

# SOTKAMON KUNTA

Kaavoitus- ja mittauspalvelut

## *KAAVOITUSKATSAUS 2020*



## **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. 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 vaihtoehtoisista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua suullisesti tai kirjallisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia ovat:

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

### 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 Sotkamon kunnan kaavoitustoimisto ympäristö- ja teknisen lautakunnan alaisuudessa. Kunnanhallitus hyväksyy kaavojen vireille tulon ja kunnanhallitus ja -valtuusto päättävät niiden hyväksymisestä. Hyväksymispäätöksistä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

# VALMISTUNEET JA VIREILLÄ OLEVAT SEKÄ TULEVAT KAAVAT SOTKAMOSSA

## ASEMAKAAVAT

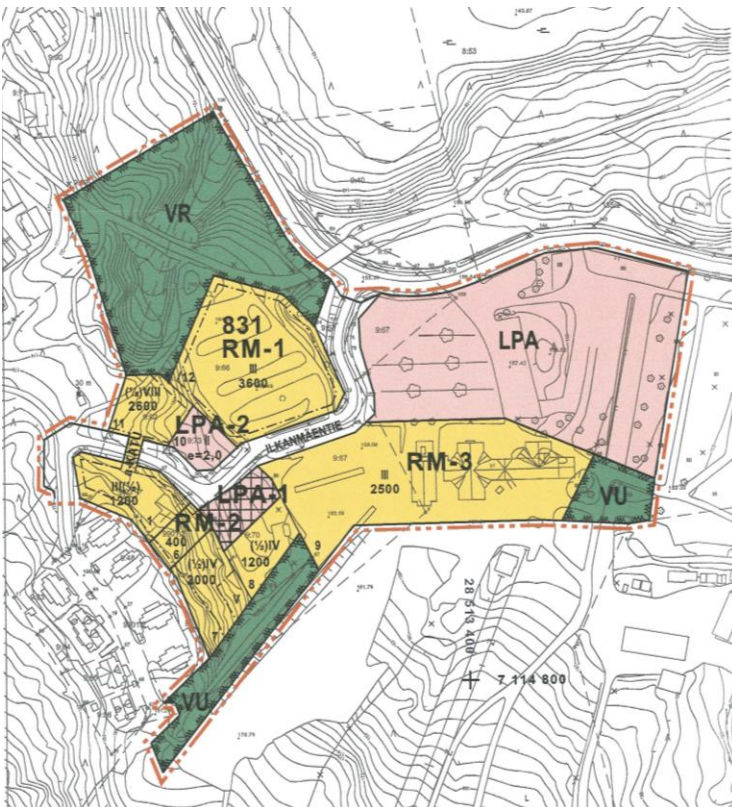
### VUONNA 2019 VOIMAAN TULLEET ASEMAKAAVAT

#### 1. 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 kuu-  
lutettu 15.6.2018. Hanketta koskeva kaavaluonnos on pidetty nähtävillä syksyllä 2018 ja kaavaehdo-  
tus 15.4.-15.5.2019 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kunnanvaltuusto  
hyväksyi asemakaavan 18.6.2019 § 59, eikä hyväksymispäätöksestä valitettu. Asemakaava on tullut  
voimaan 13.9.2019.

Asemakaavassa rakentamisen sijoittelua on jäsennelty uudelleen muutettavaan kaavaan nähden ja  
rakennusoikeuden määrä on lisääntynyt vähäisesti. Korttelin 831 tontille 11 on suunniteltu maa-  
merkinä toimiva hotelli, jonka suurin sallittu kerrosluke alarinteen puolella on kahdeksan. Muilla-  
kin tonteilla rakennusten suurinta sallittua kerroskorkeutta on kasvatettu, mutta vähäisemmin.  
Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ollut muodostaa suunnittelualueelle kylämäinen hotelli-  
alue, jossa rakentamisen keskiössä sijaitsee kokoontumista, tapahtumia ja tarvittaessa paikoitusta  
palveleva torialue. Lisäksi Ilkanmäentien katualuetta on levennetty siten, että kadun varteen mahtuu  
korotettu kevyen liikenteen väylä.



## VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT

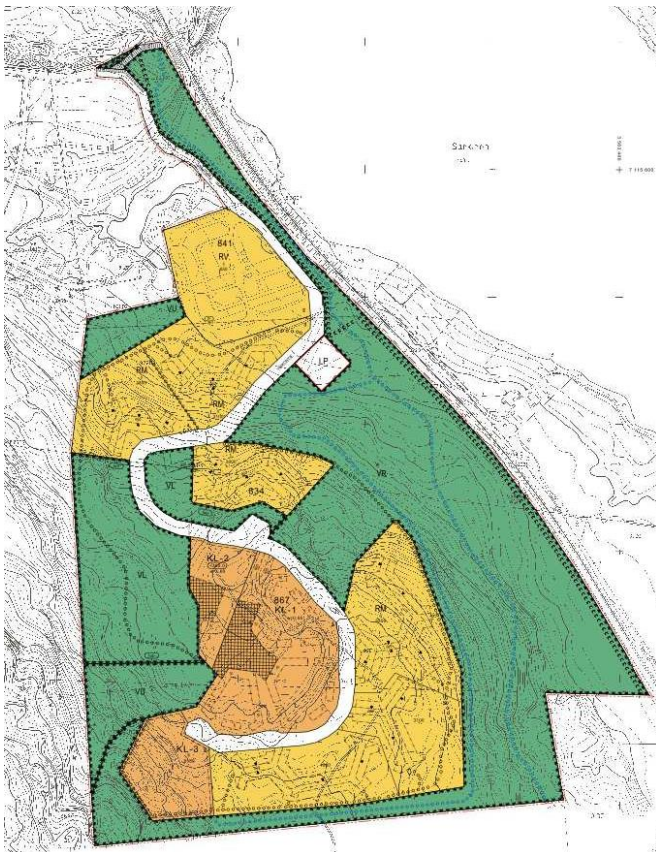
### 1. Itärinteiden asemakaavoitus

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-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 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.

