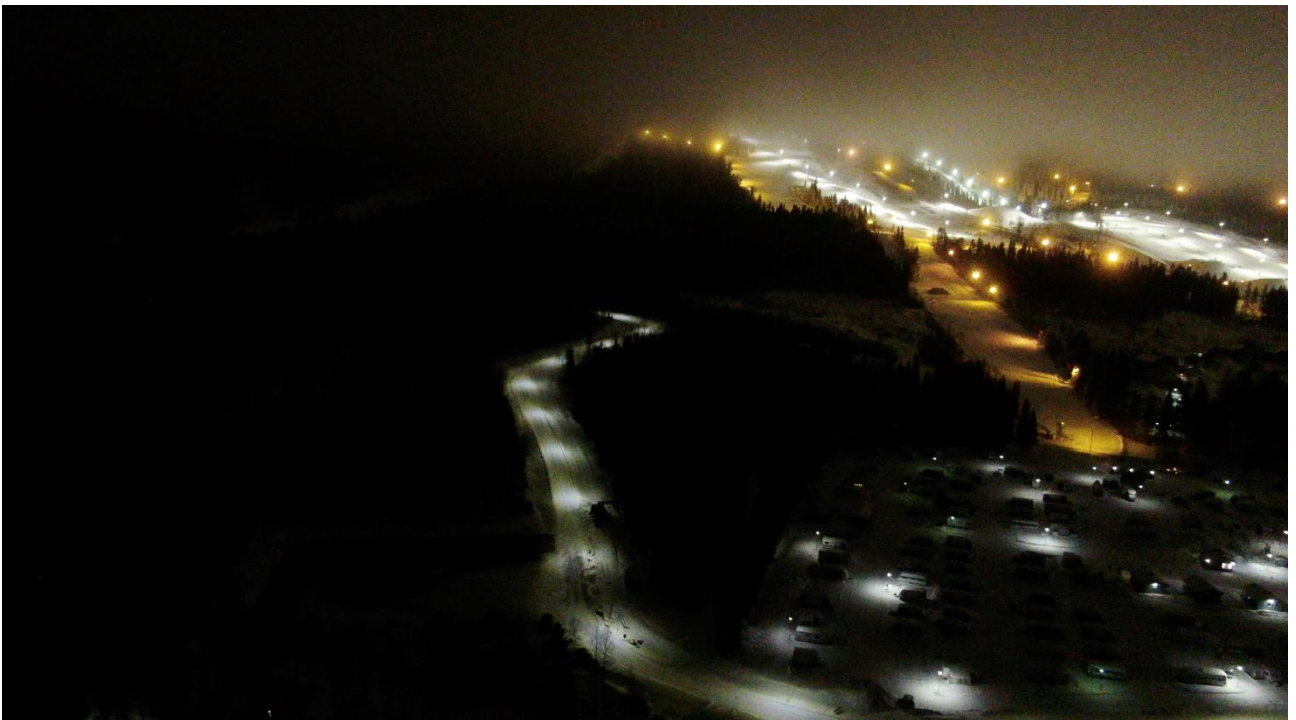




Kaavoitus- ja mittauspalvelut

KAAVOITUSKATSAUS 2024



1. 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

2. Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä (MRL 4 §)

2.1. 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 kestävyYTEEN tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen. (MRL 22 §)

2.2. 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 katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta maakuntakaavan toteuttamista.

Sotkamon kunta kuuluu Kainuun liiton maakuntakaava-alueeseen.

2.3. 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 päätä, 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 §)

2.4. 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.

2.5. 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, aitaaminen, ympäristönhoito- -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.

3. Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. Osallistuminen kaavaprosessissa

Vireille tulosta ilmoittaminen MRL 63 §

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

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.

