
KAAVASELOSTUS

E27828

PALTAMON KUNTA

METELINNIEMEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS



3.2.2017



PALTAMON KUNTA

SWECO YMPÄRISTÖ OY, OULU

Käsittelyvaiheet

Vireilletulokuulutus	13.7.2016
1. viranomaisneuvottelu	21.4.2016
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos nähtävillä	13.7.–19.8.2016
Kaavaehdotus nähtävillä	9.11.-9.12.2016
Hyväksyminen, kunnanhallitus	13.2.2017
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	27.2.2017

Kaavakartta

Asemakaavakartta 1:2000 -muutettu nähtävillä olon jälkeen	3.2.2017
--	----------

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	22.6.2016
Ote voimassa olevasta asemakaavasta	
Raideliikenteen meluselvitys	19.11.2015
Luontoselvitys: viitasammakko ja liito-orava	30.5.2016
1. viranomaisneuvottelun muistio	2.5.2016
Vastineet luonnoksesta saatuun palautteeseen	28.10.2016
Vastineet ehdotuksesta saatuun palautteeseen	3.2.2017
Kaavamerkinnot ja -määräykset (A3-koossa)	3.2.2017
Pienennös kaavakartasta (A3-koossa)	3.2.2017
Seurantalomake	7.2.2017

Muut asiakirjat

Kainuun maakuntakaava 2020 Golfkentän rakentamisopas, sis. ohjeet turvaetäisyyksistä (Suomen Golfliitto ry)	
--	--

Valokuvat: Sweco Ympäristö Oy / Elina Marjakangas (ellei toisin mainita)

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
2	TIIVISTELMÄ.....	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Virkistysalueet ja maisema	6
3.1.4	Alueen matkailupalvelut ja toimijat	8
3.1.5	Rakennettu ympäristö	9
3.1.6	Muinaismuistot	12
3.1.7	Liikenne, tiet ja kunnallistekniikka	12
3.1.8	Maanomistus	14
3.1.9	Suunnittelutilanne	15
3.1.10	Kaava-alueita koskevat selvitykset	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1	Osalliset	21
4.3.2	Vireilletulo	21
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	23
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	24
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	24
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	26
4.5.3	Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset	31
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	32
5.1	Kaavan rakenne	32

5.1.1	Mitoitus	32
5.1.2	Palvelut	33
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	33
5.3	Aluevaraukset	37
5.3.1	Korttelialueet	37
5.3.2	Muut alueet	40
5.3.3	Kadut ja reitit	41
5.4	Kaavan vaikutukset	42
5.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	42
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	42
5.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	43
5.4.4	Vaikutukset maisemaan	43
5.4.5	Vaikutukset liikenteeseen	43
5.4.6	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	43
5.5	Ympäristön häiriötekijät	44
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	44
5.7	Nimistö	45
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	45
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	45
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	45

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Metelinniemen alueen asemakaavan muutos ja laajennus

Asemakaavan muutos koskee Paltamon kunnan Metelinniemen asemakaavan kortteleita 207 ja 247–249 sekä niihin liittyviä katu-, virkistys-, erityis, maa- ja metsätalous- ja vesialueita. Asemakaavan laajennus koskee kunnan omistamaa tilaa RN:o 578-402-3-194 ja vesialuetta.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Paltamon kunnan Metelinniemen asemakaavan korttelit 207, 247–249 ja 276–298 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys-, erityis, maa- ja metsätalous- ja vesialueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kaavamutosalueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee taa-
jama-alueella Paltamon kes-
kustan ja Kiehimäjoen itäpuo-
lella. Suunnittelualue rajautuu
pohjoisessa rautatiehen ja
etelässä Oulujärveen. Idässä
alue rajautuu Kylänpuroon ja
Luhtaniemen alueeseen.

Suunnittelualueen laajuus on
noin 140 hehtaaria.



Kaavamutosalueen likimääräinen rajaus

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

17.6.2014	Kunnanhallitus päätti Metelinniemen kaavatyön käynnistämisestä
28.10.2014	Kunnanhallitus keskusteli kaavatyön tavoitteista ja ohjausryhmästä
25.11.2014	Kunnanhallitus päätti, että se ohjaa itse kaavan valmistelua
17.3.2015	Kunnanhallitus hyväksyi suunnittelutyön tarjouspyynnön
kevät 2015	Kaavas suunnittelutyön kilpailutus
16.6.2015	Kaavatyön aloituskokous Paltamossa
4.9.2015	Suunnittelukokous Oulussa
8.10.2015	Suunnittelukokous Paltamossa, kaavoittajan maastokäynti
26.10.2015	Ideointitilaisuus Paltamossa, noin 25 osallistujaa
11/2015	Raideliikenteen meluselvitys
14.3.2016	Rakennemallien (2 kpl) esittely ohjausryhmälle / kunnanhallitukselle
21.4.2016	1. viranomaisneuvottelu ja maastokatselmus
5/2016	Liito-orava- ja viitasammakkoselvitys
4.7.2016	Kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnoksen
13.7.2016	Vireilletulokooluutus, OAS nähtävillä
13.7.–19.8.2016	Kaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten
10.10.2016	Kunnanhallitus käsitteli alustavia luonnosvaiheen vastineita
31.10.2016	Kunnanhallitus käsitteli luonnosvaiheen vastineet ja kaavaehdotuksen
9.11.–9.12.2016	Kaavaehdotus nähtävillä
16.1.2017	Kunnanhallitus keskusteli alustavista vastineista ja kaavaan nähtävillä olon jälkeen tehtävistä muutoksista
13.2.2017	Kunnanhallitus hyväksyi 3.2.2017 päivätyn kaavaehdotuksen
27.2.2017	Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaava

Alueen maapinta-ala on noin 114 hehtaaria, josta yli puolet on varattu golfkenttää varten.

Korttelialueista ja rakennusoikeudesta valtaosa on varattu matkailua palvelevalle rakentamiselle. Koko kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 44 850 kerrosneliometriä, josta kaupallista matkailu- ja majoitusrakentamista varten on varattu yhteensä jopa noin 36 000 kerrosneliometriä rakennusoikeutta.

Lisäksi alueelle on osoitettu yhteensä 23 erillispientalotonttia (AO), 3 pientalotonttia (AP-1), 4 tavanomaista lohkottavaa loma-asuntotonttia (RA) sekä 1 uudentyypistä loma-asumista mahdollistava korttelialue (R-1).

Rakentaminen keskittyy nykyiset golftoiminnot ja -väylät huomioiden Golftien varteen. Golftie on alueen pääkokoojakatu, joka toimii myös kulkuyhteytenä Luhtaniemen uudelle asuntoalueelle. Kaupallinen matkailurakentaminen keskitetään Golftien alkuosaan. Tiivistä majoitusrakentamista keskitetään erityisesti klubirakennuksen ja venesataman ympäristöön. Muiden suurten matkailuun liittyvien rakennushankkeiden, esim. hotellin tai kylpylän toteuttaminen on mahdollista klubitalon eteläpuolelle tai nykyisen leirintäalueen kohdalle. Radan läheisyyteen

sijoittuvien matkailutonttien toteutuksessa on pyrittävä vähentämään liikennemelun haittoja, sillä korkean ratapenkan varteen sijoittuva melusuojaus ei ole mahdollista toteuttaa. Golfalueelle saa rakentaa tarvittavia huolto- ja palvelurakennuksia. Muille matkailua palveleville huolto- ja varastorakennuksille on varattu alue kaava-alueen pohjoisosaan erilleen muista tontti-alueista.

Uimarannan ja venesatamien alueet säilyvät virkistyskäyttöalueina, jotka palvelevat myös alueen asukkaita. Yleinen rantaan pääsy on turvattu kaavaratkaisussa myös muilla paikoilla, joilla se edelleen on mahdollista eli etelässä voimalinjan kohdalla ja Luhtaniemeen johtavan tien eteläpuolella. Lisäksi on varattu pienet alueet leikkipuistoja varten. Kaikki muut virkistysalueet varataan golfalueiksi.

Kaava-alueella vanhan palstoitussuunnitelman mukaan jo myytyjä ja varattuja vanhoja rakennusoikeuksia ja -sopimuksia on jouduttu kunnioittamaan kaavaratkaisussa, vaikka osa rakentamattomiksi jääneistä tonteista sijoittuu golfväylien suhteen tai maiseman säilymisen kannalta hankalille paikoille. Nämä alueet on osoitettu pääsääntöisesti matkailurakentamiselle, ei lohottavia loma-asunto- tai asuintontteja varten. Tontteja on palstoitussuunnitelmaan nähden myös suurennettu ja lukumäärää vähennetty niillä paikoilla, joilla se hallintaoikeudet huomioon ottaen on ollut mahdollista. Rakennusoikeuksia on tarkistettu alueittain ja sovitettu kaavan muihin tavoitteisiin.

Kaava mahdollistaa pysyvää asumista korttelialueille, jotka sijoittuvat Teekujan ja Partien varteen, Luhtaniemeen johtavan sillan läheisyyteen sekä Golf tien varressa Eaglekujan ja Greenkujan rajaamalle alueelle. Koska lähivirkistykseen sopivia alueita on hyvin rajallisesti, on asumisen mahdollistavilla tonteilla kiinnitetty huomiota suurempiin tonttikokoihin verrattuna palstoitussuunnitelmaan. Pieni tonttikoko on asumisen mahdollistavilla AO-tonteilla mahdollinen, mikäli tontti sijaitsee turvallisen etäisyyden päässä viereisiin golfväyliin nähden. Tonttien toteuttaminen saattaa kuitenkin edellyttää turva-aitoja. Kunta toteuttaa tarvittavat turvaverkot sitä mukaa kun alueet rakennetaan. Asuintonttien rakennusoikeutta ei ole kasvatettu ympäröiviin matkailu- ja loma-asuntotontteihin nähden. AO-tonttien pienellä rakennusoikeudella ja asunnon koon rajoittamisella on pyritty myös siihen, etteivät asuintontit ainakaan houkuttelisi lapsiperheitä muuttamaan golfalueelle.

Kaava-alueen pohjoisosassa on varaus mahdollisen biotuotetehtaan tarvitsemaa raakavesi-putkea varten.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

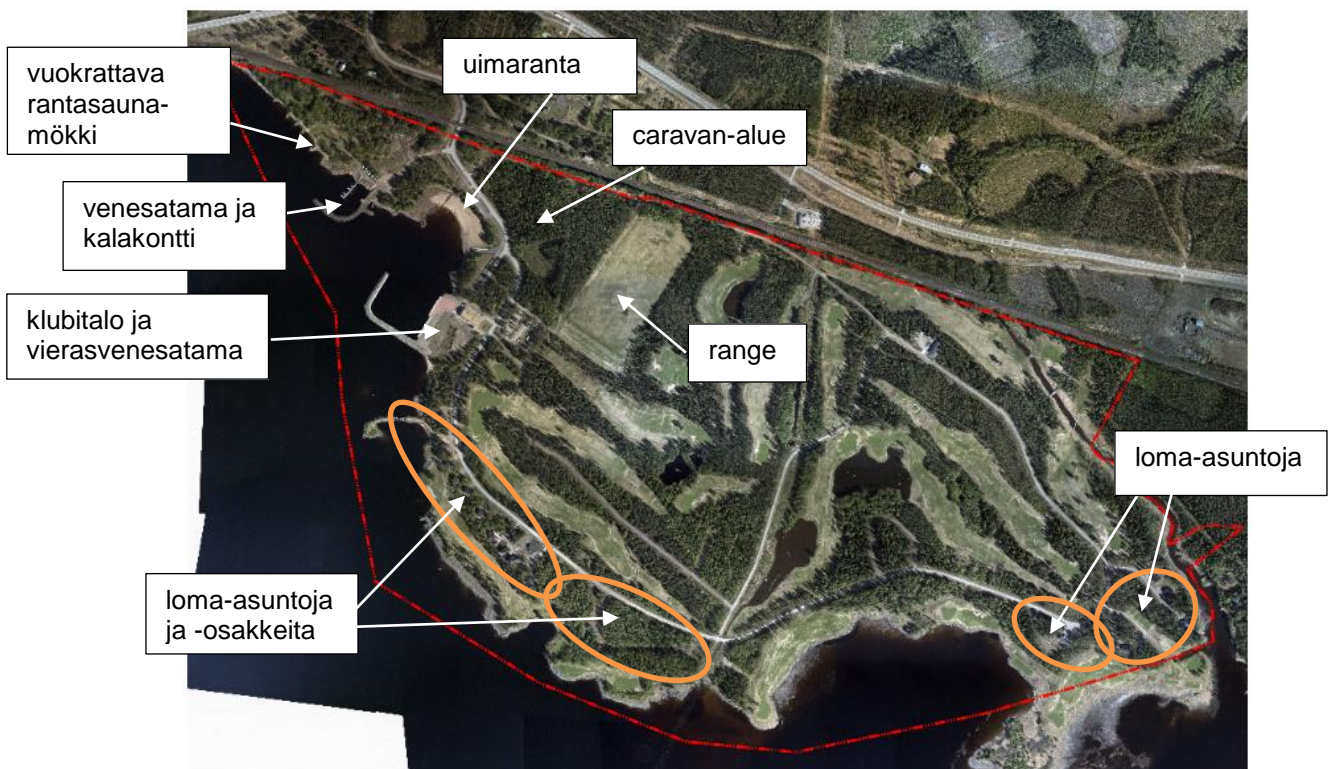
Asemakaavan toteuttaminen voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman. Kunta toteuttaa tarvittavat tontteja suojaavat turva-aidat sitä mukaa kun alueita rakennetaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Metelinniemen kaava-alue sijoittuu Oulujärven rannalle Mieslahden suulle. Tieverkkoa pitkin on noin 2 kilometriä Paltamon keskusta. Alueelle sijoittuu mm. golfkenttä, loma-asutusta, ravintola- ja klubirakennus, asuntovaunualue, venesatama ja uimaranta. Alueen itäpuolelle on vasta kaavoitettu Luhtaniemen asuntoalue, jolle liikenne ohjataan golfkenttäalueen kautta.



Ilmakuva vuodelta 2015 ja alueen toimintoja

3.1.2 Luonnonympäristö

Oulujärvi ympäristöineen kuuluu keskiboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, Pohjanmaan alueeseen ja Kainuun eliömaakuntaan (Kalliola 1973). Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole Natura2000 -alueita, luonnonsuojelualueita, luonnonsuojeluohjelmien kohteita tai perinnemaisemia eikä tiedossa olevia uhanalaisten kasvilajien esiintymiä.

Suunnittelualue rajoittuu itäosastaan Jokilahteen laskevaan Kylänpuroon ja eteläosastaan Oulujärven rantaan. Alueella on golfväyliä, joiden väleissä metsä on kuivahkoa mäntykangasta ja ojitettuja rämeitä. Alueella on useita pieniä lammikoita.

