

**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.

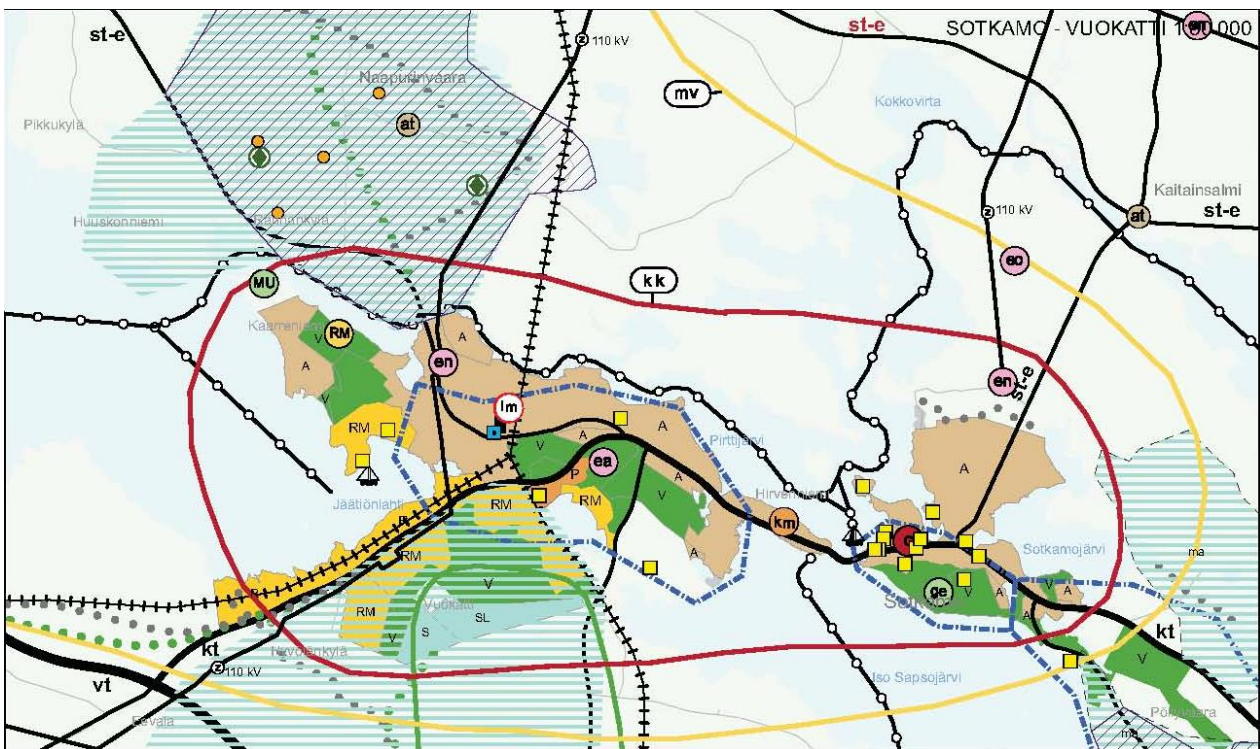
# 1. PERUSTIEDOT

## 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 taajamaku- vallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajama- alueiden viihtyisyyteen, uudisrakentamisen sopeuttamiseen rakennettuun ympäristöön ja liikenne- turvallisuuteen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutet- tavuuteen kestäväillä liikkumistavoilla sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Yksi- tyiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonpe- rintöarvot säilyvät.

Vähittäiskaupan suuryksikön merkinnällä (km) osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskau- pan 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 yh- dessä muiden hankkeiden kanssa muodosta merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiin- nittää 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 vir- kistys-, suojelu- ja muut alueet, joista on mahdollista kehittää matkailu- ja virkistystoimintaa palve- leva laaja kokonaisuus.

