

67011488.BK

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.12.2003



## POLVIJÄRVEN KUNTA

Sotkuman rantaosayleiskaava

## Johdanto

Polvijärven kunta päätti keväällä 2001 käynnistää rantaosayleiskaavan laadinnan Sotkuman ranta-alueille. Työhön liittyen on kartoitettu rakentamistilannetta, muinaisjään-  
nöksiä, maisemasuhteita ja luonnonympäristöä alueella.

Perustietojen keruun yhteydessä keväällä 2002 suoritettiin osallisryhmille kysely. Kyse-  
lyssä on tiedusteltu maanomistajien maankäytöllisiä toiveita niin omistamiensa alueiden  
kuin myös laajemman ympäristönsä suhteen, samalla on tiedotettu kaavan etenemisestä  
jatkossa ja näkökulmaa kaavatyölle ja pyydetty kommentteja osallistumis- ja arvioin-  
tiohjelmasta. Kyselyn pohjalta saatu palaute on mahdollisuuksien mukaan huomioitu  
osayleiskaavan tavoitteiden laadinnassa ja edelleen suunnitteluratkaisuissa.

Perustietovaiheessa on pidetty maanomistajien kuulemisten ja tiedotustilaisuuksien li-  
säksi viranomaispalavereja eri intressitahojen näkemysten huomioimiseksi. Vastaavia  
palavereja on pidetty tarvittavissa määrin suunnitteluvaiheessakin. Heti osayleiskaava-  
prosessin alussa käynnistetyllä laajalla yhteistyöllä on pyritty hyvän suunnittelurat-  
kaisun aikaansaamiseen.

Perustiedot suunnittelualueen nykytilanteesta ovat toimineet merkittävänä pohjana osa-  
yleiskaavatyön seuraaville vaiheille eli tavoite- ja mitoitusasettelulle sekä varsinaista  
maankäyttöä ohjaaville osayleiskaavaratkaisuille. Tavoiteasettelussa ja suunnitteluvai-  
heessa on arvioitu mahdollisten maankäyttöratkaisujen vaikutukset mm. luonnonympä-  
ristölle ja rakennetulle ympäristölle.

Osayleiskaava on hyväksytty oikeusvaikutteisena kaavana Polvijärven kunnanvaltuus-  
tossa 16.12.2003. Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan pohjalta voidaan mm. myöntää  
suoraan rakennusluvat osayleiskaavan mukaisille haja-asutusluonteiselle rantavyöhyk-  
keelle sijoittuville rakennuspaikoille. Siten osayleiskaavan myötä mm. ranta-asemaka-  
vojen laadintatarpeet ja poikkeuslupien tarve vähentyvät.

Osayleiskaavatyö on suoritettu yhteistyössä kunnan viranhaltijoiden kanssa. Konsulttina  
on toiminut Maa ja Vesi Oy:n Kuopion aluetoimisto. Suunnittelusta on vastannut kaa-  
vaehdotusvaiheeseen saakka suunnitteluarkkitehti Sirpa Lyytinen. Kaavan loppukäsitte-  
lyistä on vastannut alue- ja yhdyskuntasuunnittelija Jorma Harju. Luontoselvitystyöstä  
on vastannut suunnittelija Kai Vuorinen. Arkeologisen inventoinnin ovat suorittaneet  
kesällä 2002 tutkijat Eija Ojanlatva ja Juha-Pekka Joona Pohjois-Karjalan museosta.

## Johdanto

## Sisältö

<b>1</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>1</b>
1.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	1
1.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	1
1.1.2	Luonnonympäristö .....	1
1.1.3	Rakennettu ympäristö.....	2
1.1.4	Maanomistus .....	17
1.2	Suunnittelutilanne .....	18
1.2.1	Seutu- ja maakuntakaavat.....	18
1.2.2	Yleiskaavat.....	20
1.2.3	Asema- ja rantakaavat .....	21
1.2.4	Muut suunnitelmat ja varaukset.....	21
1.2.5	Rakennusjärjestys.....	21
1.2.6	Päätökset .....	22
1.2.7	Pohjakartta .....	22
<b>2</b>	<b>TAVOITTEET .....</b>	<b>23</b>
2.1	Yleistä .....	23
2.2	Yleistavoitteet .....	23
2.3	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	24
2.4	Seudulliset tavoitteet .....	25
2.5	Mitoitusperiaatteet ja rakennusoikeuden määrittely .....	26
2.5.1	Rantaviivan laskentaperiaate .....	26
2.5.2	Kantatilaperiaate .....	27
2.6	Paikalliset lähtökohdat .....	28
2.7	Viranomaisten tavoitteet.....	29
2.8	Määrälliset tavoitteet ja ennusteet .....	30
2.9	Maankäytölliset tavoitteet .....	30
2.9.1	Kylätaajama .....	30
2.9.2	Kulttuurimaisema-alueet (km).....	30
2.9.3	Loma-asutus, pysyvä asutus ja maanomistus.....	31
2.9.4	Palvelut, elinkeinot.....	31
2.9.5	Virkistyskäyttö .....	31
2.9.6	Liikenne, yhdyskuntatekniikka.....	31
2.10	Ympäristölliset tavoitteet .....	32
2.10.1	Yleistä .....	32
2.10.2	Eläimistö ja kasvillisuus .....	32
2.10.3	Maisema .....	32
2.11	Vaikutusten arviointi ja huomiointi suunnittelussa.....	33

<b>3</b>	<b>YLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT.....</b>	<b>34</b>
3.1	Yleistä .....	34
3.2	Kokonaisrakenne.....	34
3.2.1	Mitoitus .....	35
3.3	Maankäytölliset aluevaraukset .....	36
3.3.1	Ympärivuotinen asutus.....	36
3.3.2	Loma-asutus .....	37
3.3.3	Palvelu- ja yritysalueet .....	38
3.3.4	Virkistysalueet .....	39
3.3.5	Luonnonsuojelu ja maisemanhoito .....	39
3.3.6	Kulttuuriympäristönsuojelu ja kulttuurimaisemanhoito.....	41
3.3.7	Maa- ja metsätalousalueet .....	43
3.3.8	Liikenne .....	45
3.3.9	Erityisalueet .....	46
3.4	Osayleiskaavan yleiset määräykset ja suositukset .....	46
3.4.1	Yleiset määräykset .....	46
3.4.2	Suosituksat .....	47
3.4.3	Jätevesien / jätteiden käsittely .....	48
<b>4</b>	<b>YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET .....</b>	<b>49</b>
4.1	Yleistä .....	49
4.2	Maankäytölliset vaikutukset.....	50
4.2.1	Kokonaisrakenne.....	50
4.2.2	Rakennettu ympäristö.....	51
4.2.3	Luonnonympäristö .....	51
4.3	Sosiaaliset vaikutukset .....	53
<b>5</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....</b>	<b>54</b>
5.1	Osayleiskaavan oikeusvaikutukset .....	54
5.2	Aluevarausten toteutus .....	55
<b>6</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET .....</b>	<b>56</b>
<b>Liitteet</b>		
1	Osayleiskaavakartta 1:10 000	
2	Keskeisimmän kyläalueen havainnekuva 1:5000	
3	Erillinen rantavyöhykkeen mitoitusrekisteri	
4	Erillinen luontoselvitysraportti	
5	Erilliset kunnallistekniset suunnitelmat kyläalueella	

## 1 LÄHTÖKOHDAT

### 1.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueellisesti Polvijärvi kuuluu Pohjois-Karjalan maakuntaan ja seutukuntajaossa Outokummun seutukuntaan. Suunnittelualaue sijoittuu Polvijärven kunnan eteläosaan, n. 15 km kirkonkylästä etelään. Alue rajautuu Liperin kuntaan. Suunnittelualaue koostuu Sotkuman kyläalueesta, Viinijärven pohjoisosasta, Iso-Reuhkasta ja joukosta pieniä lampia. Viinijärvi on kokonaispinta-alaltaan n. 13000 hehtaarin suuruinen järvi, mistä Polvijärven puolella on n. 9000 ha. Suunnittelualaue on laajuudeltaan n. 2830 ha ja tarkastelualaueen osalta rantaviivaa on yhteensä n. 66 km.



Kuva 1. Suunnittelualaueen rajaues.

#### 1.1.2 Luonnonympäristö

Ks. erillinen luontoselvitysraportti.

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Polvijärvellä väestömäärän (5366 asukasta vuonna 2000) kehitys on viime vuosina ollut aleneva ja Tilastokeskuksen tilastotietojen mukaan väestömäärän kehitys jatkuu alenevana. Kunnan tavoitteena on kuitenkin säilyttää Polvijärven väestömäärä nykyisellään, jotta elinvoimainen ja palveluvarustukseltaan monipuolinen kuntarakenne säilyisi.

Sotkuman osa-alueella vuonna 2000 asui n. 400 asukasta, joka on 7,6 % Polvijärven kunnan asukasmäärästä. Merkittävää on, että väestömuutos viimeisten viiden vuoden (1995–2000) aikana on ollut Sotkuman osa-alueelle positiivinen. Kasvua on tapahtunut 7,6 %, kun muilla Polvijärven osa-alueilla Kirkonkylän ympäristöä lukuun ottamatta väestömäärä on laskenut.

Polvijärven yleiskaavan mukaan vuonna 1981 Sotkuman pienalueella (409013) oli 346 asukasta. Yleiskaavassa Sotkuman kokonaisväkiluvuksi vuodelle 2000 asetettiin 329 ja vuodelle 2030 310 asukasta.

#### Yhdyskuntarakenne

Polvijärven kunta on maaseutukunta, jossa vielä n. 72 % asuu haja-asutusalueella. Huolimatta maatalouden elinkeinorakenteen voimakkaasta muutoksesta 1960–70 –luvuilla, Polvijärvi on edelleen selkeästi maa- ja metsätalousvaltainen kunta.

Suunnittelualue on pääosin haja-asutusaluetta ja metsämaata. Asutuksen painopiste on nauhamaisesti rakentuneen Sotkuman kylän alueella, jossa on ilman asemakaavaa muodostunut taajamamaista asutusta. Alueen tieverkoston rungon muodostavat seututie 502 Ylämylly – Polvijärvi ja edelleen Maarianvaaraan sekä yhdystie 5031 (Käsämä – Sotkuma).

#### Asuminen

Suunnittelualan vakinainen asutus muodostuu pääosin omakotiasutuksesta ja maatilakeskuksista. Asuntokanta suunnittelualueella käsittää 91 yhden perheen asuntoa ja 23 maatilaa. Kesäasuntoja alueella on 152 kpl.

Sotkuman kylän keskustassa on omakotitalojen tihentymä. Ympärivuotisia asuntoja sijaitsee myös Liko-ojan, Viitalahden ja Iso-Reuhkan ympäristössä. Muutoin ympärivuotiset asumukset sijoittuvat hajanaisesti suunnittelualueelle.



Kuva 2. Viistokuva Sotkuman kyläalueesta.

Toimivat maatilat (23 kpl) ovat keskittyneet suunnittelualueella pääosin Sotkuman kyläalueelle ja sen läheisyyteen. Tilat ovat sijoittuneet perinteiseen tapaan mäkiäluille lähelle rantavyöhykettä ja alaville rantavyöhykkeille, kuten Lamminniemessä.



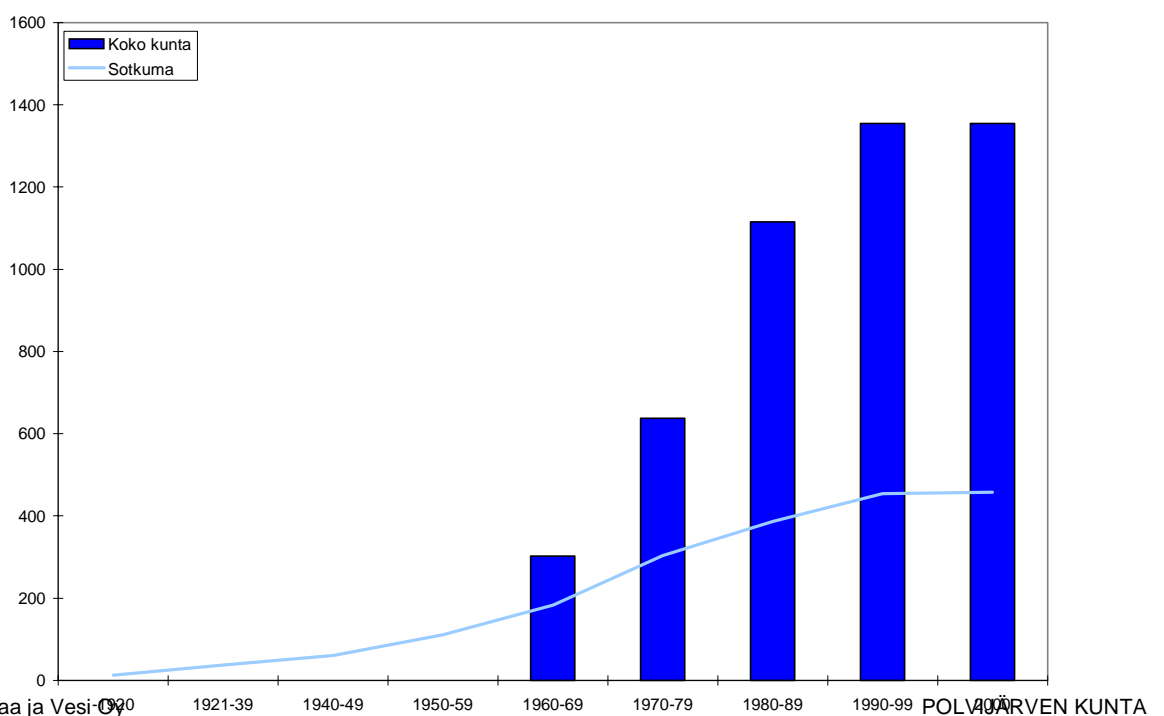
Kuva 3. Viistokuva Niemen maatilakesuksesta.



Kuva 4. Rantarakentamisen tiheyttä Löytikinlahdessa.

Vapaa-ajanasunnot sijaitsevat tasaisesti Viinijärven rannoilla, jossa rantarakentaminen on varsin tiheää. Väljintä ranta-asutus on Iso-Reuhkan rannoilla. Vilkkainta loma-asuntojen rakentaminen on ollut 1970-luvulla, jolloin kesämökkejä rakennettiin n. 120 kpl. 1980-luvulla kesämökkejä rakennettiin n. 80 ja vastaavasti 1990-luvulla niiden määrä on ollut n. 70. Oheisessa taulukossa on esitetty kesämökkien lukumäärän kehityksen koko Polvijärven kunnassa ja Sotkumassa.

Taulukko 1. Loma-asuntojen määrän kehitys koko kunnassa ja Sotkuman suuralueella.



## **Palvelut ja elinkeinot**

Pääosin suunnittelun alueen palvelut haetaan n. 15 kilometrin päästä Polvijärven taajamasta. Peruspalveluista Sotkumassa on tarjolla edelleen n. 50 oppilaan koulu ja kyläpuoti. Lisäksi kylällä sijaitsee ortodoksinen rukoushuone ja hautausmaa. Suunnittelun alueen itäosassa sijaitsevat lisäksi ortodoksinen seurakunnan leirikeskus sekä yksityinen erityisryhmien toimintakeskus.

Suunnittelun alueella elinkeinorakenne on monipuolinen koostuen maataloudesta ja eri alojen yrityksistä (mm. puutarhatila, puualanyrityksiä, luonnontuotteiden välittäminen, turkistarha, maalausliikkeitä).

## **Virkistys**

Alueella ulkoilukäyttöä palvelevat lähinnä jakokunnan omistamat Lamminniemen (Saharilan) venevalkama ja uimala. Veneenlaskupaikka sijaitsee Joensuuntien varressa, levähdyspaikan yhteydessä. Koulun läheisyydessä sijaitsee jääkiekkokaukalo ja nurmientä ja soranottoalueen ja Pitkälammen ympäristöön on rakennettu valaistu latu. Kalastus Viinijärvessä on pääasiassa kotitarve- ja virkistyskalastusta.

## **Liikenne**

Suunnittelun alueella tieverkoston rungon muodostavat alueella kulkevat yleiset tiet: seututie 502 (Ylämylly - Polvijärvi - Maarianvaara), yhdystie 5031 (Käsämä - Sotkuma), yhdystie 15780 (Solan pt), yhdystie 15781 (Kuorevaaran pt). Yleisten teiden jatkeena on useita yksityisteitä.

Viinijärvellä ei ole viitoitettua veneilyreittiä.

## **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

### **Alueen historia**

Sotkuman historia ulottuu aina 4000–2500 eKr., miltä ajalta Sotkumasta on löydetty arkeologisissa kaivauksissa kyseisen aikakauden asuinpaikka. Sotkuma on Pohjois-Karjalan vanhimpia kyliä, sillä Sotkuman asutus on saanut alkunsa jo 1400-luvulla, jolloin karjalainen väestö siirtyi Polvijärven alueelle. Pappismunkki Ilja lujitti ortodoksinen kirkon valtaa mm. Sotkumassa, mutta Stolbovan rauha 1617 muutti tilanteen ja luterilaisten muutto alueelle alkoi. Ortodoksien paosta huolimatta Sotkuman kylä on säilynyt voimakkaasti ortodoksisena alueena.