Kaava-alueen itäpuolella Jokilahden itäpuolen niemen kuusikossa esiintyy luontodirektiivin liitteen IV lajia liito-oravaa Oulujärven rantayleiskaavan luontoselvityksen mukaan (Pöyry Environment Oy 2006).

Suunnittelualueelle tehtiin liito-orava- ja viitasammakkoselvitys toukokuussa 2016, joka on selostuksen liitteenä. Alueella ei havaittu liito-oravaa tai viitasammakkoa.



Golfväylien välissä on sekä kuivaa mäntyvaltaista kangasmaastoa että kosteikkoalueita, joista osa on ojitettu. Alueella on paljon väylien välisiä siirtymäreittejä ja polkuja.



Rautaringin läheisyydessä on jonkin verran tiheää kuusikkoa. Vas. näkymä Rautaringin ja vesilammen väliseltä alueelta vesilammen suuntaan. Oik. näkymä golfalueelta Haaponiemeen, joka on matalaa heinää kasvavaa kosteikkoa suunnittelualueen kaakkoispuolella.

3.1.3 Virkistysalueet ja maisema

Alueen täysimittainen golfkenttä sijaitsee upeassa luonnonmaisemassa. Väylät on suunnitellut kansainvälisesti arvostettu kalifornialainen golfarkkitehti Ronald W. Fream alueen luonnonympäristöä ja maastoa mukaillen siten, että väyliltä avautuu upeita näkymiä Oulujärvelle. Alueen kalliot, metsiköt ja rannan ääriviivat ovat määränneet väylien sijoittelun. Väyliä onkin toteutettu aivan Oulujärven rantaan Golf tien ja rannan väliselle alueelle. Golfkenttä on avattu 1990-luvun alussa ja rantaväylät on toteutettu kesällä 2000.

Rannassa olevien väylien vuoksi välitön rantavyöhyke on pääosin avointa maisematilaa ja paikoitellen Golftieltä ja Partien eteläosista avautuu hienoja järvinäkymiä väylien yli. Yksittäisiä maisemapuita ja -puuryhmiä on säilytetty siellä täällä väylien laitamilla. Maisemallista vaihtelevuutta tuovat myös väylien väliin jäävät suurehkot vesiaiheet, pienet metsäiset kumpareet ja kosteikot.

Alueella on kunnan uimaranta ja kaksi venesatamaa. Uimaranta on varsin suuri ja maisemallisesti kaunis hiekkaranta suojaisassa järvenpoukamassa. Uimarannan pysäköinti on Uimarannantien päässä, missä on myös aallonmurtajilla suojattu venesatama ja veneenlaskupaikka. Toinen venesatama on klubitalon kohdalle vastikään rakennettu suuri vierassatama, jossa on myös polttoaineen jakelupiste. Vieravesataman alueella on myös talvisin kunnan avantouintipaikka ja lämmitetyt pukutilat.

Yleiset pääsymahdollisuudet rantaan ovat uimarannan, venesatamien ja klubitalon alueilta sekä alueen halkaisevan voimalinjan kohdalla golfväylien välistä. Voimalinjan kohdalla rannassa on epävirallinen veneenlaskupaikka pienille soutu- ja moottoriveneille sekä kanooteille ja kajakeille.



lokakuisia näkymiä golfradan ympäristöstä. Oik. Partieltä saakka avautuva järvinäkymä



Avointa maisematilaa klubitalon eteläpuolella ja uimarannan kohdalla



Metelinniemen pohjoisempi venesatama ja vierasvenesatama klubitalon kohdalla



Tärkeimmät, yleisesti saavutettavat järvinäkymät avautuvat Golftien ja Partien tietyiltä tiejaksoilta, klubitalolta ja venesatamista, uimarannalta, voimalinjan kohdalta ja loma-asuntoalueella olevan aallonmurtajan kohdalta. Golfareille ja golfväylien varren loma-asukkaille on järvinäkymiä tarjolla enemmänkin.

3.1.4 Alueen matkailupalvelut ja toimijat

Golfkentän omistaa Paltamo Golf ry, joka vastaa myös kaikesta kentän toiminnasta. Klubirakennuksessa on maisemaravintola sekä kokous- ja saunatilat. Golfkenttä ja ravintola ovat auki keväästä syksyyn. Täysimittainen golfkenttä on suunniteltu siten, että se tarjoaa haasteita niin taitaville pelaajille kuin aloittelijoille. Harjoittelua varten kentällä on range pitkiä lyöntejä varten ja lähipelin hiomiseen erikseen pitchi- ja puttiviheriöt. Paltamon golfkenttä on valtakunnallisesti tunnettu, hyvätasoinen ja maisemallisesti harvinaisen kaunis kenttä, jolla on kävijöitä kauempeakin.

Suunnittelualueen luoteisosassa on vuokrattava rantasaunamökki, jonka omistaa Oulujärven kultapallo-lomat Oy. Osa alueelle rakennetuista lomaosakkeista ja mökeistä on vuokrattavana huoneistojen omistajien toimesta. Vuokrattavat lomahuoneistot ovat suurikokoisia. Alueella ei ole majoitus- tai hotellipalveluja tarjoavaa yrittäjää eikä pieniä majoitustiloja ei ole vuokralla.

Alueen pohjoisosassa Golftien varrella on Paltamo Golfin karavaanarialue, joka on avattu keuhällä 2013. Alueella on 50 asuntovaunu- tai autopaikkaa ja näkymät Paltaselälle. Uimaranta on vieressä. Uimarannasta ja pohjoisemmasta venesatamasta vastaa Paltamon kunta.

3.1.5 Rakennettu ympäristö

Alueen rakennuskanta on melko uutta. Vanhimmat rakennukset on rakennettu golfkentän perustamisen aikoihin 1990-luvun alussa. Rakennukset ovat pääosin kookkaita ja hyvin varusteltuja, puurakenteisia vapaa-ajan asuntoja. Nykyisessä asemakaavassa ei tontteja ole, mutta kaavaan liittyy varsin tiivis palstoitussuunnitelma, jonka mukaisesti alueen vapaa-ajan asunnot on rakennettu. Palstoitussuunnitelman mukaisesti miltei kaikki ranta-alueen rakennuspaikat ovat rakentuneet, kun taas Golftien toisella puolella sijaitsevat Grippikujan ja Rautaringin palstat ovat jääneet toteutumatta, vaikka myös näille alueille on tiet rakennettu suunnitelman mukaan valmiiksi.



Klubitalo Golftien suunnasta. Golfalueen pysäköintialue on tien toisella puolella



Golftien alkuosassa on 6 rakennuksen yhtenäinen rivi arkkitehti Juha Paldaniuksen suunnittelemissa vapaa-ajan villoissa, joissa on kussakin kaksi huoneistoa. Rakennusten kohdalla rannassa on aallonmurtajalle tehty samaan rakennustyyliin sopiva paviljonki. Aallonmurtaja on tehty aikanaan siten, että se toimii myös helikopterin varalaskentumiskenttänä.





Golftien alkuosan muuta lomarakentamista. Rakennusten värit on enimmäkseen siniharmaa.



Junaradan lähellä Golftien loppuosassa oleva varistorakennus





Lomarakentamista suunnittelualueen länsiosassa lähellä Luhtaniemeä. Rakennusten väri on pääasiassa punertavaa tai ruskeasävyistä.



vuokrattava saunamökki uimarannan ja venesataman länsipuolella

3.1.6 Muinaismuistot

Alueella ei 28.10.2016 Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaan ole tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Kaavan vireilletulohetkellä Museoviraston ylläpitämässä muinaisjäännösrekisterissä oli yksi kiinteä muinaisjäännös, Metelinniemi 578010019. Kuvauksen mukaan kivikautinen asuinpaikkalöydös oli tehty rantahietikolta, mutta merkintä sijoittui Golftien ja golfväylän väliselle alueelle, joka on muokattua. Kainuun museo on tarkistanut kohteen ja kohde on poistettu Muinaisjäännösrekisteristä.

3.1.7 Liikenne, tiet ja kunnallistekniikka

Golftie on koko Metelinniemen kiertävä, rannansuuntainen pääkatu, joka tulee toimimaan myös pääyskatuna Metelin itäpuolelle kaavoitetulle Luhtaniemen asuntoalueelle kylänpuron yli rakennettavaa siltayhteyttä pitkin. Siltayhteys on suunniteltu toteutettavan Puttikujan päästä ja siihen liittyvä katusuunnitelma on valmistunut. Alueelle saapuminen tapahtuu Kajaanintien suunnasta junaradan alittavan Golftien kautta. Golftien varressa on kevyen liikenteen väylä Kajaanintieltä klubitalolle saakka.

Muuta alueen tiestöä ovat alueen halki pohjois-eteläsuunnassa kulkeva Partie sekä Pienemät Radanvarsi, Rautarinki, Grippikuja ja Teekuja, joiden varsilla ei ole rakennuksia. Lisäksi alueella on pieniä mökkikujia. Radanvarressa kulkee myös Radanvarren ja Golftien päät yhdistävä huoltotie. Kaikki alueen tiet ovat päällystämättömiä sorateitä.

Suunnittelualue sijoittuu noin kahden kilometrin päähän Paltamon rautatieasemasta itään ja pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Oulu-Kontionmäki rautatiehen. Alueen junaliikenne on noin 28 junaa vuorokaudessa.

Alueen halkaisee Partien kohdalla pohjois-eteläsuuntainen 110 kV:n voimalinja suojavaivähykkeeseen. Golftien, Partien ja Grippikujan varsille on toteutettu valaistus. Suunnittelualue on vesijohtoverkon, viemäriverkon ja sähköverkon piirissä.



Junarata ja radanvarressa oleva huoltotie



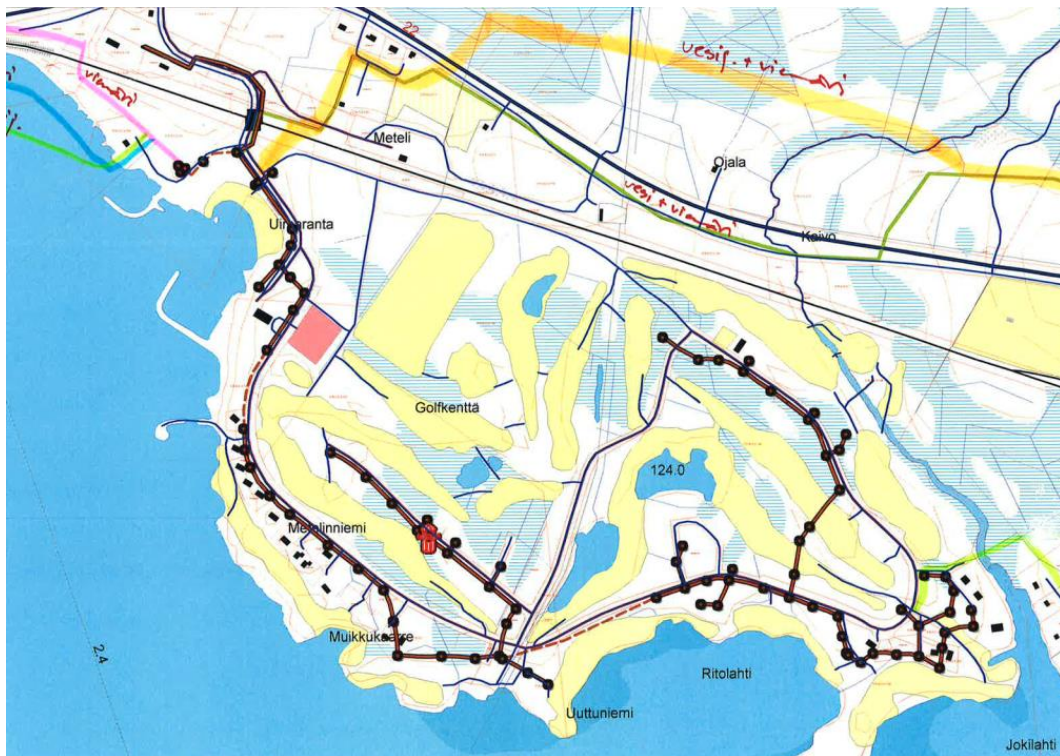
Golftie



Rautarinki



Grippikuja



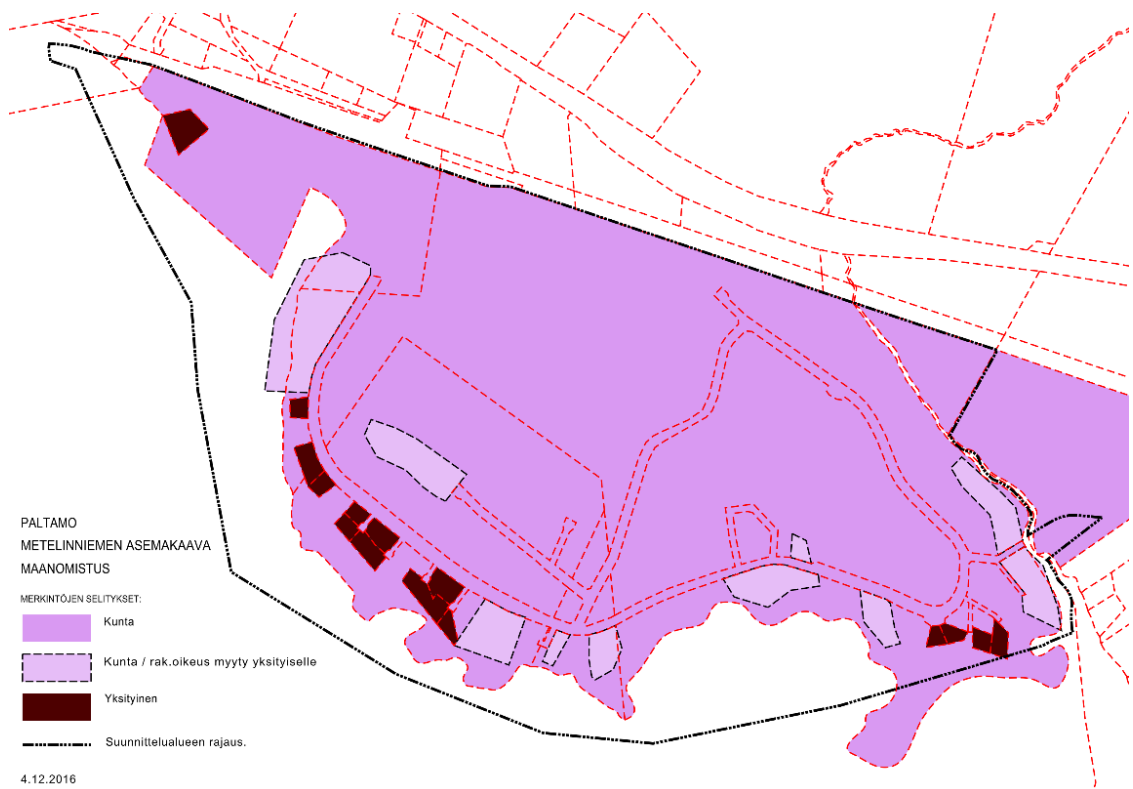
Alueelle toteutettu vesi- ja viemäriverkko.

