

SOTKAMON KUNTA

Kaavoitus- ja mittauspalvelut

KAAVOITUSKATSAUS 2019



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 kestävyyteen 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 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, 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, työnteeseen 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 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 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 2018 VOIMAAN TULLEET ASEMAKAAVAT

1. Tenetinniemen asemakaavamuutos

Kunnanhallitus hyväksyi yksityisten maanomistajien hakemuksesta asemakaavamuutoksen vireilletulon Tenetinniemen alueella 22.8.2017 § 192. Kaavamuutosta hakeneiden maanomistajien kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus Sotkamon kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisesti.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheen kuuleminen on järjestetty syksyllä 2017. Kaavaehdotus on pidetty nähtävillä 4.1.-5.2.2018 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 26.3.2018 § 19, eikä hyväksymispäätöksestä valitettu. Asemakaava on tullut voimaan 8.6.2018.

Tenetinniemen asemakaavassa korttelin 535 tontit 8-11 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Kaavaratkaisun myötä tonttien käyttötarkoitus on muuttunut matkailua palvelevien rakennusten korttelialueesta vakituisen asumisen alueeksi. Tonttijakoa on samalla tiivistetty ja alueelle on muodostettu yksi rakennuspaikka lisää.

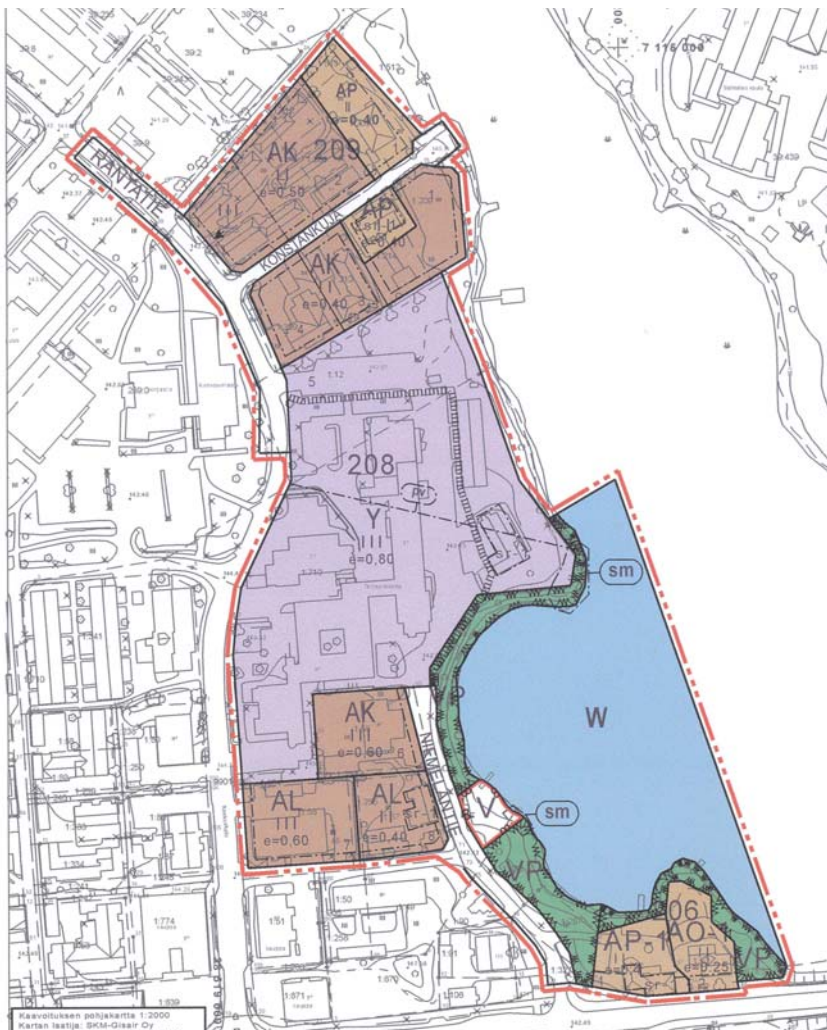


2. Terveyskeskuksen ympäristön asemakaavamuutos

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan vireilletulon 2.5.2017 § 100. Asemakaavahanke käynnistyi Kiinteistö Oy Sotkanmaan ja yksityisten maanomistajien aloitteesta ja kaavamuutosta hakeneiden maanomistajien kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus Sotkamon kunnan maankäyttöpoliittisen ohjelman mukaisesti.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheen kuuleminen on järjestetty syksyllä 2017. Kaavaehdotus on pidetty nähtävillä 4.1.-5.2.2018 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 26.3.2018 § 20, eikä hyväksymispäätöksestä valitettu. Asemakaava on tullut voimaan 8.6.2018.

Asemakaavassa korttelin 209 tontin 2 kerroslukua on korotettu siten, että Rantatien varteen on 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 pihakatumerkinnät on poistettu ja Niemeläntien katualuetta on levennetty siten, että kadun varteen mahtuu korotettu kevyen liikenteen väylä. Tämän lisäksi on mm. päivitetty kortteleiden käyttötarkoituksia ja tonttinumerointia sekä tarkasteltu kulttuurihistoriallisten kohteiden suojelutarpeita.



