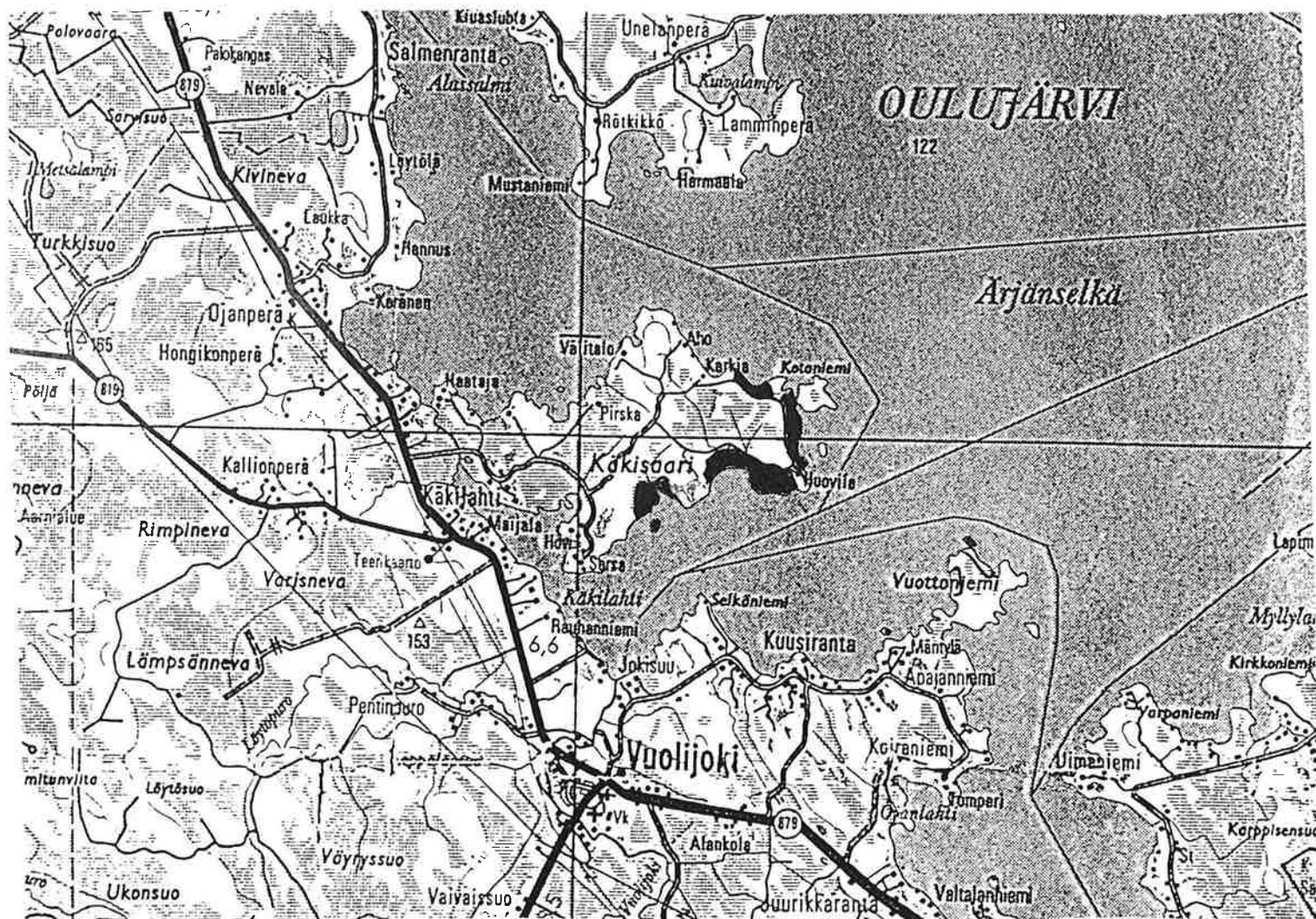




KÄKISAAREN RANTAKAAVA KAAVASELOSTUS

Koskee tiloja 8:133 Lattula, 8:132 Saunasaari, 12:41 Vuolensuu, 12:28 Ala-ranta, 12:45 Rautiola II, 12:24 Ilmaniemi, 12:29 Verkkoranta, 24:36 Piippola ja 12:42 Huovila.

KÄKISAAREN RANTAKAAVA

Alueen sijainti ja määrittely

Käkisaaren rantakaava-alue sijaitsee Oulun läänissä, Vuolijoen kunnassa Vuolijoen ja Koutanimen kylissä (katso kansilehti). Rantakaava koskee tiloja 8:133 Lattula, 8:132 Saunasaari, 12:41 Vuolensuu, 12:28 Ala-ranta, 12:45 Rautiola II, 12:24 Ilmaniemi, 12:29 Verkkoranta, 24:36 Piipola ja 12:42 Huovila.

Rantakaavahakemuksessa rantakaava-alueeseen oli liitetty myös muutamia tiloja Vuottoniemestä. Vuottoniemessä rantakaava koskee tiloja 12:41 Vuolensuu, 12:30 Vuotto, 5:21 Sääskilehto ja 5:46 Kulmala. Vuottoniemen osalta rantakaavatilanne on vielä hieman avoin johtuen tiehankkeesta, jota sinne suunnitellaan. Tämän takia Vuottoniemen osalta tehdään erillinen kaavaehdotus ja kaavaselostus eikä sitä aluetta siis liitetä Käkisaaren rantakaavaan vaan se esitetään omana Vuottoniemen rantakaavana myöhemmin.

Tila 12:41 Vuolensuu saa rakennusoikeussiirtona Käkisaareen rakennusoikeutta Vuottoniemen kärjestä olevasta saaresta kaiken kaikkiaan noin 200 metriä. Kyseinen saari varataan maa- ja metsätalousalueeksi ja rantaviivan mukainen rakennusoikeus siirretään kyseisen tilan Käkisaaren palstoille. Kyseinen saari on kuvattu liitteessä 2.

