

## Kainuun Ely -keskuksen oikaisukehotus Maisemakallion asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä

KHALL 07.12.2022 § 251

**Kaavoittaja** Sotkamon kunta on hankkinut maa-alueita asemakaavoitusta varten Vuokatintien varrelta Vuokatinvaaralle nousevan tien itä- ja länsipuolelta. Alueelle on osoitettu yleiskaavassa varauksia mm. matkailupalvelujen alueelle, virkistysalueille ja suojaviheralueelle sekä reiteille. Alueelle ei ole laadittu aiemmin asemakaavoja.

Asemakaavoitettava alue on pääosin kunnan omistamaa, mutta alustavasti suunniteltujen katuratkaisujen vuoksi asemakaavoitettavaan alueeseen sisältyy myös kiinteistöön Pölly 765-401-14-47 kuuluvaa aluetta. Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kiinteistön omistajien kanssa.

Kaavoitettavan alueen alustava rajaus on esityslistan liitteenä.

Lisätietoja asiasta antaa kaavoittaja Juha Kaaresvirta, puh. 044 750 2144 tai juha.kaaresvirta@sotkamo.fi

**Kunnanjohtaja**  
**Ehdotus** Kunnanhallitus hyväksyy asemakaavoituksen vireille tulon Vuokatinvaaran asemakaava-alueella liitekartan mukaisella rajauksella. Kaavoittaja voi tehdä asemakaavoitettavan alueen rajaukseen kaavaprosessin edetessä tarkennuksia, mikäli se tarkoituksenmukaiseen kaavaratkaisuun pääsemiseksi on tarpeen.

**Kunnanhallitus**  
**Päätös** Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

**Otteet** Kiinteistö Pölly 765-401-14-47 omistajat  
Kainuun ELY-keskus, [kirjaamo.kainuu@ely-keskus.fi](mailto:kirjaamo.kainuu@ely-keskus.fi)  
Ympäristö- ja tekninen lautakunta  
Kaavoittaja Juha Kaaresvirta

YMPTEKLT 01.03.2023 § 33

**Ymp.ltk**  
**Kaavoittaja** Maisemakallion alueelle on osoitettu asemakaavassa yhteensä 29 matkailurakennusten tonttia. Kaava-alueelle tulee rakennettavaksi kaksi uutta katua, Maisemakallionkatu ja Kivilonkankatu. Maisemakallionkadun varrella maasto on hyvin jyrkkää ja kadun varrella oleville tonteille on rakennettava rinnetalo, jotta massiiviset leikkaukset tai täytöt voidaan välttää. Kivilonkankadun varrella maasto on loivempaa, eikä siellä ole kaavasta johtuvaa vaatimusta rinnetalon rakentamiseen. Kadut ovat suurelta osin korkeuskäyrien suuntaisia. Tonttikatujen liittymät Vuokatinvarantiehen on pyritty sijoittamaan näkemiltään optimaalisiin

kohtiin ja näkemiä voidaan parantaa puuston raivauksin, mutta alueen olosuhteista johtuen näkemiin liittyy haasteita.

Ilman toimenpiteitä melutason ohjearvot ylittyvät ennustetilanteessa 2040 yöaikaan kaikilla kaava-alueen rakennuspaikoilla ja päivälläkin valtaosalla rakennuspaikoista. Kantatien nopeusrajoituksen alentamisella 80 km/h- >60 km/h melutason ohjearvot voidaan saavuttaa kaava-alueella muutoin, mutta korttelissa 896 melutason ohjearvot ylittyvät yöaikaan. Nopeusrajoituksen alentaminen on nähty parhaana vaihtoehtona melutason alentamiseen alueelta laaditussa meluselvityksessä, eikä nopeusrajoituksen alentamiselle ole nähty estettä liikenneturvallisuuksiryhmässä. Kaavaratkaisu lähtee siitä, että liikennemelun torjunta hoidetaan alentamalla kantatien nopeusrajoitusta. Jotta melutason ohjearvot voidaan oleskelualueilla saavuttaa myös yöaikaan, on asemakaavaan otettu määräys, jonka mukaan rakennusten maantien puoleiset parvekkeet on lasitettava korttelissa 896. Nopeusrajoituksen alentamisen kanssa vastaava melutasojen aleneminen voitaisiin saavuttaa myös rakentamalla 1,2 m korkea meluste kantatielle ajoradan reunaan. Melukaiteen arvioidut rakentamiskustannukset ovat noin 300 000 €. Yleiskaavan mukaisen maankäytön toteutuessa länsirinteiden alueelle ja Emäntäkoulun alueen rakentuessa asemakaavan mukaisesti on alueen nopeusrajoitusten uudelleen arviointi joka tapauksessa tarpeen, ja tehtäessä nopeuden alentaminen jo tässä vaiheessa voidaan välttää melukaiteen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.

Maisemakallionkadun päästä lähtee vanhaa latupohjaa pitkin Ilkantielle johtava jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Ilkantien varrella on korotettu jalkakäytävä ja Maisemakallion alue yhdistyy tätä kautta Kattikeskuksen alueeseen. Maantien varrella olevan ladun paikalle on osoitettu asemakaavassa moottorikelkkareitti, joka mahdollistaa yleiskaavan mukaisen maantien ja rautatien alittavan tunnelin toteuduttua moottorikelkkojen kulkemisen Nuasjärvelle ja safarikeskukselle ilman kantatien ylittämistä tasossa. Latua varten on osoitettu ulkoilureittivaraus moottorikelkkareitin viereen sen eteläpuolelle ja latua joudutaan siirtämään kelkkareitin toteutuessa. Ladun siirrosta voidaan hyödyntää tarvittaessa nykyisen latupohjan rakenteita ja valaisua.

Vuokatinvaarantien länsipuolelle on osoitettu ulkoilureittivaraus uutta latuyhteyttä varten. Uusi latuyhteys mahdollistaa Vuokatin latuverkoston liittymisen Vaarankylän alueen latuihin Emäntäkoulun asutusalueen länsipuolitse siinä tapauksessa, että suunniteltu kisakeskus toteutuu Emäntäkoulun ympäristöön. Joka tapauksessa uusi latuyhteys on profiililtaan helpompi ja sitä varten on jo rakennettu tunneli Studiokadun alitse, joten sen voi toteuttaa kisakeskuksen rakentumisesta riippumatta.

Kaava-alueen itäosaan on osoitettu virkistys- ja urheilupalvelujen alue yleiskaavan mukaisesti. Ratkaisulla on varauduttu laskettelurinteiden myöhempään laajennustarpeisiin.

Kaavaluonnos merkintöjen selityksineen on esityslistan liitteenä.

Tekninen johtaja

Ehdotus

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyy Maisemakallion asemakaavaluonnoksen nähtäville asetettavaksi.

Päätös

Lautakunta hyväksyi teknisen johtajan ehdotuksen.

Kaavoittaja Juha Kaaresvirta oli asiantuntijana tämän pykälän esittelyn aikana ja poistui kokouksesta klo 17.33.

Otteet

Kaavoitustoimi

YMPTEKLT 14.06.2023 § 221

Kaavoittaja

Hanketta koskeva kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 7.3.-7.4.2023 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta jätettiin yksi mielipide, jossa kiinnitettiin huomiota mm. alueen toteutuksen maisemallisiin vaikutuksiin, meluvaikutusten vähentämiseen ja kadun nimiin. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Kainuun Ely –keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskukselta, Kainuun liitolta, Kainuun Museolta, Digita Oy:ltä ja pelastusviranomaiselta. Kaavaluonnoksesta jätetty mielipide ja lausunnot sekä kaavan laatijan vastineet niihin ovat esityslistan liitteenä.

Asemakaavaehdotukseen on lisätty melukaiteen varaus Pohjois-Pohjanmaan Ely -keskuksen lausunnon perusteella. Lisäksi rakentamista ohjaavia määräyksiä on tarkennettu kerroslukujen, parvekkeiden lasituksen ja käyttötarkoitusten osalta ja tontteja on pyritty mahdollisuuksien mukaan limittämään siten, että kadun alapuolisten tonttien rakentaminen ei peittäisi ylempiltä tonteilta avautuvaa näkymää.

Maisemakallion asemakaavaehdotus merkintöjen selityksineen on esityslistan liitteenä.

Tekninen johtaja

Ehdotus

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyy Maisemakallion asemakaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Päätös

Lautakunta hyväksyi teknisen johtajan ehdotuksen.

Kaavoittaja Juha Kaaresvirta oli asiantuntijana tämän pykälän esittelyn aikana.

Otteet

Kaavoitustoimi

YMPTEKLT 27.09.2023 § 248

Kaavoittaja	<p>Asemakaavaehdotus pidettiin MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 8.8.-11.9.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kainuun Ely -keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan Ely -keskukselta, Kainuun liitolta, Digita Oy:ltä, Kainuun museolta ja pelastusviranomaiselta. Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot sekä kaavan laatijan vastineet niihin ovat esityslistan liitteenä.</p> <p>Kaavaehdotuksen nähtävillä pitämisen jälkeen kortteleiden 801 ja 898 rajauksia muutettiin siten, että vanha latupohja jää virkistys- ja katualueelle. Lisäksi kaava-alueen rajaukseen tehtiin hyvin vähäinen tekninen korjaus korttelin 801 kulmalla ja rakennusalan rajoja muutettiin korttelissa 801 rakentamisen ohjaamiseksi korttelin kuivemmalle osalle. Muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, on kuultu erikseen.</p> <p>Maisemakallion alueelle on osoitettu asemakaavassa yhteensä 29 lomarakennustonttia. Loma-asuntorakennusten korttelialueelle saa rakentaa myös toimistotiloja, sillä maisemallisesti houkuttelevat etätyöpisteet voivat toimia vetovoimatekijöinä houkuteltaessa yrityksille työntekijöitä.</p> <p>Kopio Maisemakallion asemakaavasta merkintöjen selityksineen on esityslistan liitteenä. Täydelliset kaava-asiakirjat kuulemisaineistoinen ovat nähtävillä kaavoitus- ja mittaustoimistossa.</p>
Tekninen johtaja Ehdotus	<p>Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyy Maisemakallion asemakaavan ja esittää sen edelleen kunnanhallituksen ja –valtuuston hyväksyttäväksi.</p>
Päätös	<p>Lautakunta hyväksyi teknisen johtajan ehdotuksen.</p>
Otteet	<p>Kaavoittaja Juha Kaaresvirta oli asiantuntijana tämän pykälän esittelyn aikana.</p> <p>_____</p> <p>Kunnanhallitus</p> <p>_____</p>
KHALL 24.10.2023 § 191	
Kunnanjohtaja Ehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää hyväksyä ympäristö- ja teknisen lautakunnan ehdotuksen Maisemakallion asemakaavan hyväksymisestä ja esittää sen edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.</p> <p>Kunnanhallitus päättää tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.</p>
Kunnanhallitus Päätös	<p>Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.</p> <p>_____</p>

Otteet

Kunnanvaltuusto

---

KVALT 31.10.2023 § 90

Päätös

Kunnanvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen esityksen.

Merkittiin, että kaavoittaja Juha Kaaresvirta toimi asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KHALL 23.01.2024 § 3

395/10.02.03/2022

Kaavoittaja

Sotkamon kunnanvaltuusto on hyväksynyt 31.10.2023 (§ 90) Maisemakallion asemakaavan. Kainuun Ely -keskus kehottaa MRL 195 §:n säännökset huomioon ottaen oikaisemaan hyväksyttyä asemakaavaa. Kainuun Ely -keskus katsoo, että Sotkamon kunnanvaltuuston hyväksymä asemakaava ei täytä esitetyssä muodossa MRL 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia terveellisen ja viihtyisän ympäristön osalta. Ely -keskus vaatii hyväksyttyä asemakaavaa oikaistavaksi siten, että kortteleissa 896, 898 ja 899 myös piha-alueet täyttävät valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eikä näillä alueilla ylitetä ulkoalueiden ohjearvoja. Kainuun Ely -keskuksen jättämä oikaisukehotus on esityslistan liitteenä.

Maisemakallion asemakaavassa on osoitettu kantatien varteen 1,2 metriä korkea melueste. Meluesteen rakentaminen alentaa liikenteen melua siten, että melutason ohjearvot täyttyvät muutoin, mutta ennustetilanteessa 2040 yöaikaiset liikennemelun ohjearvot ylittyvät kortteleiden 896, 898 ja 899 takapihoilla. Tämän vuoksi asemakaavaan on otettu näitä kortteleita koskeva määräys, jonka mukaan rakennusten maantien puoleiset parvekkeet on lasitettava. Asemakaavaselostuksessa on tuotu esille, että meluestettäkin tehokkaampi keino liikennemelun vähentämiseen olisi nopeusrajoituksen alentaminen 80 km/h ->60 km/h. Nopeusrajoituksen alentaminen on nähty parhaana vaihtoehtona liikennemelun vähentämiseen alueelta laaditussa meluselvityksessä, eikä nopeusrajoituksen alentamiselle ole nähty estettä liikenneturvallisuustyöryhmässä. Yleiskaavan mukaisen maankäytön toteutuessa länsirinteiden alueelle ja Emäntäkoulun alueen rakentuessa asemakaavan mukaisesti on alueen nopeusrajoitusten uudelleen arviointi joka tapauksessa tarpeen, ja tehtäessä nopeuden alentaminen jo tässä vaiheessa voitaisiin välttää melukaiteen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Nopeusrajoituksen alentamisesta ei kuitenkaan voida päättää asemakaavassa.

Asemakaavassa on osoitettu tehtyjen selvitysten ja maasto-olosuhteiden perusteella tarkoituksenmukaisin ratkaisu liikennemelun torjuntaan, mukaan lukien mahdollisen melukaiteen korkeus. Kortteleissa 896, 898 ja 899 parvekkeiden lasitusta koskeva määräys on otettu asemakaavaan siksi, että matkailualueilla yöaikainen oleskelu rakennuksen ulkopuolella tapahtuu pääosin terasseilla ja parvekkeilla, ei piha-alueilla. Mikäli kaavaratkaisu olisi tehty siitä lähtökohdasta, että kaikkien kortteleiden piha-alueilla on saavutettava melutason ohjearvot ennusteliikennetilanteessa 2040 myös yöaikaan, olisi se johtanut matkailuympäristön maisemaan sopimattoman korkean meluaidan rakentamiseen kantatien varteen, eikä sitä nähty saavutettuun hyötyyn nähden perusteltuna. Melutason ohjearvot ovat nimensä mukaisesti ohje, jota sovelletaan käytännön tilanteissa. Maisemakallion asemakaava-asiakirjoissa on useilla eri tavoilla sekä määräyksin että kaavaselistuksessa olevin suosituksin otettu huomioon valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista. Melutason ohjearvot saavutetaan asemakaava-alueella pääosin, ja meluhaittojen torjuntaan on esitetty keinoja, joilla voidaan saavuttaa riittävän hyvä tilanne liikennemelun osalta.

Korkein hallinto-oikeus on antanut 2.10.2023 (KHO:2023:89) vuosikirjapäätöksen koskien ELY -keskuksen valitusoikeutta tapauksessa, joka on liittynyt Länsi-Pasilaan sijoittuvaan asemakaavamuutokseen ja siihen liittyvään mahdolliseen melutason ohjearvojen ylittymiseen. Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään todennut, että valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa useiden muiden tavoitteiden ohella mainittu melusta aiheutuvien ympäristö- ja terveyshaittojen ehkäisytarve ei tee kaava-asiasta vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n 2 momentissa tarkoitetaan. Korkein hallinto-oikeus on myös katsonut, että ELY -keskuksen valitusoikeutta on oikaisukehotukseen liittyvissä tilanteissa tulkittava suhteessa ELY -keskuksen maankäyttö- ja rakennuslain valvontaa koskevaan valitusoikeuteen. Näin ollen ELY -keskuksella ei ole ollut valitusoikeutta asiassa. Edellä mainitun vuosikirjapäätöksen mukainen tapaus on ollut meluasian ja oikaisukehotuksen/valituksen perusteiden osalta hyvin samankaltainen Maisemakallion asemakaavasta jätetyn oikaisukehotuksen kanssa. Edellä mainitun tapauksen perusteella voidaankin katsoa, että ELY -keskuksella ei olisi valitusoikeutta Maisemakallion asemakaavan hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksessa esitetyin perustein.

Lisätietoja antaa kaavoittaja Juha Kaaresvirta, puh 044 750 2144 ja sähköpostitse juha.kaaresvirta@sotkamo.fi

Kunnanjohtaja  
Ehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että Maisemakallion asemakaavaa ei muuteta oikaisukehotuksen johdosta.

Kunnanhallitus  
Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoittaja Juha Kaaresvirta toimi

asiantuntijana asian käsittelyn aikana ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Kunnanhallitus päätti tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Otteet

Kunnanvaltuusto