



Kaavoitus- ja mittauspalvelut

KAAVOITUSKATSAUS 2026



Sisällysluettelo

1.	Kaavoituskatsaus	3
2.	Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä (AKL 4 §).....	4
2.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
2.2.	Maakuntakaava	4
2.3.	Yleiskaava.....	5
2.4.	Asemakaava	5
2.5.	Rakennusjärjestys.....	5
3.	Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus.....	6
3.1.	Osallinen	6
3.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	7
3.3.	Osallistuminen kaavaprosessissa	7
	Vireille tulosta ilmoittaminen AKL 63 §	7
	Valmisteluvaiheen vuorovaikutus AKL 62 §	7
	Ehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville AKL 65 §, MRA 27 §	8
	Päätöksenteko AKL 67 §	8
	Vaikuttaminen.....	8
	Valmistelu, käsittely ja valittaminen.....	8
4.	Valmistuneet, vireillä olevat sekä tulevat kaavat Sotkamossa.....	9
4.1.	Vuonna 2025 voimaan tulleet asemakaavat.....	9
	Vuokatinhovintien varsi, korttelit 419 ja 420	9
4.2.	Vireillä olevat asemakaavat	10
	Piimäheikin asemakaava.....	10
	Suvikkaan asemakaava	11
4.3.	Vuonna 2025 voimaan tulleet ranta-asemakaavat.....	12
4.4.	Vuonna 2025 voimaan tulleet yleiskaavat	12
	Uutelan kaivoksen osayleiskaava	12
4.5.	Vireillä olevat yleiskaavat.....	13
	Sivakkalehdon tuulivoimayleiskaava.....	13
	Vuokatin yleiskaavan muutos.....	15
5.	Kirkonkylän kehittäminen	16
6.	Maakuntakaava	17
6.1.	Voimassa olevat maakuntakaavat	17
	Kainuun maakuntakaava 2020	17
	Kainuun 1. vaihemaakuntakaava	17
	Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava.....	17
	Kainuun tuulivoimamaakuntakaava.....	17
	Kainuun vaihemaakuntakaava 2030	18
	Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035.....	18
7.	Arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.....	19
8.	Muuta ajankohtaista.....	21

1. 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 lisäsi merkittävästi vaatimuksia kaavoituksesta tapahtuvan tiedottamisen suhteen ja siten entisestään korosti myös kaavoituskatsauksen merkitystä. Vaatimus kaavoituskatsauksen laatimisesta kirjattiin maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:ään. Maankäyttö- ja rakennuslain nimi on muutettu 1.1.2025 Alueidenkäyttölaiksi, mutta kaavoitusta ohjaavat pykälät ovat säilyneet ennallaan.

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.

2. Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä (AKL 4 §)

2.1. 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. (AKL 22 §)

2.2. 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. (AKL 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.

2.3. 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).

Alueidenkäyttölain mukaan yleiskaavan hyväksyy normaalitapauksessa kunnanvaltuusto. AKL: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. (AKL 35 §)

2.4. 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. (AKL 50 §)

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

2.5. Rakennusjärjestys

Jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän

elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä rakentamislain 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. (RakL 17 §).

Määräykset voivat koskea:

- Rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita
- Rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen kokoa ja sen sijoittamista
- Sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle
- Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön
- Rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta
- Rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä
- Tietyissä tapauksissa myös muita asioita (rakentamistapaa, istutuksia, aitoja tai muita paikallisia rakentamista koskevia seikkoja).

Rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida syrjäyttää laissa 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.

3. Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus

3.1. 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, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

3.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (AKL 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.

3.3. Osallistuminen kaavaprosessissa

Vireille tulosta ilmoittaminen AKL 63 §

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

Valmisteluvaiheen vuorovaikutus AKL 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 lausuntopyyntöihin.

Ehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville AKL 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 AKL 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.