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualan maat omistaa pääasiassa Paltamon kunta. Paltamon kunnalla on alueella noin 60 nykyisen asemakaavan palstoitussuunnitelman mukaista tonttia, joiden rakennusoikeuksia on myyty yksityisille tahoille. Osa myydyistä palstoista on rakentunut, mutta etenkin Golftien pohjoispuolella olevia palstoja on jäänyt myös rakentumatta, vaikka rakennusoikeudet on myyty. Osa palstoista on myös varattu, mutta nämä palstat eivät ole rakentuneet.

Lisäksi alueen etelä- ja itäosassa on muutamia lohkoittuja loma-asuntotontteja, jotka ovat yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualan länsiosassa oleva vuokrattava saunamökki on myös yksityisellä tontilla.

Valtio omistaa suunnittelualan pohjoispuolella olevat rata-alueet.



alueen maanomistus: tumman ruskealla värillä on esitetty yksityiset tontit ja violetilla kunnan maat.



alueen tonttikartta (www.paltamo.fi/asuminen)

3.1.9 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava kaavoituksessa huomioon. Tavoitteet on tarkistettu vuonna 2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat etenkin maakuntakaavoitusta ja yleiskaavoitusta, mutta soveltuvin osin myös asemakaavoitusta ja muuta maankäyttöä.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset (ei koske tätä kaavahanketta)
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (ei koske tätä kaavahanketta)

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Kainuun maakuntakaava 2020, joka käsittää koko maakunnan. Kainuun maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.5.2007 ja Valtioneuvosto on vahvistanut kaavan 29.4.2009. Kainuun maakuntakaavassa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM), jolla on venesatama. Suunnittelualueen kautta on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen 110 kV pääsähköjohto. Lisäksi alue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen (mv).



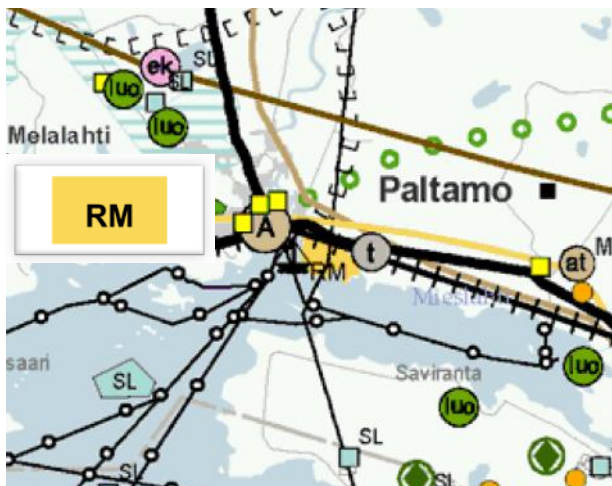
Matkailun vetovoimamerkinne **mv** on osoitettu maakunnan matkailu- ja virkistystoimintojen kannalta merkittävimmät aluekokonaisuudet. Niihin sisältyvät matkailukeskusten alueet ja niihin liittyvät virkistys-, suojelu- ja muut alueet, joista on mahdollista kehittää matkailu- ja virkistystoimintaa palveleva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

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

Suunnittelumääräys:

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

Kainuun maakuntavaltuusto on päättänyt käynnistää maakuntakaavan laatimisen Kainuun kokonaismaakuntakaavan tarkistamiseksi 1.6.2015. Kokonaismaakuntakaavaa on jo uudistettu yhdellä vahvistetulla (Kainuun 1. vaihemaakuntakaava), yhdellä hyväksytyllä (Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava) ja yhdellä laadittavana olevalla (Kainuun tuulivoimamaakuntakaava) vaihemaakuntakaavalla.



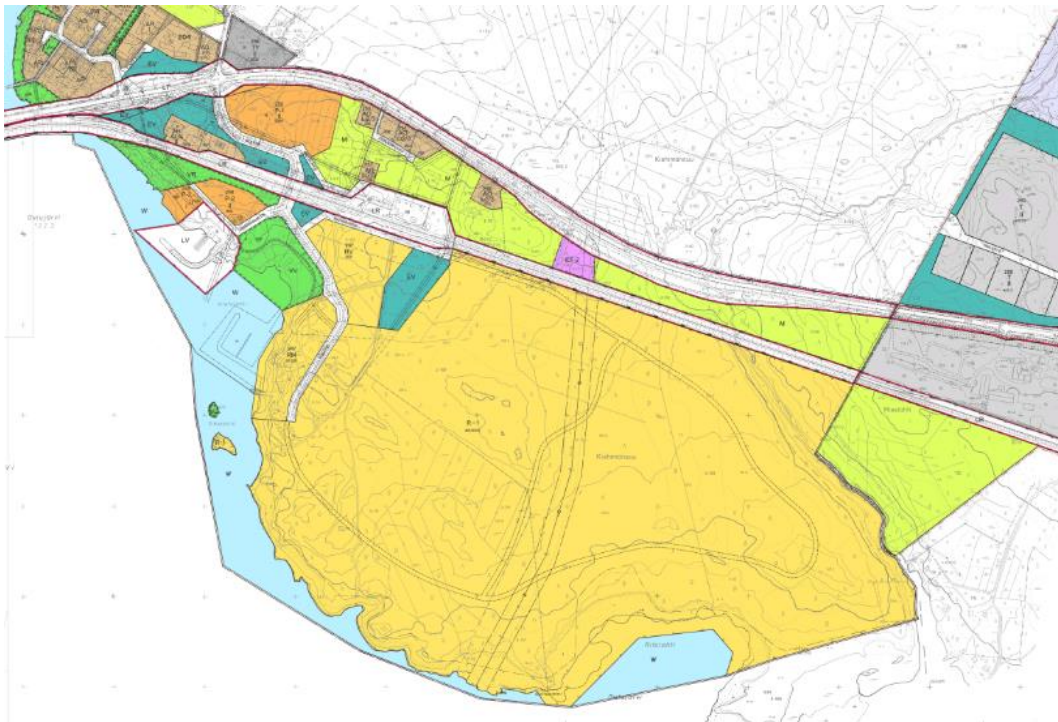
Ote Kainuun maakuntakaavasta 2020

Yleiskaava

Voimassaoleva yleiskaava (vuodelta 1983) on oikeusvaikutukseton ja vanhentunut, joten sillä ei ole varsinaista ohjausvaikutusta.

Asemakaava ja palstoitus suunnitelma

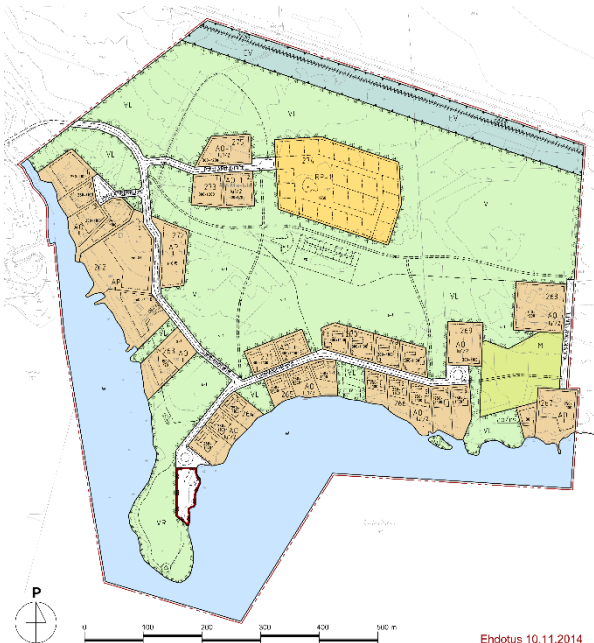
Alueella on voimassa Metelinnimen asemakaava. Siinä alue on varattu lomarakentamiseen, uimaranta-alueeksi, venevalkamaksi, leirintäalueeksi ja palvelujen alueeksi. Suunnittelualueella on lisäksi suojaviheraluetta. Nykyisessä asemakaavassa ei ole osoitettu golfkentän alueelle yksittäisiä rakennuspaikkoja eikä kaavatieverkkoa, vaan alueen toiminnot sijoittuvat valtaosassa aluetta yhdelle loma- ja matkailualuemerkinnällä osoitetulle korttelialueelle R-1, jonka kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 30 000 k-m². Alueelle on laadittu kaavaa täydentävä alueen käyttösuunnitelma / palstoitus suunnitelma ja rakennustapaohjeet. Käyttösuunnitelmassa alueelle on osoitettu yhteensä noin 125 rakennuspaikkaa, joista vain noin 20 on toteutettu. Voimassa olevassa asemakaavassa klubirakennuksen alueella on myös aluevaraus hotellia varten, joka ei ole toteutunut. Tämä alue on osoitettu RM-merkinnällä, jolla rakennusoikeutta on 15 000 k-m².



Ote voimassa olevasta asemakaavasta on liitteenä.



Asemakaavaan liittyvä havainnekuva alueen rakennusalueista. Käyttösuunnitelmassa alueelle on kaavailtu jopa 125 rakennuspaikkaa / palstaa. Yhden vapaa-ajan asunnon rakennusoikeudeksi on rakentamistapaohjeessa määritetty 190 k-m². Valtaosalla palstoista koko rakennusoikeus tulee sijoittaa yhteen rakennukseen siten, että 1. kerroksessa saa olla enintään 120 k-m².



Vas. Metelinniemen suunnittelualueeseen kiinnittyvä Luhtaniemen asemakaava, jossa alueelle on kaavoitettu pääasiassa uutta vakituista asutusta. Ajoyhteys Luhtaniemen uudelle asuinalueelle toteutetaan Metelinniemen asemakaava-alueen kautta.

Ehdotus 10.11.2014

3.1.10 Kaava-alueetta koskevat selvitykset

Raideliikenteen meluselvitys

Sweco Ympäristö Oy on laatinut asemakaava-alueelle raideliikenteen meluselvityksen 19.11.2015. Selvityksessä esitettiin melukartoilla alueen nyky- ja ennusteliikennemäärien (2035) mukaiset keskiäänitasot päivällä ja yöllä. Laskenta perustuu rautatie junaliikennemääriin (lähde: VR Track Oy) suunnittelualueen kohdalla sekä suunnittelualueen pohjakarttaan / maaston korkotietoaaineistoon.

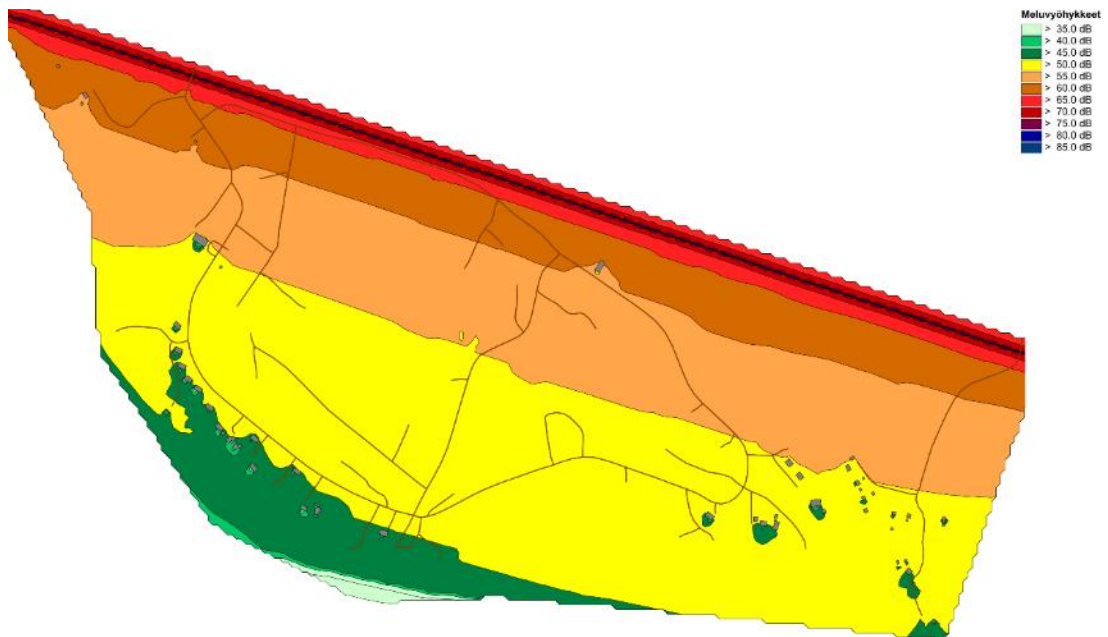
Selvityksen mukaan nykytilanteessa päivällä 55 dB:n meluraja kulkee noin 350 metrin etäisyydellä radan keskilinjasta. Yöllä 50 dB:n meluraja kulkee noin 500 metrin etäisyydellä radan keskilinjasta. Ennustetilanteessa junamäärät ovat lähes samat kuin nykytilanteessa (28 juna/vrk). Ainoastaan tavarajunien määrän ennustetaan vähenevän hieman. Muutos nykytilanteeseen on pieni ja ennustetilanteen melukäyrät ovat pääosin samoissa kohdissa kuin nykytilanteessa.

Selvityksessä annetaan seuraavat suositukset: Mikäli alueelle suunnitellaan asumiseen tai vapaa-ajan asumiseen tarkoitettuja alueita radan läheisyyteen, ohjearvot ylittävälle alueelle on suositeltavaa tarkastella meluntorjuntamahdollisuuksia.

