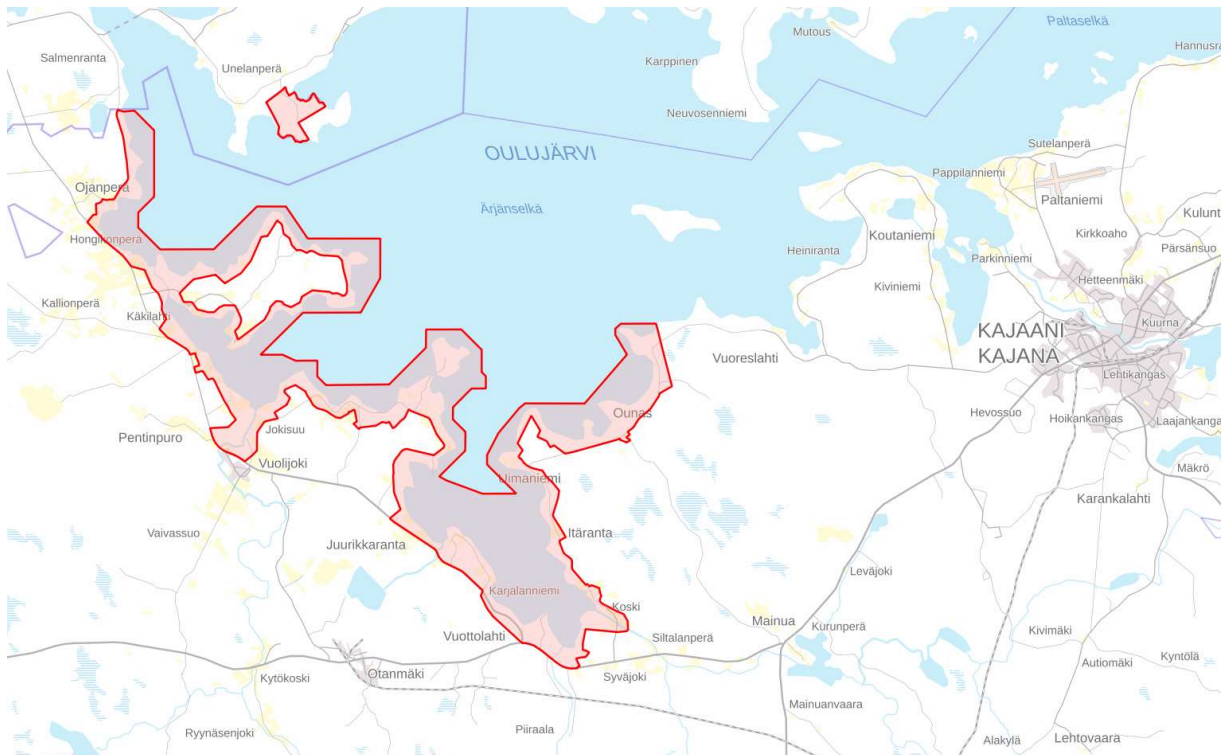


Osayleiskaavan muutos ja osayleiskaava

VUOLIOJEN RANTAOSAYLEISKAAVA

Korvaa Oulujärven rantayleiskaavan (2001), Oulujärven rantayleiskaavan loppuunsaattamisen (2005) ja Oulujärven rantayleiskaavamuutoksen (2006) sekä osan alueen poikkeamia koskevasta osayleiskaavasta (2018), Koutaniemi-Vuoreslahti-Sarvivaara osayleiskaavasta (1997) ja Oulujärven länsirannan osayleiskaavasta (2004).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)



Karttaan on rajattu punaisella alustava Vuolijoen rantaosayleiskaavan suunnittelualue.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue käsittää Oulujärven ranta-alueen entisen Vuolijoen kunnan alueella. Alue sijaitsee Kajaanin keskustasta noin 18–40 km länteen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisosasta Vaalan kuntarajaan ja idässä Koutaniemi-Vuoreslahti-Sarvivaara osayleiskaavaan. Osayleiskaavan rajausta voidaan tarkistaa kaavaprosessin aikana.

