

SOTKAMON KUNTA

Kaavoitus- ja mittauspalvelut

KAAVOITUSKATSAUS 2022



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. 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 päättä, 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 yleispiirteiden 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, 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 lausuntopyyntöin.

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 2021 VOIMAAN TULLEET ASEMAKAAVAT

1. Siltasaaren asemakaavan muutos

Siltasaaren asuinalue on kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde. Asemakaavaan on otettu lukuisia määräyksiä, joilla uudisrakentamista ja olemassa olevien rakennusten korjausta ohjataan siten, että alueen yhtenäinen yleisilme säilyisi.

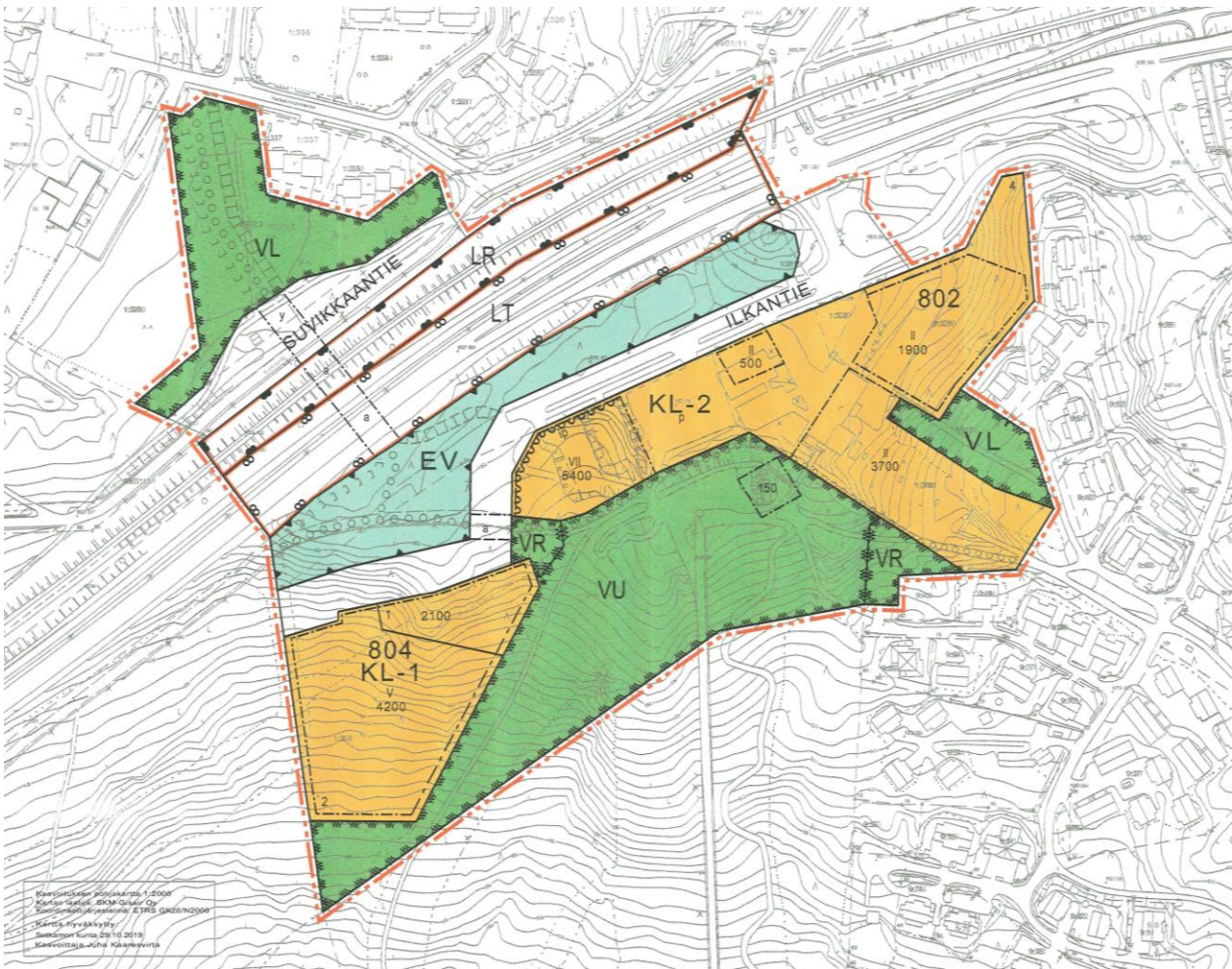
Kaavahankkeen vireilletulosta on kuulutettu 10.9.2019 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 11.9.-11.10.2019 välisenä aikana. Ennen kaavaluonnoksen valmistelua maankäytön ohjaustarpeesta laadittiin rakennustapaohjeen luonteinen asiantuntijaselvitys, joka esiteltiin alueen asukkaille yhteisessä keskustelutilaisuudessa. Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 1.4.-30.4.2020 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta jätettiin yksi mielipide, jossa tuotiin esille lähinnä alueen infran rakentamiseen liittyviä ehdotuksia. Kainuun Ely –keskus on lausunnossaan pitänyt tehtyjä selvityksiä riittämättömänä ja edellyttänyt tarkempaa aluetta koskevaa inventointia, jossa olisi rakennuskohteisesti esitelty mm. rakennusten alkuperäisyysaste, rakennusten ikä, rakennusten alkuperäinen väri-tyyppi ym. tiedot. Lausunnon johdosta alueelta on teetetty Siltasaaren rakennetun ympäristön inventointi, jota koskeva raportti on valmistunut vuoden 2020 lopussa. Tämän jälkeen on pidetty kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimista koskeva viranomaisneuvottelu. Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 10.2.-12.3.2021 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 26.4.2021. Hyväksymispäätöksestä ei valitettu ja Siltasaaren asemakaava tuli voimaan 8.6.2021.



2. Vuokatin pohjoisrinteen asemakaava

Asemakaavoituksen lähtökohtana on ollut jäsenellä Kattikeskuksen ympäristön maankäyttöä uudelleen siten, että luodaan edellytykset houkuttelevalle, taajamakuvallisesti laadukkaalle ja liiketaloudellisesti kannattavalle rakentamiselle. Kaavamuutoksella rakentamista on sijoitettu maisemallisesti mielenkiintoisemmille alueille ylemmäs rinteeseen ja alarinteen rakentamiskorkeutta on paikoin kasvatettu. Asemakaavassa on osoitettu varaus Vuokatin liikennejärjestelmäsuunnitelman mukaiselle kantatien ja rautatien alittavalle kevyen liikenteen väylän, ladun ja moottorikelkkauran alikululle ja huomioitu oleva infra rakentamisen sijoittelussa.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen vireilletulon Kattikeskuksen alueella sekä kunnan ja Huippupaikat Oy:n välisen kaavoitussopimuksen 20.11.2018 ja kaavamuutosalueen laajennuksen 17.9.2019. Hankkeen vireilletulosta on kuulutettu 31.10.2019 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 1.11.-2.12.2019. Vuoden 2020 aikana on suunniteltu rakennusten, katuverkon, alikulkujen, reitistöjen ja infran toteutusta, tehty valokuvasovitteet rakentamisen maisemavaiikutusten arvioimiseksi ja laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Kaavaluonnos asetettiin nähtävillä 10.2.-12.3.2021 väliseksi ajaksi. Luonnosvaiheen jälkeen laadittiin melu- ja värinäselvitys sekä allekirjoitettiin alueen toteutuskustannuksia koskeva maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus. Kaavaehdotus oli nähtävillä 28.5.-29.6.2021 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi mielipide, jossa otettiin kantaa Suvikkaantien siirtoon ja hulevesien hallintaan. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 27.9.2021. Hyväksymispäätöksestä ei valitettu ja Vuokatin pohjoisrinteen asemakaava tuli voimaan 23.11.2021



VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT

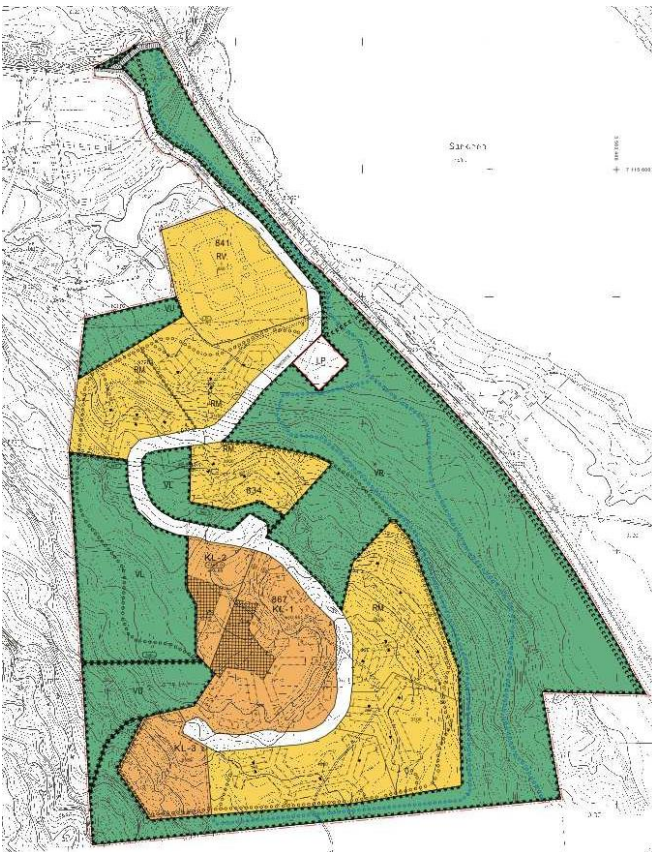
1. Itärinteen asemakaavoitus

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 säädettyllä tavalla, koska sopimusasiat ovat kesken.

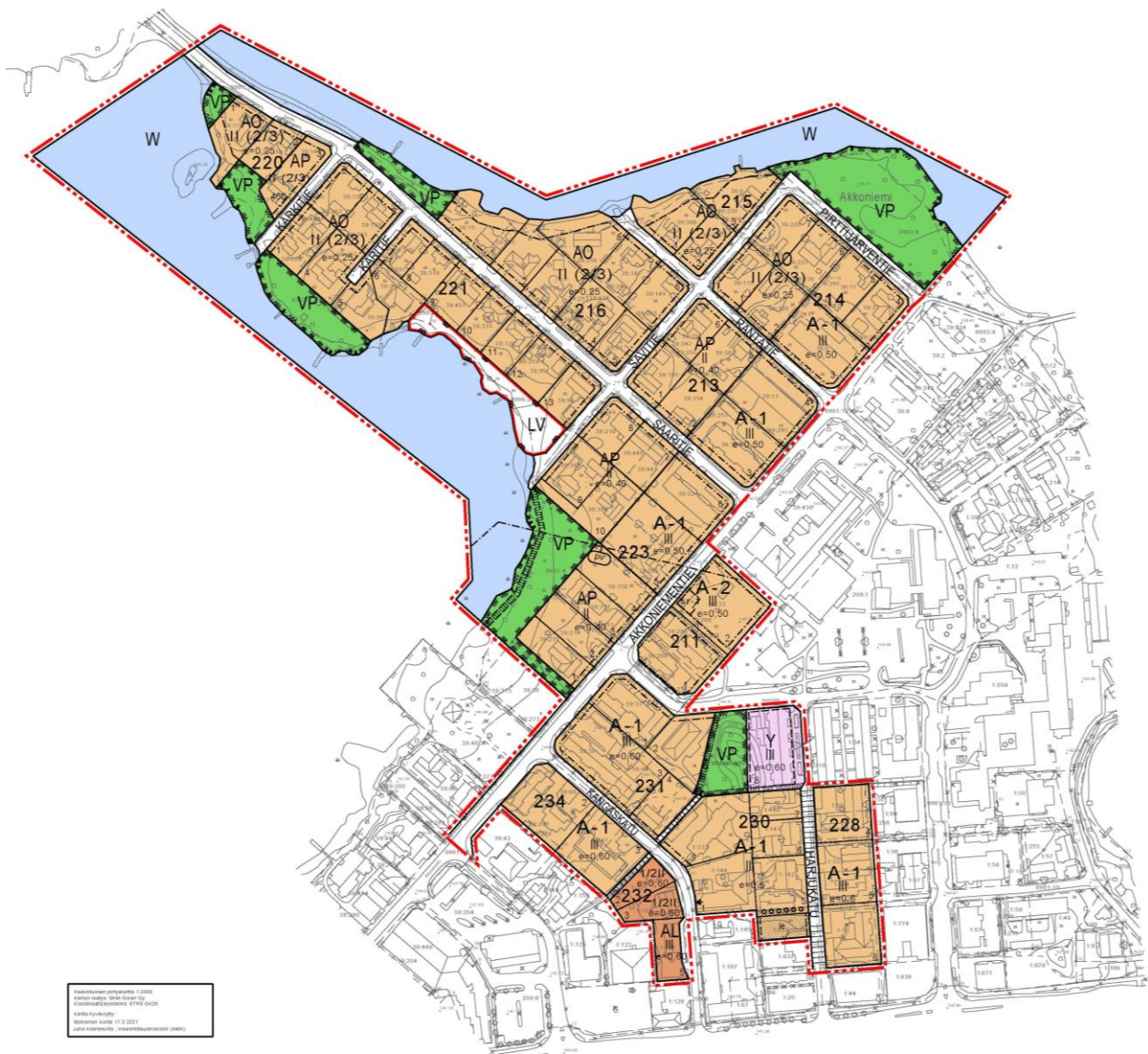


2. Akkonniemen asemakaavan muutos

Akkoniemen alueen asemakaava on pääosin vuodelta 1969 ja muutoinkin kaavamuutosalueen asemakaavat ovat lähinnä 1970- ja 1980 -luvulta, vaikka pieniä osia myös uudemmista kaavoista sisältyy kaavamuutosalueeseen. Kaavat ovat monelta osin vanhentuneet. Muutettavan kaavan alueella on tarve päivittää asemakaavaa yleisesti ja tarkastella mm. kerroslukuja, kaavarajojen ja kiinteistörajoiden kohtaamista sekä rannan ja tonttien välissä olevien virkistysalueiden käyttötarkoituksia Vuokatin yleiskaavatyön yhteydessä tehtyjen linjausten pohjalta.

