

MERKINTÖJEN SELITYKSET JA YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET:

AT-3/1

**Maaseutumainen asuntoalue.**

Kauttaviivan jäljessä oleva luku ilmoittaa alueella sallittujen rakennuspaikkojen lukumäärän. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 0,5 ha. RakJ sallimien asumiskäyttöön tarkoitettujen rakennusten lisäksi saa alueelle rakentaa maatalouskäyttöä tai liitännäiselinkeinona harjoitettua palvelua tai ympäristöhäiriöitä tuottamatonta teollisuutta palvelevia rakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 200 m<sup>2</sup>. Koko käytetty kerrosala ei kuitenkaan saa ylittää tehokkuuslukua e=0,1. Olemassa olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata, mutta ei uudestaan rakentaa tai laajentaa, jos rakennuspaikka tai käytetty rakennusoikeus ei täytä annettua määräystä. Aluetta ei saa käyttää siten, että vaikeutetaan sen kaavanmukaista käyttöä.

PK

**Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue.**

Rakennusoikeus määräytyy yksityiskohtaisessa kaavassa.

PK-1/1

**Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue.**

Kauttaviivan jäljessä oleva luku ilmoittaa alueella sallittujen rakennuspaikkojen lukumäärän. Alueelle saa sijoittaa vain päivittäistavaroiden myynti- ja varastotiloja yhteensä enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Alueelle ei saa sijoittaa asuntoja.

PY-1

**Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.**

Rakennuspaikan minimikoko ja rakennusoikeus on määrätty RakJ:ssä. Jos rakennuspaikan koko tai käytetty rakennusoikeus ei täytä RakJ:n määräyksiä, ei rakennuksia saa laajentaa, uudestaan rakentaa eikä käyttötarkoitusta muuttaa.

TY-1/1

**Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden ja yksityisten palvelujen alue, joka soveltuu myös asumiseen.**

Kauttaviivan jäljessä oleva luku ilmoittaa alueella sallittujen rakennuspaikkojen lukumäärän. Olemassa olevia teollisuus-, palvelu- ja asuinrakennuksia saa peruskorjata, mutta ei uudestaan rakentaa eikä laajentaa, jos rakennuspaikka ei täytä RakJ:n määräyksiä.

TV-1/1

**Varastoalue.**

Kauttaviivan jäljessä oleva luku ilmoittaa alueella sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Alueelle saa sijoittaa vain kevytrakenteisia varastorakennuksia ja tilapäisiksi luokiteltavia näitä palvelevia toimisto- ja sosiaalitiloja. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa ilman eikä vesistön pilaantumista. Alueelle ei saa sijoittaa asuntoja ja rakennuspaikat on ympäröitävä riittävän näkösuojan antavalla ja ympäristöön sopivalla aidalla.

W

**Uimaranta-alue.**

Alueelle saadaan rakentaa vain sen käyttöä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle määrätään RakL 124a §:n mukainen toimenpidekielto.

RA

**Loma-asuntoalue.**

Rakennusoikeus määräytyy yksityiskohtaisessa kaavassa.



RA-2/1

**Loma-asuntoalue.**

Kauttaviivan jäljessä oleva luku osoittaa alueella sallittujen loma-asuntojen rakennuspaikkojen lukumäärän. Rakennuspaikan koon tulee olla 0,2 - 0,3 ha ja siihen kuuluvan rantaviivan pituuden omarantaisilla rakennuspaikoilla 40 - 50 m. Rakennuspaikat tulee alueella ryhmittää siten, että yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan pituus on mahdollisimman suuri ja yhteensä vähintään 1/2 niiden tilojen rakentamattomasta rantaviivasta, joista rakennuspaikat on muodostettu. Aluetta ei saa käyttää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutusta.

RA-3/1

**Loma-asuntoalue.**

Kauttaviivan jäljessä oleva luku osoittaa alueella sallittujen loma-asuntojen rakennuspaikkojen lukumäärän. Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 0,2 ha, ja siihen kuuluvan rantaviivan pituuden vähintään 40 m. Asuinrakennuksia saa peruskorjata, mutta ei uudestaan rakentaa eikä laajentaa, ellei rakennuspaikka tai käytetty rakennusoikeus ole muutoin RakJ:n määräysten mukaiset. Aluetta ei saa käyttää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutusta.

RM

**Matkailupalvelujen alue.**

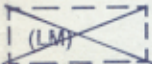
Rakennusoikeus määräytyy yksityiskohtaisessa kaavassa.

RM-1

**Matkailu- ja lomailupalvelujen alue.**

Alueelle saadaan rakentaa matkailua tai yhteisöjen lomailua palvelevia rakennuksia. Alueella saa olla useampi kuin 1 loma-asuinrakennus, mutta koko alueella käytetty kerrosala ei saa ylittää tehokkuuslukua  $e=0,05$ . Uuden rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 0,5 ha ja rakennuspaikan rantaviivasta on vähintään 1/4 jätettävä yhtenäisesti vapaaksi rakentamisesta.

LM

**Tieliikenteen alue.**

~~Ohjeellinen tieliikenteelle varattu alueen osa.~~

LS

**Satama-alue.**

Alueen tarkempi käyttö ja rakennusoikeus määräytyy yksityiskohtaisessa kaavassa tai laadittavalla yleissuunnitelmalla.

LV-1

**Venevalkama-alue.**

Aluetta saadaan maanomistajan suostumuksella käyttää pienveneiden liikennöimiseen ja säilytykseen.

LV-2

**Vesiliikenteen alue.**

Alueelle saadaan sijoittaa vesiliikenteen tarvitsemia varastoja huoltorakennuksia sekä sosiaalituloja.

LV-3

**Rantautumisalue, hätäsatama.**

Alueelle saadaan sijoittaa maanomistajan suostumuksella käyttötarkoituksen mukaisia vähäisiä rakennelmia. Aluetta saa käyttää vain kaavanmukaiseen tarkoitukseen.

ET

**Yhdyskuntateknisen huollon alue.**

Aluemerkinään lisätty indeksi osoittaa alueen tarkemman käyttötarkoituksen.

-II Lentoliikenteen tarvitsema alue.

-pv Pohjaveden ottamon alue.

EK

**Kaatopaikka-alue.**

Maanpinnan korkeutta saadaan muuttaa vain hyväksytyyn suunnitelman mukaisesti.



SL 1

sl1

Luonnonsuojelualue tai kohde.

Luonnonsuojelulainsäädännön nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue, alueen osa tai kohde. Kirjaintunnuksen jäljessä oleva luku viittaa erilliseen kohdeluetteluun, joka sisältää kohteettaiset tiedot ja määräykset.

ah1

Arvokkaan harjualueen raja.

SM 1

sm1

Muinaismuistoalue tai kohde.

Tiedossa oleva alue tai kohde, jota koskevat muinaismuistolain suojelumääräykset. Kirjaintunnuksen jäljessä oleva luku viittaa erilliseen kohdeluetteluun, joka sisältää kohteettaiset tiedot ja määräykset.

SR1

sr1

Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue tai kohde.

Rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten syiden tai ympäristökokonaisuuden säilymisen takia suojeltava alue, alueen osa tai kohde. Kirjaintunnuksen jäljessä oleva luku viittaa erilliseen kohdeluetteluun, joka sisältää kohteettaiset tiedot ja määräykset.

km1

Arvokkaan kulttuurimaiseman raja.

pm1

Arvokkaan perinnemaiseman raja.

MA/1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka soveltuu myös asumiseen. Kauttaviivan jäljessä oleva luku osoittaa alueella sallittujen rakennuspaikkojen lukumäärän. Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 1 ha. RakJ:n sallimien asumiskäyttöön tarkoitettujen rakennusten lisäksi saa alueelle rakentaa maatalouskäyttöä tai liitännäiselinkeinona harjoitettua palvelua tai ympäristöhäiriöitä tuottamatonta teollisuutta palvelevia rakennuksia. Rakennettu kerrosala rakentamiseen varatulla paikalla ei kuitenkaan saa ylittää tehokkuuslukua  $e=0,1$ . Olemassa olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata, mutta ei uudestaan rakentaa tai laajentaa, jos rakennuspaikka tai rakentamisen määrä ei täytä annettua määräystä.

M-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palvelevan rakentamisen lisäksi haja-asutus. Rakennuspaikan tulee olla vähintään 2 ha:n suuruinen.

MT-1

Maa- ja metsätalousalue.

Alueelle saadaan rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia vähäisiä talousrakennuksia. Muu haja-asutuksen rakennusoikeus on siirretty tämän tai jonkun muun vahvistetun tai samanaikaisesti vahvistettavan kaavan alueella sijaitseville taaja-asutukseen tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen osoitetuille saman maanomistajan omistamille alueille.

M/RA

Maa- ja metsätalousalue, joka soveltuu myös loma-asumiseen.

Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloudskäyttöä palvelevia rakennuksia ja enintään 8 loma-asuntoa rantaviivan 1 km kohti olemassa olevat rakennuspaikat mukaanluettuna tai haja-asutusta. Loma-asunnon rakennuspaikan koon tulee olla 0,2 - 0,3 ha ja siihen kuuluvan rantaviivan pituuden 40 - 50 m. Rakennuspaikat tulee kultakin tilalta muodostaa siten, että, yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan osuus jää mahdollisimman pitkäksi ja että se on vähintään 1/2 koko rantaviivasta.



MY

Maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja.

Alueelle saa rakentaa vain alueella harjoitettavaa maa- ja metsätaloutta palvelevia vähäisiä talousrakennuksia. Alueella tapahtuvat metsänhoitotoimenpiteet eivät tarpeettomasti saa vaikeuttaa ulkoilukäyttöä eivätkä tuhota merkittäviä ympäristöarvoja. Alueelle määrätään RakL 31 §:n nojalla RakL 124a § 1 mom mukainen toimenpidekielto. Aluetunnuksen jäljessä oleva indeksi osoittaa alueen tärkeimmän käyttötarkoituksen, johon alueen käyttö on sopeutettava.

- ev Suojaviheralue.
- sk Opetusmetsikkö.
- vm Maisema-alue.
- vu Alueella ulkoilun ohjaamistarvetta.

MY-1

Maa- ja metsätalousalue, jolla on voimassa rantakaava.

Alueella noudatetaan alueella voimassa olevia rantakaavamääräyksiä.

W

Vesialue.

W/av

Arvokas vesialue.

