

SOTKAMON KUNTA

Kaavoitus- ja mittauspalvelut

KAAVOITUSKATSAUS 2017



Kuva: Jukka Palola 2016

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 kestävyys 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. Vuoden 2000 alusta voimaan astuneen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan seutukaavoitus muuttui maakunnan suunnitteluksi. 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.

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 pääpiirteittaiset 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/vahvistaa normaalitapauksessa kunnanvaltuusto. MRL:n mukainen yleiskaava voidaan laatia sisällöltään ja oikeusvaikutuksiltaan erillaisena. 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 §)

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 eikä päätöstä enää tarvitse alistaa valtion viranomaisen vahvistettavaksi.

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, 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 vaihtoehtoista 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, työnteekoon 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§)

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

Mahdollisuus palautteen antamiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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 lehtikuulutuksella ja tiedottamalla kirjeitse ulkopaikkakuntalaisia maanomistajia.

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.

- Osallisella on mahdollisuus neuvotteluun osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä Ely -keskuksen kanssa (MRL 64 §) ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

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 kaavan nähtävillä oloaikana sekä mielipiteen osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä sen ollessa nähtävillä.

Valmistelu, käsittely ja valittaminen

Yleiskaavat ja asemakaavat valmistelee Ympäristö- ja teknisen osaston Kaavoitus- ja mittaustoimisto ympäristö ja teknisen lautakunnan alaisuudessa. Kunnanhallitus hyväksyy kaavojen vireille tulon ja kunnanhallitus ja -valtuusto päättävät niiden hyväksymisestä. Hyväksymispäätöksistä voi valittaa hallinto-oikeuteen (HO) ja tietyin edellytyksin aina korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO) asti. Ely -keskus toimii neuvoa-antavana viranomaisena. Ely keskuksella on valitusoikeus kaavasta.

VALMISTUNEET JA VIREILLÄ OLEVAT SEKÄ TULEVAT KAAVAT SOTKAMOSSA

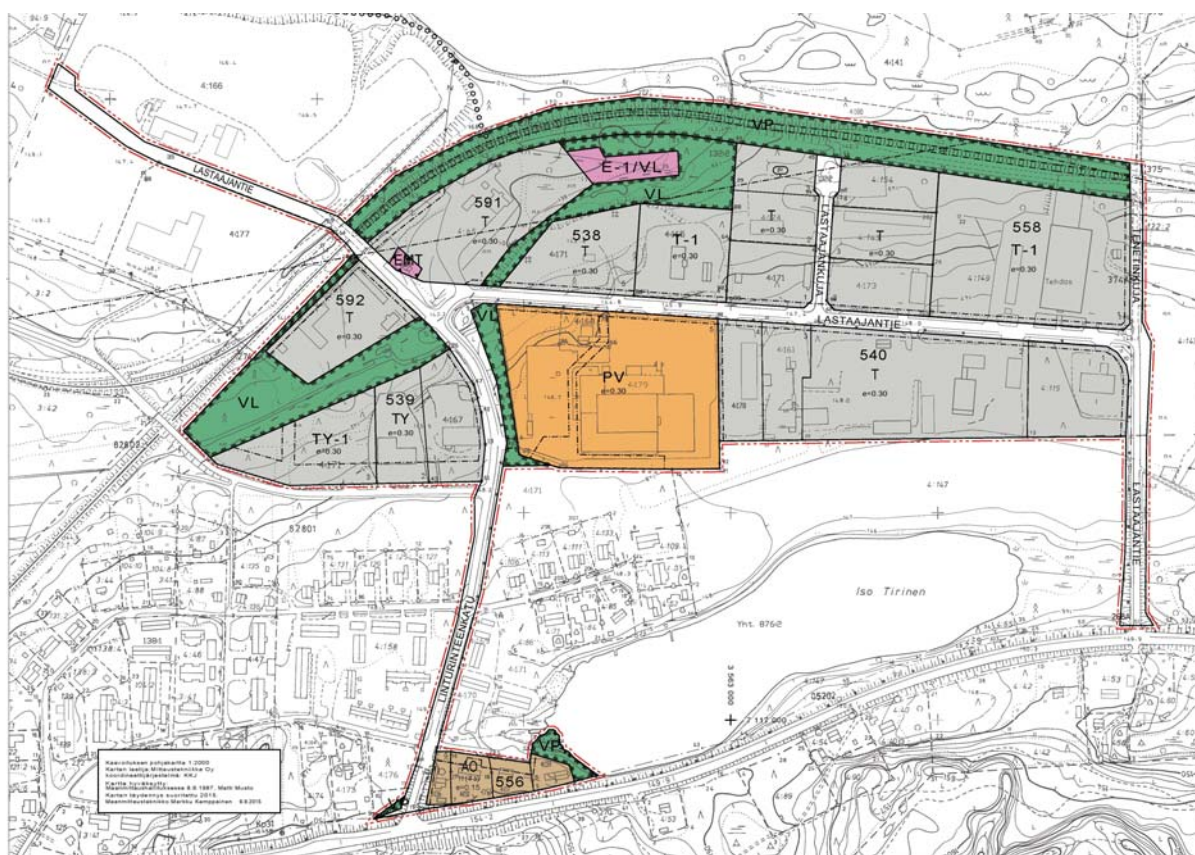
ASEMAKAAVAT

VUONNA 2016 VOIMAAN TULLEET ASEMAKAAVAT

1. Lastaajantien ympäristön asemakaavamuutos ja -laajennus

Vuokatin juna-aseman terminaali on merkittävä kuormausalue, jonka kautta kulkee huomattavan suuri määrä puuta vuosittain, ja liikennevirastolla on tarve kehittää Vuokatin raakapuuterminaalia edelleen. Puutavaraliikenne kulkee alueelle suurelta osin Teollisuustien kautta. Teollisuustien alkupäässä on pysyvää asutusta, ja asuinalueen läpi kulkeva lisääntyvä puutavaraliikenne aiheuttaa alueelle häiriötä. Tämän vuoksi puutavaraliikenne ja muukin Tenetinvirran teollisuusalueen raskas liikenne tulisi ohjata Lastaajantien kautta Iso Tirinen lammen itäpuolelta. Raskaan liikenteen ohjaaminen Lastaajantien kautta Tirisenlammen itäpuolelta vaatii liittymäjärjestelyjä ja katualueen leventämistä, minkä vuoksi liikennejärjestelyjen toteutus on edellyttänyt asemakaavamuutosta. Samassa yhteydessä on tarkasteltu muitakin asemakaavan päivitystarpeita alueella.

Kunnanhallitus hyväksyi Lastaajantien ympäristön asemakaavahankkeen vireille tulon 11.8.2015 (§ 146). Kaavahankkeen valmisteluvaiheen kuuleminen tapahtui syksyllä 2015 ja kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 4.1-3.2.2016 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi Lastaajantien ympäristön asemakaavan 21.3.2016 (§ 12). Hyväksymispäätöksestä ei valitettu ja kaava on tullut voimaan 6.5.2016.

