



Kontiomäki, asemanseudun asemakaavamuutos

Ehdotus

ASEMAKAAVASELOSTUS

Selostus koskee 12.6.2013 päivättyä asemakaavakarttaa.

Vireilletuloilmoitus 8.2.2012

Nähtävilläolo:

Asemakaavaluonnos 18.4. – 17.5.2013

Asemakaavaehdotus 24.6. – 24.7.2013

Hyväksymispäivämäärät:

Kunnanhallitus ___..20__ § ___

Kunnanvaltuusto ___..20__ § ___

SISÄLLYSLUETTELO

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 3 |
| 1.1 | TUNNISTETIEDOT | 3 |
| 1.2 | KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI | 3 |
| 1.3 | KAAVAN TARKOITUS | 3 |
| 2 | TIIVISTELMÄ | 4 |
| 2.1 | KAAVAPROSESSIN VAIHEET | 4 |
| 2.2 | ASEMAKAAVA | 4 |
| 2.3 | ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN | 4 |
| 3 | LÄHTÖKOHDAT | 5 |
| 3.1 | SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA | 5 |
| 3.1.1 | <i>Alueen kuvaus</i> | 5 |
| 3.1.2 | <i>Suojelukohteet</i> | 9 |
| 3.1.3 | <i>Maanomistus</i> | 9 |
| 3.2 | SUUNNITTELUTILANNE | 9 |
| 3.2.1 | <i>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</i> | 9 |
| 3.2.2 | <i>Maakuntakaava</i> | 9 |
| 3.2.3 | <i>Yleiskaava</i> | 11 |
| 3.2.4 | <i>Asemakaava</i> | 12 |
| 3.2.5 | <i>Rakennusjärjestys</i> | 13 |
| 3.2.6 | <i>Pohjakartta</i> | 13 |
| 4 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET | 14 |
| 4.1 | SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET | 14 |
| 4.2 | OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ | 14 |
| 4.2.1 | <i>Osalliset</i> | 14 |
| 4.2.2 | <i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely, viranomaisyhteistyö</i> | 14 |
| 4.3 | ASEMAKAAVAN TAVOITTEET | 14 |
| 5 | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 16 |
| 5.1 | KAAVARATKAISU, TUTKITUT VAIHTOEHDOT | 16 |
| 5.2 | ALUEVARAUKSET | 17 |
| 5.2.1 | <i>Korttelialueet</i> | 17 |
| 5.2.2 | <i>Puistot ja lähivirkistysalueet</i> | 18 |
| 5.2.3 | <i>Liikennealueet</i> | 18 |
| 5.2.4 | <i>Muut alueet</i> | 18 |
| 5.2.5 | <i>Rakennussuojelu</i> | 18 |
| 5.3 | ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET | 19 |
| 5.3.1 | <i>Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan</i> | 19 |
| 5.3.2 | <i>Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen</i> | 19 |
| 5.3.3 | <i>Vaikutukset liikenteeseen</i> | 19 |
| 5.3.4 | <i>Vaikutukset taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön</i> | 19 |
| 5.3.5 | <i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i> | 19 |
| 5.4 | YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT | 19 |
| 5.5 | KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET | 19 |
| 5.6 | NIMISTÖ | 20 |
| 6 | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 20 |

LIITTEET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden käsittely
- Asemakaavan seurantalomake

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos koskee Paltamon Kontiomäen asemakaava-alueen korttelia 3 sekä siihen liittyviä rautatie-, liikenne- ja viheralueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuvat Paltamon Kontiomäen asemakaava-alueen korttelit 3, 72 – 76 sekä niihin liittyvät rautatie-, liikenne- ja viheralueet.

1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue on rajattu kansilehden kartalle. Asemakaavamuutos kohdistuu Kontiomäen asemanseudun ja ratapihan alueelle ja sen lähiympäristöön Puutteenperäntien varrelle.

1.3 Kaavan tarkoitus

Valtaosa alueen rakennuskannasta on asuinrakennuksia, jotka sijoittuvat voimassa olevassa kaavassa LR-merkinnällä rautatieliikenteelle osoitetulle alueelle. Tällä alueella ei ole osoitettu katuverkkoa, tonttijakoa eikä rakennusoikeuksia. Rakennuskantaa on jo osin siirtynyt yksityisomistukseen ja kiinteistöjä on lohkottu ilman kaavallista tarkastelua, mistä on jo aiheutunut ongelmia. Lohkomisissa ei ole huomioitu mm. olemassa olevaa kulkuyhteyttä radan varren asemaravintolalle. Kontiomäen asema on yksi valtakunnallisesti merkittävistä suojelluista asema-alueista, asema-alueella osa rakennuksista on suojeltu ns. rautatiesopimuksen nojalla (Ympäristöministeriön päätös 9.12.1998). Asema-alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen kohteisiin.

Keskeisiä asioita ovat erityisesti:

- Kunnan ja yksityisten omistamien rakennusten kiinteistönjaon selvittäminen, tarvittavien liikenneyhteyksien järjestäminen ja osoittaminen kaavassa rautatiealueeksi osoitetulla alueella
- Tonttien rakennusoikeuksien määrittäminen ja lisärakentamismahdollisuuksien selvittäminen.
- Asema-alueen suojeltuja rakennuksia koskevien kaavamääräysten määrittäminen.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

| vaihe | ajankohta |
|---|-------------------|
| Asemakaavan laatimispäätös (kh) | 4.10.2011 / §212 |
| Asemakaavan laatimispäätös (kh) - kaavamuutosalueen laajennus | 22.11.2011/§258 |
| Vireilletuloilmoitus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville | 8.2.2012 |
| Asemakaavaluonnos nähtävillä | 18.4.-17.5.2013 |
| Asemakaavaehdotus nähtävillä (väh. 30 vrk) | 24.6. – 24.7.2013 |
| Asemakaavan hyväksyminen (kv) | |

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue on laajuudeltaan 15,010 ha. Kaavamuutoksella osa rautatiealueen rakennetusta osasta muuttuu asuinalueeksi vastaamaan alueen nykyistä käyttöä. Kortteleihin on määritetty rakennuspaikkojen rakennusoikeudet ja rakennusten kerrosluvut mahdollista lisärakentamista ajatellen. Suojellulle rakennuskannalle on määritetty suojelumääräykset.

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 25395 kem².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on rakennettu, muutoksista johtuen alueella tehdään kunnan toimesta yksittäisiä liikennejärjestelyjen muutoksia.

Tarvittavista rakennussuojeluun liittyvistä toimenpiteistä vastaavat kiinteistöjen omistajat.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen kuvaus

Toiminnot ja rakennettu ympäristö:

Kaavamuutosalue rajautuu koillisessa ratapihaan ja lounaassa Sotkamontiehen ja osin Kontiomäentiehen.