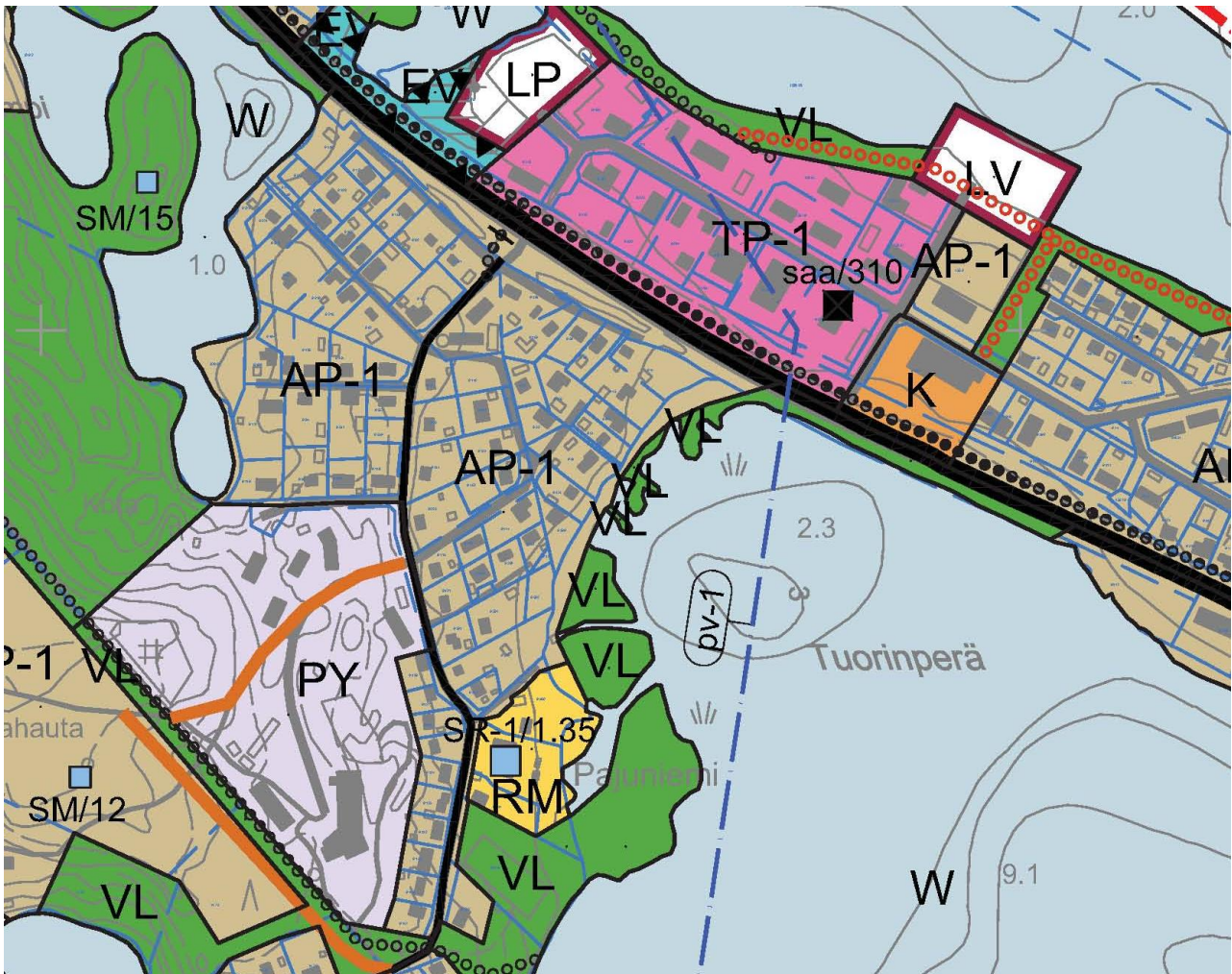
Kaupunkikehittämisen kohdealuetta tulee kehittää valtakunnallisesti vetovoimaiseksi, yhdyskunta- rakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi osaamisen, yritystoiminnan, kaupallisten pal- velujen sekä matkailu- ja vapaa-aikapalvelujen alueeksi. Alueen kehittämisessä tulee kiinnittää eri- tyistä 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 -kehittämisperiaatemerkinällä esitetään keskeisten liikenneväylien ja maaseutuasutuksen 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 tilavauudet 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.

