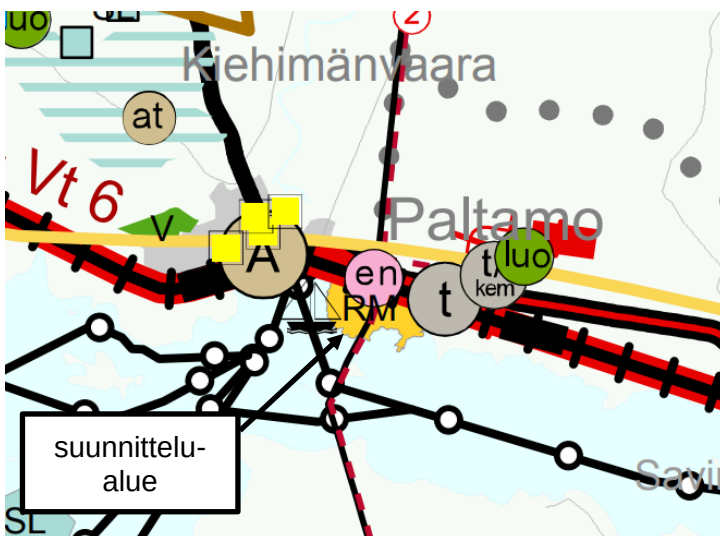


Klubirakennus, taustalla Kiehimänjoen silta ja taajama.

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 YHTEISTYÖKÄYTTÄVÄ (Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

Kehittämisperiaatemerkinällä **Ik** esitetään keskeisten liikenneväylien ja maaseutuasutuksen alueita, joiden kehittämisessä on tarvetta kansainväliseen, ylimaakunnalliseen ja/tai kuntien väliseen yhteistyöhön. Kehittämismerkinnällä osoitetaan kansainvälinen Oulu-Kajaani-Vartius – vyöhyke, Kajaani-Kuhmo-Vartius -vyöhyke sekä maakuntarajat ylittävä Viitostien kehittämisvyöhyke ja NIKA 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 vetovoimamerkinällä **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 virkistystyksen 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.

**TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE (Kainuun maakuntakaava 2020)**

Merkinnällä **t** osoitetaan maakunnallisesti merkittävä Kajaanin Tihisenniemen teollisuusalue sekä seudullisesti merkittäviä, taajamarajausten ulkopuolella sijaitsevia teollisuus- tai varastotoimintojen alueita.



**TEOLLISUUS JA VARASTOALUE, JOLLA ON MERKITTÄVÄ,
VAARALLISIA KEMIKAALEJA VALMISTAVA TAI VARASTOIVA LAITOS
(Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)**

Merkinnällä **t/kem** osoitetaan alueet, joille saa sijoittaa merkittäviä, vaarallisia kemikaaleja valmistavia tai varastoivia laitoksia.



**TAVOITTEELLINEN RUNKOVERKKOON KUULUVA MAANTIE (Kainuun
vaihemaakuntakaava 2030)**

Merkinnällä osoitetaan tavoitteelliset runkoverkkoon kuuluvat maantiet. Alueella on voimassa MRL:n 33.1 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.



**MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA PÄÄRATA JA LIIKENNEPAIKKA
(Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)**

Merkinnällä osoitetaan merkittävästi parannettavat pääradat sekä sen nykyiset liikennepaikat ja uudet liikennepaikat. Alueella on voimassa MRL:n 33.1 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava tasoristeysten poistamiseen ja radan kantavuuden parantamiseen akselipainoltaan 25 tonnin painoisille junille.