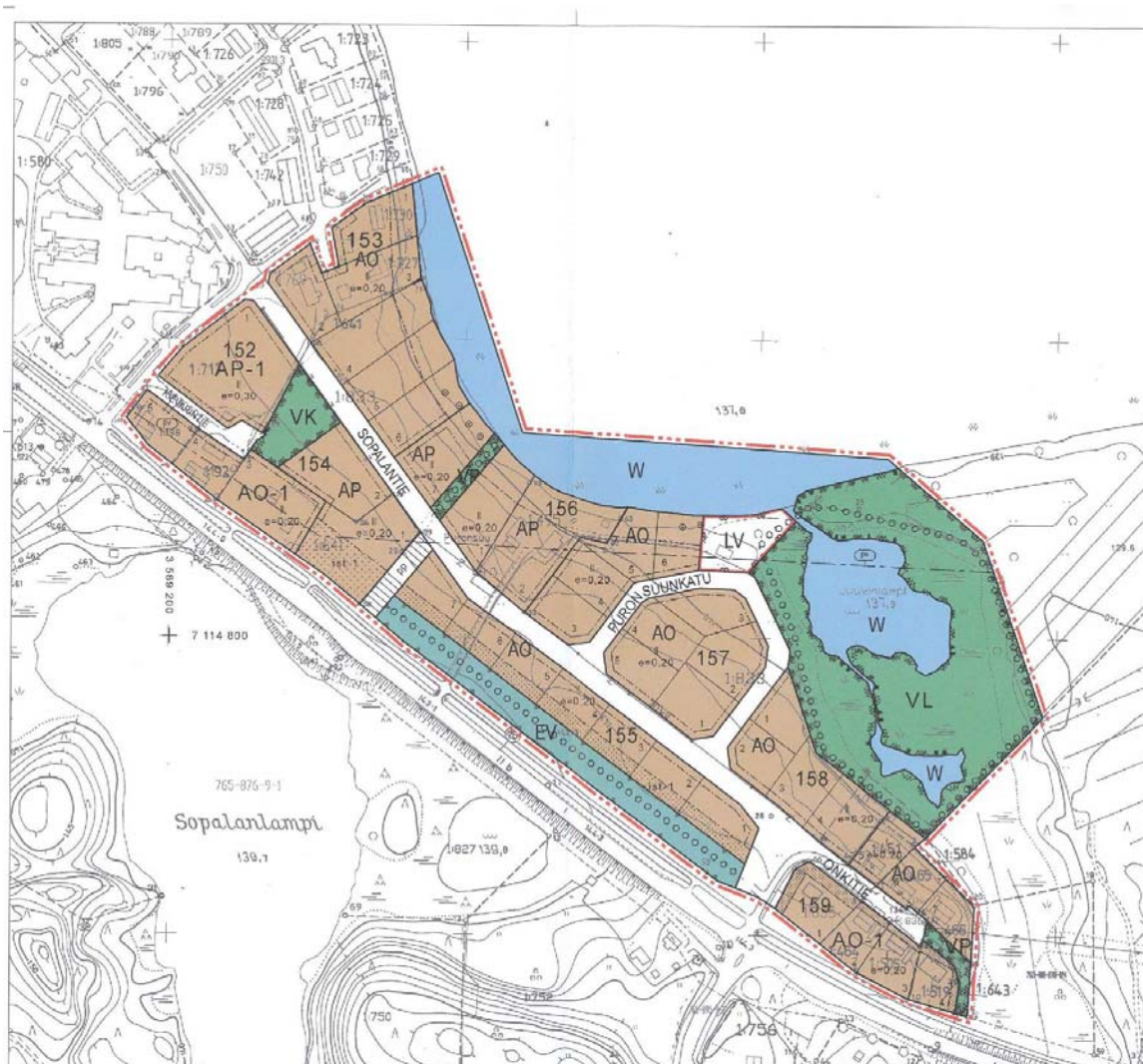


2. Sotkamojärven etelärannan asemakaava

Sotkamon kunta osti vuoden 2014 lopulla maa-alueita Sotkamojärven etelärannalta. Pääosa ostopuista maa-alueista oli jo asemakaavoitettu pientalorakentamiseen, mutta asemakaava oli toteutumatonta ja sisällöltään vanhentunut. Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen ja laajennuksen vireille tulon Sotkamojärven etelärannalla 21.4.2015 (§ 95).

Kaavahankkeen valmisteluvaiheen kuuleminen tapahtui vuoden 2015 aikana. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 4.1.-3.2.2016 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kainuun Ely –keskuksen lausunnon johdosta alueen luontoselvitystä täydennettiin siten, että myös vesialueen luontoarvot lähinnä viitasammakon esiintymisen osalta tulivat selvitettyiksi. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 29.8.2016 (§ 49). Hyväksymispäätöksestä ei jätetty valituksia Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen ja kaavan voimaantulosta kuulutettiin 11.10.2016.

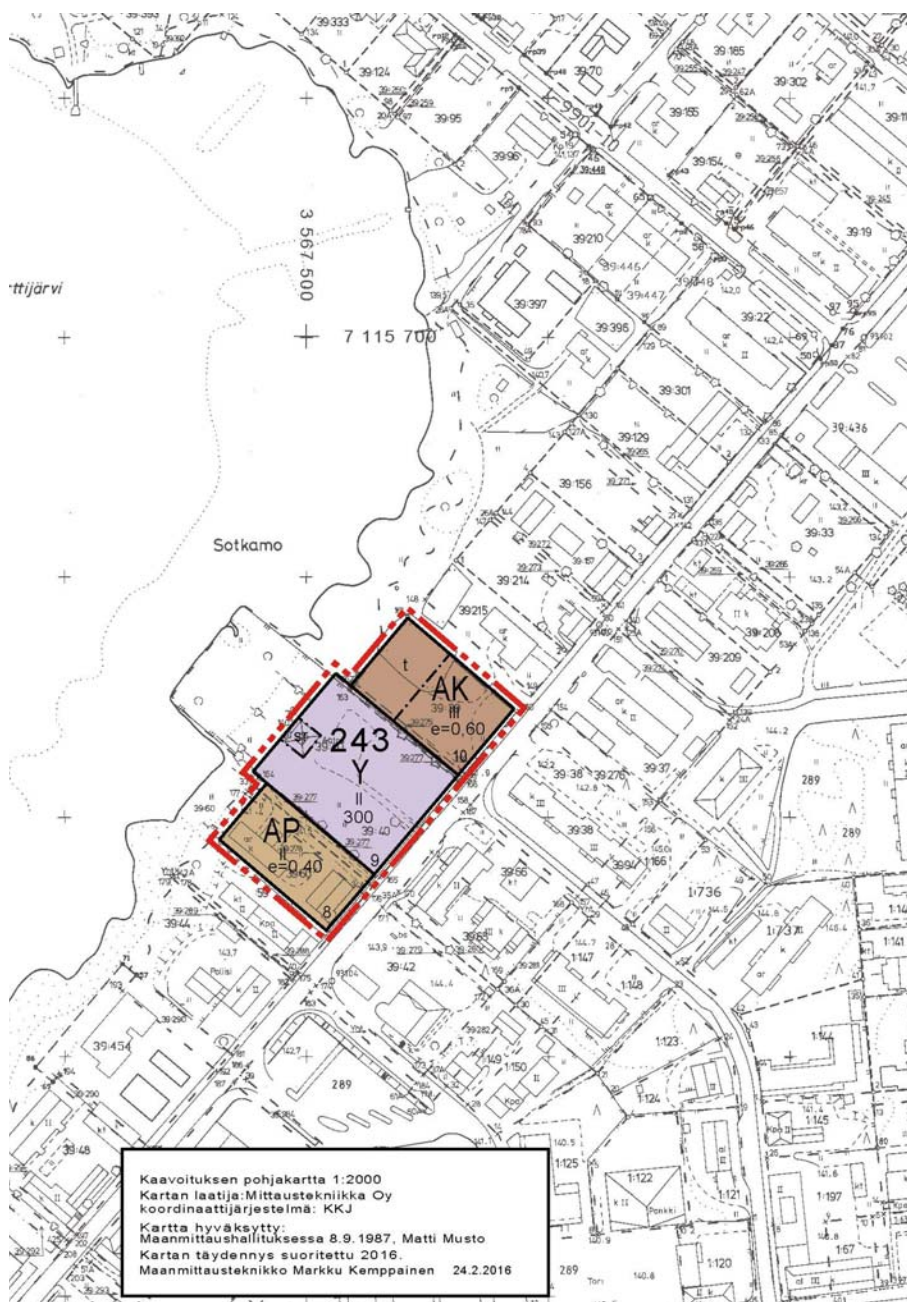
Asemakaavoitetulla alueella on yhteensä 33 omakotitalotonttia, joista uusia on 23. Asuinpienaloitontteja on kuusi. Kunnan omistamalle alueelle sijoittuu 22 omakotitalotonttia ja kolme pienaloitonttia.



