

## Rokuan asemakaavan pohjoisosan muutos

EKV 08.06.2021 § 42

### **Valmistelija:**

Kaavoituspäällikkö Tiia Possakka, p. 050 591 7240

Arkkitehti Timo Leikas, p. 044 497 0312

Utajärven vuodelle 2021 laaditussa kaavoituskatsauksessa nostettiin vuoden aikana käynnistettävien kaavoitushankkeiden listalle Rokuan asemakaavan päivitys. Voimassa oleva asemakaava on laadittu rakennuskaavana vuonna 1994. Asemakaavan tonttialueet ja rakennuspaikat ovat palvelleet hyvin vuosikymmenten yli mutta koronaepidemian aikana kysyntä lisääntyi ja vapaana olleet loma-asuntotontit myytiin julkisilla tarjouskaupoilla Huutokaupat.com-palvelussa.

Rokualle on laadittu vuonna 2018 matkailun ydinalueen kehittämissuunnitelma, joka on osa Rokua Geopark-alueen matkailun kehittämissuunnitelmaa. Rokua on yksi Geopark-alueen maisema-alueista. Matkailun ydinalueen kehittämissuunnitelmassa on erilaisia idea-aihoita teemoista, joita kehittämällä Rokuan alueen matkailijoiden viipymä on mahdollista pidentyä, majoitusvaihtoehtojen on mahdollista monipuolistua ja toisaalta alueella tarjolla olevien aktiviteettien on mahdollista lisääntyä ja kehittyä.

Kehittämissuunnitelman idea-aihioiden istuttaminen osaksi kaavaratkaisuja on tärkeä osa asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutoksella muodostetaan uusia rakennuspaikkoja sekä matkailutoimintojen, että yksityisten loma-asuntorakennusten toteuttamisen mahdollistamiseksi. Lisäksi tehdään tarkennuksia ja parannuksia olemassa oleviin katualueisiin sekä tarkistetaan kaavamerkintöjen ajantasaisuus sekä pohditaan asemakaavalla ratkaistavien rakennusoikeuksien määrät.

Rokuan asemakaava-alueen pohjakartan laadinta on käynnissä ja työ on aloitettu asemakaava-alueen pohjoisosasta, jonne myös suurin asemakaavan muutospaino kohdistuu.

Utajärven kunnalla on voimassa oleva kaavoituksen puitesopimus kolmen suunnittelutoimiston kanssa. Sweco Ympäristö Oy on laatinut Rokuan alueen matkailun ydinalueen kehittämissuunnitelman ja on parhaillaan laatimassa alueen pohjakarttaa. Tällä perusteella on pyydetty Sweco Infra & Rail Oy:ltä tarjoustusta Rokuan asemakaavan pohjoisosan muutokseen. Tarjous on annettu työtuntiarvion perusteella, kaikkine työvaiheineen

tarjous on 24 000€ (alv 0%). Kustannusarvioon sisältyy kaavoitustyö kaikkine vaiheineen sekä maisema- ja luontoselvityksen laatiminen.

Asemakaavan pohjoisosa on osoitettu liitteenä olevassa kartassa numerolla 1. Rokuan asemakaavan eteläisen alueen (nro 2) muutos käynnistetään myöhemmin.

Elinkeinovaliokunta keskustelee Rokuan asemakaavan pohjoisosan muutoksesta.

**Elinkeinovaliokunta:**

Elinkeinovaliokunta keskusteli Rokuan alueen kaavamuutoksesta ja kannattaa asemakaavan päivittämistä kahdessa vaiheessa. Alueella 1 käynnistetään ensin asemakaavan päivitys tukemaan alueen kehittymistä. Päivityksessä tulee huomioida Rokua Geopark-alueelle tehty Rokuan ydinalueen kehittämissuunnitelma.

Elinkeinovaliokunta näkee tärkeänä, että alueen rakennusoikeutta kasvatetaan.

----

KH 22.06.2021 § 160

**VALMISTELIJA:**

Kaavoituspäällikkö Tiia Possakka, p. 050 591 7240  
Arkkitehti Timo Leikas, p. 044 497 0312

**Vs. elinympäristöjohtaja:**

Esitän, että kunnanhallitus päättää käynnistää Rokuan asemakaavan pohjoisosan (alue 1) muutoksen.

**KUNNANJOHTAJA:**

Kunnanhallitus päättää hyväksyä vs. elinympäristöjohtajan ehdotuksen.

**PÄÄTÖS:**

Hyväksyttiin.

----

EKV 14.09.2021 § 49

**VALMISTELIJA:**

Rakennustarkastaja Janne Heikkinen, p. 040 831 6068  
Kaavoituspäällikkö Tiia Possakka, p. 050 591 7240

Rokuan pohjoisosan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut. Kaavatyön keskeisiä painopisteitä ovat matkailua tukevien palvelujen kehittäminen, uusien rakennuspaikkojen luominen sekä rakennusoikeuden tarkistaminen, hiilineutraali liikkuminen ja alueen pelastustoimen kehittäminen.

Kaavatyössä tutkitaan pysäköintialueen rakentamista Kuntoraitin varteen. Alue sisältää pysäköintimahdollisuuden henkilö-,matkailu- ja linja-autoille, fasiliteetti- ja huoltopisteen alueen käyttäjille sekä sähköautojen latauspisteet. Alueelle pyritään myös saamaan pelastushelikopterin laskeutumispaikka.

Asemakaavan muutoksessa keskitytään rakentamisen osalta uusien rakennuspaikkojen muodostamiseen ja olemassaolevien rakennuspaikkojen rakennusoikeuden nostamiseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan lisäksi Rokuan kansallispuiston uuden lähtöpaikan tie- ja liittymäjärjestelyt. Samalla tehdään myös asemakaavan teknistä päivitystä ja uusitaan rakennustapaohjeet huomioden ilmastonmuutoksen ja hiilineuraalisuuden aiheuttamat haasteet rakentamisessa.