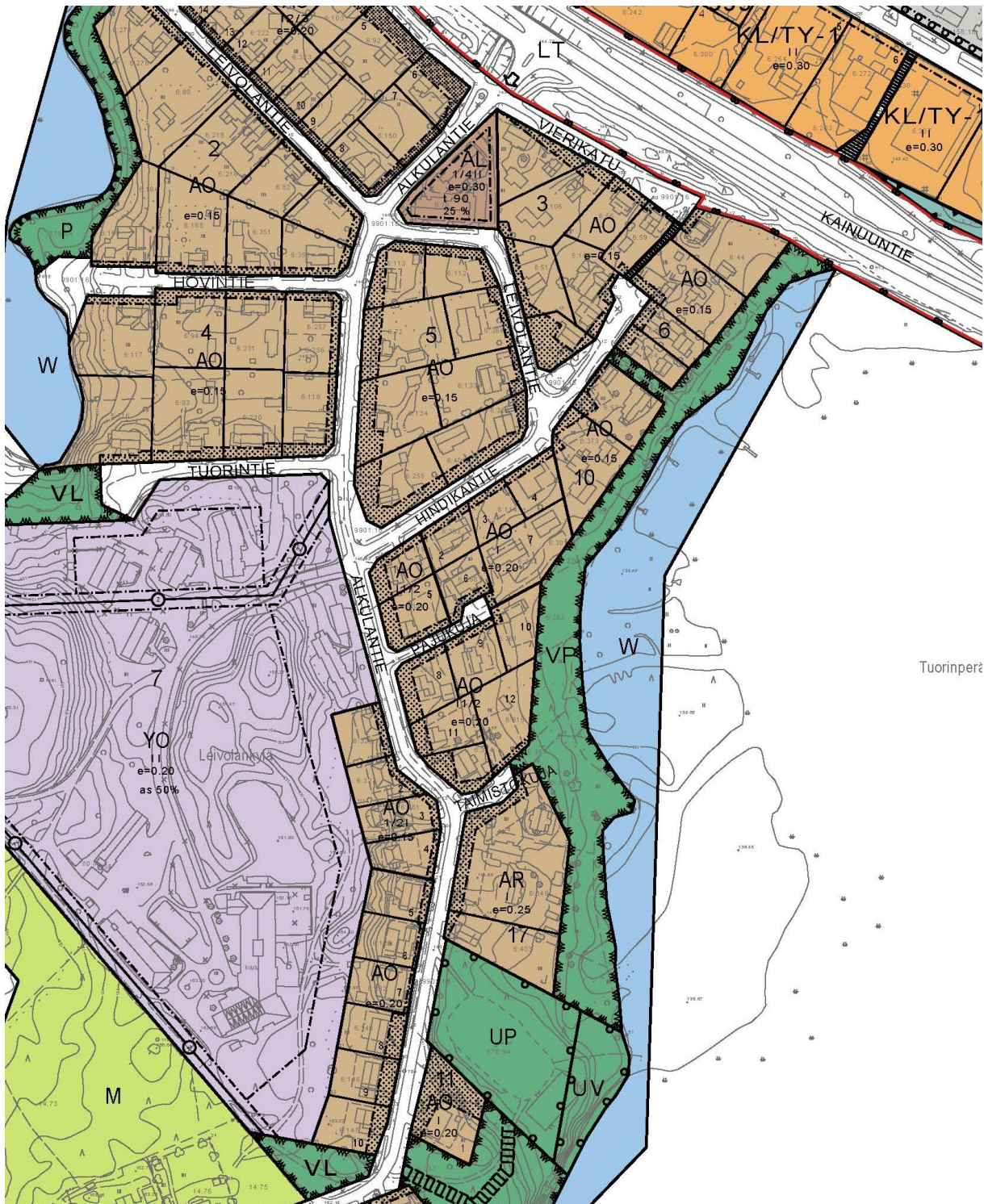


Kuva 2. Vuokatin yleiskaava 2035.

## 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 PERUSTE- LUT**

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 osakaskunnan omistamia vesijättö- ja täyttömaa-alueita, jotka ovat säilyneet edelleen virkistysalueina. Näillä alueille 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. Täyttä 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-aluetta masiivisempia, 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 rakennusalalla. Korttelin 306 tonteille 1 ja 2 on otettu kaavamääräys, joka velvoittaa huomioimaan liikennemelulta suojautumisen VN:n päätöksen mukaisesti. Kortteleiden 310 ja 317 alueella kulkee vesijohto- ja viemäriinjoja, 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 herrakämpä 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, paikallishistoriaan liittyvät arvot, suojelun kompensointimahdollisuudet ja rakennuksiin tehdyt muutokset.

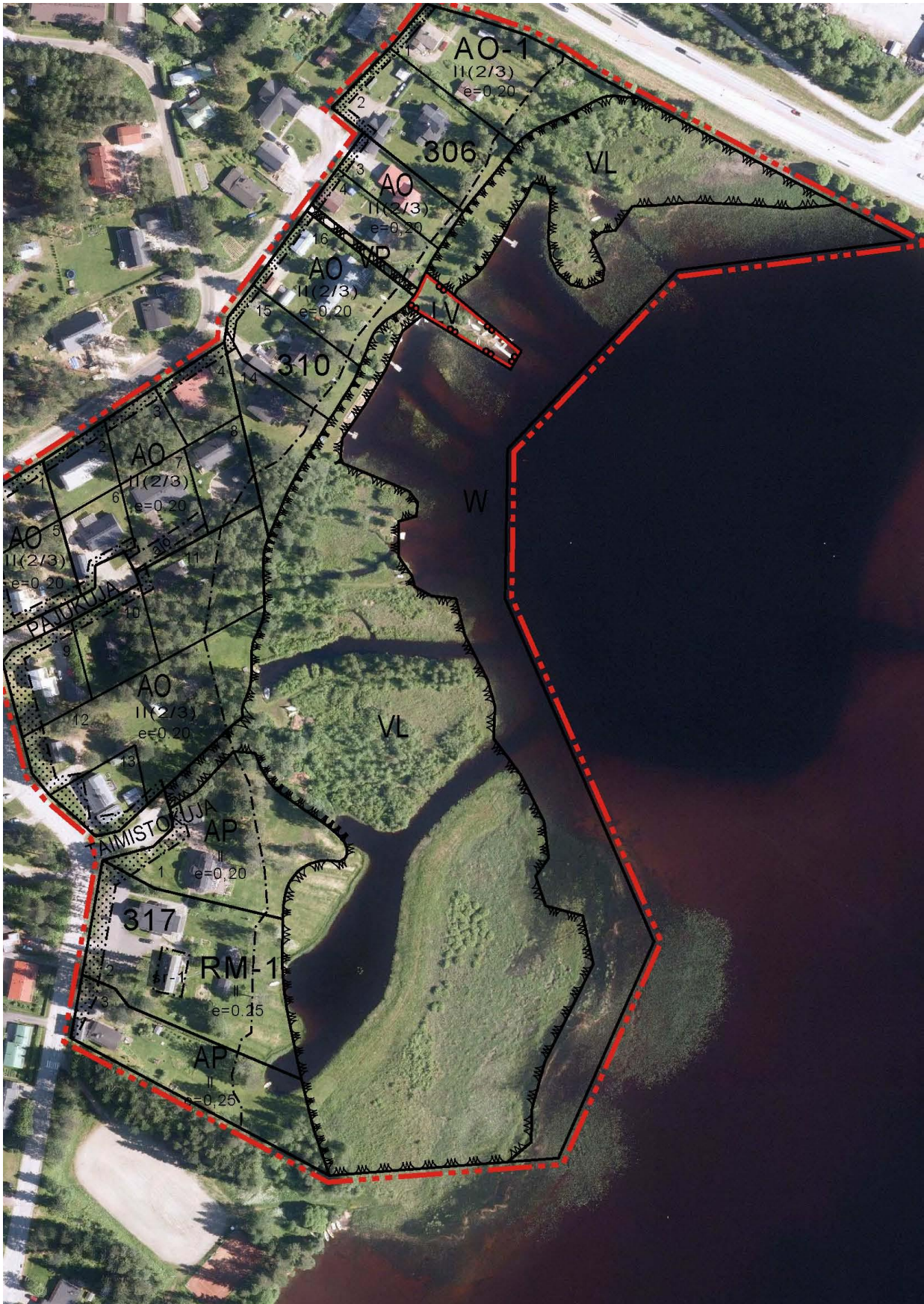
Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. Asemakaavahankkeen myötä tapahtuva maankäytön muutos on verrattain vähäinen, eikä sillä itsessään ole juurikaan vaikutusta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät asemakaavaan maakunta-kaavoituksen 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 virkistysalueiden 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 liitetään hieman laajempi alue, joka ei ole piha-alueeseen kuuluvaa nurmikenttää. Lisäksi korttelin 306 tonttiin 1 ja korttelin 310 tonttiin 14 liitetään 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 kuu-  
lutettu 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 25.1.2023 § 3

