

## Hakemus yleiskaavan osan muuttamisesta

Khall 04.11.2025  
227/10.02.03/2025

Julkinen

Valmistelija

kaavoittaja Mika Hakkarainen, p. 040 1877 970.

Kiinteistön 578-407-25-7 omistaja on esittänyt yleiskaavan muutosta. Kaavamuutoshakemuksella haetaan kaavaan rakennuspaikan lisäämistä ko. kiinteistölle.

Alueella on voimassa Oulujärven rantayleiskaava, jossa ko. kiinteistön alue on osoitettu *maa – ja metsätalousvaltaisena alueena ranta-alueella (M-1)*. Merkinnällä on osoitettu *maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarkoitetut alueet, joilta rakennusoikeus on siirretty muille alueille*. Alueella on *maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2. mom:n nojalla sallittu vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen*.

Lisäksi aluetta koskee merkintä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (*luo*). Merkinnällä on osoitettu *luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojellun uhanalaisen eliölajin (liito-orava) esiintymisalue*. Rakennus- ja metsänhoitotoimenpiteet *alueella on suoritettava siten, etteivät ne hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai vaaranna lajin liikkumista alueella*. Maisemaa muuttavaa *maanrakennustyötä, tienrakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (maisematyön luvanvaraisuus MRL 128 §)*. Maisematyön luvanvaraisuus ei koske *metsätalouteen varattuja alueita (M, M-1, MY, MY-1)*. Mikäli alueella todetaan olevan *liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka niin rakennuslupa voidaan evätä tai rakennushanke voidaan edellyttää toteutettavaksi viranomaisen ohjeiden mukaisesti siten, ettei se heikennä liito-oravien elinolosuhteita*.

Oulujärven rantayleiskaavassa on ratkaistu ranta-alueen rakennuspaikat kantatilakohtaisesti ympäristö- ja muut kaavoituksessa huomioon otetut seikat huomioiden.

Kaavaselostuksessa on kerrottu rakennuspaikkojen määrän osoittamisen periaate; *Seuraavat suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet koskevat kaavassa ns. ranta-aluetta, joka on kaavakartalla osoitettu. Rakennusoikeus on tilakohtaisesti tutkittu ja osoitettu ranta-alueella. Uutta rantarakennusoikeutta ranta-alueelle voi muodostua vain niille rantaan rajoittuville palstoille, joilla yhtenäisen todellisen rantaviivan määrä on vähintään 50 m (lisäksi rakennuspaikan tulee täyttää MRL:n vaatimukset rakennuspaikasta). Rantarakennusoikeudeksi luetaan myös se käytetty rakennusoikeus, joka on osoitettu ranta-alueelle, vaikka tilalla ei olisikaan rantaviivaa*.

*Yleiskaavatyössä on selvitetty kantatilatarkastelua varten kiinteistöjaotus tiettynä valittuna poikkileikkausajankohtana. Poikkileikkausajankohdaksi on työssä valittu 19.9.1969.*

*Yleiskaavassa rakennusoikeus lasketaan paitsi nykyisille tiloille, myös tuona poikkileikkausajankohtana voimassa olleelle emätilalle. Emätilan rakennusoikeus jaetaan lohkotiloille samassa suhteessa kuin niillä on muunnettua rantaviivaa.*

*Emätilana pidetään sellaista tilaa, joka on merkitty maarekisteriin 19.9.1969 mennessä (tai jonka kauppa tai muu saanto on tapahtunut viimeistään mainittuna päivänä). Samaan emätilaan kuuluvia tiloja tarkastellaan siis kokonaisuutena. Jos jokin tiloista on ennen kaavan laatimista käyttänyt rakennusoikeutta enemmän kuin sille emätilaperiaatteen mukaisesti kuuluu, tilalle ei enää osoiteta uusia rakennuspaikkoja ja lisäksi joudutaan harkitsemaan, missä määrin yhdellä tilalla tapahtunut ylitys vähentää toisten samasta emätilasta muodostettujen tilojen rakennusoikeutta. Vähennykset kohdistuvat ensisijaisesti kantatilalle, jolla jokainen muodostettu rantarakennuspaikka vähentää sen jäljellä olevaa rantarakennusoikeutta.*

*Oulujärven yleiskaavassa käytettyjen hyväksytyjen mitoituseriaatteiden mukaan teoreettisen eli laskennallisen rakennusoikeuden tulee olla vähintään 0,50, jotta tilalle voidaan osoittaa rakennuspaikka. Lohkotila saa aina yhden rakennusoikeuden, jos sen rakennusoikeus on vähintään 0,50, vaikka koko kantatilan rakennusoikeus olisi jo käytetty. Siinä tapauksessa, että kantatilan rakennusoikeus on kokonaan käytetty, lohkotilalle osoitetaan korkeintaan yksi uusi rakennuspaikka. Jos emätilan rakennusoikeus on ylitetty, kantatila ei saa rakennusoikeutta, vaikka sen teoreettinen rakennusoikeus olisi yli 0,50.*

*Näistä mitoituseriaatteista poiketaan ns. muuttumattoman kantatilan kohdalla, joka saa aina rakennusoikeuden kaavan laskennallisesta mitoituksesta riippumatta, jos tila täyttää muuten rakennuspaikan vaatimukset. Muuttumattomalla kantatilalla tulee olla yhtenäistä rantaa vähintään 50 m ja sen pinta-alan tulee olla vähintään 2 000 m<sup>2</sup>. Muuttumattomalla kantatilalla tarkoitetaan käytännössä sellaista kiinteistöä, jonka kiinteistörajoissa ei ole tapahtunut muutoksia ajankohdan 19.9.1969 jälkeen ja jonka rekisterinumero on nykyisin sama kuin tuona poikkileikkausajankohtana.*

*Kaavassa on käytössä maanomistajakohtainen yhteismitoitus siten, että saman maanomistajan kiinteistöjen rakennusoikeus lasketaan yhteen saman kantatilaan kuuluvien tilojen osalta.*

*Kaava-asiakirjojen mukaisesti Neuvosenniemen-Martinkaarron-Martinniemen alueella rantarakennuspaikkojen tiheytenä on 5,0 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri.*

*Kiinteistön RN:o 25:7 Koivuniemi kantatila on RN:o 09:18 (rekisteröity 20.3.1964) Koivuniemi, jolla on muunnettua rantaviivaa*

823 metriä. Kiinteistöllä 25:7 on kaavoituksen aikaan ollut rantaviivaa 245 metriä. Kaavassa käytetyssä mitoituksessa kantatilan mitoitus on 4,12 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri ja kiinteistön 25:7 mitoitus arvolla 1,23, joka antaa yhden rakennuspaikan kaavan periaatteen mukaisesti. *Oulujärven yleiskaavassa käytettyjen hyväksytyjen mitoitusperiaatteiden mukaan teoreettisen eli laskennallisen rakennusoikeuden tulee olla vähintään 0,50, jotta tilalle voidaan osoittaa rakennuspaikka.*

Yleiskaavaan on osoitettu Koivuniemen tilalle yksi rantarakennuspaikka, RA. Kaavan hyväksymisen jälkeen Koivuniemen tilasta on lohkottu 20.6.2019 tila RN:o 25:11 Lintukoto. Lohkottu tila on kaavan laadinnan aikainen Koivuniemen tilan rakennuspaikka.

### **Yleiskaavoituksesta**

Paltamon kunnassa rantayleiskaavojen alueella on tehty kaavamuutoksia tapauksissa, joissa rakennuspaikkoja ei ole lisätty vaan kysymys on ollut rakennuspaikan/paikkojen siirrosta, jos rakennuspaikkojen siirrolle on nähty alustavissa selvityksessä edellytyksiä.

Rantayleiskaavan laadinta on iso prosessi ja sillä on ratkaistu ranta-alueen rakennuspaikat. Kaavaprosessiin liittyy laaja osallistumismahdollisuus juuri siksi, että osalliset voivat lausua omia kannanottojaan kaavaratkaisuun ja tämän kaltaiset asiat voitaisiin käsitellä kaavahankkeen aikana. Mikäli yleiskaavamuutoksia päädytään tekemään kunnan toimesta aina, kun yksittäisiä virheitä tai kaavan laatijan näkemyksestä poikkeavia tulkintoja esiintyy, sitoo se sekä ajallisesti että taloudellisesti huomattavan paljon kunnan kaavoitusresursseja. Haetussa kaavamuutoksessa ei ole kysymys virheestä selvityksen perusteella, joten ei ole tarkoituksen mukaista lähteä tekemään kaavamuutosta.

Maanomistajalla on oikeus myös laadituttaa kustannuksellaan omistamalleen alueelle ranta-asemakaava (AKL 74 §). Ranta-asemakaavaa noudatetaan detaljikaavana myös yleiskaava-alueella. Ranta-asemakaavalla voidaan edellytysten täytyessä osoittaa tiheämpää rakentamista muistaen kuitenkin, että esim. rakennuspaikkojen lisääminen ratkeaa ranta-asemakaavoituksen aikana.

Liite: Yleiskaavaote

Esittelijä

kunnanjohtaja Pasi Ahoniemi, p. 044 7500 001.

Kunnanjohtajan  
päätosehdotus:

Kunnanhallitus päättää, että rantayleiskaavan muutosta ei käynnistetä hakemuksen johdosta.

Kunnanhallitus:

Toimeenpano: ote, hakija, kaavoittaja  
Muutoksenhaku: oikaisuvaatimus