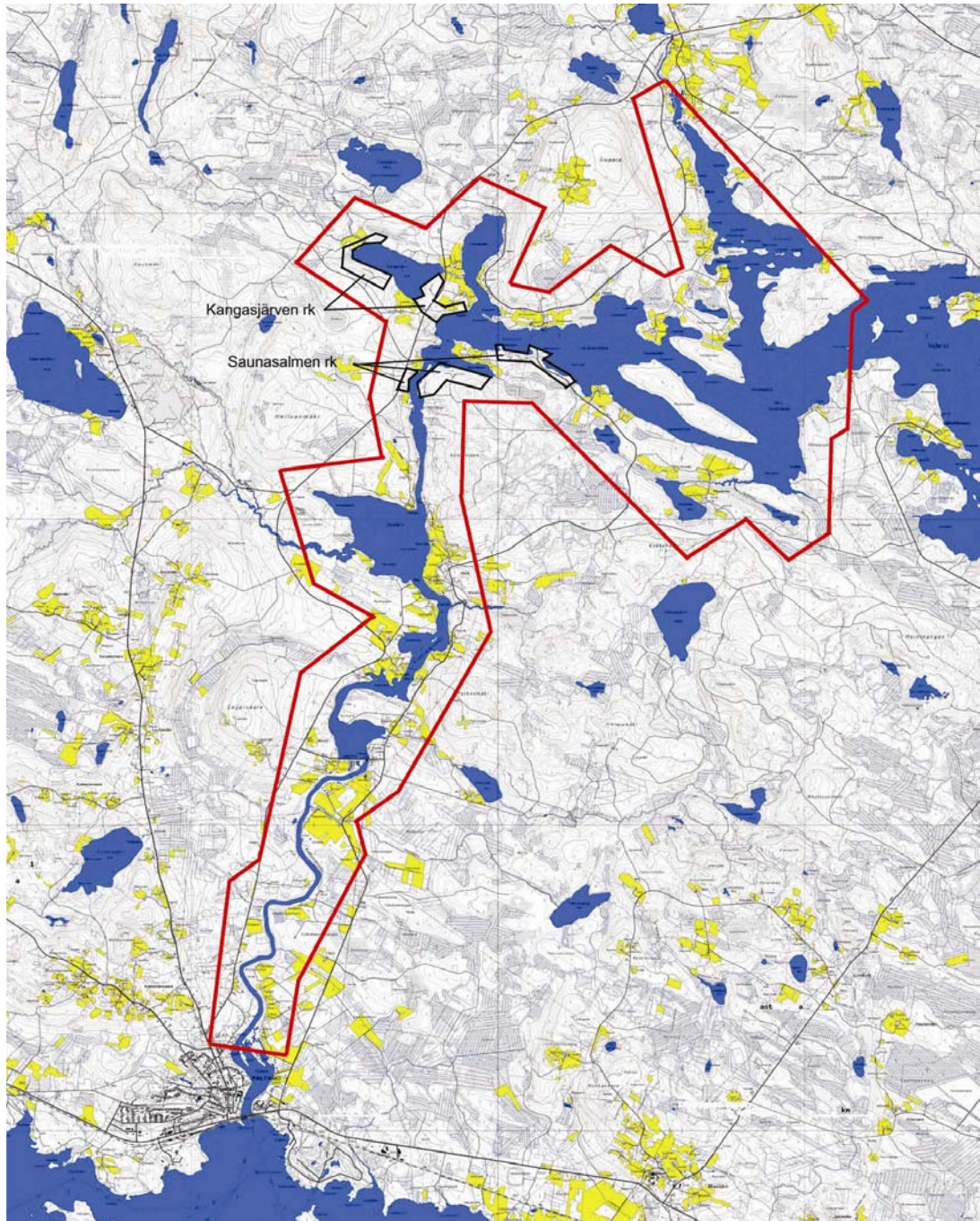


## Paltamon kunta Kiehimänjoen ja Iijärven rantaosayleiskaava



Paltamon kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan oikeusvaikutteisena ..... § ..



## Esipuhe

Kiehimänjoen ja Iijärven rantaosayleiskaavan laatiminen kuuluu Paltamon kunnan asetamiin maankäytön suunnittelun tavoitteisiin.

Suunnittelualan ja sen lähiympäristön kokonaisrakenteessa keskeisimmät maankäytölliset ja ympäristölliset elementit ovat:

- Alueen keskeiset vesistöt Kiehimänjoki ja Iijärvi
- Kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuvat Paltamon kuntakeskus palveluineen
- Kuntakeskuksen eteläpuolitse kulkevat liikenteelliset pääväylät: Oulu-Kajaani-tie sekä Oulusta itäisen Suomen kautta Helsinkiin kulkeva rautatieyhteys
- Alueelle tyypillinen joki- ja järviluonto sekä kainuulaiset vaaramaisemat
- Metsäistä maastoa puhkovat, läntisempään Suomeen nähden pienialaiset, vesistön äärelle sijoittuvat peltoalueet paikoin säilyneine perinteisine pihapiireineen.

Huhtikuussa 2003 kunta päätti käynnistää varsinaisen osayleiskaavan laatimisen Kiehimänjoen ja Iijärven ympäristön ranta-alueille.

Yhtenä keskeisenä tavoitteena on laatia osayleiskaava siten, että ranta-alueilla rakennusluvut hajakentämiseen voidaan myöntää suoraan vahvistetun osayleiskaavan pohjalta.

Onnistuvaa suunnittelua edesauttaa maanomistajien kuin myös muiden osallisten aktiivinen osallistuminen suunnitteluprosessiin. Osallistumismenettelyn yksi tärkeä tavoite on aktivoida paikallisia ja mahdollisia ulkopuolisia toimijoita Kiehimänjoen ja Iijärven ympäristön ja siihen liittyvien maankäytöllisten toimintojen kehittämiseen.

Kaavaselostus sisältää osayleiskaavan kuvauksen, kaavan yleisperustelut, ympäristövaikutusarvioinnin sekä kaavaselostukseen kuuluvat luvut toteuttamisesta ja tiivistelmän suunnitteluvaiheista. Kaavaselostusta ennen julkaistut väliraportit Lähtötiedot ja Tavoitteet ja mitoitus toimivat vastaavina kaavaselostuksen osina.

### Yhteystiedot

Projektipäällikkö  
Ilkka Jalkanen  
Kenttätie 17 A  
40700 Jyväskylä  
p. 014-3394420  
0400-908175  
[ilkka.jalkanen@poyry.fi](mailto:ilkka.jalkanen@poyry.fi)

Arkkitehti  
Mika Heikkilä  
Tutkijantie 2 A  
90570 Oulu  
p. 08-3216225  
040-7316732  
[mika.heikkila@poyry.fi](mailto:mika.heikkila@poyry.fi)

Maa ja Vesi Oy  
Kotipaikka Helsinki, Finland  
Y-tunnus 0196118-8  
[maajavesi.poyry.fi](http://maajavesi.poyry.fi)