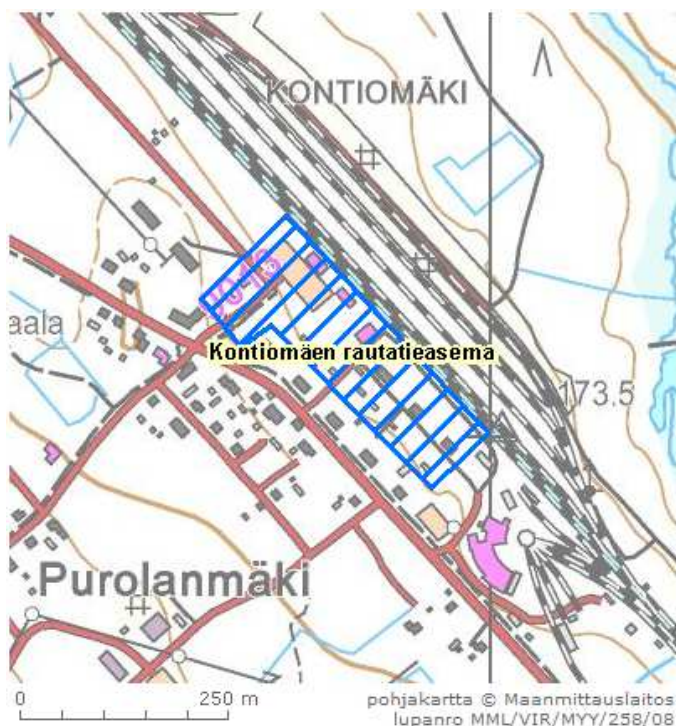
Kontiomäen asema-alue on valtakunnallisesti merkittävä tavaraliikenteen terminaali, toiminta painottuu puutavaran käsittelyyn. Asema palvelee myös henkilöliikennettä.

Ratapihan ja sen lähialueen toimintoja ollaan kehittämässä ja laajentamassa puutavaraliikenteeseen liittyen, muutokset kohdistuvat varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle. Tavoitteena on kasvattaa alueen vuotuista puutavaran kuljetuskapasiteettiä 250 000 m³:stä 400 000 m³:iin, mikä tarkoittaisi enimmäislään jopa 100 rekkaa päivässä keskimäärin ja kolme yli 20 vaunun (kuormauspituus n. 650 m) junaa viikossa.

Kontiomäen asema-alue on yksi Suomen inventoiduista ja luetteloiduista valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY). RKY/Kontiomäen rautatieaseman kuvaus:

Kontiomäen tärkeä risteysasema yhdistää Oulu-Joensuu -radan ja pohjoiseen Taivalkoskelle kulkevan radan. Laaja asema-alue ravintoloineen, tavaramakasiineineen, veturitalleineen ja rautatieläisten asuinalueineen on rakennettu monessa vaiheessa.

Mansardikattoisen asemarakennuksen vieressä on ravintola omassa rakennuksessaan. Lisäksi asema-alueella on asuinrakennuksia talousrakennuksineen sekä konttori ja tavaramakasiini. Asema-alueeseen olennaisesti kuuluvat veturitalli ja vesitorni sijaitsevat asema-alueen eteläpäässä.



RKY-alueen raja. Ravintolarakennus on edelleen ravintolakäytössä, toiminta ei kuitenkaan liity rautatieliikenteeseen. Muusta rakennuskannasta RKY-alueella merkittävä osa on käyttämättömänä. Osa asema-alueen kylmistä talusrakennuksista on huonokuntoisia.



Kuvassa etualalla asemaravintola ja taustalla asemarakennus.

Asema ja asemaravintola eivät palvele enää rautatien henkilöliikennettä. Asemarakennuksessa on liikenneviraston lausunnon mukaan vielä toistaiseksi junaliikenteen hoidolle välttämättömiä turvalaitteita ja kaapeleita, liikennevirasto on kuitenkin suunnitellut näiden laitteiden sijoittamista jatkossa erilliseen turvalaittekonttiin tai rakennukseen. Viimeistään niiden poistuttua käytöstä rakennus vapautuu muuhun käyttöön.

Varsinaisen RKY-aluerajauksen ulkopuolella asema-alueeseen liittyvät myös erillinen rivitalo-paritalo-asuinalue pohjoisosassa Puutteenperäntien varrella sekä aseman yhteydessä olevat 4-kerroksiset asuinkerrostalot.

Asuinrakennukset ovat pääsääntöisesti kohtuullisen hyvässä kunnossa ja käytössä. Kaavamuutosalueeseen liittyy vähäisessä määrin myös muuta taajaman rakennuskantaa, valtaosin alueen rakennukset ovat kuitenkin liittyneet aseman toimintaan.



Puutteenperäntien asuinrakennuksia ja tienvarren talousrakennuksia.



Veturitallissa on rautatietoimintaa palvelevien toimintojen lisäksi erilaisia yritystoimintoja.

Alueelle Asematien ja Kontiomäentien risteykseen sijoittuva asuinliikerakennus on muutettu vanhusten hoivataloksi.

Luonnonympäristö:

Alueella ei ole varsinaista luonnontilaista ympäristöä, aiemmin avoimiksi kunnostetut urheilu- ym. alueet ovat kuitenkin osin vesakoituneet ja vaatisivat rai-vausta. Rakennusten pihapiireissä sen sijaan kasvaa paikoin täysikasvuista puustoa, josta merkittävimmissä roolissa ovat yksittäiset korkeat kuuset.

Alue on topografialtaan suhteellisen tasaista, pohjoisosassa kaavamuutosalueen ulkopuolella maasto kohoaa lounaaseen.

3.1.2 Suojelukohteet

RKY-alueella suojeltavaksi on esitetty asema-alueen ydinosa, missä on itse asemarakennuksen lisäksi asemaravintola, eri ikäisiä asuinrakennuksia talousrakennuksineen ja veturitalli. Suojelun perusteena on ns. rautatiesopimus vuodelta 1998 (Ympäristöministeriön päätös 9.12.1998), joka on sopimus valtakunnallisesti merkittävien asema-alueiden suojelusta. Valtioneuvoston 29.4.2009 vahvistamassa Kainuun maakuntakaavassa (Kajaanin) rautatieasema on merkitty valtakunnallisesti arvokkaana kulttuurihistoriallisena kohteena. Suojeltavat rakennukset ja niiden sijainti on kuvattu selostuksen liitteessä.

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on muutamaa yksittäistä tonttia ja tiealuetta lukuun ottamatta kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päätöksellään 30.11.2000 asettanut MRL 24 §:n mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka ovat tulleet voimaan 1.6.2001. Tavoitteita on tarkistettu marraskuussa 2008 ja tarkistetut tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.3.2009.

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella mm. seuraaviin kokonaisuuksiin:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueutta koskee lähinnä kulttuuriperintöön ja –ympäristöihin liittyvät osuudet liittyen asema-alueeseen valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä.