### **Rakennusinventointi**

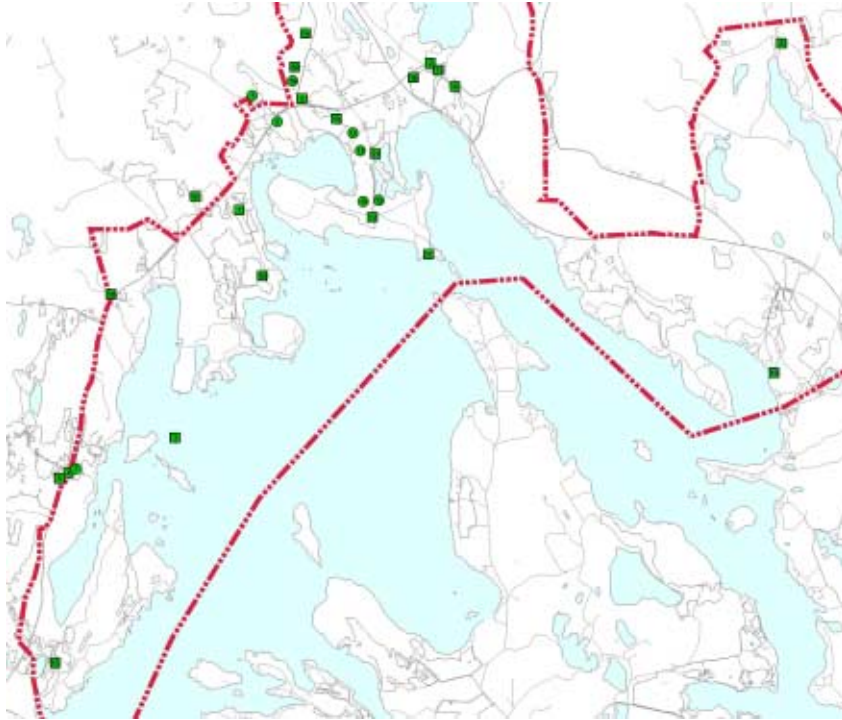
Suunnittelun alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kohteita. Rakennusinventointi, joka kohdistui suunnittelun alueeseen, on suoritettu vuonna 2001 Pohjois-Karjalan ympäristökeskuksen toimesta. Suunnittelun alueelle sijoittuvat inventointikohteet on esitetty perustietojen liitekartalla merkinnällä sr. Alla olevassa luette-

lossa kohteen nimen yhteydessä on luokka, joka määrittelee kohteen luettelointiperusteen.

R = rakennushistoriallisesti arvokas kohde

M = maisemallisesti arvokas kohde

H = historiallisesti arvokas kohde



Kuva 5. Inventoidut kohteet suunnittelualueella (neliö = rakennusinventointi, ympyrä = muinaismuistokohde).

### 1. Haukanpesä

- kesämökki vuodelta 1960
- rakennettu siirretyistä aitan hirsistä

R



**2.**

**Kalliosuoja**

- pihapiirin rakennukset rakennettu vuonna 1920
- päärakennus toimunut kauppana, asuntona ja postina

R



**3.**

**Kokkomäki**

- asuinrakennus vuodelta 1953
- talon runko Tuomaalan tilan aitan hirsistä

R



**7.**

**Inkala**

- pihapiirin rakennukset 1800-luvulta
- yhtenäinen kokonaisuus

R

M





**8.**

**Verkkomäki**

- kouluna vuosina 1957–71 toiminut toimintakeskus

R



**9.**

**Pitkäsenlahti**

- kerroksellinen pi-  
hapiiri
- rakennuksia 1900-  
luvun alusta, 1950-  
luvulta ja vuodelta  
2000

R

M



**10.**

**Niemi**

- aumakattoinen  
asuinrakennus vuo-  
delta 1929

R

M





**11.  
Puronreuna**

- asuinrakennukset  
vuodelta 1938

R  
M



**12.  
Saharila**

- asuinrakennus vuodelta 1911
- yhtenäinen pihapiiri laajan peltoaukean laidalla

R  
M





**13.  
Ratila**

- koulurakennus vuodelta 1956
- vanha koulu vuodelta x

R  
M



**14.  
Malani**

- asuinrakennus vuodelta 1948

R



**15.**

**Mantila**

- asuinrakennus ja aitta 1900-luvun vaihteesta
- peltojen ympäröimä yhtenäinen pihapiiri mäen päällä

R

M



**16.**

**Tuomaala**

- mansardikattoinen asuinrakennus vuodelta 1926
- pihapiirin rakennukset 1880-luvulta ja 1900-luvun alusta

R

M



**17.**

**Heimola**

- kaksikerroksinen loma-asunto vuodelta 1959
- paikanpäällä ranta-hiekasta tehdyt tiilet

R





**18.  
Riutanmäki**

R

- pihapiirin rakennukset 1940-luvulta



**19.  
Viitaranta**

R

- päärakennuksen kerroksellisuus

M





**20.  
Malani**

- rukoushuone vuodelta 1914 (vihitty vuonna 1916)

R  
M



**21.  
Kaurolahti**

- asuinrakennus vuodelta 1908

R  
M





### **Muinaismuistot**

Sotkuma on tunnettu kivikautisista löydöistään. Polvijärven Viinijärven ranta-alueille kunta tilasi Pohjois-Karjalan museolta inventointityön, joka suoritettiin kesällä 2002.

#### **Esihistorialliset kohteet:**

- |                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| – Polvijärvi 19 Sotkuma Rukoushuone | kivikautinen asuinpaikka |
| – Polvijärvi 7 Sotkuma Ranta-aita   | irtolöytöpaikka          |

#### **Historiallisen ajan kohteet:**

- |   |   |
|---|---|
| – Polvijärvi 1 Sotkuma Ikkilänvaara       | mahdollinen vanha karjapolku                            |
| – Polvijärvi 2 Sotkuma Iljala             | kolikkolöytöjä, merkittävä hopearaha-aarre, asuinpaikka |
| – Polvijärvi 10 Sotkuma Lamminniemi       | asuinpaikka   |
| – Polvijärvi 11 Sotkuma Kylänlampi 1      | asuinpaikka   |
| – Polvijärvi 12 Sotkuma Kylänlampi 2      | asuinpaikka   |
| – Polvijärvi 13 Sotkuma Ortodoksikalmisto | ortodoksikalmisto                                       |

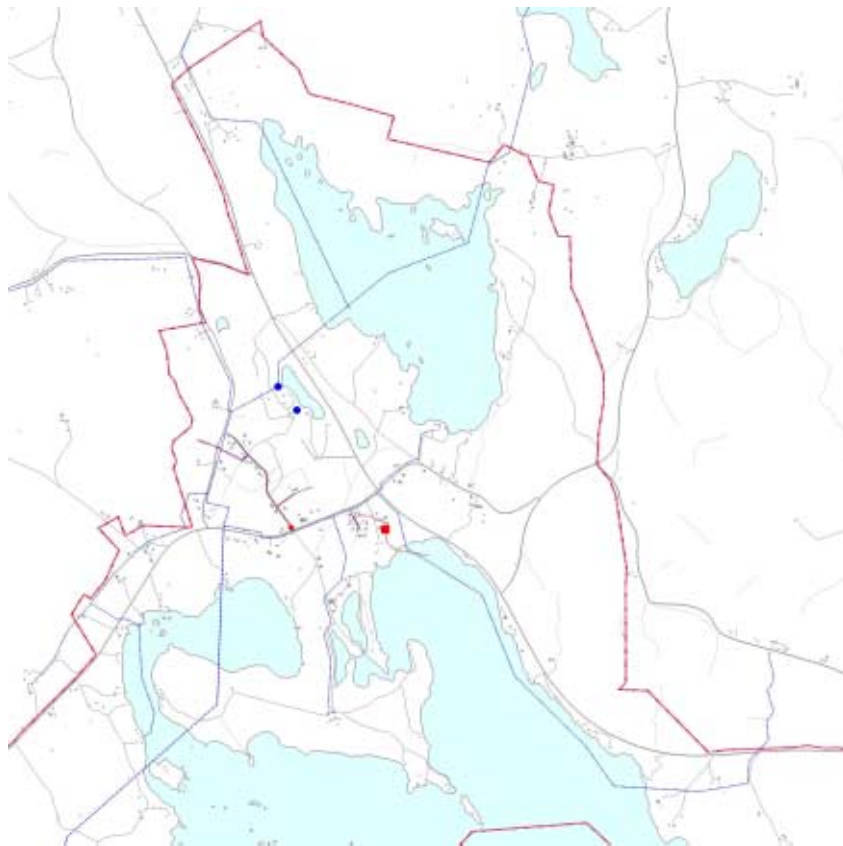
### **Tekninen huolto**

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat pääosin sähköjakelun piirissä.

Osuuskunnan järjestämä vesijohtoverkosto kattaa tällä hetkellä (vuonna 2002) kyläalueen ja Joensuuntien varren Riihivaaralle saakka. Suunnitelmissa on, että vesijohtoverkosta laajennetaan Käsämäntien suuntaisesti Liperin kunnan rajalle saakka. Suunnittelualueella on kiinteistöjä, jotka käyttävät vielä omia kaivojaan talousveden saatiin. Pitkälammen länsirannalla sijaitsee kaksi vedenottamo.

Kunnallinen jätevesihuolto on järjestetty Sotkuman kyläalueella, muutoin jätevesihuolto suunnittelualueella on kiinteistökohtainen. Pienpuhdistamot (2 kpl) sijaitsevat kyläkes-

kustassa, lähellä Joensuuntien ja Käsämäntien risteysaluetta ja tsasounan pohjoispuolella.



Kuva 6. Vesi- ja viemäriverkostot kyläalueella.

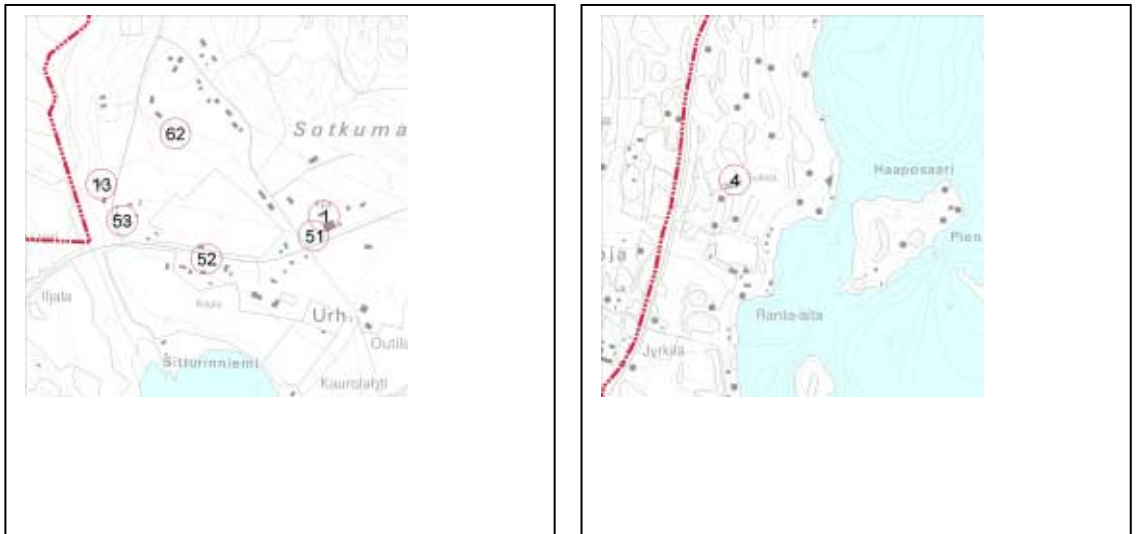
### **Erityistoiminnot**

Suunnittelualueella sijaitsee 23.000 m<sup>2</sup> laajuinen Outilan soran- ja hiekanottoalue, jolla on lupa maa-aineksen ottamiseen (kok.määrä 63.000 m<sup>3</sup>) vuoteen 2004 saakka.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Suunnittelualan pohjoisosassa sijaitsee Sotkuman pohjavesialue (I), jolle on laadittu suojelusuunnitelma (kv 31.8.2000). Alue ulottuu Lamminniemen Koninsärkiltä Iivansärkkien kautta Lahnajärven pohjoispäähän saakka.

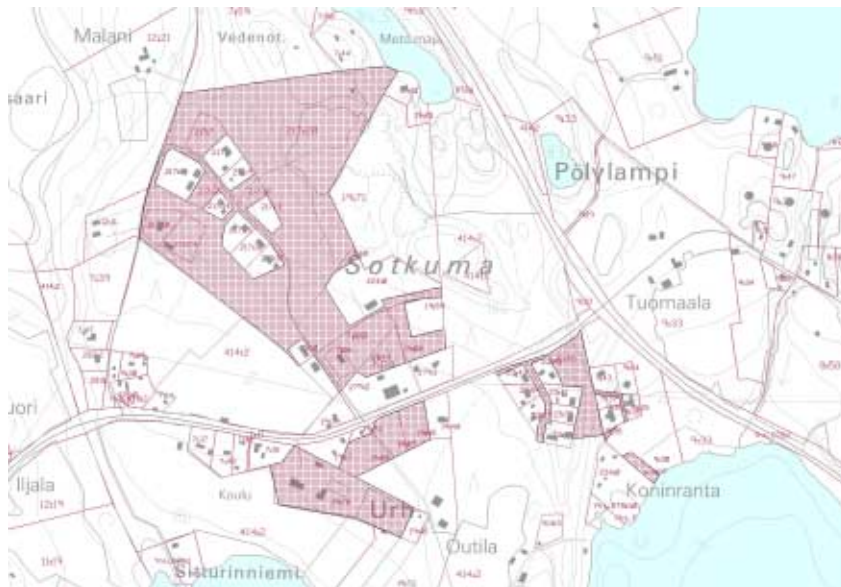
Pohjois-Karjalan ympäristökeskus on yhdessä kunnan kanssa selvittänyt mahdollisesti pilaantuneiden maa-alueiden sijainnit kunnan alueella vuonna 2001. Kartoituksessa suunnittelualueelta löytyy 7 mahdollisesti pilaantunutta maa-aluetta, joista suurin osa on riskiluokassa A (kiireellisimminkin selvitettävä). Ympäristöhäiriötä aiheuttavat lisäksi seututien 502 liikennemelu ja osin Outilan sora- ja hiekka-alueen maisemallinen turmeltuminen.



Kuvat 7 ja 8. Mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet suunnittelualueella.

#### 1.1.4 Maanomistus

Pääosa suunnittelualueesta on yksityisten omistuksessa. Kunnan omistuksessa on suunnittelun alkaessa olleet Sotkumassa mm. alla olevassa kuvassa esitetyt maa-alueet. Maanomistajatiedot on yksityiskohtaisesti esitetty tiloittain erillisessä tilarekisterissä.



Kuva 9. Kunnan omistamat maa-alueet suunnittelualueella suunnittelun alkaessa.

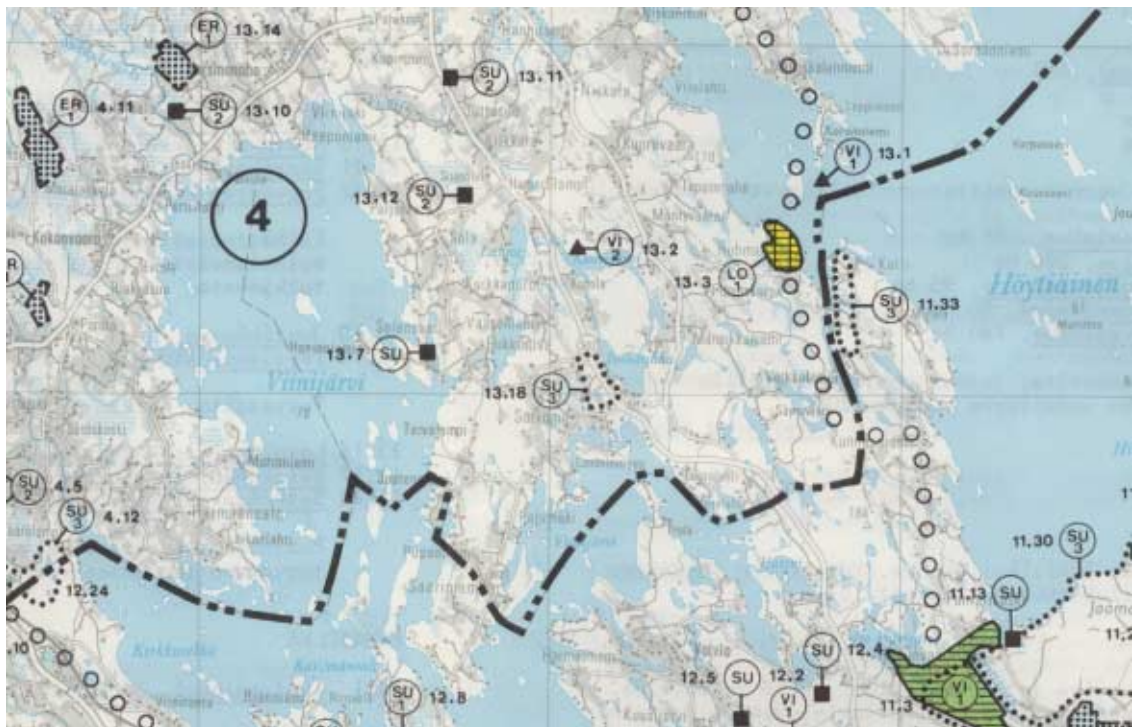
## 1.2 Suunnittelutilanne

### 1.2.1 Seutu- ja maakuntakaavat

Polvijärvi kuuluu Pohjois-Karjalan seutukaava-alueeseen, missä on voimassa kolme seutukaavaa:

- Seutukaava 1: Virkistys-, suojelu- ja turvealueet (vahv. 19.7.1979)
- Seutukaava 2: Taajama- ja teollisuustoimintojen sekä loma-asutuksen alueet (vahv. 9.11.1983)
- Seutukaava 3: Taajamien lähialueet, kylä-, liikenne-, erityistoimintojen sekä eräät maa- ja metsätalousalueet ja näistä aiheutuvat muutokset seutukaavaan 1 ja 2 (vahv. 16.5.1988 ja 10.10.1989).