Alueen pinta-ala on noin 116 km², josta maapinta-ala on noin 50 km². Alueella on rantaviivaa noin 140 km. Alueen maapinta-ala on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueesta noin 21 ha on Kajaanin kaupungin omistuksessa ja noin 33 ha valtion omistuksessa.

Alue on luonteeltaan maaseutumaista aluetta, jossa rakentaminen keskittyy rannoille ja muutamiiin kyläasutuskeskittymiin. Vuolijoen taajama palveluineen sijaitsee suunnittelualueen keskiosan eteläpuolella. Maanmittauslaitoksen

maastotietokannan mukaan suunnittelualueella on 944 lomarakennusta ja 456 asuinrakennusta. Alueen asukasmäärä on 545 henkilöä.

Kaava-alueella on pääosin vesijohtoverkosto, lukuun ottamatta Käkisaarta ja Manamansaloa. Viemäriverkostoa kaava-alueella on Vuotolahden ja Juurikkarannan alueella.

ALUSTAVAT TAVOITTEET

Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena osayleiskaavana, jolla päivitetään alueen maankäytön tilanne ja selvitetään alueen täydennysrakentamisen mahdollisuudet sekä rakennusoikeuden määrä. Kaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana. Rakennusluvut voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Osayleiskaavalla uudistetaan vuonna 2001 hyväksytty Oulujärven rantayleiskaava sekä alueen muutoksia ja poikkeamia koskevat kaavat (2005, 2006 ja 2018). Lisäksi kaavalla muutetaan osaa Koutaniemi-Vuoreslahti-Sarvivaara osayleiskaavasta ja Oulujärven länsirannan osayleiskaavasta.

Vuolijoen rantaosayleiskaava on mukana maankäyttöpoliittisen ohjelman kaavoitusohjelmassa (2023–2026). Ohjelmassa tavoitteeksi on asetettu kaavan vireilletulo ohjelmakauden aikana.

Kaavoitusohjelmassa todetaan kaavasta seuraavaa: Vuolijoen rantaosayleiskaavassa rakennusoikeus poikkeaa muiden Kajaanin alueen osayleiskaavojen rakennusoikeudesta, koska Kajaanin alueen rantaosayleiskaavoissa rakennusoikeus on sidottu rakennusjärjestykseen mutta Vuolijoen kaavassa rakennusoikeudesta on määrätty kaavassa. Vuolijoen rantaosayleiskaavan alueella on myös toiveita rakennuspaikkojen muuttamisesta loma-asumisesta pysyvään asumiseen, mikä edellyttää kaavan mitoituksen uudelleen tarkastelua. Voimassa olevassa kaavassa on käytetty mitoitusperustetta, jossa yksi pysyvän asumisen AP-rakennuspaikka vastaa kahta

loma-asumisen RA-rakennuspaikkaa. Kaavassa on mahdollista tarkastella vyöhykkeittäistä mitoitusta, jossa esim. etäisyys palveluihin vaikuttaa mitoitusvyöhykkeisiin. Kaavan päivittäminen edellyttää kaavan laatimista kokonaan uudelleen.

KAAVATILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Osayleiskaava edistää erityisesti seuraavia, 1.3.2019 voimaan tulleita, tarkistettuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT):

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

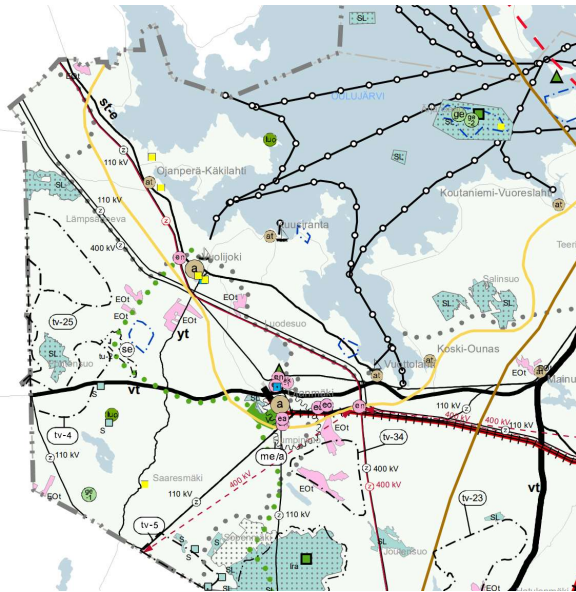
Kainuussa on voimassa viisi maakuntakaavaa:

- Kainuun maakuntakaava 2020
- Kainuun 1. vaihemaakuntakaava
- Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava
- Kainuun tuulivoimamaakuntakaava
- Kainuun vaihemaakuntakaava 2030

Kainuun maakuntavaltuusto on hyväksynyt tuulivoimamaakuntakaavan 2035 12.12.2023. Kaava kumoaa voimassa olevien maakuntakaavojen maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset siltä osin kuin tuulivoimamaakuntakaavassa 2035 osoitetaan niihin muutoksia.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnot:

- matkailun vetovoima-alue (mv)
- maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde tai alue: Majalan pihapiiri ja Käkisaaren kannas ja kanava
- kylä (at): Vuottolahti, Ojanperä-Käkilahti ja Koski-Ounas
- venesatama ja -väylä
- luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo): Kotaniemi
- tärkeä pohjavesialue
- moottorikelkkailureitti
- elinkeinoelämän kannalta erityisen merkittävä seututie (st-e)
- pääsähköjohto



Ote Kainuun maakuntakaavan epävirallisesta yhdistelmäkartasta (sis. tuulivoimamaakuntakaava 2035).

Lisäksi suunnittelualuetta koskevat seuraavat maakuntakaavan yleismääräykset:

- Rantojen käyttö (Kainuun vaihemaakuntakaava 2030)
- Liikenneturvallisuus (Kainuun maakuntakaava 2020)
- Muinaisjäännökset ja muu arkeologinen kulttuuriperintö (Kainuun vaihemaakuntakaava 2030).

Yleiskaava

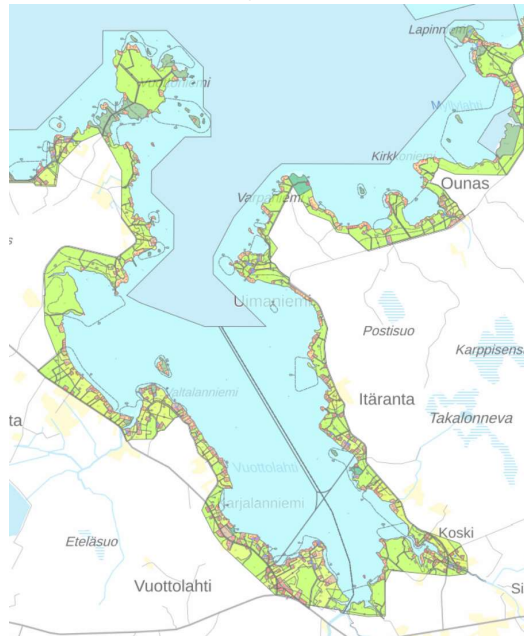
Suunnittelualueella on voimassa seuraavat yleiskaavat:

- Oulujärven rantayleiskaava (2001)
- Koutaniemi-Vuoreslahti-Sarvivaaran osayleiskaava (1997)
- Oulujärven länsirannan osayleiskaava (2004)
- Oulujärven rantayleiskaavan loppuunsaattaminen (2005)
- Oulujärven rantayleiskaavamuutos (2006)
- Alueen poikkeamia koskeva osayleiskaava (2018).

Alustavaan suunnittelualueeseen kuuluu myös kaavoittamattomia alueita.



Ote epävirallisesta yleiskaavayhdistelmästä (suunnittelualueen länsiosa).



