

---

## KAAVASELOSTUS

---

20601782

VAALAN KUNTA

### **JAALANGAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS**



17.2.2021



**VAALAN KUNTA**

**SWECO YMPÄRISTÖ OY, OULU**

## Käsittelyvaiheet

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Kaavatyön käynnistäminen, kunnanvaltuusto        | 30.6.2015            |
| Vireilletulosta ilmoitettu                       | xx.xx.2016           |
| OAS nähtävillä                                   | xx.xx.2016           |
| 1. Viranomaisneuvottelu                          | 23.5.2018            |
| Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos nähtävillä | 11.12.2018-18.1.2019 |
| Ehdotus nähtävillä                               | 11.2-13.3.2020       |
| Hyväksytty kunnanvaltuustossa                    |                      |

## Liitteet

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma                 | 19.9.2018 |
| Liite 1: Rakennettu kulttuuriympäristö, kohderaportti |           |
| Liite 2: edullisuusvyöhyketarkastelu                  |           |
| Liite 3: luonnoksesta saatu palaute ja vastineet      |           |
| Liite 4: ehdotuksesta saatu palaute ja vastineet      |           |

Luontoselvitys.

|                                                          |            |
|----------------------------------------------------------|------------|
| Neulaniemen perinnemaisema ja Jaalangan tervaleppäkorpi. | 14.11.2019 |
|----------------------------------------------------------|------------|

## Kaavakartta

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Kaavakartta 1:10 000 | 17.2.2021 |
|----------------------|-----------|

## Muut asiakirjat

Kainuun maakuntakaava

Voimassa olevat ranta-asemakaavat

## Sisältö

|            |                                                                  |           |
|------------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>JOHDANTO .....</b>                                            | <b>1</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>Suunnittelualue .....</b>                                     | <b>1</b>  |
| <b>2</b>   | <b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>                                         | <b>2</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>Suunnittelutilanne .....</b>                                  | <b>2</b>  |
| 2.1.1      | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....                  | 2         |
| 2.1.2      | Maakuntakaava .....                                              | 2         |
| 2.1.3      | Yleiskaavat .....                                                | 4         |
| 2.1.4      | Asemakaavat ja ranta-asemakaavat .....                           | 4         |
| 2.1.5      | Rakennusjärjestys .....                                          | 5         |
| 2.1.6      | Pohjakartta ja kiinteistöt .....                                 | 5         |
| 2.1.7      | Vireillä olevat muut suunnitelmat ja hankkeet .....              | 5         |
| <b>3</b>   | <b>LÄHTÖTIEDOT .....</b>                                         | <b>6</b>  |
| <b>3.1</b> | <b>Yleistä .....</b>                                             | <b>6</b>  |
| 3.1.1      | Luonnonympäristö .....                                           | 6         |
| 3.1.2      | Maisema .....                                                    | 9         |
| 3.1.3      | Rakennettu ympäristö .....                                       | 9         |
| 3.1.4      | Muinaismuistot .....                                             | 10        |
| <b>3.2</b> | <b>Liikenne ja melualueet .....</b>                              | <b>12</b> |
| <b>3.3</b> | <b>Yhdyskuntatekniikka .....</b>                                 | <b>12</b> |
| <b>3.4</b> | <b>Maanomistus ja emätilaselvitys .....</b>                      | <b>12</b> |
| <b>3.5</b> | <b>Väestö ja elinkeinot sekä palvelut, rakentamispaine .....</b> | <b>13</b> |
| <b>3.6</b> | <b>Virkistys .....</b>                                           | <b>13</b> |
| <b>3.7</b> | <b>Ympäristön häiriötekijät .....</b>                            | <b>14</b> |
| <b>4</b>   | <b>TAVOITTEET .....</b>                                          | <b>15</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Osallistaminen .....</b>                                      | <b>15</b> |
| <b>4.2</b> | <b>Laatimisvaiheen kuuleminen .....</b>                          | <b>16</b> |
| <b>4.3</b> | <b>Ehdotusvaiheen kuuleminen .....</b>                           | <b>16</b> |
| <b>5</b>   | <b>YLEISKAAVA .....</b>                                          | <b>17</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Kaava-alueen raja .....</b>                                   | <b>17</b> |
| <b>5.2</b> | <b>Rantavyöhykkeen raja ja tulkinta .....</b>                    | <b>17</b> |
| <b>5.3</b> | <b>Yleiskaavan kuvaus .....</b>                                  | <b>17</b> |
| 5.3.1      | Kokonaisrakenne ja –mitoitus .....                               | 17        |
| 5.3.2      | Kuvaus alueittain ja toimialoittain .....                        | 18        |
| 5.3.3      | Kaavamääräykset .....                                            | 26        |
| 5.3.4      | Muut merkinnät .....                                             | 27        |

|            |                                                                                                            |           |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6</b>   | <b>YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET.....</b>                                                                        | <b>28</b> |
| <b>6.1</b> | <b>Vertailevat tarkastelut .....</b>                                                                       | <b>28</b> |
| 6.1.1      | Muutos nykytilanteeseen.....                                                                               | 28        |
| 6.1.2      | Ympäristövaikutukset; vaikutukset luonnon- ja maiseman kannalta merkittäviin alueisiin tai kohteisiin..... | 28        |
| 6.1.3      | Valtakunnalliset ja seudulliset intressit.....                                                             | 29        |
| 6.1.4      | Muiden tavoitteiden toteutuminen .....                                                                     | 29        |
| <b>7</b>   | <b>YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....</b>                                                                     | <b>30</b> |
| <b>7.1</b> | <b>Detaljikaavoitus, muu suunnittelu ja toteuttamistoimenpiteet.....</b>                                   | <b>30</b> |

## 1 JOHDANTO

Vaalassa on Oulujärven ympärillä rantaosayleiskaavoja, jotka on laadittu kolmessa osassa:

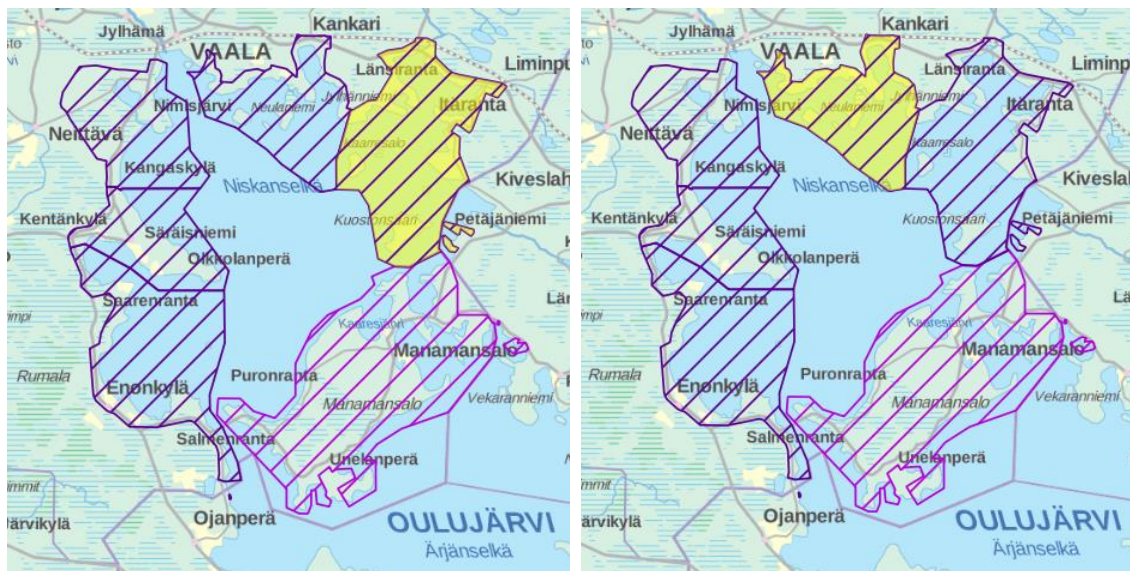
1. Manamansalon rantayleiskaava on valmistunut vuonna 1998
2. Jaalangan ja Kankarin rantaosayleiskaavat on valmistuneet vuonna 2001
3. Oulujärven länsirannan rantaosayleiskaava on valmistunut vuonna 2004

Rantaosayleiskaavat on tarkoitus päivittää yksi kerrallaan kolmessa vaiheessa erillisinä kaavamuu-  
toksina. Ensimmäisessä vaiheessa päivitetään Manamansalon rantayleiskaava, joka on Oulujärven  
alueen yleiskaavoista vanhin. Manamansalon kaavapäivityksen yhteydessä pohditaan kaikille alu-  
eille yhteisiä asioita, kuten rakennuspaikkojen rakennusoikeuden määrää. Kaikista päivitettävistä  
rantaosayleiskaavoista tarkistetaan lisäksi merkinnät tehtyjen poikkeamispäätösten ja käyttötar-  
koituksen muutosten osalta. Vanhat kaavat sovitetaan nykyisiin kiinteistörajoihin ja korjataan vir-  
heitä sekä nykyaikaistetaan vanhentuneita kaavamerkintöjä. Uusia rantarakennuspaikkoja ei suun-  
nitella, mutta rakennusoikeuksia nostetaan ja selvitetään pysyvän asutuksen ohjaustarve ja sijoit-  
tuminen kaava-alueella. Kaavat laaditaan oikeusvaikutteisena.

Toisessa vaiheessa päivitetään Jaalangan ja Kankarin osayleiskaavat. Jaalangan ja Kankarin alueilla  
on molemmissa voimassa omat rantaosayleiskaavansa, jotka on laadittu yhtä aikaa. Myös päivitys  
tehdään yhtä aikaa, jotta tiedotus ja vuorovaikutus on yhtäaikaista ja kaavoituksen etenemistä on  
helpompi seurata. Lopulliset kaava-asiakirjat ovat erillisiä molemmille kaava-alueille.

Jaalangan rantaosayleiskaavan muutoksen laatii Sweco Ympäristö Oy:n Oulun toimisto kaavan laa-  
tijana FM Johanna Lehto. Kaavatyöhön ovat osallistuneet myös kartoittaja Markku Nikula ja suun-  
nitteluavustaja Tuija Juntila. Vaalan kunnasta työtä ovat ohjanneet rakennustarkastaja Ilkka Lytti-  
nen sekä vs. tekninen johtaja Kalle Kurtti ja Juha Auno.

