

# SOTKAMON KUNTA

## PERKIÖN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS

LUONNOS 28.4.2022

EHDOTUS 3.9.2022

SOTKAMON KUNNANVALTUUSTO HYVÄKSYNYT ...202 .. § ..



---

[www.kimmokaava.fi](http://www.kimmokaava.fi) [kimmo.mustonen@kimmokaava.fi](mailto:kimmo.mustonen@kimmokaava.fi)

**KK**

**KIMMOKAAVA**

KIMMO MUSTONEN DI(YKS 124)  
KITKANTIE 34 F 40  
93600 KUUSAMO

0400 703 521

Y-tunnus 1490816-7, alv-rek

\*\*\*\*\*

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
<b>2. TIIVISTELMÄ</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Kaavaprosessin vaiheet</b>	<b>4</b>
<b>2.2. Asemakaava</b>	<b>4</b>
<b>2.3. Asemakaavan toteuttaminen</b>	<b>4</b>
<b>3. LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Selvitys suunnittelualan oloista</b>	<b>5</b>
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	10
3.1.5 Muinaismuistot	10
<b>3.2. Suunnittelutilanne</b>	<b>10</b>
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>15</b>
<b>4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve</b>	<b>15</b>
<b>4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset</b>	<b>15</b>
<b>4.3. Osallistuminen ja yhteistyö</b>	<b>16</b>
4.3.1. Osalliset	16
4.3.2. Vireilletulo	16
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	17
<b>4.4. Asemakaavan tavoitteet</b>	<b>18</b>
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet	18
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet	20
<b>4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</b>	<b>20</b>
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi	20
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet	20
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
Vaikutukset talouteen	21
Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen	21
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	22
Vaikutukset kulttuuriin	22
Muut kaavan merkittävät vaikutukset	22
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	22
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>22</b>
<b>5.1. Kaavan rakenne</b>	<b>22</b>
5.1.1. Mitoitus	22
5.1.2. Palvelut	24
<b>5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</b>	<b>24</b>
<b>5.3. Aluevaraukset</b>	<b>24</b>
5.3.1. Korttelialueet	24
5.3.2. Muut alueet	24
<b>5.4. Kaavan vaikutukset</b>	<b>24</b>
<b>5.5. Ympäristön häiriötekijät</b>	<b>24</b>
<b>5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset</b>	<b>25</b>
<b>5.7. Nimistö</b>	<b>25</b>
<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>25</b>
<b>6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</b>	<b>25</b>
<b>6.2. Toteuttaminen ja ajoitus</b>	<b>26</b>
<b>6.3. Toteutuksen seuranta</b>	<b>26</b>
<b>OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA</b>	<b>29</b>

\*\*\*\*\*

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

SOTKAMON KUNTA

PERKIÖN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS KORTTELEISSA 1-12  
SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ VIRKISTYS-, ERITYIS- JA LIIKENNEALUEILLA

KAAVAN MUUTOKSEN TARKOITUKSENA ON MUUTTAA KORTTELEIDEN KÄY-  
TÖTARKOITUKSET TÄMÄN HETKEN TARPEITA VASTAAVIKSI SEKÄ TARKIS-  
TAA ALUEIDEN RAJOJA JA RAKENNUSOIKEUKSIA

### KAAVAN LAATIJA:

DI (MAANMITTAUS, YKS 124) KIMMO MUSTONEN  
KIMMOKAAVA  
OS. KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO  
0400 703 521  
[kimmo.mustonen@kimmokaava.fi](mailto:kimmo.mustonen@kimmokaava.fi)

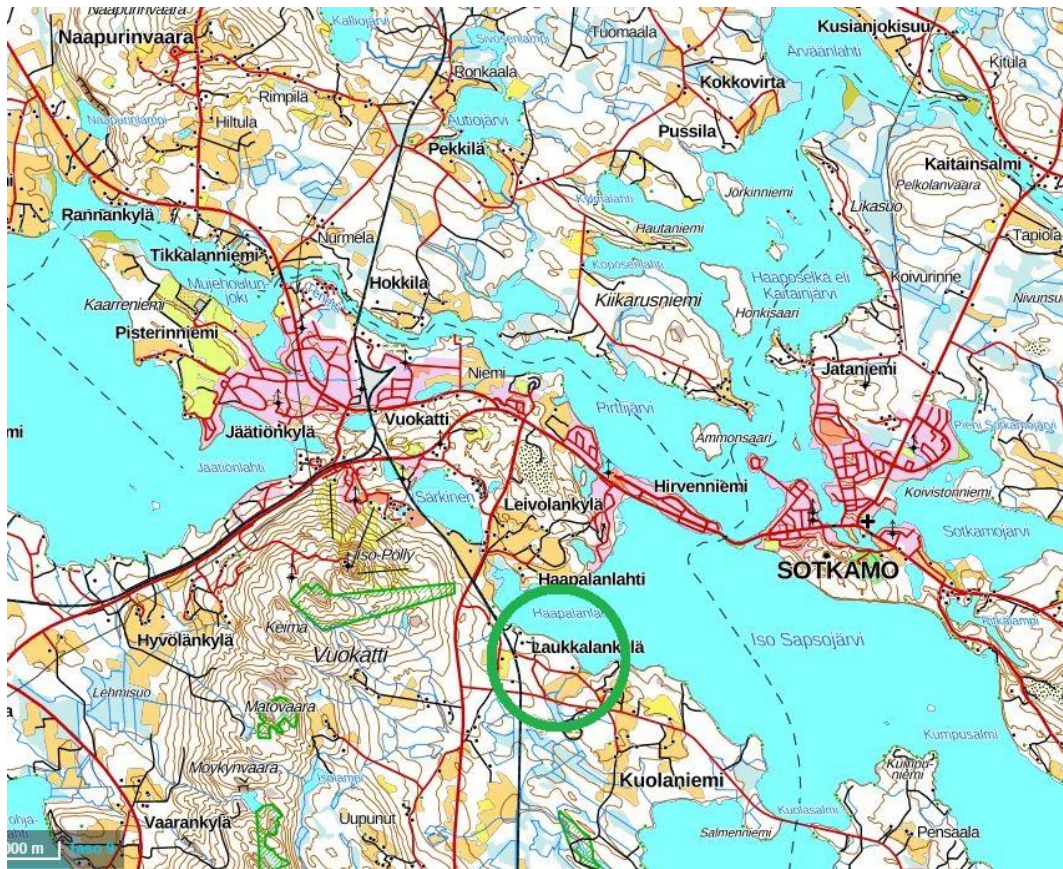
### KAAVAN VIREILLETULO:

- SOTKAMON YMPÄRISTÖ- JA TEKNISEN LAUTAKUNNAN PÄÄTÖS 27.4.2022 § 53
- VIREILLETULON KUULUTUS 3.5.2022
- OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ 3.5.2022 ALKA-  
EN

### KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO (=KAAVALUONNOS) NÄHTÄVILLÄ MRA 30 §  
MUKAAN 3.5.-3.6.2022
- SOTKAMON YMPÄRISTÖ- JA TEKNISEN LAUTAKUNNAN PÄÄTÖS ... 2022 § .
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ ... 202 ...
- SOTKAMON KUNNANVALTUUSTO HYVÄKSYNYT ... 202 ...

Valokuvat: Kimmo Mustonen 6.11.2020 ja 17.11.2021



Kuva 1 Kaava-alueen yleispiirteinen sijainti (Kartta: Maanmittauslaitos, Kiinteistötietopalvelu, 7.11.2021)

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajien aloitteesta v. 2020 kesällä naapureita kuultaessa alkuperäisen kaava-alueen vieressä olevaa aluetta koskevan kaavan laajennuksen yhteydessä. Laajennus oli jo niin pitkällä, ettei muutosta siihen ollut syytä liittää.

Kaavan luonnostelu alkoi v. 2020 lopulla aiemman kaavatyön yhteydessä.

Ympäristö- ja tekninen lautakunta päätti 27.4.2022 § 53 osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville ja muutoksen käynnistämisestä. Kaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin 3.5.2022, jolloin myös kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä 3.5.-3.6.2022. Ympäristö- ja tekninen lautakunta päätti ... 2022 § ... Kaavaehdotus oli nähtävillä ... 202 .... Ympäristö- ja tekninen lautakunta ... 202 ...ja Sotkamon kunnanhallitus ... 202 ...esittivät ..... Sotkamon kunnanvaltuusto ... 202 ....

### 2.2. Asemakaava

Alkuperäinen ranta-asemakaava on osittain normaali omarantainen kaava ja osittain Vuokatin matkailukeskuksen läheisyyden vuoksi matkailurakentamista osoittava yhteisranta-kaava. Tilan läpi menevän tien varressa on vesi- ja viemäriverkosto, joten tätä aluetta ja muuta tarvetta varten on kaavaan otettu myös pysyvän asumisen tontteja.

Muutosalueen pinta-ala on n. 22,7 ha ja siihen kuuluu Iso Sapsojärven etelärannan muuntamatonta rantaviivaa n. 850 m. Se on muunnettuna suunnilleen saman verran, koska ranta on verrattain suoraviivainen, vesistö on riittävän leveä eikä muitakaan rajoittavia tekijöitä ole.

Alue on Sotkamon keskustaajaman ja Vuokatin matkailukeskuksen välittömässä läheisyydessä liitekarttojen osoittamalla tavalla. Kaava-alue kuuluu Pirttijärvi-Kiimanen-Sapson rantayleiskaavan alueeseen, jossa on edellytetty ranta-asemakaavan laatimista tälle alueelle. Alueen ensimmäinen ranta-asemakaava on hyväksytty Sotkamon kunnanvaltuustossa 27.1.2009 § 15 ja 31.3.2009 § 33. Kaavan laajennus itäosaan on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021 § 3.