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 7.2.-10.3.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty  
muistutuksia.

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi asemakaavan

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan

Sotkamossa 17.10.2022

Juha Kaaresvirta

Kaavoittaja

LIITTEET Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja kaavan laatijan vastineet niihin

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	0,7625	18,45		1702	0,22	0,7625	1702	0	0
AR	0	0,00		0	0,00	-0,7802	-1951	0,7802	1951
AO	2,7585	66,75		5517	0,20	0,0419	618	2,7166	4899
A yhteensä	4,1323	100,00	37,41	8442	0,20	0,6355	1592	3,4968	6850
VL	3,4866	99,36				3,4866			
VP	0,0226	0,64				-1,5112		1,5338	
V yhteensä	3,5092	100,00	31,77			1,9754		1,5338	
RM-1	0,5544	100,00		1386	0,25	0,5544	1386		
R yhteensä	0,5544	100,00	5,02	1386	0,25	0,5544	1386		
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.	11,0447		100,00	9828	0,09	4,0801	2978	6,9646	6850

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 765 Sotkamo Täyttämispvm 06.02.2023  
Kaavan nimi Pajuniemen asemakaava  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 16.08.2022  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 11,0447 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 6,9646

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>11,0457</b>	<b>100,0</b>	<b>9828</b>	<b>0,09</b>	<b>4,0811</b>	<b>2978</b>
<b>A yhteensä</b>	4,1323	37,4	8442	0,20	0,6355	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>	3,5092	31,8			1,9754	
<b>R yhteensä</b>	0,5554	5,0	1386	0,25	0,5554	1386
<b>L yhteensä</b>	0,2021	1,8			0,0775	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	2,6467	24,0			0,8373	

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>11,0457</b>	<b>100,0</b>	<b>9828</b>	<b>0,09</b>	<b>4,0811</b>	<b>2978</b>
<b>A yhteensä</b>	4,1323	37,4	8442	0,20	0,6355	1592
AO-1	0,6113	14,8	1223	0,20	0,6113	1223
AP	0,7625	18,5	1702	0,22	0,7625	1702
AR					-0,7802	-1951
AO	2,7585	66,8	5517	0,20	0,0419	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>	3,5092	31,8			1,9754	
VP	0,0226	0,6			-1,5112	
VL	3,4866	99,4			3,4866	
<b>R yhteensä</b>	0,5554	5,0	1386	0,25	0,5554	1386
RM-1	0,5554	100,0	1386	0,25	0,5554	1386
<b>L yhteensä</b>	0,2021	1,8			0,0775	
Kadut	0,1264	62,5			0,0018	
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			0,8373	
W	2,6467	100,0			0,8373	

**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 pyydetty 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 selvittettävä 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