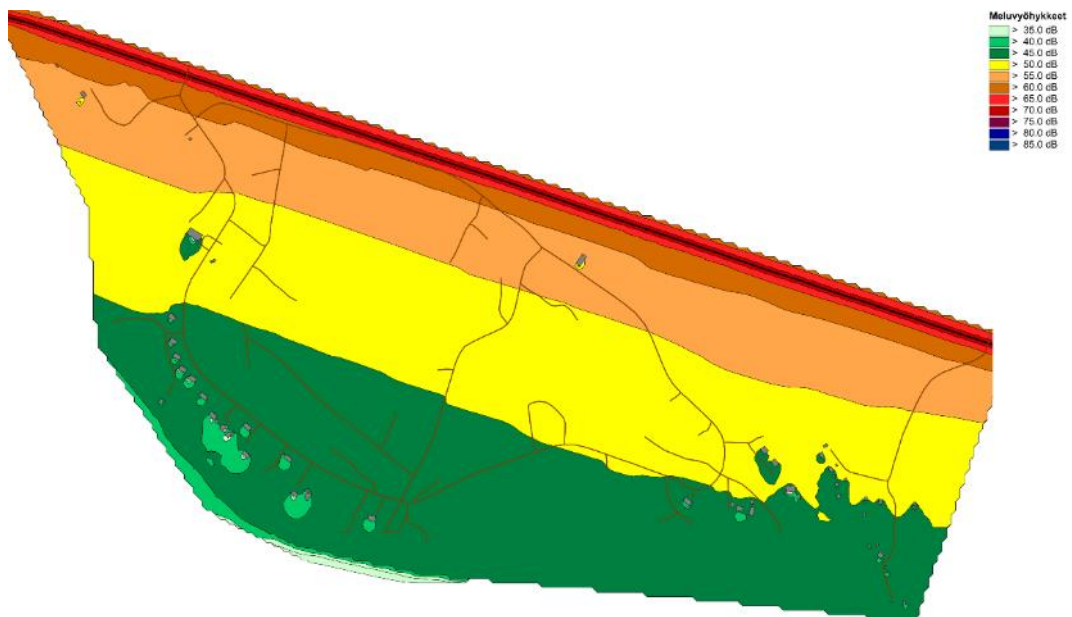
Melutason ohjearvot

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992) on seuraava:

Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään		
Ohjearvot ulkona	Päivällä	Yöllä
Asumiseen käytettävät alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	-
Loma-asumiseen käytettävät alueet ja leirintäalueet	45 dB	40 dB
Virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	Päivällä	Yöllä
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-



*Päiväajan melu nykytilanteessa ilman melusuojauksia.
Vaalean oranssi osoittaa alueen, jolla keskiäänitaso ylittää valtioneuvoston päätöksen mukaisen pihan oleskelualueen ohjearvon 55 dB.*



*Yöajan melu nykytilanteessa ilman melusuojauksia.
Keltainen osoittaa alueen, jolla keskiäänitaso ylittää 50 dB.
Tumman vihreä osoittaa alueen, jolla keskiäänitaso ylittää 45 dB.*

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen nykyinen asemakaava ei ohjaa alueen maankäyttöä ja rakentamista. Nykyisessä asemakaavassa rakennusalueet ja koko golfkenttä on osoitettu yhtenä matkailupalvelujen aluevarauksena. Alueelle tulee laatia asemakaava, joka ottaa kantaa rakentamisen määrään, laatuun ja sijoitteluun sekä ohjaa jatkossa tärkeän ja jopa kansainvälisesti merkittävän matkailualueen kehittymistä ja rakentamista. Kuntaan on tullut kyselyjä myös pysyvän asumisen rakennusten toteuttamismahdollisuudesta alueelle. Alueelle aiemmin laadittu palstoitussuunnitelma koskee loma-asuntojen rakentamista matkailualueelle, ja on liian tiivis.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti kaavatyön käynnistämisestä kokouksessaan 17.6.2014 § 157.

Kaavatyön ohjausryhmänä toimii kunnanhallitus. Kaavasunnittelutyö on kilpailutettu keväällä 2015.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitusprosessin osalliset on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä. Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutusta sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- kaava-alueen asukkaat, maanomistajat ja yrittäjät
- kaava-alueen naapureina olevat asukkaat ja maanomistajat
- viranomaiset: Kainuun ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Kainuun Museo, Kainuun Liitto, Liikennevirasto
- Paltamon kalaveden I ja II osakaskunnat
- Paltamon Golf Oy
- Kainuun Pelastuslaitos
- Alueen sähkö-, vesi- ja puhelinyhtiöt

4.3.2 Vireilletulo

Kaava on kuulutettu vireille 13.7.2016.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavatyöhön liittyvästä tiedottamisesta ja osallistumismahdollisuuksista on kerrottu tarkemmin liitteessä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kaavaluonnos oli nähtävillä mielipiteitä ja lausuntoja varten 13.7.–19.8.2016

Kaavaehdotus oli nähtävillä 9.11.–9.12.2016.

Kunnassa kaavatyön ohjausryhmänä toimii kunnanhallitus. Kaavan valmisteluvaiheessa on järjestetty ideointitilaisuus Paltamossa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyöstä on järjestetty 1. viranomaisneuvottelu 21.4.2016. Toinen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

Kaavatyön kannalta keskeisiltä viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Keskeisenä kaavatyön tavoitteena on edistää ja ohjata alueen toteutumista ja siihen liittyen sen käyttöasteen kasvua. Kaavamuutoksella uusitaan Metelin golfkenttäalueen asemakaava siten, että se ohjaa ja yhteen sovittaa kokonaisvaltaisesti alueen rakentamista ja toteuttamista rakentamisen, tiestön, liikennejärjestelyjen ja reitistöjen sekä golfkentän toimintojen osalta. Kaavatyössä tutkitaan uudentyypisen loma-asumisen malleja sekä selvitetään myös pysyvän asumisen mahdollisuudet niin uudisrakentamisen kuin myös olevan rakenteen osalta. Golfkenttien turvamääräykset ovat yksi suunnitteluun vaikuttava tekijä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on uudistaa kaavaa siten, että alueen kokonaisrakennusoikeus ja tonttikoot tarkastellaan uudelleen ja rakennetta väljennetään nykyistä vetovoimaisempien rakennuspaikkojen muodostamiseksi. Tavoitteena on sijoittaa alueelle pääasiassa alueen virkistys- ja matkailutoimintoja tukevaa rakentamista, mutta alueelle kohdistuu kysyntää myös pysyvän asutuksen toteutusmahdollisuudelle, jonka osuus alueen rakentamisesta tutkitaan myös. Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan myös yksittäisen tiiviin lomaosakemalliin pohjautuvan rakentamisen / rakennuskokonaisuuden sijoittumisvaihtoehdot. Muita selvitettäviä asioita ovat mm. asuntovaunualueen laajennus, huoltorakennusten yms. rakennusten tarve ja sijoittuminen. Aluetta koskeva rakennustapaohjeistus uusitaan vastaamaan laadittavaa kaavamuutosta ja ne on tarkoitus hyväksyä kaavan hyväksymisen yhteydessä.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaavan merkintä kansainvälisesti tai valtakunnallisesti merkittävästä matkailupalveluiden ydinalueesta on merkittävä, ja sen merkitys kaavatyön kannalta korostuu, kun yleiskaavaa ei ole.

Valtioneuvoston päättämät melun ohjearvot on otettava kaavatyössä huomioon. Asumista ei melualueille voida sijoittaa. Tässä kaavatyössä melun huomiominen matkailu- ja virkistysalueilla on ongelmallisinta ja ristiriidassa matkailua koskevien tavoitteiden kanssa. Meluvaikutusten arviointi ja meluvaikutusten lieventämisen näkökulma on tässä kaavatyössä erityisen tärkeää, ja valitut ratkaisut tulee perustella hyvin.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavatyöstä järjestettiin ideointitilaisuus 16.10.2015 Paltamossa. Tilaisuudessa oli 22 osallistujaa, jotka edustivat mm. ohjausryhmää (kunnanhallitusta), alueen toimijoita ja maanomistajia. Tilaisuudessa keskusteltiin myös laajasti suunnittelun lähtökohdista ja tavoitteista:

- Kun alueelle hakeutuvia toimijoita / rakentajia ei ole vielä tiedossa, tulee kaavan olla riittävän mahdollistava erilaisille vaihtoehdoille. Toisaalta liian ”löysä” kaava voi olla este investoinneille. Alueelle hakeutuva toimija kaipaa varmuutta siitä, mitä toimintoja / rakentamista viereen voi myöhemmin toteuttaa.
- Hotellille on jätettävä varaus kaavaan
- Varastoalue veneille ja asuntovaunuille voisi olla hyvä idea
- Golfen vetovoima tulee säilyttää alueella. Alue kehittyy vain, jos se on golfareiden kannalta kiinnostava
- Alueella saisi olla myös muita vapaa-ajan toimintoja / palveluita houkuttimena rakentumiselle
- Ideoina mainittiin kanoottikeskus, keilahalli, frisbeegolf, viihtyisät ulkoilureitit, kuntalaisten lähilenkkeilyreitti, soutuveneiden säilytys- ja rantautumispaikka, kalastussatama ja kalakontti, avantoaituri ja lämpimät pukutilat, sekä kelluvat saunat / mökit. Alueelta puuttuu myös kokoontumistila juhliä tms. varten.
- Golfväylien suojaetäisyydet puhutti. Golfväylien vaara-alueet riippuvat monista tekijöistä ja radan kiertosuunnasta, ei voida käyttää vakioetäisyyttä radan keskilinjasta. Vaara-alueet on selvitetävä tapauskohtaisesti kentän asiantuntijoiden kanssa. Suojaverkkoja ei alueelle haluta.
- Alueen saavutettavuus, ilme ja näkyminen pääliikenneväylille on tärkeää
- Jonkinlaista talvikäyttöä toivottiin alueelle.
- Junaradan lähelle voisi mahdollistaa kelkkailu- ja mönkijäreittejä
- Pysyvä asutus ja loma-asuminen tulisi keskittää omille alueilleen. Toiminnot voivat häiritä toinen toistaan, jos ne sekoittuvat. Osa oli sitä mieltä, ettei pysyvää asutusta tulisi ollenkaan ohjata matkailualueelle.
- Alueelle on rakennettu vain vapaa-ajan asuntoja, mutta joitain niistä käytetään pysyvän asumisen tavoin. Asutut tonttiympäristöt ovat luonteeltaan erilaisia ja erottuvat maisemassa. Asutut tontit vaatisivat esim. suojapuustoa ympärille ja tarkempia rakentamista koskevia määräyksiä
- Lapsiperheiden asumiseen alue ei sovi, sillä golfväylät muodostavat turvallisuusriskin
- Nykyiset loma-asunnot ovat liian suuria. Pieniä loma-asuntoja ja –huoneistoja ja kaupallista majoituskapasiteettia tarvitaan. Tällä hetkellä ei yhtään tiloja tarjolla lyhyeen kohtuuhintaiseen majoittumiseen.
- Oulujärven näkymät tulee huomioida ja niitä tulee säilyttää rakennettaessa rannan läheisyyteen

Tilaisuuteen osallistuneille varattiin vielä mahdollisuus esittää kommentteja ja ideoita tilaisuuden jälkeinkin suoraan kuntaan ja kaavoittajalle.

Meluserveys laadittiin loppuvuodesta 2015. Kaavasta työstettiin selvitysten, alustavien tavoitteiden ja ideointitilaisuudessa esitettyjen näkökohtien ja saadun palautteen pohjalta vaihtoehtoisia rakennemalleja. 14.3.2016 esiteltiin kunnanhallitukselle kahta rakennemallia (Ve1 ja Ve2). Viranomaisten tavoitteita kuultiin 1. viranomaisneuvottelussa ennen luonnoksen asettamista nähtäville.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Alueesta valmistui kaksi rakennemallia 14.3.2016, joita esiteltiin kunnanhallitukselle ja viranomaisille kaavan valmisteluvaiheessa.

Rakennemallien avulla haettiin vaihtoehtoja erityisesti kaupallisen matkailun, loma-asumisen ja asumisen sijoitteluun, määrään ja luonteeseen sekä mm. alueen sisäisiin kevyen liikenteen reitteihin. Palstoitussuunnitelman mukaan jo varattuja ja myytyjä alueita joudutaan kunnioittamaan osoittamalla ne tonttialueiksi. Tonttirakennetta tulee kuitenkin väljentää huomattavasti nykyisiin ahtaisiin palstoihin nähden.



Rakennemalli ve1: Matkailurakentamista tiivistetään ja lisätään voimakkaasti klubitalon ja uimarannan ympäristöissä. Kaupalliselle matkailurakentamiselle ja "yksityistä reviiriä" muodostavalle loma-asumiselle syntyy raja Bogitien kohdalle.



Rakennemalli ve2: Golfien ja golfväljen puristukseen ranta-alueelle ei osoiteta uutta pysyvää asutusta ollenkaan, ja uutta yksityistä vapaa-ajan asuntorakentamista vain aiemmin toteutuneen asuntorakentamisen yhteyteen ja omana alueenaan Partien varteen riittävän suurille tonteille. Rakentamiseen kelpaavat vapaat alueet varataan ensisijaisesti matkailurakentamiseksi ja osaketyyppisiä loma-asuntoja varten koko Golfien varrella. Uimarannan lähialue säilyy mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä virkistysalueena. Rautaringin alueelle osoitetaan alue uudentyypiselle loma-asumiselle, johon voi toteuttaa pieniä loma-asuntoja edullisin kustannuksin, ja asuntoja voi myöhemmin laajentaa.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehtotarkastelun jälkeen tavoitteita tarkennettiin nähtäville asetettavaa kaavaluonnosta varten mm. seuraavasti:



kaavaratkaisun alustava rakennekaavio

1. Kaupallisten matkailu- ja liikepalveluiden ydinalue

- Matkailurakentamista ja –tarjontaa tulee keskittää ja kehittää nykyisillä alueilla klubitalon ja asuntovaunualueen ympäristöissä. Matkailualueille kohdistuvaa meluhaittaa pyritään lieventämään mm. kaavamääräyksin ja rakennusten ja toimintojen sijoittelun avulla.
- Mahdollisuus toteuttaa kaupallista tiivistä majoitusrakentamista kahvilan ja klubitalon läheisyyteen. Nykyisen asuntovaunu- ja leirintäalueen säilyminen tulee mahdollistaa alueella.
- Varaus mahdolliselle hotellille tai muille isommille hankkeille kuten esim. keilahallille, kokoontumis- ja juhlatiloille jne.
- Turvataan riittävät yhteiskäyttöön tarvittavat viher- ja virkistysalueet. Ei uutta rakentamista Uimarannantien kaakkoispuolelle. Mahdollistetaan myös uudet virkistystoimintot ja uimaranta- ja venesatamien alueiden kehittäminen.

2. Kaupallinen matkailun majoitusalue

- Golftien alkuosaan yhtenäisesti toteutunut ja hyvää taajamakuvaa muodostava rakennettu ympäristö säilyy. Kulkuyhteys rakennettuun nimeen/aallonmurtajalle säilyy.
- Grippikujan päässä oleva alue perustuu vanhoihin sopimuksiin, joten se huomioidaan kaavassa rakentamisalueena, vaikka alue sijoittuu golfalueen keskelle. Grippikujan päästä ei voida järjestää kulkuyhteyttä Golftille.

