

# SOTKAMON KUNTA

Kaavoitus- ja mittauspalvelut

## *KAAVOITUSKATSAUS 2018*



## **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 suunnitelmaksi. 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. Viranomaisien 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 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 §)

### **Asemakaava**

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

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

### **Rakennusjärjestys**

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

Määräykset voivat koskea:

- Rakennusten kokoa, sijoittelua ja ympäristön huomioonottamista (rakentamistapa, istutukset, ai-  
taaminen, 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.

## KAAVOITUSMENETTELY JA VUOROVAIKUTUS

### Osallinen

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

Osallisia ovat:

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

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulisi yleensä käsitellä seuraavia asioita:

Suunnitelman nimi ja suunnittelualue

Suunnittelutehtävän määrittely ja alustavat tavoitteet

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

Osalliset

Tiedottaminen

Osallistumismahdollisuudet ja vuorovaikutuksen muodot

Suunniteltu viranomaisyhteistyö

Selvitettävät vaikutukset

Suunnittelussa käsiteltävät vaihtoehdot

Kaavoituksen kulku, suunniteltu aikataulu ja päätöksentekovaiheet

Yhteystiedot

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

### Osallistuminen kaavaprosessissa

*Vireille tulosta ilmoittaminen MRL 63 §*

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

*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 viranomaisneuvotteluihin ja lausuntopyynnöihin.

*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 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 edistää kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä.