1. PERUSTIEDOT

11 SUUNNITTELUTILANNE

11.1 Seutukaava

Vuolijoki kuuluu Kainuun seutukaava-alueeseen. Sisäasiainministeriö on vahvistanut 1. seutukaavan 29.4 1980 ja ympäristöministeriö 2. seutukaavan osittain 3.11 1983 ja kokonaisuudessaan 25.6 1987. Voimassa oleva 3. seutukaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.3 1991.

Seutukaavassa Käkisaaren osa rantakaava-alueesta on varattu merkinnällä RA 901, joka on tarkoitettu rantarakentamiseen. Seutukaava liitteessä 1.

11.2 Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

11.3 Rantakaava

Käkisaaren rantakaavan lähistöllä ei ole rantakaavoja.

11.4 Rakennusjärjestys

Vuolijoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 7.3 1992

11.5 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole julistettu rakennuskieltoa.

11.6 Päätökset ja suunnitelmat

Kainuun ympäristökeskus on päätöksessään 8.11 1995 hyväksynyt rantakaava-alueen sekä kaavanlaatijaksi DI Pasi Rantasen.

Kainuun Ympäristökeskus antoi laadinnan ohjeiksi seuraavanlaisia asioita:

- rantakaava saadaan laatia haja-asutusta varten
- naapureiden tasapuolinen kohtelu tulee turvata
- vesimaisemaan ja - suojeluun tulee kiinnittää huomiota
- kaavassa on selvitettävä ympäristövaikutukset
- Lattulansaari tulisi jättää rakentamatta

Kainuun vesi -ja ympäristöpiiri katsoi rantakaavan laatimisen aiheelliseksi edellyttäen, että vesimaisema otetaan huomioon.

Kainuun liitto suosittaa mahdollisimman suuren osan Kainuun lomarakentamisesta tapahtuvan RA-alueille, jollaisessa Käkisaaren rantakaava-alue sijaitsee. Lisäksi Kainuun liitto suosittaa mm. että:

- kaava-aluetta tulee varata vähintään kaksi hehtaaria yhtä loma-asuntoa kohti
- RA-alueille voidaan suunnitella enintään 5-10 omakotista loma-asuntoa

11.7 Pohjakartta

Rantakaavan pohjakartta on hyväksytty 16.8 1995. Pohjakartan mittakaava on 1:5000 ja se on tasokoordinaattijärjestelmältään likimain KKKJ ja korkeusjärjestelmältään N60.

12

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

13 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Rantakaava-alueella on kaksi olemassa olevaa rantarakennuspaikkaa ja yksi maatilakeskus. Muuten suunnittelualue on rakentamatonta.

Käkisaaren ympäri kulkee tie, jolta on joka paikasta rantaan melko lyhyt matka.

14 LUONNONYMPÄRISTÖ

Käkisaari on kokonaisuudessaan melko tasaista ja alavaa. Suurelta osin maaperä on moreenia ja pieneltä osin suopohjaista. Suojelualueita eikä uhanalaiseksi luokiteltuja kasviyhdyskuntia ei alueella esiinny. Vallitsevina ilmansuuntina on etelä, itä ja pohjoinen. Rannat ovat osittain melko kivisiä ja matalia. Oulujärven säännöstely ja vedenpinnan vaihtelu aiheuttaa melko suuriakin rantaviivan vaihteluita.

Oulujärven säännöstelyn rajat eri korkeusjärjestelmissä ovat:

	NN	N43	N60
Yläraja	123.20	123.41	123.55
Kesäalaraja	121.60	121.81	121.55
Alaraja	120.50	120.71	120.85

Yläraja voi tulvan aikana ylittyä. Korkein havaittu vedenkorkeus säännöstelyn aikana on ollut 123.32 (NN) ja alin 120.54 (NN). Vuosien 1952-1985 tehtyjen havaintojen mukainen keskivesi Oulujärvessä on 122.5 (N60) Imatran voiman tilastojen mukaan.

Pohjakartta on laadittu aikana, jolloin vedenpinta oli korkealla. Näin kaavoituksessa vedenpinnan nouseminen ei valtaa rakennuspaikkoja, vaan rakennuspaikoille jää riittävästi syvyyttä ja tilaa rakennuksien sijoittamiselle. Sitävastoin ranta saattaa mennä pitkällekin järveen päin rantapyykeistä matalan veden aikana. Edellinen on tyypillistä Kainuussa säännösteltyjen vesistöjen varrella.

2. TAVOITTEET

Suunnittelun yleistavoitteena on ollut osoittaa alueelle kohtuumäärä omarantaisia lomarakennuspaikkoja ottamalla huomioon mahdollisimman hyvin vallitsevat olosuhteet, maanomistajien toivomukset sekä ympäristön mahdollisuudet. Tavoitteena on ollut myös:

- jättää mahdollisimman paljon vapaata rantaviivaa
- huomioida rakentamisen sopeutuminen ympäristöön
- mitoituksessa pysyä seutukaavaliiton ohjeiden rajoissa
- pitäytyä lomarakennusrakentamisessa

3. RANTAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

3.1 YLEISPERUSTELUT JA -KUVAUS

Käkisaaren rantakaavahanke on lähtenyt liikkeelle alueen maanomistajien haluna suunnitella mahdollista tulevaa rantarakentamista suunnitellullisesti ottamalla mahdollisimman tasavertaisesti huomioon eri maanomistajien tavoitteet ja ympäristön erityispiirteet.

Käkisaarella on luonnonympäristössä alueellisia eroja eri tilojen ja maanomistajien kesken, mikä on aiheuttanut pieniä alueellisia eroja mitoituksessa. Yleisesti pehmeät turvepohjaiset suoalueet on pyritty jättämään rakentamatta, koska rakennuksien ja tien rakentamisessa voisi aiheutua näillä alueilla ylimääräistä työtä. Edellinen on aiheuttanut rantarakennuspaikkojen sijoittumista alueen moreenipohjaisille alueille, mistä on johtunut rantarakennuspaikkojen kasaantumista vierekkäin. Toisaalta edellisen seurauksena on alueelle jäänyt vapaata rantaviivaa pidempiäkin matkoja. Maisemallisesti arimmat paikat on säästetty kokonaan, jos se on ollut mahdollista.