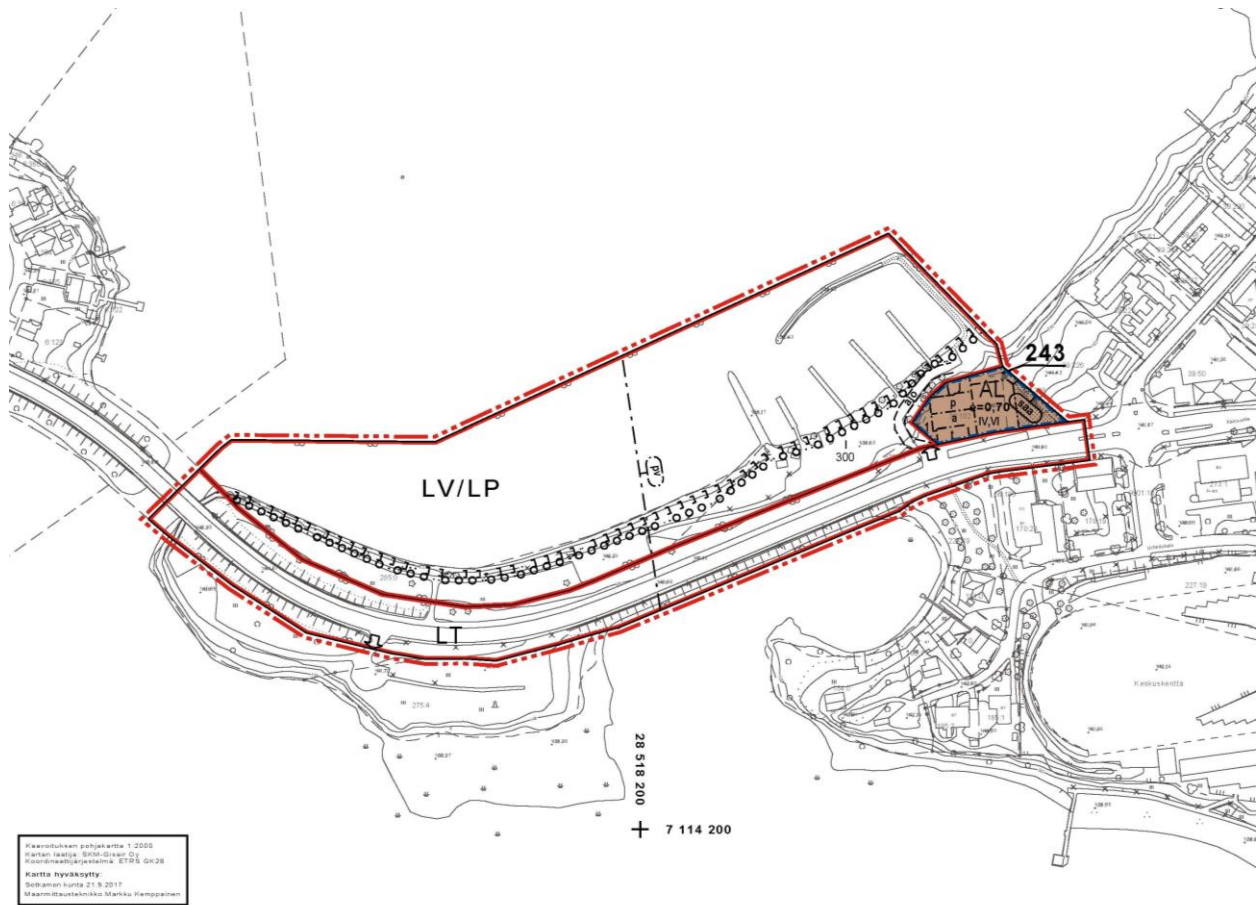
Sataman ympäristön asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 3.10.-3.11.2017. Kaavaluonnoksen mukaan ns. entiselle Shellin tontille on mahdollista rakentaa asuin-, liike- ja toimistorakennus, jonka korkeimman osan suurin sallittu kerrosluku on kuusi ja matalimman osan suurin sallittu kerrosluku on neljä. 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 kritisoitiin Shellin tontille suunnitellun rakennuksen kerroslukua 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-m<sup>2</sup>: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-oikeus

hylkäsi valituksen. Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden ratkaisuun on haettu valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta.