Seutukaava 1:ssä suunnittelualueelle on esitetty Sotkuman pohjavesialue suojelun alueeksi (SU 3), joka on vesilainsäädännön nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue.



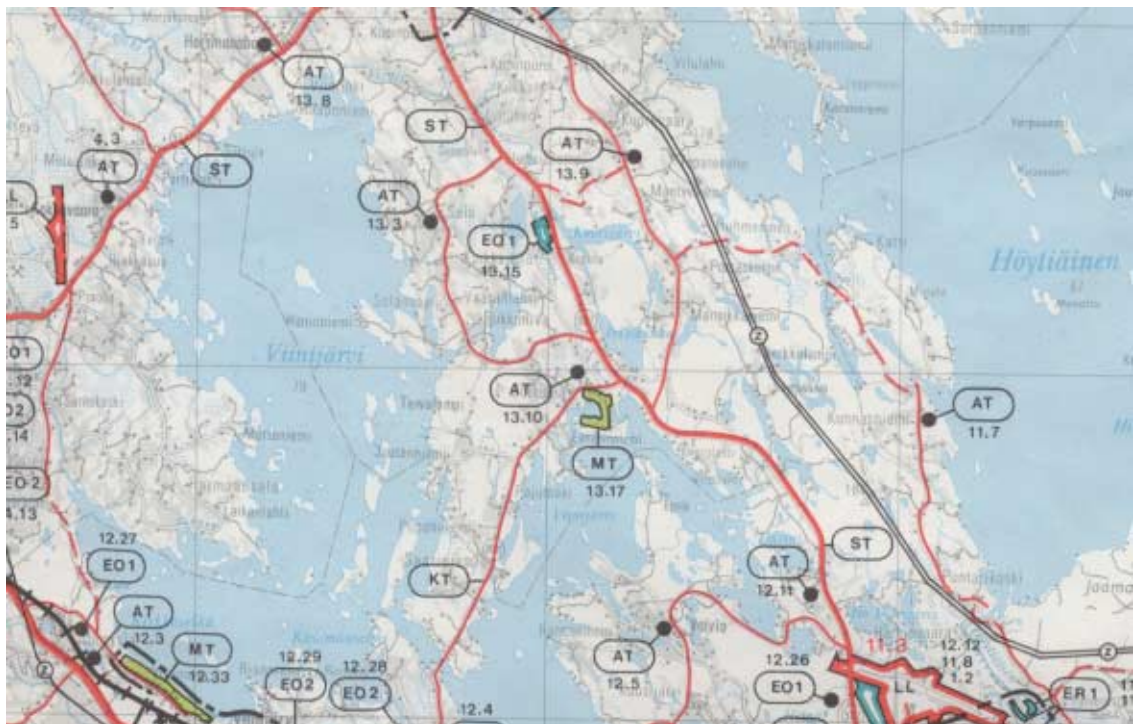
Kuva 10. Ote Pohjois-Karjalan seutukaava 1:stä.

Seutukaavan 2:ssa suunnittelualueelle on esitetty loma-asuntoalue (RA), joka on tarkoitettu pääasiassa tiivistä loma-asutusta varten. Sotkuman kyläkeskuksen palveluihin tukeutuva loma-asuntoalue, jossa rantaviivaa 9 km ja loma-asuntoja 50. Suunniteltu loma-asuntomäärä 70 loma-asuntoa.



Kuva 11. Ote Pohjois-Karjalan seutukaava 2:sta.

Seutukaava 3:ssa on osoitettu Sotkuman kyläalue (AT), jossa sijaitsee tai jolle suunnitellaan maaseudun peruspalveluita ja jota voidaan pitää rakentamiselle edullisena. Maa- ja metsätalousalue (MT) merkinnällä on osoitettu erityisesti maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita (Sotkuman peltoalue). Seudullisena tienä alueen läpi kulkee MT 502 (Lautasuo - Maarianvaara) ja kokoojatieä MT 5031 (Käsämä - Sotkuma).

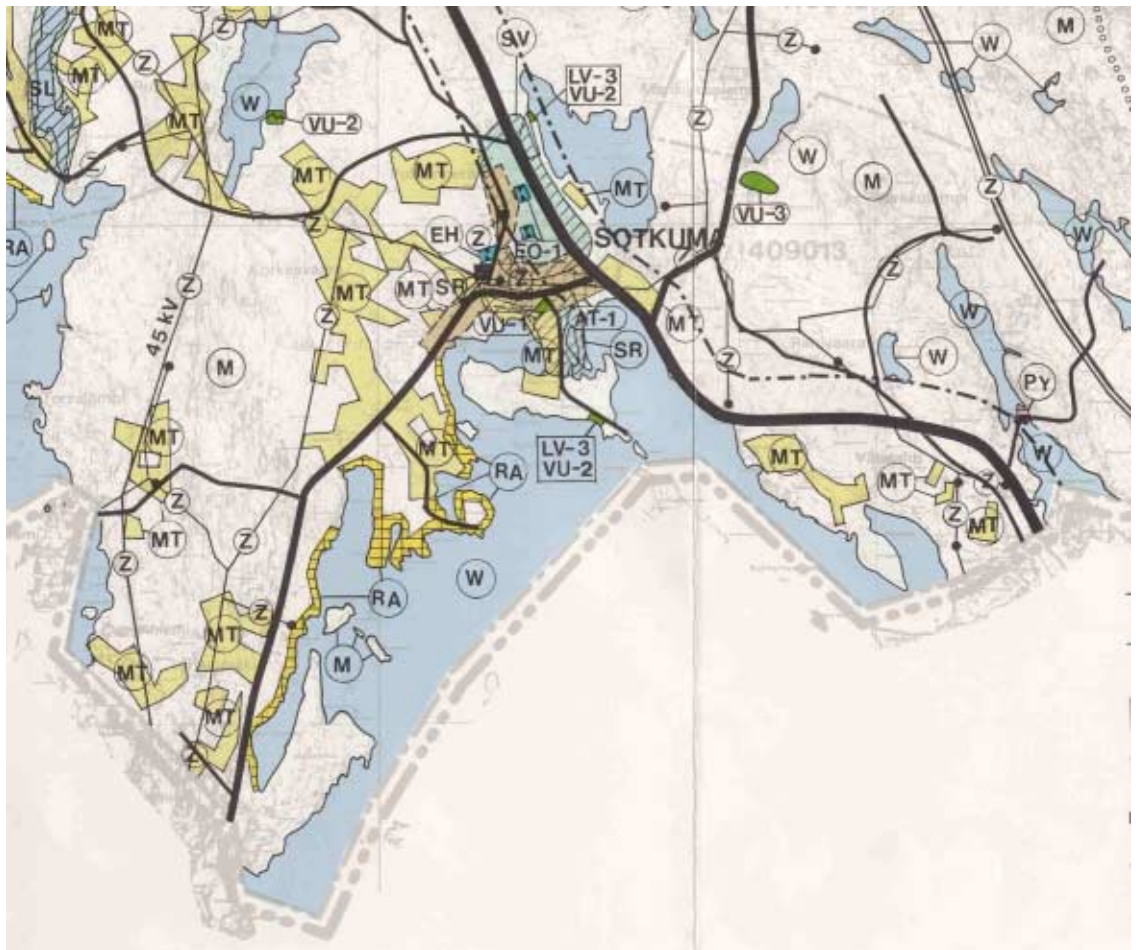


Kuva 12. Ote Pohjois-Karjalan seutukaava 3:sta.

## 1.2.2 Yleiskaavat

Polvijärvelle on laadittu kolme ensimmäisen asteen yleiskaavaa, jotka on hyväksynyt kunnanvaltuusto, mutta joita ei ole alistettu vahvistettaviksi. Kaavat ovat ohjeellisia ja oikeusvaikutuksilta seuraamuksiltaan heikkoja.

1. Polvijärvi, yleiskaava (kunnanvaltuuston hyväksymä vuonna 1985)
  - Maaseutualueen osayleiskaava 1984–2000
  - Kirkonkylän osayleiskaava
  - Kyläkeskusalueiden (Sotkuma, Martonvaara, Kinahmo) maankäyttösuunnitelmat
2. Sotkuman osayleiskaava (kunnanvaltuuston hyväksymä 2.12.1988)
3. Sotkuman eteläosan, Solan ja Kuorevaaran osayleiskaavat (kunnanvaltuuston hyväksymä vuonna 1991)



Kuva 13. Ote Polvijärven yleiskaavasta vuodelta 1985.

### 1.2.3 Asema- ja rantakaavat

Suunnittelualueelle on laadittu kolme rantakaavaa:

Laukkalammen rantakaava	Pohjois-Karjalan lääninhallituksen vahvistama 7.11.1994
Säynesalon rantakaava	Pohjois-Karjalan ympäristökeskuksen vahvistama 22.3.1995
Lampirannan rantakaava	Pohjois-Karjalan ympäristökeskuksen vahvistama 6.4.1998, osa rantakaavasta on jätetty vahvistamatta

### 1.2.4 Muut suunnitelmat ja varaukset

Pohjois-Karjalan lääninhallitus on päätöksessään 8.3.1994, 73 L katsonut tarpeelliseksi rantakaavan laatimisen Lamminniemen alueelle (RN:ot 1:33, 217:1–3, 217:21–26 sekä yhteiset alueet). Lamminniemen pohjoisosaan on laadittu rantakaava, mutta niemen eteläosa on edelleen kaavoittamatta.

Samalle järviolueelle (Viinijärvi), mutta Liperin kunnan puolelle, laaditaan parhaillaan Käsämän osayleiskaavaa.

### 1.2.5 Rakennusjärjestys

Voimassaoleva Polvijärven kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.12.2001 § 63. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2002. Rakentamista asema-kaava-alueen ulkopuolelle (luku 4) ja rakentamista ranta-alueelle (luku 5) rakennusjärjestyksessä ohjataan mm. seuraavanlaisilla määräyksillä:

#### 12 § •Rakennuspaikka

Suunnittelutarvealueella ja oikeusvaikutteisten yleiskaavojen M-alueella sekä haja-asutusalueella rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan väh. 5 000 m<sup>2</sup>. Jos alueilla on kunnallistekniikka (vesijohto- ja jätevesijohtoverkosto) rakennuspaikan pinta-alan on oltava väh. 3 000 m<sup>2</sup>, jos jompikumpi niin 4 000 m<sup>2</sup>.

#### 13 § •Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa enint. yhden kaksiasuntoisen ja enint. kaksikerroksisen loma- tai asuinrakennuksen.

Sallittu kerrosala:

- loma-rakennuspaikka: 5 %, kuitenkin enint. 200 m<sup>2</sup>.
- rantavyöhykkeen asuinrakennuspaikka: 8 %, kuitenkin enint. 400 m<sup>2</sup>.

## 14 § Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön

Rakennuksen etäisyys rantaviivasta:

- muu kuin saunarakennus väh. 20 m rantaviivasta
- vakituinen asuinrakennus ja yli 80 m<sup>2</sup> suuruinen muu rakennus 30 m rantaviivasta
- alimman lattiatason tulee Viinijärven ranta-alueilla olla väh. +80.00 (N60)
- enint. 25 saunarakennuksen, väh. 15 m rantaviivasta

### 1.2.6 Päätökset

Pohjois-Karjalan ympäristökeskus on myöntänyt poikkeamispäätökset vuosina 2000–2002 seuraaville suunnittelualueelle sijoittuville kiinteistöille (aloittamatta tai rakenteilla 08/2002):

Tila	RN:o	Käyttötarkoitus
Käpälämäki, Käpäläinen	2:38, 2:30	asuinrakennus (100 m <sup>2</sup> ) ja tal.rak. (60 m <sup>2</sup> )
Koivuranta	9:52	sauna (25 m <sup>2</sup> ) lomarakennus (60 m <sup>2</sup> ) ja sauna (25 m <sup>2</sup> )
Häkki	291:6	lomarakennus (26 m <sup>2</sup> ) ja sauna (15 m <sup>2</sup> )
Pitkäsenlahti	8:58	lomarakennus (45 m <sup>2</sup> )
Koivuniemi, Koivuniemi I	44:21, 44:31	lomarakennus (77 m <sup>2</sup> )
Mansikkamäki	10:32	lomarakennus (60 m <sup>2</sup> )

### 1.2.7 Pohjakartta

Yleiskaavan pohjakarttana on käytetty maanmittauslaitoksen laatimaa numeerista maastotietokantaa ja kiinteistörekisterikarttaa (nkrk).

## 2 TAVOITTEET

### 2.1 Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti laadittaessa yleiskaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on katsottava, että:

1. suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
2. luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
3. ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Tavoiteosassa määritellään rantaosayleiskaavasunnittelulle maankäytölliset tavoitteet. Tavoitteet kohdistuvat ensisijaisesti haja-asutuksen mitoitusperusteisiin ja luonnonympäristön ja kulttuurimaiseman huomioimisperiaatteisiin. Lisäksi tavoitteissa käsitellään suunnittelulle asetettavia yleisiä periaatteita kohdistuen mitoitus- ja luontotekijöiden lisäksi mm. ympärivuotiseen asutukseen, palveluihin, elinkeinoelämään, virkistyskäyttöön, liikenne- ja yhdyskuntateknisiin tekijöihin sekä maanomistusoloihin.

Laaditut perusselvitykset sekä maanomistusrekisteri, kantatilatarkastelu, rakentamistilanne- ja luontoselvitykset sekä muut jo aikaisemmin laaditut selvitykset ovat luoneet pohjan tavoiteasettelulle ja mitoitusperusteille. Lisäksi tavoiteasettelua on ohjannut Pohjois-Karjalassa jo yleisesti hyväksytyt rantayleiskaavoituksen suunnitteluperiaatteet, Pohjois-Karjalan seutukaavat ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

### 2.2 Yleistavoitteet

Kaavan tavoitteena on ohjata rakentamista Viinijärven ranta-alueilla osoittamalla uusia pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen rakennuspaikkoja. Ranta-alueiden osalta rakennusoikeus tarkastellaan kiinteistökohtaisesti. Kaavan tavoitteena on selkeyttää ja yksinkertaistaa rakennuslupaprosessia. Tavoitteena on laatia osayleiskaava siten, että rakennusluvut niin ranta-alueille kuin kylärakennetta täydentäville uusille rakennuspaikoille voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella.

Suunnittelussa hyödynnetään erityisesti vesistön läheisyyttä ja muita maisemallisia tekijöitä sekä turvataan alueen ekologiset arvot. Osayleiskaavan tavoitteena on ratkaista myös kaava-alueen virkistysreitistön suunnittelu, maa-ainesottoalueet Poski-projektin tavoitteiden mukaisesti ja ranta-alueiden yhteiskäyttöalueet (venevalkamat/satamat ja uimarannat). Kaavoituksella tuetaan Sotkuman kylän kokonaisrakenteen myönteistä kehitystä edistämällä kylälle ominaisten maankäytöllisten mahdollisuuksien hyödyntämistä. Erityisesti kiinnitetään huomiota Sotkuman kyläalueen ja sen lähialueiden palvelujen tukemiseen ja viihtyisän asuinympäristön kehittämiseen.

Suunnitteluratkaisua ohjaavia tavoitteita:

- eri maankäyttömuotojen toiminnallinen kehittäminen (tutkitaan mm. käyttötarkoitusten muuttamisedellytykset ja yhdyskuntarakenteen laajenemisalueiden lisärakentamismahdollisuudet)
- tuetaan kylän olevaa palvelurakennetta esim. mahdollistamalla kylärakennetta ja – kuvaa eheyttävä lisärakentaminen
- ratkaistaan mm. ympärivuotiseen asutukseen, maa- ja metsätalouteen, veneilyyn, virkistykseen, matkailuelinkeinoon, suojeluun sekä maisemanhoitoon liittyvät aluevaraukset
- ohjataan ja määritellään tuleva hajarakentaminen rantavyöhykkeellä
- edistetään maankäyttöisten mahdollisuuksien hyödyntämistä huomioiden asukkaat, rannanomistajat, paikallinen elinkeinoelämä kuin myös matkailijat
- uusien kylärakennetta eheyttävien asuinrakennuspaikkojen muodostaminen kokonaisrakennetta kehittämällä
- suunnittelualueelle ominaisten voimavarojen tunnistaminen ja näiden myönteinen huomiointi suunnitteluratkaisuissa
- turvataan maanomistajien oikeudet ja tasapuolinen kohtelu
- säilytetään nykyisellään Viinijärven keskeiset järvimaisema-arvot
- turvataan ns. jokamiehen ulkoilumahdollisuudet

Osayleiskaavoituksessa pyritään kunnioittamaan paikallisten asukkaiden toiveita maankäyttönsä tulevaisuudesta. Maankäyttöratkaisuista neuvotellaan kaavan suunnitteluvaiheessa.

