

# **SOTKAMO**

**KESKUSTAN ASEMAKAAVA-ALUE**

**AKKONIEMEN ASEMAKAAVA**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**KAAVASELOSTUS**



**SOTKAMON KUNTA**  
**KAAVOITUS- JA MITTAUSOSASTO**

20.6.2022

KORJ. 21.9.2022

SOTKAMO  
KESKUSTAN ASEMAKAAVA-ALUE  
AKKONIEMEN ASEMAKAAVA  
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaavaselostus, joka koskee 20.6.2022 päivättyä ja 21.9.2022 korjattua asemakaavaa.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Sotkamon kunnassa Keskustan asemakaava-alueella.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 13–16, 20–24, 31, 230–231, kortteleita 28 ja 30 osittain, korttelin 211 tontteja 1–2, korttelin 232 tontteja 2–3 ja 5, korttelin 234 tontteja 2–3 sekä näihin rajoittuvia katu-, virkistys-, venevalkama- ja vesialueita.

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 21 hehtaaria.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 213–216, 220–223, 231, korttelin 211 tontit 1–2, korttelin 228 tontit 4–6, korttelin 230 tontit 1 ja 5-9, korttelin 232 tontit 2-3 ja 5, korttelin 234 tontit 2-3 sekä näihin rajoittuvat katu-, virkistys-, venevalkama- ja vesialueet.



alueilla tulee edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvasestisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajama-alueiden viihtyisyyteen, uudisrakentamisen sopeuttamiseen rakennettuun ympäristöön ja liikenneturvallisuuteen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen kestävillä liikkumistavoilla sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Matkailun vetovoimamerkinällä on osoitettu maakunnan matkailu- ja virkistystoiminnan kannalta merkittävimmät aluekokonaisuudet. Niihin sisältyvät matkailukeskusten alueet ja niihin liittyvät virkistys-, suojelu- ja muut alueet, joista on mahdollista kehittää matkailu- ja virkistystoimintaa palveleva laaja kokonaisuus.

Kaupunkikehittämisen kohdealuetta tulee kehittää valtakunnallisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi osaamisen, yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen sekä matkailu- ja vapaa-aikapalvelujen alueeksi. Alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen edistämiseen.

Pohjavesien pilaantumis- ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä pohjavesialueista tai suojattava niin, että pohjavesialueen käyttökelpoisuus vedenhankintaan ei vaarannu.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 12.12.1983 hyväksymä oikeusvaikutukseton Sotkamon keskustan osayleiskaava. Yleiskaavassa osoitetut maankäyttövaraukset ovat käyttötarkoitukseltaan voimassa olevan asemakaavan kaltaiset, mutta kohdentuvat paikoin hieman eri tavoin.



Kuva 2. Oikeusvaikutukseton Sotkamon keskustan osayleiskaava.

## Asemakaava

Kaavamuutosaluetta koskevat asemakaavat on vahvistettu / hyväksytty vuosina 1969, 1973, 1978, 1982, 1990, 2003 ja 2007. Alueelle on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa asuinrakentamisen korttelialueita (AO, AR, A, A-1), asuin- ja liikerakentamisen korttelialueita (AL, ALK), yleisten rakennusten korttelialue (Y), puistoja (VP), venevalkama-alue (LV) ja katuja.

Lähiympäristö on asemakaavoitettu keskustataajaman asumisen ja palvelujen tarpeisiin.



Kuva 3. Ote asemakaavayhdistelmästä.

## Rakennusjärjestys

Sotkamon kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 26.10.2015 ja se on tullut voimaan 4.1.2016.

Asemakaavoitettavalla alueella on voimassa vanhoja asemakaavoja, joissa ei ole määrätty rakennus-oikeutta. Tällöin noudatetaan seuraavia rakennusjärjestyksessä annettuja rakentamistehokkuuksia koskevia määräyksiä:

*Asuinkerrostaloa (AK), liikerakennusta (AL) tai yhdistettyä liike- ja asuntokerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 20 %. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.*

*Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 20 %. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.*

*Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatilan talouskeskusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.*

## **Pohjakartta**

Kaavan pohjakartta on hyväksytty 17.3.2021 ja se on suunnittelualan osalta ajan tasalla.

## **1.2 Maanomistus**

Kaavoitettavan alueen rakennuspaikat ovat pääosin yksityisten henkilöiden ja taloyhtiöiden omistuksessa, katu- ja virkistysalueet omistaa pääosin kunta ja vesialueet Ylisotkamon osakaskunta

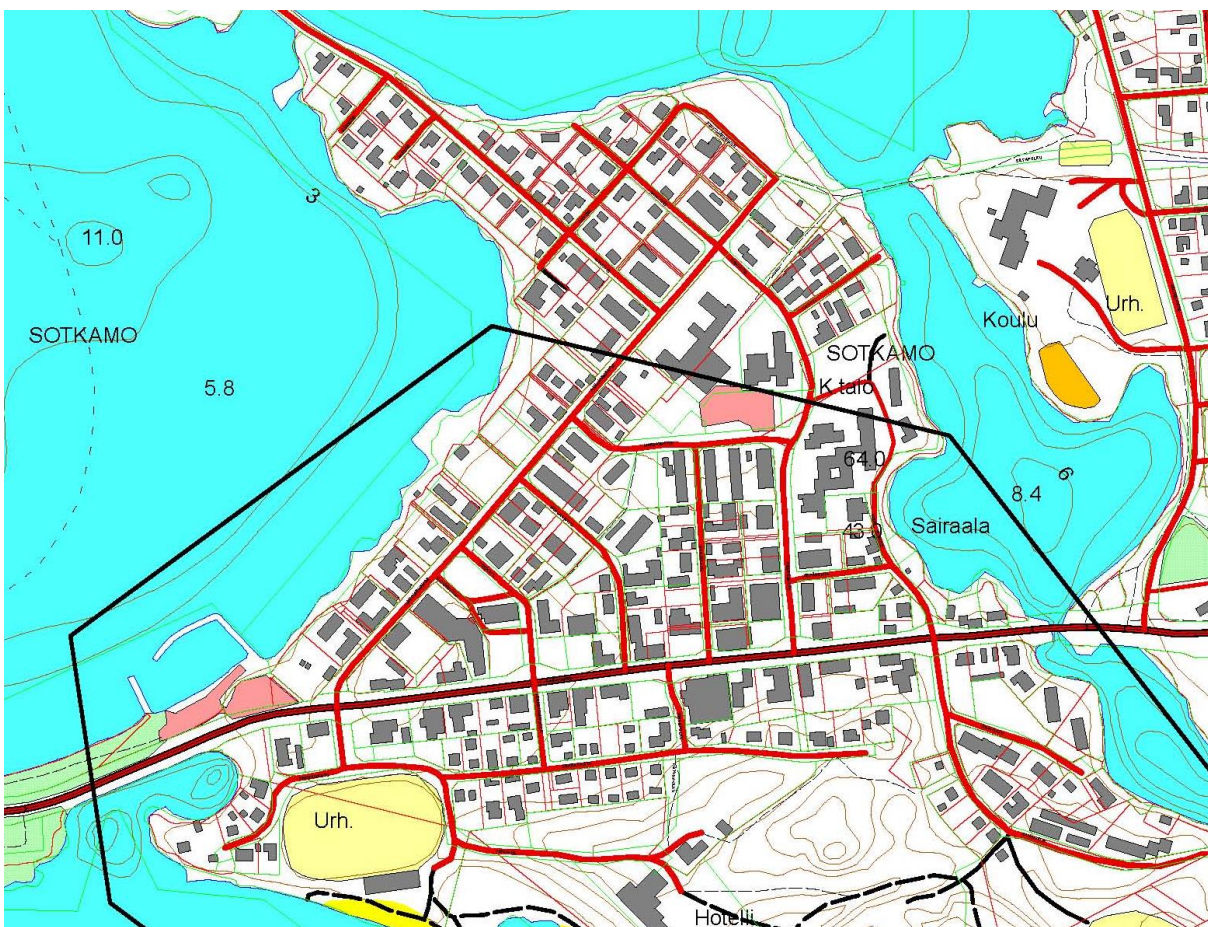
## **1.3 Rakennettu ympäristö**

Suunnitteluala on ydinkeskustan liepeille sijoitettavaa asuinalueita. Alueen rakennuskanta muodostuu pääosin 1950–1980-luvuilla rakennetuista asuinrakennuksista, mutta alueelta löytyy myös sekä uudempaa että vanhempaa rakennuskantaa. Akkonimentien, Markkinatien, Harjukadun ja Kangaskadun varrella on 2–3-kerroksisia kerrostaloja, muutoin alueen rakennukset ovat pientaloja. Alueen kunnallistekniikka ja kadut on rakennettu, mutta Savitien, Pirttijärventien, Rantatien, Karitien ja Kärkitien kunnallistekninen verkosto uusitaan kesällä 2021 ja samalla saneerataan myös kadut.

Lähiympäristössä on keskustan asuin-, liike- ja palvelurakentamista.

## 1.4 Pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee osittain Hiukanharju-Pöllyvaara I -nimisellä vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Pohjavesialue kuuluu osana Rokuan-Paltaniemen-Sotkamon kautta kulkevaan harjujaksoon, jonka vallitseva maalaji on hieno ja keskikarkea hiekka. Alueen maakerrokset ovat hyvin paksuja ja alue on hydrogeologisesti yhtenäinen. Alueelle on tehty pohjavesien suojelusuunnitelma (Sotkamon kunta 2015), jossa kuvataan tarkemmin pohjavesialueen ominaispiirteitä ja suojelusuosituksia. Pohjavesialueelle on laadittu myös geologinen rakenneselvitys (Geologinen tutkimuskeskus 2017), jossa on hyvin tarkkaa tietoa alueen geologisista ominaispiirteistä. Alla olevassa kartassa pohjavesialue on rajattu mustalla viivalla.