Sataman ympäristön asemakaava

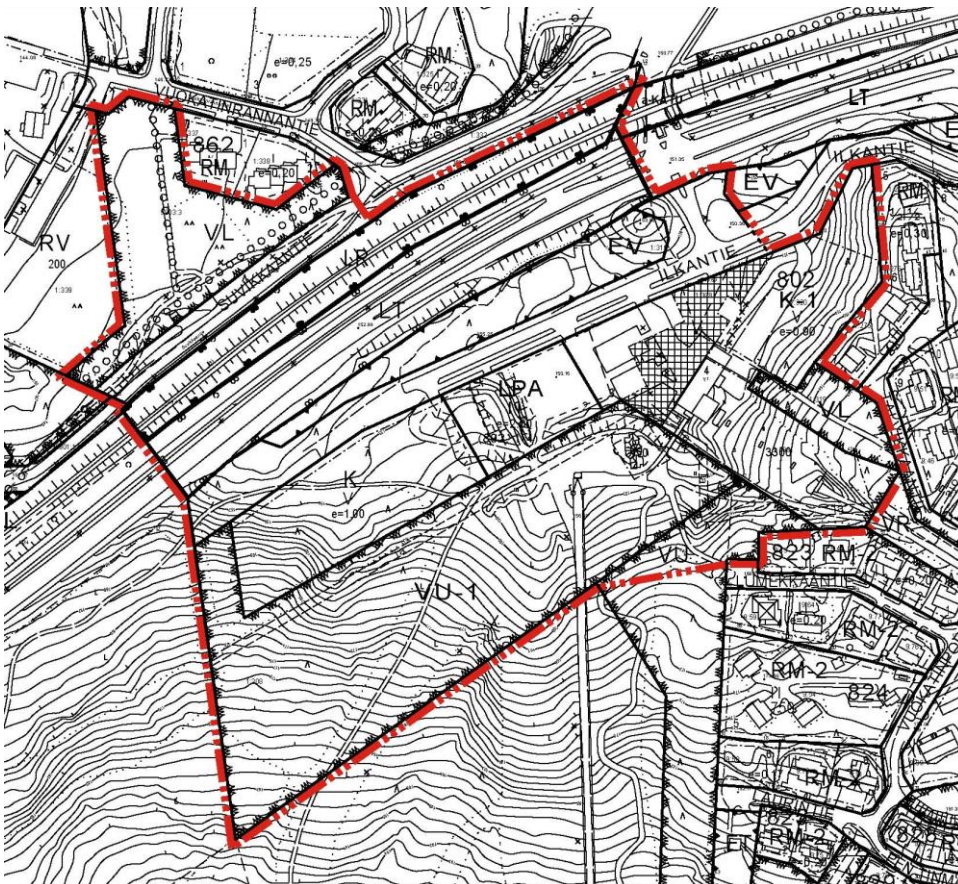
### 3. Kattikeskuksen asemakaavan muutos

Sotkamon kunta on rakentanut vesijohtoverkosta Laurintien päässä olevalta ylävesisäiliöltä Emäntäkoulun tien risteykseen parantaakseen vesihuollon toimintavarmuutta Emäntäkoulun / Koulurinteen alueella sekä tähän verkostoon kytkeytyvillä vesiosuuskuntien alueilla. Vesijohdon rakentamisen yhteydessä latureitti on siirretty lähemmäksi Vuokatintietä samaan johtokäytävään vesijohdon kanssa. Ratkaisu tukee Vuokatin yleiskaavaehdotuksen mukaisen maankäytön toteuttamista Länsirinteiden 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.

Vuokatin yleiskaavoitustyöhön liittyvässä Vuokatin liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on esitetty kevyen liikenteen, latuverkoston ja moottorikelkkailun yhteyksien kehittämiseksi alikulkua asemakaavamuuosalueen kohdalle radan ja kantatien poikki. Alikulun toteuttamiseen liittyvät ratkaisut, väylien ja katujen korkeusasemat sekä korttelin 802 rakentaminen tulee suunnitella kokonaisuutena, jotta kaikki alikulun aiheuttamat muutokset liikennejärjestelyissä ja niiden vaikutukset alueen maankäyttöön voidaan huomioida asemakaavaratkaisua muodostettaessa.

Hankkeen keskeisimpänä tarkoituksena on huomioida korttelin 802 kaavaratkaisussa latu- ja vesijohtoverkon aiheuttamat muutokset sekä sovittaa yhteen alueen reitti- ja liikennejärjestelyt tulevan rakentamisen kanssa.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuuoksen vireilletulon Kattikeskuksen alueella 20.11.2018 (§ 191) ja kaavamuuosalueen laajennuksen 17.9.2019 (§ 170). Hankkeen vireilletulosta on kuulutettu 31.10.2019 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 1.11.-2.12.2019. Kaava edennee luonnosvaiheeseen kevään 2020 aikana.

