

**SOTKAMO**

**LEIVOLANKYLÄN ASEMAKAAVA-ALUE**

**PAJUNIEMEN ASEMAKAAVA**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS**

**KAAVASELOSTUS**



**SOTKAMON KUNTA**

**KAAVOITUS- JA MITTAUSOSASTO**

**17.10.2022**

**KORJ.**

SOTKAMO ASEMAKAAVA  
LEIVOLANKYLÄN ASEMAKAAVA-ALUE  
PAJUNIEMEN ASEMAKAAVA  
ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Asemakaavan muutoksen kaavaselostus, joka koskee 17.10.2022 päivättyä asemakaavaa.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Sotkamon kunnassa Leivolankylän asemakaava-alueella.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 6, 10 ja 17 sekä näihin rajoittuvia katu-, puisto- ja vesialueita.

Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöä Alasotkamon jakokunta 765-401-876-2

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 10,9 hehtaaria.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 306, 310 ja 317 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys-, venevalkama- ja vesialueet.

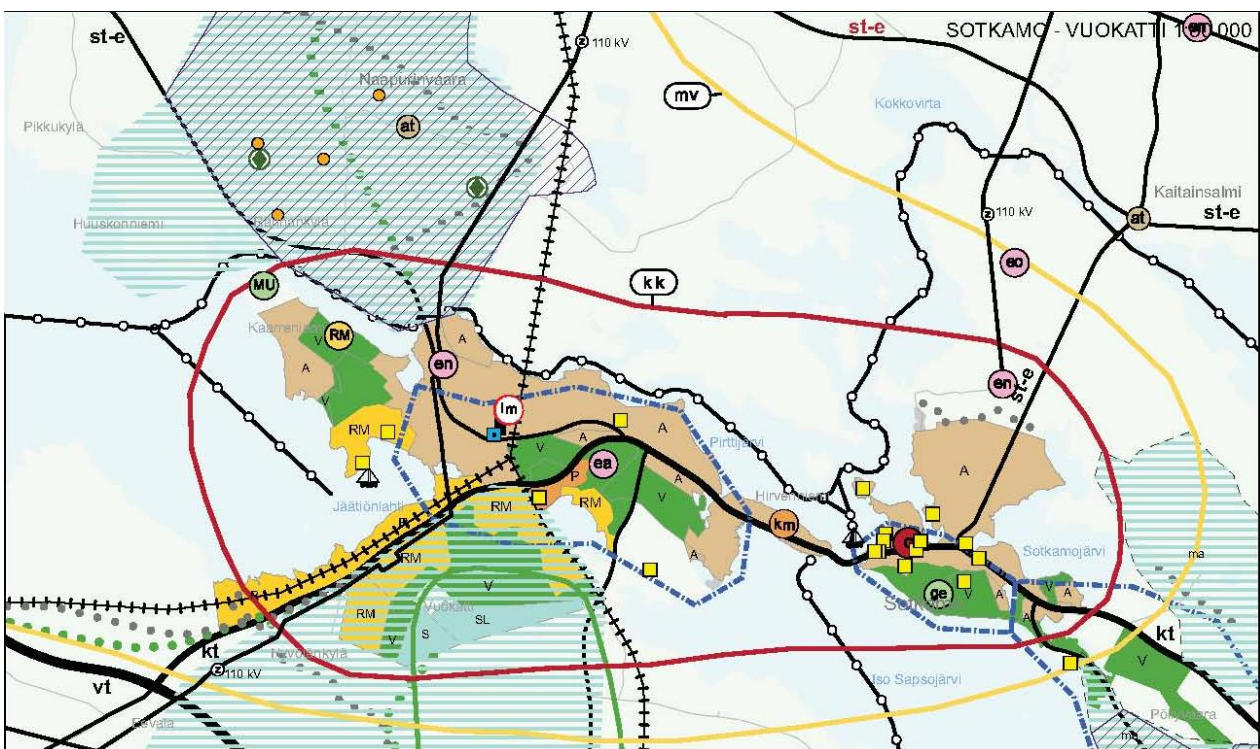
# 1. PERUSTIEDOT

## 1.1 Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

- Kainuussa on voimassa viisi maakuntakaavaa
- Kainuun maakuntakaava 2020
- Kainuun 1. vaihemaakuntakaava
- Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava
- Kainuun tuulivoimamaakuntakaava
- Kainuun vaihemaakuntakaava 2030

Maakuntakaavassa suunnittelualueeseen kohdistuu taajamatoimintojen alueen (A), vähittäiskaupan suuryksikön, pohjavesialueen, matkailun vetovoima-alueen, kaupunkikehittämisen kohdealueen ja liikenteen yhteistyökäytävän merkinnät. Näiden maakuntakaavamerkintöjen lisäksi alueella on voimassa maakuntakaavassa annetut yleismääräykset.



Kuva 1. Ote Kainuun maakuntakaavayhdistelmästä.

Taajamatoimintojen alueen merkinnällä (A) osoitetaan asumisen, hallinnon, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiden ja taajamatoimintojen sijoittumisalueita niihin liittyvine liikenne- virkistys-, puisto- ja erityisalueineen. Taajamatoimintojen alueen suunnittelussa hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tulee edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajama-alueiden viihtyisyyteen, uudisrakentamisen sopeuttamiseen rakennettuun ympäristöön ja liikenneturvallisuuteen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen kestäväillä liikkumistavoilla sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Vähittäiskaupan suuryksikön merkinnällä (km) osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen tulee suunnitella siten, etteivät ne yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa muodosta merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden saavutettavuuteen jalankulun ja pyöräilyn sekä julkisen liikenteen järjestelyjen avulla. Sotkamon Hirvenniemen ja Nurmestien väliselle km-alueelle ei saa sijoittaa uutta merkitykseltään seudullista päivittäistavarakauppaa. Hirvenniemen ja Nurmestien välisellä alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymän enimmäismitoitus on 25 000 krs-m<sup>2</sup>.