Kaavahankkeen vireille tulosta on kuulutettu 23.2.2021 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.2.-25.3.2021. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 13.8.-10.9.2021 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta jätettiin seitsemän mielipidettä. Jätetyt mielipiteet kohdistuivat pääasiassa yleisten alueiden käyttötarkoituksiin, mutta myös rakennusaloihin, kulttuurihistoriallisen kohteen huomiointiin ja kevyelle liikenteelle varattuun alueen osaan toivottiin muutoksia.

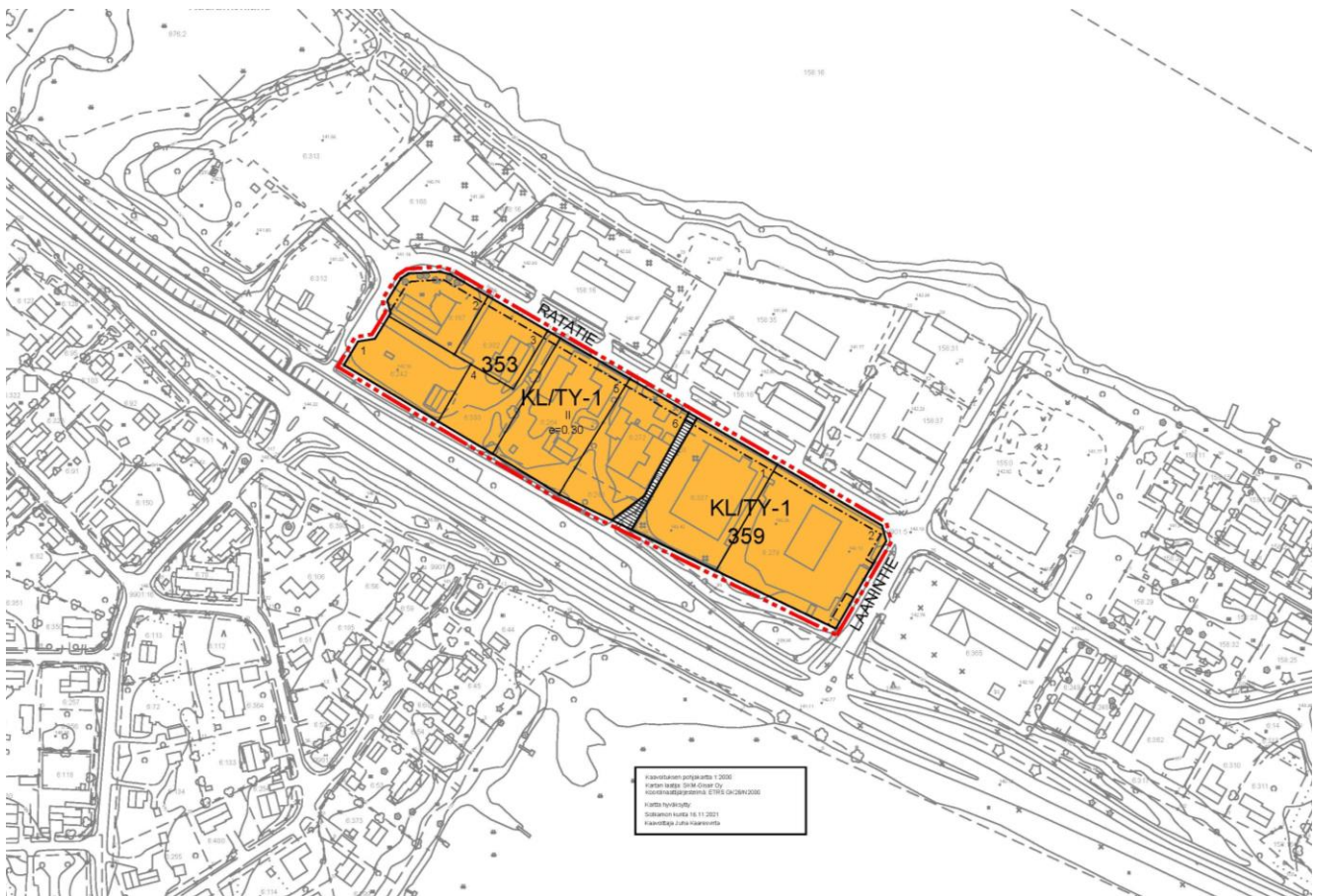
Sotkamon kunta on käynnistänyt loppuvuodesta 2021 ydinkeskustan alueella taajamakuullisen tarkastelun, ja Akkonniemen asemakaavoitettava alue on osittain päällekkäinen taajamakuullisen tarkastelualueen kanssa. Tästä johtuen Akkonniemen asemakaavahanke on jäänyt odottamaan taajamakuullisen tarkastelun etenemistä.



3. Laanintien ja Ratatien välisen alueen asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Hirvenniemen asemakaava-alueen korttelia 353. Kaavamuutoksen keskeisimpänä tarkoituksena on selvittää kaupallisen polttoaineen jakelun edellytykset suunnittelu-alueella sekä päivittää rakentamistehokkuus muiden vastaavien alueiden tasolle. Lisäksi kaavaratkaisulla pyritään edesauttamaan Hirvenniemen muutosta monipuolisten palvelujen alueeksi ja tukemaan Vuokatin ja Sotkamon keskustaajaman palvelurakenteen yhteenkasvua.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen vireilletulon sekä kunnan ja Erkki Tuhkanen Oy:n välisen kaavoituksen käynnistämissopimuksen 26.10.2021. Kaavoituksen vireilletulosta on kuulutettu 9.11.2021 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 9.11.-8.12.2021 välisenä aikana. Asemakaavaluonnos on asetettu nähtäville 30.11.-30.12.2021 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Kaavaehdotus asetettaneen nähtäville alkuvuodesta 2022.