Kuva 4. Pohjavesialueen rajat.

## 1.5 Luonnonympäristö

Akkoniemen kärjessä on verrattain luonnontilainen puistoalueen osa, muutoin alueen rakentamattomat osat ovat hoidettua puistoa. Akkoniemen luontoarvojen arvioimiseksi on järjestetty 7.6.2016



maastokäynti. Jouko Saastamoinen on laatinut maastotarkastuksesta muistion, jossa kuvataan alueen luonnonolosuhteita seuraavasti:

*Suurin osa alueesta on luonnontilaisen kaltaista hoitamattomaa rantavyöhykettä, josta osalla kasvaa lehtipuustoa tai pensaskasvillisuutta. Osa hoitamattomasta alueesta kasvaa tuoreille niityille tyypillistä lajistoa. Osa alueesta on hoidettu puistomaisesti, puustoa harventaen ja nurmikkoa leikkaamalla.*

*Alueen puusto koostuu yksinomaan lehtipuulajeista. Hoitamattomalla alueella kasvaa haapa, tuomi, hieskoivu, vaahtera ja harmaaleppä. Hoidetulla osa-alueella kasvaa harvakseltaan hieskoivua ja joitakin pihlajia. Osa puista on hyvinkin järeää, erityisesti hoitamattomalla alueella ja rantavyöhykkeellä. Rannassa olevissa vanhoissa haavoissa on koloja.*

*Alueen kasvillisuus on rehevää lehtomaista. Lajistossa on useita kulttuurilajeja, jotka ovat kulkeutuneet alueelle todennäköisimmin lähialueen pihoilta mm. kasvipörsän aineksen mukana.*

*Alueella ei tehty perusteellista kasvillisuusselvitystä. Maastokäynnillä alueella havaittiin seuraavaa kasvilajistoa: mesiangervo, isoalvejuuri, metsäalvejuuri, vadelma, vuohenputki, metsäkurjenpolvi, japanin tatar, tuoksuvadelma, vuorenkilpi, piha-angervo, koiranheisi, salkoruusu sekä herukkalajeja.*

*Lintulajeista alueella kuultiin tai nähtiin punakylkirastas, räkättirastas, pajulintu, viherpeippo, lehtokerttu, talitiainen ja peippo.*

*Rannalla olevissa vanhoissa haavoissa on kunnan edustajien mukaan ilmoitettu oleskelevan/pesivän myös lepakoita. Vanhoissa puissa olevat kolot ovatkin lepakoille mm. hyviä päivälepopaikkoja.*

*Alueen luontoarvojen merkittävyyttä arvioitaessa huomio kiinnittyy siihen, että niemien kärki on ainoa luonnontilaisen kaltainen alue muutoin tiiviisti rakennetulla niemellä. Alue on viime ajat saanut kehittyä luonnon prosessien tuloksena. Kokonaisuutena alue on luonnoltaan varsin monipuolinen. Alueella on luonnontilaisen rannan*

*luontotyyppejä sekä eri asteisen kulttuurivaikutuksen muovaamia alueita. Luonnoltaan monimuotoisimpia ovat eri biotooppien vaihtumisvyöhykkeet, erityisesti vesistöjen ranta-alueet. Vaikka alue on pieni, mahdollistaa se kuitenkin varsin monipuolisen lajiston esiintymisen edellytykset. Luonnontilaisimmasta osa-alueesta hyötyy ennen kaikkea lehtimetsää elinympäristökseen vaativa linnusto.*

*Kohteen luontoarvoja voidaan ylläpitää ja kehittää parhaiten, jos aluetta hoidetaan kunkin osa-alueen ominaispiirteiden ehdoilla. Niittymäisiä alueita olisi tarpeellistakin niittää vuosittain ja kerätä niittojäte pois alueelta. Luonnontilaisimman puu-/pensasalueen olisi mahdollista antaa kehittyä edelleen luonnon prosessien mukaisesti. Puustomainen osa-alue säilyy entisellään hoitamalla. Vesistömaisemaa puustomaisella alueella voidaan raottaa/avata rantavyöhykkeen pensasvyöhykettä raivaamalla. Henkilöturvallisuutta vaarantamatonta kuollutta puustoa olisi hyvä säilyttää lisäämään monipuolisen lajiston elinolosuhteita.*

Muiston laatimisen jälkeen hoidetun alueen osuus Akkoniemen puistossa on kasvanut, mutta muutoin olosuhteissa ei ole tapahtunut muutoksia.



*Kuva 5. Pieni luonnontilainen puistoalueen osa hoidetun puiston keskellä Akkoniemessä.*

## 1.6 Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain mukaisia rauhoitettuja muinaisjäänöksiä.

## 1.7 Kulttuuriympäristö / -historia

Asemakaavoitettavalle alueelle sijoittuu seuraavat Sotkamon kulttuuriympäristöohjelmassa huomioidut kohteet. Kohteiden kuvaus perustuu Kari Tervon laatimaan Sotkamon kulttuuriympäristöohjelmaan.

### **Hetilä**

*Akkoniementien varrella on vanha Hetilän asuinpaikka. Aivan kadussa kiinni olevan vuonna 1917 rakennetun torpparakennuksen lisäksi tontilla on 1950-luvulla rakennettu kaunis asuintalo, sekä varastona ja autotallina toimiva pieni navettarakennus. Pihalla on myös katolla varustettu maakellari. Hetilän omistaja oli vuodesta 1927 työnjohtaja Artturi Karjalainen. Syksyllä 1954 vanhan talon tiloissa toimi alakoulu.*

*Varastona toimivan kaksihuoneisen vanhan talon perustus on lohkottua graniittia, julkisivulaudoituksessa on puolipaneelilaudoitus ja suuret, vanhat T-ikkunat. Tiilikate on heikossa kunnossa.*

*Hirsi- ja rankorakenteinen navetta on pieni, ja siinä on pihasivulla frontooni oven kohdalla.*

*Uudemman asunrakennuksen omistaa nykyään valokuvaaja ja eläkkeelle siirtynyt liikkeenharjoittaja Pentti Piirainen. Uudemman talon on suunnitellut arkkitehti Eino Pitkänen, minkä huomaa mm. räystäiden konsolien hänelle tyypillisesti käsittelytavasta. Huonetilat ovat avarat ennen kaikkea suurten ikkunoiden ansiosta. Rapattu julkisivu on hieno. Yläkerran päädyssä on kaunis avoparveke. Talo on tyyllisesti kaunista ja vähäeleistä ”metsäfunkkista” ja sen arvoja on pyritty säilyttämään. Kohteella on kulttuurihistoriallista arvoa ja suuri rakennushistoriallinen merkitys. Vanhan torpan säilyminen ei ole varmaa kadun läheisyyden vuoksi.*

Hetilä -tilalla oleva uudempi rapattu asuintalo ei ole Eino Pitkäsen suunnittelema, kuten kulttuuriympäristöohjelmassa mainitaan, vaan rakennuslupatietojen perusteella rakennuksen suunnittelija on arkkitehti Lasse Heikkilä.



*Kuva 6. Hetilä.*

### ***Koivula***

*Keskellä Akkoniemen asuinaluetta sijaitsee komean puurivin sivussa erittäin hyvin säilynyt mansarikattoinen päärakennus. Vuonna 1925 rakennetun talon edeltäjä on ollut nykyään talliksi nimitetty pieni hirsirakennus.*

*Päärakennus on tiilikatteinen, vaakavuorattu ja betoniperusteinen. Ikkunat ovat T – mallia, ja kaksi kerrosta korkea kuisti on suhteiltaan kaunis. Talossa on kuistin jälkeen eteistila, josta pääsee oikealle kahdeksi tilaksi jaettuun pirttiin. Eteisen vasemmalla puolen on kaksi kamaria ja suoraan edessä keittiö.*

*Pihaa rajaa suuri, autokorjaamona, varastona ja asuintiloinakin palvellut piharakennus. Sen ulkonäkö käy hyvin talon kanssa yhteen.*

*Koivulalla on selkeä katutilaa rajaava tehtävä yhdessä korkean puurivin kanssa ja pihapiiri on selkeän yksinkertainen. Rakennuksilla on suuri rakennushistoriallinen arvo.*



*Kuva 7. Koivula.*

Näiden rakennusten lisäksi Sotkamon kulttuuriympäristöohjelmassa mainitaan Rantalán jugend -tyylinen leikkimökki, mutta tämä rakennus on siirretty, eikä ole enää asemakaavoitettavalla alueella.

## **2. TAVOITTEET**

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

Vuokatin yleiskaavatyön yhteydessä on linjattu, että kapeita rannalla olevia viheralueita voidaan liittää rakennuspaikkoihin silloin kun, seuraavat kriteerit ovat täyttyneet:

1. Tontteihin liitetään vain yksityisten tai yritysten omistamat virkistysalueet, ei kunnan tai muun julkisyhteisön omistamia alueita eikä yhteisalueita
2. Tontteihin liitetään vain kapeat rannan ja tontin välissä olevat virkistys-aluekaistat.