Kaikki kaavassa muodostetut rakennuspaikat ovat samanlaisia, mikä edesauttaa maanomistajien tasavertaista kohtelua. Lomarakennuspaikat ovat tyypillisiä "kesämökkitontteja", joissa loma-asunnon koko saa olla korkeintaan 90 kerrosneliömetriä. Vesikäymälöitä ei saa rakentaa. Lomarakennuksen tulee olla hieman takamaastossa vesimaiseman takia, mutta saunan saa rakentaa hieman lähemmäs rantaa.

Olemassa oleva maatilakeskus ja kaava-alueella olevat kaksi olemassa olevaa rantarakennuspaikkaa säilyvät nykyisenlaisena, sillä niillä olevia rakennuksia saadaan peruskorjata ja rakentaa nykyisillä paikoillaan rantakaavamääräyksistä huolimatta. Olemassa oleviin rantarakennuspaikkoihin voi rakentaa lisää kaavamääräyksien mukaisesti.

Annettuja kaavoitusohjeita on noudatettu kaikilta osin lukuunottamatta Lattulansaaren suositusta. Lattulansaari on kooltaan noin 3 hehtaaria, kun 2 hehtaaria pidetään yleisesti miniminä rakentamisen suhteen Lattulansaari on kahden veljeksien omistuksessa. Kyseisillä veljeksillä on mantereen puolella verrattain pehmeää suopohjaista maata, minkä takia sinne ei voida kovin montaa rantarakennuspaikkaa osoittaa. Jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu tapahtuisi mahdollisimman hyvin, on

veljeksien saatava lisää osoitettuja rantarakennuspaikkoja. Lattulansaari on maaperältään parasta aluetta ja perinteisesti ollut perheen kesäviettopaikka. Joskus kesäisin on Lattulansaareen päässyt jalan matalan veden aikana. Muuten saaren ja mantereen väli on paljolti kaislaa ja heinää. Lattulansaareen on osoitettu yksi rantarakennuspaikka sellaiseen paikkaan, että se ei näy vesimaisemaan. Tarkemmat perustelut kaavan periaatteista saa lukemalla suunnitteluvaiheet kohdasta kaavaluonnosvastikkeet.

Muilta osin rantakaavamääräyksissä noudatetaan Vuolijoen kunnan rakennusjärjestyksen antamia määräyksiä ja ohjeita. Näin on esimerkiksi tehty määrättäessä kaavassa rakennusten minimietäisyyttä rantaviivasta sekä niiden lattiakorkoja. Kaavassa ei voida näiltä kohdin poiketa kunnassa noudatettavasta käytännöstä.

32

KOKONAISMITOITUS

Suunnittelualueelle on sijoitettu kaiken kaikkiaan 57 uutta omarantaista rantarakennuspaikkaa sekä kaksi takamaaston rantarakennuspaikkaa. Kun kaksi takamaaston rakennuspaikkaa lasketaan yhdeksi omarantaiseksi, niin kaiken kaikkiaan **uusia rantarakennuspaikkoja on 58**. Jos mukaan lasketaan kaksi olemassa olevaa rantarakennuspaikkaa on toteutuvaksi rantarakennuspaikkamääräksi suunnittelualueella laskettava 60 rantarakennuspaikkaa.

Todellista rantaviivaa on suunnittelualueella mukaanluettuna saaren rakennusoikeuden siirto yhteensä **noin 9270 m**. Tällöin mitoitusluvuksi tulee **6.4 rantarakennuspaikkaa rantaviivakilometriä kohti**.

Seutukaavaohjeluissa tälle alueelle sallittaisiin rakentaa 5-10 rantarakennuspaikkaa rantaviivakilometriä kohden, koska alue on varattu rantarakentamista varten. Rantakaavalla on mahdollista suunnitella jopa 10 rantarakennuspaikkaa rantaviivakilometriä kohden, joskin Suomen keskiarvo toteutuneissa rantakaavoissa on 6.9 rantarakennuspaikkaa rantaviivakilometriä kohden.

Jos lasketaan rantaviiva todellisuudesta poiketen Etelä-Savon seutukaavaliiton ohjeiden mukaan muunnetun rantakaavan laskentaperiaatteiden mukaisesti, jossa kaikkea rantaviivaa ei lasketa suoraan rantaviivaksi, on muunnettua rantaviivaa noin 7950 metriä. Tällöin mitoitusluvuksi saataisiin 7.5. Luvussa ovat mukana olemassa olevat rantarakennuspaikat.

Jos lasketaan kunkin rantarakennuspaikan vievän rantaviivaa noin 50 metrin verran, niin rakennetun rantaviivan osuus olisi 32 % kaikesta rantaviivasta. Yleisesti suositeltavaa olisi, että rakennetun rantaviivan osuus olisi alle puolet kaikesta rantaviivasta, minkä 32 %:a alittaa reilusti. Pinta-alaa suunnittelualueella on noin 200 ha eli muodostettua

rantarakennuspaikkaa kohden on kaavapinta-alaa 3.3 ha, kun Kainuun liiton suositus oli 2 ha/rantarakennuspaikka.

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Korttelialueet

RA Loma-asuntojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asuinrakennuksen talousrakennuksineen sekä saunan. Erillisten rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m², josta loma-asunnon osuus saa olla enintään 90 k-m². Rakennusten etäisyys naapureiden rajoista tulee olla vähintään 5 metriä ja Oulujärven ylimmän vedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 20 metriä. Erillisen saunan, jonka kerrosala on enintään 30 m², saa rakentaa siten, että saunan etäisyys on Oulujärven ylimmän vedenpinnan mukaisesta rantaviivasta on vähintään 15 metriä. Erillisten rakennusten suurin sallittu määrä kullakin rakennuspaikalla on 3.

