

**PALTAMON KUNTA
MIESLAHDEN KYLÄ**

PITKANPERÄN RANTA-ASEMAKAAVA

**EHDOTUS 23.3.2012, muutettu 21.6.2012
KUNNANVALTUUSTO HYVÄKSYNYT 20.9.2012**



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

KK

KIMMOKAAVA

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

0400 703 521
FAX (08) 851 1250
Y-tunnus 1490816-7, alv-rek

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
2. TIIVISTELMÄ	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2. Asemakaava	4
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	4
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	9
3.2. Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1. Osalliset	14
4.3.2. Vireilletulo	15
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	23
4.4. Asemakaavan tavoitteet	23
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet	23
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet	23
4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	24
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi	24
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet	24
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	29
Vaikutukset talouteen	30
Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen	30
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	31
Vaikutukset kulttuuriin	32
Muut kaavan merkittävät vaikutukset	32
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	25
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1. Kaavan rakenne	25
5.1.1. Mitoitus	25
5.1.2. Palvelut	26
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.3. Aluevaraukset	27
5.3.1. Korttelialueet	27
5.3.2. Muut alueet	28
5.4. Kaavan vaikutukset	28
5.5. Ympäristön häiriötekijät	32
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	34
5.7. Nimistö	34
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	35
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	35
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus	35
6.3. Toteutuksen seuranta	36

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

PALTAMON KUNTA
MIESLAHDEN KYLÄ

PITKANPERÄN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVA KOSKEE SEURAAVIA TILOJA:

- PÄÄKKÖLÄ 17:38 (578-405-17-38),
- SOPPELO 3:57 (578-405-3-57) JA
- RANTALA 3:87 (578-405-3-87)

KAAVAN LAATIJA:

DI (MAANMITTAUS, YKS 124) KIMMO MUSTONEN
KIMMOKAAVA
OS. KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO
0400 703 521
FAX (08) 8511 250
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi

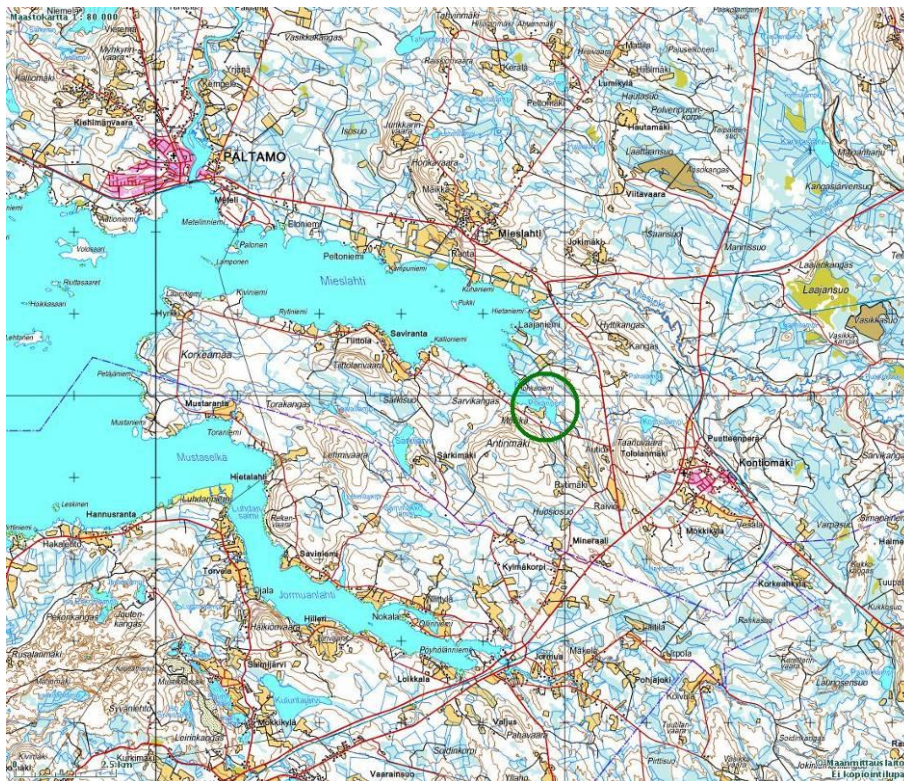
KAAVAN VIREILLETULO:

- VIREILLETULOILMOITUKSEN KUULUTUS 25.2.2010
- OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ 25.2.2010 ALKA-
EN

KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO (=KAAVALUONNOS) NÄHTÄVILLÄ MRA 30 §
MUKAISESTI 26.10.-25.11.2011
- KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS EHDOTUKSEN ASETTAMISESTA NÄHTÄ-
VILLE 15.3.2012 § 64
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ MRA 27 § MUKAISESTI 5.4.-7.5.2012 JA UU-
DELLEEN 11.7.-10.8.2012
- PALTAMON KUNNANVALTUUSTO HYVÄKSYNYT 20.9.2012 § 27

Valokuvat: Kimmo Mustonen 27.8.2009 ja 22.6.2010



Kuva 1 Kaava-alueen yleispiirteinen sijainti



Kuva 2 Alueen sijainti Paltamon osoitekartalla

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen on lähtenyt maanomistajien aloitteesta elokuussa 2009. Kunnanvaltuuston 15.5.2008 hyväksymä Oulujärven rantayleiskaava edellyttää, että RM/1 – alueilla toteuttamisen tulee perustua ranta-asemakaavaan. Paltamon kunnanhallitus on 26.1.2010 § 24 päättänyt tiedottaa kaavan vireilletulosta ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Kaavan luonnostelu alkoi v. 2010 pohjakartan tultua käyttöön ja kaavan vireilletuloilmoituksen tultua julkaistuksi.

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin Väylä –lehdessä 25.2.2010 ja kirjeillä lähialueen maanomistajille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on em. päivästä lähtien nähtävillä kaavan laatijan nettisivuilla www.kimmokaava.fi. Paltamon kunnanhallitus päätti kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville 4.10.2011 § 214 ja 18.10.2011 § 228.

Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä 26.10.-25.11.2011.

Paltamon kunnanhallitus päätti 15.3.2012 § 64 kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville kaavoittajan vastineen mukaan muutettuna. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 5.4.-7.5.2012 ja uudelleen muutettuna 11.7.-10.8.2012. Paltamon kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 20.9.2012 § 27

2.2. Asemakaava

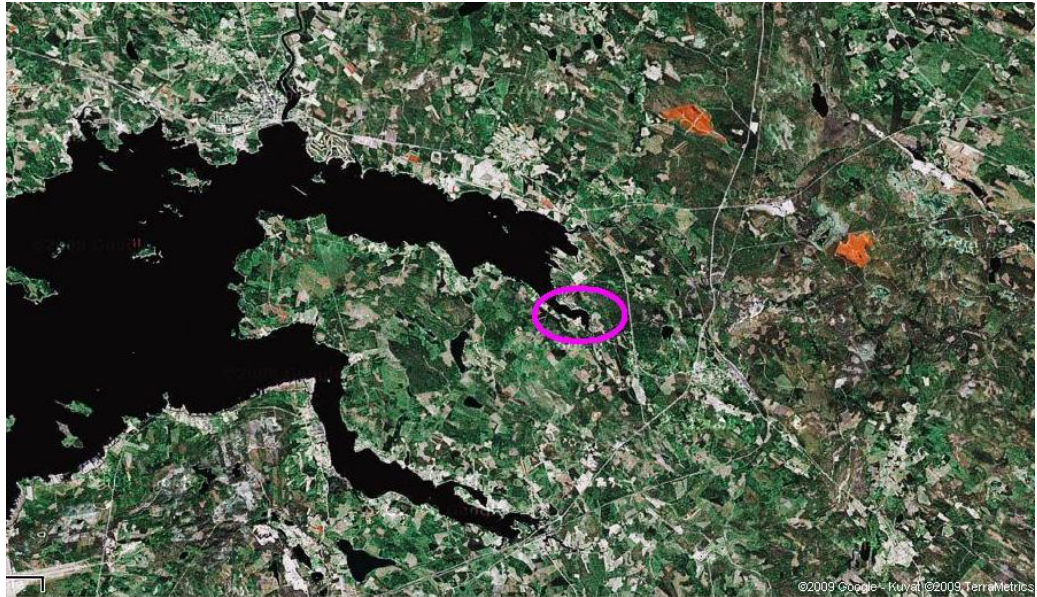
Ranta-asemakaava on laadittu pienimuotoista matkailutoimintaa varten Oulujärven rantayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Olemassa olevat tai yleiskaavan mukaiset asuntotontit kuuluvat kaavaan mukana olevien maanomistajien osalta. Kaava-alueen pinta-ala on n. 19.55 ha. Alueeseen kuuluu Oulujärven muuntamatonta rantaviivaa pohjoisrannalla n. 435 m, joka muunnettuna on n. 325 m ja etelärannalla vastaavasti 600 / 450 m. Etelärannalla samaan kantatilaan kuuluneet tilat 3:86, 3:65 ja 3:58 on näissä laskelmissa mukana.

Alue on Paltamon keskustaajaman itäpuolella n. 10 km päässä. Kontiomäen taajama on alueen itäpuolella n. 4-5 km päässä ja Kajaaniin on matkaa n. 20 km.

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

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta rakentamisen ja vesihuollon osalta. E.ON Kainuun Sähköverkko Oy vastaa sähköhuollosta ja Paltamon vesihuolto vesija viemärihuollosta. Toteutuminen lähtee todennäköisesti liikkeelle varsin pian kaavan vahvistumisen jälkeen, koska alueella on jo vuokramökkitoimintaa ja matkailutoimintaa koskevat suunnitelmat on muutenkin tarkentumassa muillakin maanomistajilla.



Kuva 3 Kaava-alueen sijainti satelliittikuvalla



Kuva 4 Pohjoisrannan hiekkaranta on osittain muualta tuotua hiekkaa

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

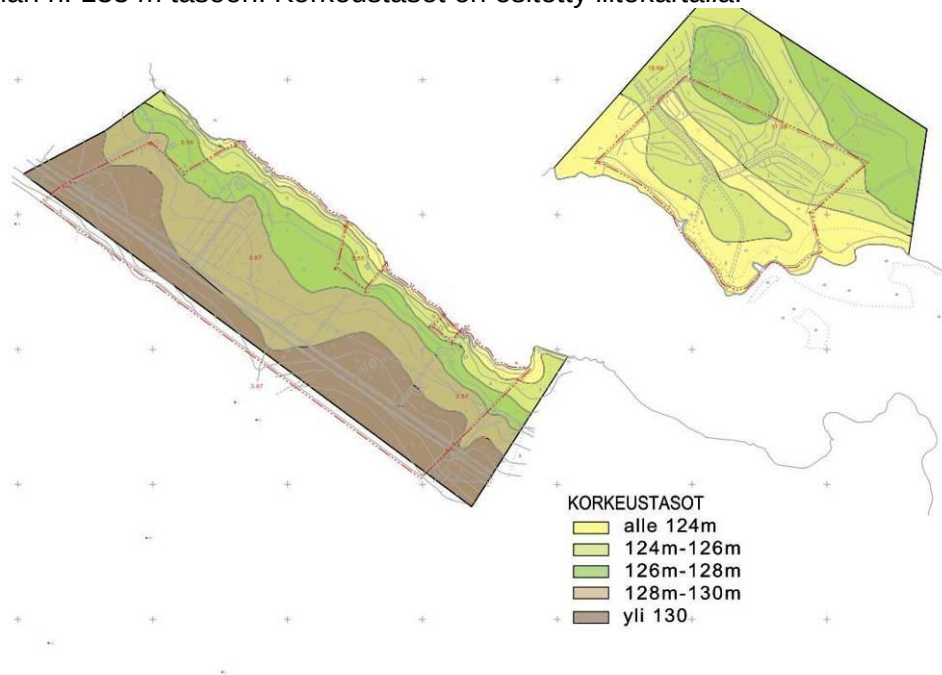
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on erittäin hyvin loma- ja matkailurakentamiseen soveltuvaa, pinnanmuodostukseltaan loivasti nousevaa kangasmaastoa. Alueen sijainti sopii erinomaisesti suunniteltuun toimintaan; Paltamon ja Kajaanin kuntakeskukset ovat lähellä, valtatie 5 muutaman kilometrin päässä, Ouluun on kohtuullinen matka, vesistö on varsin puhdas vaikkakin säännöstelty, Oulujärvi on laaja vesistö, maasto on vaihtelevaa, puusto ja kasvillisuus hyvää jne.

3.1.2 Luonnonympäristö

Metsäalueet ovat pääasiassa mänty-, kuusi- ja lehtipuuvaltaista, kuivaa tai tuoretta kangasta. Lehtipuustoa on etenkin rannoilla ja pohjoispuolella järveä. Maasto on lähes kokonaan rakentamiskelpoista. Vesistö on suhteellisen puhdasvetinen, suuri järvi. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Korkeuserot vaihtelevat Oulujärven n. 120.85-123.55 m vaihteluvälin tasosta etelärannan n. 133 m tasoon. Korkeustasot on esitetty liitekartalla.



Kuva 5 Korkeustasot kaava-alueella ja sen lähellä



Kuva 6 Paikkatietoikkunan rinnevalovarjostus kuvaa lähialueen pinnanmuotoja

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. Lähistölle mahdollisesti tuleva kaivos voi vaikuttaa veden puhtauteen, ellei vesien käsittelyä hoideta määräysten mukaisesti.

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

Järvi	Perustiedot	Hallinnolliset alueet
Nimi: Oulujärvi	Pinta-ala: 887,093 km²	Kunta: Vaala, Kajaani, Paltamo
Järvinumero: 59.311.1.001, 59.321.1.001, 59.331.1.001	Syvyys:	Maakunta: Kainuun maakunta
Vesistöalue: Niskanselän lähialue (59.311), Ärjänselän lähialue (59.321), Paltaselän lähialue (59.331)	Keskisyvyys:	ELY-keskus: Kainuun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Päävesistö: Oulujoki (59)	Tilavuus:	Vesienhoitoalue: Oulujoen-lijoen vesienhoitoalue
	Rantaviiva: 1 021,17 km	
	Korkeustaso: 122,7 m	

Nämä tiedot ovat peräisin Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) tietojärjestelmästä eikä niitä voi muokata. Jos havaitset tiedoissa virheitä voit ilmoittaa niistä käyttäjän SYKE keskustelupalstalla.

Oulujärvi on uunituore Kainuun maakunnan nimikköjärvi. Se sai maakuntajärvikilpailun finaaliassa 42 % ääniosuuden maakunnassa.