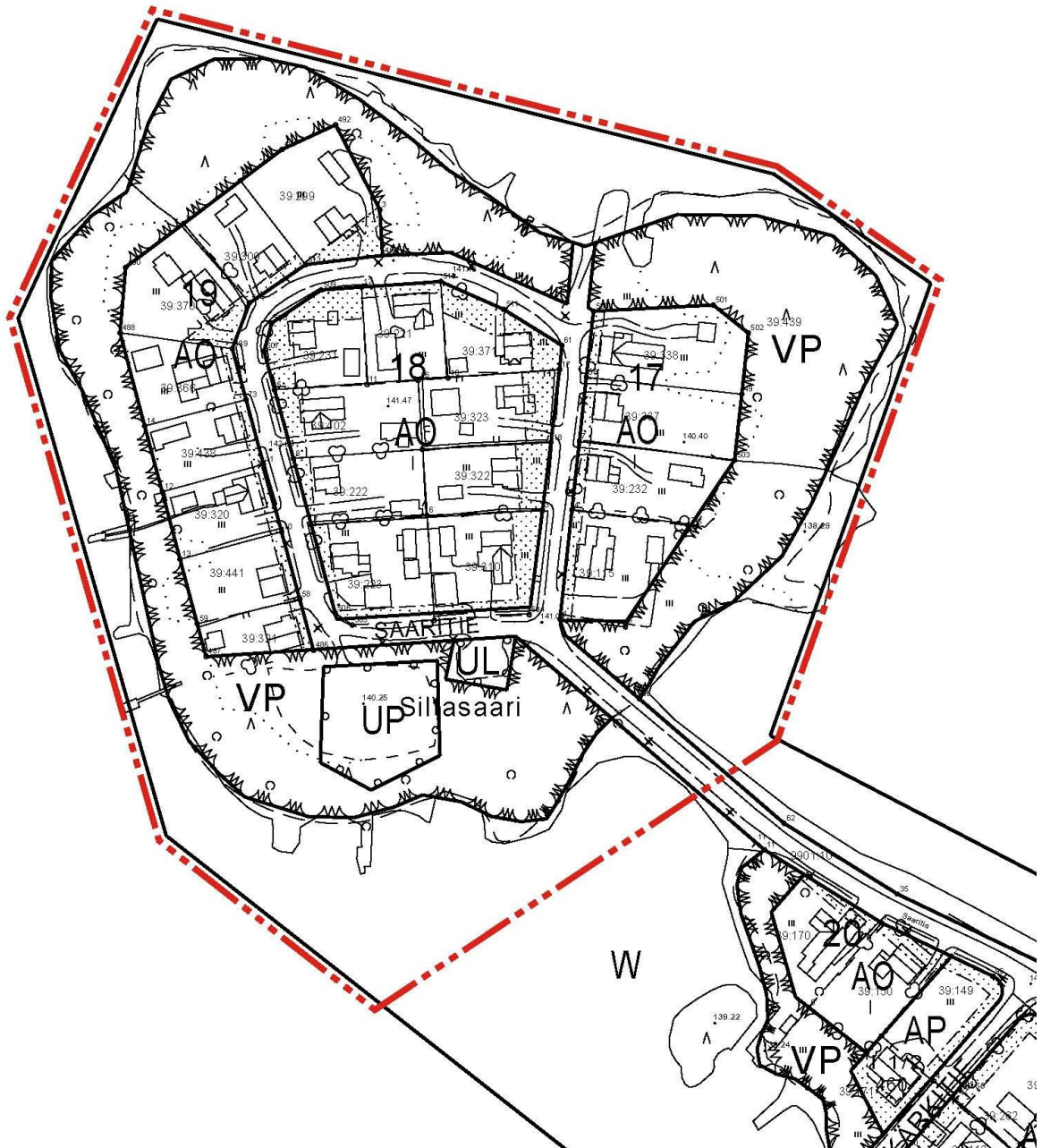


#### 4. Siltasaaren asemakaavan muutos

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan vireilletulon Siltasaaren alueella 3.9.2019 § 162. Siltasaari on 1940 –luvulta lähtien rakentunut verrattain yhtenäinen asuinalue, joka on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi. Alueella on voimassa vuonna 1969 vahvistettu asemakaava, jossa ei ole määritelty rakentamistapaa muutoin kuin kerrosluvun osalta, eikä kaavassa sallittu kerroslukukaan vastaa toteutunutta tilannetta. Alueen rakennuskanta on sen ikäistä, että siinä alkaa tapahtua uudistumista.