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

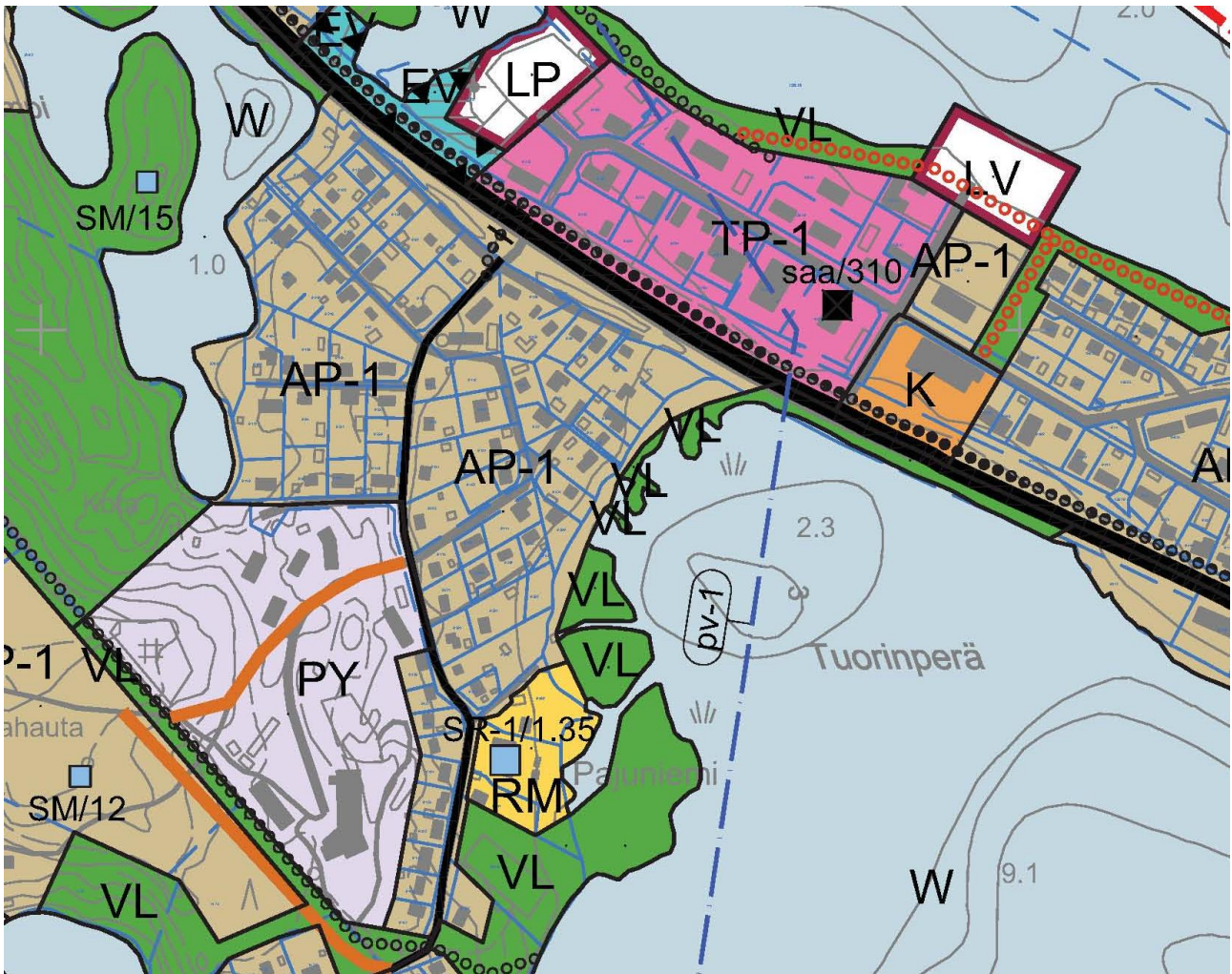
Kaupunkikehittämisen kohdealuetta tulee kehittää valtakunnallisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi osaamisen, yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen sekä matkailu- ja vapaa-aikapalvelujen alueeksi. Alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen edistämiseen.

Pohjavesien pilaantumis- ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä pohjavesialueista tai suojattava niin, että pohjavesialueen käyttökelpoisuus vedenhankintaan ei vaarannu.

Liikenteen yhteistyökäytävä -kehittämisperiaatemerkinnällä esitetään keskeisten liikenneväylien ja maaseutuasuutuksen alueita, joiden kehittämisessä on tarvetta kansainväliseen, ylimaakunnalliseen ja/tai kuntien väliseen yhteistyöhön. Liikenteen yhteistyökäytävää kehitetään maaseudun kulttuuriympäristöön, maisemaan sekä sujuviin ja turvallisiin liikenneyhteyksiin tukeutuvan monipuolisen elinkeinotoiminnan, asumisen, vapaa-ajan, liikenteen ja matkailun vyöhykkeenä. Yksityiskohdaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota kulttuuriympäristön ja maiseman hoitoon sekä liikenteen ja matkailun palvelujen kehittämiseen. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisen maantie- ja rautatieliikenteen sekä energia- ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle.

## **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Vuokatin yleiskaava 2035. Yleiskaavassa kaavamuuotosalueelle on osoitettu varauksia pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP-1), matkailupalvelujen alueelle (RM) ja lähivirkistysalueelle (VL). Alueeseen kohdistuu myös vedenhankinnan kannalta tärkeän pohjavesialueen (pv-1) ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen/rakennusryhmän/alueen (sr-1/1.35) yleiskaava-merkinnät.