## Sisältö

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>OSAYLEISKAAVA JA SEN YLEISPERUSTELUT.....</b>                      | <b>1</b>  |
| 1.1      | YLEISTÄ .....   | 1         |
| 1.2      | KOKONAISRAKENNE .....   | 2         |
| 1.3      | OSA-ALUEKOKONAISUUDET .....   | 3         |
| 1.3.1    | Paltamon keskustaajaman laajentumisalue .....                         | 3         |
| 1.3.2    | Asutustihentymät.....   | 4         |
| 1.3.3    | Matkailualueet.....   | 4         |
| 1.3.4    | Kulttuurimaisema-alueet .....   | 5         |
| 1.3.5    | Toimivat maatilat .....   | 5         |
| 1.3.6    | Luonnonympäristö .....  | 5         |
| 1.3.7    | Ranta-alueet.....   | 5         |
| 1.4      | MAANKÄYTÖLLISET ALUEVARAUKSET .....                                   | 7         |
| 1.4.1    | Ympärivuotinen asutus.....  | 7         |
| 1.4.2    | Loma-asutus .....   | 7         |
| 1.4.3    | Palvelujen ja hallinnon alueet .....                                  | 9         |
| 1.4.4    | Virkistysalueet.....  | 9         |
| 1.4.5    | Rakennussuojelu ja muinaismuistokohteet .....                         | 9         |
| 1.4.6    | Arvokkaat luontoalueet .....  | 14        |
| 1.4.7    | Maa- ja metsätalousalueet .....                                       | 14        |
| 1.4.8    | Liikenne.....   | 15        |
| 1.4.9    | Erityisalueet.....  | 16        |
| 1.5      | OSAYLEISKAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET .....                | 17        |
| 1.5.1    | Rakentaminen, maisemanhoito ja jätevesien / jätteiden käsittely ..... | 17        |
| <b>2</b> | <b>YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET.....</b>                                   | <b>18</b> |
| 2.1      | YLEISTÄ .....   | 18        |
| 2.2      | YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET.....   | 18        |
| 2.2.1    | Luonnonympäristö .....  | 18        |
| 2.2.2    | Maisema ja kulttuuriympäristö.....                                    | 19        |
| 2.2.3    | Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne.....                        | 19        |
| 2.3      | YHDYSKUNTATALOUDELLISET VAIKUTUKSET.....                              | 19        |
| 2.4      | SOSIAALISET VAIKUTUKSET .....   | 19        |
| <b>3</b> | <b>OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....</b>                             | <b>20</b> |
| 3.1      | OSAYLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET .....                                | 20        |
| 3.2      | ALUEVARAUSTEN TOTEUTUS .....  | 21        |
| <b>4</b> | <b>OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET.....</b>                         | <b>22</b> |

## Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kantatilataulukko

Muistiot

Osayleiskaavakartta

1:10 000

# 1 OSAYLEISKAAVA JA SEN YLEISPERUSTELUT

## 1.1 YLEISTÄ

Kiehimänjoen ja Iijärven ympäristölliset lähtökohdat ja suunnittelulle asetetut tavoitteet huomioiden on laadittu kokonaisrakenteen kannalta tarkoituksenmukainen - tulevaa maankäyttöä palveleva ja kehittävä yleiskaavaratkaisu.

Jo ennen kaavan laadintaa maanomistajille ja paikallisille (osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa luetelluille) yhdistyksille ja järjestöille suunnattiin kysely, jossa kysyttiin mm. suunnittelussa huomioitavia asioita. Kaavatyön alussa pidettiin yleisötilaisuus, jossa informoitiin maanomistajia ja osallisia käynnistyvästä kaavasta. Kaavatyön aikana on pidetty useita neuvotteluja suoraan suunnittelijan ja maanomistajien välillä.

Osayleiskaava-aineiston ja sen käsittelyprosessin pohjalta tietoisuus suunnittelualan nykytilanteesta ja erityisesti maankäytöllisestä tulevaisuudesta lisääntyy ja selkiintyy.

Tämä edesauttaa maanomistajia ja muitakin, joiden oloihin kaavaratkaisu vaikuttaa, valmistautumaan tuleviin muutoksiin sekä yksittäisellä tilakohtaisella että laajemmalla aluekohtaisella tasolla.

**Kaavaprosessin päävaiheet ovat:**

- 1) Suunnittelun lähtökohdat**
- 2) Suunnittelun yleistavoitteet**
- 3) Osallistuva suunnittelu ja kaavaluonnoksen nähtävilläpito**
- 4) Kaavaehdotuksen laadinta ja nähtävilläpito**
- 5) Yleiskaavan hyväksymiskäsittely**

## 1.2 KOKONAISRAKENNE

Yleiskaavaratkaisun keskeisenä perusteena on ollut tavoiteasettelussa määritellyn toiminnallisen kokonaisrakenteen huomioiminen.

Kiehimänjoen ja Iijärven nykyrakenne paikalliset ominaispiirteet ja maankäytölliset mahdollisuudet huomioiden on toiminut yksityiskohtaisten kaavaratkaisujen perusteina.

Yleiskaavaratkaisu korostaa seuraavia eriluonteisia osakokonaisuuksia:

- Paltamon keskustaajaman laajentumisalue, (A-1, asuntovaltainen alue)
- Kolme asutustihentymää: Keskustaajaman liepeen alue, Leppikosken voimalaitoksen ympäristö ja Uuran kulttuurimaisema
- Matkailupalvelujen (RM) alueet: Leppikosken Rantala ja Kiehimänjoen Haapaniemi
- Muut loma-asutopainotteiset (RA) haja-asutusluonteiset ranta-alueet
- Kulttuurimaisemakokonaisuudet (MA, ma): Lepola, Ala-Räsälä, Väyrylä, Uura, Lut-tula sekä pajulammentien kulttuurimaisemakokonaisuus
- Teollistumisen kulttuurihistoriaan liittyvänä Leppikosken voimalaitos asuinaluei-neen (sr)
- Kulttuuriarvoja sisältävät, pienialaisemmat kohteet (sr, sm)
- Toimivat maatalot viljeltyine peltoineen (AM ja MT)
- Alueen saaret luonnon arvoiltaan, maisemallisesti ja virkistyksellisesti merkittävänä ympäristön elementteinä (MY, MU, VL).
- Suunnittelualan muut luontokohteet (MY)
- Muut virkistystä palvelevat alueen osat ja kohteet (MU, M)
- Retkeily- ja moottorikelkkareitit

### 1.3 OSA-ALUEKOKONAISUUDET

Kiehimänjoen ja Iijärven toiminnallisten ja ympäristöllisten mahdollisuuksien tunnistaminen ja näiden tukeminen kullekin osa-alueelle parhaiten soveltuvin maankäytöllisin aluevarauksin edesauttaa suunnittelualueen kehittämistä kokonaisuutena.

Kullekin osa-alueelle ominaisten voimavarojen tukemisen ohella kaavalla tavoitellaan eri alueille sijoittuvien toimintojen luontevaa yhteen kytkeytymistä. Kokonaisrakenteessa tärkeitä tällöin ovat mm. olevan tieverkoston ja reitistöjen ylläpito ja kehittäminen.

Maankäytölliset ratkaisut on suunniteltu huomioiden kunkin osakokonaisuuden erityispiirteet.

Tavoitteena yksilöidyillä kaavamerkinnöillä ja – aluevarauksilla on sovittava rakennusoikeuden määrä ja sen sijoittuminen olevaan paikalliseen ympäristöön. Rakentamisen sijoittumisperusteet ja rakennusoikeudet ovat erilaisia riippuen ympäristöstä ja rakennusten käyttötarkoituksesta.

Rantavyöhykkeellä rakentamista ohjataan mm. seuraavasti; mitä suurempi rakennusmassa niin sitä kauemmaksi rantaviivasta sen tulee sijoittua.

Rakentamista ohjaten pyritään kunkin osa-alueen maisema- ja luontoarvojen turvaamiseen ja ominaispiirteiden voimistamiseen.

Uusien rakentamisalueiden sijoittamisessa on pyritty huomioimaan maisemasta, luonnosta, perinteisestä kulttuurista ja rakentamisesta koostuvat elementit ja tähdätty kokonaisrakennetta eheyttäviin maankäyttöratkaisuihin.

#### 1.3.1 Paltamon keskustaajaman laajentumisalue

Alue sijoittuu keskustaajaman pohjois- ja itäpuolelle, Kiehimänjoen molemmin puolin, ja on kytkettävissä vaivattomasti keskustaajaman kunnallistekniikkaan. Alue on tarkoitettu ympärivuotiseen asumiseen ja muille taajamatoiminnoille. Alue vaatii kuitenkin tarkemman maankäytön suunnittelun.