VENESATAMA (Kainuun maakuntakaava 2020)



VENEVÄYLÄ (Kainuun maakuntakaava 2020)

Kainuun maakuntakaavassa on osoitettu maakunnallista tai seudullista merkitystä omaavat venesatamat ja veneväylät. Alueella on voimassa MRL:n 33.1 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (Kainuun maakuntakaava 2020, Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)

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

Suunnittelumääräys:

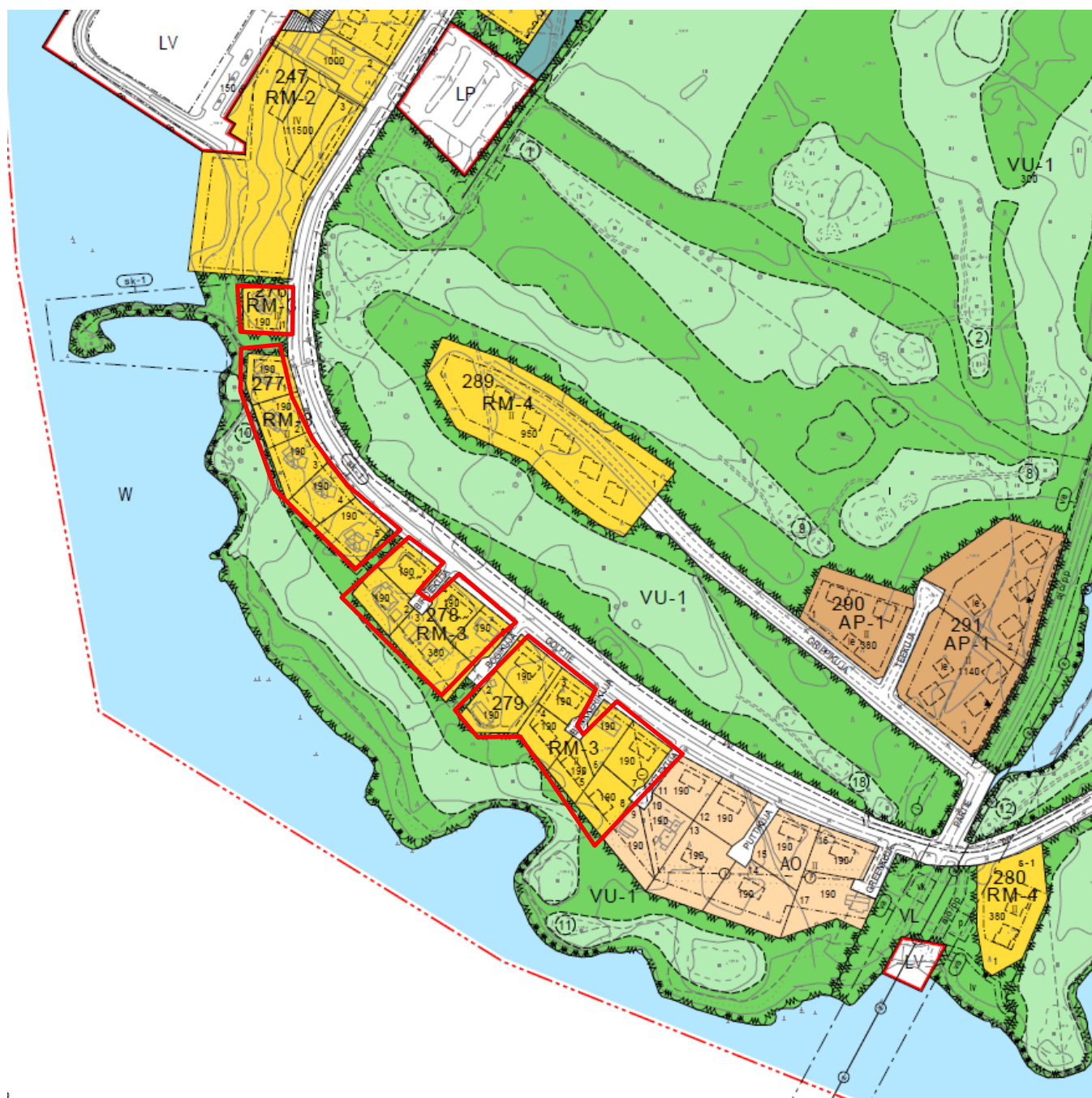
Taajamatoimintojen alueen suunnittelussa hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tulee edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottavaksi keskukseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajama-alueiden viihtyisyyteen, uudisrakentamisen 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.