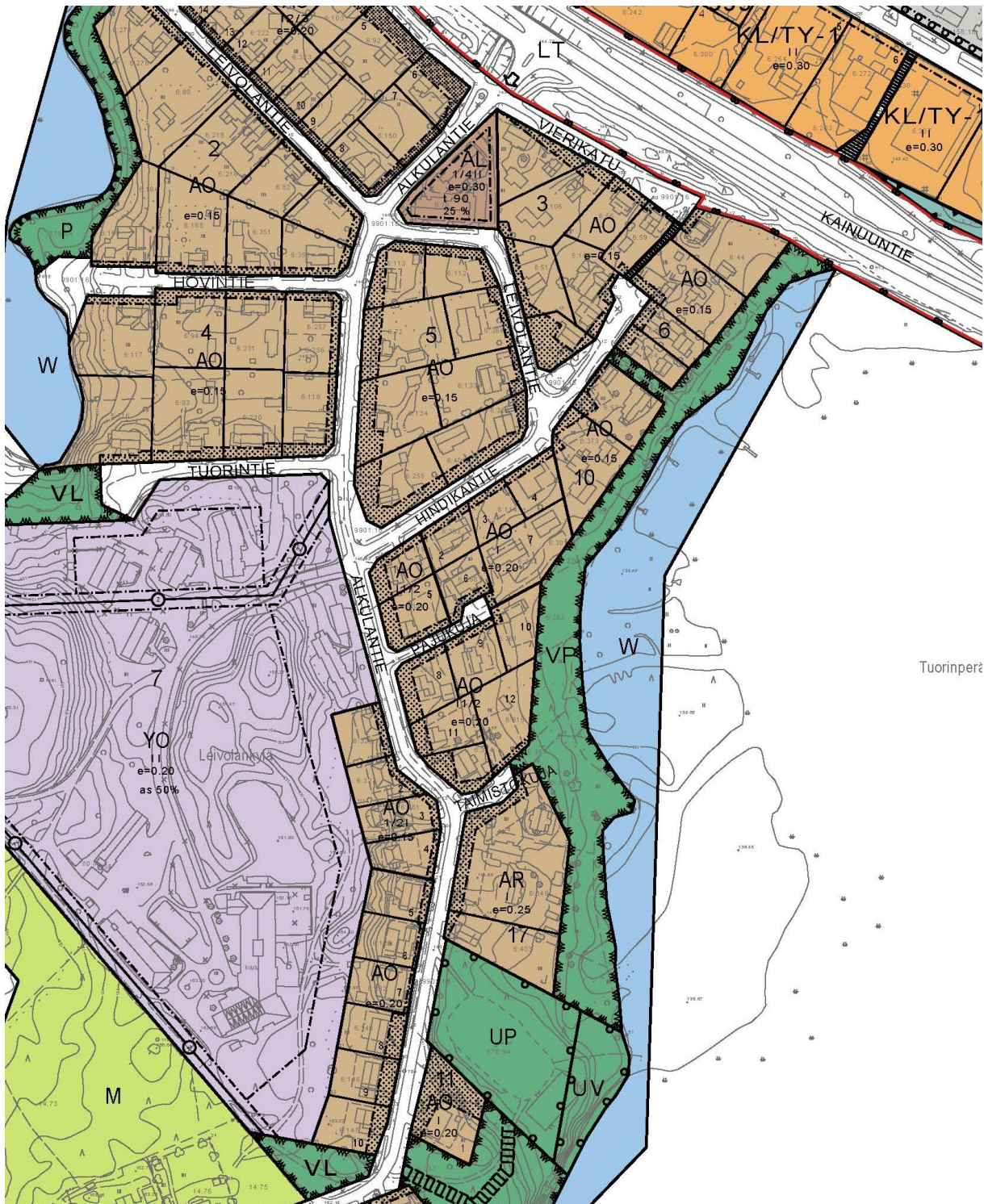


Kuva 2. Vuokatin yleiskaava 2035

## Asemakaava

Kaavamuutosaluetta koskevat asemakaavat on vahvistettu vuosina 1964 ja 1978. Alueelle on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa asuinrakentamisen korttelialueita (AO, AR), puistoja (VP), vesialue (W) ja katuja.

Lähiympäristö on asemakaavoitettu pääosin pientaloasumiseen. Kaavamuutosalueeseen rajoittuu myös liikennealue (LT) ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO).



Kuva 3. Ote asemakaavayhdistelmästä.

## Rakennusjärjestys

Sotkamon kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 26.10.2015 ja se on tullut voimaan 4.1.2016.

## **Pohjakartta**

Kaavan pohjakartta on hyväksytty 10.8.2022 ja se on suunnittelualan osalta ajan tasalla.

### **1.2 Maanomistus**

Sotkamon kunta omistaa pääosin alueen kadut ja vähäisesti virkistysaluetta, Alasotkamon osakaskunta omistaa vesialueen ja siihen liittyvät ruoppausmassoilla täytetyt alueet sekä vesijätöt ja Pajuniemen Kartano Oy omistaa matkailukäytössä olevan Pajuniemi -tilan. Muutoin alue on yksityisessä omistuksessa.

### **1.3 Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualan rakennuskanta muodostuu -50 luvulla ja sen jälkeen rakennetuista omakotitaloista. Rintamiestalot eivät ole enää alkuperäiskuntoisia, vaan niitä on muutettu ja laajennettu vuosien varrella.

Asemakaavoitettavalle alueelle sijoittuu metsähallituksen vuonna 1920 rakentama porakiviperustukselle tehty herrakämpä. Kämpä ja sen ympäristö on kokenut reippaan kunnostuksen ja muutoksen. Kämpässä ei ole enää mm. kulttuuriympäristöohjelmassa mainittuja sisäänvedettyä lasikuisia ja tiilikatetta, eikä pihapiirissä ole enää muuta vanhaa rakennuskantaa kuin voimakkaan muutoksen kokenut arviolta 1950 -luvulla rakennettu sauna.

Kaava-alueen lähiympäristö on pientalovaltaista asuinalueita. Alueella on koulu ja pohjoisosiltaan suunnitteluala rajoittuu Kainuuntiehen (kantatie 76). Kainuuntien keskivuorokausiliikenne suunnittelualan kohdalla on noin 7800 ajoneuvoa/vrk.





*Kuva 4. Pajuniemen entinen herrakämppä.*

## **1.4 Pohjavesi**

Suunnittelualue on kokonaan luokitellulla pohjavesialueella. Lähin vedenottamo on reilun kilometrin etäisyydellä asemakaavoitettavasta alueesta. Pohjaveden virtaus on poispäin vedenottamolta Sapsojärven suuntaan.

## **1.5 Luonnonympäristö**

Kaavoitettavan alueen luonnontilaiset osat ovat rannassa olevia ruoppausmassojen läjityksestä muodostuneille alueille kasvaneita pajukoita ja koivikoita. Muutoin kaava-alue on rakennettua ympäristöä ja hoidettuja piha-alueita. Alueelta ei ole todettu Vuokatin yleiskaavan luontoselvityksessä arvokkaita luontokohteita.