Elinkeinovaliokunta perehtyy liitteenä olevaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja linjaa sen riittävyttä kaavatyön pohjaksi.

**Elinkeinovaliokunta:**

Elinkeinovaliokunta keskusteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä ja siinä esitetystä Rokuan asemakaava-alueen rajauksesta. Valiokunta linjasi, että asemakaava-alueen laajentamista lounaaseen tutkitaan.

----

EKV 11.10.2021 § 57

**VALMISTELIJA:**

Kaavoituspäällikkö Tiia Possakka, p. 050 591 7240

Rokuan asemakaavan päivittämistä koskeva viranomaisneuvottelu on pidetty 22.9.2021. Viranomaisneuvottelussa käytiin lävitse laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja todettiin Rokuan kuuluvan Natura 2000 -verkostoon, minkä vuoksi alueen suunnittelun yhteydessä on tehtävä luonnonsuojelulain § 65 mukainen Natura-arviointi.

Natura-arvioinnin laatimisen vaatimus ja sen vaikutus hankkeen aikatauluun on päivitetty liitteenä olevaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Asemakaavan laajentamista lounaaseen on tutkittu, asia esitellään kokouksessa.

**Elinvoimavaliokunta:**

Elinkeinovaliokunta linjaa, että päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on riittävä ja edetään siinä esitetyllä aluerajauksella.

----

Vuokko Paso poistui kokouksesta klo 11.03.

Riikka Juntunen poistui asian käsittelyn aikana klo 11.07.

KH 14.12.2021 § 319

**VALMISTELIJA:**

Kaavoituspäällikkö Tiia Possakka, p. 050 591 7240

Rokuan pohjoisosan asemakaavamuutoksen MRL 63 §:n mukaiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on sisällytetty vaadittavan Natura-arvioinnin laatiminen, jonka tarpeesta on pidetty työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 22.9.2021.

**KUNNANJOHTAJA:**

Ehdotan, että kunnanhallitus päättää hyväksyä Rokuan pohjoisosan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, asettaa sen julkisesti nähtäville yhtä aikaa hankkeen vireilletulokuulutuksen kanssa ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

**PÄÄTÖS:**

Hyväksyttiin.

----

KH 10.05.2022 § 135

**VALMISTELIJA:**

Elinympäristöjohtaja Petri Leskinen, p. 050 387 1973

Rokuan pohjoisosan asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi vaihtoehtoista luonnosta, kaavaselostus ja luontoselvitys. Luontoselvityksen pohjalta laaditaan Natura-arviointi, josta ELY-keskus antaa lausunnon. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko hankkeen ajan.

**Elinympäristöjohtaja:**

Ehdotan, että kunnanhallitus päättää asettaa Rokuan pohjoisosan asemakaavaluonnokset nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Kaavaluonnosaineistosta pyydetään viranomaislausunnot. Nähtävilläolo sijoittuu touko-kesäkuulle 2022.

**KUNNANJOHTAJA:**

Kunnanhallitus päättää hyväksyä elinympäristöjohtajan ehdotuksen.

**PÄÄTÖS:**

Hyväksyttiin.

----

KH 07.02.2023 § 23  
285/10.02.02/2021

**VALMISTELIJA:**

Elinympäristöjohtaja Petri Leskinen, p. 050 387 1973

Rokuan pohjoisosan kaavoitustyön aikana on havaittu hallinnollinen menettelyvirhe ja näin ollen kaavaprosessi pitää keskeyttää sekä kumota aikaisemmin tehdyt kunnanhallituksen päätökset asiaan liittyen. Menettelyvirhe koskee asian käsittelyyn osallistuneen esteellisyyttä. Kaavoitusprosessi tulee aloittaa kokonaan uudestaan.

**VS. KUNNANJOHTAJA:**

Kunnanhallitus päättää

1. kumota päätöksen 22.06.2021 § 160 käynnistää Rokuan asemakaavan pohjoisosan (alue 1) muutoksen.
2. kumota päätöksen 14.12.2021 § 319 hyväksyä Rokuan pohjoisosan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen julkisesti nähtäville
3. kumota päätöksen 10.05.2022 § 135 asettaa Rokuan pohjoisosan asemakaavaluonnokset nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

**Asian käsittely:**

Ptk tark.

Pentti Tuovinen jäväsi itsensä § 23 ja § 24 käsittelystä. Tuovinen on ollut Rokuan Säätiön hallintoneuvoston jäsen vuoden 2022 loppuun.

Eeva-Kaisa Karhu jäväsi itsensä § 23 ja § 24 käsittelystä. Karhun perheen omistama yhtiö on vuokralla Rokuan Säätiön omistamalla tontilla.

Maija Paavola jäväsi itsensä § 23 ja § 24 käsittelystä. Paavola on Rokua Kuntoutus Oy:n työntekijä.

Mirja Nikula jäväsi itsensä § 23 ja § 24 käsittelystä. Nikulan sisaren poika on Rokua Kuntoutus Oy:n työntekijä.

Tuovinen, Karhu, Paavola ja Nikula poistuivat kokouksesta ennen asian käsittelyä klo 10:14.

Puheenjohtajana toimi kunnanhallituksen varapuheenjohtaja Anja Pinoniemi § 23 ja § 24 käsittelyn aikana.

Pöytäkirjan pitäjänä toimi Petri Leskinen § 23 ja § 24 käsittelyn aikana.

**PÄÄTÖS:**

1. Hyväksyttiin.
2. Hyväksyttiin.
3. Hyväksyttiin.

----