Rakennettavien rakennuksien kerrosluku saa olla enintään 1½. Murtoluku edellä osoittaa, kuinka suuren osan suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerroksien yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaksi laskettavaksi tilaksi. Julkisivumateriaalina tulee olla pääasiassa puuta eikä kateaine saa olla valoa heijastavaa. Uusien, vuoden 1995 jälkeen rakennettavien rakennuksien lattiataso tulee olla vähintään 1,5 metriä korkeammalla keskivedenkorkeutta. Ennen 1996 rakennettuja tai rakennettaviksi aloitettuja rakennuksia saa rakentaa ja peruskorjata niiden nykyisillä paikoilla.

Rakennuksien rannanpuolelle on jätettävä tai istutettava riittävä suojapuusto. Puita ei saa rannan läheisyydessä tarpeettomasti kaataa eikä aluskasvillisuutta tarpeettomasti hävittää. Vesikäymälöitä ei saa rakentaa. Käymälät on sijoitettava vähintään 30 metrin etäisyydelle Oulujärven ylimmän vedenpinnan mukaisesta rantaviivasta ja varustettava tiiviillä alusastialla. Talousvesiä varten on rakennettava maahan imeyttämistä tarpeelliset laitteet, joiden vähimmäisetäisyys Oulujärven ylimmän vedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä, saunan osalta vähintään 10 metriä.

Liikennealueet

Liikennettä varten on annettu ohjeellisia tievarauksia, joita ei ole pakko noudattaa. Alueelle on osoitettu yksi venevalkama-alue korttelien 13 ja 14 yhteiskäyttöä varten, johon saa rakentaa enintään yhden 30 k-m²:n saunan sekä yhden enintään 20 k-m²:n suuruisen venevajan. Saunan ja venevajan suhteen pätee samat rakentamista koskevat määräykset kuin RA-alueella.

Luonnonympäristö

Kaava-alueen ne osat, mitkä eivät ole tarkoitettu rantarakentamiseen, on jätetty maa- ja metsätalousalueeksi. Maa- ja metsätalousalueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia.

Maa- ja metsätalousalueella olevia olemassa olevia tai ennen 1996 rakennettavaksi aloitettuja rakennuksia saa rakentaa ja peruskorjata rakennuksien nykyisellä paikalla.

Ympäristövaikutusselvitys

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia uhanalaisia kasvi- tai eläinyhdyskuntia. Alueella ei ole myöskään luonnonsuojelukohteita.

Koska rakentavaksi suunnitellut rantarakennuspaikat ovat sijoitettu mahdollisimman kovalle maalle kivikkoisen rannan mantereen puoleiselle osalle, on alueen kulutuskestävyys hyvä. Osa rantarakennuspaikoista tulee moreenipohjalle, osa hiekkaperäiselle maalle ja osa osin pehmeämmälle maalle, mutta kaiken kaikkiaan rakennuspaikkojen kulutuskestävyys on hyvä eikä arkoja kallio- tai rinnepaikkoja ole ollenkaan.

Suunnitellut rakennuspaikat eivät muuta aluskasvillisuutta kuin tietysti rakennusten kohdalta.

Jätevedenhuolto hoidetaan perinteisellä "puucee"-tekniikalla kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti.

Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntatekninen huolto käsiteltiin edellä rakennuskorttelien osalta. Vesivessoja ei saa rakentaa.

4. SUUNNITTELUVAIHEET

Käkisaaren rantakaavahanke lähti liikkeelle syksyllä 1994. 8.11.1995 Kainuun ympäristökeskus hyväksyi kaava-alueen sekä kaavanlaatijan. Marraskuussa heti kaavanlaatijan päätöksen jälkeen kaavaluonnos oli nähtävillä Vuolijoen kunnantalolla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin Vuolijoki -nimisessä lehdessä 16.11.1995. Kaavaluonnoksesta ei tehty ainuttakaan muistutusta. Vuolijoen ympäristölautakunta antoi lausuntonsa kaavaluonnoksesta tammikuun alussa 1996. Luonnoksesta antoivat palautetta myös Kainuun ympäristökeskus sekä maanomistajat. Toisen luonnoksen pohjalta valmistui kaavaehdotus, joka alistettiin Vuolijoen kunnan ja Kainuun ympäristökeskuksen hyväksyttäväksi 8.2.1996.

Kaavaluonnoksia sekä kaavahanketta kohtaan tehdyt ehdotukset ja ohjeet sekä niille annetut kaavanlaatijan vastikkeet kaavanlaadintaprosessin kuluessa sekä tehdyt muutokset on selostettu alla.

Lausunnot ja kaavoitusohjeet:

Kainuun ympäristökeskus kaavanlaatijapäätös:

1. Rantakaava saadaan laatia vain haja-asutusta varten
2. Naapurialueiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulee turvata
3. Vesimaisemaan kiinnitettävä huomiota
4. Ympäristöselvitys pitää liittää kaavaan
5. Lattulansaari tulee jättää rakentamatta

Kuntalaiset ja naapurimaanomistajat:

- Ei ainuttakaan muistutusta

Vuolijoen rakennustarkastajan ja ympäristölautakunnan ehdotukset:

6. Alueelle sijoitetut rakennuspaikat tulee ryhmittää tiiviimpiin ryhmiin, jotta rakentamattomia ainakin 250 metrin mittaisia rakentamattomia alueita olisi enemmän
7. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulee toteuttaa tasaisemmin
8. Jakokunnan yhteisten alueiden reuna-alueille tulee jättää vapaata rakentamatonta tilaa
9. Rakennusten lukumäärä tulee rajoittaa 3 rakennukseen kutakin rakennuspaikkaa kohden
10. Vuottoniemen kärjestä olevasta saaresta ei tulisi siirtää rakennusoikeutta Käkisaaren sen pienen koon takia.

Ympäristökeskuksen mielipiteitä:

11. Mitoituslukua voisi vähentää alemmaksi
12. Rakennusten minimietäisyys tulisi olla 30 metriä ja lattiakorko 1 metri korkeimmasta vedenpinnan mukaisesta rantaviivasta.

