

Yritysasias - kaavoitusaloite osayleiskaavan laatimiseksi

Khalls 15.01.2026 § 4

Valmistelija

Kunnanjohtaja Minna Kärkkäinen, 0400 855 946,
minna.karkkainen@vaala.fi
Kaavoituspäällikkö Marianne Ojala, 0400 855 434,
marianne.ojala@vaala.fi

Nuojuan sähköaseman laajeneminen ja Fingridin kantaverkon vahvistaminen aseman lähistöllä on aiheuttanut tarvetta tarkastella lähialueen maankäyttöä, mikä on nostettu esille myös Vaalan kunnan kaavoituskatsauksessa 2025. Osayleiskaavan laatiminen Nuojuan ja Järvikylän rajamaille sijoittuvalle alueelle on tullut ajankohtaiseksi. Osayleiskaavan tavoitteena on määrittää, onko sähköintensiiviselle tuotantotoiminnolle mahdollisuuksia sijoittua suunniteltujen voimajohtolinjojen halkomalle alueelle.

Alue on valikoitunut kaavoituksella ratkaistavaksi, koska alueelle on suunnitteilla useita voimalinjoja, mutta se voisi tarjota sopivat olosuhteet erilaisille tuotantotoiminnoille. Alueelle on saatavilla vakaa ja luotettava sähköverkko sekä soveltuva infrastruktuuri. Mikäli alueella olisi voimassa oleva kaava, olisi se riittävän suuri ja ominaisuuksiltaan otollinen houkuttelemaan erilaisia toimijoita.

Kaavoitettavaksi esitettävä alue on kooltaan noin 855 ha. Se ulottuu idässä Jylhämäntien (mt 8792) ja Ouluntien (VT22) risteykseen, jatkuen idässä Lamminahontien ja Ouluntien risteykseen saakka. Eteläpuolella alue rajautuu osittain Lamminahontiehen, jatkuen Koveronkosken kohdalla jokirantaan saakka. Länsireunalla alue rajautuu Jylhämäntiehen kuitenkin liittäen kaavoitettavaan alueeseen Nuojuankankaan sähköaseman pohjoispuolen kiinteistöä. Alueen rajaus seuraa valtatie pohjoispuolella lännessä Syrjävaarantietä ja koillisessa rajoittuu Syrjävaarantien itäpuolisiin kiinteistörajoihin. Alustava aluerajaus on esitetty kartalla, joka on toimitettu päätöksentekoon oheismateriaalina.

Alue on pääosin talousmetsää, jossa ei ole asutusta. Lähin asutus on länsipuolella Partalankylässä, itäpuolella Järvikylässä ja eteläpuolella Oulujoen ranta-alueilla. Alueen pohjoispuolella on Syrjävaaran maa-aineisten ottoalue. Alueella on kiinteitä muinaisjäännöksiä ja yksi masto. Alustavan osayleiskaavarajauksen alueen maanomistajat ovat Suomen valtio ja yksityiset maanomistajat. Kaavoitustyötä varten on muodostettava kattava käsitys paikallisen ympäristön tilasta, jotta kaavoituksella voidaan ottaa huomioon mm. luontoarvot sekä arkeologisen kulttuuriperinnön arvot. Osayleiskaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin alueidenkäyttölain mukaisesti. Tällaisia selvityksiä ovat luonto- ja muinaisjäännösinventointien lisäksi esimerkiksi liikenne- ja hulevesiselvitys sekä sosiaalisten ja ilmastovaikutusten arviointi.

Valtaosalla aluetta ei ole yleiskaavaa eikä asemakaavaa. Maakuntakaava ohjaa alueen yleiskaavoitusta. Alueella ovat voimassa Pohjois-Pohjanmaan lainvoimaiset vaihemaakuntakaavat, joissa alue on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jonne ulottuu pohjoisosassa pohjavesialue ja jonka eteläisempi puoli kuuluu maaseudun kehittämisen kohdealueelle (Oulujokilaakso). Pohjois-Pohjanmaan energia- ja

ilmastovaihemaaakuntakaavassa, joka on määrätty voimaan ennen lainvoiman saamista, alueelle on osoitettu kaksi uutta ilmajohtoa. Maakuntakaavaan on merkitty energiahuollon alueen merkinnät Nuojuan vesivoimalalle sekä kehittyvälle Nuojuankankaan sähköasemalle.

Alueen eteläosasta osalla on voimassa Oulujokivarren rantaosayleiskaava. Kaavoituksessa Oulujokivarren rantaosayleiskaava tarkistetaan ja korvataan uuden kaavan osalta. Oulujokivarren rantaosayleiskaavaan ulottuva alue on pääsääntöisesti metsätalousvaltaista aluetta tai metsätalousvaltaista aluetta, jolle kohdistuu ulkoilukäyttöä tai ympäristöarvoja. Lisäksi entisen taimitarhan ympäristö on merkitty kehittämisalueeksi.

Osayleiskaavoittamalla selvitetään, onko alueelle sijoittaa sähköintensiivistä tuotantotoimintaa, kuten datakeskuksia ja niihin liittyviä muita toimintoja. Kaavalla on tavoitteena mahdollistaa myös muuta maankäyttöä alueella, erityisesti yritys- ja elinkeinotoimintaa. Osayleiskaava ohjaa alueelle laadittavaa asemakaavaa.

Vaalan kunnan hallinnon ja kaavoituksen viranhaltijat ovat noin kahden vuoden ajan edistäneet kaavoituksen valmistelua alueelle yhteistyössä yksityisen toimijan kanssa, joka on halukas vastaamaan kaavoituksen kustannuksista osayleiskaavan ja myöhemmin asemakaavan laatimiseksi sekä tarvittavien tutkimusten ja selvitysten tuottamiseksi noudattaen sovellettavaa lainsäädäntöä.

Osayleiskaavan ja myöhemmin asemakaavan laatiminen edellyttää rakentamiskiellon ja toimenpiderajoituksen määräämistä alueelle.

Yksityisen toimijan nimi tulee julkiseksi, kun kaavoituksen aloittaminen on varmistunut kiinteistöjen omistusoikeuksien siirtymisen myötä (JulkL 24.1 § 20 kohta). Hankkeen valmisteluun on osallistunut myös Business Finland, jonka toimesta toimijan taustat on tarkastettu.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kärkkäinen Minna Vaalan kunta

Päätösesitys

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että se päättää aloittaa osayleiskaavoituksen Vaalan Nuojuan ja Järvikylän väliselle noin 850 hehtaarin alueelle ja laittaa kaavan vireille. Osayleiskaava ohjaa alueelle laadittavaa asemakaavaa.

Kaavan laadinnasta sekä siihen liittyvien selvitysten ja tutkimusten teettämisestä ja niiden kustannuksista vastaa yksityinen hanketoimija. Hallinnollisten tehtävien kustannusvastuu jaetaan erikseen hyväksyttävän yhteistyösopimuksen mukaisesti. Yhteistyösopimuksen hyväksyy Vaalan kunnanhallitus. Lisäksi kunnanhallitus päättää, hyväksyykö se toimijan valitseman kaavakonsultin laatimaan kaavoitukseen liittyvät asiakirjat ja selvitykset.

Osayleiskaavoitettavan alueen rajausta voidaan tarkastaa ja täsmentää kaavoituksen aikana toimintojen yhteensovittamiseksi ja tarpeellisten alueiden sisällyttämiseksi osayleiskaavaan. Myös tehtävät selvitykset ja vaikutusten arvioinnit voivat vaikuttaa osayleiskaava-alueen rajaukseen.

Päätös

Hyväksyttiin

3/10.03.00.00/2026

Valmistelija	Kunnanjohtaja Minna Kärkkäinen, 0400 855 946, minna.karkkainen@vaala.fi Kaavoituspäällikkö Marianne Ojala, 0400 855 434, marianne.ojala@vaala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Kärkkäinen Minna Vaalan kunta
Päätösesitys	Kunnanhallitus Kunnanvaltuusto päättää aloittaa osayleiskaavoituksen Vaalan Nuojuan ja Järvikylän väliselle noin 850 hehtaarin alueelle ja laittaa kaavan vireille. Osayleiskaava ohjaa alueelle laadittavaa asemakaavaa. Kaavan laadinnasta sekä siihen liittyvien selvitysten ja tutkimusten teettämisestä ja niiden kustannuksista vastaa yksityinen hanketoimija. Hallinnollisten tehtävien kustannusvastuu jaetaan erikseen hyväksyttävän yhteistyösopimuksen mukaisesti. Yhteistyösopimuksen hyväksyy Vaalan kunnanhallitus. Lisäksi kunnanhallitus päättää, hyväksyykö se toimijan valitseman kaavakonsultin laatimaan kaavoitukseen liittyvät asiakirjat ja selvitykset. Osayleiskaavoitettavan alueen rajausta voidaan tarkastaa ja täsmentää kaavoituksen aikana toimintojen yhteensovittamiseksi ja tarpeellisten alueiden sisällyttämiseksi osayleiskaavaan. Myös tehtävät selvitykset ja vaikutusten arvioinnit voivat vaikuttaa osayleiskaava-alueen rajaukseen.
Päätös	Hyväksyttiin