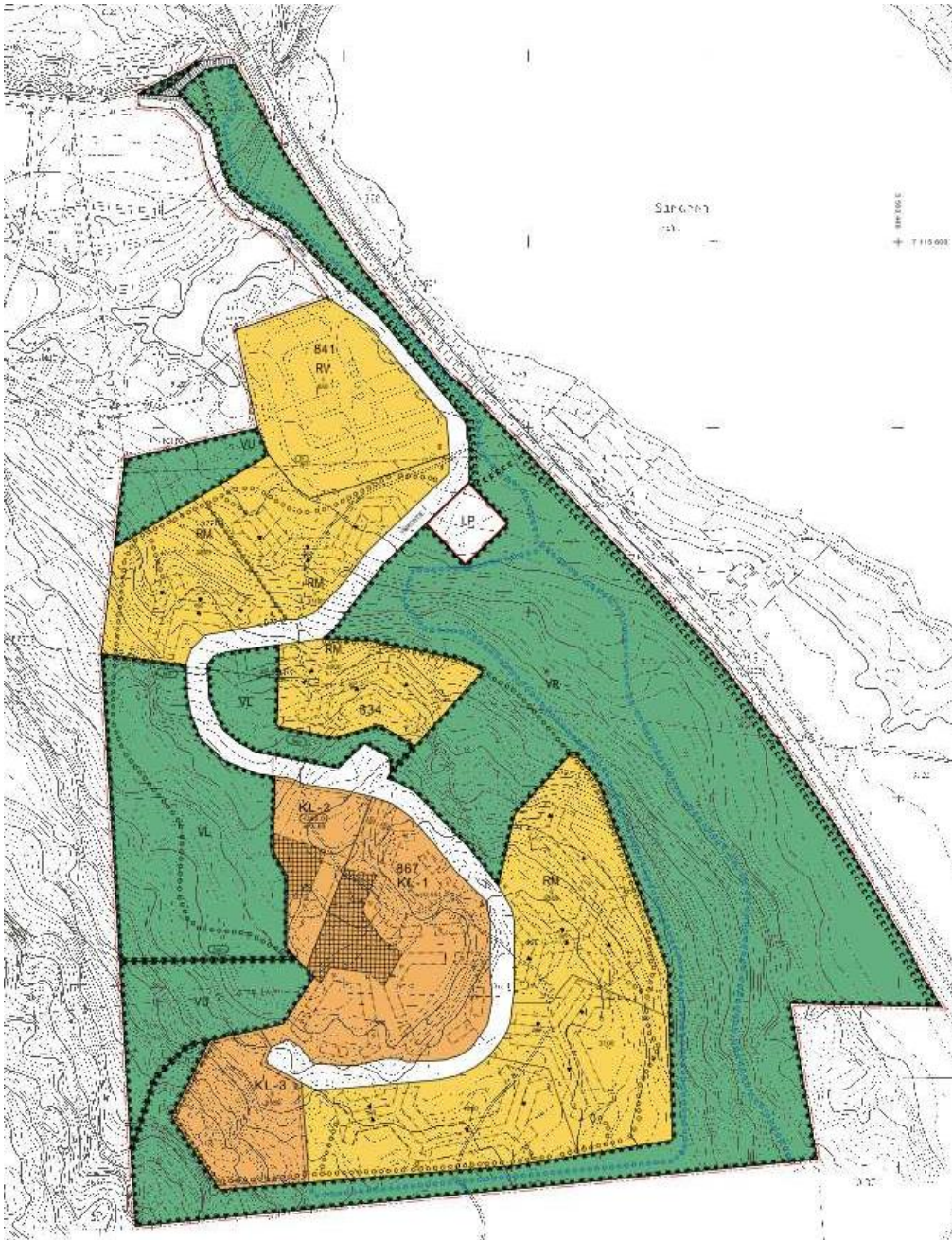
4. Valmistuneet, vireillä olevat sekä tulevat kaavat Sotkamossa

4.1. Vuonna 2023 voimaan tulleet asemakaavat

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 ja hyväksyi kunnan ja maanomistajien välisen kaavoitussopimuksen 20.11.2008. 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 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 voimaantuloa on viivästyttänyt se, että katu- ja kunnallistekniikan rakentamiseen sekä yleisten alueiden luovuttamiseen liittyviä sopimuksia ei ole allekirjoitettu. Hanke sai EAKR-rahoitusta vuoden 2023 alussa, minkä myötä sopimusasiat saatiin hoidettua kuntoon ja Itärinteiden asemakaavan voimaantulosta kuulutettiin 24.3.2023.