3.2.2 Maakuntakaava

Kainuun maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kainuun maakuntakaavan 7.5.2007, valtioneuvosto on vahvistanut maakuntakaavan muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta 29.4.2009. Hyväksytyssä maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajaman alakeskukseen (a), jolle maakuntakaavassa on annettu seuraava suunnittelumääräys:

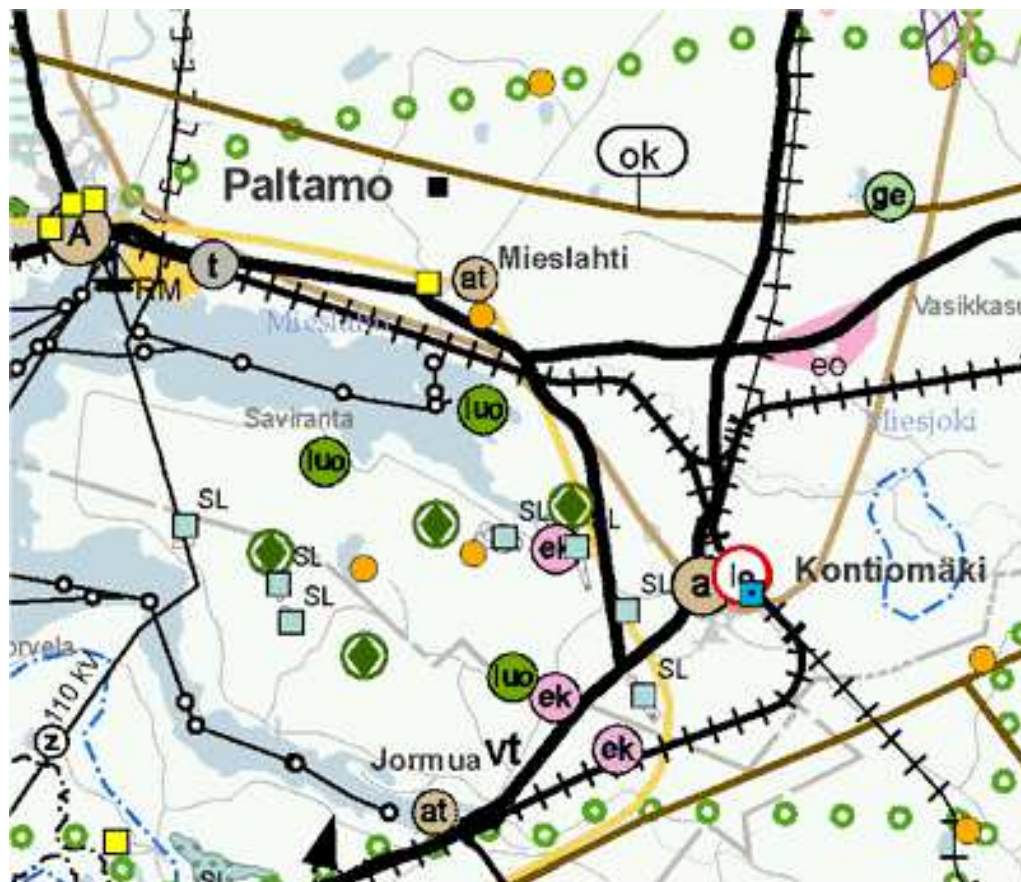
Taajaman alakeskuksen suunnittelussa on pyrittävä turvaamaan alakeskuksen asema sovittamalla yhteen asumisen, pienyrittötoiminnan tai muun elinkeinotoiminnan tarpeet. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, uudisrakentamisen sopeuttamiseen rakennettuun ympäristöön, kevyen liikenteen toimintamahdollisuuksiin ja liikenneturvallisuuteen. Uudisrakentaminen on pyrittävä sijoittamaan siten, että se sijoittuu palvelujen kannalta edullisesti olevan asutuksen sekä tie- ja tietoliikenneyhteyksien läheisyyteen.

Kontiomäen asema on maakuntakaavassa osoitettu logistiikka-alueena. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät tavaraliikenteen terminaali-alueet. Merkintään liittyy seuraava suunnittelumääräys:

Vartiuksen raja-aseman sekä Kontiomäen asema-alueen läheisyyteen on varattava riittävä alue kansainvälisten yhdistettyjen kuljetusten terminaali-alueita varten siihen liittyvine raide- ja laiturialueineen sekä sujuva pääsy yleiseltä tie- ja rataverkolta. Kajaanin rautatieaseman läheisyyteen on varattava riittävä alue joukkoliikenteen matkakeskuksen ja tavaraliikenteen terminaali-toimintojen kehittämistä varten.

Asema-alue on osoitettu kaavassa valtakunnallisesti arvokkaana kulttuurihistoriallisena kohteena, jota koskee suunnittelumääräys:

Alueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet sekä turvata merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on varattava museoviranomaiselle tilaisuus antaa lausunto.



Ote hyväksytystä Kainuun maakuntakaavasta.

3.2.3 Yleiskaava

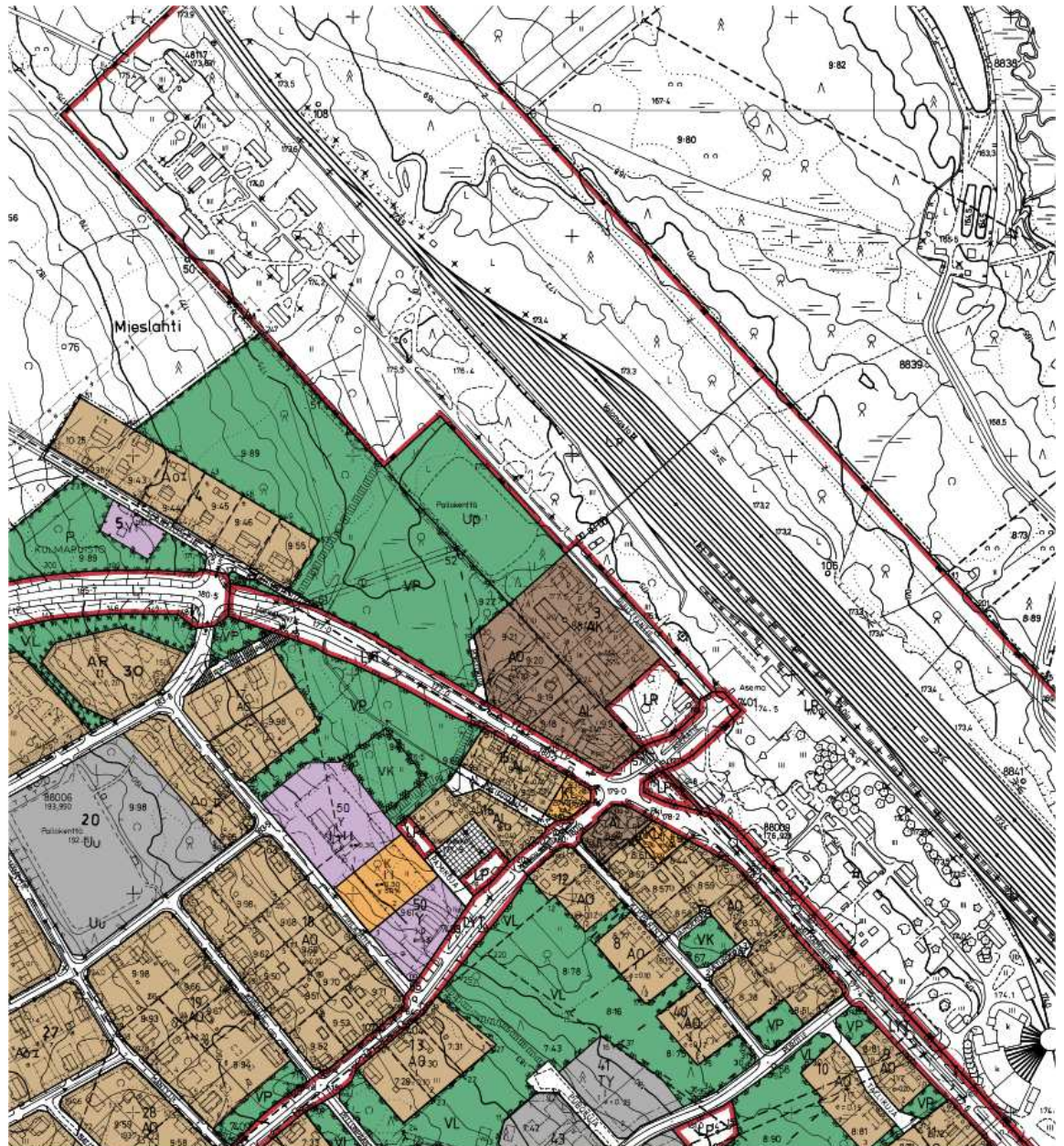
Kontiomäen osayleiskaavan Paltamon kunnanvaltuusto on hyväksynyt 21.10.1985. Vaikka kaava on vanha ja osin vanhentunut, alueen maankäytön vähäisistä muutoksista se vastaa pitkälti alueen maankäytön nykytilaa rakennetun alueen osalta.



