



KIRKKONIEMEN

RANTAKAAVA

VUOLIJOKI

VUOTTOLAHTI

MÄÄTTÄLÄ 2:3

Rantakaavan selostus, joka koskee 7. päivänä heinäkuuta 1980 päivättyä rantakaavakarttaa

Alueen määrittely Vuolijoen kunnan Vuotlahden kylässä olevan Määttälän tilan 2:3 ranta-alue

Alueen sijainti Rantakaava-alue sijaitsee Vuolijoen kunnan koilliskulmassa Oulujärven rannalla. Etäisyys Kajaanista on n. 20 km suoraan länteen ja alue sijoittuu peruskartan neljännesten 343106 A ja C välimaastoon. Sijainti ilmenee liitekartalta.

1 Perustiedot

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Vuolijoen kunta kuuluu Kainuun seutukaavaliiton piiriin. Virkistys- ja suojeluvaihekaava on valmistunut vuonna 1978. Tässä suunnitelmassa ei ole osoitettu nyt ko. alueelle mitään erityistä käyttöä.

11.2 Yleiskaava

Vuolijoen kuntaan ei ole tehty yleiskaavaa.

11.3 Rantakaava

Alueelle ei ole laadittu aikaisemmin rantakaavaa tai muuta yksityiskohtaista kaavaa.

11.4 Rakennusjärjestys

Vuolijoen kuntaan on vahvistettu rakennusjärjestys.

11.6 Rakennuskiellot

Oulun lääninhallitus on päätöksellään 30.03.1979 hyväksynyt alueen rantakaavan laatijan ja määritellyt samalla likimääräisesti kaavoitettavan alueen. Rakennuslain säännösten mukaan alueelle on tämän päätöksen myötä tullut rakennuskiellon kaltainen tilanne.

11.7 Päätökset, suunnitelmat

Aloitteen kaavan laatimisesta on tehnyt Kajaani Oy. Edellä, kohdassa 11.6 mainitussa päätöksessä on Oulun lääninhallitus rakennusasetuksen 145 c §:n nojalla antanut suunnitteluohjeeksi, että tämä rantakaava saadaan laatia vain haja-asutusta varten ja että Isosaaren ja Pienisaaren luonnonolosuhteille on annettava arvoa.

- 11..8 Pohjakartta
Kirkkoniemen päässä olevasta n. 32ha:n suuruisesta alueesta on vuonna 1978 suoritettuun ilmakuvaukseen kartoitukseen perustuen laadittu 1:2000 mittakaavainen kartta, jonka maanmittaushallitus on 28.12.1978 hyväksynyt kaavoituksen pohjakartaksi.
Lopulla eli n. 22 ha:n alueella on pohjakarttana käytetty peruskartan 1:10 000 mittakaavaista alkuperäispiirrosta.
- 12 Maanomistus
Alue on Kajaani Oy:n omistuksessa.
- 14 Rakennettu ympäristö
- 14..2 Maankäyttö
Kaava-alue on nykyisin kokonaisuudessaan metsätaloukskäytössä. Rakennuksia ei ole.
- 14..3 Palvelut
Alueella ei ole tällä hetkellä mitään palveluja.
- 14..4 Yhdyskuntatekninen huolto
Alueelle johtaa yksityistie, jolle on perustettu tiekunta. Sähkö- ja puhelinlinjat ovat parin sadan metrin päässä alueen reunasta.
- 15 Luonnonympäristö
Alueen pääosa sijaitsee Oulujärven kaakkoisosassa olevassa Kirkkoniemessä. Lisäksi siihen kuuluu kaksi saarta, joista toinen on n. 1,5 ha ja toinen n. 3,5 ha. Mantereisen alueen länsiosa on loivaa harjumaastoa, mikä nousee n. 10 m järven pinnasta korkeimmalla kohdallaan. Itäosa on aivan matalaa suoperäistä aluetta. Saaret ovat matalia hiekkasärkän tapaisia muodostumia. Maaperä Kirkkoniemessä on soramoreenia ja itäosassa turvetta ja mutaa.
Ranta on Oulujärven olosuhteissa suhteellisen syvä etenkin länsiosassa ja sopiva loma-asutukseen.
Metsätyyppi Kirkkoniemessä on lähinnä VMT-tyypin kangasta, itäosassa rämettä. Valtapuuna on mänty.
- 16 Erityispiirteet ja suojelukohteet
Alueella ei ole suojelukohteita eikä mitään erityisiä piirteitä.
- 17 Ympäristön häiriötekijät
Häiritseviä tekijöitä ympäristössä ei ole.