Alue sijoittuu keskustaajaman pohjois- ja itäpuolelle, Kiehimänjoen molemmin puolin, ja on kytkettävissä vaivattomasti keskustaajaman kunnallistekniikkaan. Alue on tarkoitettu ympärivuotiseen asumiseen ja muille taajamatoiminnoille. Alue vaatii kuitenkin tarkemman maankäytön suunnittelun.

Oikeusvaikutteisessa kaavakartassa alue esitetään asemakaavoitettavana alueena, A-1. Kaavan liitekartassa esitetään alue jäsenöitynä ohjeellisesti rakentamis- ja virkistysalueisiin.

Rakennuspaikat tukeutuvat pääosin olemassa olevaan tiestöön ja rakentamiseen. Rakentamisalueiden keskelle jäävät virkistysalueet, jotka ovat lähestyttävissä jo olemassa olevilta teiltä ja kytkeytyvät jokirannan tarjoamiin virkistysmahdollisuuksiin.



Kiehimänjoen länsipuolinen alue tukeutuu Uvan- ja Jokirannanteihin. Kiehimänjoen itäpuolinen alue tukeutuu Uurantiehen.

Rakentamisaluekohtaisesti on osoitettu rakennuspaikkamäärät kahdella mitoitusvaihtoehdolla, asemakaavanomaisella ja tätä väljemmällä. (Asemakaavanomainen: tontit 2 000 m<sup>2</sup> ja muu rakentamisalueeseen sisältyvä maankäyttö (tonttikadut, sisäiset viheralueet) 2 000 m<sup>2</sup>; 1 rp / 4 000 m<sup>2</sup>. Väljempi vaihtoehto: isommat tontit ja/tai väljempi sijoittelu)

| rakennuspaikat/<br>alue | 1rp / 4 000 m <sup>2</sup> |       | 1rp / 7 000 m <sup>2</sup> |       | olevat |
|-------------------------|----------------------------|-------|----------------------------|-------|--------|
|                         | yht.                       | uudet | yht.                       | uudet |        |
| länsipuoli              | 81                         | 64    | 46                         | 29    | 17     |
| itäpuoli                | 44                         | 29    | 26                         | 11    | 15     |
| yht.                    | 125                        | 93    | 72                         | 40    | 32     |

Liitekartassa väljemmän mitoituksen antama rakennuspaikkamäärä on suluissa.

### 1.3.2 Asutustihentymät

Varsinaisen keskustaajaman laajentumisalueen lisäksi alueelle sijoittuu kolme asutustihentymää, jotka sijaitsevat edullisesti suhteessa kunnallistekniikkaan. Nämä ovat keskustaajaman ulomman liepeen alue, Leppikosken voimalaitoksen ympäristö ja Uuran kulttuurimaisema.

Asutustihentymäalueille, kuten muuallakin rantayleiskaavassa lukuun ottamatta keskustaajaman laajentumisalueita, on osoitettu rakentaminen rakennuspaikkakohtaisesti. Näillä alueilla on käytetty kuitenkin keskimääräistä korkeampaa mitoitusta. Lisäksi taajaman liepeen alueella ja Uurassa on osoitettu rantarakentamisen mitoituksesta riippumattomia uusia rakennuspaikkoja rantavyöhykkeen ulkopuolelle. Asutustihentymiin on pyritty osoittamaan ympärivuotisia asuinpaikkoja.

Asutustihentymät tukeutuvat identiteetiltään ympäristönsä tekijöihin: Keskustaajaman läheisyyteen ja jokirantaan, Leppikosken voimalaitoskokonaisuuteen lähipeltoineen sekä Uuran kylämäiseen tihentymään jokimaisemaan avautuvine peltoineen.

### 1.3.3 Matkailualueet

Alueen matkailua on pyritty tukemaan osoittamalla alueelle matkailupalveluille tarkoitettuja alueita (RM). Alueet sijoittuvat Leppikosken voimalaitoksen läheisyyteen, Rantalaaan ja Haapaniemelle. Näistä etenkin Rantalaa on mahdollista kehittää monipuolisena matkailukohteena. Haapaniemeä on tarkoitus käyttää vuokramökkitoimintaan.

Alueiden maankäyttö vaatii tarkemman yleissuunnitelman.

### 1.3.4 Kulttuurimaisema-alueet

Kulttuurimaisema-arvoja sisältävät alueet on huomioitu kaavassa MA- ja ma-merkinnöin.

Kulttuurimaisemien elementtejä ovat jokivarteen tai muuhun vesistöön avautuvat viljelysalueet, näiden yhteyteen sijoittuvat tilakeskukset, sekä avoimia tiloja rajaavat metsänreunat ja näkymiä elävöittävät metsäsaarekkeet.

Kulttuurimaisemaltaan kaavassa huomioituja kohteita ovat Lepola, Ala-Räsälä, Väyrylä, Uura, Luttula sekä Pajulammentien varteen sijoittuva Lamminniemen ja Toivolan kulttuurimaisemakokonaisuus.

Uusien rakennuspaikkojen osoittamista kulttuurimaisema-alueelle on pyritty ensisijaisesti välttämään. Milloin tämä ei ole onnistunut, on se pyritty sijoittamaan perinteisen sijoitustavan mukaisesti, metsäsaarekkeeseen, metsän reunaan ja olemassa olevaan rakentamiseen tukeutuvana.

### 1.3.5 Toimivat maatilat

Toimivat maatilat viljelyseltoineen on huomioitu merkinnöin AM, maatilojen talouskeskusten alue, jossa huomioidaan myös sukupolven vaihdoksen edellytykset: rakennuspaikalle voi rakentaa kaksi asuinrakennusta samaan pihapiiriin. Keskeiset viljelysmaat on huomioitu merkinnällä MT, maatalousalue.

Alueelle sijoittuu yksitoista toimivaa maatilaa, joista kymmenen on rantavyöhykkeellä.

### 1.3.6 Luonnonympäristö

Yleiskaava-alueelle ei sijoitu Natura- eikä luonnonsuojelualueita.

Kaavan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä esiin nostetut arvokkaimmat luontokohteet ja –kokonaisuudet on osoitettu merkinnällä MY, maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Uusien rakennuspaikkojen osoittamista luonnon arvoja sisältävälle alueelle on pyritty ensisijaisesti välttämään. Milloin tämä ei ole onnistunut, on rakennuspaikka pyritty sijoittamaan niin, että aiheutuva häiriö tiestö ja oleva rakentaminen huomioiden olisi pienin mahdollinen.

### 1.3.7 Ranta-alueet

Ranta-alueille on tavoiteasettelun mukaisilla mitoitusperusteilla osoitettu omarantaisia rakennuspaikkoja. Nämä rakennuspaikat on sijainnista riippuen osoitettu loma-asuntojen (RA) tai asuinrakennusten (AP) rakentamiseen. Vaihtoehtoisten kaavaratkaisujen esittämisen ei ole katsottu olevan tarkoituksen mukaista haja-asutusmaisilla rantarakentamisalueilla.

Rantavyöhykkeellä rakennuspaikat on todettu yksiselitteisinä aluevarauksina.



Rantarakentamisoikeus on määritetty ns. kantatiloittain ja maanomistusyksiköittäin.

Maankäytölliset ratkaisut näillä alueilla on sovitettu maanomistajakohtaisten neuvotte-  
lujen ja yleiskaavan tavoiteasettelun pohjalta.

Rakentamiselta vapaaksi jäävät ranta-alueet palvelevat mm. yleistä rantautumista, ret-  
keilyä ja vesillä liikkumista.