Muihin maakuntajärviin voit tutustua sivulla: [Maakuntajärvikilpailu](#)

Keskustelut

- Oulujärvi osana Järviemme helmet -sarjaa. Katso YLE Areenasta.

Tulevat tapahtumat

Tälle järvelle ei ole voimassa olevia tapahtumia

Havaintotilanne

Pysyvä jääpeite

Lukemat ovat keskiarvoja

Kuva 7 Järviwikiin perustietoja Oulujärvestä

Alueen metsälain mukaisten arvokkaiden elinympäristöjen ja luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisten erityisten luontotyyppien inventointi on tehty osittain rantayleiskaavotuksen yhteydessä. Inventointia on tarkennettu kesällä 2010 ja se on liitteenä.

Luonnonsuojelulaissa lueteltuja suojeltuja luontotyyppejä ovat

- 1) luontaisesti syntyneet, merkittävilta osin jaloista lehtipuista syntyneet metsiköt
- 2) pähkinäpensaslehdot
- 3) tervaleppäkorvet
- 4) luonnontilaiset hiekkarannat
- 5) merenrantaniityt
- 6) puuttomat tai luontaisesti vähäpuustoiset hiekkadyynit
- 7) katajakedot
- 8) lehdesniityt
- 9) avointa maisemaa hallitsevat suuret yksittäiset puut tai puustoryhmät

Vesilain mukaan on vesilain mukaisia päätöksiä tehtäessä kielletty seuraavien vesiluonnon tyyppien muuttaminen

- 1) enintään kymmenen hehtaarin suuruiset fladat ja kluuvijärvet
- 2) muualla kuin Lapin läänissä enintään 1 ha suuruiset lammet ja järvet
- 3) luonnontilaiset lähteet
- 4) muualla kuin Lapin läänissä sijaitseva luonnontilainen uoma, jota ei katsota vesistöksi

Metsälain mukaisia vaalimisen arvoisia elinympäristöjä ovat **luonnontilaiset tai luonnontilaisen kaltaiset**

- 1) lähteiden, purojen ja pysyvän vedenjuoksu-uoman muodostavien norojen sekä pienten lampien välittömät lähiympäristöt
- 2) ruoho- ja heinäkorvet, saniaiskorvet sekä lehtokorvet ja Lapin läänin eteläpuolella sijaitsevat letot
- 3) rehevät lehtolaikut
- 4) pienet kangasmetsäsaarekkeet ojittamattomilla soilla
- 5) rotkot ja kurut
- 6) jyrkänteet ja niiden välittömät alusmetsät
- 7) vähätuottoiset hietikot, kalliot, kivikot, louhikot, vähäpuustoiset suot ja rantaluhdut

Em. lakien mukaisten arvokkaiden luontotyyppien säilymistä on edistettävä kaavoituksessa.



Kuva 8 Purouoma etelärannan keskivaiheilla

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen pohjoisranta on rakentamaton huonokuntoista latoa lukuunottamatta. Etelärannalla on useita loma- ja asuinrakennuksia pohjakartan ja liitekarttojen osoit-

tamalla tavalla toteutettu. Myös ympärillä olevat ranta-alueet on varsin tiiviisti rakennettu.

Vesi- ja viemärijohtoa ei ole. 20 kV sähkölinja on eteläpuolella kaava-alueen sisällä ja Pitkänperän pohjukan itäpäässä pohjois-eteläsuuntaisena linjana.

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



Kuva 9 Rantalan tilan 3:87 rakennuksia etelärannan länsireunassa

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen maanomistus on seuraava:

TILA	REK.NUM.	OMISTAJA	OSOITE	POSTIN.	TOIM.
Pääkkölä	578-405-0017-0038	Kemppainen Maija Liisa ja Lauri	Kuusimäentie 4	88380	MIESLAHTI
Soppelo	578-405-0003-0057	Pisto Timo	Yrjöntie 2	87250	KAJAANI
Rantala	578-405-0003-0087	Luostarinen Pertti ja Senja	Savirannantie 29	88470	KONTIOMÄKI

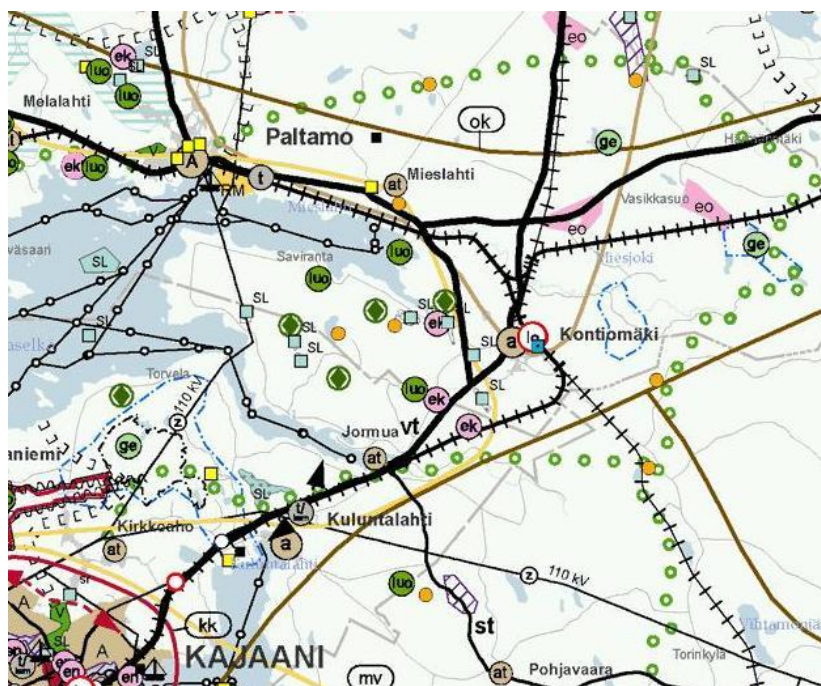
3.1.5 Muinaismuistot

Alueella ei rantayleiskaavan eikä Paikkatietoikkunan tietojen perusteella ole muinaismuistokohteita.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kainuun maakuntakaava on maakuntavaltuuston hyväksymä 7.5.2007. Valtioneuvosto vahvisti päätöksen 29.4.2009 vähäisillä muutoksilla. Maakuntakaavassa alue kuuluu "Oulu-Kajaani-Vartius –käytävän" ja "Matkailun vetovoima-alue" –vyöhykkeen sisälle. Alueen lähellä on perinnemaisemakohteita, arvokkaita kallioalueita, luonnon-suojelukohteita ja kaivostoimintaan tarkoitettuja alueita. Niitä on osittain tarkemmin esitetty rantayleiskaavassa. Kohteet ovat kaava-alueen ulkopuolella. Ote maakuntakaavasta merkintöineen on ohessa.



MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISMÄÄRÄYKSET

RANTOJEN KÄYTTÖ

Yleisiä suunnittelumääräyksiä:

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon luonnon- ja maisema-arvot, vesihuollon järjestäminen sekä maanomistajien välinen tasapuolisuus. Rantarakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan riittävä vapaan rantaviivan määrä, viihtyisyys sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISET ALUEET

Merkinnällä **M** osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita.

Suunnittelumääräys:

Maa- ja metsätalouskäyttöön 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-asutusluonteeseen 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 metsätalousalueiden yhtenäisyyttä ja toimivuutta.

ok

OULU – KAJAANI – VARTIUS –KÄYTÄVÄ

Kehittämismerkinnällä **ok** esitetään kansainvälistä Oulu-Kajaani-Vartius -käytävää. Se on osa laajempaa, valtakunnallisesti tärkeää kansainvälistä Oulu-Karjala-Arkangel-Komi -kehittämisyhteyttä.

Suunnittelumääräys:

Oulu-Kajaani-Vartius -käytävää kehitetään kansainvälisenä liikenne-käytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, liikenteen ja matkailun palveluihin sekä liikenneympäristön laatuun. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisen maantie-, rautatie- ja lentoliikenteen sekä energia- ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle. Oulujokilaaksoa koskevissa suunnitelmissa tulee edistää ylimaakunnallisia yhteyksiä.

mv

MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE

Matkailun vetovoimamerkinnällä **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.

o

PERINNEMAISEMAKOHDE

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä perinnemaisema- ja perinnebiotooppikohteita.

Suunnittelumääräys:

Kohteiden suunnittelussa tulee turvata kohteen kulttuuri- ja luonnon-perintöarvojen säilyminen.



ARVOKAS KALLIOALUE

Merkinnällä osoitetaan Kainuun luonnon- ja maisemansuojelun kannalta valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet.

Suunnittelumääräys:

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee erityisesti ottaa huomioon kalliomuodostuman geologiset ominaispiirteet sekä biologiset ja maisemalliset arvot.



LUONNONSUOJELUALUE TAI -KOHDE

Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltaviksi tarkoitettuja alueita. Alueella on voimassa MRL:n 33.1 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Suojelumääräys (MRL 30.2 §):

Alueella saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen alueen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää MRL 133 §:n mukaisesti alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.



KAIVOS TAI KAIVOSTOIMINTAAN TARKOITETTU ALUE

Merkinnällä osoitetaan kaivoslain piiriin kuuluvien kaivoskivennäisten hyödyntämiseen tarpeellisia alueita. Lisämerkintä -t osoittaa toiminnassa olevat kaivosalueet. Alueella on voimassa MRL:n 33.1 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

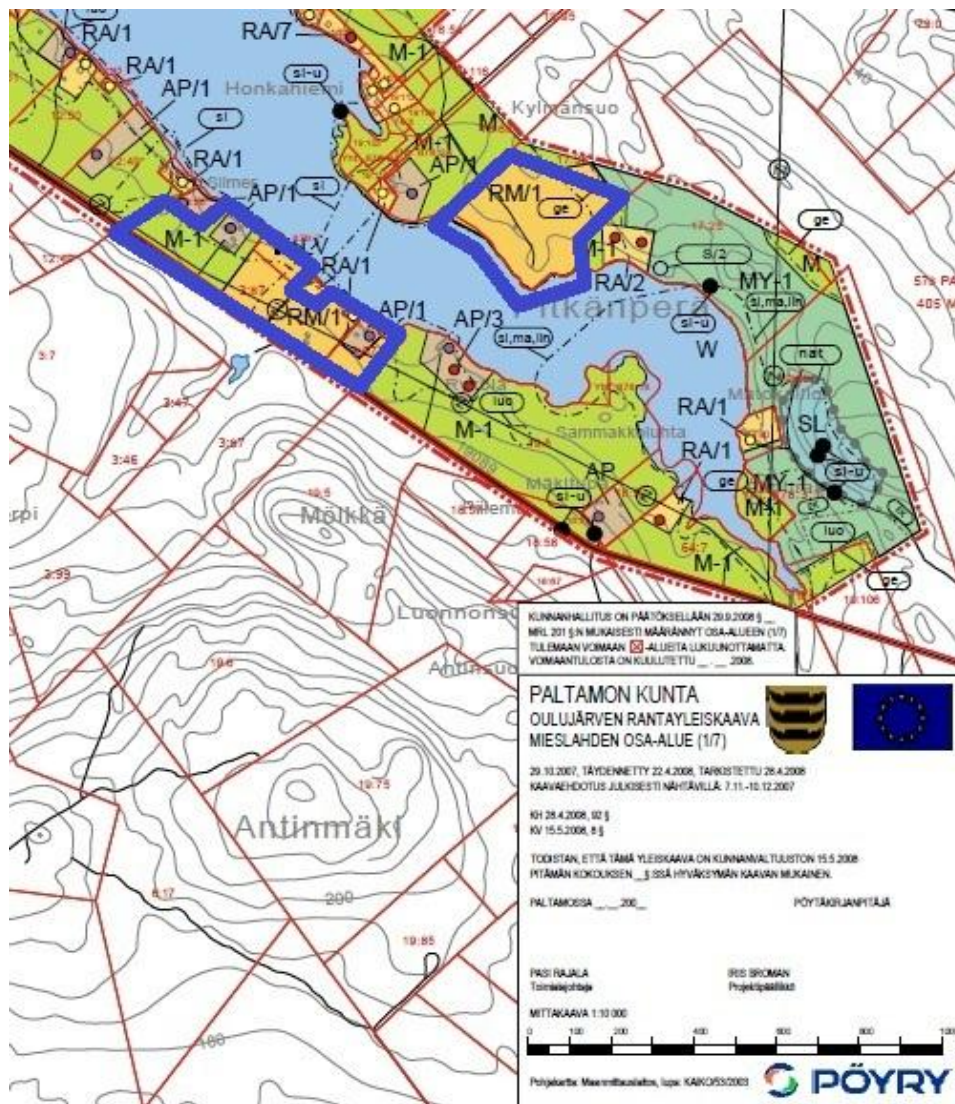
Suunnittelumääräys:

Alueen käyttöönottoa suunniteltaessa on otettava huomioon toiminnan aiheuttamat ympäristövaikutukset tuotannon aikana ja sen päätyttyä.

Kuva 10 Ote Kainuun maakuntakaavasta merkintöineen

Kainuun maakunta –kuntayhtymä on aloittanut Kainuun 1. vaihemaakuntakaavan laatimisen. Se koskee puolustusvoimien ampuma- ja harjoitusalueita sekä niiden melu-alueita. Kaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.3.2012. Se koskee Vuosangan ampuma-aluetta Kuhmossa. Alue on hieman laajentunut pääasiassa länteen. Ranta-asemakaavaan sillä ei ole vaikutusta.

Paltamon kunnanvaltuusto on päätöksellään 15.5.2008 hyväksynyt oikeusvaikutteisena **Oulujärven rantayleiskaavan**, mutta kunnanvaltuuston päätöksestä on valitettu Oulun hallinto-oikeuteen. Kunnanhallitus on päätöksellään 29.9.2008 määrännyt MRL 201 §:n mukaisesti Oulujärven rantayleiskaavan osa-alueineen tulemaan voimaan eräitä tiloja lukuun ottamatta. Oulun hallinto-oikeus on 9.4.2010 hylännyt valitukset lukuun ottamatta yhtä tilaa Varisniemessä. Tila ei koske ranta-asemakaava-aluetta. Ote rantayleiskaavasta on ohessa. Se on ohjeena ranta-asemakaavan laatimisessa.