3. Aatoksen ympäristön asemakaavamuutos

Kunnanhallitus hyväksyi 19.1.2016 (§ 19) asemakaavamuutoksen vireille tulon Keskustan asema-kaava-alueella korttelissa 33 ja korttelin 243 tontilla 8 sekä näiden väliin jäävällä virkistysalueella. Hanke käynnistyi maanomistajan aloitteesta ja asemakaavoituksesta on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus. Kaavahankkeen valmisteluvaiheen kuuleminen tapahtui keuhattalvella 2016 ja kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 8.8-7.9.2016 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 31.10.2016 (§ 65). Hyväksymispäätöksestä ei valitettu ja kaavan voimaantulosta kuulutettiin 10.1.2017.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kolmikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen korttelin 243 tontille 10. Kyseinen rakennuspaikka oli muutettavassa asemakaavassa osoitettu yksikerroksisen rivitalon rakentamiseen. Muutoin asemakaavalla on lähinnä todettu toteutunut maankäyttö ja suojeltu Aatoksen vanha pappila.



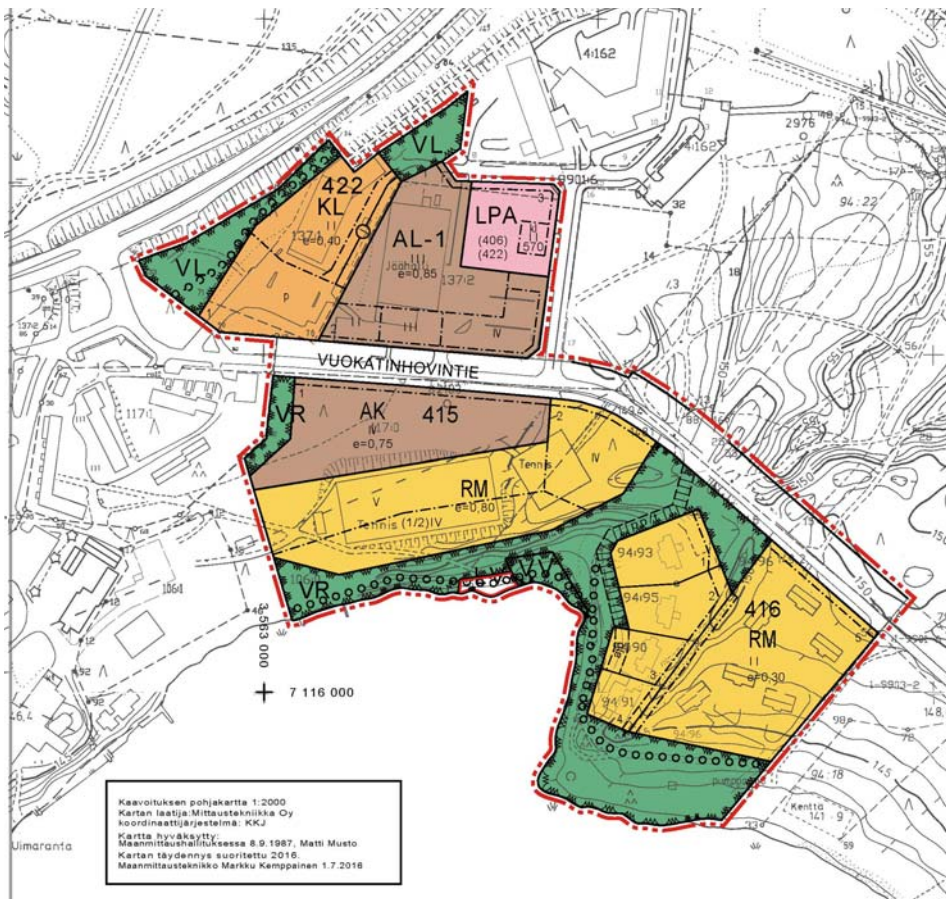
VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT

1. Urheiluopiston asemakaavan muutos / osa-alue 2

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen vireilletulon 20.6.2006 (§ 134) maanomistajan hakemuksesta. Tämän jälkeen kaava-alueetta laajennettiin kunnanhallituksen päätöksillä 6.11.2007 (kh 247 §) ja 14.10.2008 (kh 252). Alueen asemakaavoituksesta on laadittu kunnan ja maanomistajan välinen kaavoitus sopimus. Kaava-alue jaettiin kahteen eri osa-alueeseen, sillä Sompalan korttelin ja Urheiluopiston päärakennuksen lähiympäristön osalta kaavahankkeen tavoiteltu etenemisaikataulu oli nopeampi kuin loppualueen osalta. Kunnanvaltuusto hyväksyi osa-alue 1:tä koskevan asemakaavan 29.9.2009.

Kaavahankkeen tarkoituksena on ollut jatkaa maankäytön kehittämistä yhteensopivaksi kokonaisuudeksi ensimmäisessä vaiheessa asemakaavoitettujen Vuokatin urheiluopiston alueiden ja ympäröivien alueiden uudempien asemakaavojen kanssa. Asemakaavoitettava alue on osa Vuokatin keskeistä toiminnallista ydinaluetta, jonne sijoittuu majoitusta, ravintolapalveluja, opetustoimintaa ja valtaosa keskeisistä liikunta-aktiviteeteistä; mm. jäähalli, uimahalli, hiihtoputki, kaksi liikuntahallia sekä keskeisten latu- ja ulkoilureitistöjen lähtöpaikat. Kaavaratkaisulla pyritään tukemaan alueen kehittymistä monipuoliseksi kilpaurheiluun, harrasteliikuntaan ja matkailuun liittyvien aktiviteetti-, palvelu- ja opetustoimintojen keskittymäksi, joka muodostaa Sotkamo-Vuokatti –masterplanin tavoitteen mukaisesti Vuokatin keskustan sekä visuaalisesti että palvelutarjonnan osalta.

Kaavahanketta koskeva päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetettiin nähtäville 4.10.2016. Kaavaluonnoksesta ei jätetty muistutuksia. Kaavaehdotus tulee nähtäville alkuvuodesta 2017.