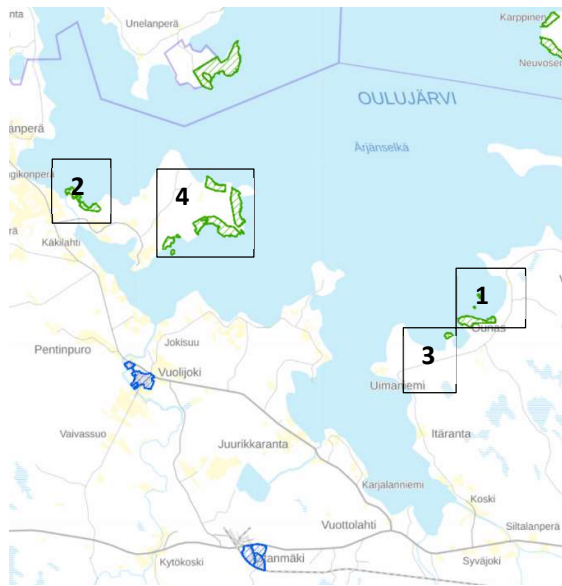
Ote epävirallisesta yleiskaavayhdistelmästä (suunnittelualueen itäosa).

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja eikä alueelle ole suunnitteilla asemakaavoja. Suunnittelualuetta lähimmät asemakaava-alueet ovat Vuolijoen taajaman asemakaava-alue, johon suunnittelualue rajautuu, sekä Otanmäen asemakaava-alue, joka on noin 4,5 km etäisyydellä suunnittelualueesta.

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat ranta-asemakaavat:

1. Kirkkoniemen rantakaava (1981)
2. Haatajan rantakaava (1983)
3. Tuliniemen rantakaava (1990)
4. Käkisaaren rantakaava (1996)



Suunnittelualueella voimassa olevat ranta-asemakaavat vihreällä. Asemakaava-alueet Vuolijoen taajama ja Otanmäki sinisellä.

OSALLISET

Kaavaan voivat vaikuttaa alueen asukkaat, maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelu käsittelee.

Maanomistajat

Alueen yrittäjät, kiinteistönhaltijat ja käyttäjät

Lähialueen asukkaat sekä asukas-yhdistykset ja muut yhteisöt

Vuolijoen maaseutuyhdistys ry, Vuolijoen metsästysseura ry, Kuusirannan metsästysseura ry, Itärannan metsästysseura, Ojanperän metsästysseura ry, Vuottolahden metsästysseura ry, Käkisaaren Erä ry.

Tekninen verkosto

Kajaanin Vesi, Vuoreslahden vesiosuuskunta, Vuottolahden viemäriosuuskunta, Kajave Oy, Kajsanet Oy, Telia Finland Oyj, Fingrid Oyj.

Kajaanin kaupungin luottamuselimet

Ympäristötekniinen lautakunta, sivistyslautakunta, Vuolijoen aluelautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto.

Viranomaiset

Kainuun ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Kainuun liitto, Kainuun ympäristöterveyspalvelut, Väylävirasto, Kainuun Pelastuslaitos, Kainuun hyvinvointialue, Kainuun Museo, Metsäkeskus, Kajaanin kaupunki (Aluesuunnittelu, Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu, Kajaanin Vesi), Vaalan kunta, Pohjois-Pohjanmaan liitto.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta. Osayleiskaavan osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen ja vaikutusten arviointi toteutetaan kaavoituksen verkkosivuilla esitetyllä tavalla:

www.kajaani.fi -> *Asuminen ja ympäristö* -> *Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus* -> *Perustietoa kaavoituksesta* -> *Kaavoituksen kulku ja osallistuminen*. Suunnittelun tavoitteista ja muista suunnitteluun liittyvistä asioista voi esittää mielipiteitä sekä saada tietoja suunnittelijoilta.

Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen tavoiteaikataulusta käy ilmi suunnittelun eri osapuolten välinen vuorovaikutus, osallistuminen suunnitteluun sekä kaavan vaikutusten arvioinnin järjestäminen pääpiirteissään ja kaavan arvioitu aikataulu. Prosessin edetessä järjestetään kaavan esittelemiseksi mahdollisesti yleisötilaisuuksia tai muita osallistumistilaisuuksia, joihin kutsutaan osallisia ja asiantuntijoita. Alueelle toteutetaan asukaskysely.