3. Ylikylän asemakaavamuutos

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen vireilletulon Ylikylän asemakaava-alueella 17.10.2017 § 237. Asemakaavamuutos käynnistyi maanostotarjouksesta, joka kohdistui Asutuskadun ja Sarakadun kulmauksessa olevaan rakentamattomaan pysäköintialueeseen sekä huomattavan laajaan katualuelevennykseen, jolle ei nähty tarvetta kadunpidon kannalta.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin alkuvuodesta 2018. Kaavaehdotus on pidetty nähtävillä 12.3.-11.4.2018 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 21.5.2018 § 33, eikä hyväksymispäätöksestä valitettu. Asemakaava on tullut voimaan 24.8.2018.

Kaavamuutoksella on liitetty Sarakadun ja Asutuskadun kulmauksessa ollut kadunpidon kannalta tarpeettoman laaja katualueen levennys ja rakentamaton pysäköintialueen osa viereisiin tontteihin. Lisäksi Tiilitörmäntien varrella ollut kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YT) on muutettu rivitalojen korttelialueeksi sekä nimetty Asutuskadun ja Marjapolun välinen katuosuus Sarakaduksi.



VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT

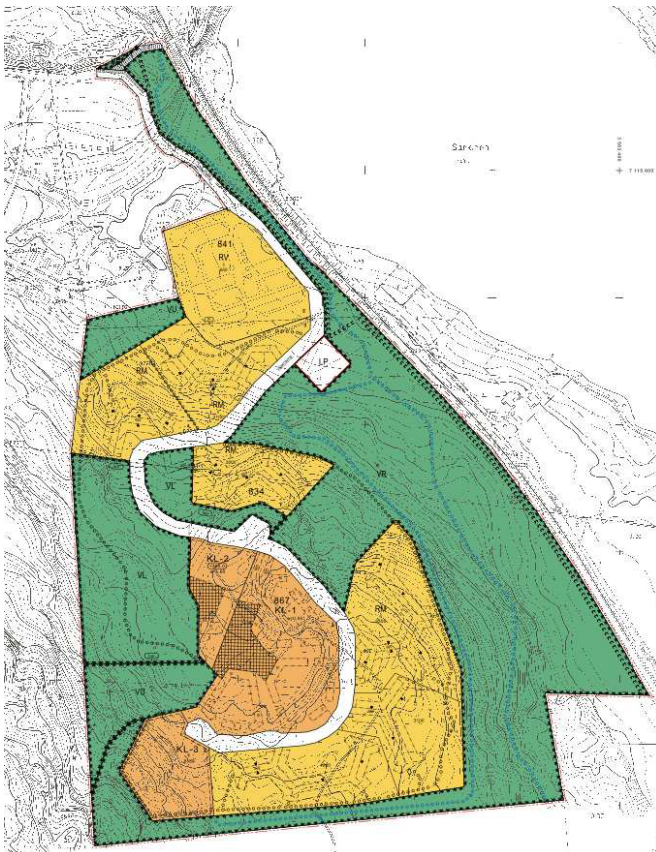
1. Itärinteen asemakaavoitus

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

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

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

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



2. 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 ollut 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.