Sen lisäksi, mitä VLI:15 §, 18-19 §§, 22 § ja II:1-5 §§ on määrätty, on polttomoottorikäyttöisten laitteiden käyttö ja ajoneuvoilla kulku alueella ja sen lähiympäristössä kielletty kaikkina vuodenaikoina.

(EK)

Vara-alue.

Suluissa oleva merkintä osoittaa alueen mahdollisen käyttötarkoituksen.

pv-1

Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja.

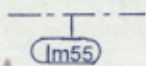
Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden pilaantumista tai likaantumista. Pohjaveden pinnan yläpuolelle tulee jättää vähintään 4 m paksuinen suoja-kerros erilaisten maankaivu- ja rakennustoimenpiteiden yhteydessä. Vesijättömaalle tehtävistä kaivutoimenpiteistä tulee ilmoittaa ympäristölautakunnalle vähintään 14 vrk ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

pvs1

Pohjaveden ottamon lähisuojavaovyöhykkeen raja.

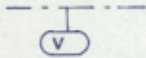
Sen lisäksi, että alueella on voimassa pv-1 alueelle annetut määräykset, alueella on kielletty maa-ainesten otto, maaperän voimakas muokkaus, jätevesien imeytys, jätevesien, virtsan, liete-lannan, puhdistamolietteen ja sakokaivolietteen levitys, kasvin-suojeluaineiden, tuholaismyrkkyjen ja vesakontorjunta-aineiden käyttö. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista säiliötä, johtoa, viemäriä tai laitosta, josta voi päästä maastoon pohjaveden laatuun haitallisesti vaikuttavia aineita. Alueella tulee välttää mahdollisuuksien mukaan väkilannoitteiden käyttöä.





#### Liikennemelualan raja.

Kirjaintunnuksen jäljessä oleva luku osoittaa liikenteen aiheuttaman suurimman vuorokautisen keskimelutason desibeleinä alueen ulkorajoilla 1,2 m korkeudella maanpinnasta vuoden 1993 laskennallisten liikennemäärien mukaan. Melutaso voi kasvaa ja alue laajentua n.20 m liikenteen mahdollisesta kasvusta johtuen.



#### Vaara-alueen raja.

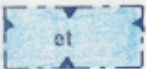


#### Maa-ainesten ottoa varten varattu alueen osa.

-ka Kallioliuhinta-alue.

-so Soranottoalue.

-tu Turpeennostoalue.



#### Teknistä huoltoa ja toimintaa varten varattu alueen osa.

Toiminnan loputtua alue on kunnostettava sen pääasialliseen käyttöön soveltuvaksi. Aluemerkinnän jäljessä oleva indeksi osoittaa alueen tarkemman käyttötarkoituksen.

-mu Murskausasema-alue.



#### Metsästysammuntojen harjoitusta varten varattu alueen osa.



#### Yleiskaava-alueen raja.



#### Alueen raja.



#### Ohjeellinen tai vara-alueen raja.



#### Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.



#### Liikennealue, jolla kevyen liikenteen tarpeet on otettava huomioon.

/s

#### Alue, johon sisältyy suojeltavia kohteita tai ympäristöä.

Alueella sijaitsevat rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai ympäristökokonaisuuden kannalta arvokkaat rakennukset ympäristöineen tulee säilyttää ja kunnossapitää.

#### YLEISMÄÄRÄYS:

Vesistön rannalle on varattava vähintään 20 m syvyinen ylimmän vedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta mitattu kasvullinen suoja-vyöhyke, joka estää puhdistamattomien valumavesien pääsyn suoraan vesistöön. Varaus ei estä RakJ sallimien rakennusten sijoittamista alueelle, jos niiden jätevesien käsittely on asianmukaisesti hoidettu. Vesistöllä tarkoitetaan tässä määräyksessä kaikkia peruskarttaan merkittyjä lähteitä ja nimettyjä vesistöjä, järviä, lampia, jokia ja puroja sekä näihin laskevia valtaojia.

Rakentaminen on kielletty alle 2 ha suuruiseen saareen ja alle 4 ha suuruiseen lammen ranta-alueelle, ellei se sisälly kokonaisuudessaan yhden kiinteistön pihapiiriin. Yli 4 ha suuruisten vesistöjen ranta-alueille rakennettaessa tulee vesipinta-alaa olla vähintään 4 ha jokaista asuntoa tai loma-asuntoa kohti, ellei tässä kaavassa ole toisin määrätty.

Oulujärven ranta-alueille rakennettaessa, sen lisäksi mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty, rakentaminen on kielletty korkeusjärjestelmässä N43 tason +124,41 alapuolelle.

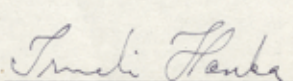


KOUTANIEMI - VUORES LAHTI - SARVIVAARA  
 OSAYLEISKAAVA

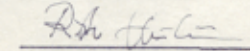


KAJAANIN KAUPUNKI  
 TEKNINEN PALVELUKESKUS

SÄILYTYS: V 30 II / Ig1:23

|          |           |  |          |  |  |
|----------|-----------|--|----------|--|--|
| PVM      | 10.2.1995 | 5.5.1995   | 7.9.1995 |  |  |
| PIIR.N:o | 28/95     | <br>IRMELI HANKA<br>VT. KAUPUNGINARKKITEHTI |          |  |  |
| MK       | 1:20 000  |  |          |  |  |
| SUUNN.   | MS        |  |          |  |  |
| PIIRT.   | AK        |  |          |  |  |
|          |           |  |          |  |  |

TÄMÄ OSAYLEISKAAVAKARTTA ON KAJAANIN  
 KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN  
 11.12.1995 PÖYTÄKIRJAN 86 §:n KOHDALLA  
 TEKEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.  
 TODISTAA KAJAANISSA 15.12.1995

  
 VIRAN PUOLESTA: RISTO HÄMÄLÄINEN KANSLIAPÄÄLL.

VAHVISTETTU YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSELLÄ  
 NO 25, 26 - 28, 39/5241/96 23.6.1997





KOUTANIEMI-VUORES LAHTI-SARVIVAARA OSAYLEISKAVAEHDOTUKSEN  
VAHVISTAMISTA KOSKEVAN ALISTAMISPÄÄTÖKSEN  
TÄYDENTÄMINEN **Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.**  
(valm. Sandelin)

KH

Kajaanin kaupunginvaltuusto on 11.12.1995 hyväksynyt Koutaniemi-Vuoreslahti-Sarvivaara osayleiskaavaehdotuksen ja alistanut sen Kainuun ympäristökeskuksen vahvistettavaksi.

Kainuun ympäristökeskus on siirtänyt vahvistamista koskevan päätöksen ympäristöministeriön ratkaistavaksi.

Vuoden 1997 alusta on astunut voimaan rakennuslain muutos, jonka 123 b §:ssä todetaan:

Rakennusluvan myöntävän viranomaisen on katsottava, ettei uudisrakennusta rakenneta ranta-alueelle ennen kuin rantakaava on vahvistettu, milloin kaavaa 123 a §:n 1 momentin säännösten mukaan on pidettävä tarpeellisena. Rakennusluvan voi kuitenkin myöntää tavanomaisen omarantaisen lomarakennuksen rakentamiseen ennen vahvistettua rantakaavaa, jos alueelle on vahvistettu yleiskaava, jossa niin on erityisesti määrätty.

Kaupungin tulee, jos lain 123 b §:n delegointipäätös halutaan koskemaan Koutaniemi-Vuoreslahti-Sarvivaara osayleiskaavaa, täydentää kaavasta tehtyä alistamispäätöstä.

Kaupunginjohtajan ehdotus: Kaupunginhallitus päättää täydentää kaupunginvaltuuston 11.12.1995 tekemää Koutaniemi-Vuoreslahti-Sarvivaara osayleiskaavaehdotusta koskevaa alistamispäätöstä siten, että ympäristöministeriö vahvistamispäätöstä tehdessään myöntäisi kaupungille oikeuden tavanomaisten omarantaisten lomarakennusten rakennuslupien myöntämiseen osayleiskaavan mukaisesti ennen kuin ranta-alueelle on vahvistettu rantakaava.

Kaupunginhallitus: Hyväksyi.

Merkitään pöytäkirjaan, että kaavatutkija Reino Sandelin selosti kokouksessa asiaa.



# KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS

Antopäivä 1 (9)  
17.3.1999  
Taltionumero  
453  
Diaarinumero  
2205/1/97

|  |        |           |
|--|--------|-----------|
| KAJAANIN KAUPUNKI<br>KAUPUNGINHALLITUS |        |           |
| 18.03.99                               |        |           |
| Dgno<br>70997                          | Dmerk. | Alk<br>Ed |

**Asia** Yleiskaavan vahvistamista koskeva valitus

**Valittaja** UPM-Kymmene Oy (ympäristöministeriössä Yhtyneet Paperitehtaat Oy),  
Valkeakoski

**Päätös, josta valitetaan**

Ympäristöministeriön päätös 23.6.1997 n:o 25, 26-28, 39/5231/96

## Selostus asian aikaisemman käsittelyn vaiheista

**Kajaanin** kaupunginvaltuusto on 11.12.1995 hyväksynyt osayleiskaavan 2015 (*Koutaniemi-Vuoreslahti-Sarvivaara*). Kaupunginhallitus on alistanut kaupunginvaltuuston päätöksen ympäristökeskukselle ja ympäristöministeriö on rakennuslain 29 §:n 3 momentin perusteella ottanut alistuksen käsiteltäväkseen.

**Ympäristöministeriö on** päätöksellään hylännyt yhtiön valituksen ja, sikäli kuin nyt on kysymys, vahvistanut valtuuston päätöksen sellaisena kuin päätökseen liitetty yleiskaavakartta kaavaselostuksineen ja kaavamääräyksineen tarkemmin osoittaa.