### **2.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluu mm. yleiskaava. Kuntakaavojen alistamisvelvollisuuden poistuttua alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän toimivuus ja vaikuttavuus edellyttää ennalta asetettuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, jotka ohjaavat alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioimista kaavoituksessa.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita on erityistavoitteiden osalta ryhmitelty asiassällön perusteella seuraaviin, tätä kaavaa koskeviin kokonaisuuksiin:

#### **Eheyttävä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu**

- perusteltu väestönkehitysarvio (väestömäärän kehityksen erilaisia vaihtoehtoja)
- selvitettävä mahdollisuudet eheyttää yhdyskuntarakennetta ja esitettävä tarvittavat toimenpiteet
- uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta
- maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä
- selvitettävä pilaantuneiden maa-alueiden puhdistustarve

- ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja
- turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti
- turvattava taajamien alueellisten vesihuoltoratkaisujen toteuttaminen
- huomioitava jätevesihaittojen ehkäisy

### **Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat**

- suunnittelussa huomioitava ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet
- rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys
- huomioitava pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.
- hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita ei tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön

## **2.4 Seudulliset tavoitteet**

Pohjois-Karjalan seutukaavassa on esitetty alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitettu maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita seuraavasti:

### **Seutukaava 1**

- SU 3
  - Luokkasuositus: Alueelle tulee laatia yksityiskohtainen suoja-alesuunnitelma, josta ilmenee vedenottamoalueet sekä lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet. Suunnitelmalla tulee estää sellainen toiminta, joka voi huonontaa alueelta saatavan veden laatua.

### **Seutukaava 2**

- RA
  - Suunnittelusuositus: Tiivistä loma-asutusta muodostettaessa tulee pääsääntöisesti alueelle laatia yleiskaavatasoinen maankäyttösuunnitelma, josta ilmenevät omarantaiseen loma-asutukseen varatut rakennusalueet, alueiden sisäiset liikenneväylät, liikennealueet sekä lähivirkistys- ja vapaa-alueet. Suunnitelmassa tulee aina käsitellä alueen jätevesijärjestelyt ja muu jätehuolto. Suunnitelmaa laadittaessa tulee kiinnittää huomiota rakennusoikeuden tasapuoliseen jakaantumiseen.

### **Seutukaava 3**

- Seudulliset tiet (ST)
  - Suunnittelumääräys: Pääteiden (valta-, kanta- ja tärkeimmät seudulliset tiet) varrella tulee uudisrakentaminen pääosin ohjata haja-asutusluonteisesti olemassa olevan kyläasutuksen yhteyteen. Tällöin tulee käyttää jo olevia rinnakkaisteitä ja pääsyteitä siten, ettei pääteiden liittymätiheys kasva. Rakentamisetäisyyden pääteistä tulee olla vähintään 100 m, ellei edullisista luonnonolosuhteista ja rinnakkaistiejärjestelyistä muuta johdu.

- Maa- ja metsätalousalue
  - Rakentamismääräys: Alueen yhtenäisille peltoalueille saa rakentaa pääasiassa maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia.
- Kyläalue
  - Suunnittelusuositus: Uudisrakentamisen tulee olla ympäristöön sopeutuvaa ja sitä tulee edistää maankäyttösuunnitelmin. Seutukaava 3:ssa erityisenä kylänä on määritetty mm. Sotkuma, jossa alueelle rakentamisen ohjaamiseen tulisi kiinnittää suurempaa huomiota kuin kaavan muilla kyläalueilla.

## **2.5 Mitoitusperiaatteet ja rakennusoikeuden määrittely**

Mitoituksella osoitetaan kuinka paljon kaavassa voidaan osoittaa teoreettista rakennusoikeutta erilaisiin maankäyttötarkoituksiin. Seuraavat periaatteet toimivat rantaosayleiskaavan ranta-alueiden suunnitteluratkaisujen pääsääntöisinä perusteina. Mitoitusperiaatteet ovat tavoitteellisia ja likimääräisiä. Maankäyttöratkaisuja laadittaessa otetaan huomioon myös paikalliset olosuhteet kuin myös mahdollisuuksien mukaan maanomistajien kutakin ranta-aluetta koskevat toiveet. Rakennusoikeuden määrä ja sijainti osoitetaan alueella, joka pääsääntöisesti ulottuu 200 metrin päähän rannasta. Rantavyöhykkeen ulkopuolelle osoitetaan vain nykyinen rakennuskanta, elleivät paikalliset olosuhteet muuta vaadi.

### **2.5.1 Rantaviivan laskentaperiaate**

Muunnettu rantaviiva on laskettu Etelä-Savon seutukaavaliiton kehittämän muunnetun rantaviivan menetelmän mukaan huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja paikalliset olosuhteet. Muunnettu rantaviiva huomioi kapeiden lahtien ja niemien vaikutuksen rakentamiseen.



Kuva 14. Muunnetun rantaviivan laskentaperiaate.

## 2.5.2 Kantatilaperiaate

Rantarakennusoikeuden tasapuolisessa määrittämisessä lähdetään ns. kantatilaperiaatteesta. Kantatilan määrittelyn perusajankohtana käytetään vuotta 1969, joka on rantakaavalain voimaantulovuosi. Kantatilatarkastelussa selvitetään ne alkuperäiset tilat, jotka alueella olivat tuona ajankohtana.

Rakennusoikeuden määrittämisessä käytetään seuraavia reunaehtoja:

- Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan aluetta, joka ulottuu n. 200 metrin etäisyydelle rannasta maastolliset olosuhteet huomioiden. Avoimella peltorannalla saatetaan kauempanakin rannasta sijaitseva asuinpaikka laskea rantarakentamiseksi ja merkitä asuinpaikalle rantaan vain saunamökin rakennuspaikka. Näin sauna ja asunto muodostavat yhdessä yhden laskennallisen rakennuspaikan.
- Rakentamattomilla tiloilla / palstoilla, jotka eivät täytä rakennusjärjestyksen vaatimuksia rantaan rajoittuvasta rakennuspaikasta, ei ole rakennusoikeutta. Tilan todellisen rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä ja rakentamisen tulee sijoitua vähintään 1 m ylivesirajan yläpuolelle (alin lattiataso N60: +80,00).
- Rakennuspaikan tulee olla myös maaperänsä osalta rakennuskelpoinen. Rantarakennuskelpoiseksi ei katsota tilaa, joka ei täytä rakennuskelpoisen tilan vaatimuksia maaperästä tai maasto-olosuhteista johtuen n. 50-100 metrin säteellä rantaviivasta.

Maanomistajan sitä erityisesti halutessa voidaan paikka osoittaa tilan rakennuskelpoiselle osalle ei-omarantaisena.

- Alle 1 ha (10 000 m<sup>2</sup>) saarilla ei ole rakennusoikeutta.
- Alle 3 ha lammet tulisi jättää rantarakentamiselta vapaiksi. Rantarakentaminen tulisi suunnata lampialueiden sijasta suuremmille järviolueille.
- Jos vesijättö on rakennuskelpoinen, ja se täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset, sillä on itsenäinen rakennusoikeus, muuten rakennusoikeus jaetaan tasan taustamaanomistajan / -jien kesken. Rakennuskelpoiseksi ei voida katsoa missään olosuhteissa alle 40 metrin syvyistä vesijättöä. Pääsääntöisesti vesijätöillä ei ole rakennusoikeutta, vaan mahdollinen rakennusoikeus (edellä mainitun rakennuskelpoisuustarkastelun jälkeen) lasketaan taustamaanomistajan hyväksi.
- Vapaaksi rannaksi tulisi jättää vähintään 60 % kantatilan rantaviivasta.
- Tarkastelu on maanomistajakohtainen. Maanomistajakohtaisesti voidaan siirtää rakennusoikeutta tilalta toiselle. Myös kantatilatarkastelu voidaan suorittaa maanomistajakohtaisesti.
- Rantavyöhykkeen ulkopuolinen rakentaminen toteutetaan kulloinkin voimassa olevan rakennusjärjestyksen sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Em. perustein lähtökohtana, suunnittelualueen luonto-olosuhteet, kokonaisrakenne, maankäytölle asetetut tavoitteet ja nykyinen rakentamistilanne käytetään rantavyöhykkeillä seuraavia likimääräisiä mitoitusperusteita:

- **manneralueet:** 6-7 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km.
- **saaret (yli 1 ha):** 4 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km  
**tai 1 rakennuspaikka/ 3 ha, pienempi valitaan**
- **lammet (yli 3 ha):** 4-5 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km

Sotkuman kyläalueella (at-vyöhyke) em. mitoitusperusteet rantavyöhykkeen osalta eivät ole voimassa. Tavoitteena alueella on, että rakennuspaikat muodostetaan kyläalueen toiminnallisista lähtökohdista.

## 2.6 Paikalliset lähtökohdat

Rakentamistehokkuudeksi suunnittelualueella muodostuu rantavyöhykkeellä tällä hetkellä noin 5 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km ja noin 3 rakennuspaikkaa/todellinen ranta-km.

Lähtötietojen keruun yhteydessä suoritettiin suunnittelualueen maanomistajille kysely. Kyselyssä tiedusteltiin maanomistajien maankäytöllisiä toiveita ja näkemyksiä niin omistamiensa alueiden kuin myös laajemman ympäristönsä suhteen. Kyselyn pohjalta saatiin n. 110 vastausta, joka edustaa n. 25 % alueen kaikista maanomistajista.

Pääosa palautteesta kohdistui maanomistajien omien alueidensa maankäyttötavoitteisiin. Uusia lomarakennuspaikkoja toivottiin kyselyssä Viinijärvelle n. 160 kpl. Uusia omakotitalorakennuspaikkoja toivottiin vastaavasti n. 10 kpl, osa näistä oli loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi. Nämä toiveet huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kaavaa laadittaessa.

### **Maanomistajien toiveita**

Kyselyjen vastauksissa toivottiin kyläalueen osalta sekä Sotkuman kyläkeskuksen ja palvelujen että lähellä pääteitä olevien alueiden kehittämistä. Myös ”kiinteä” kyläkauppa oli toivottavaa. Muuttolintujen levähdyspaikkana tunnettu Kylälammin kunnostaminen (puhdistaminen ja hoito) tuli monessa vastauksessa esille. Yleisiä venevalkamia toivottiin sekä Kylälammin rantaan että Iso-Reuhkalle, mutta Saharilan uimapaikalle ei toivottu veneitä. Vapaata rantaa toivottiin säilytettävän eikä pieniin saariin toivottu rakentamista. Lisäksi katsottiin, että Lapinsaaren, Löytinkinlahden ja Pienen Teponlahden alueet ovat rakennettu täyteen. Myös vesijohdon rakentamista pidettiin toivottavana, sillä porakaivojen vesi on rautapitoista. Vastauksissa toivottiin myös tievarsimaisemien ja alueen yleisilmeen siistimistä raivaamalla mm. lahtia, rantoja ja metsiä.

### **Yhdistysten ja yhteisöjen toiveet**

Myös yhdistysten ja yhteisöjen vastauksissa toivottiin sekä Kylälammen kunnostamista että Pehkosenlahden kunnostusta esim. kanavoimalla lahden pohjukka Löytikinlahteen. Saharilan uimarannan ja venevalkaman kehittäminen pidettiin tärkeänä ja Iso-Reuhka -järven rannalle toivottiin venevalkamapaikkaa tieyhteyksineen. Yhdistysten ja yhteisöjen mielestä vesijohtoverkoston laajentaminen vaikuttaa sekä rakentamiseen että kysyntään (myös kaava-alueen eteläosaan). Vastauksissa toivottiin, ettei kaavoitus tuo rajoituksia maa- ja metsätaloustoiminnoille.

## **2.7 Viranomaisten tavoitteet**

12.3.2002 pidetyissä viranomaispalavereissa tuotiin esiin seuraavia näkökulmia tavoiteasetteluun:

### **Pohjois-Karjalan liitto**

- Lamminniemen MT-alue tulisi huomioida suunnittelussa ja maisema-alueen rajauksen olisi vastattava seutukaavaa.
- Kaavan suunnittelussa yhdyskuntarakenteen kehittymiseen tulee kiinnittää huomioita etsimällä rakentamiseen soveltuvat paikat, mutta rakentamista ei tuli ohjata kauaksi kyläkeskuksesta.

### **Pohjois-Karjalan museo**

- Arvioitavat vaikutukset, muinaismuistot ja rakennusinventointi tulee selvittää.

### **Savo-Karjalan tiepiiri**

- Uusille rakennuspaikoille tulisi osoittaa pääsytiät ja uusien liittymien lisäämistä erityisesti seututien varteen tulisi välttää (kokonaisuusmäärän lisäämistä tulisi välttää). Liittymissä hyödynnettävä olemassa olevia liittymiä.
- Seututien liikenteen melualue tulee huomioida suunnitelmassa merkinnöin.

### **Pohjois-Karjalan ympäristökeskus**

- On suositeltavaa ettei pohjavesialueelle rakennettaisi, sillä jätevesien imeyttämistä alueella ei sallita (ympäristösuojelulain vastainen). Mikäli rakentamista tapahtuu, tulee erityisesti huomioida jätevesien käsittelytavat pohjavesialueella.
- Erityistä huomiota tulisi kiinnittää pysyvään ja loma-asutukseen ja sen jakautumiseen. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista varsinkin eheyttävän yhdyskuntarakenteen tavoitteet tulee huomioida ja vahvistaa niitä. Kaavan tavoitteisiin tulee sisältää niin väestö- kuin mitoitustavoitteet.

## **2.8 Määrälliset tavoitteet ja ennusteet**

Sotkuman kyläympäristö suunnittelualueen osalta on nykyisin noin 50 talouden kyläkeskittymä (tavoitteiden at-vyöhyke), joukossa seitsemän toimivaa maatilaa. Alueella on pääasiassa ympärivuotisia asuinrakennuksia, joista kymmenkunta on ainoastaan kesäkäytössä.

Sotkuman kylätaajaman väestömäärä on ollut kasvava viimeisen 5 vuoden aikana (ks. kohta 1.1.3). Tämän kaavasunnittelun tavoitteena on varautua kylärakenteen kasvuun myös tulevana vuosikymmeninä. Kyläalueella on tulevan viidentoista (15) vuoden aikana odotettavissa noin 20–30 uuden asuinrakennuspaikan muodostuminen, mikäli kylärakenteen kehittyminen jatkuu aikaisempien vuosikymmenien tapaan. Nykyisen asukasmäärän Sotkuman alueella toivotaan kasvavan 470–490 henkeen.

## **2.9 Maankäytölliset tavoitteet**

### **2.9.1 Kylätaajama**

Tavoitteena Sotkuman kyläkeskuksen osalta on perinteisen, nauhamaisesti rakentuneen maankäytön tukeminen ja kehittäminen liittämällä uudet rakennuspaikat hienovaraisesti nykyistä kylärakennetta täydentäen. Palvelujen läheisyyden ja niiden tukemisen johdosta vyöhykkeelle soveltuu haja-asutusmainen ympärivuotinen asuminen.

Palvelujen osalta kaavan tavoitteisiin kuuluu niin julkisten kuin yksityistenkin palvelujen säilyttäminen perinteisellä kyläkeskusalueella koulun läheisyydessä. Koulun merkittävyyttä kyläkuvassa korostaa sen yhteisölliset arvot. Seututiehen tukeutuvan liiketoiminnan mahdollisuudet selvitetään yleiskaavasunnittelun yhteydessä.

Merkittävä ympäristöllinen elementti Sotkuman kylän yhteydessä on kulttuuriarvoja omaava Lamminniemi, jota ympäristön säilyttämisen myötä hyödynnetään osaltaan myös virkistyskäytössä.

### **2.9.2 Kulttuurimaisema-alueet (km)**

Tällä aluemerkinällä on osoitettu maanviljelyskulttuurin ja – maiseman kannalta merkittävät kokonaisuudet Sotkuman alueella. Keskeisimmät kulttuurimaisema-alueet ovat Lamminniemi, Riihilahti, Mansikkaniemi ja Mantila.

Tavoitteena näillä alueilla on perinteisen maankäytön tukeminen ja arvokkaiden kulttuuriympäristökokonaisuuksien säilyttäminen sekä toisaalta kohdistaa mahdollinen uusi rakentaminen perinteiseen rakentamisympäristöön perinteistä rakentamistapaa kunnioittaen.

### **2.9.3 Loma-asutus, pysyvä asutus ja maanomistus**

- olevien asuntojen, pääosin loma-asuntojen, kokonaismäärä tilakohtaisesti tarkasteltuna (rakennusoikeuden siirtäminen luonto- ja maisemasuhteiltaan herkkien alueiden osalta muille saman maanomistajan ranta-alueille)
- maanomistajien tasapuolinen kohtelu
- loma-asuntojen sijoittaminen keskitetysti (liikenneyhteydet sekä sähkö- ja puhelin-yhteys kohtuullisin kustannuksin)
- osoitetaan alueet, joilla loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi sallitaan (vedenhankinta ja jätevesihuolto huomioiden)
- olevan kyläkeskuksen maankäytöllinen tukeminen
- pysyvää asutusta varten on jatkossakin mahdollista osoittaa rakennuspaikkoja rantavyöhykkeen ulkopuolelle (uusia rakennuspaikkoja ei rantavyöhykkeen ulkopuolelle yleensä ole tarpeen osoittaa kaavassa)

### **2.9.4 Palvelut, elinkeinot**

- tuetaan suunnittelualueen ja sen lähiympäristön nykyistä palvelu- ja elinkeinorakennetta monipuolistamalla mm. yrittäjyyttä (tutkitaan sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen sovittaminen kylärakenteeseen että pienimuotoisen pajatoiminnan sovittamista asumisen yhteyteen)
- kulttuuriarvojen ja matkailun kehittäminen
- tuetaan maa- ja metsätalouden maankäytöllisiä harjoittamisedellytyksiä

### **2.9.5 Virkistyskäyttö**

- pyritään turvaamaan riittävä määrä rakentamattomia alueita luonnossa liikkumiselle ja vesiliikenteelle
- riittävän laajoja rakentamattomia kokonaisuuksia jokamiehen käytön turvaamiseksi
- yleistä virkistyskäyttöä ei tule ohjata alueille, joilla se ei voi tapahtua luonnonarvoja vaarantamatta
- rantautumispaikkojen ja venevalkamien kattava verkosto

Mikäli alue osoitetaan varsinaisella virkistysaluevarauksella, tulee varmistaa kunnan valmiudet alueen hankkimiseen ja riittävän palveluvarustuksen toteuttamiseen veneilyn ja leiriytymisen tarpeisiin.