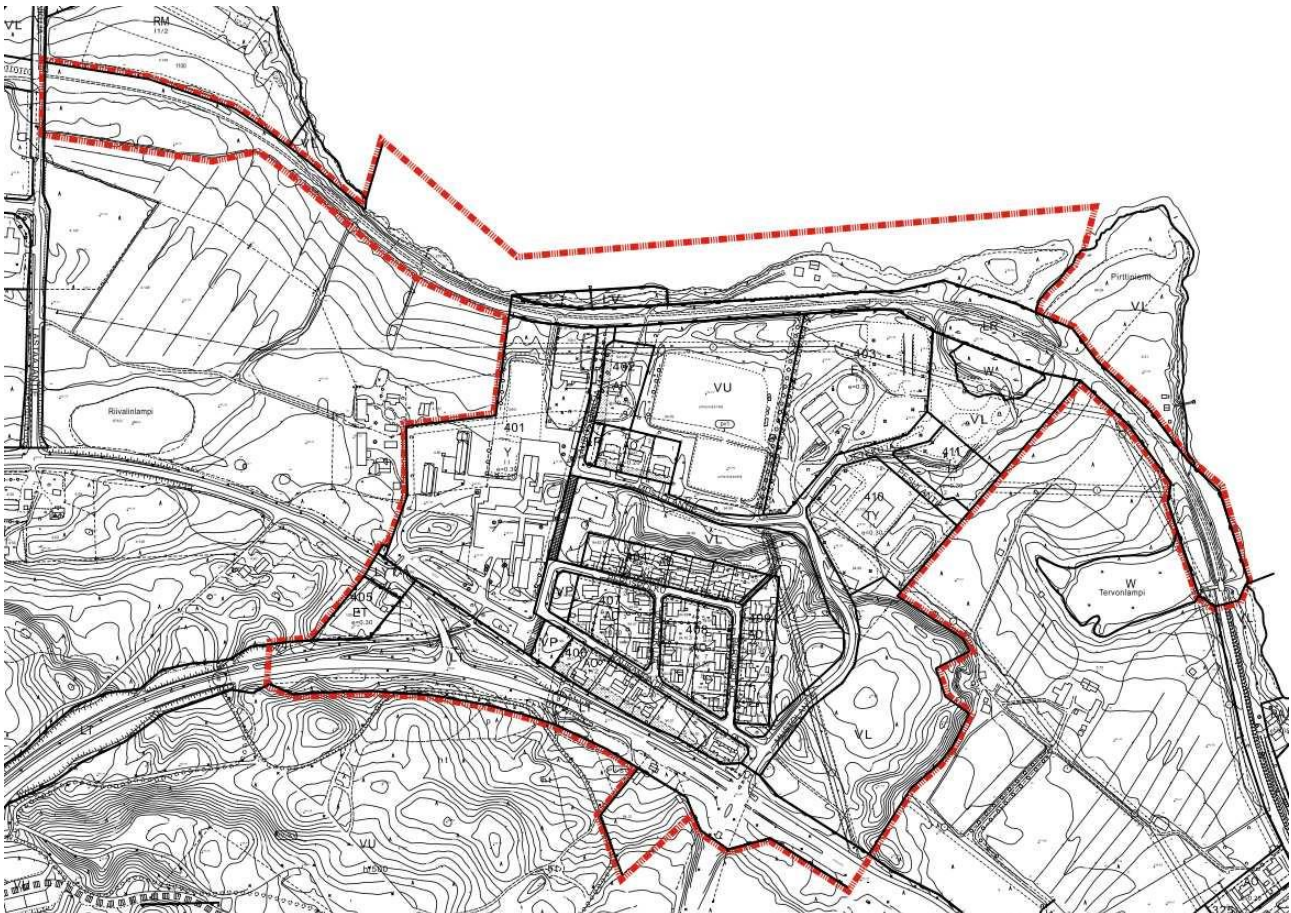


4. Mustolan asemakaava

Tenetin uusi koulu on suunniteltu kolmikerroksisena osittain asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle. Suunnitelman mukaisella ratkaisulla voidaan pienentää väistötilojen tarvetta ja tätä kautta saada kustannussäästöä rakentamiseen, mutta hanke poikkeaa kerrosluvun ja rakennusalan osalta voimassa olevasta asemakaavasta. Opettajien paikoitus sijoittuisi koulun pohjoispuolelle ja paikoitusalueelle kulkeminen tapahtuisi nykyistä kevyen liikenteen väylää pitkin koulun itäpuolelta. Liikennejärjestelyjen ja katualueiden osalta alueella on muitakin muutostarpeita. Kunta on ostanut vanhan ratapohjan Vuokatin ja kirkonkylän välisen ulkoilureitin rakentamista varten. Vanha rata-pohja on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa osittain rautatiealueeksi, eikä käyttötarkoitus vastaa kunnan suunnitelmia eikä ole voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Osa vanhasta ratapohjasta on kokonaan asemakaava-alueen ulkopuolella. Muutoinkaan aluetta koskeva asemakaava ei kaikilta osin huomioi toteutunutta maankäyttötilannetta ja siinä on päivitystarvetta.

Asemakaavoituksen tarkoituksena on selvittää Tenetin koulun rakentamisedellytykset suunnitellun mukaisena, huomioida asemakaavassa Tenetin koulun liikenteen tuomat muutokset katujärjestelyissä sekä päivittää asemakaava muutoinkin vastaamaan toteutunutta ja tavoiteltua tilannetta.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vireilletulon 5.10.2021 (§ 219). Kaavahankkeen vireilletulosta on kuulutettu 19.10.2021 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 19.10.-18.11.2021 välisenä aikana. Kaavoittaja on laajentanut asemakaavoitettavaa aluetta kiinteistön Kaartola 765-401-94-12 alueella tarkoituksenmukaisen suunnittelukokonaisuuden muodostamiseksi. Laajennuksesta on tiedotettu kiinteistön omistajia kirjeellä ja heille on varattu erikseen tilaisuus lausua osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaava edennee luonnos-vaiheeseen alkuvuodesta 2022.



RANTA-ASEMAKAAVAT

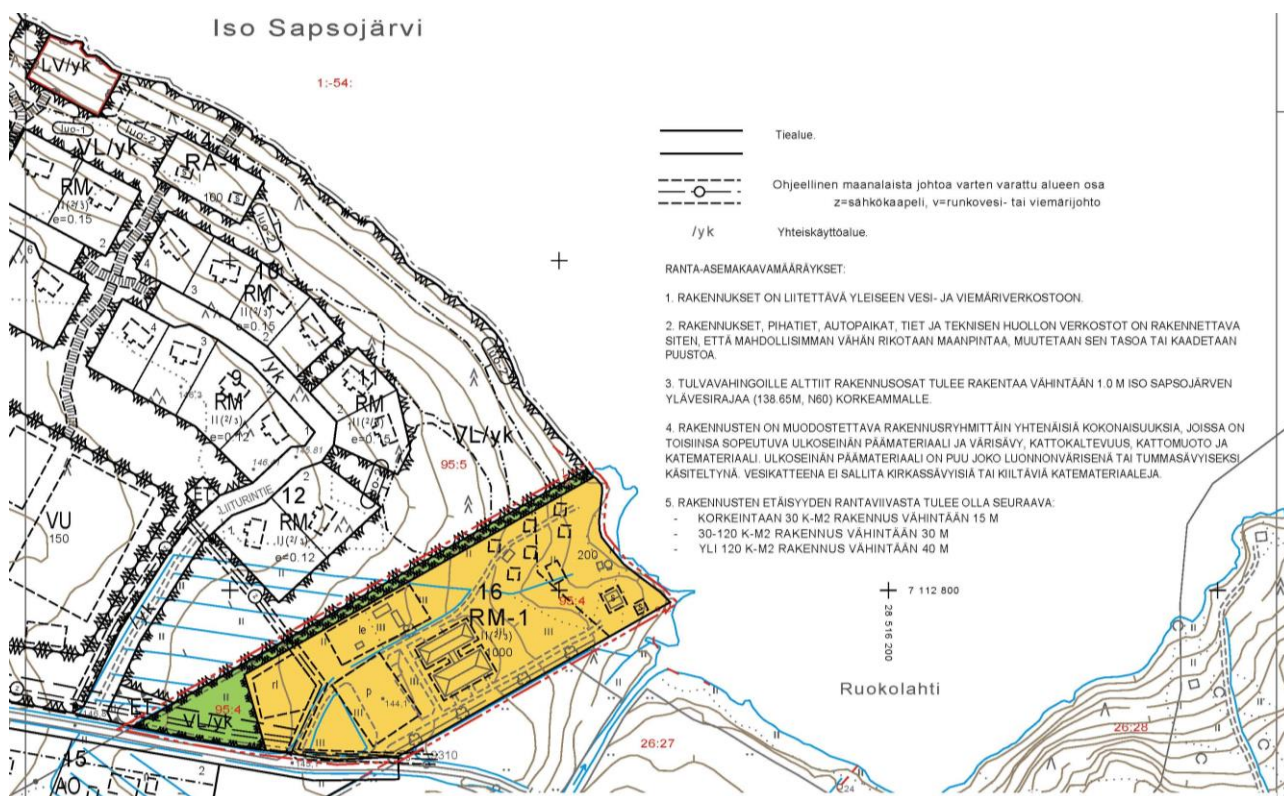
VOONNA 2021 VOIMAAN TULLEET RANTA-ASEMAKAAVAT

1. Perkiön ranta-asemakaavan laajennus

Ranta-asemakaavoitettava alue sijaitsee Sapsojärven rannalla Laukkalankylällä noin viiden kilometrin etäisyydellä Vuokatista kiinteistöllä Kipinä 765-401-95-4.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin syyskuussa 2020. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 4.11.-4.12.2020 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi Perkiön ranta-asemakaavan laajennuksen 25.1.2021. Hyväksymispäätöksestä ei valitettu ja kaava tuli voimaan 9.3.2021.

Perkiön ranta-asemakaavan laajennuksessa on osoitettu yksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), jonka kokonaisrakennusoikeus on 1200 krs-m² sekä siihen liittyvä yhteiskäyttöinen lähivirkistysalue (VL/yk)



VIREILLÄ OLEVAT RANTA-ASEMAKAAVAT

Sotkamossa ei ole tällä hetkellä vireillä ranta-asemakaavahankkeita

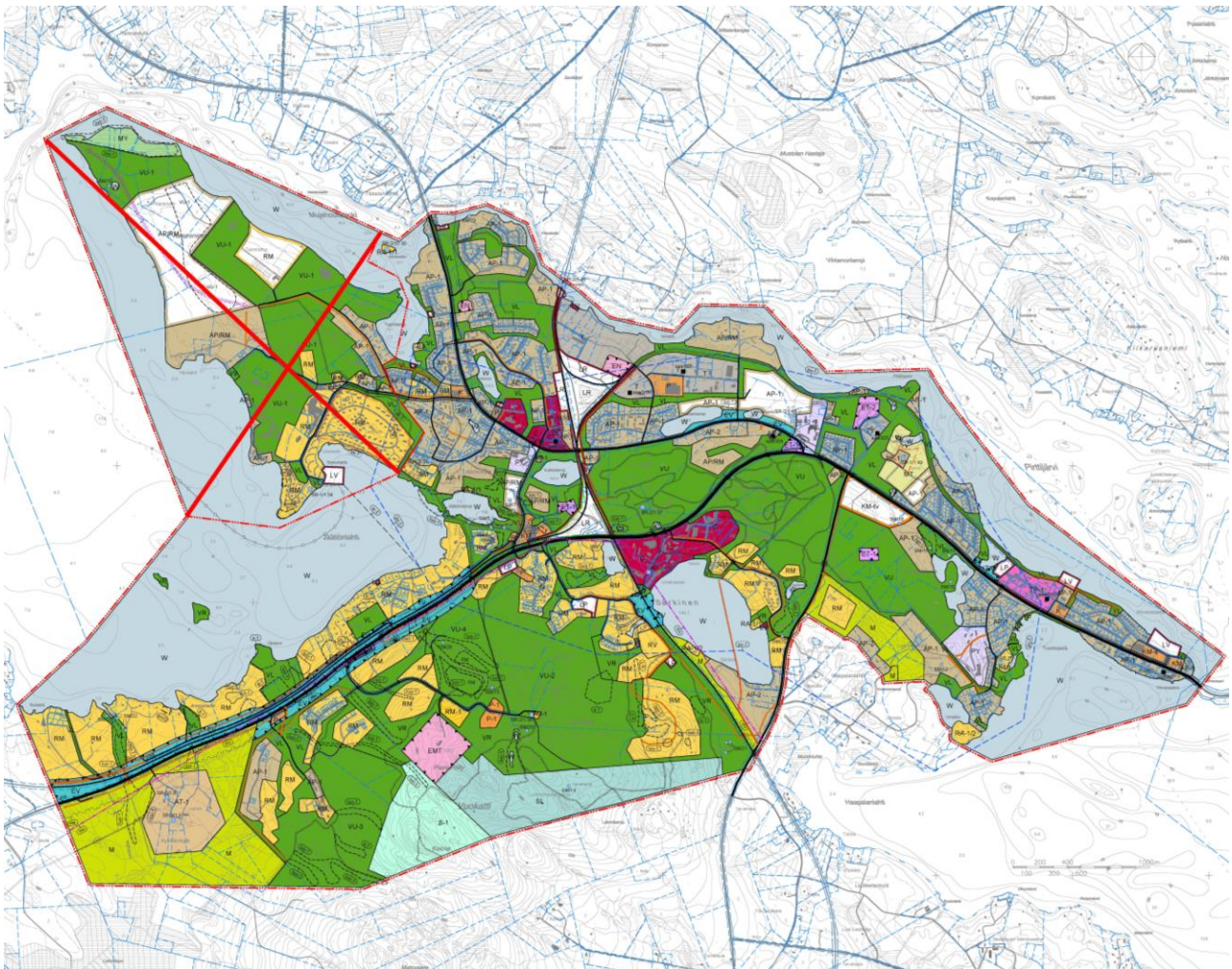
YLEISKAAVOITUS

VUONNA 2021 VOIMAAN TULLEET YLEISKAAVAT

1. Vuokatin yleiskaava 2035 / osa-alue 1

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 yleiskaavan laatiminen käynnistyi keväällä 2016 ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä vuodenvaihteessa 2017-2018. Kaava eteni ehdotusvaiheeseen vuoden 2018 lopulla ja olennaisten muutosten johdosta kaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtäville 30.1-2.3.2020 väliseksi ajaksi.