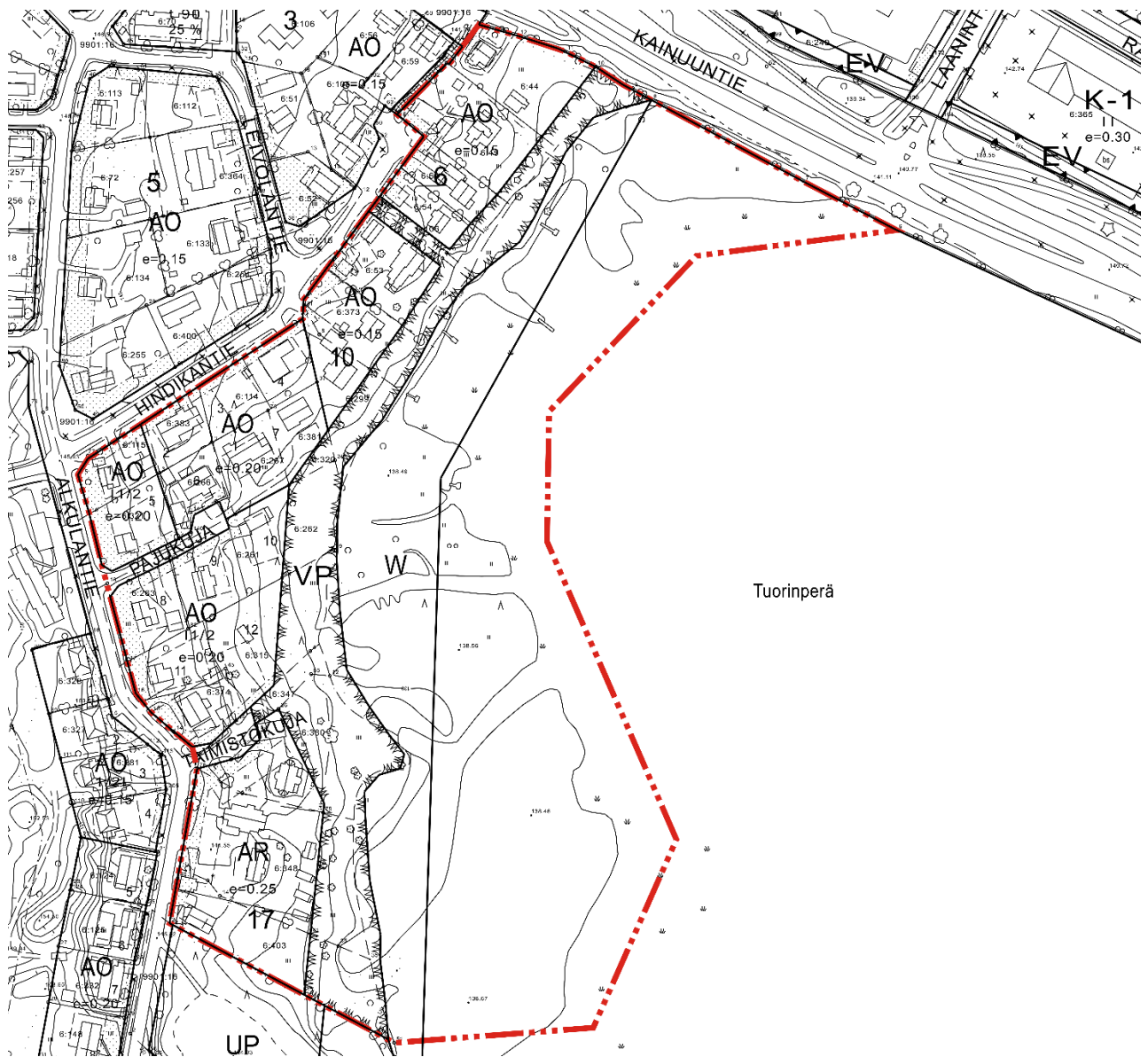
e-mail [tiina.kriikkula@sotkamo.fi](mailto:tiina.kriikkula@sotkamo.fi)

Sotkamossa 10.8.2022

Juha Kaaresvirta

kaavoittaja

# ASEMAKAAVOITETTAVAN ALUEEN RAJAUS





07.03.2023

Sotkamon kunta  
Markkinatie 1  
88600 SOTKAMO

Lausuntopyyntönne 7.2.2023

## **Lausunto Leivolanlahden asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta sekä Pajuniemen asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta, Sotkamo**

Sotkamon kunta pyytää Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueelta lausuntoa Leivolanlahden asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta sekä Pajuniemen asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta.

### **Leivolanlahden asemakaavan laajennus ja muutos**

Asemakaavahanke käsittää Leivolanlammen ja Nurmestien välisen alueen. Kaava-alue liittyy Kainuuntiehen (kt 76) Tervahaudankatu - nimisen kokoojakadun kautta. Sotkamon kunnalla on käynnissä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen suunnitteluvalla tiesuunnitelman ja erillisen rakennussuunnitelman laatiminen kt 76 ja mt 899 (Nurmestie) liikennejärjestelyistä. Kainuuntien ja Tervahaudankadun liittymään on suunniteltu valo-ohjaus tarvittavine kanavoiteineen ja kevyen liikenteen alikulku. Alikulun sijaintia ja toteutustapaa on tutkittu erilaisin vaihtoehdoin, ja jatkosuunnittelun pohjaksi on valikoitunut ratkaisu, jossa alikulku sijaitsee liittymän itäpuolella.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on laadittu melulaskenta vuonna 2022. Ilman meluntorjuntaa Kainuuntieltä kantautuva liikennemelu ylittää melutason ohjearvot maantietä lähimpänä olevilla korttelialueilla ja tämän vuoksi kaavassa on määräys 1,2 metriä korkean meluesteen rakentamisesta Kainuuntien varteen. Tämän lisäksi riittävä meluntorjunta edellyttää meluvallin rakentamista alikulkutunneliin johtavan kevyen liikenteen väylän, Tervahaudankadun ja Kainuuntien rajaamalle alueelle.

Kaavaluonnoksessa osa maa-ainestenottoalueesta sekä ottoalueen ja Kainuuntien välinen alue on osoitettu virkistys- ja urheilupalvelujen alueeksi. Kaavaselostuksen mukaan alue mahdollistaa hyvin monipuolisten urheilutoimintojen, suorituspaikkojen ja kaupallistenkin

liikuntapaikkojen toteuttamisen alueelle. Virkistys- ja urheilupalvelujen alueelle kulkemista varten on asemakaavassa osoitettu ulkoilureitti sekä Nurmestien liittymästä että Tervahaudankadulta. Kaavaselostuksessa todetaan, että mikäli entiseen soraomonttuun tulee sellaisia toimintoja, joiden vuoksi alueelle tullaan autoilla, lienee tarkoituksenmukaisinta järjestää ajoneuvoliikenne Nurmestien kautta ja toteuttaa paikoitus pääosin maa-ainestenottoalueen ulkopuolella. Tervahaudankadun ja Kainuuntien liittymän läheinen korttelialue voisi palvella viereisen virkistys- ja urheilualan pysäköintitarpeita, mutta sinne voisi toteuttaa myös lähialueen toimintaa tukevaa liike- ja palvelurakentamista.