Kaavan avulla on pyritty saamaan Määttälän tilan tilukset nykyistä tehokkaampaan virkistyskäyttöön siten, että luonnonvarainen ympäristö ja tilalla harjoitettava metsätalous tästä mahdollisimman vähän häiriintyvät ja että riittävän suuri osa rannasta jätetään vapaa-alueeksi. Naapuritilojen rakennusoikeutta tämä hanke ei kavenna. Viimeeksi mainittua seikkaa korostaa mm. se, että rakennuspaikkoja ei koko tilan rantaviiva huomioon ottaen ole sitä määrää, jonka sisäasiainministeriön ohjeiden mukaan saisi yleensä rakentaa ilman rantakaavaa ja että rantojen kokonaispituudesta esitetään rakennettavaksi vain runsas neljännes. Suunnittelussa on pyritty keskittämiseen rakennusmaan sijoittelussa.

Rantakaava ja sen perustelut

Yleisperustelu ja -kuvaus

Tavoitteiden mukaisesti loma-asutus on keskitetty sellaisiin kohtiin, mitkä luontonsa ja tavoitettavuutensa puolesta tähän soveltuvat. Toisaalta on haluttu jättää rakentamattomaksi mahdollisimman laajat, yhtenäiset alueet.

Loma-asuntojen rakentamista koskevilla määräyksillä ja jättämällä suojapuusto rakennusalojen ja rantaviivan väliin estetään rakennusten selvä erottuminen maisemasta. Myös muilla kaavamääräyksillä ja rakennusalojen sijoittelulla on pyritty eliminoimaan asutuksen aiheuttamia häiriötekijöitä ja ympäristön pilaantumista.

Rakennuspaikat on sijoitettu alueen länsipäähän myös siitä syystä, että tieyhteyksien ja mahdollisten sähkö- ja puhelinlinjojen veto sinne on helpompaa ja halvempaa kuin verkoston ulottaminen koko alueelle.

Kokonaismoitus

Määttälän tilan kohdalla on rantaviivaa kaikkiaan n. 2,8 km, mistä mantereessa runsaat 2 km ja kahdessa saareissa n. 700m. Saarien rantaviivasta on tällöin otettu huomioon vain puolet, koska saaret ovat suhteellisen pieniä ja kapeita.

Alueelle on tarkoitus sijoittaa 10 omarantaista loma-asuntoa, jolloin kokonaismoitusluvuksi tulee 3,6 rakennuspaikkaa rantakilometriä kohti. Rakennustiheyttä kokonaisuutena voitaneen pitää varsin vaatimattomana.

Jo edellä perustelluista syistä asutus on keskitetty Kirkkoniemeen, ja näin on alueen itäpäähän voitu muodostaa n. 1300 m pitkä, yhtenäinen rakentamattomaksi jäävä alue. Myös saaret jätetään entiseen käyttöönsä eli metsätalousmaaksi. Rakennuskortteleissa on rantaviivaa n. 800 metriä ja vapaiksi jäävillä alueilla n. 2 km, joten vain 28,6 % rantaviivasta tulee sisältymään rakennuspaikkoihin.

Kun yhden rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 120 k-m^2 :ä, on koko alueen yhteenlaskettu enimmäiskerrosala 1200 m^2 :ä, mikä on varsin vähäinen määrä tällä kaikkiaan yli 50 ha:n laajuuisella alueella.

34 Rakennettu ympäristö

34.1 Kokonaisrakenne

Rakennusmaa, sitä palveleva venevalkama ja tiestö on sijoitettu alueen länsipäähän muiden alueiden, kuten mantereen itäosan ja saarien, jäädessä edelleen metsätalousmaaksi.

34.2 Maankäyttö

34.21 Korttelialueet

Rakennusmaa on kahdessa korttelissa, joista toisessa on kahdeksan ja toisessa kaksi ohjeellista rakennuspaikkaa. Ohjeellisella merkinnällä on osoitettu kaavan laatijan mielestä edullisin rakennuksen paikka. Rakennusalat on niin merkitty, että keskimääräinen vähin etäisyys rannasta on n. 30 metriä. Rakennuspaikat on numeroitu yksilöinnin helpottamiseksi. Rakennusoikeuden ylärajaksi on määrätty 120 m^2 .

34.22 Tiestö ja liikennealueet

Tiestö on osoitettu ohjeellisin merkinnöin, koska tämän tapaiset tiet on parasta sijoittaa maastoon rakentamisen yhteydessä pääpiirteisiä suuntia noudattaen. Alueen sisäisestä tiestöstä yli 60 % noudattaa jo olevia tieuria.

Pääsytie alueelle tulee yleiseltä tieltä naapuritalalle 2:39 vievän yksityistien kautta. Tien jatkamisesta Määttälän tilalle on sovittu.

Alueelle on sijoitettu yksi yhteiskäyttöinen venevalkama kaava-alueen asukkaiden tarpeisiin, ja sen viereen on jätetty n. 30 m leveä rakentamaton ranta-alue mahdollisia ulkopuolisten venevalkamatarpeita varten.

34.24 Muut alueet

Loma-asutusalueen ja venevalkaman ulkopuolelle jäävät alueet on osoitettu kokonaisuudessaan metsätalousmaaksi, minkä osuus koko kaava-alueesta nousee lähelle 90 %:a sen rantaviivan ollessa n. 70 % rantaviivan koko piteudesta.

34.3 Palvelut

Yleisiä palveluja ei näin pienelle kaava-alueelle ole tarkoituksenmukaista sijoittaa.

34.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle järjestetään autolla liikennöimiskelpoinen tieverkosto.

Alueelle voidaan tarvittaessa johtaa sähkö- ja puhelin-yhteydet.

Yleistä vesi-, jäte- tai energiahuoltoa ei ole tarpeen järjestää. Vesi otetaan rakennuspaikkakohtaisesti kaivoista tai järvestä. Kaavamääräysten mukaan jätevedet on imeytettävä rakennuspaikoilla maahan riittävän etäällä rannasta. Lahoavien jätteiden kompostoinnista on myös annettu kaavamääräys.

35 Luonnonympäristö

Rakennusten väriytyksestä ja materiaaleista sekä laitureista on annettu kaavamääräyksiä, joiden tarkoituksena on saada rakennukset ja rakenteet soveltumaan mahdollisimman hyvin luontoon.

Kun rakennuspaikkojen keskikoko on lähes 6000 m² ja rakennusoikeus korkeintaan 120 k-m², on keskimääräinen tehokkuus vain 2 % rakennuspaikkojen pinta-alan keskiarvosta ja 2,5 % pienimmällä rakennuspaikalla.

Kerrosluku saa olla enintään yksi.