# VALMISTUNEET JA VIREILLÄ OLEVAT SEKÄ TULEVAT KAAVAT SOTKAMOSSA

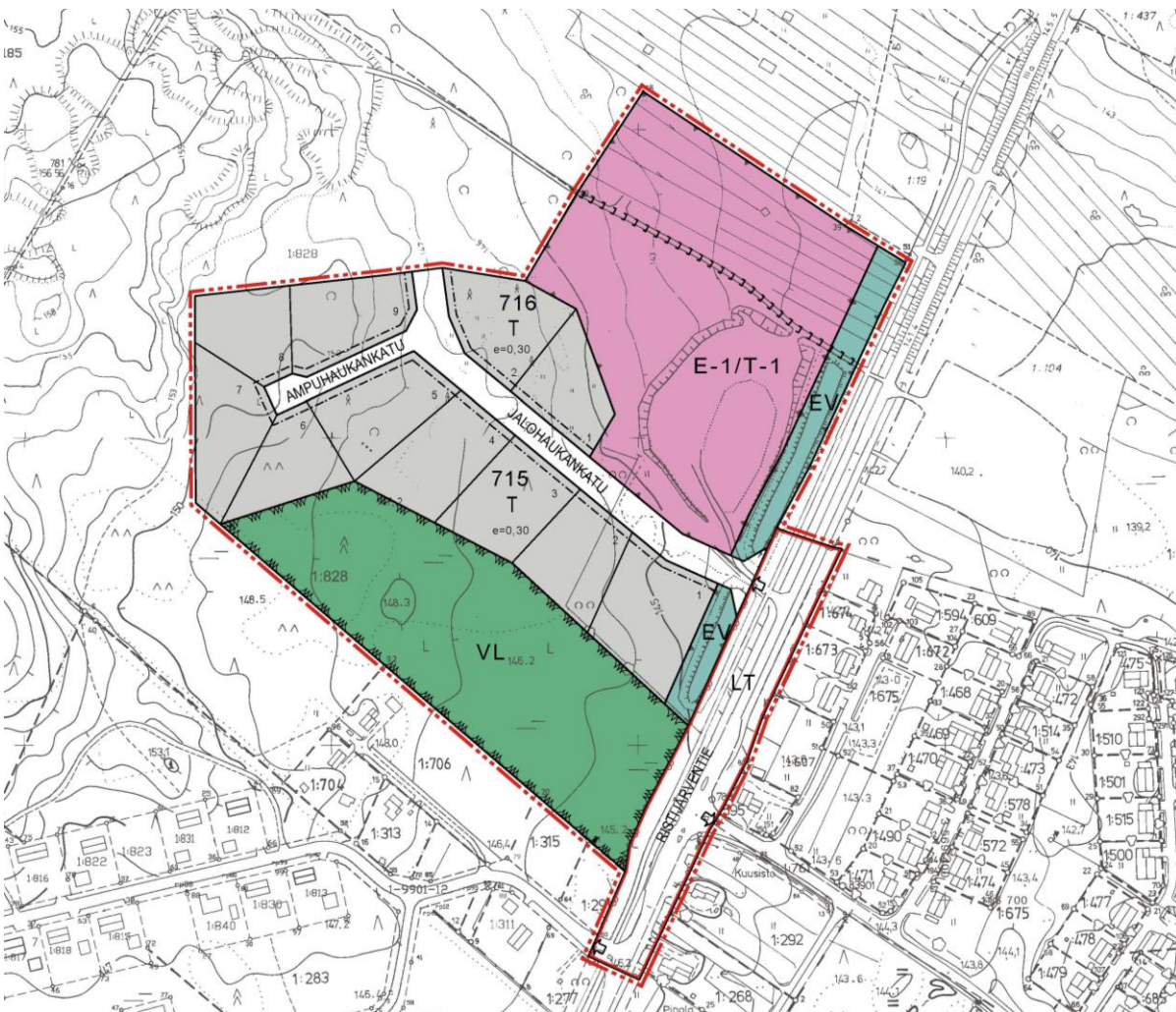
## ASEMAKAAVAT

### VUONNA 2017 VOIMAAN TULLEET ASEMAKAAVAT

#### 1. Nivun teollisuusalueen asemakaava

Asemakaava-alue sijaitsee Ristijärventien varrella Nivun asutusalueen pohjoispuolella kiinteistöllä Kuusisto 765-408-1-828. Asemakaavassa on osoitettu yhteensä 11 teollisuustonttia ja läjitysalue kaava-alueen pääkatuna toimivan Jalohaukankadun varrelle. Läjitysalueelle on varattu laajennusmahdollisuus nykyisen alueen länsi- ja pohjoispuolelle.

Kaavahankeen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta on kuulutettu 3.6.2016. Kaavaluonnos on pidetty nähtävillä syksyllä 2016 ja kaavaehdotus 9.1.-8.2.2017 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 27.3.2017 § 11, eikä hyväksymispäätöksestä valitettu. Asemakaava on tullut voimaan 23.5.2017.

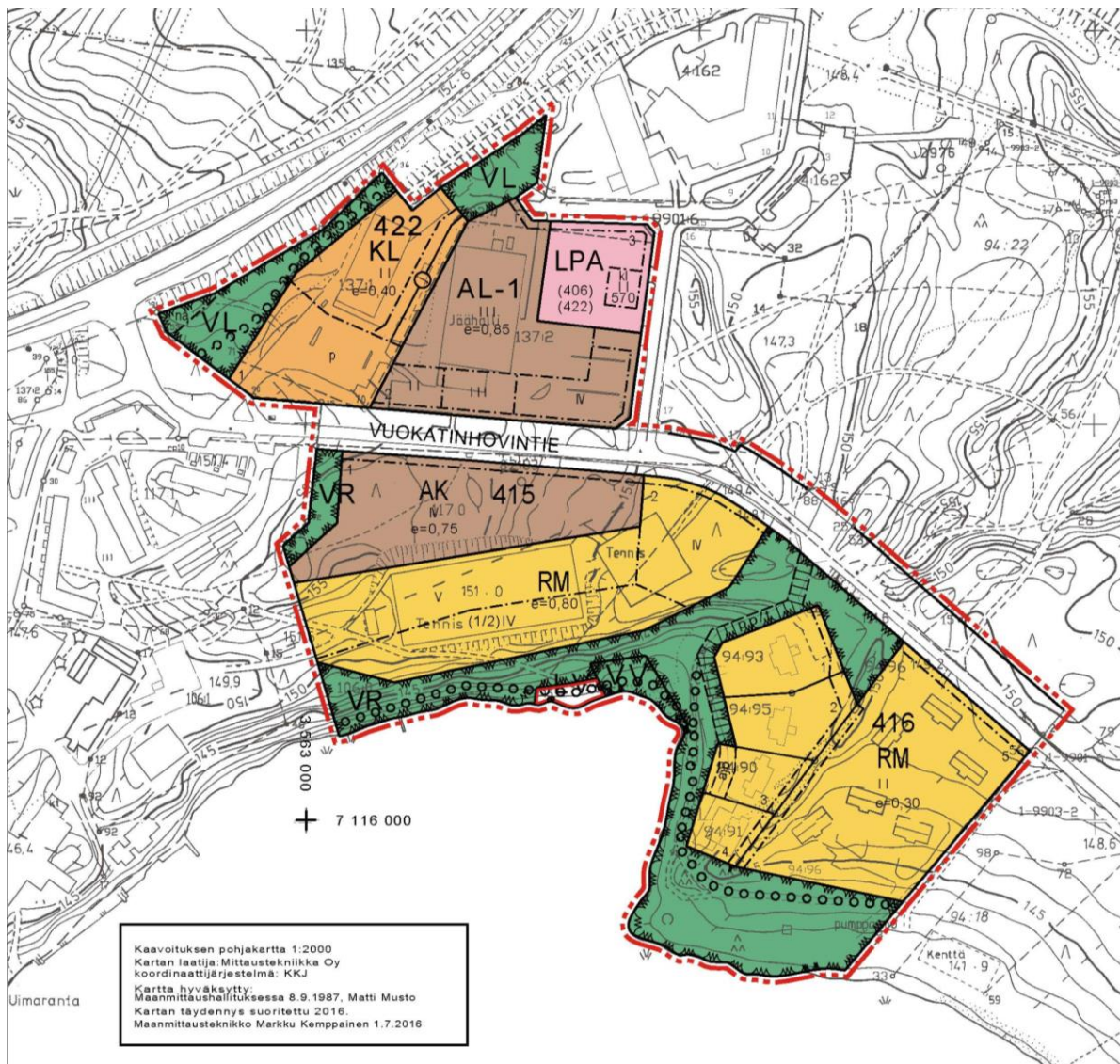


## 2. Urheiluopiston asemakaavan muutos / osa-alue 2

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.