- a. virkistysalueen kokonaisleveys pääsääntöisesti alle 20 m
- b. poikkeuksellisesti leveämmillään virkistysaluekaistoilla tonttiin liittäminen voi tulla kyseeseen, mikäli jokin seuraavista ehdoista täyttyy:

- välittömässä läheisyydessä on laajempia yhtenäisiä rantaan rajoittuvia virkistysalueita,
- rannalla on tonttiin kuuluvia luvallisia rakennuksia / rakennelmia

3. Virkistysalueen kautta ei ole osoitettu yleis- tai asemakaavassa reittejä tai kevyen liikenteen väyliä, alueella ei ole käytettyjä polkuja eikä muutettavalla kaistalla voi ennakoida olevan tulevaisuudessakaan rantareististön tai –väylän rakentamisen tarvetta tai edellytyksiä tai muuta virkistyskäyttötarvetta, tai ranta-alueita palveleva reitti- tai kevyenliikenteen yhteys voidaan osoittaa tarkoituksenmukaisella tavalla virkistysalueen kaventumisesta huolimatta.
4. Tontin tulee rajoittua suoraan rantapuistoon, esim. katu ei saa katkaista yhteyttä.
5. Uusia tontteja ei muodosteta.
6. Virkistysalueiden käyttötarkoituksen muutos ei saa vaikeuttaa alueen kunnallistekniikan toteutusta.

## **3. TUTKIMUKSET JA ALUSTAVAT VAIHTOEHDOT**

### **3.1 Tutkimukset ja selvitykset**

Kaavoitustyön pohjana käytetään katu- ja infrasuunnitelmia, Sotkamon kulttuuriympäristöohjelmaa, rakennuskantatietoja, muita tehtyjä selvityksiä sekä osallisilta, viranomaisilta ja maastotyöskentelestä kaavoitusprosessin aikana saatavia tietoja. Kaavamuutoksen tavoitteesta johtuen tätä kaavahanketta palvelevia erillisselvityksiä ei ole tarkoitus tehdä, mutta lopullisesti lisäselvitysten tarve ratkaistaan kaavoitustyön edetessä.

### **3.2. Alustavat vaihtoehdot**

Asemakaavasta ei ole tehty vaihtoehtoisia luonnoksia, sillä ottaen huomioon kaavaratkaisun tavoitteet, vallitsevat olosuhteet, olemassa oleva infra ja rakenteet sekä niiden asettamat reunaehdot, ei olennaisesti kaavaratkaisusta poikkeavien vaihtoehtojen laatimista ole nähty tarkoituksenmukaiseksi.

## 4. ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS JA PERUSTELUT

### 4.1 Yleisperustelu

Asemakaavoituksen lähtökohtana on ollut ajantasaistaa asemakaavaa ja yhtenäistää kaavan sisältöä. Käyttötarkoitusta, tehokkuuslukua ja kerroslukua harkittaessa on huomioitu sekä muutettavan kaavan sisältö että toteutunut tilanne.

A-1 -korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on kolme ja tehokkuus  $e=0,50$  tai  $e=0,60$  riippuen korttelialueen sijoittumisesta sekä aiemmasta käyttötarkoituksesta, tehokkuudesta ja kerrosluvusta. Kyseiset korttelialueet on osoitettu kaikenlaisia asuinrakennuksia varten, eikä pelkästään kerrostalorakentamiseen, vaikka korttelialueiden rakennuskanta muodostuu pääosin kaksi- ja kolmekerroksista kerrostaloista, sillä korttelialueilla on myös muutamia pientaloja pienehköillä ja kapeilla kiinteistöillä, joita voi olla vaikea hyödyntää tulevaisuudessa kerrostalorakentamiseen. A-1 -korttelialueet sijoittuvat keskeisesti taajamarakenteessa, ja niiden tehokkaampi rakentaminen on toivottavaa, mutta nykyisen kaltaista mittakaavallista kerroksellisuuttakaan ei ole nähty ongelmaksi. Mikäli käyttötarkoitus on ollut muutettavassa kaavassa ALK, on tällaiset kiinteistöt osoitettu asemakaavassa A-1 -korttelialueiksi muutettavan kaavan mukaisten rakentamismahdollisuuksien säilyttämiseksi. A-1 -korttelialueilla on sallittu vähäisessä määrin rakennusoikeuden käyttäminen liiketiloja varten, jotta pienet ydinkeskustan ulkopuolella toimivat palvelut voivat sijoittua rakennuksiin. Muutettavan kaavan mukaiset AR -korttelialueet on osoitettu asuinpienalojen korttelialueiksi (AP). Kerrosluku on korotettu kahteen ja tehokkuus on osoitettu muutettavan kaavan mukaisena  $e=0,40$ . Rakentamistehokkuus on verrattain korkea kerroslukuun nähden, mutta korttelialueiden sijainti keskusta-alueella puoltaa tiivistä ratkaisua. Korttelin 223 tontit 1-4 on osoitettu toteutuneen maankäytön ja kiinteistöjaotuksen vuoksi AP -korttelialueeksi, vaikka ympäröivissä kortteleissa kerrostalorakentaminen on mahdollista. Muutettavassa kaavassa kyseiset tontit sijoittuvat AR -korttelialueelle, kuten muutkin pientalorakentamiseen osoitetut korttelit. Kärkitien varrella olevan AP -korttelialueen käyttötarkoitus ja rakentamistehokkuus on pidetty ennallaan, mutta suurin sallittu kerrosluku on korotettu vastaamaan ympäröivien AO -alueiden kerroslukua.

AO -korttelialueilla muutettavan kaavan mukainen kerrosluku on yksi, mutta alueen rakennuskanta on kerrosluvun osalta vaihtelevaa. Kerroslukua on korotettu siten, että kerrosalaan laskettavaa tilaa saa olla kahdessa kerroksessa, ylimmässä kerroksessa korkeintaan  $2/3$  alimman kerroksen alasta.

Täyttä kahta kerrosta ei ole sallittu AO -alueilla, jotta kontrasti olevaan rakennuskantaan ei muodostu liian suureksi. Kapeita rannan ja tontin välisiä viheralueita on liitetty osaksi tonttia silloin, kun määritetyt kriteerit ovat täyttyneet. Korttelin 216 tonttia 1 ja korttelin 220 tonttia 1 on laajennettu myös rannan suunnassa maankäyttöjaostossa tehdyn linjauksen mukaisesti. Maankäyttöjaosto täydensi Vuokatin yleiskaavatyön yhteydessä tehtyjä linjauksia yksityisten omistamien virkistysalueiden liittämistä asemakaavan mukaisiin rakennuspaikkoihin. Kaavatoimikunnan tekemän linjauksen mukaisesti rakennuspaikkaan voidaan liittää muitakin kuin rannan ja tontin välissä olevia virkistysalueita seuraavilla ehdoilla:

- Vuokatin yleiskaavatyön yhteydessä määritetyt kriteerit täyttyvät muilta kuin rantaa koskevilta osin
- virkistysalue on saman omistajan omistama kuin siihen rajoittuva rakennuspaikka
- kyseessä on selkeästi rakennuspaikan pihana hoidettu alue
- rakennuspaikkaan liitettävä virkistysalue ei ole kovin laaja (muutamia satoja neliöitä)

Liitettävät virkistysalueet osoitetaan istutettavana alueen osana, jotta muutettavalla kaavalla tavoiteltu alueväljyys ja viheralueiden määrä säilyvät, eikä asemakaava aiheuta kenellekään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Enintään 10 krs-m<sup>2</sup>:n grillikatoksen rakentaminen istutettavalle tontin osalle on sallittua, sillä se ei muuta alueen yleisilmettä eikä oleellisesti vaikuta naapuruston rantamaisemaan.

Kunnan omistamilla virkistys- ja venevalkama-alueilla käyttötarkoitusta ei ole muutettu. Lisäksi virkistyskäytössä ovat säilyneet sellaiset yksityisten omistamat virkistysalueet, joissa käyttötarkoituksen muuttamiselle ei ole ollut lainsäädännöstä tai kunnan päättämistä linjauksista johtuen edellytyksiä. Markkinatien varrella oleva puistoalue on nimetty Viinunkummuksi. Aikalaisilta saadun tiedon mukaan Viinu -nimisellä henkilöllä on ollut alueella mökki, ja tällä perusteella puiston nimeämisestä on esitetty. Puistossa on myös keskustan alueen viimeisiä säilyneitä harjun osia. Savitien päästä etelään jatkuvalla puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Merkinnällä on huomioitu Sotkamon kirkonkylän masterplan -luonnoksessa oleva sataman ja Savitien välinen rantapolkuyhteys.

Hetilä -tilalla sijaitsevat asuinrakennukset ovat Sotkamon kulttuuriympäristöohjelmassa huomioituja kohteita, joilla on kulttuurihistoriallista arvoa ja rakennushistoriallinen merkitys. Uudempi rappu asuintalo ei kuitenkaan ole Eino Pitkäsen suunnittelema, kuten kulttuuriympäristöohjelmassa mainitaan, vaan rakennuslupatietojen perusteella rakennuksen suunnittelija on arkkitehti Lasse Heikkilä. Rakennuksen julkisivuun ja sisätiloihin on tehty vuosikymmenien aikana lukuisia



muutoksia, eikä rakennus ole enää alkuperäinen. Samalla kiinteistöllä on myös vuonna 1917 rakennettu torppa, joka sijaitsee suurimmaksi osaksi kunnalle lunastetulla katualueella. Rantatien varrella on vuonna 1925 rakennettu mansardikattoinen talo ja samassa pihapiirissä oleva vieläkin vanhempi talli. Rakennukset muodostavat yhteensopivan pihapiirin, ja niillä on suuri rakennushistoriallinen arvo. Asemakaavoitettavalla alueella olevien kulttuurihistoriallisten kohteiden merkitys on paikallinen. Sotkamon kunta on tehnyt asemakaavoitustyön aikana harkintaa rakennusten suojeluun liittyvissä kysymyksissä huomioiden kokonaisuutena rakennuksista saadun selvityksen, rakennusten kulttuurihistoriallisen ja taajamakuvallisen merkityksen, suojelupäätösten kompensointimahdollisuuden asemakaavassa ja maanomistajilta saadun palautteen sekä maanomistajien tahtotilan suoje-luasiassa. Tällä perusteella on päädytty siihen, että asemakaava-alueella olevia rakennuksia ei suo-jella.