Kunnanvaltuusto päätti yleiskaavan hyväksymiskäsittelyssä 26.10.2020 jakaa Vuokatin yleiskaavan kahteen osaan. Pisterinniemen ja Kaarreniemen sisältävä alue (osa-alue 2) palautettiin uuteen valmisteluun ja muu osa Vuokatin yleiskaava 2035:stä (osa-alue 1) hyväksyttiin. Osa-alueen 1 hyväksymispäätöksestä jätettiin yksi valitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Valittajat peruivat valituksen ja Vuokatin yleiskaava 2035 / osa-alue 1 tuli voimaan 15.10.2021.



Vuokatin yleiskaava 2035 / osa-alue 1

2. Vuokatin osayleiskaava 2035, Kaarreniemen ja Pisterinniemen alue / osa-alue 2

Kunnanvaltuusto hyväksyi Vuokatin yleiskaava 2035:n 26.10.2020 (§ 40) muutoin, mutta palautti Pisterinniemen ja Kaarreniemen sisältävän alueen uudelleen valmisteltavaksi. Palauttamisen keskeisimpänä syynä oli se, että voitaisiin vielä arvioida golftoimintojen ja alueen rakentamisen yhteensovittamista.

Katinkullan lähiympäristön tulevan rakentamisen ja golftoimintojen yhteensovittamiseksi alueen keskeisimpien toimijoiden ja yhteisöjen kesken järjestettiin vielä uusia neuvotteluja. Neuvottelujen perusteella rakentamisaluetta siirrettiin Pisterinniementien varrelta keilahallin ja Kaarrenimentien väliselle alueelle, ja Hiekkaniemeen satama-alueen viereen osoitettiin palvelujen ja hallinnon kohde, johon voisi sijoittua matkailutoimintaa tukeva vapaa-ajankeskus. Lisäksi tehtiin muitakin vähäisiä tarkistuksia.

Kaarreniemen ja Pisterinniemen aluetta koskeva yleiskaavaehdotus pidettiin nähtävillä 14.4.-17.5.2021 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta. Kunnanvaltuusto hyväksyi Kaarreniemen ja Pisterinniemen aluetta koskevan Vuokatin yleiskaavan 23.8.2021. Hyväksymispäätöksestä ei valitettu ja kaava tuli voimaan 15.10.2021



3. Kirkonkylän itäosan yleiskaavoitus

Kirkonkylän itäosan yleiskaavoitus käynnistyi kunnanhallituksen päätöksellä 19.1.2016 § 20.

Yleiskaavoituksen tarkoituksena on yhteen sovittaa suunnittelualueen rakentamisen, virkistyskäytön ja muun maankäytön tarpeet ympäristöolosuhteet, maisema ja kulttuurihistoria huomioiden. Yleiskaava-alueen rajauksessa on huomioitu pientalorakentamiseen ja virkistyskäyttöön liittyvät suunnittelutarpeet, kiinteistöjaotus, kunnan maanomistus, Sapsojärvien yleiskaavan rajausta ja tarkoituksenmukainen suunnittelukokonaisuus.

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. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 22.12.2020 antamallaan päätöksellä. Valittaja jätti valituslupahakemuksen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mutta Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa. Kirkonkylän itäosan yleiskaava tuli voimaan 1.10.2021.