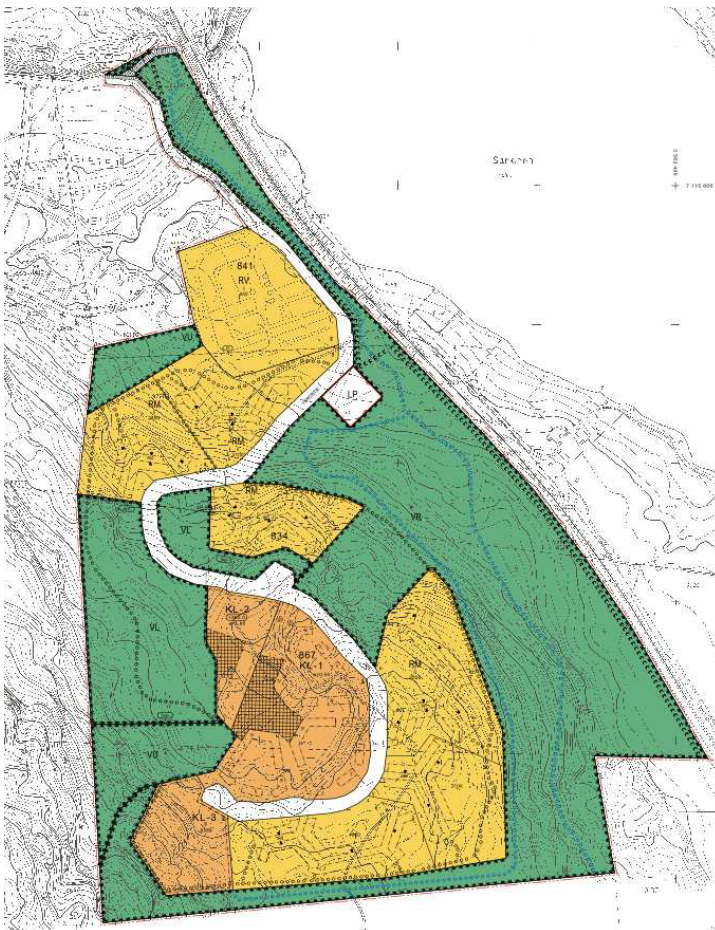
2. Itärinteen asemakaavoitus

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.

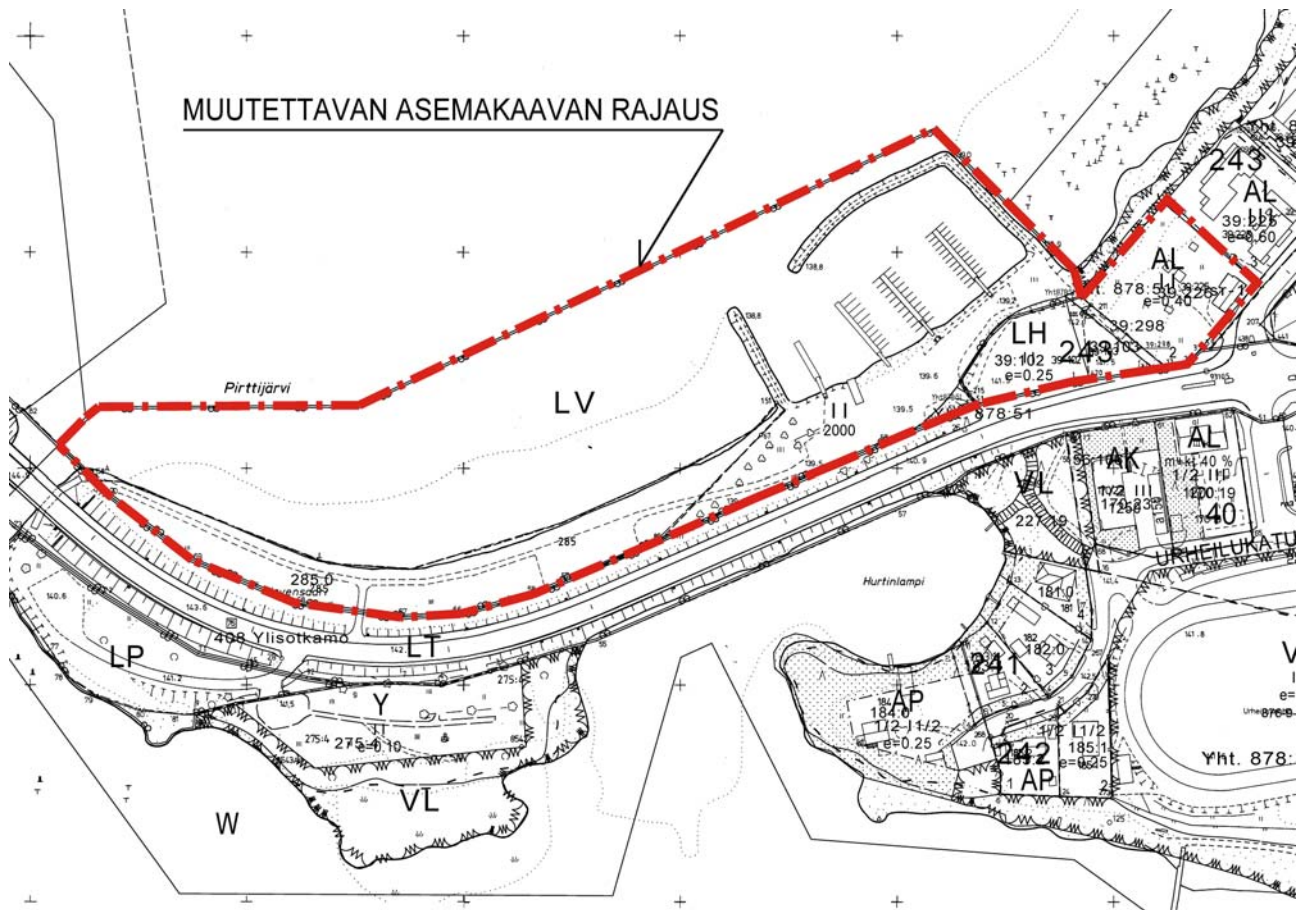


3. Satama-alueen ja ns. Shellin tontin asemakaavan muutos

Kunnanhallitus hyväksyi 23.6.2014 (§ 150) asemakaavamuutoksen vireilletulon satama-alueella ja satamaan rajoittuvalla huoltoasemarakennusten korttelialueella korttelissa 243. Kaavamuutoksen lähtökohtaisena tarkoituksena on tutkia satama-alueen kehittämistä sekä asuinrakentamisen edellytyksiä entisellä LH –korttelialueella. Päätöksessä todetaan kuitenkin, että vaihtoehdot tulee pitää avoimina myös muille maankäyttömuodoille.

Kaavoitustyön perustaksi tehtävä kehittämissuunnitelma valmistui alkuvuodesta 2015. Ympäristö- ja tekninen lautakunta merkitsi kehittämissuunnitelman tiedokseen 18.2.2015 ja totesi, että alueen asemakaavan laadinta voidaan käynnistää kehittämissuunnitelmaan perustuen. Kehittämissuunnitelmassa palveluiden kehittäminen tapahtuu satama-alueella ja ns. Shellin tontti on osoitettu asuin-kerrostalorakentamiseen. Ympäristö- ja teknisen lautakunnan 18.2.2015 käsittelyn jälkeen entisen Shellin tontin omistaja on halunnut selvittää tontin toteutuksen osalta yhteen rakennusmassaan perustuvan vaihtoehdon. Tämän vaihtoehdon ympäristö- ja tekninen lautakunta käsitteli 16.12.2015.