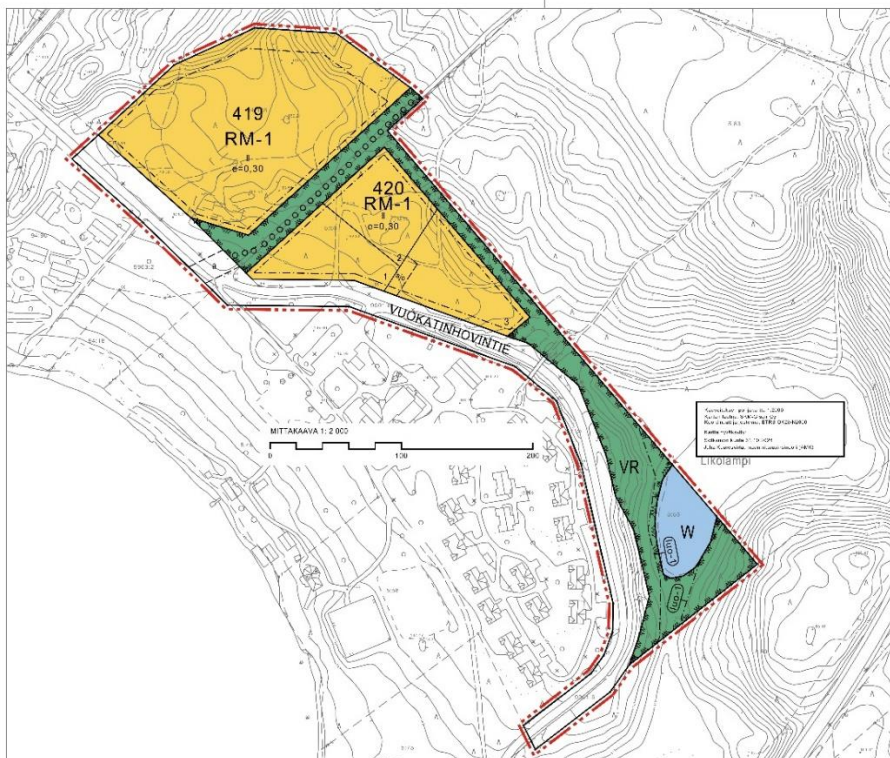
4. Valmistuneet, vireillä olevat sekä tulevat kaavat Sotkamossa

4.1. Vuonna 2025 voimaan tulleet asemakaavat

Vuokatinhovintien varsi, korttelit 419 ja 420

Vuokatinhovintien varren asemakaavamuutoksen myötä on kortteleissa 419 ja 420 sallittu matkailurakentamisen lisäksi myös asuinkäyttö, sekä kokous- ja koulutustilojen sijoittaminen ao. kortteleihin. Lisäksi Vuokatinhovintien katualuevarausta on levennetty ja kortteliin 420 on lisätty rakennuspaikkajako.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen vireille tulon sekä korttelin 419 omistajien ja kunnan välisen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 22.10.2024. Valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu loppuvuoden 2024 aikana sekä vuodenvaihteessa 2024-2025. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 10.2.-14.3.2025 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 29.4.2025, eikä hyväksymispäätöksestä jätetty valituksia hallinto-oikeuteen. Asemakaavan muutos tuli voimaan 4.7.2025.



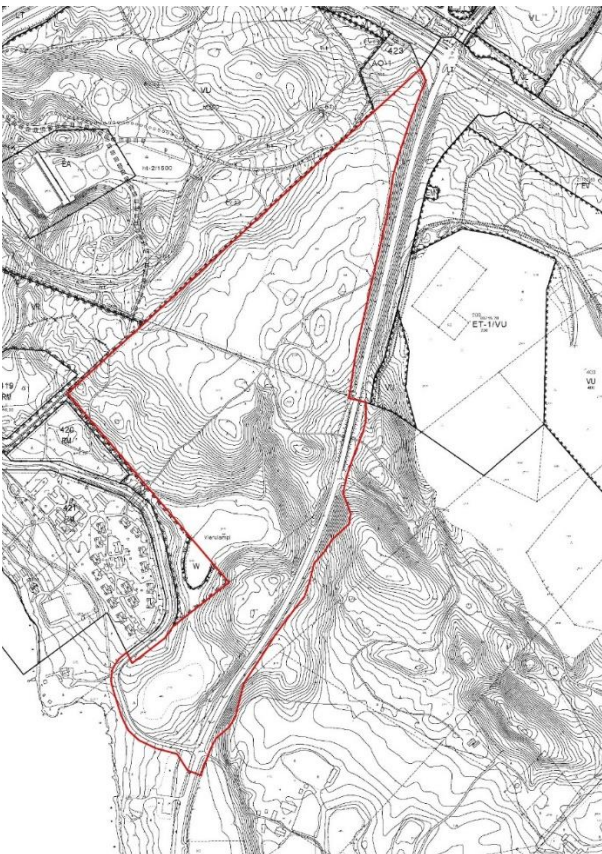
Kuva 1. Vuokatinhovintien asemakaava.