Kuva 11 Ote Oulujärven rantayleiskaavasta Mieslahden osa-alueelta

AP/1	RANTAAN RAJOITTUVA PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Merkinnällä on osoitettu vakitukselle asutukselle varatut omarammaisat rakennuspaikat. Luku kenovivian jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen sallittu enimmäismäärä. Aueella sijoittuvan uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 5000 m² suurinen. Mikäli kiinteistö voidaan liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon tai muuhun alueelliseen vesihuolto-verkostoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden 2-kerroksisen asuinrakennuksen. Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 4 kpl talousrakennuksia. Rantavyöhykkeellä rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 600 k-m², josta päärakennuksen osuus on enintään 350 k-m². Talousrakennuksille tulee varata vähintään 40 % rakennusoikeudesta.	M	MAA- JA METSÄTALOUSTALAINEN ALUE. Merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarkoitettut alueet.
RM/1	RANTAAN RAJOITTUVA MATKAILUPALVELUN ALUE. Merkinnällä on osoitettu matkailu- ja lomakeskuksille tai -kylille tai muille vastaaville matkailua palveleville toiminnolle ravattavat alueet ranta-alueella. Alueen toteuttamisen tulee perustua ranta-asemakaavaan.	M-1	MAA- JA METSÄTALOUSTALAINEN ALUE (ranta-alueella). Merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarkoitettut alueet, joilla rakennusoikeus on siirretty muille alueille. Alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2. mom:n nojalla sallittu vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.
RA/1	RANTAAN RAJOITTUVA LOMA-ASUNTOALUE. Merkinnällä on osoitettu loma-asutukselle varatut omarammaisat rakennuspaikat. Luku kenovivian jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen sallittu enimmäismäärä. Uuden loma-asunon 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-asunon. Loma-asunon 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 päärakennuksen osuus on enintään 150 k-m². Talousrakennuksille tulee varata vähintään 40 % rakennusoikeudesta.	MY-1	MAA- JA METSÄTALOUSTALAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YM. PÄRISTÖARVOJA (ranta-alueella). Merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätaloustalaitset alueet, joilla on erityisiä ympäristö- ja luonnonarvoja. Alueen rantarakennusoikeus on siirretty muille alueille. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee kiinnittää huomiota erityisiin ympäristöarvoihin, viherystöyksen säilymiseen ja ympäristöhoitoon. Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.
			KOSKE/OSA-ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ SUOJELUARVOJA. Merkinnällä on osoitettu eläimistöä tai kasvillisuudeltaan arvokkaita alueita. Alueella mahdollisesti suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen luonnonympäristö säilyy.
			ARVOKAS KALLIOALUE.
			LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE. Merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelun 49 §:n nojalla suojeltui unanlaisen eläin (lito-orava) esiintymisalue. Rakennus- ja metsänhoitoalueilla on suoritettava siten, etteivät ne hävittä tai heikennä lito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai vaaranna lajin liikkumista alueella. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (maisematyön luvanvaraisuus MRL 128 §). Maisematyön luvanvaraisuus ei koske metsätalouteen varattuja alueita (M, M-1, MY, MY-1). Mikäli alueella todetaan olevan lito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka niin rakennuslupa voidaan evätä tai rakennushanke voidaan edellyttää toteutettavaksi viranomaisen ohjeiden mukaisesti siten, ettei se heikennä lito-oravien elinolosuhteita.

Kuva 12 Kaava-alue ja sen lähistöä koskevat yleiskaavan merkinnät

Paltamon kunnanvaltuusto on 23.2.2006 § 11 hyväksynyt **rakennusjärjestyksen**.

Alue ei ole **rakennuskiellossa**.

Pohjakarttana käytetään erikseen laadittua pohjakarttaa. Täydennysmittaukset on tehty kesällä 2010. Pohjakartta on hyväksytty 26.1.2011.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää kaavoitusta rantarakentamisen ohjaamiseksi. Rantayleiskaava edellyttää ranta-asemakaavan laatimista RM/1 -alueille. Yleiskaavassa ei alueille ole osoitettu mitoitusta. Kaavoitusmenettelyllä turvataan myös rajanaapureiden oikeudet. Paltamon kunnanvaltuuston 23.2.2006 § 11 hyväksymän rakennusjärjestyksen kohdan 4.4.1. mukaan "Rantavyöhykkeellä rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 m², josta päärakennuksen osuus on enintään 150 m². Talousrakennuksille tulee varata vähintään 40 % rakennusoikeudesta."



Kuva 13 Pohjoisrannan suunniteltujen majoitusrakennusten aluetta

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatiminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajien aloitteesta v. 2009 kesällä. Paltamon kunnanhallitus on 26.1.2010 § 24 päättänyt, että kaavan vireilletulosta ilmoitetaan kunnan ilmoituskäytännön mukaisesti ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas) asetetaan nähtäville kaavoituksen käynnistämiseksi. Esillä ollut oas on päivätty 25.2.2010 ja se on nähtävillä siitä alkaen kaavoittajan nettisivuilla www.kimmokaava.fi. Oas on toimitettu myös lähimpien tilojen omistajille ja hanketta koskeva kuulutus on julkaistu Väylä –lehdessä 25.2.2010.

Kaavan luonnostelu alkoi vuoden 2010 alussa pohjakartan tultua käyttöön ja em. päätösten jälkeen.

Kaavan käynnistämisen johdosta on käyty seuraavia neuvotteluja:

- alustava keskustelu kaavatyön aloittamisesta Kainuun ympäristökeskuksen (Perttola, Liuski), Paltamon kunnan (Laurikainen, Karjalainen, Lindroos) ja kaavoittajan (Mustonen) välillä 27.8.2009. Työn aloittamiselle ei ole esteitä. Rakentamisen tulisi olla selvästi matkailua palvelevaa

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
E.ON Kainuun Sähköverkko Oy
Paltamon vesihuolto
- viranomaiset
Kainuun ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset

Kainuun maakunta -kuntayhtymä
Kainuun museo
Kainuun pelastusliikelaitos

- paltamolaiset seurat ja yhdistykset

4.3.2. Vireilletulo

Uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on alun perin päivätty 25.2.2010 ja se on nähtävillä em. päivästä alkaen, jolloin myös kaavan vireilletulosta on ilmoitettu.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty mm. seuraavia neuvotteluja:

- viranomaisneuvottelu on käyty Paltamon virastotalolla 22.6.2010. Muistio on ohessa.

Paltamon kunta

Tekninen toimisto

15.7.2010

Viranomaisneuvottelu / Pitkänperän ranta-asemakaava

Aika: 22.6.2010 klo10:100
Paikka: Paltamon virastotalo

Läsnä:

Pertti Perttola	Kainuun ELY-keskus
Sirpa Lyytinen	"
Timo Pisto	Soppelo 3:57
Pertti Luostarinen	Rantala 3:87
Satu Kemppainen	Pääkkölä 17:38
Lauri Kemppainen	Pääkkölä 17:38
Kimmo Mustonen	KimmoKaava
Jari Hietaranta	KimmoKaava/Ekotoni Oy
Mikko Karjalainen	Paltamon kunta
Harri Lindroos	"

1. Neuvottelun avaaminen ja järjestäytyminen

Mikko Karjalainen avasi neuvottelun klo 10:10. Puheenjohtajana toimi Karjalainen ja sihteerinä Harri Lindroos.

2. Pitkänperän alueen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja laaditun kaavaluonnosaineiston esittely

Kaavan laatija Kimmo Mustonen esitteli laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja laaditut alustavat luonnokset sekä kaava-alueen valokuvien.

Yleiskaavan mukaisesti kaava-alueen RM-alueiden maankäyttö tulee suunnitella ranta-asemakaavalla. Keskusteltiin kaava-alueen rajauksesta. Pitkänperän pohjoisrannalla yleiskaavassa RM-alue on rajattu olennaisesti laajemmaksi kuin OAS:issa ja luonnoksissa. Luonnoksissa lisäksi osa kaava-alueesta on osoitettu M-merkinnällä. Sirpa Lyytinen totesi, että yleiskaavan aluerajauksella on haluttu mahdollistaa toiminnan laajenemismahdollisuudet alueella. Laajenemismahdollisuudet tulee huomioida nyt laadittavassa kaavaratkaisussa mm. turvaamalla rannan yhteiskäyttömahdollisuudet. Mustonen totesi kaavotuksen pohjakartan valmistuneen 2009. Kartta ei kata koko yleiskaavan RM-aluetta, koska alun perin rakentamista on suunniteltu osoitettavaksi vain rannan tuntumaan, takamaaston suo- ja kallioalueet on rajattu pois kaavasta.

Eteläpuolella kaava-alueeseen sisältyy osa maantiekse luokiteltua Savirannan-tietä. Tiealueen kuulumisesta kaava-alueeseen ja sitä koskevista merkinnöistä tai tiealueen poisjättämisestä on syytä neuvotella Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa.

OAS:iin todettiin teknisinä tarkistuksina Kainuun liiton korjaaminen Kainuun maakunta – kuntayhtymäksi ja ympäristökeskuksen korjaaminen ELY-keskukseksi.

Alueelle on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa. Kaavan laatijan aiemmin toimitamassa luonnoksessa rakentaminen sijoittui pääosin rantaan käytännössä omavarantaisena rakentamisena. Kaavan laatijalta on kunnan taholta pyydetty vaihtoehtoja matkailupalvelupainotteisempaa vaihtoehtoa, jossa rakentaminen sijoittuu kauemmaksi rannasta turvaten rannan yhteiskäytön. Laaditussa toisessa vaihtoehdossa rakentamista on sijoitettu kauemmaksi rannasta ja rakentamisen määrää lisätty. Luonnokset pienennyksinä muistion liitteinä.

Pertola totesi ranta-asemakaavan olevan pitkäaikainen sitoumus alueen maankäyttöratkaisuihin ja kysyi, minkälaisia matkailun kehittämistavoitteita maanomistajilla on ja onko suunnitteilla yrittäjien keskeistä yhteistyötä. Laadituissa luonnoksissa ei pohjoisrannalla ole varauduttu toimintojen laajennuksiin.

Keskusteltiin alueen matkailun lähtökohdista ja maanomistajien tavoitteista.

Lauri Kemppainen: Tavoitteena ei ole laajamittainen lomakylä vaan pienimuotoinen, maatalan liitännäisenä toimiva Oulujärven ja rannan vetovoimaan tukeutuva mökkimajoitus. Rakentamisen sijoituksessa ensisijainen alue on rantavyöhyke, rakentamista ei ole suunniteltu laajennettavaksi takamaastoon. Alueelle ei ole tarkoitus rakentaa majoituksen lisäksi muita palveluja.

Perti Luostarinen: Tavoitteena pienimuotoisen vuokramökkitoiminnan laajentaminen, alueella on nykyisin asuinrakennusten lisäksi yksi vuokramökki ja savusauna, vuokraustoiminta on aloitettu 1987. Toiminta painottuu kalastusmatkailuun, yksi keskeinen kohderyhmä venäläiset kalastusmatkailijat. Tavoitteena on ollut 2-3:n hyvätasoisien mökin lisäys, mökit siten että kaikille turvataan riittävä oma rauha. Luostarinen totesi laaditun toisen vaihtoehdon (rakentaminen kauemmaksi rannasta) olevan muuten parempi, mutta rakennuspaikkojen määrää tulee vähentää ja sijoitusta ja kulkuyhteyksiä tarkentaa.

Timo Pisto: Pisto kertoi mökkivuokrausajatuksen heränneen naapurin kokemusten pohjalta. Soppelon tila pienin kaava-alueen tiloista, 1,6 ha, tilalla on asuinrakennus. Majoitus on suunniteltu toteutettavaksi suhteellisen tiiviinä kokonaisuutena. Rannan käytön mahdollistamiseksi rantaa on tarkoitus kunnostaa. Yhteistyö on mahdollista mm. jätevesien käsittelyn toteutuksessa.

Lyttinen: Vesihuoltoratkaisut ja jo rakennetut linjat on syytä huomioida kaavassa. Rakennusoikeuden osalta täytyy huomioida tasapuolisuus muiden maanomistajien kanssa. Matkailupalvelurakentaminen on peruste tehokkaammalle rakentamiselle, mutta ranta-asemakaava ei sinällään lisää rantarakennusoikeutta.

Mikko Karjalainen korosti, että rantaan sijoittuvan rakentamisen osalta tasapuolisuus on huomioitava laaditun yleiskaavan mitoituksen pohjalta.

Alueella todettiin olevan luonnonympäristöltään arvokas lehtomainen alue, joka on huomioitu yleiskaavassa luo-merkinnällä. Jari Hietaranta totesi, että alueen luontoselvitykset tarkennetaan alueelle tehtävän maastokäynnin perusteella. Hietaranta totesi, että alueen eteläosaan kunnostetun hiekkarannan pohjoispuolelle sijoittuu rantaluhta. Lauri Kemppainen kertoi alueelle laaditun hyväksytyn kunnostussuunnitelman, jonka mukaan hiekkaranta laajenee myös ko. alueelle.

Lisäksi todettiin, ettei kaava-alueella ole venesataman tarvetta koska sellainen löytyy n. kilometrin päästä.

3. Viranomaisten kannanotot, ohjeet jatkosuunnittelulle

ELY-keskus: luontoselvitysten tarkennuksissa selvitetään luonnonsuojelulain, metsälain ja vesilain mukaisten kohteiden esiintyminen ja huomioidaan tarpeen mukaan jatkosuunnittelussa. Yleiskaavaa laadittaessa on selvitetty liito-oravan potentiaaliset esiintymisalueet ja alueet, joilla liito-oravan todettiin esiintyvän. Nämä tiedot on syytä tarkistaa yleiskaavan luontoselvityksestä. Matkailupalvelualueilla kaavoissa ajoyhteydet osoitetaan yleensä tiestönä, tältä osin käytettäviä kaavamerkintöjä tulisi vielä harkita. Ohjeellisten merkintöjen sijaan olisi syytä muutenkin käyttää sitovampia merkintöjä. M-alue yleiskaavassa RM-merkinnällä osoitetulla alueella ei ole hyväksyttävä, sen sijaan soveltuisi esim. joku virkistysaluemerkintä, mikäli alueelle ei osoiteta rakentamista. Maanomistajien matkailun kehittämistavoitteet ovat käyneet ilmi neuvottelussa mutta ne eivät käy ilmi laaditusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Tältä osin suunnitelmaa tulisi tarkistaa. Myös kunnan mielipide ja tavoitteet saisivat näkyä OAS:ssa.

RM-merkinnän sisältöä on syytä tarkentaa. Koska kyseessä on matkailun majoitusrakentaminen, tulee miettiä myös minkä verran varsinaisia talousrakennuksia tarvitaan ja sallitaan. Myös saunarakennusten kerrosalamäärää on laskettava ja saunarakennusten lukumäärän on oltava tarkoituksenmukainen.

Rantarakentamisen sijoituksessa tasapuolisuus on tärkeä mm. kaavan laatimisen oikeudellisuuden ja mahdollisten valitusten kannalta.