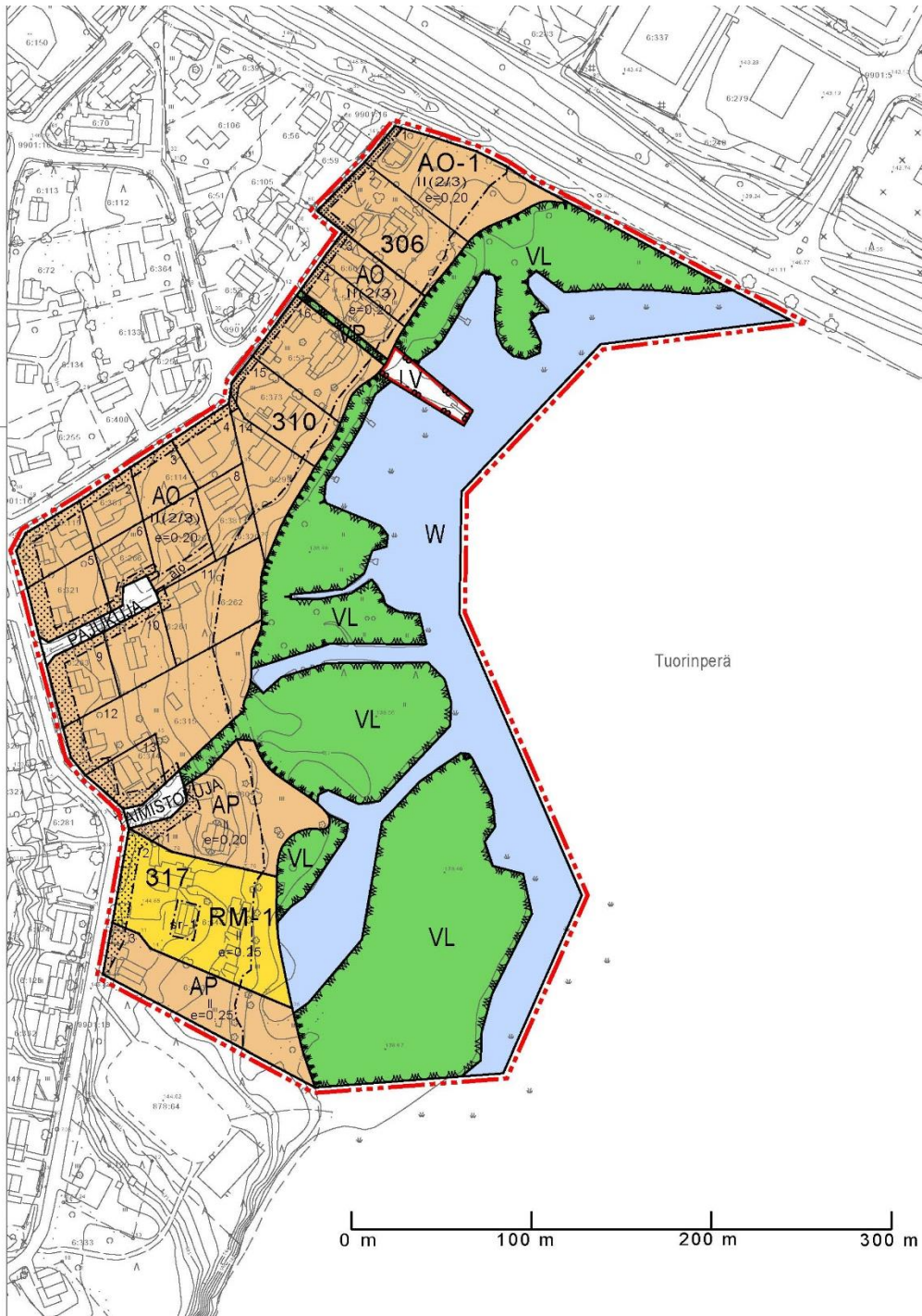


Kuva 1. Itärinteiden asemakaava.

Pajuniemen asemakaava

Asemakaavamuutoksen myötä kapeita rannan yhteisalueen ja tonttien välissä olevia yksityisten tai yritysten omistamiin kiinteistöihin kuuluvia muutettavan kaavan mukaisia virkistysalueita on liitetty osaksi tonttia yleiskaavoituksen yhteydessä määritettyjen kriteerien mukaisesti. Lisäksi Pajuniemen kartano on osoitettu suojeltuna rakennuksena ja asemakaavaa on ajantasaistettu mm. kerroslukujen, rakentamistehokkuuksien, käyttötarkoitusten, kaavan ja kiinteistönrajojen kohtaamisen sekä melusuojauksen huomioinnin osalta.

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. Valmisteluvaiheen kuuleminen on järjestetty syksyllä 2022 ja kaavaehdotus on asetettu nähtäville 7.2.-10.3.2023 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia ja kunnanvaltuusto hyväksyi Pajuniemen asemakaavan 25.4.2023 § 42. Pajuniemen asemakaava tuli voimaan 11.8.2023.



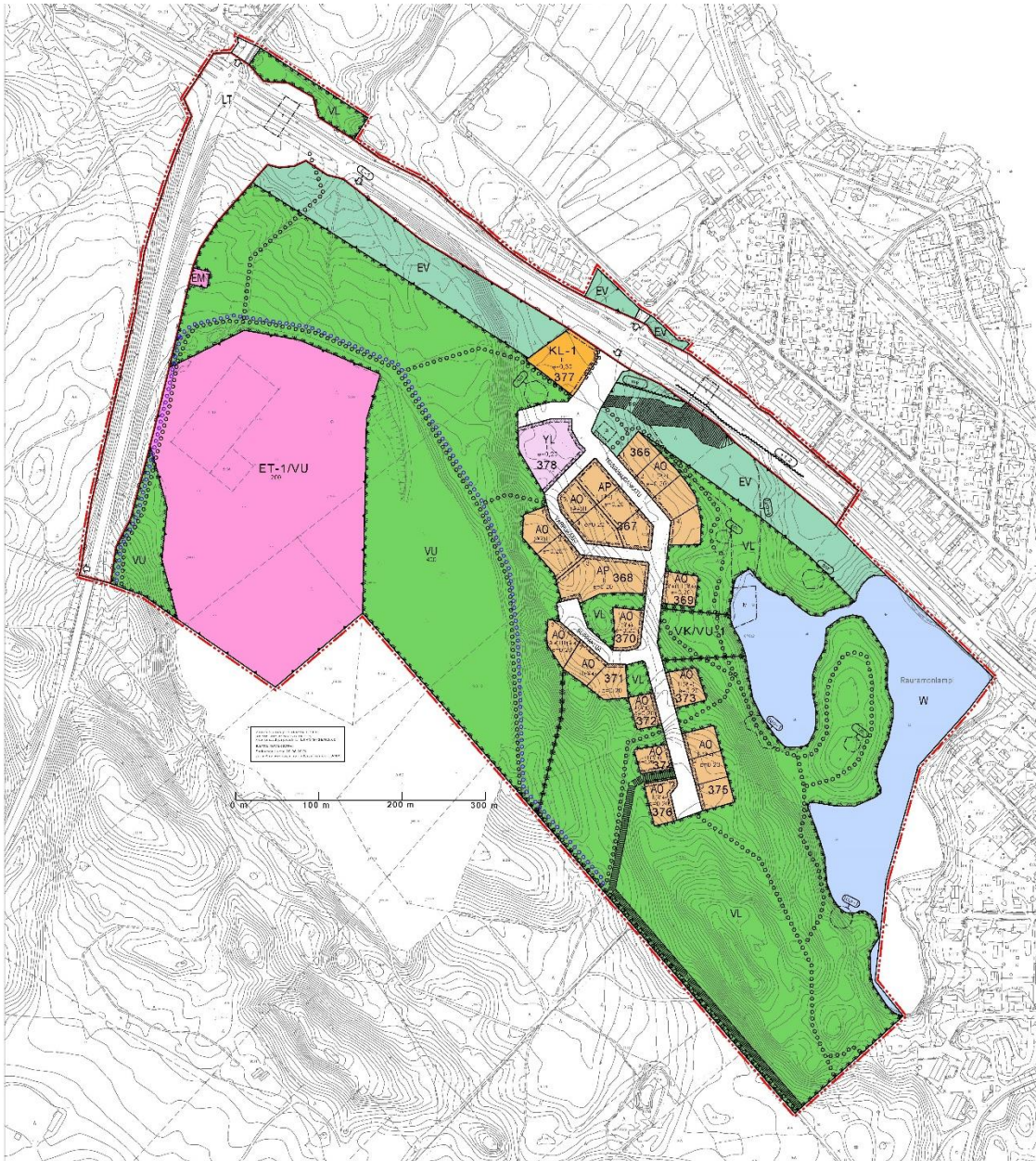
Kuva 2. Pajuniemen asemakaava.