4.2. Vireillä olevat asemakaavat

Piimäheikin asemakaava

Asemakaavahankkeen tarkoituksena on selvittää urheiluhallin rakentamisedellytykset Piimäheikin kankaalle, tarvittavat reitti- ja kulkuyhteydet mahdollisesti tulevaa urheiluhallia varten sekä jalan- kulku- ja pyöräilyväylän vaatimat tilavaraukset Vuokatinhovintien varrella. Asemakaavoitettava alue on pääosin kunnan omistuksessa. Urheiluhallirakentamisen osalta suunniteltu hanke ei ole yleiskaavan mukainen ja edellyttää yleiskaavan muuttamista. Asemakaavoitettava alue rajoittuu Vuokatinhovintien varren asemakaavamuutokseen, mutta hankkeet ovat erillisiä, sillä niillä on erilainen tavoiteaikataulu.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan vireilletulon 10.12.2024. Asemakaavan eteneminen on odot- tanut pohjavesialueiden suojelusuunnitelman valmistumista. Suunnitelma on valmistunut vuoden 2025 lopussa, ja kaavahanke voi sen puolesta edetä.

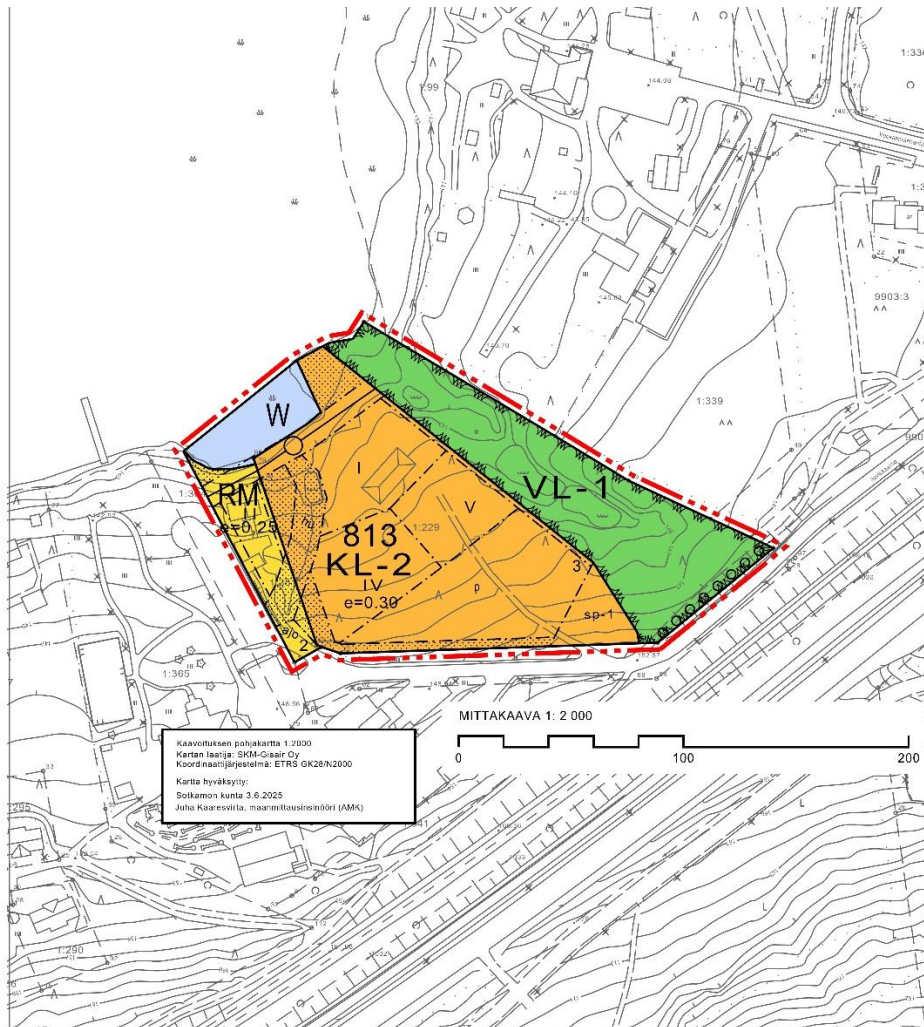


Kuva 2. Piimäheikin asemakaava / kaava-alueen rajaust punaisella.

Suvikkaan asemakaava

Suvikkaan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on selvittää korkeimmillaan viisikerroksisen maajoitusrakentamisen ja rakentamistehokkuuden kasvattamisen edellytykset korttelissa 814 sekä asemakaavan päivittäminen toteutuneen maankäyttötilanteen mukaiseksi kyseisen korttelin länsipuolisella lähivirkistysalueella.

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavamuutoksen vireille tulosta 3.6.2025. Asemakaavahanke on käynnistynyt SR Rakennuttajat Oy:n aloitteesta ja hankkeesta on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimus. Hankkeen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta on kuulutettu 10.6.2025. Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 2.9.-2.10.2025 ja kaavaehdotus 10.11.-11.12.2025 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Asemakaavan on tarkoitus edetä hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2026 alkupuolella.



Kuva 3. Suvikkaan asemakaava.

4.3. Vuonna 2025 voimaan tulleet ranta-asemakaavat

Vuonna 2025 ei valmistunut uusia ranta-asemakaavoja.

4.4 Vuonna 2025 voimaan tulleet yleiskaavat

Uutelan kaivoksen osayleiskaava

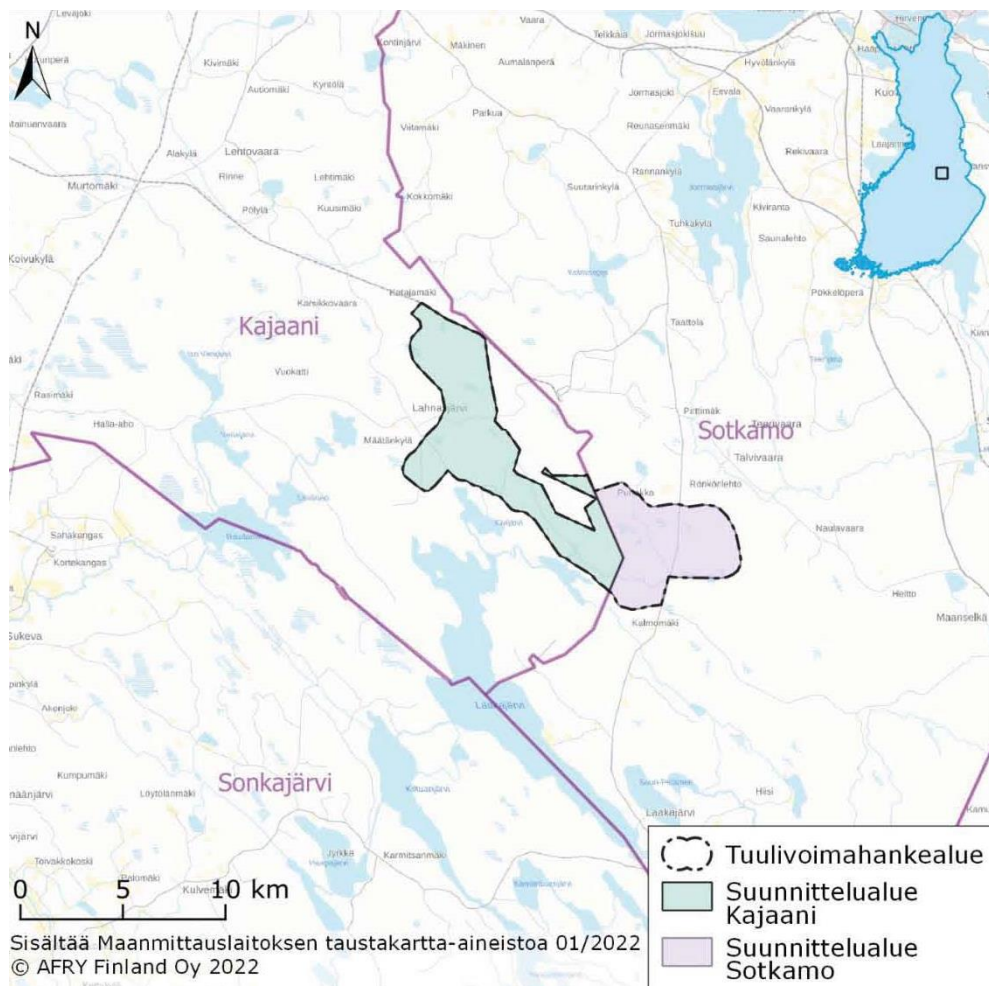
Suunnittelualue sijaitsee Uutelan kaivoksen alueella Komulanlammentien varrella noin 20 km päässä kunnan keskustaajamasta lounaaseen. Elementis Minerals suunnittelee Uutelan kaivospiirin laajentamista ja 1.6.2023 voimaan astuneen uudistetun kaivoslain mukaan kaivosluvan myöntämiseksi on laadittava alueidenkäyttölain mukainen asemakaava tai oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa kaivosalueen ja kaivoksen apualueen sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön on selvitetty. Nykyisen kaivospiirin pinta-ala on 48,43 ha ja laajennuksen pinta-ala 178,17 ha, jolloin laajennetun kaivospiirin kokonaispinta-alaksi muodostuu 226,6 ha.