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, joka on hyväksytty 27.2.2017.



RM-3

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

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

sk-1

Kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alue.

Alueella on yhtenäinen modernismin aikakaudella rakennettu rakennuskokonaisuus, jonka säilymistä ja ympäristön ominaispiirteitä tulee vaalia. Uudisrakentamisen ja peruskorjauksen tulee mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeuttaa olemassa olevaan ympäristöön.

5

Ohjeellinen golfväylä ja väylän numero.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on Metelin alueen asemakaavan muutos ja laajennus kaavan pohjakartta vuodelta 2017.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja suunnitteluvaiheet

Kunnanhallitus teki päätöksen kaavahankkeen vireilletulosta 9.3.2020 § 67. Vireille tulosta kuulutettiin 18.3.2020 ja samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi.

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
- aluetta käyttävät matkailijat, kuten golfharrastajat ja veneilijät
- Paltamon alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- 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 verkkosivuilla 18.3.2020 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.3.2020 alkaen.

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolo 1.7.–14.8.2020.

Viranomaisyhteistyö

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

Luonnosvaiheen palaute

Nähtävillä olon aikana annettiin kaavaluonnoksesta neljä lausuntoa.

Kainuun liitto, 11.8.2020, Pentti Malinen, Sanna Schroderus

Kainuun liitto pitää tärkeänä, että vaiheasemakaavan valmistelussa huomioidaan suunnittelualueelle osoitettujen voimassa olevien maakunta-kaavamerkintöjen lisäksi alueen ympäristössä sijaitsevat maankäyttövaraukset. Maakuntakaavassa alueen läheisyyteen on osoitettu mm. t-kem-merkintä, jolle saa sijoittaa merkittäviä, vaarallisia kemikaaleja valmistavia tai varastoivia laitoksia.

Kainuun liitolla ei ole huomautettavaa vaiheasemakaavan kaavaluonnoksesta.

Vastine:

Kaavaselostusta on täydennetty.

Kainuun sote, ympäristöterveydenhuolto, 29.7.2020,

Liikennemelun (raide- ja tieliikenne) huomioiminen pysyvän asutuksen suhteen ei käy ilmi luonnosasiakirjoista. Meluvaikutusten kokonaisarviointi tulee sisällyttää kaavaselostukseen vaikka tämä olisikin huomioitu aiemmassa Metelinniemen asemakaavassa.

Alueelle on ilmeisesti toteutettu vesi- ja viemäriverkosto, josta olisi voinut mainita myös selostusluonnoksessa. Kaavaluonnoksen määräyksissä velvoite liittyä viemäriverkostoon on tuotu esille, samoin tulee velvoittaa liittymään vesijohtoverkostoon, mikäli alueelle on sellainen toteutettu.

Vastine:

Kaavaselostusta on täydennetty.

Vaiheasemakaavassa mahdollistetaan pysyvä asuminen osassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueilla RM-3. Kaikki olemassa olevat kaavamääräykset pysyvät voimassa, myös koko kaava-alueita koskevat yleismääräykset. Yleismääräyksiin ei tässä vaiheessa ole tarkoituksenmukaista tehdä muita muutoksia vain näitä kortteleita koskien.

Kainuun ELY-keskus, 14.8.2020, Sirpa Lyytinen, Timo Regina

MRL 18 §:n mukaan ELV-keskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Kainuun ELY-keskuksen tulkinnan mukaan vireillä oleva asemakaavahanke ei sisällä edellä esitettyjä asioita, joita ELY-keskuksen tulisi valvoa. Tästä näkökulmasta ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa nähtävillä olevaan asemakaavaluonnokseen.