Vastikkeet ja tehdyt muutokset lausuntojen pohjalta

1. Haja-asutusalue ja kaava-alue ovat kaksi eri asiaa ja kaava-alueella rakentaminen ei periaatteessa ole hajarakentamisoikeuteen verrattavaa rakentamista vaan kaavan tarkoituksena on yleensä suunnitellusti lisätä hajarakentamisoikeuteen verrattavaa rakentamista rajatulla alueella. Mitä hyötyä kaavasta on jos ei saa rakentaa enemmän kuin hajarakentamisella eli 0-5 rakennuspaikkaa rantaviivakilometriä kohden. Ranta-kaavaohjeissa yleisesti oleva ohje tarkoittaneekin rantakaavan rajoissa sopivaksi tarkoitettua rakentamista, mikä ei vielä edellytä keskitetyn viemärijärjestelmän yms. järjestämistä. Yleisesti tällaiseksi rajaksi on rantakaavoituksessa määriteltä 5-10 omarantaista rantarakennuspaikkaa rantaviivakilometriä kohden. Jos yli tuon 10 mennään, on rakennuskaava oikea kaava ratkaista asioita. Käkisaaren rantakaavassa pysytään tuon rajan alla ja siten noudatetaan annettua ohjetta. Perinteisesti taaja-asutukseksi lasketaan 5 asuinrakennuksen rypästä, jossa rakennukset ovat maksimissaan 200 metrin päässä toisistaan. Rantakaavassa tämä toteutuu vain, jos rantarakennuspaikkoja laitetaan rannalle kahteen riviin mitä rantakaavoissa ei tapaa.
2. Kaava ei ulotu eikä koske naapurialueen maanomistajia eikä siten niiden maankäyttöön voida antaa määräyksiä. Kaavassa on pyritty sijoittamaan uusi rakentaminen pois kaava-alueen rajoilta, jos se on ollut mahdollista. Kaava-alueen ulkopuolelle jääneiden maanomistajien rantaviivoja ei ole laskettu mukaan, joten niiltä ei rakennusoikeutta siirretä kaava-alueelle.
3. Vesimaisemaan on kiinnitetty huomiota siten, että arimmat niemenkärjet ja luodot on jätetty rakentamisesta vapaaksi. Jos vain maaperällisesti on ollut mahdollista, niin rakennuspaikat on sijoitettu poukamiin tai muuten piiloon. Mm. rakennusoikeussiirto Vuottoniemen saaresta on osoitus että arimmat paikat halutaan säilyttää.
4. Normaali ympäristöselvitys liitetään kaavaselostukseen. Alueella ei ole mitään merkittäviä tiedossa olevia luonnonsuojeluarvoja.
5. Lattulan saaren oli luonnoksessa piirretty 2 rakennuspaikkaa. Ne oli pakko sijoittaa sinne, koska kyseisillä maanomistajilla ei mantereen puolella ole tarpeeksi rakentamiseen soveliasta maata sen alavuuden ja pehmyyden takia. Jotta kyseisien maanomistajien tasavertainen kohtelu suhteessa muihin kaavan maanomistajiin pysyisi edes lähellä samalla tasolla, niin parhaalle maalle puustoltaan tuuhealle saarelle oli sijoitettu kaksi rantarakennuspaikkaa piiloon mantereen puolelle paikkaan joka on jo pitkään ollut ko. maanomistajien kesänviettopaikka. Seutukaavan suunnitteluohjeissa ja muutenkin on rakentamisen rajana saarten osalta esiintynyt luku 2 hehtaaria. Lattulan saari on yli kahden hehtaarin ja siten rakentamiseen mahdollinen. Kaavoissa on Oulujärvellä rakennettu ja kaavoitettu jopa puolen hehtaarin saariin, joten rakentamisen epääminen ei ole todennäköistä. Johtuen ympäristölautakunnan lausunnosta ja ympäristökeskuksen ohjeesta Lattulan saaren suhteen, niin ympäristöpäällikön kanssa käytyjen neuvottelujen kanssa on näkökannaksi vakiintunut, että yksi rantarakennuspaikka sinne voisi sijoittaa. Tähän kompromissiin ovat myös maanomistajat suostuneet. Siten uudessa luonnoksessa on vähennetty saaresta yksi rantarakennuspaikka ja siirretty se mantereen puolelle.

6. Ensimmäisessä luonnoksessa rakennuspaikat on sijoitettu sellaisiin paikkoihin, joissa rakentaminen on mahdollista. Koko alue on verrattain alavaa ja osin rakentamiseen soveltumatonta. Luonnoksessa olevat paikat on yhdessä maanomistajien kanssa maastossa tarkistettu ja siten niitä ei paljon voi siirrellä, koska muutoin on vaarana että rakennuspaikat sijoitetaan rakentamiseen kelvottomalle maalle. Olen kuitenkin muuttanut rakennuspaikkojen sijoittelua toisessa luonnoksessa tiiviimpiin ryhmiin, jotta rakentamiseen vapaata rantaviivaa jäisi enemmän. Muutoksia olen tehnyt monessakin korttelissa ja paikassa, joiden seurauksena on muodostunut parikin vapaata noin 250 metrin vapaata rantaviivapätkää lisää. Toisessa luonnoksessa olevaa tiivistämistä enemmän ei voi enää tiivistää, koska ei ole enempää soveliaita rakennuspaikkoja.