Kaavamuutoksen tavoitteena on ohjata alueen uudisrakentamista siten, että säilytetään alueen yhtenäisyys huomioiden nykyiset ja ennakoitavissa olevat tulevat asumisen tarpeet. Kaavamuutoshankkeen varhaisessa vaiheessa alueen maankäytön ohjaustarpeesta laaditaan rakennustapaohjeen luonteinen asiantuntijaselvitys, joka esitellään alueen asukkaille yhteisessä keskustelutilaisuudessa. Selvitys toimii perustana asemakaavalla tapahtuvalle rakentamisen ohjaukselle.

Kaavahankkeen vireilletulosta on kuulutettu 10.9.2019 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 11.9.-11.10.2019 välisenä aikana. Kaavaluonnos asetettaneen nähtäville keväällä 2020.



## YLEISKAAVOITUS

### VIREILLÄ OLEVAT YLEISKAAVAT

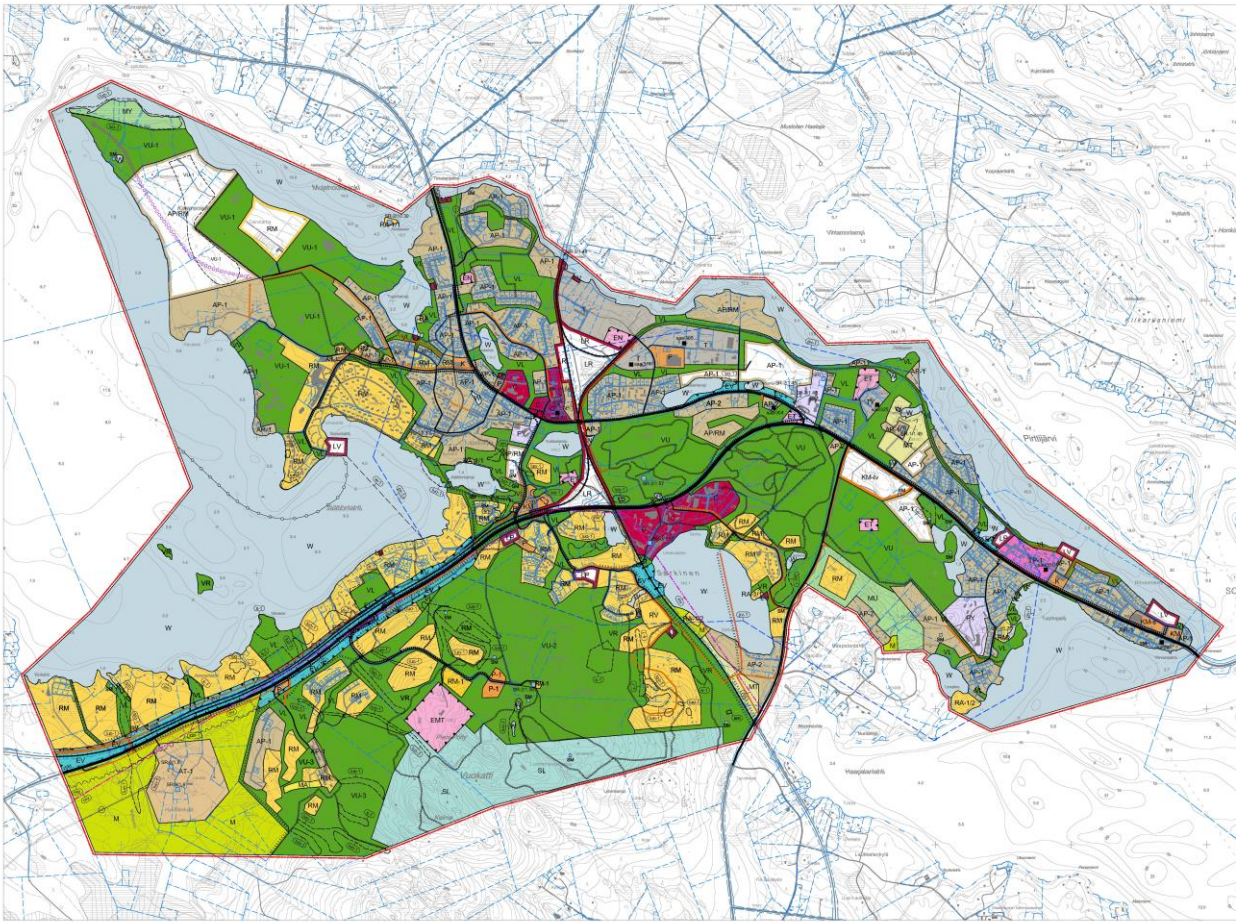
#### 1. Vuokatin yleiskaavoitus

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 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 kaavahankkeeseen liittyviä perusselvityksiä, kuten luonto- ja maisemaselvitystä, muinaismuistosoelvitystä, 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 maatutkaluotauksia pohjavesivirtausten selvittämiseksi. Saadun palautteen, tehtyjen lisäselvitysten ja käytyjen neuvottelujen perusteella Sotkamo – Vuokatti masterplanissa tarkoitettujen keskuspuiston alueelle osoitettiin rakentamista huomioiden kuitenkin maaston ominaispiirteet, pohjaveden otto ja pohjavesien virtaukset, ovat ulkoilureitit sekä liittyminen maantie- ja katuverkkoon. Kaavaluonnoksen mukainen ns. jokamiesgolfskentän kohdalle sijoittuva matkailupalvelujen alue muutettiin urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Länsirinteiden huipulle sijoituvia 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. Kaavaehdotuksesta jätettiin 19 muistutusta. Kaavaehdotukseen on tulossa vielä sellaisia olennaisia muutoksia, joiden vuoksi kaavaehdotus asetetaan nähtäville uudestaan kevättalven 2020 aikana.