Suunnittelun edetessä on jatkoneuvottelun tarve.

Kunta: kaavaratkaisulla ei saa muodostaa omarantaista rakentamista vastaavaa lomarakentamista, rannan yhteiskäyttömahdollisuudet on turvattava. Kaavaratkaisussa on huomioitava maanomistajien tasapuolisuus. Rakennuspaikkojen rakennusoikeudet on syytä tarkentaa ja mitoittaa todellisen tarpeen mukaan, määräyksiä on syytä muutenkin täsmentää mm. rantasaunojen ja rakennuspaikoille sijoittuvien yksittäisten rakennusten koon ja määrän osalta. M-merkintä tulee muuttaa.

4. Aikataulu

Luontoselvitysten tarkennus tehdään ennen jatkosuunnittelua, kaavaluonnoksen valmistuminen siirtyy kesälomakauden yli.

5. Muut esille tulevat asiat

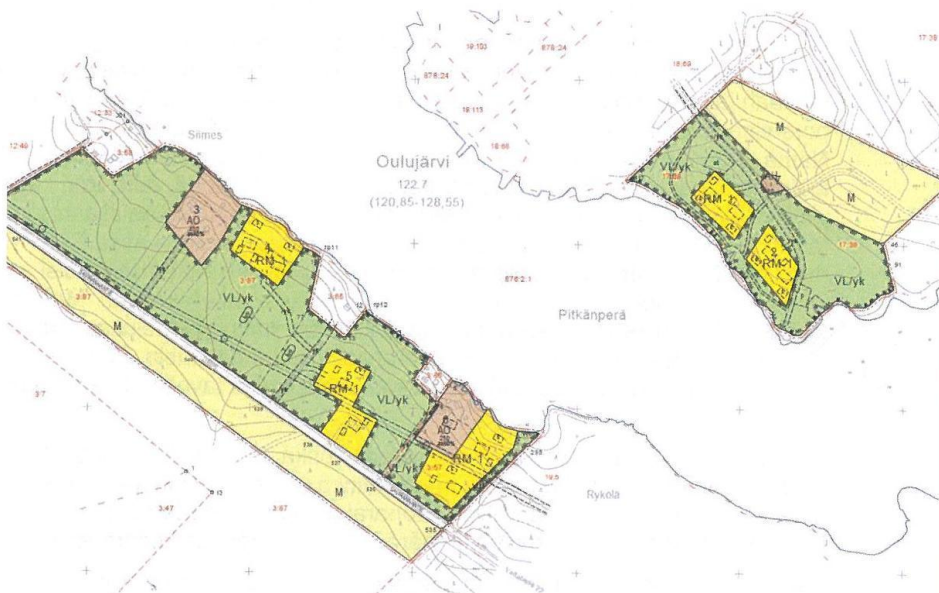
-

6. Neuvottelun päättäminen

Puheenjohtaja päätti neuvottelun klo 12.30.

Harri Lindroos
aluearkkitehti

Luonnos VE 1



Luonnos VE 2



- 2. viranomaisneuvottelu on käyty Kainuun ympäristökeskuksessa 13.6.2012. Muistio on ohessa.

PALTAMON PITKÄNPERÄN RANTA-ASEMAKAAVAN VIRANOMAISNEUVOTTELU 13.6.2012 klo 14.00-16.30 KAINUUN ELY -KESKUS

1 § AVAUS JA JÄRJESTÄYTYMINEN

- puheenjohtaja Kari Pehkonen Kainuun ELY -keskus
- muistion laatija Kimmo Mustonen KimmoKaava
- läsnäolijat em. lisäksi
 - Liisa Korhonen Kainuun ELY -keskus
 - Mikko Karjalainen Paltamon kunta
 - Harri Lindroos - " -
 - Pertti Luostarinen Maanomistaja
 - Timo Pisto - " -
 - Lauri Kemppainen - " -

2 § RANTA-ASEMAKAAVAN ESITTELY

- kaavan tilanne / Kimmo Mustonen
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 5.4.-7.5.2012. Kaavoittaja on antanut vastineen ELY -keskuksen lausunnosta. Se on toimitettu osallistujille ennakkoon. Muistutuksia ei jätetty.

3 § KESKUSTELU JA OSALLISTEN NÄKEMYKSET

Keskustelun puheenvuorot eivät ole järjestyksessä vaan sanomisen ydinkohdat on pyritty kirjaamaan kunkin osalle yhteenvedona. Samojen asioiden toistoa on pyritty välttämään

- Liisa Korhonen
 - o Yleiskaavan RM -merkinnöille ei naapureiden taholta ole esitetty huomautettavaa, kantatilatarkastelu on tehty ja maanomistajien tasapuoleinen kohtelu on tärkeää. Tapauksesta ei saa tulla esimerkkiä, jolla eri kaavamerkinnällä (RM) saadaan enemmän rakennuspaikkoja tai rakennusoikeutta. Tulisi pyrkiä ratkaisuun, jossa kaikilla maanomistajilla olisi vain yleiskaavan mukainen määrä rakennuspaikkoja ja niiden sisällä rakennusaloilla osoitetaan rakentamis- ym. alueet. Mitoitus muuten on hyväksyttävissä, joten lopputulos voisi olla käytännössä sama. Voisi tutkia RM/A -kaavamerkintää.
- Kari Pehkonen

- o Ely –keskus ei epäile maanomistajien luotettavuutta kaavan toteutuksessa. Tasapuolinen kohtelu on tullut esille eri neuvotte-
luissa ja lausunnoissa koko prosessin ajan.
- Mikko Karjalainen
 - o Ranta-asemakaavan tulee vastata yleiskaavan tarkoitusta. Kunnanhallitus on ottanut kaavaehdotukseen kantaa ennen sen
asettamista nähtäville ja kunta on valmis kaavan hyväksymään nähtävillä olleessa muodossa.
- Harri Lindroos
 - o pohjoisrannan rakentamisaalueet ovat aluksi olleet liian pienet ja niitä on haluttu laajentaa. Ranta on haluttu osoittaa yhteiskäyt-
töön. Luostarisen maan osalta ei missään tapauksessa tulisi RM –alueita yhdistää luontoarvojen takia ja ratkaisu olisi muuten-
kin hyvin keinoekoinen. Kunta on valmis kaavan hyväksymään tässäkin muodossa.
- Timo Pisto
 - o Pertti Perttola on aiemmissa neuvotteluissa todennut, ettei liian pientä näpertelyä ole kaavaan syytä osoittaa. Varsinaista maa-
tilamatkailua ei Kainuussa juuri ole vaan se on sivuelinkeino. Kaavan toteutukseen on jo investoitu aika paljon. Asuminen ja
matkailutoiminta on syytä pitää erillään
- Lauri Kemppainen
 - o Yleiskaavan laatimisen yhteydessä ovat maanomistajat jättäneet esityksensä, niistä on käyty keskustelua, tehty päätökset eikä
yleiskaavaa tulisi enää "avata". Rakentamisen määrää ja rakennusalueita on viranomaisen taholta haluttu lisätä. Maaperä-,
kulkuyhteys- yms. olot on jo pitkään kestäneessä suunnittelussa huomioitu mahdollisimman hyvin. Tilalle 17:25 itäpuolella on
terasite alueen läpi ja se on turvattu. Lohkomisia pienempiin palasiin ei ole tarkoitus tehdä. Kaava tulisi hyväksyä nähtävillä
olleessa muodossa.
- Pertti Luostarinen
 - o korttelit 3 ja 4 voidaan yhdistää ja pienentää matkailurakentamisen rakennusoikeutta. RM –kortteleita 4 ja 5 ei tule yhdistää,
koska alueen läpi on mm. kulku tilalle 3:65. Liito-oravia on tällä alueella ja muuallakin paljon eikä kannan säilyvyys ole uhattu-
na.
- Kimmo Mustonen
 - o maanomistajien tasapuolinen kohtelu on ratkaistu yleiskaavan aluevarauksilla. Mitoitusta RM –alueille ei ole esitetty. Ranta-
asemakaava on tehty yleiskaavan mukaisesti ja eri tahoja kuunnellen. Kantatilatarkastelulla ei tässä tapauksessa ole enää
suurta merkitystä. Asuntotontit tulisi pitää erillään matkailurakentamisesta yleiskaavan mukaisesti.

4 § JATKOTOIMET

Maanomistajat harkitsevat, onko kaava syytä laittaa muutettuna uudelleen nähtäville. Sitä koskeva päätös tai kaavan käsittely
nähtävillä olleessa muodossa menee kunnanhallituksen käsittelyyn. Kunta tekee joka tapauksessa omat päätöksensä maan-
omistajien kannasta riippumatta. Seuraava kunnanhallituksen kokous on kesäkuun lopulla. Valtuuston käsittely menee ehkä
elokuun loppuun. Kainuun ELY –keskus ei anna mitään ennakkotietoa käytetäänkö mahdollisesti oikaisukehotusta ja tehdään-
kö valitus. Niistä päättää ylijohtaja Kari Pääkkönen.

Kari Pehkonen
puheenjohtaja

Kimmo Mustonen
sihteeri

JAKELU: sähköpostilla osallistuneille

- Paltamon kunnanhallitus on 4.10.2011 § 214 ja 18.10.2011 § 228 käsitellyt kaa-
valuonnosta. Käsittelyjen välillä pohjoisrannan rakennusoikeutta siirrettiin kau-
emmaksi rannasta ja sitä lisättiin sisämaahan

Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä MRA 30 § mukaisesti
26.10.-25.11.2011 välisen ajan. Jätetyn **muistutuksen** ja annettujen **lausuntojen** si-
sältö ja kaavanlaatijan vastine oli seuraava:

- Eeva Karjalainen Tuomilehdon tilalta 12:49 on 24.11.2011 esittänyt, että kaavasta tulisi poistaa esitetty vaiku-
tusalue kokonaan, matkailijoiden tulisi pysyä Rantalantontilla, metsästyksen ei anneta lupia, koska aiheutuu
tulentekoa ja roskaamista, Leskelästä puuttuu matkailukyltti ja rantarakentamisen piti olla omatarvetta ja matkai-
lun pienimuotoista. Jokainen kuitenkin saa rakentaa niin paljon kuin raha riittää
 - o kaava-asiakirjoissa esitetty kaavan vaikutusalue on teoreettinen rajausta siitä alueesta, mihin kaavalla ja
sen rakentamisella saattaa olla vaikutusta; matkailija saattaa mennä sieneen tai marjaan muualle kuin
kaava-alueelle, vierailijat saattavat aiheuttaa hieman melua ja häiriötä jne. Vaikutukset ovat todennä-
köisesti hyvin vähäisiä tai jokamiehen oikeuksiin kuuluvia. Muut asiat eivät juuri ole kaavoitukseen kuu-
livia, joten muutostarvetta ei ole
- Kainuun Museo on 14.2.2012 todennut, ettei kaava-alueilla ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia,
valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä maisema-alueita tai perinnemaisemia. Alueelta ei tunneta
muinaismuistolain suojaamia muinaisjäännöksiä. Inventointi on tehty Oulujärven osayleiskaavaa varten 2007,
mikä on riittävä selvitys. Museolla ei ole huomautettavaa.
 - o ei vaikutusta kaavaan

- Kainuun ELY –keskus 17.2.2012 on todennut, että oikeusvaikutteisessa Oulujärven rantayleiskaavassa alueet kuuluvat rantaan rajoittuvien matkailupalvelujen alueeseen (RM-1). Yleiskaavassa on esitetty Mieslahden kaivoshankkeen kaivospiirin (EK) rajat. Kaivosalueelle on laadittu YVA -lain mukainen vaikutusten arviointiselostus 2008. Siinä on kuvattu eri vaihtoehtotarkastelujen kautta hankkeen vaikutuksia mm. lähiympäristöön. Kaavan asiakirjoissa ei ole kuvattu kaivoshankkeen mahdollisia häiriötekijöitä (esim. melu, pöly, maisemalliset muutokset) ja mahdolliset vaikutukset on kuvattu hyvin suppeasti. Kaava-asiakirjoja on täydennettävä. Luonnos mahdollistaa RM-1 -alueelle sijoitettavaksi kaksi kaksiasuntoista lomarakennusta, kaksi saunaa, kaksi aittarakennusta sekä talousrakennuksia. Vaikka on kyse matkailutoiminnan kehittämisestä, maanomistajien tasapuolisuuden vuoksi ratkaisua on perusteltava ja vaikutuksia arvioitava myös maanomistajien tasavertaisuuden näkökulmasta. Korttelin 4 osalta tulee varmistua siitä, onko alueella liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Luontoselvityksessä on mainittu, että liito-oravan jätöksiä löytyi sellaisten puiden tyveltä, jotka sijaitsevat kaavan mukaisella RM-1 -alueella. Luontoselvityksessä on kartoitettu vain liito-oravan mahdollista esiintymistä kaava-alueella. Lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joilla on kaavaratkaisun kannalta olennaisin merkitys, ei ole selvitetty. Selvitys pitää tehdä sellaisena ajankohtana (keväthalvi-kevät), jolloin pesät voidaan havaita. Kaavassa erillispientalojen korttelialueella (AO) rakennusten sijoittelua ohjataan kunnan rakennusjärjestyksen mukaisilla etäisyyksillä. Kokonaisvaikutuksia on vaikea arvioida, jos kaavamääräyksissä viitataan rakennusjärjestykseen, joiden sisältöä muutetaan erillisin päätöksin, irrallaan ranta-asemakaavoista. ELY-keskus edellyttää, että mm. rakennusten etäisyydet rantaviivasta tulee olla esitettynä kaavassa. ELY -keskuksen tiedon mukaan Paltamon kuntaan ei ole laadittu ympäristönsuojelumääräyksiä, joten määräysten kohtaa 1 on korjattava. Keväällä 2011 lakimuutosten myötä jätevesien käsittelyä ohjaa vesihuoltolain lisäksi ympäristönsuojelulaki ja valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (209/2011), ei jätevesiasetus. Kaavamääräyksistä puuttuvat rakennusten sijoittelua (etäisyydet rantaviivasta) koskevat määräykset varsinkin rantavyöhykkeelle sijoittuvien saunarakennusten osalta. Tämän osalta asiakirjoja on täydennettävä. ELY -keskus edellyttää, että kaavassa määritellään käsite rantaviiva, josta etäisyydet lasketaan. Etenkin tilan 17:38 kiinteistöraja ja pohjakartan mukainen rantaviiva eivät ole yhteneväiset. Tilan edustalla olevasta rantaviivasta osa on täyttöaluetta ja osa umpeen kasvanutta ruovikkoa. Rakennusten osoitteesta päättäminen ja osoitejärjestelmästä huolehtiminen on kunnan tehtävä. Kaavan laatijan tulee tarkistaa, että kaavan teiden nimet ovat yhteneväiset kunnan osoitejärjestelmän kanssa tai ristiriitaisuuksien välttämiseksi poistettava nimet kaavasta.
 - o kaava-asiakirjoja ja kaavakarttaa täydennetään esitetyillä kaivospiiriä koskevilla vaikutuksilla, rakentamisetäisyyksillä, rantaviivan määrittelyillä ja säännösten oikeilla maininnoilla. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu on pääasiassa ratkaistu mainitulla Oulujärven rantayleiskaavalla. Käydyissä neuvotteluissa on etenkin Paltamon kunnan taholta esitetty, että matkailua palvelevia alueita on kasvatettava ja rakennusoikeutta lisättävä verrattuna maanomistajien alkuperäisiin toiveisiin. Täten kovin perinpohjaiset perustelut tuntuvat tarpeettomilta. Kaavaselistusta kuitenkin tarkennetaan tältä osin. Liito-oravien kartoitus on tehty ELY –keskuksen esittämällä tavalla. Havainnot koordinaatteineen tuodaan tarkemmin esille. Kaavamääräyksissä on edellytetty toteutusvaiheessa tehtäväksi vielä tarkempia selvityksiä sen aikaisesta tilanteesta. RM-1 –alue on rajattu siten, ettei siihen kuulu havaittuja liito-oravien pesä- tai levähdyspaikkoja. Nimistö tarkistetaan vielä kunnan kartoilta ja koko Kainuun nimistötiedoista. Mm. ympäristöministeriön ja monien ELY –keskusten verkkosivuilla mainitaan ”valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (209/2011)” lyhyesti nimellä jätevesiasetus, mikä lienee siitä käytetty yksikäsitteinen ja kaavamääräyksiin paremmin sopiva nimitys
- Pohjois-Pohjanmaan ELY –keskus 21.2.2012 toteaa, että osa alueesta sijaitsee Savirannan maantien 19089 ja Oulujärven välissä. Alueelle esitetään viisi uutta vuokratäyttöön tulevaa lomarakennusta. Tien liikennemäärä on noin 80 ajoneuvoa vuorokaudessa eikä sillä ole läpiajoliikennettä. ELY –keskuksella ei ole huomautettavaa.
 - o ei vaikutusta kaavaan

Kaavaehdotus oli nähtävillä 5.4.-7.5.2012. Muistutuksia ei ole jätetty. Annetun lausunnon johdosta kaavanlaatija totesi seuraavaa:

- Kainuun ELY –keskus 9.5.2012 on todennut luonnoksesta antamassaan lausunnossa 17.2.2012, että vaikka on kyse matkailutoiminnan kehittämisestä, ratkaisua on perusteltava ja ratkaisun vaikutuksia arvioitava myös maanomistajien tasavertaisuuden näkökulmasta. Oulujärven rantayleiskaavassa alue on maisema-, luonto- ja virkistysarvojen perusteella jaettu mitoitusvyöhykkeisiin, joissa sovelletaan erilaisia mitoitusnormeja. Maanomistajien tasapuoleisen kohtelun turvaamiseksi on tehty tilakohtainen rakennusoikeustarkastelu. Mitoitusnormi on yleensä rantaviivan pituuteen perustuva. Pitkänperän ranta-asemakaavaan kuuluvilla tiloilla teoreettisen mitoitusluvut ovat seuraavat: Pääkkölä 17:38 1,33, Soppelo 3:57 0,44 ja Rantala 3:87 0,90. Soppelon tilalla on yksi vanha rakennuspaikka ja Rantalan tilalla kaksi vanhaa. Ranta-asemakaavaehdotuksessa matkailua palvelevat rakennukset on sijoitettu erillisille RM-1 –rakennuspaikoille siten, että kullekin voidaan toteuttaa kaksi Oulujärven rantayleiskaavan RA –rakennuspaikkojen kaltaista pihapiiriä pää-, talous- ja saunarakennuksineen. Pihapiirejä olisi Soppelon tilalla kaksi sekä yksi pientalotontti, Rantalan tilalla neljä ja yksi pientalotontti ja Pääkkölän tilalla 6 kpl. Pihapiirejä olisi yhteensä 14 kpl vaikka Oulujärven rantayleiskaavan teoreettinen mitoitusluku on yhteensä kaksi rakennuspaikkaa. Soppelon tilan AP/1 –rakennuspaikka ei perustu teoreettiseen rakennusoikeuteen 0,44 vaan kantatilan oikeuteen vähintään yhteen rantarakennuspaikkaan. Ranta-asemakaavan asiakirjoissa ei ole esitetty riittäviä perusteita sille, että kaavaratkaisussa on ylitetty huomattavasti yleiskaavan teoreettinen rakennusoikeus. Maanomistajien tasapuoleisen kohtelun vuoksi kaavaratkaisua tulisi muuttaa siten, että

lähtökohtana on rantayleiskaavan mitoitussuunnitelmat. Aluerakenneperiaatetta tulisi noudattaa siten, että lähtökohtana on laajat yhtenäiset matkailupalvelun alueet erillisten pienten kortteleiden sijaan. Laajemmallekin RM – korttelille voidaan antaa yksityiskohtaisia määräyksiä rakennusten käyttötarkoituksesta, lukumäärästä, kerrosaloista, sijoituksesta jne. Tällä tavoin on mahdollista noudattaa rantayleiskaavan teoreettiseen rakennuspaikkalukuun perustuvaa tilakohtaista mitoitusta. Muilta osin on luonnoksesta annettu lausunto huomioitu. Kaavasta tulisi järjestää viranomaisneuvottelu, jossa saadut lausunnot ja muu palaute käsitellään

- o kaavanlaatijan mielestä kaavaa ei ole syytä muuttaa perustuen seuraaviin kolmeen pääseikkaan
 - lainvoiman tältä osin saaneessa Oulujärven rantayleiskaavassa ranta-asemakaavoituksen piirissä olevat alueet on pääsääntöisesti osoitettu merkinnällä ”RM/1 RANTAAN RAJOITTUVA MATKAILUPALVELUJEN ALUE. Merkinnällä on osoitettu matkailu- ja lomakeskuskille tai –kylille tai muille vastaaville matkailua palveleville toimintoille varattavat alueet ranta-alueella. Alueen toteuttaminen tulee perustua ranta-asemakaavaan.” (alleviivaukset KM) Mitoitusta tai rakennusoikeutta ei ole näille alueille esitetty millään tavalla. ELY –keskuksen tulkinnan mukaan käytettäessä yksikkönä RA –rakennuspaikan rakennusoikeutta 250 k-m2 saataisiin Pääkkölän tilan rakennusoikeudeksi n. 330 k-m2, Soppelon tilan n. 110 k-m2 ja Rantalalan tilan n. 225 k-m2. Näillä määrillä rakennettaessa ei voitaisi puhua mistään lomakeskuksesta, lomakylästä tai vastaavasta. Rantayleiskaavan merkinnät eivät missään tapauksessa ole voineet tarkoittaa tuollaista tulkintaa. Maanomistajien tasapuolisuus on tullut riittävällä tavalla huomioitua, kun rantayleiskaava on näillä merkinnöillä saanut lainvoiman. RM –alueiden suunnittelu on määrätty hoidettavaksi ranta-asemakaavoilla eikä rakentamisen määrä täten enää perustu em. rantaviivamitoitukseen. Matkailua palvelevat rakennukset palvelevat myös ympärillä olevia lomarakennus- ja asutopaikkoja tarjoamalla mahdollisuuden esim. vieraiden majoitukseen, ohjelmalveluihin, hiihto-, kelkkailu- yms. reittejä jne. Ne on tarkoitettu tuomaan myös kuntaan työtilaisuuksia ja matkailijoita.
 - korttelialueiden rajaukset on tehty harkiten. Soppelon tilan matkailutoiminta tulee perustumaan paikan päällä asuvan yrittäjän vetämään kalastusmatkailuun painottuvaan toimintaan. RM –alue on yhtenäinen kokonaisuus, jonka tosin olemassa oleva sähkölinja katkaisee. Todennäköisesti linja tulee siirtymään tien varteen myöhemmin. Rantalalan tilalla on yksi vuokra-ikätyössä oleva pihapiiri Savirannantien vierellä (kortteli 5) ja sauna rannan lähellä. Sen yhteyteen on mahdollistettu toinen vastaava kohde. Tilan keskellä on erityisiä luontoarvoja omaava puroympäristö, minkä vuoksi lisärakentaminen on osoitettu erilliseen kortteliin 4. Pääkkölän tilan rakentaminen on osoitettu neljään RM –kortteliin (1,2,8 ja 9) sekä niiden huoltoon palvelemaan kortteliin 7. Myös kortteleiden välissä ja ympärillä olevat alueet on tarkoitettu matkailua tukevaan toimintaan, jonne on osoitettu uimarantoja, leikki- ja pallokenttiä, retkeilypolkuja, nuotiopaikkoja jne. Alueiden osoittaminen yhtenä laajana korttelina ja vastaavan ratkaisun mahdollistavilla merkinnöillä tai määräyksillä ei millään tavalla paranna suunnittelun laatua.
 - esitetty ja ELY –keskuksen kritisoima pihapiirien tapainen toteutus on maanomistajien ja kaavoittajan mielestä ehdottomasti paras tapa hoitaa matkailutoimintaa tällä alueella. Asiakkaat voivat vuokrata lomarakennuksen ja siihen liittyvät sauna- ja talouksetilat ja viettää lomaansa omatoimisesti niin halutessaan. Matkailuyrittäjien tarkoituksena on kuitenkin sen lisäksi tarjota asiakkaille kalastukseen, veneilyyn, metsästykseseen, retkeilyyn jne liittyviä palveluja ja ohjelmaa heidän niin halutessaan. Rakentamisen määrä eri yrittäjillä mahdollistaa kuitenkin myös n. 20-60 hengen ryhmien palvelemisen saman yrittäjän toimesta. Ratkaisu on kompromissi toisaalta oman rauhan mahdollistamiseksi ja toisaalta yhteisen toiminnan ja huollon järjestämiseksi. Oulujärven ympäristössä on jo lukuisia määriä perinteisiä lomakyliä eikä sellaista tälle alueelle ole syytä osoittaa.

Mielestäni ely –keskus on tulkinnut Oulujärven rantayleiskaavaa täysin väärin. Esitetty tulkinta maanomistajien tasapuolisuudesta kohtelusta ei ole kaavaprosessin aikana tullut esille. Tässä vaiheessa esille tuotuna se osoittaa varanomaiselta huonoa hallintokäytäntöä. Ranta-asemakaava on rantayleiskaavan ohjausvaikutusperiaatteiden mukaan laadittu eikä sitä ole syytä muuttaa.

13.6.2012 pidetyn viranomaisneuvottelun perusteella kaavaa on kuitenkin päätetty muuttaa. Pohjoisrannan Lauri Kemppaisen omistamat RM-1 –alueet kootaan kahdeksi alueeksi. Etelärannalla Timo Piston alueen kaava säilyy lähes ennallaan. Pertti Luostarisen alueen osalta tienvarren RM-1 –aluetta muotoillaan uudelleen. Rannan lähellä ollut RM-1 –alue liitetään asuinkortteliin ja rakennusoikeutta vähennetään. Muutokset aiheuttavat sen, että ehdotus on pidettävä uudelleen nähtävillä.

Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 11.7.-10.8.2012. Muistutuksia ei jätetty. Kai- nuun ELY –keskus totesi lausunnossaan 7.8.2012, että muutetussa ehdotuksessa on riittävässä määrin otettu huomioon annetut lausunnot ja neuvottelussa 13.6.2012 esille tuodut asia ja jatkotyöskentelyohjeet.

Paltamon kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 20.9.2012 § 27.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Käydyt keskustelut ja neuvottelut on selostettu edellä kappaleessa 4.3.3. sekä kerrottu saatujen lausuntojen sisältö.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohtatavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksensä maankäyttö- ja rakennuslain 22 § mukaisista **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista**. Tarkistettavat tavoitteet tulevat voimaan 1.3.2009 lähtien. Päätöksen kohdan 4.4. ”Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat” erityistavoitteissa todetaan, että ”*Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on suunniteltava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.*” Edelleen ”*Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojeluarve ja käyttötarpeet.*”

Maakuntakaavassa alueelle ei ole varsinaisia varauksia. Alue on Oulu-Kajaani-Vartius –käytävän ja matkailun vetovoima-alue –vyöhykkeen sisällä. Maakuntakaavan uudistus ei vaikuta alueeseen.

Oulujärven rantayleiskaavassa alue on varattu pääasiassa matkailua palvelemaan käyttöön ja on edellytetty ranta-asemakaavan laatimista.

Ranta-asemakaava pyritään laatimaan siten, että kaava vastaa em. tavoitteita ja on toteuttamiskelpoinen.

4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet

Eri neuvottelujen ja keskustelujen aikana syntyneet epäviralliset tavoitteet on kaavan työstämisessä otettu huomioon. Maanomistajat ovat tuoneet esille tavoitteensa pienimuotoisen matkailu- ja yritystoiminnan sijoittamistarpeesta alueelle. Ohessa on Soppelon tilan toimintasuunnitelma. Muilla tiloilla toiminta on ja tulee olemaan samantyyppistä.

Toimintasuunnitelma

Kiinteistön Soppelo rn:o 3:57 osalta kaavoitus- ja RM-alueen rakentaminen tulee perustumaan mökkien vuokraustoimintaan (majoituspalvelut) ja oheispalvelujen tuottamiseen.

Pääasialliset oheis- ja ohjelmapalvelut tulevat rakentumaan luonto- ja kalastusmatkailun ympärille. Palvelujen tarjonta on tarkoitus olla ympärivuotista ja sitä tehdään yhteistyössä mm. paikallisen kalastusseuran ja luontomatkailuyrityksien kanssa.

Pitkänperä sijaitsee lyhyen ajomatkan päässä Kainuun tärkeimmistä matkailu-keskuksista. Etäisyydet Paltamon kuntakeskukseen n. 16 km ja Kajaaniin n. 25 km. Lähin taajama sijaitsee Kontiomäessä n. 5 km päässä.

Markkinoinnissa huomioidaan aktiivisesti lähikuntien talvi- ja kesätahtumat. Tarjottavat palvelut täydentävät Paltamon kunnassa olevia matkailumahdollisuuksia ja tuovat osaltaan lisäarvoa Oulujärven alueen kehittämiselle.