Kuva 9. Ote Paltamon Kontiomäen osayleiskaavasta.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueetta koskevat asemakaavat on hyväksytty kaavamuutoksina 20.2.1975 ja 20.12.1988. Asema-alueelle on aiemmin laadittu nykyistä yksityiskohtaisempi asemakaava, joka on myös vastannut nykyistä paremmin alueen nykyistä käyttöä. Kaavassa oli osoitettu mm. asuinrakennusten alueita ja alueen sisäisiä liikenneyhteyksiä voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti.



Kuva 10. Ote Kontiomäen ajantasa-asemakaavasta.

Asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu maankäyttöä seuraavilla kaavamerkinnöillä:

| | |
|-----|--|
| AK | Asuinkerrostalojen korttelialue |
| AO | Erillispientalojen korttelialue |
| AL | Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue |
| LR | Rautatiealue |
| VP | Puisto |
| Up | Urheilualue / pallokenttä |
| LYT | Yleinen tie vierialueineen |
| LP | Yleinen pysäköintialue |

3.2.5 Rakennusjärjestys

Paltamon kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 11.4.2012.

3.2.6 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on 29.12.1989 hyväksytty kaavanpohjakartta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus teki päätöksen kaavamuuoksen käynnistämisestä 4.10.2011 (§212). Kaavamuuotosaluetta laajennettiin kunnanhallituksen päätöksellä alueen länsiosaan 22.11.2011 (§258).

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävällepanon yhteydessä paikallislehti Väylässä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla 18.2.2012.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavoitusprosessiin osalliset ovat määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä. Tässä hankkeessa osallisia ovat:

- kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- kaava-alueen naapurit / asukkaat ja maanomistajat
- viranomaiset:
 - Kainuun ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset
 - Museovirasto, Kainuun museo
 - Liikennevirasto
 - Kainuun pelastuslaitos
- muut mahdolliset tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuuotos voi huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely, viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 8.2.2012 alkaen. Kaavasta ja sen etenemisestä tiedotetaan paikallislehti Väylässä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla (www.paltamo.fi) sekä kirjeitse viranomais- tahoille, alueen maanomistajille ja naapureille.

Tiedot kaavahankkeeseen liittyvästä tiedottamis- ja kuulemismenettelystä sekä osallistumisesta ja viranomaisyhteistyöstä on esitetty tarkemmin selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Asemakaavamuuotos oli luonnoksena nähtävillä 18.4.-17.5.2013. Luonnoksesta lausuntonsa antoivat Kainuun ja Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskukset, Kainuun Museo, liikennevirasto ja VR-Yhtymä Oy. Luonnoksesta jätti kirjallisen mielipiteen (sähköpostit 20.4 ja 24.4.2013) yksi maanomistaja. Nähtävilläoloaikana järjestettiin 7.5.2013 esittelytilaisuus Kontiomäellä. Lausuntojen käsittely, mielipiteet ja niiden huomioiminen ks. selostuksen liite.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuuotos kohdistuu Kontiomäen asemanseudun ja ratapihan alueelle ja sen lähiympäristöön Puutteenperäntien varrelle. Alueella on voimassa

Kontiomäen asemakaava, joka asemanseudun osalta ei ole ajantasainen. Kaavamuutoksen tavoitteena on selvittää kaavallisesti aseman ja ratapihan yhteyteen sijoittuvan rakennuskannan tarvitsemat kulkuyhteydet, tonttijako, tonttien rakennusoikeudet sekä muiden alueiden käyttötarkoitukset. Valtaosa rakennuskannasta on asuinrakennuksia, jotka sijoittuvat voimassa olevassa kaavassa LR-merkinnällä rautatieliikenteelle osoitetulle alueelle. Tällä alueella ei ole osoitettu katuverkkoa, tonttijakoa eikä rakennusoikeuksia. Rakennuskantaa on jo osin siirtynyt yksityisomistukseen ja kiinteistöjä on lohkottu ilman kaavallista tarkastelua, mistä on jo aiheutunut ongelmia. Lohkomisissa ei ole huomioitu mm. olemassa olevaa kulkuyhteyttä radan varren asemaravintolalle.

Osa kaavamuutosalueen asuinrakennuksista sijoittuu rakentamiseen tarkoitetuille AO-, AK- ja AL- alueille. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkastellaan myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asema-alueen suojelutarpeet.

Kontiomäen asema kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Asema-alueella osa rakennuksista on suojeltu ns. rautatie-sopimuksen nojalla (Ympäristöministeriön päätös 9.12.1998). Kaavamuutoksen yhteydessä selvitetään myös rakennusten suojelua koskevat asemakaavamääräykset.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaratkaisu, tutkitut vaihtoehdot

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdyt vaihtoehtotarkastelut ovat keskittyneet yksittäisiin liikennejärjestelyvaihtoehtoihin ja tonttijakoon liittyviin vaihtoehtoihin erityisesti Puutteenperän alueella sekä rakennussuojelumääräysten tarkasteluihin.

Vaihtoehtojen perusteella on laadittu kaavaluonnos, josta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta on laadittu lopullinen kaavaehdotus. Rakennuspaikkojen rakennusoikeudet on osoitettu tonttitehokkuusluvuilla e, rakentamistehokkuuksissa on huomioitu lisärakentamismahdollisuudet painottuen keskeisillä osilla talousrakennuksiin siten, että yhtenäisesti toteutettujen asuinalueiden yleisilme säilyy. Puutteenperän alueella alueen nykyisen rakennuskannan ja täysikasvuisen havupuuston ohjaamana talousrakennusten lisärakennuspaikat tarkennetaan kaavaehdotukseen tarvittaessa sitovilla rakennusalamerkinnöillä.