### 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta rakentamisen osalta. Kajave Oy vastaa sähköhuollosta ja alue liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Toteuttaminen jatkuu varsin pian kaavan vahvistumisen jälkeen, koska useita rakennuspaikkoja on jo rakentunut ja myyty. Alue sopii erittäin hyvin pysyvään asumiseen sekä loma- ja matkailurakentamiseen.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

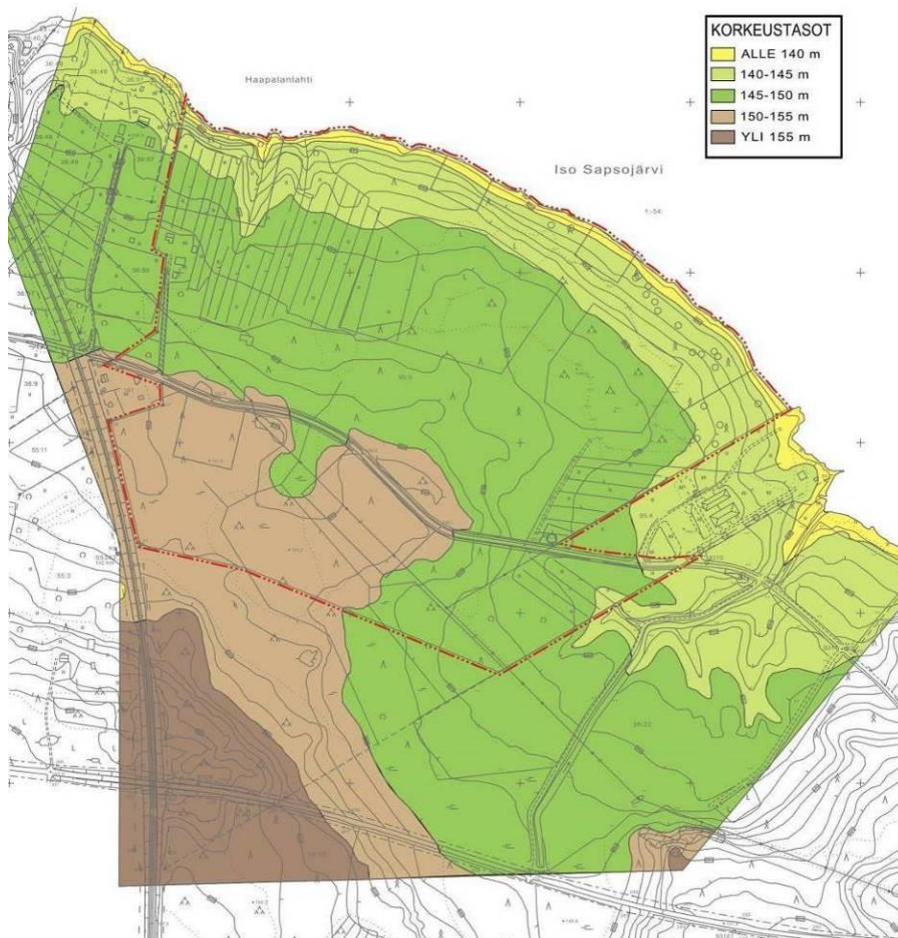
##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on erittäin hyvin asumiseen, lomakäyttöön ja matkailurakentamiseen soveltuvaa rantaa; Sotkamon keskustaajama ja Vuokatin kasvava matkailukeskus ovat erittäin lähellä hyvien kulkuyhteyksien varrella, vesistö on puhdas ja kirkasvetinen, kasvillisuus ja ranta on hyvää jne.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Alkuperäistä luonnonympäristöä on varsin vähän. Alue on osittain ollut peltoa, mutta ne ovat metsittyneet. Teiden ja rakennusten toteuttamisen yhteydessä on puustoa hakattu ja näkyviä järvelle avarrettu. Maasto laskee tasaisesti kohti järveä.

Korkeuserot vaihtelevat Iso Sapsojärven normaalikorkeudesta 137,9 m tasosta alueen eteläosan n. 152 m tasoon. Korkeustasoja on esitetty oheisella kartalla koko alkuperäisen kaavan ja sen ympäristön osalta. Järven säännöstelyväli on 136.15-138.65 (N60).



Kuva 2 Korkeustasot

\*\*\*\*\*

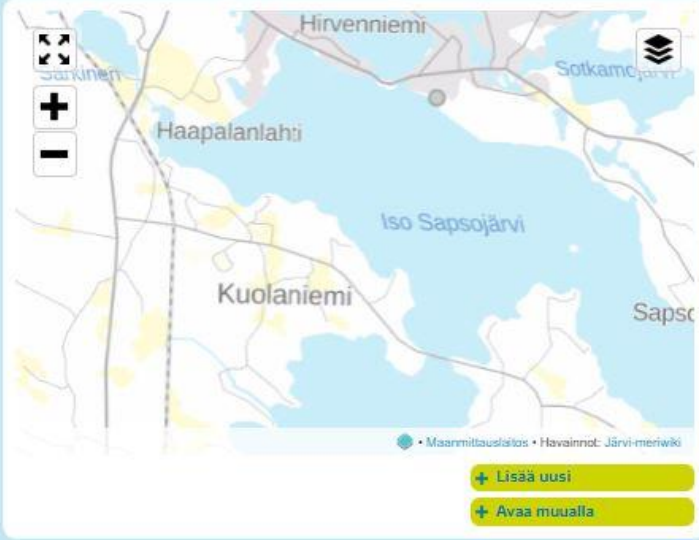
Järven vesi on varsin puhdasta, vaikkakin läheiset taajamat, maatalous, metsäojitukset jne ovat siihen jonkin verran vaikuttaneet. Viljeltyjen alueiden määrä ja täten uusi kuormitus vesistöön on vähentynyt. Samoin asutuksen aiheuttama kuormitus on pienentynyt parantuneen jätevesien käsittelyn ansiosta. Ohessa on SYKE:n ylläpitämän Järvi-meri wiki -tietopalvelun yleistiedot Sapsojärvistä sekä SYKE:n tiedot vedenlaadusta. Alue ei ole pohjavesialuetta.

## Sapsojärvet (59.861.1.001)

Sapsojärvet on iso järvi Oulujoki (59) -päävesistössä. Se sijaitsee Kainuun maakunnassa ja kuuluu Kainuun ELYn ympäristövastualueeseen. Piiota kaikki tiedot

Järvi	Perustiedot	Hallinnolliset alueet
Nimi: Sapsojärvet	Pinta-ala: 1 974,04 ha	Kunta: Sotkamo
Järvinumero: 59.861.1.001	Syvyys: 25,73 m	Maakunta: Kainuun maakunta
Vesistöalue: Sapsojärvien lähialue (59.861)	Keskisyvyys: 6,43 m	ELY-keskus: Kainuun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Päävesistö: Oulujoki (59)	Tilavuus: 126 851 000 m <sup>3</sup>	Vesienhoitoalue: Oulujoen-lijoen vesienhoitoalue
	Rantaviiva: 44,43 km	
	Korkeustaso: 137,9 m	

Nämä tiedot ovat peräisin Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) tietojärjestelmistä eikä niitä voi muokata. Jos havaitset tiedoissa virheitä voit ilmoittaa niistä Kahvihuoneen Virheet ja korjaukset -osastolla.



+ Lisää uusi  
+ Avaa muualla

**Keskustelut**

Tälle järvelle ei ole tuoreita keskusteluja

**Uusimmat havainnot**

7 joulukuuta 2011  
**Yhtenäinen jääpeite**  
Hiukan uimaranta

6 joulukuuta 2011  
**Osittain jäässä**  
Hiukan uimaranta

2 joulukuuta 2011  
**Ei jäätä**  
Hiukan uimaranta

Tallenna omat havaintosi  
Havaintolähettilä!

**Vesistöennusteet**

Tälle järvelle ei ole saatavilla vesistöennusteita

**Kalat**

Kala-atlas:  
Ahven, Hauki, Jokirapu, Muikku ja Siika

Tarkemmat tiedot: ➔

**Järven erityispiirteet**

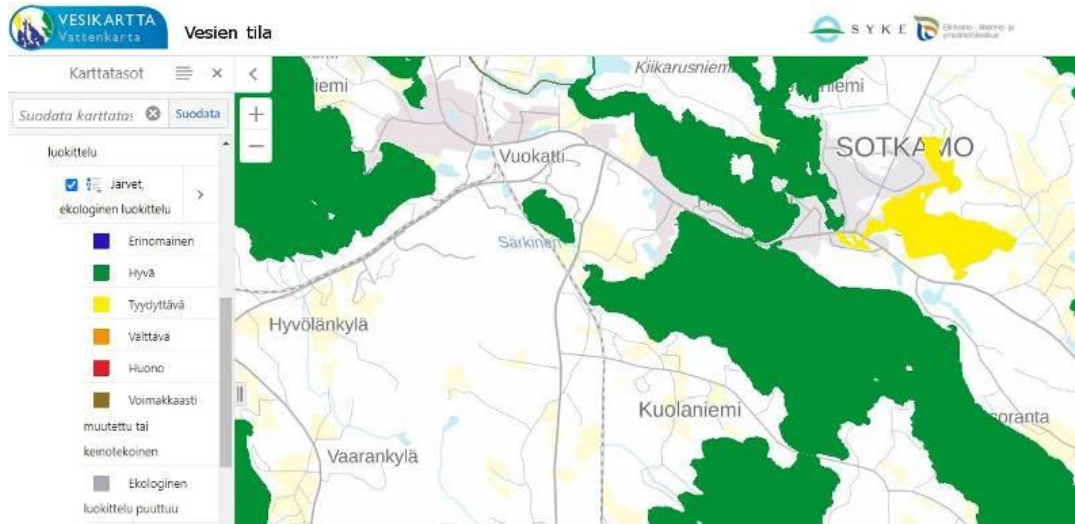
Sapsojärvet sijaitsee Kainuun maakunnassa, Sotkamon keskustan etelä- ja länsipuolella. Se koostuu kahdesta lähes erillisestä järvestä: Iso Sapsojärvi ja Kiantajärvi. Niiden välissä on Kuolansalmi. Järvi on keskikokoinen ja on Oulujoen päävesistössä.

**Nykytila ja suojelu**

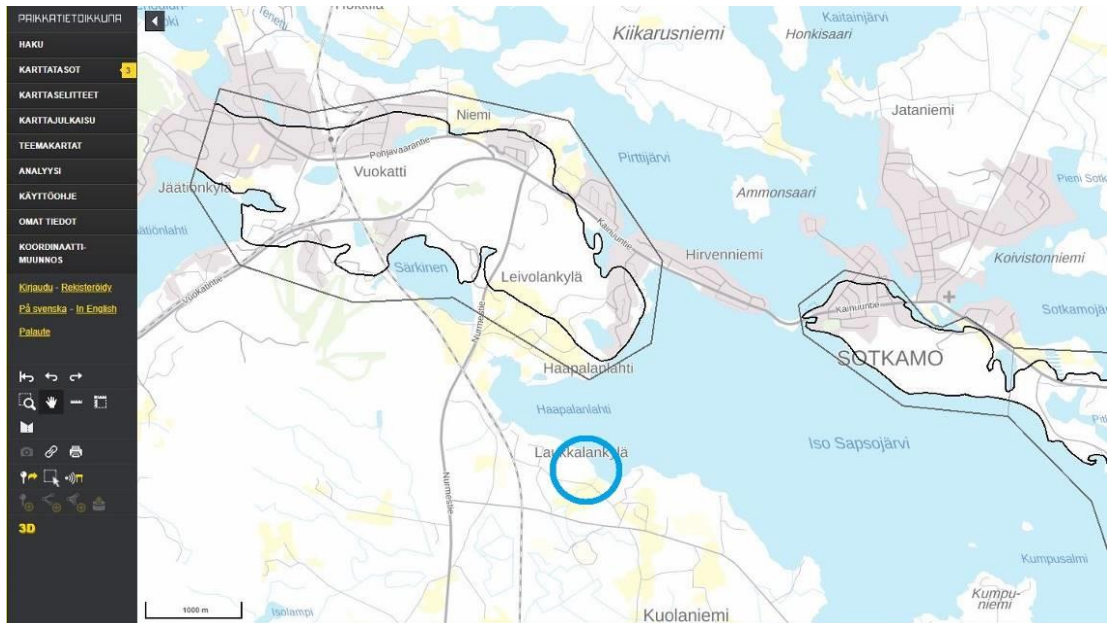
Kuva 3 Tietoja Sapsojärvistä (Lähde: Järvi-meriwiki, 30.7.2020)

