



Kaavoitus- ja mittauspalvelut

# KAAVOITUSKATSAUS 2025



# 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 lisää merkittävästi vaatimuksia kaavoituksesta tapahtuvan tiedottamisen suhteen ja siten entisestään korostaa myös kaavoituskatsauksen merkitystä. Vaatimus kaavoituskatsauksen laatimisesta on kirjattu maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:ään. Maankäyttö- ja rakennuslain nimike 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.

---

## MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI (MRL)

Maankäyttö- ja rakennuslaki koskee alueiden käyttöä ja rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus sisältävät säännöksiä muun muassa

- alueiden käytön suunnittelujärjestelmästä
- kaavoitusmenettelystä ja vuorovaikutuksesta
- ranta-alueiden suunnittelusta ja rakentamisesta
- tonttijaosta
- kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta
- maan luovuttamisesta ja lunastamisesta
- rakentamiselle asetettavista yleisistä vaatimuksista
- rakentamisen luvista ja muusta rakentamisen valvonnasta

## **2. Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä (MRL 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. (MRL 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. (MRL 25 §)

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa tarkempia kaavoja, kuten yleiskaavaa ja asemakaavaa. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta maakuntakaavan toteuttamista.

Sotkamon kunta kuuluu Kainuun liiton maakuntakaava-alueeseen.

### **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 pääpiirteittäiset aluevaraukset asumisen, elinkeinotoiminnan ja virkistyskäytön sekä liikenteen, vesihuollon tai muun yleisen tarpeen järjestämiseksi. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa yksityiskohtaisempia kaavoja (asema- tai ranta-asemakaava).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaavan hyväksyy normaalitapauksessa kunnanvaltuusto. MRL:n mukainen yleiskaava voidaan laatia sisällöltään ja oikeusvaikutuksiltaan erilaisena. Pääsääntöisesti yleiskaava on oikeusvaikutteinen, jollei kunta sitä hyväksyessään nimenomaan päätä, ettei kaavalla ole oikeusvaikutuksia. Oikeusvaikutteisena hyväksytyllä yleiskaavalla voidaan ohjata joko alueiden suunnittelua tai suoraan rakentamista esim. rannoilla tai kyläalueilla.

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. (MRL 35 §)

### **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. (MRL 50 §)

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

### **2.5. Rakennusjärjestys**

Jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen

huomioonottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. (MRL 14 §)

Määräykset voivat koskea:

- Rakennusten kokoa, sijoittelua ja ympäristön huomioonottamista (rakentamistapa, istutukset, aitaaminen, ympäristönhoito- -valvonta)
- Rakentamien ohjaamista asemakaava-alueen ulkopuolella (rakennuspaikan koko, rakentamisen määrä, suunnittelutarvealueen määrittäminen)
- Lupajärjestelmä (lupajärjestelmän kehotukset, helpotukset ja ilmoitusmenettely)
- Muuta (vesihuolto, suunnittelutarvealue).

Rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida syrjäyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen perusteella annettuja säännöksiä. Rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa on asiasta toisin määrätty. Maakuntakaava tai yleiskaava, jolla ei ole oikeusvaikutuksia, eivät syrjäytä rakennusjärjestyksen määräyksiä. Asioista, joista on määrätty Suomen rakentamiskokoelmassa, ei voi antaa poikkeavia määräyksiä rakentamisjärjestyksessä.

### **3. Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus**

#### **3.1. Osallinen**

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua suullisesti tai kirjallisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia ovat:

- Kaavoitettavan alueen maanomistaja
- Ne, joiden asumiseen, työntekoon 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 (MRL 63.1§). Tämä ei kuitenkaan koske vaikutuksiltaan vähäistä asemakaavan muutosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulisi yleensä käsitellä seuraavia asioita:

- Suunnitelman nimi ja suunnittelualue
- Suunnittelutehtävän määrittely ja alustavat tavoitteet
- Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt ja tehtävät selvitykset sekä aikaisemmat aluetta koskevat suunnitelmat
- Osalliset
- Tiedottaminen
- Osallistumismahdollisuudet ja vuorovaikutuksen muodot
- Suunniteltu viranomaisyhteistyö
- Selvitettävät vaikutukset
- Suunnittelussa käsiteltävät vaihtoehdot
- Kaavoituksen kulku, suunniteltu aikataulu ja päätöksentekovaiheet
- Yhteystiedot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältö ja laajuus voivat kuitenkin vaihdella kaavan tarkoituksen ja merkityksen mukaan.

### **3.3. Osallistuminen kaavaprosessissa**

#### **Vireille tulosta ilmoittaminen MRL 63 §**

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

#### **Valmisteluvaiheen vuorovaikutus MRL 62§**

- Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä muusta valmisteluaineistosta
- Vuorovaikutus ja osallistuminen voidaan järjestää monilla tavoilla. Tavallisimmin valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja siitä kuulutetaan lehti-ilmoituksilla ja / tai kirjeitse.
- Lisäksi kaavaa voidaan esitellä yleisötilaisuuksissa. Viranomaisten ja yhteisöjen kantaa selvitetään viranomaisneuvotteluin ja lausuntopyynnöin.

## **Ehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville MRL 65 §, MRA 27 §**

- Lain mukainen tiedottaminen
- Nähtävillä oloajat 14 vrk ja 30 vrk
- Kunnan jäsenillä ja osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Kunnan on esitettävä perusteltu kannanotto muistutukseen niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

## **Päätöksenteko MRL 67 §**

- Lain mukainen tiedottaminen
- Ilmoittaminen hyväksymisestä sitä kirjallisesti pyytäneille
- Mahdollisuus valittamiseen

## **Vaikuttaminen**

Kaavoihin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi vaikuttaa valmistelun aikana osallistumalla julkiseen keskusteluun, tekemällä aloitteita ja jättämällä mielipiteen tai muistutuksen suunnitelmien nähtävillä oloaikana.