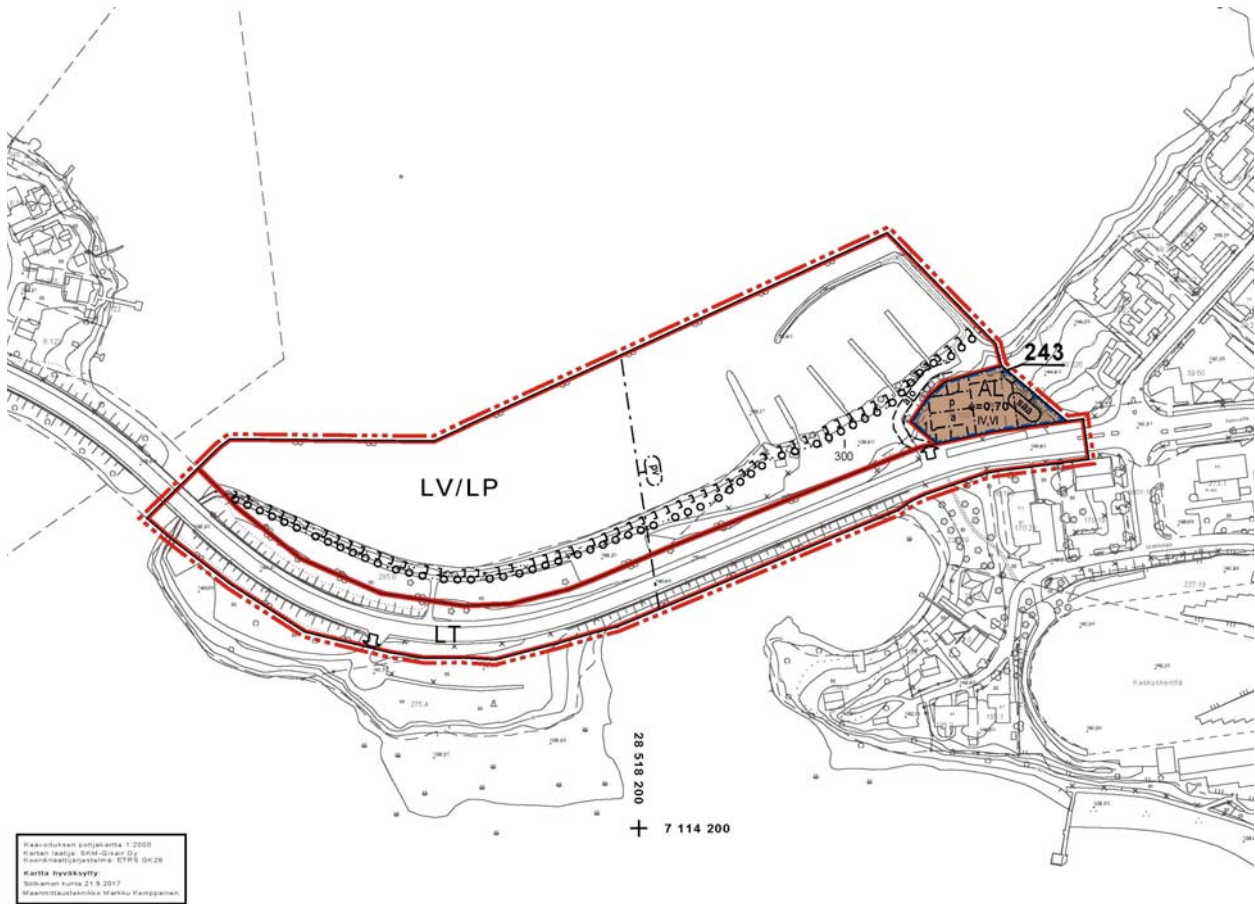
Entiseen Shellin tonttiin rajoittuvan kiinteistön omistaja jätti myös kunnanhallitukselle hakemuksen asemakaavoituksen vireilletulosta omistamallaan kiinteistöllä ja kunnanhallitus hyväksyi 2.2.2016 (§ 34) asemakaavan vireilletulon Keskustan asemakaava-alueen korttelissa 243 tontilla 2 (ns. Jolman tontti). 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.

Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavaan otettiin määräyksiä, joilla madalletaan Shellin tontille suunnitellun rakennuksen korkeusvaikutelmaa, luodaan ilmeeltään pienimittakaavaisempaa rakentamista sekä ohjataan piha-alueiden toteutusta. Kerroslukua ei kuitenkaan muutettu. Satamatalon rakentamista tutkittiin tarkemmin, jonka seurauksena satamatalolle varattu rakennusoikeus pienennettiin 300 krs-m²:iin ja kerrosluku yhteen.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 26.3.-25.4.2018 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta jätettiin kahdeksan muistutusta, joista osassa oli useita allekirjoittajia. Pääsääntöisesti muistutuksissa esitettiin matalampaa rakentamista entiselle Shellin tontille, mutta muihinkin asioihin kiinnitettiin huomiota.

Kaavaehdotukseen ei tehty olennaisia muutoksia jätettyjen muistutusten johdosta. Asemakaavan mukaisesti entiselle Shellin tontille on mahdollista rakentaa ns. terassoitu asuin-, liike- ja toimistorakennus, jonka korkeimman osan suurin sallittu kerrosluku on kuusi ja matalamman osan suurin sallittu kerrosluku neljä. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 18.6.2018 § 47. Hyväksymispäätöksestä jätettiin yksi valitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden antaman käsittelyaika-arvion mukaan asiassa tulisi päätös vuoden 2019 elokuun loppuun mennessä.