### **2.9.6 Liikenne, yhdyskuntatekniikka**

- olemassa olevan liikenneverkoston hyödyntäminen
- kaavoituksessa huomioitava liikenteestä aiheutuvat meluhaitat
- venevalkamien ja luonnonsatamien kehittäminen edelleen sekä palvelujen kehittäminen myös jätehuollon osalta
- turvattava yhteydet keskeisille venevalkama-alueille

- pyritään osoittamaan uusia rantautumispaikkoja ja venevalkama-alueita kattavasti (helppo saavutettavuus ja paikallinen tarve)
- kiinnitetään huomiota jätevesien käsittelyyn ja pyritään ohjaamaan jätevesihuoltoa kaavamääräyksin (erityisesti pysyvä asutus, joka ei ole kunnallisen viemäriverkoston piirissä)

## **2.10 Ympäristölliset tavoitteet**

### **2.10.1 Yleistä**

- pyritään turvaamaan arvokkaiden alueiden ja erilliskohteiden säilyminen lähiympäristöineen riittävän laajoilla aluevarauksilla
- kiinnitetään huomiota perusselvityksissä määriteltyihin luontoarvoiltaan arvokkaisiin kohteisiin ja alueisiin
- metsämaiseman hoitoon liittyvien ohjeiden osalta tukeudutaan metsälakiin (lomarakentaminen ohjataan peitteisille rannoille, avokalliot ja riittävää suojapuustoa vailla olevat niemet ja kannakset tulee jättää rakentamatta samoin kuin pienet saaret ja kapeat niemet)
- sovitetaan rakennukset maisemaan siten, että rantavyöhyke jää ehjäksi
- ohjataan rakentamiseen liittyvät aluevaraukset kokonaisuveltuvuuden kannalta taroituksenmukaisimmille paikoille
- osayleiskaavan tavoitteena harjualueen osalta on määritellä maisemallisten seikkojen ja maa-ainestenoton ja muiden käyttömuotojen yhteensovittaminen harjualueilla
- jätehuollon osalta Sotkumassa suunnittelun tavoitteena on, että kylätaajamassa hyödynnetään olemassa olevaa vesihuoltoverkostoa, näin mm. arka harjuluonto pohjavesialueineen saadaan turvatuksi

### **2.10.2 Eläimistö ja kasvillisuus**

- ohjataan tulevaa maankäyttöä siten, että luonnolle aiheutuvat haittavaikutukset jäävät mahdollisimman vähäisiksi
- kokonaan rakentamattomiksi tulisi jättää uhanalaisten ja harvinaisten eliölajien todetut elinpaikat

### **2.10.3 Maisema**

- lähes rakentamattomiksi tulisi jättää maisemallisesti keskeiset ranta-alueet kuten kalliorannat, jyrkät rinteet, laajat yhtenäiset peltoaukeat yms. avoimet rannanosat, rehevät suoperäiset alueet, alavat luhtarannat, pienet saaret ja luodot kuin myös kapeat niemet ja salmet
- keskeisille maisema-alueille tulisi sijoittaa mahdollisimman vähän uutta rakentamista ja siirtää rakennusoikeus toisaalle
- alueen elinvoimaisuuden säilyttäminen ja parantaminen, viljelymaiseman avoimuuden säilyttäminen, luonnon monimuotoisuuden turvaaminen (esim. perinnebiotoopit), ekologisen kestävyuden lisääminen (esim. suojavyöhykkeet)
- peltojen ja niittyjen metsittämistä tulisi välttää kulttuurimaisemallisesti arvokkailla alueilla (maisema-arvojen säilyttäminen)

- täydennysrakentamisen sovittaminen olevaan ympäristöön sen arvot huomioiden (monimuotoinen ja eri aikakausista kertova kulttuuriympäristö)
- kulttuurihistoriallisten rakennuskohteiden suojelutarve tulee selvittää osayleiskaava-suunnittelun yhteydessä
- maisemanhoidon, luonnonympäristön ja rakentamisen yhteensovittaminen (rakennuspaikkojen sijoittaminen ja ohjeiden antaminen esimerkiksi ranta-alueen käsitte-lystä)
- metsämaiseman hoitoon liittyvien ohjeiden osalta tukeudutaan Metsäkeskus Tapion suosituksiin ja metsälakiin

## **2.11 Vaikutusten arviointi ja huomiointi suunnittelussa**

Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tavoitteena on tarkastella maankäyttöratkaisujen vaikutuksia useasta näkökulmasta tukien suunnittelualueen ja sitä kautta edelleen koko kunnan myönteistä kehitystä. Osayleiskaavan maankäyttöratkaisujen vaikutuksia tarkastellaan mm. yhdyskuntarakenteen, sosiaalisen rakenteen ja luonnonympäristön suhteen.

Maankäyttöratkaisujen suunnittelun tavoitteena on olla kaikki em. tekijät huomioivia mitään niistä unohtamatta. Jos jokin em. tekijöistä otetaan suunnitteluratkaisuissa huonosti huomioon niin tämä vaikuttaa negatiivisesti myös muihin tekijöihin. Osayleiskaavan maankäyttöratkaisujen kokonaissuunnittelu tulee tällöin suorittaa yhteistyössä suunnittelijoiden, ympäristöasiantuntijoiden sekä maanomistajien ja kunnan edustajien kesken. Samoin eri viranomaisten kannanotot tulee suunnitteluratkaisuissa huomioida mm. neuvottelujen ja lausuntojen välityksellä.

Vaikutusten arviointien kautta eri osapuolten ja tekijöitten näkemyksiä tullaan yhteen sovittamaan ja siten pyritään kokonaisuuden kannalta mielekkäisiin ja toteuttamiskelpoisiin maankäyttöratkaisuihin.

Luontoselvityksen yhteydessä on likimääräisesti arvioitu rantavyöhykkeen soveltuvuutta rakentamiseen ottaen huomioon mm. alueen toiminnallinen rakenne ja luonnonympäristö (maisemaekologinen luokitus). Laadittu rantaluokitus huomioidaan arvioitaessa rakentamisen vaikutuksia rantavyöhykkeeseen suunnittelutyön yhteydessä uusia rakennuspaikkoja sijoitettaessa.

### 3 YLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

#### 3.1 Yleistä

Kaavaratkaisuihin ovat vaikuttaneet suunnittelun lähtökohdat tavoiteasetteluineen sekä näiden määrittelyjen yhteydessä maanomistajille suunnattu kysely sekä toisaalta kaavasunnittelun yhteydessä käydyt neuvottelut maanomistajien ja suunnittelijan välillä.

Suunnittelutyön pohjaksi määritellyillä tavoitteilla on pyritty ohjaamaan suunnitteluratkaisuja siten, että maankäyttöisten aluevarausten vaikutukset olisivat mahdollisimman myönteisiä kokonaisrakenteelliset tekijät huomioiden.

Kaavaluonnoksen suunnittelun aikana järjestettiin maanomistajille neuvottelupäivän muodossa mahdollisuus keskustella maankäyttöratkaisuista henkilökohtaisesti suunnittelijan kanssa. Lisäksi on pidetty neuvotteluja suoraan suunnittelijan ja maanomistajien välillä.

Lähtökohtien ja tavoitteiden valmistelujen tavoin myös kaavan valmisteluun on sisällynyt neuvotteluja viranomaistahojen kanssa.

Maanomistajien ja eri intressitahojen sekä suunnittelijan välisten osallistuvan suunnittelun ja edelleen vaikutusten arviointien kautta pyritään välttämään nykytilannetta huonontavia suunnitteluratkaisuja sekä mahdollisuuksien mukaan kehittämään suunnittelualueen maankäyttöistä kokonaisuutta.

Vaikutusten arviointi on ohjannut suunnitteluratkaisuja ja toiminut siten myös perusteena kaavan aluevarauksille ja kaavamerkintöjen sisällöille.

#### 3.2 Kokonaisrakenne

Osayleiskaava toteuttaa valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita tukemalla Sotkuman kylätaajaman säilymistä ja kehittymistä. Valtaosa yleiskaavan uudesta asutuksesta ohjataan kyläkeskuksen yhteyteen, jolloin kaava tukee kylän palvelurakennetta sekä toisaalta mahdollistaa mm. kunnallisteknisten verkostojen käytön tehostamisen ja toisaalta laajentamisen jo olevankin kylärakenteen tarpeisiin. Toisaalta kaavalla mahdollistetaan myös uusien kylään tukeutuvien työpaikka- ja palvelutoimintojen kehittyminen.

Edelleen tavoiteasettelun mukaisesti kaava huomioi suunnittelualueen kannalta merkittävät luonnonympäristöön ja kulttuuriympäristöön liittyvät tekijät. Muun muassa alueen pohjavesien suojeluun ja muihin luonnonympäristön erityispiirteisiin on kiinnitetty huomiota ja toisaalta kulttuuriympäristöön kytkeytyvät merkittävät viljelysalueet tulevat säilymään rakentamistoimenpiteiltä vapaina.

Osayleiskaava-alue koostuu seuraavista keskenään erityyppisistä osakokonaisuuksista:

- Sotkuman keskeinen kyläalue (at)
- Loma-asuntovaltaiset haja-asutusmaiset ranta-alueet eri puolilla suunnittelualuetta
- Kulttuurimaisemavyöhykkeet (km)
- Luontovyöhykkeet (luo)

– Eriluonteiset metsätalousalueet

Tavoiteasettelun jälkeen Sotkuman kyläalueella ja sen ympäristössä tutkittiin lisärakentamismahdollisuuksia ja nykyisten käyttötarkoitusten muuttamisedellytyksiä. Lähtökohdaksi kaavaratkaisussa tuli kuitenkin se, että kyläalue ei laajene merkittävästi Joensuuntien (seututie 502) itäpuolelle. Joensuuntien itäpuolella uudet rakennuspaikat on osoitettu olemassa olevien teiden varsille korostamaan perinteistä nauhamaisesti rakentunutta kyläaluetta.

Keskeisin Sotkuman kyläalue on kaavassa osoitettu kyläalue (AT) – merkinnällä. Merkintää koskee seuraava yleiskaavamääräys:

*Yleiskaavassa on osoitettu nykyistä kylärakennetta täydentäviä uusia rakennuspaikkoja, jotka on likimääräisesti merkitty kaavakartalle. Maankäyttö- ja rakennuslain 16§:n mukaiseen suunnittelutarvealueeseen kuuluvalla tämän kaava-alueen kyläalueella tai muulla maaseutualueella, jolla rakentamispaine on vähäistä voidaan katsoa, että maankäyttö- ja rakennuslain 137§:n 1 momentissa säädetyt rakennusluvan erityiset edellytykset olemassa olevaa asutusta täydentävän enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen rakennuksen osalta on selvitetty tässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Näissä tilanteissa rakennuslupa voidaan käsitellä ilman suunnittelutarveratkaisua niin kauan kuin rakentamispaine säilyy vähäisenä.*

Eriluonteisten aluekokonaisuuksien ja näihin liittyvän haja-asutusrakentamisen huomioiden lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu liikenneyhteydet sekä tie- että vesiliikenteen osalta sekä näihin liittyvät aluevaraukset.

Rantarakennusoikeudet on mahdollisuuksien mukaan kohdistettu luonnonympäristön ja maisemarakenteen kannalta tarkoituksenmukaisimmille alueille. Rantavyöhykkeelle sijoitettavan rakentamisen sovittaminen ympäristötekijät huomioiden on ollut tärkeänä perusteena varsinkin perustiedoissa todettujen arvokkaiden luontoalueiden sekä kulttuurimaisemavyöhykkeiden osalta.

### 3.2.1 Mitoitus

Rantaosayleiskaavan mukainen rantavyöhykkeen (rantaan rajautuvat rakennuspaikat) rakennusoikeus on esitetty oheisessa taulukossa:

SOTKUMAN RANTAOSA- YLEISKAAVA	Rantavyöhyke (kpl)				Rantaviiva (km)		Rak.tehokkuus (kpl/km)	
	AM	AO	RA	Yht.	Tod.	Muunn.	Yht./tod.	Yht./muunn.
Nykytilanne	6	32	150	<b>188</b>	65,5	34,9	2,9	<b>5,4</b>
Kaavatilanne (lisätty uudet rak.paikat)	6	47	211	<b>264</b>	65,5	34,9	4,0	<b>7,6</b>

Lisäksi pääsääntöisesti Sotkuman kyläalueen yhteyteen ja vähäisessä määrin muualle haja-asutusalueille kaavaratkaisussa on osoitettu noin 70 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa.

### 3.3 Maankäytölliset aluevaraukset

#### 3.3.1 Ympärivuotinen asutus

Rantavyöhykkeellä loma-asutuksen rakennuspaikat on todettu yksiselitteisinä aluevarauksina. Rantavyöhykkeen (maksimi 200 m rantaviivasta) tausta-alueilla haja-asutus rakentaminen tulee ratkaista tapauskohtaisesti osayleiskaavan yleisten ja aluekohtaisten määräysten pohjalta.

Rantarakentamisoikeus on määritetty ns. kantatiloittain ja maanomistusyksiköittäin. Vaihdoehtoisten kaavaratkaisujen esittämisen ei ole katsottu olevan tarkoituksen mukaista haja-asutusmaisilla rantarakentamisalueilla. Maankäytölliset ratkaisut näillä alueilla on sovittu maanomistajakohtaisten neuvottelujen ja yleiskaavan tavoiteasettelun pohjalta.

Osayleiskaavassa on käytetty seuraavia asuinalueita koskevia kaavamerkintöjä:

#### **Erillispientalojen alue (AO)**

Kaavamääräys: Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään yhden enintään 2 -kerroksisen asuinrakennuksen lisäksi saunan ja tarvittavia talousrakennuksia siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 400 m<sup>2</sup>. Rantaan rajautuvilla rakennuspaikoilla asuinrakennuksen tulee sijaita vähintään 30 m ja kokonaispinta-alaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> suuruisen rantasaunan vähintään 15 m etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Muodostettavan rakennuspaikan vähimmäiskoko uusilla rakennuspaikoilla on AT-vyöhykkeellä 3000 m<sup>2</sup> ja muilla alueilla 5000 m<sup>2</sup>.

Mikäli oleva rakennuspaikka ei sijaitse rantaviivan välittömässä läheisyydessä, on rakennuspaikan (esim. maatilan) yhteyteen kohdennettu rantasaunan rakennusoikeus erillisellä merkinnällä. Näin on menetelty, jos on katsottu kohtuulliseksi rantasaunan rakentamismahdollisuus.

Luku AO -merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

#### **Pientalovaltainen alue (AP)**

Alue varataan kytketyille ja erillisille asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa asuinrakennuksia ja tarvittavia varasto-, huolto- tms. rakennuksia.

#### **Pientalovaltainen alue (AP-1)**

Kaavamääräys: Alueelle saa sijoittaa enintään yhden enintään 2 -kerroksisen asuinrakennuksen lisäksi saunan ja tarvittavia talousrakennuksia. Rakennuspaikalla sallitaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien yritys-/pienteollisuusrakennusten rakentaminen. Muodostettavan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m<sup>2</sup>. Asuintilojen kokonaisrakennusoikeus yhdellä rakennuspaikalla on 400 k-m<sup>2</sup>.

Tällä aluevarauksella on osoitettu seitsemän uutta rakennuspaikkaa Viitalahden alueella Joensuuntien länsipuoleisella alueella.

### **Pientalovaltainen alue (AP-2)**

Kaavamääräys: Alueelle saa sijoittaa enintään yhden enintään 2 -kerroksisen asuinrakennuksen lisäksi saunan ja tarvittavia talousrakennuksia. Asumisen yhteydessä sallitaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton yritystoiminta. Muodostettavan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 600 k-m<sup>2</sup>, josta asuintiloja enintään 400 k-m<sup>2</sup>.

Tällä aluevarauksella on osoitettu kuusi uutta rakennuspaikkaa Joensuuntien ja Iso-Reuhkan väliselle alueelle Sotkuman kyläkeskuksen läheisyydessä.

### **Maatilojen talouskeskuksen alue (AM)**

Kaavamääräys: Alue varataan maatilojen talouskeskuksille. Alueelle saa sijoittaa maataloutta ja siihen soveltuvia sivuelinkeinoja palvelevaa rakentamista asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksineen. Talouskeskusten yhteyteen saa sijoittaa kaksi enintään 2-kerroksista asuinrakennusta sekä yhden kokonaispinta-alaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> suuruisen rantasaunan. Rantaan rajautuvilla pihapiireillä asuinrakennusten tulee sijaita vähintään 30 m ja rantasaunan vähintään 15 m etäisyydellä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>.

Mikäli oleva maatila ei sijaitse rantaviivan välittömässä läheisyydessä, on maatilanyhteyteen kohdennettu rantasaunan paikka erillisellä merkinnällä. Näin on menetelty, jos rantaan rajautuvalla tilalla ei enää ole laskennallista rantarakennusoikeutta erillisen lomarakennuspaikan muodostamiseen ja on katsottu kohtuulliseksi rantasaunan rakentamismahdollisuus.