Nurmestien tiealueen varaus on osoitettu niin leveänä, että tien varteen on mahdollista rakentaa kevyen liikenteen väylä Vuokatin liikennejärjestelmäsuunnitelman mukaisesti. Nurmestien ja Kainuuntien risteyksen yleisen tien aluevaraus puolestaan mahdollistaa alikulun ja valo-ohjauksen toteuttamisen risteykseen. Maanteiden varsille on osoitettu suojaviheralueet 55 dB:n teoreettisen meluvyöhykkeen levyisenä.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue lausuu kaavaluonnoksesta seuraavaa.

Mikäli vanhalle maa-ainesten ottoalueelle sijoitetaan virkistys- ja urheilupalveluja, tulee kunnan selvittää ennen kaavaehdotusta alueelle johtavat kulkuyhteydet, mahdollinen tarve uudelle liittymälle ja sen sijainnille Nurmestien osalta sekä kuinka alueen pysäköinti tullaan järjestämään. Nämä on osoitettava asemakaavassa. Kaavaselostuksessa on hyvä esittää myös arvio, kuinka paljon liikennettä virkistys- ja urheilupalvelujen alue aiheuttaisi.

Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue ei näe mahdollisena vaihtoehtona ohjata liikennettä alueelle nykyisen Kainuuntiellä tiesoitteessa 76/3/180 oikea olevan liittymän kautta. Kyseiselle liittymälle on myönnetty liittymälupa maa-ainesten ottoalueesta johtuvaa käyttöä varten. Liittymän paikka ei mahdollista suuremman liikennemäärän ohjaamista alueelle liittymän kautta, ja lisäksi liittymä on liian lähellä Nurmestien liittymää. Liikenteen turvallisuuden ja sujuvuuden kannalta järkevin tapa olisi järjestää liikenne uuden Tervahaudankadun liikennevalo-ohjatun liittymän kautta.

Kaavaselostuksessa on esitetty ajoneuvoliikenteen järjestämistä virkistys- ja urheilualueelle Nurmestien (mt 899) kautta. Kulkuyhteyttä ei ole kuitenkaan osoitettu kaavakartassa kyseiselle alueelle Nurmestieltä. Mikäli kulku mahdolliselle urheilualueelle on tarkoitus järjestää Nurmestieltä, tulee ajoneuvoliittymän sijainti merkitä karttaan nuolella ja liittymän paikasta keskustella ennen kaavaehdotusta Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa. Liittymäpaikkaa selvitetäessä on varmistettava riittävät näkemät liittymästä Nurmestielle sekä liittyvän tien riittävän hyvä tien vaaka- ja pystygeometria.

Kaavakartalla uudelta asuinalueelta virkistys- ja urheilun alueen suuntaan on osoitettu ulkoilureitti. Kaavaselostuksesta ei käy kuitenkaan ilmi, onko reitti käytössä myös talviaikaan. Pysäköintiratkaisuja tulee kaavaehdotusvaiheeseen mennessä myös selkeyttää. Kaavakartalla tulee osoittaa selkeästi virkistys- ja urheilun alueelle johtavat kulkuyhteydet ja pysäköintiratkaisut.

Kaavakartalle ei ole merkitty kantatien 76 ja maantien 899 osalta tiesuunnitelman laatimisen yhteydessä suunniteltuja uusia jalankulun ja pyöräilyn väyliä tai muita liikennejärjestelyjä, jotka on hyvä lisätä kaavakartalle kaavaehdotusvaiheessa. Näin voidaan varmistua, että ratkaisut mahtuvat LT-alueelle ja kokonaisuus hahmottuu paremmin.

Melusteiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota niiden sijoitteluun erityisesti Kainuuntien varressa olevan linja-autopysäkillä johtavan jalankulun väylän lähellä, jossa yhtenäinen melusuojaus katkeaa.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen myöntämään suunnittelulupaan liikennejärjestelyistä kantatiellä 76 ja maantiellä 899 on kirjattu, että liikennejärjestelyjen rakentamisesta ja siihen liittyvistä vastuista sovitaan erikseen ELY-keskuksen ja Sotkamon kunnan kesken. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole tällä hetkellä rahoitusmahdollisuutta kantatietä 76 tai maantietä 899 koskevien liikennejärjestelyjen toteuttamiseksi. Tiesuunnitelmassa tulee esittää myös selvitys rakentamisajankohdasta, rakennuttajasta, kustannusvastuista sekä hoitovastuista. Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue huomauttaa, että lähtökohtaisesti kunta vastaa maankäytön maanteille aiheuttamien muutostarpeiden suunnittelusta ja toteutuksesta, toimien yhteistyössä ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa. Maanteiden järjestelyt tulee toteuttaa heti maankäytön alkaessa toteutua.

### **Pajuniemen asemakaavan muutos ja laajennus**

Kaavoitettava alue käsittää Kainuuntietä Leivolankylän kenttään ja Sapsojärveltä Alkulantielle ulottuvan alueen Sotkamon kunnassa Leivolankylän asemakaava-alueella. Asemakaavan muutos koskee korttelia 6, 10 ja 17 sekä näihin rajoittuvia katu-, puisto- ja vesialueita. Kaavamuutoksen keskeisin tavoite on muuttaa rannalla oleva viheralue (VP) osaksi tontteja yksityisten omistamien kiinteistöjen osalta yleiskaavan kriteerien mukaisesti.