3. ja 5. Asumiseen varattavat alueet, pientalorakentamista

- Golfväylät rajoittavat merkittävästi suunnittelua ja toteutusta, eikä niiden yleinen virkistyskäyttö ole mahdollista.
- Asutusta mahdollistetaan vain tietyillä, rajatuilla aluekokonaisuuksilla ja Luhtaniemen uuden asuntoalueen suunnalla siten, että asumisen mahdollistavat korttelialueet ovat matkailualueista erillään olevia korttelikokonaisuuksia, ja tontit soveltuvat asumiseen mm. koon ja sijoittumisen suhteen.
- Golfväylien suojaetäisyydet ja turvallisuus on otettava väyläkohtaisesti huomioon. Asuminen ei saa häiritä tai vaikeuttaa alueella olevia golfoimintoja.
- Tontteja suurennetaan reilusti palstoitusuunnitelmaan nähden. Asuntorakentaminen edellyttää suuria tontteja, jotta niille mahtuvat riittävät, golfväylistä erillään olevat piha-alueet oleskeluun.
- Golfalue ei sovellu lapsiperheen asuinpaikaksi, minkä vuoksi rakennusten kokoa ja rakennusoikeutta tonteilla on syytä rajoittaa. Ei suuria asuntoja.
- Kaavan mukaisia asuintontteja on mahdollista käyttää myös loma-asumiseen, mutta rakennukset tulee toteuttaa asuinrakennusten vaatimusten ja rakentamismääräysten mukaisesti.
- Asuminen kasvattaa myös virkistysalueiden ja kulkureittien tarvetta. Yleinen rantaan pääsy ja rannan virkistyskäyttö turvataan voimalinjan kohdalla.

4. Loma-asumisen ja matkailun majoitustoimintojen alue

- Rautaringin alueelle osoitetaan alue uudentyypiselle loma-asumiselle, johon voi toteuttaa pieniä loma-asuntoja edullisin kustannuksin, ja asuntoja voi myöhemmin laajentaa. Alueelle tulee laatia tarkempi korttelisuunnitelma.
- Golfväylien ja rannan puristuksessa, maisemallisesti tärkeillä paikoilla on vanhoihin sopimuksiin perustuvia alueita, jotka tulee huomioida kaavassa rakentamisalueina. Alueet soveltuvat paremmin lyhyempikestoista majoittumista / matkailurakentamista varten kuin tavanomaisiksi loma-asuntoalueiksi.
- Yksi vanhoihin sopimuksiin perustuvista rakentamisalueista sijaitsee maisemallisesti tärkeässä solmukohdassa voimalinjan itäpuolella. Alue on myös hankalan mallinen asuinrakentamista ajatellen. Alue osoitetaan matkailurakentamiselle ja rakentaminen tulee sovittaa mahdollisimman hyvin maisemaan.

6. Golftoimintojen alue

- Rautatien melualueelle erilleen muusta rakentamisesta Golftien varteen osoitetaan matkailua palvelevaa huolto- ja varastorakentamista.
- Estää muiden toimintojen sijoittumista alueelle, rajoittaa myös lähialueiden käyttöä ja asettaa mahdollisia rakennuspaikkoihin kohdistuvia suojaustarpeita.
- Alueelle sijoitettavat toiminnot kuten asuminen ja loma-asuminen eivät saa häiritä tai vaikeuttaa alueella olevia golf- ja matkailutoimintoja.

Liikenne ja reitistöt

- Kävelijöitä ja pyöräilijöitä varten varataan luonnonmukaiset, nykyisiä polkuja hyödyntävät kulkureitit Golftien pohjoispuolelle aina Luhtaniemeen johtavan Puttikujan risteykseen saakka. Lisäksi lähiulkoilureitteinä hyödynnetään nykyisiä ajoyhteyksiä ja radan varressa kulkevaa huoltotietä.
- Partien ja Goftien välille esitetyn ulkoilupolun mahdollisuus selvitetään kuulemisvaiheessa.

Melun ja tärinän huomioiminen

- Alue ei ole tärinäherkkää. Metelin kohdalla on rakentamista aivan radan lähetyillä, eikä tärinävaikutuksia ole havaittu. Viereiselle Luhtaniemen alueelle on tehty tuore tärinäselvitys. Siellä junaliikenteen aiheuttamat tärinät ylittävät suositusarvot ihmisen häiriöksi kokemalle tärinälle alle 30 metrin etäisyydellä radasta. Rakennusten sijaitessa yli 30 m etäisyydellä radasta, ei tärinä vaadi toimenpiteitä.
- Asuntoja tai loma-asuntoja ei sijoiteta melualueille. Asuntoiminnot keskitetään riittävän etäälle rautatiestä Golftien varteen, 55dB:n päivämelualueen ulkopuolelle. Sisämelua ja ulkomelua koskevat ohjearvot pystytään huomioimaan.
- Matkailurakentamista ja –tarjontaa tulee keskittää ja kehittää nykyisillä alueilla klubitalon ja asuntovaunualueen ympäristöissä. Matkailu- ja virkistysalueilla melun huomioiminen on ongelmallista. Matkailurakentamisen osalta valtioneuvoston ohjearvot koskevat sisämelun tasoa majoitustiloissa, ja ne pystytään huomioimaan kiinnittämällä huomiota rakenteiden ääneneristävyys. Matkailualueille kohdistuvaa meluhaittaa pyritään lieventämään mm. kaavamääräyksin sekä rakennusten ja toimintojen sijoittelun avulla. Rakenteellinen meluntorjunta on Metelin alueella ongelmallista, koska juna-rata sijaitsee korkealla penkereellä. Meluntorjunta otetaan kaavatyössä huomioon mahdollisuuksien mukaan.
- Meluhaittojen lieventämiseksi uutta majoitusrakentamista ohjataan enemmän kahvilan ja klubitalon läheisyyteen kuin aivan radan varteen nykyisen asuntovaunualueen ja Uimarannantien alueille. Nykyisen asuntovaunu- ja leirintäalueen säilyminen tulee silti mahdollistaa. Matkailu- ja virkistysalueilla oleskelu ei ole yhtä pitkäaikaista ja jatkuvaa kuin asumisen ja loma-asumisen alueilla, joten melu ei matkailualueilla ole samalla tapaa turvallisuus- ja terveystarkastus kuin asumisen ja loma-asumisen alueilla.

- Myös golftoiminnot on alueen matkailun kannalta elintärkeää säilyttää alueella, vaikka virkistysalueita koskevat melutason ohjearvot ylittyvät. Alueen virkistystoiminta liittyy matkailuun, ei yleiseen ja jatkuvaan virkistyskäyttöön. Asutusta varten varataan omat yleiseen käyttöön tarkoitetut virkistysalueet ja -paikat.



Nähtävillä ollut kaavaluonnos (22.6.2016)

Kaavaehdotus

Kaavaluonnos tarkennettiin ja korjattiin kaavaehdotukseksi laadittujen vastineiden ja käytyjen neuvotteluiden pohjalta. Lisäksi kaavaan tehtiin teknisiä tarkennuksia mm. kadunnimien ja kaavarajauksen suhteen. Kaavaan lisättiin uusia ohjeellisia leikkipaikkavarauksia (3 kpl) sekä veneranta. Kaavasta poistettiin yksi kunnan omistama, huonosti rakentamiseen soveltuva tontti (kortteli 279 tontti 17; kapea pitkulainen tontti jonka rakennettavuutta heikentää osin tontille yltävä voimalinjan suoja-alue ja yleinen viemäri linja). Alue on liitetty viereiseen lähivirkistysalueeseen, jolle on osoitettu myös uusi venerantavarauks. Muutokset parantavat alueen yleisen virkistyskäytön mahdollisuuksia.

Muita keskeisiä muutoksia:

- alueen sisääntulon yhteydessä kortteli 207 on osoitetaan yhtenä matkailupalvelujen korttelialueena, johon ei kohdistu erityisiä rajoituksia lukuun ottamatta melunsuojauksitarpeita, rakennusoikeus yhteensä 10 000 k-m², kerrosluku IV mahdollistaa myös suuret hotelli- tms. matkailuhankkeet.
- katuyhteys venesatamaan poistetaan, liikenne huoltoajona kevyen liikenteen katua pitkin

- varaukset leikkipuistoille lisätty
- vastuu tarvittavien suojaverkkojen toteuttamisesta siirrettiin golfyhtiölle kaavamääräyksellä
- AO- ja RM-alueiden jakoa selkiytetty
- ravintola-alueen kortteli jaettu useampaan osaan, joilla omat rakennusoikeutensa
- hotellille varattu 11500 k-2, kerrosluku IV
- kaava-alueen rajausta laajennettu siten, että koko golfkenttäalue sisältyy asemakaava-alueeseen

tonttijakoon on tehty pieniä tarkistuksia hallintaoikeuden perusteella. Osalla korttelialueista tonttijaon palauttaminen nykyisen palstasuunnitelman mukaiseksi siirsi luonnoksessa esitettyjä tontinrajoja hyvin lähelle golfväyliä eikä tonttien suurentaminen pysyvää asuinkäyttöä ajatellen ollut mahdollista. Tämä johti osalla korttelialueista käyttötarkoituksen palauttamiseen voimassa olevan kaavaratkaisun mukaisesti RM-alueeksi.

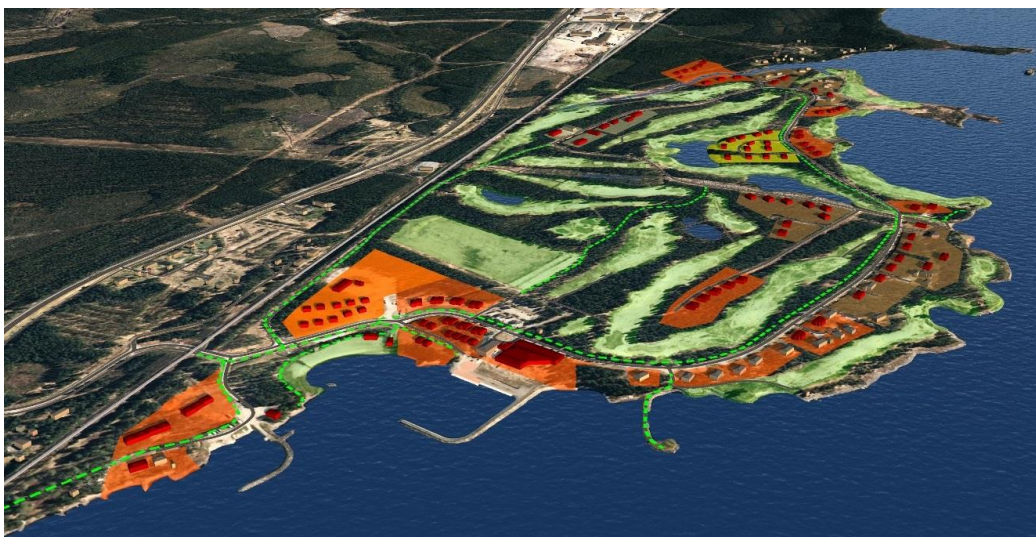
Nähtävillä olon jälkeen tehdyt korjaukset ehdotukseen

Kaavaehdotukseen tehtiin nähtävillä olon jälkeen joitain muutoksia, jotka on kuvattu ehdotusvaiheen vastineissa. Vastineet ja niiden mukaan muutettu kaava on lähetetty ELY-keskukselle tiedoksi ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Muutokset koskivat mm.:

- vastuu tarvittavien turva-aitojen toteuttamisesta siirrettiin selkeyden vuoksi golfyhtiöltä kunnalle kaavamääräyksellä
- melua koskevia määräyksiä tarkennettiin ja yksilöitiin mm. rakenteiden ääneneristävyysvaatimusten osalta.
- Korttelin 282 muuttaminen AO-alueeksi
- lisättiin kaava-alueen pohjoisosaan varaus mahdollisen biotuotetehtaan tarvitsemää raakavesiputkea varten.
- Rajattiin ja selkiytettiin golfalueelle (VU-1) rakennettavien huolto- ja palvelurakennusten mahdollisuutta osoittamalla alueelle rakennusoikeus ja määräämällä rakennusten enimmäiskoko.
- Täydennettiin tonttien rakennustapaa koskevia määräyksiä piha-alueiden toteutukseen ja nurmettamiseen liittyvillä asioilla.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset

17.6.2014 § 157	Kunnanhallitus päätti kaavatyön käynnistämisestä
28.10.2014	Kunnanhallitus keskusteli kaavatyön tavoitteista ja päätti itse toimia kaavatyön ohjausryhmänä
25.11.2014	Kunnanhallitus keskusteli kaavatyön tavoitteista
14.3.2016	Kunnanhallitus tutustui alustaviin rakennemalleihin
4.7.2016 § 115	Kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnoksen
10.10.2016	Kunnanhallitus käsitteli alustavia luonnosvaiheen vastineita
31.10.2016	Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotuksen ja päätti sen nähtävälle asettamisesta
16.1.2016	Kunnanhallitus käsitteli alustavia vastineita ja kaavaan nähtävillä olon jälkeen tehtäviä muutoksia
13.2.2017	Kunnanhallitus hyväksyi 3.2.2017 päivätyn kaavaehdotuksen
27.2.2017	Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen.



Kaavaluonnosvaiheen havainnekuva toimintojen sijoittumisesta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Rakentaminen keskittyy nykyiset golftoiminnot ja –väylät huomioiden Golftien varteen. Golftie on alueen pääkokoojakatu, joka toimii myös kulkuyhteytenä Luhtaniemen uudelle asuntoalueelle. Kaupallinen matkailurakentaminen keskitetään Golftien alkuosaan. Tiivistä majoitusrakentamista keskitetään erityisesti klubirakennuksen ja venesataman ympäristöön. Muiden suurten matkailuun liittyvien rakennushankkeiden, esim. hotellin tai kylpylän toteuttaminen on mahdollista klubitalon eteläpuolelle tai nykyisen leirintäalueen kohdalle. Golfalueelle saa rakentaa tarvittavia huolto- ja palvelurakennuksia. Muille matkailua palveleville huolto- ja varastorakennuksille on varattu alue kaava-alueen pohjoisosaan erilleen muista tonttialueista.

Uimarannan ja venesatamien alueet säilyvät virkistyskäyttöalueina, jotka palvelevat myös alueen asukkaita. Yleinen rantaan pääsy on turvattu kaavaratkaisussa myös muilla paikoilla, joilla se edelleen on mahdollista eli etelässä voimalinjan kohdalla ja Luhtaniemeen johtavan tien eteläpuolella. Lisäksi on varattu pienet alueet leikkipuistoja varten. Kaikki muut virkistysalueet varataan golfalueiksi.