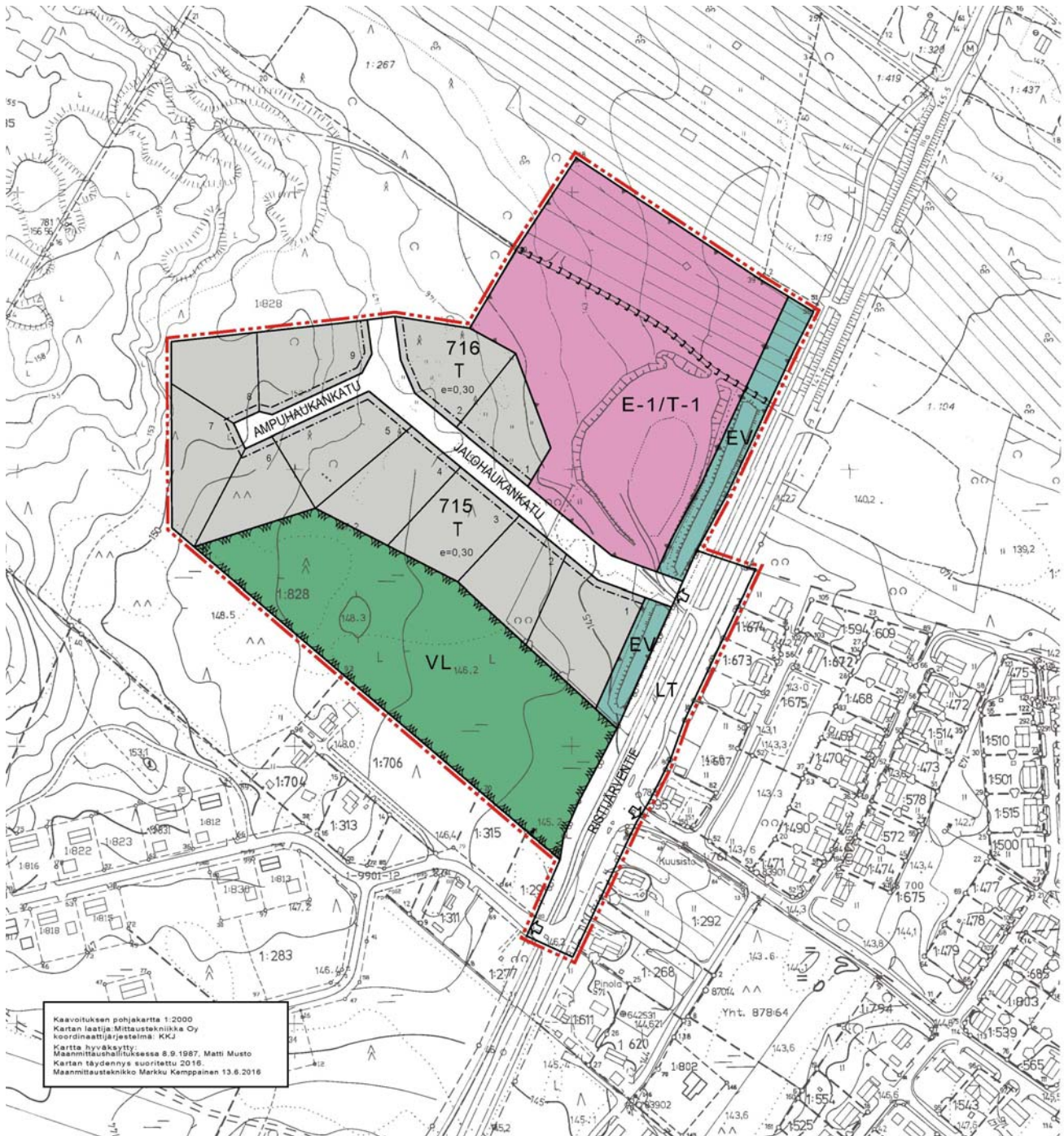
Entiseen Shellin tonttiin rajoittuvan kiinteistön omistaja jätti myös kunnanhallitukselle hakemuksen asemakaavoituksen vireilletulosta omistamallaan kiinteistöllä ja kunnanhallitus hyväksyi 2.2.2016 (§ 34) asemakaavan vireilletulon Keskustan asemakaava-alueen korttelissa 243 tontilla 2 (ns. Jolman tontti). Asemakaavahanke sekä entisellä Shellin tontilla että siihen rajoittuvalla korttelin 243 tontilla 2 on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta ja molempien tonttien osalta on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus Sotkamon kunnan maankäyttöpoliittisen ohjelman mukaisesti. Kunnanhallitus on hyväksynyt sopimukset 6.6.2016. Kaavahankkeen valmisteluvaiheen kuuleminen tapahtunee keväällä 2017.



4. Nivun teollisuusalueen asemakaavoitus

Kunnanhallitus hyväksyi 31.3.2016 (§ 84) asemakaavan laajennuksen vireilletulon Tiilitörmän asemakaava-alueella. Asemakaavoitettava alue sijaitsee Ristijärventien varrella Nivun asutusalueen pohjoispuolella kiinteistöllä Kuusisto 765-408-1-828. Hankkeen tarkoituksena on tutkia teollisuusalueen toteuttamisedellytykset alueella.

Asemakaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta on kuulutettu 3.6.2016. Hanketta koskeva kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 12.9-11.10.2016 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville alkuvuodesta 2017.



MUUT ASEMAKAVAHANKKEET

1. Asemakaavan muutos Pisterinniemen asemakaava-alueella

Kunnanhallitus hyväksyi 15.9.2014 (§ 197) asemakaavamuutoksen vireilletulon Pisterinniemen asemakaava-alueella. Kaavamuutosalue sijoittuu Katinkullantien varrella olevalle lähivirkistysalueelle sekä Jäätiönkylän pysyvän asutuksen ja ns. Katinkullan vanhan loma-asutusalueen väliin jäävälle lähivirkistysalueelle. Hankkeen tarkoituksena oli suunnitella loma-asutusta kaavamuutosalueelle.

Sotkamon kunnan, Holiday Club Resorts Oy:n ja Kiinteistö Oy Katinnurkan edustajat allekirjoittivat 20.4.2016 kiinteistönluovutus sopimuksen, jolla kaavamuutoksen kohteena ollut lähivirkistysalue siirtyi kunnan omistukseen. Alueeseen ei enää kohdistu niitä tarpeita, joiden vuoksi kaavamuutos on päätetty käynnistää. Kunnanhallitus kumosi kaavamuutoksen vireilläolon 3.5.2016 (§ 124)