TIEDOTTAMINEN

Kuulutukset vireille tulosta, luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kaavan hyväksymispäätöksestä ja voimaan tulosta julkaistaan Kajaanin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Koti-Kajaani- ja Vuolijoki-lehdessä. Kaavan vaiheista tiedotetaan lisäksi kaupungin verkkosivuilla.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa on alustavasti tunnistettu suunnitelman toteutuessa aiheuttamia vaikutuksia sekä arvioitu niiden merkittävyttä. Osayleiskaavan vaikutukset ovat merkittävimmät suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Osayleiskaavalla edistetään ja monipuolistetaan taajamien ulkopuolella maaseutumaisilla alueilla sijaitsevien rakennuspaikkojen tarjontaa Kajaanissa.

Kaavaprosessissa arvioidaan ensisijaisesti osayleiskaavan vaikutuksia ihmisten asuinympäristöön ja elinoloihin, arvokkaaseen luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan, liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen sekä yhdyskuntarakenteeseen. Lisäksi arvioidaan kaavan toteutuksen ja sen aiheuttaman ympäristömuutoksen vaikutuksia mm. tehtyjen selvitysten pohjalta ja suhteessa aiempaan käyttötarkoitukseen.

Osayleiskaavan muutosta ja osayleiskaavaa arvioitaessa vaihtoehdot ovat:

0. Osayleiskaavan muutos ja osayleiskaava ei toteudu
1. Osayleiskaavan muutos ja osayleiskaava laaditaan em. tavoitteiden mukaisesti.

Vaikutusten arviointia tehdään mm. seuraavien selvitysten pohjalta:

- Luontoselvitys (valmistuu 2024-2025).
- Arkeologinen inventointi (2023).
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (valmistuu 2024)
- Kajaanin ekologisten yhteyksien -selvitys (valmistuu 2024)
- Kainuun maakunnallisesti arvokkaat rakennushistorialliset kohteet (2018).
- Kajaanin kaupungin maankäyttöpoliittinen ohjelma 2023–2026 (2023)
- Kaupunkistrategia 2023–2026 (Hyväksytty KV 28.3.2022, voimaan 2023)

Arvioinnin tärkeimmät vertailukohteet ovat suunnittelualueen olemassa oleva tilanne ja alueella voimassa olevat yleiskaavat (edellä esitetty 0-vaihtoehto). Kaavaratkaisua voidaan kehittää edelleen kaavaprosessin aikana selvitysten, vuorovaikutuksen ja suunnittelutyön myötä. Arviointityössä luodaan ja esitellään vaihtoehtoja, pohditaan selvitysten riittävyttä ja tuloksia, toteutuksen aiheuttamia ympäristömuutoksia, säilyvää sekä säilytettävää rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä sekä muutosten vaikutuksia arkielämään, elinkeinoihin, energiatehokkuuteen ja ilmastomuutokseen.

PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä vireille tulosta lähtien Kajaanin kaupungintalon 3. krs. aulassa, Kajaanin kaupungin pääkirjaston lukusalissa, Seminaarinkatu 15, Otanmäen kirjastossa, Uunimiehentie 6, Sale Vuolijoessa, Nissiläntie 2 ja kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.kajaani.fi -> *Asuminen ja ympäristö* -> *Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus* -> *Vireillä olevat kaavat*.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää tarpeen mukaan ehdotusvaiheeseen saakka. Jos suunnitelmaa muutetaan merkittävästi, siitä tiedotetaan osallisille vastaavalla tavalla kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on alun perin tiedotettu.