## **3.3.2 Loma-asutus**

Osayleiskaavan rantavyöhykkeellä loma-asuntoalueet on määritelty tavoiteasettelun ja mitoitusperusteiden pohjalta. Rakennusoikeuksien määrittelyssä on eri vyöhykekokonaisuuksien erityispiirteiden huomioinnin lisäksi huomioitu paikalliset olosuhteet pyrkien kantatilakokonaisuuksien ja maanomistajien kesken mahdollisimman tasapuoliseen kohteluun.

Rakennuspaikkojen sijoitteluun ja kaavamerkintöjen sisältöön ovat merkittävästi vaikuttaneet neuvottelut maanomistajien kanssa sekä toisaalta aluekohtaiset ympäristölliset lähtökohdat.

Uudet loma-asutuksen rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan luonnonpiirteet ja oleva rakentaminen huomioiden siten, että rakentamiselta vapaana säilyvät ranta-alueet muodostaisivat toiminnallisesti yhtenäisiä kokonaisuuksia. Usein uudet rakennuspaikat yhdessä jo olevien rakennuspaikkojen kanssa muodostavat yhtenäisiä rakentamisalueita. Toisaalla luonnon ja maiseman piirteet huomioiden rakentamisalueet on usein esitetty pienipiirteisimpinä, jopa yhden rakennuspaikan alueina.

Rakentamisalueiden sijoittamisessa on pyritty rytmittämään maisemasta, luonnosta, perinteisestä kulttuurista ja rakentamisesta koostuvat elementit kokonaisuuden kannalta mielekkäällä tavalla.

Pääsääntöisesti osayleiskaava sisältää omarantaisia loma-asuntoalueita. Osalla suunnittelu-alueita, lähinnä kyläkeskuksen ja jo olevien asutusten yhteydessä, sallitaan myös ympäri-vuotinen asuminen. Oleva rakennuskanta huomioiden on kaavaratkaisuilla tuettu maankäytöllisesti yhtenäisiä aluevarauksia. Osayleiskaavassa on osoitettu vakituisen asutuksen vyöhykkeet, joilla loma-asuntoja voidaan muuttaa vakituisiksi asunnoiksi ilman poikkeamis-menettelyä. Tällä vyöhykkeellä voidaan sallia myös uusien vakituisten asuntojen rakentaminen loma-asumiseen osoitetuilla alueilla.

Osayleiskaavassa on käytetty seuraavia loma-asutusta koskevia kaavamerkintöjä:

### **Loma-asuntoalue (RA)**

Kaavamääräys: Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 1½ -kerroksisen loma-asunnon, saunan sekä tarpeellisia talousrakennuksia siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 200 m<sup>2</sup>. Kerrosalaltaan alle 80 m<sup>2</sup> olevan uuden loma-asunnon tulee olla vähintään 20 m etäisyydellä rannasta ja kerrosalaltaan yli 80 m<sup>2</sup> olevan loma-asunnon tulee sijoittua vähintään 30 m etäisyydellä rannasta ja kerrosalaltaan alle 80 m<sup>2</sup> olevan uuden loma-asunnon tulee sijoittua vähintään 30 m etäisyydelle rannasta. Kokonaispinta-alaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> suuruisen rantasaunan tulee olla vähintään 15 m etäisyydellä keskiveden määrittämästä rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu. Yhden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 4000 m<sup>2</sup>.

Tämä kaavamerkintä on loma-asutuksen osalta eräänlainen perusmerkintä, jota on käytetty yleisesti koko osayleiskaava-alueen rantavyöhykkeellä.

### **Loma-asuntoalue (RA-1)**

Kaavamääräys: Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 1½ -kerroksisen loma-asunnon, saunan sekä tarpeellisia talousrakennuksia siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 80 m<sup>2</sup>. Kerrosalaltaan alle 80 m<sup>2</sup> olevan uuden loma-asunnon tulee olla vähintään 20 m etäisyydellä rannasta. Kokonaispinta-alaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> suuruisen rantasaunan tulee olla vähintään 15 m etäisyydellä keskiveden määrittämästä rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu. Pinta-alaltaan alle yhden hehtaarin saarissa nykyisiä olemassa olevia rakennuksia saa purkaa ja peruskorjata ja tuhoutuneen tilalle rakentaa uusia nykyistä kerrosalaa ylittämättä.

## **3.3.3 Palvelu- ja yritysalueet**

Maatilojen (AM) ja loma- ja matkailupalvelujen (RM) aluevarauksien lisäksi on osayleiskaavassa käytetty seuraavia elinkeinoelämään liittyviä maankäytöllisiä aluevarauksia:

### **Lähipalvelujen alue (PL)**

- Uusi aluevaraus mahdolliselle uudelle palvelu-/ yritystoiminnolle Joensuuntien ja Käsämäntien risteysalueen läheisyydessä
- Ortodoksisen seurakunnan leirikeskus

- Erityisryhmien toimintakeskus
- Oleva kyläpuodin alue Sotkuman kylätaajamassa

#### **Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY)**

- Sotkuman koulu
- Ortodoksinen rukoushuone

#### **Teollisuusalue (TY)**

Sotkuman oleva teollisuusalue

### **3.3.4 Virkistysalueet**

Asetettujen tavoitteiden mukaisesti osayleiskaavassa on osoitettu virkistys- ja retkeilyalueita yleisten virkistystarpeiden turvaamiseksi. Alueet on osoitettu sekä paikallisiin että myös laajempien alueiden yleisiin tarpeisiin. Virkistysalueiden valintojen perusteina ovat olleet mm. alueiden keskeinen sijainti, luonnonympäristön soveltuvuus, liikenteellisesti hyvä tavoitettavuus sekä toisaalta alueiden jo toimiminen yleisinä virkistysalueina.

#### **Lähivirkistysalue (VL)**

- olevan tilanteen mukaisesti Sotkuman asutuksen yhteydessä

#### **Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)**

Alueelle voidaan sijoittaa liikuntaa ja muuta yleistä virkistäytymistä palvelevia rakennuksia ja laitteita.

- Koulun viereinen urheilukenttä

#### **Uimaranta-alue (VV)**

- Lamminniemen uimaranta

### **3.3.5 Luonnonsuojelu ja maisemanhoito**

#### **Luonnonarvoiltaan arvokas alue (luo ja luo-1)**

Aluemerkitä koskee perustiedoissa todettuja eläimistöltään tai kasvillisuudeltaan paikallisesti arvokkaita alueita. Valtaosin alueet ovat varsin suppeita. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen luonnonolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

Luo -merkinnällä on merkitty: (MeL =metsälaki, VeL = vesilaki)

- luo 1: Ala-Säyneinen; Routavaaran puronotkelma
  - Kohteella on hyvää potentiaalia kehittyä MeL:n mukaiseksi kohteeksi.
- luo 2: Ala-Säyneinen; lähde rannassa
  - Paikallisesti arvokas VeL:n ja MeL:n mukainen lähdekohde.
- luo 7: Paskalampi

- Paikallisesti arvokas metsälampi. MeL:n mukainen kohde, jonka puusto on nuorehkoa.
- luo 11: Pieni-Kiimalampi; länsirannan kallioalue
  - Kallioalueen ja sen alaisen suojuotin säilyttäminen luonnontilaisena. MeL:n mukainen kohde.
- luo 14: ”Nimetönlampi”
  - MeL:n mukainen pieni, alle hehtaarin kokoinen lampi.
- luo 32: Viinijärven itäosa; Pöhölahden Riutankalliot
  - Kallioalue, joka on MeL:n mukainen kohde.
- luo 35: Viinijärven itäosa; Pehkosenlahti
  - Kokonaisuus, joka tulisi säilyttää rakentamattomana. Veden laatu ja ympäristön tila kaipaivat kunnostusta.
- luo 36; Viinijärven itäosa; Lapinsaaren lehtoalue
  - Kosteaa pienialainen korpilehto. Paikallinen arvo; metsän arvokas elinympäristö.
- luo 38; Viinijärven itäosa; Lamminniemen eteläranta
  - Erityisesti luhtarantojen linnuille arvokas laaja yhtenäinen luhtaranta. Paikallisesti arvokas monimuotoinen luhta-alue. MeL:n mukainen laaja rantakohde.
- luo 46; Viinijärven itäosa; Pieni Mutalahti
  - Paikallisesti hienoon kulttuurimaisemaan liittyvä lampiympäristö. MeL:n mukaista rantaluhtaa on vain vesistöyhteyden tuntumassa eteläisellä rannalla.
- luo 48; Pölylampi ja etelänpuoleinen suo
  - Alueet ovat MeL:n mukaisia kohteita.
- luo 53; Iso-Reuhka; Mansikkamäen laaja tila
  - Perinnemaisemin kuuluvien metsälaitumien laidunnusta tulee jatkaa. Paikoin alueen kedot ovat lähes LsL:n tarkoittamia katajaketoja.
- luo 56; Maksinlampi
  - Maksinlampi sekä sen viereinen puuton pieni suo ovat MeL:n mukaisia kohteita.
- luo 57; Sammakkolampi
  - MeL:n mukainen ojittamaton suureunainen ja luonnontilainen lampi
- luo; Iljalan metsälaidun Kylänlammen rannalla

Luo-l -merkinnällä on merkitty:

- linnustollisesti huomionarvoiset kohteet, mm. Kylänlammen alue

Linnustollisesti merkittävät pienet luodot Lösönsaaren itäpuolella ja Lamminniemen eteläpuolella on osoitettu luonnonsuojelualueiksi (SL).

### 3.3.6 Kulttuuriympäristönsuojelu ja kulttuurimaisemanhoito

#### Muinaisjäännökset

**Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa (SM).**

Olemassa olevien tietojen pohjalta osayleiskaavassa on kohdennettu seuraavat muinaisjäännökset ja käytetty seuraavia kaavamerkintöjä (kohdenumero viittaa kaavakartalle):

- |                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| – Polvijärvi 19 Sotkuma Rukoushuone  | kivikautinen asuinpaikka     |
| – Polvijärvi 7 Sotkuma Ranta-aita    | irtolöytöpaikka              |
| – Polvijärvi 1 Sotkuma Iikkilänvaara | mahdollinen vanha karjapolku |
| – Polvijärvi 2 Sotkuma Iljala        | kolikkolöytöjä, asuinpaikka  |
| – Polvijärvi 10 Sotkuma Lamminniemi  | asuinpaikka                  |
| – Polvijärvi 11 Sotkuma Kylänlampi 1 | asuinpaikka                  |
| – Polvijärvi 12 Sotkuma Kylänlampi 2 | asuinpaikka                  |

#### Muinaismuistoalue (SM)

- |   |                   |
|---|-------------------|
| – Polvijärvi 13 Sotkuma Ortodoksikalmisto | ortodoksikalmisto |
|---|-------------------|

#### Suojeltava rakennus (SR)

**Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas maankäyttö- ja rakennuslain perusteella suojeltavaksi tarkoitettu rakennus tai rakennusryhmä.**

Kaavamääräys: Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n nojalla määrätään, että alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne turmeltuu. Lisärakentamisen tulee sopeutua ympäröivään ympäristöönsä.

#### SR Niemi (10) R, M

- aumakattoinen asuinrakennus vuodelta 1929

#### SR Saharila (12) R, M

- asuinrakennus vuodelta 1911
- yhtenäinen pihapiiri laajan peltoaukean laidalla

#### SR Ratila (13) R, M

- koulurakennus vuodelta 1956
- vanha koulu vuodelta x

#### SR Malani (20) R, M

- vuonna 1914 rakennettu rukoushuone

### **Suojeltava rakennus (SR-1)**

**Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä.**

Kaavasuositus: Rakennuksia ei tulisi ilman pakottavaa syytä purkaa eikä niiden ulko-asua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kylämiljöön kannalta arvokas luonne turmeltuu.

#### **SR-1 Haukanpesä (1) R**

- kesämökki vuodelta 1960
- rakennettu siirretyistä aitan hirsistä

#### **SR-1 Kokkomäki (3) R**

- asuinrakennus vuodelta 1953
- talon runko Tuomaalan tilan aitan hirsistä

#### **SR-1 Inkala (7) R, M**

- pihapiirin rakennukset 1800-luvulta
- yhtenäinen kokonaisuus

#### **SR-1 Pitkäsenlahti (9) R, M**

- kerroksellinen pihapiiri
- rakennuksia 1900-luvun alusta, 1950-luvulta ja vuodelta 2000

#### **SR-1 Puronreuna (11) R, M**

- asuinrakennukset vuodelta 1938

#### **SR-1 Malani (14) R**

- asuinrakennus vuodelta 1948

#### **SR-1 Mantila (15) R, M**

- asuinrakennus ja aitta 1900-luvun vaihteesta
- peltojen ympäröimä yhtenäinen pihapiiri mäen päällä

#### **SR-1 Tuomaala (16) R, M**

- mansardikattoinen asuinrakennus vuodelta 1926
- pihapiirin rakennukset 1880-luvulta ja 1900-luvun alusta

#### **SR-1 Heimola (17) R**

- kaksikerroksinen loma-asunto vuodelta 1959
- paikanpäällä rantahiekasta tehdyt tiilet

#### **SR-1 Riutanmäki (18) R**

- pihapiirin rakennukset 1940-luvulta

#### **SR-1 Viitaranta (19) R, M**

- päärakennuksen kerroksellisuus

### **SR-1 Kaurolahti (21) R, M**

- asuinrakennus vuodelta 1908

### **Arvokas kulttuurimaisemavyöhyke (km)**

Vyöhykemerkinä koskee kulttuurimaisemallisesti arvokkaita kyläalueita ja merkittäviä viljelymaisemia. Merkittävä osa sr- ja sm-kohteista sijoittuu näille alueille. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa sekä alueen käytön suunnittelussa tulisi kiinnittää erityistä huomiota alueen kulttuurimaisemallisten arvojen säilyttämiseen.

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksensä puolesta alueen luonto- ja kulttuurimaisemaan. Avoimille ranta- ja peltoalueille rakentamista tulisi välttää. Uudet rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan olemassa olevien rakennusten ja rakennusryhmien yhteyteen.

### **Km- rajauksella on todettu seuraavat vyöhykkeet:**

- Lamminniemi
- Riihilahti
- Mansikkaniemi
- Mantila

## **3.3.7 Maa- ja metsätalousalueet**

Osayleiskaavassa on ympäristölliset ym. seikat huomioiden osoitettu kaavamääräyksiltään erityyppisiä maa- ja metsätalousalueita seuraavasti:

### **Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)**

Kaavamääräys: Alue on tarkoitettu pääsääntöisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n nojalla määrätään, että rantavyöhykkeellä (enintään 200 m:n syvyinen vyöhyke rantaviivasta mitaten maastolliset olosuhteet huomioiden) saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, ei asuin- ja lomarakennuksia. Rantavyöhykkeen ulkopuolisia M-alueita voidaan maa- ja metsätalouksen ohella käyttää rakentamiseen kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä ja rajoituksia noudattaen.

Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätalouksen käyttöön sekä rantavyöhykkeen ulkopuoliselta osalta haja-asutusluontoiseen rakentamiseen. Tällä merkinnällä on osoitettu ne osayleiskaava-alueen metsätalousalueet, joilla ei ole todettu mitään erityisiä luonto- tai maisema-arvoja.

### **Maatalousalue (MT)**

Kaavamääräys: Alue on varattu pääasiassa maatalouden harjoittamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n nojalla määrätään, että rantavyöhykkeellä (enintään 200 m:n syvyinen vyöhyke rantaviivasta mitaten maastolliset olosuhteet huomioiden) saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, ei asuin- ja lomarakennuksia.

Tällä merkinnällä on merkitty keskeiset peltoalueet. Rantavyöhykkeen ulkopuolella MT -alueilla on sallittu normaali haja-asutusluontoinen rakentaminen edellyttäen, että rakentaminen liittyy sijainniltaan ja tyypiltään olemassa olevaan rakennuskantaan tai soveltuu maastollisesti ja maisemallisesti olevaan ympäristöön.

Osayleiskaavassa on tällä aluevarauksella osoitettu tavanomaiset peltoalueet.

### **Kotieläintalouden suuryksikön alue (ME)**

– Turkistarha

### **Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)**

Kaavamääräys: Alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouden harjoittamiseen. Tällä merkinnällä osoitetut avoimet viljelymaisemat muodostavat arvokkaan kulttuurimaiseman rungon.

Rantavyöhykkeen ulkopuolella on sallittu haja-asutusluontoinen rakentaminen edellyttäen, että rakentaminen liittyy sijainniltaan ja tyypiltään olemassa olevaan rakennuskantaan tai soveltuu maastollisesti ja maisemallisesti olevaan ympäristöön.

Kaavasuositus: Peltojen avoimina säilyttämisen tukeminen ja mahdolliset ympäristöhoitotoimenpiteet ovat erityisesti näillä alueilla perusteltuja.

Rantavyöhykkeellä ravinteiden pääsy vesistöön voidaan estää rantaviivan ja pellon väliin jätettävällä suojavyöhykkeellä (noin 15–20 m paikalliset olosuhteet huomioiden).

Vesistöön avautuvien maisemanäkymien säilyttämiseksi suojavyöhykettä ei tulisi metsittää. Pusikoitumisen estämiseksi alue tulisi esim. niittää kerran vuodessa. Yksittäisiä puita tai pieniä puuryhmiä voidaan tarvittaessa istuttaa maisemarakennetta täydentäen (esim. rakentamisalueiden yhteydessä).