Ympäristöministeriö on perustellut päätöstään siltä osin kuin yhtiön valitus on sillä hylätty seuraavasti:

### *Ärjänsaari*

Ärjänsaari on pitkänomainen, lähes 300 hehtaarin suuruinen harjusaari Oulujärvessä. Saaren luonto ja geologia ovat omaleimaisia, niitä ovat muovanneet saaren synty ja kehitysvaiheet noin 10 000 vuoden ajan. Saarella on harvinaisia luonnontilaisia hiekkarantoja, dyynimuodostelmia sekä korkeita ja pitkiä rantatörmä. Ärjänsaari kuuluu valtioneuvoston hyväksymään rantojensuojeluohjelmaan. Lisäksi Ärjänsaari on mukana ympäristöministeriön ehdotuksessa Natura 2000-verkostoon. Luontotutkimukselle saari on erittäin arvokas.

kasine tepake, rak.salo, kiint.tuomari kulkon, m.m.t.h. (kuul. 14.3.99)



Eri puolilla saaren rannoilla on ollut kulumiselle herkkää hiekka- ja hieta-ainesta, joten veden pinnan nousu ja aallokon kuluttava vaikutus on saanut saaren rantaviivan perääntymään. Perääntyminen on hidastunut pohjoisrannalla, missä kulutustörmä on saavuttanut harjun karkeaa ydinosa. Lounais- ja etelärannalla kulutusta hidastavaa kivikkoa tai soraa ei ole tullut vastaan, ranta on perääntynyt sen verran kuin veden pinnan nousu on edellyttänyt. Oulujärven vuonna 1951 aloitettu säännöstely katkaisi vedenpinnan nousun, mutta Oulun yliopiston lausunnon mukaan, tuulista ja veden pinnan korkeudesta riippuen, kulumisen voi jatkua tulevaisuudessa.

Lähes kaikki Ärjänsaaren törmärannat ovat yli 10 metriä korkeita, lounaisrannan aktiivisen vyörytörmän korkeus on suurimmillaan 17 metriä. Erityisesti saaren itäosassa pinta on dyyniytynyt, mikä merkitsee heikkoa kulutuskestävyyttä. Ärjänsaaren erityisten luonnonolosuhteiden vuoksi saari on kaiken kaikkiaan kulutuskestävyydeltään poikkeuksellisen heikko. Lisäksi saareen liittyy ympäristöön verrattuna rikas paikallishistoria.

Saarella on yhteensä 15 lomamökkiä, joiden kerrosala vaihtelee 25 neliömetristä 56 neliömetriin. Lisäksi saarella on 61 neliömetrin suuruinen vierasmaja ja 136 neliömetrin suuruinen leirimaja sekä kaksi ruokalarakennusta, toisen kerrosala on 61 neliömetriä ja toisen 215 neliömetriä, yksi asuinrakennus, neljä saunarakennusta ja useita talousrakennuksia.

Kaavaehdotuksessa Ärjänsaari on pääosin MY/s-alueetta eli maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja. Alueelle saa rakentaa vain alueella harjoitettavaa maa- ja metsätaloutta palvelevia vähäisiä talousrakennuksia. Alueella tapahtuvat metsänhoitotoimenpiteet eivät tarpeettomasti saa vaikeuttaa ulkoilukäyttöä eivätkä tuhota merkittäviä ympäristöarvoja. Alueelle määrätään rakennuslain 31 §:n nojalla rakennuslain 124 a §:n 1 mom:n mukainen toimenpidekielto. Aluetunnuksen jäljessä oleva indeksi osoittaa alueen tärkeimmän käyttötarkoituksen, johon alueen käyttö on sopeutettava.

Osa saaren rannoista, eli ne alueet, joilla on rantatörmä tai lentohiekkaesiintymiä on merkinnällä sl osoitettu luonnonsuojelukohteiksi, jotka ovat luonnonsuojelulainsäädännön nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita.

Kirkkosäikän kärki on SL- eli luonnonsuojelualuetta. Kysymyksessä on vesilintujen pesimäalue, joka on tarkoitus suojella luonnonsuojelulain perusteella. Saarella on useita sm- eli muinaismuistokohteita ja sr- eli rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavia kohteita. Saarella on yksi VV- eli uimaranta-alue, jonne saadaan rakentaa vain sen käyttöä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Kaavamääräyksen mukaan tälle alueelle määrätään rakennuslain 124 a §:n mukainen toimenpidekielto.

Ärjänsaaren pääasiallista käyttötarkoitusta MY/s voidaan pitää riittävänä turvaamaan saaren luonnon säilymisen. Osassa saaren sisäosia on mahdollista tehdä sellaisia metsänhoitotoimenpiteitä, joissa saaren erityisolosuhteet otetaan huomioon.



Ranta-alueiden sl-merkinnät tarvitaan. Saaren sl 12a ja 12b merkinnät, joita Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n valituksessa on vaadittu poistettavaksi, ovat saaren erityisolosuhteiden eli törmä- ja hiekkarantojen turvaamiseksi välttämättömiä. Kuten edellä on todettu, Oulujärven säännöstelystä johtuva vedenpinnan nousun pysähtyminen ei ole pysyvää, vaan saaren lounais- ja etelärannat alkavat kulua uudelleen. Pohjoisranta on suurelta osin stabiloitunut, mikä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että pohjoisosan törmärannat kestäisivät tavanomaista metsänhoitoa, virkistyskäyttöä tai rakentamista.

Saarella on yksi RM- eli matkailupalvelujen alue. Rakennusoikeus määräytyy yksityiskohtaisessa kaavassa. Lisäksi on kaksi RM/s-alueita eli alueita, joihin sisältyy suojeltavia kohteita tai ympäristöä. Saaren RM-alueet voidaan vahvistaa, koska ne sijaitsevat alueilla, joita on jo käytetty rakentamiseen. Lisäksi osa rakennuksista on sellaisia, että niiden säilyminen on rakennushistoriallisesti suotavaa. RM-alueille on tarkoitus tehdä rantakaava, jossa niiden rakennusoikeus määräytyy. Nämä alueet eivät kuitenkaan kestä merkittävästi lisärakentamista, mikä tulee ottaa huomioon rantakaavaa laadittaessa.

Saaren eteläosassa, Säipän alueella oleva LV-2 eli vesiliikenteen alue on tarpeellinen saareen pääsyä ja rantautumista varten. Vaikka paikka ei luonnon kannalta ole paras mahdollinen, se on kuitenkin hyväksyttävissä, koska paikalla on jo käytössä oleva venelaituri ja koska paikan sijainti mantereelta tultaessa on hyvä.

#### *Rakennusoikeuden siirroista*

Osayleiskaava-alueelta ei ole siirretty rakennusoikeuksia muille alueille. Ärjänsaaren osalta voidaan todeta, että kun otetaan huomioon edellä jo käsitelty saaren erityinen geologia ja luonnonolosuhteet ja heikko kulutuksen kestävyys, saareen ei olisi voitu osoittaa laajempia rakentamisalueita.

#### *Ärjänsaaren ulkopuolella olevien Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n/UPM-Kymmenen omistamien tilojen rakennusoikeudesta*

##### *Ranta-alue*

Yhtiön kaava-alueella omistamien tilojen pinta-ala on lähes 1 900 hehtaaria, tiloilla on laskennallista rantaviivaa Oulujärvellä noin 500 metriä. Lisäksi yhtiöllä on rantaviivaa Kattilajärvellä noin 600 metriä.

Oulujärveen rajoittuvista tiloista yksi, Kallioniemi RN:o 9:128 on merkinnällä LV-2 varattu vesiliikennealueeksi mantereen puolella Ärjänsaaren liikennöinnin turvaamiseksi. Tila on toiminut tässä tarkoituksessa vuodesta 1968 lähtien. Koska Kallioniemen alue tarvitaan yhtiön omistuksessa olevan Ärjänsaaren liikennöintiä varten, tilan rantaviiva ei enää ole käytettävissä lomarakentamiseen. Tila Koivikko RN:o 3:75 on erittäin kapea, se on lähinnä vesijättömaata. Tilaa ei voida pitää rakennuskelpoisena eikä siten soveliaana lomarakennuksen rakennuspaikaksi. Koivikon tilan noin 300 metrin pituista rantaviivaa ei voida laskea mukaan mitoituksessa huomioon otettavaan rantaviivaan.



Tiloilla Lastausmaa RN:o 9:238 ja Haataja RN:o 9:264 on laskennallista rantaviivaa vain noin 400 metriä, koska tilan Lastauslaituri rantaviiva on lähes kokonaan noin 50 metrin levyisen ja siten kapean lahden rannalla. Kummallakin on yksi lomarakennuksen rakennuspaikka. Laskennallisesti yhtiön Oulujärvellä omistamien tilojen mitoituksiksi tulee 5 lomarakennusta/rantakilometri, mikä on lähes sama kuin koko kaava-alueen laskennallinen mitoitus.

Kattilajärven pohjoisrannalla on tilalla Huovila RN:o 24:9 rantaviivaa lähes 400 metriä. Tilan rantaviivasta noin 300 metriä on merkinnällä RM-1 osoitettu matkailupalvelujen alueeksi. Tämä alue on jo käytetty rakentamiseen. Kattilajärven etelärannalla Huovilan tilalla on rantaviivaa 200 metriä, tästä puolet on merkitty lomarakennuksen rakennuspaikaksi. Rakennuspaikkoja on kaksi, joista toinen on jo rakennettu. Yhteensä Kattilajärvelle yhtiön maalle on osoitettu kolme rakennuspaikkaa, mikä tekee mitoituksiksi myös 5 rakennuspaikkaa/rantakilometri.

Yhteensä yhtiön ranta-alueen mitoituksiksi tulee 5 rakennuspaikkaa/rantakilometri, mikäli Kattilajärven pohjoisrannan matkailu- ja lomapalvelujen alue lasketaan vain yhdeksi rakennuspaikaksi. Tämä luku on lähellä koko kaava-alueen laskennallista mitoitusta. Kun otetaan huomioon, että yhtiön rantaviiva on monessa osassa ja se, että yhtiön Kattilajärven rantaviivasta yli puolet on osoitettu rakentamiseen siten, että RM-alueelle voidaan rakentaa enemmän kuin yksi lomarakennus, yhtiötä on rantarakentamisen osalta käsitelty tasapuolisesti alueen muiden maanomistajien kanssa.

#### *Muut tilat*

Yhtiöllä on kaavoitetulla alueella useita suuria, maa- ja metsätalouskäytössä olevia tiloja. Osalle tiloista on osoitettu erityiskäyttöä kuten tilalla Maunusmäki RN:o 25:2 merkinnät eo ja et, jotka ovat maa-ainesten ottoa, erityisesti kalliolouhintaa ja murskausasemaa varten varattuja alueita. Tilasta Isokangas RN:o 88 on pääosa varattu teollisuuden kaatopaikka-alueeksi. Osa tiloista on merkinnällä MT-1 osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolle saadaan rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia vähäisiä talousrakennuksia. Näillä alueilla on kuitenkin myös rakennusoikeutta, mutta se on siirretty saman maanomistajan omistamille muille, taaja-asutukseen tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen osoitetuille alueille. Näitä alueita on MA- eli maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka soveltuu myös asumiseen, sekä AT- eli maaseutumainen asuntoalue.

