



VAALAN KUNTA



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

UITON ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEIHIN 244 JA 209

Asemakaavan muutos koskee Vaalan asemakaavan kortteileita 209 ja 244 sekä niihin liittyviä lähivirkistys-, katu- ja vesialueita. Kaavamuutoksella muodostuu kortteli 245.

Selostus liittyy 16.3.2023 päivättyyn asemakaavakarttaan.

LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi Uiton alueen asemakaavan muutos kortteleihin 244 ja 209	
Kaavan laatija Vaalan kunta Tekninen osasto Marianne Ojala kaavoittaja marianne.ojala@vaala.fi puh. 0400 855 434	 Lukkaroinen Arkkitehdit Oy Kauppurienkatu 12b, 90100 Oulu Heini Kaskela arkkitehti heini.kaskela@lukkaroinen.fi puh. 040 724 8971 Satu Fors arkkitehti satu.fors@lukkaroinen.fi puh. 050 368 1673 Hanna Jokela arkkitehti hanna.jokela@lukkaroinen.fi puh. 050 344 1268
Kaavan vireilletulo Asemakaavan muutos tulee vireille tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon myötä. Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa ja lehti-ilmoituksessa 15.4.2021.	
Kaavan hyväksyminen Hyväksytty kunnanhallituksessa __.__.2023 § Hyväksytty kunnanvaltuustossa __.__.2023 §	
Kaavan voimaantulo Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.2023	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Vaalan kirkonkylän keskusta-alueelle, Oulujärven rannalle. Kirkonkylän pääraitilta on Uiton rantaan matkaa vajaa kilometri. Alueen itäpuolella sijaitsee Sahanranan koti- ja vierasvenesatama. Alueen sijainti taustakartalla on esitetty kuvassa 1.

Alue sisältää korttelit 209 ja 244, osia Uitontien ja Haminatien katualueista sekä näihin liittyvää viheraluetta (lähivirkistysalue). Suunnittelualue ulottuu myös osittain Oulujärven vesialueelle.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja rajaustaustakartalla, ei mittakaavassa. Kaava-alueen rajausta esitetty punaisella viivalla. Alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia on osoitettu punaisella katkoviivalla (Lähde: Kansalaisen karttapaikka. Luettu 25.10.2021).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Uiton alueen asemakaavan muutos kortteleihin 244 ja 209.

Yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) kaavoitettu kortteli 244 ei ole toteutunut asemakaavan mukaisesti. Kortteli 209 on puolestaan varattu asuin- ja liiketoimintoja varten (AL), mikä ei täysin vastaa alueen nykyistä käyttöä. Myöskään alueen kiinteistöjaotus tai maanomistussuhteet eivät täysin vastaa voimassa olevaa asemakaavaa.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on suunnitella Uiton alue yleiskaavan ja matkailun kehittämissuunnitelman mukaisesti matkailukohteeksi. Alue toimii jo nykyisin pääosin virkistys- ja matkailukäytössä ja alueella on kehittymispotentiaalia tämän tyyppiseen toimintaan. Aluetta uudelleen suunnitteleamalla voidaan mahdollistaa useita, toisiinsa tukeutuvia toimintoja ja tämän myötä lisätä kokonaisuuden elinvoimaa ja houkuttelevuutta.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä.....	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö ja vesistöt	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4	Muinaisjäännökset.....	9
3.1.5	Maanomistus	9
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	9
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.2	Maakuntakaava.....	11
3.2.3	Yleiskaava.....	14
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava	15
3.2.5	Matkailun kehittämissuunnitelma Oulujokilaakson kuntien alueelle.....	16
3.2.6	Rakennusjärjestys	16
3.2.7	Pohjakartta.....	16
3.2.8	Rakennuskiellot.....	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1	Osalliset.....	17
4.3.2	Vireilletulo.....	17
4.3.3	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	18
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18

4.5.1	Vaihtoehtojen vertailu	19
4.5.2	Yhteenveto ja lyhyt vaikutusten vertailu	20
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	21
4.6	Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen	21
ASEMAKAAVAN KUVAUS.....		22
4.7	Kaavan rakenne ja aluevaraukset.....	22
4.7.1	Mitoitus.....	22
4.8	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
4.9	Kaavan vaikutukset (tarkentuu ehdotusvaiheessa).....	22
4.9.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	22
4.9.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	25
4.9.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	25
4.9.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	25
4.9.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	25
4.9.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	25
4.10	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	25
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	26
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	26

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seuranta- ja tilastolomake
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Asukaskyselyn yhteenveto
Liite 4	Asemakaavakartta (A4)
Liite 5	Asemakaavamerkinnot- ja määräykset (A4)
Liite 6	Poistuva asemakaava (A4)
Liite 7	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
Liite 8	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet
Liite 9	Arkeologinen tarkkuusinventointi

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

Kaavoituksen aloituksen yhteydessä ei katsottu tarpeelliseksi laatia uusia perusselvityksiä. Aiemmin laadittujen selvitysten on katsottu riittävän asemakaavan muutoksen laatimisen pohja-aineistoksi, sillä asemakaavaan tehtävät muutokset ovat pääosin voimassa olevan osayleiskaavan mukaisia eivätkä ole laajuudeltaan tai vaikutuksiltaan merkittäviä. Myöskään alueen rakennuskannan suojelumerkintöihin tai uudisrakentamisen reunaehtoihin ei ole tarpeen tehdä muutoksia (heikennöksiä), joten edellisessä kaavoitusvaiheessa tehtyjä selvityksiä on pidetty riittävinä.

Valmisteluvaiheen jälkeen Pohjois-Pohjanmaan museon vaatimuksesta kaava-alueelle tehtiin arkeologinen tarkkuusinventointi syksyllä 2022. Inventointiraportti on tämän selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutoksen lähtöaineistoksi tehtiin asukaskysely, jonka tarkoituksena oli kartoittaa kuntalaisten ja muiden osallisten näkemyksiä Uiton alueen nykyisestä käytöstä sekä sen kehittämistä. Asukaskysely toteutettiin keväällä 2021.

Asemakaava-aluetta koskevat seuraavat selvitykset ja tausta-aineistot:

- Asukaskysely ja asukaskyselyn yhteenveto, 2021
- Vaalan keskustan asemakaavan muutos, kortteli 209 ja siihen liittyvä lähivirkistysalue, asemakaavan kaava-aineistot selvityksineen, Vaalan kunta 2016
- Sahanrannan asuntoalueen II-vaiheen asemakaavan muutos ja laajennus, asemakaavan kaava-aineistot selvityksineen, Vaalan kunta 2001
- Pohjois-Pohjanmaan liiton 3. vaihemaakuntakaavan yhteydessä laadittu Vaalan kulttuuriympäristöselvitys ja inventointihankeen maakuntakaavaraportti, Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015
- Uitto arkeologinen tarkkuusinventointi, Heilu Oy, 2022

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan käsittelyvaiheet ja nähtävilläolot
Asemakaavan muutos on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 13.10.2020 (§227).
Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloa koskevassa lehti-ilmoituksessa 15.4.2021.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 15.4.2021. (MRL 62 ja 63 §)
Valmisteluvaiheen kaava-aineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 2.12.2021-7.1.2022 välisen ajan (MRL 62 §, MRA 30 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty kunnanhallituksessa 23.11.2021 § 303 Nähtävilläolon aikana esitettiin mielipiteitä 13 kpl. Lausuntoja saatiin 5 kpl.
Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 13.4. – 19.5.2023 välisen ajan (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa 28.3.2023 § 78. Nähtävilläolon aikana esitettiin muistutuksia 1 kpl. Lausuntoja ei saatu.
Kunnanhallitus käsitteli asemakaavan muutoksen _____.____.2023 §
Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen _____.____.2023 §
Asemakaavan muutos on tullut voimaan _____.____.2023

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella päivitetään alueen asemakaavamerkintöjä siten, että ne mahdollistavat alueen aiempaa monipuolisemman virkistys- ja matkailukäytön. Korttelialueiden laajuus, käyttötarkoituksmerkinnät ja rakennusoikeus tarkistetaan rakentamis- ja suojelutavoitteita vastaavaksi. Valmisteluvaiheessa alueen kehittämismahdollisuuksia tukittiin vaihtoehtotarkastelun avulla.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut voimaan. Alueen kunnallistekniikka on jo pääosin rakennettu lukuun ottamatta Uitontien mahdollista jatketta ja uudelleen linjattavia jalankulun ja pyöräilyn (ohjeellisia) reittejä. Alustavan aikataulun mukaan kaavan hyväksymiskäsittely on alkukesästä 2022, mutta kaavaprosessi on viivästynyt. Uuden arvion mukaan hyväksymiskäsittely on alkukesästä 2023.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on yleisilmeeltään metsäinen ja luonnonläheinen. Kortteli 209 ja siihen liittyvä lähivirkistysalue palvelee tällä hetkellä käytännössä rantaan saakka alueen matkailupalveluyritystä ja on rakennettua/käsiteltyä pihamaista aluetta eikä alueelle ei sijoitu luonnontilaisia alueita. Muu alue on olevien rakennusten ympäristöjä ja ulkoilupolkuja lukuun ottamatta mäntyvaltaista kangasmetsää.



Kuvat 2-5. Kaava-alueen rajausta ilmakuvaan (Lähde: Kansalaisen karttapaikka. Luettu 26.10.2021) sekä valokuvia suunnittelualueelta mm. Uiton Kämpän kokonaisuuteen kuuluva vanha sauna ja ulkoilupolku, rantamaisemaa sekä matkailupalveluita tarjoavan yrityksen satama-alueen rakenteita (Timo Leikas 2021).

3.1.2 Luonnonympäristö ja vesistöt

Suunnittelualueen metsä on varttunutta mäntyvaltaista kangasmetsää. Suunnittelualueen uhanalaiset lajit on tarkistettu laji.fi -tietokannasta 26.10.2021. Alueelta ei ole tiedossa uhanalaisia lajeja, luonnonsuojelukohteita, luonnonmuistomerkkejä tai muita arvokkaita luontokohteita tai luokiteltuja pohjavesialueita. Näin ollen alueen luonnonympäristö ei rajoita kaa-voitusta.

Oulujoen vesistö on säännöstelty, mistä johtuva veden korkeuden vaihtelu on syytä ottaa huomioon mm. laitureiden rakentamisessa. Vuosien 1957–2020 välisenä aikana keskimääräinen vuoden maksimivedenkorkeus on ollut 122,84 m. Suurin havaittu vedenkorkeus on 123,31 m, se on havaittu 10.9.1962. Pienin havaittu vuoden maksimivedenkorkeus on 121,27 m. Havainnot asemalta 5903410 Oulujärvi, Vaala. Vedenkorkeus 0-tasossa NN. (Lähde: https://www.ym-paristo.fi/fi-fi/vesi/vesitilanne_ja_ennusteet, Luettu 26.10.2021).

Fortumin mukaan Oulunjärven säännöstelyluvan ylin vedenkorkeus NN +123,20. Säännöstelyissä järvissä alin kosteudelle alttiiden rakennusosien minimikorkeus tulisi määritellä vähintään 0,5 metrin ylärajaa ylemmäksi, ja poikkeustapauksissa 1 metrin ylärajaa ylemmäs. Fortumin mukaan Oulujärvellä käytetään 1 metrin lisäystä, jolloin alin rakentamiskorkeus tulisi olla NN +124,20 (muunnettuna N60-korkeusjärjestelmään alin rakentamiskorkeus on +124,58).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kortteliin 209 ja rannan puoleiselle lähivirkistysalueelle sijoittuvat rakennukset ovat yhtä uudemmaa talousrakennusta lukuun ottamatta Aarne Ervin toimiston suunnittelemia, Oulujokivarren voimalaitosrakentamiseen liittyviä, Ervin arkkitehtuurin tyypillisiä piirteitä edustavia suojeltuja rakennuskohteita. Alueen aiemman asemakaavamuutostyön yhteydessä vuonna 2016 Ervin kohteisiin perehtynyt arkkitehti Helena Hirviniemi on kunnan pyynnöstä tehnyt katselmuksen ko. kohteeseen ja antanut lausunnon ja suositukset sekä saunarakennuksen korjauksen, että mahdollisen uudisrakentamisen osalta.



Kuva 6. Luonnos lisärakentamisen sijoittamisesta alueelle/vuoden 2016 asemakaavamuutos. Uudet rakennukset esitetty paksulla rajauksella.



Kuvat 7–8. Vas. vanha rantasauna. Taustalla päärakennus. Oik. Näkymä piha-alueen yli rantaan (kuvat vuoden 2016 asemakaavaselostus).

Suunnittelualueen länsiosassa puolestaan sijaitsevat Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvityksessä maakunnallisesti arvokkaaksi arvotettu Uiton Kämpä sekä sauna. Kokonaisuuteen kuuluva makasiinirakennus ei sijaitse suunnittelualueella. Uitonmiesten hirsirakenteiset rakennukset ovat peräisin 1930-luvun lopulta, kun uittotoiminta oli vilkkaimmillaan. Kämpän alakerrassa oli työmiesten nukkumapaikat ja ruokailu sekä konttori. Yläkerrassa oli työnjohtajan asunto. Kämpä oli kesäaikaan vilkkaassa käytössä, majoitettuna saattoi olla parikymmentäkin työmiestä. Uiton kämpän lähistöllä on entinen venevalkama. Sen vieressä oleva lautarakenteinen venevaja on kunnostettu ja palvelee tällä hetkellä Oulujärven melojien kanoottitallina.

Uiton Kämpä ja saunarakennus on hiljattain poistettu vuokrauskäytöstä rakennusten sisäilmaongelmien vuoksi.



Kuvat 9–10. Uiton Kämpä. (Timo Leikas 2021). Oik. kanoottitallina toimiva varastorakennus (Timo Leikas 2021).

3.1.4 Muinaisjäännökset

Kaavamuutosalueelle tehdyssä arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa (Heilu Oy, 2022) löydettiin alueelta kivikaudelle ajoittuvia löytöjä n. 15 metrin etäisyydeltä vesirajasta. Paikalla on selvästi erottuva noin 50 metrin pituinen vanha rantatörmä. Paikalla on ollut mesoliittiselle kivikaudelle ajoittuva pienimuotoinen asuinpaikka, jonka rakenteita maanpäältä ei erotu.

Löytöpaikka on merkitty Museoviraston rekisteriin kiinteänä muinaisjäännöksenä nimellä Vaalankurkku (tarkistettu 8.3.2023).

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajia ovat Vaalan kunta sekä korttelin 209 ja sen ympäristön osalta matkailupalveluita tarjoava yritys.

3.2 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. MRL 25 §:ssä edellytetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista siten, että edistetään niiden toteuttamista alueidenkäytön suunnittelussa.

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuneet viiteen osakokonaisuuteen, ja ne on esitetty seuraavassa taulukossa.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
Tehokas liikennejärjestelmä
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavar- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
Ekäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavallvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävä hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä- alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukoku- kuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

3.2.2 Maakuntakaava

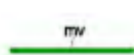
Vaalan kunnassa on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaava.

- 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015, kaava on saanut lainvoiman 3.3.2017. Kaavan teemoja ovat energiantuotanto- ja -siirto, kaupan palvelurakenne, aluerakenne ja taajamat, luonnonympäristö, liikennejärjestelmät ja logistiikka.
- 2. vaihemaakuntakaava on kuulutettu voimaan 7.12.2016 ja saanut lainvoiman 2.2.2017. Kaavan teemoja ovat maaseudun asutusrakenne, kulttuuriympäristöt, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet, seudulliset ampumaradat sekä puolustusvoimien alueet.
- 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018. Kaavasta on valitettu, mutta maakuntahallitus on 5.11.2018 päättänyt kaavan voimaantulosta MRL 201 §:n nojalla. Hallinto-oikeus on hylännyt valitukset 29.4.2020, mutta valituslupahakemuksen käsittely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Valitukset eivät koske suunnittelualueen maakuntakaavamerkintöjä. Kaavan teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset.



Kuva 11. Ote Pohjois-Pohjanmaan 1.-3. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella nuolella.

Suunnittelualueita koskevat maakuntakaavamerkinnot:



MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE / MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDE-ALUE

Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistysalueiden kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Suunnittelumääräys:

Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön.

Aluekohtaiset kehittämisperiaatteet:

mv-3

Rokua-Oulujärvi

Alueen kehittäminen perustuu hyvinvointi- ja virkistyspalveluihin, kansallispuistoon ja Rokua Geopark –kokonaisuuteen, Oulujärveen sekä muuhun luontoon ja ulkoiluun liittyviin virkistystoimintoihin. (2.vmkk)



MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita.

Kehittämisperiaatteet:

Alueita kehitetään jokiluontoon ja -maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja -kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailuvyöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet, erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen. Loma-asutuksen ja matkailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tukemaan maaseudun pysyvää asutusta. Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.

Aluekohtaiset täydentävät suunnittelumääräykset:

mk-3

Oulujokilaakso

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota Oulujoen vedenlaadun, erityisesti Oulun käyttöveden laadun turvaamiseen. Voimalaitosympäristöjen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon alueiden kulttuuriperintöarvot ja kalateiden toteuttamismahdollisuudet. Jokilaakson virkistys- ja matkailupalvelujen kehitystä on pyrittävä edistämään varaamalla riittävästi alueita virkistystoimintaa ja reittejä varten. Rantaan ja muille ympäristöltään vetovoimaisille alueille on jätettävä riittävän laajat ja mahdollisimman yhtenäiset vihervyöhykkeet jokisuistosta Rokualle ja Oulujärvelle. Veneilyä varten on varattava riittävästi laituri- ja rantautumispaikkoja. Alueiden käyttöä suunniteltaessa tulee varautua Oulu-Kajaani-Vartius -käytävän liikenneyhteyksien sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen kansainvälisen kehittämiskäytävän palvelutason mukaiseksi. (2. ja 3.vmkk)

A**TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (1. ja 3.vmkk)**

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallista-loudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Maankäyttöraatkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi.

Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

Koko maakuntakaavan aluetta koskevia alueidenkäytön periaatteita ja yleismääräyksiä:**RANTOJEN KÄYTTÖ (2.vmkk)**Kehittämisperiaatteet:

Turvataan tasapuoliset mahdollisuudet ranta-alueiden käyttöön varaamalla rantaa riittävästi yleiseen virkistykseen. Varaudutaan loma-asutuksen kasvun jatkumiseen ja erityyppisten loma-asuntoalueiden kysyntään: perinteinen omarantainen asutus järviolueilla, tiivis lomakylätyyppinen asutus merenrannikolla ja matkailukeskusten läheisyydessä. Taavoitteena on hyvien vapaa-ajan ympäristöjen muodostaminen tasapuolisesti eri käyttäjäryhmille. Rakentamista ohjataan sietokyvyltään hyvillä rannoilla. Rakentamattomien ja pienten vesistöjen rannoilla rakentamista ei suositeta. Maisemallisesti keskeiset ja arat rannat jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Vakituisen asumisen ja loma-asutuksen sijoittamisessa suositetaan kyläkeskusten, taajamien ja matkailukeskusten läheisyyttä. Suunnittelmallisella asuntorakentamisella tuetaan erityisesti maaseudun asutuksen ja palvelujen säilymistä.

Yleisiä suunnittelumääräyksiä:

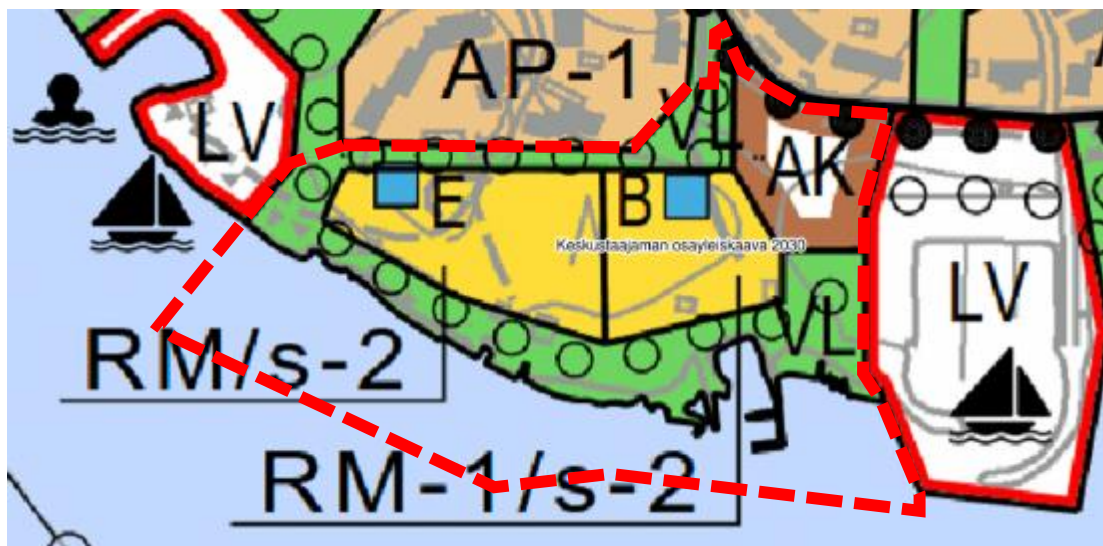
Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon ranta-alueen ympäristöolosuhteet, vesihuollon järjestäminen sekä rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille. Yksityiskohtaisemmissa kaavoissa voidaan taajamien ja kylien ulkopuolella 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.

TULVARISKIEN HALLINTA (3.vmkk)Yleismääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon sään ääri-ilmiöiden vaikutukset ja viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille, jollei voida osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan. Suunniteltaessa tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Keskustaajaman osayleiskaava 2030, joka hyväksytty 23.4.2009 ja on tullut lainvoimaiseksi 1.3.2016. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi, lähivirkistysalueeksi sekä vesialueeksi. Nykyisestä rakennuskannasta poikkeavaa, tiiviimpää ja tehokkaampaa rakentamista on sijoitettu Sahanrantaan, nykyisen venesataman viereen. Alue on varattu kaavaratkaisussa kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Suunnittelualueen poikki kulkee kaksi ulkoilu- tai vaellusreitiksi osoitettua yhteyttä. Alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.



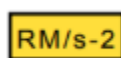
Kuva 12. Ote Keskustaajaman yleiskaavasta 2030. Suunnittelualue osoitettu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueetta koskevat yleiskaavamerkinnot:



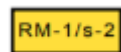
KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alueelle saa rakentaa pääasiassa pienkerros- ja kerrostaloja



MATKAILUPALVELUJEN ALUE, JOLLA SIJAITSEE MAAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIAALLINEN KOHDE.

Alueelle saa sijoittaa majoitustiloja sekä matkailua palvelevia toimintoja. Uudis- ja täydennysrakentaminen on sopeutettava olevaan rakennuskantaan. Rakennuksiin kohdistuvat toimenpiteet on toteutettava siten, ettei rakennusten arvojen säilyminen vaarannu. Hankkeissa on kuultava museoviranomaista



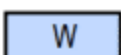
MATKAILUPALVELUJEN JA ASUMISEN ALUE, JOLLA SIJAITSEE MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIAALLINEN KOHDE.

Alueelle saa sijoittaa asuin- ja majoitustiloja sekä matkailua palvelevia toimintoja. Uudis- ja täydennysrakentaminen on sopeutettava olevaan rakennuskantaan. Rakennuksiin kohdistuvat toimenpiteet on toteutettava siten, ettei rakennusten arvojen säilyminen vaarannu. Hankkeissa on kuultava museoviranomaista.



LÄHIVIRKISTYSALUE

Alueiden suunnittelussa tulee pyrkiä esteettömään ja yhtenäiseen reitistöön. Alueelle on luvallista rakentaa virkistystoimintaa palvelevia vähäisiä rakennuksia/rakennelmia.



VESIALUE



KULTTUURIHISTORIALLISTESTI MERKITTÄVÄ KOHDE

Kohteen kulttuurihistoriallisesti merkittävä luonne on otettava huomioon siten, että uudis- ja korjausrakentaminen on sovitettava siihen sekä rakentamistavaltaan että mittakaavaltaan. Korjaushankkeissa on kuultava museoviranomaista. Kohteen purkaminen ilman pakottavaa syytä on kielletty.

B. Sahanjohtajan asunto (MK)

E. Uiton kämpä (PK)



ULKOILU- TAI VAELLUSREITTI



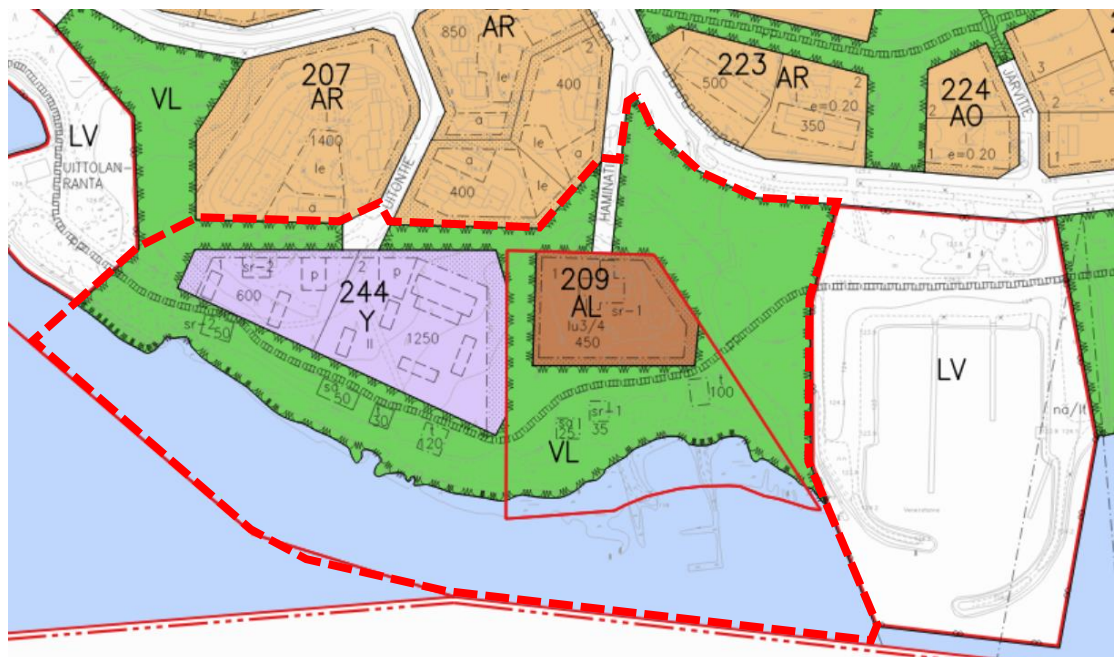
UUDET JA OLENNAISESTI MUUTTUVAT ALUEET

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 5.3.2001 hyväksytty ja 11.4.2001 voimaan tullut Sahanrannan asuntoalueen II-vaiheen asemakaavan muutos ja laajennus sekä Vaalan keskustan asemakaavan muutos (kortteli 209 ja siihen liittyvä lähivirkistysalue), joka on hyväksytty 23.2.2016.

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueen kortteli 244 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja kortteli 209 asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Lisäksi suunnittelualueella on vesialuetta (W) ja osia Uitontien sekä Haminatien katualueista. Kortteli-alueita ympäröivät viheralueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

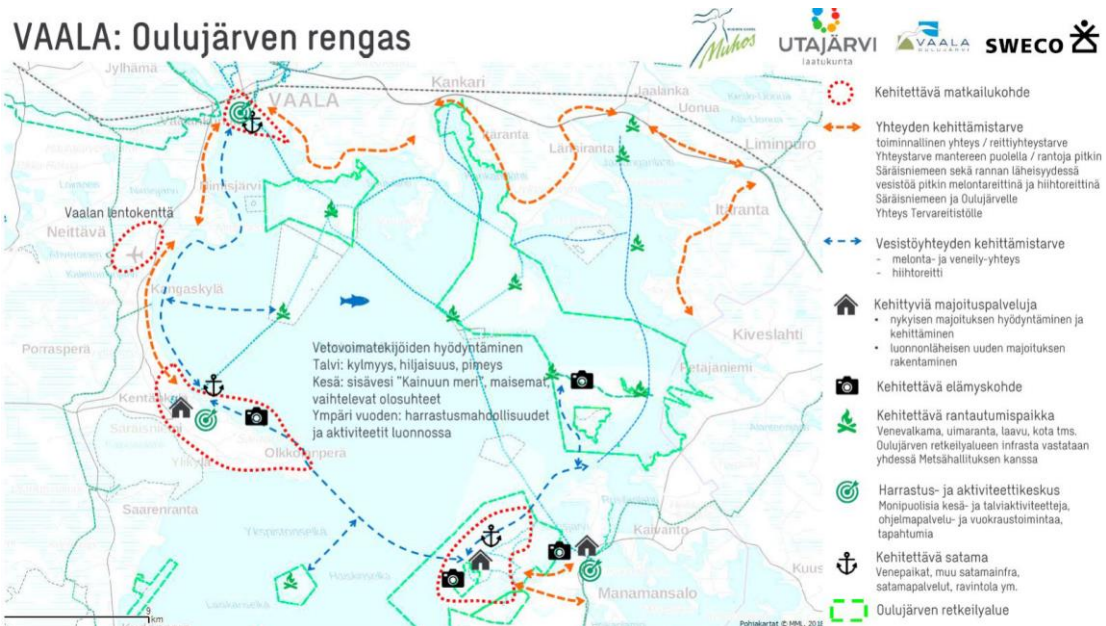
Viheralueen rannanpuoleisella osalla kulkee ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Suunnittelualueella on useita sr-merkinnällä osoitettuja suojeltavia rakennuksia, joista osa sijaitsee lähivirkistysalueella. Näiden lisäksi lähivirkistysalueelle on osoitettu rakennusoikeutta myös rantasaunoille/saunoille (sa) ja talousrakennuksille (t). Kortteli-alueiden reunoille on osoitettu istutettavaa aluetta. Korttelissa 244 tulevaa rakentamista on ohjattu ohjeellisin rakennusaloin.



Kuva 13. Ote Vaalan kunnan asemakaavayhdistelmästä. Kaavamuuotosalue on rajattu karttaan punaisella katkoviivalla.

3.2.5 Matkailun kehittämissuunnitelma Oulujokilaakson kuntien alueelle

Suunnitelma on hyväksytty vuonna 2019 ja siinä on kuvattu Oulujärven renkaan kokonaisuus ja siihen liittyvät erityisesti kehitettävät matkailukohteet ja -alueet. Matkailun kehittämissuunnitelmassa Uiton alueelle on merkitty harrastus- ja aktiviteettikeskus.



Kuva 14. Ote Oulujokilaakson kuntien alueelle laaditusta matkailun kehittämissuunnitelmasta

3.2.6 Rakennusjärjestys

Vaalan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.12.2001.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on päivitetty 6.11.2019 ja vastaa nykytilannetta.

3.2.8 Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisessa rakennuskiellossa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vaalan elinvoimalautakunta on pohtinut Uiton alueen kehittämistä syksyn 2020 kokouksissaan. Alueen kehittämisen taustalla on kolmen kunnan, Muhoksen, Utajärven ja Vaalan kuntien matkailun kehittämissuunnitelma, jossa on esitetty toimenpiteitä myös Vaalan Uiton alueelle. Suunnitelmassa Uiton alue on osoitettu kehitettäväksi matkailukohteeksi ja vesistömatkailun kehittämisalueeksi. Kehittämisideoissa on linjattu myös kehittyviä majoituspalveluita sekä harrastus- ja aktiviteettikeskus. Alueen asemakaava ei ole toteutunut, eikä kokonaisuutena vastaa alueen kehittämistavoitteisiin. Myöskään alueen kiinteistöjaotus ja maanomistussuhteet eivät täysin vastaa voimassa olevaa asemakaavaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa 13.10.2020 (§227).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, jotka ovat osallisina:

- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- maanomistajat ja rajanaapurit
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan Museo
- Oulu-Koillismaa pelastuslaitos
- Fortum Oyj
- Vaalan vesi ja lämpö Oy
- Alueen yhdistykset ja järjestöt
- ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä. Vireilletulosta on ilmoitettu 15.4.2021.

4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on kaavaselostuksen liitteenä 2.

Asemakaavan muutoksen lähtöaineistoksi toteutettiin asukaskysely keväällä 2021. Kyselyn yhteenveto on tämän selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutoksen lähtökohtia ja asemakaavaluonnoksia esiteltiin yleisötilaisuudessa 9.12.2021.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Yhteydenpito viranomaisiin hoidetaan kaavaprosessin aikana lausuntojen kautta. Lausunnot pyydetään kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Asemakaavan muutoksessa ei käsitellä vaikutukseltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita, eikä asioita, jotka ovat valtion viranomaisten toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä (MRL 66 §). Näin ollen viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Uiton aluetta halutaan kehittää matkailu- sekä virkistysalueena. Kaavoitukseen liittyvällä kuntalaisten osallistamisella pyritään löytämään alueen kehittymistä parhaiten tukevat kaavamerkinnät ja isot linjat. Päivitetyin asemakaavan tavoite on olla mahdollistava ja ohjata valittua käyttötarkoitusta jäsentymään eheäksi kokonaisuudeksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutoksen lähtöaineistoksi tehtiin asukaskysely, jonka tarkoituksena oli kartoittaa kuntalaisten ja muiden osallisten näkemyksiä Uiton alueen nykyisestä käytöstä sekä sen kehittämistä (kyselyn yhteenveto liitteenä tämän selostuksen lopussa).

Kyselyn tulosten analysoinnin jälkeen kaavatyön pohjaksi laadittiin karkeitä alueenkäyttösuunnitelmaluonnoksia maanomistajien sekä alueen käyttäjien ja muiden osallisten tavoitteita yhteensovittaen. Parhaiksi todetut käyttösuunnitelmaluonnokset tarkennettiin varsinaisiksi kaavaluonnoksiksi ja ne asetetaan nähtäville. Lopullinen asemakaavaehdotus laaditaan luonnokista saadun palautteen perusteella.



Kuva 15. Ote kaavaluonnoksen Ve1 kaavakartasta.



Kuva 16. Ote kaavaluonnoksen Ve2 kaavakartasta.

4.5.1 Vaihtoehtojen vertailu

Molemmissa vaihtoehtoissa korttelialueet on varattu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Molemmissa vaihtoehtoissa korttelialueet on ulotettu rantaan asti, mikä on yleiskaavasta poikkeava ratkaisu ja kasvattaa korttelialueeksi osoitetun alueen pinta-alaa verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Nykyään ranta-alueelle sijoittuva rakentaminen ja muu voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on kuitenkin haluttu sisällyttää korttelialueeseen. Lisäksi ranta-alue ja sen hyödyntämismahdollisuus yritystoiminnassa nähdään oleellisena osana matkailutoimintaa. Alueen yleisilmeen säilymistä avoimena ja metsäisenä halutaan edistää, mistä syystä rakentamisen määrä ranta-alueella on pidetty edelleen maltillisena ja vaikka korttelialueen pinta-ala suhteessa viheralueeseen kasvaa, on suunnittelualueen rakennusoikeuden määrää vähennetty. Kaavakartalla on lisäksi annettu määräyksiä mm. olevan puuston säilyttämiseen ja uudisrakentamisen maisemaan sopeuttamiseen liittyen.

Molemmissa vaihtoehtoissa alueen rakennettu kulttuuriympäristö on tunnistettu ja sen säilymisedellytykset on pyritty varmistamaan yhtenevin kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

Alueen julkinen virkistyskäyttö on haluttu edelleen mahdollistaa ja virkistysmahdollisuudet sekä käyttö lähiliikuntapaikkana on otettu molemmissa vaihtoehtoissa huomioon mm. varmistamalla virkistysreittien jatkuvuus ja jättämällä alueelle riittävästi vapaata ranta-aluetta.

Vaihtoehtojen merkittävimmät erot liittyvät ulkoilureitin linjaukseen sekä rakennusoikeuden määrään ja sen sijoittumisen ohjaamiseen korttelialueiden sisällä.

Ve1:

Vaihtoehdossa 1 korttelialueet ovat hieman laajempia kuin vaihtoehdossa 2, mutta rakennusoikeutta on vähemmän ja sen sijoittumista ohjataan tarkemmin.

Suunnittelualueen länsiosassa Uittontien jatkeen ympärille muodostuvat korttelit 244-246. Kortteleiden väliin sijoittuva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu jatkaa lännestä tulevan ulkoilureitin linjausta ja yhdistää olevan virkistysreitit rantaan ja Sahanrannan venesataman suuntaan jatkuvaan ohjeelliseen reittiin. Reitti kiertää korttelin 209, mutta kulkee muuten voimassa olevan asemakaavan mukaista reittiä.

Rakennusoikeus on osoitettu kokonaislukuna ja etenkin rata-alueella rakennusten sijoittumista ja kokoa on ohjattu erityisen tarkasti. Korttelissa 209 on yksi rakennusala, jolla

rakentamista on tuotu hieman lähemmäs rantaa. Muita osin rakennetun alueen ”linja” noudataa olevien rakennusten muodostamaa rintamaa.

VE1, KESKEISET MITOITUSTIEDOT			
Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Rakennusoikeuden muutos
Viheralue (VL)	1,9 ha	-	-410 kem ²
Korttelialue (RM)	2,6 ha	2030 kem ²	-270 kem ²
Vesialue (W)	2,5 ha	-	
Katualue	0,20 ha	-	
YHT:	7,2 ha	2030 m²	-680 m²

Ve2:

Vaihtoehdossa 2 viheralueen määrä on suurempi kuin vaihtoehdossa 1. Rakennusoikeutta on hieman enemmän, mutta kuitenkin noin 340 m² vähemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

RM-kortteleiden 244 ja 209 väliin jää laajahko viheralue (VL). Viheralueelle jäävä kanoottitali on todettu osoittamalla sille rakennuksen edellyttämä rakennusoikeus. Korttelissa 244 rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla (e=0,15), mikä tuo joustoa korttelin rakentamiseen ja toisaalta yksinkertaistaa tilannetta, esim. mikäli korttelia on myöhemmin tarpeen jakaa useampaan tonttiin. Vaikka tontit on ulotettu rantaan asti, varsinainen rantavyöhyke säilytetään rakentamattomana. Korttelissa 209 rakennusoikeus on osoitettu kokonaislukuna eikä rakentamisen sijoittumista ohjata ihan niin tiukasti kuin vaihtoehdossa 1. Rakentamista ei kuitenkaan ole mahdollista tuoda niin lähelle rantaa kuin edellisessä vaihtoehdossa.

Virkistysreitti ei kulje tässä vaihtoehdossa rannan kautta, vaan se on linjattu RM-kortteleiden yläpuolelta. Rantaan on kuitenkin pääsy.

VE2, KESKEISET MITOITUSTIEDOT			
Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Rakennusoikeuden muutos
Viheralue (VL)	2,2 ha	120 kem ²	-290 kem ²
Korttelialue (RM)	2,4 ha	2247 kem ²	-53 kem ²
Vesialue (W)	2,5 ha	-	
Katualue	0,10 ha	-	
YHT:	7,2 ha	2367 kem²	-343 kem²

4.5.2 Yhteenveto ja lyhyt vaikutusten vertailu

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Korttelialueen ulottumisella rantaan asti voi olla maisemallisia vaikutuksia. Ranta-alueen rakentamista kuitenkin säädellään tarkasti kaavamääräyksiin ja merkinnöihin. Uudet rakennukset tulee toteuttaa Oulujärven maisemaan, alueen ympäristöön ja olemassa oleviin rakennuksiin sopivalla tavalla. Lisäksi tontin rakentamattomilla osilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon puustoa ja rantaviiva tulee säilyttää pääosin luonnonmukaisena. Kulttuurihistoriallisesti

merkittävien rakennusten säilymisedellytykset on pyritty varmistamaan kaavamääräyksiin. Kaavan maisemaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön kohdistuvien vaikutusten arvioidaan olevan molemmissa vaihtoehdoissa vähäisiä.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ja virkistysalueisiin

Asemakaavan toteutuminen vähentää julkisten ranta-alueiden ja lähivirkistysalueen määrää alueella. Alueelle jää kuitenkin edelleen runsaasti viheraluetta sekä vapaasti käytettäviä ranta-alueen osia. Ranta-alueiden saavutettavuus paranee, kun alueen jalankululle ja pyöräilylle varattujen reittien sijoittumista selkeytetään. Rakentamisen määrä säilyy edelleen kohtuullisena ja myös virkistysreitistö säilyy, vaikka reittien linjaukset hieman muuttuvatkin. Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että muutokset ovat niin vähäisiä, että kaavamuutoksella ei käytännössä ole vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Luonnosaineiston nähtävillä olon jälkeen päädyttiin siihen, ettei kumpaakaan vaihtoehdoista voida sellaisenaan viedä ehdotuksena nähtäville. Saadun palautteen perusteella tehtiin päätös, että ranta-alueita tulee jättää enemmän yleiseen virkistyskäyttöön.

Asemakaavaehdotusta lähdettiin laatimaan tältä pohjalta sovittaen se asemakaavan tavoitteisiin, jolloin kaavakartta mukailee voimassa olevan asemakaavan ratkaisua ranta-alueilla. Virkistysalueelle sijoitetaan olemassa olevat rakennukset sekä kaksi uutta rakennuspaikkaa.

4.6 Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä 7 ja kaavaehdotuksen aikana saatu palaute ja vastineet liitteenä 8.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella aineistoon tehtiin seuraavat muutokset:

- Korttelin 244 ranta-alue on palautettu lähivirkistysalueeksi, jossa sijaitsee omilla rakennusalueillaan olevat ja uudet rakennukset.
- Rakennusoikeudet on jaettu korttelissa 209 tarkemmin pienemmille rakennusalueille. Rakentumaton korttelin 245 rakennusoikeus on annettu koko tontille ja korttelin 209 rakennusoikeus on annettu vyöhykkeelle sekä suojeluille rakennuksille.
- Kanoottitalille on järjestetty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto on sallittu.
- Kaavakarttaan on lisätty muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
- Kaavaselostusta on täydennetty.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella aineistoon ei tehty muutoksia.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.7 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavan muutoksessa voimassa olevan kaavan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) sekä yleisten rakennusten (Y) korttelialueet poistetaan ja korvataan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella (RM). Korttelialueita ympäröiviä lähivirkistysalueiden (VL) sekä katualueiden rajausta muokataan. Vesialue (W) pysyy ennallaan.

4.7.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueiden pinta-alat muuttuvat ja suunnittelualueen rakennusoikeus muuttuu seuraavassa esitetyn taulukon mukaisesti.

ASEMAKAAVAN KESKEISET MITOITUSTIEDOT				
Käyttötarkoitus	Pinta-ala muutoksen jälkeen	Pinta-alan muutos	Rakennusoikeus muutoksen jälkeen	Rakennusoikeuden muutos
A	-	-4309 m ²	-	-450 k-m ²
Y	-	-9464 m ²	-	-1850 k-m ²
VL	2 3696 m ²	-4212 m ²	320 m ²	-90 k-m ²
RM	1 6839 m ²	+16839 m ²	1455 m ²	+1455 k-m ²
katu	1474 m ²	+607 m ²	-	-
jk/pp	538 m ²	+538 m ²	-	-
W	2 9109 m ²	-	-	-

Asemakaavan seurantalomake on kaavaselostuksen liitteenä 1.

Kaavamuuotosalueen kokonaisrakennusoikeus oli ennen kaavamuutosta 2710 k- m² ja kaavamuutoksen jälkeen 1775 k- m². Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 935 k-m².

4.8 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos on vähäinen, eikä sille ole asetettu erityisiä ympäristön laatua koskevia tavoitteita. Asemakaavassa on annettu ympäristön laatua koskevia määräyksiä.

4.9 Kaavan vaikutukset

4.9.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	Tuetaan alueen matkailun edistämistä ja maiseman hyödyntämistä.

TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Asemakaavalla edistetään matkailupalveluiden kehittymistä alueelle. Kaavamuuotuksessa ei muuteta olevia liikennejärjestelyjä.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa	
Tehokas liikennejärjestelmä	
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuu-delle.	
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.	
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Tulvariskien hallinta varmistetaan antamalla määräyksiä kosteudelle alttiiden rakennusosien alimmasta rakennuskorkeudesta.
Ekäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.	
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille	

TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hal- litaan muulla tavoin.	
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitok- set, kemikaaliratapihat ja vaarallisten ainei- den kuljetusten järjestelyratapihat sijoite- taan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.	
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonais- turvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuo- lustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turva- taan niille riittävät alueelliset kehittä- misedellytykset ja toimintamahdollisuudet.	
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä tai -arvoja.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kan- nalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheraluever- koston jatkuvuudesta.	Lähevirkistysalueeksi osoitetun alueen pinta- ala pienenee hieman, mutta muutos on niin vähäinen, että sillä ei ole vaikutusta.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja met- sätalouden kannalta merkittävien yhtenäis- ten viljely- ja metsä- alueiden sekä saame- laiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta mer- kittävien alueiden säilymisestä.	
Uusiutumiskykyinen energiahuolto	
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotan- non ja sen edellyttämien logististen ratkaisui- den tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensi- sijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköi- hin	
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kau- kokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuu- det. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.	

4.9.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan toteutuminen vähentää julkisten ranta-alueiden ja lähivirkistysalueen määrää alueella jonkin verran. Alueelle jää kuitenkin edelleen runsaasti viheraluetta sekä vapaasti käytettäviä ranta-aluetta. Rakentamisen määrä vähenee ja sitä on ohjattu sijoittumaan tarkemmin. Virkistysreitit säilyvät, vaikka reittien linjaukset hieman muuttuvatkin. Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että muutokset ovat niin vähäisiä, että kaavamuutoksella ei käytännössä ole vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön.

4.9.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavaan tehtävät muutokset ovat niin vähäisiä, että kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

4.9.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on tällä hetkellä ainakin osittain rakentamaton metsää. Rakennettaessa alueen luonnonympäristö muuttuu. Vaikutus on vähäinen, koska uudisrakennusten rakennettava alue on pieni.

Asemakaavaan tehtävät muutokset ovat niin vähäisiä, että kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

4.9.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavaan tehtävät muutokset ovat niin vähäisiä, että kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen tai yhdyskunta- ja energiatalouteen.

4.9.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Korttelin 209 ulottumisella rantaan asti sekä uusien rakennusalojen osoittamisella lähivirkistysalueen rannan tuntumaan voi olla maisemallisia vaikutuksia. Ranta-alueen rakentamista kuitenkin säädellään tarkasti kaavamääräyksin ja merkinnöin. Uudet rakennukset tulee toteuttaa Oulujärven maisemaan, alueen ympäristöön ja olemassa oleviin rakennuksiin sopivalla tavalla. Lisäksi tontin rakentamattomilla osilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon puustoa ja rantaviiva tulee säilyttää pääosin luonnonmukaisena.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten säilymisedellytykset on pyritty varmistamaan kaavamääräyksin. Muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös on rajattu ja merkitty kaavakartalle.

Muilta osin kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön.

4.10 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla ja kaavaselostuksen liitteessä 5.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen tapahtuu alueen maanomistajan tai tontinvuokralaisen toimesta ja aikataulun mukaisesti. Asemakaavan toteuttaminen voi käynnistyä, kun kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Oulussa 16.3.2023

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy



Heini Kaskela
arkkitehti SAFA, YKS 534



Satu Fors
arkkitehti, YKS 583



Hanna Jokela
arkkitehti, YKS 703