MA – alueita on osoitettu lähtökohdissa todettujen kulttuurimaisemavyöhykkeiden yhteyteen.

### **Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU)**

Kaavamääräys: Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta sekä ulkoilua palvelevia rakennuksia, ei asuin- ja lomarakennuksia.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on myös ulkoilun ohjaamistarvetta.

Osayleiskaavaan on MU -merkinnällä osoitettu maa- ja metsätalousalueita, joilla on erityistä merkitystä järviluonnon / kulttuurimaiseman säilymisen kannalta. Merkintää on käytetty myös ulkoilun kannalta merkittävillä metsäalueilla (esim. kylätaajaman yhteydessä).

### **Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)**

Kaavamääräys: Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n perusteella määrätään, ettei alueen ympäristöä tai maisemaa oleellisesti muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 § tarkoitettua lupaa. Mm. maa-ainesten otto on alueella kiellettyä lukuun ottamatta kotitarveottoa ja vanhojen alueiden maisemointia.

Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta sekä ulkoilua palvelevia rakennuksia, ei asuin- ja lomarakennuksia.

Tärkeimpiä MY -kohteita sijoittuu seuraavasti:

- Pienen Mutalahden pohjukassa
- Pehkosenlahden alueella
- Iso-Reuhkan pohjois- ja kaakkoisosien lahden pohjukkoissa
- Sotkuman pohjavesialueella

Osayleiskaavaan merkittyjen rakennuspaikkojen toteutuminen ei heikennä alueen luonnonarvoja. Merkittävämpi tekijä maisema-arvojen kannalta on puuston säilyttäminen alueella. Kaavan toteutuminen jättää alueet pääosin rakentamisen ulkopuolelle, joten niiden luontoarvot eivät siltä osin vaarannu.

### **3.3.8 Liikenne**

Kaavassa on käytetty seuraavia vesiliikenteeseen liittyviä aluevarauksia:

#### **Vesiliikenteen alue (LV)**

Alue on tarkoitettu venevalkamaa, venesatamaa ja vesiliikenteen tarvitsemia palveluja ja rakenteita varten.

Venevalkamista valtaosa on jo nyt käytössä. Suurelta osin ne ovat yhteisalueita tai tiettyjen tilojen rasitevalkamia ja ne on tarkoitettu yksityiskäyttöön, ei yleisiksi rantautumispaikoiksi. Tällaisten valkamien käyttäjistä päättää maanomistaja. Työn kuluessa on pyritty aktiivisesti etsimään uusia potentiaalisia rantautumispaikkoja ja venevalkamapaikkoja. Koska rannat ovat pääosin yksityisomistuksessa, on ongelmaksi muodostunut se, että kukaan ei halua mailleen venevalkamaa.

- LV-alueita on osoitettu olevan tilanteen mukaisesti.

Rakennettaessa saareen tai alueelle, jonne ei voida järjestää tieyhteyttä, tulee rakennusluvan hakijan osoittaa ennen luvan myöntämistä käyttökelpoinen venevalkama, johon hakijalla on käyttö- tai rasiteoikeus.

#### **Tieverkosto (st, yt)**

Tiestön osalta osayleiskaavassa on osoitettu olevat päätieyhteydet. Lisäksi on osoitettu ohjeellisina pääsytieyhteyksiä rakennuspaikoille.

Kulkuyhteydet yleisiltä teiltä uusille rakennuspaikoille tulisi hoitaa olemassa olevia liittymiä käyttäen. Ohjeellisten teiden lopullisessa sijoittamisessa on maasto- ja maisemaolot otettava huomioon siten, ettei tielinja aiheuta laajalla näkyviä haitallisia muutoksia mm. järvimaisemassa.

### 3.3.9 Erityisalueet

Erityisaluevaraukset liittyvät yhdyskuntateknisen huollon tai muiden erityisten maankäyttötoimintojen tarpeisiin. Nykytilanteeseen nähden uusia aluevarauksia näille toiminnoille ei ole osoitettu.

Osayleiskaavassa on käytetty seuraavia erityisalueita koskevia kaavamerkintöjä:

#### **Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)**

- Sotkuman kylätaajaman pienpuhdistamo rukoushuoneen pohjoispuolella.
- vedenottamot Pitkälammen rannalla

#### **Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv)**

Pohjavesialueella on kielletty sellainen aineiden, jätteiden ja jätevesien käsittely ja varastointi, josta saattaa aiheutua vaaraa pohjaveden laadulle.

- Sotkuman pohjavesialueet

#### **Maa-ainesten ottoalue (eo)**

Alueen osa, jossa rajoitettu maa-ainestenotto on mahdollista maa-aineslain mukaisesti. Maa-ainesten ottolupaa käsiteltäessä on otettava huomioon alueen pohjavesi- ja ympäristöarvot. Alueen maisemointi tulee tehdä vaiheittain maa-ainesten oton edetessä.

Rajoitetun maa-ainesten ottoalueeksi kaavassa on osoitettu Pitkälammen eteläpuolella oleva soranottoaika.

## 3.4 Osayleiskaavan yleiset määräykset ja suositukset

### 3.4.1 Yleiset määräykset

Rantavyöhykkeen (enintään 200 m levyinen vyöhyke rantaviivasta mitaten) rakennus- ja maanomistajakohtaisesti osoitettu rantavyöhykkeelle sijoittuville RA-, RV-, AM- ja AO-alueille. Rakennusluvut näille kuin myös muille osayleiskaavassa osoitetuille rakennuspaikoille voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan pohjalta ilman ranta-asemakaavaa. M-, MT-, MA-, MU- ja MY-alueilla voidaan rantavyöhykkeelle rakentaa ainoastaan alueen käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia. Tämän yleiskaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan sen mukaisen tavanomaisen uudisrakennuksen rakentamiseen ilman ranta-asemakaavaa.

Rantavyöhykkeen ulkopuolella voidaan sallia haja-asutusluonteinen rakentaminen, ellei aluekohtaisissa kaavamääräyksissä ole muuta määrättyä.

Yleisten teiden varsilla ennen rakennusluvan myöntämistä on uusille rakennuspaikoille haettava liittymälupa tai liittymän käyttötarkoituksen muutoslupa.

Alueiden rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

Maisemaa tulee käsitellä siten, että alueiden ominaispiirteitä ei olennaisesti muuteta. Luonnontilaista rantaviivaa ei saa siirtää kaivamalla, louhimalla tai pengertämällä ilman erikseen hyväksyttyä suunnitelmaa.

Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa tai mikäli teiden ja rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.

Rakennettaessa saareen tai alueelle, jolle ei voida järjestää tieyhteyttä, tulee rakennusluvan hakijan osoittaa ennen luvan myöntämistä käyttökelpoinen venevalkama, johon hakijalla on käyttö- tai rasiteoikeus.

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan eikä niitä saa sijoittaa avoimille ranta- ja peltoalueille. Uudet rakennukset on pyrittävä istutuksin sovittamaan maisemaan ja sijoittamaan olemassa olevien rakennusten ja rakennusryhmien yhteyteen.

Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään yksi metri ylävesirajaa korkeammalla, tai mikäli tämä ei ole tiedossa, on otettava huomioon mahdollinen tulvavaara.

Rantojen metsänhoidossa noudatetaan metsäkeskus Tapion antamia ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia. Rantametsien hoidossa tulee kiinnittää erityishuomiota maisema- ja luontoarvoihin.

### **3.4.2 Suositukset**

Uudet rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan perinteisen kylämiljöön sekä luonto- että kulttuurimaiseman ehdoilla, sitä täydentäen ja kehittäen olemassa olevien rakennusten ja rakennusryhmien yhteyteen.

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään alueen luonto- ja kulttuuriympäristöön. Avoimille ranta- ja peltoalueille rakentamista tulisi välttää. Tarvittaessa rantarakentaminen tulisi sovittaa ympäristöönsä esim. istutuksin. Uudet rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan kulttuurimaiseman ehdoilla, sitä täydentäen tai olemassa olevien rakennusten ja rakennusryhmien yhteyteen.

Kulttuuriympäristön elementtejä ovat viljelysalueet, tilakeskukset sekä avoimia tiloja rajaavat metsänreunat ja näkymiä elävöittävät metsäsaarekkeet. Näin ollen ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa (esim. rakennusten ja pihapiirien kunnostus) tulisi erityisesti ottaa huomioon alueen kulttuurimaisema- sekä kulttuurihistorialliset arvot.

Pihapuina ja puukujissa tulisi suosia ympäristössä jo olevia perinteisiä lajeja. Myös maisemakuvassa vaikuttavia tekijöitä kuten aitoja, kiviröykkiöitä, vanhoja teitä, puukujia, peltojen reunavyöhykkeitä, avo-ojia, pientareita sekä latoja ja muita rakennelmia tulisi säilyttää.

### 3.4.3 Jätevesien / jätteiden käsittely

Jätteiden käsittelyssä ja keräyksessä noudatetaan Polvijärven kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

Jätteiden ja jätevesien käsittelystä tulee olla rakennuslupahakemuksessa asianmukaisiin selvityksiin perustuva suunnitelma.

Osayleiskaavan mukaisten taajama-asutusten (lähinnä AT-vyöhyke) synnyttämät jätevedet tulee johtaa kunnalliselle jätevedenpuhdistamolle. Taaja-asutusten synnyttämät jätevedet, ellei niitä voida johtaa alueen yhteiseen viemäriverkostoon, tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti. Tällöin jätevedet suositellaan johdettavaksi umpisäiliöön.

Loma-asutukselle suositeltavin wc-ratkaisu on kuivakäymälä. Vesikäymälän rakentaminen tulee aina erityisesti perustella rakennuslupahakemuksessa. Mikäli vesikäymälän rakentaminen katsotaan kyseiselle rakennuspaikalle mahdolliseksi, tulee vesikäymälän jätevedet johtaa tiiviiseen säiliöön.

Jätevesien maahan imeyttäminen kaavassa todetulla pohjavesialueella on kielletty.

#### **Suosittelavat jätevesien puhdistustavat:**

Jätevesien käsittelysuosituksia määritettäessä on alueita tarkasteltu alla esitetyin perustein. Erilaisia alueita pyritään yhdistämään yhteisten jätevesikäsittelysuositusten alaisiksi kokonaisuuksiksi sen mukaan, minkälaiset ympäristöolosuhteet kullakin alueella on.

Ranta-alueilla, haja-asutuksen osalla, suositellaan kuivakäymälöitä ja pesuvesien maahan imeytystä. Mikäli kuitenkin rakennetaan vesivessoja, on niille sopivin jätevesien käsittely maasuodatus, josta vedet puretaan edelleen maahan. Lisäksi voidaan käyttää umpisäiliötä tai eri laitevalmistajien puhdistamopaketteja. Jätevesien käsittelyn tulee tapahtua vähintään 30 metrin etäisyydellä vesistöstä.

Suurin osa suunnittelualueesta kuuluu edellä mainittuun ryhmään muut alueet eli ns. peruskäsittelyn alueisiin. Suositeltavin jätevesien käsittelytapa on sakokaivon jälkeinen maahan imeytys. Pelkkää kolmiosaista sakokaivoa ei voida pitää riittävänä käsittelynä.

Maaperäkäsittelymenetelmän valinnassa voidaan alueittain käyttää apuna Geologisen tutkimuskeskukselta mahdollisesti saatavaa / tekemää maa-alueiden luokittelukarttaa, jossa alueet on jaoteltu vedenläpäisevyyden perusteella. Maaperän sopivuus imeytykselle on aina kuitenkin tapauskohtaisesti harkittava.

Imeytyksessä pohjavedenpinnan on oltava vähintään metrin imeytysojaston tasoa alempana. Maahan imeytys, kuten maasuodatuskin, voidaan toteuttaa myös useamman talon yhteisenä ratkaisuna.

Loma-asutukselle suositeltavin WC-ratkaisu on kuivakäymälä (esim. kompostoiva vesisanpönttö). Luonnollisen maaperän ollessa hienojakoista, on joissain tapauksissa mahdollista käyttää myös ns. tehostettua maahan imeytystä, jolloin massanvaihdon avulla parannetaan imeytystulosta.

Huonosti vettä läpäisevillä alueilla (savikot, hienot hieta- ja hiesumaat sekä kallioiset alueet) jätevedet käsitellään maasuodatuksella.

Yksityiskohtaiset käsittelytavat tulee määrittellä rakennuslupavaiheessa. Ratkaisujen tulee perustua riittäviin maaperätutkimuksiin

## 4 YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

### 4.1 Yleistä

Kaavasta aiheutuvien vaikutusten arvioinnin yhtenä tarkoituksena on tukea osayleiskaavan päätöksentekoprosessia. Toisaalta vaikutustarkastelu on ohjannut suunnitteluratkaisuja ja toiminut siten myös perusteena kaavan maankäytöllisille aluevarauksille ja kaavamerkintöjen sisällöille.

Maanomistajien ja eri intressitahojen sekä suunnittelijan välisen osallistuvan suunnittelun ja edelleen vaikutusten arviointien kautta pyritään eheyttämään ja kehittämään suunnittelualan maankäytöllistä ja toiminnallista kokonaisuutta sekä välttämään nykyrakennetta hajottavia suunnitteluratkaisuja.

Perustieto- ja tavoitevaiheessa Sotkuman ympäristön nykytilannetta on tarkasteltu mm. rakennetun ympäristön, luonnonympäristön ja sosiaalisten olojen kannalta. Tällöin on maanomistajilta myös tiedusteltu näkemyksiä ja toiveita omistamiensa alueiden kuin myös koko suunnittelualan maankäytön suhteen.

Suunnittelutyön pohjaksi määritellyillä tavoitteilla on pyritty ohjaamaan suunnitteluratkaisuja siten, että yksittäisten maankäytöllisten aluevarausten vaikutukset olisivat mahdollisimman myönteisiä suunnittelualan kokonaisuuden kannalta.

Osayleiskaava on laadittu mahdollisuuksien mukaan huomioiden eri intressitahoilta (maanomistajat, alueen asukkaat, mökkiläiset, eri viranomaiset) saatu palaute.

Kaikkialta osin eri tahojen toiveita ei ole täysin voitu toteuttaa. Osayleiskaavaratkaisulla on pyritty sovittamaan maankäyttö kokonaisuutena huomioiden siihen kohdistuvat eri intressinäkökulmat.

**Osayleiskaava toteuttaa valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita** tukemalla Sotkuman kylätaajaman säilymistä ja kehittymistä. Valtaosa yleiskaavan uudesta asutuksesta ohjataan kyläkeskuksen yhteyteen, jolloin kaava tukee kylän palvelurakennetta sekä toisaalta mahdollistaa mm. kunnallisteknisten verkostojen käytön tehostamisen ja toisaalta laajenta-

misen jo olevankin kylärakenteen tarpeisiin. Toisaalta kaavalla mahdollistetaan myös uuden kylään tukeutuvien työpaikka- ja palvelutoimintojen kehittyminen.

Edelleen tavoiteasettelun mukaisesti kaava huomioi suunnittelualueen kannalta merkittävät luonnonympäristöön ja kulttuuriympäristöön liittyvät tekijät. Muun muassa alueen pohjavesien suojeluun ja muihin luonnonympäristön erityispiirteisiin on kiinnitetty huomiota ja toisaalta kulttuuriympäristöön kytkeytyvät merkittävät viljelysalueet tulevat säilymään rakentamistoimenpiteiltä vapaina.

## **4.2 Maankäytölliset vaikutukset**

### **4.2.1 Kokonaisrakenne**

Kaavassa on huomioitu kokonaisrakenteen kannalta merkittävien tekijöiden yhteensovittaminen. Tietoisuus kullekin osa-alueelle soveltuvien toimintojen kehittämismahdollisuuksista lisääntyy sekä toisaalta eriluonteisten ympäristöelementtien toisiinsa kytkeytyminen voidaan toteuttaa tietoisesti ja hallitusti.

Osayleiskaava jäsentee suunnittelualueen seuraaviin ympäristöllisesti ja toiminnallisesti eriluonteisiin osakokonaisuuksiin:

- Sotkuman kylätaajama lähiympäristöineen
- Loma-asuntovaltaiset haja-asutusmaiset ranta-alueet eri puolilla suunnittelualueetta
- Luontovyöhykkeet
- Eriluonteiset metsätalousalueet

Suurimmat vaikutukset suunnittelualueen kokonaisrakenteeseen aiheuttavat kylätaajaman lisärakentamisalueet ja toisaalla ranta-alueilla uudet haja-asutusluonteiset rakennuspaikat. Muilta osin kaavan toteutumisen vaikutukset suunnittelualueen kokonaisrakenteeseen ovat suhteellisen pienet – lähinnä nykyrakennetta tukevat.

Kokonaisuudessaan osayleiskaavan asuinalueet tukeutuvat Sotkuman kyläkeskukseen. Huomattakoon, että koko suunnittelualue on maksimissaan vain noin 5 km päässä kyläkeskusalueelta. Toisaalta Sotkuman kyläkeskusalueelta on matkaa Joensuun keskusta-alueelle noin 20 km ja Ylämyllyn taajamaan vieläkin vähemmän.

Edellä mainitut etäisyystekijät oleviin taajamakeskuksiin huomioiden voidaan myös haja-asutusluonteista asutusta pitää erityisen perusteltuna varsinkin näillä kylä- tai taajamakeskusten läheisillä alueilla. Nämä asuinalueet tarjoavat yhden vaihtoehdon taajama-asumiselle ja toisaalta kuitenkin edelleen tukevat mm. Sotkuman kyläpalveluiden säilymistä.