Koska alue on aikanaan toteutettu yhtenäiselle rautatiealueelle, alueella on runsaasti erilaisia talousrakennuksia, joita ei ole suoranaisesti korvamerkitty liittymään mihinkään yksittäiseen rakennukseen. Myös niiden sijainti on osin sellainen, että niitä on hankala liittää suoraan mihinkään yksittäiseen tonttiin ilman yksityiskohtaisempaa tietoa niiden tulevasta käyttötarkoituksesta. Näitä rakennuksia on osoitettu kortteleiden yhteiskäyttöön, mikä mahdollistaa niiden joustavan käytön, ratkaisulla pyritään edistämään niiden käyttöä ja siten myös kunnossa säilymistä.

Luonnosvaiheessa osakkaiden palautteiden mukaan kaavassa esitettyä Puutteenperän ja Kuusistontien välistä ajoyhteyden katkaisua ei pidetty hyvänä ratkaisuna. Luonnokseen sisältynyt Puutteenperän ja Kuusistontien välinen, ohjeellisena ulkoilureittinä osoitettu osuus ja siihen liittyneet VL-alueet kaava-alueen luoteisosassa jätetään pois kaavasta, jolloin kaavaratkaisulla ei ratkaista eikä poisteta ajoyhteyttä.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin on liitetty eriasteisia suojelumääräyksiä ja rakennuskannan yhtenäisyyden säilymisen turvaamiseen liittyviä merkintöjä.

Yhteys asemaravintolalle osoitetaan kevyenliikenteen yhteytenä, jolla tontille ajo on sallittu.

Rakennusalueiden ja viheralueiden suhde ei alueella muutu, rakennettavien / rakennettujen alueiden määrä säilyy ennallaan.

Asemakaavamuutoksen myötä alueen rakennettuun ympäristöön ei kohdistu merkittäviä muutoksia yksittäisiä liikennejärjestelyjen muutoksia ja muodostettavien tonttien lisärakennusmahdollisuuksia lukuun ottamatta.

Rakennusalueiden ja viheralueiden suhde ei alueella muutu, rakennettavien / rakennettujen alueiden määrä säilyy ennallaan.

Suojeltuja rakennuksia, niiden kuntoa ja säilymismahdollisuuksia on arvioitu suunnittelun edetessä. Suojelumääräyksillä on pyritty kohtuullisuuteen kuitenkin

siten, että niillä turvataan valtakunnallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden, sen keskeisen rakennuskannan ja siihen liittyvien keskeisten ominaispiirteiden säilyminen. Suojeltavaksi osoitettujen rakennusten korjauksessa edellytetään huomioitavan Museoviraston laatimat rautatierakennusten korjausohjeet.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

AO-tonteilla (3 kpl) tonttitehokkuus on tontin koosta riippuen 0,15 – 0,20, rakennusoikeus on yhteensä 1300 k-m². Kerrosluku on lu^{1/2}.

AR-alueina on osoitettu Puutteenperän tien varren asuinalueet tien päässä. Yhteenselasketuksi rakennusoikeudeksi muodostuu 6370 k-m². Tonttitehokkuus on $e= 20 - 0,25$, kerrosluku lu^{1/2}. Korttelirakenteen keskelle jäävät talousrakennukset on osoitettu osin yhteiskäyttöalueena merkinnällä AH, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, rakennusoikeus alueilla luonnoksessa on yhteensä 875 k-m².

Olemassa olevassa kerrostalokorttelissa tonttitehokkuus $e=0,50$, rakennusoikeus ennallaan 4500 k-m².

Alkuperäisestä käytöstä poistuneet asemarakennus ja asemaravintola osoitetaan kaavassa merkinnällä LR-2 / Rautatiealue, johon liittyy niiden kehittämisen mahdollistava kaavamerkintä:

Alueella sijaitsevat rakennukset (rautatieasema ja asemaravintola) eivät enää palvele rautatieliikennettä. Rakennuksia voidaan käyttää suojelumääräysten rajoitukset huomioiden asuin-, liike- ja työpaikkatoimintoihin.

Käyttötarkoituksen muutoksista huolimatta LR -merkinnän säilyttäminen korostaa rakennusten alkuperäistä luonnetta ja käyttöä sekä keskeistä merkitystä asema-alueen kulttuurihistoriallisessa kokonaisuudessa. Asemaravintolan rakennuspaikalle on osoitettu vähäinen lisärakennusmahdollisuus erilliselle talousrakennukselle.

Asema-alueella asuinrakennusten korttelialueita on osoitettu merkinnöillä AP, asuinpientalojen korttelialue (Sotkamontienvarren asuinrakennukset, $e=20$, kerrosluku lu^{1/2}) ja AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (asemanpuoleiset rakennukset, $e=0,15$, kerrosluku lu^{1/2}). Näiden väliin jäävä talousrakennusten vyöhyke on osoitettu yhteiskäyttöalueena merkinnällä ALH, asumista ja liiketoimintaa palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Asuinkäytössä oleva entinen paloasema on osoitettu merkinnällä AL ($e=0,25$).

Hoivalaitoskäytössä olevalla tontti Asematien ja Kontiomäentien risteyksessä on osoitettu samoin merkinnällä AL. Tonttitehokkuus $e=0,40$ / rakennusoikeus noin 1000 k-m², kerrosluku II. Tavoitteena on, että käytettävä merkintä mahdollistaa nykyisen käyttötarkoituksen muutokset myös muuhun toimintaan tarvittaessa.

Veturitali on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena.

5.2.2 Puistot ja lähivirkistysalueet

Keskeiseen rakennettuun ympäristöön liittyvät yksittäiset viheralueet on osoitettu puistoina (VP), muut viheralueet lähivirkistysalueina (VL). Kaavamuutoksen myötä myös entinen pallokenttä on osoitettu VL-alueina.

5.2.3 Liikennealueet

Rautatieliikennettä ja aseman toimintaa palvelevat alueet säilyvät rautatiealueina (LR), asema ja asemaravintola on osoitettu erillisellä merkinnällä LR-2 johtuen siitä, että rakennukset eivät enää palvele varsinaista rautatieliikennettä, ks. kohta 5.2.1. Lisäksi kaavassa on osoitettu kevyenliikenteen yhteyksiä, katuverkkoa ja pysäköintialueita.

5.2.4 Muut alueet

Kaava-alueelle sijoittuva EO.N Sähköverkko Oy:n puistomuuntamon ja sen viereisen liikenneviraston omistaman katujakokaapin alue on osoitettu energihuollon alueena merkinnällä EO-m (m= muuntajalle varattu alue).

5.2.5 Rakennussuojelu

Suojeltavat rakennukset on huomioitu kaavassa. Kontiomäen aseman ja asemaravintolan suojelumääräyksessä edellytetään säilytettäväksi rakennusten alkuperäinen huonejako ja kiinteä sisustus. Muissa suojelluissa rakennuksissa sallitaan toiminnan vaatimat sisätilojen muutokset.

Suojeltavia rakennuksia koskee seuraava kaavamääräys:

Kaavassa suojeltaviksi osoitettujen rakennusten muutos- ja korjaustyöt on tehtävä kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennusten kunnostuksessa tulee noudattaa Museoviraston laatimia rautatierakennusten korjausohjeita. Rakennustoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Varsinaisen suojelun ulkopuolelle jää runsaasti vanhaa rakennuskantaa, jolla on merkitystä alueen kulttuurihistoriallisen ja yhtenäisen aluekokonaisuuden kannalta. Näihin on liitetty seuraava kaavamääräys:

/s - Alue, jolla rakennuskanta tulee säilyttää pääosin alkuperäisessä asussaan. Uudisrakentamisessa uudet rakennukset tulee sopeuttaa alueen muuhun rakennuskantaan. Korjausrakentamisessa tulee suosia perinteisiä rakentamistapoja.