Alue liittyy maantiehen (kt 76, Kainuuntie) jo olemassa olevan katuverkon ja liittymän (Alkulantie) kautta, jonka osalta kaavassa ei esitetä muutoksia. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.



*Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Sähköisen allekirjoituksen hyväksyntä on asiakirjan lopussa. Asian on esitellyt liikennejärjestelmäasiantuntija Minna Nikula ja ratkaissut yksikön päällikön poissa ollessa tienpidon asiantuntija Jussi Sääsilahti.*

JAKELU

Sotkamon kunta

TIEDOKSI

Kainuun ELY-keskus

Tämä asiakirja POPELY/2151/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument POPELY/2151/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Nikula Minna 07.03.2023 15:35

Ratkaisija Säaskilahti Jussi 07.03.2023 15:36



Sotkamon kunta  
Kaavoitus- ja mittaus toimisto  
Markkinatie 1  
88600 SOTKAMO

kirjaamo@sotkamo.fi

Lausuntopyyntö 7.2.2023

### **Lausunto, Pajuniemen asemakaavan muutos ja laajennus (kaavaehdotus 17.10.2022)**

Kainuun ELY-keskus on antanut 10.10.2022 lausunnon nähtävillä olleesta Pajuniemen asemakaavaluonnoksesta. Kunta on laatinut vastineet annettuihin lausuntoihin. Vastineissa on perusteltu mm. Kainuun ELY-keskuksen lausunnossa esitettyjä huomioita. Nähtävillä olevasta asemakaavaehdotuksesta Kainuun ELY-keskus nostaa esille seuraavat asiat:

#### Selvitysten riittävyys

Kainuun ELY-keskus edelleen korostaa, että kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Asemakaavaluonnoksesta annetussa lausunnossa Kainuun ELY-keskus edellytti, että Vuokatin yleiskaavaa varten laadittua selvitystä on täydennettävä linnusto- ja viitasammakkoselvityksellä. Vastineiden mukaan rannassa olevat veneväylät on ruopattu aiemmin, eikä kaavaratkaisu luo painetta esim. lisäruoppauksille. Tulee huomioida, että hyväksytyt asemakaava saattaa olla voimassa vuosia ja vuosien varrella tarpeet saattavat muuttua. Alueella voimassa olevat kaava-alueet esim. yli 40 vuotta vanhoja. Siten edellä mainittujen luontoarvojen selvittäminen on tärkeää jo kaavaa laadittaessa. Viitasammakkojen osalta voidaan todeta, että laji on luontodirektiivin liitteessä IV(a) mainittu eläinlaji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskee aina hävittämis- ja heikennyskielto. Kainuun ELY-keskus muistuttaa, että lajit on otettava huomioon kaikessa maankäytössä ja luonnonoloja muuttavissa hankkeissa, jotka voivat vaikuttaa niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin.

#### Ranta-alueen käsittely

Kaavamääräyksissä (yleiset määräykset) on annettu seuraavat määräykset:

- Pinta-alaltaan enintään 10 krs-m<sup>2</sup>:n kokoisen grillikatoksen saa sijoittaa rannanpuoleisen rakennusalan ulkopuolelle vähintään 5 metrin etäisyydelle rannasta.
- Erillisen enintään 25 m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennuksen saa sijoittaa rannanpuoleisen rakennusalan ulkopuolelle vähintään 10 metrin etäisyydelle rannasta.

Kainuun ELY-keskus pitää edellä mainittuja määräyksiä ristiriitaisina, kun huomioidaan, että yksikään rakennuspaikka ei ulotu rantaviivaan/vesialueeseen saakka. Tule huomioida, että rakennuspaikaksi

9.3.2023

osoitetun alueen (AO/AP) ja vesialueen (W) välissä on yleiseen virkistykseen tarkoitettu lähivirkistysalue (VL). Kainuun ELY-keskus korostaa, että kaavassa osoitetut virkistysalueet on tarkoitettu yleiseen virkistyskäyttöön eikä taustalla olevien rakennuspaikkojen laajennetuksi piha-alueeksi.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä ranta-alueen maankäyttöä on muutettu kiinteistöomistajien eduksi Vuokatin yleiskaavatyön yhteydessä tehtyjen linjausten mukaisesti, tietyin kriteerein. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavaratkaisu lähinnä toteaa jo toteutuneen maankäytön. Kainuun ELY-keskus pitää huolestuttavana, että kunta ei ole seurannut, kuinka voimassa olevaa asemakaavaa noudatetaan. Siten Kainuun ELY-keskus näkisi perusteltuna, että vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa kunta selostaisi ja tarvittaessa kaavamerkinnoin ja -määräyksin ohjaisi, kuinka kunta aikoo varmistaa, että kaavaratkaisun mukainen VL-alue säilyy yleisessä virkistyskäytössä.

#### Muuta huomioitavaa

Kainuun ELY-keskus muistuttaa, että vesialueella (ja osakaskunnan hallinnoimalla virkistysalueella) tehtävät rakenteet sekä maan kaivut ja ruoppaukset voivat vaatia vesilain mukaisen luvan. Ennen rakentamista tulee suunnitelluista toimenpiteistä pyytää Kainuun ELY-keskuksen näkemys vesilain mukaisen luvan tarpeesta.