Kaavahanketta koskeva päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetettiin nähtäville syksyllä 2016. Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 9.1.-8.2.2017 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 27.3.2017 § 12, eikä hyväksymispäätöksestä valitettu. Asemakaava tuli voimaan 13.9.2017.

Asemakaavalla tiivistetään alueen maankäyttöä ja mahdollistetaan monipuolisten palvelujen kehittyminen alueelle. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa asemakaavoitettavan alueen kehittyminen osaksi Vuokatin toiminnallista ydinkeskustaa Sotkamo-Vuokatti Masterplan 2030 tavoitteiden mukaisesti.





## VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT

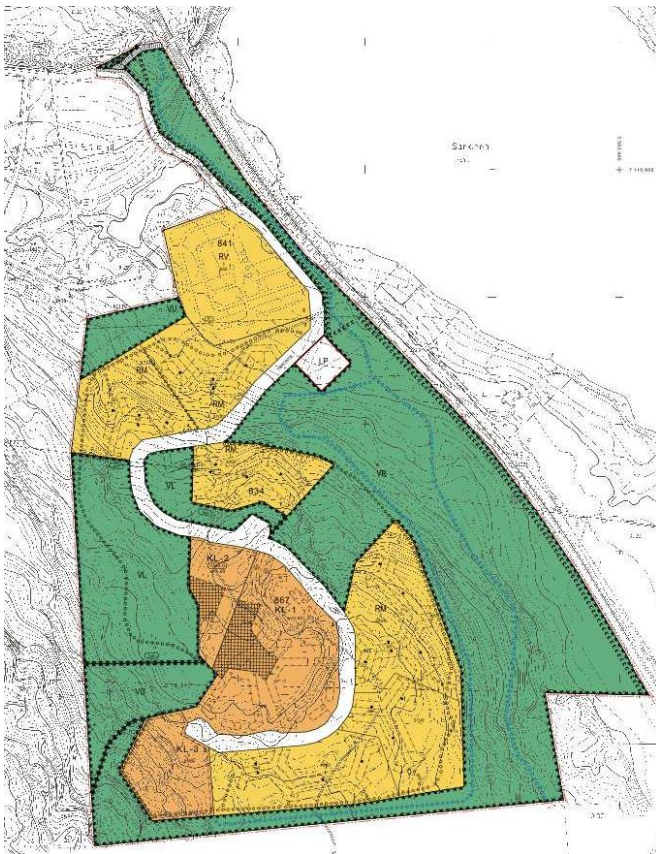
### 1. Itärinteen asemakaavoitus

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

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

Itärinteiden asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 4.5-4.6.2012 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta. Ehdotusvaiheen palautteen perusteella asemakaavaan tehtiin pieniä tarkennuksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 25.3.2013. Hyväksytyt asemakaavan pinta-ala on noin 62 hehtaaria ja alueen kokonaisrakennusoikeus lähes 70 000 krs-m<sup>2</sup>.

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



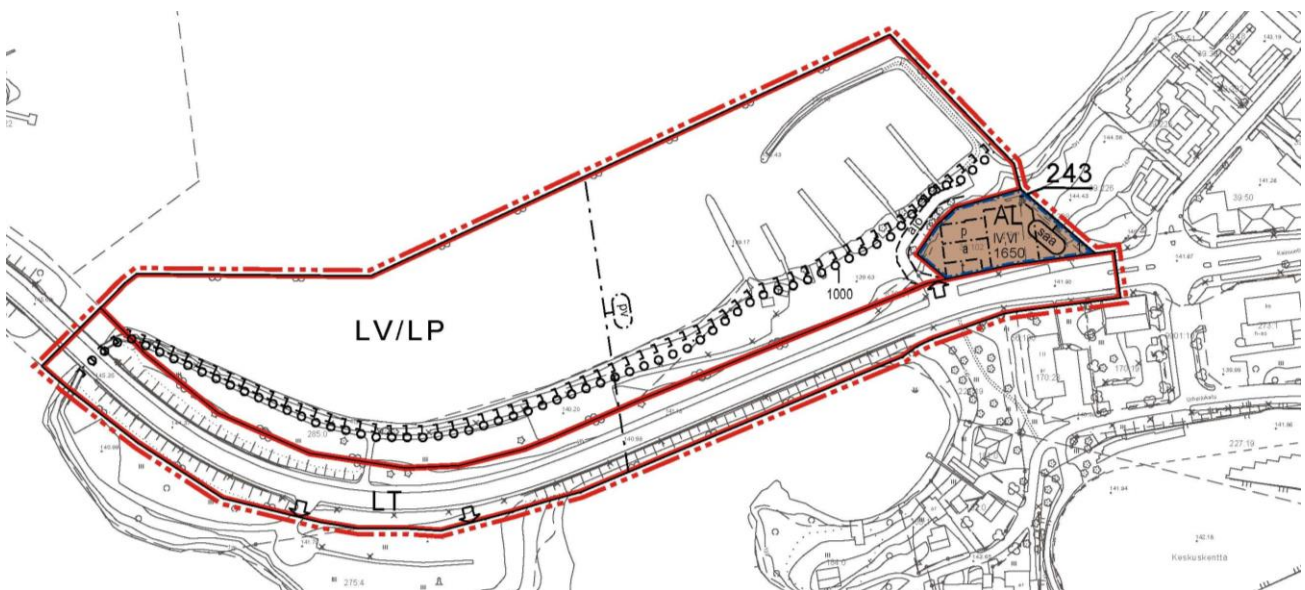
## 2. Satama-alueen ja ns. Shellin tontin asemakaavan muutos

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. Asemakaavahanke on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta ja maanomistajan kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus Sotkamon kunnan maankäyttöpoliittisen ohjelman mukaisesti. Kunnanhallitus on hyväksynyt sopimuksen 6.6.2016.