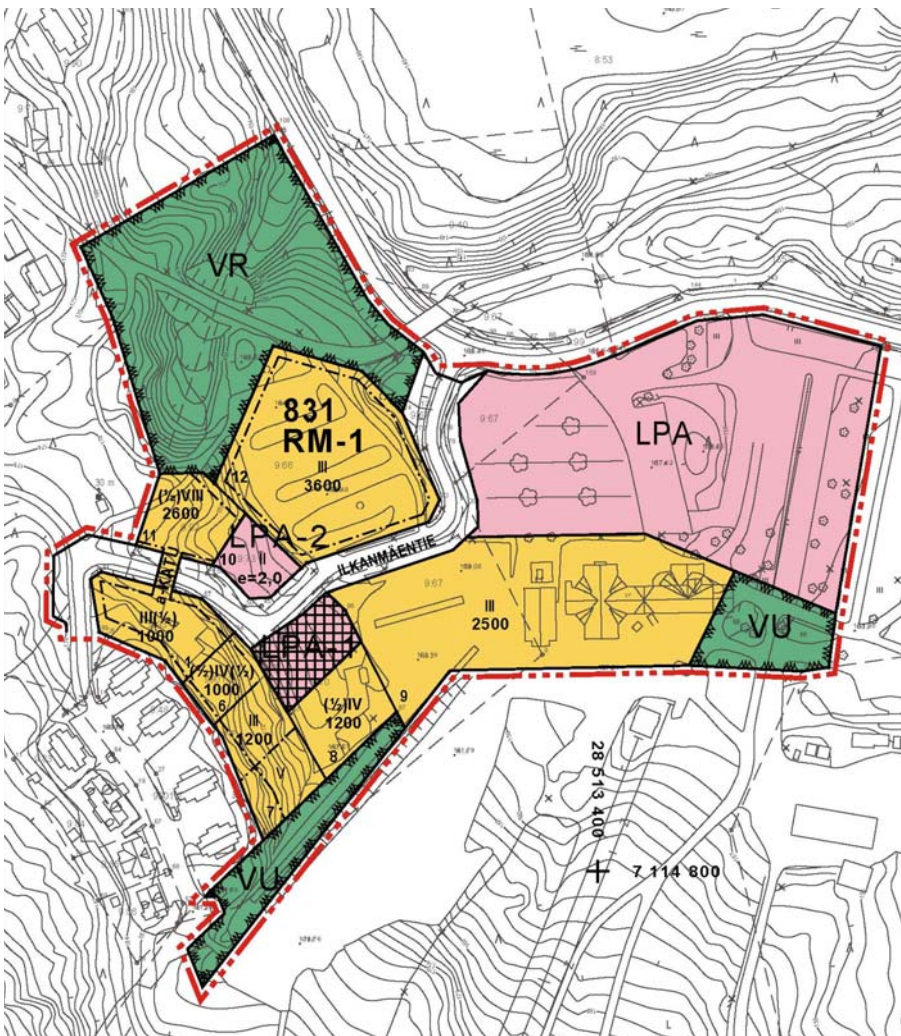
Sataman ympäristön asemakaava

3. Ilkanmäentien ympäristön asemakaavan muutos

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen vireilletulon 5.6.2018 (§ 105). Asemakaavamuutos on käynnistynyt Vuokatin Katinkulma Oy:n, Vuokatin Aristocrat Oy ja Huippupaikat Oy:n hake-
muksesta ja maanomistajien kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus Sotkamon kunnan
maankäyttöpoliittisen ohjelman mukaisesti. Kunnanhallitus on hyväksynyt sopimuksen 5.6.2018 (§
106). Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä
on kuulutettu 15.6.2018.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muodostaa suunnittelualueelle kylämäinen hotellialue,
jossa rakentamisen keskiössä sijaitsee kokoontumista, tapahtumia ja tarvittaessa paikoitusta palve-
leva torialue. Lisäksi selvitetään Ilkanmäentien varteen sijoittuvan kevyen liikenteen väylän vaati-
ma tilantarve ja edellytykset.