Mökkien vuokraus- ja majoituspalvelut

*Alueella tullaan tuottamaan mökkien vuokraus- ja majoituspalveluja ympärivuotisesti yhteistyössä ranta-
asemakaavassa olevien kiinteistöjen kanssa. Markkinoinnissa tullaan hyödyntämään jo olemassa olevia
järjestelmiä kuten Lomarengas ym. vastaavat palveluntuottajat.*

*Majoituspalveluihin tulee sisältymään myös kaluston vuokrausta ja niiden käytön opastusta (veneet, moot-
torikelkat, kalastusvälineet, maastopyörät, hiihtovälineet yms).*

Kalastus- ja luontomatkailu

*Kalastusmatkailupalveluja tarjotaan ympärivuotisesti. Kesällä on mahdollista mm. ohjattuihin vetouiste-
lu- ja veneretkiin ja talvella pilkkiongintaan ja verkkokalastukseen.*

*Kalastuksessa tehdään yhteistyötä paikallisen kalastusseuran kanssa (ohjatut kalastusretket). Kalastusvä-
lineiden ja veneiden vuokrausta tarjotaan myös omatoimisille kalastajille.*

*Luontomatkailussa tehdään yhteistyötä luontomatkailupalveluja tuottavan yrityksen kanssa. Pitkänperän
alueen monimuotoinen luonto antaa erinomaiset puitteet luonnontutkimista harrastaville, mikä myös
huomioidaan palvelutarjonnassa ja markkinoinnissa.*

4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi

Toisistaan huomattavasti poikkeavia vaihtoehtoja ei laadita, koska maanomistus ja luontoarvojen huomioiminen pitkälle sanelevat rakentamisen sijoittumisen. Aiemmin selostetun viranomaisneuvottelun yhteydessä oli kaksi hieman poikkeavaa vaihtoehtoa esillä. Rakennusoikeuden määrä, kortteleiden ja rakennuspaikkojen sijainti, tieyhetydet jne täsmentyvät kaavan laatimisessa, viranomaisten kanssa käytävissä neuvotteluissa ja osallisten kuulemisissa.

Käydyissä neuvotteluissa, keskusteluissa ja viestien vaihdoissa on kaavan rakenne muuttunut yhteisrantaan suuntaan ja rakennusoikeuden määrä lisääntynyt pohjoisrannalla. Muutenkin on ratkaisu tarkentunut käsittelyn kuluessa.



Kuva 14 Pohjoisrannan niemenkärki.

4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

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

Oulujärven rantayleiskaavan Mieslahden osa-alueen kartassa suuri osa ranta-
asemakaava-alueesta on RM/1 –merkinnällä.



RANTAAN RAJOITTUVA MATKAILUPALVELUN ALUE.

Merkinnällä on osoitettu matkailu- ja lomakeskuksille tai -kylille tai
muille vastaaville matkailua palveleville toiminnoille varattavat
alueet ranta-alueella. Alueen toteuttamisen tulee perustua
ranta-asemakaavaan.

Varaus on ilmeisesti tarkoitettu jopa nyt suunniteltuja suuremmille lomakeskuksille tai
matkailua palveleville toiminnoille. Maanomistajien omistamien alueiden rantaviivapi-
tuudet ja siitä johtuva tasapuolinen kohtelu on tutkittu rantayleiskaavan laatimisen yh-
teydessä ja sillä perusteella merkinnät tehty. Ranta-asemakaavan mitoitus ja etenkin
rannan lähelle tulevan rakennusoikeuden määrä on kohtuullinen eikä vaaranna naa-
pureiden oikeuksia tai ole heidän tasapuoleisen kohtelun vastaista. Mitään huomau-
tuksia rakentamisen määrästä tms. ei ole tullut. Rakentamisen ohjeellinen sijoittumi-
nen on esitetty kaavakartalla, joten se antaa kuvan rakentamisen määrästä.

4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Käsittelyt ja päätökset on selostettu aiemmin.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Koko kaava-alueeseen sen sisällä olevat erotetut tilat mukaan laskien kuuluu ranta-
viivaa n. 1035 m muuntamattomana ja n. 775 m muunnettuna. Kaavaan siitä kuuluu
n. 855 / 640 m. Muuntaminen on tehty ns. seutukaavaliittojen käytännön mukaisesti.
Kapeahkon lahden vuoksi muunnoskerroin on 0.75 koko alueella.

Kaavaluonnoksessa oli alueita seuraavasti:

KÄYTTÖTARK KORTTELI TONTTEJA PINTA-ALA				RAK.OIKEUS		
				LOMARAK	HUOLTORAK	ASUINRAK YHT.
POHJOISRANTA						
RM-1	1	1	0,3372	400		400
RM-1	2	1	0,3479	400		400
RM-1	8	1	0,6016	400		400
RM-1	9	1	0,5747	400		400
AH	7	1	0,0600		50	50
VL/yk			7,5486			50
RM-1 YHT.	2 KPL	4	1,8614			
ETELÄRANTA						
AO	3	1	0,5478		500	500
RM-1	4	1	0,4892	400		400
RM-1	5	1	0,5214	400		400
AO	6	1	0,4338		400	400
RM-1	6	1	0,6653	400		400
VL/yk			7,4269			20
RM-1 YHT.	3 KPL	3	1,6759			
AO YHT.	2 KPL	2	0,9816			

KOKO KAAVA

RM-1 YHT.	5	7	3,5373	2800	0	0	2800
AO YHT.	2	2	0,9816		0	900	900
M YHT			0				
VL/yk YHT.			14,9755				70
AH YHT.			0,06				50
YHTEENSÄ			19,5544	2800	50	900	3820

Kaavaehdotuksessa luvut pysyvät ennallaan. Tilastotiedot on lisäksi tilastolomakkeessa. Vuodepaikkojen arvioitu määrä on n. 100 kpl.

Korjatussa kaavaehdotuksessa 21.6.2012 tiedot ovat seuraavat:

KÄYTTÖTARK KORTTELI TONTTEJA PINTA-ALA

RAK.OIKEUS

LOMARAK HUOLTORAK ASUINRAK YHT.

POHJOISRANTA

RM-1	1	1	1,4895	800			800
RM-1	2	1	1,2405	800			800
VL/yk			6,7400				50
RM-1 YHT.	2 KPL	2	2,7300				

ETELÄRANTA

ARM	3	1	0,8567			700	700
RM-1	4	1	0,5381	400			400
AO	5	1	0,4338			400	400
RM-1	5	1	0,6162	400			400
VL/yk			7,6395				20
ARM YHT.	1 KPL	1	1,1543				
RM-1 YHT.	2 KPL	2	1,1543				
AO YHT.	1 KPL	1	0,4338				

KOKO KAAVA

RM-1 YHT.	4	4	3,8843	2400	0	0	2400
AO YHT.	1	1	0,4338	0	0	400	400
ARM YHT.	1	1	0,8567	0	0	700	700
VL/yk YHT.			14,3795	0	0	0	70
YHTEENSÄ			19,5543	2400	0	1100	3570

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueen rakentamisen määrä ei tarvitse erillisiä palveluja alueen käyttöön liittyviä matkailutoimintoja lukuunottamatta. Palvelut ovat pääasiassa Paltamossa, Kontiomäellä tai Kajaanissa varsin lyhyen matkan päässä. Matkailutoiminnan tuloksena saattaa alueelle syntyä myös hieman palveluja, jotka palvelevat myös muita kuin tämän alueen asiakkaita.



Kuva 15 Vuokrakäytössä oleva mökki tilalla 3:87



Kuva 16 Em. mökin rantasauna

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevat ja muut tavoitteet on pystytty toteuttamaan varsin hyvin.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

RM-1 -korttelialueiden pinta-ala on n. 38843 m² ja rakennusoikeutta on yhteensä 2400 k-m². Korttelitehokkuus on $e=0.061$. AO -korttelin pinta-ala on 4338 m² ja rakennusoikeus 400, jolloin korttelitehokkuus on $e=0.092$. ARM -korttelin pinta-ala on 8567 m² ja rakennusoikeus 700 k-m², joten korttelitehokkuus on 0.082. Määrät on kuitenkin Paltamon rakennusjärjestyksen ja osayleiskaavan mukaiset. Kaavassa on rakentamisen ohjaus esitetty varsin väljästi. Rannan puolella asunto-, matkailu- tai lomarakennuksia ei saa sijoittaa n. 30 m lähemmäksi rantaa. Rajausta on rakentamisalueen rajalla kaavaan merkitty. Erillinen rantasauna saa olla 15 m rannasta. Rakentamistapamääräyksiä tai -ohjeita ei ole laadittu, vaan rakentamisen laadusta ja riittävästä yhtenäisyydestä huolehditaan rakentamisen yhteydessä.



Kuva 17 Soppelon tilan 3:57 rantasauna ja venevalkama

5.3.2. Muut alueet

Korttelialueiden ulkopuolelle jääneet alueet on kaavassa merkitty lähivirkistysalueiksi (VL/yl). Alueelle on annettu metsänkäyttelyä koskevat määräykset. Venevalkamat, uimarannat, urheilualueet jne on merkitty ohjeellisilla merkinnöillä.



Kuva 18 Pohjoisrantaa alueen keskivaiheilta kohti länttä

5.4. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue ja sen lähialueet on varsin tiiviisti rakennettua asumis- ja lomarakentamisaaluetta etenkin järven eteläpuolella. Tiestö on rakennettu lähes kaikille rakennettavaksi tuleville alueille. Rakentaminen liittyy jo käyttöön otettuihin alueisiin.

Yhteistä viemärihuoltoa ei ole kaavan väljyyden vuoksi tarpeen järjestää, vaan jätevesien käsittely hoidetaan tontti- tai korttelikohtaisesti. Jätevesien käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota, koska alue on vesistön rannalla ja sen puhtana säilyminen on pääasiassa vesistön hyödyntämiseen pohjautuvan matkailukäytön edellytyksenä. Jätevesien käsittely on tehtävä vesihuoltolain, ympäristönsuojelulain, jätevesiasetuksen ja Paltamon kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Sähkönjakelu on helposti järjestettävissä 20 kV linjan ollessa alueen sisällä tai välittömässä läheisyydessä eikä rakentamisen määrä vaikuta ulkoiseen verkostoon.



Kuva 19 Etelärannan kaava-alueen itäpää vastarannalta kuvattuna

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.

Kaava-alueen metsät ovat pääasiassa käsiteltyjä talousmetsiä, joten kaavoitus ja rakentaminen eivät vaikuta haitallisesti luonnonympäristöön ja sen säilymiseen. Rantaleiskaavan luontoinventoinneissa ja tehdyssä tarkemmassa inventoinnissa löytyneet arvokkaat metsä-, suo-, puro- yms. kohteet on otettu huomioon. Alue ei ole pohjavesialuetta. Rakentaminen tulee olemaan pääasiassa varsin pienimuotoista matkailurakentamista, joten ei ole pelkoa pohja- tai pintavesien pilaantumisesta.

Kaava-alueen eteläosan keskivaiheilla on lähes luonnontilainen purouoma ja sen ympärillä vanhempaa metsää. Maanomistaja on asentanut puihin pönttöjä, joihin on myös liito-oravia pesiytynyt. Alue on kaavamääräyksillä otettu huomioon.



Kuva 20 Etelärannan keskiosan vanhaa metsää

Rakentamisalueilla pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Kortteli-alueella ei kuitenkaan ole merkittävää kasvillisuutta ja samantyyppistä aluetta jää myös rakentamisen ulkopuolelle.

Kaava-alueen viereinen vesistö on erittäin laaja järvi, vaikka Pitkäperä on kapeahko lahti. Veneily- ja kelkkailureitit jäävät varsin kauas, koska lahdenpohjukka on jo osittain umpeen kasvanutta ja joka tapauksessa umpiperä. Rakentaminen ei vaikuta reiteillä kulkeviin tai kaukomaisemiin. Myös hyvä puusto rannalla estää rakentamisen näkymisen kauemmas. Lähempää tarkastellen maisemakuva hieman muuttuu, mutta koska ympäristö on jo otettu rakentamiskäyttöön, ei muutos ole kovin merkittävä.



Kuva 21 Pohjoisosan merkittävät kalliot jäävät kaavan ulkopuolelle

Vaikutukset talouteen

Kaava-alueelle joudutaan parantamaan ja rakentamaan osittain matkailurakentamisen ja muun maankäytön tarvitsemaa tiestöä, vesihuoltoa ja sähköhuoltoa. Rakentamisen lisäys ei kuitenkaan vaikuta teknisen huollon rakentamisen määrään tai kustannuksiin eikä aiheuta maanomistajalle, rakentajille tai yhteiskunnalle suuria kustannuksia. Sähköhuollon verkostot on alueiden vierellä.



Kuva 22 Mökkitie pohjoisrannalla

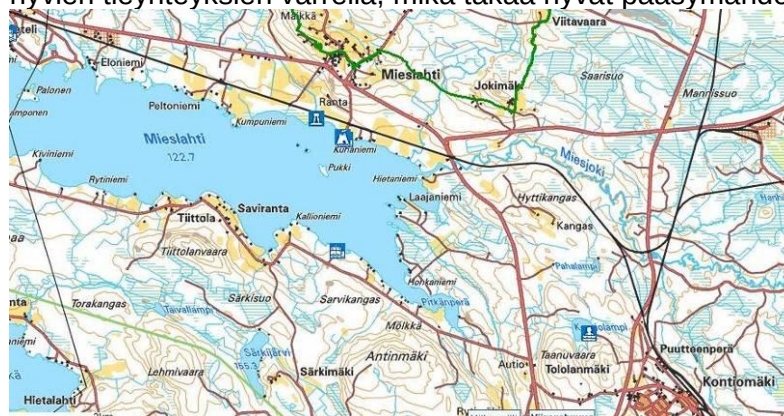
Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

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 kaavan toteuduttua. Alueen kautta ei kulje la-
tu-, retkeily- tai kelkkailureittejä. Matkailuyrityksiin tulee todennäköisesti myös ulko-
puolisia palvelevia venevalkamia, nuotio- ja taukopaikkoja tms., joten liikkujien palve-
lut paranevat. Alue on kapeahko Pitkänperä –lahden pohjukan lähellä, joten ulkopuo-
linen liikkuminen on todennäköisesti vähäistä.