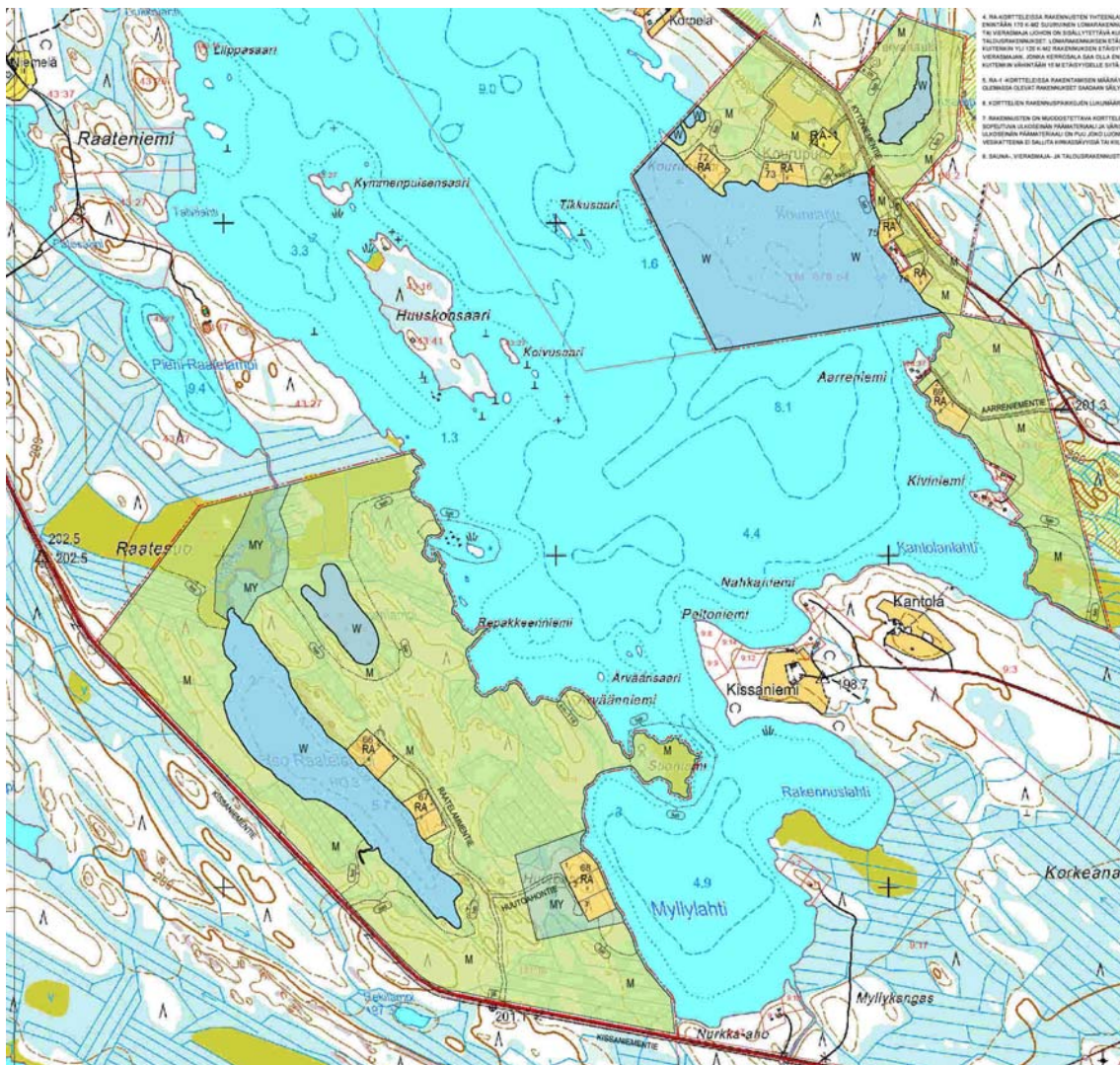
RANTA-ASEMAKAAVAT

VIREILLÄ OLEVAT RANTA-ASEMAKAAVAT

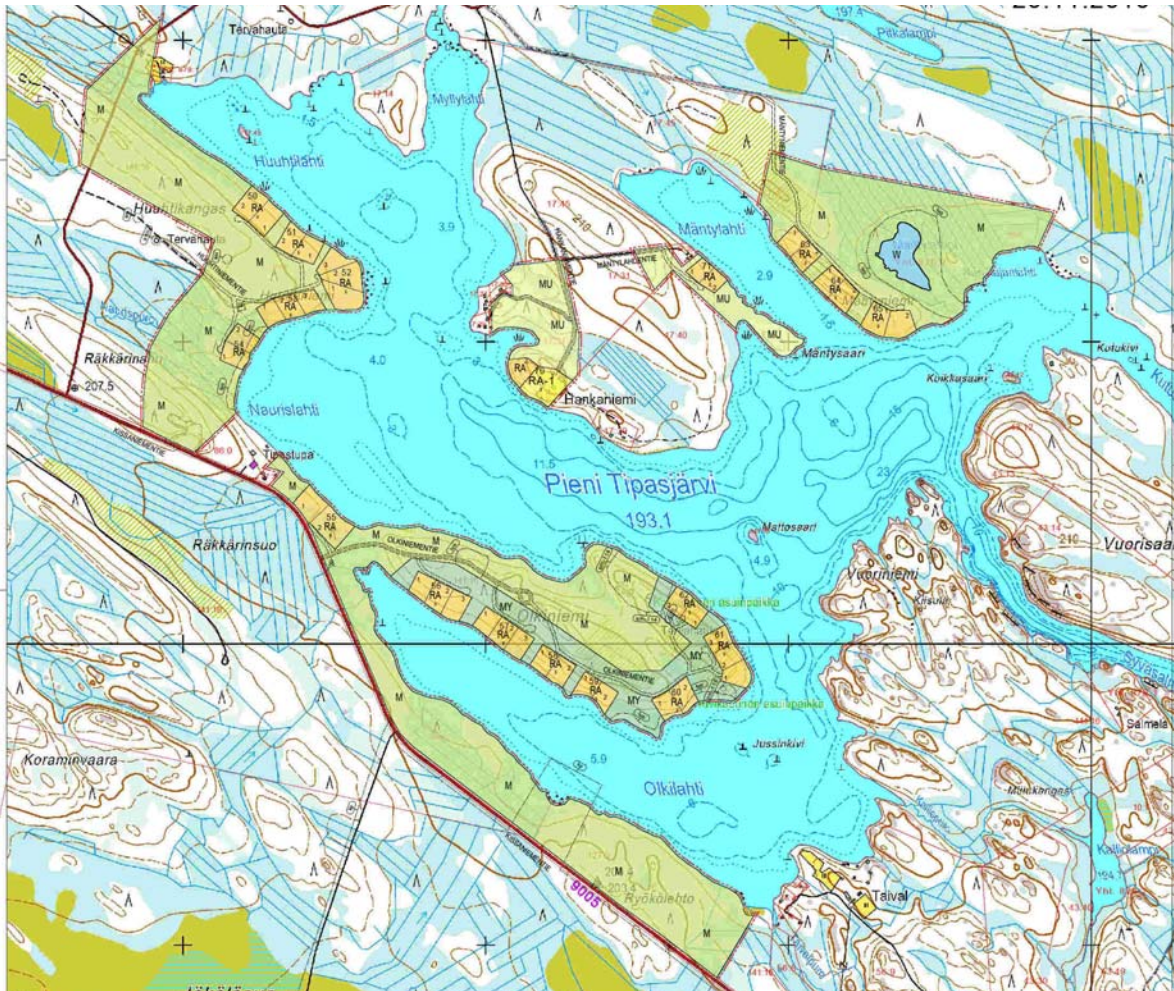
1. Tipasjärven ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavoitus koskee UPM Kymmene Oy:n sekä kahden yksityisen maanomistajan omistamia ranta-alueita Iso Tipasjärven, Pieni Tipasjärven, Iso Raatelammen, Kalettomanlammen, Kourulammen ja Mäntylammen rannoilla. Kaava-alueeseen kuuluu eri vesistöissä todellista rantaviivaa yhteensä n. 20 kilometriä. Hankkeen tarkoituksena on laatia omarantaista lomarakentamista ohjaava ranta-asemakaava suunnittelualueelle.

Kaavahankkeen vireille tulosta kuulutettiin 4.1.2011, jolloin myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos asetettiin nähtäville. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 4.1 - 2.2.2011 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta jätettiin yksi mielipide. Kainuun Ely –keskus kritisoi antamassaan lausunnossa mm. luontoarvojen huomiointia ja vaikutusten arviointia. Kaavahanke ei ole edennyt luonnosvaiheen jälkeen.



Tipasjärvi / eteläosa



Tipasjärvi / pohjoisosa

YLEISKAAVOITUS

VOONNA 2016 VOIMAAN TULLEET YLEISKAAVAT

1. Naapurinvaaran yleiskaavoitus

Kunnanhallitus päätti 1.4.2009, että Naapurivaaran yleiskaavoitus käynnistetään mahdollisuuksien mukaan heti käytössä olevien resurssien puitteissa. Kunnanhallitus hyväksyi kaava-alueen rajauksen 9.3.2010 ja päätti samalla, että kaava laaditaan sellaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavan, joka maankäyttö- ja rakennuslain 44.2 §:n perusteella voi toimia rakennusluvan myöntämisen perusteena kyläalueella. Alkuvaiheessa käytössä olevat resurssit mahdollistivat ainoastaan kantatilatarkastelun sekä luonto- ja maisemaselvityksen laatimisen ja joidenkin valmistelevien toimenpiteiden suorittamisen. Varsinainen kaavanlaadintatyö pääsi käynnistymään alkuvuodesta 2014.