Yleisten rakennusten korttelialueella kerrosluku on nostettu kahdesta kolmeen. Korttelialueen tehokkuus on  $e=0,60$ , ja suurempi kerroskorkeus tuo väljyyttä pihajärjestelyihin.

Akkoniemen alueella on käynnistymässä katujen ja kunnallistekniikan saneeraus, ja alueen katusuunnitelmat on hyväksytty maaliskuussa 2020. Katualueet on osoitettu Karitien, Kärkitien, Rantatien, Saaritien, Savitien ja Pirttijärventien osalta suunnitelmien mukaisena ja muutoin muutettavan asemakaavan tai toteutuneen tilanteen mukaisena. Pirttijärventietä on siirretty hieman pohjoiseen, jotta katualue on kunnan omistamilla mailla. Kangaskadun katualuetta on levennetty korttelin 232 tontin 5 kohdalla siten, että kevyen liikenteen väylä on katualueella.

## **4.2 Yleiskaavan sisältövaatimusten huomiointi**

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten asemakaavoituksessa on huomioitava soveltuvien osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Asemakaavamuutoksen vaikutus valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin on vähäinen ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät tähän kaavahankkeeseen pääosin maakuntakaavan kautta. Kaavaratkaisulla ei muuteta yhdyskuntarakennetta, alueelle ei sijoitu valtakunnallisen liikennejärjestelmän verkostoja, eikä valtakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita. Kaavaratkaisua muodostettaessa on pyritty hyödyntämään alueen vahvuuksia ja huolehdittu virkistysalueiden riittävydestä. Asemakaavoitettavan alueen luoteisosa kuuluu tulvavaara-alueeseen, mutta alue

on jo rakentanut, ja uudisrakentamisessa tulee huomioida asemakaavamääräys rakennusten korkeusasemasta.

Kaavahanke sijoittuu maakuntakaavan mukaiselle taajamatoimintojen alueelle ja on maakuntakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen. Asemakaavaa laadittaessa on huomioitu toteutunut maankäyttö ja sopeutettu kaavaratkaisu siihen. Kerrosluvut ovat kasvaneet hieman ja alueesta on pyritty muodostamaan yhtenäinen ja selkeästi hahmottuva kirkonkylän keskusta-alue. Alueen saavutettavuus on hyvä myös kestäväillä liikkumistavoilla ja alueella on valmis infra, joten tonttien rakentamismahdollisuuksien ja vetovoimaisuuden parantaminen on taloudellisesti tarkoituksenmukaista ja ekologisesti kestävä.

Alueelle ei ole osoitettu pohjavesien pilaantumisvaaraa aiheuttavia toimintoja ja pohjavesien suojelua koskeva lainsäädäntö on huomioitu kaavamääräyksissä. Luonnontilaisten alueiden käyttötarkoitusta ei ole muutettu. Asemakaava-alueen pohjoisosassa on pieni pääosin luonnontilainen puistoalueen osa, joka säilyy puistoalueena kaavamuutoksen jälkeenkin. Muutoin luonnontilaisia osia ei ole.

Kaava-alueella on kaksi paikallisesti arvokasta kulttuurihistoriallista kohdetta, joita ei ole suojeltu asemakaavalla. Rakennusten suojeluun ei ole nähty riittäviä perusteita huomioiden kokonaisuutena rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo ja sijainti, maanomistajan tahto ja suojelupäätöksestä maanomistajalle aiheutuva haitta sekä sen kompensointimahdollisuus.

Virkistysalueiden määrä on pienentynyt vähäisesti, mutta poistuneet virkistysalueet ovat olleet lähes kokonaan yksityisten omistamiin kiinteistöihin kuuluvia tontin osana hoidettuja alueita, eikä niillä ole ollut yleistä virkistyskäyttömerkitystä aiemminkaan. Virkistykseen soveltuvia alueita on edelleen asemakaava-alueella riittävästi.

## **5. ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET**

Asemakaavalla todetaan toteutunut maankäyttö ja yhtenäistetään rakentamista ohjaavia määräyksiä, joten kokonaisuutena vaikutukset ovat vähäisiä. Väestön rakenteeseen tai yhdyskuntarakenteeseen kaavaratkaisulla ei ole juuri vaikutusta, koska kaavoitettava alue on houkutteleva ja olevien rakennusten elinkaaren päättymisen jälkeen uudisrakentamista todennäköisesti tapahtuisi siitäkin huolimatta, vaikka rakentamista ohjaavat määräykset eivät vastaisi toiveita. Poikkeamislupiin liittyvää

painetta kaavaratkaisu kuitenkin vähentää, ja yhtenäiset määräykset luovat edellytyksiä taajamaku-  
van eheytymiseen. Rakentamistehokkuutta ei ole kaava-alueella lisätty muutettavaan kaavaan näh-  
den, ja kerroslukujen korotukset mahdollistavat sen, että asemakaavan mukainen rakennusoikeus  
voidaan tosiasiallisesti hyödyntää ja pihatoiminnoille jää siitä huolimatta riittävästi tilaa.

Palvelujen saavutettavuus kaavoitettavalta alueelta on hyvä. Asemakaava mahdollistaa pienessä  
määrin liiketilojen rakentamisen keskeisille alueille sijoittuviin asuinkerrostaloihin, mutta merkittä-  
vää vaikutusta palvelujen kehittymiseen kaavaratkaisulla ei ole, kuten ei työpaikkoihin tai elin-  
keinotoimintaan. Alueen kunnallistekniikka on rakennettu ja saneerauksen kohteena oleva ver-  
kostokin pitäisi uusiksi joka tapauksessa, joten tekniseen huoltoon kaavaratkaisu ei vaikuta.

Tonttien ja rannan välissä olevat virkistysalueet on muutettu osaksi tonttia yksityisten omistamilla  
kiinteistöillä, mutta käytännössä ne ovat toimineet tonttien piha-alueena aiemminkin, eikä niihin ole  
kohdistunut yleistä virkistyskäyttöä. Rantatonteilla rakennusalan raja ohjaa rakennusten sijoittelua  
sitä, että rakentaminen ei ole mahdollista sen lähemmäksi rantaa kuin aiemminkaan, joten tonttien  
laajennuksella rantaan päin ei ole maisemallisia vaikutuksia. Rantapuistoon rajoittuvien kiinteistö-  
jen omistajat voivat kokea Savitien päästä etelään jatkuvalla puistoalueella suunnitellun rantapolun  
häiritseväksi, sillä puistoalue on hoidettu rantaan saakka puistoon rajoittuvien kiinteistöjen omista-  
jien toimesta ja alue voidaan kokea omana piha-alueena. Keskustan alueella asuvien kuntalaisten  
virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksia masterplan -luonnoksen mukainen rantapolku kuitenkin paran-  
taisi.

Kaavoitettavalla alueella on kulttuurihistoriallista arvoa omaavia rakennuksia, joita ei ole suojeltu  
asemakaavalla aiemmin mainituin perustein. Näiden rakennusten purkamisella olisi kulttuuriympä-  
ristöä köyhdyttävä vaikutus. Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain mukaisia rauhoitet-  
tuja muinaisjäännöksiä, eikä kaavaratkaisulla ole vaikutusta niihin.

Luontoon, talouteen, terveellisyteen tai turvallisuuteen kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia. Poh-  
javesialueen aiheuttamat rajoitukset tulee huomioida esim. maalämpöjärjestelmien rakentamisessa.

## **6. TOTEUTTAMINEN**

Kaava-alue on rakentunut ja kaavamuutoksen rakentamista ohjaava vaikutus konkretisoituu kor-  
jaus- tai uudisrakentamisen myötä.

## 7. SUUNNITTELUVAIHEET

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen vireilletulon 16.2.2021 § 29

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä on kuu-  
lutettu 23.2.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.2.- 25.3.2021 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksen valmistelun aikana kaava-alueen rajaukseen on tehty tarkennuksia, jotka ovat ol-  
leet tarpeen Kangaskadun katualueen osoittamiseksi toteutuneen maankäytön huomioivalla tavalla.

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen nähtävillä asetettavaksi 16.6.2021 §  
112

Kaavaluonnos asetettiin nähtävillä 13.8.-10.9.2021 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta jätettiin  
seitsemän mielipidettä, joista osassa oli useampia allekirjoittajia. Mielipiteet koskivat pääosin ylei-  
siä alueita ja niiden käyttötarkoituksia, mutta mielipiteissä otettiin kantaa myös kulttuurihistoriallis-  
ten kohteiden huomiointiin, rakennusalan rajoihin ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

Ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä asetettavaksi 8.6.2022 § 81

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 16.8.-16.9.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta jätettiin  
kaksi muistutusta.

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi asemakaavan 28.09.2022 § 119

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan 4.10.2022 § 184

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 15.12.2022 § 122

Sotkamossa 19.12.2022

Juha Kaaresvirta  
Kaavoittaja

LIITTEET Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Kaavaehdotuksesta jätetyt muistutukset ja kaavan laatijan vastineet niihin  
Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja kaavan laatijan vastineet niihin

SEURANTALOMAKE	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m2	Kerrosala ek	Kortteli- tehokkuus	Pinta-alan muutos +/- ha	Kerrosalan muutos +/- k-m2	Vanha pinta-ala ha	Vanha kerrosala k-m2
AL	0,2719	2,33		1631		0,60	-0,9572	-5184	1,2291	6815
ALK						0,60	-2,1201	-12721	2,1201	12721
A							-0,7117	-4150	0,7117	4150
A-1	4,2916	36,85		24373		0,57	3,2473	18107	1,0443	6266
A-2	0,5591	4,80		2795		0,50	0,5591	2795		
AP	1,916	16,45		7518		0,39	1,7647	7058	0,1513	460
AR						0,40	-1,6866	-6746	1,6866	6746
AO	4,6067	39,56		11517		0,25	0,5815	1454	4,0252	10063
A yhteensä	11,6453	100	54,29	47834		0,41	0,677	613	10,9683	47221
Y	0,2711	100		1627		0,60	0	0	0,2711	1627
Y yhteensä	0,2711	100	1,26	1627		0,60	0	0	0,2712	1627
VP	2,1871	100					-0,1432		2,3303	
V yhteensä	2,1871	100	10,20				-0,1432		2,3305	
LV							-0,2315		0,2315	
L yhteensä							-0,2315		0,2315	
W	4,9505	100					-0,3653		5,3158	
W yhteensä	4,9505	100	23,08				-0,3653		5,3158	
Kadut	2,3958	100					0,063		2,3328	
KADUT, TIET	2,3958	100	11,17				0,063		2,3328	
KAAVA-ALUE yht.	21,450		100,00	49461		0,23	0,0000	613	21,450	48848

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	765 Sotkamo	Täyttämispvm	31.01.2023
Kaavan nimi	Akkoniemen asemakaava		
Hyväksymispvm	15.12.2022	Ehdotuspvm	28.09.2022
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	23.02.2021
Hyväksymispykälä	122	Kunnan kaavatunnus	76526042233
Generoitu kaavatunnus	765V151222A122		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	21,4498	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	21,4498

Ranta-asekaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	21,4498	100,0	49461	0,23	0,0000	613
A yhteensä	11,6453	54,3	47834	0,41	0,6770	613
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2711	1,3	1627	0,60	0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,1871	10,2			-0,1432	
R yhteensä						
L yhteensä	2,3958	11,2			-0,1685	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	4,9505	23,1			-0,3653	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>21,4498</b>	<b>100,0</b>	<b>49461</b>	<b>0,23</b>	<b>0,0000</b>	<b>613</b>
<b>A yhteensä</b>	11,6453	54,3	47834	0,41	0,6770	613
ALK					-2,1201	-12721
A-1	4,2916	36,9	24373	0,57	3,2473	18107
A-2	0,5591	4,8	2795	0,50	0,5591	2795
A					-0,7117	-4150
AP	1,9160	16,5	7518	0,39	1,7647	7058
AR					-1,6866	-6746
AO	4,6067	39,6	11517	0,25	0,5815	1454
AL	0,2719	2,3	1631	0,60	-0,9572	-5184
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,2711	1,3	1627	0,60	0,0000	0
Y	0,2711	100,0	1627	0,60	0,0000	0
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	2,1871	10,2			-0,1432	
VP	2,1871	100,0			-0,1432	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	2,3958	11,2			-0,1685	
Kadut	2,3958	100,0			0,0630	
LV					-0,2315	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	4,9505	23,1			-0,3653	
W	4,9505	100,0			-0,3653	

**Sotkamo**  
**Keskustan asemakaava-alue**  
**Akkoniemen asemakaava**  
**Asemakaavan muutos**  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**  
17.2.2021  
Päivitetty

Sotkamon kunta

2021



**Sotkamo**  
**Keskustan asemakaava-alue**  
**Akkoniemen asemakaava**  
**Asemakaavan muutos**  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**  
**17.2.2021**  
**Päivitetty**

## **0 Yleistä**

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää tiedot kaavahankkeen kohteesta ja keskeisestä sisällöstä, tavoitteista sekä vaikutuksista ja niiden arvioinnista. Lisäksi siinä kerrotaan ketä hanke koskee (osalliset), miten ja milloin suunnitteluun voi osallistua ja vaikuttaa, miten kaavahankkeesta tiedotetaan suunnittelun edetessä, mistä saa lisätietoja ja kuka kaavaa valmistelee.

## **1 Asemakaavan kohde**

Kaavoitettava alue käsittää Akkoniementien ja Siltasaaren välisen alueen sekä Kangaskadun, Markkinatien ja Harjukadun varrelle sijoittuvia korttelialueita Sotkamon kunnassa Keskustan asemakaava-alueella. Asemakaavan muutos koskee Keskustan asemakaava-alueen kortteleita 13-16, 20-24, 31, 230-231, kortteleita 28 ja 30 osittain, korttelin 211 tontteja 1-2 sekä näihin rajoittuvia katu-, virkistys-, venevalkama- ja vesialueita. Kaavoitettavan alueen rakennuspaikat ovat pääosin yksityisten henkilöiden ja taloyhtiöiden omistuksessa, katu- ja virkistysalueet omistaa pääosin kunta ja vesialueet Ylisotkamon osakaskunta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 21 hehtaaria. Kaavoitettava alue on rajattu alustavasti liitteenä olevaan karttaan. Lopullinen rajausta määrityy suunnittelun edetessä.

Kaavamuutosaluetta koskevat asemakaavat on vahvistettu / hyväksytty vuosina 1969, 1973, 1978, 1982, 1990, 2003 ja 2007. Alueelle on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa asuinrakentamisen korttelialueita (AO, AR, A, A-1), asuin- ja liikerakentamisen korttelialueita (AL, ALK), yleisten rakennusten korttelialue (Y), puistoja (VP), venevalkama-alue (LV) ja katuja.

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 12.12.1983 hyväksymä oikeusvaikutukseton Sotkamon keskustan osayleiskaava. Yleiskaavassa osoitetut maankäyttövaraukset ovat käyttötarkoitukseltaan voimassa olevan asemakaavan kaltaiset, mutta kohdentuvat paikoin hieman eri tavoin.

Suunnittelualue on ydinkeskustan liepeille sijoittuvaa asuinalueita. Alueen rakennuskanta muodostuu pääosin 1950- 1980 -luvulla rakennetuista asuinrakennuksista, mutta sekä uudempaa että vanhempaa rakennuskantaa alueelta löytyy. Akkoniemen alueella on kolme Sotkamon kulttuuriympäristöohjelmassa huomioitua kohdetta (numero kohteen perässä viittaa kulttuuriympäristöohjelmassa käytettyyn numerointiin):

- Koivula (Kaivola) 3.15
- Rantalan leikkimökki 3.31
- Hetilä 3.5

Akkoniemen kärjessä on pieni verrattain luonnontilainen puistoalueen osa, muutoin alueen rakentamattomat osat ovat hoidettua puistoa. Tonttien ja katujen reunoilla kasvaa monin paikoin varttu-

nutta puustoa ja varsinkin Akkoniemen alueen katunäkymät ovat vehreitä. Suunnittelualue on osittain luokiteltua pohjavesialuetta.

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan vireilletulosta helmikuussa 2021. Kaava laaditaan kunnan omana työnä.

## **2 Asemakaavan tavoitteet ja sisältö**

Akkoniemen alueen asemakaava on pääosin vuodelta 1969 ja muutoinkin kaavamuutosalueen asemakaavat ovat lähinnä 1970- ja 1980 -luvuilta, vaikka pieniä osia myös uudemmissa 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.

Vuokatin yleiskaavatyön yhteydessä on linjattu, että kapeita rannalla olevia viheralueita voidaan liittää rakennuspaikkoihin silloin kun, seuraavat kriteerit ovat täyttyneet:

1. Tontteihin liitetään vain yksityisten tai yritysten omistamat virkistysalueet, ei kunnan tai muun julkisyhteisön omistamia alueita eikä yhteisalueita
2. Tontteihin liitetään vain kapeat rannan ja tontin välissä olevat virkistys-aluekaistat.
  - a. virkistysalueen kokonaisleveys pääsääntöisesti alle 20m
  - b. poikkeuksellisesti leveämmilläänkin virkistysaluekaistoilla tonttiin liittäminen voi tulla kyseeseen, mikäli jokin seuraavista ehdoista täyttyy:
    - välittömässä läheisyydessä on laajempia yhtenäisiä rantaan rajoittuvia virkistysalueita,
    - rannalla on tonttiin kuuluvia luvallisia rakennuksia / rakennelmia
3. Virkistysalueen kautta ei ole osoitettu yleis- tai asemakaavassa reittejä tai kevyen liikenteen väyliä, alueella ei ole käytettyjä polkuja eikä muutettavalla kaistalla voi ennakoida olevan tulevaisuudessakaan rantareististön tai –väylän rakentamisen tarvetta tai edellytyksiä tai muuta virkistyskäyttötarvetta, tai ranta-alueita palveleva reitti- tai kevyenliikenteen yhteys voidaan osoittaa tarkoituksenmukaisella tavalla virkistysalueen kaventumisesta huolimatta.
4. Tontin tulee rajoittua suoraan rantapuistoon, esim. katu ei saa katkaista yhteyttä.
5. Uusia tontteja ei muodosteta.
6. Virkistysalueiden käyttötarkoituksen muutos ei saa vaikeuttaa alueen kunnallistekniikan toteutusta.

## **3 Asemakaavoituksen yhteydessä tehtävät selvitykset ja vaikutusten arviointi**

Kaavoitustyön pohjana käytetään katu- ja infrasuunnitelmia, Sotkamon kulttuuriympäristöohjelmaa, rakennuskantatietoja, muita tehtyjä selvityksiä sekä osallisilta, viranomaisilta ja maastotyöskentelystä kaavoitusprosessin aikana saatavia tietoja. Kaavamuutoksen tavoitteesta johtuen tätä kaavahanketta palvelevia erillisselvityksiä ei ole tarkoitus tehdä, mutta lopullisesti lisäselvitysten tarve ratkaistaan kaavoitustyön edetessä.