Leivolanlahden asemakaava

Leivolanlahden alueelle on osoitettu asemakaavassa yhteensä 20 erillispientalojen tonttia, kaksi asuinpientalojen korttelialuetta ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue sekä Kainuuntien varteen sijoittuva liikerakennusten korttelialue. Toiseen asuinpientalojen korttelialueeseen on tehty ohjeellinen tonttijako omakotitalorakentamista silmällä pitäen, jolloin käyttötarkoitus voi joustaa rivitalorakentamisen ja omakotitalorakentamisen välillä kysynnän ja tarpeen mukaan. Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue on suunniteltu ensisijaisesti päiväkotitoimintoja varten. Yleiskaa- vasta poiketen Kainuuntien ja vanhan maa-ainestenottoalueen väliin ei ole osoitettu kaupallisia toimintoja, sillä alueen rakentamisen on nähty muodostavan liian suuren riskin pohjavedenotolle.

Sotkamon kunta on mukana UNICEF:in lapsiystävällinen kunta -mallissa, ja Leivolanlahden asemakaavahanke valittiin lapsivaikutusten arvioinnin käyttöönoton ja toteuttamisen pilottikohteeksi. Leivolanlahden asemakaavahankkeen lapsivaikutusten arviointiin liittyvä tiedonkeruu on toteutettu kuulemalla Tenetin ja Leivolan koulun oppilaita sekä Leivolan alueen päiväkotien lapsia alueen maankäyttöön liittyvistä toiveista.

Kunnanhallitus päätti kaavahankkeen vireille tulosta 3.5.2022 § 93. Asemakaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta on kuulutettu 26.8.2022. Kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 7.2.-10.3.2023 ja kaavaehdotus 5.5.-5.6.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus, joka koski kevyen liikenteen yhteyttä kaava-alueelta Leivolan koulun suuntaan. Muistutus ei johtanut kaavaehdotukseen tehtäviin muutoksiin. Kunnanvaltuusto hyväksyi Leivolanlahden asemakaavan 31.10.2023 § 91. Kaavan hyväksymispäätösestä ei valitettu ja Leivolanlahden asemakaavan voimaantulosta kuulutettiin 22.12.2023.



Kuva 3. Leivolanlahden asemakaava.

4.2. Vireillä olevat asemakaavat

Akkoniemen asemakaavan muutos

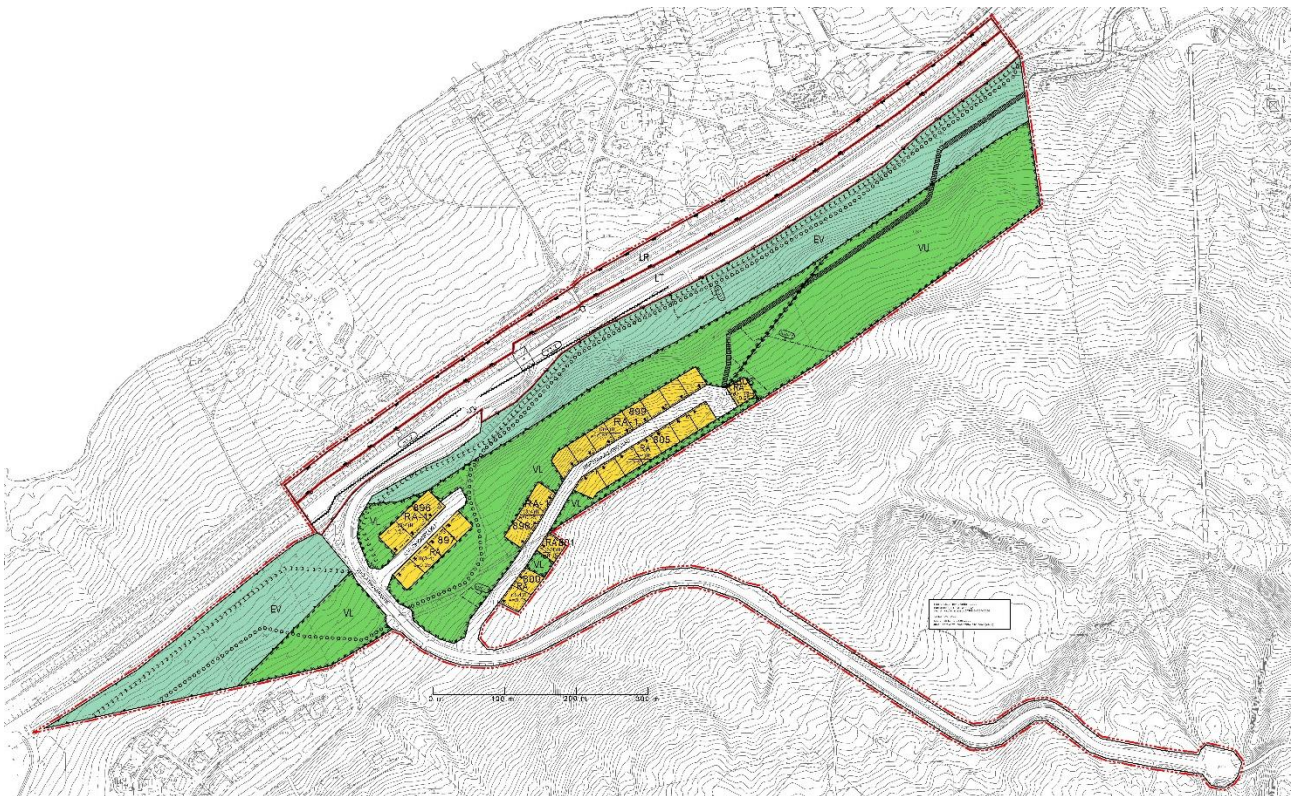
Akkoniemen alueen muutettava asemakaava on pääosin vuodelta 1969 ja muutoinkin kaavamuutosalueen asemakaavat ovat lähinnä 1970- ja 1980-luvuilta, vaikka pieniä osia myös uudemmissa kaavoista sisältyy kaavamuutosalueeseen. Kaavat ovat monelta osin vanhentuneet. Muutettavan kaavan alueella on tarve päivittää asemakaavaa yleisesti ja tarkastella mm. kerroslukuja, kaavarajojen ja kiinteistörajojen 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. Sotkamon kunta käynnisti loppuvuodesta 2021 ydinkeskustan alueella taajamakuullisen tarkastelun, ja Akkoniemen asemakaavoitettava alue on osittain päällekkäinen taajamakuullisen tarkastelualueen kanssa. Tästä johtuen Akkoniemen asemakaavahanke 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. Hyväksymispäätöksestä jätettiin yksi valitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus ei ole vielä antanut ratkaisuaan asiassa. Kunnanhallitus määräsi kokouksessaan 30.3.2023 § 75 Akkoniemen asemakaavan tulemaan voimaan muilla kuin valituksenalaisilla osilla. Täytäntöönpano ei koske kiinteistöä Pikkula 765-408-39-139 ja Rantapuisto 765-408-39-138. Täytäntöönpano tuli voimaan 6.4.2023.