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä kuultettiin 3.1.2014. Viranomaisneuvottelusta saadun palautteen perusteella alueelta teetettiin maisemaselvitys, joka valmistui elokuussa 2014. Naapurinvaaran yleiskaavatoimikunta hyväksyi kokouksessaan joulukuussa 2014 keskeiset laadintaperiaatteet. Kesällä 2015 laadittiin vielä muinaismuistoinventointi ja luontoselvityksen täydennys pesimälinnuston ja liito-oravan osalta. Naapurinvaaran yleiskaavaluonnos pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 12.10.-13.11.2015 välisenä aikana.

Naapurinvaaran yleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville 8.2-9.3.2016 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta jätettiin kolme muistutusta. Kunnanvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.4.2016 § 22. Hyväksymispäätöksestä ei valitettu Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen ja kaavan voimaantulosta kuultettiin 10.6.2016.

Yleiskaava on oikeusvaikutteisena voimassa 10 vuotta voimaantulosta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1020 hehtaaria ja alueelle on osoitettu yhteensä 248 rakennuspaikkaa, joilla kaava voi toimia suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Näistä hieman yli puolet on uusia.



VIREILLÄ OLEVAT YLEISKAAVAT

1. Vuokatin yleiskaavoitus

Kunnanhallitus päätti 12.3.2013 käynnistää Vuokatin yleiskaavan ajantasaistamisen. Yleiskaavan tavoitteiden määrittämiseen tähtäävä masterplan –hanke käynnistyi vuoden 2015 alusta ja kunnanvaltuusto hyväksyi Sotkamo-Vuokatti masterplanin kokouksessaan 15.12.2015. Vuokatin yleiskaava-alueen rajausta päätettiin kunnanhallituksen kokouksessa 19.1.2016 huomioiden masterplanin sisältö, muut keskeisiin alueisiin kohdistuvat suunnittelutarpeet, maakuntakaavan ratkaisut, kunnan maanomistus ja maanhankinta sekä voimassa olevien yleiskaavojen rajaukset ja tarkoituksenmukainen suunnittelukokonaisuus.

Ympäristö- ja tekninen lautakunta valitsi Vuokatin yleiskaavan laatijaksi FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy:n 24.2.2016. Vuokatin yleiskaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin 4.5.2016. Toukokuussa 2016 järjestettiin kaavahankkeen käynnistämiseen liittyvä yleisötilaisuus, yrittäjäseminaari sekä osallisille internet –sovelluksena toteutettu karttakysely. Vuoden 2016 aikana on valmisteltu kaavahankkeeseen liittyviä perusselvityksiä, kuten luonto- ja maisemaselvitystä, muinaismuistiselvitystä, kulttuuriympäristöinventointia ja liikennejärjestelmäsuunnitelmaa. Kaavaluonnos on tarkoitus saada nähtäville keväällä 2017.

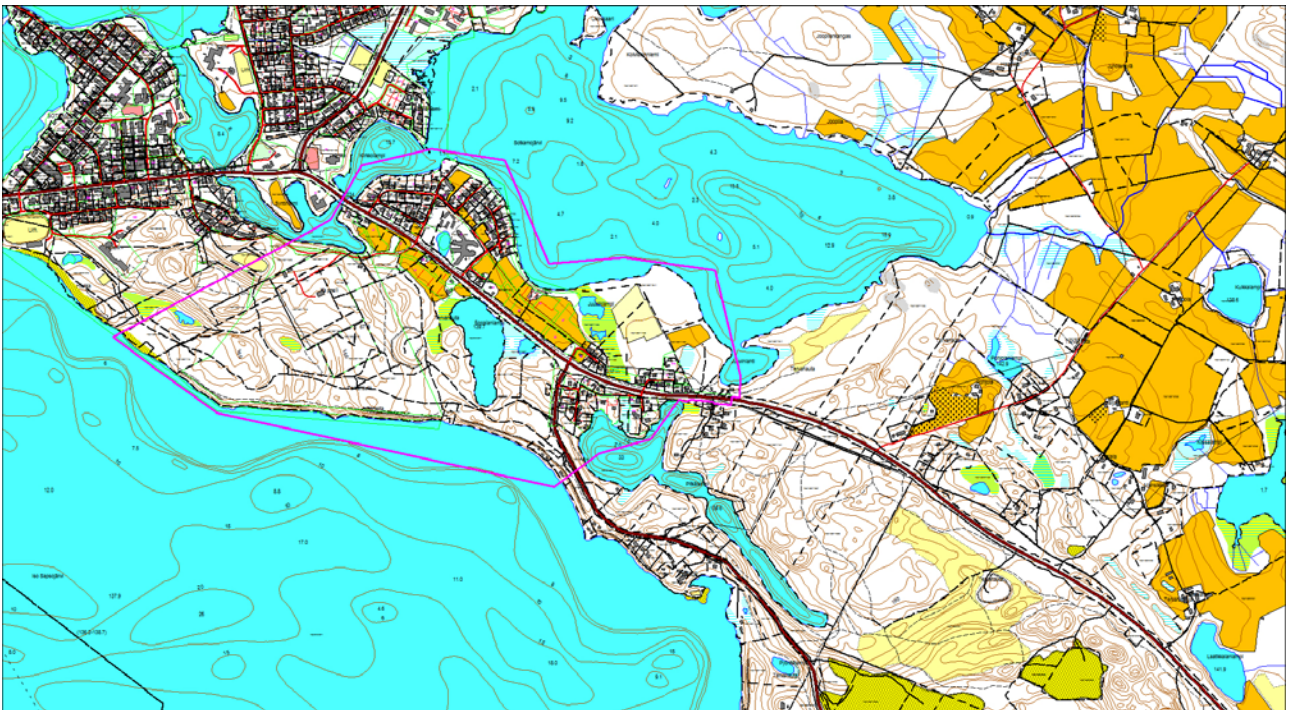


Vuokatin yleiskaava-alueen rajausta

2. Kirkonkylän itäosan yleiskaavoitus

Kirkonkylän itäosan yleiskaavoitus käynnistyi kunnanhallituksen päätöksellä 19.1.2016 § 20. Yleiskaavoituksen tarkoituksena on yhteen sovittaa suunnittelualueen rakentamisen, virkistyskäytön ja muun maankäytön tarpeet ympäristöolosuhteet, maisema ja kulttuurihistoria huomioiden. Yleiskaava-alueen rajauksessa on huomioitu pientalorakentamiseen ja virkistyskäyttöön liittyvät suunnittelutarpeet, kiinteistöjaotus, kunnan maanomistus, Sapsojärvien yleiskaavan rajausta ja tarkoituksenmukainen suunnittelukokonaisuus. Keskustaajaman toiminnalliseen ja taajamakuvaalliseen tarkasteluun liittyvät Hiukan läntiset osat on rajattu suunnittelualueen ulkopuolelle.

Kaavahankkeen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta on kuulutettu 3.6.2016. Vuoden 2016 aikana alueelta on laadittu kaavoitusta palvelevia perusselvityksiä, kuten luonto- ja maisemaselvitys, muinaismuistiselvitys, kulttuuriympäristöinventointi ja melumallinnuksen täydennys. Luonnosvaiheen kuuleminen tapahtuneen keuhattalvella 2017.



YLEISKAAVOITUKSEN JATKAMINEN

Keskustan kehittämisen osalta Sotkamo – Vuokatti masterplaniin on kirjattu keskeisenä toimenpiteenä ydinkeskustan ja Hiukan alueen taajamakuvaallinen ja toiminnallinen tarkastelu. Tarkastelun pohjalta voidaan arvioida keskustan alueen yleiskaavoituksen tarve ja aikataulutus. Tarkastelu voisi ajoittua vuoteen 2017, sillä Vuokatin ja kirkonkylän itäosan yleiskaavahankkeet edennevät alkuvuoden 2017 aikana sen verran pitkälle, että resursseja voitaisiin kohdistaa kirkonkylän ja Hiukan alueen tarkastelun toteuttamiseen.