*Kuva 5. Sapsojärven rantaa suunnittelualueen kohdalta.*

## **1.6 Muinaismuistot**

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain mukaisia rauhoitettuja muinaisjäänöksiä.

## **2. TAVOITTEET**

Aloite kaavan laatimisesta on tullut maanomistajilta keväällä 2022. Kaavamuutoksen keskeisin tavoite on muuttaa rannalla oleva viheralue (VL) osaksi tontteja yksityisten kiinteistöjen osalta Vuokatin yleiskaavatyön yhteydessä tehtyjen linjausten pohjalta. Tämän lisäksi on tarve päivittää asema-kaavaa yleisesti ja tarkastella mm. käyttötarkoituksia, kerroslukuja, tehokkuuksia sekä kaavarajojen ja kiinteistörajojen kohtaamista.

Vuokatin yleiskaavatyön yhteydessä on linjattu, että kapeita rannalla olevia viheralueita voidaan liittää rakennuspaikkoihin silloin kun, seuraavat kriteerit ovat täyttyneet:

1. Tontteihin liitetään vain yksityisten tai yritysten omistamat virkistysalueet, ei kunnan tai muun julkisyhteisön omistamia alueita eikä yhteisalueita
2. Tontteihin liitetään vain kapeat rannan ja tontin välissä olevat virkistys-aluekaistat.
  - a. virkistysalueen kokonaisleveys pääsääntöisesti alle 20 m
  - b. poikkeuksellisesti leveämmillään virkistysaluekaistoilla tonttiin liittäminen voi tulla kyseeseen, mikäli jokin seuraavista ehdoista täyttyy:
    - välittömässä läheisyydessä on laajempia yhtenäisiä rantaan rajoittuvia virkistysalueita,
    - rannalla on tonttiin kuuluvia luvallisia rakennuksia / rakennelmia
3. Virkistysalueen kautta ei ole osoitettu yleis- tai asemakaavassa reittejä tai kevyen liikenteen väyliä, alueella ei ole käytettyjä polkuja eikä muutettavalla kaistalla voi ennakoida olevan tulevaisuudessakaan rantareististön tai –väylän rakentamisen tarvetta tai edellytyksiä tai muuta virkistyskäyttötarvetta, tai ranta-alueella palveleva reitti- tai kevyenliikenteen yhteys voidaan osoittaa tarkoituksenmukaisella tavalla virkistysalueen kaventumisesta huolimatta.
4. Tontin tulee rajoittua suoraan rantapuistoon, esim. katu ei saa katkaista yhteyttä.
5. Uusia tontteja ei muodosteta.
6. Virkistysalueiden käyttötarkoituksen muutos ei saa vaikeuttaa alueen kunnallistekniikan toteutusta.

## **3. TUTKIMUKSET JA ALUSTAVAT VAIHTOEHDOT**

### **3.1 Tutkimukset ja selvitykset**

1. Vuokatin yleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys 2016
2. Vuokatin, Hiukanharjun ja Pöllyvaaran pohjavesialueiden suojeleusuunnitelma 2015, Sweco Ympäristö,
  - Suojeleusuunnitelmassa selvitetään pohjavesialueiden hydrogeologiset ominaisuudet, kartoitetaan pohjavettä vaarantavat riskitekijät sekä laaditaan toimenpidesuositukset alueella jo

oleville sekä sinne mahdollisesti tuleville riskitekijöille. Suojelusuunnitelma sisältää toimenpideohjelman, jonka avulla pohjavesiin kohdistuvat uhat voidaan saada pitkällä aikavälillä mahdollisimman vähäisiksi.

3. Vuokatin pohjavesialueen geologinen rakenneselvitys / Geologian tutkimuskeskus 2013
4. Vuokatin yleiskaava-alueen muinaismuistoinventointi, Museovirasto 2016, Vesa Laulumaa
5. Vuokatin osayleiskaavan tarkastukseen liittyvät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet 2016, Kari Tervo

Näiden lisäksi kaavoitustyön pohjana käytetään rakennuskantatietoja, yhdyskuntatekniseen verkostoon ja liikenteeseen liittyviä suunnitelmia sekä osallisilta, viranomaisilta ja maastotyöskentelystä kaavaprosessin aikana saatavia tietoja.

### **3.2 Alustavat vaihtoehdot**

Asemakaavasta ei ole tehty vaihtoehtoisia luonnoksia, sillä ottaen huomioon kaavaratkaisun tavoitteet, vallitsevat olosuhteet, olemassa oleva infra ja rakenteet sekä niiden asettamat reunaehdot, ei olennaisesti kaavaratkaisusta poikkeavien vaihtoehtojen laatimista ole nähty tarkoituksenmukaiseksi.

## **4. ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS JA PERUSTELUT**

Asemakaavamuutoksella kapeita rannan ja tonttien välissä olevia yksityisten tai yritysten omistamiin kiinteistöihin kuuluvia muutettavan kaavan mukaisia virkistysalueita on liitetty osaksi tonttia silloin, kun määritetyt kriteerit ovat täyttyneet. Rannassa on verrattain laajoja Alasotkamon osakunnan omistamia vesijättö- ja täyttömaa-alueita, jotka ovat säilyneet edelleen virkistysalueina. Näillä alueilla on tehty rantaan johtavia kulkuväyliä ja niillä on merkitystä sekä vesistöön tukeutuvan virkistyskäytön että rantaluonnon monimuotoisuuden turvaamisen kannalta.

Kaavamuutoksen myötä kerroslukua on korotettu siten, että kerrosalaan laskettavaa tilaa saa olla kahdessa kerroksessa, ylimmässä kerroksessa korkeintaan 2/3 alimman kerroksen alasta. Täyttää kahta kerrosta ei ole sallittu lukuun ottamatta korttelia 317, jotta kontrasti olevaan rakennuskantaan ei muodostu liian suureksi. Korttelissa 317 tontit ovat suurempia ja rakennukset muuta kaava-alueella massiivisempia, minkä vuoksi kaksikerroksisen rakentamisen on nähty sopeutuvan ympäristöön tässä korttelissa. Tehokkuuslukuja on korotettu kaava-alueen pohjoisosissa siten, että ne ovat yhtenäiset muun kaava-alueen kanssa. Korttelin 317 tontilla 1 tehokkuutta on pienennetty  $e=0,25$ :sta  $e=0,20$ :een, sillä tonttiin kuuluu verrattain laajasti alavaa rakennusalan ulkopuolista tontin osaa, jolloin korkeampi rakennusoikeus ei ole tarkoituksenmukaisella tavalla hyödynnettävissä rakennusallalla. Korttelin 306 tonteille 1 ja 2 on otettu kaavamääräys, joka velvoittaa huomioimaan liikennemelulta suojautumisen VN:n päätöksen mukaisesti. Kortteleiden 310 ja 317 alueella kulkee vesi- ja viemäri- ja johtolinjoja, jotka ovat johtokartan mukaan rakennusten välittömässä läheisyydessä tai jopa niiden alla. Johtojen sijaintiin voi liittyä epävarmuutta ja mikäli ne sijaitsevat johtokartan mukaisesti, joudutaan niitä todennäköisesti siirtämään, mikäli ongelmia ilmaantuu. Siksi niitä ei ole osoitettu johtokäytävinä asemakaavassa.

Pajuniemen kartanolla sijaitseva metsähallituksen vanha herrakämppä on osoitettu suojeltavana rakennuksena. Suojeluratkaisua on kompensoitu siten, että suojeltu rakennus ei käytä korttelialueen rakennusoikeutta. Korttelialueella on myös vanha arviolta 1950-luvulta oleva saunarakennus, jota ei ole suojeltu. Suojeluratkaisua tehtäessä on huomioitu kokonaisuutena rakennusten ikä, paikallis-historiaan liittyvät arvot, suojelun kompensointimahdollisuudet ja rakennuksiin tehdyt muutokset.

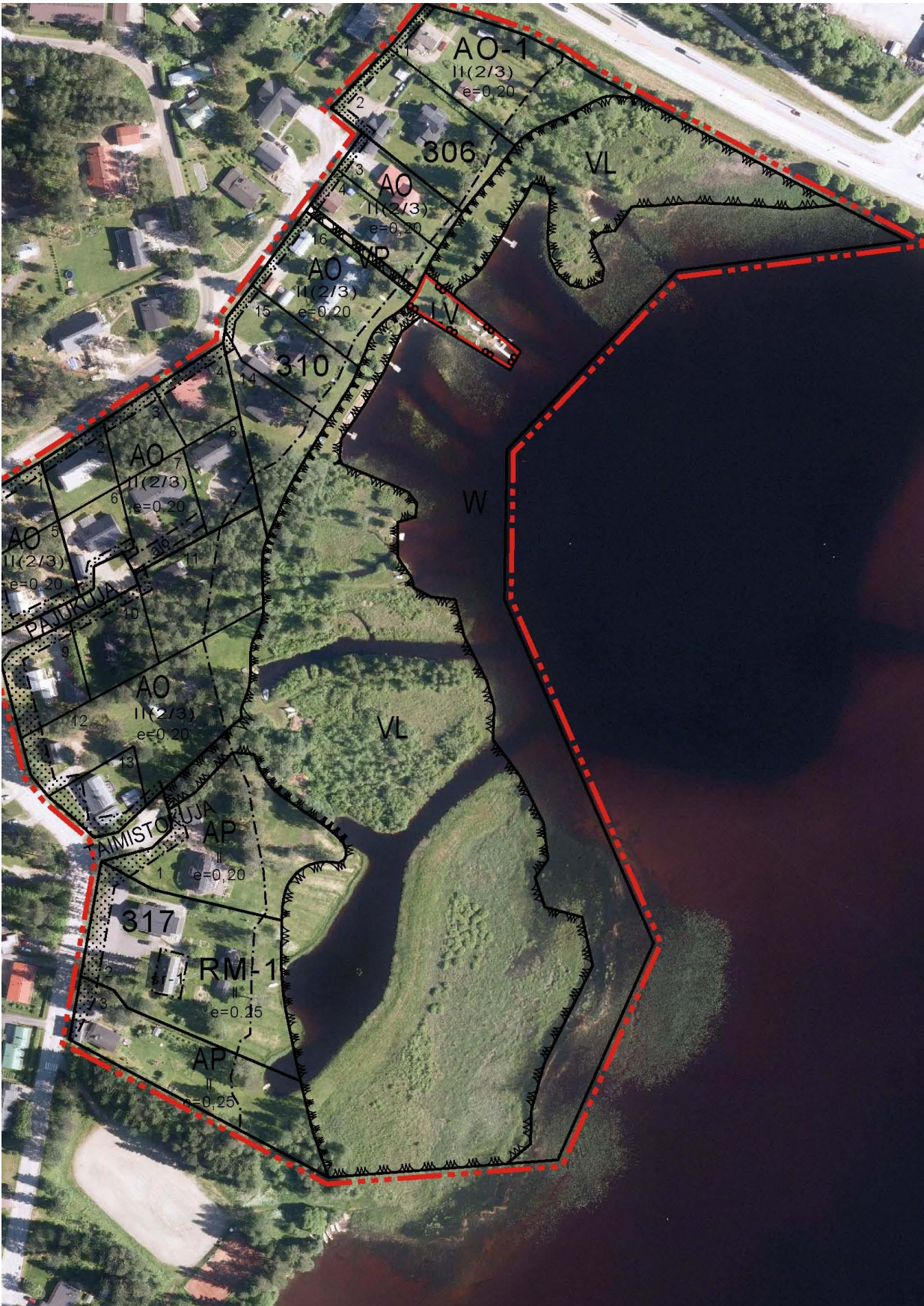
Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. Asemakaavahankkeen myötä tapahtuva maankäytön muutos on verrattain vähäinen, eikä sillä itsessään ole juurikaan vaikutusta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät asemakaavaan maakunta-kaavoituksen ja yleiskaavoituksen kautta.

## **5. ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET**

Asemakaavaratkaisu lähinnä toteaa jo toteutuneen maankäytön, eikä sillä ole vaikutusta väestön rakenteeseen tai kehitykseen kaava-alueella. Rakennuspaikkojen pinta-alat ovat kasvaneet virkistys-alueiden muututtua osaksi korttelialuetta, ja sen myötä myös rakennuspaikkakohtaiset

rakennusoikeudet. Rakennusoikeuden täysimääräinen hyödyntäminen muuttaisi maisemakuvaa tiiviimmäksi, mutta tontit ja niillä oleva rakennusoikeus ovat olleet suuria jo muutettavan kaavan aikaan, ja tonttien voi olettaa säilyvän suurina ja väljinä puutarhatontteina jatkossakin. Palveluihin, työpaikkoihin tai liikenteen järjestämiseen kaavaratkaisu ei vaikuta, eikä kaavaratkaisun myötä ole tarve rakentaa uutta kunnallistekniikkaa. Rakennetun kulttuuriympäristön säilymiseen asemakaavalla on myönteinen vaikutus Pajuniemessä olevan vanhan metsähallituksen herrakämpän suojelun myötä.

Rakennuspaikkoihin liitettävät viheralueet ovat tälläkin hetkellä pääosin tonttien hoidettuja piha-alueita, ainoastaan korttelin 310 tonttiin 11 liitettään hieman laajempi alue, joka ei ole piha-alueeseen kuuluvaa nurmikenttää. Lisäksi korttelin 306 tonttiin 1 ja korttelin 310 tonttiin 14 liitettään pieniä piha-alueena hoitamattomia osia. Yhteensäkin rakennuspaikkoihin liitettävien muuna kuin nurmikenttänä hoidettujen piha-alueiden pinta-ala on noin 0,2 hehtaaria. Nämäkään alueet eivät ole täysin luonnontilaisia, vaan puustoisena säilytetyjä piha-alueiden takaosia. Rannassa olevat veneväylät on ruopattu aiemmin, eikä kaavaratkaisu luo painetta lisäruoppauksille. Luontoon tai luonnonympäristöön kaavaratkaisun vaikutus jää vähäiseksi.



Kuva 6. Ortokuva havainnollistaa rannan maankäyttöä.



*Kuva 7. Korttelin 306 tontin 1 takaosa on täyttömaalle kasvanutta nuorta mäntyvaltaista sekametsää.*



*Kuva 8. Sekapuustoista aluetta korttelin 310 tontin 11 rannan puoleisella osalla.*



## 6. SUUNNITTELUVAIHEET

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen vireilletulon 14.6.2022 (§ 116)

Kunnanhallitus hyväksyi Sotkamon kunnan ja alueen kiinteistönomistajien välisen kaavoituksen käynnistämissopimuksen 14.6.2022 (§ 117)

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä on kuulutettu 16.8.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 16.8.-16.9.2022 välisenä aikana.

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen nähtäville asetettavaksi 31.8.2022 § 106

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 6.9.-7.10.2022 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä

Ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta jätettiin x kpl muistutuksia.

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi asemakaavan

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan

Sotkamossa 17.10.2022

Juha Kaaresvirta

Kaavoittaja

LIITTEET Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

SEURANTALOMAKE	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- tehokkuus	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos	Vanha pinta-ala	Vanha kerrosala
	ha	%	%	k-m2	ek	+/- ha	+/- k-m2	ha	k-m2
AO-1	0,6113	14,79		1223	0,20	0,6113	1223	0	0
AP	0,7628	18,46		1703	0,22	0,7628	1703	0	0
AR	0	0,00		0	0,00	-0,7802	-1951	0,7802	1951
AO	2,7587	66,75		5517	0,20	0,0421	618	2,7166	4899
A yhteensä	4,1328	100,00	37,42	8443	0,20	0,636	1593	3,4968	6850
VL	3,4864	99,36				3,4864			
VP	0,0226	0,64				-1,5112		1,5338	
V yhteensä	3,509	100,00	31,77			1,9752		1,5338	
RM-1	0,5552	100,00		1388	0,25	0,5552	1388		
R yhteensä	0,5552	100,00	5,03	1388	0,25	0,5552	1388		
LV	0,0757	100,00				0,0757			
L yhteensä	0,0757	100,00	0,69			0,0757			
W	2,6467	100,00				0,8373		1,8094	
W yhteensä	2,6467	100,00	23,96			0,8373		1,8094	
Kadut	0,1264	100,00				0,0018		0,1246	
KADUT, TIET	0,1264	100,00	1,14			0,0018		0,1246	
KAAVA-ALUE yht.	11,0458		100,00	9831	0,09	4,0812	2981	6,9646	6850

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 765 Sotkamo Täyttämispvm 28.12.2022  
 Kaavan nimi Pajuniemen asemakaava  
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 16.08.2022  
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus  
 Generoitu kaavatunnus  
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 11,0459 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
 Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 6,9647

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>11,0458</b>	<b>100,0</b>	<b>9830</b>	<b>0,09</b>	<b>4,0813</b>	<b>2980</b>
<b>A yhteensä</b>	4,1328	37,4	8442	0,20	0,6358	1592
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	3,5090	31,8			2,5483	
<b>R yhteensä</b>	0,5552	5,0	1388	0,25	0,5552	1388
<b>L yhteensä</b>	0,2021	1,8			0,0778	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	2,6467	24,0			0,2642	

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>11,0458</b>	<b>100,0</b>	<b>9830</b>	<b>0,09</b>	<b>4,0813</b>	<b>2980</b>
<b>A yhteensä</b>	4,1328	37,4	8442	0,20	0,6358	1592
AO-1	0,6113	14,8	1223	0,20	0,6113	1223
AP	0,7628	18,5	1702	0,22	0,7626	1702
AR					-0,7802	-1951
AO	2,7587	66,8	5517	0,20	0,0421	618
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	3,5090	31,8			2,5483	
VP	0,0226	0,6			-1,5112	
VL	3,4864	99,4			4,0595	
<b>R yhteensä</b>	0,5552	5,0	1388	0,25	0,5552	1388
RM-1	0,5552	100,0	1388	0,25	0,5552	1388
<b>L yhteensä</b>	0,2021	1,8			0,0778	
Kadut	0,1264	62,5			0,0021	
LV	0,0757	37,5			0,0757	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	2,6467	24,0			0,2642	
W	2,6467	100,0			0,2642	

**Sotkamo**  
**Leivolankylän asemakaava-alue**  
**Pajuniemen asemakaava**  
**Asemakaavan muutos ja laajennus**

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*  
10.8.2022

**Sotkamo**  
**Leivolankylän asemakaava-alue**  
**Pajuniemen asemakaava**  
**Asemakaavan muutos ja laajennus**  
***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma***  
**10.8.2022**

## **0 Yleistä**

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää tiedot kaavahankkeen kohteesta ja keskeisestä sisällöstä, tavoitteista sekä vaikutuksista ja niiden arvioinnista. Lisäksi siinä kerrotaan ketä hanke koskee (osalliset), miten ja milloin suunnitteluun voi osallistua ja vaikuttaa, miten kaavahankkeesta tiedotetaan suunnittelun edetessä, mistä saa lisätietoja ja kuka kaavaa valmistelee.