Maisemakallion asemakaava

Sotkamon kunta on hankkinut maa-alueita asemakaavoitusta varten Vuokatintien varrelta Vuokatinvaaralle nousevan tien itä- ja länsipuolelta. Kaava-alueeseen sisältyy myös yksityisten henkilöiden omistamaa maa-aluetta, ja hankkeesta on laadittu kaavoitussopimus alueen maanomistajien kanssa. Maisemakallion alueelle on osoitettu asemakaavassa yhteensä 29 lomarakennustonttia. Loma-asuntorakennusten korttelialueelle saa rakentaa myös toimistotiloja, sillä maisemallisesti houkuttelevat etätyöpisteet voivat toimia vetovoimatekijöinä houkuteltaessa yrityksille työntekijöitä.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavoituksen vireilletulon ja kaavahanketta koskevan kaavoitussopimuksen 7.12.2022. Kaavahankkeen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle asettamisesta on kuulutettu 30.12.2022. Kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 7.3.-7.4.2023 ja kaavaehdotus 8.8.-11.9.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi Maisemakallion asemakaavan 31.10.2023 § 90. Kainuun Ely -keskus jätti asemakaavan hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen. Ely -keskus vaatii hyväksyttyä asemakaavaa oikaisitavaksi siten, että kortteleissa 896, 898 ja 899 myös piha-alueet täyttävät valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eikä näillä alueilla ylitetä ulkoalueiden ohjearvoja. Kunnanvaltuusto ei ole vielä käsitellyt oikaisukehotusta.



Kuva 5. Maisemakallion asemakaava.

Kuurakadun asemakaavamuutos

Kuurakadun asemakaavan muutos on käynnistynyt alueella maata omistavan yhtiön aloitteesta ja hankkeesta on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimus. Kaavamuutoksen keskeisimpänä tarkoituksena on selvittää käyttötarkoituksen ja kerrosluvun muuttamisen edellytykset kortteleiden 417 ja 418 osalta siten, että kortteleihin olisi mahdollista rakentaa viisikerroksisia asuin-, majoitus- ja loma-asuntorakennuksia. Lisäksi tarkastellaan kunnan omistaman korttelin 407 kerroskorkeutta ja käyttötarkoitusta suhteessa ympäröivään maankäyttöön ja päivitetään virkistys- ja retkeilyalueen käyttötarkoitus vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen vireilletulon ja kaavahanketta koskevan kaavoituksen käynnistämissopimuksen 7.11.2023. Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 24.11.2023 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 24.11.-2.1.2024 välisenä aikana. Kaavahanke edennee luonnosvaiheeseen vuoden 2024 alkupuolella.