Yhteystiedot ja lisätietoja

KAJAANIN KAUPUNKI

Ympäristötekniikan toimiala
PL 133, 87101 Kajaani
käyntiosoite: Pohjolankatu 13, 3. kerros.
sähköposti: etunimi.sukunimi@kajaani.fi

KAAVOITUS

Kaavasuvunnittelija Enja Valkonen,
p. 040 159 6873
Kaavasuvunnittelija Osmo Nuutinen
p. 040 195 2494 (30.6.2024 asti)
Kaavoituksen asiakaspalvelu ja ajanvaraus,
p. 044 714 8230

Kaavaa laativa konsultti:

FCG FINNISH CONSULTING GROUP OY

Timo Leskinen, DI, projektijohtaja
p. 040 508 9680
timo.leskinen@fcg.fi

SUUNNITTELUN KULKU JA PÄÄTÖKSENTEKO

TAVOITEAIKATAULU		
Vuolijoen rantaosayleiskaava		
OSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA OSAYLEISKAAVA		
KÄSITTELYVAIHE	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS	AIKATAULU
Ilmoitus vireille tulosta Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani- ja Vuolijoki-lehti Maanomistajille lähetetään kirjeet ja järjestetään kartta-pohjainen maanomistajakysely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon 3. kerroksessa, pääkirjaston lukusalissa, Otanmäen kirjastossa, Sale Vuolijoessa ja verkossa www.kajaani.fi/ -> <i>Asuminen ja ympäristö</i> -> <i>Kaupunkisuunnittelu ja kaavotus</i> -> <i>Vireillä olevat kaavat</i> .	Mahdollisuus antaa palautetta suunnitelmasta ja esittää omia tavoitteita	03/2024
Viranomaisneuvottelu		2024
Kaavaluonnoksen käsittely kaupunginhallituksessa: nähtävillesopimus	Luottamuselinkäsittely	2025
Nähtävillä olosta ilmoittaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani- ja Vuolijoki-lehti Kaavaluonnos on nähtävillä 30 vrk Kaavaluonnos nähtävillä kaupungintalon 3. kerroksessa sekä esillä pääkirjaston lukusalissa, Otanmäen kirjastossa, Sale Vuolijoessa ja verkossa Lausuntopyynnöt Yleisötilaisuus	Mahdollisuus esittää kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana Kaavaluonnoksen esittely Mahdollisuus esittää kehittämisideoita ja mielipiteitä kaavaluonnokseen	2025
Kaavaluonnoksesta kuuleminen päättyy Kaavaehdotuksen laatiminen		2025
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa: nähtävillesopimus	Luottamuselinkäsittely	2026
Nähtävillä olosta ilmoittaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani- ja Vuolijoki-lehti Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vrk Kaavaehdotus nähtävillä kaupungintalon 3. kerroksessa sekä esillä pääkirjaston lukusalissa, Otanmäen kirjastossa, Sale Vuolijoessa ja verkossa Lausuntopyynnöt	Mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana	2026
Kannanotot muistutuksiin sekä lausuntojen ja muistutusten perusteella tehtävät esitykset tarkistuksista ja muutoksista kaavaehdotukseen		
Viranomaisneuvottelu tarvittaessa		
Mikäli muutokset merkittäviä, kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen uudelleen nähtävillesopimukseen (MRA 32 §)		
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa	Luottamuselinkäsittely	2026
Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa: hyväksymispäätös	Luottamuselinkäsittely	2026
Hyväksymispäätöksestä kuuluttaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani- ja Vuolijoki-lehti	Kunnan jäsenille ja osoitteensa jättäneille osallisille lähetetään hyväksymispäätös Mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitusaika 30 vrk	
Valitukset käsitellään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituksia koskevista päätöksistä riippuu kaavahankkeen lainvoimaiseksi tulo ja sen ajankohta.		
Lainvoimaisuudesta kuuluttaminen Kaupungin ilmoitustaulu ja Koti-Kajaani ja Vuolijoki-lehti		

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä osayleiskaavan muutoksen ja osayleiskaavan vireille tulosta lähtien kaupungintalon 3. kerroksen aulassa, pääkirjaston lukusalissa, Otanmäen kirjastossa, Sale Vuolijoessa ja Kajaanin kaupungin verkkosivuilla. Suunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan.