

SOTKAMON KUNTA

Kaavoitus- ja mittauspalvelut

KAAVOITUSKATSAUS 2023



KAAVOITUSKATSAUS

Rakennuslain toisen osauudistuksen tultua voimaan 1.9.1990 tuli kunnille rakennusasetuksen 8 §:n mukaisesti velvoite laatia vähintään kerran vuodessa kaavoituskatsaus kunnassa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kaavoituskatsaus tuli laatia ensimmäisen kerran vuoden 1991 aikana. Vuoden 2000 alussa voimaan astunut maankäyttö- ja rakennuslaki puolestaan lisää merkittävästi vaatimuksia kaavoituksesta tapahtuvan tiedottamisen suhteen ja siten entisestään korostaa myös kaavoituskatsauksen merkitystä. Vaatimus kaavoituskatsauksen laatimisesta on kirjattu maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:ään.

Kaavoituskatsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä. Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI (MRL)

Maankäyttö- ja rakennuslaki koskee alueiden käyttöä ja rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus sisältävät säännöksiä muun muassa

- alueiden käytön suunnittelujärjestelmästä
- kaavoitusmenettelystä ja vuorovaikutuksesta
- ranta-alueiden suunnittelusta ja rakentamisesta
- tonttijaosta
- kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta
- maan luovuttamisesta ja lunastamisesta
- rakentamiselle asetettavista yleisistä vaatimuksista
- rakentamisen luvista ja muusta rakentamisen valvonnasta

ALUEIDEN KÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ (MRL 4 §)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on

- 1) aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- ja energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys
- 2) merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai
- 3) valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestäväyyteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

(MRL 22 §)

Maakuntakaava

Maakuntakaava on useamman kunnan alueelle laadittava yleispiirteinen alueellinen maankäyttösuunnitelma. Maakuntakaavoituksesta huolehtii maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden muodostavien kuntien muodostama maakunnan liitto. Maakunnan suunnitteluun kuuluvat maakuntasuunnitelma, muuta alueiden käytön suunnittelua ohjaava maakuntakaava ja alueellinen kehittämisohjelma.

Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen. (MRL 25 §)

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa tarkempia kaavoja, kuten yleiskaavaa ja asemakaavaa. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsoettava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta maakuntakaavan toteuttamista.

Sotkamon kunta kuuluu Kainuun liiton maakuntakaava-alueeseen.

Yleiskaava

Kuntatasolla maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen tapahtuu yleiskaavalla. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen sekä muun maankäytön suunnittelun perustaksi. Yleiskaava voidaan laatia vaiheittain tai osa-alueittain.

Yleiskaava sisältää pääpiirteittäiset aluevaraukset asumisen, elinkeinotoiminnan ja virkistyskäytön sekä liikenteen, vesihuollon tai muun yleisen tarpeen järjestämiseksi. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa yksityiskohtaisempia kaavoja (asema- tai ranta-asemakaava).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaavan hyväksyy normaalitapauksessa kunnanvaltuusto. MRL:n mukainen yleiskaava voidaan laatia sisällöltään ja oikeusvaikutuksiltaan erilaisena. Pääsääntöisesti yleiskaava on oikeusvaikutteinen, jollei kunta sitä hyväksyessään nimenomaan päättä, ettei kaavalla ole oikeusvaikutuksia. Oikeusvaikutteisena hyväksytyllä yleiskaavalla voidaan ohjata joko alueiden suunnittelua tai suoraan rakentamista esim. rannoilla tai kyläalueilla.

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. (MRL 35 §)

Asemakaava

Asemakaavat laaditaan alueiden yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Asemakaavalla ohjataan rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. (MRL 50 §)

Asemakaavan tulee osoittaa eri tarkoituksiin varattujen alueiden kuten rakennusmaan, yleiseen liikenteeseen käytettävien liikenneväylien ja muiden yleisten alueiden sijainti ja rajat. Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Rakennusjärjestys

Jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioonottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. (MRL 14 §)

Määräykset voivat koskea:

- Rakennusten kokoa, sijoittelua ja ympäristön huomioonottamista (rakentamistapa, istutukset, ai-
taaminen, ympäristöhoito- -valvonta)
- Rakentamien ohjaamista asemakaava-alueen ulkopuolella (rakennuspaikan koko, rakentamisen
määrä, suunnittelutarvealueen määrittäminen)
- Lupajärjestelmä (lupajärjestelmän kehotukset, helpotukset ja ilmoitusmenettely)
- Muuta (vesihuolto, suunnittelutarvealue)

Rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida syrjäyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen perusteella annettuja säännöksiä. Rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa on asiasta toisin määrätty. Maakuntakaava tai yleiskaava, jolla ei ole oikeusvaikutuksia, eivät syrjäytä rakennusjärjestyksen määräyksiä. Asioista, joista on määrätty Suomen rakentamiskokoelmassa, ei voi antaa poikkeavia määräyksiä rakentamisjärjestyksessä.

KAAVOITUSMENETTELY JA VUOROVAIKUTUS

Osallinen

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoisista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua suullisesti tai kirjallisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia ovat:

- Kaavoitettavan alueen maanomistaja
- Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (MRL 63.1§). Tämä ei kuitenkaan koske vaikutuksiltaan vähäistä asemakaavan muutosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulisi yleensä käsitellä seuraavia asioita:

Suunnitelman nimi ja suunnittelualue

Suunnittelutehtävän määrittely ja alustavat tavoitteet

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt ja tehtävät selvitykset sekä aikaisemmat aluetta koskevat suunnitelmat

Osalliset

Tiedottaminen

Osallistumismahdollisuudet ja vuorovaikutuksen muodot

Suunniteltu viranomaisyhteistyö

Selvitettävät vaikutukset

Suunnittelussa käsiteltävät vaihtoehdot

Kaavoituksen kulku, suunniteltu aikataulu ja päätöksentekovaiheet

Yhteystiedot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältö ja laajuus voivat kuitenkin vaihdella kaavan tarkoituksen ja merkityksen mukaan.

Osallistuminen kaavaprosessissa

Vireille tulosta ilmoittaminen MRL 63 §

- Ilmoittaminen kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla, yleensä lehtikuuluksella.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutus MRL 62 §

- Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä muusta valmisteluaineistosta
- Vuorovaikutus ja osallistuminen voidaan järjestää monilla tavoilla. Tavallisimmin valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja siitä kuulutetaan lehti-ilmoituksilla ja / tai kirjeitse. Lisäksi kaavaa voidaan esitellä yleisötilaisuuksissa. Viranomaisten ja yhteisöjen kantaa selvitetään viranomaisneuvotteluin ja lausuntopyynnöin.

Ehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville MRL 65 §, MRA 27 §

- Lain mukainen tiedottaminen
- Nähtävillä oloajat 14 vrk ja 30 vrk
- Kunnan jäsenillä ja osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Kunnan on esitettävä perusteltu kannanotto muistutukseen niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöksenteko MRL 67 §

- Lain mukainen tiedottaminen
- Ilmoittaminen hyväksymisestä sitä kirjallisesti pyytäneille
- Mahdollisuus valittamiseen

Vaikuttaminen

Kaavoihin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi vaikuttaa valmistelun aikana osallistumalla julkiseen keskusteluun, tekemällä aloitteita ja jättämällä mielipiteen tai muistutuksen suunnitelmien nähtävillä oloaikana.

Valmistelu, käsittely ja valittaminen

Yleiskaavat ja asemakaavat valmistelee Sotkamon kunnan kaavoitustoimisto ympäristö- ja teknisen lautakunnan alaisuudessa. Kunnanhallitus hyväksyy kaavojen vireille tulon ja kunnanhallitus ja -valtuusto päättävät niiden hyväksymisestä. Hyväksymispäätöksistä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

VALMISTUNEET JA VIREILLÄ OLEVAT SEKÄ TULEVAT KAAVAT SOTKAMOSSA

ASEMAKAAVAT

VUONNA 2022 VOIMAAN TULLEET ASEMAKAAVAT

1. Laanintien ja Ratatien välisen alueen asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen myötä alueelle on mahdollista rakentaa liike- ja toimistorakennuksia muutettavassa kaavassa sallittujen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten lisäksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös polttoaineen jakelun kortteleissa 353 ja 359.

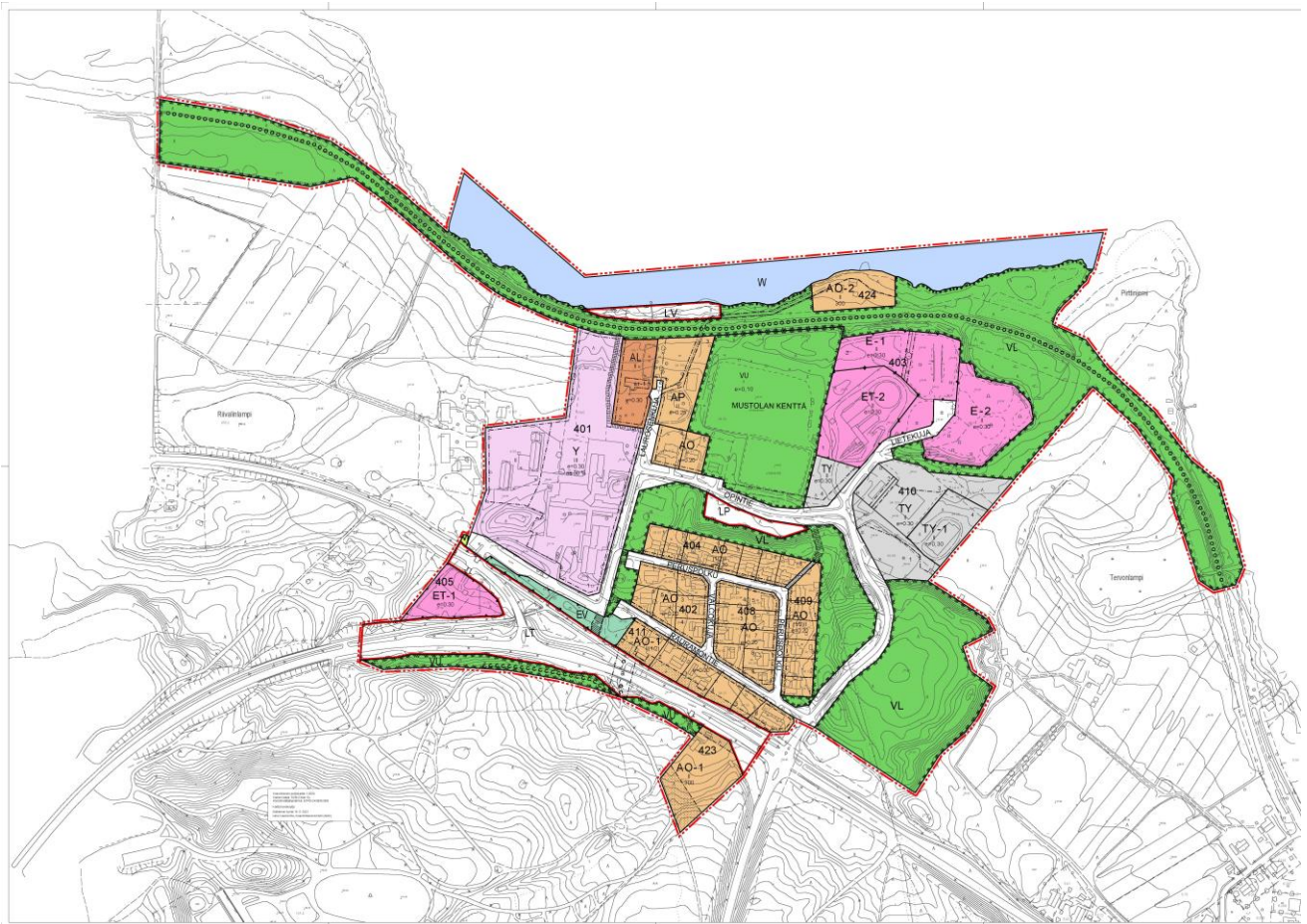
Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen vireilletulon sekä kunnan ja Erkki Tuhkanen Oy:n välisen kaavoituksen käynnistämissopimuksen 26.10.2021. Valmisteluvaiheen kuuleminen suoritettiin loppuvuodesta 2021 ja kaavaehdotus asetettiin nähtäville 8.2.-11.3.2022 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 26.4.2022 § 33. Hyväksymispäätöksestä ei valitettu ja asemakaava tuli voimaan 17.6.2022.



2. Mustolan asemakaava

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa Tenetin koulun rakentamisen suunnitelman mukaisesti kolmikerroksisena sekä koulualueen toteutukseen liittyvät liikennetarkistukset. Lisäksi asemakaavaan on tehty lukuisia tarkistuksia mm. katujärjestelyjen, käyttötarkoitusten, rakennussuojelun ja maaperän tilaa koskevien määräysten osalta.

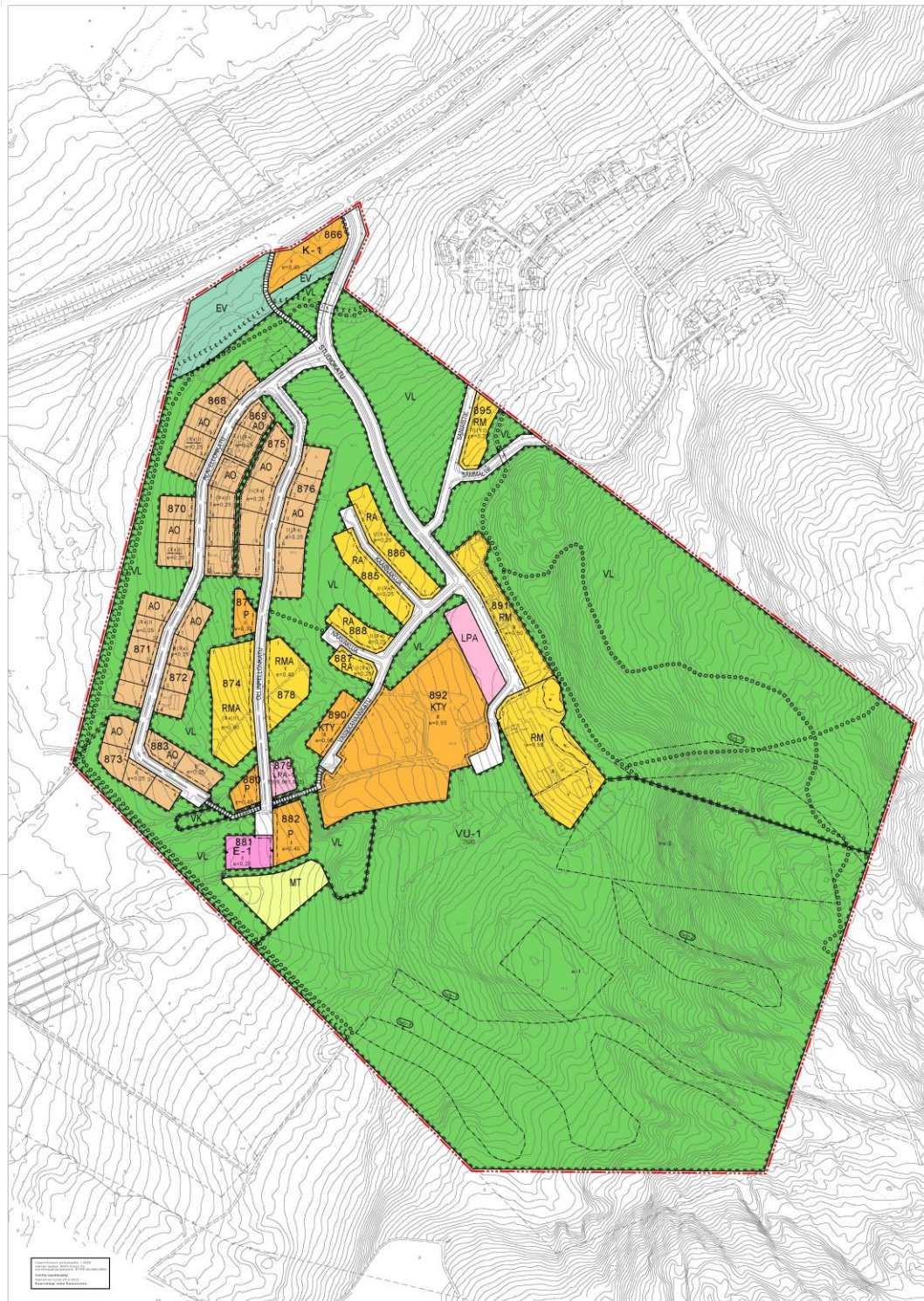
Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vireilletulon 5.10.2021 (§ 219). Kaavahankkeen vireilletulosta on kuulutettu 19.10.2021. Kaavaluonnos on pidetty nähtävillä keuhkotalvella 2022 ja kaavaehdotus 1.4.-2.5.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 21.6.2022 § 55. Hyväksymispäätöksestä ei valitettu ja asemakaavan voimaantulosta kuulutettiin 16.8.2022.



3. Emäntäkoulun asemakaavan muutos

Asemakaavan aluevarauksissa on huomioitu alueelle suunnitellun kisakeskuksen tarpeet sekä elokuvatuotantoon liittyvien toimintojen vaatimat toimitilat ja palvelut.

Kunnanhallitus päätti käynnistää Emäntäkoulun alueen asemakaavamuutoksen 7.12.2021 (§ 272). Kaavahankkeen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta on kuulutettu 21.1.2022. Kaavaluonnos on pidetty nähtävillä alkukesästä 2022 ja kaavaehdotus 6.9.-7.10.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 1.11.2022 § 85. Hyväksymispäätöksestä ei jätetty valituksia Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen ja asemakaavan voimaantulosta kuulutettiin 23.12.2022.



VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT

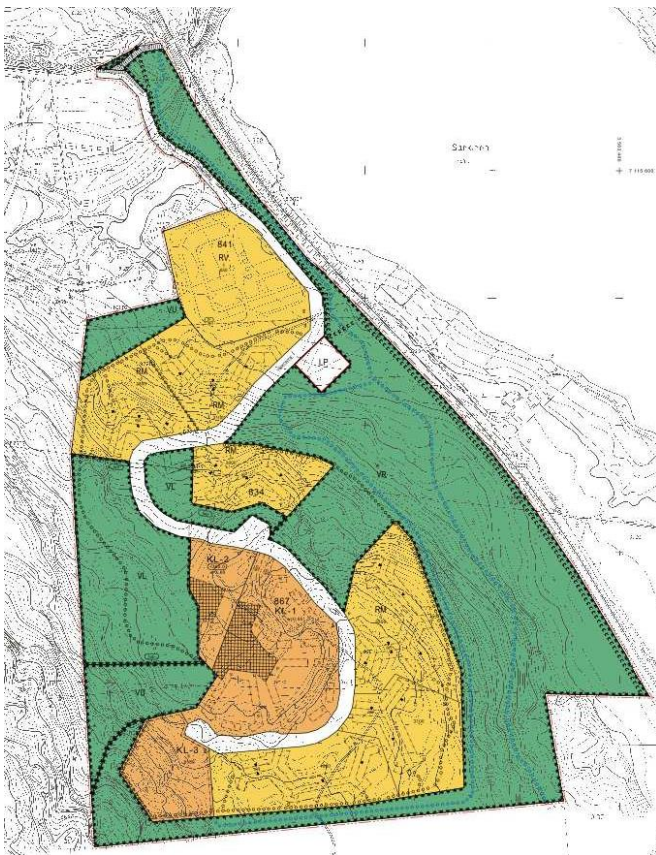
1. Itärinteen asemakaavoitus

Kaavoituksen keskeisimpänä tarkoituksena on ollut suunnitella alueelle korkealuokkainen loma-, majoitus- ja matkailurakentamisen aluekokonaisuus. Asemakaavoitustyön lähtökohtana on arkkitehti Mikko Kannisen laatima aluesuunnitelma.

Kunnanhallitus käynnisti kaavahankkeen 4.3.2008 (§ 71) ja hyväksyi kunnan ja maanomistajien välisen kaavoitussopimuksen 20.11.2008 (§ 281). Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 30.10.2008 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.11.2008 lähtien. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 8.8.-7.9.2011 välisenä aikana.

Itärinteiden asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 4.5-4.6.2012 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta. Ehdotusvaiheen palautteen perusteella asemakaavaan tehtiin pieniä tarkennuksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 25.3.2013. Hyväksytyn asemakaavan pinta-ala on noin 62 hehtaaria ja alueen kokonaisrakennusoikeus lähes 70 000 krs-m².

Asemakaavan hyväksymispäätöksestä jätettiin yksi valitus hallinto-oikeuteen ja lisäksi Kainuun Ely-keskus jätti oikaisukehotuksen. Ely-keskuksen jättämän oikaisukehotuksen johdosta korkeimman mahdollisen rakennuksen kerrosluku on pudotettiin seitsemästä neljään, liikerakentamisen määrä rajoitettiin keskuskorttelin alueella viiteen prosenttiin sekä tehtiin muitakin tarkistuksia kaava-asiakirjoihin. Kunnanvaltuusto hyväksyi oikaisukehotuksen johdosta korjatun asemakaavan 30.9.2013. Ely-keskus ei valittanut Itärinteiden asemakaavasta. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus hylkäsi yksityishenkilön jättämän valituksen 28.5.2014 antamallaan päätöksellä. Hallinto-oikeuden ratkaisuun ei haettu valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Kaavan voimaantulosta ei ole vielä kuulutettu MRL 200.1 §:ssä säädetyllä tavalla, koska sopimusasiat ovat kesken.

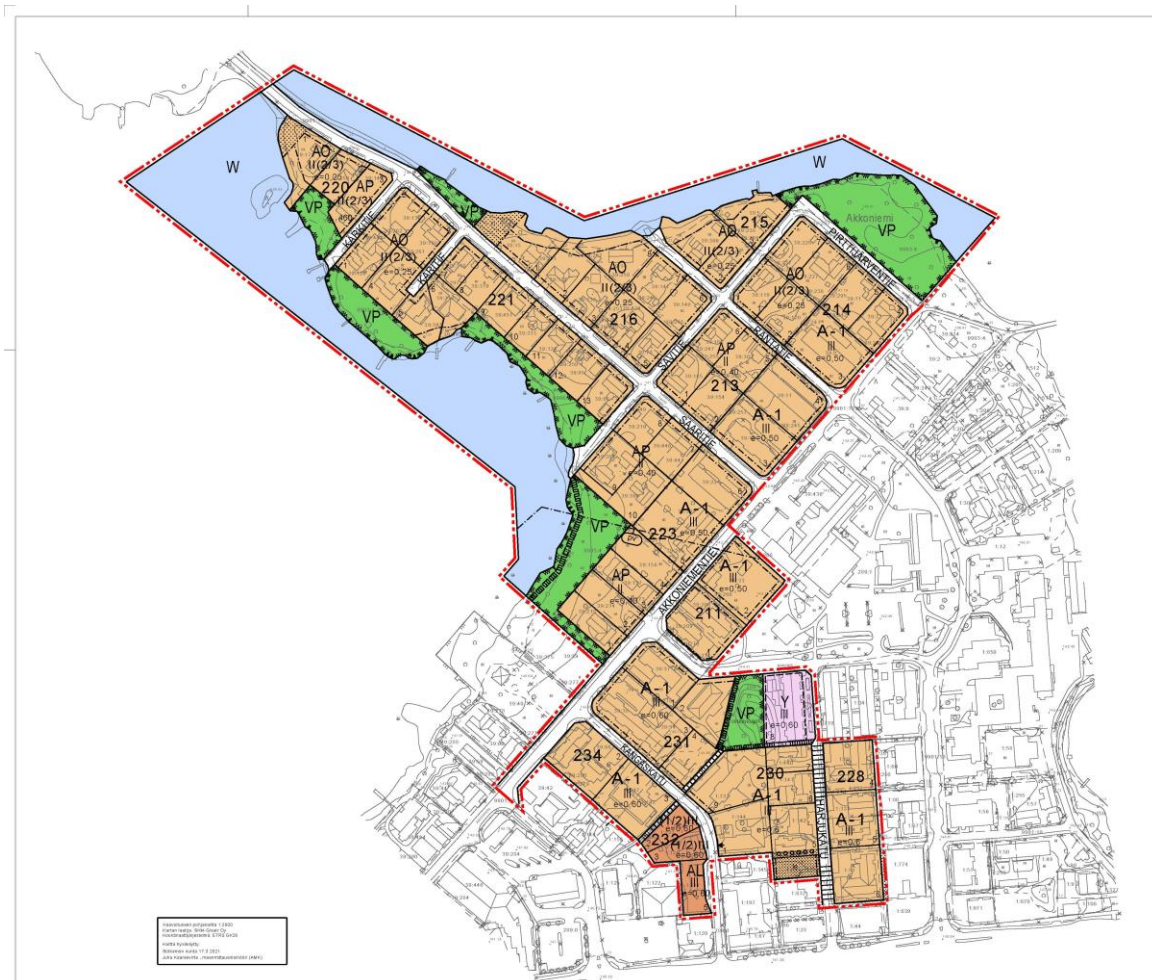


2. Akkoniemen asemakaavan muutos

Akkoniemen alueen asemakaava on pääosin vuodelta 1969 ja muutoinkin kaavamuutosalueen asemakaavat ovat lähinnä 1970- ja 1980 -luvulta, vaikka pieniä osia myös uudemmissa kaavoista sisältyy kaavamuutosalueeseen. Kaavat ovat monelta osin vanhentuneet. Muutettavan kaavan alueella on tarve päivittää asemakaavaa yleisesti ja tarkastella mm. kerroslukuja, kaavarajojen ja kiinteistörajoiden kohtaamista sekä rannan ja tonttien välissä olevien virkistysalueiden käyttötarkoituksia Vuokatin yleiskaavatyön yhteydessä tehtyjen linjausten pohjalta.

Kaavahankkeen vireille tulosta on kuulutettu 23.2.2021 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.2.-25.3.2021. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 13.8.-10.9.2021 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta jätettiin seitsemän mielipidettä. Jätetyt mielipiteet kohdistuivat pääasiassa yleisten alueiden käyttötarkoituksiin, mutta myös rakennusaloihin, kulttuurihistoriallisen kohteen huomiointiin ja kevyelle liikenteelle varattuun alueen osaan toivottiin muutoksia.

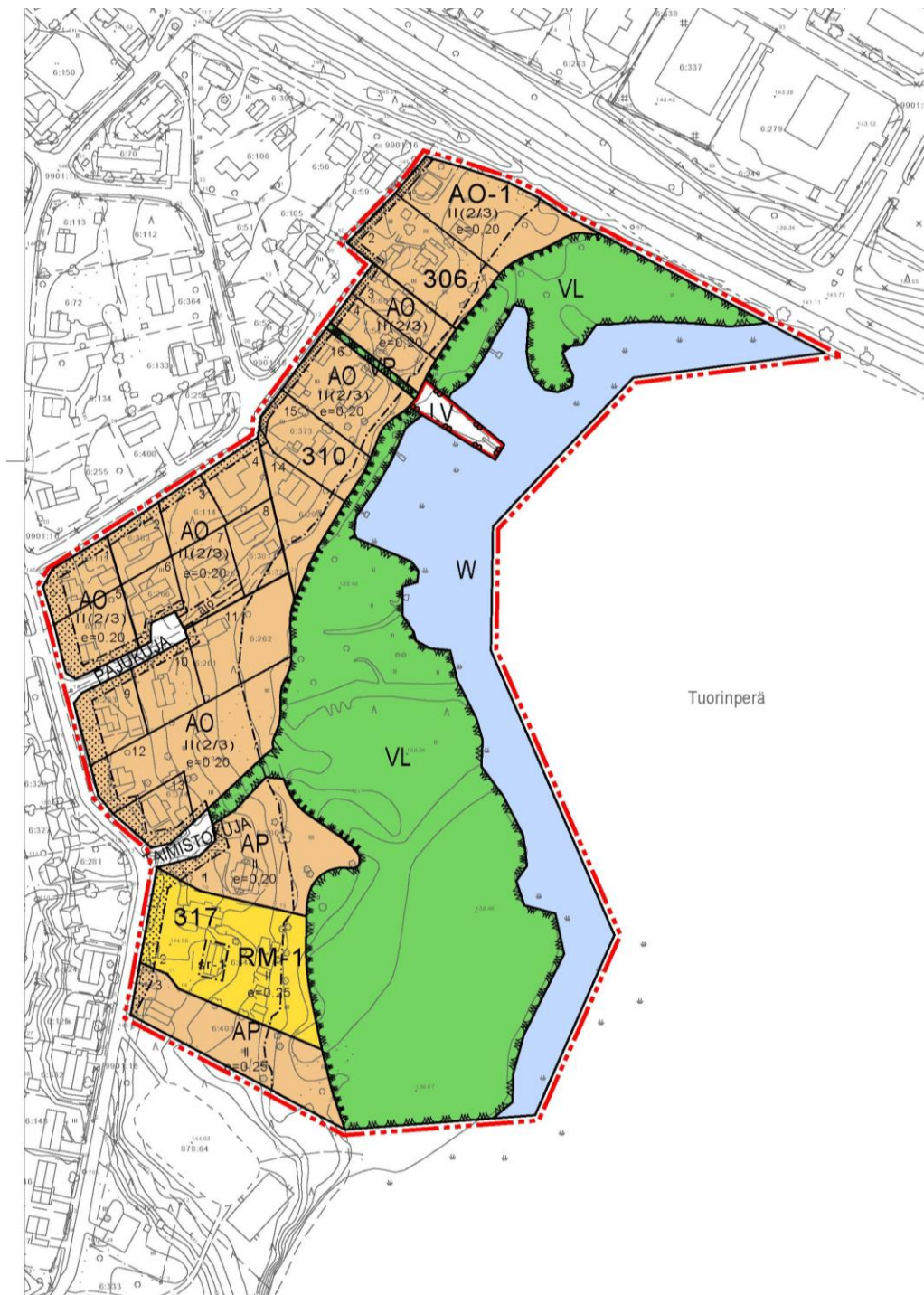
Sotkamon kunta käynnisti loppuvuodesta 2021 ydinkeskustan alueella taajamakuullisen tarkastelun, ja Akkoniemen asemakaavoitettava alue on osittain päällekkäinen taajamakuullisen tarkastelun kanssa. Tästä johtuen Akkoniemen asemakaavaohje jäi odottamaan taajamakuullisen tarkastelun etenemistä. Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 16.8.-16.9.2022 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta. Muistutukset kohdistuivat katualueen rajauksiin. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 1.11.2022 § 84, mutta päätöksentekoon osallistui esteellinen henkilö ja päätös oli kuntalain 97 §:n vastainen. Kunnanhallitus saattoi asian uudelleen kunnanvaltuustolle käsiteltäväksi ja kunnanvaltuusto hyväksyi Akkoniemen asemakaavan 15.12.2022 § 122.



4. Pajuniemen asemakaava

Aloite kaavan laatimisesta on tullut maanomistajilta keväällä 2022. Kaavamuutoksen keskeisin tavoite on muuttaa rannalla oleva viheralue (VL) osaksi tontteja yksityisten omistamien kiinteistöjen osalta Vuokatin yleiskaavoituksen yhteydessä määritettyjen kriteerien mukaisesti sekä päivittää asemakaava muutoinkin vastaamaan toteutunutta ja tavoiteltua tilannetta.

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan vireilletulosta 14. kesäkuuta 2022. Asemakaavahanke on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta ja hankkeesta on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimus. Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 16.8.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 16.8.-16.9.2022 välisenä aikana ja asemakaavaluonnos 6.9.-7.10.2022 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Kaavahanke edennee ehdotusvaiheeseen alkuvuodesta 2023.



5. Maisemakallion asemakaava

Sotkamon kunta on hankkinut maa-alueita asemakaavoitusta varten Vuokatintien varrelta Vuokatintinvaaralle nousevan tien itä- ja länsipuolelta. Maisemakallion asemakaavahankkeen keskeisimpänä tavoitteena on suunnitella uusi matkailurakentamisen alue ja sen kytkeytyminen oleviin palveluihin sekä linjata reitit yleiskaavan maankäyttötavoitteet huomioiden. Kaava-alueeseen sisältyy myös yksityisten henkilöiden omistamaa maa-aluetta, hankkeesta on laadittu kaavoitus sopimus alueen maanomistajien kanssa.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavoituksen vireilletulon ja kaavahanketta koskevan kaavoitus sopimuksen 7.12.2022. Kaavahankkeen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta on kuulutettu 30.12.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 30.12.2022-31.1.2023 välisenä aikana. Kaavaluonnos asetettaneen nähtäville kesällä 2023 ja asemakaava on tavoitteena saada hyväksymiskäsittelyyn vuodenvaihteessa 2023/2024.



RANTA-ASEMAKAAVAT

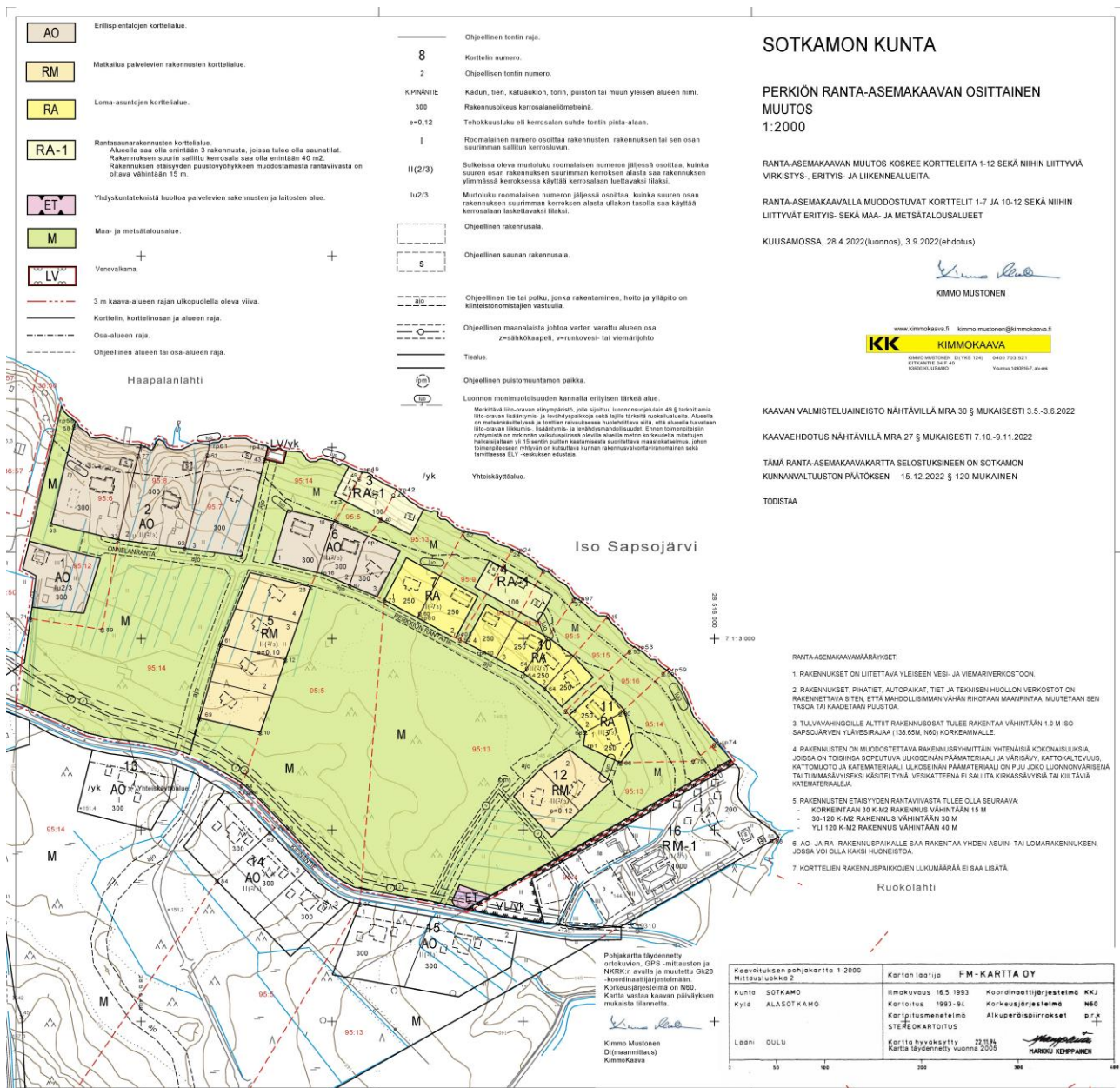
VIREILLÄ OLEVAT RANTA-ASEMAKAAVAT

1. Perkiön ranta-asemakaavan muutos

Ranta-asemakaavoitettava alue sijaitsee Sapsojärven rannalla Laukkalankylällä noin viiden kilometrin etäisyydellä Vuokatista.

Kaavamutoksen tarkoituksena on vähentää matkailurakentamiseen osoitettujen rakennuspaikkojen lukumäärää, muuttaa osa rakennuspaikoista pysyvään asumiseen, sekä tarkistaa aleuiden rajoja ja rakennusoikeuksia. Ranta-asemakaava-alueen pääkäyttötarkoitus on edelleen loma- asuminen.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin keväällä 2022. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 7.10.-9.11.2022 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi Perkiön ranta-asemakaavamutoksen 15.12.2022.



YLEISKAAVOITUS

VIREILLÄ OLEVAT YLEISKAAVAT

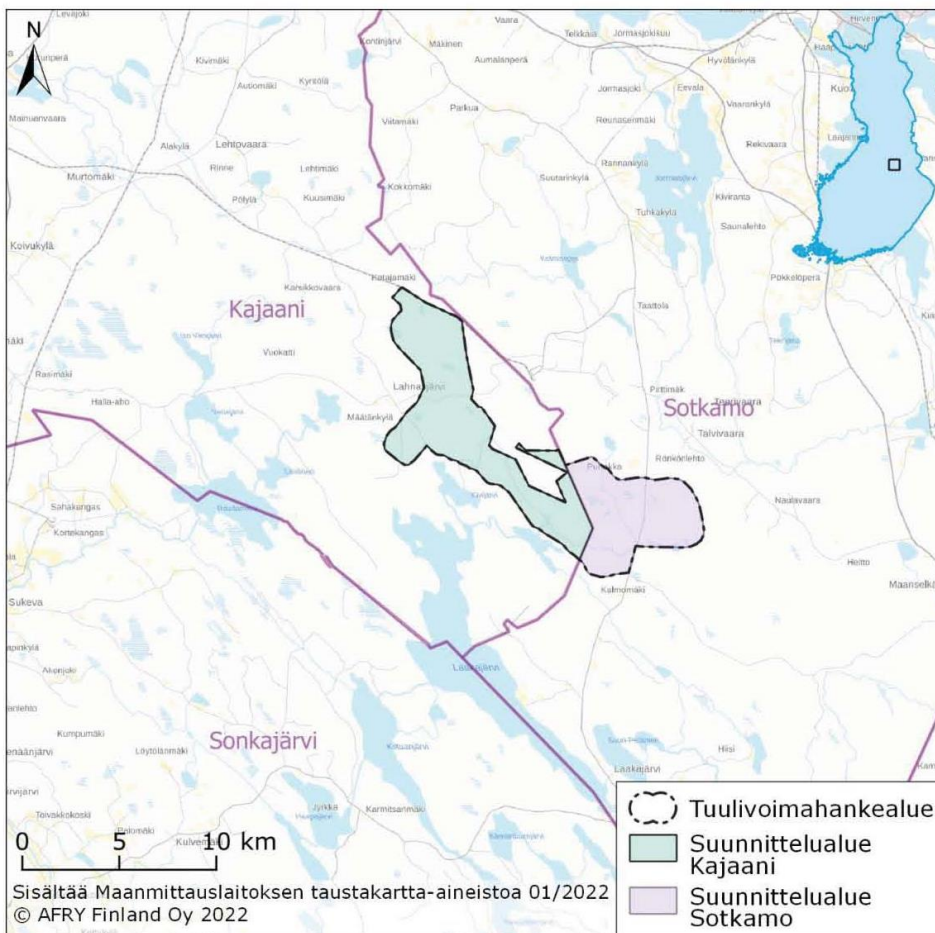
1. Sivakkalehdon tuulivoimayleiskaava

Kunnanhallitus on hyväksynyt Sivakkalehdon tuulivoimayleiskaavan vireille tulon ja hanketta koskevan kaavoitus sopimuksen 30.8.2021. Sivakkalehdon alue sijaitsee Terrafamen kaivoksen eteläpuolella Sotkamon ja Kajaanin alueilla.

Hankkeelle tullaan soveltamaan YVA -menettelyä. Alustavien vaihtoehtojen perusteella koko tuulivoima-alueelle olisi mahdollista sijoittaa noin 63-78 tuulivoimalaa, joista Sotkamon puolelle noin 20-25 voimalaa. Yksittäisen tuulivoimalan niemellisteho olisi 6-10 MV. Kaavamenettelyssä tullaan selvittämään eri vaihtoehtoja esimerkiksi voimaloiden sijoituspaikkojen ja niiden lukumäärän, tuulivoimapuiston sähköverkkoon liittämisen ja tuulivoima-alueen lopullisen koon osalta.

Hankeen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitettiin 29.3.2022 ja OAS on ollut nähtävillä siitä lähtien. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn alustavan aikataulun mukaan kaavaluonnos tulisi nähtäville alkuvuodesta 2023, mutta aikataulu on viivästynyt.

Alla olevassa kartassa on esitetty alustava hankealue. Hankealue on rajattu siten, että alustavista voimalapaikoista on etäisyyttä asutukseen vähintään 1,5 km.



Kuva 2-1. Kaavoitettavan alueen rajaus ja sijainti.

YLEISKAARVOITUKSEN JATKAMINEN

Keskusta-alueen kehittämisen turvaamiseksi Sotkamon kunta on päättänyt käynnistää masterplan – tyyppisen hankkeen kirkonkylän alueelle. Sotkamon kirkonkylän masterplan -työn tarkoituksena on luoda kokonaisvaltainen kuva ja ratkaisuehdotuksia taajaman elinvoiman turvaamiseksi ja kehittämiseksi. Hanke alkoi syyskuussa 2020 ja masterplan -ehdotusta käsiteltiin kunnanvaltuustossa 31.5.2021. Kunnanvaltuusto palautti masterplanin jatkovalmisteluun kirkonkylän kiinteistötehokkaan rakentamisen, matkailua tukevien alueiden sekä palvelu- ja liikerakentamisen huomioimiseksi. Lisäksi todettiin, että taajamakuvallinen tarkastelu tulee toteuttaa yhdessä masterplanin kanssa ja uusi kuntastrategia tulee yhdistää masterplaniin. Kunnanvaltuusto myös edellytti masterplanilta pidemmälle ulottuvaa visiota kirkonkylän kehityksestä.

Osana kirkonkylän masterplan -hanketta käynnistettiin Sotkamon ydinkeskustan taajamakuvallinen tarkastelu loppuvuodesta 2021. Tehtävää suorittamaan valittiin FCG Oy ja hankkeen projektipäällikkönä toimi arkkitehti Mirjam Hyvönen. Työhön valitun konsultin tehtävänä oli laatia vuorovaihtuissa suunnittelussa raportti, jossa määritetään Sotkamon keskustan ydinalueen taajamakuvallinen tavoitetilä. Työn tarkoituksena on tunnistaa Sotkamon kirkonkylän keskusta-alueen taajamakuvallisesti tärkeät ominaispiirteet ja vetovoimatekijät, vahvistettavat ja korostettavat paikat sekä kehittämisen paikat. Tarkastelu ohjaa myöhempää asemakaavoitusta taajamakuvaan vaikuttavien ratkaisujen osalta ja toimii ns. punaisena lankana, jonka avulla eri hankkeet kytketään ulkoiselta ilmeeltään yhdeksi kokonaisuudeksi. Hankkeen aikana taajamakuvalliseen tarkasteluun kytkettiin myös pysäköintiselvitys. Raportti valmistui loppuvuodesta 2022 ja se on tarkoitus käsitellä kunnanvaltuustossa yhdessä masterplanin kanssa vuoden 2023 aikana.

Taajamakuvallisen tarkastelun ja kirkonkylän masterplanin hyväksymisen jälkeen arvioidaan kaavallisten jatkotoimenpiteiden tarve.

MAAKUNTAKAAVA

Voimassa olevat maakuntakaavat

Kainuun maakuntakaava 2020

Kainuun kokonaismaakuntakaava 2020 on hyväksytty Kainuun maakuntavaltuustossa 7.5.2007 ja Valtioneuvosto on vahvistanut maakuntakaavan 29.4.2009 (valtioneuvoston päätös YM3/5222/2007). Maakuntakaava 2020 kattaa koko Kainuun alueen ja siinä on käsitelty kaikki kaavan valmistelu aikana tunnistetut keskeiset maankäyttömuodot.

Kainuun 1. vaihemaakuntakaava

Kainuun 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.3.2012 ja se on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.7.2013 (ympäristöministeriön päätös YM2/5222/2012). Korkein hallinto-oikeus hylkäsi ympäristöministeriön vahvistuspäätöksestä tehdyt valitukset 16.2.2015 (taltionumero 384: dnrot 2683/1/13 ja 2687/1/13). Kaava koskee puolustusvoimain ampuma- ja harjoitusalueita sekä niiden melualueita.

Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava

Lainvoimainen Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 1.12.2014 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 7.3.2016 (ympäristöministeriön päätös

YM7/5222/2014). Kaava koskee vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista ja mitoitusta Kainuussa.

Kainuun tuulivoimamaakuntakaava

Kainuun tuulivoimamaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 30.11.2015 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 31.1.2017. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi ympäristöministeriön vahvistuspäätöksestä tehdyn valituksen 21.5.2019 (taltionumero 2294, dnro: 6425/1/17). Kaavassa osoitetaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti tuulivoiman hyödyntämiseen parhaiten soveltuvat alueet Kainuussa.

Kainuun vaihemaakuntakaava 2030

Lainvoimainen Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.12.2019. Kainuun vaihemaakuntakaavassa 2030 käsitellään alue- ja yhdyskuntarakennetta, virkistystä, liikennejärjestelmää, luonnon- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvarojen käyttöä ja elinkeinojen toimintaedellytyksiä. Maakuntakaavassa osoitettavien uusien kaavaratkaisujen osalta Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 kumoaa tai muuttaa osin Kainuun maakuntakaavan 2020 kaavaratkaisuja ja sisältää teknisluonteisia korjauksia Kainuun 1. vaihemaakuntakaavan, Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan ja Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan kaavamerkintöihin ja -määräyksiin.

Vireillä olevat maakuntakaavat

Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035

Kainuun maakuntavaltuusto on päättänyt 17.6.2019 kokouksessaan käynnistää vaihemaakuntakaavan laatimisen tuulivoimamaakuntakaavan tarkistamiseksi. Tuulivoimamaakuntakaavan tarkistaminen on tullut ajankohtaiseksi, sillä nopeasti kehittyvä toimiala voi mahdollistaa uusia tarkastelunäkökohtia ja uusia potentiaalisia alueita tuulivoimatuotannolle.

Kainuun tuulivoimamaakuntakaavaksi 2035 nimetyssä vaihemaakuntakaavassa käsitellään seudullisesti merkittäviä tuulivoimaloiden alueita, muutostarpeita voimajohtojen maakuntakaavamerkintöihin sekä merkittäviä pohjavesialueita. Maakuntakaavassa osoitettavien uusien kaavaratkaisujen osalta Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035 voimaan tullessaan kumoaa tai muuttaa osin Kainuun maakuntakaavan 2020, Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan 2030 ja Kainuun vaihemaakuntakaavan 2030 kaavaratkaisuja.

Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035 on edennyt luonnosvaiheeseen. Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan 2035 kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 22.12.2021-31.1.2022 välisenä aikana. Luonnosvaiheen jälkeen on laadittu tuulivoimamaakuntakaavan tarkistamisen maisemavaikutusten arviointi, havainnekuvat ja näkemäanalyysi sekä aluetalousvaikutusten arviointi. Ennen kaavaehdotuksen julkistamista käydään vielä uusi vuoropuhelu puolustusvoimien kanssa kaavaehdotuksen sisällöstä.

ARVIO ASUMISEEN VARATTUJEN TONTTIEN RIITTÄVYYDESTÄ

Härkökiven asemakaava tuli voimaan loppuvuonna 2007. Kaava-alueella oli kunnan omistamia omakotitalotontteja 50 kappaletta ja asuinpientalotontteja neljä kappaletta. Alueen kunnallistekniikka on toteutettu pääosin vuoden 2008 aikana. Tonteista on luovutettu rakentajille 45 omakotitalotonttia ja kolme pientalotonttia. Varauksessa on kaavoituskatsauksen laatimishetkellä kaksi omakotitalotonttia, joten vapaana on siis kolme omakotitalotonttia ja yksi pientalotontti.

Emäntäkoulun alueelle rakennettiin vuonna 2021 uusina katuina Ollinpellonkatu, Kaarnakuja, Naavakuja ja Vasikkahaankatu sekä niihin liittyvä kunnallistekniikka ja saneerattiin Emäntäkouluntie. Kaarnakujan, Naavakujan ja Vasikkahaankadun varrella olevat korttelit on osoitettu asemakaavassa lomarakentamiseen, mutta Ollinpellonkadun varrella on kaksikymmentä pysyvään asumiseen soveltuvaa tonttia. Tällä hetkellä kaikki Ollinpellonkadun varrella olevat tontit on myyty tai varattu. Aiemmin rakennetun Alapellonkadun varrella on yhteensä 29 omakotitalotonttia, joista 11 on myyty ja neljä varauksessa, joten vapaita tontteja Alapellonkadun varrella on 14 kappaletta.

Nivun alueen asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa marraskuussa 2009 ja alueen kunnallistekniikka on rakennettu kesän ja alkusyksyn 2010 aikana. Alueelta on myyty 16 omakotitonttia. Lisäksi asuinpientalojen korttelialueelta on luovutettu kaksi rakennuspaikkaa omakotitorakentamiseen. Nivun alueella on vapaana yhteensä yhdeksän omakotitorakentamiseen soveltuvaa rakennuspaikkaa. Nivun lisäksi keskustaaajaman pohjoispuolella kunnalla on yksi omakotitontti Makkosmäellä.

Sotkamojärven etelärannan asemakaava-alueella on ollut 22 kunnan omistamaa omakotitalotonttia ja kolme pientalotonttia. Rakentajille on luovutettu tältä alueelta kymmenen omakotitalotonttia ja kaikki pientalotontit. Yksi kunnan omistama tontti ei ole vielä myynnissä, joten vapaana on 11 omakotitalotonttia.

Asemakaava-alueella olevia kunnan vakituisen asumisen tontteja on myyty viimeisen kymmenen vuoden aikana muutamia/vuosi. Vuonna 2022 asemakaava-alueelta luovutettiin 14 rakentamatonta omakotitalotonttia, joista 11 Kajawood Oy:lle Emäntäkoulun alueelta.

Asemakaavassa kerrostalorakentamiseen tarkoitettuja vajaasti rakennettuja tai rakentamattomia rakennuspaikkoja on keskustaaajamassa ja sen ympäristössä tämänhetkiseen kysyntään nähden kohtuullisesti, mutta osassa vajaasti rakennetuista tonteista on vielä käytössä olevia rakennuksia.

Kunnan vakituisen asumisen tonttitarjonta on tällä hetkellä ja myös lähivuosina turvattu. Vapaita tontteja on kysyntään nähden riittävästi, mutta tarjonnassa tulee huomioida myös sijainti, monipuolisuus ja houkuttelevuus. Kunta on ostanut viime vuosina raakamaata Nurmestien ja Rauramonlammen väliseltä alueelta, ja tämän alueen asemakaavoitus on käynnistynyt. Alustavassa kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu 23 omakotitalotonttia ja kaksi pientalotonttia. Tavoitteena on, että alueen rakentaminen pääsisi käynnistymään vuoden 2024 aikana.

Kunta on noudattanut johdonmukaista maapolitiikkaa ja ollut viime vuosina aktiivinen maan ostossa. Tästä johtuen kunnalla on kohtuullinen raakamaareservi, mutta maanomistuksen sirpaleisuus tuo haasteita tarkoituksenmukaisten suunnittelukokonaisuuksien hankintaan. Maankäytön suunnittelun kannalta keskeisiltä alueilta maan hankintaa tulisi edelleen jatkaa aiempien vuosien tapaan, jos se käyväällä hinnalla on mahdollista. Näin voidaan varmistaa kaavahankkeiden oikea ja halutunlainen kohdentuminen, kohtuullinen hintataso ja tasainen tonttitarjonta.

MUUTA AJANKOHTAISTA

Hallitus antoi 15.9.2022 eduskunnalle esityksen rakentamislaki. Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi rakentamislaki. Voimassa olevaa maankäyttö- ja rakentamislakia muutettaisiin kumoamalla siitä rakentamista koskevat luvut ja muuttamalla sen nimike alueidenkäyttölaiksi. Uudella rakentamislaila pyritään parantamaan sääntelyn vaikuttavuutta erityisesti ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi, kiertotalouden edistämiseksi sekä rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistamiseksi. Päävastuullisen toteuttajan vastuuta koskevilla uusilla säännöksillä tähdättäisiin rakentamishankkeen laadukkaaseen toteutukseen. Rakentamista varten tarvittavien lupien rajausta täsmennettäisiin ja lupavelvoitetta supistettaisiin.

Sotkamossa 4.1.2023

Juha Kaaresvirta
kaavoittaja