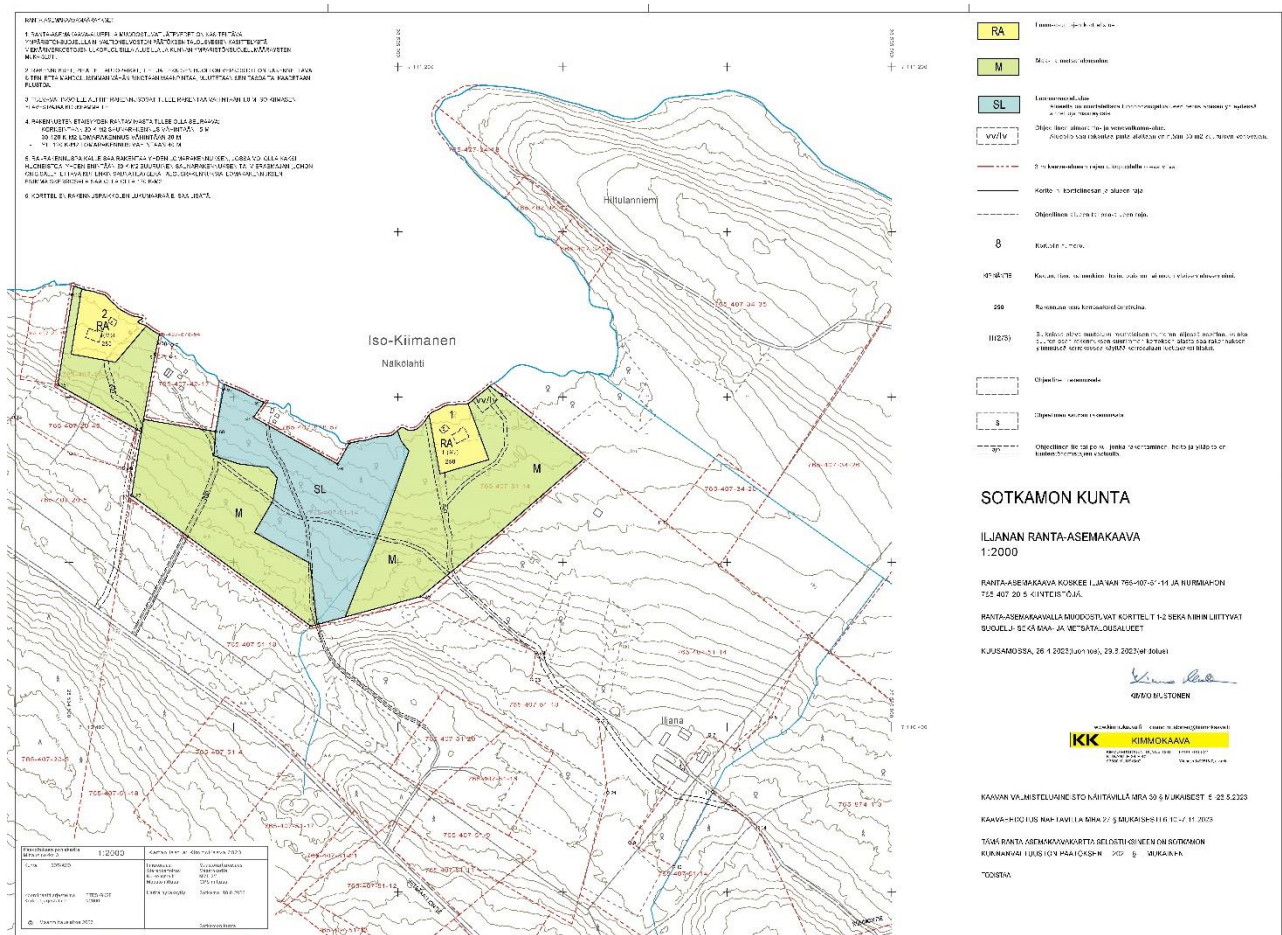
Kuva 6. Kuurakadun asemakaavamuutos.

4.4. Vireillä olevat ranta-asemakaavat

Iljanan ranta-asemakaava

Iljanan ranta-asemakaava-alue sijaitsee Iso-Kiimasen etelärannalla Nälkölahdessa. Iljanan ranta-asemakaavalla on siirretty yleiskaavan mukainen lomarakennuspaikka luonnonsuojelualueen ulkopuolelle ja varattu uimaranta- ja venevalkama-alue takamaastossa olevaa omakotitaloa varten kiinteistöllä Iljana 765-407-51-14. Lisäksi on osoitettu hyväksytyin mitoituksen mukainen uusi lomarakennuspaikka yleiskaavassa osoitetun rantasaunan tilalle kiinteistöllä Nurmiaho 765-407-20-5.

Iljanan ranta-asemakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen on järjestetty keväällä 2023 ja kaavaehdotus on pidetty nähtävillä 6.10.-7.11.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Iljanan ranta-asemakaava etenee kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta 2024.



Kuva 8. Iljanan ranta-asemakaava.

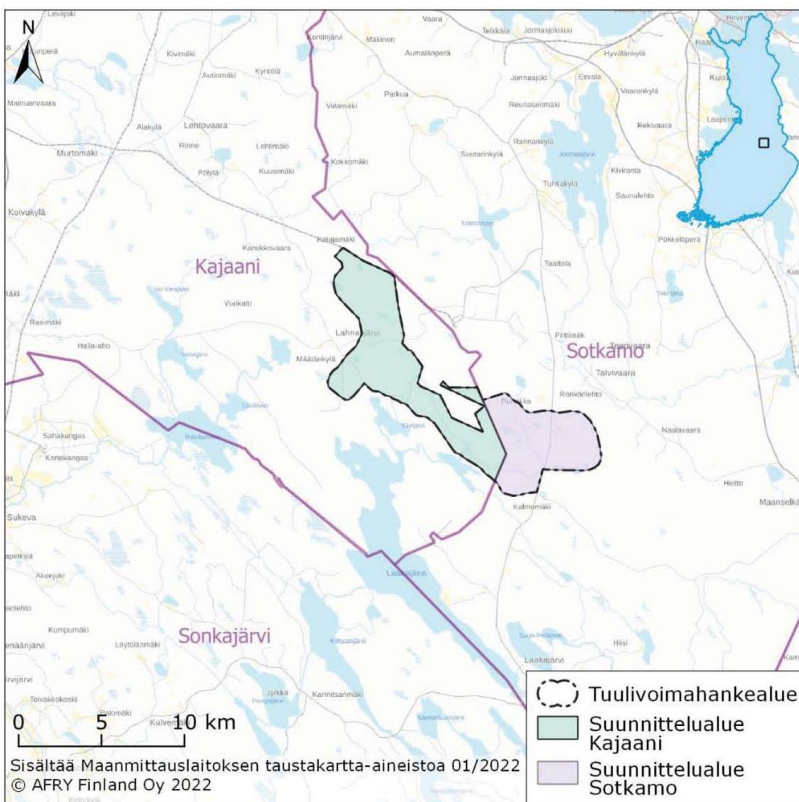
1.1. Vireillä olevat yleiskaavat

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.

