

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Tiia Possakka, 050 5917240, tiia.possakka@utajarvi.fi  
ja arkkitehti Timo Leikas, 044 4970312, timo.leikas@muhos.fi

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.

Uiton alueen toimijoiden kesken on käyty läpi alueen toimintoja ja tahtotiloja. Aikaisemmin Vaalan kunnanhallitus on linjannut, että kaikki alueen kehittämisen vaihtoehdot on laajalti kartoitettava. Kokonaisuuden kehittämisen kannalta nykyisessä asemakaavassa on muutostarvetta. Asemakaavassa kortteli 244 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja kortteli 209 asuin- ja liikehuoneistojen korttelialuetta (AL). Näihin liittyvä ranta-alue on lähivirkistysaluetta (VL), jolle kuitenkin sijoittuu myös rakennusoikeutta yhteensä 410 k-m<sup>2</sup>. Alueen kiinteistöjaotus ja maanomistussuhteet eivät täysin vastaa voimassa olevaa asemakaavaa.

Uiton alueen kiinteistö 785-404-133-0, joka kattaa korttelin 244 ja siihen liittyvän ranta-alueen, on noin 1,6 ha kokoinen ja se on Vaalan kunnan omistuksessa. Kaavamääräysten mukaan olemassa oleva arvokas rakennuskanta on huomioitava täydennys- ja uudisrakentamisessa. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 244 on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi. Yleensä toiminnot tällaisilla alueilla liittyvät esimerkiksi koulujen, seurakuntien tai valtion toimintoihin. Aluetta uudelleen suunnitteleamalla voitaisiin mahdollistaa useita, toisiinsa tukeutuvia toimintoja ja lisätä alueellista elinvoimaa.

Keskustaajaman osayleiskaavassa 2030 alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi. Sekä yleis- että asemakaavassa alueen läpi on osoitettu yleiselle jalankululle, pyöräilylle ja muulle ulkoilulle tarkoitettu kulkureitti. Kulkureittiä ei ole kokonaisuudessaan toteutettu, ja osa kulkureitille osoitetusta alueesta on yksityisessä omistuksessa, korttelissa 209. Kulkureitin sijaintia olisi hyvä pohtia paremmin käyttäjiään palvelevaksi

Elinvoimalautakunta (7.10.2020 § 130) on päättänyt teetättää kiinteistölle 785-404-133-0 Kuntaliiton suosittelman, riippumattoman kiinteistöarvioinnin, jonka avulla varmistetaan yritysten yhdenvertainen kohtelu vuokraus- tai myyntitilanteessa. Arvio tehdään nykyisen asemakaavan pohjalta siten, että arviot saadaan erikseen Y- ja VL-merkintäisille alueille. Jotta kiinteistöarviota voidaan käyttää, tulee sen olla enintään 3 kk vanha.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää käynnistää kortteleiden 209 ja 244 ja niihin liittyvän VL-ranta-alueen asemakaavan muutoksen.

Päätös: Hyväksyttiin

---

Merkitään pöytäkirjaan, että Lauri Ratava poistui kokouksesta kesken pykälän käsittelyn klo 17.59.

Merkitään pöytäkirjaan, että Kaavoituspäällikkö Tiia Possakka poistui kokouksesta pykälän käsittelyn jälkeen klo 18.39.

Elinvltk 30.03.2021 § 44

Valmistelijat

Kaavoituspäällikkö Tiia Possakka, p. 050 5917240,  
tiia.possakka@utajarvi.fi ja Timo Leikas, 044 4970312,  
timo.leikas@muhos.fi

Kunnanhallitus on päättänyt 13.10.2020 § 227 käynnistää asemakaavan muutoksen laadinnan Uiton alueelle kortteleihin 209 ja 244 ja niihin liittyvälle VL-lähivirkistysalueelle.

Asemakaavahankkeesta on laadittu MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS:issa esitetään kaavahankkeen keskeiset tavoitteet ja suunnitellut osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Tekninen johtaja:

Elinvoimalautakunta hyväksyy liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman pienin tarkennuksin ja esittää sitä edelleen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi ja nähtäville asetettavaksi 30 vuorokauden ajaksi.

Päätös: Hyväksyttiin

---

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Tiia Possakka, p. 050 5917240, tiia.possakka@utajarvi.fi ja Timo Leikas, 044 4970312, timo.leikas@muhos.fi

Esittelijä Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Kunnanjohtaja:  
Kunnanhallitus hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessa esitetyssä muodossa ja asettaa sen nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.