## **Valmistelu, käsittely ja valittaminen**

Yleiskaavat ja asemakaavat valmistelee 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**

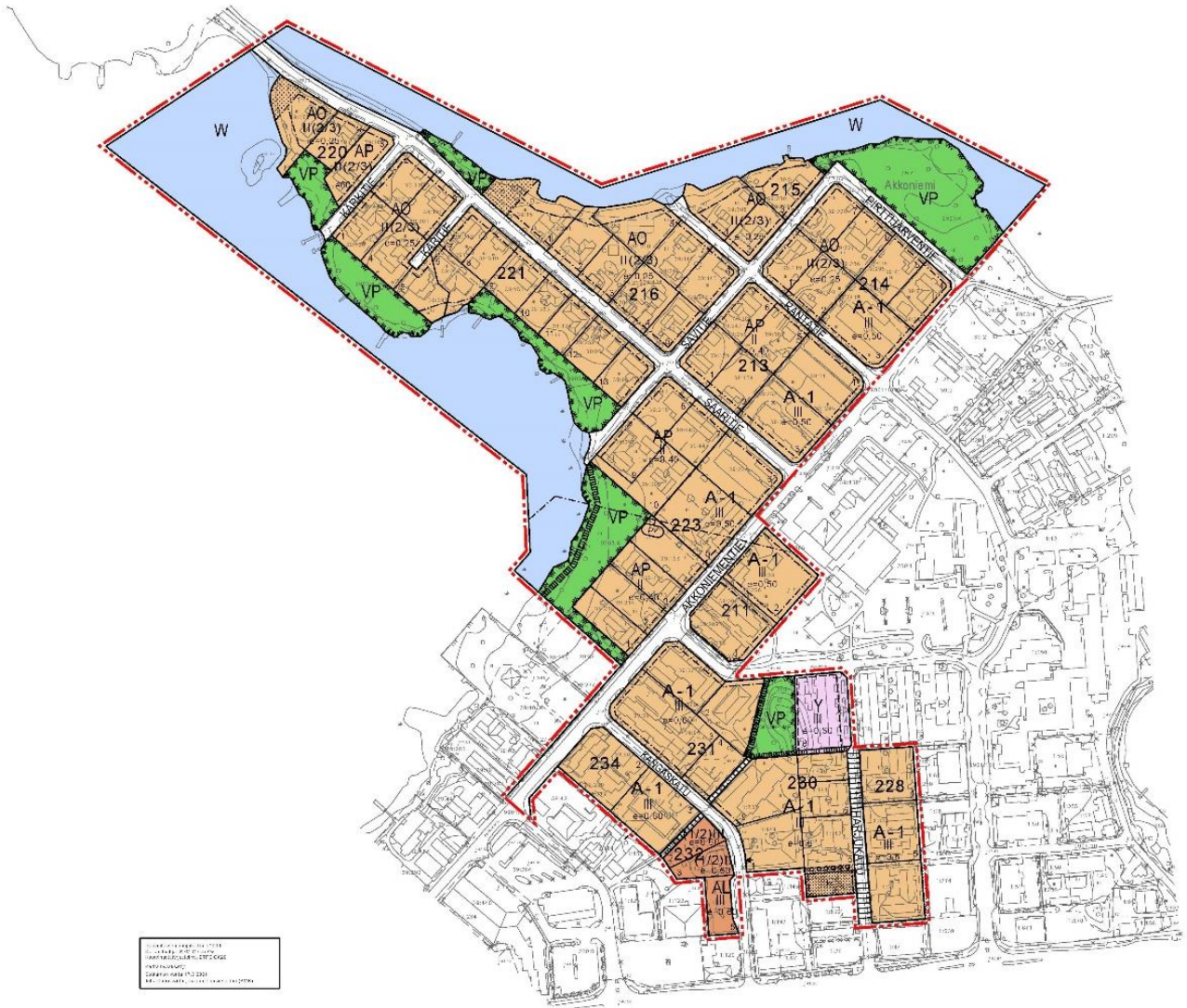
### **4.1. Vuonna 2024 voimaan tulleet asemakaavat**

#### **Akkoniemen asemakaavan muutos**

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

Kaavahankkeen vireille tulosta on kuulutettu 23.2.2021 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.2.-25.3.2021. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 13.8.-10.9.2021 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta jätettiin seitsemän mielipidettä. Sotkamon kunta käynnisti loppuvuodesta 2021 ydinkeskustan alueella taajamakuullisen tarkastelun, ja Akkoniemen asemakaavoitettava alue on osittain päällekkäinen taajamakuullisen tarkastelualueen kanssa. Tästä johtuen Akkoniemen asemakaavahanke jäi odottamaan taajamakuullisen tarkastelun etenemistä. Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 16.8.-16.9.2022 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta. Muistutukset kohdistuivat katualueen rajauksiin. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 1.11.2022 § 84, mutta päätöksentekoon osallistui esteellinen henkilö ja päätös oli kuntalain 97 §:n vastainen. Kunnanhallitus saattoi asian uudelleen kunnanvaltuustolle käsiteltäväksi ja kunnanvaltuusto hyväksyi Akkoniemen asemakaavan 15.12.2022 § 122. Hyväksymispäätöksestä jätettiin yksi valitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Kunnanhallitus määräsi kokouksessaan 30.3.2023 § 75 Akkoniemen asemakaavan tulemaan voimaan muilla kuin valituksenalaisilla osilla. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus hylkäsi kaavaa koskevan valituksen ja asemakaava tuli kaikilta osin voimaan 2.7.2024.