7. Kuten kaavaluonnoksen selostuksessa on selostettu, niin maanomistajien rakennusoikeusmäärät eivät aivan täsmälleen ole samanlaiset. Tämä johtuu kahdesta asiasta. Toisaalta rakentamiseen soveliaista maata ei kaikilta löydy riittävästi maksimirakennuspaikkamäärän sijoittamiseen, joten joillakin rakennuspaikkamäärä on sen takia alhaisempi kuin toisilla. Toisaalta joillekin maanomistajille on riittänyt maksimimäärää pienempi määrä rakennuspaikkoja eli he eivät halua rakentaa niin paljon kuin muut. Jotkut maanomistajat ovat monesti ennakolta katsoneet rakennuspaikat ja se määrä riittää heille. Tällöin jonkun osalta toteutumatta jäänyt rakentaminen voidaan siirtää muualle. Rantakaavan tarkoitushan on osaltaan rakennusoikeussiirtoin keskittää rakentamista sellaisiin paikkoihin, joihin se soveltuu kaava-alueen sisällä. Kaava-alue on kokonaisuus, jossa rakennusoikeutta siirrellään paikasta toiseen ja mitoitusluku osoittaa paljonko koko rantakaava-alueella rakennetaan keskimäärin. Jos kaikki maanomistajat haluavat maksimihyödyn kaavasta ja maaperä on tasalaatuista, niin tottakai silloin rakennusoikeudet jaetaan tasan mikä sekin on rantakaavan tarkoitus. Mutta jos joku maanomistaja haluaa vain 3 rantarakennuspaikkaa rantaviivakilometriä kohden omalla maallaan, niin se ei tarkoita että kaikkien on tyydyttävä samaan määrään omilla alueillaan. Käkisaaren rakennusoikeusmäärät ovat kaikkien maanomistajien hyväksymiä ja siksi muutoksia ei juuri toisessa luonnoksessa ole tähän asiaan tullut muuten kuin että kahdelta maanomistajalta on yksi rakennuspaikka vähennetty ja siten niiden rakennusoikeusmäärä on tullut likimain samalle tasolle kuin muiden (ks. kohta 11).

8. Kaavaehdotuksessa on vapaata tilaa jakokuntien maiden ympärille järjestetty huomattavasti lisää ja sellaisena se säilyykin jos maanomistaja hyväksyy luonnoksen muutoksen. Eli muutos on tehty lausunnon mukaan.

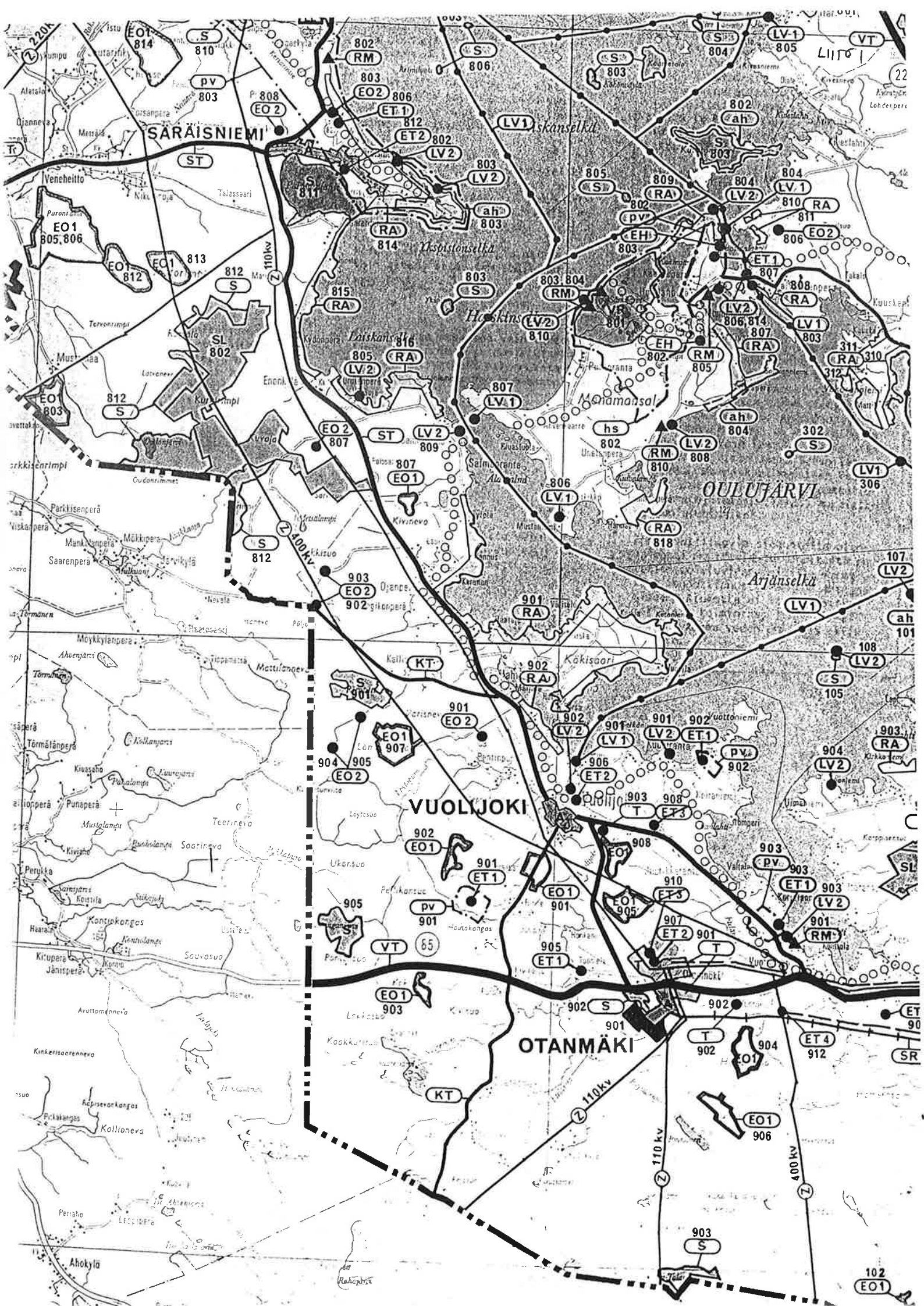
9. Rakennuspaikkamäärä kullakin rakennuspaikalla on muutettu ympäristölautakunnan lausunnon mukaiseksi (ks. kaavamääräykset)

10. Rakennusoikeus on siirretty, jotta maisemallisesti arka paikka säilyisi rakentamattomana. Yhdessä ympäristöpäällikön kanssa laskiessa saimme siirrettäväksi rantaviivamääräksi noin 200 metriä, kun se todellisuudessa on melkein nelinkertainen. Muunnetun rantaviivan laskutapa ottaa huomioon kapeat niemet ja luodot, jotta niille ei tulisi täyttä rakentamishyötyä. Ympäristöllisesti on parempi rakentaa mantereelle piiloon kuin saarelle ja siksi oikeus siirretään sieltä pois. Rantaviivan määrän laskemiseen on olemassa ohjeita eikä mikään taho voi estää laskemasta maanomistajan maata rantaviivamääräksi vastoin yleisiä perusteita (muuten kuin lunastamalla maan itselleen).