Kaava-alueella vanhan palstoitussuunnitelman mukaan jo myytyjä ja varattuja vanhoja rakennusoikeuksia ja -sopimuksia on jouduttu kunnioittamaan kaavaratkaisussa, vaikka osa rakentamattomiksi jääneistä tonteista sijoittuu golfväylien suhteen tai maiseman säilymisen kannalta hankalille paikoille. Nämä alueet on osoitettu pääsääntöisesti matkailurakentamiselle, ei lohottavia loma-asunto- tai asuintontteja varten. Tontteja on palstoitussuunnitelmaan nähden myös suurennettu ja lukumäärää vähennetty niillä paikoilla, joilla se hallintaoikeudet huomioon ottaen on ollut mahdollista. Rakennusoikeuksia on tarkistettu alueittain ja sovitettu kaavan muihin tavoitteisiin.

Kaava mahdollistaa pysyvää asumista korttelialueille, jotka sijoittuvat Teekujan ja Partien varteen, Luhtaniemeen johtavan sillan läheisyyteen sekä Golftien varressa Eaglekujan ja Greenkujan rajaamalle alueelle. Koska lähivirkistykseen sopivia alueita on hyvin rajallisesti, on asumisen mahdollistavilla tonteilla kiinnitetty huomiota suurempiin tonttikokoihin verrattuna palstoitussuunnitelmaan. Pieni tonttikoko on asumisen mahdollistavilla AO-tonteilla mahdollinen, mikäli tontti sijaitsee turvallisen etäisyyden päässä viereisiin golfväyliin nähden. Tonttikohdasta rakennusoikeutta ei ole kuitenkaan kasvatettu ympäröiviin matkailu- ja loma-asuntotontteihin nähden. AO-tonttien pienellä rakennusoikeudella ja asunnon koon rajoittamisella on pyritty myös siihen, etteivät asuintontit houkuttelisi liikaa lapsiperheitä muuttamaan alueelle. Tarvittaessa tontin ja golfalueen rajalle tulee toteuttaa turvaverkko.

Kaava-alueen pohjoisosassa on varaus mahdollisen biotuotetehtaan tarvitsemaa raakavesi-putkea varten.

5.1.1 Mitoitus

Kaavaehdotuksen pinta-alatiedot ja kerrosalat näkyvät selostuksen lopussa olevassa seurantalomakkeessa.

Alueen maapinta-ala on noin 114 hehtaaria, josta yli puolet on varattu golfkenttää varten (VU-1).

Korttelialueista ja rakennusoikeudesta valtaosa on varattu matkailua palvelevalle rakentamiselle. Koko kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 44 850 kerrosneliometriä, josta kaupallista matkailu- ja majoitusrakentamista varten on varattu yhteensä jopa noin 36 000 kerrosneliometriä rakennusoikeutta.

Lisäksi alueelle on osoitettu yhteensä 23 erillispientalotonttia (AO), 3 pientalotonttia (AP-1), 4 tavanomaista lohkottavaa loma-asuntotonttia (RA) sekä 1 uudentyyppistä loma-asumista mahdollistava korttelialue (R-1).

Golftien alkuosaan sijoittuvilla matkailualueilla RM-1 ja RM-2 ei rakennusten enimmäiskokoa ole rajoitettu, ja alueet mahdollistavat tarvittaessa myös suurikokoisempaa matkailurakentamista.

Valtaosalla muista kaava-alueen tonteista (asuintontit mukaan lukien) on rakennusten kokoa rajoitettu seuraavasti:

”Yksittäinen rakennus saa olla kooltaan enintään 190 kerrosneliometriä, josta 1. kerrokseen saa rakentaa enintään 120 m². Talusrakennusten enimmäiskoko on 40 m².”

Suurin sallittu kerroskorkeus on pääsääntöisesti kaksi, mutta klubitalon lähiympäristössä kortteleissa 247 ja 207 on mahdollistettu jopa neljäkerroksinen rakentaminen.

5.1.2 Palvelut

Kaava mahdollistaa kaupallisia matkailu- ja majoituspalveluita, sekä rajoitetusti matkailurakentamiseen liittyviä myymälätiloja. Virkistyspalveluiden kehittäminen on mahdollista uimarannan ja venesatamien alueilla. Muiden palveluiden osalta alue tukeutuu keskustan palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Rakentaminen ja rakentamistapa

Tontit tulee liittää yleiseen viemäriin.

Rakennusten kosteudesta vaurioituvat rakennusosat tulee olla säännöstellystä ylävesirajasta NN +123,20m + 1 m.

Osalla alueista edellytetään tarkempaa, koko korttelia koskevaa korttelisuunnitelmaa, johon rakentamisen tulee perustua. Määräys koskee lähinnä niitä korttelialueita, joita ei ole tarkoitettu lohkottaviksi ja joille tavoitellaan yhtenäistä, ympäristöön sopivaa rakennuskokonaisuutta.

Alueen vanhimpien, 1990-luvun alussa toteutettujen huvilarakennusten kokonaisuutta koskee seuraava kaavamerkintä ja –määräys:

sk-1, Kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alue.

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

Ympäristön laatuun on kiinnitetty huomiota myös rakentamisen tapaa koskevissa kaavamääräyksissä:

- *Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Korkeintaan 6 m leveät rakennusosat voivat olla myös pulpettikattoisia.*
- *Rakennuksissa tulee katon lappeiden kaltevuus olla 1:2,5–1:1,5.*
- *Katon harjan tulee olla rakennuksen päärunгон suuntainen tai siihen nähden 90 asteen kulmassa. Katto voi muodostua useasta harjasta ja harjat voivat olla toisiinsa nähden kohtisuorassa.*
- *Rakennusten tulee olla räystäällisiä.*
- *Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla pysty- tai vaakalaudoitus. Kaikkien puupintojen tulee olla pintakäsitelyjä. Osa julkisivua voi olla myös rapattu tai luonnonkiviverhoiltu. Lisäksi alueelle saa rakentaa höylähirsirakennuksia, muttei ulkonevilla, ns. pitkillä nurkillä. Julkisivuissa ei saa käyttää pyörö- tai kelohirttä.*
- *Katon värin tulee olla ruskea tai tumman harmaa.*
- *Jäteastiaa varten tulee rakentaa ulkovarasto tai katos, joka peittää jäteastian näkyminen kadulle. Jätekatos on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava rakennusten yhteyteen.*
- *Rakennuspaikoille saa rakentaa puu- tai kiviaidan, jonka korkeus on 1,0–1,2 metriä. Aidan tulee olla peittävä, rakoa enintään 50 %. Puuaita tulee pintakäsitellä julkisivuvärien mukaan. Tonttien välille tai Golf tien varressa katualueen puolelle ei saa rakentaa aita.*
- *Rakentamisen ulkopuolelle jäävillä tontin osilla tulee maanpinnan kasvillisuus ja puusto pääosin säilyttää. Rakentamisen yhteydessä on maanpintakerros varastoitava rakennuspaikalle maanpinnan verhousta tai paikkausta varten. Nurmetettavien piha-alueiden tulee sijaita erillään golfkenttäalueesta kadun puolella. Nurmetettaviksi aiotut alueet tulee esittää rakennusluvan yhteydessä asemapiirroksessa.*
- *Tonteilla, jotka rajoittuvat suoraan golfkenttäalueeseen, ei saa tehdä rakennettuja kulkuväyliä, jotka johtavat rakennuksesta golfkentälle.*

Melun huomioiminen

Kaikki asunto- ja loma-asuntotontit sijaitsevat 55 dB:n päivämelualueen ulkopuolella kaava-alueen eteläosissa.

Viereiselle Luhtaniemen asemakaava-alueelle on selvitetty kaavoituksen yhteydessä myös meluntorjuntaa. Kaavassa on määräys, jonka mukaan radan varteen toteutettavan meluesteen likimääräinen korkeusasema radan pinnan tasosta on noin 3,5 metriä.

Radan varteen sijoitettava meluestettä ei arvioitu mahdolliseksi Metelinniemen matkailualueen kohdalla, koska junarata sijaitsee korkealla penkereellä. Todennäköisesti esteen pitäisi olla Metelin matkailualueen kohdalla vielä korkeampi, kuin 3,5 metriä radan pinnasta, eikä radan läheisyydessä olevalla meluesteellä päästäisi riittävään meluntorjuntaan. Meluestettä ei voida penkereelle radan viereen sijoittaa, joten sen sijainti jäisi automaattisesti alemmas. Rataa lähinnä olevissa kortteleissa melusuojaus voi olla mahdollista lähinnä yksittäisten kohteiden läheisyyteen sijoitettavilla meluesteillä, mutta myös näiden toimivuus on alueen melutasosta ja maaston muodoista johtuen kyseenalaista.

Melutaso alueella on melko suuri ja melu pääsee leviämään maaston muodoista johtuen pitkälle. Junaliikenteestä, ja eritoten tavarajunista johtuva melu on luonteeltaan hetkittäistä, ei jatkuvaa. Aluekohtaisten kaavamääräysten avulla on pyritty ohjaamaan erityyppisten matkailutoimintojen sijoittumista ja huomioimaan rautatien meluvaikutukset meluhaittojen lieventämisen näkökulmasta.

Matkailurakennusten kortteleissa 207, 248 ja 249 rautatien melu kohdistuu lyhyen etäisyyden vuoksi voimakkaimpana vaikeuttaen rakennusten sijoitteluun perustuvaa ulko-oleskelutilojen melusuojausta. Sisämelua koskevat ohjeavot saavutetaan kiinnittämällä kaavamääräysten mukaisesti huomiota ulkoseinärakenteiden ääneneristävyyteen. Kaavan mahdollistama matkailurakentaminen kytkeytyy vahvasti golfin pelaamiseen ja uimaranta-alue virkistystoimintoihin sijaitsee aivan vieressä, joten tarve mahdollisten majoitustilojen yhteyteen rakennettaville ulko-oleskelutiloille jää tonteilla hyvin vähäiseksi.

Junarataa lähinnä olevat alueet ovat meluvaikutusten vuoksi ensisijassa tarkoitettu muuta matkailurakentamista varten (hotelli, kylpylä, ravintola- ja kokoontumistilat ym.), mutta matkailutoiminnan kehittymiseen ja majoitustilojen kasvavaan tarpeeseen kansainvälisesti tai valtakunnallisesti merkittävällä matkailualueella on kaavassa varauduttava näilläkin korttelialueilla.

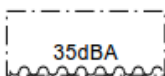
Korttelialueita 207, 248 ja 249 koskevassa kaavamääräyksessä kiinnitetään huomiota meluvaikutusten lieventämiseen ulkoalueilla, ja pienimuotoisia oleskelupaikkoja ja -alueita on mahdollista toteuttaa melunlähteen vastakkaiselle puolelle paikkoihin, joissa tontin rakennukset ja rakennelmat tarjoavat suojaa melua vastaan.

Meluselvityksestä voidaan päätellä, että rakennukset leikkaavat melutasoa siten, että osalla em. korttelialueista on voi olla mahdollista saavuttaa ulkomelun päiväohjeavot (korkeintaan 55 dBA) korkeintaan rakennusten eteläpuolisille seinustoille toteutettavilla terasseilla tai muilla pienialaisilla oleskelualueilla, jotka sijoittuvat aivan rakennusten seinustalle vastakkaiselle puolelle melunlähdeä. Ulkomelua koskevia yöohjeavvoja (korkeintaan 45 dBA) ei saavuteta. Kaavan ohjeelliset rakennusalat osoittavat, miten rakennusmassojen sijoittelulla voidaan suo-

jata tontin ulkoalueita melulta. Kookkaimmat rakennukset ja suurikokoiset hankkeet tulisi sijoittaa korttelialueiden pohjoisosiin.

Meluhaitan lieventämiseen RM-1 -matkailutonteilla on kiinnitetty huomiota seuraavilla kaavamääräyksillä:

- *Tontin rakennukset ja/tai meluesteenä toimivat rakenteet on suunniteltava ja sijoitettava siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueita rautatieliikenteen melua vastaan.*
- *Ulkoseinärakenteiden ääneneristävyys vaatimus on yksilöity tonteittain siten, että sisätiloja koskevat meluohjearvot saavutetaan:*



Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään XXdBA.

- *Meluselvityksen perusteella ulkoseinärakenteiden tulee leikata melua seuraavasti:*

Korttelissa 249: 30 dBA

Korttelissa 248: 35 dBA

Korttelissa 207: 30–35 dBA

Kylänpuron varteen melualueelle osoitetut matkailutontit RM-5 eivät sijoitu matkailurakentamisen ydinalueelle, ja ne on mahdollista rakentaa vasta, kun radan varteen on toteutettu kaavan mukainen melunsuojaus. Meluesteen vähimmäiskorkeus radan pinnasta (3,5 m) on vastaava kuin Luhtaniemen kaava-alueella.

Turvallisuus golfväylien läheisyydessä

Kaavaan sisältyy seuraava määräys:

- *”Alueen tontit sijaitsevat golfalueella. Rakentaminen tonteilla saattaa edellyttää suojaavia toimenpiteitä golfin pelaamisesta aiheutuvista vaaratilanteista johtuen. Tonttien oleskelupihat tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että oleskelu niillä on turvallista. Rakennusten ja ikkuna-aukotuksen sijoittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon viereiset golfväylät. Tarvittaessa kunnan tulee toteuttaa tonttia suojaava turva-aita golfalueen laidalle.”*

Kaavassa golfväylien varressa olevien tonttien rakennusalueiden rajat vastaavat pääosin aiemman palstoitus suunnitelman yhteydessä tarkistettuja turvarajoja. Turvallisuuskysymykset korostuvat asuintonteilla enemmän kuin loma- ja matkailutonteilla. Asuintonttien rakennusoikeyus on pieni, jotta tontit eivät houkuttelisi liikaa lapsiperheitä muuttamaan alueelle. Asuintonttien tonttikokoon on myös kiinnitetty huomiota riittävien ja turvallisten piha-alueiden varmistamiseksi. Asuintonttialueiden läheisyyteen on osoitettu kolme varausta pienille, yleisille virkistysalueille sijoitettaville leikkipuistoille. Piha-alueiden nurmettamista on rajoitettu rakennustapaa koskevissa kaavamääräyksissä, jotta tonttialueet erottuisivat selkeästi golfalueesta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Koska tulevia hankkeita ei ole vielä tiedossa, mahdollistavat kaavamääräykset edelleen varsin monipuolisesti erityyppistä matkailurakentamista alueelle. RM-1 ja RM-2 merkinnöillä osoitetut aluevaraukset mahdollistavat tarvittaessa myös suurempia hankkeita kuten vaikkapa hotellin, keilahallin, juhla- ja kokoontumistilojen tms. toteuttamisen matkailualueelle.

RM-1

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa matkailuun liittyviä majoitus-, näyttely-, kokous- ja myymälätiloja sekä muita matkailurakennuksia.

Myymälätilojen osuus alueelle sallitusta kerrosalasta saa olla enintään 20 %.

Tontin rakennukset ja/tai meluesteenä toimivat rakenteet on suunniteltava ja sijoitettava siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueita rautatieliikenteen melua vastaan.

RM-1 –alueet sijoittuvat junaradan läheisyyteen melualueelle. Alueet sopivat meluvaikutusten vuoksi etenkin suuremmille rakennushankkeille, kuten keilahallille, juhla- ja kokoontumistilaa ym. varten, mutta merkintä mahdollistaa tarvittaessa myös majoitustilojen toteuttamisen ja nykyisen asuntovaunualueen säilymisen.

RM-2

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa matkailuun liittyviä majoitus-, näyttely-, kokous- ja myymälätiloja sekä muita matkailuun liittyviä rakennuksia.

Myymälätilojen osuus alueelle sallitusta kerrosalasta saa olla enintään 20 %.

RM-2 –merkinnällä on osoitettu matkailun ydinalueet klubitalon ja kahvilan ympäristössä. Alueelle on mahdollista keskittää kaupallista tiivistä majoitusrakentamista. Klubitalon eteläpuolella on valtaosa alueen rakennusoikeudesta, ja sinne kaava mahdollistaa vaikkapa hotellihankkeen, mutta merkintä ei ole sitova tulevia matkailutoimintoja ajatellen.

RM-3

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

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

RM-3 –alueet ovat jo kokonaan tai suurelta osin toteutuneita kaupallisen majoitusrakentamisen alueita Golftien alkuosassa. Alueet sijaitsevat lähellä muita matkailupalveluita ja kahvila-rakennusta. Nämä alueet varataan ainoastaan majoitustiloja ja lomaosakkeita varten, koska ne sijaitsevat majoitusrakentamista ajatellen parhaalla paikalla melualueen ulkopuolella lähellä muita matkailupalveluita. Koska alueet on jo rakennettu lähes täyteen, säilyy ympäristö pitkälti nykyisellään.

RM-4

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

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

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää koko aluetta koskeva, erikseen laadittava korttelisuunnitelma.

RM-4 –alueet ovat palstoitussuunnitelman mukaan varattuja tai myytyjä alueita, jotka ovat jääneet rakentumatta. Alueet sijaitsevat gofväylien ja/tai maiseman suhteen paikoilla, joille ei haluta ohjata ”yksityistä reviiiriä” muodostavaa asumista tai lohkottavia loma-asuntotontteja. Alueet mahdollistavat vastaavaa kaupallista majoitusrakentamista ja lomaosakkeita kuten RM-3-alueetkin, mutta alueiden toteutus vaatii huolellista suunnittelua ja rakentamisen sovittamista ympäristöön ja maisemaan. Alueille tulee laatia erillinen korttelisuunnitelma, jonka perusteella alueet rakennetaan.

RM-5

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa matkailijoita palvelevia majoitustiloja ja lomaosakkeita sekä niiden käyttöön liittyviä talousrakennuksia.

Rakentaminen korttelialueella edellyttää suojausta raideliikenteen melua vastaan. Rakentaminen on sallittua vasta, kun junaradan varteen on toteutettu kaavan mukainen melusuojaus.

RM-5 –alueet sijaitsevat Kylänpuron varressa Luhtaniemen suunnalla. Alueiden rakentaminen edellyttää melusuojausta junaradan varteen. Etenkin korttelin 287 rakentaminen on haastavaa, sillä riittävän korkeaa aluetta rakentamiselle on tonteilla vähän ja pihat avautuisivat puron varteen huonoon ilmansuuntaan. Korttelialueen toteutuminen on melko teoreettinen. Sen sijaan vastarannalla Luhtaniemen puolelle osoitetussa korttelissa näkymät avautuvat purolle päin hyvään ilmansuuntaan ja rakentaminen on mahdollista melko kauas rannasta. Puron varsi ja rannat ovat vielä ainakin osittain luonnontilassa. Luonnon monimuotoisuutta on haluttu säilyttää, joten rantaa ei saa tonteilla ruopata, muokata, kaivaa tai täyttää.

RV-1

Matkailua palvelevien varasto- ja huoltorakennusten korttelialue.

Alueelle ei saa toteuttaa majoitustiloja tai loma-asuntoja. Tontilla ei sallita suoraan viereisille kaduille, poluille ja gofväylille näkyvää avovarastointia. Avovarastoinnin sijaan suositellaan erillisiä varastorakennuksia ja katoksia ja lisäksi virkistysalueiden puoleisilla tontin laidoilla olevan puuston säilyttämistä.

RV-1 –alueet on osoitettu erilleen muista korttelialueista alueelle, jolle ei voida muuta matkailurakentamista tai asumista sijainnin ja meluhaitan vuoksi ohjata. Alueet sopivat eism. golfkentän huoltokaluston säilytykseen ja muuhun matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevien huolto- ja varastorakennusten toteuttamiseen. Alueelta on mahdollista järjestää talviaikaan myös moottorikelkkayhteys huoltotietä pitkin nykyiselle kelkkauralle, joten sijainniltaan alue sopii myös moottorikelkkojen säilytykseen.

R-1

Loma- ja matkailualue.

Alueelle saa toteuttaa loma-asuntoja, viljelypalstoja sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyviä yhteiskäyttöisiä sauna- ja talousrakennuksia. Yksittäisen rakennuksen koko saa olla enintään 120 m². Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää koko aluetta koskeva, erikseen laadittava korttelisuunnitelma.

R-1 –alue on varattu uudentyyppistä loma-asuntoaluetta varten. Alueelle on mahdollista toteuttaa kohtuullisin rakentamiskustannuksin pieniä loma-asuntoja, jotka ovat tarpeen tullen myöhemmin laajennettavissa. Alue mahdollistaa vaikkapa pienen, modernin puutarhakylän

toteuttamisen. Loma-asuntojen rakentamisen tulee perustua koko alueen käsittävään korttelisuunnitelmaan, jonka avulla tavoitellaan alueelle eheää ja yhtenäistä rakennuskokonaisuutta, vaikka rakennukset toteutettaisiin ja alue täydentyisi lopulta pitemmällä aikavälillä. Alueelle saa toteuttaa myös kaikkia loma-asukkaita palvelevia yhteiskäyttötiloja.

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden tai kahden huoneiston loma-asunnon.

R-1 –alueelle on osoitettu 4 kpl tavanomaista lohkottavaa loma-asuntotonttia. Tontit sijaitsevat suojaisalla paikalla kuusikon laidassa. Tontin laita kuusikon puolella on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena ja puustoa pyrittävä säilyttämään.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

AO-alueilla on pysyvä asuinkäyttö mahdollista. Tontit on tarkoitettu pieniä omakotitaloja varten. Koska yleiseen lähivirkistykseen soveltuvia alueita on Metelissä hyvin rajallisesti, tai ne sijaitsevat kauempana uimarannan ja Luhtaniemen alueilla, on asuintontteja pyritty suurentamaan riittäviä piha- ja oleskelualueita ajatellen. Lisäksi tonttien läheisyyteen on osoitettu varaukset pienille, yleisille virkistysalueille sijoittuville leikkipuistoille.

Tonttikohdasta rakennusoikeutta ei ole kasvatettu muihin matkailu- ja loma-asuntotontteihin nähden, jotta asuinrakentaminen sopeutuisi muuhun matkailualueen rakennettuun ympäristöön, ja jotta suuri rakennusoikeus ei houkuttelisi lapsiperheitä alueelle turvallisuuskysymysten vuoksi. Golfväylien läheisyydessä tontin ja golfalueen rajalle on tarvittaessa rakennettava suojaverkko.

Merkintä ei estä alueiden käyttöä loma-asumiseen tai pelkinä kesäasuntoina, mutta kaikki asunnot on toteutettava vakituisia asuinrakennuksia koskevien rakennusmääräysten edellyttämällä tavalla. Vakituisia asuinrakennuksia koskevat vaatimukset on huomioitava myös käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä, ja vapaa-ajan rakennuksen muuttaminen asuinrakennukseksi saattaa edellyttää mittavaa peruskorjausta.

AP-1

Asuinpientalojen korttelialue.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää koko aluetta koskeva, erikseen laadittava korttelisuunnitelma.

AP-alueilla on vakituinen asuinkäyttö mahdollista. Partien varteen sijoittuvilta tonteilta on hienot näkymät golfalueella olevan lampien ja avoimen maisematilan yli Oulujärvelle saakka. Tontteja on osoitettu 3 kpl, joista jokaiselle voi toteuttaa useamman kuin yhden asunnon yhtiön. Yhtiömuotoiset erillispientalot sekä pienet paritalot ja rivitalot ovat mahdollisia. Kaavaratkaisulla ja alueelle erikseen laadittavalla korttelisuunnitelmalla tavoitellaan tälle ennestään rakentumattomalle alueelle yhtenäistä rakennuskokonaisuutta ja ilmettä.

Merkintä ei estä asuntojen käyttöä loma-asumiseen tai pelkkinä kesäasuntoina, mutta kaikki asunnot on toteutettava pysyvien asuinrakennusten rakennusmääräyksien edellyttämällä tavalla.

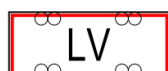
5.3.2 Muut alueet



Lähivirkistysalue.



Uimaranta-alue.



Venesatama.




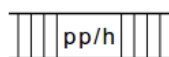
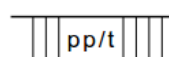

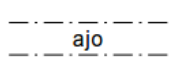
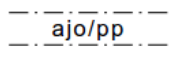
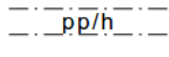
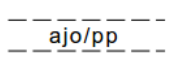
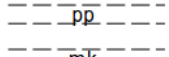


Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alue varataan ensisijaisesti golfkenttää varten. Alueelle saa rakentaa golfkentän huolto- ja palvelurakennuksia. Yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla korkeintaan 120 m².

Uimarannan alue säilyy yleisenä virkistysalueena, joka palvelee koko kunnan asukkaiden ohella myös matkailijoita. Myös molempien venesatamien aluevaraukset säilytetään. Uimarannan ja venesatamien alueille osoitetaan myös jonkin verran rakennusoikeutta, jotta alueiden kehittäminen myös pienimuotoisen rakentamisen kuten saunarakennusten, pukutilojen, melontavajojen ym. muodossa olisi mahdollista.

Golfkentän alue ei sovi yleiseen virkistyskäyttöön. Tehokkaampi rakentaminen, pysyvä asuinikäyttö ja loma-asuminen kuitenkin lisäävät yleisten virkistysalueiden ja –reittien tarvetta. Yleinen rantaan pääsy ja pienialaisia lähivirkistysalueita on turvattu kaavaratkaisussa niillä paikoilla, joilla se vielä on mahdollista eli etelässä voimalinjan kohdalla ja Luhtaniemeen johtavan sillan eteläpuolella. Kyseisille lähivirkistysalueille on kaavassa varattu alueet myös veneiden säilyttämistä / laskupaikkaa varten sekä osoitettu kolme ohjeellista leikkikentän paikkaa asuintonttien lähetyville.

5.3.3 Kadut ja reitit

	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Veneväylä.
	Ajoyhteys.
	Ajoyhteys, joka palvelee myös yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen ajoyhteys, joka palvelee myös yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen moottorikelkkaura.
	Ohjeellinen puistopolku.

Alueella on jo ennestään paljon kunnan valmiiksi rakentamaa tiestöä. Katualueina kaavassa on osoitettu ainoastaan tonteille kulkemisen kannalta tarpeelliset ajoyhteydet.

Suuri osa Partiestä ei ole asemakaavassa katua, vaan golfalueen sisäistä ajoyhteyttä. Katualueita on paikoitellen levennetty.

Junaradan läheisyydessä oleva tie on osoitettu alueen sisäisenä huoltotienä, joka palvelee kulkureittinä myös kevyttä liikennettä.

Golftien varteen on tarpeen toteuttaa erillinen kulkureitti kevyelle liikenteelle aina Luhtanie-
meen johtavalle Puttikujalle saakka. Reitti on osoitettu ohjeellisella merkinnällä Golftien poh-
joispuolelle joko nykyiselle katualueelle tai golfalueen puolelle. Reitti on mahdollista toteuttaa
kapeana polkumaisena väylänä golfalueen laidassa alueelle ennestään muodostuneita polkuja
hyödyntäen.

Golfalue ei sovellu yleiseen virkistyskäyttöön. Golfalueella on paljon hyviä polkuyhteyksiä golf-
väylien siirtymien välillä, jotka eivät kuitenkaan ole jatkuvia eivätkä sovellu yleisiksi ulkoilupö-
luiksi. Tehokkaampi rakentaminen, pysyvä asuinkäyttö ja loma-asuminen kuitenkin lisäävät
yleisten virkistysalueiden ja -reittien tarvetta ja Metelin alueelle on toivottu viihtyisiä, katuver-
kosta erillään olevia puistopolkuja ja kulkuyhteyksiä kuntalaisten lähiliikuntareiteiksi.

Golfalueen läpi Golftieltä Partielle on kaavassa osoitettu ohjeellinen puistopolku. Lisäksi puis-
topolku- merkinnällä on osoitettu yhteys alueen länsiosassa olevan nimen kärkeen / aallon-
murtajalle, jotta yleinen rantaan pääsy olisi myös tällä kohtaa mahdollista.

Uimarannan kohdalle on kaavassa osoitettu nykyinen moottorikelkkaura ohjeellisella kaava-merkinnällä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaava mahdollistaa ja ohjaa valtakunnallisesti ja jopa kansainvälisesti merkittävän matkailu- palvelualueen kehittymistä aivan Paltamon keskustan tuntumassa. Matkailupalveluiden alue tiivistyy ja ohjautuu entistä voimakkaammin alueen pohjoisosaan tukeutuen alueella jo olemassa oleviin palveluihin ja toimintoihin. Lähemmäs Luhtaniemen asuinalueita mahdollistetaan myös asumista ja loma-asumista. Alueen kevyen liikenteen reitistöt ja uimarannan virkistysalue palvelevat koko kunnan ja taajama-alueen virkistyskäyttötarvetta. Liikenteelliset ratkaisut säilyvät ennallaan ja alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet keskustaan.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueelle osoitettu kokonaisrakennusoikeus vähenee nykyisestä, mutta rakentaminen ja alueen toteuttaminen on hallitumpaa, ja alueen rakennusoikeus painottuu entistä vahvemmin matkailun ydinalueille klubitalon läheisyyteen. Golfkentän lähialueella ja eteläosien ranta-alueilla rakennusoikeus vähenee.