*Vuokatin yleiskaavaehdotus*

## 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, Sapsojärvien yleiskaavan rajausta ja tarkoituksenmukainen suunnittelukokonaisuus. Keskustaajaman toiminnalliseen ja taajamakuulliseen 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 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. Hallinto-oikeus ei ole vielä antanut ratkaisuaan asiassa.



## YLEISKAAVOITUKSEN JATKAMINEN

Keskustan kehittämisen osalta Sotkamo – Vuokatti masterplaniin on kirjattu keskeisenä toimenpiteenä ydinkeskustan ja Hiukan alueen taajamakuullinen 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 päätynyt 30.9.2017 ja hankkeen tuloksesta on syntynyt visio Hiukan toimintaympäristön kehittämiseksi.

Oulun yliopiston arkkitehtuurin tiedekunnan opiskelija on tehnyt kunnan aloitteesta diplomityönä Sotkamon keskustan toiminnallisen ja taajamakuullisen tarkastelun. Työ on loppusuoralla ja se antaa ideoita jatkotyöskentelyyn.

Keskusta-alueen kehittämisen turvaamiseksi Sotkamon kunta valmistelee masterplan –tyyppisen kehittämissuunnitelman käynnistämistä kirkonkylän alueelle. Työn tarkoituksena on yrittäjiä, kuntalaisia ja maanomistajia kuullen määrittää ne toimenpiteet, joilla turvataan Sotkamon keskustan elinvoimaisuuden säilyminen. Työssä hyödynnetään aiemmin tehtyjä suunnitelmia ja selvityksiä.

Kirkonkylän aluetta koskevan kehittämissuunnitelman valmistuttua arvioidaan kaavallisten jatko-toimenpiteiden tarve.

## **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 olevia vaihemaakuntakaavoja. Kainuun maakuntakaavan tarkistamisen kaavaluonnos on ollut nähtävillä kesällä 2018 ja kaavaehdotus 16.10-18.11.2019 välisenä aikana. Kainuun maakuntavaltuusto hyväksyi Kainuun vaihemaakuntakaavan 2030 kokouksessaan 16.12.2019. 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. Kainuun tuulivoimamaakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi Korkeimman hallinto-oikeuden 21.5.2019 tekemällä päätöksellä maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksen mukaisena. Kainuun maakuntavaltuusto on päättänyt 17.6.2019 kokouksessaan käynnistää vaihemaakuntakaavan laatimisen tuulivoimamaakuntakaavan tarkistamiseksi. Tuulivoimamaakuntakaavan tarkistaminen on tullut ajankohtaiseksi, sillä nopeasti kehittyvä toimiala voi mahdollistaa uusia tarkastelunäkökohtia ja uusia potentiaalisia alueita tuulivoimatuotannolle.



## 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 ja yksi omakotitalotontti, joten vapaana on siis seitsemän 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 kolme 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 16 omakotitonttia. Lisäksi osa yhdestä pientalotontista on myyty omakotitorakentamiseen. Kaikkiaan Nivun kaava-alueella oli kunnan omistamia omakotitontteja 22 kappaletta ja pientalotontteja kolme kappaletta, joten vapaana on kuusi omakotitalotonttia sekä kaksi pientalotonttia. Nivun lisäksi keskustajaman pohjoispuolella kunnalla on yksi omakotitontti Makkosenmäellä.

Sotkamojärven etelärannan asemakaava-alueella on 22 kunnan omistamaa omakotitalotonttia ja kolme pientalotonttia. Alueen kunnallistekniikka on rakennettu kahdessa vaiheessa siten, että ensimmäinen vaihe on valmistunut kesällä 2017 ja toinen vaihe kesällä 2019. Pientalotonteista yksi on varattu ja kaksi luovutettu rakentajille, joten vapaita pientalotontteja ei ole. Omakotitalotonteista seitsemän on luovutettu rakentajille ja kaksi varattu. Yksi kunnan omistamista tonteista ei ole vielä myynnissä. Vapaita myynnissä olevia omakotitalotontteja on siis tällä alueella yhteensä 12.

Asemakaava-alueella olevia kunnan omakotitalotontteja on Sotkamossa myyty 2000 –luvun huipputuotuksina noin 20 kpl / vuosi, mutta vuodesta 2012 lähtien vain muutamia tontteja vuodessa. Vuonna 2019 luovutettiin viisi rakentamatonta omakotitalotonttia.

Asemakaavassa kerrostalorakentamiseen tarkoitettuja vajaasti rakennettuja tai rakentamattomia rakennuspaikkoja on keskustajamassa ja sen ympäristössä tämän hetkiseen kysyntään nähden verrattain hyvin. Kunta osti loppuvuodesta 2019 Aatoksen viereisen kerrostalotontin, joten kunnallakin on tähän käyttötarkoitukseen osoitettu tontti käytettävissä.

Kunnan vakituisen asumisen tonttitarjonta on tällä hetkellä ja myös lähivuotina turvattu. 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

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 nimeämässä ohjaus- ja suunnittelutyöryhmissä. Maisemanhoitoalueen perustamisen 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 maisema-arvojen tunnettavuutta ja sitä myötä alueen vetovoimaa. Suunnitelmassa esitettyjen toimenpiteiden noudattaminen tulee olemaan täysin vapaaehtoista, koska maisemanhoitoalueen perustamispäätökseen ei tulla sisällyttämään maisemanhoidon määräyksiä vaan ainoastaan suosituksia. Ympäristöministeriön päätöksen luonnonsuojelulain mukaisen maisemanhoitoalueen perustamisesta piti valmistua vuoden 2019 loppuun mennessä, mutta vielä tätä kaavoituskatsausta kirjoitettaessa päätöstä ei ole tullut.

Sotkamossa 7.1.2020

Juha Kaaresvirta  
kaavoittaja