MRL 18 §:n mukaan ELY-keskus silti edistää mm. kunnan alueiden käytön suunnittelun järjestämistä. Kainuun ELY-keskus toteaa, että vireillä olevassa asemakaavahankkeessa on hyödynnetty vuonna 2017 tehtyä muutosta MRL 50 §:ään, pykälän uutta 2 momenttia, jonka mukaan asemakaavan muutos voidaan laatia myös vaiheittain.

Vakituinen asuminen asettaa rakennuspaikalle loma-asumista tiukempia vaatimuksia. Pysyvä asuminen edellyttää mm. kunnallistekniikalta palvelujen saatavuudelta ja muilta vastaavilta olosuhteilta toisenlaista ympäristöä kuin loma-asuminen. Tähän nähden kaavaselostusta voidaan pitää puutteellisenä, kun vielä huomioidaan, että kyseessä on suhteellisen tiivis asuinalue. Kaavaselostuksessa on mm. palveluja kuvattu vain Metelinniemen osalta, mutta ei miten vakitukselle asumiselle tärkeät palvelut (mm. koulut, terveyspalvelut, kaupat) ovat saatavilla. Kainuun ELY-keskus esittääkin, että kaavaselostusta täydennetään edellä mainituilla tiedoilla.

Lisäksi tulee huomata, että pysyvän asumisen asuinrakennukselle on säädetty teknisiä vaatimuksia, jotka eivät välttämättä täyty olemassa olevissa lomarakennuksissa. Kainuun ELY-keskus muistuttaa, että mikäli vapaa-ajan asunto käyttötarkoituksenmuutoksen yhteydessä ei täyty asuinrakentamiselle säädettyjä teknisiä vaatimuksia ja vaatimuksista halutaan poiketa, tulee asia ratkaista sitä koskevalla poikkeamispäätöksellä.

Vastine:

Kaavaselostusta on täydennetty.

Kainuun museo, 17.7.2020

Metelin aluetta hallitsee maisemallisesti golfkenttä ja Oulujärvi, jonne avautuu näkymiä alueelta. Alueelle ei sijoitu rakennetun ympäristön suojelukohteita eikä muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä tunnettuja muinaismuistokohteita.

Suunnittelualueen viereinen kortteli ja sen lähialueet on nykyisessä asemakaavassa merkitty kaupunki- ja kyläkuvallisesti merkittäväksi alueeksi sk-1:

Kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alue. Alueella on yhtenäinen modernismin aikakaudella rakennettu rakennuskokonaisuus, jonka säilymistä ja ympäristön ominaispiirteitä tulee vaalia. Uudisrakentamisen ja peruskorjauksen tulee mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeuttaa olemassa olevaan ympäristöön.

Kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeää aluetta osoittava sk-1 merkintä on mukana myös muutos luonnoksessa, joka on positiivinen asia.

Kainuun Museolla ei ole kaavaluonnoksesta muuta huomautettavaa.

Vastine:

Ei muutoksia kaavaan.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa myös pysyvä asuminen kortteleissa 276-278 ja tonteilla 1-8 korttelissa 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 kaavamuutoksessa. 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.

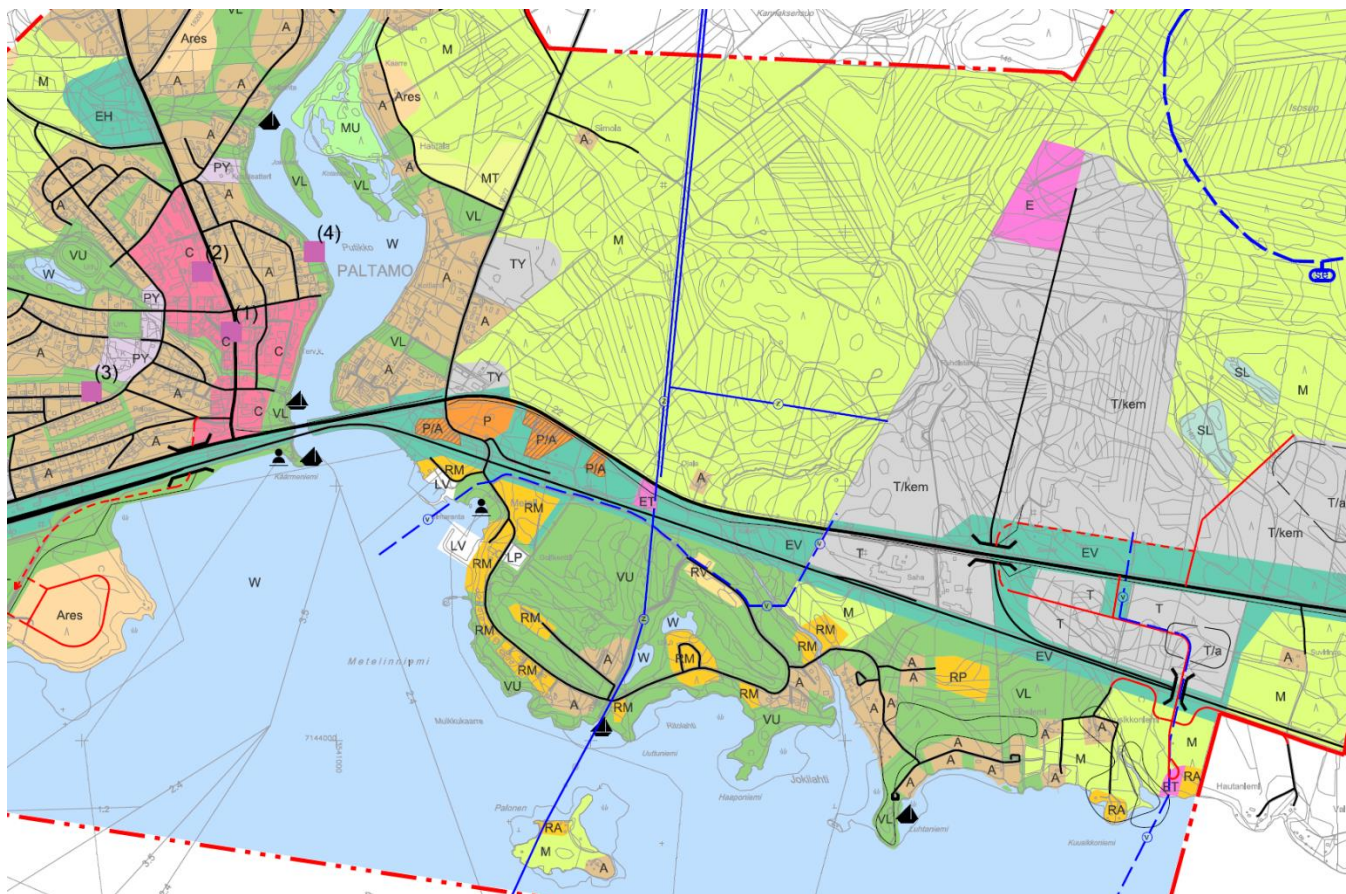
Monipaikkaisuus on lisääntymässä, yhä useampi asuu loma-asunnossaan pitkiäkin aikoja. Etätyömahdollisuudet ovat lisääntyneet. Monipuolinen tonttitarjonta tuo lisää mahdollisuuksia vakituiseksi asukkaiksi Paltamoon.

Asemakaavamutoksen suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee asemakaavassa ottaa huomioon myös yleiskaavan sisältövaatimukset.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.



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 turvaväyhytöitä.

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 kaavamuuotosalueella. Metelin alueen kadunnimet

viittaavat Golfin peluun termistöön.

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 mukaisia määräyksiä.

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

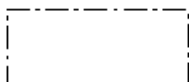
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1200

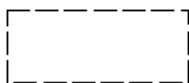
Alueen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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



Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.