Vaikka rakennusalojen rannanpuoleiset rajat ovat noin 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta, on annettu kaavamääräys, että enintään 15 k-m² käsittävä sauna saadaan tehdä rakennusrajaa lähemmäs rantaa, mutta vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

- 36 Suojelukohteet
Suojelukohteita ei alueella ole. Saaret on jätetty rakentamattomiksi kuten lääninhallituksen antama suunnitteluohje edellyttää.
- 37 Ympäristön häiriötekijät
Kaavan vähäisestä tehokkuudesta johtuen ei ympäristöllä aiheudu haittaa.
- 38 Kaavamerkintöjen ja -määräysten perusteluja
Kaavamerkinnät on tehty 01.06.1980 voimaan tulleiden sisäasiainministeriön antamien määräysten mukaisina. Kaavamääräykset ovat tavanomaisia rantakaavassa käytettyjä, joita jo edellä on perusteltu.
- 4 Toteuttaminen
Maanomistajan toimesta rakennetaan alueelle tieverkosto, merkitään kaava maastoon ja järjestetään tieyhteys alueelta yleiselle tielle.
- 42 Kunnan toteuttamistoimenpiteet
Kunnan toimenpiteeksi jää vain rakennustoiminnan valvonta.
- 5 Suunnitteluvaiheet
- 51 Aloite ja ohjelmointi
Aloitteen kaavan laatimisesta on tehnyt Kajaani Oy maanomistajana.
Oulun lääninhallitus on päätöksellään 30.03.1979 hyväksynyt kaavan laatijaksi DI Vesa Jäntin ja on samalla määritellyt likimääräisesti kaavoitettavan alueen.
- 52 Suunnittelu
Luonnos on esitelty seuraavasti:
Vuolijoen kunnan virkamiesten kanssa on kaavasta neuvoteltu useaan otteeseen. Luonnos on esitetty Oulun lääninhallituksen kaavoitus- ja ympäristötoimistossa 07.11.1980. Lääninhallituksen virkamiesten tekemät muutosehdotukset on otettu huomioon, ja luonnosta on tämän jälkeen korjattu näiltä osin.

Rak. A. 154 §:n mukaisessa tarkoituksessa on kaava ollut kahden viikon ajan nähtävillä Vuolijoen kunnan-toimistossa, ja tästä on ilmoitettu yleisölle julkisella kuulutuksella. Muistutuksia kaavaluonnokseen ei ole tehty.

Kajaanissa 15. päivänä joulukuuta 1980

Rantakaavan laatija


Vesa Jäntti

Tilastotiedot

Maankäyttö	Pinta-ala		Rantaviivaa	
	ha	%	m	%
RA	5,88	10,9	800	28,6
LV	0,12	0,2	30	1,0
M	48,20	88,9	1970	70,4
Yhteensä	54,20	100,0	2800	100,0

Metsätalousmaan alaan luettu kuulumaan myös kaavassa ohjeellisesti esitettyjen teiden alat, n. 0,70 ha. Saarien rantaviivasta otettu huomioon vain puolet.

Rakennustiheys: 10 rakennuspaikkaa eli keskimäärin 3,6 rakennuspaikkaa rantaviivan kilometriä kohti

Rakennuspaikkakohtaisia tilastotietoja

Rak. paikka	Pinta-ala		Rantaviivaa	
	ha	yht. ha	m	yht. m
1/1	0,480		70	
2	,490		65	
3	,720		100	
4	,670		110	
5	,500		80	
6	,640		75	
7	,500		60	
8	<u>,560</u>	4,560	<u>65</u>	625
2/1	0,750		105	
2	<u>,570</u>	1,320	<u>70</u>	175
Yhteensä		5,880		800

VUOLIJOKI
KIRKKONIEMI
RANTAKAAVA

MITTAKAAVA 1:10 000

OSA MÄÄTTÄLÄN TILAA 2:3
VUOTTOLAHDEN KYLÄSSÄ

Myllylahti

Isosaari

Tämä kartta liittyy Oulun lääninhallituksen tänään antamaan päätökseen n:o 1997 P

Todistaa Oulussa, lääninhallituksessa

11 - 9 - 1981

Kaavotus- ja rakennus-
toimen tarkastaja

Mikko Huhtela

Pienisaari

Takaranta

MITTAKAAVASSA

1:2000

B 431/0622,2/1415

Kirkkonie mi

Katajasuo

Välipelto

Ounas

Joensuu

Ounaslahti