

Sotkamon kunta
Kaavoitus ja mittaustoimisto
kirjaamo@sotkamo.fi
Markkinatie 1
88600 Sotkamo

Viite: Lausuntopyyntö 2.12.2024

LAUSUNTO VUOKATINHOVINTIEN VARREN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

Sotkamon kunta pyytää lausuntoa Kainuun liitolta Vuokatinhovintien varren asemakaavan muutoksesta. Muutoksen kohteena on 22.6.2009 hyväksytty Vuokatinhovin asemakaava. Alueella on voimassa 26.10.2020 hyväksytty Vuokatin yleiskaava 2035. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 419 ja 420. Kortteliin 419 on rakenteilla yksi matkailukäyttöön tarkoitettu luhtitalo, muutoin korttelit ovat rakentamattomia. Kunta on ostanut korttelin 420 opiskelijatalon rakentamista varten. Kortteli on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa matkailurakentamiseen, eikä suunniteltu hanke siten ole asemakaavan mukainen. Suunnittelualue rajoittuu yleiskaavan mukaiseen keskustatoimintojen alueeseen, jossa erilaiset käyttötarkoitukset ovat sekoittuneet. Kaavahankkeen keskeisin tarkoitus on selvittää käyttötarkoituksiltaan sekoittuneen keskustatyylisen alueen laajentumisen edellytykset kortteleiden 419 ja 420 osalta siten, että näihin kortteleihin olisi mahdollista rakentaa majoitusrakennusten lisäksi myös asuinrakennuksia. Yleiskaavassa kyseiset korttelit on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi, joten asemakaavamuuotos ei ole täysin yleiskaavan mukainen.

Lausunto asemakaavan muutoksesta

Asemakaavamuuotoksen kaavaselostuksessa on kuvattu voimassa olevat maakuntakaavat sekä maakuntakaavamerkinntät ja -määräykset riittävästi. Kainuun liitto toteaa, että asemakaavan muutos tukee alueen monipuolista kehittämistä, mikä vastaa maakuntakaavan tavoitteita. Kainuun liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Kainuun liitto

Sanna Schroderus
suunnittelujohtaja

Sanna Nikola-Määttä
ympäristöasiantuntija

3. joulukuuta 2024 9.30

Vastaanottaja: Kirjaamo <kirjaamo@sotkamo.fi>

Aihe: Vuokatinhovintien varren asemakaavan muutos

FI → HUOM: Tämä sähköposti on lähetetty organisaatiosi ulkopuolelta. Älä avaa linkkejä tai liitteitä, ellei tunnista lähettäjä ja tiedä, että sisältö on turvallista.

(EN → This email originated from outside of the organization. Do not click links or open attachments unless you recognize the sender and know the content is safe.)

Hei!

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri -vastualueella ei ole huomautettavaa Vuokatinhovintien varren asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksesta.

Ystävällisin terveisin

Minna Nikula

Liikennejärjestelmävastaava

minna.nikula@ely-keskus.fi

0295 038 256, vaihde 0295 038 000

Liikennejärjestelmäyksikkö

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

www.ely-keskus.fi/pohjois-pohjanmaa

TÄMÄ SÄHKÖPOSTI ON LUOTTAMUKSELLINEN. SE ON TARKOITETTU AINOASTAAN VASTAANOTTAJALLE. MIKÄLI ETTE OLE VIESTISSÄ TARKOITETTU VASTAANOTTAJA, OLKAA HYVÄ JA ILMOITAKAA SIITÄ LÄHETTÄJÄLLE JA TUHOTKAA TÄMÄ VIESTI VÄLITTÖMÄSTI.



Sotkamon kunta
Kaavoitus- ja mittaustoimisto
Markkinatie 1
88600 SOTKAMO

kirjaamo@sotkamo.fi

Lausuntopyyntö 2.12.2024

Lausunto, Vuokatinharjun asemakaava-alue, korttelit 419 ja 420 (kaavan valmisteluaineisto 28.11.2024)

Sotkamon kunta pyytää lausuntoa Vuokatinhovintien varren asemakaavan muutoksesta. Kaavahankkeen keskeisimpänä tarkoituksena on selvittää edellytykset sille, että kortteliin 419 ja 420 voisi rakentaa matkailurakennusten lisäksi myös asuinrakennuksia.

ELY-keskuksen rooli

Alueidenkäyttölain (AKL, 752/2023) 18 §:n 2 mom. mukaan ELY-keskuksen on valvottava, että kaavoituksessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Kainuun ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa ei käsitellä sellaisia vaikutuksiltaan valtakunnallisia ja merkittäviä maakunnallisia asioita, joita ELY-keskuksen olisi valvottava.

AKL 18 §:n mukaan ELY-keskus lisäksi edistää mm. kunnan alueiden käytön suunnittelun järjestämistä ja huolehtii sille elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista annetun lain (897/2009) 3 §:n mukaan kuuluvista tehtävistä (mm. ympäristönsuojelu, luonnon monimuotoisuuden suojeleminen ja kestävä käyttö sekä vesivarojen käyttö ja hoito). Tästä näkökulmasta Kainuun ELY-keskus kiinnittää asemakaavaluonnoksessa huomiota seuraaviin asioihin:

Yleiskaavan ohjausvaikutus

Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Asemakaavaluonnoksen kaavamääräyksen mukaan loma- ja matkailualueelle (RM-1) saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevien tilojen lisäksi vakituista asumista sekä kokous- ja koulutustiloja. Koska korttelialueen pääkäyttötarkoitus asemakaavaluonnoksen mukaan halutaan säilyttää loma-asumisena, Kainuun ELY-keskus näkisi perusteluna, että etenkin vakituisen asumisen määrää ohjattaisiin kaavamääräyksiin.

Lisäksi tulee huomioida, että Vuokatin yleiskaavassa RM-alueille, joita vireillä oleva asemakaava koskee, on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä. Kaavaselostuksessa on selvitetty syitä, miksi korttelin 420 itäosassa kulkee vanha latureittiyhteys jää huomioimatta asemakaavaratkaisussa.

03.01.2025

Voimassa olevassa yleiskaavassa myös asemakaavan korttelin 419 alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Kainuun ELY-keskus pitää kaavaratkaisun puutteena, että tätä poikkeamaa ei ole selvitetty kaavaselostuksessa.

Luontoarvot

Laadittavassa asemakaavassa tukeudutaan luonnonympäristön osalta Vuokatin yleiskaavan laadinnan aikaisiin luontoselvityksiin (FCG 2016). Kainuun ELY-keskus toteaa, että kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden, yleiskaavaselvityksiä voidaan pitää riittävinä. Tulee huomioida, että Vuokatin yleiskaavassa Likolammen ympäristö on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena (luo-1). Jotta yleiskaava on ohjeena AKL 42 §:n tarkoittamalla tavalla, luo-1 merkintä tulisi osoittaa myös asemakaavassa Likolammen ympäristöön. Likolampi ja lammen ympäristön luonnontilainen suo on alueen merkittävin luontoarvo. Kohteella on todettu myös pienialainen lehtolaikku. Alue tulisi säilyttää luonnontilaisena ja huolehtia, että ravinnekuormitus lampeen ja suoalueelle ei lisäännä rakentamisen seurauksena.

Pohjavesien suojelu

Asemakaava sijoittuu Vuokatin 1-luokan eli tärkeälle pohjavesialueelle. Kaavaselostuksen mukaan kaava ei sijoitu vedenottamon ns. sieppausvyöhykkeelle. Kainuun ELY-keskus huomauttaa, että sieppausvyöhyke on määritelty ennen Kankaalan vedenottamon koepumppausta. Koepumppauksen yhteydessä pohjaveden virtausolosuhteet alueella ovat tarkentuneet ja sittemmin alueelle on rakennettu uusi vedenottamo, jonka kaivot sijaitsevat eri paikassa kuin kaavaselostuksen sieppausaluekartassa (kuva 5). Sieppausvyöhykkeen laajuus on suositeltavaa päivittää uudestaan uusien vedenottopaikkojen ja koepumppaukseen perustuvien tietojen mukaisesti. Koepumppauksen yhteydessä Suomen pohjavesitekniikka Oy on arvioinut Kankaalan vedenottamo ympäröivän valuma-alueen, jonka mukaan kyseessä oleva Vuokatinhovin asemakaava-alue sijoittuisi Kankaalan ottamon valuma-alueelle.

Kainuun ELY-keskus muistuttaa, että kaava-alueella osalle rakennuksista voi tulla rajoituksia lämmitysjärjestelmien valintaan, koska maalämpöjärjestelmille on haettava lupaa Pohjois-Suomen aluehallintoviranomaiselta ja luvan myöntöedellytykset eivät ole ennalta selvät.

Hulevesien hallinta

Puhtaat hulevedet tulisi johtaa hallitusti maaperään. Kuten rakennustapaohjeissa määrätään, pysäköintialueiden ja katualueiden hulevedet tulee johtaa öljynerottimen kautta maastoon. On suositeltavaa, että kaava-alueella jätetään mahdollisimman paljon luontaista kasvillisuutta ja maannoskerrosta niille kohdin, joiden kautta hulevedet johdetaan maahan. Mikäli alueella käytetään kalliomurskeita tai kivituhkaa, on varmistettava, että alueelle tuotavat kiviainekset eivät ole happoa tuottavia vaan ns. pysyviä. Helposti rapautuvasta kiviaineksestä voi liueta

03.01.2025

raskasmetalleja pohjaveteen. Kiviaineksien tulee olla myös pilaantumattomia ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla.

Asemakaavaratkaisua täydentävät rakennustapaohjeet. Rakennustapaohjeiden mukaan viher- ja ympäristörakentamisen tavoitteena on säilyttää alueen yleisilme metsäisenä ja alueen luonnollinen kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman pitkälle. Koska kyse on pohjavesialueesta, Kainuun ELY-keskus näkisi perusteltuna, että asemakaavamääräyksillä velvoitettaisiin piha-alueiden luonnollisen kasvillisuuden säilyttämisestä.

Muuta huomioitavaa

Kaavamuutoksen yhteydessä Vuokatinhovintietä levennetään, jotta katualueelle mahtuu kevyen liikenteen väylä korotettuna ajoradan viereen. Kainuun ELY-keskus näkee ratkaisun hyvänä, sillä toimenpiteellä parannetaan kävelyn ja pyöräilyn hyödyntämismahdollisuuksia sekä luodaan mahdollisuudet turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Myös pyöräpysäköinnin mitoitusta koskeva määräys tukee pyöräilyn hyödyntämismahdollisuuksia.

Vireillä olevaa asemakaavaa varten on laadittu kortteille 419 ja 420 rakennustapaohjeet, joiden on tarkoitus täydentää asemakaavan ympäristörakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä. Kainuun ELY-keskus muistuttaa, että rakennustapaohjeilla ei ole juridista painoarvoa kaavan toteuttamisvaiheessa, ellei niihin viitata asemakaavamääräyksissä.

Vaikka merkittävimmät maankäytölliset ratkaisut on tehty jo yleiskaavavaiheessa ja vireillä oleva asemakaava ei oleellisesti muuta voimassa olevan asemakaavan maankäytöllisiä ratkaisuja, Kainuun ELY-keskus esittää, että kunta arvioisi kaavaprosessin yhteydessä myös kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia. Hyviä työkaluja kaavan ilmastovaikutusten arviointiin löytyy ympäristöhallinnon verkkopalvelun nettisivuilta [Työkaluja kaavan ilmastovaikutusten arviointiin](#).

Lisäksi muistutamme, että maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/1999), johon mm. kaava-asiakirjoissa viitataan, nimike on muuttunut 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölainsäädännön (AKL).

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

Lausunnon valmisteluun ovat osallistunut ympäristöasiantuntija Elli Moilanen ja luonnonsuojeluasiantuntija Jouko Saastamoinen.

Tiedoksi

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Mielipide kaavaluonnokseen

Hulevesien järjestely

Järjestely hoidettava siten, että Särkisen vedenlaatu ei vaarannu. Särkisen ranta-alueilla on jo nyt runsaasti loma-asutusta, tiestöä ja liikennettä, joten hulevesien aiheuttama kuormitus Särkisen kuntoon on merkittävä.

Vuokatinhovintien käytettävyys/käyttöoikeus pitkällä tähtäimellä

Vuokatinhovintien käytölle ei saa tulla rajoituksia rakennusvaiheiden valmistuttua eikä myöhemmässäkään vaiheessa. Vuokatinvaaran pohjoisrinteillä ja rinnealueiden ja rautatien välimaastossa maata omistavilla on oltava kulkuoikeus maa-alueilleen Vuokatinhovintien kautta myös jatkossa.

Sotkamo 3.1.2025