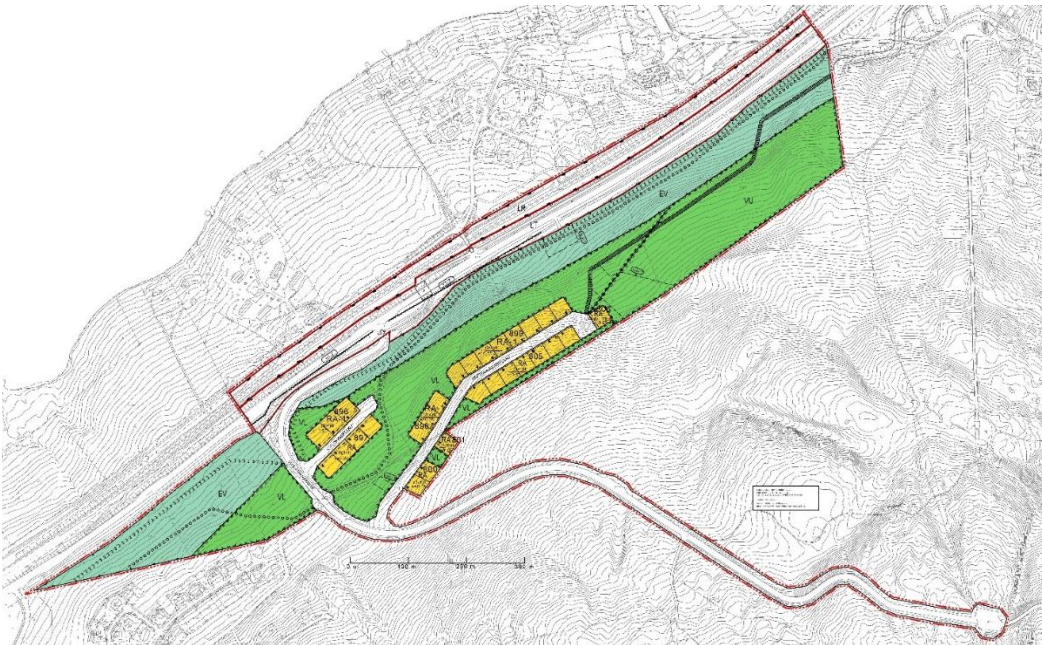


Kuva 1. Akkonien asemakaava.

## Maisemakallion asemakaava

Sotkamon kunta on hankkinut maa-alueita asemakaavoitusta varten Vuokatintien varrelta Vuokatinvaaralle nousevan tien itä- ja länsipuolelta. Kaava-alueeseen sisältyi myös yksityisten henkilöiden omistamaa maa-aluetta, ja hankkeesta on laadittu kaavoitussopimus alueen maanomistajien kanssa. Maisemakallion alueelle on osoitettu asemakaavassa yhteensä 29 lomarakennustonttia. Loma-asuntorakennusten korttelialueelle saa rakentaa myös toimistotiloja, sillä maisemallisesti houkuttelevat etätyöpaikat voivat toimia vetovoimatekijöinä houkuteltaessa yrityksille työntekijöitä.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavoituksen vireilletulon ja kaavahanketta koskevan kaavoitussopimuksen 7.12.2022. Kaavahankkeen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta on kuulutettu 30.12.2022. Kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 7.3.-7.4.2023 ja kaavaehdotus 8.8.-11.9.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi Maisemakallion asemakaavan 31.10.2023 § 90. Kainuun Ely -keskus jätti asemakaavan hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen. Ely -keskus vaatii hyväksyttyä asemakaavaa oikaisitavaksi siten, että kortteleissa 896, 898 ja 899 myös piha-alueet täyttävät valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eikä näillä alueilla ylitetä ulkoalueiden ohjearvoja. Kunnanvaltuusto teki Maisemakallion asemakaavaa koskevan uuden päätöksen 30.1.2024, eikä kaavan sisältöön tehty muutoksia oikaisukehotuksen johdosta. Asemakaavan hyväksymispäätöksestä ei valitettu ja Maisemakallion asemakaava tuli voimaan 22.3.2024.

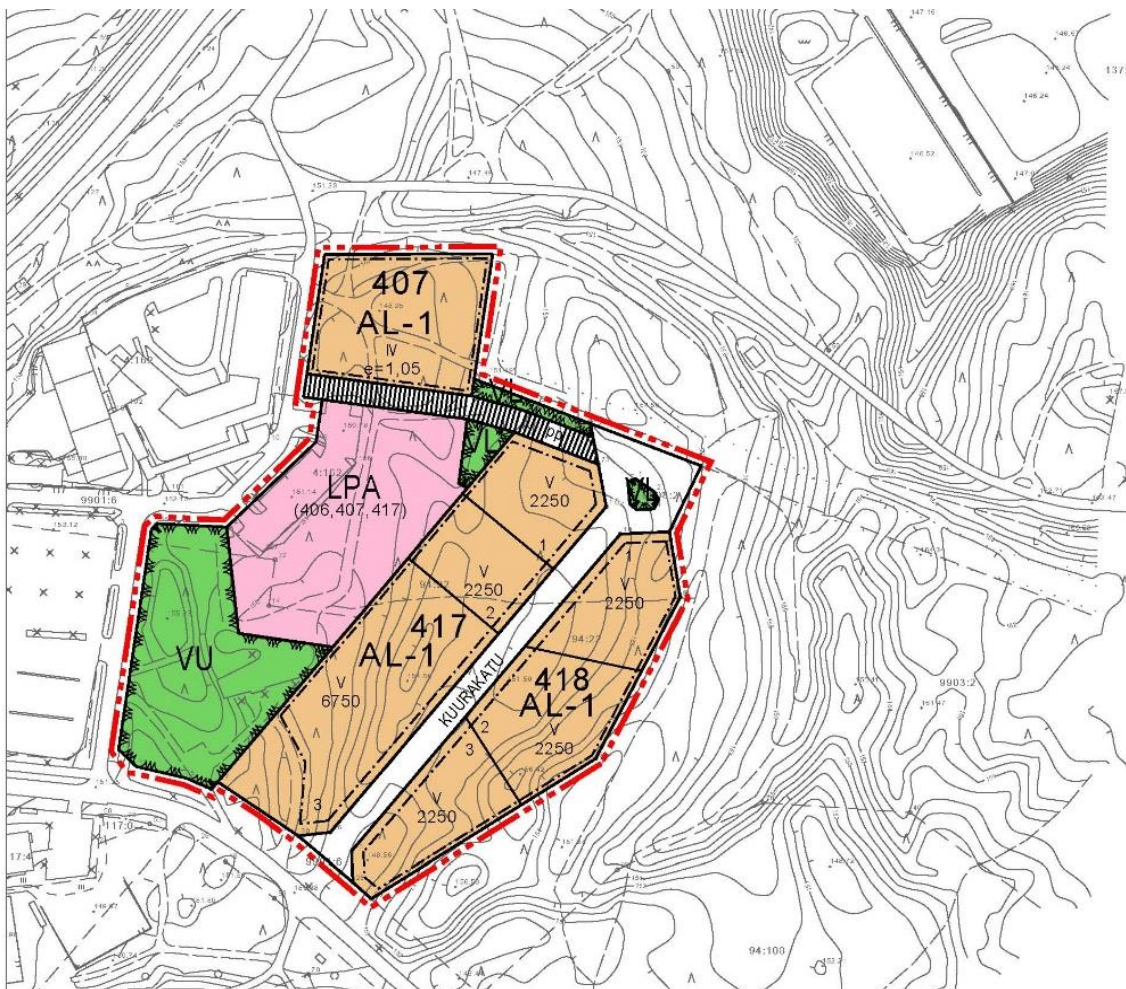


Kuva 2. Maisemakallion asemakaava.

## Kuurakadun asemakaavamuutos

Kuurakadun asemakaavan muutos on käynnistynyt alueella maata omistavan yhtiön aloitteesta ja hankkeesta on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimus. Asemakaavamuutoksen myötä suurin sallittu kerrosluku on korotettu viiteen kortteleissa 417 ja 418, ja neljään korttelissa 407. Kortteleissa 407, 417 ja 418 on sallittu muutettavassa kaavassa osoitettujen käyttötarkoitusten lisäksi myös asuinkäyttö.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen vireilletulon ja kaavahanketta koskevan kaavoituksen käynnistämissopimuksen 7.11.2023. Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 24.11.2023 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 24.11.2023-2.1.2024 välisenä aikana. Kaavaluonnos on pidetty nähtävillä keuhattalvella 2024 ja kaavaehdotus 16.4.-17.5.2024 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi Kuurakadun asemakaavan 18.6.2024. Hyväksymispäätöksestä ei valitettu ja kaavan voimaantulosta kuulutettiin 30.8.2024.



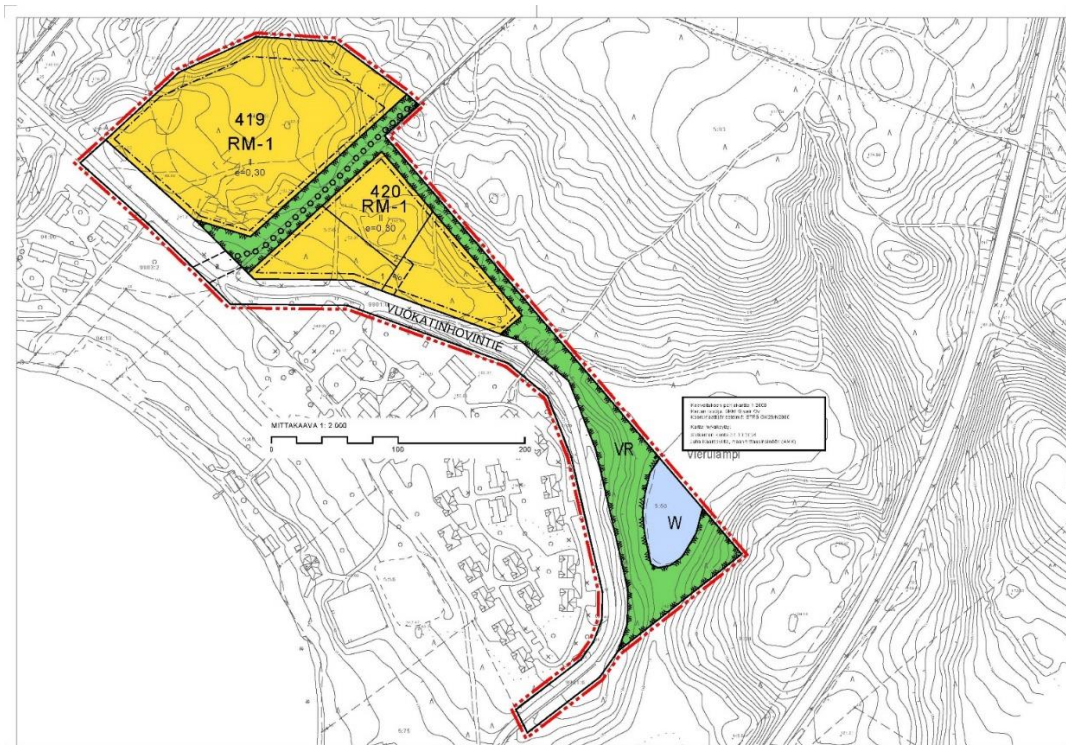
Kuva 3. Kuurakadun asemakaava.

## 4.2. Vireillä olevat asemakaavat

### Vuokatinhovientien varsi, korttelit 419 ja 420

Kunta on ostanut korttelin 420 opiskelijatalon rakentamista varten. Kortteli on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa matkailurakentamiseen, eikä suunniteltu hanke ole asemakaavan mukainen. Suunnittelualue rajoittuu yleiskaavan mukaiseen keskustatoimintojen alueeseen, jossa erilaiset käyttötarkoitukset ovat sekoittuneet. Kaavahankkeen keskeisimpänä tarkoituksena on selvittää käyttötarkoituksiltaan sekoittuneen keskustatyyllisen alueen laajentumisen edellytykset kortteleiden 419 ja 420 osalta siten, että näihin kortteleihin olisi mahdollista rakentaa majoitusrakennusten lisäksi myös asuinrakennuksia. Kortteli 419 on yhtiöiden omistuksessa ja korttelin omistajien kanssa on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen vireille tulon sekä korttelin 419 omistajien ja kunnan välisen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 22.10.2024. Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä on kuulutettu 5.11.2024 ja OAS on pidetty nähtävillä 5.11.-5.12.2024 välisenä aikana. Kaavaluonnos on asetettu nähtäville 3.12.2024-3.1.2025 väliseksi ajaksi, kuten myös päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavahanke edennee ehdotusvaiheeseen keväällä 2025.

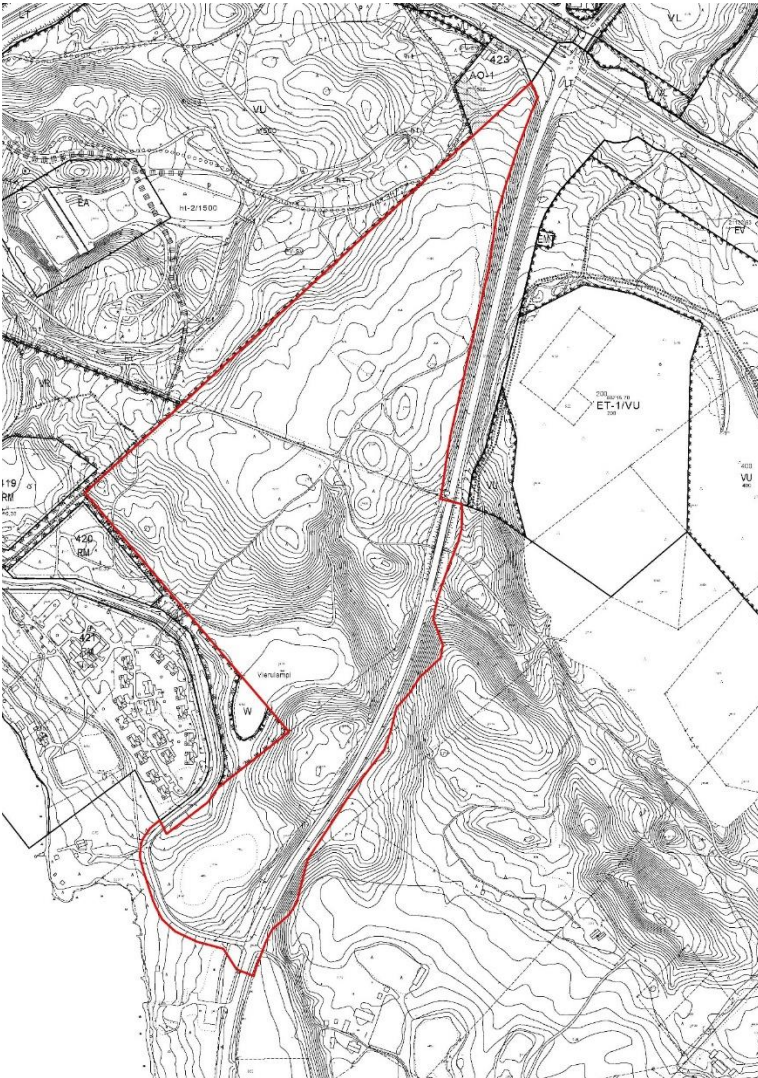


Kuva 4. Vuokatinhovientien varren kaavaluonnos.

## Piimäheikin asemakaava

Asemakaavahankkeen tarkoituksena on selvittää urheiluhallin rakentamisedellytykset Piimäheikin kankaalle, tarvittavat reitti- ja kulkuyhteydet mahdollisesti tulevaa urheiluhallia varten sekä jalan- kulkua- 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.



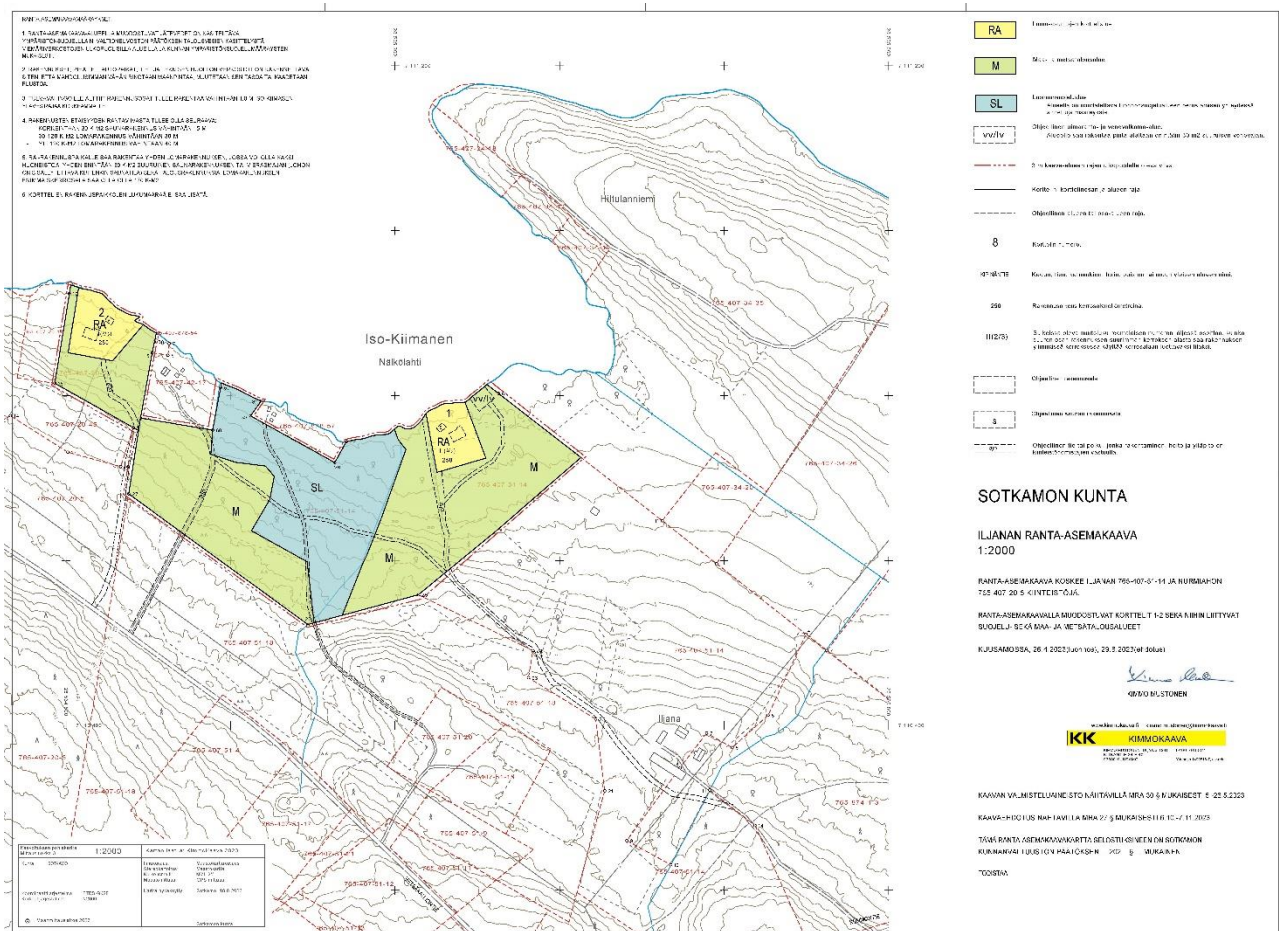
Kuva 5. Piimäheikin asemakaava-alueen rajausta punaisella.

## 4.3. Vuonna 2024 voimaan tulleet ranta-asemakaavat

### Iljanan ranta-asemakaava

Iljanan ranta-asemakaava-alue sijaitsee Iso-Kiimasen etelärannalla Näkölahdessa. Iljanan ranta-asemakaavalla on siirretty yleiskaavan mukainen lomarakennuspaikka luonnonsuojelualueen ulkopuolelle ja varattu uimaranta- ja venevalkama-alue takamaastossa olevaa omakotitaloa varten kiinteistöllä Iljana 765-407-51-14. Lisäksi on osoitettu hyväksytyin mitoituksen mukainen uusi lomarakennuspaikka yleiskaavassa osoitetun rantasaunan tilalle kiinteistöllä Nurmiaho 765-407-20-5.

Iljanan ranta-asemakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen on järjestetty keväällä 2023 ja kaavaehdotus on pidetty nähtävillä 6.10.-7.11.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi Iljanan ranta-asemakaavan 30.1.2024, eikä hyväksymispäätöksestä valitettu. Iljanan ranta-asemakaava tuli voimaan 15.3.2024.



Kuva 6. Iljanan ranta-asemakaava.

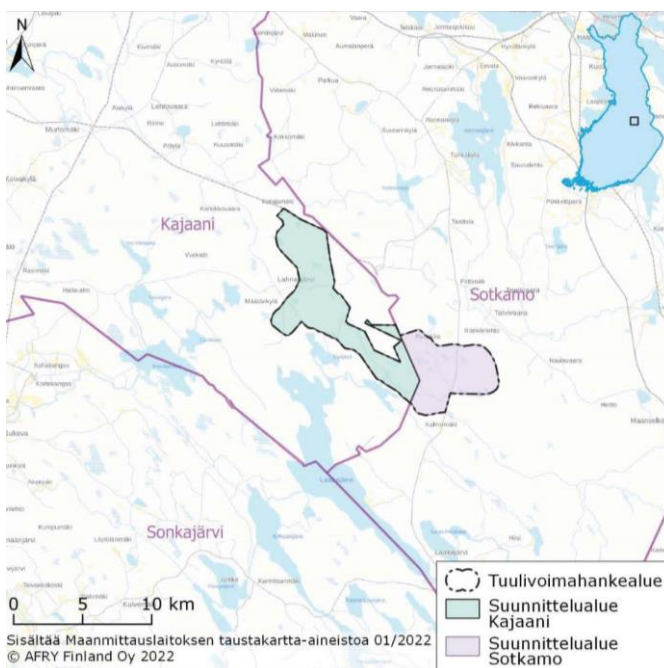
## 4.4 Vireillä olevat yleiskaavat

### Sivakkalehdon tuulivoimayleiskaava

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

Hankkeelle tullaan soveltamaan YVA-menettelyä. Alustavien vaihtoehtojen perusteella koko tuulivoima-alueelle olisi mahdollista sijoittaa noin 30-35 tuulivoimalaa, joista Sotkamon puolelle noin 11-13 voimalaa. Yksittäisen tuulivoimalan niemellisteho olisi 6-10 MV. Kaavamenettelyssä tullaan selvittämään eri vaihtoehtoja esimerkiksi voimaloiden sijoituspaikkojen ja niiden lukumäärän, tuulivoimapuiston sähköverkkoon liittämisen ja tuulivoima-alueen lopullisen koon osalta.

Hankkeen 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 aikataulu on viivästynyt. Hankkeen YVA -selostuksen laadinta on käynnissä ja sen on tarkoitus tulla nähtäville kesällä 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.

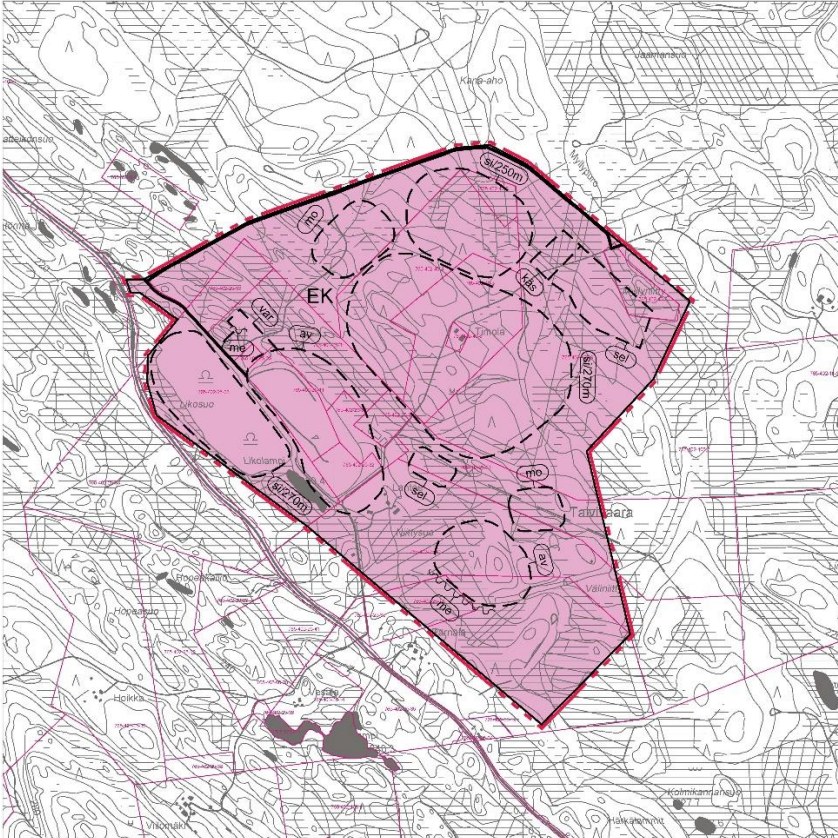


Kuva 7. Sivakkalehdon tuulivoimayleiskaava-alueen rajaus ja sijainti.

## 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 suunnitellun laajennuksen pinta-ala 178,17 ha, jolloin laajennetun kaivospiirin kokonaispinta-alaksi muodostuu 226,6 ha.

Kaavanhanke on käynnistynyt kaivosyhtiön aloitteesta ja kaavahankkeesta on laadittu kaavoitus sopimus. Kunnanhallitus on hyväksynyt yleiskaavan vireille tulon sekä Sotkamon kunnan ja Elementis 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. Uutelan kaivoksen yleiskaava edennee hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2025 alkupuolella.



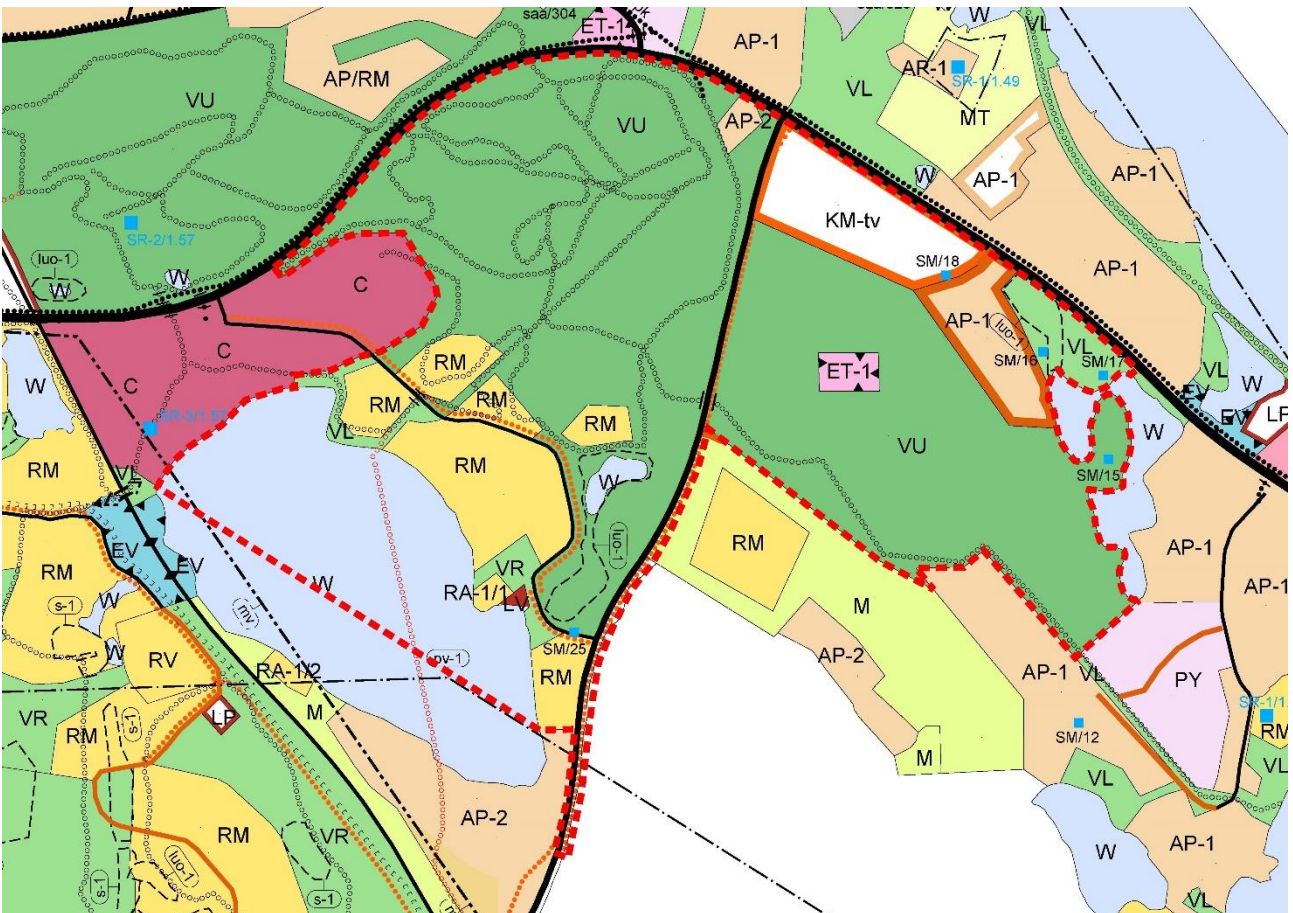
Kuva 8. Uutelan kaivoksen osayleiskaavaehdotus.



## 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 Nurmostien 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



Kuva 9. Vuokatin yleiskaavan muutos / muutettavan kaavan rajausta punaisella katkoviivalla.

## 5. Kirkonkylän kehittäminen

Kunnanvaltuusto hyväksyi Sotkamon kirkonkylän masterplanin ja siihen liittyvän taajamakuvali- sen tarkastelun kokouksessaan 31.10.2023. Masterplanin ja siihen liittyvän taajamakuvali- sen tarkastelun tarkoituksena on luoda kokonaisvaltainen kuva ja ratkaisuehdotuksia kirkonkylän elinvoi- man turvaamiseksi ja kehittämiseksi sekä ohjata myöhempää kaavoitusta. Raportissa ei noussut esille sellaisia kehittämistoimenpiteitä, joiden toteuttaminen edellyttäisi kirkonkylän yleiskaavallista tarkastelua. Sen sijaan masterplaniin perustuen on tarkoitus käynnistää lähivuosina asemakaava- hankkeita kirkonkylän ydinkeskustan alueella. Ensimmäisenä tullaan käynnistämään torin ympäris- tön asemakaavan muutos. Asemakaavamuutoksen tausta-aineistoksi on laadittu torialueen kehittä- missuunnitelma, jonka kunnanhallitus on hyväksynyt 16.9.2024. Asemakaavoitettavan alueen ra- jauksen määrittelemiseksi täytyy vielä tehdä pysäköintiin liittyviä selvityksiä ennen kuin torin ym- päristön kaavahanke voidaan käynnistää. Todennäköisesti torin ympäristön asemakaavamuutos tulee käynnistymään kevääseen 2025 mennessä.

## **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. Muutoksenhakuviranomainen 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. Kaarnakujan, Naavakujan ja Vasikkahaankadun varrella olevat korttelit on osoitettu asemakaavassa lomarakentamiseen, mutta Ollinpellonkadun varrella on kaksikymmentä pysyvään asumiseen soveltuvaa tonttia. Tällä hetkellä kaikki Ollinpellonkadun varrella olevat tontit on myyty tai varattu. 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 keskustaajaman 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 viisi omakotitalotonttia. Kolme omakotitalotonttia on varattu, samoin kuin molemmat asuinpientalojen korttelialueet. Leivolanlahden alueella on siis vielä vapaana 12 omakotitalotonttia.

Asemakaava-alueella olevia kunnan vakituiseen asumisen tontteja on myyty viimeisen kymmenen vuoden aikana muutamia/vuosi. Vuonna 2024 asemakaava-alueelta luovutettiin rakentajille kuusi 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**

Rakentamislaki hyväksyttiin eduskunnan täysistunnossa 1.3.2023 ja se astuu voimaan vuoden 2025 alusta. Rakentamislakiin ollaan tekemässä ns. korjaussarjaa jo ennen lain voimaan tuloa. Rakentamislain korjaussarja oli lausunnolla alkuvuonna 2024 ja lakiesitys on hyväksytty siten, että korjaussarja tulee voimaan yhtä aikaa rakentamislain kanssa vuoden 2025 alusta.

Rakentamislakiin ei sisälly alueidenkäyttöä ja maapolitiikkaa koskevat säännökset, vaan ne jäivät entiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin, jonka nimi muuttuu 1.1.2025 alueidenkäyttölaiaksi. Ympäristöministeriö on asettanut työryhmän valmistelemaan ehdotuksen uudeksi alueidenkäyttölaiaksi.

Uuden rakentamislain myötä ilmastonmuutoksen hillintä on tuotu voimakkaammin osaksi rakentamisen lainsäädäntöä. Nykyiset rakennuslupa ja toimenpidelupa korvataan yhdellä lupamuodolla, rakentamisluvalla. Lupaa edellyttävien rakentamishankkeiden kynnystä nostetaan siten, että jatkossa esimerkiksi alle 30 neliön varaston tai pihasaunan voi rakentaa ilman lupaa, kunhan rakentamis- ja kaavamääräykset sekä rantarakentamisen säännökset täyttyvät. Kaikki rakennukset kuluttavat jatkossakin tontin rakennusoikeutta. Lakiuudistus antaa pohjan rakennetun ympäristön digitalisaatiolle ja keskeisin muutos liittyy tietojen yhdenmukaisuuteen; jatkossa rakennusluvitus ja alueidenkäytön suunnitelmat tehdään yhteentoimivan tietomallin muotoisina koneluettavassa muodossa.

Uuden rakentamislain voimaantulon myötä myös Sotkamon kunnan rakennusjärjestys on uudistettava. Rakennusjärjestyksen uudistus käynnistyy vuoden 2025 aikana.

**Sotkamossa 4.1.2025**

**Juha Kaaresvirta**

**kaavoittaja**