Rantavyöhykkeelle sijoittuvat rakennuspaikat on pyritty sijoittelemaan ryhmiin siten, et-  
tä yhtenäisiä ja mahdollisimman laajoja vapaita ranta-alueita jäisi em. tarkoituksiin riit-  
tävästi.

Kaavan mukainen rantavyöhykkeen rakennusoikeus on esitetty oheisessa taulukossa.

| RANTA-<br>ALUEET          | RANTAVYÖHYKKEEN<br>RAKENNUSPAIKAT<br>(kpl) |     |     |     | RANTAVIIVA (km) |       | RAK.TEHOKKUUS<br>(kpl/km) |           |
|---------------------------|--|-----|-----|-----|-----------------|-------|---------------------------|-----------|
|                           | AM   | AO  | RA  | YHT | Tod.            | Muun. | Yht/Tod.                  | Yht/Muun. |
| <b>NYKY-<br/>TILANNE</b>  | 11   | 91  | 126 | 228 | 103             | 66    | 2.2                       | 3.5       |
| <b>KAAVA-<br/>TILANNE</b> | 11   | 117 | 283 | 411 | 103             | 66    | 4.0                       | 6.3       |

Taulukko ei sisällä taajaman laajentumisalueen (A-1) lukuja, koska se ei kuulu rantavii-  
van mukaan mitoitettavaan alueeseen. Muualla rantavyöhykkeen ulkopuolella olevilla ja  
rantaviivamitoitukseen kuulumattomilla alueilla on ennestään rakennuspaikkoja: 1 kpl  
AM, 14 AP ja 2 RA. Uusia olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvia rakennuspaik-  
koja näille alueille on kaavassa osoitettu 12 uutta AP-paikkaa.

Vapaan rantaviivan osuus on asemakaavoitettava alue (A-1) poisluettuna 66% (67 450m  
/ 102660 km).

#### **Voimassaolevat rantakaavat eriteltynä (mukana kokonaismäärissä):**

Saunasalmen rantakaava: Rantaviivaa n. 4.1 km. Rantakaavassa on osoitettu 24 omaran-  
taista lomarakennusten rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkatiheys on 5,8 rakennuspaik-  
kaa/rantaviivakilometri, vapaata rantaa on 62 %.

Kangasjärven rantakaava: Rantaviivaa n. 2,5 km. Rantakaavassa on osoitettu rakennus-  
paikkoja 15, joista yksi omakotirakennusten rakennuspaikka ja loput lomarakennus-  
paikkoja. Rakennuspaikkatiheys on 5,9 rakennuspaikkaa/rantaviivakilometri, vapaata  
rantaa on 59 %

## 1.4 MAANKÄYTÖLLISET ALUEVARAUKSET

### 1.4.1 Ympärivuotinen asutus

Suunnittelualan asutus sijoittuu keskustaaajaman läheisille alueille ja edellä mainittuihin asutustihentymiin sekä toisaalta eripuolille suunnittelualuetta perinteisten maatalouteen kytkeytyvien asuinalueiden läheisyyteen.

Osayleiskaavassa on käytetty seuraavia asuinalueita koskevia kaavamerkintöjä:

#### **Asuntovaltainen alue (A-1)**

Alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja muille taajamatoiminnoille.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen.

#### **Maatilojen talouskeskuksen alue (AM)**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maatilan tai maatilojen talouskeskuksia varten.

Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi asuinrakennusta samaan pihapiiriin. Rakentamisessa noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Luku x osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

#### **Pientalovaltainen asuntoalue (AP)**

Alue on tarkoitettu pääasiassa pientaloasumiseen.

Rakentamisessa noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Luku x osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

#### **Rantakaavan pientalovaltainen asuntoalue (AP-1)**

Alue on tarkoitettu pääasiassa pientaloasumiseen.

Alueella noudatetaan voimassa olevan rantakaavan määräyksiä. Luku x osoittaa rantakaavan mukaisen rakennuspaikkamäärän.

### 1.4.2 Loma-asutus

Loma-asutuksen ja siihen liittyvän matkailun kytkeytyminen perinteiseen maatalouden kulttuuriympäristöön ja herkkään luontoon asettaa rakentamisen toteuttamistavalle erityisvaatimuksia.

Arvokkaaseen ympäristöön hyvin sovitettuna loma-asutuksella on oma tärkeä roolinsa perinteisen kulttuuriympäristön toimintojen monipuolistamisessa ja kehittämisessä.

Osayleiskaavan rantavyöhykkeellä loma-asuntoalueet on määritelty tavoiteasettelun ja mitoitusperusteiden pohjalta. Rakennusoikeuksien määrittelyssä on eri vyöhykekokonaisuuksien erityispiirteiden huomioinnin lisäksi huomioitu paikalliset olosuhteet pyrkien kantatilakokonaisuuksien ja maanomistajien kesken mahdollisimman tasapuoliseen kohteluun.

Rakennuspaikkojen sijoitteluun ja kaavamerkintöjen sisältöön ovat merkittävästi vaikuttaneet neuvottelut maanomistajien kanssa sekä toisaalta aluekohtaiset ympäristölliset lähtökohdat.

Uudet loma-asutuksen rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan luonnonpiirteet ja oleva rakentaminen huomioiden siten, että rakentamiselta vapaana säilyvät ranta-alueet muodostaisivat toiminnallisesti yhtenäisiä kokonaisuuksia. Usein uudet rakennuspaikat yhdessä jo olevien rakennuspaikkojen kanssa muodostavat yhtenäisiä rakentamisalueita. Toisaalla luonnon ja maiseman piirteet huomioiden rakentamisalueet on usein esitetty pienipiirteisimpinä, jopa yhden rakennuspaikan alueina.

Rakentamisalueiden sijoittamisessa on pyritty rytmittämään maisemasta, luonnosta, perinteisestä kulttuurista ja rakentamisesta koostuvat elementit kokonaisuuden kannalta mielekkäällä tavalla.

Pääsääntöisesti osayleiskaava sisältää omarantaisia loma-asuntoalueita. Osalla suunnittelualuetta, lähinnä kyläkeskusten ja jo olevien asutusten yhteydessä, sallitaan myös ympärivuotinen asuminen. Oleva rakennuskanta huomioiden on kaavaratkaisuilla tuettu maankäytöllisesti yhtenäisiä aluevarauksia. Tällöin on pyritty siihen, etteivät esim. asutus ja mökkeily ”sekoitu” häiritsevästi toisiinsa.

Osayleiskaavassa on käytetty seuraavia loma-asutusta koskevia kaavamerkintöjä:

### **Loma-asuntoalue (RA)**

Alue on tarkoitettu pääasiassa loma-asumiseen.

Rakentamisessa noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Luku x osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

### **Rantakaavan loma-asuntoalue (RA-1)**

Alue on tarkoitettu pääasiassa loma-asumiseen.

Alueella noudatetaan voimassa olevan rantakaavan määräyksiä. Luku x osoittaa rantakaavan mukaisen rakennuspaikkamäärän.

### **Matkailupalvelujen alue (RM)**

Alue on tarkoitettu pääasiassa matkailu- ja lomakeskuksille, lomakylille, hotelleille ja muille matkailua palveleville toimintoille.

Alueen rakennusoikeudet määritellään tarkemmalla suunnitelmalla, esim. ranta-  
asemakaavassa.

### 1.4.3 **Palvelujen ja hallinnon alueet**

Palvelujen ja hallinnon alueena on osoitettu Uurtajan ympäristö Uurassa.

#### **Palvelujen ja hallinnon alue (P)**

Alue on varattu julkisille ja yksityisille palveluille.

### 1.4.4 **Virkistysalueet**

Keskustaaajaman edustalla olevaan Putikon saaristoon on osoitettu virkistysaluetta.

#### **Lähivirkistysalue (VL)**

Alue on tarkoitettu pääasiassa päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen. Alueelle saa rakentaa vain yleistä virkistäytymistä palvelevia rakennuksia. Rakentamistoimenpiteillä ei saa olennaisesti muuttaa alueen luonnonympäristöä.

Lisäksi kaavassa on osoitettu yleisesti käytettäviä uimapaikkoja.

### 1.4.5 **Rakennussuojelu ja muinaismuistokohteet**

Rakennetun ympäristön kannalta kaavassa on tuotu esille lähtökohdissa luetellut kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja tiedossa olevat muinaismuistokohteet. Kaavatyön aikana on nostettu esiin aiemmin inventoimattomia kohteita sekä tehty täydentävää muinaismuistoinventointia.

Rakennusten ja toisaalta arvokkaiden ympäristökokonaisuuksien huomioinnin tarkoituksena on turvata monimuotoinen ja eri aikakausista kertova kulttuuriympäristö.

#### **Suojeltava rakennus (sr-kohdemerkintä)**

Historiallisesti/kulttuurihistoriallisesti/rakennustaiteellisesti/kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. (kohdenumero viittaa kaavaselostukseen).

#### **Suojeltava rakennusryhmä (sr-osa-aluemerkintä)**

Historiallisesti/kulttuurihistoriallisesti/rakennustaiteellisesti/kyläkuvan kannalta arvokas rakennusryhmä tai pihapiiri, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin.

#### **sr-kohdemerkintä ja sr-osa-aluemerkintä:**

Purkamisesta ja muutostöistä on pyydetty lausunto alueelliselta ympäristökeskukselta ja museoviranomaiselta.

Rakennuspaikalla sijaitsevan kohteen olemassa oleva kerrosala katsotaan rakennuspaikan ylimääräiseksi rakennusoikeudeksi, mikäli rakennukset eivät sovellu asumiseen, loma-asunnoksi tai talousrakennuksiksi.

SR -merkinnällä (kohde tai osa-alue) on osayleiskaavassa osoitettu seuraavat kohteet:

|     |                    |  |
|-----|--------------------|--|
| 97  | <b>Jokiranta</b>   | R<br>1800-luvun lopulla rakennettu asuinrakennus näkyvällä paikalla joen rannassa. Uittohistoriaa.   |
| 111 | <b>Korsu</b>       | R<br>Kookas, vuonna 1907 tehty asuinrakennus Kiehimänjoen rannalla. Tilan alkuperäisistä rakennuksista on jäljellä asuinrakennus ja neliosainen iso aitta.   |
| 125 | <b>Rauhala</b>     | R<br>Harmaa, hirsirakennuskokonaisuus Kiehimänjoen rantatörmällä. Rakennukset 1900-luvun alusta.   |
| 127 | <b>Minkkilä</b>    | R<br>Uuran entinen kansakoulu Kiehimänjoen rantatöyrällä. Rakennettu vuonna 1913.  |
| 128 | <b>Uurtaja</b>     | R<br>Suojeluskuntatalo, rakennettu v. 1929.  |
| 129 | <b>Harju</b>       | R<br>Vanha asuinpaikka Kiehimänjoen rannalla peltoaukealla. Asuinrakennus 1870-luvulta. Kaksi aittaa; 1800-luvulta ja 1900-luvun alusta.   |
| 130 | <b>Etelälahti</b>  | R<br>Yksittäinen tila Kangasjärven rannalla. Päärakennuksena vanha torppa, jonka pirttiosa on vuodelta 1895. Kamariosa 1940-luvulta. Pihapiirissä lisäksi pieni navettarakennus ja sauna.  |
| 131 | <b>Toivola</b>     | R<br>Vanha asuinpaikka ja toimiva maatila Pajulammen rinteellä. Tilan rakennukset on uusittu, ainoastaan vanha aitta 1800-luvulta on jäljellä entisestä.   |
| 132 | <b>Valkeinen</b>   | R<br>1600-luvulta asti tunnettu asuinpaikkana. Tilan rakennuksen ovat aikaisemmin sijainneet lähempänä rantaa Pajulammen niemessä. Asuinrakennuksen pirtti on siirretty paikalle 1875 ja kamariosa rakennettu 1800-luvun lopulla. Lisäksi kolme vilja-aittaa 1800-1900-luvuilta ja 1800-luvulla rakennettu neliosainen rakennus, jossa kaksi tallia, aitta sekä luhti. |
| 133 | <b>Lamminniemi</b> | R<br>Samassa pihassa Valkeisen tilan rakennusten kanssa. Molempien tilojen päärakennukset on rakennettu 1800-luvun lopulla. Tilan pirtti on siirretty Paltamoon 1950-luvulla, alkuperäisestä on jäljellä entinen sali ja kaksi kamaria. Kesäasunto.  |
| 134 | <b>Viertola</b>    | R<br>Viertola on lohkaistu Lamminniemen tilasta, josta paikalla olevat vanhat rakennukset on siirretty. Jäljellä on 1840-luvulta oleva riihi sekä 1900-luvun alusta hirsiset talli ja vilja-aitta. Uusi asuinrakennus on vuodelta 1967.  |
| 198 | <b>Harrila</b>     | R, H<br>Aivan Leppikosken voimalaitoksen yläjuoksulla, rannan tuntumassa sijaitseva Kajaani-yhtiön huvila 1920-luvulta. 1950-luvulla muutettu  |

|            |                                |   |
|------------|--------------------------------|---|
|            |                                | asutustilaksi, jolloin rakennettu navettarakennus. Pihapiirissä lisäksi aittarakennus.  |
| <b>199</b> | <b>Leppikosken voimalaitos</b> | Leppikosken voimalaitos asuinalueineen on 1960-luvun alusta. Leppikosken rakennukset edustavat samaa korkealaatuista voimalaitos arkkitehtuuria kuin muutkin Oulujoen voimalaitokset, joiden rakentamiseen myös Emäjoen voimalaitokset kuuluvat. Maakunnallisesti merkittävä kohde. |
| <b>200</b> | <b>Kunnas</b>                  | ei inventointitietoa  |
| <b>202</b> | <b>Autioniemi</b>              | ei inventointitietoa  |
| <b>203</b> | <b>Viitala</b>                 | ei inventointitietoa  |
| <b>204</b> | <b>Kilpelä</b>                 | ei inventointitietoa  |
| <b>205</b> | <b>Seppälä</b>                 | ei inventointitietoa  |
| <b>207</b> | <b>Yli-Pitkälä</b>             | ei inventointitietoa  |

Kohteet 201 (Rytiniemi) ja 206 (Rantakaarre) on poistettu listasta aluearkkitehdin tarkistusten myötä.



**Muinaismuisto (sm)**

Muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Maankäyttösuunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston tai Kainuun Museon kanssa.

Alueelle sijoittuu 25 inventoitua muinaismuistoa, joista Autioniemen kohde on maakunnallisesti merkittävä.

|    |                      |                          |
|----|----------------------|--------------------------|
| 2  | <b>Kempele</b>       | Kivikautinen asuinpaikka |
| 3  | <b>Päätalo</b>       | Kivikautinen asuinpaikka |
| 4  | <b>Virtalahti</b>    | Kivikautinen asuinpaikka |
| 5  | <b>Kaarre</b>        | Kivikautinen asuinpaikka |
| 6  | <b>Koivuniemi</b>    | Kivikautinen asuinpaikka |
| 7  | <b>Leppikoski</b>    | Kivikautinen asuinpaikka |
| 8  | <b>Paavola</b>       | Kivikautinen asuinpaikka |
| 9  | <b>Ruutinlampi</b>   | Kivikautinen asuinpaikka |
| 10 | <b>Tuokkila</b>      | Kivikautinen asuinpaikka |
| 11 | <b>Välitalo</b>      | Kivikautinen asuinpaikka |
| 12 | <b>Peltola</b>       | Kivikautinen asuinpaikka |
| 13 | <b>Alila</b>         | Kivikautinen asuinpaikka |
| 14 | <b>Autioniemi</b>    | Kivikautinen asuinpaikka |
| 16 | <b>Putkonsaari S</b> | Kivikautinen asuinpaikka |
| 17 | <b>Putkonsaari N</b> | Kivikautinen asuinpaikka |
| 18 | <b>Tihilänranta</b>  | Kivikautinen asuinpaikka |
| 24 | <b>Putkonsaari 3</b> | Kivikautinen asuinpaikka |
| 25 | <b>Putkonsaari 4</b> | Kivikautinen asuinpaikka |
| 26 | <b>Putkonsaari 5</b> | Kivikautinen asuinpaikka |
| 27 | <b>Uvanniemi 2</b>   | Kivikautinen asuinpaikka |
| 28 | <b>Uvanniemi 3</b>   | Kivikautinen asuinpaikka |
| 29 | <b>Uvanniemi 1</b>   | Kivikautinen asuinpaikka |
| 31 | <b>Uuranperä 1</b>   | Kivikautinen asuinpaikka |
| 32 | <b>Uuranperä 2</b>   | Kivikautinen asuinpaikka |
| 33 | <b>Niskala</b>       | Kivikautinen asuinpaikka |

Kaavatyön yhteydessä on tehty täydentävää muinaismuistoinventointia. Alueelle sijoittuvat ja inventoinneissa mainitut kohteet Kitusenmutka (nro 1) , Kurolanvaara (nro15) ja Putkonsaari 6 (nro 30) ovat tuhoutuneet, eivätkä ole listauksessa mukana.

### **Tervahauta (th)**

Alueelle sijoittuu kahdeksan inventoitua tervahautaa. Tervahaudat on huomioitu rakennuspaikkojen sijoituksessa.

## **1.4.6 Arvokkaat luontoalueet**

### **Mahdollinen liito-oravien elinympäristön raja (e-1)**

Rakennus- ja metsähoitotoimenpiteet alueella on suoritettava siten, etteivät ne vaaranna liito-oravien pesimis-, ruokailu- ja liikkumismahdollisuuksia. Maisemaa muuttava toimenpide edellyttää maisematyölupaa (MRL 128 §). Mahdollinen liito-oravien esiintyminen alueella tulee selvittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Mikäli rakennuslupaa haettaessa liito-oravan todetaan pesivän tai liikkuvan alueella, rakennuslupa voidaan evätä tai rakennushanke voidaan edellyttää toteutettavaksi viranomaisten ohjeiden mukaisesti siten, ettei se heikennä liito-oravien elinolosuhteita.

## **1.4.7 Maa- ja metsätalousalueet**

Suurin osa suunnittelualueesta on metsätalousaluetta. Ranta-alueilla vuorottelevat avoimet pellot ja metsäsaarekkeet muodostavat monin paikoin maisemallisesti mielenkiintoisia kokonaisuuksia.

Osayleiskaavassa maa- ja metsätalousalueet on jaoteltu nykyisen käyttötarkoituksensa mukaan joko pelto- tai metsäalueisiin.

Mikäli alueilla on merkitystä ulkoilun kannalta tai alueilla on maisemallisia tai muita ympäristöllisiä arvoja on ne tuotu aluevarauksissa ja kaavamerkintöjen sisällöissä esille.

Osayleiskaavassa on ympäristölliset ym. seikat huomioiden osoitettu kaavamääräyksiltään erityyppisiä maa- ja metsätalousalueita seuraavasti:

### **Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

MRL 43.2 §:n perusteella määrätään, että alueella saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia ja että rakennuksia ei saa sijoittaa rantavyöhykkeelle. Alueen mahdollinen rantarakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty rakentamisen sallivalle alueelle (AM-, A-1-, AT-, AP-, RA- ja RM-alueille).

### **Maatalousvaltainen alue (MT)**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouden harjoittamiseen.

MRL 43.2 §:n perusteella määrätään, että alueella saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia ja että rakennuksia ei saa sijoittaa rantavyöhykkeelle. Alueen mahdollinen rantarakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty rakentamisen sallivalle alueelle (AM-, A-1-, AT-, AP-, RA- ja RM-alueille).

#### **Maisemallisesti arvokas viljelyalue (MA)**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouden harjoittamiseen. Alue tulisi mahdollisuuksiensa mukaan pitää keskeisiltä osin avoimena ja viljelyskäytössä.

MRL 43.2 §:n perusteella määrätään, että alueella saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia eikä niitä saa sijoittaa rantavyöhykkeelle. Alueen mahdollinen rantarakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty rakentamisen sallivalle alueelle (AM-, A-1-, AT-, AP-, RA- ja RM-alueille).

#### **Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU)**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueen ulkoilu- ja virkistysarvot tulisi ottaa huomioon kaikessa alueella tapahtuvassa toiminnassa.

MRL 43.2 §:n perusteella määrätään, että alueella saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia eikä niitä saa sijoittaa rantavyöhykkeelle. Alueen mahdollinen rantarakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty rakentamisen sallivalle alueelle (AM-, A-1-, AT-, AP-, RA- ja RM-alueille).

#### **Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen, missä on kuitenkin erityisesti huomioitava alueella olevat ympäristöarvot.

MRL 43.2 §:n perusteella määrätään, että maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa. MRL 43.2 §:n perusteella määrätään, että alueella saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia eikä niitä saa sijoittaa rantavyöhykkeelle. Alueen mahdollinen rantarakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty rakentamisen sallivalle alueelle (AM-, A-1-, AT-, AP-, RA- ja RM-alueille).

MU- ja MY-alueita koskien ohjeena todettakoon lisäksi, että alueen metsänhoidossa tulee noudattaa yksityismetsälain määräyksiä. Pinta-alaltaan alle 3 ha:n uudistushakkuut, kasvatushakkuut, nuoren metsän kunnostus sekä vanhojen ojien perkaus ja tiestön perusrasparannustoimenpiteet ovat MRL:n 128 §:ssä tarkoitettuja vaikutuksiltaan vähäisiä toimenpiteitä, eivätkä siten edellytä maisematyölupaa.

### **1.4.8 Liikenne**

Tiestön osalta osayleiskaavassa on osoitettu olevat päätieyhteydet. Lisäksi on osoitettu ohjeellisina pääsytieyhteydet mm. rantarakennuspaikoille.

Yhdystiet Uvantie, Uurantie, Saunasalmentie ja Leppikoskentie ja kattava yksityistieverkosto, vesiväylät sekä useat rantautumispaikat mahdollistavat toimivan ja sujuvan liikkumisen maankäytöllisesti monipuolisessa kokonaisuudessa.

Tieverkoston ja reitistöjen ylläpitämisellä ja palveluvarustuksen kehittämällä osaltaan luodaan puitteet myös muun maankäytön kehittymiselle.

#### **Vesiliikenteen alue (LV)**

Alue on tarkoitettu venevalkamaa, venesatamaa ja vesiliikenteen tarvitsemia palveluja ja rakenteita varten.

Rakennettaessa saareen tai alueelle, jonne ei voida järjestää tieyhteyttä, tulee rakennusluvun hakijan osoittaa ennen luvan myöntämistä käyttökelpoinen venevalkama, johon hakijalla on käyttö- tai rasiteoikeus.

Kaavassa on osoitettu mm. saarien mökkiläisiä palvelevia veneiden pitopaikkoja. Saman tilan saaripalstan rakennuspaikkoja varten on pyritty osoittamaan veneiden pitopaikka tilan mannerpalstalta.

### **1.4.9 Erityisalueet**

Rantaosayleiskaavassa on käytetty seuraavaa erityisalueita koskevaa merkintää:

#### **Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)**

Yhdyskuntateknisen huollon alueena on merkitty Leppikosken voimalaitos patoineen.

Leppikosken voimalaitoksen vaikutusalueeseen liittyviä osa-aluemerkintöjä ovat lisäksi:

#### **Vyörymävaara-alue (vy)**

Padon murtumatilanteessa äkillisen vedenpinnan laskusta johtuva vyörymävaara.

#### **Tulva-aallon vaara-alue (va)**

Padon murtumatilanteessa syntyvän tulva-aallon vaara.

Kaava-alueelle sijoittuu lisäksi pohjavesiesiintymiä:

#### **Pohjavesialue (pv-x)**

Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden pilaantumista tai likaantumista. Pohjaveden pinnan yläpuolelle tulee jättää vähintään 4 m paksuinen suojakerros erilaisten maankaivu- ja rakennustoimenpiteiden yhteydessä. Alueelle rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjave-

den muuttamiskielto) ja ympäristösuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Metsänkäsittelyssä noudatetaan pohjoisten metsäkeskusten laatimia Pohjois-Suomen metsänhoitosuosituksia. Uudisrakentaminen pohjavesialueelle edellyttää jätevesien käsittelymenetelmälle ympäristöviranomaisen hyväksymisen.

Indeksi x kertoo pohjavesialueen luokan.

## **1.5 OSAYLEISKAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET**

### **1.5.1 Rakentaminen, maisemanhoito ja jätevesien / jätteiden käsittely**

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennustenkorkeus- asemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Jätevesien käsittely on toteutettava talousjätevesiasetuksen ja kunnan rakennusjärjestyksen edellyttämällä tavalla.

Tämä yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Tämä tarkoittaa, että yleiskaavaa voidaan käyttää kaava-alueen rakennuslupien myöntämisen perusteena maatilojen talouskeskuksen alueella (AM), pientalovaltaisella alueella (AP) sekä loma-asuntoalueella (RA).

## 2 YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

### 2.1 YLEISTÄ

Kaavasta aiheutuvien vaikutusten arvioinnin yhtenä tarkoituksena on tukea osayleiskaavan päätöksentekoprosessia. Toisaalta vaikutustarkastelu on ohjannut suunnitteluratkaisuja ja toiminut siten myös perusteena kaavan maankäytöllisille aluevarauksille ja kaavamerkintöjen sisällöille.

Maanomistajien ja eri intressitahojen sekä suunnittelijan välisen osallistuvan suunnittelun ja edelleen vaikutusten arviointien kautta pyritään eheyttämään ja kehittämään suunnittelualan maankäytöllistä ja toiminnallista kokonaisuutta sekä välttämään nykyrakennetta hajottavia suunnitteluratkaisuja.

Perustieto- ja tavoitevaiheessa Kiehimänjoen ja Iijärven ympäristön nykytilannetta on tarkasteltu mm. rakennetun ympäristön, luonnonympäristön ja sosiaalisten olojen kannalta. Tällöin on maanomistajilta myös tiedusteltu näkemyksiä ja toiveita omistamiensa alueiden maankäytön suhteen.

Suunnittelutyön pohjaksi määritellyillä tavoitteilla - ennen kaikkea toiminnallisen kokonaisuuden hahmottamisella - on pyritty ohjaamaan suunnitteluratkaisuja siten, että yksittäisten maankäytöllisten aluevarausten vaikutukset olisivat mahdollisimman myönteisiä suunnittelualueelle ominaisten voimavarojen hyödyntämisen kannalta.

Osayleiskaava ratkaisu toteuttaa suunnittelualan kannalta huomioitavia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Aluerakenteen osalta mm. matkailun kehittämisessä tukeudutaan alueen luontaisiin voimavaroihin. Samoin matkailun kehittämisen ohella uudet haja-asutusluonteiset asuinpaikat sijoittuvat keskustajaman vaikutusalueelle ja siten tukeutuvat olevaan palvelurakenteeseen. Inventoidut kulttuuri- ja luonnonarvot on myös huomioitu kaavaratkaisussa. Samoin liikenneverkoston osalta tukeudutaan oleviin verkostoihin.

Osayleiskaava on laadittu huomioiden eri intressitahoilta (maanomistajat, alueen asukkaat ja mökkiläiset, eri viranomaiset) suunnitteluprosessin aikana saatu palaute. Kaikilta osin eri tahojen toiveita ei ole täysin voitu toteuttaa. Osayleiskaavaratkaisulla on pyritty sovittamaan maankäyttö kokonaisuutena huomioiden siihen kohdistuvat eri intressinäkökulmat.

### 2.2 YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

#### 2.2.1 Luonnonympäristö

Yleiskaavaratkaisu säilyttää suunnittelualan luonto- tai ympäristöarvoja. Luonnonympäristöön kohdistuvia mahdollisesti haitallisia vaikutuksia on pyritty minimoimaan rakennuspaikkojen siirtämisellä pois herkemmiltä rantaosilta. Säilytettäväksi tarkoitettujen ympäristöjen osoittaminen kaavassa käyttötarkoitukseensa sopivilla merkinnöillä.

### 2.2.2 Maisema ja kulttuuriympäristö

Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset, pihapiirit ja miljööt on osoitettu yleiskaavakartalla säilytettäväksi ympäristöiksi tai suojeltaviksi rakennuksiksi. Tarkemmilla kaavamääräyksillä pyritään säilyttämään ympäristön keskeiset arvot.

### 2.2.3 Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Kesämökkiasutus on tasaisesti levittäytynyt koko suunnittelualueelle paikoitellen tiheänä. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin olevien yhteyteen.

Osoitetut uudet vakituisen asumisen rakennuspaikat tukeutuvat jo toteutuneeseen vakituisen asutukseen ja vahvistavat sitä.

Rakennetun ympäristön arvokkaat kohteet ja miljööt on huomioitu kaavassa ja pyritty osoittamaan niille säilyvyyttä ja jatkokäyttöä turvaavat kaavamerkinnot sekä riittävät ja edustavat suoja-alueet.

Tieyhteydet alueen eri osiin ovat jo vanhastaan yleisesti ottaen hyvät. Kattava alempiasteinen tieverkko vähentää päätieverkkoon suoraan kohdistuvia liikennepaineita. Uudet rannoille johtavat pääsytietyt tukeutuvat pääsääntöisesti oleviin yhdys- ja kokoojateihin ja liittymiin, jolloin uuden ranta-asutuksen vaikutus liikenteeseen on melko vähäinen.

## 2.3 YHDYSKUNTATALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Yleisesti ottaen uudesta rakentamisesta aiheutuu myönteisiä taloudellisia vaikutuksia yhdyskunnalle mm. rakennusalan työllisyyden parantumisen, hyödykkeiden kysynnän kasvun ja verotulojen lisääntymisen muodossa.

## 2.4 SOSIAALISET VAIKUTUKSET

Kaavoituksessa on pyritty myönteisiin sosiaalisiin vaikutuksiin toisaalta osallistuvalla, tasapuolisella suunnittelulla ja toisaalta huomioimalla kaavaratkaisussa yksityisten maaomistajien edun lisäksi myös kaikkien yksilöiden rannankäyttötarpeet ja -toiveet.

Maanomistajia on kohdeltu tasapuolisesti käyttäen rakennusoikeuden mitoituksessa yhtenäisiä mitoituserusteita ja kantatilatarkastelua. Suunnittelun eri vaiheissa on sekä maanomistajia että asukkaita kuultu eri tavoin ja saadut mielipiteet on otettu huomioon.

Uusi rakentaminen on pääsääntöisesti sijoitettu olevan yhteyteen, mikä lisää asukkaiden sosiaalista kanssakäymistä ja turvallisuuden tuntua.

Jokamiehenoikeudet mahdollistava ja kaavassa osoitettuihin retkeily- ja virkistysalueisiin sekä kohteisiin perustuva maankäyttö takaa virkistysmahdollisuudet myös niille, jotka eivät omista rantaan rajoittuvia kiinteistöjä.



### 3 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

#### 3.1 OSAYLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET

Osayleiskaavan asema rakentamista ohjaavien säännösten hierarkiassa on kaavan käsittelyasteesta riippuen seuraava:

1. Maankäyttö- ja rakennuslain säädökset
2. Rakennusasetuksen säädökset
3. Detaljikaavat (asema- ja ranta-asemakaavat)
- 4. Oikeusvaikutteinen yleiskaava (v. 2000 alusta)**
5. Rakennusjärjestys
6. Vahvistettu seutukaava / maakuntakaava
7. Oikeusvaikutukseton yleiskaava
8. Muut suunnitelmat

Rakennusjärjestyksen määräykset jäävät voimaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella mikäli ne eivät ole ristiriidassa yleiskaavamääräysten kanssa, jolloin yleiskaavamääräykset ohittavat rakennusjärjestyksen.

Hiehimänjoen ja Iijärven ympäristön osayleiskaava on laadittu siten, että rakentaminen osayleiskaavan mukaisilla rakennuspaikoilla voidaan toteuttaa suoraan osayleiskaavan pohjalta. Sijainniltaan osayleiskaavan rakennuspaikat ovat likimääräisiä. Rakennuspaikan tarkka sijainti määritellään viimeistään rakennuslupaa haettaessa.

Tämä osayleiskaava tullaan hyväksymään kunnanvaltuustossa oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

Uuden luonnonsuojelulain (1.1.1997) myötä tuli muutoksia myös mm. rakennuslakiin, johon otettiin mm. myös rantavyöhykettä koskeva uusi rakentamisrajoitus. Rantarakentamista koskeva säännös sisällytettiin rakennuslain 6a §:ään.

Vanhan rakennuslain 6a §:n mukaan vesistön (vesistön määritelmä on sama kuin vesilain 1 luvun 1§:n 2 momentissa) rantavyöhykkeelle ei pääsääntöisesti saa ilman vahvistettua yleiskaavaa tai rakennuskaavaa tai rantakaavaa tai alueellisen ympäristökeskukseen myöntämää poikkeuslupaa, rakentaa uudisrakennusta (paitsi maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamisen tarpeisiin liittyvää, maanpuolustuksen tai rajavalvonnan taikka merenkulun tarpeisiin liittyvää tai ennen 1.1.1997 olevaan asuinrakennukseen liittyvän saunarakennuksen rakentamista). Rajoitus koskee kaikkia uudisrakennuksia, vaikka niiden rakentaminen ei vaatisikaan rakennuslupaa.

Vain sellainen yleiskaava, joka on laadittu riittävän yksityiskohtaiseksi niin, että rakentaminen on selvitetty ja osoitettu tilakohtaisesti ja niin että rakentamattomaksi jäävien ranta-alueiden säilyminen rakentamattomana on turvattu syrjäyttää rantarakentamisrajoituksen. Rantaosayleiskaavaan on sisällytettävä määräys, jossa todetaan, että rakennusluvut osayleiskaavan mukaisille rantarakennuspaikoille voidaan myöntää ilman detaljikaavaa. Rantavyöhykettä ei ole laissa yksiselitteisesti määritelty. Rantavyöhykkeen laajuus jää tapauskohtaisesti ratkaistavaksi luonto-olosuhteiden edellyttämällä tavalla. Rantavyöhykkeenä on pidettävä aluetta, johon vesistön vaikutus ulottuu, ottaen huomioon maaston muodot ja muut ympäristölliset tekijät.

### 3.2 ALUEVARAUSTEN TOTEUTUS

Yleiskaavan tulee sisältää pääpiirteet alueen käyttämisestä eri tarkoituksiin, kuten asuamiseen, elinkeinotoimintaan, virkistykseen sekä liikennettä, vesihuoltoa ja muita yleisiä tarpeita varten.

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Matkailupalvelujen (RM) alueilla edellytetään osayleiskaavan toteuttamiseksi yleiskaavaa yksityiskohtaisempaa detaljisuunnitelmaa.

Osayleiskaavassa on yksiselitteisesti määritelty rantavyöhykkeelle sijoittuvien rakennuspaikkojen enimmäismäärä. Sijainniltaan osayleiskaavan rakennuspaikat ovat likimääräisiä. Rakennuspaikan tarkka sijainti määritellään rakennuslupaa haettaessa.

Maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla rantavyöhykkeen taustoilla rakentaminen toteutetaan haja-asutusrakentamisperiaatteiden mukaisesti.

Yleiskaava selkiyttää suojelu- ja virkistysalueiden ja muiden rakentamisen ulkopuolelle jäävien alueiden tulevaa maankäyttöä.

Osayleiskaava vaatii toteuttamistoimenpiteitä valtion eri viranomaisilta, kunnalta ja yksityisiltä maanomistajilta.

#### **Kunnan ja/tai valtion tärkeimmät toteuttamistoimenpiteet:**

- Venevalkamat, virkistysalueiden toteuttaminen, reitistöt ja jätehuoltopisteiden perustaminen (kunta, yksityiset, valtio)
- Rakennuslupamenettely (kunta)
- Muu toteuttaminen kuuluu pääsääntöisesti maanomistajille.

## 4

**OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET**

Osayleiskaavaprosessin keskeiset suunnittelu- ja käsittelyvaiheet:

- Osayleiskaavasuunnittelu käynnistettiin aloituskokouksella 25.6.2003.
- Luontoselvitys tehtiin olemassa olevaan tietoon nojautuvana syksyllä 2003. Luontoselvitystä täydennettiin maastokäynnein kesällä 2004.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 18.8.2003.
- Maanomistajien ja muiden osallisten näkemyksiä ja toiveita suunnittelun lähtökohdiksi tiedusteltiin kirjallisella kyselyllä loppusyksyllä 2003.
- Suunnittelutyöryhmä on kokoontunut kolmesti vuoden 2004 puolella: 18.2.2004, 17.9.2004 ja 1.10.2004:
  - 18.2. käsiteltiin lähtötietoja ja alustavaa mitoitusta
  - 17.9. tarkennettiin mitoitusta ja esiteltiin valmistuneet luonto- ja liito-oravaselvitykset.
  - 1.10. käsiteltiin alustavaa kaavaluonnosta
- Maanomistajien vastaanottopäivä pidettiin kunnanvirastolla 14.12.2004
- Suunnittelutyöryhmä kokoontui käsittelemään mitoituksen tarkistusta 26.1.2005
- Kaavaluonnos on valmisteltu kunnan muodostaman suunnittelutyöryhmän ohjauksessa.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 23.2.-24.3.2005 Paltamon kunnanvirastossa.
- Suunnittelutyöryhmä on kokoontunut 29.4.2005.
- Viranomaisneuvottelu kaavaluonnokseen tulleiden lausuntojen ja muistutusten vastineista järjestettiin 13.5.2005.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 25.7.-25.8.2005 Paltamon kunnanvirastossa.
- Suunnittelukokous ja viranomaisneuvottelu vastineista pidettiin molemmat 27.10.2005.
- Paltamon kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan 12.12.2005 § 329.
- Paltamon kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan oikeusvaikutteisena \_\_.\_\_.\_\_\_\_ §  
—

Jyväskylässä ja Oulussa kesäkuun 13. päivänä 2005

Tarkistukset 5.12.2005 ja 31.12.2005

**MAA JA VESI OY**

Jyväskylän ja Oulun aluetoimistot



Ilkka Jalkanen

DI, projektipäällikkö



Mika Heikkilä

arkkitehti