Päätös: Hyväksyttiin

---

Elinvltk 16.11.2021 § 157

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Tiia Possakka, 050 5917240, tiia.possakka@utajarvi.fi ja arkkitehti Timo Leikas, 044 4970312, timo.leikas@muhos.fi

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta on kuulutettu 15.4.2021. Kaava-aluetta ja kaavan tavoitteita koskeva verkkokysely oli julkisesti vastattavana 15.4.–9.5.2021. Vastauksia saatiin runsaasti, yhteensä 266 kappaletta.

Kaavalle asetettujen tavoitteiden ja kuntalaiskyselyn tulosten pohjalta on laadittu kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta. Molemmissa vaihtoehtoissa korttelialueet on ulotettu rantaan asti. Myös alueen käyttötarkoitus on molemmissa vaihtoehtoissa sama. Vaihtoehtojen merkittävimmät erot liittyvät ulkoilureitin linjaukseen sekä rakennusoikeuden sijoittumisen ohjaamiseen korttelialueiden sisällä. Vaihtoehdot eroavat myös rakennusoikeuden määrän osalta.

Lopullinen asemakaavaehdotus laaditaan luonnoksista saadun palautteen perusteella valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen.

Liitteet: kaavaluonnokset (VE1 ja VE2), kaavaselostus, kuntalaiskyselyn vastausten koonti.

Esittelijä Vs. tekninen johtaja Väänänen Pentti

Vs. tekninen johtaja:  
Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy liitteenä olevan kaavan valmisteluaineiston: kaavaluonnokset (VE1 ja VE2), kaavaselostus ja kuntalaiskyselyn vastausten koonti, ja päättää asettaa sen nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä alustavat viranomaislausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin

Marika Juka-Lämsä esitti, että asia palautetaan jatkovalmisteluun. Esitystä ei kannatettu.

Merkitään pöytäkirjaan, että pykälän käsittelyn jälkeen pidettiin tauko klo 17.07-17.15.

---

Khall 23.11.2021 § 303

Valmistelija Vs. tekninen johtaja Väänänen Pentti, 04008555958,  
pentti.väänänen@vaala.fi

Esittelijä Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan kaavan valmisteluaineiston: kaavaluonnokset (VE1 ja VE2), kaavaselostus ja kuntalaiskyselyn vastausten koonti, ja päättää asettaa sen nähtäville 30 vuorokauden ajaksi sekä pyytää siitä alustavat viranomaislausunnot.

Kunnanjohtajan muutettu päätösesitys:

Kunnanhallitus hyväksyy liitteenä olevan kaavan valmisteluaineiston: kaavaluonnokset (VE1 ja VE2), kaavaselostus ja kuntalaiskyselyn vastausten koonti, ja päättää asettaa sen nähtäville 30 vuorokauden ajaksi sekä pyytää siitä alustavat viranomaislausunnot. Nähtävilläolon aikana pidetään aiheeseen liittyvä yleisötilaisuus.

Päätös: Hyväksyttiin.

Kaavaluonnosvaihtoehdot hyväksyttiin kokouksessa esitetyssä muodossa.

---

Elinvltk 22.03.2023 § 44

Valmistelija Kaavoittaja Marianne Ojala, 0400 855 434, [marianne.ojala@vaala.fi](mailto:marianne.ojala@vaala.fi)

Uiton alueen asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto on ollut julkisesti nähtävillä 2.12.2021 – 7.1.2022 välisen ajan, kaavaluonnoksesta saatiin viisi lausuntoa ja 13 mielipidettä. Pohjois-Pohjanmaan Museon arkeologian lausunnon perusteella alueella teetettiin arkeologinen tarkkuusinventointi syksyllä 2022, ja siinä alueelta löydetyn muinaisjäännöksen sijainnin perusteella rakennusoikeuksien sijoittumista tarkasteltiin vaatimusten mukaiseksi. Fortum Oyj:n lausunnon perusteella alin sallittu rakentamiskorkeus päivitettiin vastaamaan Oulujärven säännöstelyluvan mukaisia rajoja.

Mielipiteistä nousi esille alueen käyttäjien huoli alueen historian säilyttämisestä ja avointen kulkureittien sijainnista. Uiton majan ja saunan alueella rantakaistaleen säilyminen virkistyskäytössä ja ranta-alueen rakentamisen säilyttäminen maltillisena korostuivat, samoin kuin melontatalliksi muutetun vanhan makasiinin käyttö.

Lausuntojen ja mielipiteiden näkemyksiä sovitettiin kaavamuutoksen alkuperäisiin tavoitteisiin ja luonnoksien pohjalta lähdettiin laatimaan

ehdotusta kaavamuutokseksi. Kaavaehdotus poikkeaa molemmista luonnoksista erityisesti korttelien 244 ja 245 osalta erityisesti sillä, että rantavyöhyke on jätetty virkistysalueeksi ja uusi reitti yhteys korttelin 245 ja 209 väliltä on poistettu. Virkistysalueella kulkevat reitit noudattavat pitkälti olemassa olevia reitistöjä. Melontatalli ja viereinen aitta ovat saaneet suojelumerkinnän.

Rakennusoikeuksia ja rakennusalojen sijaintia on tarkistettu paitsi vedenkorkeuden, myös maastollisen tarkastelun perusteella. Korttelien 244 ja 245 on merkittävästi pienempi kuin voimassa olevassa kaavassa. Kaavamääräyksillä pyritään turvaamaan puuston säilyminen alueella ja alueen rakentamisen olevan maastoon soveltuvaa. Historiallisesti arvokkaiden rakennusten vieressä olevilla rakennuspaikoilla tulee lisäksi sovittaa uusi rakennuskanta olemassaoleviin rakennuksiin.

Korttelin 209 päärakennuksessa sallitaan pysyvä asuminen. Korttelin alueella olevien suojeltujen rakennuskohteiden muodostama kokonaisuus on pyritty säilyttämään osoittamalla rakennusala korttelin laitamille. Rakentamiselle osoitettu alue jättää väljyyttä yritystoiminnan laajenemisen sijoittamiseen.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Päätösesitys

Elinvoimalautakunta esittää, että kunnanhallitus

1. hyväksyy kaavaluonnoksista (VE1 ja VE2) saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin annetut vastineet sekä ehdotusvaiheen kaava-aineiston, joka on päivätty 16.3.2023, ja

2. Asettaa kyseisen asemakaavan muutosehdotuksen liitteineen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta MRA 28 §:n mukaiset lausunnot.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kunnan kotisivuilla ja Tervareitti-lehdessä.

Teknisen johtajan poissa ollessa vs. tekninen johtaja Pentti Väänänen toimi asian esittelijänä.

Asiantuntija Marianne Ojala esitteli asian ja poistui kokouksesta esittelyn jälkeen klo 17.09.

Päätös

Hyväksyttiin

Khall 28.03.2023 § 78

Valmistelija

Kaavoittaja Marianne Ojala, 0400 855 434, [marianne.ojala@vaala.fi](mailto:marianne.ojala@vaala.fi)

Esittelijä Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Päätösesitys Kunnanhallitus

1. hyväksyy kaavaluonnoksista (VE1 ja VE2) saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin annetut vastineet sekä ehdotusvaiheen kaava-aineiston, joka on päivätty 16.3.2023, ja

2. Asettaa kyseisen asemakaavan muutosehdotuksen liitteineen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta MRA 28 §:n mukaiset lausunnot.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kunnan kotisivuilla ja Tervareitti-lehdessä.

Päätös Hyväksyttiin

Elinvltk 06.06.2023 § 116  
17/10.02.03/2023

Valmistelija Kaavoittaja Marianne Ojala, 0400 855 434, [marianne.ojala@vaala.fi](mailto:marianne.ojala@vaala.fi)

Uiton alueen asemakaavamuutoksen kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä aikavälillä 13.4. – 19.5.2023 Vaalan kunnanvirastolla ja kunnan kotisivuilla. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtäkään lausuntoa, mutta yksi mielipide, jossa ei esitetty muutosehdotuksia kaavaan. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon perusteella asemakaavaan ei ollut tarpeellista tehdä muutoksia kaava-aineistoon.

Hyväksyttäväksi esitettävä kaava liitetään pöytäkirjaan.

Esittelijä Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Päätösesitys Elinvoimalautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen kortteleiden 209 ja 244 alueella.

Teknisen johtajan muutettu päätösesitys:  
Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen kortteleiden 209, 244 ja 245 alueella.

Päätös Hyväksyttiin

Marianne Ojala poistui kokouksesta klo 22.44 päätöksen teon jälkeen.