11. Seutukaavassa ko. alue on merkitty RA-alueeksi, jolle seutukaavaohjeissa mahdollistetaan 5-10 omarantaista rantarakennuspaikkaa. Ensimmäisessä luonnoksessa mitoitusluku oli 6.6 todellisen rantaviivan mukaan laskettuna ja muunnetun mukaan 7.8. Uudessa luonnoksessa olen kokonaan poistanut yhden maanomistajan alueet, joissa oli paljon toteutuneita kesämökkipaikkoja. Lisäksi olen kahdelta maanomistajalta vähentänyt kummaltakin yhden paikan, mutta toisaalta ympäristöpäällikön ohjeiden mukaan olen varannut kaavassa olemassa olevat kesämökkipaikat RA-paikoiksi. Uudessa luonnoksessa ja sittemmin ehdotuksessa on todellisen rantaviivan mukainen mitoitusluku 6.3 ja muunnetun mukaan 7.5. Kun otetaan huomioon seutukaavan RA-merkintä ja se, että alueella ei ole erityisiä luonnonsuojelu yms. arvoja, ovat edellä olevat luvut samansuuntaisia kuin muissa vahvistetuissa kaavoissa Oulujärvellä ja alittaa siten reilusti rantakaavalla mahdollisen 10 omarantaisten rakennuspaikan määrän. Ilman seutukaavan RA-merkintää Oulujärveltä löytyy varmasti vahvistettuja kaavoja, joissa mitoitusluku on 7 paikkeilla, joten seutukaavan RA-alueella, jolla Käkisaaren rantakaava on, ovat 6.3 - 7.5 mitoitusluvut varsin realistisia.

12. Vuolijoen kunnan rakennusjärjestyksessä on annettu kunnassa yleisesti noudatettavat rajat rakennusten maksimietäisyydelle ja lattiakorolle. Rantaasukkaiden tasapuolisuuden takia ohjeet pitää olla samanlaiset oli rantarakennuspaikka sitten haja-asutusalueella tai rantakaava-alueella. 20 metrin minimimäärä on siinä mielessä ymmärrettävä, että kun tietää että rantaviiva voi olla matalan veden aikana sadankin metrin päässä siitä kohdassa, jossa se olisi korkeimman veden aikana, niin jotta matka mökistä rantaan ei muodostu kohtuuttomaksi, niin 20 metriä riittää. Todellisuudessa kesäaikana 20 metrin määrällä matka rantaan voi olla sata metriä, kun vesi pakenee.

KAJAANISSA 8.2 1996 *Pari Pentt*



	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE
	TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE
	LENTOLIIKENTEEN ALUE
	MAANKAMARAN AINESTEN OTTOALUE, POLTTOTURVESUOT
	RETKEILY- JA ULKOILUALUE
	LOMA-ASUNTOALUE
	MATKAILUPALVELUJEN KOHDE
	TEOLLISUUSTOIMINTOJEN KOHDE
	VALTATIE TAI KANTATIE
	TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE, TIEN SIIJOITUS AVOIN
	SEUDULLINEN TIE
	KOKOOJATIE
	PÄÄRATA
	YHDYSRATA
	SIVURATA
	RETKEILYREITTI
	SELOSTUKSEEN VIITTAVA ALUEEN NUMERO

	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, joka on tarkoitettu erityisesti ulkoilun ja ympäristönsuojelun huomioon ottavan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen
	VIRKISTYSALUE, joka on tarkoitettu pääasiassa lähiulkoilua ja virkistyskeskuksia varten
	VIRKISTYSALUE, joka on tarkoitettu pääasiassa tehokasta retkeilytoimintaa varten
	SUOJELUALUE, joka on pääasiassa luonnonsuojelulain- säädännön, muinaismuistolainsäädännön, kulttuurihistoriallisesti huomattavien ra- kennusten suojelua koskevan lainsäädän- nön, vesilainsäädännön tai rakennuslain- säädännön perusteella muodostettu tai muodostettavaksi tarkoitettu alue
	SUOJELUALUE, joka on luonnonsuojelulainsäädännön nojalla muodostettu tai muodostettavaksi tarkoitettu alue
	SUOJELUKOHDE, joka on muinaismuistolainsäädännön ja kulttuurihistoriallisesti huomattavien ra- kennusten suojelua koskevan lainsäädännön nojalla rauhoitettu tai rauhoitettavaksi tar- koitettu kohde
	SUOJELUALUE, joka on vesilainsäädännön nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue
	OHJEELLINEN ULKOILU- JA RETKEILYREITTI
ALUEEN, VIIVAMERKINNÄN TAI KOHTEEN NUMERO	
1- 10	VI1-alueet
11- 20	VI2-alueet
21- 30	Retkeilyreitit
31- 40	MM2-alueet
101-120	SU-alueet
121-130	SU1-alueet
131-140	SU2-alueet
141-150	SU3-alueet
151-160	MM2-alueet

Loma-asutuksen ohjeellinen mitoitus:

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS

Oulu Järvi

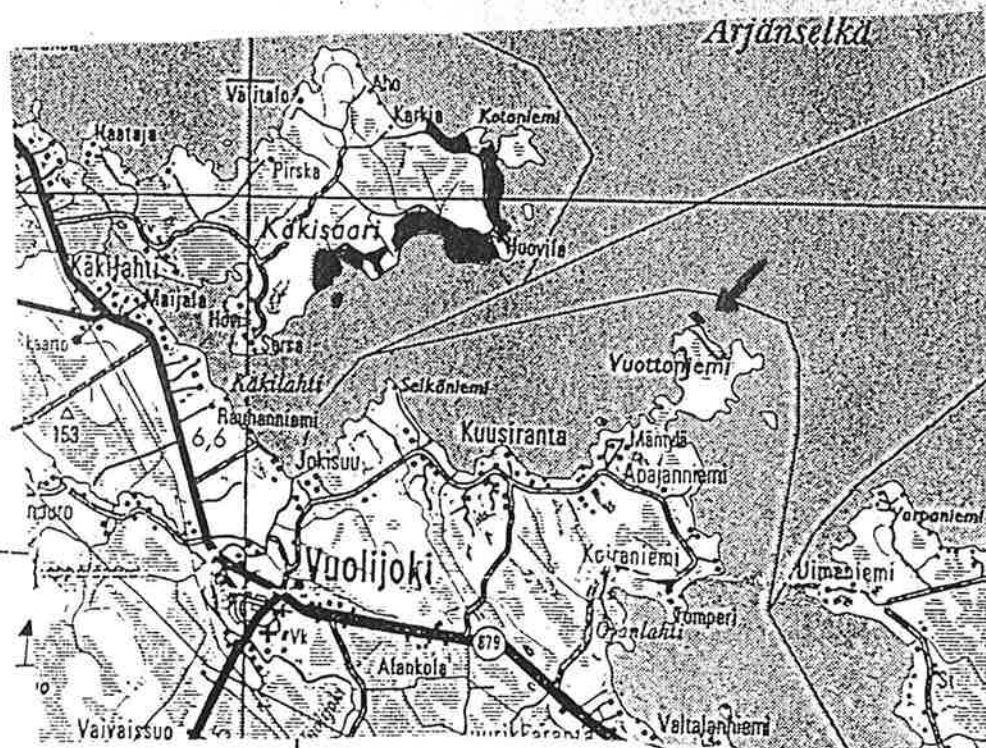
Maankäyttöluokka	Aluevarauksen toteuttamistapa		Rakennuspaikkoja/rantakm *	Vapaan rannan määrä **
RA	Ilman kaavaa	Vaihtoehto 1	-3	1/2
		Vaihtoehto 2	-5	3/4
	Kaavalla	-	5-10	1/2
M	Ilman kaavaa	Vaihtoehto 1	-3	1/2
		Vaihtoehto 2	-5	3/4
	Kaavalla	-	-6	2/3
MU	Ilman kaavaa	-	-3	3/4
	Kaavalla	-	-5	3/4

* Rakennuspaikkojen enimmäismäärä muunnettua rantaviivaa kohti

** Vapaa ranta on vähintään 250 m pitkä rakentamatta oleva

rantaviivan osa. Vapaaksi rannaksi voidaan laskea lyhempiin rantaosa, mikäli sillä on merkitystä virkistyskäytön, maiseman tai luonnonsuojelun kannalta.

Rakennusoikeussiirto tilalta 12:41 Vuottoniemestä tilalle 12:41 Käkisaareen



M

Maa -ja metsätalousalue. Alueelle saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia.

mk ~ 1:10000

RANTAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

RA

Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asuinrakennuksen talousrakennuksineen sekä saunan. Erillisten rakennusten lukumäärä kullakin rakennuspaikalla saa olla enintään 3 ja niiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m², josta loma-asunnon osuus saa olla enintään 90 k-m².

LV

Venevalkama-alue. Alueelle saa rakentaa yhden enintään 30 k-m²:n saunan sekä yhden enintään 20 k-m²:n venevajan. Venevalkama-alue on tarkoitettu korttelien 13 ja 14 yhteiskäyttöalueeksi.

M

Maa -ja metsätalousalue. Alueelle saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia.

③

Luku, joka osoittaa suurimman sallitun rakennuspaikkamäärän kussakin korttelissa.

————

Kaava-alueen raja.

— · · · —

10 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

————

Korttelin, korttelinosan ja alueen välinen raja.

————

Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

3

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

Ohjeellinen ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennusten etäisyys naapureiden rajoista tulee olla vähintään 5 metriä ja Oulujärven ylimmän vedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 20 metriä. Erillisen saunan, jonka kerrosala saa olla enintään 30 m², saa kuitenkin rakentaa vähintään 15 metrin päähän Oulujärven ylimmän vedenpinnan mukaisesta rantaviivasta. Rakennettavien rakennuksien kerrosluku saa olla enintään 1½. Murtoluku edellä osoittaa kuinka suuren osan suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerroksien yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaksi laskettavaksi tilaksi. Julkisivumateriaalina tulee olla pääasiassa puuta eikä kateaine saa olla valoa heijastavaa. Uusien, vuoden 1995 jälkeen rakennettavien rakennuksien lattiatason tulee olla vähintään 1,5 metriä korkeammalla Oulujärven keskivedenkorkeutta. Olemassa olevia, ennen vuotta 1996 rakennettuja tai rakennettavaksi aloitettuja rakennuksia saa rakentaa ja peruskorjata etäisyys- ja korkeusmääräyksistä huolimatta nykyisellä paikallaan. Rakennusten rannanpuolelle on jätettävä tai istutettava riittävä suojapuusto. Puuta ei saa rannan läheisyydessä tarpeettomasti kaataa eikä aluskasvillisuutta tarpeettomasti hävittää. Vesikäymälöitä ei saa rakentaa. Käymälät on sijoitettava vähintään 30 metrin etäisyydelle ylimmän vedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja varustettava tiiviillä alusastialla. Talousvesiä varten on rakennettava maahan imeyttämistä varten tarpeelliset laitteet, joiden vähimmäisetäisyys ylimmän vedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on vähintään 20 metriä, saunan osalta 10 metriä.