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). Kunnanhallitus kuitenkin kumosi maanomistajan hakemuksesta vireilläolon tämän tontin osalta 17.10.2017 § 236.

Sataman ympäristön asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 3.10.-3.11.2017. Kaavaluonnoksen mukaan ns. entiselle Shellin tontille on mahdollista rakentaa asuin-, liike- ja toimistorakennus, jonka korkeimman osan suurin sallittu kerrosluku on kuusi ja matalimman osan suurin sallittu kerrosluku on neljä. Satama-alueen osalta kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu mahdollistaa kehittämissuunnitelmassa olevan satamatalon rakentamisen sekä monipuolisten toimintojen sijoittumisen siihen. Kaavaluonnoksesta jätettiin yhdeksän erillistä mielipidettä, joissa osassa oli useita allekirjoittajia. Mielipiteiden joukossa oli myös nettiadressi, jossa oli 202 allekirjoittajaa. Mielipiteissä tuotiin esille monenlaisia suunnitteluun liittyviä näkökohtia, mutta pääasiassa kritisoi Shellin tontille suunnitellun rakennuksen kerroskorkeutta ja esitettiin rakennusmateriaaliksi puuta. Kaavahanke edennee ehdotusvaiheeseen vuoden 2018 alkupuolella.

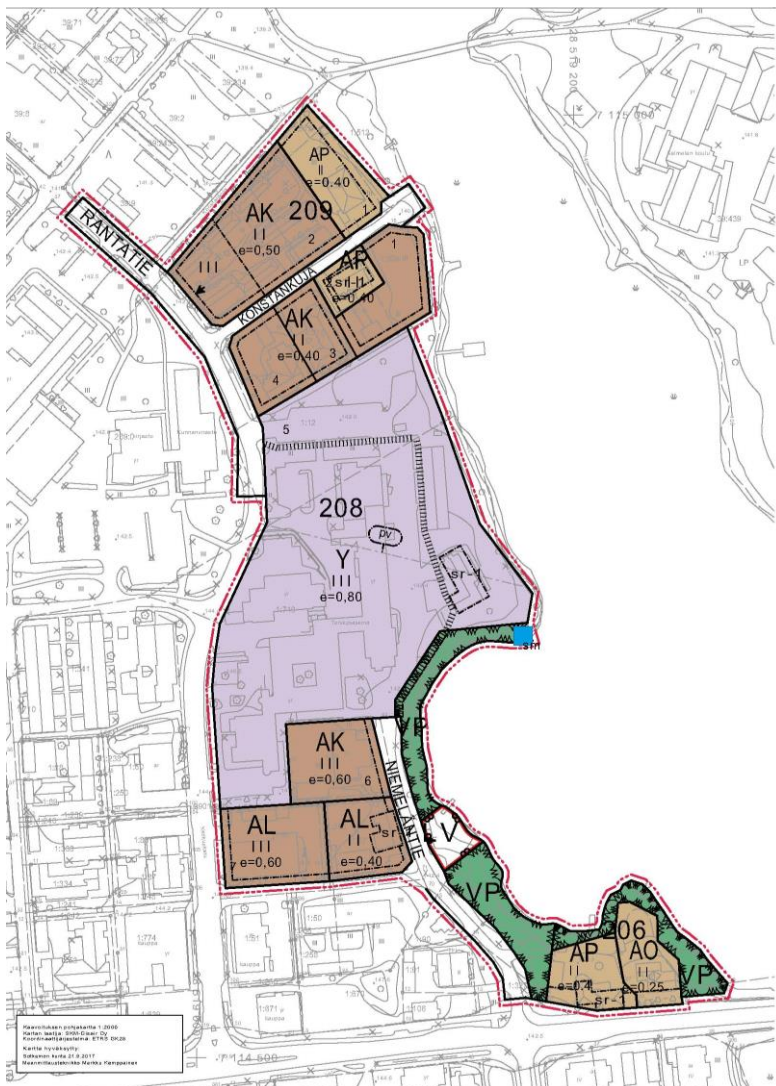


### 3. Terveyskeskuksen ympäristön asemakaavamuutos

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan vireilletulon 2.5.2017 § 100. Asemakaavahanke on käynnistynyt Kiinteistö Oy Sotkanmaan ja yksityisten maanomistajien aloitteesta ja kaavamuutosta hakeneiden maanomistajien kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus Sotkamon kunnan maankäyttöpoliittisen ohjelman mukaisesti. Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä on kuulutettu 11.8.2017.