Nykyisestä kaavasta poiketen asemakaava mahdollistaa myös jonkin verran pysyvää asutusta Metelin matkailualueelle. Asuintonteilla rakennusoikeutta ei ole kuitenkaan kasvatettu muihin matkailu- ja loma-asuntotontteihin nähden, joten kaavan mahdollistama asuinrakentaminen sopeutuu rakentamisen mittakaavan puolesta muun matkailualueen rakennettuun ympäristöön. Pysyvä asuminen ja lohkottavat loma-asuntotontit muodostavat matkailurakentamiseen nähden ”yksityisempää reviiriä”, ja tontit piha-alueineen erottuvat myös katukuvassa yksityisempinä, asuttuina tonttiryhmittäin muista loma-asunto- ja matkailualueista. Pysyvän asumisen alueet on pyritty erottamaan omiksi kokonaisuuksikseen ympäröivistä loma- ja matkailurakentamisen alueista.

Yhtenäisiä ja eheitä rakennuskokonaisuuksia ajatellen osalla korttelialueista edellytetään erillistä korttelisuunnitelmaa, johon alueen rakentamisen tulee perustua.

Korttelialueet vastaavat rakenteellisesti vanhaa palstoitussuunnitelmaa, mutta rakentaminen on väljempää ja piha-alueille on varattu enemmän tilaa. Samalla myös näkymiä järvelle säästyy.

Vanhassa palstoitussuunnitelmassa ja siihen liittyvässä rakentamistapaohjeistuksessa ei valtaosalla toteista saa toteuttaa erillisiä talousrakennuksia, vaan kaikki rakentaminen on toteutettava noppamaisesti samaan rakennukseen, jonka koko on rajoitettu enintään 120 m²:een 1. kerrostatasossa. Määräyksellä on pyritty säilyttämään järvinäkymiä. Autosuojille ja varastotiloille on kuitenkin kasvavaa tarvetta, joten kaava mahdollistaa myös erillisten talousrakennusten toteuttamisen. Talousrakennusten toteuttaminen katsottiin myös maiseman ja katukuvan kannalta parempana vaihtoehtona kuin piha-alueiden käyttö tavarain varastoimiseen. Järvinäkymiä on pyritty kaavaratkaisussa turvaamaan suuremman tonttikoon ja rakentamisen väljentyksen avulla.

Vanhasta rakentamistapaohjeistuksesta poiketen Golftien puoleisille tontin laidalle ei saa rakentaa aita. Sen sijaan golfväylien puoleisilla laidoilla saattaa tonttien aitaaminen ja jopa turvaverkkojen rakentaminen olla tarpeen. Turvaverkkoja ei alueelle toivota, joten ensisijaisesti tonttien turvallisuuskysymyksistä tulisi huolehtia muilla keinoin. Kunta vastaa tarvittavien turvatoimenpiteiden toteuttamisesta.

Golftien alkuosassa on yhtenäistä rakennettua ympäristöä, joka säilyy nykyisellään. Kaavalla ei ole vaikutuksia kulttuurihistoriallisesti merkittäviin ympäristöihin.

Kaava-alueen kaikki rakennuspaikat ovat liitettävissä kunnallisteknisen verkostojen piiriin.

Mahdollinen Golftien varren kevyen liikenteen reitti on suunniteltu mukailemaan alueella jo olevia polkuyhteyksiä. Kevyen liikenteen reitti onkin mahdollista toteuttaa kapeahkona sora- tai kivituhkapintaisena reittinä golfalueen laidalle.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava ei sisällä arvokkaita luontokohteita tai suojeltavia lajeja. Luonnonympäristön ja puuston osuus golf- ja ranta-alueilla vähenee rakentamisen myötä. Golfväylien viihtyisät istutetut ja nurmetetut ympäristöt sekä alueella olevat lammet säilyvät.

Kylänpuron varsi ja Rautaringin lähellä oleva kuusikko on huomioitu kaavassa suojelumerkinnoilla, joiden mukaan alueet tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina. Kylänpuron rantaa ei saa tonteilla ruopata, muokata, kaivaa tai täyttää.

5.4.4 Vaikutukset maisemaan

Rakentaminen muuttaa maisemaa ja sulkee järvinäkymiä Golftien suunnasta. Rakentamisen ja rannan välissä oleva avoin golfväylien muodostama vyöhyke säilyy. Voimalinjan itäpuolella Partien ja Golftien risteyksen tuntumassa on maisemallisesti tärkeä solmukohta, jonka maisemalliset arvot häviäisivät korttelin 280 rakentamisen myötä. Hienot näkymät Partien varresta Golftien yli Oulujärvelle kuitenkin säilyvät ja niitä on hyödynnetty myös uusien rakentamisalueiden sijoittelussa. Järvinäkymiä säästyy paikoitellen myös muualla Golftien varressa rakentamisen lomasta.

5.4.5 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen katuverkko ja ajoyhteydet säilyvät nykyisellään. Liikennemäärät Golftiellä lisääntyvät uuden rakentamisen myötä. Liikennettä lisää myös Luhtaniemeen kaavoitettu uusi asuntoalue. Rakentaminen lisää myös kevyen liikenteen ja virkistysreittien tarvetta. Kevyen liikenteen yhteydet keskustaan ovat hyvät.

5.4.6 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Junaliikenteen johdosta alueen melutaso on melko korkea ja melu leviää Metelin alueella varsin laajalle maaston muodoista johtuen. Asuminen ja loma-asuminen sijoittuvat kuitenkin riittävän etäälle junaradasta, joten melu ei häiriötekijänä ole merkittävä.

Melu on terveellisyys- ja turvallisuuskysymys etenkin silloin, kun oleskelu melun vaikutusalueella on jatkuvaa. Melunlähde on tässä tapauksessa sellainen, että melu on luonteeltaan hetkittäistä. Golfkenttäalue ja matkailurakentamisen ydinalue ovat melun vaikutusalueella. Matkailu- ja virkistysalueilla oleskelu ei ole yhtä pitkäaikaista ja jatkuvaa kuin asumisen ja loma-asumisen alueilla, joten melu ei matkailualueilla ole samalla tapaa turvallisuus- ja terveyskysymys kuin asumisen ja loma-asumisen alueilla. Matkailijat ja golfarit voivat silti kokea melun herkemmin häiriönä, koska eivät ole tottuneet hetkittäiseen junista johtuvaan meluun. Ilmeisesti alueen nykyiset käyttäjät eivät kuitenkaan ole kokeneet melua suureksi häiriöksi, koska golfkenttä on erittäin suosittu ja golfharrastajien keskuudessa maan arvostetuimpien kenttien joukossa.

Kaavassa on kiinnitetty erityistä huomiota meluhaitan lieventämisen keinoihin matkailualueilla. Erityisesti majoitustiloissa ja niissä matkailurakennuksissa, joissa työskennellään tai oleskellaan pitkäaikaisesti, on sisätiloihin kohdistuvan melutason ohjearvoja noudatettava. Riittävään ääneneristykseen voidaan päästä normaalillakin hyvällä rakentamistavalla, kiinnittämällä huomiota mm. lattia- ja seinärakenteisiin, ikkunoiden ääneneristykseen ja sijoittamalla majoitushuoneet ja oleskelutilat vastakkaiselle puolelle melunlähteestä. Metelin alueella mahdolliset terassit ja parvekkeet on mahdollista sijoittaa siten, että rakennukset suojaavat niitä melulta ja oleskelutilat ovat samalla suotuisaan ilmansuuntaan.

Alueen tontit sijaitsevat golfalueella. Rakentaminen tonteilla saattaa edellyttää suojaavia toimenpiteitä golfin pelaamisesta aiheutuvia vaaratilanteita vastaan. Pysyvän asumisen tonteilla turvallisuuskysymykset korostuvat verrattuna loma-asumiseen. Rakentamisen etäisyyksiin väylistä kiinnitetään kaavassa huomiota, mutta myös turvallisuus tonttien piha-alueilla on erittäin tärkeää, varsinkin kun yleiseen virkistyskäyttöön ja lähivirkistykseen sopivia alueita tonttien ulkopuolella on hyvin rajoitetusti. Golfväylien läheisyydessä on äärimmäisen tärkeä huomioida turvallisuusnäkökohdat. Rakennusten, ikkuna-aukotuksen ja piha-alueiden sijoittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida riittävät suojaetäisyydet viereisiin golfväyliin nähden. Tarvittaessa golfalueen ja tontin rajalle on rakennettava suojaverkko. Suojaverkkojen toteuttamisvastuu on kunnalla.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa osoitettu asuminen, loma-asuminen ja matkailutoiminta eivät lähtökohtaisesti ole häiriötekijöitä. Kun samalle alueelle kohdistuu useita toimintoja ja rakentamista tiivistetään, voivat toiminnot kuitenkin joissain tapauksissa häiritä toinen toistaan. Toimintoja on keskitetty omille alueilleen, joten niiden sijoittuminen on nykytilanteeseen nähden paljon hallitumpaa ja tulevat käyttäjät ja tontinostajat voivat tiedostaa, mitä naapuriin on mahdollisesti tulossa.

5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaikki kaavamerkinnot ja –määräykset löytyvät kaavakarttatulosteelta (1:2000). Lisäksi kaavamerkinnot ja pienennös kaavakartasta ovat selostuksen liitteinä.

5.7 Nimistö

Alueen tieverkkoa koskeva nimistö on ollut käytössä pääosin jo ennen kaavan laatimista. Luhtaniemeen johtava katu nimetään Jokilahdentieksi (aik. Puttikuja), kuten Luhtaniemen kaavassa.

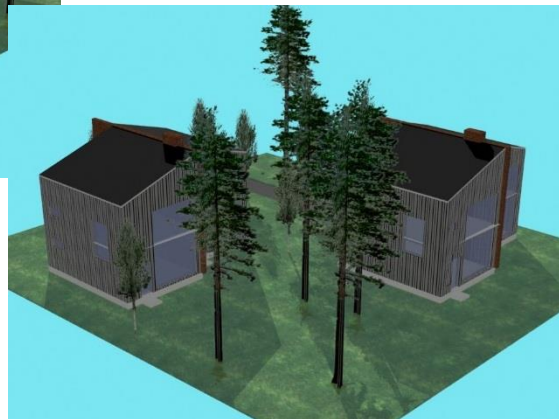
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavakartta ja siihen sisältyvät määräykset. Uusien rakennusten ohjeellinen sijoittuminen tonteille on esitetty kaavakartalla. Joillakin alueilla rakentamisen tulee perustua tarkempaa, erikseen laadittavaan korttelisuunnitelmaan.



esimerkkejä alueelle sopivista 2-kerroksisista moderneista majoitusrakennuksista / lomaosakkeista. Samassa rakennuksessa voi olla 2-4 huoneistoa, rakennuksen koko on noin 190 m².



6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutunee vähitellen, kun alueelle hakeutuu yrittäjiä ja muita rakentajia. Kaavoituksen toivotaan edistävän alueen rakentamista. Alueen kehittymistä ja tulevaisuutta ajatellen toivotavinta olisi, että rakentaminen lähtisi liikkeelle matkailuhankkeista. Alueelle tulevia hankkeita ei ole vielä tiedossa, mutta klubitalon pohjoispuolella olevalle tontille on alustavasti suunniteltu sijoitettavan tiivistä kaupallista majoitusrakentamista.

Kortteleiden 287–288 toteutus on mahdollista vasta, kun radan varteen on rakennettu melueste. Meluvallin rakentaminen on realistista vasta, kun alueen lähistöltä saadaan edullisesti maamassoja tai muita vallin rakentamiseen sopivia ylijäämämaita.



Havainnekuva kaavan luonnosvaiheessa suunnitellusta maankäytöstä.

Sweco Ympäristö Oy

Elina Marjakangas
Arkkitehti YKS-519

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	578 Paltamo	Täyttämispvm	07.02.2017
Kaavan nimi	Metelinniemen alueen asemakaavan muutos ja laajennus		
Hyväksymispvm	27.2.2017	Ehdotuspvm	03.02.2017
Hyväksyjä	Kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	13.7.2016
Hyväksymispykälä	7	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	578V270217A7		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	145,3791	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	6,5429
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	138,8362

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	145,3791	100,0	44850	0,03	6,5429	-2050
A yhteensä	5,9300	4,1	5890	0,10	5,9300	5890
P yhteensä					-1,2728	-1100
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	71,4383	49,1	600	0,00	67,2759	300
R yhteensä	16,7958	11,6	37660	0,22	-84,6478	-7840
L yhteensä	11,9812	8,2	700	0,01	7,4355	700
E yhteensä	5,2687	3,6			3,6025	
S yhteensä						
M yhteensä	5,0576	3,5			-3,8560	
W yhteensä	28,9075	19,9			12,0756	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset	Suojeltujen rakennusten muutos
------------------------	------------------------------	---------------------------------------

	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	145,3791	100,0	44850	0,03	6,5429	-2050
A yhteensä	5,9300	4,1	5890	0,10	5,9300	5890
AO	4,2587	71,8	4370	0,10	4,2587	4370
AP-1	1,6713	28,2	1520	0,09	1,6713	1520
P yhteensä					-1,2728	-1100
P-2					-1,2728	-1100
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	71,4383	49,1	600	0,00	67,2759	300
VL	2,1552	3,0			2,0998	
VR					-1,5118	
VV	1,5657	2,2	300	0,02	-1,0295	
VU-1	67,7174	94,8	300	0,00	67,7174	300
R yhteensä	16,7958	11,6	37660	0,22	-84,6478	-7840
RM					-2,7600	-15000
RV					-2,8409	-500
R-1	1,2481	7,4	1200	0,10	-94,5946	-28800
RA-1	0,6096	3,6	760	0,12	0,6096	760
RM-1	4,2520	25,3	11100	0,26	4,2520	11100
RM-2	2,3690	14,1	15000	0,63	2,3690	15000
RM-3	2,3548	14,0	3800	0,16	2,3548	3800
RM-4	2,3309	13,9	2280	0,10	2,3309	2280
RM-5	2,2347	13,3	1520	0,07	2,2347	1520
RV-1	1,3967	8,3	2000	0,14	1,3967	2000
L yhteensä	11,9812	8,2	700	0,01	7,4355	700
Kadut	7,7757	64,9			5,6396	
Kev.liik.kadut	0,2582	2,2			0,2582	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
LV	3,2071	26,8	550	0,02	0,7975	550
LP	0,6178	5,2			0,6178	
LV-1	0,1224	1,0	150	0,12	0,1224	150
E yhteensä	5,2687	3,6			3,6025	
EV	5,2687	100,0			3,6025	
S yhteensä						
M yhteensä	5,0576	3,5			-3,8560	
M	5,0576	100,0			-3,8560	
W yhteensä	28,9075	19,9			12,0756	
W	28,9075	100,0			12,0756	