Kaavanhanke on käynnistynyt kaivosyhtiön aloitteesta ja kaavahankkeesta on laadittu kaavoitusso-
pimus. Kunnanhallitus on hyväksynyt yleiskaavan vireille tulon sekä Sotkamon kunnan ja Elemen-
tis Minerals B.V.Branch Finland:in välisen kaavoitus sopimuksen 3.10.2023. Yleiskaavan vireille
tulosta on kuulutettu 7.11.2023 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 7.11-
8.12.2023 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 29.7.-30.8.2024 ja kaavaehdotus
11.11-13.12.2024 välisenä aikana. Kunnanvaltuusto hyväksyi Uutelan kaivoksen osayleiskaavan
25.3.2025 § 23. Hyväksymispäätöksestä ei valitettu ja yleiskaava tuli voimaan 13.5.2025.

selvittämään eri vaihtoehtoja esimerkiksi voimaloiden sijoituspaikkojen ja niiden lukumäärän, tuuli-voimapuiston sähköverkkoon liittämisen ja tuulivoima-alueen lopullisen koon osalta.

Hankeen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitettiin 29.3.2022 ja OAS on ollut nähtävillä siitä lähtien. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn alustavan aikataulun mukaan kaavaluonnos tulisi nähtäville alkuvuodesta 2023, mutta aika-tila on viivästynyt. Hankkeen YVA -selostuksen laadinta on käynnissä ja siihen liittyen ympäristövaikutusten ja sosiaalisten vaikutusten tueksi on järjestetty asukaskysely 3.-16.2.2025.

Alla olevassa kartassa on esitetty alustava hankealue, joka tarkentuu suunnittelun edetessä. Hankealue on rajattu siten, että alustavista voimalapaikoista on etäisyyttä asutukseen vähintään 1,5 km.