Alueita, joille ei ole osoitettu rakennusoikeutta ovat merkinnällä MY olevat alueet eli maa- ja metsätalousalueet, jolla on ympäristöarvoja. Näille alueille saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia vähäisiä talousrakennuksia. Alueella on rakennuslain 124 a §:n mukainen toimenpidekielto. Koska Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n maista on varsin vähän MY-alueella Ärjänsaaren ulkopuolella ja koska tällä merkinnällä on osoitettu vain ne alueet, joilla on erityisiä luonnonarvoja ja koska näilläkin alueilla sallitaan sellaiset metsänhoitotoimenpiteet, jotka eivät tarpeettomasti vaikeuta ulkoilukäyttöä eivätkä tuhoa



merkittäviä ympäristöarvoja, ei yhtiötä tältäkään osin ole kohdeltu epätasa-arvoisesti alueen muiden maanomistajien kanssa, eikä alueen käytölle ole asetettu tarpeettomia rajoituksia.

Suurin osa Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n omistuksessa olleesta maasta on osoitettu M-1 eli maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palvelevan rakentamisen lisäksi haja-asutus. Rakennuspaikan tulee olla vähintään kahden hehtaarin suuruinen. Koska alueella ei ole sellaisia rakentamispaineita, että koko kaavoitetulla alueella olisi tullut osoittaa erikseen ne alueet, joilla rakentaminen yksinomaan on sallittua, tasapuolisuus eri maanomistajien kesken voidaan turvata M-1 merkinnällä ja alueella olevalla hajarakennusoikeudella.

Huovilan tilalla RN:o 24:9 on Purojärvensuon monta eri suotyyppeä käsittävä, pääosin ojittamaton suoalue, joka on paikallisesti arvokas opetuskohte ja kanalintujen ruokinta- ja pesimäalue. Alue on yleiskaavaan merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on maisemallisia ympäristöarvoja (MY) ja osa alueesta on merkinnällä si 13 osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n valituksessa mainittu korkeimman hallinto-oikeuden päätös koskee rantakaavan laatijan ja kaavoitettavan alueen hyväksymistä mm. Huovilan tilalle. Tällä päätöksellä ei otettu kantaa rantakaavan sisältöön. Koska Purojärvensuon suojelu on perusteltua, alueen suojeluarvot tulee ottaa huomioon myös rantakaavaa laadittaessa. Yleiskaavan aluevaraus ei ole ristiriidassa sen kanssa, että alueelle ollaan laatimassa myös rantakaavaa.

#### *Yleiskaavan mitoituksesta ja mittaustavasta*

Ryhdyttäessä laatimaan yleiskaavaa kaupungin tavoitteena on ollut mm. säilyttää kylä elävänä ja säilyttää tai parantaa palveluja kylän keskeisillä alueilla vertailukelpoisesti muihin kylätaajamiin nähden. Loma-asutuksen osalta pyrkimyksenä on ollut mm. olemassa olevien alle 2 000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikkojen suurentaminen, uusien rakennuspaikkojen rantaviivan pitäminen mahdollisimman lyhyenä ja rakennuspaikkojen ryhmittely niin, että yhtenäinen vapaa rantaviiva on mahdollisimman pitkä.

Kaava-alueella on rantaviivaa yhteensä noin 82 000 m, muunnetun rantaviivan pituus on noin 63 000 m. Rakennettuja lomarakennuspaikkoja on ollut rannalla kaavoitustyötä aloitettaessa 254 ja lomakäytössä olevia vanhoja asuinrakennuspaikkoja 37. Pysyvän asutuksen käytössä olleita rakennuspaikkoja on ollut 13. Kaavalla on muodostettu 63 uutta lomarakennuspaikkaa.

Koko kaava-alueella mitoitus on 5,8 lomarakennusta/rantakilometri mutta mitoitus on mantereella 7 lomarakennusta/kilometri, mikä on varsin korkea. Korkeaa mitoitusta voidaan perustella kuitenkin sillä, että huomattava osa



kaavaan merkityistä rakennuspaikoista on jo rakennettu. Kun otetaan huomioon kaavoitetun alueen sijainti varsin lähellä Kajaanin keskustaa sekä vaatimus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta ja se, että tässä kohdassa mantereella ei ole sellaisia erityisiä luonnonsuojellisia tekijöitä, joiden vuoksi mitoitusta olisi pienennettävä, ympäristöministeriö katsoo, että kaavassa oleva rakennusoikeuden määrä on hyväksyttävissä.

Yhtyneet Paperitehtaat on valituksessaan todennut, että kaavassa on käytetty eri rantaviivan mittaustapaa kuin muissa yleiskaavoissa. Nyt kysymyksessä olevaa yleiskaavaa laadittaessa on muunnettua rantaviivaa laskettaessa ranta mitattu 1:10 000 mittakaavaiselta kartalta. Alle 70 metriä leveitä niemiä ja kannaksia ei ole laskettu mukaan, 70-140 metriä leveistä lasketaan 1/2 ja 140-200 metriä leveistä 3/4. Lahdet, salmet ja joet on laskettu siten, että alle 100 metriä leveistä on otettu huomioon 1/4, 100-200 metrin levyisistä 1/2 ja 200-300 metriä leveistä 3/4. Mittaustapa tältä osin ja muutoinkin vastaa yleisesti käytössä olevia mittaustapoja eikä alueen maanomistajien voida katsoa olevan muita kaavoitettujen alueiden maanomistajia huonommassa asemassa. Rantaviivan mittaustavasta ei ole olemassa vain yhtä hyväksyttyä mallia vaan laskentatapa jonkin verran vaihtelee eri kunnissa ja eri kaava-alueilla, mikä johtuu osittain kaavoitettavien alueiden eroista.

### **Käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa**

**UPM-Kymmene Oy** on vaatinut ministeriön päätöksen kumoamista ja asian palauttamista valtuustolle uudelleen käsiteltäväksi.

Vaatimuksiaan yhtiö on perustellut seuraavasti:

#### *1) Ärjänsaari*

Ärjänsaari, pinta-alaltaan noin 300 hehtaaria, on 1920-luvulta lähtien toiminut yhtiön henkilökunnan virkistys- ja lomaviettäpaikkana. Saarella on perinteisesti järjestetty lasten kesäleirejä. Myös saaren jokamiehenoikeuteen perustuva käyttö on veneilykautena varsin laajaa. Alueella on noin 25 kappaletta lomarakennuksia, joista osa on esitetty suojeltaviksi. Saaren kaakkoiskulmassa Kirkkosäikän Vierasniemessä sijaitsevat suojeltavaksi esitetty vierasmaja sauna- ja muine talusrakennuksineen sekä ravintolarakennus.

Huomattava osa jo rakennetusta rakennuskokonaisuudesta jää suojelualueelle, jolla rakentamista tai rakennusten peruskorjaamista ei sallita (sl 21). Näitä rakennuksia ovat muun muassa kolme 1980-luvulla rakennettua lomamökkiä, talonmiehen asunto, ruokalarakennus sekä useat talusrakennukset. Leirimajan alueella (sl 12a-12b) sijaitsevia rakennuksia, muun ohella lasten leirikeskusrakennusta, ei saa korjata. Kirkkosäikän alueen (sl 9) ruokalarakennuksen kohdalla on vastaava määräys. Määräykset ovat omiaan jopa kokonaan estämään saaren rakennuskannan käytön nykymuodossaan.



Kaavamääräyksillä tulisi sallia ainakin jo rakennettujen alueiden rakennuspaikkojen säilyttäminen sekä rakennuskannan ylläpito ja parantaminen. Leirimajan alueen ja Vierasniemen rakennusoikeudet tulisi määritellä alueelle laadittavassa rantakaavassa. Rakentaminen on mahdollista suunnitella rantakaavaa laadittaessa toteutettavaksi sillä tavoin, etteivät saaren erityispiirteet vaarannu.

Asiakirjoihin sisältyvistä geologisista lausunnoista ilmenee, että Oulujärven vuonna 1951 aloitettu säännöstely katkaisi vedenpinnan nousun ja rantojen vyörymisen lähes kokonaan. Altteimmillakin kohdilla vyörymistä tapahtuu ainoastaan korkean veden tai kovan tuulen aikaan. Rakentaminen on mahdollista toteuttaa niin, että vyörymisen mahdollinen jatkuminen otetaan huomioon ja rannalle jätetään riittävät metrimääräiset suoja-alueet.

Ärjänsaaren osalta kaava rajoittaa rakentamista tarpeettomasti. Ärjänsaari olisi tullut merkitä osayleiskaavaan rantakaava-alueena. Korkein hallinto-oikeus on päätöksellä 16.11.1995 taltio n:o 4680 katsonut, että Ärjänsaari voidaan rajata rantakaavoitettavaksi alueeksi ja alueelle voidaan hyväksyä rantakaavan laatija. Rantakaavaa ollaan parhaillaan laatimassa.

#### *2) Tila Kallioniemi RN:o 9:128*

Tilaa RN:o 9:128 koskee vahvistetussa kaavassa merkintä LV-2. Tilan käyttöä ei tule kaavamääräyksin sitoa vesiliikennealueeksi, vaan merkintä tulee poistaa ja sallia alueen käyttäminen rakentamiseen. Ärjänsaareen liikennöinti voi tapahtua myös muista kaavaan merkityistä satamapaikoista tai muista satamapaikoista Oulujärvellä tai Kajaaninjoella.

#### *3) MT-1 -alueiden rakennusoikeudet*

MT-1 -merkittyjen alueiden rakennusoikeutta ei päinvastaisista perusteluista huolimatta ole tosiasiasa siirretty muille yhtiön alueille. Ympäristöministeriön päätöksestä ilmenevien perustelujen mukaan näitä alueita ovat yhtiön maille osoitetut MA- sekä AT-alueet. Todellisuudessa rakennusoikeutta ei kuitenkaan ole siirretty, koska yhtiön omistamien tilojen rakennusoikeudet ovat alhaisia.