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



**Kuva 4 Sapsojärvien veden laatu on hyvä (Kartta: SYKE, Vesikartta 30.7.2020)**



**Kuva 5 Muutosalue ei ole pohjavesialuetta, jota on Vuokatin ja Sotkamon taajaman alueilla (Kartta: Paikkatietoikkuna, 31.7.2020)**

Alueen metsälain mukaisten arvokkaiden elinympäristöjen ja luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisten erityisten luontotyyppien inventointi on tehty osittain yleiskaavoituksen yhteydessä ja täydentävällä inventoinnilla syksyllä 2007 alkuperäiselle kaavalle. Muutoksen johdosta ei uuden selvityksen laatiminen ole tarpeen. Rakennuspaikkojen sijainti etenkin rannan lähellä säilyy aiemman kaavan mukaisena. Sisämaassa rakentamisalueita huomattavasti vähennetään. Alueen teiden, rakennusten, pihojen ym. rakentaminen on muuttanut luonnontilaa käsiteltyn suuntaan. Aiemman kaavan luonnontilojen huomioimista koskevat määräykset ja aluevaraukset pidetään pääpiirteissään ennallaan niitä kuitenkin tarkentaen. Alueen luonne selviää selostuksen kartoilta, valokuvilta ja ilmakuvilta.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alkuperäisen kaavan laatimisen aikaan alueella oli vain kiinteistön talouskeskus korttelissa 1. Kaavan myöhemmin tehdyllä laajennusalueella oli alun perin seurakunnan leirikeskukseksi tehdyt rakennukset, jotka sittemmin muutettiin perhekotitoimintaan. Nyt ne ovat matkailukäytössä. Kaavan hyväksymiseen jälkeen on kortteleihin 2-4, 6-7

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

ja 10-11 rakennettu asuin-, loma-, sauna- ja talousrakennuksia. Tässä korttelinumero-  
rointi on muutoksen mukainen. Samoin tiestöä on tehty. Vesi- ja viemärijohto kulkee  
kaava-alueen eteläreunassa tietä noudattaen sekä lisäksi linjat toteutuneille raken-  
nuksille. 20 kV sähkölinja kulkee alueen läpi. Avolinja kaapeloidaan lähiaikoina.



**Kuva 6 Korttelien 6 ja 7 eteläpuolella oleva uusi tie**



\*\*\*\*\*



**Kuva 7 Korttelin 2 rakennuspaikan 2 rakennuksia**





**Kuva 8 Korttelin 2 rakennuspaikan 1 rakennuksia**



**Kuva 9 Alueen itäosan uusia rakennuksia**

### **3.1.4 Maanomistus**

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

### **3.1.5 Muinaismuistot**

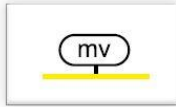
Alkuperäisen ranta-aseமாகাavan ja sen laajennuksen yhteydessä Kainuun museo on ilmoittanut, ettei alueella ole tiedossa olevia kiinteistä muinaisjäännöksiä. Muutoksella korttelialueita ei tule uusille alueille ja kortteleiden pinta-alat eivät merkittävästi muutu. Uusia selvityksiä ei ilmeisesti tarvita.

## **3.2. Suunnittelutilanne**

### **3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

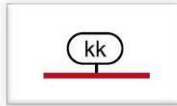
**Kainuun maakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.5.2007 ja vahvis-





### Matkailun vetovoima-alue

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



### KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Kehittämismerkinnällä **kk** osoitetaan Kainuun maakuntakeskuksena yhteisesti kehitettäviä Kajaanin ja Sotkamon keskustaajamien aluetta.

#### **Suunnittelumääräys:**

Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena. Aluetta 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. Vesiliikennettä varten tulee varata riittävästi laituri- ja rantautumispaikkoja.

## Maakuntakaava-alueita koskevat yleismääräykset

### Rantojen käyttö

#### **Yleisiä suunnittelumääräyksiä:**

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon luonnon- ja maisema-arvot, vesihuollon järjestäminen sekä maanomistajien välinen tasa- puolisuus. Rantarakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan riittävä vapaan rantaviivan määrä, viihtyisyys sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet.

### Turvetuotanto

#### **Yleisiä suunnittelumääräyksiä:**

Turvetuotantoon tulee ottaa ensisijaisesti jo ojitettuja soita tai sellaisia ojittamattomia soita, joiden luonnon- tai kulttuuriarvot eivät ole seudullisesti merkittäviä. Turvetuotantoa tulee harjoittaa siten, että sen aiheuttama paikallinen ja valuma-aluekohtainen vesistön kuormituksen lisäys ei vaaranna vesistöjen tilaa. Suopohjien jälkikäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueelliset maankäyttötarpeet.

### Liikenneturvallisuus

#### **Yleinen suunnittelumääräys:**

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa alueiden käyttöä koskevassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuden edistämiseen sekä sujuvan ja hyvän liikenneympäristön saavuttamiseen.

### Liito-oravan esiintymispaikat

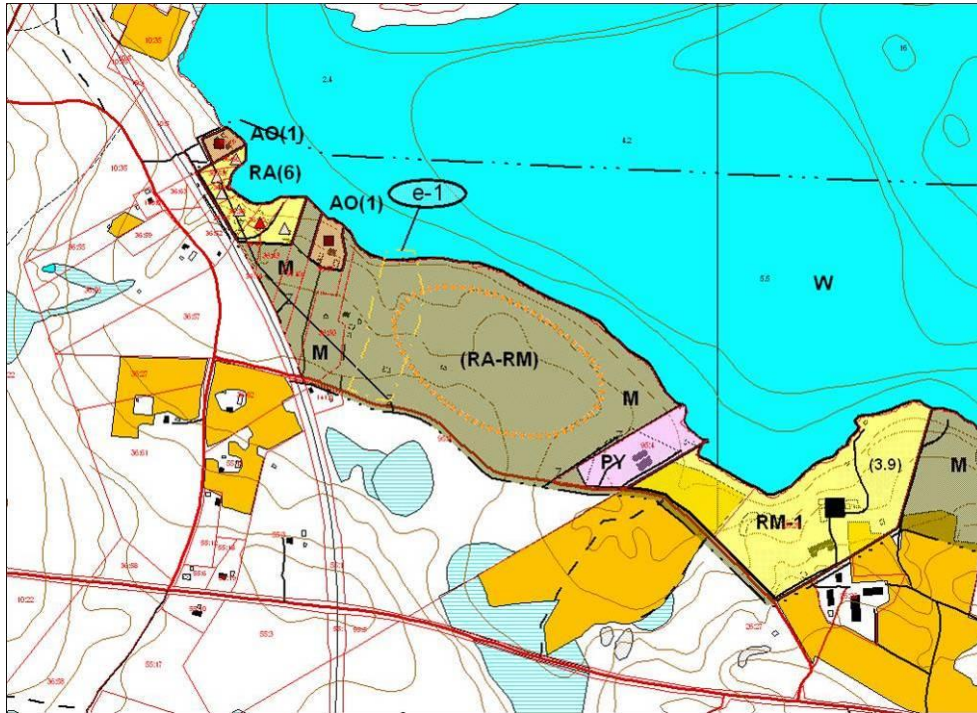
#### **Yleinen suojelumääräys:**

Liito-oravien esiintymisalueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja metsien käsittelyssä tulee turvata liito-oraville tärkeiden pesäpuiden ja niitä suojaavien puiden sekä liikkumisen kannalta riittävän puuston säilyminen.

**Kuva 10 Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä ja sen eräistä merkinnöistä ja määräyksistä. Kaava-alue suunnilleen vihreän nuolen kohdalla (Lähde: Kainuun liitto, nettisivut)**

\*\*\*\*\*

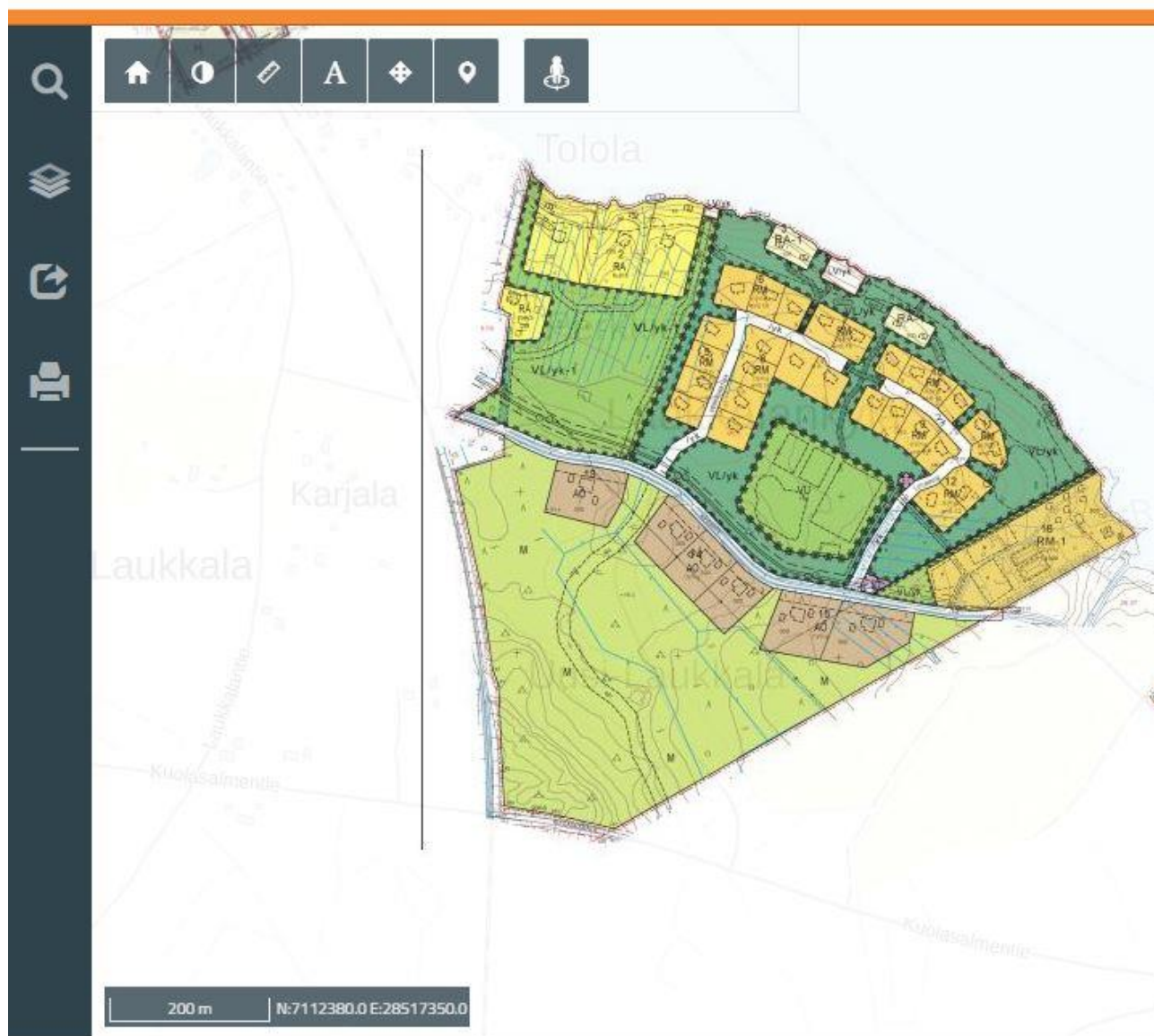
Alueelle on hyväksytty **Pirttijärvi-Kiimanen-Sapson rantayleiskaava** kunnanvaltuustossa. Kaava on saanut osittain lainvoiman. Siinä alue on M -aluetta, jossa on (RA-RM) -merkintä.



**Kuva 11** Ote osayleiskaavasta

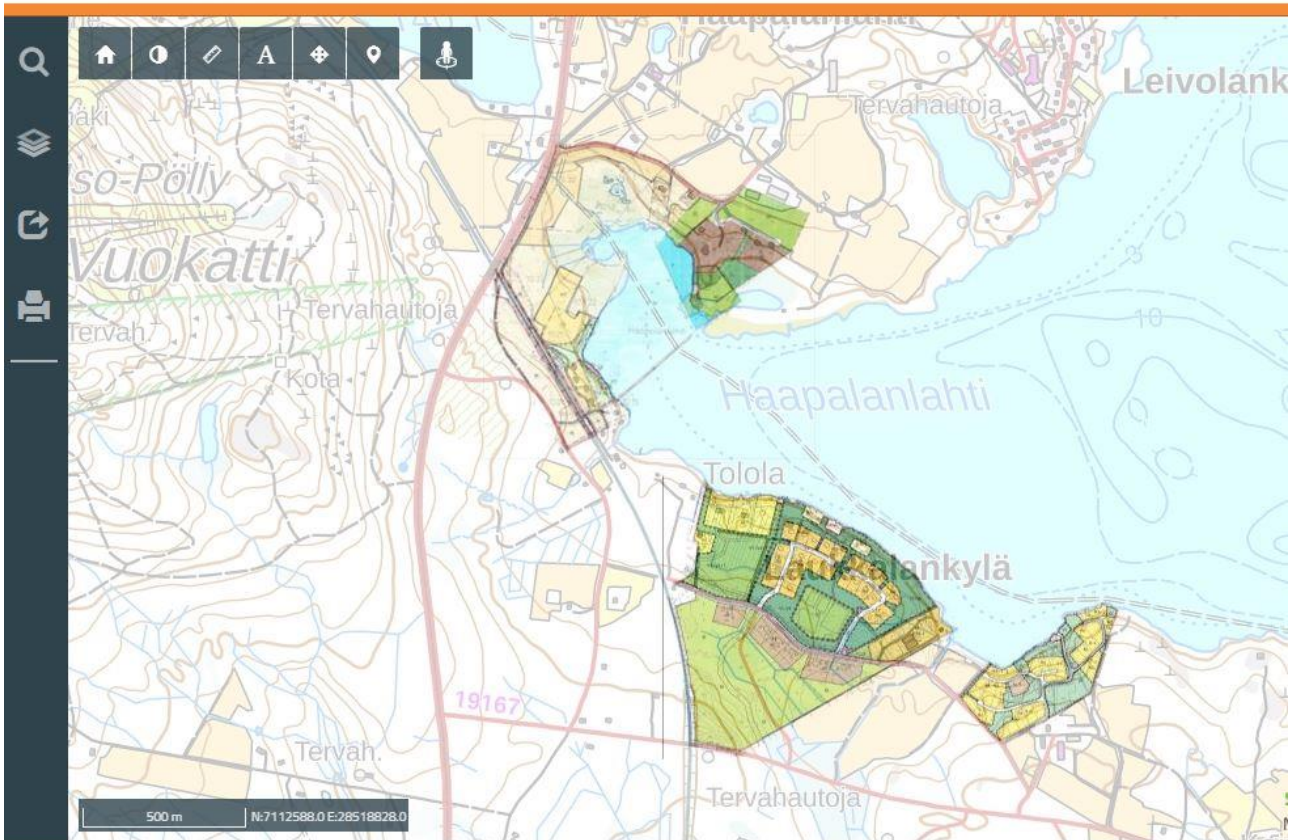
Perkiön ranta-asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.1.2009 § 15 ja 31.3.2009 § 33. Sen laajennus on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021 § 3. Oheisella kuvalla on kunnan karttapalvelun mukainen tilanne Perkiön kaavasta ja lähialueen asemakaavoista.

\*\*\*\*\*



Kuva 12 Voimassa oleva Perkiön ranta-asemakaava (Kartta: Sotkamon Karttapalvelu 7.11.2021)

\*\*\*\*\*



Kuva 13 Lähialueen ranta-asemakaavat (Kartta: Sotkamon Karttapalvelu, 7.11.2021)

Sotkamon kunnanvaltuusto on 26.10.2015 § 65 hyväksynyt **rakennusjärjestyksen**. Se on tullut voimaan 4.1.2016.

Alue ei ole **rakennuskiellossa**.

**Pohjakarttana** käytetään aiemman kaavoituksen yhteydessä laadittua erillistä pohjakarttaa 1:2000. Kartta on laitettu kunnan toimesta ajantasalle rakennusten, rajojen ym osalta ja muutoinkin samalla tarkistettu sekä muunnettu Gk28 -järjestelmään. Kartan on alun perin laatinut FM-Kartta Oy ja sen on Markku Kemppainen hyväksynyt 22.11.1994. Korkeusjärjestelmä on N60. Täydennetty pohjakartta vastaa kaavan päivityksen mukaista tilannetta.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää kaavoitusta rantarakentamisen ohjaamiseksi. Alueen rakentamista ei voida jatkaa halutulla tavalla poikkeamislupamenettelyllä. Kaavoitusmenettelyllä turvataan myös rajanaapureiden oikeudet.

### 4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatiminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajien aloitteesta v. 2020 kesällä. Aluksi oli muutos tarkoitus liittää tekeillä olleeseen kaavan laajennukseen. Sitä ei haluttu kuitenkaan viivästyttää, joten muutos tehdään erillisenä työnä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alun perin 31.3.2022 ja se on nähtävillä 3.5.2022 alkaen.

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

Kaavan luonnostelu alkoi vuoden 2020 maastokäyntien jälkeen ja edellisen kaavanlaajennuksen tultua hyväksytyksi.

Kaavan käynnistämisen johdosta on käyty puhelinkeskusteluja ja sähköpostien vaihtoa kunnan kaavoittajan Juha Kaaresvirran ja maanomistajien kanssa.

### 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- maanomistajat ja asukkaat
  - kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
  - lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
  - matkailijat, kalastajat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne
- kunnan hallintokunnat
  - maankäyttö
  - rakennusvalvonta
  - ympäristötoimi
  - tekninen toimi
  - virkestystoimi
  - elinkeinoitoimi
- yhdyskuntatekniikka
  - Kajave Oy
- viranomaiset
  - Kainuun ja Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskukset
  - Kainuun liitto
  - Kainuun museo
  - Kainuun pelastuslaitos
  - Väylävirasto
- sotkamolaiset seurat ja yhdistykset

#### 4.3.2. Vireilletulo

Uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alun perin 31.3.2022 ja se on nähtävillä 3.5.2022 alkaen, jolloin kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu. Oas on kaavaselostuksen liitteenä ja sitä pidetään ajan tasalla työn kuluessa. Sotkamon kunnan ympäristö- ja tekninen lautakunta on 27.4.2022 § 53 hyväksynyt suunnitelman ja kaavaluonnoksen asettamisen nähtäville.

#### 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä MRA 30 § mukaisesti 3.5.-3.6.2022 välisen ajan. **Mielipiteitä** ei jätetty. **Lausunnoissa** todettiin seuraavaa kaavoittajan vastineella täydennettynä:

- Kainuun liitto 31.5.2022 lausunnossaan toteaa voimassa olevat viisi maakuntakaavaa sekä käynnissä olevan tuulivoimamaakuntakaavan uudistamisen tilanteen. Muutosalue on maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettulla alueella (M). Aluetta koskee matkailun vetovoima-alue (mv) ja osittain kaupunkikehittämisen kohdealue (kk) sekä rantojen käytön yleismääräykset. Muuta huomautettavaa ei ole
  - o kaavamääräyksiä lisätään selostukseen
- Kainuun museo 1.6.2022 toteaa, että aiemman kaavan laajennuksen yhteydessä annetussa lausunnossa on todettu, ettei alueella ole tiedossa olevia kiinteitä muinaismuistoja. Nyt ei korttelialueita ole tulossa uusille alueille eikä lidar -tutkimuksissa ole havaittu uusia muinaisjäänöksiä. Kaavaselostuksen valokuvien mukaan ei alueen maisemointiin ole juuri kiinnitetty huomiota. Rakennetut tontit tulisi pyrkiä sopeuttamaan ympäröivään luon-

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

toon. Luonnon monimuotoisuutta tulisi edistää ja ylläpitää. Rakennuslupien yhteydessä tulisi laatia viherryttämissuunnitelma

- o osa kaavaselostuksen kuvista on otettu rakennusaikana tai välittömästi sen jälkeen, joten on selvää, ettei ympäristöön ole ehditty kiinnittää huomiota. Aiemmin aloitetut tontit ovat erittäin hyvässä kunnossa ja näin varmaan tapahtuu muillakin. Kaavalla ja sen määräyksillä todellinen vaikutusmahdollisuus tähän on suhteellisen vähäistä
- Kainuun Soten ympäristöterveydenhuolto 2.6.2022 toteaa, että kaavaselostukseen tulee tarkentaa etäisyys junaradan ja kaava-alueen välillä sekä esittää liikennemäärät meluvaikutusten arviointia varten
  - o etäisyydet junarataan, liikennemäärät ja meluvaikutusten arviointi täydennetään selostukseen
- Kainuun ELY -keskus 3.6.2022 lausuu, ettei alueella ole valta- tai maakunnallisia asioita tai kohteita, joiden osalta olisi lausuttavaa. Kunnan alueiden käytön suunnittelun kannalta ELY -keskus kiinnittää huomiota mm. että kaavoituksessa on huomioitava luonnonsuojelu. Alueelta on rakennustarkastajan ilmoituksen mukaan tuuli kaatanut puustoa, rantaan johtavia kulkuväyliä on aukaistu ja korttelin 11 läntisen tontin alue on avohakattu, mikä on luo-2 -kaavamääräyksen vastaista. Nämä ovat saattaneet vaikuttaa liito-oravan esiintymiseen. Olosuhteiden säilyminen tulisi paremmin ottaa huomioon metsän käsittelyssä ja kaavamääräyksissä. ELY -keskus katsoo, että luontoselvitys tulisi päivittää ja arvioida kaavamääräysten tilanne. Korttelin 3 osalta tulisi luo-1 -kaavamääräykset ottaa korttelin määräyksiin. MRL 42.1 § mukaan yleiskaava on ohjeena myös ranta-asemakaavaa muutettaessa. Yleiskaavassa alue on osoitettu yhdyskuntarakenteen laajenemissuunnaksi ensisijaisesti matkailutoimintoihin ja loma-asutukseen. Vaikka vakituisen asumisen määrä jää alle puoleen tonteista, ELY -keskuksen mielestä pysyvän asumisen sijoittuminen tulisi ratkaista yleiskaavalla. Tapahtunut kiinteistöjaotus ja rantasaunojen muuttuminen yhteisistä yksityisiksi, pienentää ELY -keskuksen mielestä vapaan rantaviivan määrää. ELY -keskus huomauttaa, että rakentamisen määrä kasvaa (0,02>0,03) tonttien määrän pienentymisestä huolimatta. RM -alueilla ei olisi tullut tehdä lohkomisia muodostamalla kortteleihin uusia rajoja. Maanomistajien tasapuoleinen kohtelu on täten voinut vaarantua. Ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville tulisi pitää työneuvottelu
  - o Luontoselvitysten uusimista ei pidetä tarpeellisena, koska aluerajaukset (luo1, luo-2) on pidetty ennallaan, vaikka tapahtuneet ja tehdyt puuston muutokset ehkä olisivat mahdollistaneet eräiden aluevarausten poiston tai alueiden supistuksen. Kaavamääräykset luo-1, luo-2 on yhdistetty ja tekstiä muokattu. Määräykset ovat tietenkin voimassa oli alue sitten korttelia tai maa- ja metsätalousaluetta. Määräyksen liittäminen jonkun korttelin määräyksiin on täysin tarpeetonta. Kunta on jo myöntänyt osalle pysyvistä asunnoista poikkeamisluvat. Muutenkin ympärivuotinen matkailu- tai loma-asuminen Vuokatin kaltaisen matkailukeskuksen välittömässä läheisyydessä poikkeaa vaikutuksiltaan varsin vähän vähenemästä asumisesta, joten yleiskaavan muuttaminen tätä varten ei ole tarpeellista. Ympäristön ja rantojen käytön kannalta on erittäin vähäinen ero, onko jossakin kohtaa kolme rantasaunaa, joita käyttää vuorotellen useampi (loma-)asukas tai samat rakennukset ovat vain yksien käytössä. Perusratkaisu on pysynyt samanlaisena koko ajan. ELY -keskus tulkitsee rakennusoikeuden muutosta täysin virheellisesti. Nyt muutettavana olevan alueen osalta rakennusoikeus muuttuu 7017 k-m<sup>2</sup>:stä 5935 k-m<sup>2</sup>:iin eli määrä pienenee 1082 k-m<sup>2</sup>. Vertailu koko alkuperäisen kaavan ja nyt muutoksen kohteena olevan alueen aluetehokkuuteen on väärä. Kaavoituksen ja lupakäytännön tulee ottaa huomioon tarpeissa tapahtuvat muutokset. Kunta on MRL:n tarkoittamilla poikkeamisluvilla ja kiinteistönmuodostuksella sallinut tarkoituksenmukaisen kaavan toteuttamisen. Asia saatetaan nyt tehtävällä muutoksella vastamaan toteutunutta tilannetta. Muita maanomistajia ei ole asetettu epätasa-arvoiseen asemaan. Työneuvottelu on pidetty

Sotkamon ympäristö- ja tekninen lautakunta päätti ... 2022 § .., että ...

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä ... 202 ... Muistutuksia ..... Lausunnoissa todettiin seuraavaa kaavoittajan vastineella täydennettynä:

Sotkamon ympäristö- ja tekninen lautakunta ... 202 .. § ... ja Sotkamon kunnanhallitus ... 202 .. § ... esittivät ..... Kunnanvaltuusto ... 202 .. § ...

#### 4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyötä ei muutoksen vähäisen merkityksen vuoksi ole tarpeen pitää. Alueella ei ole valta- tai maakunnallisesti merkittäviä kohteita. ELY -keskuksen luonnosvaiheen lausunnossaan esittämä kaavaneuvottelu on pidetty 29.6.2022. Sen muistio on ohessa:

## SOTKAMON PERKIÖN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAISEN MUUTOKSEN KAAVA-NEUVOTTELU

\*\*\*\*\*

29.6.2022 KLO 9.30-11.00  
TEAMS -KESKUSTELU

1 § OSALLISTUJAT JA JÄRJESTÄYTYMINEN

- Sirpa Lyytinen Kainuun ELY -keskus
- Jouko Saastamoinen - ” -
- Jari Pesonen - ” - (osan ajasta)
- Juha Kaaresvirta Sotkamon kunta puheenjohtaja
- Kimmo Mustonen KimmoKaava sihteeri

2 § KESKUSTELU

- Sirpa Lyytinen ja Jouko Saastamoinen tarkensivat ELY -keskuksen lausunnon sisältöä. Alueelle ei ole valta- tai maakunnallisia kohteita, joten kantaa on otettu vain ohjausvaikutuksen vuoksi. Kortteleiden 11 ja 16 väli on liito-oravien kannalta tärkein alue. *luo-2* -määräystä tulisi tarkentaa viittaamalla luonnonsuojelulakiin ja alueet yhtenäistää. Kaavamääräysten kohdistuminen tulisi olla mahdollisimman selkeää. Muuttuneiden olojen vuoksi luontoselvityksen täydentäminen olisi tarpeen sekä yleiskaavallinen tarkastelu, koska pysyvän asumisen osuus on varsin suuri. Kiinteistöjaotus on muuttanut kaavan alkuperäistä luonnetta mm. saunojen osalta. Muut maanomistajat voivat jäädä eriarvoiseen asemaan, koska osa rakennuspaikoista on selvästi omarantaisen kaltaisia.
- Juha Kaaresvirta kertoi kunnan tehneen tutkintapyyntöä, koska kaavamääräystä maisematyöluvasta ei ole noudatettu. Sanktio ollut vain sakkoja, mikä saattaa aiheuttaa muuallakin piittaamattomuutta. Kaavamääräysten valvominen on vaikeaa ja on ymmärrettävää asukkaisen haluavan järvinäkymän avautumista. Tämän tyyppisistä kaavoista on muuallakin saatu huonoja kokemuksia. Alueelle on jo myönnetty poikkeamisluvat kahdelle pysyvälle asunnolle ja nyt on vain neljä uutta tulossa. Kaavan toteutuminen on sinällään hyvä asia.
- Kimmo Mustonen piti ELY -keskuksen tulkintaa aluetehokkuuden noususta vääränä. Muutosalueella rakentamisen ja rakennuspaikkojen määrä selvästi pienenee. Alue on jo pitkälle rakentunut, joten uutta luontoselvitystä ja yleiskaavallista tarkastelua ei pidetä tarpeellisena. Määräyksiä ja aluerajauksia voidaan täsmentää. Mieli- piteitä luonnoksen nähtävillä oloaikana ei ole jätetty ja muissa lausunnoissa on esitetty vain vähäisiä tarkennuksia.

3 § JATKOTOIMET

- luonnoksen käsittely ympäristö- ja teknisessä lautakunnassa
- kaavamääräysten tarkennus ja muut tarpeelliset muutokset
- ehdotus nähtäville

MUISTION VAKUUDEKSI:



Kimmo Mustonen  
sihteeri

JAKELU:

- osanottajat, sähköposti
- kaava-asiakirjat

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohtatavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksensä maankäyttö- ja rakennuslain 22 § mukaisista **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista**. Ne tulivat voimaan 1.6.2001. Tavoitteet on vähäisillä tarkistuksilla uudistettu 13.11.2008 tullen voimaan

\*\*\*\*\*

1.3.2009. Seuraava uudistus on hyväksytty valtioneuvostossa 14.12.2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uusilla tavoitteilla pyritään:

- tukemaan siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan
- edistämään luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävää käyttöä
- luomaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle alueidenkäytön avulla
- huomioimaan kaupungistumisen tarjoamat mahdollisuudet ja vastaamaan sen tuomiin haasteisiin

Valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavan vaikutusta tavoitteisiin sekä niiden edistämistä on kuvattu seuraavassa taulukossa.

Tavoite	Kaavan vaikutus ja tavoitteen edistäminen
<u>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</u>	Kaavan muutos liittyy lähistöllä ja etenkin Vuokatin alueella olevaan pysyvään asumiseen sekä monipuolisiin matkailupalveluihin ja lomarakentamiseen. Alueen lähellä on jo toimiva matkailuyritys. Alue on yleisen tien lähellä. Tavoitetta tuetaan
<u>Tehokas liikennejärjestelmä</u>	Alueelle on tarpeet täyttävät uudet tieyhteydet, joita on hieman parannettava. Muutos ei vaikuta järjestelmiin eikä tavoitteeseen merkittävästi. Teiden tason ja kunnossapidon on oltava hieman parempi pysyvän asumisen vuoksi.
<u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u>	Alueella tai sen lähellä ei ole merkittävästi ajoneuvoliikennettä, päästöjä tai melua aiheuttavia toimintoja. Järvellä on hieman moottoriveneilyä ja -kelkkailua. Jätevesien käsittely hoidetaan liittymällä yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennuspaikoilla ei ole tulvavaaraa. Rautatie aiheuttaa hieman melua ja lievää tärinää, mutta erittäin harvoin. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta
<u>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u>	Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävää kulttuuriympäristöä tai rakennusperintökohteita. Muinaisjäänöksiä ei ole tiedossa. Luontoarvot otetaan huomioon aiemman kaavan tapaan. Rakentaminen liittyy olevaan rakentamiseen. Alueen rakentaminen, eläminen ja käyttö tehdään ympäristöystävällisesti mahdollisimman vähän luonnonvaroja käyttäen. Tavoitetta edistetään.
<u>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</u>	Nykyiset verkostot riittävät alueen liikennöintiin ja tekniseen huoltoon eikä suurta lisäkuormitusta aiheudu. Energian tarve on suhteellisen vähäinen ja hoidetaan olemassa olevien verkostojen kautta. Tavoitetta edistetään.

**Maakuntakaavassa** alue on matkailun vetovoima-alueen ja kaupunkikehittämisen kohdealueen sisällä tai lähellä.

**Osayleiskaavassa** alue on loma- ja matkailukäyttöön osoitettua.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Ranta-asemakaavan muutos pyritään laatimaan siten, että kaava olisi mahdollisimman hyvin toteuttamiskelpoinen. Siinä alue osoitetaan pysyvään asumiseen, lomarakentamiseen sekä matkailurakentamiseen alueen ollessa voimakkaasti kehittyvän Vuokatin matkailukeskuksen välittömässä läheisyydessä. Matkailukeskus tarvitsee asuntoja mahdollisimman lähellä työpaikkoja. Pysyvän asumisen, lomarakentamisen sekä matkailukäytön sekoittuminen ei häiritse merkittävästi mitään toimintoja vaan ne tukevat toisiaan.

#### **4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet**

Eri neuvottelujen ja keskustelujen aikana syntyneet epäviralliset tavoitteet on kaavan työstämisessä otettu huomioon.

### **4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

#### **4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi**

Merkittävästi toisistaan poikkeavia vaihtoehtoja ei ole tehty, koska suuri osa rakentamisesta on jo toteutunut ja kiinteistöjaotus tehty. Kaavan muutoksella vähennetään sisämaan rakentamista.

#### **4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet**

Maanomistajien, kaavoittajan ja kunnan edustajien kanssa käytyjen keskustelujen ja neuvottelujen perusteella on päädytty kaavaluonnosvaiheessa esillä olevaan ratkaisuun.

### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kaava-alue on Sotkamon keskustaajaman ja Vuokatin matkailukeskuksen läheisyydessä. Runkotiestö on rakennettu.

Rannoilla on toisten tilojen alueella pysyvää asutusta, matkailutoimintaa ja lomarakentamista, mihin tämänkin alueen rakentaminen liittyy.

Yhteinen vesi- ja viemärihuolto on jo alueelle rakennettu, mihin kaikki tuleva rakentaminen liittyy. Sähkönjakelu on helposti järjestettävissä, koska 20 kV linja kulkee kaava-alueen läpi. Linja kaapeloidaan lähivuosina, jolloin sen maisemavaikutus ympäristöön pienenee.

\*\*\*\*\*



**Kuva 14 Perkkiön rantatie**

### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Rakentaminen muuttaa kohdealueidensa maa- ja kallioperän pintakerroksia. Muutos on väliaikainen, koska pihat tullaan istuttamaan tai muutoin maisemoimaan. Vähäisiä vaikutuksia voi olla vesistöön, mutta hyvin rajallisesti, koska rakennukset liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Ilmaan tai ilmastoon ei ole vaikutuksia. Alue on jo rakennettua ja käyttöön otettua ympäristöä.

Kaava-alueiden metsät ovat pääasiassa käsiteltyjä talousmetsiä, joten kaavoitus ja rakentaminen eivät vaikuta haitallisesti luonnonympäristöön ja sen säilymiseen. Luontoarvoiltaan merkittävät kohdat on kaavamääräyksillä huomioitu.

Alue ei ole pohjavesialuetta. Rakentaminen tulee olemaan tavanomaista asuin-, loma- ja matkailurakentamista, joka liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, joten ei ole pelkoa pohja- tai pintavesien pilaantumisesta.

Rakentamisalueilla pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Kortteli-alueilla ei kuitenkaan ole merkittävää kasvillisuutta ja samantyyppistä aluetta jää myös rakentamisen ulkopuolelle. Alkuperäisen kaavan laatimisen yhteydessä havaitut liito-oravaympäristöt ja luontokohteet otetaan huomioon, joskin vähäisiä muutoksia on tapahtunut.

Kaava-alueen vieressä oleva vesistö on tällä kohtaa varsin kapea ja vastapäätä Sotkamon keskustaajamaa. Rakentaminen ei vaikuta häiritsevästi kaukomaisemiin. Myös puusto estää rakentamisen näkymisen kauemman. Lähempää tarkastellen maisemakuva hieman muuttuu, mutta koska ympäristö on jo otettu rakentamiskäyttöön, ei muutos ole kovin merkittävä.

### **Vaikutukset talouteen**

Kaava-alueelle joudutaan parantamaan ja rakentamaan osittain rakentamisen tarvitsemia tiestöä, vesihuoltoa ja sähköhuoltoa. Rakentaminen ei kuitenkaan aiheuta maanomistajalle, rakentajille tai yhteiskunnalle suuria kustannuksia. Teknisen huollon verkostot ovat alueen sisällä.

### **Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen**

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan määräysten mukaisesti ja liittymällä yleiseen verkostoon. Merkittäviä terveysriskejä ei aiheudu.

Tiestöt rakennetaan siten, että hälytysajoneuvoilla on hyvä pääsy alueelle. Viitoitus suoritetaan teiden rakentamisen yhteydessä.

Sähkölinjojen kaapelointi vähentää sähköiskujen vaaraa ja parantaa sähkönjakelun varmuutta, kun kaatuvat puut eivät katko linjoja.

#### **Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä**

Vapaa liikkumismahdollisuus ei vähene kaavan toteuduttua. Muutos nykytilanteeseen on vähäinen, mutta kuitenkin parantuva, koska korttelialueiden laajuus pienenee sisämaassa. Alue on jo suurelta osin rakennettua. Alueen kautta ei kulje latu-, retkeily- tai kelkkailureittejä, mutta ne ovat asukkaille ja matkailijoille helposti saavutettavissa ja laajennettavissa myös tälle alueelle ja sitä kautta yhteys mm. Vuokatin verkostoihin.

Rakentaminen ei estä vesistön käyttämistä esim. kalastukseen tai veneilyyn. Itäosan matkailu- ja palvelu-alueen asiakkaita voi tulla myös vesitse.

#### **Vaikutukset sosiaalisiin oloihin**

Rakentaminen on Sotkamon keskustan ja Vuokatin matkailukeskuksen läheisyydessä, alueiden ympärillä ja niille johtavan teiden läheisyydessä on suhteellisen tiheää haja-asutusta, lomarakennuksia ja matkailutoimintaa. Rakentamisesta ei aiheudu haitallisia sosiaalisia vaikutuksia. Kaava-alueen itäpuolella on Maatalouden tutkimuskeskuksen laajat tutkimus- ja peltoalueet rakennuksineen.

#### **Vaikutukset kulttuuriin**

Metsät ovat pääasiassa käsiteltyjä talousmetsiä. Kaavoitus ei aiheuta merkittäviä muutoksia rantamaisemaan. Rakentaminen hyvin suunniteltuna ja toteutettuna tukee ja täydentää ympäristön matkailupalveluja. Alueella ei ole merkittäviä kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja.

#### **Muut kaavan merkittävät vaikutukset**

Kaavalla ei ole merkittäviä muita vaikutuksia.

#### **4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

Käsittelyt ja päätökset on selostettu aiemmin.

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1. Kaavan rakenne**

#### **5.1.1. Mitoitus**

Koko kaava-alueeseen kuuluu rantaviivaa Iso Sapsojärvellä n. 950 m muuntamattomana ja muunnettuna. Siitä muutosalueeseen kuuluu valtaosa eli n. 850 m.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan ja muutoksen tilastotiedot ovat seuraavat:

#### **VOIMASSA OLEVA KAAVA**

\*\*\*\*\*

KORTTELI	KÄYTTÖTARKOITUS	PINTA-		
		ALA	RAKENNUSOIKEUS	TONTTEJA
1	RA	3154	200	1
2	RA	21834	750	3
3	RA-1	2077	100	1
4	RA-1	1800	100	1
5	RM	6174	617	4
6	RM	5644	847	3
7	RM	3569	535	2
8	RM	12724	1272	6
9	RM	6642	797	4
10	RM	5000	750	4
11	RM	2629	394	2
12	RM	4210	505	2
	VL/yk	117752		
	VU	20439	150	
	LV/yk	1839		
	ET	798		
	KADUT	10751		
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>227036</b>	<b>7017</b>	<b>33</b>
	RA	24988	950	4
	RA-1	3877	200	2
	RM	46592	5717	27
	VL/yk	117752		
	VU	20439	150	
	LV/yk	1839		
	ET	798		
	KADUT	10751		
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>227036</b>	<b>7017</b>	<b>33</b>

**LUONNOS 28.4.2022**

KORTTELI	KÄYTTÖTARKOITUS	PINTA-		
		ALA	RAKENNUSOIKEUS	TONTTEJA
1	AO	4166	300	1
2	AO	21830	900	3
3	RA-1	3049	100	1
4	RA-1	2240	100	1
5	RM	10758	1076	4
6	AO	6689	900	3
7	RA	4219	500	2
10	RA	5830	1000	4
11	RA	3038	500	2
12	RM	4656	559	2
	M	159715		
	LV/yk	273		
	ET	573		

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

<b>YHTEENSÄ</b>	<b>227036</b>	<b>5935</b>	<b>23</b>
AO	32685	2100	7
RM	15414	1635	6
RA	13087	2000	8
RA-1	5289	200	2
M	159715	0	
LV/yk	273	0	
ET	573	0	
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>227036</b>	<b>5935</b>	<b>23</b>

Ehdotuksessa 3.9.2022 tilastotiedot pysyvät luonnoksen mukaisina. Ainoastaan kaavamääräyksiä ja niiden rajauksia tarkennettiin.

Kaavan muutoksella pienennetään rakennuspaikkojen määriä, rakennusoikeutta ja rakentamiskortteleiden pinta-aloja varsin huomattavasti.

Vuodepaikkojen arvioitu määrä on muutoksen jälkeen n. 150 kpl.

### 5.1.2 Palvelut

Kaava-alueen itäosassa on matkailuyritys, jossa majoituksen ohella on tarjolla aamiaista, pienimuotoista ruokailua ja tarjoilua, saunomista, veneilyä ja muita aktiviteetteja. Muut palvelut ovat pääasiassa Sotkamon keskustassa ja Vuokatissa lyhyen matkan päässä.

## 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevat ja muut tavoitteet on pystytty toteuttamaan varsin hyvin.

## 5.3. Aluevaraukset

### 5.3.1. Korttelialueet

Korttelialueiden tiedot on esitetty kohdassa 5.1.1.

### 5.3.2. Muut alueet

Korttelialueiden ulkopuolelle jääneet alueet on kaavassa merkitty maa- ja metsätalousalueeksi (M). Sillä ei ole rakennusoikeutta. Teknistä huoltoa varten on osoitettu erityisalue (ET). Alueella on yksi alueen yhteiskäyttöön tarkoitettu venevalkama (LV/yk).

## 5.4. Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on selostettu edellä kappaleessa 4.5.2 ratkaisun valinnan yhteydessä.

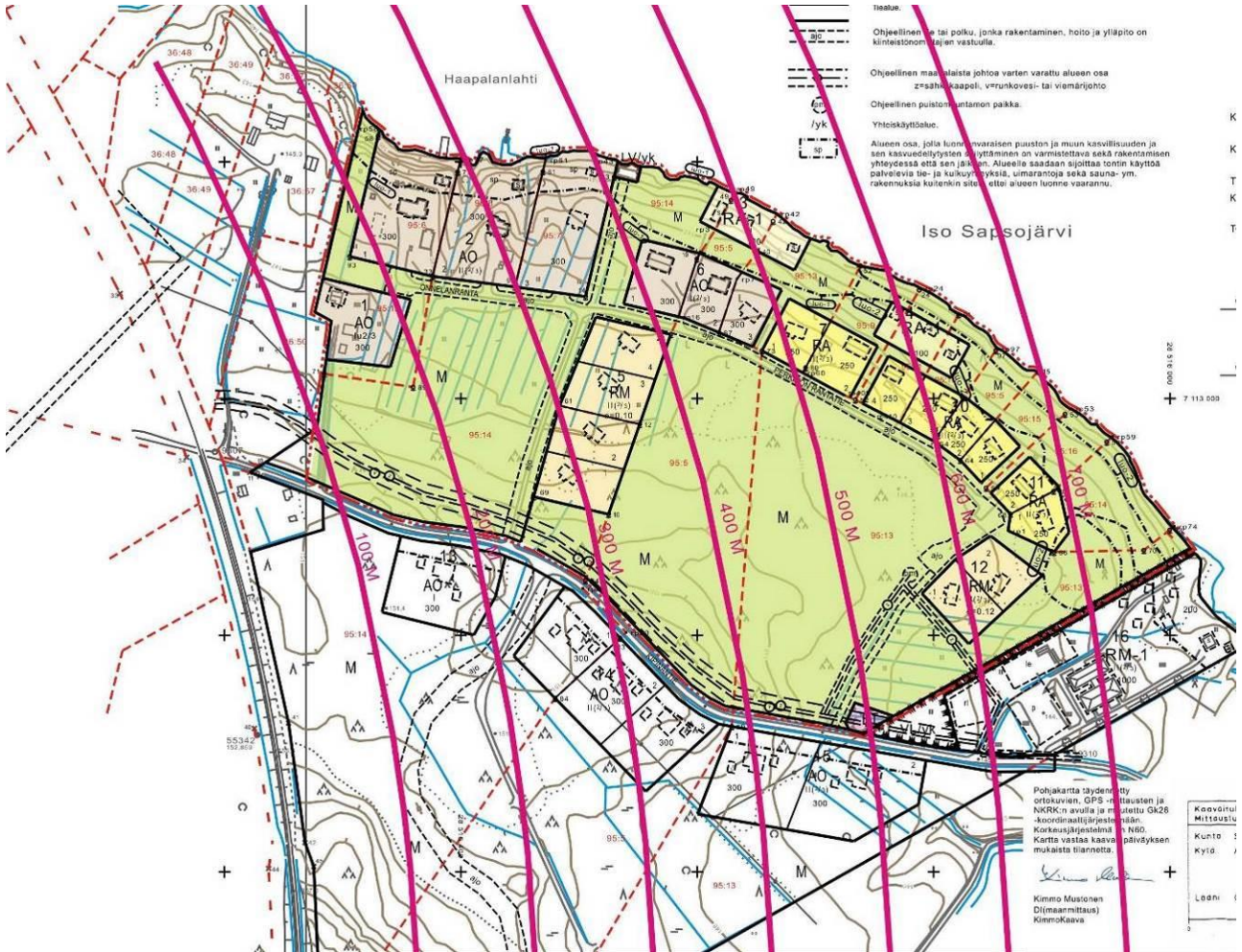
## 5.5. Ympäristön häiriötekijät

Häiriötekijät alueella ovat vähäiset. Yleisiä teitä ei ole lähellä. Alueen läpi ei kulje moottorikelkka-, latu-, retkeily- tms. reittejä ja järvellä veneily on vähäistä. Järvellä on moottorikelkkailureitti kuitenkin varsin lähellä rantaa. Alueen länsipuolella on rautatie, mutta sen liikenne on erittäin vähäistä. Alue tulee kuitenkin Vuokatin matkailukeskuk-

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

sen tuntumassa olevaan asuin-, loma- ja matkailukäyttöön ja asukkaat ja asiakkaat eivät etsikään täysin koskematonta luonnonrauhaa. Kaava-alueen vierellä on rautatie. Sen liikennöinti on vähäistä ja rataa käyttää 1-4 tavarajunaa vuorokaudessa. Etäisyydet rautatiestä ovat seuraavan kuvan mukaiset:



Kuva 15 Etäisyydet rautatiestä

### 5.6. Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat kaavakartan yhteydessä. Kaavassa on käytetty ympäristöministeriön 1.5.2000 astuneen asetuksen mukaisia kaavamerkintöjä.

### 5.7. Nimistö

Kaavatiet on nimetty aiemmassa kaavassa. Nimistö on laadittu alueen perinteistä nimistöä hyödyntäen.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä suunnitelmia ei ole laadittu. Ohessa on kaavaluonnos ortokuvalla esitettynä. Kaikki uusi rakentaminen ei näy kuvalla.

\*\*\*\*\*



Kuva 16 Kaavaehdotus 3.9.2022 ortokuvalla (Ortokuva: Maanmittauslaitos 2020)

## 6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta. Kajave Oy toteuttaa alueen sähköhuollon ja kunta vesi- ja viemärihuollon maanomistajan tilausten mukaisesti.

Matkailupalvelujen, lomarakennustonttien ja asuntotonttien kysyntä alueella ratkaisee toteutuksen aikataulun ja keston. Alue on ominaisuuksiltaan hyvin matkailu- ja lomarakentamiseen soveltuvaa, luonnoltaan ja maisemiltaan kaunista aluetta sekä Sotkamon ja Vuokatin alueiden läheisyydessä, joten kaavan tultua vahvistetuksi alueen rakentaminen tulee jatkumaan pian. Osa rakennuspaikoista on jo myyty ja rakennettu.

## 6.3. Toteutuksen seuranta

Kunnan ja valtion eri viranomaiset seuraavat lupakäsittelyn yhteydessä ja muutoin mm. alueen rakennuskannan yhtenäisyyttä, luonnon kestokykyä, vesistöjen laadun muutoksia, liikennettä jne ja tekevät niiden perusteella johtopäätöksiä ja päätöksiä kaavan toteuttamisesta.

Kuusamossa, 28.4.2022(luonnos), 3.9.2022(ehdotus)

DI (maanmittaus, YKS 124)

  
Kimmo Mustonen

\*\*\*\*\*

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 765 Sotkamo Täyttämispvm 12.09.2022  
 Kaavan nimi PERKIÖN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS  
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm 03.09.2022  
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 03.05.2022  
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus  
 Generoitu kaavatunnus  
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 22,7036 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 22,7036

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,85  
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 4 Ei-omarantaiset 19  
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset 15

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>22,7036</b>	<b>100,0</b>	<b>5935</b>	<b>0,03</b>	<b>0,0000</b>	<b>-1082</b>
A yhteensä	3,2685	14,4	2100	0,06	3,2685	2100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-13,8191	-150
R yhteensä	3,3790	14,9	3835	0,11	-4,1667	-3032
L yhteensä	0,0273	0,1			-1,2317	
E yhteensä	0,0573	0,3			-0,0225	
S yhteensä						
M yhteensä	15,9715	70,3			15,9715	
W yhteensä						

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

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

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## Alamerkinntät

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>22,7036</b>	<b>100,0</b>	<b>5935</b>	<b>0,03</b>	<b>0,0000</b>	<b>-1082</b>
<b>A yhteensä</b>	3,2685	14,4	2100	0,06	3,2685	2100
AO	3,2685	100,0	2100	0,06	3,2685	2100
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>					-13,8191	-150
VL					-11,7752	
VU					-2,0439	-150
<b>R yhteensä</b>	3,3790	14,9	3835	0,11	-4,1667	-3032
RA-1	0,5289	15,7	200	0,04	0,1412	
RA	1,3087	38,7	2000	0,15	-1,1901	1050
RM	1,5414	45,6	1635	0,11	-3,1178	-4082
<b>L yhteensä</b>	0,0273	0,1			-1,2317	
Kadut					-1,0751	
LV	0,0273	100,0			-0,1566	
<b>E yhteensä</b>	0,0573	0,3			-0,0225	
ET	0,0573	100,0			-0,0225	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>	15,9715	70,3			15,9715	
M	15,9715	100,0			15,9715	
<b>W yhteensä</b>						

\*\*\*\*\*

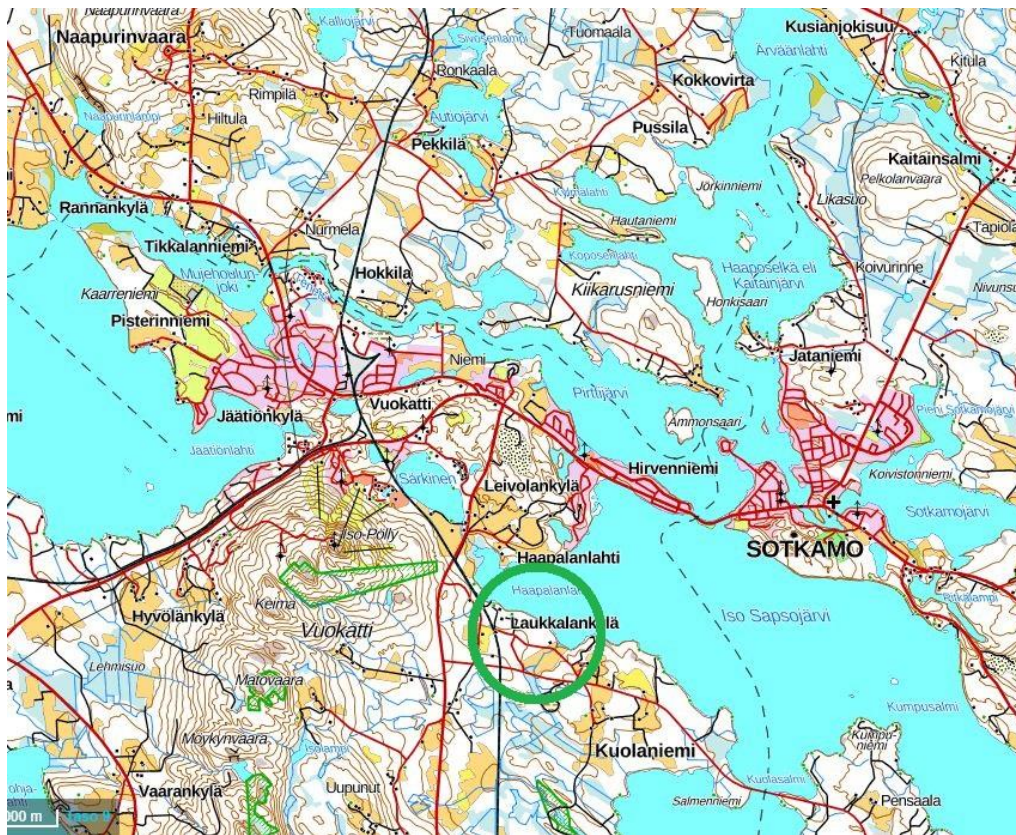
## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

#### PERKIÖN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS SOTKAMON KUNTA

### SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

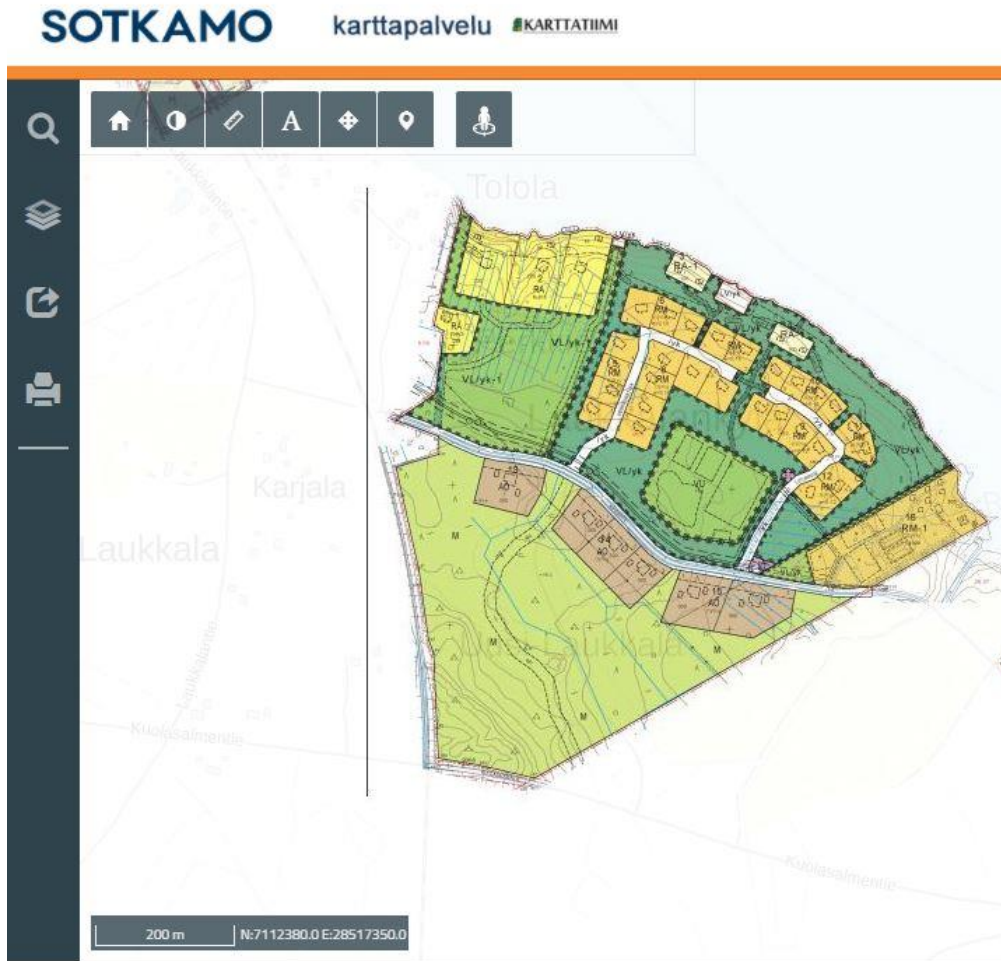
Kaavoitustyön tarkoituksena on muuttaa alueelle Pirttijärvi-Kiimanen-Sapson rantayleiskaavaa täydentävää Perkiön ranta-asemakaavaa, joka mahdollistaa asumisen sekä loma- ja matkailurakentamisen kehittämisen alueelle. Alueen yleissijainti on oheisella kartalla.



Alueen sijainti

### SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Perkiön ranta-asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.1.2009 ja 31.3.2009 sekä kaavan laajennus 25.1.2021. Tätä kaavaa osittain muutetaan. Koko kaavan karttaosa on ohessa. Sotkamon kunnanvaltuusto on hyväksynyt Iso Sapsajärven rantayleiskaavan. Siinä on edellytetty ranta-asemakaavan laatimista. Kainuun maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.5.2007, 1. vaihemaakuntakaava (ampuma-alueet) 19.3.2012, 2. vaihemaakuntakaava (kauppa) 1.12.2014, 3. vaihemaakuntakaava (tuulivoima) 30.11.2015 ja Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 16.12.2019.



Voimassa oleva ranta-asemakaava

## VAIKUTUSALUE

Kaavan välitön vaikutusalue on varsinainen kaava-alue. Välillisiä vaikutuksia on lähialueen maanomistajille, asukkaille, lomanviettäjille, matkailijoille, ulkoilu- ja retkeilyreittien käyttäjille, vesistöissä liikkuville jne.

## OSALLISET

- maanomistajat ja asukkaat
  - kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
  - lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
  - matkailijat, kalastajat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne
- kunnan hallintokunnat
  - maankäyttö
  - rakennusvalvonta
  - ympäristötoimi
  - tekninen toimi
  - virkestystoimi
  - elinkeinotoimi
- yhdyskuntateknikka
  - Kajave Oy
- viranomaiset
  - Kainuun ja Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskukset
  - Kainuun liitto
  - Kainuun museo
  - Kainuun pelastuslaitos

\*\*\*\*\*

#### Väylävirasto

- sotkamolaiset seurat ja yhdistykset

### TIEDOTTAMINEN

Muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kirjeillä naapurimaan-omistajille kaavoittajan toimesta, kuulutuksella ja informaatiolla muille osallisille. Aineisto pidetään koko prosessin ajan esillä kaavoittajan kotisivuilla [www.kimmokaava.fi](http://www.kimmokaava.fi). Samalla kaavan valmisteluaineisto eli kaavaluonnos pidetään nähtävillä. Pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta tiedotetaan MRL:n edellyttämällä tavalla.

### OSALLISTUMINEN

Osallistuminen hoidetaan neuvotteluilla, keskusteluilla ja lausuntopyynnöillä kaavoittajan ja osallisten kanssa. Kaavoittajan yhteystiedot toimitetaan kaikille osallisille eri vaiheissa ja kehoitetaan olemaan yhteydessä. Yleisötilaisuuksia ei kaavanmuutoksen vähäisen merkityksen vuoksi pidetä.

### VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistuminen hoidetaan lausuntopyynnöillä kaavoittajan ja viranomaisten kanssa.

### SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
  - palveluihin
  - virkistykseen ja matkailuun, reitistöihin
  - liikenteeseen
  - tekniseen huoltoon
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
  - maisemaan
  - luonnonoloihin (kasvillisuus, eläimistö, luontotyytit)
  - luonnon monimuotoisuuteen
  - vesistöihin
  - maa- ja metsätalouteen
- vaikutukset talouteen
  - valtion ja kunnan talouteen
  - yksityistaloudellisiin kustannuksiin
- vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen
  - liikenneturvallisuuteen
  - ihmisten elinoloihin
  - ympäristön puhtauteen
- vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä
- vaikutukset sosiaalisiin oloihin
- vaikutukset kulttuuriin
- muut merkittävät vaikutukset

### VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Kaavan laatija suorittaa olemassa olevien tietojen keräyksen ja vaikutusten arvioinnin. Niitä tarkastellaan työn kuluessa kaavoittajan, kunnan ja viranomaisten välisissä palavereissa.

### VAIHTOEHDOT

Ranta-asemakaavan muutos noudattaa pääpiirteissään toimintojen sijoittelun osalta voimassa olevaa ranta-asemakaavaa. Käyttötarkoituksia täsmennetään ja mahdollistetaan pysyvän asumisen sijoittaminen. Matkailurakentamisen varauksia pienennetään. Alueelle ei ole tarpeen sijoittaa sisämaahan laajoja rakentamisalueita. Merkittäviä eri vaihtoehtoja ei tulla laatimaan vaan työn kuluessa edetään kohti hyväksyttävää ratkaisua.

### KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kirjeillä naapurimaan-omistajille kaavoittajan toimesta, kuulutuksella, Internet -tiedottamisella ja informaatiolla muille osallisille.

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

Pohjakartta on täydennetty. Valmisteluaineisto pidetään nähtävillä. Pyydetään tarvittavat lausunnot. Suunnitelmia tarkennetaan saadun palautteen perusteella. Mahdolliset lisäselvitykset.

3.5.-3.6.2022

Kaavaehdotus, asiakirjojen viimeistely, havainnollistamisen parantaminen ja mahdolliset erilliselvitykset  
06-09 / 2022

Kaavaehdotus nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 65 § mukaisesti  
09-11 / 2022

Kaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa  
11-12 / 2022

Suunnitelmia ja asiakirjoja tarkennetaan jatkuvasti työn kuluessa. Neuvotteluista ja osallistumisesta pidetään pöytäkirjaa. Tärkeimmät asiat dokumentoidaan kaavaselostuksessa. Kaava-aineisto on koko työn ajan nähtävillä kaavoittajan kotisivuilla, jota kautta kommentteja ja palautetta voi antaa myös virallisten nähtävilläolojen ulkopuolella.

## YHTEYSTIEDOT

### KAAVOITTAJA:

Kimmo Mustonen  
DI (maanmittaus, YKS 124)  
0400 703 521  
[kimmo.mustonen@kimmokaava.fi](mailto:kimmo.mustonen@kimmokaava.fi)

KimmoKaava  
Kitkantie 34 F 40  
93600 KUUSAMO  
[www.kimmokaava.fi](http://www.kimmokaava.fi)

### KUNTA:

Juha Kaarevirta  
Kaavoittaja  
044 750 2144  
[juha.kaarevirta@sotkamo.fi](mailto:juha.kaarevirta@sotkamo.fi)

Sotkamon kunta  
Kaavoitus- ja mittaus-toimi  
Markkinatie 1  
88600 SOTKAMO  
[www.sotkamo.fi](http://www.sotkamo.fi)

## PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Palaute annetaan kaavoittajalle ja kunnan virkamiehille.

Kuusamossa, 31.3.2022, päivitetty viimeksi 3.9.2022

DI (maanmittaus, YKS 124)



Kimmo Mustonen

\*\*\*\*\*