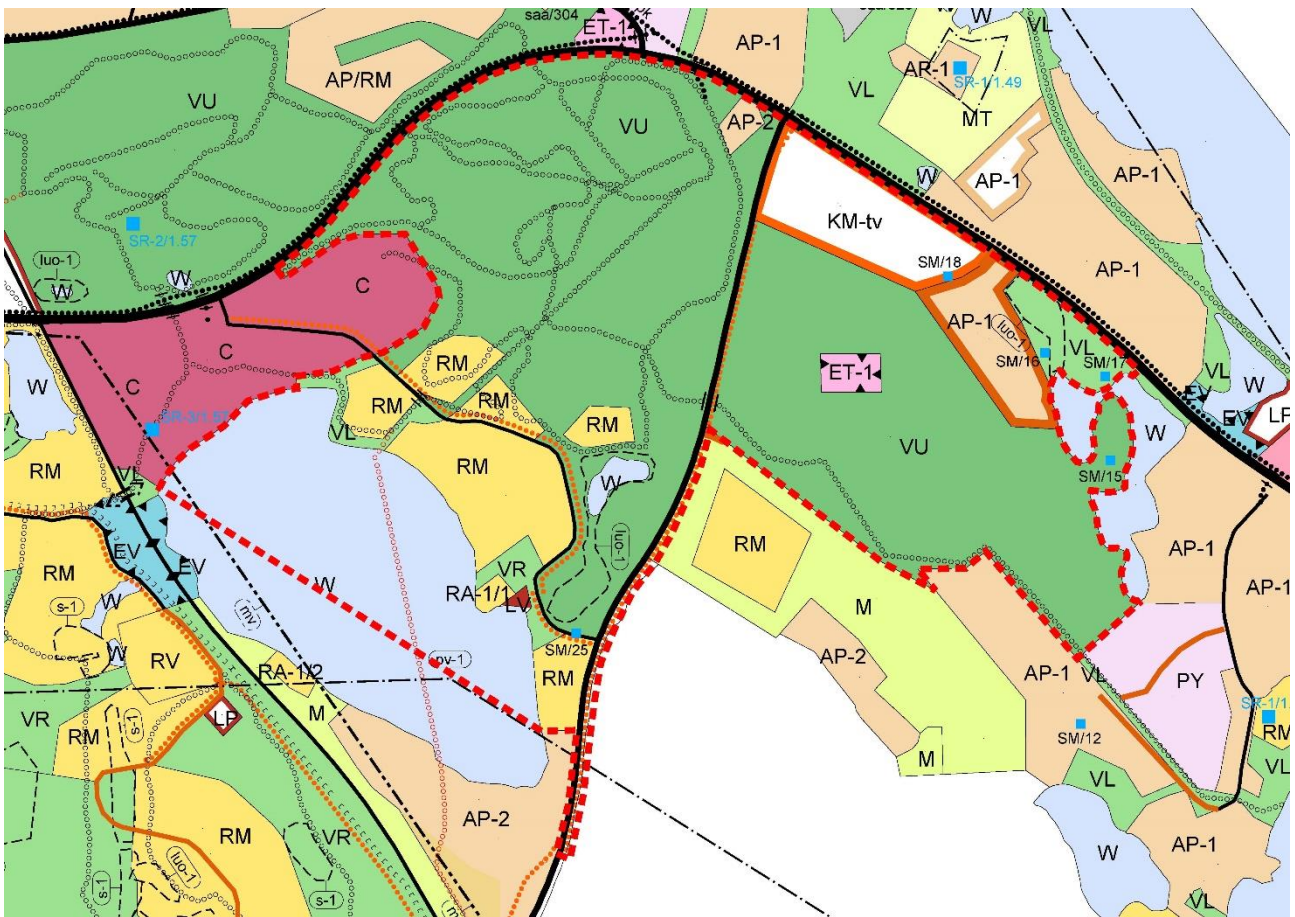


Kuva 5. Sivakkalehdon tuulivoimayleiskaava-alueen rajausta ja sijaintia.

Vuokatin yleiskaavan muutos

Vuokatin yleiskaavan muutos sijoittuu Rauramonlammen ja Särkisen väliselle alueelle. Kaavahankkeen tarkoituksena on selvittää urheiluhallin rakentamisedellytykset Piimäheikinkankaalle ja tarkastella lisäksi Kankaalan vedenottamon vaikutuspiirissä tapahtuvaa rakentamista kokonaisuutena, ratkaista Nurmestien varteen suunnitellun jalankulku- ja pyöräilyväylän sijoittuminen, selvittää vesitörakentamisen edellytyksiä Särkisellä sekä päivittää yleiskaava vastaamaan toteutunutta maankäyttöä Kankaalan vedenottoalueen ja Leivolanhden asemakaava-alueen osalta.

Kunnanhallitus on hyväksynyt yleiskaavamuutoksen vireilletulon 10.12.2024. Yleiskaavan eteneminen on odottanut pohjavesialueiden suojelusuunnitelman valmistumista. Suunnitelma on valmistunut vuoden 2025 lopussa, ja kaavahanke voi sen puolesta edetä.