Terveyskeskuksen ympäristön asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 3.10-3.11.2017 välisenä aikana. Asemakaavaluonnoksessa korttelin 209 tontin 2 kerroslukua on korotettu siten, että Rantatien varteen olisi mahdollista rakentaa kolmikerroksinen kerrostalo. Muiden kaavamuutosalueen tonttien osalta suurimpia sallittuja kerroslukuja ei ole kaavaluonnoksessa korotettu, mutta tehokkuuksia on joidenkin tonttien osalta nostettu siten, että ne ovat yhtenäiset vastaavalla käyttötarkoituksella osoitettujen viereisten tonttien kanssa. Rantatien ja Niemeläntien pihakatumerkinnot on poistettu ja Niemeläntien katualuetta on levennetty siten, että sen varteen mahtuu korotettu kevyen liikenteen väylä. Tämän lisäksi on mm. päivitetty kortteleiden käyttötarkoituksia ja tonttinumeroita sekä tarkasteltu kulttuurihistoriallisten kohteiden suojelutarpeita.

Kaavaluonnoksesta ei jätetty muistutuksia nähtävilläoloaikana. Asemakaavahanketta koskeva kaavaehdotus tulee nähtävillä tammikuussa 2018.





## 5. Ylikylän asemakaavamuutos

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen vireilletulon Ylikylän asemakaava-alueella 17.10.2017 § 237. Asemakaavamuutos on käynnistynyt maanostotarjouksesta, joka on kohdistunut Asutuskadun ja Sarakadun kulmauksessa olevaan rakentamattomaan pysäköintialueeseen sekä huomattavan laajaan katualuelevennykseen, jolle ei ole nähty tarvetta kadunpidon kannalta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia näiden alueiden liittäminen osaksi ympäröiviä tontteja. Lisäksi kaavamuutoksen tarkoituksena on mm. Sarakadun ja Asutuskadun osoitteiston selkeyttäminen, YT-korttelialueen käyttötarkoituksen uudelleenarviointi sekä ohjeellisen tonttijaon ja tonttinumeroinnin päivittäminen kaavamuutosalueen kortteleissa. Kaavahankkeen valmisteluvaiheen kuuleminen tapahtuu vuoden 2018 alussa.