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



Kuva 23 Alueen lähellä ei ole retkeilykohteita. Mieslahdessa on Posti-Kallen reitti



Kuva 24 Alueen omaan käyttöön tarkoitettu venevalkama pohjoisrannalla. Valkama on myö-
hemmin siirretty eri paikkaan

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Rakentaminen on useiden taajamien läheisyydessä, alueella ja sen ympärillä ja sinne
johtavien teiden läheisyydessä on suhteellisen tiheää pysyvää asutusta ja loma-
asutusta. Rakentamisesta ei aiheudu haitallisia sosiaalisia vaikutuksia. Matkailura-
kentaminen tarjoaa jonkin verran sivutoimisia työpaikkoja rakennusten ja alueiden
huollossa, siivouksessa, ohjelmalveluissa, varaustoiminnassa jne

Vaikutukset kulttuuriin

Metsät ovat pääosin käsiteltyjä talousmetsiä. Rakentaminen 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.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä muita vaikutuksia.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Häiriötekijät alueella ovat tällä hetkellä vähäiset. Yleisiä teitä ei ole lähellä etelärannan Savirannantietä lukuunottamatta. Alueen läpi ei kulje moottorikelkka-, latu-, retkeily- tms. reittejä ja järvellä veneily ja kelkkailu on varsin kaukana alueesta. Alue on kapean lahden pohjukan lähellä, joten ulkopuolinen liikkuminen on vähäistä.

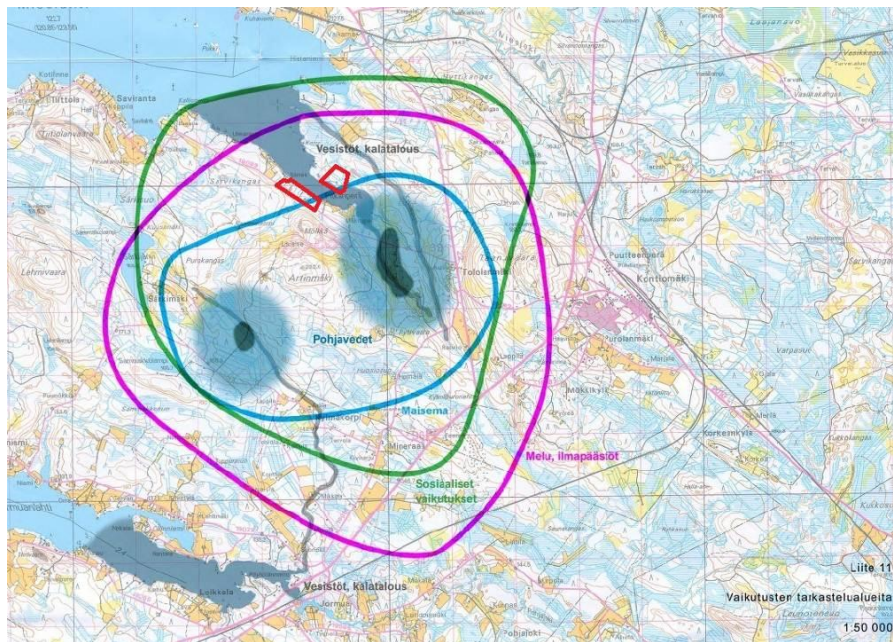
Lähelle suunniteltu talkkikaivos saattaa aiheuttaa häiriötä, mutta sen lupaehdot tullaan määrittelemään niin, että haitat minimoituvat. Ilmeisesti kaivos tulee toimimaan vain suhteellisen lyhyen ajan. Kaivos saattaa toiminta-aikanaan vähentää ihmisten kiinnostusta lomailuun kaava-alueen kohteissa, mutta vaikutus voi olla myös päinvastainen, jolloin kaivoksessa lyhyen aikaa työskentelevät asuvat lähellä olevissa mökeissä tai käyttävät esim. kalastuspalveluja.

Pöyry Environment Oy on Mondo Minerals Oy:n toimeksiannosta laatinut Mieslahden kaivoshankkeen YVA –selostuksen v. 2008. Sen mukaan tiivistetysti kaivoksen vaikutukset ovat seuraavat:

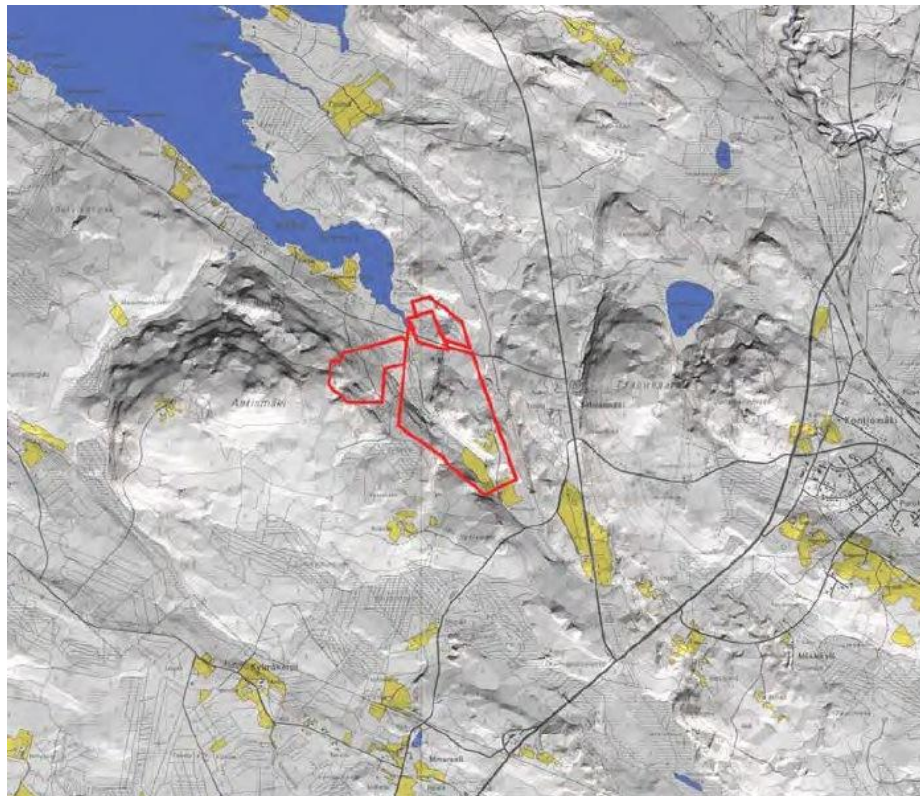
Vaikutukset voidaan kuvata tiivistetysti seuraavasti:

- **Ihminen, maankäyttö, asutus:** Alueen luonne, imago, ominaisuudet ja niiden myötä käyttö muuttuvat. Paikalliset kokevat yleisesti kaivostoiminnan uhkana. Asukkailla on paljon pelkoja haitoista, mm. kiinteistöjen arvon laskusta. Koetaan, ettei tule hyötyjä paikallisille.
- **Vesistöt:** Etenkin nikkeli- ja typpikuormitusta Pitkäpuroon ja Pitkäperään. Vaikutukset ovat kuitenkin lieviä. Jormuan louhoksen kuivatus vaikuttaa Jormuanlahden perukkaun, missä todetaan lähinnä nikkelipitoisuuden lyhytaikainen nousu. Suotovesiin todennäköisesti joutuu suhteellisen vähän liukenevia metalleja.
- **Luonto:** Rakentamiskohteista luonto poistuu, mutta alueet eivät ole kasvillisuudeltaan arvokohteita. Epäsuoria vaikutuksia kohdistuu lähinnä Mineraalin alueelle sekä Kylmänpuron laaksoon, jonka osalta on laadittu erillinen Natura-arviointi. Muutaman huomiotavan kasvilajien esiintymistä on häviämisaarassa; lajeista kaksi on hyvin tiukasti suojeltuja. Mieslahden alueella elää liito-oravia, joiden elinalue supistuu. Muut eläimistövaikutukset ovat paikallisia ja johtuvat lähinnä karkottumisesta.
- **Pohjavedet ja kaivot:** Pohjavesi alenee enintään muutaman sadan metrin etäisyydellä louhoksesta. Vaikutus ei ulotu kaivoihin eikä todennäköisesti lähteisiin.
- **Melu ja värinä:** Räjähdykset, lastaus, sivukiven ajo aiheuttavat melua ja värinää. Melualue vaihtelee jonkin verran sivukiven läjitysvaihtoehtojen mukaan. Mahdollinen melualue: Rytimäki-Autio-Pitkäperä-Antinmäki. Liikenteen melua aiheutuu teiden varsilta.
- **Ihman laatu:** Päästöjä ja pölyä aiheutuu kaivostoiminnasta ja liikenteestä, mikä on merkittävintä paikallisesti. Vaikutuksia voidaan havaita enintään 1 km etäisyydelle kaivoksesta.
- **Maa- ja kallioperä:** Kaivosalueella tehdään mittavia maanpoistoja, rakentamista, teiden rakentamista ja jälkihoitoa. Sivukiveä louhitaan ja läjitetään. Mineraalin louhos täytetään kivellä. Arvokkaaseen ofioliittiin kohdistuu hieman vaikutuksia.
- **Rantojen käyttö ja kalatalous:** Koska vesistön muutos arvioidaan vähäiseksi, sen vuoksi ei aiheudu muutoksia vesistön käyttökelpoisuuteen tai kalatalouteen.
- **Maisema:** Louhos havaittavissa vain läheltä, missä muutos on merkittävä. Sivukiviläjitykset muuttavat kaukomaisemaa. Tievaihtoehtoilta on vaikutuksensa lähi- ja kaukomaisemaan.
- **Liikenne:** Kaivosalueen lähellä liikenteen muutos on huomattava. Raskas liikenne lisääntyy kaikilla teillä mutta erityisesti pienillä teillä. Mineraalin liikenteen muutos on suuri mutta väliaikainen.

Kuva 25 Mieslahden kaivoksen vaikutukset lyhyesti



Kuva 26 Vaikutusten summittainen raja ja kaava-alueen sijoittuminen



Kuva 27 Kaivospiirialueet



5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

5.7. Nimistö

Kaavateistä on nimetty kunnan osoitekartan mukaan vain eteläpuolella oleva ”Savirannantie”. Se on Kainuussa lisäksi käytössä Ristijärvellä ja Sotkamossa, joten nämä ilmeisesti joudutaan jossakin vaiheessa yhteen sovittamaan.



Kuva 30 Savirannantie

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä suunnitelmia ei ole laadittu. Oheisella kuvalla on kaavaluonnos esitetty v. 2010 ilmakuvalla.



Kuva 31 Kaavaluonnos 19.10.2011 v. 2010 ilmakuvalla

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta. E.ON Kainuun Sähköverkko Oy toteuttaa alueen sähköhuollon maanomistajan tilausten mukaisesti. Rakentajat huolehtivat vesi- ja viemärihuollosta tai liittyvät Paltamon Veden verkostoon.

Alue on ominaisuuksiltaan hyvin matkailurakentamiseen soveltuvaa, luonnoltaan ja maisemiltaan kaunista aluetta ja Oulujärvi suosittua lomarakentamisaluetta, joten kaavan tultua vahvistetuksi alue tullenee toteutumaan varsin nopeasti.



Kuva 32 Soppelon tilan 3:57 matkailurakentamisen aluetta

6.3. Toteutuksen seuranta

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

Kuusamossa, 19.10.2011, 23.3.2012, muutettu 21.6.2012

DI (maanmittaus, YKS 124)

Kimmo Mustonen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	578 Paltamo	Täyttämispvm	24.09.2012
Kaavan nimi	PITKÄNPERÄN RANTA-ASEMAKAAVA		
Hyväksymispvm	20.09.2012	Ehdotuspvm	21.06.2012
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	25.02.2010
Hyväksymispykälä	27	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	578V200912A27		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	19,5543	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	19,5543
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,85

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 4 Ei-omarantaiset 6

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset 5

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	19,5543	100,0	3570	0,02	19,5543	3570
A yhteensä	1,2905	6,6	1100	0,09	1,2905	1100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	14,3795	73,5	70	0,00	14,3795	70
R yhteensä	3,8843	19,9	2400	0,06	3,8843	2400
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	19,5543	100,0	3570	0,02	19,5543	3570
A yhteensä	1,2905	6,6	1100	0,09	1,2905	1100
AO	0,4338	33,6	400	0,09	0,4338	400
ARM	0,8567	66,4	700	0,08	0,8567	700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	14,3795	73,5	70	0,00	14,3795	70
VL	14,3795	100,0	70	0,00	14,3795	70
R yhteensä	3,8843	19,9	2400	0,06	3,8843	2400
RM	3,8843	100,0	2400	0,06	3,8843	2400
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

PITKÄNPERÄN RANTA-ASEMAKAAVA
PALTAMON KUNTA MIESLAHDEN KYLÄ

PÄÄKKÖLÄ 17:38
SOPPELO 3:57
RANTALA 3:87

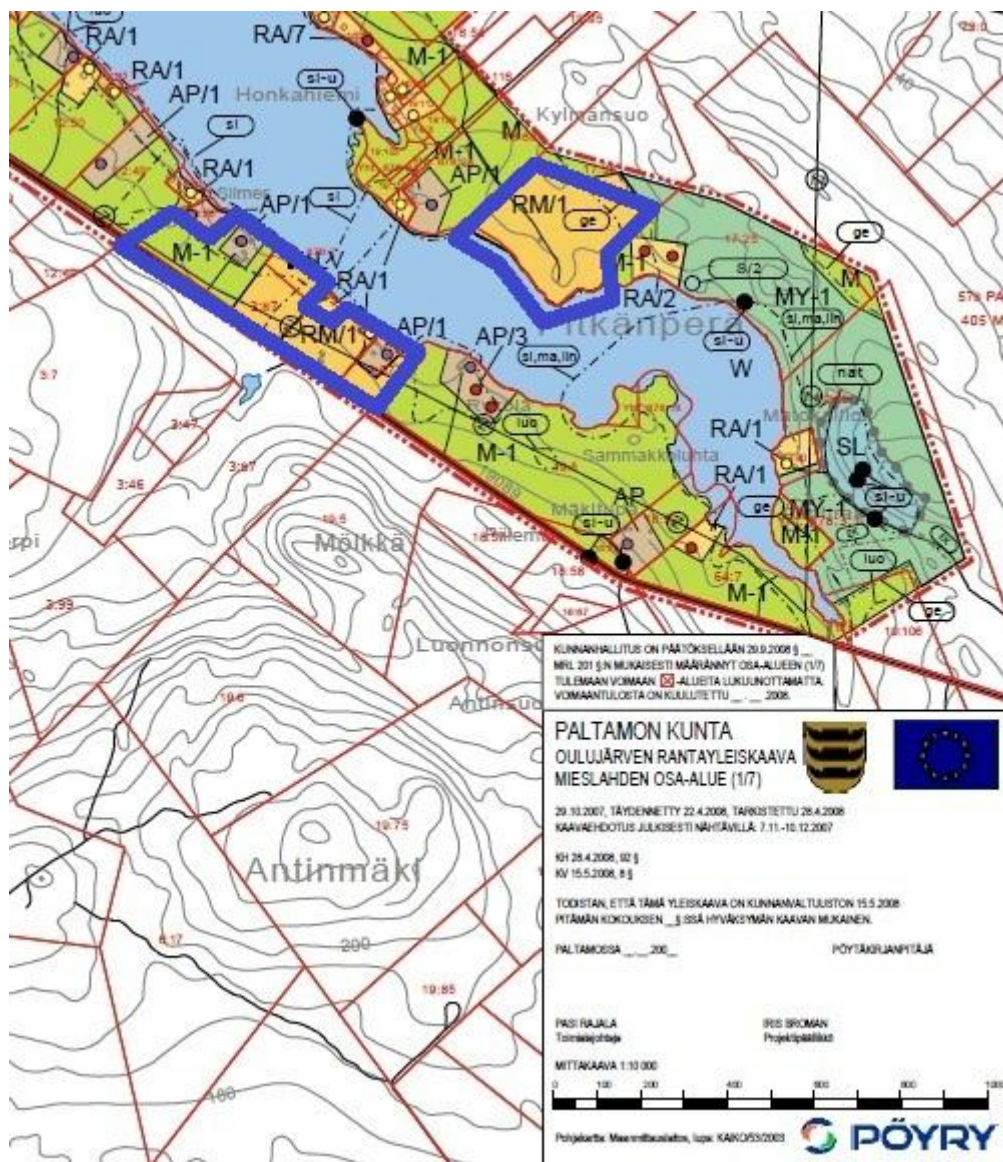
Lauri ja Maija Liisa Annikki Kemppainen
Timo Pisto
Pertti ja Senja Irmeli Luostarinen

SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

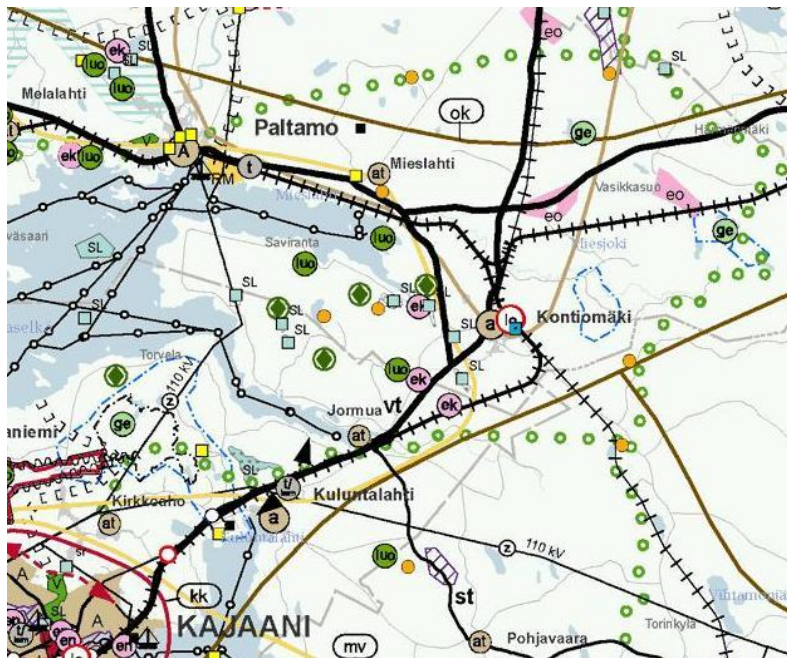
Kaavoituksen tarkoituksena on suunnitella alueen maankäyttö siten, että maanomistajat voivat käyttää, suunnitella ja hyödyntää omistamiaan alueita matkailua palvelemaan tarkoituksiin. Alueelle laaditussa Oulujärven rantayleiskaavassa on edellytetty, että ”Alueen toteuttamisen tulee perustua ranta-asemakaavaan.” Alue on lähellä Paltamon keskustaajamaa, valtatie 5 on lähellä ja myös Kajaanin kaupunki on kohtuullaisella etäisyydellä. Palveluita alueelle tulee yritysten omia vierailijoita ja käyttäjiä varten. Tarkempi pohjakartta laaditaan alueesta. Maanomistajien tavoitteena ei ole laajamittaisen lomakylän tms. rakentaminen vaan pienimuotoinen, maatilan liitännäiselinkeinona tai muutoin sivutoimimisena hoidettava vuokramökkitoiminta. Pienimuotoisia kalastus- yms. palveluja tarjotaan asiakkaille, mutta muutoin oheispalvelut hankitaan muilta yrittäjiltä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Paltamon kunnanvaltuusto on 15.5.2008 hyväksynyt OULUJÄRVEN RANTAYLEISKAAVAN, jonka Mieslahden osa-alue koskee tätä aluetta. Siinä kaavoituksen kohteeksi tulevat alueet ovat pääasiassa RM/1 –aluetta, joka on ”RANTAAN RAJOITTUVA MATKAILUPALVELUJEN ALUE. Merkinnällä on osoitettu matkailu- tai lomakeskuksille tai –kylille tai muille vastaaville matkailua palveleville toiminnoille varattavat alueet ranta-alueella. Alueen toteuttamisen tulee perustua ranta-asemakaavaan.” Ote rantayleiskaavasta on ohessa.

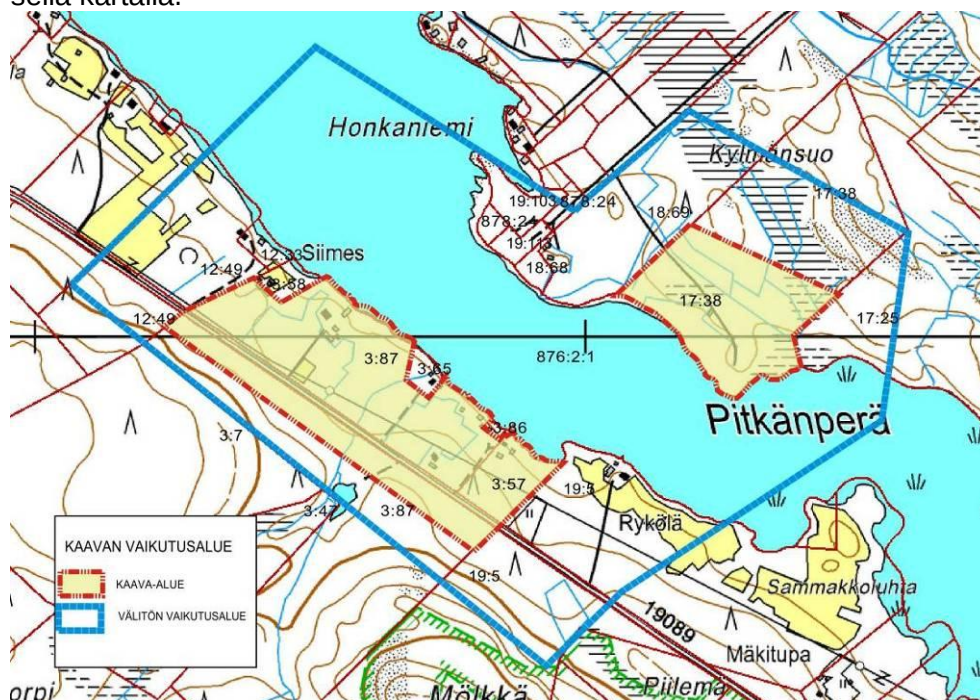


Kainuun maakuntakaava on vahvistettu 29.4.2009. Siinä alue kuuluu "Matkailun vetovoima-alue" -rajauksen ja Oulu-Kajaani-Vartius -käytävän sisälle ja sen lähellä on mm. "Arvokas kallioalue", "Luonnonsuojelukohde" ja "Kaivostoimintaan tarkoitettu alue" -merkintöjä. Ote maakuntakaavasta on ohessa.



VAIKUTUSALUE

Kaavan välitön vaikutusalue on varsinainen kaava-alue ja aivan sen lähialue. Välillisiä vaikutuksia saattaa olla laajemmin läheisille maanomistajille, asukkaille, lomanviettäjille, vesistössä ja tiestöllä liikkuville jne. Arvioitu välitön vaikutusalue on rajattu oikealla kartalla.



OSALLISET

- maanomistajat ja asukkaat
 - kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
 - lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
 - kalastajat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne
- kunnan hallintokunnat
 - maankäyttö
 - rakennusvalvonta
 - ympäristötoimi

- tekninen toimi
- elinkeinoitoimi
- yhdyskuntatekniikka
 - E.ON Kainuun Sähköverkko Oy
 - Paltamon vesihuolto
- viranomaiset
 - Kainuun ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset
 - Kainuun maakunta -kuntayhtymä
 - Kainuun museo
 - Kainuun pelastusliikelaitos
- paltamolaiset seurat ja yhdistykset

TIEDOTTAMINEN

Työn aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kirjeillä lähialueen maanomistajille, lehtikuulutuksella ja informaatiolla muille osallisille. Kaavan valmisteluaineisto pidetään myöhemmin nähtävillä samalla tavalla tiedottaen. Pyydetään tarvittavat lausunnot. Suunnitelmat laaditaan mahdollisimman havainnollisiksi. Kaavaehdotuksesta tiedotetaan samalla tavalla. Kaavoitukseen liittyvä aineisto pidetään koko työn ajan nähtävillä kaavoittajan kotisivuilla www.kimmokaava.fi sekä nähtävillä oloaikoina kunnan nettisivuilla www.paltamo.fi. Kaavoittajan sivujen kautta on mahdollisuus myös jättää huomautuksia nähtävilläoloaikoina ja muulloinkin.

OSALLISTUMINEN

Kaavoittajan yhteystiedot toimitetaan kaikille osallisille ja heitä kehoitetaan olemaan yhteydessä kaavoituksen eri vaiheissa: osallistuminen hoidetaan lähinnä neuvotteluilla ja keskusteluilla kaavoittajan ja osallisten kanssa. Mm. kaavoittajan kotisivujen kautta on mahdollisuus esittää mielipiteitä muulloinkin kuin kaavan nähtävilläoloaikoina. Kaavan vaikutusalue on varsin suppea ja kaavasta tulee varsin tavanomainen, joten laajempi osallistuminen ja osallistaminen ei ole tarpeen.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistuminen hoidetaan lähinnä neuvottelujen ja lausuntomenettelyn avulla.

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
 - palveluihin
 - virkistykseen
 - liikenteeseen
 - tekniseen huoltoon
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Metsälain mukaisten arvokkaiden elinympäristöjen ja luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisten erityisten luontotyyppien tarkempi inventointi tehdään kaavoitustyön yhteydessä perustuen rantayleiskaavan selvityksiin.
 - maisemaan
 - luonnonoloihin (kasvillisuus, eläimistö, luontotyytit)
 - luonnon monimuotoisuuteen
 - vesistöihin
 - maa- ja metsätalouteen
- vaikutukset talouteen
 - valtion ja kunnan talouteen
 - yksityistaloudellisiin kustannuksiin
- vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen

- liikenneturvallisuuteen
- ihmisten elinoloihin
- ympäristön puhtauteen
- vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä
- vaikutukset sosiaalisiin oloihin
- vaikutukset kulttuuriin
- muut merkittävät vaikutukset

VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Kaavoittaja arvioi kaavan vaikutukset työn kuluessa. Niitä tarkastellaan kaavoittajan ja viranomaisten välisissä palaverissa ja lausunnoissa. Työssä käytetään asiantuntija-apua erityisesti luonnonoloihin ja muinaismuistoihin kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa.

VAIHTOEHDOT

Ranta-asemakaava tulee olemaan pääasiassa omarantainen kaava, joka koskee muutamia maanomistajia. Laadittu rantayleiskaava, nykyinen rakennuskanta, tiestö ja alueiden rakennuskelpoisuus sanelevat pitkälle tonttien sijainnin, joten merkittäviä eri vaihtoehtoja ei tulla laatimaan. Tontit sijoitetaan siten, että luonnon merkittävimmät ominaispiirteet säästyvät ja vapaata rantaviivaa jää riittävästi.

KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU, PÄÄTÖKSENTEKO JA MUUTOKSENHAKUMENETTELY

Luonnonarvojen inventointi, pohjakartan laatiminen

09 / 2009 – 06 / 2010

Kaavatyön vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottaminen kirjeillä lähialueen maanomistajille, kuulutuksella kunnan päättämässä ilmoituslehdissä ja informaatiolla muille osallisille.

25.2.2010

Viranomaisneuvottelun järjestäminen.

22.6.2010

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaisesti. Naapureilla ja muilla, joita kaava koskee, on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Pyydetään tarvittavat lausunnot.

26.10.-25.11.2011

Kaavaehdotuksen laatiminen, asiakirjojen viimeistely, havainnollistamisen parantaminen ja mahdolliset erillisselvitykset

01-02 / 2012

Kaavaehdotus nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 65 § mukaisesti. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä (muistutus). Viranomaisneuvottelut tarvittaessa

5.4.-7.5.2012

Kaavaehdotus nähtävillä toiseen kertaan.

11.7-10.8.2012

Kaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa

20.9.2012 § 27

Suunnitelmia ja asiakirjoja tarkennetaan jatkuvasti työn kuluessa. Neuvotteluista ja osallistumisesta pidetään pöytäkirjaa. Tärkeimmät asiat dokumentoidaan kaavaselsäksessä.

Kaavan hyväksyy Paltamon kunnanvaltuusto. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus valittaa Oulun hallinto-oikeuteen hyväksymispäätöksestä. Mahdollinen jatkovalitus osoitetaan Korkeimmalle Hallinto-oikeudelle.

YHTEYSTIEDOT

KAAVOITTAJA: Kimmo Mustonen KimmoKaava puh. 0400 703 521
DI (maanmittaus, YKS 124) Kitkantie 34 F 40 fax (08) 8511 250
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi 93600 KUUSAMO
www.kimmokaava.fi

KUNTA: Harri Lindroos Paltamon kunta/Tekniset palvelut
aluearkkitehti Vaarankyläntie 7
0400 855 956, fax (08) 871626 88300 PALTAMO
harri.lindroos@paltamo.fi

Mikko Karjalainen
teknisten palveluiden johtaja
044 2885 500, (08) 6155 4660
mikko.karjalainen@paltamo.fi

PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi esittää kunnan virkamiehille tai kaavoittajalle. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan ”osallisella on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää alueelliselle ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä. Jos suunnitelma on ilmeisesti puutteellinen, alueellisen ympäristökeskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy.”

Kuusamossa, 26.3.2010, 19.10.2011, 22.3.2012, muutettu 21.6.2012

DI (maanmittaus, YKS 124)

Kimmo Mustonen