#### *4) Rakennusoikeudet*

Rakennusoikeuksien osalta maanomistajat ovat saaneet kaavassa eriarvoisen kohtelun. Rakentamiskiellot ja -rajoitukset koskevat huomattavaa osaa yhtiön kaava-alueella sijaitsevasta rakentamiskelpoisesta maasta. Kaavaan merkityt yhtiön omistamat M-1 -alueet ovat syrjäisiä eivätkä niillä olevat rakennusoikeudet korvaa yhtiön keskeisillä paikoilla sijaitsevilta tiloilta vietyjä ja vähennettyjä rakennusoikeuksia. Tiloilta osoitettujen rakennusoikeuksien olisi tullut



olla vähintään valituskirjelmän 10.1.1996 liitteenä olevaan rakennusoikeuslaskelmaan merkittyjen suuruisia. Kaavassa ei ole esitetty mitoituslukuja Ärjän-  
saaren rakennusoikeudelle. MY-merkinnällä on estetty rakentaminen saaren  
sisäosiin. Kaavassa ei ole esitetty, mihin vähennetyt rakennusoikeudet siirre-  
tään.

**Ympäristöministeriö, Kajaanin kaupunginhallitus ja Kainuun liitto** ovat  
antaneet lausunnot ja **Kajaanin Seudun luonto r.y., Antti Ylitalo** sekä  
**Hannu Putkonen ja Päivi Ojanen** selitykset valituksen johdosta.  
**UPM-Kymmene Oy** on antanut vastaselityksen hankittujen lausuntojen ja  
selitysten johdosta.

### **Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu**

Korkein hallinto-oikeus on tutkinut asian. Kun otetaan huomioon asiassa esite-  
tyt vaatimukset, saatu selvitys, ministeriön päätöksestä ilmenevät lainkohdat ja  
muut perustelut, päätöksen muuttamiseen ei ole syytä.

Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot.

Korkein hallinto-oikeus:

Ahti Rihto

Ritva Koljonen (t)

Hannu Koskinen

Pekka Vihervuori

Kari Kuusiniemi

Asian esittelijä,  
vs vanhempi hallintosihteeri Hannu Ranta

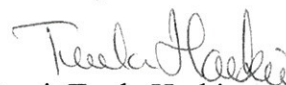
LIITE

Päätös, josta valitetaan



JAKELU Päätös UPM-Kymmene Oy, oikeudenkäyntimaksu 1000 markkaa  
Jäljennös Ympäristöministeriö  
√ Kajaanin kaupunginhallitus  
Kainuun liitto  
Kajaanin Seudun Luonto r.y  
Antti Ylitalo  
Hannu Putkonen ja Päivi Ojanen  
Asiakirjat Korkein hallinto-oikeus

Jäljennöksen oikeaksi todistaa.  
Paikka ja aika kuin yllä.



Toimistosihtööri Tuula Harkio



**YMPÄRISTÖMINISTERIÖ**

Alueidenkäytön osasto  
Korkeavuorenkatu 21  
PL 399, 00121 Helsinki  
Puh. vaihde 09-19911

**PÄÄTÖS** N:o 25,26-28,39/5231/96  
Annettu julkipanon  
jälkeen

23.06.1997

**ASIA**

Yleiskaavan vahvistaminen

**ALISTETTU PÄÄTÖS**

Kajaanin kaupunginvaltuuston päätös 11.12.1995

Kaupunginvaltuuston päätös on alistettu ympäristökeskuksen vahvistettavaksi ja ympäristöministeriö on rakennuslain 29 § 3 momentin perusteella ottanut alistuksen ja siihen liittyvät valitukset käsiteltäväkseen.

**VAHVISTETTAVA ALUE**

**KOUTANIEMI-VUORES LAHTI-SARVIVAARA-OSAYLEISKAAVA**

**VALITUKSET**

Kaupunginvaltuuston päätöksestä ovat valittaneet:

- 1) Antti Ylitalo
- 2) Kajaanin Seudun Luonto ry
- 3) Yhtyneet Paperitehtaat Oy
- 4) Hannu Putkonen ja Päivi Ojanen

**Valitusten sisältö**

**Antti Ylitalon valitus**

1) Oulujärven ylitystie

Ylitalo on vaatinut, että Oulujärven ylitystien aluevaraus on rakennuslain ja seutukaavan vastaisena jätettävä vahvistamatta. Hyväksyessään tievarauksen valtuusto on ylittänyt toimivaltansa ja ilman perusteluja poikennut voimassa olevasta seutukaavasta. Seutukaavasta tievaraus on poistettu ympäristöministeriön käsittelyssä ja korkein hallinto-oikeus on 12.12.1991 pysyttänyt ministeriön päätöksen. Myös Kajaanin keskustaajaman osayleiskaavasta 2015, Oulun lääninhallitus on jättänyt vahvistamatta Parkinniemi-Koutaniemi tievarauksen (Oulujärven ylitystien alkupää) ja KHO on 12.8.1994 hylännyt lääninhallituksen päätöksestä tehdyt valitukset. Tievaraus alkaisi Vuoreslahden kaavan mukaan siis "tyhjältä" kaava-alueen rajalta. Tievarauksen esittäminen katkovivalla ohjeellisena ei muuta varausta hyväksyttävämmäksi, koska se sitoisi alueen käyttöä ja osaltaan mahdollistaisi seutukaavan vastaisen hankkeen etenemisen.

2) Ärjänsaari

Ärjänsaaren uudet LV-3 hätäsatamat ja Palopään LV-2 rakentamisen mahdollistava satama on jätettävä vahvistamatta rakennuslain vastaisina. Otettaessa huomioon Ärjänsaaren erityiset luonnonarvot (vyörytörmät) ja rantojensuojeluohjelman toteuttamisen mahdollistaminen, uusia satamapaikkoja ei voida osoittaa. LV-3 merkinnät eivät ole tarpeen, suojaan voi hakeutua saaren jyrkkärantaisilla osuuksilla muutenkin. Kaavamerkinnät sallimat rakennelmat eivät ole mahdollisia rantojensuojelualueella. Alueet eivät ole enää jakokunnan omistuksessa, vaan Yhtyneet Paperitehtaat Oy:llä.



Palopään LV-2 alue vaatisi massiivisen aallonmurtajan rakentamista, se ja merkinnän tarkoittama rakentaminen ovat ristiriidassa rantojen-suojeluohjelman kanssa.

### 3) Toukansaari

Toukansaaren LV-2 merkinnät tulee siirtää saaren itä- ja länsipäähän paikkoihin, minne laiturit on jo toteutettu. Pohjoisrannan LV-2 merkintä on jätettävä vahvistamatta. Toukansaaren tulisi kaavan mukaan saarella jo olevien kahden rantautumislaituripaikan lisäksi kaksi uutta vesiliikenteen aluetta. Veneilyn rantautumistarpeille riittävät jo toteutetut rantautumislaiturit, joihin myös tukipalvelut, kuten jätehuolto, voidaan keskittää.

### 4) Mitoituksesta

Rantarakentamisoikeuden mitoituksessa tulee ottaa huomioon yleisen rantautumisoikeuden ja jokamiehen oikeuksien säilyttäminen. Kaavamerkinnöissä RA-2, RA-3 ja M/RA ilman rantakaavaa toteutettavien lomamasuntojen määräksi voidaan hyväksyä enintään viisi rakennuspaikkaa rantakilometrille, mikä vastaa Oulujärven kaltaisilla vesistöillä yleisesti käytettyä mitoitusta. Sitä suurempaa rakennusoikeutta ei voida pitää rakennuslain tavoitteiden mukaisena ja se on jätettävä vahvistamatta.

### 5) Kaavaselostuksesta

Kaavaselostuksesta on jätettävä vahvistamatta tavoite 2, eli "avata maayhteys Toukasaareen, kun sen virkistyskäyttö on tullut ajankohtaiseksi". Yleiskaavassa ei voida esittää aluevarauksia, joita ei ole kaavakartalla. Saaren virkistyskäyttö ei edellytä sillan rakentamista.

### Kajaanin Seudun Luonto ry:n sekä Hannu Putkosen ja Päivi Ojosen valitukset

Yhdistys on vaatinut, että osayleiskaavaa ei vahvisteta ennen kuin yhdistyksen esittämät korjaukset kaavaan on tehty.

- 1) Yleiskaavasta tulee poistaa Oulujärven ylitystien aluevaraus koska yleiskaava ei voi olla ristiriidassa Kainuun seutukaava 3:n kanssa.
- 2) Tieyhteys Toukansaareen tulee poistaa. Saaren virkistyskäyttö ei vaadi tieyhteyttä. Tie muuttaa saaren luonteen eikä sillan vaikutusta Toukanlampeen ole arvioitu.
- 3) Kaavan mukainen rakennusoikeus 7 mökkiä/km mantereella on liian suuri. Koska alueen rantaviivasta yli puolet on rakennettu, ei lisärakentamista tulisi pääsääntöisesti sallia. Tiheä rakentaminen ei jätä mahdollisuuksia jokamiehen oikeuksille.
- 4) Kaavaselostuksessa ei ole otettu huomioon vesioikeuden ja vesiyliöikeuden hylkääviä päätöksiä uuden sellutehtaan jätevesien laskuluvasta.
- 5) Ärjänsaareen ei tule lisätä rakennusoikeutta. Mökkitiheys vastaa jo nyt (2 mökkiä/km) monissa rantayleiskaavoissa hyväksyttyä tiheyttä. Uudet satamamerkinnot Ärjänsaaresta tulee poistaa. Satamat



ovat tarpeettomia, pilaavat arvokasta rantamaisemaa ja lisäävät liikkumista saaren herkästi kuluvilla kankailla.

- 6) Kaavan ympäristövaikutusten arviointi on puutteellinen ja tavoitteellinen eikä vastaa YVA-lain vaatimuksia.

#### Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n valitus

Yhtiö on vaatinut, että osayleiskaava jätetään vahvistamatta siltä osin kuin yhtiön muistutuksessa esitettyjä vaatimuksia ei ole otettu huomioon. Yleiskaava tulee palauttaa vahvistamatta jätettävältä osalta uudelleen valmisteltavaksi ja kaavan täytäntöönpano tulee kieltää. Kunnanvaltuuston päätös loukkaa yhtiön etua sekä tasapuolisuutta ja on siten rakennuslain vastainen.

##### 1) Ärjänsaari

Korkein hallinto-oikeus on 16.11.1995 pysyttänyt päätöksen, jolla yhtiön Ärjänsaarella omistamat tilukset voidaan rantakaavoittaa. Rantakaavoitettavaa aluetta ei ole kuitenkaan rajattu osayleiskaavaan. Yleiskaavaan tuleekin rajata rantakaavalla suunniteltava alue ja kaavamääräyksissä on annettava rakennusoikeuden mitoitusohjeet. RM-alueiden merkinnässä on noudatettava tasapuolisuutta eikä Kajaanin kaupunki saa omistamansa Toukansaaren osalta olla muita paremmassa asemassa.

Yleiskaava on Ärjänsaaren osalta vahvistetun seutukaavan ja Oulujärven rantojen käytön yleissuunnitelmaluonnoksen vastainen rakennusoikeuksien suhteen. Saaren kuuluminen rantojen suojeleuohjelmaan ei vähennä sen rakennusoikeutta. Saaren mitoitus suoritetaan laadittavassa rantakaavassa.

Yleiskaavaselostuksessa esitetty lause "Ärjänsaaren rantakaavan laatimisessa maanomistajille tärkein tavoite on rantojen suojeleuohjelmasta johtuvan korvauksen suuruuden määrittely" tulee maanomistajaa loukkaavana poistaa. Kaavoitushankkeen tärkein tavoite on saaren tiettyjen osien rakennusoikeuden säilyttäminen ja saaren lomakäytön turvaaminen siten, että lisärakentaminen mm. yhtiön omia tarpeita varten on mahdollista.

Ärjänsaaren Kirkkosäikässä, Leirimajan alueella sekä Hautakaarteessa olevat rakennukset tulee voida ylläpitää ja vahingon sattuessa rakentaa uudelleen. Leirimajan alueen sekä Vierasniemen rakennusoikeudet on mitoitettava laaditun rantakaavaluonnoksen mukaisesti. Aluetta tulee voida kehittää nykyajan vaatimuksia vastaavaksi.

Merkinnät sl 12 a ja b on määräyksineen tarpeettomina poistettava. Oulujärven säännöstelystä johtuen on todettava syöpymisen rauhoittuneen ja vyörymisen lakkaavan vähitellen kokonaan.

Kajaanin kaupunki on osaltaan vastuussa suojeleu aiheuttamista korvauksista, joten herää kysymys onko kaupunki pyrkimässä maksajan rooliin.



## 2) Muut kohteet

Tässä yleiskaavassa tulee käsitellä vain tätä aluetta koskevat rakennusoikeudet. Yhtiö ei hyväksy muille kaava-alueille tehtäviä rakennusoikeuksien siirtoja ilman erillistä ja tämän yleiskaavan liitteeksi tehtävää sopimusta.

Rantaviivan mittaustavan muuttaminen muissa yleiskaavoissa sekä yleisesti käytettävästä mittaustavasta saattaa maanomistajat eri kaava-alueilla eriarvoiseen asemaan. Liitteen merkinnät rakennusoikeuden mitoituksesta ovat ristiriitaisia RA-2 määräyksen kanssa.

Yhtiön tiloille on hyväksyttävä rakennusoikeus valituksen liitteenä olevan laskelman mukaisena koska se on laadittu selostuksen vaihtoehtovertailun sekä määräykseen RA-2 perustuvan ohjeen mukaisesti.

Huovilan tilalle merkitty sl-13 merkintä on poistettava KHO:n päätöksen vastaisena. Kallioniemen tila tulee merkitä vapaa-ajan asunnon rakennuspaikaksi.

## LAUSUNNOT JA VASTINEET YM.

Kainuun ympäristökeskus on antanut lausuntonsa asiasta.

Kajaanin kaupunginhallitus on antanut vastineensa valitusten johdosta.

Ympäristöministeriö on hankkinut Ärjänsaarta koskevan lausunnon Oulun yliopiston maantieteen laitokselta. Antti Ylitalo, Kajaanin Seudun Luonto ry sekä UPM-Kymmene, jonka omistukseen Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n kaava-alueella olleet kiinteistöt ovat siirtyneet, ovat antaneet vastineensa lausunnon johdosta.

## YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖS

### Vahvistamatta jätetty alue

Ympäristöministeriö jättää vahvistamatta osayleiskaavan Toukansaaren osalta sekä siltä osin kuin siinä on aluevaraus Toukansaaren kautta kulkevaa Oulujärven ylitystietä varten.

Ärjänsaaresta jätetään vahvistamatta kaksi rantautumisaluetta (LV-3) ja saaren länsirannalle merkitty vesiliikenteen alue (LV-2).

Vahvistamatta jätetyt alueet on merkitty kaavakarttaan punaisella.

### Ratkaisu valituksiin

Koska osayleiskaava on jätetty vahvistamatta Toukansaaren osalta, enemmän lausunnon antaminen Antti Ylitalon valitukseen Toukansaaren kahden LV-2 alueen poistamisesta raukeaa.

Ylitalon, Kajaanin Seudun Luonto ry:n sekä Hannu Putkosen ja Päivi Ojasen valitukset hyväksytään siltä osin kuin niissä on kysymys Oulujärven ylitystiestä ja Ärjänsaaren osoitetuista kahdesta rantautumis-

alueesta ja länsirannan vesiliikenteen alueesta. Muilta osin valitukset hylätään.

Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n valitus hylätään.

#### **Vahvistettu alue**

Osayleiskaava vahvistetaan muilta kuin edellä vahvistamatta jääneiltä osin.

#### **Perustelut**

##### **Täytäntöönpanon kieltä koskeva vaatimus**

Koska kaupunginvaltuuston yleiskaavan hyväksymistä koskeva, ympäristöministeriön vahvistettavaksi alistettu päätös ei ole täytäntöönpanokelpoinen ennen kuin päätös on vahvistettu ja lainvoimainen, Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n vaatimus täytäntöönpanon kieltämisestä hylätään.

##### **Kaavaselostusta koskevat vaatimukset**

Kaavakartassa ei ole merkintää muun maayhteyden järjestämisestä Toukansaareen kuin jäljempänä erikseen käsiteltävä Oulujärven ylitystietä koskeva varaus. Kaavaselostuksessa olevaa tavoitetta ei vahvisteta ja kun kaavakartassa ei yhteydestä ole merkintää, Antti Ylitalon vaatimus kaavaselostuksessa olevan tavoitteen 2 vahvistamatta jättämisestä hylätään.

Koska sellutehdas ei kuulu nyt vahvistettavana olevaan yleiskaava-alueeseen, Kajaanin Seudun Luonto ry:n sekä Putkosen ja Ojasen vaatimukset sellutehdasta koskevien päätösten huomioon ottamisesta kaavaselostuksessa hylätään.

Vahvistaessaan yleiskaavaa, ympäristöministeriö ei voi jättää vahvistamatta tai poistaa kaavaselostuksesta yksittäisiä lauseita. Kaavaselostuksessa oleva maininta maanomistajan tavoitteista Ärjänsaaren suhteen on kaupungin käsitys asiasta. Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n vaatimus lauseen poistamisesta kaavaselostuksesta hylätään.

##### **Alistetun yleiskaavan sisältö ja aluevaraukset**

##### **Oulujärven ylitystie**

Yleiskaavan koillisosassa on ohjeellinen tieliikenteelle varattu alueen osa (LM), joka kulkee myös Toukansaaren kautta, saaren pohjoisrannan tuntumassa. Kysymyksessä on tieliikennettä varten tehty aluevaraus, jonka sijainti kaavassa on merkitty ohjeellisena.

Toukansaaren kautta kulkeva tievaraus on ollut myös Kainuun 3:ssa seutukaavassa, josta varaus jätettiin vahvistamatta ympäristöministeriön 15.3.1991 antamalla päätöksellä. Tämä ratkaisu on pysynyt korkeimmassa hallinto-oikeudessa 12.12.1991. Tieyhteyttä ei vahvistettu, koska tietä ei pidetty taloudellisena eikä se ottanut huomioon seudun oloista ja Oulujärven luonnonarvoista johtuvia erityistarpeita.



Uusia selvityksiä tien ympäristövaikutuksista ei ole tehty. Kaupungin lausunnon mukaan Oulujärven ylitystie on merkitty kaavaan informaatiivisena elementtinä.

Toukansaaren kautta kulkevan ylitystien rakentaminen edellyttää mm. siltojen ja tarvittavien pengerrysten vaikutusten selvittämistä sekä saaren luontoon että maisemaan. Vaikka tien paikka on merkitty kaavaan ohjeellisena, sillä on kuitenkin otettu kantaa siihen, että tie voidaan rakentaa saaren kautta. Koska yleiskaava on ohjeena laadittaessa alempiasteisia kaavoja, yleiskaavan aluevaraus mahdollistaisi vastaavan varauksen myös asemakaavassa. Oulujärven ylitystie on kuitenkin vähintään seudullinen hanke, jonka tarpeellisuus ja ympäristövaikutukset on selvitettävä joko seutukaavan tai yleiskaavan yhteydessä.

Yleiskaava ei Oulujärven ylitystien osalta täytä rakennuslain vaatimuksia mm. ympäristövaikutusten selvittämisen osalta.

### **Toukansaari**

Koko Toukansaari on merkinnällä RM osoitettu matkailupalvelujen alueeksi. Saaren rakennusoikeutta ei ole määritelty eikä rakennusala rajattu. Rakennusoikeus on jätetty kokonaan määrättäväksi yksityiskohteisessa kaavassa.

Toukansaari on seutukaavassa varattu matkailupalvelujen alueeksi. Saaren varaaminen matkailupalveluille myös yleiskaavassa edellyttää kuitenkin jo käytön vaikutusten tarkempaa selvittämistä. Selvittämättä on mm. ranta-alueen käyttö, vesi- ja jätehuollon järjestäminen sekä kulkuyhteyteen liittyvän sillan rakentamisen vaikutus maisemaan ja saaren luontoon.

Yleiskaavallinen suunnittelu edellyttää myös tarkempaa alueiden sijoittelua siten, että on ainakin yleispiirteisesti suunniteltu alueet, jotka varataan rakentamiseen. Kun otetaan huomioon, että koko yleiskaavan alueella mitoitus on varsin korkea ja yhtenäisiä vapaa-alueita on vähän, tulee erityisesti ranta-alueiden virkistyskäyttömahdollisuuteen Toukansaarella jo yleiskaavassa kiinnittää huomiota. Näin ollen Toukansaaren varaamista kokonaan matkailupalvelujen alueeksi ei ole riittävästi selvitetty.

### **Ärjänsaari**

Ärjänsaari on pitkänomainen, lähes 300 hehtaarin suuruinen harjusaari Oulujärvässä. Saaren luonto ja geologia ovat omaleimaisia, niitä ovat muovanneet saaren synty ja kehitysvaiheet noin 10 000 vuoden ajan. Saarella on harvinaisia luonnontilaisia hiekkarantoja, dyynimuodostelmia sekä korkeita ja pitkiä rantatörmäjä. Ärjänsaari kuuluu valtioneuvoston hyväksymään rantojensuojeluohjelmaan. Lisäksi Ärjänsaari on mukana ympäristöministeriön ehdotuksessa Natura 2000-verkoston. Luontotutkimukselle saari on erittäin arvokas.

Eri puolilla saaren rannoilla on ollut kulumiselle herkkää hiekka- ja hieta-ainesta, joten veden pinnan nousu ja aallokon kuluttava vaikutus

on saanut saaren rantaviivan perääntymään. Perääntyminen on hidastunut pohjoisrannalla, missä kulutustörmä on saavuttanut harjun karkeaa ydinosa. Lounais- ja etelärannalla kulutusta hidastavaa kivikkoa tai soraa ei ole tullut vastaan, ranta on perääntynyt sen verran kuin veden pinnan nousu on edellyttänyt. Oulujärven vuonna 1951 aloitettu säännöstely katkaisi vedenpinnan nousun, mutta Oulun yliopiston lausunnon mukaan, tuulista ja veden pinnan korkeudesta riippuen, kuluminen voi jatkua tulevaisuudessa.

Lähes kaikki Ärjänsaaren törmärannat ovat yli 10 metriä korkeita, lounaisrannan aktiivisen vyörytörmän korkeus on suurimmillaan 17 metriä. Erityisesti saaren itäosassa pinta on dyyniytynyt, mikä merkitsee heikkoa kulutuskestävyyttä. Ärjänsaaren erityisten luonnonolosuhteiden vuoksi saari on kaiken kaikkiaan kulutuskestävyydeltään poikkeuksellisen heikko. Lisäksi saareen liittyy ympäristöön verrattuna rikas paikallishistoria.

Saarella on yhteensä 15 lomamökkiä, joiden kerrosala vaihtelee 25 m<sup>2</sup>:stä 56 m<sup>2</sup>:in. Lisäksi saarella on 61 m<sup>2</sup>:n suuruinen vierasmaja ja 136 m<sup>2</sup>:n suuruinen leirimaja sekä kaksi ruokalarakennusta, toisen kerrosala on 61 m<sup>2</sup> ja toisen 215 m<sup>2</sup>, yksi asuinrakennus, neljä saunarakennusta ja useita talousrakennuksia.

Kaavaehdotuksessa Ärjänsaari on pääosin MY/s-alueita eli maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja. Alueelle saa rakentaa vain alueella harjoitettavaa maa- ja metsätaloutta palvelevia vähäisiä talousrakennuksia. Alueella tapahtuvat metsänhoitotoimenpiteet eivät tarpeettomasti saa vaikeuttaa ulkoilukäyttöä eivätkä tuhota merkittäviä ympäristöarvoja. Alueelle määrätään rakennuslain 31 §:n nojalla rakennuslain 124 a § 1 mom mukainen toimenpidekielto. Aluetunnuksen jäljessä oleva indeksi osoittaa alueen tärkeimmän käyttötarkoituksen, johon alueen käyttö on sopeutettava.

Osa saaren rannoista, eli ne alueet, joilla on rantatörmä tai lentohiekkaesiintymiä on merkinnällä sl osoitettu luonnonsuojelukohteiksi, jotka ovat luonnonsuojelulainsäädännön nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita.

Kirkkosäikän kärki on SL- eli luonnonsuojelualuetta. Kysymyksessä on vesilintujen pesimäalue, joka on tarkoitus suojella luonnonsuojelulain perusteella. Saarella on useita sm- eli muinaismuistikohteita ja sr- eli rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavia kohteita. Saarella on yksi VV- eli uimaranta-alue, jonne saadaan rakentaa vain sen käyttöä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Kaavamääräyksen mukaan tälle alueelle määrätään rakennuslain 124 a §:n mukainen toimenpidekielto.

Ärjänsaaren pääasiallista käyttötarkoitusta MY/s voidaan pitää riittävänä turvaamaan saaren luonnon säilymisen. Osassa saaren sisäosia on mahdollista tehdä sellaisia metsänhoitotoimenpiteitä, joissa saaren erityisolosuhteet otetaan huomioon.

Ranta-alueiden sl-merkinnät tarvitaan. Saaren sl 12a ja 12b merkinnät, joita Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n valituksessa on vaadittu poistettavaksi, ovat saaren erityisolosuhteiden eli törmä- ja hiekkarantojen



turvaamiseksi välttämättömiä. Kuten edellä on todettu, Oulujärven säännöstelystä johtuva vedenpinnan nousun pysähtyminen ei ole pysyvää, vaan saaren lounais- ja etelärannat alkavat kulua uudelleen. Pohjoisranta on suurelta osin stabiloitunut, mikä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että pohjoisosan törmärannat kestäisivät tavanomaista metsänhoitoa, virkistyskäyttöä tai rakentamista.

Saarella on yksi RM- eli matkailupalvelujen alue. Rakennusoikeus määräytyy yksityiskohtaisessa kaavassa. Lisäksi on kaksi RM/s- aluetta eli alueita, joihin sisältyy suojeltavia kohteita tai ympäristöä. Saaren RM-alueet voidaan vahvistaa koska ne sijaitsevat alueilla, joita on jo käytetty rakentamiseen. Lisäksi osa rakennuksista on sellaisia, että niiden säilyminen on rakennushistoriallisesti suotavaa. RM-alueille on tarkoitus tehdä rantakaava jossa niiden rakennusoikeus määräytyy. Nämä alueet eivät kuitenkaan kestä merkittävästi lisärakentamista mikä tulee ottaa huomioon rantakaavaa laadittaessa.

Saaren eteläosassa, Säipän alueella oleva LV-2 eli vesiliikenteen alue on tarpeellinen saaren pääsyä ja rantautumista varten. Vaikka paikka ei luonnon kannalta ole paras mahdollinen, se on kuitenkin hyväksyttävissä, koska paikalla on jo käytössä oleva venelaituri ja koska paikan sijainti mantereelta tultaessa on hyvä.

LV-2 alueen varaukselle saaren länsirannalla ei kuitenkaan ole riittävästi perusteluja, lisäksi suunniteltujen huolto- varasto- ja sosiaalirakennusten rakentaminen kuormittaisi tarpeettomasti saaren arkaa luontoa. LV-2 alue voisi myös lisätä saaren virkistyskäyttöä enemmän kuin sen luonto kestää. Saareen voi kohtuullisesti rantautua ilman erityisesti järjestettyä satamaa.

Saaren pohjoisrannan LV-3 eli hätäsatamiksi tarkoitetut rantautumisalueet on merkitty paikkoihin, joissa ne tarpeettomasti kuormittavat luontoa eivätkä ole sopivia hätäsatamien paikoiksi. Kummankin sataman välittömässä läheisyydessä on aktiivitörmä. Satamien kohdalla olevan vedenalaisen rantatasanteen vuoksi paikalla on vähän vettä mikä vaikeuttaisi veneliikennettä ja suojasatamien käyttöä. Erityisesti itäisempi satama, joka sijaitsee rantajärjestelmän kerrostuma-alueella, on paikassa, jossa väylän umpeutuminen on nopeaa.

Rantautumisalueiden pitäminen käyttökelpoisena edellyttää ruoppaus- ym. toimia, jotka olisivat saaren suojelutavoitteiden vastaisia. Näin ollen yleiskaavassa ei Ärjänsaareen merkittyjen rantautumisalueiden ja länsirannalle merkityn vesiliikenteen aluevarausten osalta ole riittävästi otettu huomioon Ärjänsaaren erityisolosuhteita eikä kaava tältä osin täytä rakennuslain vaatimuksia.

#### **Rakennusoikeuden siirroista**

Osayleiskaava-alueelta ei ole siirretty rakennusoikeuksia muille alueille. Ärjänsaaren osalta voidaan todeta, että kun otetaan huomioon edellä jo käsitelty saaren erityinen geologia ja luonnonolosuhteet ja heikko kulutuksen kestävyys, saareen ei olisi voitu osoittaa laajempia rakentamisalueita.

## Ärjänsaaren ulkopuolella olevien Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n/UPM-Kymmenen omistamien tilojen rakennusoikeudesta

### Ranta-alue

Yhtiön kaava-alueella omistamien tilojen pinta-ala on lähes 1 900 ha, tiloilla on laskennallista rantaviivaa Oulujärvellä noin 500 metriä. Lisäksi yhtiöllä on rantaviivaa Kattilajärvellä noin 600 metriä.

Oulujärveen rajoittuvista tiloista yksi, Kallioniemi RN:o 9:128 on merkinnällä LV-2 varattu vesiliikennealueeksi mantereen puolella Ärjänsaaren liikennöinnin turvaamiseksi. Tila on toiminut tässä tarkoituksessa vuodesta 1968 lähtien. Koska Kallioniemen alue tarvitaan yhtiön omistuksessa olevan Ärjänsaaren liikennöintiä varten, tilan rantaviiva ei enää ole käytettävissä lomarakentamiseen. Tila Koivikko RN:o 3:75 on erittäin kapea, se on lähinnä vesijättömaata. Tilaa ei voida pitää rakennuskelpoisena eikä siten soveliaana lomarakennuksen rakennuspaikaksi. Koivikon tilan noin 300 metrin pituista rantaviivaa ei voida laskea mukaan mitoituksessa huomioon otettavaan rantaviivaan.

Tiloilla Lastausmaa RN:o 9:238 ja Haataja RN:o 9:264 on laskennallista rantaviivaa vain noin 400 metriä, koska tilan Lastauslaituri rantaviiva on lähes kokonaan noin 50 metriä kapean lahden rannalla. Kummallakin on yksi lomarakennuksen rakennuspaikka. Laskennallisesti yhtiön Oulujärvellä omistamien tilojen mitoituksiksi tulee 5 lomarakennusta/rantakilometri, mikä on lähes sama kuin koko kaava-alueen laskennallinen mitoitus.

Kattilajärven pohjoisrannalla on tilalla Huovila RN:o 24:9 rantaviivaa lähes 400 metriä. Tilan rantaviivasta noin 300 metriä on merkinnällä RM-1 osoitettu matkailupalvelujen alueeksi. Tämä alue on jo käytetty rakentamiseen. Kattilajärven etelärannalla Huovilan tilalla on rantaviivaa 200 metriä, tästä puolet on merkitty lomarakennuksen rakennuspaikaksi. Rakennuspaikkoja on kaksi, joista toinen on jo rakennettu. Yhteensä Kattilajärvelle yhtiön maalle on osoitettu kolme rakennuspaikkaa, mikä tekee mitoituksiksi myös 5 rakennuspaikkaa/rantakilometri.

Yhteensä yhtiön ranta-alueen mitoituksiksi tulee 5 rakennuspaikkaa/rantakilometri, mikäli Kattilajärven pohjoisrannan matkailu- ja lomapalvelujen alue lasketaan vain yhdeksi rakennuspaikaksi. Tämä luku on lähellä koko kaava-alueen laskennallista mitoitusta. Kun otetaan huomioon, että yhtiön rantaviiva on monessa osassa ja se, että yhtiön Kattilajärven rantaviivasta yli puolet on osoitettu rakentamiseen siten, että RM-alueelle voidaan rakentaa enemmän kuin yksi lomarakennus, yhtiötä on rantarakentamisen osalta käsitelty tasapuolisesti alueen muiden maanomistajien kanssa.

### Muut tilat

Yhtiöllä on kaavoitetulla alueella useita suuria, maa- ja metsätalouskäytössä olevia tiloja. Osalle tiloista on osoitettu erityiskäyttöä kuten tilalla Maunusmäki RN:o 25:2 merkinnät eo ja et, jotka ovat maa-ainesten ottoa, erityisesti kalliolouhintaa ja murskausasemaa varten varattuja alueita. Tilasta Isokangas RN:o 88 on pääosa varattu teollisuus-



den kaatopaikka-alueeksi. Osa tiloista on merkinnällä MT-1 osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolle saadaan rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia vähäisiä talousrakennuksia. Näillä alueilla on kuitenkin myös rakennusoikeutta, mutta se on siirretty saman maanomistajan omistamille muille, taaja-asutukseen tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen osoitetuille alueille. Näitä alueita on MA- eli maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka soveltuu myös asumiseen sekä AT- eli maaseutumainen asuntoalue.

Alueita, joille ei ole osoitettu rakennusoikeutta ovat merkinnällä MY olevat alueet eli maa- ja metsätalousalueet, jolla on ympäristöarvoja. Näille alueille saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia vähäisiä talousrakennuksia. Alueella on rakennuslain 124 a §:n mukainen toimenpidekielto. Koska Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n maista on varsin vähän MY-alueella Ärjänsaaren ulkopuolella ja koska tällä merkinnällä on osoitettu vain ne alueet, joilla on erityisiä luonnonarvoja ja koska näilläkin alueilla sallitaan sellaiset metsänhoitotoimenpiteet, jotka eivät tarpeettomasti vaikeuta ulkoilukäyttöä eivätkä tuhoa merkittäviä ympäristöarvoja, ei yhtiötä tältäkkään osin ole kohdeltu epätasa-arvoisesti alueen muiden maanomistajien kanssa, eikä alueen käytölle ole asetettu tarpeettomia rajoituksia.

Suurin osa Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n omistuksessa olleesta maasta on osoitettu M-1 eli maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palvelevan rakentamisen lisäksi haja-asutus. Rakennuspaikan tulee olla vähintään 2 ha:n suuruinen. Koska alueella ei ole sellaisia rakentamispaineita, että koko kaavoitetulla alueella olisi tullut osoittaa erikseen ne alueet, joilla rakentaminen yksinomaan on sallittua, tasapuolisuus eri maanomistajien kesken voidaan turvata M-1 merkinnällä ja alueella olevalla hajarakennusoikeudella.

Huovilan tilalla RN:o 24:9 on Purojärvensuon monta eri suotyyppeä käsittävä, pääosin ojittamaton suoalue, joka on paikallisesti arvokas opetuskohde ja kanalintujen ruokinta- ja pesimäalue. Alue on yleiskaavaan merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on maisemallisia ympäristöarvoja (MY) ja osa alueesta on merkinnällä sl 13 osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n valituksessa mainittu korkeimman hallinto-oikeuden päätös koskee rantakaavan laatijan ja kaavoitettavan alueen hyväksymistä mm. Huovilan tilalle. Tällä päätöksellä ei otettu kantaa rantakaavan sisältöön. Koska Purojärvensuon suojelu on perusteltua, alueen suojeluarvot tulee ottaa huomioon myös rantakaavaa laadittaessa. Yleiskaavan aluevaraus ei ole ristiriidassa sen kanssa, että alueelle ollaan laatimassa myös rantakaavaa.

#### **Yleiskaavan mitoituksesta ja mittaustavasta**

Ryhdyttäessä laatimaan yleiskaavaa kaupungin tavoitteena on ollut mm. säilyttää kylä elävänä ja säilyttää tai parantaa palveluja kylän keskeisillä alueilla vertailukelpoisesti muihin kylätaajamiin nähden. Loma-asutuksen osalta pyrkimyksenä on ollut mm. olemassa olevien alle 2.000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikkojen suurentaminen, uusien rakennuspaikkojen rantaviivan pitäminen mahdollisimman lyhyenä ja rakennuspaikkojen



ryhmittely niin, että yhtenäinen vapaa rantaviiva on mahdollisimman pitkä.

Kaava alueella on rantaviivaa yhteensä noin 82 000 metriä, muunnetun rantaviivan pituus on noin 63 000 metriä. Rakennettuja lomarakennuspaikkoja on ollut rannalla kaavoitustyötä aloitettaessa 254 ja lomakäytössä olevia vanhoja asuinrakennuspaikkoja 37. Pysyvän asutuksen käytössä olleita rakennuspaikkoja on ollut 13. Kaavalla on muodostettu 63 uutta lomarakennuspaikkaa.

Koko kaava-alueella mitoitus on 5,8 lomarakennusta /rantakilometri mutta mitoitus on mantereella 7 lomarakennusta/kilometri, mikä on varsin korkea. Korkeaa mitoitusta voidaan perustella kuitenkin sillä, että huomattava osa kaavaan merkityistä rakennuspaikoista on jo rakennettu. Kun otetaan huomioon kaavoitetun alueen sijainti varsin lähellä Kajaanin keskustaa sekä vaatimus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta ja se, että tässä kohdassa mantereella ei ole sellaisia erityisiä luonnonsuojelullisia tekijöitä, joiden vuoksi mitoitusta olisi pienennettävä, ympäristöministeriö katsoo, että kaavassa oleva rakennusoikeuden määrä on hyväksyttävissä.

Yhtyneet Paperitehtaat on valituksessaan todennut, että kaavassa on käytetty eri rantaviivan mittaustapaa kuin muissa yleiskaavoissa. Nyt kysymyksessä olevaa yleiskaavaa laadittaessa on muunnetun rantaviivaa laskettaessa ranta mitattu 1:10 000 mittakaavaiselta kartalta. Alle 70 metriä leveitä niemiä ja kannaksia ei ole laskettu mukaan, 70-140 metriä leveistä lasketaan 1/2 ja 140-200 metriä leveistä 3/4. Lahdet, salmet ja joet on laskettu siten, että alle 100 metriä leveistä on otettu huomioon 1/4, 100-200 metrin levyisistä 1/2 ja 200-300 metriä leveistä 3/4. Mittaustapa tältä osin ja muutoinkin vastaa yleisesti käytössä olevia mittaustapoja eikä alueen maanomistajien voida katsoa olevan muita kaavoitettujen alueiden maanomistajia huonommassa asemassa. Rantaviivan mittaustavasta ei ole olemassa vain yhtä hyväksyttyä mallia vaan laskentatapa jonkin verran vaihtelee eri kunnissa ja eri kaava-alueilla, mikä johtuu osittain kaavoitettavien alueiden eroista.

#### **Ympäristövaikutusten arvioinnista**

Rakennuslain 3 §:n 2 momentin mukaan kaavaehdotusta valmisteltaessa kaavaan voidaan sisällyttää erityinen selvitys ympäristövaikutuksista, jos suunnitellulla maankäytöllä on todennäköisesti merkittäviä ympäristövaikutuksia. Tätä yleiskaavaa laadittaessa on tehty ympäristövaikutusten arviointi, jossa on vertailtu neljän eri vaihtoehdon vaikutuksia väestömäärään, asutuksen sijoittumiseen, ympäristön suojeluun, maanomistajien tasapuoliseen kohteluun ja toteutuskustannuksiin. Kaavan todennäköiset ympäristövaikutukset huomioon ottaen ja kun otetaan huomioon, että Oulujärven ylitystien kaavavarausta ei vahvisteta, ympäristöministeriö katsoo, että tehty selvitys ympäristövaikutuksista muilta osin on riittävä.

#### **VÄHÄINEN MUUTOS**

Kajaanin kaupungin esityksestä yleiskaavaan lisätään rakennuslain 123 b §:n 1 momentin mukainen valtuutus rakennusluvan myöntämisestä eli tämän yleiskaavan RA-2 ja RA-3 alueilla saa myöntää rakennusluvan sen



mukaisen tavanomaisen lomarakennuksen rakentamiseen ilman rantakaavaa.

## JATKOTOIMENPITEET

Tästä päätöksestä on kuulutettava ja päätös annettava tiedoksi rakennusasetuksen 30 §:n 2 ja 3 momentissa säädetyllä tavalla. Kuuluttaminen on viipymättä toimitettava.

## SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Rakennuslaki 22 §, 26 §, 28 §, 29 §, 30 §, 31 §, 119 §, 123 b § 1 mom, 124 a § ja 127 § 2 mom.

Kunnallislaki 137 § ja 139 §.

Kuntalaki 90 §, 92 § ja 104 §:n 1 momentti.

## MUUTOKSENHAKU

Ympäristöministeriön päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta korkeimmalta hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valitus saadaan tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen. Valitusosoitus on liitteenä.

Ympäristöministeri

  
Pekka Haavisto



Hallitussihteeri

  
Tuula Lundén

**LIITE** Valitusosoitus

## JAKELU

### Päätös, maksutta

Kajaanin kaupunginhallitus, PL 133, 87101 Kajaani

Antti Ylitalo, Sivukatu 30, 87500 Kajaani

Kajaanin Seudun Luonto ry, PL 104, 87101 Kajaani

Hannu Putkonen ja Päivi Ojanen, Latotie 10, 87830 Nakertaja, Kajaani

### Päätös, maksullinen

Yhtyneet Paperitehtaat Oy, Kiinteistöyksikkö, PL 186, 87101 Kajaani

**Maksu** 500,-

**TIEDOKSI** Kainuun ympäristökeskus, PL 115, 87101 Kajaani

Kainuun Liitto, Kauppakatu 1, 87100 Kajaani

Kainuun maanmittaustoimisto, PL 168, 87101 Kajaani

tl.u.pik.k..kaj25

UPM-Kymmene Oy, PL 186, 87101 Kajaani