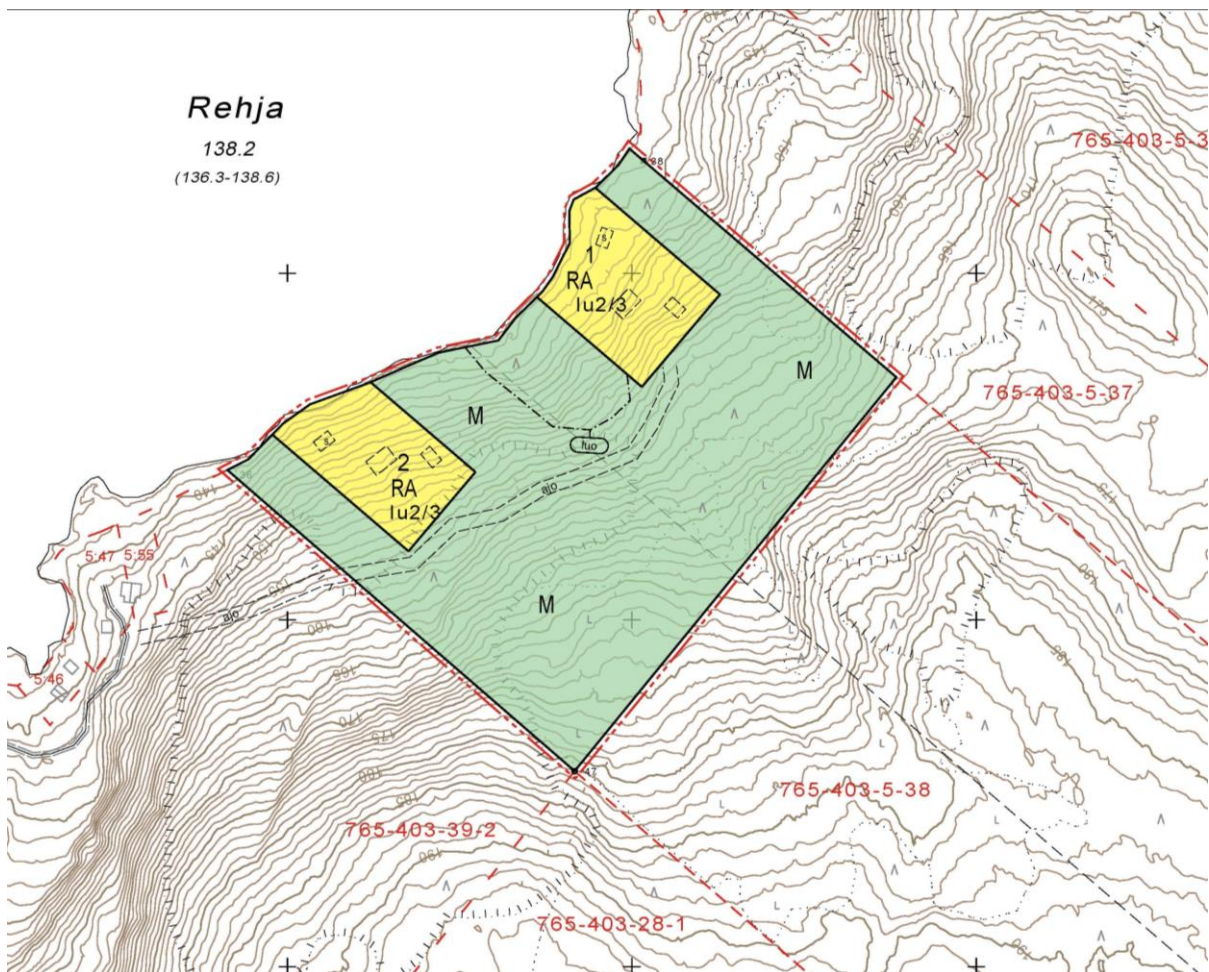


## RANTA-ASEMAKAAVAT

### VIREILLÄ OLEVAT RANTA-ASEMAKAAVAT

#### 1. Tuuliniemen ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavoitus koskee Nuasjärven rannalla Tuuliniemessä sijaitsevaa kiinteistöä Vastike-Röntylä 765-403-5-38. Kaavahankkeen tarkoituksena on sijoittaa kaksi yleiskaavassa osoitettua lomarakennuspaikkaa uudella tavalla tilan alueella. Ympäristö- ja tekninen lautakunta käsitteli kaavahankkeeseen liittyvää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavaluonnosta kokouksessaan 30.8.2017 § 108. Kaavahanketta koskeva valmisteluvaiheen kuuleminen tapahtuu vuoden 2018 alkupuolella.