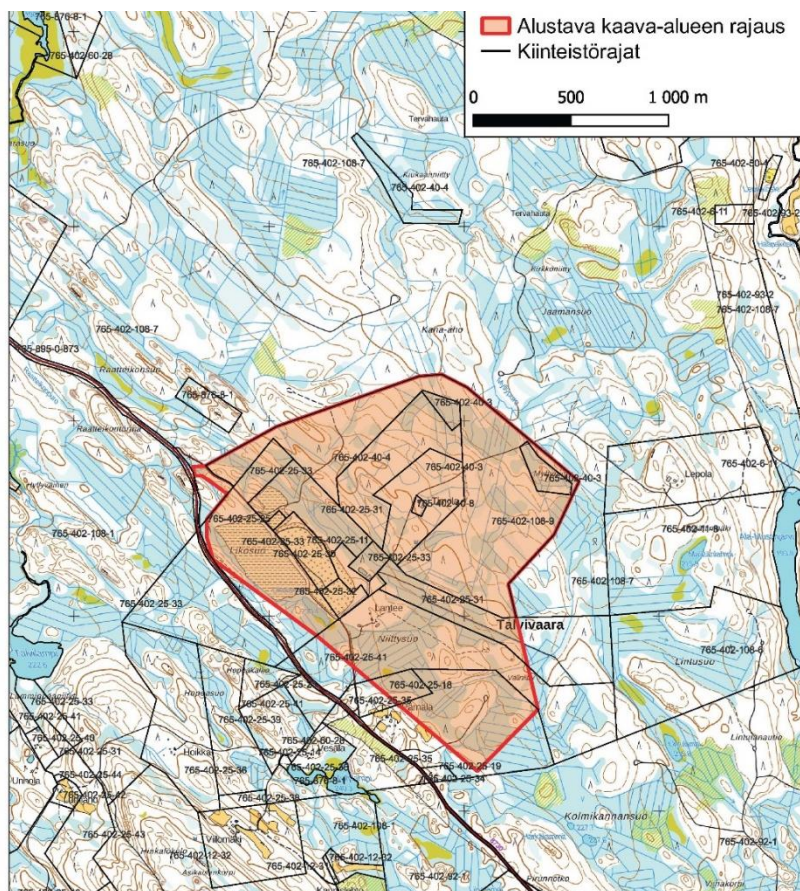


Kuva 9. Kaavoitettavan alueen rajausta ja sijainti.

Uutelan kaivoksen osayleiskaava

Suunnittelualue sijaitsee Uutelan kaivoksen alueella Komulanlammentien varrella noin 20 km päässä kunnan keskustaajamasta lounaaseen. Elementis Minerals suunnittelee Uutelan kaivospiirin laajentamista ja 1.6.2023 voimaan astuneen uudistetun kaivoslain mukaan kaivosluvan myöntämiseksi on laadittava alueidenkäyttölain mukainen asemakaava tai oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa kaivosalueen ja kaivoksen apualueen sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön on selvitetty. Nykyisen kaivospiirin pinta-ala on 48,43 ha ja suunnitellun laajennuksen pinta-ala 178,17 ha, jolloin laajennetun kaivospiirin kokonaispinta-alaksi muodostuu 226,6 ha.

Kaavanhanke on käynnistynyt kaivosyhtiön aloitteesta ja kaavahankkeesta on laadittu kaavoitusso-
pimus. Kunnanhallitus on hyväksynyt yleiskaavan vireille tulon sekä Sotkamon kunnan ja Elementis Minerals B.V.Branch Finland:in välisen kaavoitus sopimuksen 3.10.2023. Yleiskaavan vireille tulosta on kuulutettu 7.11.2023 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 7.11-8.12.2023 väliseksi ajaksi. Kaava edennee luonnosvaiheeseen keväällä 2024.



Kuva 10. Uutelan kaivoksen osayleiskaavan aluerajaus.

5. Kirkonkylän kehittäminen

Keskusta-alueen kehittämisen turvaamiseksi Sotkamon kunta päätti käynnistää masterplan –tyyppisen hankkeen kirkonkylän alueelle. Sotkamon kirkonkylän masterplan -työn tarkoituksena oli 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 kiinteistötehokkaamman rakentamisen, matkailua tukevien alueiden sekä palvelu- ja liikerakentamisen huomioimiseksi. Lisäksi todettiin, että taajamakuullinen 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 taajamakuullinen tarkastelu loppuvuodesta 2021. Tehtävää suorittamaan valittiin FCG Oy ja hankkeen projektipäällikkönä toimi arkkitehti Mirjam Hyvönen. Työhön valitun konsultin tehtävänä oli laatia vuorovaihteisessa suunnittelussa raportti, jossa määritetään Sotkamon keskustan ydinalueen taajamakuullinen tavoitetila. Työn tarkoituksena on tunnistaa Sotkamon kirkonkylän keskusta-alueen taajamakuullisesti tärkeät ominaispiirteet ja vetovoimatekijät, vahvistettavat ja korostettavat paikat sekä kehittämisen paikat Tarkastelu ohjaa myöhempää asemakaavoitusta taajamakuuvaan vaikuttavien ratkaisujen osalta ja toimii ns. punaisena lankana, jonka avulla eri hankkeet kytketään ulkoiselta ilmeeltään yhdeksi kokonaisuudeksi. Hankkeen aikana taajamakuulliseen tarkasteluun kytkettiin myös pysäköintiselvitys. Raportti valmistui loppuvuodesta 2022.