Kuva 6. Vuokatin yleiskaavan muutos / muutettavan kaavan raja-alue punaisella katkoviivalla.

5. Kirkonkylän kehittäminen

Kunnanvaltuusto hyväksyi Sotkamon kirkonkylän masterplanin ja siihen liittyvän taajamakuvalisen tarkastelun kokouksessaan 31.10.2023. Masterplanin ja siihen liittyvän taajamakuvalisen tarkastelun tarkoituksena on luoda kokonaisvaltainen kuva ja ratkaisuehdotuksia kirkonkylän elinvoiman turvaamiseksi ja kehittämiseksi sekä ohjata myöhempiä kaavoitusta. Raportissa ei noussut esille sellaisia kehittämistoimenpiteitä, joiden toteuttaminen edellyttäisi kirkonkylän yleiskaavallista tarkastelua. Sen sijaan masterplaniin perustuen on tarkoitus käynnistää lähivuosina asemakaavahankkeita kirkonkylän ydinkeskustan alueella. Ensimmäisenä tullaan käynnistämään torin ympäristön asemakaavan muutos. Asemakaavamuutoksen tausta-aineistoksi on laadittu torialueen kehittämissuunnitelma, jonka kunnanhallitus on hyväksynyt 16.9.2024. Asemakaavoitettavan alueen rajauksen määrittelemiseksi täytyy vielä tehdä pysäköintiin liittyviä selvityksiä ennen kuin torin ympäristön kaavahanke voidaan käynnistää. Pysäköintiin liittyviä ratkaisuja on käsitelty maankäyttöjao-ostossa ja valmistelevat neuvottelut on tarkoitus saattaa valmiiksi siten, että ensimmäisen vaiheen asemakaavan muutos voitaisiin käynnistää vuoden 2026 aikana.

6. Maakuntakaava

6.1. 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 (taltionumero 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 mitoitusta 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.

Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035

Maakuntavaltuusto on kokouksessaan 12.12.2023 (§ 39) päättänyt hyväksyä Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan 2035 ja siihen liittyvän kaavaselostuksen liitteineen sekä kumota voimassa olevien maakuntakaavojen maakuntakaavamerkinnät ja -määräykset siltä osin kuin tuulivoimamaakuntakaavassa 2035 osoitetaan niihin muutoksia.

Kainuun tuulivoimamaakuntakaavaksi 2035 nimetyssä vaihemaakuntakaavassa on käsitelty seudullisesti merkittäviä tuulivoimaloiden alueita, muutostarpeita voimajohtojen maakuntakaavamerkintöihin, pohjavesialueita ja valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Tuulivoimamaakuntakaavan tavoitevuosi on 2035.

Maakuntahallitus on 12.02.2024 (§ 26) päättänyt määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Muutoksenhakuvoiranomainen voi kieltää maakuntakaavan hyväksymispäätöksen täytäntöönpanon. Maakuntakaava tulee voimaan, kun päätöksestä on kuulutettu maakuntakaavan alueeseen kuuluvissa kunnissa, niin kuin kunnalliset ilmoitukset niissä julkaistaan (maankäyttö- ja rakennusasetus 93 §). Kainuun liitto on kuuluttanut maakuntakaavan voimaan tulosta 6.3.2024.

7. Arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä

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 kolme pientalotonttia. 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 (nyk. Studiokatu). Kaarnakujan, Naavakujan ja Vasikkahaankadun varrella olevat korttelit on osoitettu asemakaavassa lomarakentamiseen, mutta Ollinpellonkadun varrella on myös pysyvään asumiseen soveltuvia tontteja. Ollinpellonkadun varrella olevat omakotitalotontit on myyty, mutta rivi- / kerrostalorakentamiseen soveltuvia tontteja on vapaana. Aiemmin rakennetun Alapellonkadun varrella on yhteensä 29 omakotitalotonttia, joista 13 on myyty, joten vapaita tontteja Alapellonkadun varrella on 16 kappaletta.

Nivun alueen asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa marraskuussa 2009 ja alueen kunnallistekniikka on rakennettu kesän ja alkusyksyn 2010 aikana. Alueelta on myyty 16 omakotitalotonttia. Lisäksi asuinpientalojen korttelialueelta on luovutettu neljä rakennuspaikkaa omakotitalorakentamiseen. Nivun alueella on vapaana yhteensä seitsemän omakotitalorakentamiseen soveltuvaa rakennuspaikkaa. Nivun lisäksi keskustaaajaman pohjoispuolella kunnalla on yksi omakotitalotontti Makkosmäellä.

Sotkamojärven etelärannan asemakaava-alueella on ollut 22 kunnan omistamaa omakotitalotonttia ja kolme pientalotonttia. Rakentajille on luovutettu tältä alueelta kymmenen omakotitalotonttia ja kaksi pientalotonttia. Yksi kunnan omistama tontti ei ole vielä myynnissä, joten vapaana on 11 omakotitalotonttia ja yksi pientalotontti.

Leivolanlahden asemakaava-alueen tontit ovat tulleet myyntiin keväällä 2024. Leivolanlahden asemakaavassa on osoitettu vakituiseen asumiseen 20 omakotitalotonttia ja kaksi asuinpientalojen korttelialuetta. Alueelta on luovutettu rakentajille kahdeksan omakotitalotonttia. Seitsemän omakotitalotonttia on varattu, samoin kuin molemmat asuinpientalojen korttelialueet. Leivolanlahden alueella on siis vielä vapaana viisi omakotitalotonttia.

Asemakaava-alueella olevia kunnan vakituisen asumisen tontteja on myyty viimeisen kymmenen vuoden aikana muutamia/vuosi. Vuonna 2025 asemakaava-alueelta luovutettiin rakentajille neljä rakentamatonta omakotitalotonttia

Asemakaavassa kerrostalorakentamiseen tarkoitettuja vajaasti rakennettuja tai rakentamattomia rakennuspaikkoja on keskustaajamassa ja sen ympäristössä tämänhetkiseen kysyntään nähden kohtuullisesti, mutta osassa vajaasti rakennetuista tonteista on vielä käytössä olevia rakennuksia. Keskusta-alueen maankäytön tehostaminen Sotkamon kirkonkylän masterplanin mukaisesti lisää myös asuinrakentamiseen soveltuvaa kerrosalaa ydinkeskustan alueella.

Kunnan vakituisen asumisen tonttitarjonta on tällä hetkellä ja myös lähivuosina turvattu. Vapaita tontteja on kysyntään nähden riittävästi ja tarjonnassa on huomioitu sijainti, monipuolisuus ja houkuttelevuus. 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 käyväällä hinnalla on mahdollista. Näin voidaan varmistaa kaavahankkeiden oikea ja halutunlainen kohdentuminen, kohtuullinen hintataso ja tasainen tonttitarjonta.

8. Muuta ajankohtaista

Uusi rakentamislaki on tullut voimaan vuoden 2025 alusta, ja rakentamislain voimaantulon myötä myös Sotkamon rakennusjärjestys on uudistettava. Ympäristö- ja tekninen lautakunta on päättänyt kokouksessa 26.2.2025 § 26 asettaa rakennusjärjestyksen uudistamista koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 4.3.–10.4.2025 väliseksi ajaksi. Uusi rakennusjärjestys hyväksyttyneen vuoden 2026 aikana, sillä vanhan rakennusjärjestyksen määräykset eivät ole enää voimassa 31.12.2026 jälkeen.

Uusi alueidenkäyttölaki on tavoitteena saada eduskuntakäsittelyyn kevään 2026 aikana. Alueidenkäyttölain uudistuksen tarkoituksena on mm. vähentää maakuntakaavan yksityiskohtaisuutta sekä sisällyttää lakiin maanomistajan aloiteoikeus yleis- ja asemakaavalle ja mahdollisuus kumppanuuskaavoitukseen. Mikäli alueidenkäyttölaki hyväksytään ehdotetussa muodossa, niin jatkossa ei myöskään enää laadittaisi vuosittain nykyisen kaltaista kaavoituskatsausta, vaan kunnan olisi pidettävä yleisessä tietoverkossa tietoa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaavoista, ellei kyse ole vähäisestä asemakaavan muutoksesta.

Sotkamossa 7.1.2026

Juha Kaaresvirta
kaavoittaja