

Huutokosken kaavoituksen vireille asettaminen

KH 19.01.2026 § 5

Valmistelija

Tekninen johtaja Petri Miettinen

Toimivalta

Joroisten kunnan hallintosäännön 25 §:n mukaan kunnanhallitus päättää strategiaan ja johtamisjärjestelmään liittyen kaavan vireille tulosta.

Asia

Huutokosken sähköaseman ympäristöön on suunnitteilla useita merkittäviä energiainfrastruktuurihankkeita, kuten yli 400 hehtaarin aurinkovoimala, biokaasulaitos, datakeskus, kaksi erittäin suurta akkuvarastoa ja yksi hieman pienempi akkuvarasto. Hankkeiden mittakaava ja niiden yhteisvaikutukset vaikuttavat laajasti maankäyttöön, ympäristöön ja sähköjärjestelmään sekä kunnassa että osin seudullisesti.

Joroisten kunnan kaavoituskatsauksessa v. 2025 kerrotaan, että Joroisten kunnan alueella on vireillä tai eri asteisesti valmisteltuina useita uusiutuvan energian käyttöön tai varastointiin liittyviä hankkeita kuten esim. datakeskushanke ja, että hankealueille laaditaan tarvittaessa harkinnan mukaan yleiskaava ja asemakaava.

Suunnittelutarvealue

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi voi olla tarpeen ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen tai vapaa-alueiden järjestämiseen.

Joroisten kunnan rakennusjärjestyksen päivittäminen käynnistettiin v. 2025 alussa ja se hyväksyttäneen kunnanvaltuuston kokouksessa maaliskuussa 2026.

Rakennusjärjestysehdotukseen on määritelty Huutokosken suunnittelutarvealue liitekartoineen.

Huutokosken suunnittelutarvealueen laajuus on n. 440 ha. Alueella on useita yksityisiä maanomistajia. Alueen eteläreunalla on Huutokosken datakeskuksen n. 20 ha laajuinen asemakaava-alue ja Fingridin sähköasema sekä varavoimalaitos. Itäreunaltaan suunnittelutarvealue liittyy vireillä olevaan Katajakorven aurinkovoimalan yli 400 ha laajuiseen yleiskaava-alueeseen. Suunnittelutarvealueella on pääosin voimassa Kotkatharju-Valvatus osayleiskaava ja sen M-1-alue (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Rautatien ja Sysmäjärven välinen alue kuuluu Maavesi-Sysmä-Paro vesistöalueiden rantayleiskaavaan eikä se ole mukana suunnittelutarvealuerajauksessa.

Yleiskaava

Alueidenkäyttölain 36 §:n mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että kunnat suunnittelevat uusiutuvan energian tuotannon, varastoinnin ja sähkönsiirron kokonaisuuksia ennakoivasti siten, että sijoittuminen, ympäristövaikutukset ja sähköverkon kehittäminen sovitetaan yhteen. Huutokosken alueen hankkeet muodostavat keskinäisriippuvaisen kokonaisuuden, joka vaatii yleispiirteistä suunnittelua vaihtoehtotarkasteluineen, vaikutusten arviointineen sekä tarvittavine liikenne- ja huoltoratkaisuineen. Yksittäiset lupamenettelyt eivät riitä ohjaamaan näin laajaa

kokonaisuutta, vaikka alue olisi määritelty suunnittelutarvealueeksi. Kunnalle syntyy myös tarve vahvistaa sosiaalisen hyväksyttävyyden huomioimista hankkeiden suuren mittakaavan vuoksi.

Joroisten kunta edistää aktiivisesti uusiutuvaa energiaa ja siihen liittyvää infrastruktuuria. Tätä tukee vuonna 2023 laadittu suunnitelma, Joroisten Maankäytön kehityskuva 2040 – uusiutuva energia, joka linjaa, millä periaatteilla laajamittaiset energiainvestoinnit voidaan kunnassa toteuttaa. Sen tavoitteena on turvata maanomistajien ja kuntalaisten oikeudet, tasapuolinen kohtelu ja tiedonsaanti. Suunnitelman laatimisen jälkeen erityisesti akkuvarastot sekä datakeskusten kehittämismahdollisuudet ovat nousseet merkittävästi esiin. Suunnitelma päivitetään kuluvalle valtuustokaudella, ja päivitys on kirjattu myös vuoden 2026 talousarvion tavoitteisiin.

Nykyinen Kotkatharju–Valvatus-osayleiskaava ei tarjoa riittävää ohjausta energiantuotannon ja -varastoinnin laajentumiselle sähköaseman läheisyydessä. Pohjois-Savon ELY-keskus on alueelle suunnitellun akkuvaraston poikkeamislupahakemusta koskevassa lausunnossaan (27.11.2025) todennut, että alueen maankäyttöä tulee tarkastella kokonaisuutena ja että laajempi yleiskaavoitus mahdollistaa suunnitelmallisen kehittämisen ja eri hankkeiden yhteensovittamisen.

Edellä mainituista syistä kunnalle syntyy alueidenkäyttölain 36 §:n mukainen velvollisuus huolehtia ajantasaisen yleiskaavan laatimisesta Huutokosken alueelle. Yleiskaavan muutos on välttämätön, jotta kunta voi hallita maankäytön kasvavaa painetta, ohjata hankkeiden sijoittumista ja sovittaa yhteen valtakunnalliset tavoitteet, paikalliset olosuhteet ja elinkeinoelämän tarpeet. Yleiskaavamuutoksen suunnittelualueeksi varataan koko suunnittelutarvealue. Suunnittelutarvealue on voimassa siihen saakka, kunnes yleiskaavamuutos saa lainvoiman, mutta jäädessä kuitenkin voimaan niiltä osilta, kuin kaavoitettava-alue toteutuu mahdollisesti suppeampana kuin suunnittelutarvealue.

Asemakaava

Alueidenkäyttölain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen.

Alueidenkäyttölain 44 §:n mukaan oikeusvaikutteista yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena niillä alueilla, joilla yleiskaavassa on siitä erikseen määrätty, eikä rakentaminen vaikeuta olennaisesti kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista. Määräys ei kuitenkaan voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Huutokosken alueen asemakaavoitus on syytä käynnistää tarvittaessa yleiskaavan rinnalla tai sen jälkeen yleiskaavan niille alueille, joille asemakaavan laatimistarve on ilmeinen.

Maankäyttösopimukset

Alueidenkäyttölain 91b §:n mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen kaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä. Maankäyttösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Siltä osin, kun laadittavalle Huutokosken kaava-alueelle (yleis- ja asemakaava-alueet) määritellään merkittävää maankäytön muutosta, merkittävää rakennusoikeuden lisääntymistä tai muuta yksityistä hyötyä, laaditaan ko. maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset. Hallintosäännön mukaan maankäyttösopimuksista päättää tekninen lautakunta kun käypähinta, vaihtoarvo tai korvaus on korkeintaan 350 000 euroa.

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus

Alueidenkäyttölain 38 §:n mukaan kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon, kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta, mutta kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään viidellä vuodella ja erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella.

Huutokosken yleiskaavan muutosalueelle on syytä asettaa Alueidenkäyttölain 38 §:n mukainen rakennuskielto ja toimenpiderajoitus 5 vuoden ajaksi tai siihen saakka, kunnes yleiskaavamuutos saa lainvoiman. Hallintosäännön mukaan tekninen lautakunta päättää rakentamiskiellon tai toimenpiderajoituksen määäämisistä ja pidentämisistä, kun yleiskaavan tai asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille. Sen lisäksi tekninen lautakunta päättää myös poikkeamisesta ao. rakentamiskiellosta.

Yhteenveto

Joroisten kunnan näkemyksen mukaan Huutokoskelle laadittava yleiskaavan muutos ja tarvittavalta osin asemakaava varmistavat, että alueen energiainfrastruktuurin ja siihen liittyvän teollisen toiminnan kehittäminen etenee kunnan maankäytön, elinympäristön laadun ja ympäristönsuojelun tavoitteiden mukaisesti, maanomistajien tasapuolinen kohtelu turvaten ja yhdyskuntarakennetta pitkäjänteisesti kehittäen.

Liitteenä Huutokosken yleiskaavamuutoksen suunnittelun alueen kartta.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jaakko Kuronen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää asettaa Kotkatharju-Valvatus osayleiskaavan muutoksen Huutokosken alueella vireille ja oikeuttaa teknisen toimen ryhtymään kaavan laatimisen edellyttämiin toimenpiteisiin ja käynnistämään osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistelun. Vireilletulon kohteena oleva suunnittelun alue käsittää liitekartassa esitetyn noin 440 hehtaarin suuruisen alueen Joroisten kunnan Huutokosken alueella. Suunnittelun alueeseen sisältyvät Huutokosken sähköaseman ympäristö ja sen välitön vaikutusalue sekä energiainfrastruktuuriin liittyvien hankkeiden yhteensovittamisen kannalta tarkoituksenmukaiset rajaukset.

Lisäksi kunnanhallitus päättää, että Huutokosken alueen asemakaavoitus käynnistetään tarvittaessa yleiskaavan rinnalla tai sen jälkeen alueille, joille muodostuu asemakaavavastavuus.

Päätöksen perustelut:

Yleiskaavoitus on tarpeen, koska Huutokosken alueelle on samanaikaisesti suunnitteilla useita laajamittaisia energiainfrastruktuurihankkeita (mm. aurinkovoimala, datakeskus, biokaasulaitos ja akkuvarastoja), joiden yhteisvaikutukset edellyttävät kokonaisvaltaista suunnittelua, vaikutusten arviointia ja vaihtoehtotarkasteluja. Pelkät hankekohtaiset lupamenettelyt eivät sovellu ohjaamaan alueen kehittämistä. Kaavamuutos laaditaan alueidenkäyttölain 36 §:n mukaisen kunnalle kuuluvan kaavoituksen järjestämisvelvollisuuden täyttämiseksi.

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

Joonas Tyrväinen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 15.46.

Valmistelija

Petri Miettinen, tekninen johtaja

Toimivalta

Joroisten kunnan hallintosäännön 27 § kohdan 22 mukaan tekninen lautakunta päättää rakentamiskiellon tai toimenpiderajoituksen määräämisistä ja pidentämisistä, kun yleis- tai asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille (38 §, 53 §).

Joroisten kunnan hallintosäännön 27 § kohdan 18 mukaan tekninen lautakunta päättää poikkeamisesta alueidenkäyttölain 38 §:n perusteella määrätystä rakennuskiellosta.

Joroisten kunnan hallintosäännön 27 § kohdan 18 mukaan tekninen lautakunta päättää maankäyttösopimuksista, kun käypä hinta, vaihtoarvo tai korvaus on korkeintaan 350 000 euroa (91 b §).

Asia

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 19.1.2026 §5 asettaa vireille Kotkatharju-Valvatus osayleiskaavan muutoksen Huutokosken alueella. Vireilletulon kohteena oleva suunnittelualue käsittää liitekartassa esitetyn noin 440 hehtaarin suuruisen alueen Huutokoskella. Suunnittelualueeseen sisältyvät Huutokosken sähköaseman ympäristö ja sen välitön vaikutusalue sekä energiainfrastruktuuriin liittyvien hankkeiden yhteensovittamisen kannalta tarkoituksenmukaiset rajaukset.

Alueidenkäyttölain 38§:n mukaan kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon, kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta, mutta kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään viidellä vuodella ja erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella.

Huutokosken alueelle on syytä asettaa Alueidenkäyttölain 38 §:n mukainen rakennuskielto ja toimenpiderajoitus 5 vuoden ajaksi tai siihen saakka, kunnes yleiskaavamuutos saa lainvoiman. Rakennuskiellolla ja toimenpiderajoituksella estetään suunnittelualueen sellaista rakentumista, joka voisi vaikeuttaa yleiskaavan tavoitteiden mukaista toteutumista. Joroisten kunnan hallintosäännön tekninen lautakunta päättää poikkeamisesta rakennuskiellosta harkiten päätöksessään rakennushankkeen vaikutuksia yleiskaavamuutoksen tavoitteisiin nähden.

Alueidenkäyttölain 91b §:n mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen kaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä. Maankäyttösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Siltä osin, kun laadittavalle Huutokosken kaava-alueelle (yleis- ja asemakaava-alueet) määritellään merkittävää maankäytön muutosta, merkittävää rakennusoikeuden lisääntymistä tai muuta yksityistä hyötyä, laaditaan ko. maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset. Maankäyttösopimuksilla kunta ja maanomistajat sopivat yleiskaavan laatimisesta molempia osapuolia hyödyttävällä tavalla.

Huutokosken kaavamuutosalueen kartta on liitteenä.

Esittelijä

Tekninen johtaja Petri Miettinen

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää asettaa Huutokosken yleiskaavan muutosalueelle Alueidenkäyttölain 38 §:n mukaisen rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen 5 vuoden ajaksi tai siihen saakka, kunnes yleiskaavamuutos saa lainvoiman. Tekninen lautakunta päättää oikeuttaa teknisen

toimen käynnistämään tarvittavilta osin neuvottelut maankäyttösopimuksista maanomistajien kanssa.

Päätös

Tekninen lautakunta päätti hyväksyä teknisen johtajan päätösehdotuksen.