Kunnanvaltuusto hyväksyi Sotkamon kirkonkylän masterplanin ja siihen liittyvän taajamakuullisen tarkastelun kokouksessaan 31.10.2023. Raportissa ei noussut esille sellaisia kehittämistoimenpiteitä, joiden toteuttaminen edellyttäisi kirkonkylän yleiskaavallista tarkastelua. Sen sijaan masterplaniin perustuen on tarkoitus käynnistää lähivuosina asemakaavahankkeita kirkonkylän ydinkeskustan alueella. Ensimmäisenä tullaan todennäköisesti käynnistämään torin ympäristön asemakaavoitus vuoden 2024 loppupuolella.

6. Maakuntakaava

6.1. 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 teknislouhteisia korjauksia Kainuun 1. vaihemaakuntakaavan, Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan ja Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan kaavamerkintöihin ja -määräyksiin.

6.2. 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 kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 20.9-23.10.2023 välisenä aikana. Maakuntavaltuusto on kokouksessaan 12.12.2023 päättänyt hyväksyä Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan 2035 ja siihen liittyvän kaavaselostuksen liitteineen sekä kumota voimassa olevien maakuntakaavojen maakuntakaavamerkinnät ja -määräykset siltä osin kuin tuulivoimamaakuntakaavassa 2035 osoitetaan niihin muutoksia.

7. Arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä

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. Vapaana on siis viisi 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 12 on myyty, joten vapaita tontteja Alapellonkadun varrella on 17 kappaletta.

Nivun alueen asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa marraskuussa 2009 ja alueen kunnallistekniikka on rakennettu kesän ja alkusyksyn 2010 aikana. Alueelta on myyty 16 omakotitalotonttia. Lisäksi asuinpientalojen korttelialueelta on luovutettu neljä rakennuspaikkaa omakotitalorakentamiseen. Nivun alueella on vapaana yhteensä seitsemän omakotitalorakentamiseen soveltuvaa rakennuspaikkaa. Nivun lisäksi keskustaajaman pohjoispuolella kunnalla on yksi omakotitalotontti 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 vakituiseen asumiseen tontteja on myyty viimeisen kymmenen vuoden aikana muutamia/vuosi. Vuonna 2023 asemakaava-alueelta luovutettiin rakentajille kolme rakentamatonta omakotitalotonttia.

Leivolanlahden asemakaava-alueen kunnallistekniikan rakentaminen käynnistyy vuoden 2024 keväällä ja tarkoituksena on, että rakentajat pääsisivät tonteille loppukesästä/alkusyksystä 2024. Leivolanlahden asemakaavassa on osoitettu vakituiseen asumiseen 20 omakotitalotonttia ja kaksi asuinpientalojen korttelialutta.

Asemakaavassa kerrostalorakentamiseen tarkoitettuja vajaasti rakennettuja tai rakentamattomia rakennuspaikkoja on keskustaajamassa ja sen ympäristössä tämänhetkiseen kysyntään nähden kohtuullisesti, mutta osassa vajaasti rakennetuista tonteista on vielä käytössä olevia rakennuksia. Keskusta-alueen maankäytön tehostaminen Sotkamon kirkonkylän masterplanin mukaisesti lisää myös asuinrakentamiseen soveltuvaa kerrosalaa ydinkeskustan alueella.

Kunnan vakituisen asumisen tonttitarjonta on tällä hetkellä ja myös lähivuosina turvattu. Vapaita tontteja on kysyntään nähden riittävästi ja tarjonnassa on huomioitu sijainti, monipuolisuus ja houkuttelevuus. 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.

8. Muuta ajankohtaista

Rakentamislaki hyväksyttiin eduskunnan täysistunnossa 1.3.2023 ja se astuu voimaan vuoden 2025 alusta. Rakentamislakiin ei sisälly alueidenkäyttöä ja maapolitiikkaa koskevat säännökset, vaan ne jäivät entiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin, jonka nimi muuttuu 1.1.2025 alueidenkäyttölaiksi. Ympäristöministeriö on asettanut työryhmän valmistelemaan ehdotuksen uudeksi alueidenkäyttölaiksi.

Uuden rakentamislain myötä ilmastonmuutoksen hillintä on tuotu voimakkaammin osaksi rakentamisen lainsäädäntöä. Nykyiset rakennuslupa ja toimenpidelupa korvataan yhdellä lupamuodolla, rakentamisluvalla. Lupaa edellyttävien rakentamishankkeiden kynnystä nostetaan siten, että jatkossa esimerkiksi alle 30 neliön varaston tai pihasaunan voi rakentaa ilman lupaa, kunhan rakentamis- ja kaavamääräykset sekä rantarakentamisen säännökset täyttyvät. Kaikki rakennukset kuluttavat jatkossakin tontin rakennusoikeutta. Vastuu rakentamishankkeen toteutuksen kokonaisuudesta säädetään päävastuulliselle toteuttajalle. Lakiuudistus antaa pohjan rakennetun ympäristön digitalisaatiolle ja keskeisin muutos liittyy tietojen yhdenmukaisuuteen; jatkossa rakennusluvitusta ja alueidenkäytön suunnitelmat tehdään yhteentoimivan tietomallin muotoisina koneluettavassa muodossa. Suomen ympäristökeskuksen uusi rakennetun ympäristön tietojärjestelmä aloittaa toimintansa 1.1.2024, jolloin se on valmis vastaanottamaan tietoja. Rakentamisen tiedot tulee toimittaa järjestelmään viimeistään vuoden 2027 loppuun mennessä ja alueidenkäytön tiedot vuoden 2028 loppuun mennessä.

Sotkamossa 4.1.2023

Juha Kaaresvirta

kaavoittaja