

PALTAMON KUNTA PUJONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS JA LAAJENNUS

LUONNOS 29.8.2023
EHDOTUS ... 202 ...
KUNNANVALTUUSTO HYVÄKSYNYT ... 202 ... § ..



www.kimmokaava.fi kimmo.mustonen@kimmokaava.fi

KK

KIMMOKAAVA

KIMMO MUSTONEN DI(YKS 124)
KITKANTIE 34 F 40
93600 KUUSAMO

0400 703 521

Y-tunnus 1490816-7, alv-rek

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2. Asemakaava	4
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	4
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Muinaisjäännökset	9
3.1.5 Maanomistus	13
3.2. Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1. Osalliset	21
4.3.2. Vireilletulo	21
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	22
4.4. Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet	22
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet	23
4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi	23
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet	23
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	23
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1. Kaavan rakenne	23
5.1.1. Mitoitus	23
5.1.2. Palvelut	24
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3. Aluevaraukset	24
5.3.1. Korttelialueet	24
5.3.2. Muut alueet	24
5.4. Kaavan vaikutukset	25
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
Vaikutukset talouteen	26
Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen	26
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	26
Vaikutukset kulttuuriin	27
Muut kaavan merkittävät vaikutukset	27
5.5. Ympäristön häiriötekijät	27
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5.7. Nimistö	27
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus	29
6.3. Toteutuksen seuranta	29

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

PALTAMON KUNTA
PUJONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVAN LAATIJA:

DI (MAANMITTAUS, YKS 124) KIMMO MUSTONEN
KIMMOKAAVA
OS. KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO
0400 703 521
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi

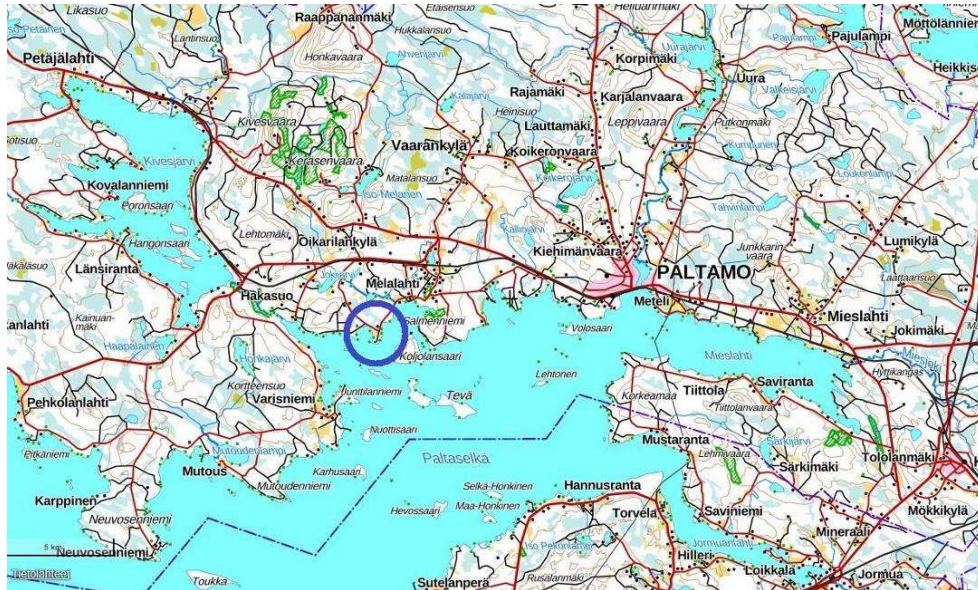
KAAVAN VIREILLETULO:

- KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS MUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ
26.9.2023 § 167
- VIREILLETULOILMOITUKSEN KUULUTUS 1.11.2023
- OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ 1.11.2023 AL-
KAEN

KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO (=KAAVALUONNOS) NÄHTÄVILLÄ MRA 30 §
MUKAISESTI 1.11.-1.12.2023
- KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS EHDOTUKSEN ASETTAMISESTA NÄHTÄ-
VILLE ... 2023 § ...
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ MRA 27 § MUKAISESTI ... 202 ...
- PALTAMON KUNNANVALTUUSTO HYVÄKSYNYT .. 202 .. § ...

Valokuvat: Kimmo Mustonen 5.5.2023 ja 8.7.2023



Kuva 1 Muutosalueen yleispiirteinen sijainti (Kartta: Maanmittauslaitos, Karttapaikka 4.5.2023)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta keväällä 2023. Voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennusoikeus ei maanomistajan suunnitelmiin riitä. Työn aluksi selvitettiin varsin laajan alkuperäisen kaavan osalta Pujoniemen osa-alueen maanomistajien kiinnostus kaavan muuttamiseen. Alueen laajuus muotoutui tarpeiden perusteella. Kaavan luonnostelu alkoi kyselyn, maastokäyntien ja lähtöaineiston hankinnan jälkeen v. 2023 kesällä. Kaavan laajentuminen on teknistä laatua ja johtuu lähinnä rantaviivan erilaisesta tulkinnasta ja rajojen tarkemmista mitauksista. Paltamon kunnanhallitus on 26.9.2023 § 167 päättänyt, että työ voidaan käynnistää ja valmisteluaineisto asettaa nähtäville.

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin Väylä –lehdessä 25.10.2023 ja kirjeillä lähialueen maanomistajille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on em. päivästä lähtien nähtävillä kaavan laatijan nettisivuilla www.kimmokaava.fi. Samalla oli kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) nähtävillä 25.10.-25.11.2023.

Paltamon kunnanhallitus päätti ... 202 ... § ... kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä ... 202 Paltamon kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan ... 202 ... §

2.2. Asemakaava

Ranta-asemakaavan muutos ja laajennus on laadittu Oulujärven rantayleiskaavan, aiempien ranta-asemakaavan muutosten ja kunnan rakennusjärjestyksen periaatteiden mukaisesti. Rakennuspaikat pysyvät pääosin paikoillaan. Yksi sisämaan rakennuspaikka lisätään rakennusluvalla toteutuneen tilanteen mukaisesti. Rajoissa huomioidaan tehty lohkomiset ja rajamerkkien mittaukset.

Alue on Paltamon keskustaajaman länsipuolella n. 10 km päässä linnuntietä.

Kaavan laatija on DI (maanmittaus, YKS124) Kimmo Mustonen Kuusamosta.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta täydennysrakentamisen ja vesihuollon osalta. Kaikki nykyiset rakennuspaikat on jo rakennettu, mutta lisärakentamiselle on tarvetta. Kajave Oy vastaa sähköhuollosta. Toteutuminen lähtee todennäköisesti liikkeelle varsin pian kaavan vahvistumisen jälkeen ainakin osalla rakennuspaikoista, koska maanomistajat ovat esittäneet muutoksen tekoa.

3. LÄHTÖKOHDAT

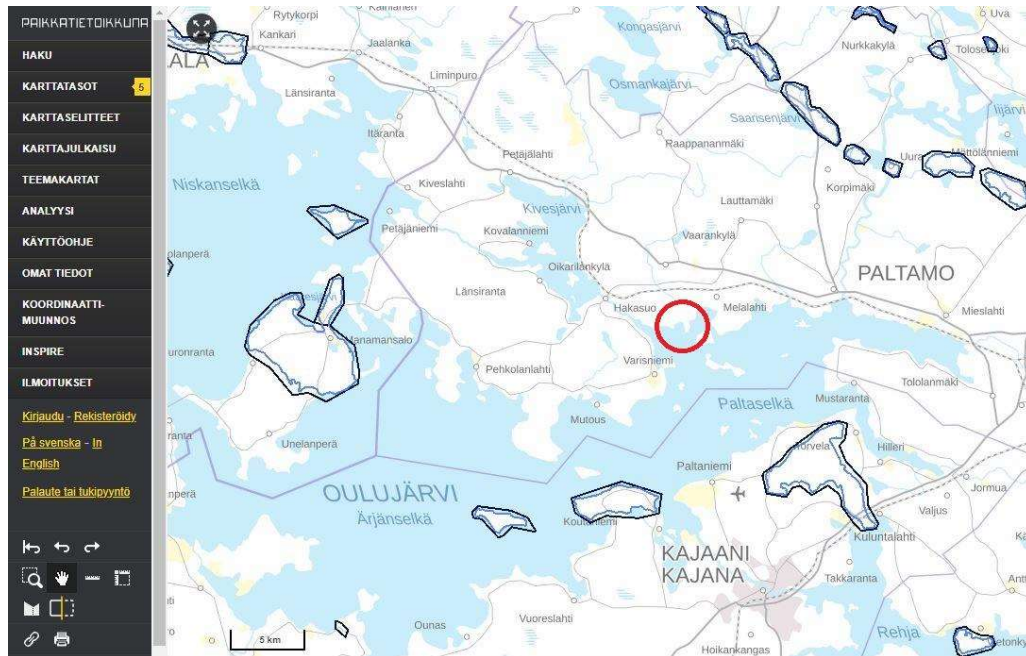
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on erinomaisesti lomarakentamiseen, pysyvään asumiseen ja työpaikoiksi soveltuvaa suuren Oulujärven rantaa. Ranta suuntautuu osittain etelään ja osittain itään. Puusto on hyvää ja rakentamiskelpoisuus erinomainen. Rannat ovat osittain kivikkoisia. Kaikki rakennuspaikat ovat jo toteutuneet, mikä osoittaa alueen sopivuuden ja kiinnostavuuden lomarakentamisalueena.

3.1.2 Luonnonympäristö

Lähes koko ranta-alue on harvennettua havupuuvaltaista sekametsää sisämaan osalta. Luonnon tärkeimmät piirteet selviävät selostuksen valokuvilta, ilmakuvilta ja kartoilta. Vesistö on suhteellisen puhdasvetinen, suuri järvi. Alue ei ole pohjavesialuetta. Lähimmät pohjavesialueet on oheisella kartalla.



Kuva 2 Pohjavesialueet lähistöllä. Kaava-alue punaisen ympyrän sisällä (Kartta: Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna 4.5.2023)

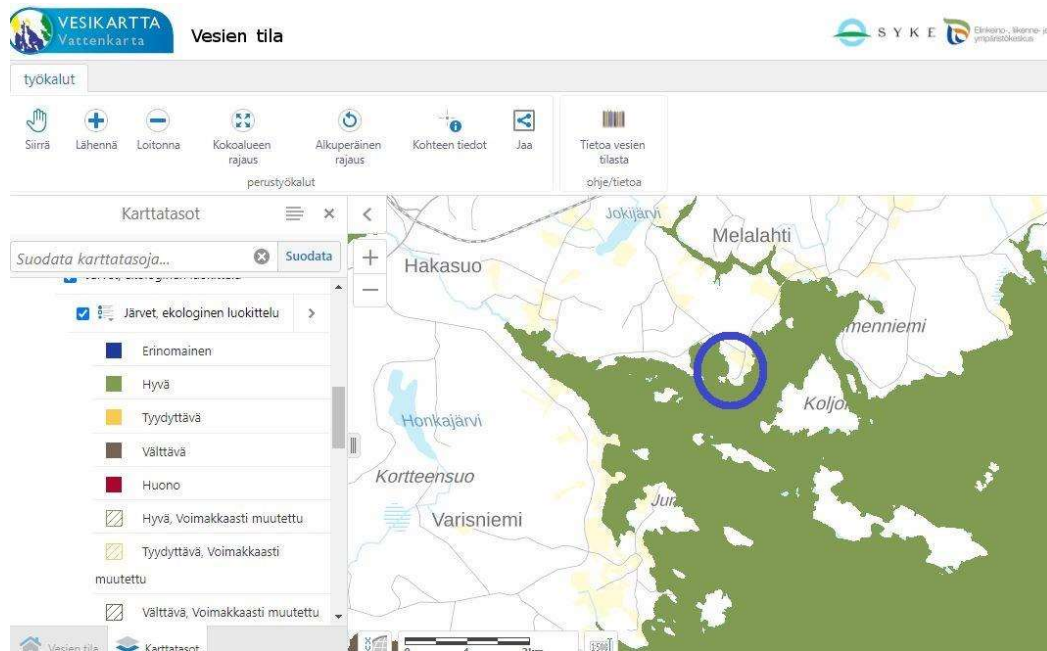
Järven vesi on varsin puhdasta vesistön suuren koon vuoksi. Viljeltyjen alueiden määrä on supistunut ja täten uusi kuormitus vesistöön on vähentynyt. Myös tehdaslaitosten, taajamien yms. jätevesien käsittely on tehostunut.

Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämän Suomen järviä koskeva ”Järviwiki” perustiedot Oulujärvestä ovat:

[illegible]

Kuva 3 Järviwikiin perustietoja Oulujärvestä

Suomen ympäristökeskuksen ”Vesikartta” -kartan mukaan Oulujärven laatu on hyvä.



Kuva 4 Oulujärven vedenlaatu SYKE:n Vesikartan mukaan on hyvä. Kaava-alue sinisen ympyrän sisällä (Kartta: Suomen ympäristökeskus, 4.5.2023)

Alueen metsälain mukaisten arvokkaiden elinympäristöjen ja luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisten erityisten luontotyyppien inventointi on tehty rantayleiskaavoituksen ja aiemman ranta-asemakaavoituksen yhteydessä useassa vaiheessa. Rantayleiskaavan inventoinneissa ei kaava-alueelta löydetty merkkejä liito-oravasta eikä alueella tai sen lähellä ole huomioitavia kasvilajien esiintymiä, suojelualueita, muinaismuistoja tai rakennusperintökohteita. Koska kaikki rakennuspaikat on jo toteutettu ja kyseessä on vain lisärakennusoikeutta mahdollistava kaava, ei uusien selvitysten laatiminen ole tarpeellista.

Alueen korkeussuhteita ja tasaisia pinnanmuotoja kuvaava Paikkatietoikkunan rinnevarjostokuva on ohessa.



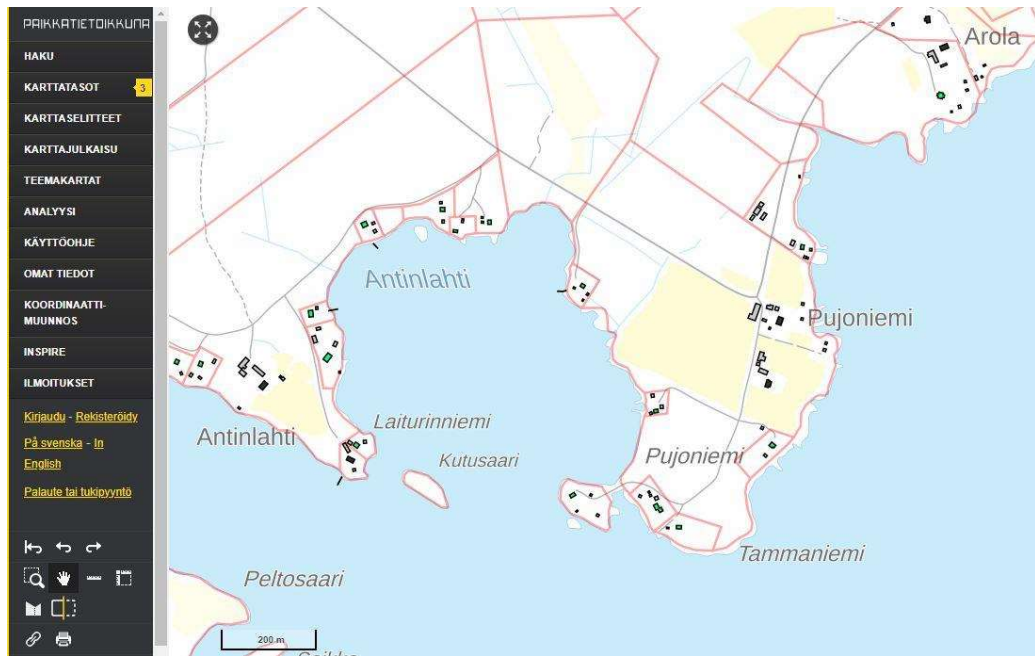
Kuva 5 Rinnevalovarjostokuva ja kiinteistöjaotus. Muutosalueet sinisten ympyröiden sisällä olevat kiinteistöt (Kartta: Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna, 18.7.2023)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavanmuutosalueella ovat kaikki rakennuspaikat jo rakennettu. Rakennustilanne selviää oheiselta kartalta ja kaavakartalta.

Vesijohto on alueella, mutta viemäriä ei ole. 20 kV sähkölinja ja muuntamot on alueen lähellä.

Oulujärven rantayleiskaavan ja maakuntakaavan selvitysten mukaan kaava-alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia, valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä maisema-alueita tai perinnemaisemia.



Kuva 6 Kaava-alueen ja sen lähistön rakennustilanne. (Kartta: Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna, 4.5.2023)





Kuva 7 Kaksi kuvaa kiinteistön 578-404-1-67 rakennuksista (Kuvat: Kimmo Mustonen 5.5.2023)





Kuva 8 Kiinteistön 578-404-1-66 rakennuskantaa (Kuvat: Kimmo Mustonen 5.5.2023)



Kuva 9 Kiinteistön 578-404-63-2 varasto- ja työtilarakennukset





Kuva 10 Kiinteistön 578-404-63-2 asuin- ja talousrakennuksia (Kuvat: Kimmo Mustonen 8.7.2023)

3.1.4 Muinaisjäännökset

Muutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöskohteita. Eteläisemmän osan lähellä on oheisessa kartassa esitetyt kohteet. Kaikki rakennuspaikat on jo rakennettu, käsiteltyjä alueita, joten uusien tutkimusten tekoa ei katsota tarpeelliseksi.

Paltamo
löytöpaikka
Pujoniemi 1000036562

Tyyppi: löytöpaikat
Ajoitus: rautakautinen
Paikkatieto: löytäjän ilmoittama koordinaatti
selite:

[← takaisin](#)

☒ Koordinaatit
☐ Kuvaus

Metallinetsinnässä on kesällä 2019 löytynyt soikealehtinen nuolenkärki 15 cm syvyydestä hiilen ja noen sekaisesta maasta. Samalta niemeltä on löytynyt myös veitsi (alakohde).

Alakohteet
käs in tehty rautaveitsi
Tyyp pi: löytöpaikat
Ajoitus: ajoittamaton
Koordinaatit ETRS-TM35FIN P: 7140063 I: 530148
Kuvaus: diar. KM 42381, löytyi hiekkamaasta 14 cm syvyydestä
Luonti: 12.11.2019 Viimeisin muutos: 12.11.2019

Linkit Museoviraston muihin aineistoihin
Muinaiskalupäiväkirja - arkeologiset kokoelmat
● [KM42177:1 nuolenkärki Pujoniemi](#)
● [KM42381:1 rautaveitsi Pujoniemi](#)

Kuva 11 Tiedot lähistön muinaismuistolöydöistä (Lähde: Museovirasto, kulttuuriympäristön palveluikkuna, 4.5.2023)

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kainuun maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.5.2007 ja vahvistettu valtioneuvostossa 29.4.2009. Kainuun 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.3.2012, vahvistettu Ympäristöministeriössä 19.7.2013 ja saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 16.2.2015. Se koskee pääasiassa puolustusvoimien ampuma- ja harjoitusalueita sekä niiden melualueita. Kaupan vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 1.12.2014 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 7.3.2016. Kainuun tuulivoimamaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 30.11.2015 ja se on vahvistettu ministeriössä 31.1.2017. Kainuun maakuntavaltuusto on 1.6.2015 tehnyt päätöksen maakuntakaavan tarkistamisesta. Kaavaluonnos oli nähtävillä 27.6.-31.8.2018 ja kaavaehdotus 16.10.-18.11.2019. Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.12.2019 ja se on saanut lainvoiman 26.2.2020. Ranta-asemakaaavan muutosalue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) ja matkailun vetovoima-alue (mv, keltainen viiva). Maakuntakaavojen yleismääräykset, mm. rantojen käytön määräys, koskevat myös tätä aluetta. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai ranta-asemakaaavan alueella. Ohessa on ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkuvausta ja eräistä sen merkinnöistä.



M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISET ALUEET

Merkinnällä M osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita.

Suunnittelumääräys:

Maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita voidaan käyttää alueen pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös erityislainsäädännön ohjaamana muihin tarkoituksiin, kuten luontais- tai muuhun elinkeinotoimintaan, turvetuotantoon, maa- ja kiviainesten ottoon, haja-asutusluonteiseen pysyvään ja loma-asumiseen sekä jokamiehen oikeuden rajoissa ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueille voidaan perustaa yksityisiä suojelualueita. Ilman erityisiä perusteita hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita ei tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön. Maankäyttöä suunniteltaessa on tuettava metsätaloustaloustalouksien yhtenäisyyttä ja toimivuutta.

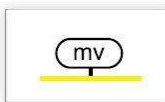


MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI TAI MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS ALUE

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisemakokonaisuudet.

Suunnittelumääräys:

Alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon maisemakokonaisuuksien kokonaisuudet ja ominaispiirteet sekä turvata merkittävien maisemallisten arvojen säilyminen.



Matkailun vetovoima-alue

Matkailun vetovoimamerkinällä mv on osoitettu maakunnan matkailu- ja virkistystoiminnan kannalta merkittävimmät aluekokonaisuudet. Niihin sisältyvät matkailukeskusten alueet ja niihin liittyvät virkistys-, suojelu- ja muut alueet, joista on mahdollista kehittää matkailu- ja virkistystoimintaa palveleva laaja kokonaisuus.

Kuva 12 Ote Kainuun vaihemaakuntakaavojen yhdistelmästä 2030 ja eräistä sen merkinnöistä. Muutosalue sinisen ympyrän sisällä

Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035 on ehdotuksena nähtävillä 20.9.-23.10.2023. Tuulivoimatuotantoon soveltuvien alueiden lisäksi kaavassa käsitellään tuulivoimatuotantoon liittyvän voimajohtoverkoston kehittämistarpeita, valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueet sekä tärkeät pohjavesialueet. Ote kaavaehdotuksesta ja sen merkinnöistä on ohessa.



Maakuntakaavamerkinnot:



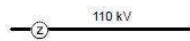
Tuulivoimaloiden alue (tv-xx)



Pohjavesialue



Maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas maisema-alue



PÄÄSÄHKÖJOHTO 400 kV, 220 kV, 110 kV



UUSI PÄÄSÄHKÖJOHTO 400 kV, 110 kV



OHJEELLINEN PÄÄSÄHKÖJOHTO 400 kV, 110 kV



PÄÄSÄHKÖJOHDON YHTEYSTARVE 400 kV, 110 kV

Kuva 13 Ote Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035 ja sen merkinnät. Kaava-alue punaisen ympyrän sisällä

[illegible]


 RA/1

RANTAAN RAJOITTUVA LOMA-ASUNTOALUE.

Merkinnällä on osoitettu loma-asutukselle varatut omantaiset rakennuspaikat. Luku kenoviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän. Uuden loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Ennen 1.1.1969 muodostuneilla kiinteistöillä rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m². Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla tulee olla vähintään 50 m yhtenäistä rantaviivaa.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden 2-kerroksisen loma-asunnon. Loma-asunnon lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 4 kpl talousrakennuksia. Rantavyöhykkeellä rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 k-m², josta pääarakennuksen osuus on enintään 150 k-m². Talousrakennuksille tulee varata vähintään 40 % rakennusoikeudesta.


 M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarkoitettut alueet.

/ak

RANTA-ASEMAKAAVAAN SISÄLTYVÄ ALUE.

Merkintä (RA/ak, RA-1/1/ak, RA-2/1/ak...) osoittaa ne alueet, joiden rakennusoikeus on määritelty rantakaavassa. Alueen sisällä oleva ympyrä (○) osoittaa ranta-aseமாகাavan mukaisen rakennuspaikan.


 LV

RANTAUTUMISPAIKKA TAI LÄHIVENEVALKAMA.

Alueelle saa rakentaa veneilyä palvelevia rakennelmia.

- RANTA-ASEMAKAAVAN MUKAINEN RAKENNUSPAIKKA.
- OLEMASSA OLEVA LOMA-ASUNNON RAKENNUSPAIKKA.
- OLEMASSA OLEVA VAKITUISEN ASUNNON RAKENNUSPAIKKA.
- UUSI RAKENNUSPAIKKA.

Uusi asuin- tai lomarakennuksen rakennuspaikka. Lukumäärä osoittaa maanomistusyksikön jäljellä olevan rakennusoikeuden määrän. Yleiskaavan mitoitusperiaatteet on selitetty kaavaslostuksessa.

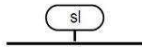


RANTA-ASEMAKAAVA-ALUE.


 sk-2

KYLÄKUVALLISESTI ARVOKAS ALUE.

Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokkaat kyläalueet tai niiden osat. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudis- ja korjausrakentaminen rakentamistavaltaan ja mittakaavaltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueilla ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät rakennusten tai alueen kyläkuvan arvoa.



KOHDE/OSA-ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ SUOJELUARVOJA.

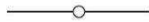
Merkinnällä on osoitettu eläimistöltään tai kasvillisuudeltaan arvokkaita alueita.

Alueella mahdollisesti suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen luonnonympäristö säilyy.



MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE.

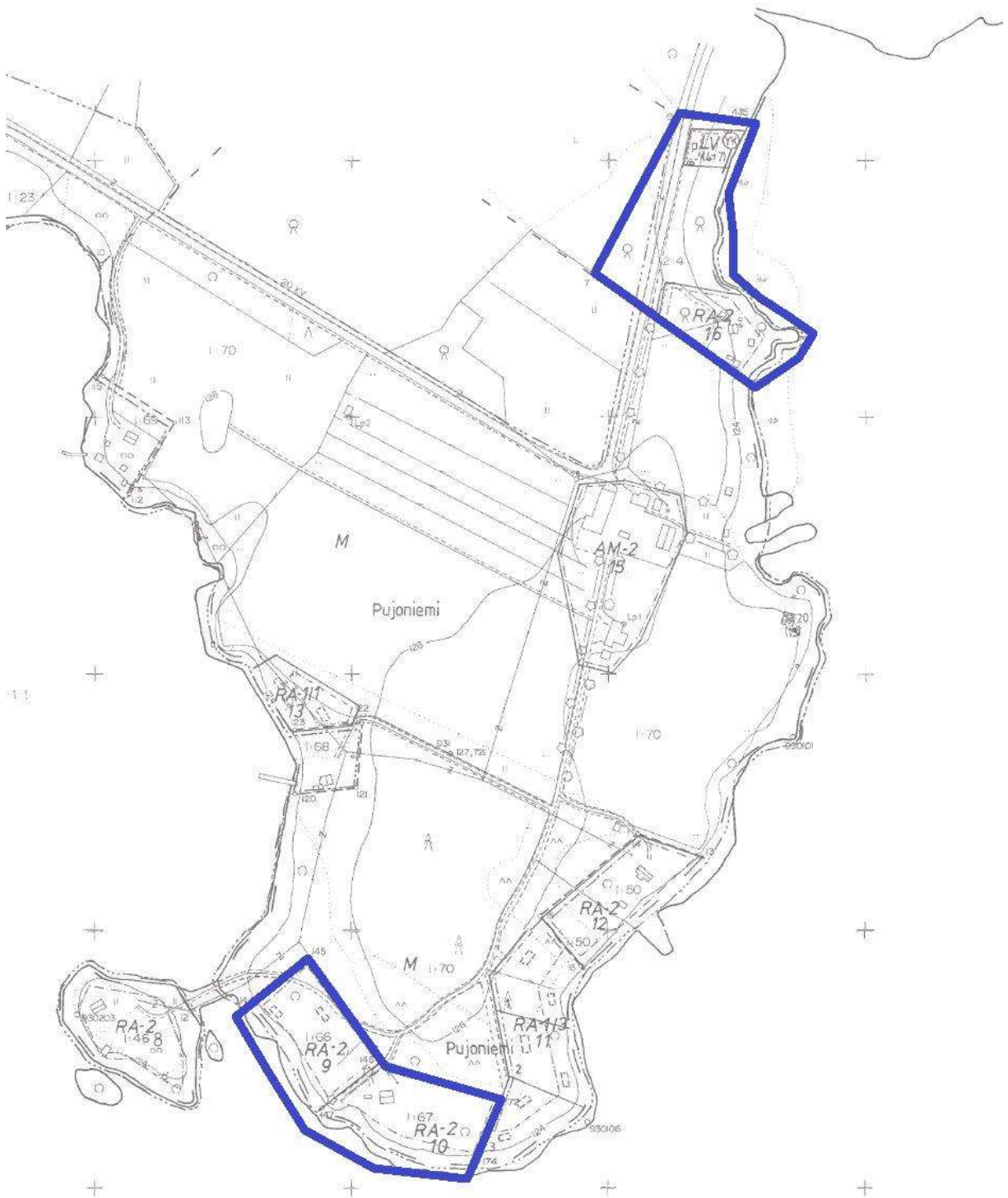
Alueen maisema-arvot pyritään säilyttämään. Alueella suositellaan noudatettavaksi kulloinkin voimassa olevia hyvän metsänhoidon suosituksia hakkuista maisemallisesti herkillä alueilla.



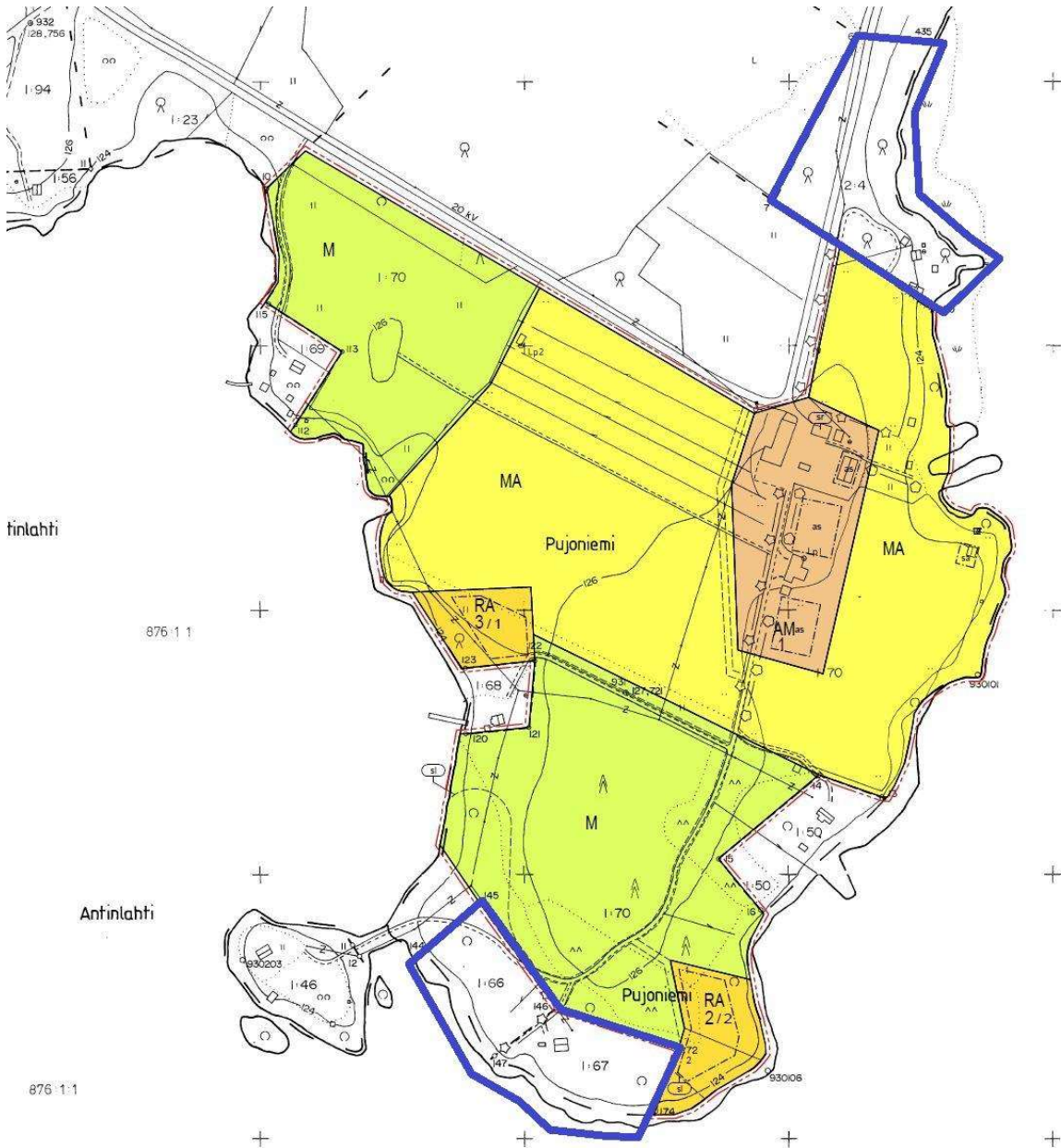
VENEVÄYLÄ.

Kuva 15 Kaava-aluetta ja sen lähistöä koskevia yleiskaavan merkintöjä

Pujoniemen ranta-asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.12.1993. Kaavaa on muutettu nyt käsiteltävän muutosalueen ympäriltä 26.5.2011 § 20 valtuuston hyväksymällä muutoksella sekä alueen länsipuolelta 7.5.2013 § 34 valtuuston hyväksymällä muutoksella ja laajennuksella. Tässä yhteydessä muutettiin myös koko kaavan vesihuoltoa koskevia määräyksiä. Pienennökset alkuperäisestä kaavasta Pujoniemen osalta ja sen muutoksesta alueen ympäriltä on ohessa.



Kuva 16 Alkuperäisen ranta-asetakaavan ote Pujoniemen osalta. Muutosalueet rajattu sinisellä



Kuva 17 Muutosalueen vierellä tehty ranta-asetakaavan muutos väritettynä. Nyt käsiteltävät muutosalueet rajattu sinisellä viivalla

Paltamon kunnanvaltuusto on 11.4.2012 hyväksynyt **rakennusjärjestyksen**.

Alue ei ole **rakennuskiellossa**.

Pohjakarttana käytetään ajantasalle laitettua uutta pohjakarttaa. Sen on hyväksynyt kaavoittaja Mika Hakkarainen 202 .. § ...

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää kaavoitusta rantarakentamisen ohjaamiseksi. Rakennusoikeuden lisäämistä ei ole syytä lähteä tekemään poikkeamisluvilla. Työn alkuvaiheessa on tiedusteltu kaikkien lähialueen maanomistajien kiinnostusta kaavanmuutokseen. Muutoksen rajausta muotoutui tämän perusteella.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan muuttaminen ja laajennus on lähtenyt liikkeelle yhden maanomistajan aloitteesta v. 2023 keväällä.

Paltamon kunnanhallitus päätti 26.9.2023 § 167, että työ voidaan käynnistää, ilmoittaa vireilletulosta ja muutoksen valmisteluaineisto asettaa nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alun perin 29.8.2023 ja se on nähtävillä . 1.11.2023 alkaen yhdessä kaavaluonnoksen kanssa kaavoittajan nettisivuilla www.kimmokaava.fi ja kunnan sivuilla www.paltamo.fi . Hanketta koskeva kuulutus on julkaistu Väylä -lehdessä 1.11.2023

Kaavan luonnostelu alkoi vuoden 2023 kesällä maastokäyntien ja perustietojen hankinnan jälkeen.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- maanomistajat ja asukkaat
 - kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
 - lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
 - matkailijat, kalastajat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne
- kunnan hallintokunnat
 - maankäyttö
 - rakennusvalvonta
 - ympäristötoimi
 - tekninen toimi
 - virkistystoimi
 - elinkeinotoimi
- yhdyskuntatekniikka
 - Kajave Oy
 - Paltamon vesihuolto
- viranomaiset
 - Kainuun ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset
 - Kainuun liitto
 - Kainuun ympäristöterveyspalvelut
 - Kainuun museo
 - Kainuun pelastuslaitos
- paltamolaiset ja kainuulaiset seurakunnat ja yhdistykset

4.3.2. Vireilletulo

Uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on alun perin päivätty 29.8.2023 ja se on nähtävillä 25.10.2023 alkaen, jolloin myös kaavan vireille tulosta on ilmoitettu.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty kunnan kanssa keskusteluja ja sähköpostien vaihtoa.

Pujoniemen ranta-asemakaavan osittainen muutos ja laajennus on ollut luonnoksena nähtävillä **Mielipiteitä** **Lausuntojen** vastineena kaavoittaja totesi seuraavaa: 1.11.-1.12.2023

Paltamon kunnanhallitus päätti ... 202 .. § .. asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli nähtävillä ... 202 ... **Muistutuksia** **Lausunnoissa** todettiin seuraavaa kaavoittajan vastineella täydennettynä:

Kunnanhallitus esitti ... 202 ... § ja Paltamon kunnanvaltuusto 202 .. § ...

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Muutoksen vähäisen luonteen vuoksi viranomaisneuvotteluja ei katsota tarpeellisiksi. Viranomaisten kannanotot saadaan lausuntomenettelyllä.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohtatavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksensä maankäyttö- ja rakennuslain 22 § mukaisista **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista**. Ne tulivat voimaan 1.6.2001. Tavoitteet on vähäisillä tarkistuksilla uudistettu 13.11.2008 tullen voimaan 1.3.2009. Seuraava uudistus on hyväksytty valtioneuvostossa 14.12.2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uusilla tavoitteilla pyritään:

- tukemaan siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan
- edistämään luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävää käyttöä
- luomaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle alueidenkäytön avulla
- huomioimaan kaupungistumisen tarjoamat mahdollisuudet ja vastaamaan sen tuomiin haasteisiin

Valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavan vaikutusta tavoitteisiin sekä niiden edistämistä on kuvattu seuraavassa taulukossa.

Tavoite	Kaavan vaikutus ja tavoitteen edistäminen
<u>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</u>	Kaavanmuutoksella ja laajennuksella ei muuteta kaavan rakennetta ja kaava on jo toteutunut. Kortteleissa huomioidaan tehdyt lohkomiset, rakentaminen ja lisätään rakennusoikeutta. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta
<u>Tehokas liikennejärjestelmä</u>	Alueelle on tarpeet täyttävät tieyhteydet, joita on ajoittain parannettava normaalin kunnossapidon mukaisesti. Muutos, laajennus ja rakennusoikeuden lisäys ei vaikuta järjestelmiin käytännössä millään tavalla. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta

<u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u>	Alueella tai sen lähellä ei ole merkittävästi ajoneuvoliikennettä, päästöjä tai melua aiheuttavia toimintoja. Alue on kapean niemessä tai lähellä, jolloin läpiajoliikennettä ei ole. Jätevedet käsitellään nykyhetken vaatimusten mukaisesti, joten pinta- tai pohjavesien tila ei heikenny. Merkittävää tulvavaaraa ei ole. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta
<u>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u>	Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Niitä on kuitenkin tehty alueen läheltä. Alueen rakentaminen, eläminen ja käyttö tehdään ympäristöystävällisesti mahdollisimman vähän luonnonvaroja käyttäen. Tavoitetta edistetään.
<u>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</u>	Nykyiset verkostot riittävät alueen liikennöintiin ja tekniseen huoltoon eikä suurta lisäkuormitusta aiheudu. Muutoksen aiheuttaman energian tarve on suhteellisen vähäinen ja hoidetaan olemassa olevien verkostojen kautta. Tavoitetta edistetään.

Maakuntakaavoissa alueelle ei ole varsinaisia varauksia.

Oulujärven rantayleiskaavassa rannassa olevien rakennuspaikkojen määrä ja sijoittelu vastaa ranta-asemakaavaa. Rakennuspaikkojen määrä pysyy muutoksessa ennallaan rannalla. Sisämaahan lisätään yksi jo käytännössä toteutunut työtiloja käsittävä rakennuspaikka.

4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet

Eri neuvottelujen ja keskustelujen aikana syntyneet epäviralliset tavoitteet on kaavan työstämisessä otettu huomioon.

4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi

Kaavanmuutos koskee pääasiassa vain olemassa olevien rakennuspaikkojen rakennusoikeuden muutosta ja kaavamääräysten päivittämistä, joten varsinaisia vaihtoehtoja ei ole ollut tarpeen tehdä.

4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

Maanomistajien, kaavoittajan ja kunnan edustajien kanssa käytyjen keskustelujen ja neuvottelujen perusteella sekä Paltamon kunnanhallituksen päätösten perusteella on päädytty kaavaluonnosvaiheessa esitettyyn ratkaisuun.

4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Käsittelyt ja päätökset on selostettu aiemmin.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Suunnittelualueeseen kuuluu rantaviivaa Pujoniemen kärjessä muuntamattomana n. 230 m, mikä muunnettuna on n. 200 m. Pohjoisemman osa-alueen muuntamaton pinta-ala on n. 225 m ja muunnettuna saman verran. Rantaan rajoittuvien rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy ennallaan.

Kaavaluonnoksessa on yksi uusi rakennuspaikka sisämaahan n. 60 m päähän rannasta olemassa olevan paikan takana. Rakennuspaikka on jo rakennettu. Voimassa olevan kaavan ja uuden kaavan pinta-alaerot johtuvat rantaviivan tulkinnasta ja rajojen tarkemmista mittauksista. Asiallista laajentumista ei ole.

Tilastotiedot eri vaiheissa ovat seuraavat:

VOIMASSA OLEVA KAAVA

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOITUS	PINTA- ALA	RAKENNUS- OIKEUS
9	RA-2	5720	140
10	RA-2	7016	140
16	RA-2	4238	140
	M	8746	
	LV/yk	1119	
YHTEENSÄ		26839	420

KAAVALUONNOS 29.8.2023

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOITUS	PINTA- ALA	RAKENNUS- OIKEUS
9	RA-6	14852	500
10	TY	3013	500
16	AO	5785	250
	M	8231	
	LV/yk	1144	
YHTEENSÄ		33025	1250

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueen rakentamisen määrä ei tarvitse erillisiä palveluja. Palvelut ovat pääasiassa Paltamossa, Melalahdessa tai Kajaanissa.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevat ja muut tavoitteet on pystytty toteuttamaan varsin hyvin. Työ koskee pääasiassa rakennusoikeuden lisäystä ja kaavamääräysten päivitystä. Tilanne muuttuu vuosien mittaan vain hieman suurempien rakennusten tulemisella. Käyttäjämäärät ja vaikutus ympäristöön eivät merkittävästi muutu.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna eri tarkoituksiin osoitettujen alueiden pinta-alat pysyvät suunnilleen ennallaan. Rakennuspaikkojen määrä ja pääkäyttötarkoitus on säilynyt ennallaan sisämaan uutta paikkaa lukuun ottamatta.

5.3.2. Muut alueet

Korttelialueiden ulkopuolelle jääneet alueet on kaavassa merkitty aiemman kaavan mukaisesti M -alueiksi. Olemassa oleva venevalkama on säilytetty ennallaan. Se on tarkoitettu alkuperäisen kaavan saarella olevien kortteleiden 4-7 käyttöön.



Kuva 18 Alueella oleva venevalkama (Kuva: Kimmo Mustonen 8.7.2023)

5.4. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen korttelit ovat rakennettuja asuin- tai lomarakentamisaluetta. Tiestö on rakennettu kaikille rakennuspaikoille. Myös muutoin lähirannat ja -alueet ovat rakennettua ympäristöä. Vaikutus rakennettuun ympäristöön tulee olemaan erittäin vähäinen.

Yhteistä viemärihuoltoa ei ole tarpeen järjestää, vaan jätevesien käsittely hoidetaan rakennuspaikkakohtaisesti. Jätevesien käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota, koska alue on vesistön rannalla ja sen puhtaana säilyminen on miellyttävän lomailukäytön edellytyksenä. Jätevesien käsittely on tehtävä vesihuoltolain, ympäristönsuojelulain, jätevesiasetuksen ja Paltamon kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Sähkönjakelu on helposti järjestettävissä 20 kV linjojen ja muuntamoiden ollessa alueen lähellä eikä rakentamisen määrä vaikuta ulkoiseen verkostoon.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen muuttaa hieman kohdealueensa maa- ja kallioperän pintakerroksia. Vähäisiä vaikutuksia voi olla vesistöön, mutta hyvin rajallisesti, koska rakennusten vesi- ja viemärihuollosta on annettu määräykset. Ilmaan tai ilmastoon ei ole vaikutuksia. Alue on jo rakennettua ja käyttöön otettua ympäristöä ja hieman suurempi rakennuskanta ja sen tuottama käyttö ja lisärasitus luontoon ja ympäristöön tulee olemaan erittäin vähäinen.

Kaava-alueen metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä, joten kaavanmuutos ja rakentaminen eivät vaikuta haitallisesti luonnonympäristöön ja sen säilymiseen. Alue ei ole pohjavesialuetta. Rakentaminen tulee olemaan tavanomaista asunto- ja lomarakentamista, joten ei ole pelkoa pohja- tai pintavesien pilaantumisesta.

Rakentamisalueilla pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Rakentamisalueilla ei kuitenkaan ole merkittävää kasvillisuutta ja samantyyppistä aluetta jää myös rakentamisen ulkopuolelle. Kaavanmuutoksen vaikutus rakentamisen laajuuteen on vähäinen.

Kaava-alueen viereinen vesistö on erittäin laaja järvi. Rakentaminen ei vaikuta merkittävästi järvellä ja sen reiteillä kulkeviin tai kaukomaisemiin. Myös hyvä puusto rannalla estää rakentamisen näkymisen kauemmas. Lähempää tarkastellen maisemakuva hieman muuttuu, mutta koska ympäristö ja kaikki rakennuspaikat on jo otettu rakentamiskäyttöön, ei muutos ole kovin merkittävä.



Kuva 19 Kiinteistön 578-404-1-67 harvennettua rantaa (Kuva: Kimmo Mustonen 8.7.2023)

Vaikutukset talouteen

Kaava-alueelle on olemassa olevat tiet joka kortteliin ja kaikille rakennuspaikoille. Rakentaminen ei aiheuta maanomistajille, rakentajille tai yhteiskunnalle suuria kustannuksia. Sähköhuollon verkostot kulkevat alueiden vierellä.

Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan määräysten mukaisesti. Merkittäviä terveysriskejä ei aiheudu. Tiestöt on rakennettu ja rakennetaan siten, että hälytysajoneuvoilla on hyvä pääsy alueelle.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Vapaa liikkumismahdollisuus ei vähene muutoksen johdosta kaikkien rakennuspaikkojen ollessa jo toteutuneita. Alueen kautta ei kulje latu-, retkeily- tai kelkkailureittejä. Ulkopuolinen liikkuminen alueella on vähäistä alueen ollessa niemen kärjessä.

Rakentaminen ei estä vesistön käyttämistä esim. kalastukseen tai veneilyyn. Vapaata rantaviivaa jää riittävästi alueelle, jolloin myös jokamiehen oikeudet turvataan. Oulujärven rannoilla on lukuisia jakokuntien yhteisiä alueita, kuntien tai valtion omistamia maita sekä matkailuyrityksiä hyvien tieyhteyksien varrella, mikä takaa hyvät pääsymahdollisuudet järvelle.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Alueiden ympärillä ja sinne johtavien teiden läheisyydessä on suhteellisen tiheää pysyvää asutusta ja loma-asutusta. Rakentamisesta ei aiheudu haitallisia sosiaalisia vaikutuksia. Muutos ei vaikuta rakentamisen määrään merkittävästi.

Vaikutukset kulttuuriin

Metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä. Rakentamisen lisääntyminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia rantamaisemaan. Rakentaminen hyvin suunniteltuna ja toteutettuna tukee ja täydentää ympäristön asutusta ja loma-asutusta. Alueella ei ole merkittäviä kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja eikä muinaismuistoja.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä muita vaikutuksia.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Häiriötekijät alueella ovat vähäiset. Autoliikenne lähellä olevilla teillä on vähäistä alueen ollessa niemen kärjessä ja sen tuntumassa. Alueen läpi ei kulje moottorikelkka-, latu-, retkeily- tms. reittejä ja järvellä veneily ja kelkkailu on suhteellisen vähäistä.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartan yhteydessä. Kaavassa on käytetty ympäristöministeriön 1.5.2000 astuneen asetuksen mukaisia kaavamerkintöjä.

5.7. Nimistö

Kaavateitä tai muita kohteita ei ole erikseen nimetty. Kunta huolehtii osoitteistamisesta.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Oheisella kuvalla on kaavaluonnos esitetty ilmakuvilla





Kuva 20 Kaavaluonnos 29.8.2023 ortokuvalla (Kuva: Maanmittauslaitos, avoimet aineistot)

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta. Kajave Oy toteuttaa alueen sähköhuollon maanomistajan tilausten mukaisesti. Rakentajat huolehtivat jätevesien käsittelystä. Alueella on vesijohtoverkosto.

Alue on ominaisuuksiltaan hyvin lomarakentamiseen soveltuvaa, luonnoltaan ja maisemiltaan kaunista aluetta ja Oulujärvi suosittua lomarakentamisaluetta. Suurin osa mukaan lähteneistä maanomistajista haluaa turvata aiempaa suuremman rakentamismahdollisuuden tulevaisuudessa, joten kaavan tultua vahvistetuksi alue tullenee toteutumaan useiden vuosien aikana.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kunnan ja valtion eri viranomaiset seuraavat lupakäsittelyn yhteydessä ja muutoin mm. alueen rakennuskannan yhtenäisyyttä, luonnon kestäkykyä, vesistöjen laadun muutoksia, liikennettä jne ja tekevät niiden perusteella johtopäätöksiä ja päätöksiä kaavan toteuttamisesta.

Kuusamossa, 29.8.2023(luonnos, ... 202...(ehdotus)

DI (maanmittaus, YKS 124)


Kimmo Mustonen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 578 Paltamo Täyttämispvm 29.08.2023
 Kaavan nimi PUJONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS JA LAAJENNUS
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 3,3025 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,6186
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 2,6839

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,46
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 3 Ei-omarantaiset 1
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset

paustyökalu

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,3025	100,0	1230	0,04	0,6186	810
A yhteensä	0,5785	17,5	230	0,04	0,5785	230
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,3013	9,1	500	0,17	0,3013	500
V yhteensä						
R yhteensä	1,4852	45,0	500	0,03	-0,2122	80
L yhteensä	0,1144	3,5			0,0025	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,8231	24,9			-0,0515	
W yhteensä						

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,3025	100,0	1230	0,04	0,6186	810
A yhteensä	0,5785	17,5	230	0,04	0,5785	230
AO	0,5785	100,0	230	0,04	0,5785	230
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,3013	9,1	500	0,17	0,3013	500
TY	0,3013	100,0	500	0,17	0,3013	500
V yhteensä						
R yhteensä	1,4852	45,0	500	0,03	-0,2122	80
RA	1,4852	100,0	500	0,03	-0,2122	80
L yhteensä	0,1144	3,5			0,0025	
LV	0,1144	100,0			0,0025	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,8231	24,9			-0,0515	
M	0,8231	100,0			-0,0515	
W yhteensä						