Lisäksi rakennusten ulkoasuun kohdistuvista rakennustoimenpiteistä edellytetään oltavan yhteydessä museoviranomaiseen rakennuslupavaiheessa.

Valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön rajausta on huomioitu kaavassa, alue on kokonaisuudessaan sisällytetty kaavaan.

5.3 Asemakaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Asemakaavamuuotos huomioi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan keskeiset tavoitteet valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä / Kontiomäen asema-aluetta koskevien suojelumääräysten kautta. Asema-alue sisältyy RKY-luettelointiin, johon valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa viitataan.

Kontiomäen asema-alue on myös valtakunnallisesti merkittävä tavaraliikenne-termiinali; kaavamuuotksesta ei kuitenkaan aiheudu vaikutuksia tavarankuljetuksen termiinalitoimintoihin.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuuotksesta ei aiheudu muutoksia yhdyskuntarakenteeseen kiinteistönmuodostusta ja alueen sisäisiä liikennejärjestelyjä lukuun ottamatta.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Liikenneratkaisuihin tehtävillä muutoksilla ei ole laajempaa merkitystä taajaman liikenteen kannalta.

5.3.4 Vaikutukset taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuuotksen mahdollistama lisärakentaminen mahdollistaa vähäisiä muutoksia asema-alueen ja sen lähiympäristön rakennuskannan yhteydessä. Talousrakennusten lisärakennusmahdollisuudesta ei kuitenkaan aiheudu sellaisia muutoksia, jotka muuttaisivat merkittävästi alueen taajamakuvaan tai sen ominaispiirteitä. Lisärakennusmahdollisuudella pyritään osaltaan parantamaan alueen asumisviihtyisyyttä ja mahdollistamaan nykypäivän vaatimustason mukaiset asumisratkaisut.

5.3.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuuotksella ei ole erityisiä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön, koska alueella ei ole luonnontilaista tai siihen verrattavaa luonnonympäristöä, johon vaikutukset kohdistuisivat. Alueella oleva viheralueiden kunnostustarve ei ole sidoksissa kaavaan tai kaavamuuotkseen.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuuotksesta ei aiheudu ympäristöhäiriöitä. Alueella oleva häiriötekijät liittyvät rautatieliikenteeseen ja termiinalitoimintaan, joihin ei kohdistu vaikutuksia kaavamuuotksesta.

5.5 Kaavamerkinntät ja –määräykset

Asemakaavassa esitetyt kaavamerkinntät ja –määräykset perustuvat pääosin ympäristöministeriön antamiin asetuksiin kaavoissa käytettävistä merkinnöistä.

5.6 Nimistö

Alueelle muodostuva uusi katuyhteys on nimetty Tallikujaksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen rakennuskanta ja yhdyskuntatekniikka on rakennettu, vähäiset katu-alueiden ja liikenneratkaisujen muutokset toteutetaan kunnan toimesta kaavan hyväksymisen jälkeen.

Paltamossa 12.6.2013

Harri Lindroos
arkkit safe



PALTAMON KUNTA Tekniset palvelut



OSALLISTUMIS-JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kontiomäki, asemanseudun asemakaavamuutos

Suunnittelualue, kaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavamuutos kohdistuu Kontiomäen asemanseudun ja ratapihan alueelle ja sen lähiympäristöön Puutteenperäntien varrelle. Alueella on voimassa Kontiomäen asemakaava, joka asemanseudun osalta ei ole ajantasainen. Kaavamuutoksen tavoitteena on selvittää kaavallisesti aseman ja ratapihan yhteyteen sijoittuvan rakennuskannan tarvitsemat kulkuyhteydet, tonttijako, tonttien rakennusoikeudet sekä muiden alueiden käyttötarkoitukset. Valtaosa rakennuskannasta on asuinrakennuksia, jotka sijoittuvat voimassa olevassa kaavassa LR-merkinnällä rautatieliikenteelle osoitetulle alueelle. Tällä alueella ei ole osoitettu katuverkkoa, tonttijakoa eikä rakennusoikeuksia. Rakennuskantaa on jo osin siirtynyt yksityisomistukseen ja kiinteistöjä on lohkottu ilman kaavallista tarkastelua, mistä on jo aiheutunut ongelmia. Lohkomisissa ei ole huomioitu mm. olemassa olevaa kulkuyhteyttä radan varren asemaravintolalle.

Kontiomäen asema kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Asema-alueella osa rakennuksista on suojeltu ns. rautatiesopimuksen nojalla (Ympäristöministeriön päätös 9.12.1998). Kaavamuutoksen yhteydessä selvitetään myös rakennusten suojelua koskevat asemakaavamääräykset.

Osa kaavamuutosalueen asuinrakennuksista sijoittuu rakentamiseen tarkoitetuille AO-, AK- ja AL-alueille. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkastellaan myös AL-asuin- ja liikerakennusten tontin käyttötarkoituksen muutostarve sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asema-alueen suojelutarpeet. Kontiomäen asema kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Ote Kontiomäen ajantasa-asemakaavasta asemansseudulta.



Osalliset

Kaavoitusprosessiin osalliset ovat määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä. Tässä hankkeessa osallisia ovat:

- kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja alueella työskentelevät
- kaava-alueen naapurit / asukkaat ja maanomistajat
- viranomaiset:
 - Kainuun ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset
 - Museovirasto, Kainuun museo
 - Liikennevirasto
 - Kainuun pelastuslaitos
- muut mahdolliset tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos voi huomattavasti vaikuttaa

Tiedottaminen, osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen tullessa vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville, jolloin osallisilla ja kunnan jäsenillä osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä siinä esitetystä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallisella on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Kainuun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64§).

Luonnosvaiheessa kaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville määräajaksi (MRL 62§, MRA 30§), minä aikana osallisille varataan tilaisuus esittää mielipiteensä luonnoksesta kirjallisesti tai suullisesti. Kaavaehdotus asetetaan vastaavasti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, minä aikana osallisilla on tarvittaessa mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheissa, kaavamuutoksesta pidetään lisäksi viranomaisneuvottelut, joiden järjestämisen ajankohdista sovitaan erikseen.

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä Paltamon kunnan toimistolla sekä kunnan internet-sivuilla. Kaavasta ja sen etenemisestä tiedotetaan paikallislehti Väylässä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla (www.paltamo.fi) sekä kirjeitse viranomais- ja alueen maanomistajille ja naapureille.

Tutkittavat vaihtoehdot ja selvitettävät vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole tarkoitus muodostaa uusia rakennuspaikkoja, mahdollinen lisärakentamistarve liittyy lähinnä olemassa olevien asuinrakennusten talousrakennuksiin. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan tonttijaon ohella rakentamistehokkuus ja tonttien lisärakentamismahdollisuudet.

Kaavoitustyön yhteydessä selvitetään tarpeen mukaan kaavamuutokseen liittyviä ympäristövaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen sekä taajamakuvaan ja rakennettuun ympäristöön.

Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja päätöksenteko

| <u>vaihe</u> | <u>ajankohta</u> |
|--|---|
| Kaavan laatimispäätös (kh) | 4.10.2011 (§212) 22.11.2011 (§258, suunnittelu- alueen laajennus) |
| Vireilletuloilmoitus, osallistumis- ja arviointi suunnitelma nähtäville | 02/2012 |
| Kaavaluonnos -nähtävilläolo, mielipiteet, lausunnot ja niiden käsittely | 01-02/2013 |
| Kaavaehdotus -nähtävilläolo, muistutukset, lausunnot ja niiden käsittely | 03-06/2013 |
| -kaavan hyväksyminen (kv) 07/2013 | |

Lisätietoja antavat:

Paltamon kunta, Tekniset palvelut, Vaarankyläntie 7, 88300 Paltamo

Mikko Karjalainen
teknisten palveluiden johtaja
puh. 044 – 2885 500
mikko.karjalainen@paltamo.fi

Harri Lindroos
aluearkkitehti
puh. 0400 – 855 956
harri.lindroos@vaala.fi

KONTIOMÄEN ASEMANSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liite: Luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden käsittely

Lausunnot / tiivistelmä

Kontiomäen asemanseudun asemakaavan muutos on ollut luonnoksena nähtävillä 18.4.-17.5.2013. Luonnoksesta ovat lausuntonsa antaneet Kainuun ja Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskukset, Kainuun Museo, liikennevirasto ja VR-Yhtymä Oy.

Kainuun ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että luonnoksessa esitetyt suojelumerkinnot ja -määräykset ovat pääosin riittävät turvaamaan asemanseudun valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristöalueen (RKY) suojelutavoitteiden turvaamisen. Asema-alueen varastorakennus ja Asematien varressa sijaitseva palotorni sisältyvät RKY- alueeseen ja niille tulee myös esittää suojelumerkintä ja -määräys. Korttelin 76 rakennusalojen rajauksia tulee tarkentaa siten, että radan ja rakennusten välisen alueen ilme voidaan säilyttää puistomaisena. Koska vanha asemarakennus ei palvele enää rautatieliikennettä, ehdotusvaiheessa tulisi selvittää mahdollistaako joku muu kaavamerkintä kuin LR asemarakennuksen jatkokäytön kehittämisen.

Vastine:

Asema-alueen varastorakennukselle ja vanhalle paloasemalle kohdennetaan kaavaluonnoksessa käytetty merkintä ” / s Alue, jolla rakennuskanta tulee säilyttää pääosin alkuperäisessä asussaan. Uudisrakentamisessa uudet rakennukset tulee sopeuttaa alueen muuhun rakennuskantaan. Korjausrakentamisessa tulee suosia perinteisiä rakentamistapoja.” Varsinaista suojelumerkintää rakennuksille ei esitetä, koska ne eivät sisälly ns. sopimuksessa esitettyihin suojeltaviin rakennuksiin.

Korttelin 76 rakennusalojen rajoja tarkennetaan esitetysti siten, että rakennusten ja radan väliin ei osoiteta rakentamista.

Asemarakennukselle samoin kuin vanhalle asemaravintolalle esitetään käytettäväksi merkintää LR-2 seuraavasti:

LR-2 Rautatiealue. Alueella sijaitsevat rakennukset (rautatieasema ja asemaravintola) eivät enää palvele rautatieliikennettä. Rakennuksia voidaan käyttää suojelumääräysten rajoitukset huomioiden asuin-, liike- ja työpaikkatoimintoihin.

LR-merkinnän säilyttäminen korostaa rakennusten alkuperäistä luonnetta ja käyttöä sekä keskeistä merkitystä asema-alueen kulttuurihistoriallisessa kokonaisuudessa.

Kainuun Museon lausunnossa todetaan samoin kuin ELY-keskuksen lausunnossa suojelumerkintöjen ja -määräysten olevan pääosin riittäviä turvaamaan asemanseudun valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristöalueen (RKY) suojelutavoitteiden turvaamisen. Edelleen lausunnossa todetaan vastaavasti korttelin 76 rakennusalojen tarkistustarve ja paloaseman ja aseman viereisen varastorakennuksen suojelumerkinnän ja -määräyksen tarve. Museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Vastine: Ks. ELY-keskuksen lausunnon vastine.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus: PP - ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että Asematielle esitettyä LYT -merkintä on vanha kaavamerkintä, jonka sijaan kaavoissa käytetään nykyään merkintää LT. Merkintää voidaan käyttää vain teillä, jotka täyttävät MRL:n 83.4§:n mukaiset maantien edellytykset. Asematie ei täytä näitä edellytyksiä ja se tulee siten esittää katualueena.

Sotkamontien ja Asematien kulmauksessa oleva pieni yksittäinen tiehen rajoittuva LYT-aluevaraus aluevaraus (ajoyhteys korttelin 75 tontille 1).

Vastine: LYT- merkintä poistetaan ja Asematie osoitetaan katualueena. Sotkamontiehen liittyvä pieni LYT-alue liitetään LP-alueeseen esitetysti, ajo tontille on mahdollista toteuttaa pysäköintialueena osoitettavan alueen kautta.

Liikenneviraston lausunto:

1. Suunnittelutyön lähtökohdat ja tavoitteet ovat sopusoinnussa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa
2. Liikennevirasto omistaa kaavamuutosalueella kaksi rakennusta, asemarakennus ja VR-Yhtymä Oy:n käytössä oleva entinen makasiinirakennus. Myös asemarakennus on toistaiseksi käytössä siltä osin että siinä on junaliikenteen hoidolle välttämättömiä turvalaitteita ja kaapeleita, jotka on kuitenkin tarkoitus sijoittaa jatkossa erilliseen turvalaittekonttiin tai –rakennukseen.
3. Liikennevirasto huomauttaa että asema ja makasiinirakennuksen sijainti kartalla on epäselvä ja niiden sijainti tulee tarkistaa.
4. Korttelissa 75 tontilla 4 sijaitsee EON Sähköverkko Oy:n omistama puistomuuntaja Liikenneviraston katujakokaappi, josta on edelleen sähkönsyötöt maakaapeleina veturitallin alueen läpi ratapihalle ja ilmajohto Tallikujan eteläistä reunaa pitkin aseman liityntäpysäköintialueelle. Näiden osalta kaavamerkintöjä tulee tarkentaa tarpeen mukaan.
5. Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen ja kuormaustoiminnan aiheuttamat melu- ja värinähaitat.

Muilta osin lausunto ei suoranaisesti kohdistu kaavamuutokseen. lausunnossa todetaan mm. että Liikenneviraston laitteista Paltamon kunnan alueella tulee tehdä kirjalliset vuokra- / rasitetodistukset.

Vastine:

1. –
2. Asemarakennus vapautuisi näin ollen mahdollisesti muuhun käyttöön. Rakennukselle asetetaan muun käytön kehittämisen mahdollistava kaavamerkintä, ks. Kainuun ELY -keskuksen lausunnon vastine.
3. Vanha asemakaavan pohjakartta on rakennusten osalta puutteellinen, rakennusten sijainti tarkistetaan.
4. Muuntaja ja ilmajohtot merkitään kaavakartalle.
5. Alueelle ei kaavoiteta uusia rakennusalueita, joten ei aiheuta muutoksia.