Todettakoon myös, että Sotkuman kyläympäristölle kuin myös yleensä kyläalueille on luonteenomaista ”hajautettu malli” asuinrakennuspaikkojen sijoittumisen suhteen. Liian taajamamaista rakennetta ei varsinkaan kyläalueilla ole syytä tavoitella.

#### 4.2.2 Rakennettu ympäristö

Sotkuman kylätaajaman alueella osayleiskaava mahdollistaa asutuksen lisääntyvän. Kokonaisuudessaan kylän lähivaikutusalue ranta-alueet mukaan lukien on ollut ja tulee olemaan asuinvaltainen – loma-asunnot alueella ovat vähemmistö myös ranta-alueilla. Asutuksen ohella kyläalueella mahdollistetaan rakenteeseen soveltuva yritystoiminta – esimerkiksi asumisen ohella.

Kyläkeskuksen maankäytöllinen kehittäminen em. tavalla osaltaan on tukemassa kylätaajaman palvelujen säilymistä ja tukee siten kylän säilymistä jatkossakin vireänä.

Kyläalueen kunnallisteknistä verkostoa tullaan jatkossa tarvittavissa määrin laajentamaan. Lähtökohtana on että kylätaajaman alueet tullaan kattavasti liittämään kunnallisteknisiin verkostoihin.

Ranta-alueilla eri puolilla suunnittelualuetta osayleiskaava mahdollistaa rakennuslupien myöntämisen maanomistajien ja kantatilojen kesken tasapuolisesti.

Osayleiskaavan pohjalta yleisten alueiden (esim. venevalkamat) toteuttamistarpeet ja esim. kulttuuriarvojen säilyttämistarpeet on nykyistä selkeämmin kohdennettavissa.

Uudet rakennuspaikat on kaavassa pyritty keskittämään jo rakennetun ympäristön yhteyteen ja toisaalta rakennuspaikkoja on merkitty vain sellaisille alueille, jotka luontonsa puolesta sen kohtuudella kestävät. Kaavaratkaisu on tukeutunut tavoiteasettelun ympäristölliseen ja toiminnalliseen vyöhykejaotteluun, joka edistää alueellisten ominaispiirteiden maankäytöllistä vahvistumista.

Rakennussuojelullisesti tai – historiallisesti arvokkaat kohteet, muinaismuistot sekä kulttuurimaisemallisesti tai muuten maisemallisesti arvokkaat alueet on kaavassa huomioitu. Kaavamääräyksissä korostetaan näihin liittyvien arvojen säilyttämistä.

#### 4.2.3 Luonnonympäristö

Ympäristöön kohdistuvat rakentamisesta johtuvat haitalliset vaikutukset jäävät pienemmiksi toteutettaessa hallittua yleiskaavaa kuin tilanteessa, jossa rakentaminen tapahtuu ilman ympäristöoloja huomioonottavaa kokonaissuunnitelmaa.

Rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön kokonaisrakenteen kannalta ei suunnitellakaan saavuteta täydellistä kokonaisratkaisua. Maanomistus- ja tilayksiköiden pienuudesta ja pirstoutuneisuudesta johtuen rakentamista on jo ennen kaavaa jouduttu sijoittamaan suhteellisen tasaisesti eripuolille ranta-alueita. Laajoja rakentamiselta täysin vapaita rantavyöhykekokonaisuuksia ei tällöin käytännössä ole ollut mahdollisuutta osoittaa aivan pienimpiä lampialueita lukuun ottamatta.

Yleiskaavan mahdollistaman rakentamisen aiheuttamat muutokset luonnonympäristölle ovat luonteeltaan välittömiä tai välillisiä. Rakentamisesta aiheutuvia välittömiä vaikutuksia ovat mm. rakennetun tonttipaikan ja tien alle jäävän alueen luonnontilaisuuden, kasvillisuuden ja eläimistön, menettäminen. Välillisiä vaikutuksia ovat mm. mökki- ja tierakentamista seuraava liikenteen, mm. kävelyn, veneilyn ja autoilun, lisääntyminen alueella ja siitä luonnolle aiheutuvat haitat: maaston kuluminen, päästöt ja melu sekä

vesistön hajakuormituksen kasvaminen ja luontaisten maisema-arvojen heikkeneminen tai menettäminen.

Myös rakentamisen luonteella on suuri merkitys maisema- ja luonnonarvojen kannalta - niiden säilyminen riippuu mm. siitä kuinka kauas rannasta rakennetaan, miten rakentaminen sopii ympäristöönsä ja miten tontin alkuperäinen puusto, muu kasvillisuus sekä eläimistö otetaan rakennettaessa huomioon.

Lisärakentamisen haitallisuuden aste ympäristön kannalta riippuu siitä, mihin rakentaminen keskittyy. Rakentamisen aiheuttamia haittavaikutuksia alueen ympäristöarvoihin voidaan merkittävästi vähentää jättämällä luontoarvojensa puolesta herkät alueet ja niiden lähiympäristö kokonaan rakentamisen ulkopuolelle ja rakentamalla vain sellaisille alueille, jotka sen hyvin kestävät. Vaikutukset ympäristöön vähenevät myös, kun rakentaminen keskitetään jo rakennetun ympäristön välittömään läheisyyteen.

Osaltaan maankäyttöratkaisujen vaikutusten ennakkoinnin kautta on suunnitteluratkaisuissa pyritty turvaamaan nykyisten tiedostettujen luontoarvojen säilyminen ja edistämään luonnon monimuotoisuuden kehittymistä.

Rakennuspaikkojen sijoittelu kaava-alueella on pystytty pääosin tekemään niin, että haitalliset vaikutukset ympäristölle jäävät suhteellisen vähäisiksi.

Ympärivuotisen asumisen (AM, AO) rakennusoikeudeltaan suurimpana tulee sijoittua kauemmaksi rantaviivasta kuin rakennusoikeudeltaan vähäisemmän loma-asumisen (RA). Em. kaavassa käytetyt periaatteet edesauttavat mm. rakentamisen sopeutumista ranta- ja kulttuurimaisemaan.

### Maaperä

Pitkälammen luoteispuolella nykytilanteen mukaisesti on osoitettu maa- ja metsätaloustalouden alueen osa-alue, jolla maankamaran aineksen otto on sallittu erillisen suunnitelman mukaisesti. Kaavamääräyksessä edellytetään että ottotoiminnan lakattua alueet tulee maisemoida.

Erityisiä ympäristöarvoja omaavilla metsätalousalueilla on kaavamääräyksellä kielletty ympäristöä tai maisemaa oleellisesti muuttavat toimenpiteet.

### Pohjavedet

Tärkeät pohjavesialueet on osayleiskaavassa rajattu. Kaavamääräyksessä pohjavesialueilla kielletään sellaiset toimenpiteet, joista saattaisi aiheutua vaaraa pohjaveden laadulle.

Lähtökohtana Sotkuman kylätaajaman rakentamisalueiden osalta on alueiden liittäminen vesijohto- ja viemäriverkostoniin.

Kokonaisuudessaan koko yleiskaava-alueella edellytetään, että rakennuspaikkojen käsittely tulee suorittaa siten, että pohjavettä ei pilata.

### Arvokkaat luontokohteet

Luonnonsuojelun turvaamiseksi osayleiskaavassa on luontoarvojen merkittävyys huomioiden käytetty eriasteisia kaavamerkintöjä määräyksineen ja suosituksineen.

Huomion arvoiset kohteet on kohdemerkinnöin (luo) tuotu kaavakartalla tietoisuuteen. Merkinnän yhteydessä on korostettu kunkin kohteen luontoarvon säilyttämistä. Näin menetellen edesautetaan näiden kohteiden huomiointia muun maankäytön toteutuksessa.

Kokonaisuudessaan kaava ei aiheuta todetuille erityisille luontoarvoille haittaa.

### **4.3 Sosiaaliset vaikutukset**

Kaavasunnitteluprosessin aikana on tiedusteltu maanomistajilta ja alueen asukkailta toiveita ja näkemyksiä koko suunnittelualueen ja toisaalta paikallisen maankäytön kehittämiseksi.

Osallistavan ja tiedottavan suunnitteluprosessin tavoitteena on ollut koota paikalliset maankäytölliset tarpeet sekä toisaalta lähtötietojen koonnin myötä tiedottaa eri intressipuolia suunnitteluympäristön nykytilasta.

Vuorovaikutuksen myötä maankäytön kehittämiseen sitoudutaan tietoisina eri osapuolten näkemyksistä. Oleellista tällöin on eri intressitavoitteiden huomiointi ja yhteensovittaminen.

#### Tilanne ilman kaavaa

- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu rantavyöhykkeelle sijoittuvan rakennusoikeuden jaossa epäselvää.
- Tietoisuus maankäytöllisistä mahdollisuuksista - erityisesti rantavyöhykkeen rakennusoikeuksista – epäselvää.
- Rantavyöhykkeellä rakennuslupaprosessi on työläs ilman kaavallista kokonaistarkastelua.
- Yleinen ympäristötietoisuus on vähäistä koko suunnittelualueen mittakaavassa.

#### Osayleiskaavan vaikutus

- Kuntalaisten ja maanomistajien tietoisuus ympäristöoloistaan, maankäytöllisestä nykytilasta ja tulevaisuudesta lisääntyy.
- Tämä edesauttaa maanomistajia ja muitakin, joiden oloihin kaavaratkaisu vaikuttaa, valmistautumaan tuleviin muutoksiin ja mahdollisuuksiin sekä yksittäisellä tilakohtaisella että laajemmalla kokonaisrakenteellisella tasolla.
- Yksittäisiin rakentamishankkeisiin voidaan varautua ja tarvittaessa hankkeiden toteuttaminen aikatauluttaa.
- Kaava inspiroi paikallisia toimijoita hyödyntämään alueelle ominaisia maankäytöllisiä ja toiminnallisia mahdollisuuksia.
- Rantavyöhykkeelle sijoittuvan rakentamisen osalta rakennusoikeudet on yksiselitteisesti kaavassa määritelty ja siten rakentamismahdollisuuksina turvattu.
- Maanomistajien tarpeet laatia erillisiä ranta-asemakaavoja pääasiassa poistuvat.

- Osayleiskaavan mukaiset rantavyöhykkeelle ja muualle sijoittuvat yksittäisten rakennuspaikkojen rakennusluvut voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan pohjalta.
- Varsinaiseen rakentamistoimenpiteeseen päästään tällöin vaivattomasti ja nopeammin kuin nykytilanteessa ilman kaavallista rakennusoikeustarkastelua.
- Rantavyöhykkeelle sijoittuvan rakennusoikeuden jaossa kaava huomioi maanomistajien / kantatilojen kesken tasapuolisen kohtelun keskenään samanlaisessa ympäristössä.
- Tieto tilan rakennusoikeudesta helpottaa kiinteistökauppoja, sukupolvenvaihdoksia, perinnönjakoa ja kiinteistöarviointia.
- Rakennuspaikkojen markkinointi helpottuu.
- Rakennuspaikan toteuttajalla on tietoisuus ympäröivän alueen tulevasta maankäytöstä.
- Ranta-alueita omistamattomien mahdollisuudet esim. yleiseen rantautumiseen on määritelty (rantautumispaikat, venevalkamat, uimarannat).

## 5 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

### 5.1 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Osayleiskaavan asema rakentamista ohjaavien säännösten hierarkiassa on kaavan käsittelyasteesta riippuen seuraava:

1. Maankäyttö- ja rakennuslain säädökset
2. Rakennusasetuksen säädökset
3. Detaljikaavat (asema- ja ranta-asemakaavat)
- 4. Oikeusvaikutteinen yleiskaava (v. 2000 alusta)**
5. Rakennusjärjestys
6. Vahvistettu seutukaava / maakuntakaava
7. Oikeusvaikutukseton yleiskaava
8. Muut suunnitelmat

Rakennusjärjestyksen määräykset jäävät voimaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella mikäli ne eivät ole ristiriidassa yleiskaavamääräysten kanssa, jolloin yleiskaavamääräykset ohittavat rakennusjärjestyksen.

Sotkuman ympäristön osayleiskaava on laadittu siten, että rakentaminen osayleiskaavan mukaisilla rantavyöhykkeen rakennuspaikoilla voidaan toteuttaa suoraan osayleiskaavan pohjalta. Sijainniltaan osayleiskaavan rakennuspaikat ovat likimääräisiä. Rakennuspaikan tarkka sijainti määritellään viimeistään rakennuslupaa haettaessa.

Tämä osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

Uuden luonnonsuojelulain (1.1.1997) myötä tuli muutoksia myös mm. rakennuslakiin, johon otettiin mm. myös rantavyöhykettä koskeva uusi rakentamisrajoitus. Rantarakentamista koskeva säännös sisällytettiin rakennuslain 6a §:ään.

Vanhan rakennuslain 6a §:n mukaan vesistön (vesistön määritelmä on sama kuin vesilain 1 luvun 1§:n 2 momentissa) rantavyöhykkeelle ei pääsääntöisesti saa ilman vahvis-

tettua yleiskaavaa tai rakennuskaavaa tai rantakaavaa tai alueellisen ympäristökeskuk-  
sen myöntämää poikkeuslupaa, rakentaa uudisrakennusta (paitsi maa- ja metsätalouden  
tai kalatalouden harjoittamisen tarpeisiin liittyvää, maanpuolustuksen tai rajavaltion  
taikka merenkulun tarpeisiin liittyvää tai ennen 1.1.1997 olevaan asuinrakennukseen  
liittyvän saunarakennuksen rakentamista). Rajoitus koskee kaikkia uudisrakennuksia,  
vaikka niiden rakentaminen ei vaatisikaan rakennuslupaa.

Vain sellainen yleiskaava, joka on laadittu riittävän yksityiskohtaiseksi niin, että raken-  
taminen on selvitetty ja osoitettu tilakohtaisesti ja niin että rakentamattomaksi jäävien  
ranta-alueiden säilyminen rakentamattomana on turvattu syrjäyttää rantarakentamisra-  
joituksen. Rantaosayleiskaavaan on sisällytettävä määräys, jossa todetaan, että raken-  
nusluvut osayleiskaavan mukaisille rantarakennuspaikoille voidaan myöntää ilman de-  
taljikaavaa. Rantavyöhykettä ei ole laissa yksiselitteisesti määritelty. Rantavyöhykkeen  
laajuus jää tapauskohtaisesti ratkaistavaksi luonto-olosuhteiden edellyttämällä tavalla.  
Rantavyöhykkeenä on pidettävä aluetta, johon vesistön vaikutus ulottuu, ottaen huomi-  
oon maaston muodot ja muut ympäristölliset tekijät.

## 5.2 Aluevarausten toteutus

Yleiskaavan tulee sisältää pääpiirteet alueen käyttämisestä eri tarkoituksiin, kuten asu-  
miseen, elinkeinotoimintaan, virkistykseen sekä liikennettä, vesihuoltoa ja muita yleisiä  
tarpeita varten.

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavoja sekä ryhdyttäessä  
muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Osayleiskaavassa on yksiselitteisesti määritelty rantavyöhykkeelle sijoittuvien rakennus-  
paikkojen enimmäismäärä. Sijainniltaan osayleiskaavan rakennuspaikat ovat likimääräisiä.  
Rakennuspaikan tarkka sijainti määritellään rakennuslupaa haettaessa.

Maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla rantavyöhykkeen taustoilla rakentaminen toteutetaan  
haja-asutusrakentamisperiaatteiden mukaisesti.

Yleiskaava selkiyttää suojelu- ja virkistysalueiden ja muiden rakentamisen ulkopuolelle  
jäävien alueiden tulevaa maankäyttöä.

Osayleiskaava vaatii toteuttamistoimenpiteitä valtion eri viranomaisilta, kunnalta ja yk-  
sityisiltä maanomistajilta.

### **Tärkeimmät toteuttamistoimenpiteet:**

- Venevalkamien, virkistysalueiden toteuttaminen, reitistöt ja jätehuoltopisteiden perus-  
taminen (kunta, yksityiset, valtio)
- Rakennuslupamenettely (kunta)
- Keskeisimmän kyläalueen (AT – vyöhyke) kunnallistekninen suunnittelu ja toteutus  
(kunta)
- Suojelualueiden toteuttaminen (valtio)
- Muu toteuttaminen kuuluu pääsääntöisesti maanomistajille.

## 6 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

Osayleiskaavaprosessin keskeiset suunnittelu- ja käsittelyvaiheet:

- Sotkuman alueen luontoselvitys laadittiin vuonna 2001.
- Aloitusvaiheen viranomaispalaveri pidettiin keväällä 2002.
- Kunnanhallitus hyväksyi suunnittelutavoitteet 7.10.2002.
- Ennen varsinaisen kaavaluonnoksen nähtävälle asettamista pidettiin maanomistajien ja kaavanlaatijan välinen neuvottelutilaisuus tammikuussa 2003.
- Kaavaluonnos pidettiin yleisesti nähtävillä 13.2. – 5.3.2003.
- Luonnosvaiheessa pidettiin myös viranomaispalaveri.
- Kaavaehdotus pidettiin yleisesti nähtävillä 10.7. – 11.8.2003.
- Ehdotusvaiheen viranomaispalaveri pidettiin 30.9.2003.
- Kaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta ehdotusta täsmennettiin vähäisesti.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 19.11.2003 esittää kaavaehdotuksen hyväksymistä kunnanvaltuustolle.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan kokouksessaan 16.12.2003.

Kuopiossa 16. päivänä joulukuuta 2003.

### MAA JA VESI OY

Kuopion aluetoimisto

Sirpa Lyytinen

Rakennusarkkitehti (amk)

Jorma Harju

Alue- ja yhdyskuntasuunnittelija