Vaikutusten selvittämisestä kaavaa laadittaessa on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä seuraavaa:

*Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntata-  
loudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta,  
jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.*

Asemakaavoituksen yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutukset

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- luonnonympäristöön
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- yhdyskunta- ja energiatalouteen
- liikenteeseen
- maisemaan

#### 4 Osalliset

Maankäyttö ja rakennuslain mukaan **osallisia** ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Näin ollen osallisia ovat mm. alueen käyttäjät, lähialueen asukkaat, yritykset, yhtiöt, järjestöt, kunnan luottamuselimet, viranomaiset, maanomistajat sekä muut tahot, joilla on intressiä kaavoitusta koskevissa asioissa. Kaikilla em. osapuolilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Kaavahankkeesta ja siihen liittyvästä luonnosaineistosta saa tietoja kunnan kaavoitus- ja mittauslaitoksesta.

Keskeisimmät viranomaistahot

- Kainuun ely -keskus
- Kainuun liitto
- Kainuun pelastuslaitos
- Kainuun museo

#### 5 Kaavaprosessi, tiedottaminen ja vaikuttamismahdollisuudet

Vuoden 2000 alusta lähtien kaavoituskäytännössä on noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL). Asemakaavan laatiminen etenee seuraavasti:

##### **Hankkeen käynnistymisestä tiedottaminen**

- Tiedottaminen kaavamutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.
- Tiedottaminen tapahtuu Sotkamon kunnassa kaavahankkeita koskevan yleisen ilmoitustavan mukaisesti ilmoittamalla hankkeen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kunnanhallituksen päättämässä ilmoituslehdessä sekä internetissä Sotkamon kunnan kotisivuilla osoitteessa [www.sotkamo.fi](http://www.sotkamo.fi)
- Osallisilla on mahdollisuus lausua mielipide hankkeesta suullisesti tai kirjallisesti.

##### **1. viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)**

- Neuvotteluun osallistuvat kunnan lisäksi ely -keskus ja muut viranomaistahot, joiden toimialaa suunnittelu saattaa koskea. Neuvottelussa selvitetään suunnittelua koskevat valtakunnalliset, seudulliset ja muut keskeiset tavoitteet (MRL 66§).

## **Osallisilla mahdollisuus tutustua asemakaavan luonnosaineistoon ja ilmaista mielipiteensä kaavahankkeesta**

- luonnosaineiston valmistumisesta, mahdollisuudesta tutustua siihen ja esittää mielipide tiedotetaan osallisille, tiedottaminen tapahtuu kunnan yleisen tiedottamistavan mukaan
- mahdolliset mielipiteet, lausunnot ja muistutukset käsitellään ja laaditaan vastineet, joiden perusteella kunta tekee päätökset lausuntojen, mielipiteiden ja muistutusten huomioimisesta jatko-suunnittelussa

## **Laaditaan asemakaavaehdotus**

- Kaavaluonnos työstetään kaavaehdotukseksi, luonnokseen tehdään aiempien päätösten mukaiset muutokset ja tarkistukset
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaavoitus- ja mittaus toimiston ilmoitustaululle sekä kunnan kotisivuille internetiin. Nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan yleisen tiedottamistavan mukaan. Lisäksi kaavamuuotosalueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa, ilmoitetaan kirjeitse.
- Ehdotuksesta pyydetään lausunnot, osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus. Muistutukset tulee jättää kirjallisina ennen nähtävilläoloajan päättymistä.
- Lausunnot ja muistutukset käsitellään ja laaditaan vastineet, joiden perusteella kunta tekee perustellut päätökset. Päätöksistä tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän menettelyn mukaisesti
- Muistuttajalle, joka on ilmoittanut osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

## **2. viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)**

- Neuvottelu pidetään ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä, kun on saatu lausunnot ja muistutukset. Neuvotteluun osallistuvat kunta, ely -keskus ja muut viranomaistahot, joiden toimialaa suunnittelu koskee.

## **Kaavaehdotuksen hyväksyminen**

- Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen tehdään mahdolliset korjaukset ja tarkennukset, mikä jälkeen kaava hyväksytään. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan osallisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Lisäksi kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kunnan kotisivuilla internetissä ja siellä julkaistaan hyväksytty kaava sekä kaavaselostus.

Mikäli kaava ei vastaa laissa esitettyjä sisältövaatimuksia tai kaavan käsittelyssä on tapahtunut menettelytapavirhe, osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollista valittaa kaavasta ja hakea muutosta. Valitus osoitetaan hallinto-oikeuteen. Mahdollinen jatkovalitus osoitetaan korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

## **6 Laadittavat vaihtoehdot**

Asemakaavan vaikutuksia arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

0 Asemakaavamuutosta ei tehdä

1 Asemakaava laaditaan em. tavoitteiden mukaisesti

## 7 Suunniteltu aikataulu

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan vireilletulon 16.2.2021 § 29

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä on kuu-  
lutettu 23.2.2021.

### ARVIOITU SUUNNITTELUAIKATAULU

Valmisteluvaihe	kevät / kesä 2021
kaavaluonnos nähtäville	syksy 2021
kaavaehdotus nähtäville	loppuvuosi 2021
asemakaava hyväksytty	kevät 2022

### Yhteystiedot

Kunnassa asemakaavan valmistelusta vastaa ja kaavan laatijana toimii kunnan kaavoittaja Juha  
Kaaresvirta.

Sotkamon kunta, Kaavoitus- ja mittaus toimisto, Markkinatie 1, 88600 Sotkamo

kaavoittaja  
Juha Kaaresvirta  
p. 044 750 2144 fax. 08-6155 8120  
e-mail [juha.kaaresvirta@sotkamo.fi](mailto:juha.kaaresvirta@sotkamo.fi)

suunnitteluassistentti  
Sara Luhtaniemi  
p. 040 614 8790  
e-mail [sara.luhtaniemi@sotkamo.fi](mailto:sara.luhtaniemi@sotkamo.fi)

Sotkamossa 17.2.2021

Juha Kaaresvirta  
kaavoittaja



## **Muistutus 1:** Akkoniemen asemakaavaehdotukseen.

Saaritie 16 ja Saaritie 18 tonttien kohdalla olevan tiealueen muokkaaminen vastaamaan olemassa olevaa tietä.

Vuonna 2006 tehtiin peruskorjaus ja uusittiin putkisto Saaritiellä. Tie olisi levinnyt tonttien 16 ja 18 kohdalla taloihin päin, koska tie piirrettiin suoraksi. [REDACTED] sai muutettua tielinjaa niin, että tietä levennettiin järven puolelle koilliseen päin. Rannan puolelta kaadettiin puustoa ja sitä täytettiin. Tiehen syntyi ns. Annikin mutka.

Kunta haltuunotti osan tonteistamme, vaikka tielinjaa muutettiin, eivätkä alueet olleet enää tiealueella. Nyt esillä olevassa kaavaehdotuksessa tietä on vielä levennetty lounaaseen niin, että se mm. ottaa 18:sta kohdalla kiinni. Kun entisessä kaavassa se on n. 1,4 m päässä talosta. Pensasaita istutukset Saaritie 18 ovat tehty entisen aidan, sekä entisen tielinjan mukaisesti, tien pinnaralueen laidalle (4m).

Kaavaehdotuksessa tie on merkitty jopa kaksinkertaisen levyiseksi Saaritie 18 kohdalla verrattuna muuhun tieosuuteen. Kaavaehdotuksessa Saaritie 18 kohdalla on seuraavasti: - talosta pensasaitaan 440 cm - pensasaidasta tiehen (piennaralue) 400 cm.

Muutosvaatimus: Vaadimme, että kaava on muutettava vastaamaan olemassa olevaa tietä, eli että ns. Annikin mutka otetaan huomioon kaavoituksessa, ja että haltuunotetut maa-alueet (100 ja 101 m<sup>2</sup>) palautetaan tontteihimme. Virheelliset kaavamerkinnot vaikuttavat myös tonttien rakennusoikeuteen.

Teimme muistutuksen kaavan valmisteluvaiheessa asiasta. Kaavoittaja Juha Kaaresvirta ei tullut paikalle pyynnöstä huolimatta. Kartoittaja on käynyt merkitsemässä pyynnöstämme keväällä 2020 tonttiemme rajoja kepein, ei virallisilla merkinnöillä. Rajapyykkejä ei Saaritie 18 kohdalle ole olemassa, on vain vanha asemakaava rajapyykki.

## **Muistutus 2:** Akkoniemen asemakaavaehdotus Pirttijärventien osalta.

Asemakaava ehdotuksessa Pirttijärventielinja ei vastaa nykyistä, fyysisesti sijaitsevaa, juuri täysin korjattu tielinjaa, vaan tielinja kulkee asemakaavaehdotuksessa n.3 m asuinkiinteistöihin päin, esim. Kupiaisten kiinteistön 765-408-39-295 seinästä mitattuna tielinjaan on n. 1m etäisyys.

Muutoinkin jo voimassa olevan 10m leveä Pirttijärventie on mielestämme oikein riittävä leveys nyt ja tulevaisuudessa kun ottaa huomioon Pirttijärventien liikenteen määrän. Käytännössä päivittäinen liikenne määrä rajoittuu 2 kiinteistön omistajien tien käyttöön ja heidän asuinkiinteistöihinsä menevään liikenteeseen. Muilta osin liikenne määrä on satunnaista. Joten tämä asemakaavaehdotukseen huomioitu 3m lisäys/ 13m tielinjan leveys on turhaa. Nyt toteutettuun, täysin uudelleen rakennettuun katuun mahtuu erittäin hyvin katusuunnitelman mukaiset kaikki kadun rakenteet, katuvaloineen kuin myös talven auraamisen lumimäärät.

Jos kuitenkin kunta päätöksissään haluaisi toteuttaa tuon 3 metrin varauksen niin meidän asukkaiden toiveena olisi, että se tehtäisiin täysin jo aikaisemmin kunnan toimesta tehdyn pakkolunastamansa puiston puolelle, jättäen asuinkiinteistöjen puolelle väljyyttä tielinjaan päin.

Täten toivomme, että kunta tekee asemakaava ehdotukseen muutoksen edellä mainittujen- asioiden osalta, koskien Pirttijärventietä.

Toivomme sydämestämme, että kerrankin kunta näyttäisi sen miksi kunta on kuntalaisia varten ottamalla huomioon kuntalaisten pienen pyynnön, jolla on iso merkitys meidän asuin viihtyvyyteen ja uskoa oikeuden mukaisuuteen päätöksiä tehdessä.

## KAAVAN LAATIJAN VASTINEET AKKONIEMEN ASEMAKAAVALUONNOKSESTA JÄTETTYIHIN MIELIPITEISIIN

1. [REDACTED]

Saaritien katualueen raja on asemakaavaehdotuksessa kunnan omistaman katualueen rajassa, eikä Saaritien katualuetta ole laajennettu muistutuksen jättäjien omistamiin tontteihin päin. Sen sijaan katualuetta on laajennettu kunnan omistamalle muutettavan kaavan mukaiselle puistoalueelle, jotta kadun kaikki rakenteet mahtuvat katualueelle.

Muistutuksen jättäjien piha-alueita rajaava pensasaita on kunnan omistamalla katualueella. Kadun rakentamisen yhteydessä ajorata on rakennettu katualueen pohjoisreunaan, jotta pensasaitaa ei ole tarvinnut poistaa kadun rakentamisen yhteydessä. Katu on saneerattu vuonna 2006, eikä peruskorjaustarvetta ole odotettavissa vielä vuosikymmeniin. Seuraavan peruskorjauksen aikana tontin ja siihen liittyvän piha-alueen käyttö voi olla nykyisestä poikkeavaa ja siinä yhteydessä katutilan käyttö harkitaan uudelleen. Sotkamon kunnassa on erotettu runsaasti katualueita kunnan omistukseen, eikä katualueita kuten muitakaan kunnan omistamia yleisiä alueita muuteta osaksi asemakaavan mukaista tonttia ilman aivan erityisiä perusteita. Se, että katusuunnittelun yhteydessä on huomioitu olosuhteiden salliessa katualueelle sijoitettava piha-alueen kasvillisuutta, ei ole sellainen peruste, jolla yleisen alueen rajausta muutettaisiin.

Kaavaehdotusta ei muuteta muistutuksen johdosta.

2. [REDACTED]

Pirttijärventien katualueen levennys on tehty asemakaavaehdotuksessa kunnan omistaman puistoalueen puolelle muistutuksessa toivotulla tavalla. Muistutuksen jättäjien omistamien tonttien puolelle katualuetta ei ole levennetty, vaan päinvastoin sitä on hieman kavennettu muutettavaan kaavaan nähden tonttien puoleiselta reunalta, jotta katualue sijoittuu kokonaan kunnan omistamalle alueelle. Katualueen sisälle täytyy mahtua ajoradan lisäksi mm. katuvalaistus, katualueelle sijoitettu maan alla oleva kunnallistekniikka, kuivatus ja lumitila, eikä ajoradan kaventamiseen muistutuksen jättäjien omistamien tonttien puolelta ole kadun tilantarpeesta johtuen edellytyksiä.

Kaavaehdotusta ei muuteta muistutuksen johdosta.

Sotkamossa 20.9.2022

Juha Kaaresvirta  
kaavoittaja



16.9.2022

Sotkamon kunta  
Kaavoitus- ja mittaustoimisto  
[kirjaamo@sotkamo.fi](mailto:kirjaamo@sotkamo.fi)

Lausuntopyyntöne 16.8.2022

### **Lausunto Akkoniemen asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheeseen liittyen**

Sotkamon kunta on pyytänyt Kainuun Museolta lausuntoa Akkoniemen asemakaavan muutokseen liittyen. Kaavoitusprosessi on ehdotusvaiheessa. Kainuun museo on aiemmin lausunut kaavamutoksen luonnosvaiheesta.

Kaavoitettava alue käsittää Akkoniementien ja Siltasaaren välisen alueen sekä Kangaskadun, Markkinatien ja Harjukadun varrelle sijoittuvia korttelialueita Sotkamon kunnassa keskustan asemakaava-alueella.

Kainuussa on voimassa viisi maakuntakaavaa. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueeseen kohdistuu lisäksi matkailun vetovoima-alueen, kaupunkikehittämisen kohdealueen ja pohjavesialueen merkinnät. Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 12.12.1983 hyväksymä oikeusvaikutukseton Sotkamon keskustan osayleiskaava. Kaavamuuotosaluetta koskevat asemakaavat on vahvistettu / hyväksytty vuosina 1969, 1973, 1978, 1982, 1990, 2003 ja 2007. Alueelle on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa asuinrakentamisen korttelialueita (AO, AR, A, A-1), asuin- ja liikerakentamisen korttelialueita (AL, ALK), yleisten rakennusten korttelialue (Y), puistoja (VP), venevalkama-alue (LV) ja katuja. Lähiympäristö on asemakaavoitettu keskustataajaman asumisen ja palvelujen tarpeisiin.

Alueen rakennuskanta muodostuu pääosin 1950–1980-luvuilla rakennetuista asuinrakennuksista, mutta alueelta löytyy myös sekä uudempaa että vanhempaa rakennuskantaa. Asemakaavoitettavalle alueelle sijoittuvat Sotkamon kulttuuriympäristöohjelmassa (2008) huomioidut kohteet Hetilä ja Koivula. Ohjelmassa on mainittu myös Rantalan jugend-tyylinen leikkimökki, mutta tämä rakennus on siirretty, eikä se sijaitse enää alueella.

Hetilän tilalla sijaitsevan ”metsäfunkkista” edustavan asuinrakennuksen on ilmeisesti suunnitellut Eino Pitkäsen toimistossa työskennellyt Lasse Heikkilä. Rakennus on osoitettu suojeltavana rakennuksena sr-1: rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt tulee suorittaa siten, että rakennuksen rakennushistoriallisesti ja taajamakuvallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät. Korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava Kainuun museon kanssa. Tilalla on myös 1917 rakennettu vanha torppa, joka sijaitsee aivan Akkonientien vieressä. Torpalla on paikallista kulttuurihistoriallista arvoa.

Koivulan rakennuksilla, erityisesti vuonna 1925 rakennetulla mansardikattoisella päärakennuksella, on kokonaisuutta ajatellen rakennushistoriallista arvoa. Rakennuksia ei ole suojeltu asemakaavassa. Perusteina on mainittu muun muassa, että rakennusten merkitys on paikallinen ja kiinteistön omistaja ei ole halunnut suojelua. Sotkamon kulttuuriympäristöohjelman (2008) mukaan ”Koivulalla on selkeä katutilaa rajaava tehtävä yhdessä korkean puurivin kanssa ja pihapiiri on selkeän yksinkertainen. Rakennuksilla on suuri rakennushistoriallinen arvo.”

Kainuun Museo on aiemmassa lausunnossaan (KAJDno-2021–916) ehdottanut Koivulan rakennuksille ja Hetilän vanhalle torpalle sr-merkintää kaavassa. Sotkamon kunta on ratkaissut asian 20.6.2022 asemakaavamuutoksen kaavaselostuksessa:

”Sotkamon kunta on tehnyt asemakaavoitustyön aikana harkintaa rakennusten suojeluun liittyvissä kysymyksissä huomioiden kokonaisuutena rakennuksista saadun selvityksen, rakennusten kulttuurihistoriallisen ja taajamakuvallisen merkityksen, suojelupäätösten kompensointimahdollisuuden asemakaavassa ja maanomistajilta saadun palautteen sekä maanomistajien tahtotilan suojeluasiassa. Tällä perusteella on päädytty siihen, että asemakaava-alueella olevia rakennuksia ei suojella.”

Selostuksessa mainitaan myös: ”Kaavoitettavalla alueella on kulttuurihistoriallista arvoa omaavia rakennuksia, joita ei ole suojeltu asemakaavalla aiemmin mainituin perustein. Näiden rakennusten purkamisella olisi kulttuuriympäristöä köyhdyttävä vaikutus.”

Kainuun Museo katsoo, että Hetilän ja Koivulan suojeluasia on tältä osin loppuun käsitelty. Kainuun Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Kajaanissa 16.9.2022



Antti Mäkinen  
museonjohtaja  
044-710 0450



Samuli Paitsola  
rakennustutkija  
044-7100444

TIEDOKSI Kainuun ELY-keskus  
Museovirasto

15.9.2022  
284/08.00.00/2022

Sotkamon kunta  
Kaavoitus- ja mittaus toimisto  
kirjaamo@sotkamo.fi  
Markkinatie 1  
88600 SOTKAMO

Viite: Lausuntopyyntö 16.8.2022

## **LAUSUNTO AKKONIEMEN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN EHDOTUKSESTA**

Sotkamon kunta on pyytänyt mm. Kainuun liitolta lausuntoa Akkonniemen asemakaavamuutoksen ehdotuksesta. Kaavoitettava alue käsittää Akkonniementien ja Siltasaaren välisen alueen sekä Kangaskadun, Markkinatien ja Harjukadun varrelle sijoittuvia korttelialueita Sotkamon kunnassa Keskustan asemakaava-alueella. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 21 hehtaaria.

Kaavamuutoksen taustalla 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.

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Sotkamon keskustan osayleiskaava.

### **Asemakaavaehdotus**

Kainuun liiton antama lausunto asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta 9.9.2021 on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Kainuun liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Kainuun liitto



Sanna Schroderus  
suunnittelujohtaja



Teppo Törmä  
suunnittelija

**Lähetetty:** keskiviikko 14. syyskuuta 2022 10.07

**Vastaanottaja:** Kirjaamo <kirjaamo@sotkamo.fi>

**Aihe:** POPELY/2151/2022 Lausunto, Pajuniemen asemakaavamuutos ja laajennus, kaavaluonnos, Sotkamo

### **Sotkamo, Pajuniemen asemakaavamuutos ja laajennus, kaavaluonnos, POPELY/2151/2022**

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Sotkamon kunnassa Leivolankylän asemakaava-alueella. Asemakaavan muutos koskee korttelia 6, 10 ja 17 sekä näihin rajoittuvia katu-, puisto- ja vesialueita. Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöä Alasotkamon jakokunta 765-401-876-2.

Alue liittyy maantiehen (kt 76, Kainuuntie) jo olemassa olevan katuverkon ja liittymän (Alkulantie) kautta, jonka osalta kaavassa ei esitetä muutoksia.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Ystävällisin terveisin

**Minna Nikula**

Liikennejärjestelmäasiantuntija

[minna.nikula@ely-keskus.fi](mailto:minna.nikula@ely-keskus.fi)

0295 056 390, vaihde 0295 038 000

**Liikennejärjestelmäyksikkö**

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Veteraanikatu 1, PL 86, 90101 Oulu

[www.ely-keskus.fi/pohjois-pohjanmaa](http://www.ely-keskus.fi/pohjois-pohjanmaa)



Sotkamon kunta  
Kaavoitus- ja mittaus toimisto  
Markkinatie 1  
88600 SOTKAMO

kirjaamo@sotkamo.fi

Lausuntopyyntö 16.8.2022

### **Lausunto, Akkonien asemakaavan muutos (kaavaehdotus 20.6.2022)**

Kainuun ELY-keskus on 9.9.2021 antanut lausuntonsa asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksesta. Nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa on osin huomioitu lausunnon sisältö. Kainuun ELY-keskus haluaa silti muistuttaa edellisessä lausunnossa esille nostamansa näkemyksen yleiskaavan laatimistarpeesta ja sen merkityksestä kirkonkylän alueella, missä ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Yleiskaavan laatimisen merkitys korostuu rakennetun ympäristön arvojen vaalimisessa sekä viheralueiden riittävydessä ja niiden verkostossa.

#### **Kaava-alueen rakentamisen tehokkuus**

Sen lisäksi, että muutettavan kaavan alueella on tarve ajantasaistaa asemakaavaa yleisesti ja tarkastella mm. kerroslukuja, kaavarajojen ja kiinteistörajoiden kohtaamista sekä rannan ja tonttien välissä olevien virkistysalueiden käyttötarkoituksia, kaavamuutoksen yhteydessä myös päivitetään rakennuspaikoilla sallittavaa rakentamisen määrää. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole kortteli- tai rakennuspaikkakohtaisesti osoitettu rakentamisen määrää, vaan rakentamisen määrä perustuu rakennusjärjestykseen. Kainuun ELY-keskus pitää kaava-asiakirjojen puutteena, että tämän osalta lähtötietoja, rakennusjärjestyksen sallimaa rakentamisen määrää, ei ole esitetty. Myös vaikutusten arviointia on hyvä tarkastella myös tästä näkökulmasta.

Vaikka jo voimassa olevassa asemakaavassa moni rakennuspaikka/korttelialue on tehokkuudeltaan (e) 0.60, Kainuun ELY-keskuksen näkemyksen mukaan paikoituksen järjestäminen toteutusvaiheessa tulee olemaan haastavaa. Tehokkuudesta johtuvia vaikutuksia ei ole arvioitu kaavaselostuksessa. Kainuun ELY-keskus esittää, että ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä täydennettäisiin vaikutusten arviointi tämän osalta. Lisäksi olisi hyvä pohtia erilaisia toteuttamisvaihtoehtoja paikoituksen ja piha-alueiden järjestämiseksi näinkin tehokkailla rakennuspaikoilla (esim. ovatko rakennuspaikat toteuttamiskelpoisia ja millä ehdoilla tai mitä tämä saattaa edellyttää). Samaa pohdintaa Kainuun ELY-keskus esittää myös A-1 ja AP -korttelialueilla, joilla tehokkuutta nostetaan.

16.9.2022

## Luonnonympäristö

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Akkonniemen alueen luontoarvojen arvioiminen perustuu maastokäyntiin 7.6.2016. Kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden ja koska kaava-alueella ei ole luonnonympäristöä, maastokäynnistä laadittua muistiota voidaan pitää riittävänä selvityksenä.

## Rakennetun kulttuuriympäristön vaaliminen

Kainuun ELY-keskus haluaa tässä lausunnossa toistaa sen, minkä kaavaluonnoksesta annetussa lausunnossa on ilmaissut kompensaaion käyttämisestä ja asemakaavan sisältövaatimuksista. Lisäksi Kainuun ELY-keskus yhtyy Kainuun Museon 8.9.2021 antamaan lausuntoon, jossa esitetään sekä Hetilää että Koivulaa suojeltaviksi kohteiksi vireillä olevan asemakaavaprosessin yhteydessä.

Kainuun ELY keskus muistuttaa, että vastuu kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille (Perustuslaki 20 §). Tämä konkretisoituu MRL 54 §:ssä, jonka mukaan mm. rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Näin ollen rakennusten mahdollinen suojeleminen ei ole yksistään harkinnanvaraista. Mikäli asemakaavoituksessa yleinen ja yksityinen etu asettuvat vastakkain, on yleisellä edulla vahvempi asema yksityiseen intressiin nähden. Kaavasunnittelu on myös tulevan ennakkointia ja esimerkiksi vaikutuksia, jotka kohdistuvat ajalliseen jatkuvuuteen, voidaan ehkäistä suunnittelu- ja suojelumääräyksin.

Kaavaselostuksen mukaan Hetilä -kiinteistöön on tehty rakennuksen julkisivuun ja sisätiloihin vuosikymmenien aikana lukuisia muutoksia, eikä rakennus ole enää alkuperäinen. Kainuun ELY-keskus huomauttaa, että asemakaavalla ensisijaisesti pyritään turvaamaan rakennusten taajamakuullinen luonne, eikä sisätilamuutoksilla ole suurta vaikutusta mahdollisiin asemakaavalla kohdistuviin suojeluarvoihin. Kainuun ELY-keskuksen tietojen mukaan julkisivuissa ei olisi tapahtunut sellaisia merkittäviä muutoksia, joilla olisi negatiivista vaikutusta rakennuksen suojellisiin arvoihin.

Kainuun ELY-keskus haluaa korostaa, että asemakaavan tehtävänä on valtakunnallisten ja maakunnallisten kohteiden ohella luoda edellytykset paikallisten kulttuuriympäristöarvojen säilymiselle. Kuten kaavaselostuksessa on todettu, asemakaavoitettavalla alueella olevien kulttuurihistoriallisten kohteiden merkitys on paikallinen. Tästä huolimatta Kainuun ELY-keskus haluaa korostaa, että pienillä, paikallisillakin kohteilla on mahdollisuus luoda kerroksellista rakennettua kulttuuriympäristöä. Lisäksi asemakaavan tulisi tukea ja ohjata alueen ja rakennusten kunnostusta ja korjaamista. Rakennetun ympäristön vaaliminen tulisi nähdä osana kestävästä kehityksestä sekä oikeutena että velvollisuutena. Kerroksellinen kulttuuriympäristö lisää muun muassa ympäristön viihtyvyyttä ja luo alueen identiteetin. Rakennussuojelu on mahdollista toteuttaa kaavassa myös passiivisena. Tämä tarkoittaa, että kaavassa ei anneta suojelumerkintää, mutta tontin rakennusoikeutta/ tehokkuutta ei

16.9.2022

KAIELY/142/2021

myöskään kasvateta, jolloin olemassa olevan rakennuskannan ylläpidolle on hyvät perusteet.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Sirpa Lyytinen ja ratkaissut yksikön päällikkö Timo Regina.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet alueidenkäytön asiantuntija Anu Nurkkala ja luonnonsuojeluasiantuntija Jouko Saastamoinen.

Tiedoksi

Pohjois-Pohjanmaa ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue  
Kainuun Museo



Tämä asiakirja KAIELY/142/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KAIELY/142/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Lytinen Sirpa 16.09.2022 11:20

Ratkaisija Regina Timo 16.09.2022 11:22

## KAAVAN LAATIJAN VASTINEET AKKONIEMEN ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA ANNETTUIHIN LAUSUNTOIHIN

### 1. Kainuun museo

Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta

### 2. Kainuun liitto

Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta

### 3. Pohjois-Pohjanmaan Ely -keskus

Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta

### 4. Kainuun Ely -keskus

#### Yleiskaavan laatimistarve

Kirkonkylän yleiskaavan laatimisen tarve arvioidaan sen jälkeen, kun kirkonkylän masterplan ja taajamakuullinen tarkastelu ovat valmistuneet.

#### Kaava-alueen rakentamisen tehokkuus

Kaavaselostusta täydennetään rakentamisen tehokkuutta koskevien lähtötietojen ja vaikutusten arvioinnin osalta.

#### Rakennetun kulttuuriympäristön vaaliminen

Sotkamon kunta on tehnyt asemakaavoitustyön aikana harkintaa rakennusten suojeluun liittyvissä kysymyksissä huomioiden kokonaisuutena rakennuksista saadun selvityksen, rakennusten kulttuurihistoriallisen ja taajamakuullisen merkityksen, suojelupäätösten kompensointimahdollisuuden asemakaavassa ja maanomistajilta saadun palautteen sekä maanomistajien tahtotilan suojeluasiassa. Tällä perusteella on päädytty siihen, että asemakaava-alueella olevia rakennuksia ei suojella.

Sotkamossa 20.9.2022

Juha Kaaresvirta  
kaavoittaja