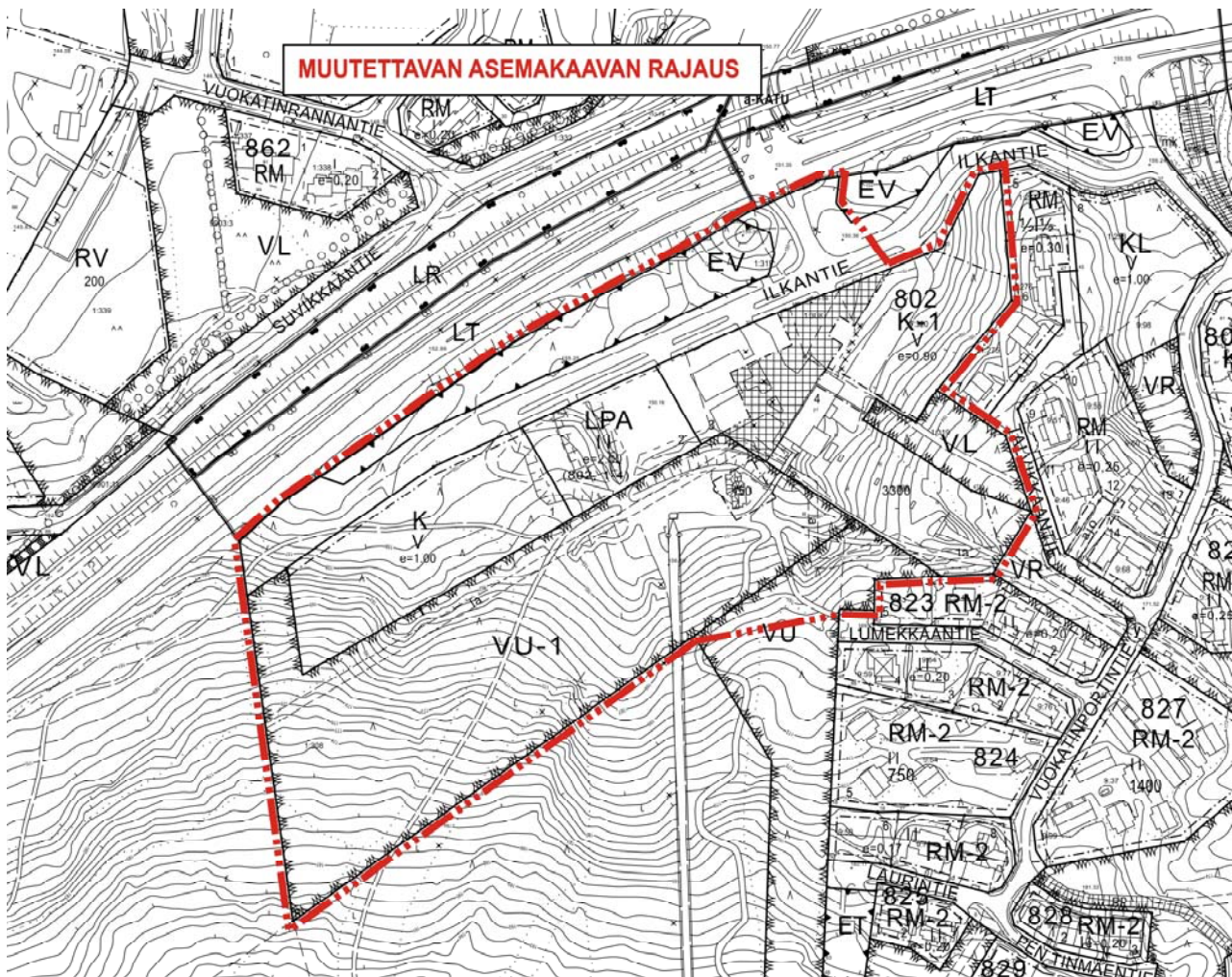
Kaavaluonnoksessa rakentamisen sijoittelua on jäsennelty uudelleen muutettavaan kaavaan nähden
ja rakennusoikeuden määrä on lisääntynyt vähäisesti. Korttelin 831 tontille 11 on suunniteltu maa-
merkkinä toimiva hotelli, jonka suurin sallittu kerrosluku alarinteen puolella olisi kahdeksan. Muil-
lakin tonteilla rakennusten suurinta sallittua kerroskorkeutta on kasvatettu, mutta vähäisemmin.
Hanketta koskeva kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 1.10.-30.10.2018 välisenä aikana. Kaava-
luonnoksesta jätettiin kaksi mielipidettä. Asemakaavahanketta koskeva kaavaehdotus tullee nähtä-
ville kevättalvella 2019.



4. Kattikeskuksen asemakaavan muutos

Sotkamon kunta on rakentamassa vesijohtoverkostoa Laurintien päässä olevalta ylävesisäiliöltä Emäntäkouluntien risteykseen. Hankeen tarkoituksena on parantaa vesihuollon toimintavarmuutta Emäntäkoulun / Koulurinteen alueella sekä tähän verkostoon kytkeytyvillä vesiosuuskuntien alueilla. Vesijohdon rakentamisen yhteydessä latureitti siirretään lähemmäksi Vuokatintietä samaan johtokäytävään vesijohdon kanssa. Ratkaisu tukee Vuokatin yleiskaavaluonnoksen mukaisen maankäytön toteuttamista Länsirinteen ja Emäntäkoulun alueella, parantaa kaksisuuntaisen ladun toteutusedellytyksiä ja vähentää reitti- ja johtoverkostolle tarvittavan maa-alueen kokonaismäärää. Suunniteltu vesijohto- ja latureitti halkaisee kuitenkin Ilkantien länsipäässä olevan korttelin 802 tontin 1 siten, että sitä ei voi hyödyntää asemakaavan mukaisesti, jolloin alueen asemakaavaa täytyy muuttaa. Samassa yhteydessä maankäyttöä tarkastellaan kokonaisuutena muillakin Huippupaikat Oy:n omistamilla kiinteistöillä Kattikeskuksen alueella. Alueen asemakaavoituksesta on laadittu kaavoitussopimus.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamutoksen vireilletulon Kattikeskuksen alueella 20.11.2018 (§ 191). Hanketta koskeva valmisteluvaiheen kuuleminen tapahtunee vuoden 2019 alkupuoliskolla.

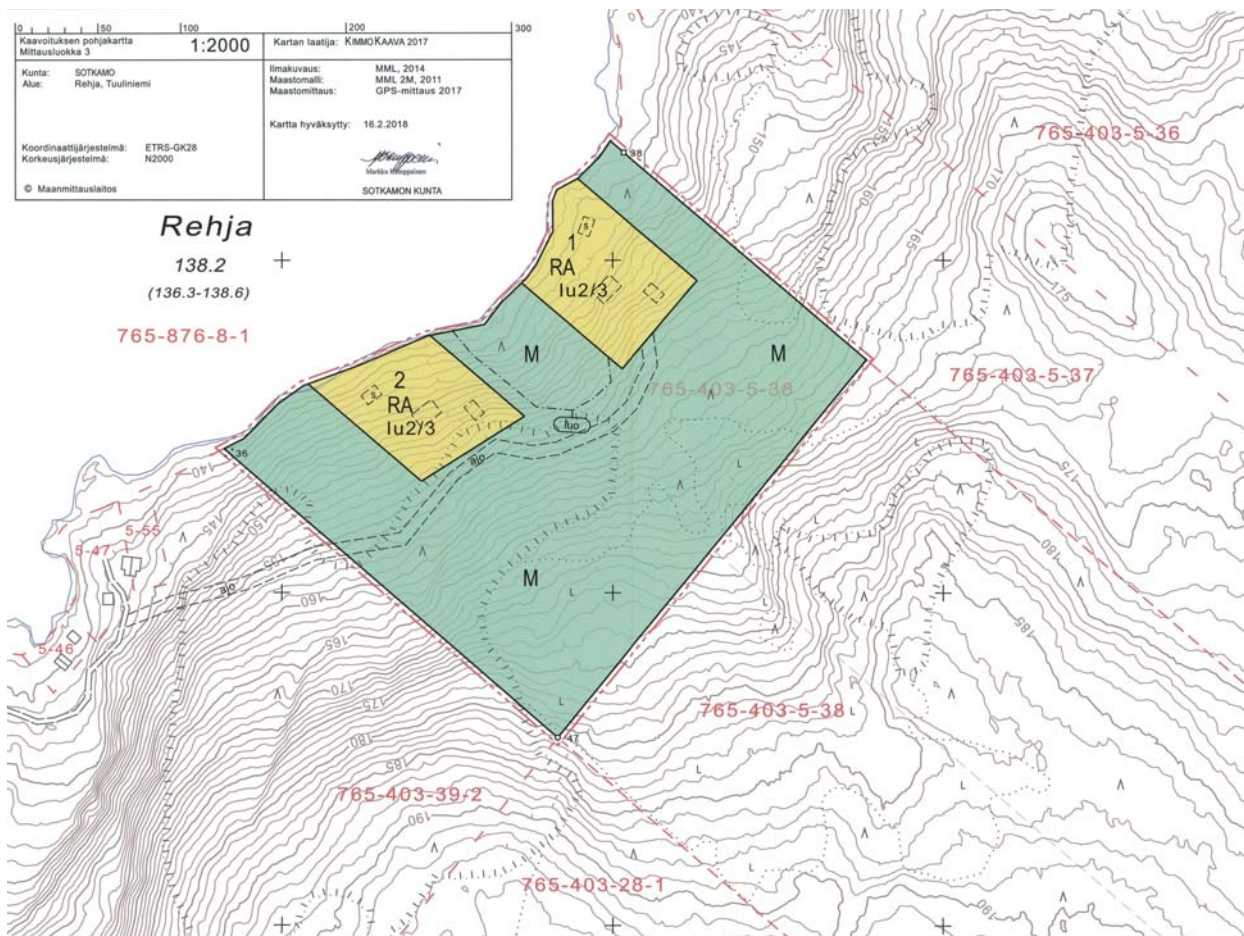


VUONNA 2018 VOIMAAN TULLEET RANTA-ASEMAKAAVAT

1. Tuuliniemen ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavoitus koskee Nuasjärven rannalla Tuuliniemessä sijaitsevaa kiinteistöä Vastike-Röntylä 765-403-5-38. Kaavahankkeen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin alkuvuonna 2018. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 12.3.-11.4.2018 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Sotkamon kunnanvaltuusto hyväksyi Tuuliniemen ranta-asemakaavan 21.5.2018 (§ 32), eikä hyväksymispäätöksestä valitettu. Tuuliniemen ranta-asemakaava on tullut voimaan 24.8.2018.

Ranta-asemakaavalla on osoitettu kaksi yleiskaavassa osoitettua lomarakennuspaikkaa uudella tavalla.



2. Saijanlahden ranta-asemakaavan osittainen muutos ja laajennus

VIREILLÄ OLEVAT YLEISKAAVAT

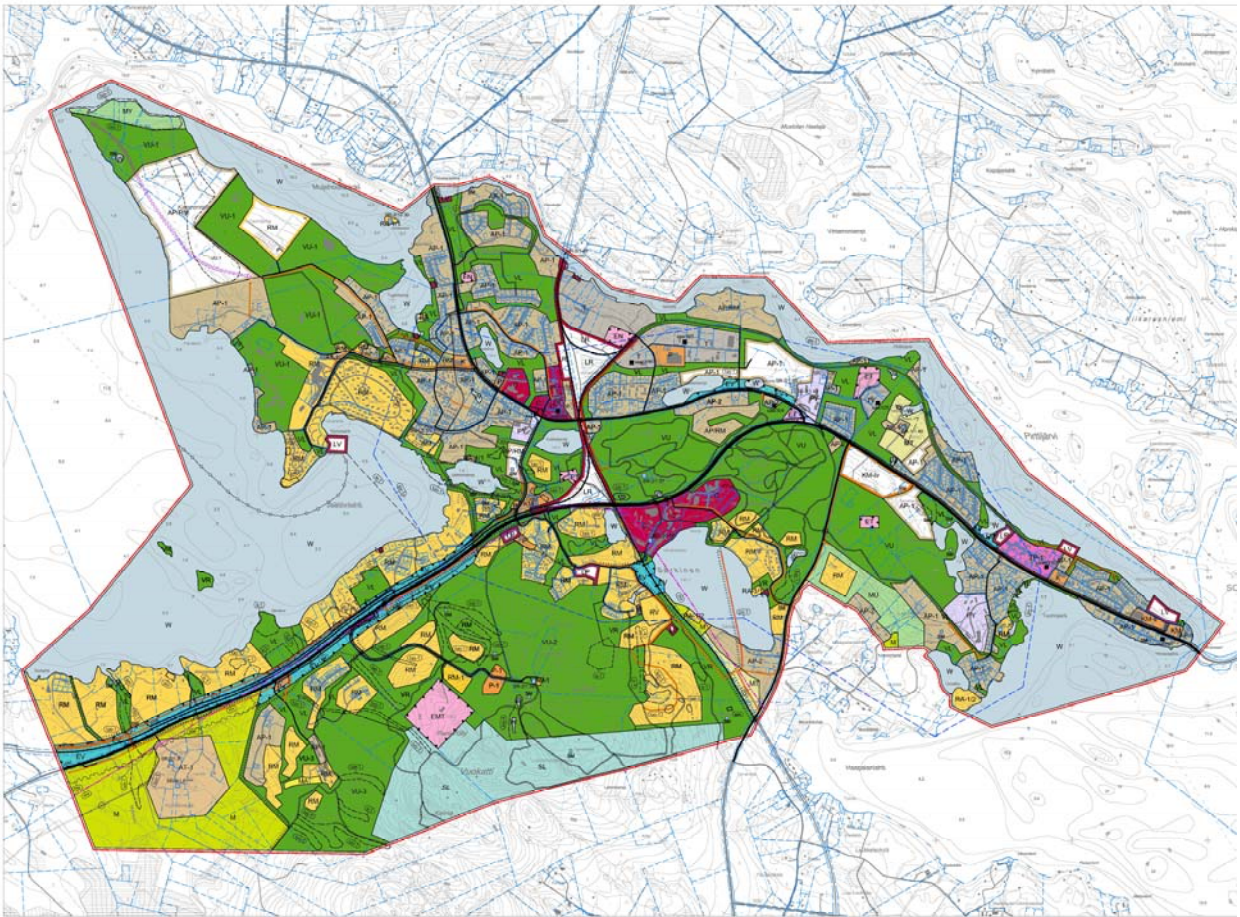
1. Vuokatin yleiskaavoitus

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. Vuosien 2016 ja 2017 aikana on valmisteltu kaavahankkeen liittyviä perusselvityksiä, kuten luonto- ja maisemaselvitystä, muinaismuistiselvitystä, kulttuuriympäristöinventointia ja liikennejärjestelmäsuunnitelmaa.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 4.12.2017-10.1.2018 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta jätettiin 20 muistutusta. Luonnosvaiheen jälkeen GTK:lla teetettiin Kankaalan soranottoalueen ympäristöstä maatulokaluotauksia pohjavesivirtausten selvittämiseksi. Saadun palautteen, tehtyjen lisäselvitysten ja käytyjen neuvottelujen perusteella Sotkamo – Vuokatti masterplanissa tarkoitetun keskuspuiston alueelle osoitettiin rakentamista huomioiden kuitenkin maaston ominaispiirteet, pohjaveden otto ja pohjavesien virtaukset, olevat ulkoilureitit sekä liittyminen maantie- ja katuverkkoon. Kaavaluonnoksen mukainen ns. jokamiesgolfskentän kohdalle sijoittuva matkailupalvelujen alue muutettiin urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Länsirinteiden huipulle sijoitettavia rakentamisalueita pienennettiin ja laskettelutoiminnoille varattua aluetta kasvatettiin. Lisäksi kaava-asiakirjoihin tehtiin lukuisia vähäisempiä tarkistuksia.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 26.11.2018-4.1.2019 väliseksi ajaksi. Vuokatin yleiskaava edennee hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2019 aikana.



Vuokatin yleiskaavaehdotus

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, Sapsojävien 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 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 jäi odottamaan Hiukan pohjavesialueen geologisen rakenneselvityksen valmistumista. Rakenneselvitys valmistui loppuvuonna 2017.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 12.3-11.4.2018 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta jätettiin kahdeksan erillistä muistutusta, joista viisi oli saman henkilön jättämiä. Kunnanvaltuusto hyväksyi Kirkonkylän itäosan yleiskaavan 27.8.2018 § 59. Hyväksymispäätöksestä jätettiin yksi valitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.



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 alu-

eelle sekä turvata urheilun ja liikunnan toimintaedellytykset. Hanke on päättynyt 30.9.2017 ja hankkeen tuloksena on syntynyt visio Hiukan toimintaympäristön kehittämiseksi.

Keskusta-alueen toiminnallisen ja taajamakuullisen tavoitetilan määrittämiseksi kunta on käynnistänyt yhteistyössä Oulun yliopiston arkkitehtuurin tiedekunnan kanssa hankkeen, jonka tarkoituksena on luoda yleispiirteinen visio Sotkamon keskustan kehityksestä vuoteen 2030 ja määrittää ydinkeskustan tilallinen ja taajamakuullinen tavoitetila. Vision tarkoituksena on ohjata myöhempiä 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 opiskelijan 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. Maakuntakaavan tarkistus on käynnistynyt kesällä 2015. Maakuntakaavan tarkistaminen ei koske lähtökohtaisesti voimassa ja vahvistettavana olevia vaihemaakuntakaavoja. Kainuun maakuntakaavan tarkistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnos on ollut julkisesti nähtävillä 3.2.–4.3.2016 välisen ajan. Kainuun maakuntakaavan tarkistamisen tavoitetevaiheeseen 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. Kainuun maakuntakaava 2030 kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 27.6.–31.8.2018 välisenä aikana. Valmisteluaineistoon on mahdollista tutustua Kainuun liiton verkkosivuilla osoitteessa 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 keskusta-toimintojen alueen C kaavamerkinnän 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 42 omakotitalotonttia ja kaksi pientalotonttia. Varauksessa on tällä hetkellä kaksi pientalotonttia, 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 kaksi varauksessa, joten vapaana on tällä alueella 21 tonttia.

Nivun alueen asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa marraskuussa 2009 ja alueen kunnallistekniikka on rakennettu kesän ja alkusyksyn 2010 aikana. Alueelta on myyty 15 omakotitalotonttia ja yksi tontti on varauksessa. Kaikkiaan Nivun kaava-alueella oli kunnan omistamia omakotitalotontteja 22 kappaletta ja pientalotontteja kolme kappaletta, joten vapaana on kuusi 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. Tonteista kaksi on varattu ja loput on luovutettu rakentajille, joten vapaita tontteja ei ole. Vuoden 2019 talousarvioon on varattu määräraha alueen kunnallistekniikan loppuun rakentamiseen, jolloin myyntiin tulee 18 uutta omakotitalotonttia.

Asemakaava-alueella olevia kunnan omakotitalotontteja on Sotkamossa myyty 2000 –luvun huipputuosina noin 20 kpl / vuosi, mutta vuodesta 2012 lähtien vain muutamia tontteja vuodessa. Vuonna 2018 myytiin kolme rakentamatonta omakotitalotonttia ja vuokrattiin kolme. Määrä on hieman suurempi kuin viime vuosina keskimäärin, vaikka huppuvuosista ollaankin vielä kaukana.

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

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

Naapurinvaaran kyläyhdistys osallistui 2011-2014 Lapissa ja Kainuussa toteutettuun Maisemat Ruotuun -hankkeeseen, jonka kautta sille syntyi ajatus esittää valtakunnallisen maisemanhoitoalueen perustamista Naapurinvaaralle. Ympäristöministeriö on rahoittanut maisemanhoitoalueen perustamista varten tarvittavan Naapurinvaaran maisemanhoito- ja käyttösuunnitelman, jonka laatimista ovat ohjanneet alueella toimivien järjestöjen edustajat ja julkisen sektorin asiantuntijat Kainuun ELY-keskuksen nimeämissä ohjaus- ja suunnittelutyöryhmissä. Maisemanhoitoalueen perus-

tamisen tarkoituksena on kannustaa maanomistajia ja muita osapuolia säilyttämään maisemien ja rakennusten kulttuurihistorialliset arvot ja hakemaan halutuille toimenpiteille taloudellista tukea. Maisemanhoitoalueen perustaminen lisää Naapurinvaaran valtakunnallisesti merkittävien maisemiarvojen tunnettavuutta ja sitä myötä alueen vetovoimaa. Suunnitelmassa esitettyjen toimenpiteiden noudattaminen tulee olemaan täysin vapaaehtoista, koska maisemanhoitoalueen perustamispäätöseen ei tulla sisällyttämään maisemanhoidon määräyksiä vaan ainoastaan suosituksia. Seuraavaksi Ely –keskus käsittelee maisemanhoito- ja käyttösuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet, huomioi ne suunnitelmassa ja esittää ympäristöministeriölle alueen perustamista. Ympäristöministeriö järjestää vielä oman kuulemisensa hallinnon tahoille. Päätös maisemanhoitoalueen perustamisesta saataneen kesän 2019 aikana.

Sotkamossa 2.1.2019

Juha Kaaresvirta
kaavoittaja