## **1 Asemakaavan kohde**

Kaavoitettava alue käsittää Kainuuntieltä Leivolankylän kenttään ja Sapsojärvestä Alkulantielle ulottuvan alueen Sotkamon kunnassa Leivolankylän asemakaava-alueella. Asemakaavan muutos koskee Leivolankylän asemakaava-alueen kortteleita 6, 10 ja 17, sekä näihin rajoittuvia katu-, puisto- ja vesialueita. Asemakaavan laajennus koskee vesialueita. Sotkamon kunta omistaa katualueet ja Alasotkamon jakokunta omistaa vesialueen ja siihen rajoittuvaa puistoaluetta. Kaavoitettavan alueen muut rakennuspaikat ovat yksityishenkilöiden ja yhtiöiden omistuksessa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 11 hehtaaria. Kaavoitettava alue on rajattu alustavasti liitteenä olevaan karttaan. Lopullinen rajaus määrittyy suunnittelun edetessä.

Kaavamuutosaluetta koskevat asemakaavat on vahvistettu vuosina 1964 ja 1978. Alueelle on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa asuinrakentamisen korttelialueita (AO, AR) ja virkistysalueita (VP), vesialue (W) ja katuja.

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 26.10.2020 hyväksymä Vuokatin yleiskaava 2035. Yleiskaavassa osoitetut maankäyttövaraukset ovat voimassa olevan asemakaavan kaltaisia lukuun ottamatta Pajuniemen aluetta, joka on yleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM). Pajuniemi on osoitettu yleiskaavassa maakunnallisesti arvokkaana kulttuurihistoriallisena kohteena. Rakennusta ei saa purkaa. Kunnostuksessa tulee noudattaa säilyttävää peruskorjaustapaa. Kohdetta koskevista muutoksista ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Sapsojärven rannassa oleva puistoalue (VP) on yksityisten omistamien kiinteistöjen osalta hoidettua piha-aluetta ja Alasotkamon osakaskunnan omistaman alueen osalta ruoppausmassoista syntynyttä maa-aluetta, joka on pajukoitunut. Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Vuokatin yleiskaavan luontselvityksessä todettuja arvokkaita luontokohteita. Suunnittelualue on lähes kokonaan luokiteltua pohjavesialuetta.

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan vireilletulosta 14. kesäkuuta 2022. Kaava laaditaan kunnan omana työnä. Asemakaavahanke on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta ja hankkeesta on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

## **2 Asemakaavan tavoitteet ja sisältö**

Aloite kaavan laatimisesta on tullut maanomistajilta keväällä 2022. Asemakaavan tarkoituksena on päivittää asemakaava vastaamaan toteutunutta ja tavoiteltua tilannetta. Kaavamuutoksen keskeisin tavoite on muuttaa rannalla oleva viheralue (VL) osaksi tontteja yksityisten kiinteistöjen osalta yleiskaavan kriteerien mukaisesti.

Yleiskaavan kriteerien mukaisesti ranta-alueita on liitetty rakennuspaikkoihin vain, kun seuraavat kriteerit ovat täyttyneet:

**1.** Tontteihin liitetään vain yksityisten tai yritysten omistamat virkistysalueet, ei kunnan tai muun julkisyhteisön omistamia alueita eikä yhteisalueita, koska kunnan omistamat alueet ovat kaavamerkinnän ja omistuksen kautta toteutuneet yleisinä alueina ja yhteisalueiden perustamisen tarkoituksenaan ei voi olettaa olevan niitä tarkoitettuna rakennuspaikoiksi.

**2.** Tontteihin liitetään vain kapeat rannan ja tontin välissä olevat virkistysaluekaistat.

**a.** virkistysalueen kokonaisleveys pääsääntöisesti alle 20 m

**b.** poikkeuksellisesti leveämmilläkin virkistysaluekaistoilla tonttiin liittäminen voi tulla kyseeseen, mikäli jokin seuraavista ehdoista täyttyy:

- välittömässä läheisyydessä on laajempia yhtenäisiä rantaan rajoittuvia virkistysalueita,
- rannalla on tonttiin kuuluvia luvallisia rakennuksia / rakennelmia

**3.** Virkistysalueen kautta ei ole osoitettu yleis- tai asemakaavassa reittejä tai kevyen liikenteen väyliä, alueella ei ole käytettyjä polkuja eikä muutettavalla kaistalla voi ennakoida olevan

tulevaisuudessakaan rantareististön tai –väylän rakentamisen tarvetta tai edellytyksiä tai muuta virkistyskäyttötarvetta, tai ranta-aluetta palveleva reitti- tai kevyenliikenteen yhteys voidaan osoittaa tarkoituksenmukaisella tavalla virkistysalueen kaventumisesta huolimatta.

4. Tontin tulee rajoittua suoraan rantapuistoon, esim. katu ei saa katkaista yhteyttä.

5. Uusia tontteja ei muodosteta.

6. Virkistysalueiden käyttötarkoituksen muutos ei saa vaikeuttaa alueen kunnallistekniikan toteutusta.

### **3 Asemakaavoituksen yhteydessä tehtävät selvitykset ja vaikutusten arviointi**

Kaavoitustyön pohjana käytetään Vuokatin yleiskaavatyön yhteydessä laadittuja selvityksiä, katu- ja infrasuunnitelmia, Sotkamon kulttuuriympäristöohjelmaa, rakennuskantatietoja, luonnonvaroihin ja pohjavesiin liittyviä tietoja ja suunnitelmia, muita tehtyjä selvityksiä sekä osallisilta, viranomaisilta ja maastotyöskentelystä kaavoitusprosessin aikana saatavia tietoja. Kaavamuutoksen tavoitteesta johdun tätä kaavahanketta palvelevia erillisselvityksiä ei ole tarkoitus tehdä, mutta lopullisesti lisäselvitysten tarve ratkaistaan kaavoitustyön edetessä.

Vaikutusten selvittämisestä kaavaa laadittaessa on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä seuraavaa:

*Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.*

Asemakaavoituksen yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutukset

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- luonnonympäristöön
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- yhdyskunta- ja energiatalouteen
- liikenteeseen
- maisemaan



## 4 Osalliset

Maankäyttö ja rakennuslain mukaan **osallisia** ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Näin ollen osallisia ovat mm. alueen käyttäjät, lähialueen asukkaat, yritykset, yhtiöt, järjestöt, kunnan luottamuselimet, viranomaiset, maanomistajat sekä muut tahot, joilla on intressiä kaavoitusta koskevissa asioissa. Kaikilla em. osapuolilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Kaavahankkeesta ja siihen liittyvästä luonnosaineistosta saa tietoja kunnan kaavoitus- ja mittautoimistosta.

Keskeisimmät viranomaistahot

- Kainuun ELY -keskus
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Kainuun liitto
- Kainuun pelastuslaitos
- Kainuun museo

## 5 Kaavaprosessi, tiedottaminen ja vaikuttamismahdollisuudet

Vuoden 2000 alusta lähtien kaavoituskäytännössä on noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL). Asemakaavan laatiminen etenee seuraavasti:

### **Hankkeen käynnistymisestä tiedottaminen**

- Tiedottaminen kaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.
- Tiedottaminen tapahtuu Sotkamon kunnassa kaavahankkeita koskevan yleisen ilmoitustavan mukaisesti ilmoittamalla hankkeen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kunnanhallituksen päättämässä ilmoituslehdessä sekä internetissä Sotkamon kunnan kotisivuilla osoitteessa [www.sotkamo.fi](http://www.sotkamo.fi)
- Osallisilla on mahdollisuus lausua mielipide hankkeesta suullisesti tai kirjallisesti.

## **1. viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)**

- Neuvotteluun osallistuvat kunnan lisäksi ely -keskus ja muut viranomaistahot, joiden toimialaa suunnittelu saattaa koskea. Neuvottelussa selvitetään suunnittelua koskevat valtakunnalliset, seudulliset ja muut keskeiset tavoitteet (MRL 66§).

## **Osallisilla mahdollisuus tutustua asemakaavan luonnosaineistoon ja ilmaista mielipiteensä kaavahankkeesta**

- Luonnosaineiston valmistumisesta, mahdollisuudesta tutustua siihen ja esittää mielipide tiedotetaan osallisille, tiedottaminen tapahtuu kunnan yleisen tiedottamistavan mukaan.
- Mahdolliset mielipiteet, lausunnot ja muistutukset käsitellään ja laaditaan vastineet, joiden perusteella kunta tekee päätökset lausuntojen, mielipiteiden ja muistutusten huomioimisesta jatkosuunnittelussa.

## **Laaditaan asemakaavaehdotus**

- Kaavaluonnos työstetään kaavaehdotukseksi, luonnokseen tehdään aiempien päätösten mukaiset muutokset ja tarkistukset.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaavoitus- ja mittaus toimiston ilmoitustaululle sekä kunnan kotisivuille internetiin. Nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan yleisen tiedottamistavan mukaan. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa, ilmoitetaan kirjeitse.
- Ehdotuksesta pyydetään lausunnot, osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus. Muistutukset tulee jättää kirjallisina ennen nähtävilläoloajan päättymistä.
- Lausunnot ja muistutukset käsitellään ja laaditaan vastineet, joiden perusteella kunta tekee perustellut päätökset. Päätöksistä tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän menettelyn mukaisesti.
- Muistuttajalle, joka on ilmoittanut osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

## **2. viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)**

- Neuvottelu pidetään ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä, kun on saatu lausunnot ja muistutukset. Neuvotteluun osallistuvat kunta, ely -keskus ja muut viranomaistahot, joiden toimialaa suunnittelu koskee.

## **Kaavaehdotuksen hyväksyminen**

- Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen tehdään mahdolliset korjaukset ja tarkennukset, minkä jälkeen kaava hyväksytään. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan osallisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Lisäksi kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kunnan kotisivuilla internetissä ja siellä julkaistaan hyväksytty kaava sekä kaavaselostus.

Mikäli kaava ei vastaa laissa esitettyjä sisältövaatimuksia tai kaavan käsittelyssä on tapahtunut menettelytapavirhe, osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollista valittaa kaavasta ja hakea muutosta. Valitus osoitetaan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan (MRL 188 §).

## **6 Laadittavat vaihtoehdot**

Asemakaavan vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

0 Asemakaavamuutosta ei tehdä

1 Asemakaava laaditaan em. tavoitteiden mukaisesti

## **7 Suunniteltu aikataulu**

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan vireilletulon 14.6.2022 § 117

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä on kuulutettu 16.8.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 16.8.2022-16.9.2022 välisenä aikana.

### **ARVIOITU SUUNNITTELUAIKATAULU**

Valmisteluvaihe	kesä 2022
kaavaluonnos nähtäville	syksy 2022
kaavaehdotus nähtäville	talvi 2023
asemakaava hyväksytty	kevät 2023

## **Yhteystiedot**

Kunnassa asemakaavan valmistelusta vastaa ja kaavan laatijana toimii kunnan kaavoittaja Juha Kaaresvirta.

Sotkamon kunta, Kaavoitus- ja mittaus toimisto, Markkinatie 1, 88600 Sotkamo

kaavoittaja

Juha Kaaresvirta

p. 044 750 2144

e-mail [juha.kaaresvirta@sotkamo.fi](mailto:juha.kaaresvirta@sotkamo.fi)

Suunnitteluassistentti

Tiina Kriikkula

p. 040 614 8790

e-mail [tiina.kriikkula@sotkamo.fi](mailto:tiina.kriikkula@sotkamo.fi)

Sotkamossa 10.8.2022

Juha Kaaresvirta

kaavoittaja

# ASEMAKAAVOITETTAVAN ALUEEN RAJAUS