VIREILLÄ OLEVAT YLEISKAAVAT

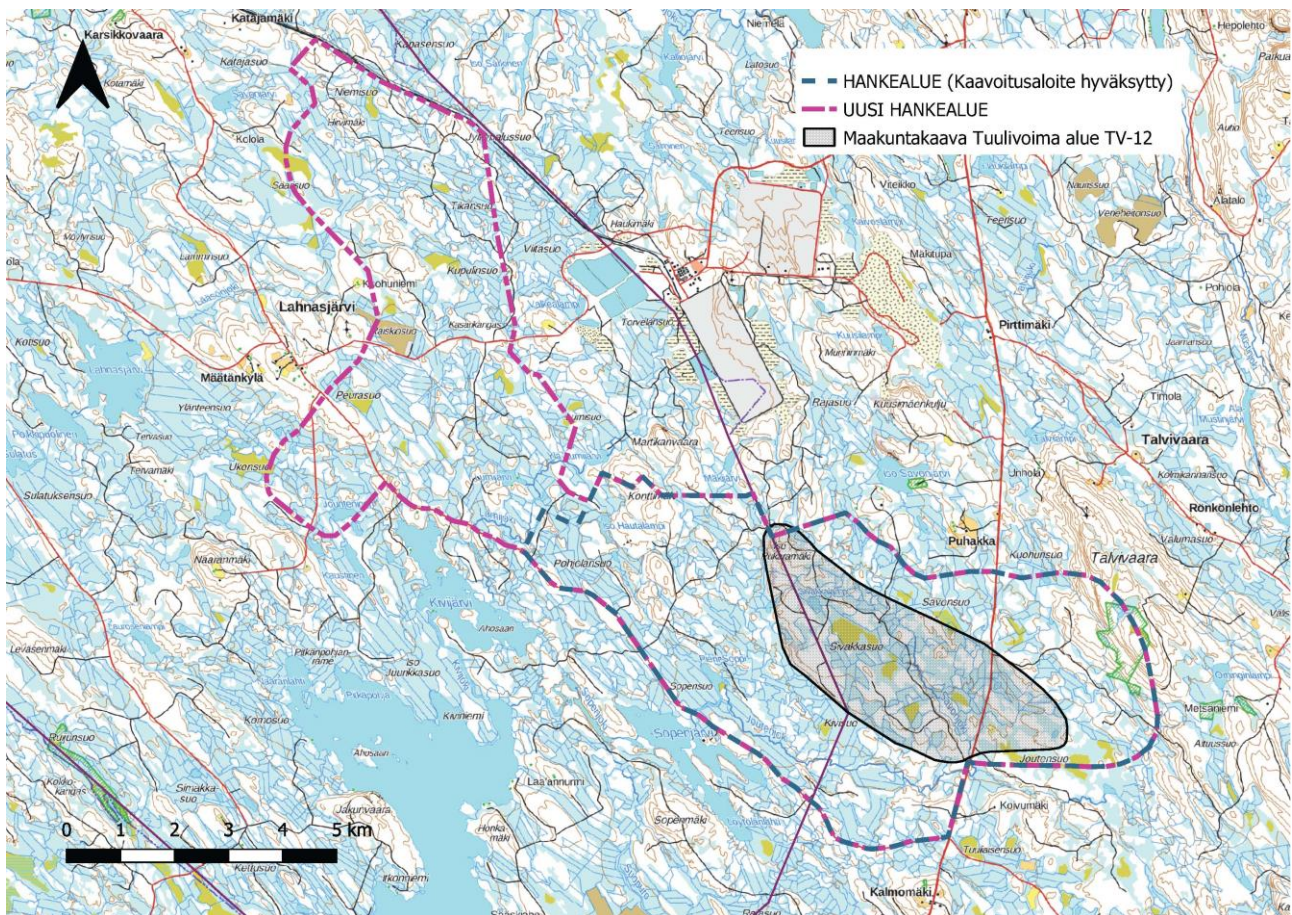
1. Sivakkalehdon tuulivoimayleiskaava

Kunnanhallitus on hyväksynyt Sivakkalehdon tuulivoimayleiskaavan vireille tulon ja hanketta koskevan kaavoitus sopimuksen 30.8.2021. Sivakkalehdon alue sijaitsee Terrafamen kaivoksen eteläpuolella Sotkamon ja Kajaanin alueilla.

Hankkeelle tullaan soveltamaan YVA -menettelyä. Alustavien vaihtoehtojen perusteella koko tuulivoima-alueelle olisi mahdollista sijoittaa noin 63-78 tuulivoimalaa, joista Sotkamon puolelle noin 20-25 voimalaa. Yksittäisen tuulivoimalan niemellisteho olisi 6-10 MV. Kaavamenettelyssä tullaan selvittämään eri vaihtoehtoja esimerkiksi voimaloiden sijoituspaikkojen ja niiden lukumäärän, tuulivoimapuiston sähköverkkoon liittämisen ja tuulivoima-alueen lopullisen koon osalta.

Alla olevassa kartassa esitetty alustava hankealue on rajattu siten, että sen sisään pääosin jää alustavasti arvioitu 40 dB:n meluvyöhyke.

Alustavan aikatauluarvion mukaan hanke etenisi osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheeseen kevättalvella 2022 ja luonnosvaiheeseen vuoden 2023 alkupuolella.



YLEISKAARVOITUKSEN JATKAMINEN

Keskusta-alueen kehittämisen turvaamiseksi Sotkamon kunta on päättänyt käynnistää masterplan – tyyppisen hankkeen kirkonkylän alueelle. Sotkamon kirkonkylän masterplan -työn tarkoituksena on luoda kokonaisvaltainen kuva ja ratkaisuehdotuksia taajaman elinvoiman turvaamiseksi ja kehittämiseksi. Hanke alkoi syyskuussa 2020 ja masterplan -ehdotusta käsiteltiin kunnanvaltuustossa 31.5.2021. Kunnanvaltuusto palautti masterplanin jatkovalmisteluun kirkonkylän kiinteistötehokkaan rakentamisen, matkailua tukevien alueiden sekä palvelu- ja liikerakentamisen huomioimiseksi. Lisäksi todettiin, että taajamakuullinen tarkastelu tulee toteuttaa yhdessä masterplanin kanssa ja uusi kuntastrategia tulee yhdistää masterplaniin. Kunnanvaltuusto myös edellytti masterplanilta pidemmälle ulottuvaa visiota kirkonkylän kehityksestä.

Osana kirkonkylän masterplan -hanketta käynnistettiin Sotkamon ydinkeskustan taajamakuullinen tarkastelu loppuvuodesta 2021. Tehtävää suorittamaan valittiin FCG Oy ja hankkeen projektipäällikkönä toimii arkkitehti Mirjam Hyvönen. Työhön valitun konsultin tehtävänä on laatia vuorovaihteisessa suunnittelussa raportti, jossa määritetään Sotkamon keskustan ydinalueen taajamakuullinen tavoitetila. Hankkeen esittely järjestetään tammikuussa 2022, samoin kuin kyläyhdistyksen haastattelu ja sähköinen kuntalaiskysely. Tämän jälkeen valmistellaan neuvottelujen, kuntalaiskuulemisten, lähtöaineiston ja taajamakuun analysoinnin perusteella tavoitetila ja toimenpideehdotukset. Raporttiluonnos on tarkoitus esitellä yleisölle kesällä ja hanke pyritään saamaan valmiiksi elokuussa 2022.

Taajamakuullisen tarkastelun ja kirkonkylän masterplanin valmistuttua arvioidaan kaavallisten jatkotoimenpiteiden tarve.

MAAKUNTAKAAVA

Voimassa olevat maakuntakaavat

Kainuun maakuntakaava 2020

Kainuun kokonaismaakuntakaava 2020 on hyväksytty Kainuun maakuntavaltuustossa 7.5.2007 ja Valtioneuvosto on vahvistanut maakuntakaavan 29.4.2009 (valtioneuvoston päätös YM3/5222/2007). Maakuntakaava 2020 kattaa koko Kainuun alueen ja siinä on käsitelty kaikki kaavan valmistelu aikana tunnistetut keskeiset maankäyttömuodot.

Kainuun 1. vaihemaakuntakaava

Kainuun 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.3.2012 ja se on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.7.2013 (ympäristöministeriön päätös YM2/5222/2012). Korkein hallinto-oikeus hylkäsi ympäristöministeriön vahvistuspäätöksestä tehdyt valitukset 16.2.2015 (taltio-numero 384: dnrot 2683/1/13 ja 2687/1/13). Kaava koskee puolustusvoimain ampuma- ja harjoitusalueita sekä niiden melualueita.

Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava

Lainvoimainen Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 1.12.2014 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 7.3.2016 (ympäristöministeriön päätös YM7/5222/2014). Kaava koskee vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista ja mitoittamista Kainuussa.

Kainuun tuulivoimamaakuntakaava

Kainuun tuulivoimamaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 30.11.2015 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 31.1.2017. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi ympäristöministeriön vahvistuspäätöksestä tehdyn valituksen 21.5.2019 (taltionumero 2294, dnro: 6425/1/17). Kaavassa osoitetaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti tuulivoiman hyödyntämiseen parhaiten soveltuvat alueet Kainuussa.

Kainuun vaihemaakuntakaava 2030

Lainvoimainen Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.12.2019. Kainuun vaihemaakuntakaavassa 2030 käsitellään alue- ja yhdyskuntarakennetta, virkistystä, liikennejärjestelmää, luonnon- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvarojen käyttöä ja elinkeinojen toimintaedellytyksiä. Maakuntakaavassa osoitettavien uusien kaavaratkaisujen osalta Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 kumoaa tai muuttaa osin Kainuun maakuntakaavan 2020 kaavaratkaisuja ja sisältää teknisluonteisia korjauksia Kainuun 1. vaihemaakuntakaavan, Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan ja Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan kaavamerkintöihin ja -määräyksiin.

Vireillä olevat maakuntakaavat

Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035

Kainuun maakuntavaltuusto on päättänyt 17.6.2019 kokouksessaan käynnistää vaihemaakuntakaavan laatimisen tuulivoimamaakuntakaavan tarkistamiseksi. Tuulivoimamaakuntakaavan tarkistaminen on tullut ajankohtaiseksi, sillä nopeasti kehittyvä toimiala voi mahdollistaa uusia tarkastelunäkökohtia ja uusia potentiaalisia alueita tuulivoimatuotannolle.

Kainuun tuulivoimamaakuntakaavaksi 2035 nimetyssä vaihemaakuntakaavassa käsitellään seudullisesti merkittäviä tuulivoimaloiden alueita, muutostarpeita voimajohtojen maakuntakaavamerkintöihin sekä merkittäviä pohjavesialueita. Maakuntakaavassa osoitettavien uusien kaavaratkaisujen osalta Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035 voimaan tullessaan kumoaa tai muuttaa osin Kainuun maakuntakaavan 2020, Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan 2030 ja Kainuun vaihemaakuntakaavan 2030 kaavaratkaisuja.

Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035 on edennyt luonnosvaiheeseen. Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan 2035 kaavaluonnos on julkisesti nähtävillä 22.12.2021-31.1.2022 välisenä aikana.

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 luovutettu rakentajille 45 omakotitalotonttia ja kaksi pientalotonttia. Varauksessa on tällä hetkellä yksi pientalotontti, joten vapaana on siis viisi omakotitalotonttia ja yksi pientalotontti.

Emäntäkoulun alueelle rakennettiin vuonna 2021 uusina katuina Ollinpellonkatu, Kaarnakuja, Naavakuja ja Vasikkahaankatu sekä niihin liittyvä kunnallistekniikka ja saneerattiin Emäntäkouluntie. Kaarnakujan, Naavakujan ja Vasikkahaankadun varrella olevat korttelit on osoitettu asemakaavassa lomarakentamiseen, mutta Ollinpellonkadun varrella on kaksikymmentä pysyvään asumiseen soveltuvaa tonttia. Tällä hetkellä kaikki Ollinpellonkadun varrella olevat tontit on varattu. Aiemmin rakennetun Alapellonkadun varrella on yhteensä 29 omakotitalotonttia, joista yhdeksän on myyty ja kolme varauksessa, joten vapaita tontteja Alapellonkadun varrella on 17 kappaletta.

Nivun alueen asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa marraskuussa 2009 ja alueen kunnallistekniikka on rakennettu kesän ja alkusyksyn 2010 aikana. Alueelta on myyty 16 omakotitonttia ja kaksi on varauksessa. Lisäksi osa yhdestä pientalotontista on myyty omakotitalorakentamiseen. Kaikkiaan Nivun kaava-alueella oli kunnan omistamia omakotitontteja 22 kappaletta ja pientalotontteja kolme kappaletta, joten vapaana on neljä omakotitalotonttia sekä kaksi pientalotonttia. Nivun lisäksi keskustaajaman pohjoispuolella kunnalla on yksi omakotitontti Makkosenmäellä.

Sotkamojärven etelärannan asemakaava-alueella on ollut 22 kunnan omistamaa omakotitalotonttia ja kolme pientalotonttia. Rakentajille on luovutettu tältä alueelta yhdeksän omakotitalotonttia ja kaksi pientalotonttia. Varauksessa on kaksi omakotitalotonttia ja yksi pientalotontti, ja yksi kunnan omistama tontti ei ole vielä myynnissä, joten vapaana on 10 omakotitalotonttia.

Asemakaava-alueella olevia kunnan vakituisten asumisen tontteja on myyty viimeisen kymmenen vuoden aikana muutamia/vuosi. Vuonna 2021 asemakaava-alueelta luovutettiin kolme tonttia asuinrakentamiseen ja lisäksi kunta myi kolme omakotirakentamiseen tarkoitettua rakennuspaikkaa haja-asutusalueelta.

Asemakaavassa kerrostalorakentamiseen tarkoitettuja vajaasti rakennettuja tai rakentamattomia rakennuspaikkoja on keskustaajamassa ja sen ympäristössä tämänhetkiseen kysyntään nähden verrattain hyvin, mutta osassa vajaasti rakennetuista tonteista on vielä käytössä olevia rakennuksia.

Kunnan vakituisten asumisen tonttitarjonta on tällä hetkellä ja myös lähivuosina turvattu. Vapaita tontteja on kysyntään nähden riittävästi, mutta tarjonnassa tulee huomioida myös sijainti, monipuolisuus ja houkuttelevuus. Kunta osti vuoden 2020 lopussa hieman yli kymmenen hehtaaria raakamaata Nurmestien ja Rauramonlammen väliseltä alueelta. Ostettu alue rajautuu kunnan jo aiemmin omistamaan kiinteistöön ja alueelle on mahdollista asemakaavoittaa noin 20-30 pientalorakentamiseen soveltuvaa tonttia. Tämän alueen asemakaavoitus käynnistyy lähitulevaisuudessa.

Kunta on noudattanut johdonmukaista maapolitiikkaa ja ollut viime vuosina aktiivinen maan ostossa. Tästä johtuen kunnalla on kohtuullinen raakamaareservi, mutta maanomistuksen sirpaleisuus tuo haasteita tarkoituksenmukaisten suunnittelukokonaisuuksien hankintaan. Maankäytön suunnittelun kannalta keskeisiltä alueilta maan hankintaa tulisi edelleen jatkaa aiempien vuosien tapaan, jos se käyvällä hinnalla on mahdollista. Näin voidaan varmistaa kaavahankkeiden oikea ja halutunlainen kohdentuminen, kohtuullinen hintataso ja tasainen tonttitarjonta.

MUUTA AJANKOHTAISTA

Maankäyttö- ja rakennuslakia ollaan uudistamassa. Lakimuutoksen keskeisimpinä tavoitteina ovat hiilineutraalius, luonnon monimuotoisuus, rakentamisen sujuvoittaminen, laatu ja digitalisaatio. Ympäristöministeriö pyysi lausuntoja uudesta kaavoitus- ja rakentamislakiluonnoksesta loppuvuonna 2021. Sotkamon kunta otti lausunnossaan lakiluonnokseen verrattain kriittisen kannan ja totesi, että vaikka luonnos kaavoitus- ja rakentamislaksi sisältää myös useita myönteisiä muutoksia, jotka selkeyttävät lain tulkintaa ja sujuvoittavat prosesseja, on lakiehdotus kokonaisuutena kunnan resursseihin nähden aivan liian kuormittava, lain keskeisiin tavoitteisiin nähden ristiriitainen ja epälooginen sekä osittain myös epäselvä. Sotkamon kunnan näkemyksen mukaan lakiluonnosta ei tulisi viedä eteenpäin ilman riittävää ja kuntakentän resurssit aidosti huomioivaa vaikutusten arviointia ja sisältöön tehtäviä mittavia muutoksia.

Sotkamossa 4.1.2022

Juha Kaaresvirta
kaavoittaja