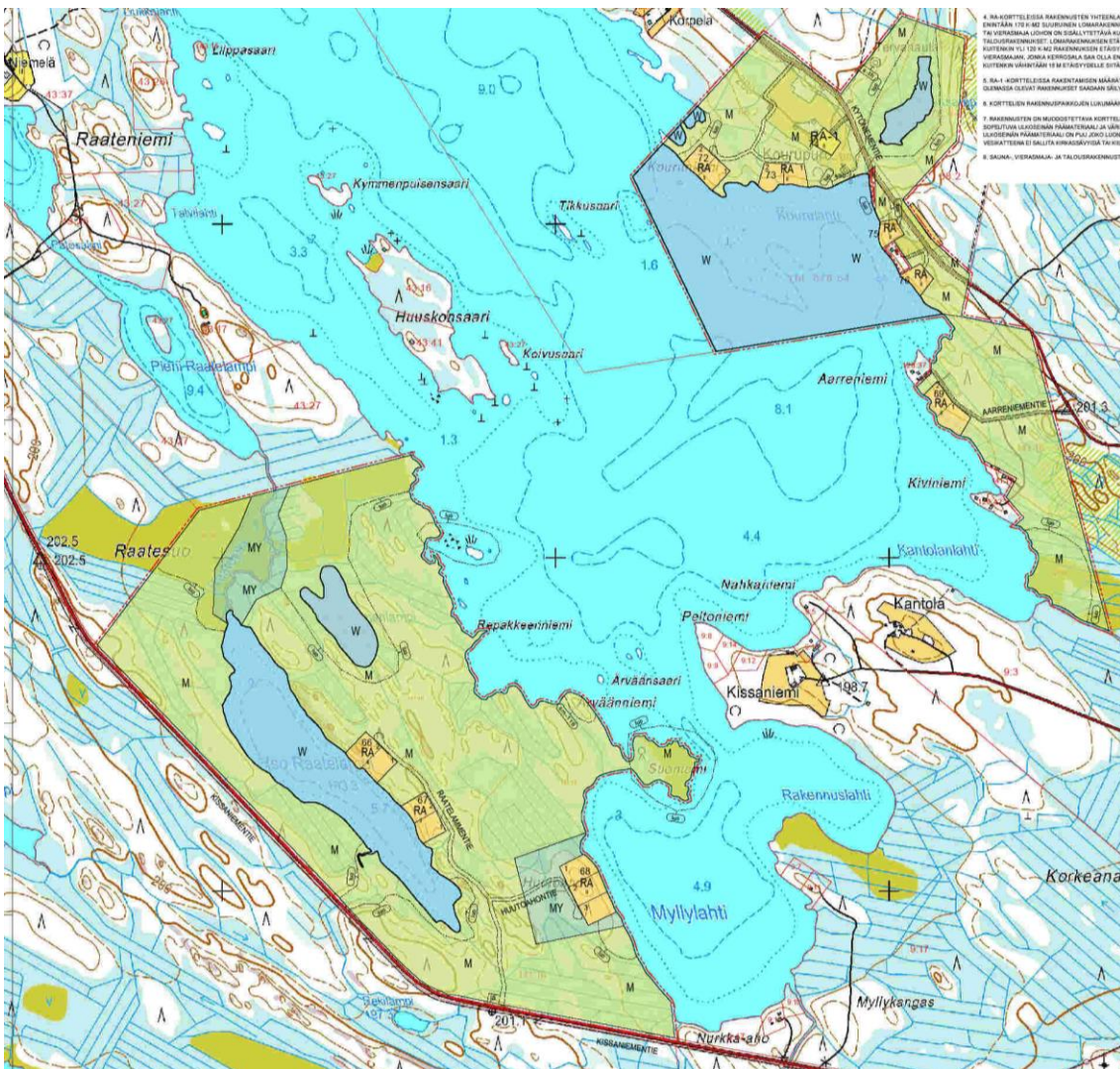


## MUUT RANTA-ASEMAKAAVAHANKKEET

### 1. Tipasjärven ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavoitus koski 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 ollut 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. Hankkeen valmisteluvaiheen kuulemisesta on kulunut jo niin pitkä aika, että osallisten tiedonsaannin varmistamiseksi ja osallistumismahdollisuuksien turvaamiseksi kaavaprosessi ja hankkeen osallistamismenettely tulee aloittaa alusta, mikäli hanketta vielä jatketaan.



Tipasjärvi / eteläosa



*Tipasjärvi / pohjoisosa*



## YLEISKAAVOITUS

### 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 rajaus 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. Vuosien 2016 ja 2017 aikana on valmisteltu kaavahankkeeseen liittyviä perusselvityksiä, kuten luonto- ja maisemaselvitystä, muinaismuistonselvitystä, kulttuuriympäristöinventointia ja liikennejärjestelmäsuunnitelmaa. Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 4.12.2017-10.1.2018 väliseksi ajaksi.

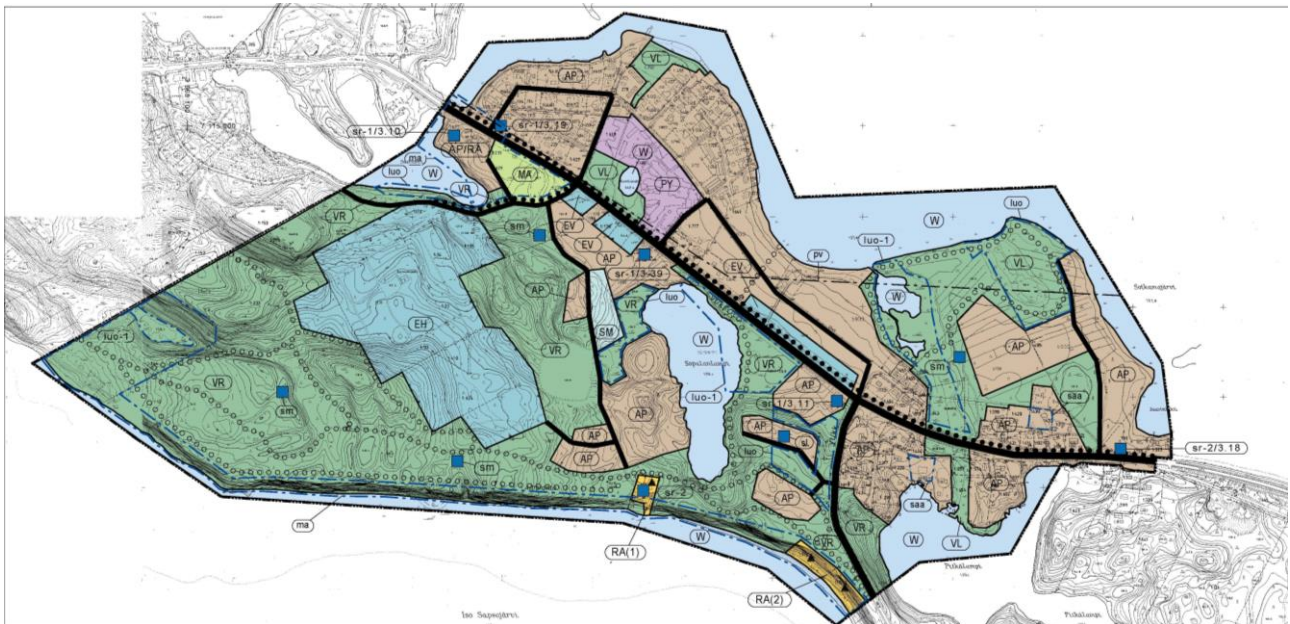


*Vuokatin yleiskaava-alueen rajaus*

## 2. Kirkonkylän itäosan yleiskaavoitus

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

Kaavahankkeen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta on kuulutettu 3.6.2016. Vuoden 2016 aikana alueelta laadittiin kaavoitusta palvelevia perusselvityksiä, kuten luonto- ja maisemaselvitys, muinaismuist selvitys, kulttuuriympäristöinventointi ja melumallinnuksen täydennys. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 1.2.-3.3.2017 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta jätettiin seitsemän erillistä mielipidettä, joista kolme oli saman henkilön jättämiä. Kaavahankkeen eteneminen on jäänyt odottamaan Hiukan pohjavesialueen geologisen rakenneselvityksen valmistumista. Kaavaehdotus tulee nähtäville kevättalvella 2018.



### YLEISKAAVOITUKSEN JATKAMINEN

Keskustan kehittämisen osalta Sotkamo – Vuokatti masterplaniin on kirjattu keskeisenä toimenpiteenä ydinkeskustan ja Hiukan alueen taajamakuvaallinen ja toiminnallinen tarkastelu.

Sotkamon kunta käynnisti 1.3.2017 AIKO –rahoitteisen esiselvityshankkeen Hiukan alueen kehittämiseksi. Hankkeen keskeisinä tavoitteina on Hiukan kehittäminen siten, että voidaan lisätä Hiukan alueen ympärivuotista käyttöä, kasvattaa Sotkamon keskustan elinvoimaisuutta, luoda uutta sisältöä Vuokatin matkailuun, mahdollistaa uuden yritystoiminnan ja työpaikkojen syntymistä alueelle sekä turvata urheilun ja liikunnan toimintaedellytykset. Hanke on päättynyt 30.9.2017 ja hankkeen tuloksena on syntynyt visio Hiukan toimintaympäristön kehittämiseksi. Alueen varsinaisen suunnittelu käynnistyy vuonna 2018.

Keskusta-alueen toiminnallisen ja taajamakuvaallisen tavoitetilan määrittämiseksi kunta on käynnistänyt yhteistyössä Oulun yliopiston arkkitehtuurin tiedekunnan kanssa hankkeen, jonka tarkoituksena

na on luoda yleispiirteinen visio Sotkamon keskustan kehityksestä vuoteen 2030 ja määrittää ydin-keskustan tilallinen ja taajamakuvaallinen tavoitetilä. Vision tarkoituksena on ohjata myöhempää asemakaavoitusta taajamakuvaan vaikuttavien ratkaisujen osalta ja toimia strategisena suunnitelmana, jonka avulla eri hankkeet voidaan kytkeä osaksi kokonaisuutta. Hankkeella pyritään etsimään uusia näkökulmia alueen kehittämiseen siten, että olemassa olevia vahvuuksia ei kadoteta. Oulun yliopisto on valinnut tehtävää suorittamaan opiskelujen loppuvaiheessa olevan arkkitehtiopiskelijan, joka tekee aiheesta diplomityön.

Hiukan ja keskustan aluetta koskevien suunnitelmien valmistuttua arvioidaan näiden pohjalta keskustan alueen yleiskaavoituksen tarve ja aikataulutus.

## **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 2017-2018. Valmisteluaineistoon on mahdollista tutustua Kainuun liiton verkkosivuilla osoitteessa [www.kainuunliitto.fi](http://www.kainuunliitto.fi).

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 keskustatoimintojen alueen C kaavamerkinän ja määräyksen kumoamisesta. Ympäristöministeriö vahvisti Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan 7.3.2016.

Kainuun maakuntavaltuusto hyväksyi Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan 30.11.2015 ja ympäristöministeriö on vahvistanut sen 31.1.2017. Vahvistamispäätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen, eikä korkein hallinto-oikeus ole vielä antanut ratkaisuaan asiassa. Kaavassa osoitetaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti tuulivoiman hyödyntämiseen parhaiten soveltuvat alueet Kainuussa.

## 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 kolme pientalotonttia ja yksi omakotitalotontti, joten vapaana on siis kahdeksan omakotitalotonttia.

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 kuusi on myyty ja yksi varauksessa, joten vapaana on tällä alueella 22 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 omakotitalotontteja 22 kappaletta ja pientalotontteja kolme kappaletta, joten vapaana on kahdeksan omakotitalotonttia sekä kaikki pientalotontit. Nivun lisäksi keskustaajaman pohjoispuolella kunnalla on yksi omakotitalotontti Makkosenmäellä.

Sotkamojärven etelärannan asemakaava-alueella on 22 kunnan omistamaa omakotitalotonttia ja kolme pientalotonttia. Alueen kunnallistekniikkaa on rakennettu kesällä 2017 siten, että kunnallistekniikan piirissä on kolme pientalotonttia ja neljä omakotitalotonttia. Yksi pientalotontti on myyty ja kaksi varauksessa. Lisäksi alueelta on varattu kaksi omakotitalotonttia, joten vapaana on kaksi omakotitalotonttia. Molemmat vapaat tontit ovat omarantaisia.

Asemakaava-alueella olevia kunnan omakotitalotontteja on Sotkamossa myyty 2000 –luvun huipputuotuksina noin 20 kpl / vuosi, mutta vuodesta 2012 lähtien vain muutamia tontteja vuodessa. Vuonna 2017 myytiin kaksi omakotitalotonttia.

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.

Kunnan vakituiseen asumiseen 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 käyväällä 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. Kunnanvaltuusto hyväksyi Kajaani-Sotkamo rakennemallin 5.6.2017.

Sotkamon kirkonkylän ja Vuokatin asemakaava-alueilla tehtiin vuoden 2016 aikana ilmakuvaukset, jonka pohjalta on laadittu koordinaatistoon oikaistu ortokuva sekä syyskuussa 2017 valmistunut

ETRS GK 28 –koordinaatistossa ja N 2000 –korkeusjärjestelmässä oleva numeerinen asemakaavan pohjakartta.

Sotkamossa 2.1.2018

Juha Kaaresvirta  
kaavoittaja