VR-Yhtymä Oy:

Kaavassa tulee osoittaa rautatieliikenteen liityntäpysäköintipaikat matkustajia varten ja lämpöpistokkeilla varustetut henkilökunnan pysäköintipaikat sekä asemaravintolan asiakas- ja henkilökuntapysäköintipaikat.

Vastine:

Luonnoksessa aseman pysäköintialue on osoitettu rautatiealueena, jolle on osoitettu pysäköintiin varattu alueenosa. Ottaen huomioon aseman ja ravintolan mahdolliset uudet käyttömuodot ja niiden kehittämismahdollisuudet, esitetään pääosa nykyisestä pysäköintiin tarkoitettusta alueesta osoitettavan yleisenä pysäköintialueena.

Asemaravintolan sisäänkäynnin yhteyteen on osoitettu luonnoksessa pysäköintiin tarkoitettu alueen osa.

Mielipiteet

Luonnoksesta jätti mielipiteen Pekka Härkönen (ks. liitteet / sähköpostit 20.4. ja 24.4.2013). Härköseen on oltu hänen toiveensa mukaisesti yhteydessä sähköpostilla (Lindroos 24.4., samoin liitteenä).

Mielipiteiden keskeinen sisältö:

Härkönen vastustaa Asemaravintolalle johtaneen kulkuyhteyden palauttamista kaavamuutoksessa.

Vastine ko. mielipiteisiin:

Kontiomäen asema-alue on ollut pitkäaikaisesti Valtion Rautateiden käytössä. VR on vastannut itsenäisesti alueen sisäisistä järjestelyistä. Kulkuyhteys Sotkamontieltä asemaravintolalle on ollut alusta asti osa näitä alueen sisäisiä järjestelyjä. Kulkuyhteys käy ilmi myös ennen kaavoitusta laadituista vanhoista kartoista (ks. kaavaselostus). Alueelle laaditussa ensimmäisessä asemakaavassa kulkuyhteys on myös yksiselitteisesti osoitettu, kaavassa on osoitettu voimassa olevaa kaavaa yksityiskohtaisemmin myös alueen muuta maankäyttöä esim. asumisen osalta. Alueelle on myöhemmin laadittu kaavamuutos, jossa kaikki asema-alueen alueet on osoitettu rautatiealueena, mitä ilmeisimmin VR:n omien sisäisten järjestelyjen helpottamiseksi asema-alueella. Kaavamuutoksen myötä ko. kulkuyhteys ei ole poistunut vaan säilynyt jatkuvasti käytössä. Asema-alueen keskeisten rakennusten käyttötarkoituksen muututtua ja mm. asemarakennuksen alkuperäisen käytön lakattua, alueen rakennuskantaa on siirtynyt yksityisomistukseen. Asemaravintolan aktiivinen käyttö on kuitenkin jatkunut ja se pyritään laaditulla kaavamuutoksella edelleen turvaamaan, Rakennuksen käyttö edellyttää toimivien kulkuyhteyksien osoittamista ja säilyttämistä, mikä tarkoittaa, että nykyisellään katkaistu kulkuyhteys alueelle palautetaan.

Kiinteistönmyynnin yhteydessä kulkuyhteyttä ei ole huomioitu, yhteyden olemassa olo on kuitenkin ollut ostajan tiedossa kiinteistökauppaa tehtäessä. Kaavamuutoksen yhtenä keskeisenä tavoitteena onkin alueen sisäisten järjestelyjen (tonttijako, rakennusoikeudet, suojelumääräykset, sisäiset liikenneyhteydet) osoittaminen ja järjestäminen.

Kaavaluonnoksessa ko. ajoyhteyttä asemaravintolalle ei ole osoitettu varsinaisena katuna, vaan pienemmän haitan periaatteella kevyen liikenteen yhteytenä, jolla ajo ko. rakennuspaikalle on sallittu.

Em. perusteella esitetään, että ajoyhteys säilytetään luonnoksessa esitetyssä muodossa.

Yleisötilaisuus 7.5.2013 / Kontiomäki

Järjestetyssä luonnoksen esittelytilaisuudessa kävi kaksi henkilöä, esiin tulivat erityisesti seuraavat asiat:

1. Ajoyhteys asemaravintolalle on tärkeä.
2. Ajoyhteyttä Puutteenperäntieltä Kuusistontielle ei saa katkaista.

Vastine:

1. Ajoyhteys on luonnoksessa esitetty merkinnällä pp/ajo, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tonteille ajo sallittu.
2. Kaava-alueen luoteisosasta rakentamattoman alueen ulkopuoleinen kaava-alueen VL-osa jätetään pois kaavasta, kaavaratkaisulla ei ratkaista eikä poisteta ajoyhteyttä.

Harri Lindroos
arkkit safe
aluearkkitehti Vaala – Paltamo

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|--|--|---|------------|
| Kunta | 578 Paltamo | Täyttämispvm | 19.06.2013 |
| Kaavan nimi | Kontiomäen asemanseudun asemakaavamuutos | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 08.02.2012 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 15,0090 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | 0,0000 |
| Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 15,0090 |

| | | |
|---------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Ranta-asemakaava | Rantaviivan pituus [km] | |
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 15,0090 | 100,0 | 25395 | 0,17 | | |
| A yhteensä | 9,0615 | 60,4 | 21145 | 0,23 | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | 1,0630 | 7,1 | 4250 | 0,40 | | |
| V yhteensä | 2,7495 | 18,3 | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 2,1040 | 14,0 | | | | |
| E yhteensä | 0,0310 | 0,2 | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| 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 | | | | |

Alamerkinnt

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| Yhteensä | 15,0090 | 100,0 | 25395 | 0,17 | | |
| A yhteensä | 9,0615 | 60,4 | 21145 | 0,23 | | |
| AK | 0,8995 | 9,9 | 4500 | 0,50 | | |
| AP | 1,4710 | 16,2 | 2940 | 0,20 | | |
| AR | 2,8010 | 30,9 | 6370 | 0,23 | | |
| AO | 0,7565 | 8,3 | 1300 | 0,17 | | |
| AL | 1,9090 | 21,1 | 4460 | 0,23 | | |
| AH | 0,3505 | 3,9 | 875 | 0,25 | | |
| ALH | 0,8740 | 9,6 | 700 | 0,08 | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | 1,0630 | 7,1 | 4250 | 0,40 | | |
| T | 1,0630 | 100,0 | 4250 | 0,40 | | |
| V yhteensä | 2,7495 | 18,3 | | | | |
| VP | 0,2400 | 8,7 | | | | |
| VL | 2,5095 | 91,3 | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 2,1040 | 14,0 | | | | |
| L | 0,3400 | 16,2 | | | | |
| Kadut | 0,5855 | 27,8 | | | | |
| Pihakadut | 0,4540 | 21,6 | | | | |
| Kev.liik.kadut | 0,0490 | 2,3 | | | | |
| LR | 0,6755 | 32,1 | | | | |
| E yhteensä | 0,0310 | 0,2 | | | | |
| EN | 0,0310 | 100,0 | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |