



KIMMOKAAVA

KIMMO MUSTONEN DI YKS 124  
KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO  
0400 703 521  
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi  
www.kimmokaava.fi

---

PALTAMON KUNTA

Kuusamo, ... 12.2023

PUJONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN osittaisen muutoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 1.11.-1.12.2023. Saadun palautteen vastineena totean seuraavaa:

- useat henkilöt usealla saman sisältöisellä sähköpostilla ilmoittavat, etteivät ole kaavahankkeen alullepanijoita, vaikka edustavat suurinta osaa alueesta. Keväällä kaavoittajan tekemään kyselyyn ei mielipiteiden esittäjistä kukaan ole ilmaissut haluaan mukaan lähdöstä. Kielteistä kannanottoa ei ole toimitettu kuntaan. Muutos on lähtenyt liikkeelle väärin perustein enemmistöä kuulematta ja se pitäisi keskeyttää. Kortteliin 9 (RA-5) ei halua muutosta vaan nykyinen rakennusoikeus on sopivan kokoinen loma-asumiseen. Muutoksella alue muuttuisi loma-asumisesta kohti asumisaluetta. Valtakunnallinen maisema-alue tulisi huomioida. Kaava on verrattain uusi ja sen mukaisiin rakennusoikeuksiin on sitouduttu. Alueelle johtava tie on Pujoniemen tilalle johtava, lisärakennusoikeus lisäisi tien kulutusta eikä asiasta ole keskusteltu. Muutosalueen pohjoisosan kortteleiden 10 ja 16 ja niihin liittyvien alueiden muutos hyväksytään periaatteessa, koska tilanne on toteutuneen mukainen. TY -korttelissa 10 saisi olla korkeintaan 250 m<sup>2</sup> esitetyn 500 m<sup>2</sup> sijasta. Kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman numerointi on epäselvää. Mikäli muutosta jatketaan, tulisi asiaa selventää, jotta tiedetään, mitä aluetta muutos koskee.
  - o Pujoniemen alueen kaavan osalle on toimitettu kysely, jossa on kysytty halukkuutta lähteä mukaan muutokseen. Myös kaikki muut huomautukset on voitu jättää siinä yhteydessä. Jokaisella kiinteistönomistajalla on oikeus omalle kiinteistölleen esittää muutoksia ja kaavanmuutos voi käsittää vain osan alkuperäisestä kaavasta. Kaavanmuutoksessa huolehditaan myös kokonaisuuden säilymisestä tarkoituksenmukaisena ja muiden maanomistajien oikeuksia ei heikennetä. Näin on tehty jo ennenkin myös tämän kaavan yhteydessä, johon on jo tehty kaksi muutosta. Kaavaselostuksessa on tuotu esille tehty kysely ja sen perusteella muototutunut kaavanmuutoksen laajuus. Tieto on mennyt tätä kautta myös kuntaan. Pujoniemen kaava on alun perin hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.12.1993, joten kyseessä on varsin vanha kaava eli n. 30 vuotta. Kaavassa on varsinaisen Pujoniemen lomarakennustontit olleet RA-1 tai RA-2 kaavamerkinnoilla. Suurin osa ja myös nyt muutettavat tontit ovat RA-2 -merkinnällä Siinä rakennusoikeutta on 90 m<sup>2</sup> loma-asunnoiksi tarkoitetuille

rakennuksille ja saunalle ja talousrakennuksille 50 m<sup>2</sup> eli yhteensä 140 m<sup>2</sup>. Kunnanvaltuuston 26.5.2011 hyväksymällä muutoksella nyt käsiteltävän alueen ympärillä on mm. Pujoniemen kärjen tuntumassa olevan korttelin 2 rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi tullut yhteensä 190 m<sup>2</sup>, josta erillisen saunan rakennusoikeus on 30 m<sup>2</sup>. Edelleen nyt tekeillä olevan muutoksen tekijä on laatinut Pujoniemen länsipuolelle 7.5.2013 valtuuston hyväksymän kaavanmuutoksen, jossa mantereella olevien rakennuspaikkojen valtaosan rakennusoikeus (RA-3 merkintä) on ollut yhteensä 250 k-m<sup>2</sup>, josta päärakennuksen osuus saa olla 150 k-m<sup>2</sup>. Muutoksissa rakennusoikeuden määrä on noudattanut laatimishetkellä voimassa olleen rakennusjärjestyksen säännöksiä. Kaavaa on täten muutettu jo aiemmin kortteli- ja tonttikohtaisesti ja rakennusoikeutta kasvatettu. Muutosten kartat ovat kaavaselostuksessa. Ranta-asemakaavan ulkopuolella olevan Oulujärven rantayleiskaavan rantaan rajoittuvan loma-asuntoalueen (RA) rakennusoikeus on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 k-m<sup>2</sup>, josta päärakennuksen osuus on enintään 150 k-m<sup>2</sup>. Olisi perin outoa, ellei nyt voitaisi muutosta tehdä näihin käsiteltävien rakennuspaikkojen rakennusoikeuksiin, kun muutoksen kohteena olevat kiinteistöt ovat varsin suuria verrattuna aiemmin rakennusoikeuden lisäystä saaneisiin. Mainittakoon, että selostuksen kohdan 5.1.1. Mitoitus kaavaluonnosta koskevan taulukon korttelin 9 kohdalle merkitty 500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus tarkoittaa koko korttelin eli kahden rakennuspaikan yhteenlaskettua rakennusoikeutta. Kaavassa rakennuspaikat on osoitettu lomarakentamiseen eikä pysyvään asumiseen jo sellaisena toteutunutta korttelia 16 lukuun ottamatta. Muutettavan kaavan kiinteistöillä on rasiteoikeus alueelle johtavaan tiehen osittain hieman eri paikassa kuin toteutunut tie. Tien käyttöä koskevat kysymykset ratkaistaan tiekunnan päätöksellä yksiköiden jaosta tai yksityistietoimituksessa. Korttelin 10 rakennusoikeus voidaan tarkentaa toteutuneen rakentamisen ja siihen sallittavan pienen lisäyksen mukaiseksi. Alkuperäisen kaavan kortteli- ja tonttinumerointi on ollut hieman ”oikeasta” käytännöstä poikkeava. Samaan kortteliin kuuluville rakennuspaikoille on annettu kaksi tai useampi eri korttelinumero, mm. korttelit 9-12 olisi pitänyt olla yhtä korttelia. Tilannetta selkeytetään kaavan jatkotyössä. Kaavakartat on jo nyt pyritty laatimaan mahdollisimman selkeiksi ja väriyksellä on esitetty muutettavan alueen sijainti. Kaavaselostuksessa on esitetty muutosalueen sijainti eri vaiheiden kaavoihin nähden.

- Kainuun liitto 30.11.2023 lausuu täydennyksenä, että suunnittelualue sijaitsee myös maakuntakaavan liikenteen yhteistyökäytävän kehittämismerkinnän (lk) alueella. Selostukseen esitetään täydennyksiä valtakunnallisesti arvokkaasta maisema-alueesta, em. liikenteen kehittämismerkinnästä ja maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden (M) varauksesta. Muuta huomautettavaa ei ole
  - o kaavaselostusta täydennetään esitetyllä tavalla
- Kainuun museo 30.11.2023 toteaa alueen kuuluvan Melalahden ja Vaarankylän valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Sen luonne ja ominaispiirteet tulee huomioida ja uusien rakennusten ja rakenteiden tulee olla ympäristöön sopivia. Muutoksen eteläisemmän osan lähellä sijaitsee löytöpaikka Pujoniemi (mjrek 1000036562). Siitä on löytynyt soikealehtinen nuolenkärki ja ruodollinen veitsi. Arkeologi ei ole tarkastanut paikkoja maastossa. Muutosalueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä. Muuta huomautettavaa ei ole
  - o tietoja tarkennetaan kaavaselostukseen
- Kainuun ELY -keskus 5.12.2023 toteaa alueen olevan valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, joten ELY -keskuksella on MRL 18 § 2 mom mukainen valvontatehtävä. Tämän ja kunnan alueiden käytön suunnittelun järjestämisen edistämisen kannalta ELY -keskus esittää lausuntonsa. Alue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (VAMA 2021), Melalahden ja Vaarankylän kulttuurimaisemat. Kaavamerkinnot ”ma” ja ”sk-2” tukevat ja turvaavat maisema-alueen arvoja. ELY -keskus näkisi perusteltuna, että kaavamääräyksissä viitattaisiin VAMA 2021 -alueeseen. Myös selostuksessa asiaa tulisi käsitellä

laajemmin ja kaavan vaikutuksia arvioitaessa tulisi huomiota kiinnittää valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden toteutumiseen. "sk-2" -kaavamääräystä olisi hyvä avata selostuksessa tarkemmin. ELY -keskus pitää puutteena, ettei rakennettua ympäristöä, rakennusten ikää jne ole valokuvista huolimatta kuvattu tarkemmin, jotta rakennusten mahdollinen suojelutarve voitaisiin arvioida. Luontoselvitysten tilanne katsotaan riittäväksi. Kaavamääräykseen tulee liittää Oulujärven säännöstelyraja (NN +123.20, N2000 +123.85). Luonnoksessa ei ole esitetty, mihin korkeusjärjestelmään kaavakartta on sidottu. Korttelin 16 kohdalla on rantaviiva siirtynyt eikä ELY -keskuksella ole tiedossa, milloin vesialueen täyttö on tehty eikä sille ole haettu lupaa. Rantaviivaa ei tarvitse palauttaa ennalleen eikä muuttunut tilanne edellytä vesilain mukaisen luvan hakemista. Maa-alueen laajentamista vesialueelle ei saa jatkaa ilman vesilain mukaista lupaa. Ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville tulisi pitää työneuvottelu.

- o maisema-alueen tietoja tarkennetaan selostuksessa sekä kaavan vaikutusten arviointia alueeseen tuodaan esille. Kaavamääräyksissä tuodaan esille valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Rakennusten tietoja täydennetään, mutta varsinaista rakennusinventointia ei katsota tarpeelliseksi tehdä, koska rakennukset ovat verrattain nuoria tai paikalle siirrettyjä. Rakennusten korkeusasemaa koskevaa kaavamääräystä täydennetään ja pohjakartan laatimistiedot mm. korkeusjärjestelmästä lisätään kaavaehdotukseen. Mahdolliset vesilain täytöt ja niiden luvat eivät kuulu kaavanmuutokseen. Pohjakartalla on kuvattu kartan laatimishetken tilanne. Työneuvottelu voidaan pitää.



Kimmo Mustonen

Paltamon kunnanhallitus hyväksynyt vastineet ja päättänyt asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kunnanhallitus 27.2.2024 § 37.