### 1.1 Suunnittelualue



*Päivitystyön kohteena olevien yleiskaavojen alueet Vaalan kunnassa.*

*Keltaisella korostettu vasemmalla päivitettävä Jaalangan rantaosayleiskaavan alue, oi-  
kealla Kankarin. Manamansalon kaavatyö on meneillään, alue näkyy vaaleammalla ra-  
jauksella.*

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Suunnittelutilanne

#### 2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu vuonna 2018.

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

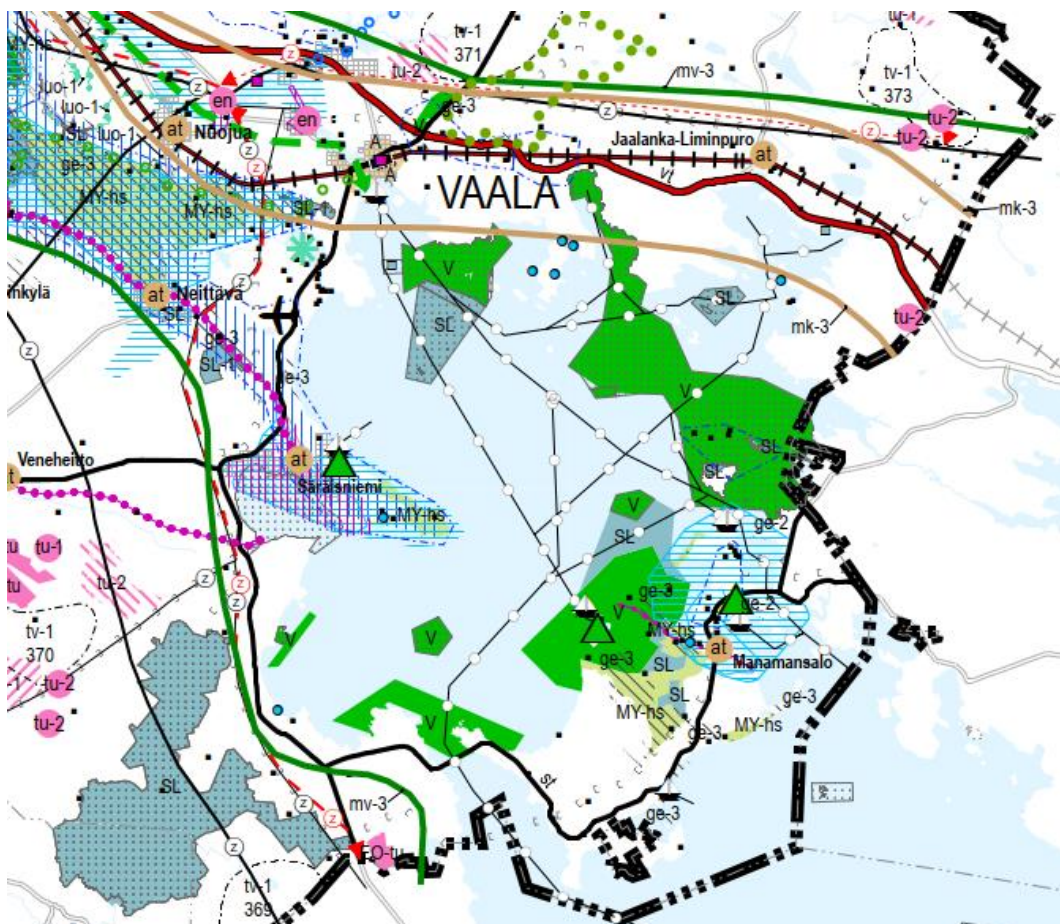
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisäksi yleiskaavaa laadittaessa on huomioitava Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

Tässä kaavatyössä uuden maankäytön suunnittelu liittyy lähinnä rakennusoikeuksiin sekä pysyvän asutuksen mahdollistavien alueiden suunnitteluun ja sijoitteluun, joten valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja yleiskaavan sisältövaatimuksista huomioidaan erityisesti toimiviin yhdyskuntiin ja kestävään liikkumiseen, toimivaan aluerakenteeseen ja eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen sekä elinympäristön laatuun ja elinvoimaisuuteen liittyviä tavoitteita.

#### 2.1.2 Maakuntakaava

Vaalan kunta on siirretty 1.1.2016 Pohjois-Pohjanmaan maakuntaan, jossa kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (MRL 27 §) vuodesta 2009 alkaen. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on laadittu vaiheittain: 1. ja 2. vaihemaakuntakaavat ovat lainvoimaisia, ja nämä eivät koske Vaalaa. Alkuvuodesta 2016 on tullut vireille 3. vaihemaakuntakaava, joka sisältää myös Vaalan kunnan alueet. Siinä käsiteltäviä aihepiirejä ovat kiviaines- ja pohjavesialueet, mineraalivarat ja kaivokset sekä muut tarvittavat päivitykset, mutta Vaalan osalta käsitellään koko maankäyttö. Kolmas vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa kesäkuussa 2018. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on antanut päätöksen kolmannen vaihemaakuntakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tehtyihin valituksiin 29.4.2020. Hallinto-oikeus on tutkinut asian ja hylkää valitukset. Päätökseen voi hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Kolmas vaihemaakuntakaava on voimassa ilman lainvoimaa.



Ote Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavasta, maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (epävirallinen).

Jaalangan alueella keskeisimmät maakuntakaavan merkinnät liittyvät virkistysalueisiin (V) sekä suojelualueisiin. Alueella on Natura 2000-verkostoon kuuluvia alueita ja luonnonsuojelualueita (SL). Koko Oulujärvi ympäristöineen kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen / matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeseen Rokua-Oulujärvi. Alueen kehittäminen perustuu hyvinvointi- ja virkistyspalveluihin, ja suunnittelumääräyksen mukaan on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkon muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön. Järven osalla on virkistysalueita, joita koskee MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus, ja alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen virkistyskäytön kehittämiseen ja ympäristöarvojen säilymiseen sekä eri käyttötöiden tarkoituksenmukaiseen yhteensovittamiseen. Virkistykseen liittyvät moottorikelkkareitit tai -urat sekä veneväylät.

Valtatien lähialueet kuuluvat maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-3) Oulujokilaakso. Merkintä osoittaa maaseutuasutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Kehittämisperiaatteissa todetaan: "Alueita kehitetään joki- luontoon ja -maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja -kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luonto- matkailuvyöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet, erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon

*ottaen. Loma-asutuksen ja matkailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tuke-  
maan maaseudun pysymistä asuttuna.”*

Oulujokilaakson osalta todetaan lisäksi, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitet-  
tävä erityistä huomiota Oulujoen vedenlaadun, erityisesti Oulun käyttöveden laadun turvaami-  
seen. Lisäksi rantaan ja muille ympäristöltään vetovoimaisille alueille on jätettävä riittävän laajat  
ja mahdollisimman yhtenäiset vihervyöhykkeet jokisuistosta Rokualle ja Oulujärvelle. Veneilyä var-  
ten on varattava riittävästi laituri- ja rantautumispaikkaa. Alueiden käyttöä suunniteltaessa tulee  
varautua Oulu-Kajaani-Vartius -käytävän liikenneyhteyksien sujuvuuden ja turvallisuuden paranta-  
miseen kansainvälisen kehittämiskäytävän palvelutason mukaiseksi.

Jaalangan alueella on kylämerkintä Jaalanka-Liminpuron kohdalla. Merkintä on maaseutuasutuk-  
sen kannalta tärkeällä kyläkeskuksella, jonka asemaa on pyrittävä vahvistamaan sovittamalla yh-  
teen asumisen, alkutuotannon ja muun elinkeinotoiminnan tarpeet sekä kehittämällä kylän ydin-  
aluetta toiminnallisesti, kyläkuvallisesti ja liikennejärjestelyiltään selkeästi hahmottuvaksi kohtaa-  
mispaikaksi. Uudisrakentaminen on pyrittävä sijoittamaan palvelujen kannalta edullisesti olevan  
kyläasutuksen sekä tie- ja tietoliikenneyhteyksien läheisyyteen.

Myös parannettavat valta- ja rautatie tulee huomioida. Valtatien osalla suunnittelumääräyksenä  
on kevyenliikenteen väylien toteuttamisen edistäminen, pääradan osalta varauduttava tasoris-  
teyksien poistamiseen ja liikenteen kapasiteetin lisäämiseen.

Alueilla on myös perinnemaisemakohteita, muinaismuistokohteita sekä pohjavesialueita.

Suunnittelumääräyksiä, jotka erityisesti huomioitava:

#### **RANTOJEN KÄYTTÖ**

##### **Kehittämisperiaatteet:**

Turvataan tasapuoliset mahdollisuudet ranta-alueiden käyttöön varaamalla rantaa riittävästi ylei-  
seen virkistykseen. Varaudutaan loma-asutuksen kasvun jatkumiseen ja eri tyyppisten loma-asun-  
toalueiden kysyntään: perinteinen omakotiasutus järvalueilla, tiivis lomakylätyyppinen asu-  
tus merenrannikolla ja matkailukeskusten läheisyydessä. Tavoitteena on hyvien vapaa-ajan ympä-  
ristöjen muodostaminen tasapuolisesti eri käyttäjäryhmille.

Rakentamista ohjataan sietokyvyltään hyville rannoille. Rakentamattomien ja pienten vesistöjen  
rannoille rakentamista ei suositeta. Maisemallisesti keskeiset ja arat rannat jätetään rakentamisen  
ulkopuolelle.

Vakituisen asumisen ja loma-asutuksen sijoittumisessa suositetaan kyläkeskusten, taajamien ja mat-  
kailukeskusten läheisyyttä. Suunnitelmallisella asuntorakentamisella tuetaan erityisesti maaseu-  
dun asutuksen ja palvelujen säilymistä.

##### **Yleisiä suunnittelumääräyksiä:**

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon ranta-alueen ympäristöolosuhteet,  
vesihuollon järjestäminen sekä rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasa-  
puolinen jakautuminen eri maanomistajille. Yksityiskohtaisemmissa kaavoissa voidaan **taajamien  
ja kylien ulkopuolella enintään puolet rantaviivasta** osoittaa rakennusmaaksi. Pienissä vesistöissä  
rantarakentamisen mitoituksessa tulee lisäksi ottaa huomioon vesistön sietokyky ja vesipinta-ala.  
Pienissä saarissa mitoituksen tulee perustua saaren pinta-alaan.

### **2.1.3 Yleiskaavat**

Oulujärven alueella on voimassa kolme yleiskaavaa. Yleiskaavat ovat MRL 72 §:n mukaisia suoraan  
rantarakentamista ohjaavia kaavoja, joissa kaavoissa osoitetut rakennuspaikat perustuvat emäti-  
laselvityksiin. Jaalangan osayleiskaava on hyväksytty vuonna 2001.

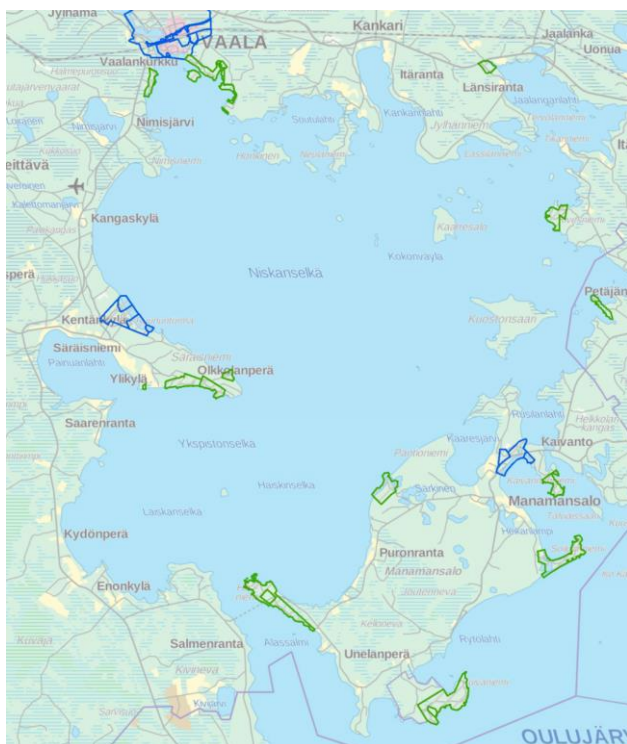
### **2.1.4 Asemakaavat ja ranta-asemakaavat**

Jaalangan rantayleiskaavan alueelle on laadittu seuraavat ranta-asemakaavat:

- Kivesniemen rantakaava (1987)
- Ihmeen alueen ranta-asemakaava (2010)

Kuostonsaarella on lisäksi vireillä osayleiskaavan muutos, jota edistetään mahdollisesti yleiskaavan valmistuttua.

Nämä jäävät voimaan yleiskaavamuutoksen jälkeenkin, mikäli niitä ei muuteta tai kumota. Näin ollen osayleiskaavan määräykset eivät koske asemakaavoitettuja (tai rantakaavojen) alueita.



*Kartalla Oulujärven ympärillä olevat asema- ja rantakaavat sekä Vaalan asemakaava taajamassa.*

## 2.1.5 Rakennusjärjestys

Vaalan kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 2001.

## 2.1.6 Pohjakartta ja kiinteistöt

Osayleiskaavojen päivittästyössä käytetään Maanmittauslaitoksen peruskartta-aineistoa ja kunkin kaavan osa-alueen päivittäsvaiheen vireilletulohetken kiinteistöraja-aineistoja.

## 2.1.7 Vireillä olevat muut suunnitelmat ja hankkeet

Oulujärven ympäristön rantaosayleiskaavatoissa on tarkoitus yhtenäistää kaavamääräyksiä siten, että Oulujärven ympäristössä olisi jatkossa ohjattu rakentamista ja maankäyttöä sekä ympäristön kehittämistä samalla tavalla.

### 3 LÄHTÖTIEDOT

#### 3.1 Yleistä

Jaalangan rantayleiskaavan päivitystyössä ei päivitetä selvityksiä, koska uusia rakennuspaikkoja tai muuta muuttuvaa maankäyttöä ei ole tarkoitus osoittaa.

Aiemman yleiskaavan määräyksissä on esitetty seuraavia luonnon- ja maiseman kannalta tärkeitä kohteita sekä kulttuuriympäristön kohteita:

- luonnonsuojelualueet
- pohjavesialueet
- arvokkaat harjualueet
- kulttuurimaisema-alueet
- ympäristöarvoiltaan merkittävät alueet (maisemaltaan, eläimistöltään tai kasvillisuudeltaan arvokas)
- muinaismuistokohteet
- kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet
- rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavat alueet
- muinaishistorialliset kohteet

Koska rantayleiskaavan laatimisesta on kulunut aikaa, lähtötiedot päivitetään vastaamaan tämänhetkistä tilannetta, vaikka varsinaisia selvityksiä ei tehdäkään. Lähtötiedot haetaan yleisistä rekisteriportaaleista (Suomen Ympäristökeskuksen, Museoviraston ja muiden mahdollisten viranomaisrekisterien tiedot).

##### 3.1.1 Luonnonympäristö

Natura 2000 –ohjelman alueet on määritetty aiemman kaavan valmistumisen jälkeen. Kaava-alueelle ulottuu Oulujärven saaret ja ranta-alueet (FI 1200104) sekä Oulujärven lintusaaret (FI1200105).

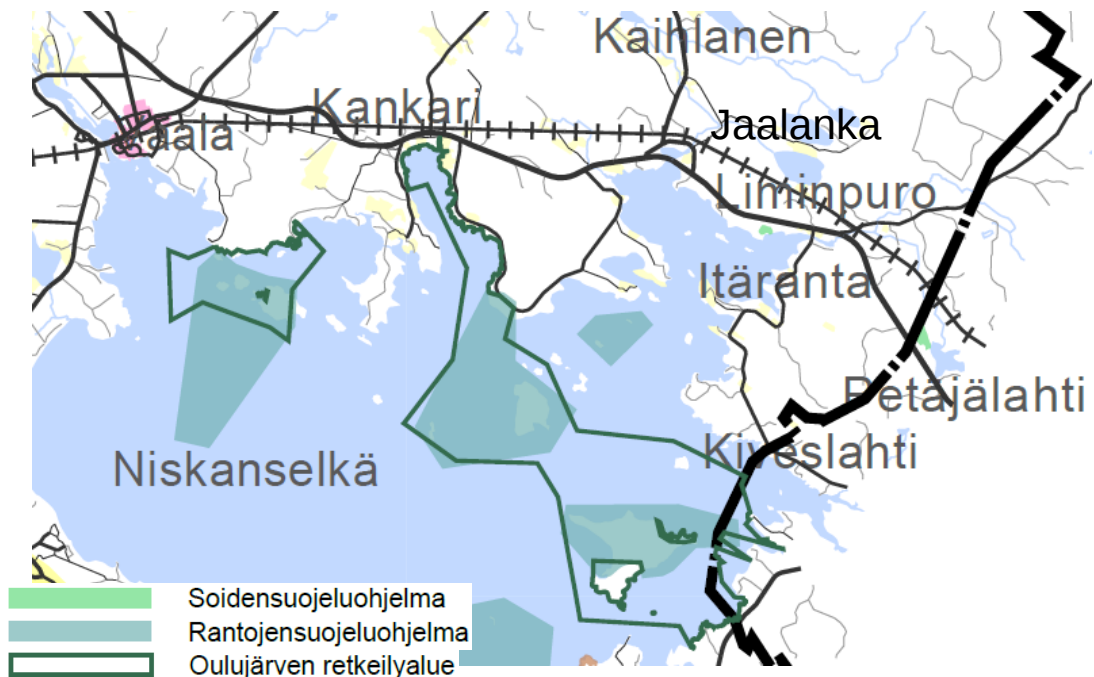
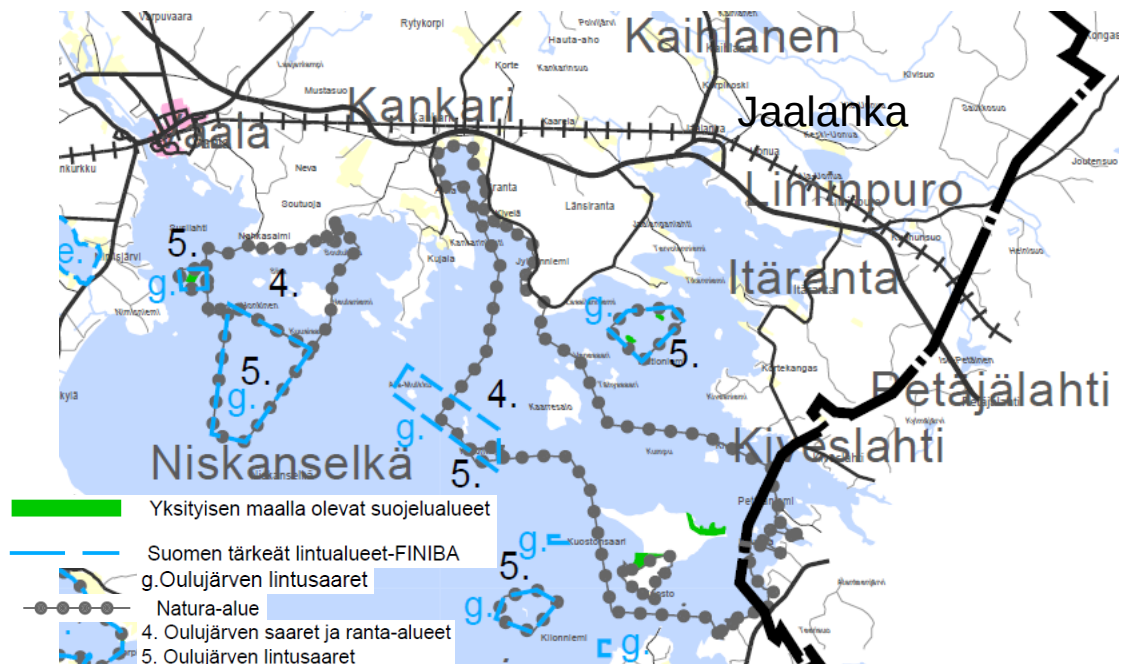
Jaalangan alueella on yksityisten maiden luonnonsuojelualueita.

Luonnonsuojeluohjelma-alueista kaava-aluetta koskevat rantojen suojeluohjelma (Oulujärven saaristot) sekä soidensuojeluohjelmaan kuuluva Jaalangan terveleppäkorpi.

*Rantojen suojeluohjelmalla pyritään säilyttämään arvokasta meri- ja järviluontoa eri puolilla Suomea. Ohjelman tavoitteena on suojella rakentamattomia rantoja. Suojelu perustuu pääosin maankäyttö- ja rakennuslakiin.*

*Soiden tila on heikko erityisesti eteläisessä Suomessa. Soidensuojelun täydennysohjelman tavoitteena on parantaa soiden ja soidensuojelun tilaa. Ohjelma täydentää soidensuojelun perusohjelmaa, joka on vuosilta 1979 ja 1981.*

Oulujärven lintusaaret on FINIBA-alue (Suomen tärkeät lintualueet eli Finnish Important Bird Areas) kaava-alueella.



Kaava-alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita moreenimuodostumia tai tuuli- ja rantakerrostumia.



Jaalankas Kuostonsaarella on Kuostonvaaran pohjavesialue.

Kasvien esiintymisalueista huomioidaan aiemmassa kaavassa esitetyt (kasvillisuudeltaan arvokkaat alueet).

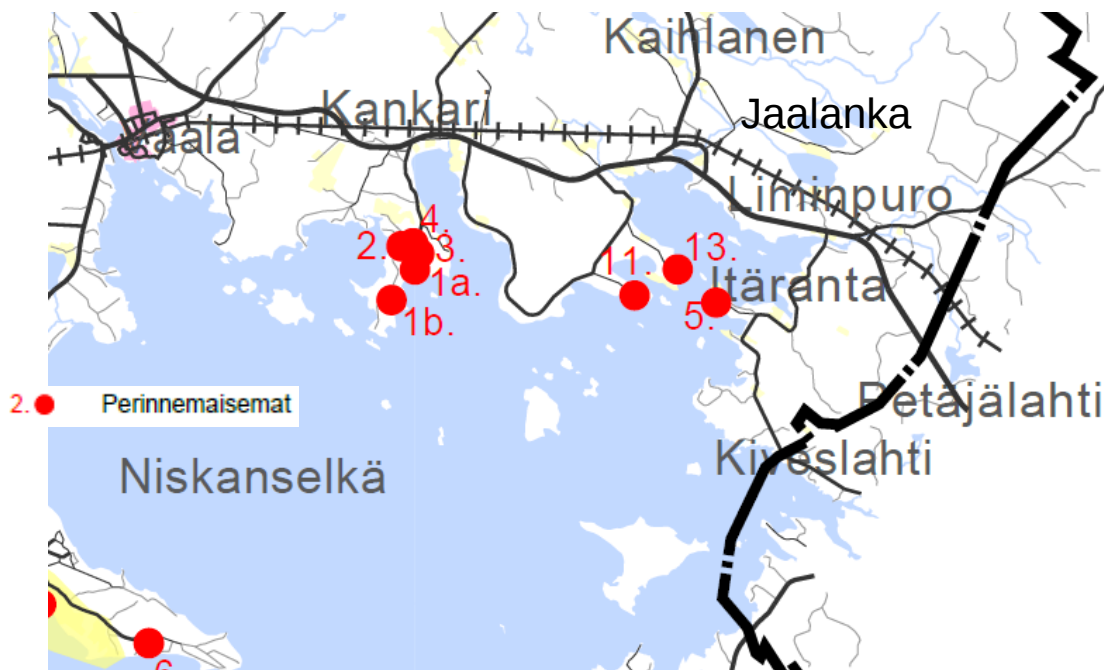
Oulujärvi on säännöstelty järvi, jonka vedenkorkeus vaihtelee. Säännöstelyn ylin vedenkorkeustaso on +123,50 m N60-korkeusjärjestelmässä.

### 3.1.2 Maisema

Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Alueelta löytyy perinnemaisemakohteita seuraavasti (sulkeissa numero alla olevalla kartalla):

Maakunnallinen Tikanniemen rantalaidun (5). Paikallisia kohteita Lassilanniemen laidun (11) ja Rai-vion niitty (13). ei ole merkitty kaavakartalle. Perinnemaisemien osalle tullaan tekemään päivitys-inventointi.



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

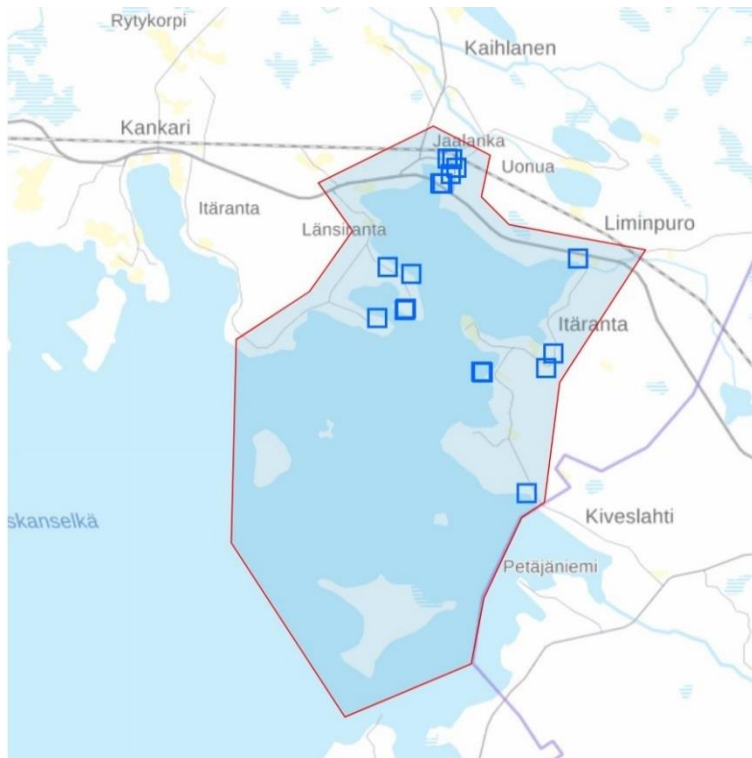
Alueella ei ole valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä edustavia alueita tai kohteita.

Tiedot kulttuuriympäristöstä päivitetään, sillä valtakunnalliset kohteet on esitetty RKY 2009 –luetelossa, maakunnallisesti arvokkaat kohteet on koottu osittain osayleiskaavatyön aikana (lähteenä Pohjois-Pohjanmaan liitto) ja paikalliset kohteet 2002 (lähteenä Kainuun ympäristökeskus 2002: Vaalan kulttuuriympäristöohjelma).

Maakunnallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita on viisi (suluissa kohteen numero kaavakartalla):

- Itärannan entinen kansakoulu (11)
- Jaalangan terveystalo (12)
- Lahti (13)
- Ojala (14)
- Pinolan vilja-aitta (15)

Maakunnallisesti arvokkaat kohteet ovat 3. vaihemaakuntakaavan mukaisia. Numerointi jatkaa Manamansalon kaavakartan numerointia, eikä tämän vuoksi ala numerosta 1.



#### *Maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat kohteet – Jaalanka*

Paikallisesti arvokkaita kohteita ovat (suluissa kohteen numero kaavakartalla):

- Harju (26)
- Hautaranta (27)
- Jaakkolan aitta (28)
- Jaalangan entinen kansakoulu (29)
- Kekkola (30)
- Lassila ja Suutarila (31)
- Leinola (32)
- Ojanperä (33)
- Päivölä (34)
- Tervola (35)
- Välitalo (36)
- Ylitalo (37)

Tarkemmat kuvaukset kohteista löytyvät liitteestä 1.

#### 3.1.4 Muinaismuistot

Vaalaan on laadittu arkeologinen inventointi 2017. Muinaismuistolain 295/63 nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä on Jaalangan alueella seuraavasti (tarkistettu elokuussa 2018, sulkeissa oleva numero viittaa muinaisjäännösrekisterin mukaiseen kohdetunnukseen):

- 42. Leinolankoski 1, historiallinen työ- ja valmistuspaikka, vesimylly (1000031781)
- 43. Leinolankoski 2, historiallinen työ- ja valmistuspaikka, vesimylly (1000031782)
- 44. Kukkolankangas, tervahauta (1000031731)
- 45. Liminpuro, tervahauta (1000031728)

46. Harju, kivistinen asuinpaikka (785010043)
47. Kekkola, kivistinen asuinpaikka (785010042)
48. Kuostonsaari1, historialliset kivirakenteet, rökkiöt (1000025711)
49. Kuostonsaari 2, historialliset maarakenteet, kuopat (1000025729)
50. Kuostonsaari 4, tervahauta (1000025731)
51. Kuostonsaari 5, tervahauta (1000025733)
52. Kuostonsaari 6, tervahauta (1000025734)

Numerointi jatkaa Manamansalon kaavamerkintöjen numerointia, eikä tämän vuoksi ala numerosta 1. Asuinpaikkojen todellista laajuutta ei tunneta.

Lisäksi Jaalangasta löytyy 12 muinaisjäännösten löytöpaikkaa:

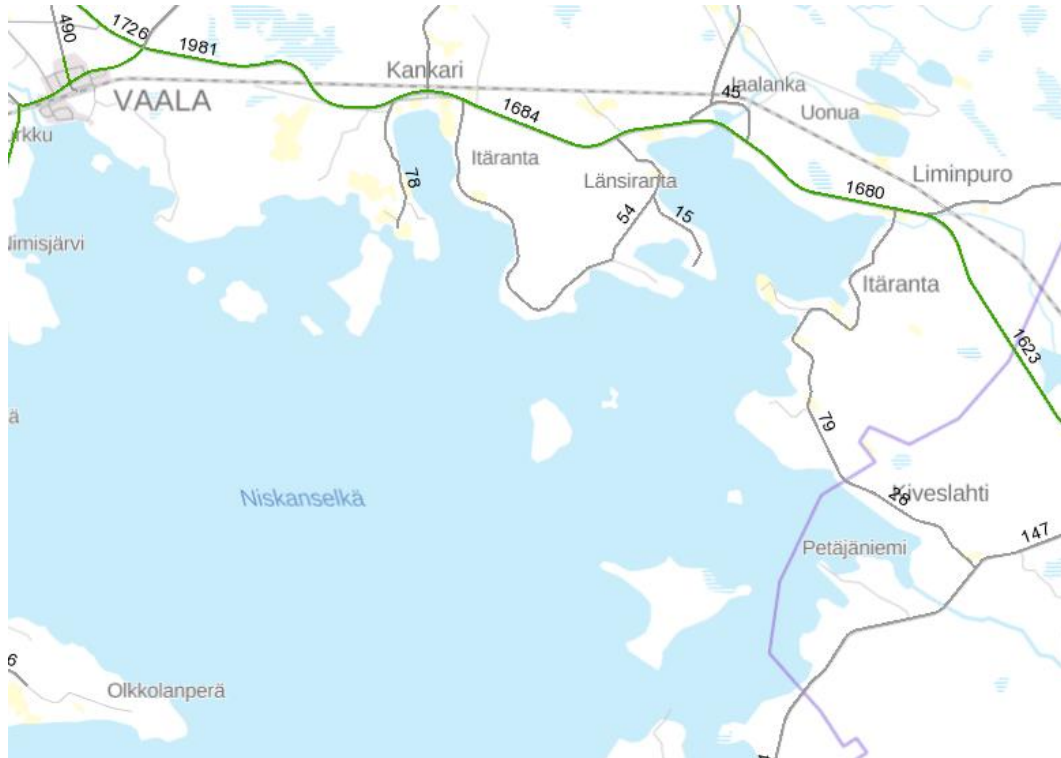
- Autionemi, kivistinen löytöpaikka (1000030596)
- Jaakkola, kivistinen löytöpaikka (1000030593)
- Jaalanka Leinola, kivistinen löytöpaikka (1000030600)
- Jaalanka Takalo, kivistinen löytöpaikka (1000030597)
- Lassila Leväpuro, rautakautinen löytöpaikka (1000030607, rautakautinen kirves)
- Lassilanniemi Niemelä, kivistinen löytöpaikka (1000031305)
- Tähyssaari, kivistinen löytöpaikka (1000030568)

Tervahaudat katsotaan nykyään pääsääntöisesti kiinteiksi muinaisjäännöksiksi. Kaavatyön aikana on käynyt ilmi, että suunnittelualueella on useita todennäköisiä tervahautoja, mutta näitä ei ole maastossa arkeologisesti tarkastettu. Nämä on merkitty muinaisjäännösrekisteriin mahdollisina muinaisjäännöksinä. Varsin todennäköisesti nämä tarkastettaessa osoittautuvat tervahautoiksi ja niin ollen kiinteiksi muinaisjäännöksiksi. Jaalangassa näitä ovat seuraavat:

- Matinsuo (1000032873)
- Rökänsuo (1000032874)
- Ahola (1000032875)
- Mäntyniemi (1000032875)
- Kuostonsaari 8 (1000032878)
- Kaarresalo (1000032879)

Lisäksi tulee huomioida, että tiedot muinaisjäännöksistä täydentyvät ja muuttuvat uusien löytöjen ja tutkimusten myötä. Ajantasainen tieto alueen muinaisjäännöksistä löytyy Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä (osoitteessa [www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi)).

### 3.2 Liikenne ja melualueet



Kartan lähde: Liikennevirasto (<https://extranet.liikennevirasto.fi/webgis-sovellukset/webgis/template.html?config=liikenne>)

Oulujärven pohjoisrannalla kulkee valtatie 22, jossa liikennemäärät ovat kohtalaisen suuria. Valtatieltä lähtee rantaan yhdysteitä, joiden liikennemäärät ovat vähäisiä. Määrät kuvaavat vuoden keskimääräistä ajoneuvoliikennettä (ajon./vrk), joten määrät voivat esim. loma-aikoina olla korkeampia.

Yleiskaavaan ei ole merkitty valtatien melualueita, koska ne ovat teoreettisia.

### 3.3 Yhdyskuntatekniikka

Puhdas vesi tulee Jaalangan alueelle Vaalan Isohetteen vedenottamolta. Kankarin alueella on kunnallinen viemäröinti jatkuen Jaalangan Ihmeen alueelle saakka. Viemäröintiä ei ole kaikissa kiinteistöissä. Jaalangan kylällä ei ole kunnallista viemäriä.

### 3.4 Maanomistus ja emätilaselvitys

Jaalangassa maanomistus on pääosin yksityisillä. Alueelle on tehty emätilaselvitys aiemman kaavan laatimisen yhteydessä, eikä emätilaselvitystä ja siitä johdettua mitoitusta päivitetä kaavapäivityksen yhteydessä. Emätilaselvitys on tämän kaava-aineiston liitteenä (taulukot rakennusoikeuksista). Kaavakartalle on kuitenkin korjattu aiemman kaavan virheet, tuotu olevat rakennuspaikat sekä rakentamattomat rakennuspaikat symbolein sekä kiinnitetty rakennuspaikat voimassaoleviin kiinteistörajoihin.

### 3.5 Väestö ja elinkeinot sekä palvelut, rakentamispaine

Vaalan väkiluku oli 2 941 henkeä vuonna 2017. Määrä on vähentynyt 3,3 % edellisestä vuodesta, mikä johtuu sekä syntyneiden osuudesta että muuttoliikkeestä. Kunnan työttömyysaste on korkea. Kesämökkejä Vaalassa on 1 652 kappaletta. Vaalan elinkeinorakenne on alkutuotantovaltainen (17,1 % työpaikoista). Jalostusta on 14,6 % ja palvelutyöpaikkoja 66,5 %.

Oulujärven rannat ovat haluttua rakentamisaluetta sekä vakitukselle että loma-asumiselle. Rakentaminen on mahdollista kaavassa osoitetuille rakennuspaikoille, jotka on esitetty emätilaselvityksen ja mitoituksen pohjalta. Alueella tulee säännöllisesti hakemuksia loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseen asumiskäyttöön.

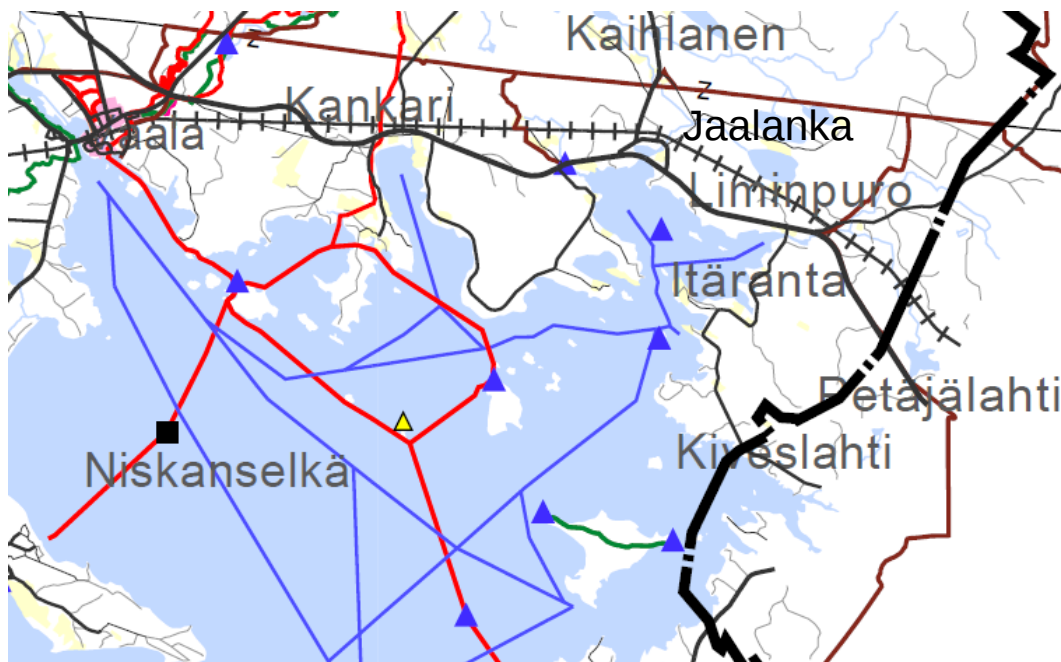
Suunnittelualueella sijaitsee palveluja tarjoava Ihmeen kahvila-ravintola sekä Jaalangan kioski. Alueella ei ole julkisia palveluita. (lähde: Vaalan kunnan karttapalvelu, <http://infogis.infokartta.fi/infogis-vaala/>, katsottu 4.6.2018).

### 3.6 Virkistys

Jaalangassa on Ihmeen satama, Jaalangan venesatama (kylän keskustassa Jaalangan lahdella, jakokunnan ylläpitämänä) ja Jaalangan levähdysalue. Retkeilypalveluista Ihmeen kodan lisäksi saarissa on kotia, taukopaikkoja ja tulipaikkoja.

Oulujärvellä on veneväyliä, minkä lisäksi alueella on Oulujärveä hyödyntäviä latuja. Alueelle tulee moottorikelkkaura. Kuostonsaarella on lisäksi polku retkeilyä varten.

Alueen virkistysreitit:



|                                                                                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  | Autiotupa         |
|  | Kota tai laavu    |
|  | Nuotiopaikka      |
|  | Latu              |
|  | Moottorikelkkaura |
|  | Polku             |
|  | Pururata          |
|  | Veneväylä         |

### 3.7 Ympäristön häiriötekijät

Valtatie ja rautatie muodostavat ympäristöön häiriötekijän melun sekä tärinän kautta. Toisaalta yhteydet parantavat alueen saavutettavuutta.

## 4 TAVOITTEET

Jaalangan rantayleiskaavan päivitystyön tavoitteena on:

- nostaa rakennuspaikkojen rakennusoikeus (nyt 145 k-m<sup>2</sup>) vastaamaan nykyisiä ja tulevia tarpeita
- päivittää kaavaan tehdyt poikkeamispäätökset ja rakennuspaikkojen siirrot
- korjata alkuperäisen kaavan virheet mm. siirtämällä rakennuspaikat oikeille kiinteistöille ja kiinnittämällä rakennuspaikkojen rajoja nykyisiin kiinteistörajoihin
- päivittää olevia asuntoja ja loma-asuntoja kuvaavat symbolit nykytilanteen mukaan
- päivittää pohjakartta
- selvittää pysyvän asutuksen ohjaustarve ja sijoittuminen ranta-alueille
- päivittää/nykyaikaistaa vanhentuneet kaavamerkinnät

Päivitystyö ei sisällä:

- rantamitoituksen avaamista tai uusia emätilaselvityksiä, uusia rantarakennuspaikkoja ei siis suunnitella
- uusia selvityksiä, mutta kaavan lähtötiedot päivitetään:
  - suojelualueiden tms. rajaukset (viranomaistietojen pohjalta)
  - kulttuuriympäristön merkittävät kohteet (koko kuntaan tehty arkeologinen selvitys, maakuntakaavoituksen yhteydessä tehty selvityksiä)
  - reitit ja virkistysalueet

Vaikka uusia rakennuspaikkoja ei suunnitellakaan, voidaan päivitystyön yhteydessä tarkastella emätilojen sisällä rakennuspaikkojen sijoittelua uudelleen.

### 4.1 Osallistaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua, kirjallisesti tai suullisesti, mielipiteensä asiasta. Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, yrittäjät, asukkaat, työntekijät ja palveluiden käyttäjät
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Naapurikunta Paltamo
- Viranomaiset
  - Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
  - Pohjois-Pohjanmaan liitto
  - Kainuun liitto
  - Pohjois-Pohjanmaan museo
- Alueella toimivat energia- ja puhelinyhtiöt sekä muut vastaavat toimijat, mm:
  - Telia Sonera Finland
  - Vaalan kunta / vesi- ja lämpölaitos
  - Loiste
  - Metsähallitus / Laatumaa

Osallisia kuullaan erityisesti luonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää mielipiteen luonnoksesta ja muistutuksen ehdotuksesta, ja lisäksi keskeisiltä viranomaisilta pyydetään lausunnot molemmissa vaiheissa. Saatuihin mielipiteisiin, muistutuksiin ja lausun-

toihin laaditaan vastineet. Kaavatyön vireilletulosta, nähtävilläpidoista ja suunnittelun etenemisestä tiedotetaan julkisilla kuulutuksilla kunnan internet-sivuilla, ilmoitustauluilla ja paikallislehdessä (Tervareitti). Suunnitteluaineisto on nähtävilläolojen ajan Vaalan kunnan internet-sivuilla osoitteessa [www.vaala.fi](http://www.vaala.fi) sekä Vaalan kunnantalolla kunnantalon aukioloaikoina.

## 4.2 Laatimisvaiheen kuuleminen

Luonnosvaiheen palautteen (liite 3) pohjalta kaava-aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

- Alueen saarten merkintöjä on tarkistettu siten, että Oulujärven retkeilyalueen saaret on merkitty VR-merkinnällä, muut saaret MY- tai MU-merkinnöillä sen mukaan, sijoittuvatko ne luonnon tai maiseman kannalta arvokkaille alueille
- korjattu virheellisiä merkintöjä (esimerkiksi paikallisesti arvokkaan kohteen virheellinen merkintä)
- määritetty edelleen aktiivisille maatiloille suojavyöhykkeet
- muinaisjäännösten kohdemerkintöjä ja kuvailua on korjattu
- soidensuojeluohjelman kohteen Jaalangan tervaleppäkorpi on tarkistettu maastossa, samoin perinnemaisema-alue, ja näistä on koostettu kaava-aineiston liitteeksi oma luontoselvitys
- lisätty kaava-aineistoon Metsälain mukaisia alueita (Metsähallituksen tietojen pohjalta) sekä uhanalaistietoja
- tarkistettu suojelualueiden merkintöjä
- rakennusperinnön kohderaportit on muokattu kaava-aineiston liitteeksi 1 (Rakennettu kulttuuriympäristö, kohderaportti)
- vaihdettu rakennuspaikkojen käyttötarkoitusmerkintöjä toiveiden pohjalta (edullisuusvyöhyketarkastelun mukaisesti)

## 4.3 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Ehdotusvaiheen palautteen (liite 4) pohjalta kaava-aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

- rantavyöhyke on määritetty noin 100 metrin levyiseksi
- perinnebiotooppialueen maisematyölupavaade on poistettu ja muokattu luetteloa
- rakennuspaikkoja on merkitty vakituksiksi, mikäli edullisuusvyöhyketarkastelu on puoltanut merkintää
- tarkistettu kaavan virheitä (esim. olevia rakennuspaikkoja puuttunut)
- muinaismuistoja koskevaa määräystä on tarkennettu
- selvennetty M- ja MT-alueiden rakentamisen luvitusta (suunnittelutarvealueita)

## 5 YLEISKAAVA

### 5.1 Kaava-alueen raja

Jaalangan rantaosayleiskaavan päivitys tehdään voimassa olevan kaavan alueelle. Alue kattaa Oulujärven pohjoisrannan Jylhänniemestä Jaalankaan ja Liminpuroon, Oulujärven itärannan sekä Oulujärven saaria.

### 5.2 Rantavyöhykkeen raja ja tulkinta

Aiemman kaavan mitoitus ei muuteta, eikä rantavyöhykkeen määrittelyä ja tulkintaa ole myöskään tarkoitus muuttaa. Aiemmasta kaavasta poiketen rantavyöhyke on esitetty rajauksena kaavakartalla. Rajauksessa on pohjana aiemman kaavan kirjaus:

- pääsääntöisesti vyöhyke ulottuu peitteisillä alueilla noin 100 metriin kaavan mukaisesta rantaviivasta, mutta yleinen tie voi rajata rantavyöhykkeen kapeammaksi kuitenkin siten, että rantavyöhykkeen syvyys on vähintään 50 metriä ja aukeiden alueiden kohdalla vyöhyke voi olla yli 100 metriä, kuitenkin enintään 200 metriä rantaviivasta

Aiemman kaavan emätilaselvityksen pohjalta on tarkistettu rajausta niiltä osin, kun rakentaminen sijoittuu 100 – 200 metrin päähän rantaviivasta, jotta rajauksessa on pystytty huomioimaan rantavyöhykkeeseen kuuluvana ne rakennuspaikat, jotka aiemmassa kaavatyössä on huomioitu emätilaselvityksessä rantarakentamisena sekä jättämään rantavyöhykkeen ulkopuolelle ne rakennuspaikat, joita ei ole huomioitu emätilaselvityksessä. Näin maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja rakennusoikeuksien säilyttäminen mitoitus muuttamatta voidaan varmistaa.

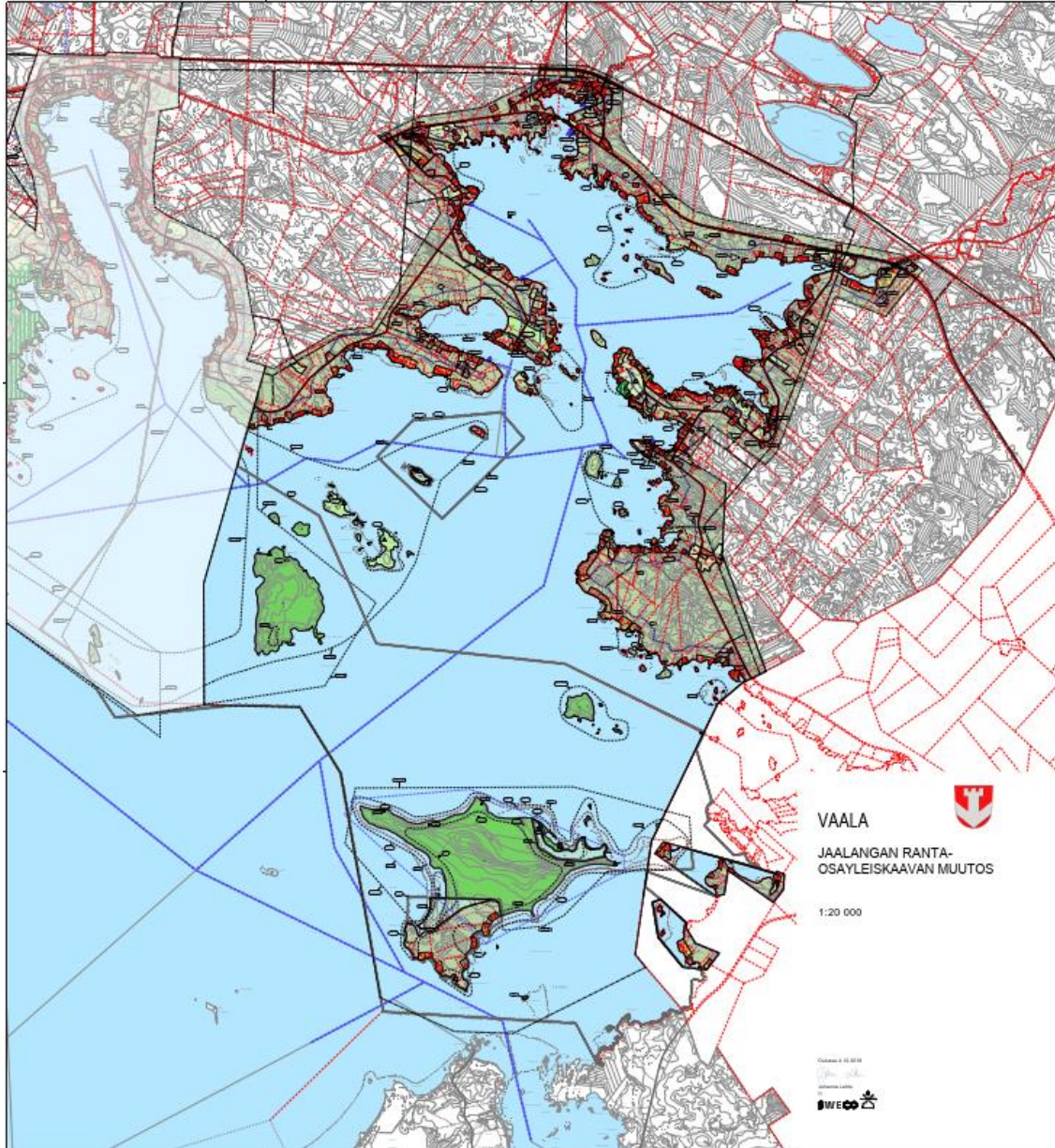
### 5.3 Yleiskaavan kuvaus

#### 5.3.1 Kokonaisrakenne ja -mitoitus

Osayleiskaava-alueille on esitetty yhteensä 406 rakennuspaikkaa, joista 337 on rakennettuja ja 69 rakentamattomia.

Jaalangan alueella on voimassa osayleiskaavat, joiden merkinnät on tarkistettu pohjakartan ja tilarajojen mukaisiksi. Lisäksi kartoille on päivitetty uudet lähtötiedot muinaismuistojen, rakennetun kulttuuriympäristön sekä luonto- ja maisema-arvojen osalta. Rakennuspaikkojen osalta karttataustat ovat teknisluonteisia, muiden osalta periaatteellisempia.

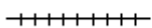
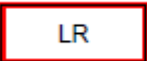
### 5.3.2 Kuvaus alueittain ja toimialoittain



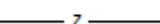
#### **Liikenneverkko ja yhdyskuntatekniikka**

Alueen pohjoisosassa kulkee valtatie 22, jolta lähtee yhdysteitä muualle kaava-alueelle. Osayleiskaavassa ei ole erikseen merkitty tontteita, sillä rakennuspaikoille tai niiden läheisyyteen pääsee pääosin olevaa metsätie- tms. verkostoa pitkin.

Kaava-alueen pohjoislaidalla on myös rautatie, jolle varattu alue on esitetty omalla merkinnällään.

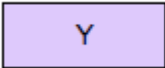
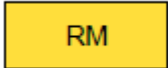
|                                                                                   |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  | VALTATIE.                |
|  | YHDYSTIE.                |
|  | RAUTATIE.                |
|  | RAUTATIELIIKENTEEN ALUE. |

Alueella on masto sekä sähkölinja (20 kV).

|                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | MASTO.              |
|  | 20 kV:n SÄHKÖLINJA. |

### Elinkeinot ja palvelut

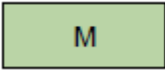
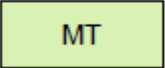
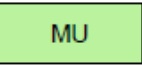
Kaava-alueella on maatiloja, joista osa on kuitenkin nykyisin vakituisen tai loma-asumisen alueena. Lisäksi alueelta löytyy yleisten rakennusten korttelialue (Jaalangan entisen kansakoulun alue ja Itärannan entisen kansakoulun alue). Lisäksi Jaalangassa on matkailupalvelujen alueita Ihmeen alueella, kioskinrannassa sekä Liminpurossa.

|                                                                                     |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | YLEISTEN RAKENNUSTEN ALUE. |
|  | MATKAILUPALVELUJEN ALUE.   |

Iso osa kaava-alueesta on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Alueelle voi rakentaa rantavyöhykkeen ulkopuolelle suunnittelutarveratkaisuun perustuen, mikäli rakennuspaikan (MRL 116§) ja rakennusluvan (MRL 136§) edellytykset täyttyvät. Rakennusluvan edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137§), rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rantametsien käsittelyssä on huomautettu maisemallisista arvoista sekä hyvästä metsänhoitotavasta. Lisäksi alueella on maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja sekä ulkoilun ohjaamistarvetta. Nämä alueet ovat pääosin aiemman kaavan mukaisia. Pienten saarien merkinnäksi on muutettu MU tai MY, mikäli ne sijoittuvat luontoarvojen kannalta merkittävälle alueelle.

|                                                                                   |                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.                                                         |
|  | MAA- JA METSÄTALOUSALUE.<br>Alueet ovat avoimia peltoalueita.                              |
|  | MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA TAI ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA. |
|  | MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA                      |

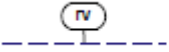
### Asumisen alueet

Osayleiskaavaan on merkitty rakennuspaikat, jotka on eritelty rakennettuihin ja rakentamattomiin. Rakennetut ovat siis jo olemassa olevia, rakentamattomat näyttävät tilanteen yleiskaavan valmistelun aikaan (syksy 2018). Rakennuspaikkasymboleja ei ole eritelty vakituisiin ja loma-asuntoihin, vaan aluemarkinta kertoo käyttötarkoituksen. Kaava-alueelle sijoittuu lisäksi kaksi rantasaunaa, jotka eivät liity olevaan rakennuspaikkaan. Näille on aiemman kaavan mukaisesti oma kaavamerkintänsä.

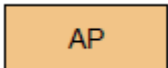
|                                                                                     |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|  | RAKENNETTU RAKENNUSPAIKKA.                                      |
|  | RAKENTAMATON RAKENNUSPAIKKA.                                    |
|  | UUSI RANTASAUNA RANTAVYÖHYKKEELLÄ.<br>Sijointus on ohjeellinen. |

Osayleiskaavaan on määritetty rantavyöhyke, jonka osalla rakennuslupa voidaan myöntää suoraan rantaosayleiskaavan perusteella (MRL 72 §). Rantavyöhykkeellä rakennusoikeudet on määritetty tilakohtaisesti. Osayleiskaavassa on katsottu, että saaret kuuluvat rantavyöhykkeeseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (72 §) mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Tämä ei kuitenkaan koske ennen 1 päivää tammikuuta 1997 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatilaan liittyvän saunarakennuksen rakentamista (jos omistusoikeus on siirtynyt hakijalle ennen 10 päivää toukokuuta 1996).

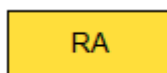
|                                                                                     |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  | RANTAVYÖHYKE. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|

Rakennuspaikkojen käyttötarkoitus näkyy aluevarauksesta. Vakituisen asumisen alueet on osoitettu merkinnällä:

|                                                                                     |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|

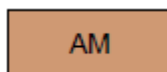
Vakituisen asumisen osalla rakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup>, josta erillinen rantasauna saa olla enintään 25 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen tulee sijaita vähintään 40 m yläveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta, saunarakennuksen 10 m.

Loma-asunnot on osoitettu merkinnällä:



#### LOMA-ASUNTOALUE.

Näillä alueilla rakennusoikeutta on nostettu aiempaan kaavaan verrattuna siten, että nyt rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>. Tästä saunarakennus saa olla 25 k-m<sup>2</sup>. Loma-asuntojen tulee sijaita puuston mukaisesta rantaviivasta vähintään 25 m päässä, saunarakennuksen 10 m.



#### MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.

Lisäksi alueella on maatilojen talouskeskuksia, joista osalla maataloustoiminta on loppunut. Määräyksessä todetaan, että mikäli aktiivinen maa- ja metsätalous on loppunut, aluetta voidaan käyttää pientalovaltaisena tai loma-asuntojen korttelialueena. Tällöin ulko- ja tuotantorakennuksia ei katsota rakennusoikeutta vähentäväksi. Määräyksellä halutaan turvata vanhojen tilakeskusten säilyminen myös pihapiirien osalta.

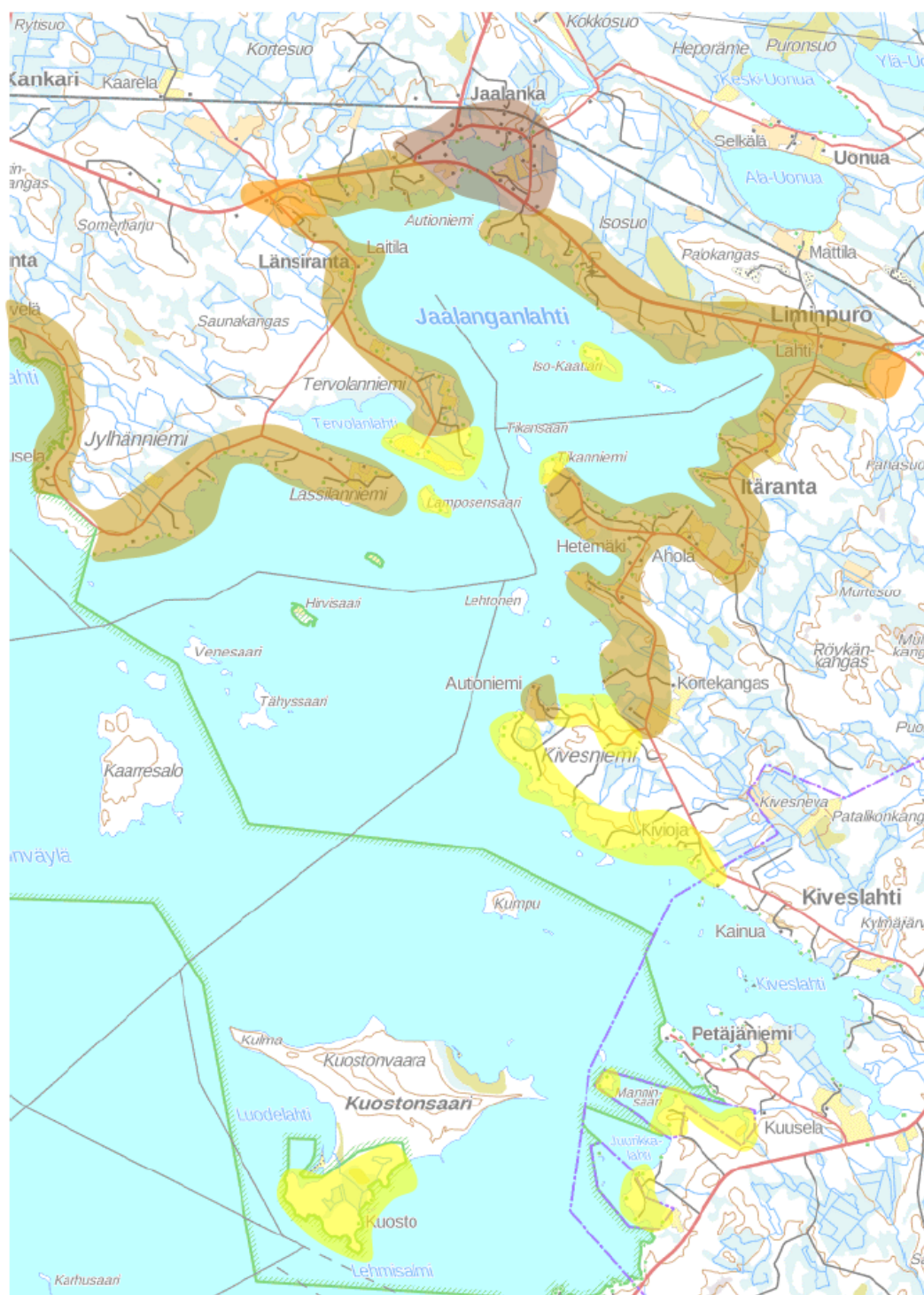
Kaavatyön yhteydessä on tehty edullisuusvyöhyketarkastelu (liitteenä, liite 2), joka on apuna pohdittaessa mahdollisia käyttötarkoituksen muutoshakemuksia. Näitä hakemuksia, joilla tässä tarkoitetaan hakemuksia muuttaa loma-asunto vakituiseksi asuinpaikaksi, tulee alueelle säännöllisesti. Edullisuusvyöhyketarkastelu vastaa myös valmisteilla olevan maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen tavoitteeseen vapaa-ajanasuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen helpottamisesta. Edullisuusvyöhyketarkastelu antaa lähtökohdat käyttötarkoituksen muutoksille, jotta alueen rakenne, ominais- ja erityispiirteet sekä vetovoima voidaan taata jatkossakin. Sen sijaan ei ole nähty tarvetta soveltaa kyläalueilla aiemmasta kaavasta poikkeavia mitoitusperusteita, sillä aiemmassa kaavassa on osoitettu tiiviimmin rakennuspaikkoja kyläalueelle.

Vakituinen asuminen vaikuttaa kunnan kannalta mm. palvelujen tarjoamisvelvotteeseen: koulukuljetukset, vanhustenpalvelut jne. Asukkaan kannalta taas eroa on esim. rakennuksen osalta erilaisissa vaatimuksissa sekä aluekokonaisuudessa. Loma-asuntoalueilla ollaan monesti vain osan aikaa vuodesta, ja elämäntapa voi erota huomattavasti ns. arkielämästä. Mikäli vakituinen ja loma-asutus sekoittuvat, voi asukkaiden välille tulla ristiriitoja.

Periaatteessa Oulujärven rannat ovat perinteisesti olleet vakituiseen asumiseen aluetta. Kuitenkin tietyt alueet ovat vakitukselle asumiselle sopivampia kuin toiset. Tätä on pohdittu edullisuusvyöhyketarkastelussa, jossa on huomioitu tiestö, maisematekijät, luonnonympäristö sekä perinteiset elinkeinojen alueet (maatilat, pellot) ja tekninen verkosto. Edullisuusvyöhyketarkastelun tulosten pohjalta Jaalangan kylä on perinteistä asutuksen aluetta, jossa muutosta loma-asunnosta vakituiseksi voidaan puoltaa, eli lomarakennuksia on mahdollista muuttaa vakituiseen asumiskäyttöön. Sen sijaan niemet, jotka eivät ole päätiestön varrella, ovat loma-asutuksen alueita, ja ne olisi hyvä säilyttääkin sellaisina mm. saavutettavuuden ja ympäristöarvojen vuoksi. Myöskään saariin ei voi osoittaa vakituista asumista. Jaalanganlahden ympärillä hyvin saavutettavilla alueilla loma-asutus ja vakituinen asutus voivat sijaita rinnakkain. Näillä alueilla on peltoja eli perinteisten elinkeinojen alueita. Ihmeen alueella sekä Liminpurossa matkailupalvelut ovat mahdollisia.

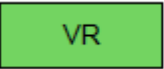
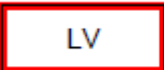
## Liite 2: EDULLISUUSVYÖHYKETARKASTELU

-  Matkailupalvelujen alueet (Ihmeen alue, Liminpuro), myös retkeilyä
-  Loma-asumisen alueet (Tervolanniemen kärki, Kivesniemi, Tuuliniemi, Juurikkalahti, rakentamiselle soveltuvat saaret)  
(ei päätiestön varrella, pääosin pienipiirteinen maasto)
-  Perinteiset vakituisen asumisen alueet, kylät, palvelujen mahdollisuus (Jaalanka)
-  Loma-asumista ja vakituista asumista rinnakkain (Jylhänniemi, Länsiranta, valtatie 22 läheiset rannat, Itäranta, Autioniemi)  
(hyvien liikenneyhteyksien varrella, perinteisesti myös elinkeinojen alueita peltoineen)



## Virkistys

Kaava-alueella on jonkin verran virkistysalueita, virkistyskohteita sekä uimaranta. Vakituisen ja loma-asutuksen alueilla on venesatamia ja venevalkamia. Merkinnot ovat pääosin aiemman kaavan mukaisia.

|                                                                                   |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | LÄHIVIRKISTYSALUE.        |
|  | RETKEILY- JA ULKOILUALUE. |
|  | VENESATAMA/VENEVALKAMA.   |
|  | VIRKISTYSKOHDE.           |
|  | VENESATAMA/VENEVALKAMA.   |
|  | UIMARANTA.                |

Kaava-alueella ei ole reittejä tai kevyenliikenteen väyliä. Vesialueilla kulkee veneväyliä.

|                                                                                     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  | VENEVÄYLÄ. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|

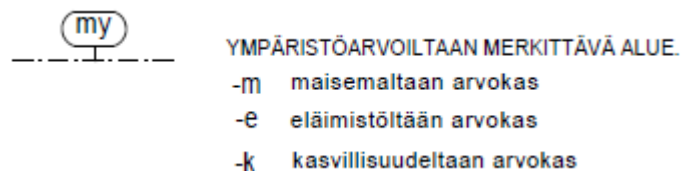
## Erityisominaisuudet ja ympäristöarvot

Kaava-alueen erityisominaisuuksia ovat kulttuurihistorialliset alueet ja kohteet sekä muinaisjäännökset. Ne on esitetty kaavakartalla merkinnöillä:

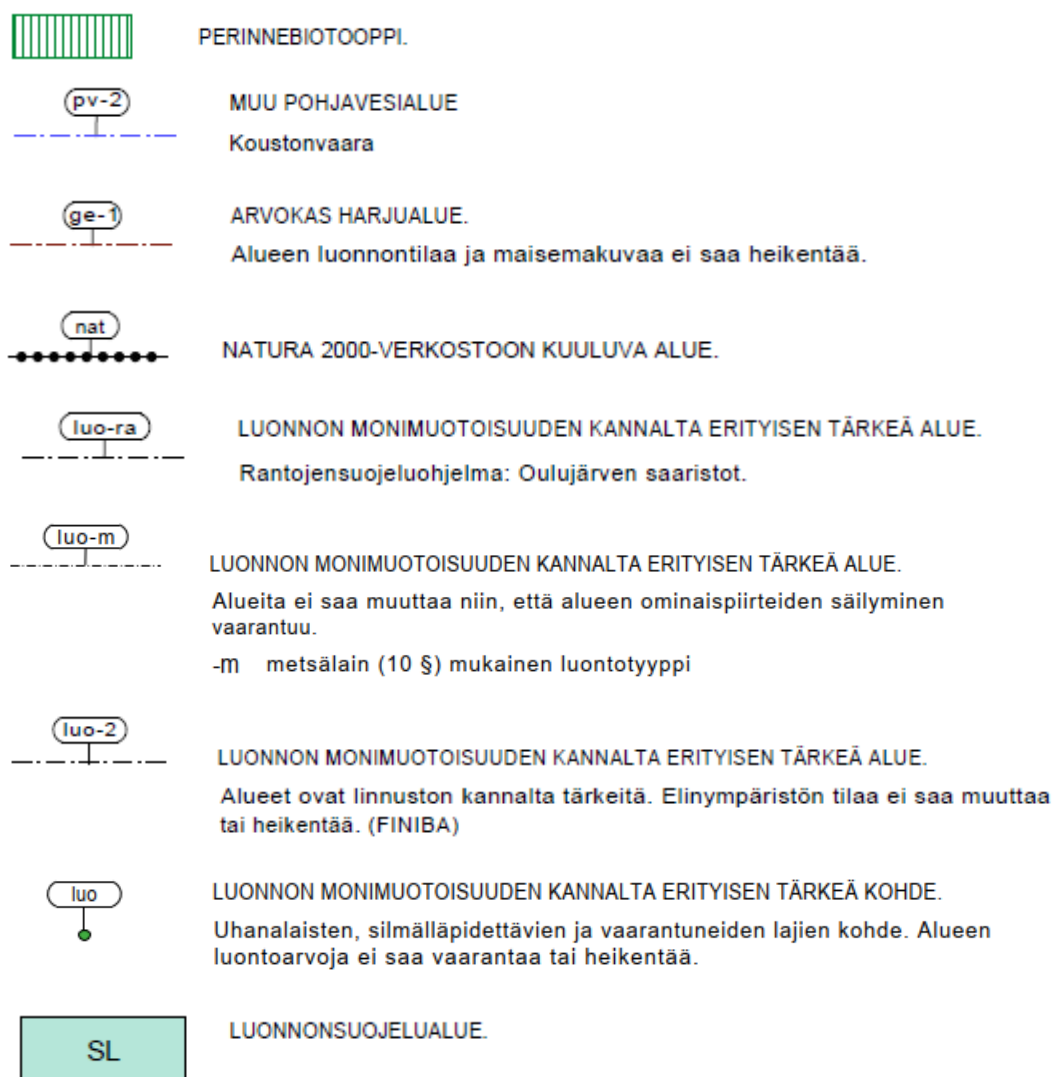
|                                                                                     |                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|  | MAAKUNNALLISESTI / PAIKALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE TAI ALUE |
|  | MUINAISJÄÄNNÖSKOHDE.                                                            |
|  | TERVAHAUTA.                                                                     |

Tervahautojen osalta merkinnässä määrätään, että kohdetta koskevista suunnitelmista on kuul-tava museoviranomaisia suojelutarpeen määrittämiseksi. Mikäli alueelle on maankäytön suunnitelmia (esim. reittitarpeita), tulee kuulla museoviranomaisia. Lisäksi tulee huomioida, että tiedot muinaisjäännöksistä täydentyvät ja muuttuvat uusien löytöjen ja tutkimusten myötä. Ajantasainen tieto alueen muinaisjäännöksistä löytyy Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä (osoitteessa [www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi)).

Oulujärven rannat ja saaret ovat ympäristöltään herkkää aluetta, jossa on lukuisia ominaispiirteitä. Näitä piirteitä on huomioitu seuraavissa kaavamerkinnöissä:



my-merkintä on aiemman kaavan mukainen. Sen perusteena on aiemman kaavan maisema- ja luontoselvitys sekä rantojen käytön suunnitelma. Kaava-alueella on lisäksi rantojensuojeluohjelman aluetta (Oulujärven saaristot), metsälain mukaisia alueita, linnuston kannalta tärkeitä alueita sekä uhanalaisten, silmälläpidettävien ja vaarantuneiden lajien kohteita.



Kaava-alueelle sijoittuvat luonnonsuojelualueet ovat yksityisillä mailla olevia suojelualueita.

Arvokas harjualue sijaitsee Kuostonsaarella. Alue on myös rantojensuojeluohjelman aluetta, pohjavesialuetta sekä aiemman kaavan mukaisesti ympäristöarvoiltaan merkittävää aluetta.

### 5.3.3 Kaavamääräykset

Yleiskaavamääräyksissä on rakennuspaikkoja, tonttiteitä, melun huomioimista, puustoa ja kasvillisuutta, rantatörmii, hiekkarantoja sekä rakennuksen korkeusasemaa koskevia määräyksiä.

#### YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. Rantaosayleiskaavaa voidaan käyttää ranta-alueella sijaitsevilla AP-, AM-, RA- ja Y-alueilla rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 72 § mukaisesti. Rakennuspaikat rantavyöhykkeellä on määritetty tilakohtaisesti. Muilla ranta-alueilla ei ole rakennusoikeutta, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.
2. Rakennuspaikan koko määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti. Määräykset tontin vähimmäiskoosta koskevat vain uusia rakennuspaikkoja ja olevia rakennuspaikkoja silloin, kun tontin koko esim. lohkomisen vuoksi muuttuu. Kaavamääräykset eivät vähennä aiemmin myönnetyn rakennusluvan mukaista rakennusoikeutta, mikäli kyseinen rakennuslupa on edelleen voimassa.
3. AP- tai AM-merkinnällä olevat rakennuspaikat voidaan toteuttaa joko vakituisena tai loma-asuntona. Vanhojen, käytöstä poistuneiden maatilakeskusten osalta olemassa olevia tuotantorakennuksia ja niihin liittyviä talousrakennuksia ei oteta huomioon AP- tai RA- merkinnällä olevan rakennuspakan käytettyä rakennusoikeutta laskettaessa.
4. Uusille rakennuspaikoille tulee johtaa tonttitiet ensisijaisesti olemassa olevien pääsysteiden ja maantieliittymien kautta. Yleisten teiden varsilla tarvittavat liittymäluvut tai liittymän käyttötarkoituksen muutokset tulee hakea ennen rakennusluvan myöntämistä. Uusia teitä rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei niiden rakentamisesta aiheudu merkittäviä maisemallisia vaurioita ja että pelto- ja niittyalueet säilyvät mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina.
5. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonomukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä. Myös vesialueella oleva rantavyöhyke pitäisi säilyttää luonnonomukaisena.
6. Jyrkille rantatörmille ja rantatörmien juuriin rakentaminen on kielletty. Rantatörmille ei saa rakentaa tieluiskia ja kulku rantaan tulee järjestää esim. portaiden avulla siten, ettei siitä aiheudu vyörymistä.
7. Yhtenäiset hiekkarannat tulee säilyttää eikä loma-asuntojen yhteyteen saa rakentaa aallonmurtajia.
8. Rakennettaessa Oulujärven rannalla kosteudelle alttiiden rakennusosien on oltava tason +124,50 m eli 1 m säännöstelyn ylimmän vedenkorkeustason yläpuolella (N60-korkeusjärjestelmässä) ja rakenteiden kestävyyydessä otettava huomioon mahdolliset vesistön aiheuttamat rasitukset.
9. Rakennettaessa valta- ja kantateiden, rautateiden tai muun melua tuottavan kohteen läheisyyteen tulee ottaa huomioon valtioneuvoston antamat sisä- ja ulkomelutasoja koskevat ohjearvot tai kulloinkin voimassa olevat ohjeet ja määräykset. Uudisrakennuspaikoilla melusuojausten rakentaminen on kiinteistönomistajan tai -haltijan toteutettava.
10. Kaava-aineiston liitteenä olevaa edullisuusvyöhyketarkastelua voidaan käyttää poikkeamislupamenettelyn perusteluna käyttötarkoituksen muutoksia koskevissa kysymyksissä.

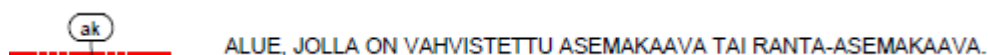
Lisäksi on määrätty jätevesien käsittelystä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti. Asuinkiinteistöjen osalle on määräys liittyä jätehuoltoon.

#### JÄTEVESIEN KÄSITTELY:

1. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää jätevesien käsittelyä ja johtamista koskevat suunnitelmat sekä selvitys siitä, että laadultaan soveltuvaa talousvettä on riittävästi saatavissa.
2. Jätevesien käsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä ja -asetusta sekä Vaalan kunnan rakennusjärjestystä. Jätevedet on käsiteltävä alan asiantuntijan ja kunnan hyväksymän suunnitelman mukaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta.
3. Jätevettä tuottava kiinteistö on liitettävä yleiseen viemäriin, jos se sijaitsee sellaisella viemäriverkoston alueella, jossa liittyminen on mahdollista.
4. Mikäli viemäriverkkoon ei ole mahdollista liittyä, tulee kaikki pysyvän asutuksen jätevedet käsitellä ensisijaisesti maapuhdistamolla tai tehdasvalmisteisella pienpuhdistamolla. Puhdistamoa voidaan käyttää joko kiinteistökohtaisesti tai keskittää useampia kiinteistöjä samaan puhdistamoon.
5. Loma-asuntoihin ja saunarakennuksiin tulee ensisijaisesti rakentaa kompostoiva käymälä tai kiinteällä säiliöllä varustettu kuivakäymälä. Tällöin pesuvedet voidaan käsitellä maahanimeytyksellä tai maasuodattimella. Mikäli loma-asuntoon tulee paineistettu vesi ja vesikäymälä, tulee jätevesien käsittely toteuttaa samantasoisesti kuin pysyvän asutuksen kohdalla. Rakennettaessa saariin vesikäymälä ei ole sallittu.
6. Asuinkiinteistöt tulee liittää jätelain mukaisesti jätehuoltoon.

#### 5.3.4 Muut merkinnät

Olevien ranta-asetuskaavojen rajaukset on näytetty kaavakartalla. Kuostonsaaren asemakaavoitus etenee yleiskaavan päivityksen myötä.



## 6 YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

Koska kyseessä on kaavapäivitys, vaikutusten arviointi tehdään suhteessa aiempaan kaavaan.

### 6.1 Vertailevat tarkastelut

#### 6.1.1 Muutos nykytilanteeseen

Kaava-alueen pohjakartta on vaihdettu, mikä tuo tarkkuutta rajauksiin ja merkintöihin. Kaavakartalle on haettu ajantasainen kiinteistöjaotus, minkä pohjalta rakennuspaikat on tarkistettu tilakohdaisesti. Samalla on tarkistettu mahdolliset aiemman kaavan virheet sekä tehdyt rakennuspaikkojen siirrot (poikkeamispäätöksien tai emätilalla tehtyjen muutosten pohjalta).

Aiempaan kaavaan verrattuna nyt on määritetty rantavyöhyke, jonka osalla rakentaminen on sallittua vain osoitetuilla rakennuspaikoilla. Rantavyöhyke on esitetty rajauksena, mikä tuo tarkennusta aiemman kaavan tulkinnanvaraiseen rantavyöhykkeeseen.

Kaavamuutoksen myötä muuttuu lomarakennuspaikkojen rakennusoikeus. Aiemmin rakennusoikeutta on 145 m<sup>2</sup> rakennuspaikkaa kohti, nyt kaavamääräyksen mukaisesti rakennusoikeutta on 200 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäys on tarkoitus vahvistaa myös muilla Oulujärveä ympäröivillä osayleiskaava-alueilla. Rakennusoikeuden lisäyksen ei katsota merkittävästi tuovan vaikutuksia alueelle. Aiemman kaavan vahvistumisesta on kulunut aikaa, ja lomarakentaminen on muuttunut enemmän vakituisen asutuksen suuntaan: rakennukset ovat mm. varustellumpia kuin aiemmin. Rakennusoikeuden lisäämisellä mahdollistetaan myös piharakennukset, sillä loma-asuntojen varustelu on kasvanut myös tältä osin. Usealla loma-asukkaalla on esim. vene ja moottorikelkka, ja näiden säilytys niille varatuissa tiloissa on maiseman kannalta parempi ratkaisu kuin esim. pressukatokset.

Toinen muutos koskee kaavan maatilojen talouskeskuksia, joissa maatilatoiminta on lopetettu ja tilakeskus toimii joko vakituisena tai loma-asuntona. Kaavamääräyksellä sallitaan vanhojen tuotantorakennusten säilyttäminen ilman, että ne vähentävät muuta rakennusoikeutta. Tällä pyritään siihen, että tuotantorakennukset voidaan säilyttää ja samalla säilytetään maaseudun maisemakuvan kannalta tärkeää miljöötä.

#### 6.1.2 Ympäristövaikutukset; vaikutukset luonnon- ja maiseman kannalta merkittäviin alueisiin tai kohteisiin

Kyseessä on voimassa olevan kaavan tarkistus, jossa ei ole esitetty uusia rakennuspaikkoja. Tämän vuoksi kaavaratkaisusta ei aiheudu uusia ympäristövaikutuksia tai yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Kaavaratkaisun tueksi on laadittu edullisuusvyöhyketarkastelu vakituisen asumisen ohjaamiseksi. Tällä tarkastelulla yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset on huomioitu siten, että jatkossakin kyläalueet voivat vahvistua, mutta loma-asutuksen alueiden luonne ei muutu. Edullisuusvyöhykkeiden pohjalta toimittaessa säilytetään alueen elinolot ja elinympäristöt nykyisen kaltaisina, eikä uusia vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ole odotettavissa.

Lähtötietojen ja muiden tarkentuneiden rajausten osalta on tarkistettu merkinnät. Osa luontoarvojen merkinnöistä on päällekkäisiä, mutta eivät ristiriitaisia.

Osa rakennuspaikoista on lähellä valtatieä. Näiden osalla tulee huomioida kaavan yleismääräys melun ohjearvojen huomioinnista.

Natura-alueille tai suojeluohjelmiin kuuluville alueille ei sijoitu rakentamattomia rakennuspaikkoja, ja Natura-alueen saaret on esitetty suojelumerkinnöin tai virkistysalueina. Natura-alueen viereiset

rannat ovat pääosin rakennettuja loma-asutuksen alueita, joten merkittäviä vaikutuksia ei odoteta myöskään Natura-alueelle.

Jaalangan tervaleppäkorpi on esitetty soidensuojeluohjelman kohteissa. Luontoselvityksen mukaan tervaleppäkorpea alueella ei enää ole. Hakkuut ja harvennukset ovat muuttaneet ympäristöä ja ojitukset ovat kuivattaneet aluetta, joten rajatulla soidensuojeluohjelman kohteella ei enää maastotarkastelun perusteella ole erityisiä luontoarvoja.

#### 6.1.3 Valtakunnalliset ja seudulliset intressit

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja yleiskaavan sisältövaatimusten mukaiset toimitaan aluerakenteeseen, taloudellisuuteen, eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun liittyvät tavoitteet on osaltaan huomioitu jo aiemmassa kaavassa, eikä kaava-alueella ole ollut ongelmia näiden suhteen. Lisäksi luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman erityispiirteet on huomioitu kaavatyössä. Nyt päivitystyössä on kiinnitetty erityistä huomiota vakituisen asuminen ohjaamiseen.

Osayleiskaavatyössä on huomioitu maakuntakaavan antamat lähtökohdat matkailulle sekä maiseman ja kulttuuriympäristöjen huomioinnille. Myös luonnonympäristöt antavat oman lähtökohdansa matkailulle ja virkistykselle sekä muulle alueiden käytölle. Maakuntakaavan yleismääräykset rantojen käytöstä ja liikenneturvallisuudesta eivät sinällään koske kaavamutosta, koska olevia ja aiemman kaavan mukaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja ei olla muuttamassa.

#### 6.1.4 Muiden tavoitteiden toteutuminen

Osayleiskaavan muutoksella on saavutettu kaavoitukselle asetetut tavoitteet. Kaavakartalle on päivitetty olevat ja rakentamattomat rakennuspaikat symbolein sekä korjattu rakennuspaikat oikeille tiloille kiinteistörajojen mukaisesti. Lisäksi on päivitetty kaavaan tehdyt poikkeamispäätökset ja rakennuspaikkojen siirrot. Rakennuspaikkojen rakennusoikeus on esitetty aluevarauskohtaisesti, ja rakennusoikeutta on nostettu vapaa-ajanasutuksen osalla. Kaavamerkinnot on päivitetty ja samalla pohdittu kaavamerkintöjä koko Oulujärven alueiden osalta niin, että merkinnät voivat olla yhtenäiset muidenkin alueiden kaavapäivitysten myötä.

Pysyvän asutuksen ohjaustarpeen osalta keskusteltiin siitä, merkitäänkö alueita kaavakartalle. Kaavatyössä on päädytty siihen, että asutuksen osalla on esitetty vyöhykejako kaavaselostuksessa. Tätä voidaan käyttää pohjana, mikäli rakennuspaikkojen käyttötarkoitusta halutaan muuttaa (edellinen kappale).

Lisäksi kaavatyön lähtötiedot on päivitetty vastaamaan nykyistä tilannetta.

## **7 YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

### **7.1 Detaljikaavoitus, muu suunnittelu ja toteuttamistoimenpiteet**

Kaava-alueelle ei ole esitetty uusia asemakaavoitettavia alueita.

Kaava-alue on pääosin yksityisomistuksessa, joten kaavan toteuttaminen kustannuksineen tehdään yksityisten toimesta.

Oulu, 17. helmikuuta 2021

Sweco Ympäristö Oy

**Johanna Lehto**

FM, suunnittelumaantiede