Koska nykyisin kaavakarttoja arvioidaan ja tutkitaan sähköisessä muodossa, etäisyyksien hahmottaminen on hankalaa. Näin ollen Kainuun ELY-keskus esittää, että kaavakartalle lisätään mittakaavajana.

#### Viranomaisneuvottelu

MRA 26 §:n mukaan MRL 66 §:n 2 momentissa tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu. Vaikka vireillä oleva asemakaava ei Kainuun ELY-keskuksen näkemyksen mukaan koske vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita, kaava voidaan valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta katsoa tärkeäksi luonnonympäristön arvojen säilymisen osalta. Näin ollen Kainuun ELY-keskus esittää, että ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä järjestetään edellä mainittu viranomaisneuvottelu.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Sirpa Lyytinen ja ratkaissut yksikön päällikkö Jari Pesonen.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet luonnonsuojeluasiantuntija Jouko Saastamoinen ja ympäristöasiantuntija Mika Pylvänäinen.

#### Tiedoksi

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Tämä asiakirja KAIELY/494/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KAIELY/494/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Lytinen Sirpa 09.03.2023 14:15

Ratkaisija Pesonen Jari 09.03.2023 14:38

# KAAVAN LAATIJAN VASTINEET PAJUNIEMEN ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA ANNETTUJEN LAUSUNTOIHIN

## 1. Kainuun liitto

Ei lausuntoa asemakaavaehdotuksesta

## 2. Kainuun Museo

Ei lausuntoa asemakaavaehdotuksesta

## 3. Pohjois-Pohjanmaan Ely -keskus

Ei huomautettavaa kaavaluonnoksesta

## 4. Kainuun Ely -keskus

### Selvitysten riittävyys

Rakennuspaikkoihin liitettävät viheralueet ovat tälläkin hetkellä pääosin tonttien hoidettuja piha-alueita, ainoastaan korttelin 310 tonttiin 11 liitetään hieman laajempi alue, joka ei ole piha-alueeseen kuuluvaa nurmikenttää. Lisäksi korttelin 306 tonttiin 1 ja korttelin 310 tonttiin 14 liitetään pieniä piha-alueena hoidattomia 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 säilytettyjä piha-alueiden takaosia. Rannassa olevat veneväylät on ruopattu aiemmin ja niihin voi kohdistua tulevaisuudessa väylien ylläpitoon liittyvää ruoppaustarvetta, kuten ajan myötä voi ilmetä tarvetta myös lisäruoppauksille, mutta tarve ei aiheudu kaavamuutoksesta. Yksityisten omistamien kiinteistöjen osien osoittaminen osaksi asemakaavan mukaista tonttia vuosikymmeniä vallinneen tilanteen mukaisesti ei lisää painetta rannan ruoppauksiin. Mikäli alueella tehdään ruoppauksia, on niistä tehtävä ilmoitus ely-keskukselle ja tarvittaessa haettava asiaankuuluvat luvat. Tässä yhteydessä viitasammakoiden ja muidenkin luontodirektiivin mukaisten lajien olemassaolo tulee selvittää lainsäädännön edellyttämällä tavalla.

MRL 9.1 §:n mukaan ”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.”

Huomioiden tontteihin liitettävien metsän luonteisten pihan osien pieni koko, alueiden nykyinen luonne, kaavaratkaisun aiheuttamat maankäytön muutokset sekä alueella yleiskaavoituksen yhteydessä tehdyt luontoselvitykset, ei luontoselvityksen täydennystä nähdä tarpeellisena. Pajuniemen asemakaava perustuu merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin selvityksiin, kun otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

### Ranta-alueen käsittely

Ruopatut veneväylät muodostavat rantaviivaa ja osa rakennuspaikoista ulottuu ruopattujen väylien rantaan saakka, minkä vuoksi kaavassa on annettu määräyksiä grillikatosten ja saunojen rantaviivaetäisyyksistä.

Asemakaavassa osoitetut virkistysalueet voivat toteutua asemakaavan mukaisina yleisinä alueina vasta siinä vaiheessa, kun ne ovat kunnan tai muun julkisen toimijan hallinnassa. Asemakaavan muutoksella tonttien osaksi muutettavien virkistysalueiden osalta näin ei ole tapahtunut koko sen lähes 60 vuoden ai-

kana, jolloin alueella on ollut asemakaava. Näin ollen asemakaavaa ei ole jätetty noudattamatta kyseisten kiinteistöjen osalta, sillä asemakaava ei ole missään vaiheessa toteutunut. Rannassa oleva asemakaavaehdotuksen mukainen lähivirkistysalue on Alasotkamon osakaskunnan omistamaa yhteistä aluetta, joka jo lähtökohtaisesti on tarkoitettu yhteiseen käyttöön ja asemakaava varmistaa alueen säilymisen tässä käytössä ilman erillistä määräystäkin.

#### Muuta huomioitavaa

Kaavakartalle lisätään mittakaavajana.

#### Viranomaisneuvottelu

Kaavaehdotuksesta on järjestetty viranomaisneuvottelu Kainuun Ely -keskuksen edellyttämällä tavalla.

Sotkamossa 13.2.2023

Juha Kaaresvirta  
kaavoittaja