MAAKUNTAKAAVA

Valtioneuvosto vahvisti Kainuun maakuntakaavan 29.4.2009. Kainuun maakuntakaava 2020 on laadittu kokonaismaakuntakaavana, joka kattaa koko maakunnan ja alueen kehittämisen kannalta keskeiset asiakokonaisuudet. Kokonaismaakuntakaavan tarkistus on käynnistynyt kesällä 2015. Maakuntakaavan tarkistaminen ei koske lähtökohtaisesti voimassa ja vahvistettavana olevia vaihe-
maakuntakaavoja. Kainuun maakuntakaavan tarkistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnos on ollut julkisesti nähtävillä 3.2.–4.3.2016 välisen ajan. Maakuntahallitus on päättänyt antaa maakuntakaavan tarkistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnosta koskeviin lausuntoihin ja mielipiteisiin vastineet ja hyväksyä Kainuun maakuntakaavan tarkistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 13.6.2016. Kainuun maakuntakaavan tarkistamisen tavoitevaiheeseen liittyen on valmistunut "Kainuun maakuntakaavan tarkistaminen, Lähtökohdat ja tavoitteet" -raportti. Raportissa kuvataan mm. tiedossa olevat maakuntakaavoituksen muutostarpeet sekä kaavan laatimisen tavoitteet. Luonnos raportista on ollut nähtävillä 16.6.2016–19.8.2016 välisen ajan. Maakuntahallitus on päättänyt antaa Lähtökohdat ja tavoitteet -raporttiluonnosta koskeviin lausuntoihin ja mielipiteisiin vastineet ja hyväksyä Kainuun maakuntakaavan tarkistaminen, Lähtökohdat ja tavoitteet -raportin 24.10.2016. Tavoiteaikataulun mukaan kaavaluonnos on nähtävillä talvella 2016-2017.

Kainuun 1. vaihemaakuntakaavassa käsitellään puolustusvoimien ampuma- ja harjoitustoimintaan Kainuussa liittyvät alueidenkäyttöratkaisut sekä maakuntakaavassa selvitysalueiksi osoitettujen alueiden maankäyttö. Ympäristöministeriö vahvisti Kainuun 1. vaihemaakuntakaavan 19.7.2013 ja kaava on saavuttanut lainvoiman Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 16.2.2015.

Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavassa määritellään maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (319/2011) myötä merkitykseltään seudullisten kaupan suuryksiköiden sijainti, niiden alaraja ja enimmäismitoitus. Kainuun maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan 1.12.2014 ja samalla tehnyt päätöksen voimassa olevan maakuntakaavan Kajaanin keskusta-toimintojen alueen C kaavamerkinnän ja määräyksen kumoamisesta. Ympäristöministeriö vahvisti Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan 7.3.2016.

Kainuun maakuntavaltuusto hyväksyi Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan 30.11.2015. Maakuntavaltuuston päätös tulee voimaan sen jälkeen, kun ympäristöministeriö on vahvistanut tuulivoimamaakuntakaavan. Kaavassa osoitetaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti tuulivoiman hyödyntämiseen parhaiten soveltuvat alueet Kainuussa. Valmisteluaineistoon on mahdollista tutustua Kainuun liiton verkkosivuilla osoitteessa www.kainuunliitto.fi.

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 myyty 41 omakotitalotonttia ja yksi pientalotontti. Varauksessa on tällä hetkellä yksi pientalotontti, joten vapaana on siis yhdeksän omakotitalotonttia ja kaksi pientalotonttia.

Entisen emäntäkoulun alueen asemakaava tuli voimaan vuonna 2011. Alueella on yhteensä 60 pysyvän asunnon rakentamiseen soveltuvaa tonttia, joista vuonna 2012 rakennetun kunnallistekniikan piirissä on 29 omakotitalotonttia. Näistä viisi on myyty ja neljä varauksessa, joten vapaana on tällä alueella 20 tonttia.

Nivun alueen asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa marraskuussa 2009 ja alueen kunnallistekniikka on rakennettu kesän ja alkusyksyn 2010 aikana. Alueelta on myyty 14 omakotitalotonttia.

Kaikkiaan Nivun kaava-alueella oli kunnan omistamia omakotitontteja 22 kappaletta ja pientalotontteja kolme kappaletta, joten vapaana on kahdeksan omakotitalotonttia sekä kaikki pientalotontit. Nivun lisäksi keskustaajaman ympäristössä kunnalla on yksi omakotitontti Makkosenmäellä.

Asemakaava-alueella olevia kunnan omakotitalotontteja on Sotkamossa myyty 2000 –luvun huipputuvuosina noin 20 kpl / vuosi, mutta vuodesta 2012 lähtien vain 4-5 tonttia vuodessa. Vuonna 2016 myytiin vain yksi omakotitalotontti.

Kerrostalarakentamiseen kunnalla ei ole tarjota tontteja, mutta asemakaavassa kerrostalarakentamiseen tarkoitettuja vajaasti rakennettuja tai rakentamattomia rakennuspaikkoja on keskustaajamassa ja sen ympäristössä tämän hetkiseen kysyntään nähden verrattain hyvin.

Sotkamojärven etelärannan asemakaava-alueella on 22 kunnan omistamaa omakotitalotonttia ja kolme pientalotonttia. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt talousarviossa kyseisen alueen kunnallistekniikan rakentamiseen määrärahan, joka mahdollistaa Sopalantien jatkamisen kaava-alueen länsiosassa siten, että kunnallistekniikan piiriin tulee kolme pientalotonttia ja kolme omakotitalotonttia. Tontit ovat omarantaisia yhtä pientalotonttia lukuun ottamatta.

Kunnan vakituisen asumisen tonttitarjonta on tällä hetkellä ja myös lähivuosina turvattu. Kunnan viime vuosien johdonmukainen maapolitiikka on heijastunut onnistumisina myös raakamaanhankinnoissa. Kunnalla on verrattain hyvä raakamaareservi, mutta maankäytön suunnittelun kannalta keskeisiltä alueilta maan hankintaa tulisi edelleenkin tehdä, jos se käyvällä hinnalla on mahdollista. Näin voidaan varmistaa kaavahankkeiden oikea ja halutunlainen kohdentuminen, kohtuullinen hintataso ja tasainen tonttitarjonta. Onnistunut maapolitiikka on kaavoitustakin tärkeämpi tekijä tonttitarjonnan turvaamisessa.

MUUTA AJANKOHTAISTA

Kajaanin kaupunki ja Sotkamon kunta ovat päättäneet syksyllä 2015 käynnistää Kajaani-Sotkamo rakennemallin laatimisen. Rakennemalli on kuntien yhteinen näkemys niistä tulevaisuusvaihtoehdoista, kehittämistavoitteista ja toimenpiteistä, joilla voidaan edistää alueen kasvua, kilpailukykyä ja palvelurakenteen toteutusta. Rakennemallityö on aloitettu vuodenvaihteessa 2016 ja työn on tarkoitus olla valmis keväällä 2017.

Sotkamon kirkonkylän ja Vuokatin asemakaava-alueilla tehtiin vuoden 2016 aikana ilmakekuus, jonka pohjalta laadittiin koordinaatistoon oikaistu ortokuva. Ilmakekua voidaan käyttää myös asemakaavan pohjakartan tuottamiseen, ja vuoden 2017 talousarviossa onkin varattu määräraha pohjakartan laatimiseen. Nykyinen pohjakartta on pääosin kkj –koordinaatistossa olevaa rasteriaineistoa ja sen päivitys on ajankohtainen.

Sotkamossa 10.1.2017

Juha Kaaresvirta
kaavoittaja