

## KAAVOITUSKATSAUS 2015



Kuva: Vuonna 2012 hyväksytty Roinilan asemakaava

### UTAJÄRVEN KUNTA

kaavoitustoimikunta hyväksynyt \_\_\_\_ § \_\_\_\_  
kunnanvaltuusto hyväksynyt \_\_\_\_ § \_\_\_\_



Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaavahankkeista. Kaavoituskatsauksen tavoitteena on antaa kokonaiskuva kunnan tämänhetkisestä yleis- ja asemakaavasuunnittelusta. Katsauksessa esitettyjen kohteiden lisäksi voi käynnistyä myös muita hankkeita, joista tiedotetaan erikseen. Kaavoituskatsaus on myös yksi kaavoituksen vuorovaikutusmenetelmistä.

## 1. Kaavoituksen suunnittelujärjestelmä

Alueiden käytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat **valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava**. Ranta-alueelle laadittavaa asemakaavaa, joka käsittelee pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä, kutsutaan **ranta-asemakaavaksi**. Maakuntakaavan laatii ja hyväksyy Pohjois-Pohjanmaan liitto, yleis- ja asemakaavat laatii kunta, ranta-asemakaavat laaditaan maanomistajien aloitteesta.

Yleiskaavat voidaan laatia oikeusvaikutteisena ja oikeusvaikutteettomina. Asemakaavat laaditaan aina oikeusvaikutteisina. Utajärvellä taajaman osayleiskaavaa lukuun ottamatta kaikki osayleiskaavat on laadittu oikeusvaikutteisina, jolloin niillä on maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetut oikeusvaikutukset. Oikeusvaikutuksetonta osayleiskaavaa voidaan pitää valtuuston tahdonilmauksena halutusta kehityksestä.

Kaavoituksella ohjataan alueiden käyttöä, eri toimintojen yhteensovittamista ja rakentamista. Suunnittelun tavoitteena on edistää mm.

- turvallisen, terveellisen ja viihtyisän elin- ja toimintaympäristön luomista
- yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta ja toimivuutta
- rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista
- ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä
- palvelujen saatavuutta
- liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä.

Kaavoitusta ohjaa pääasiassa **maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)** sekä **maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA)**. Yleis- ja asemakaavat hyväksyy kunnanvaltuusto.

### 1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti vuonna 2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelussa. Tavoitteita on myöhemmin tarkistettu, tarkistetut tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.3.2009. Tarkistuksen pääteemana on ilmastonmuutoksen haasteisiin vastaaminen. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on

- aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys
- merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön
- valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyYTEEN, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen

### 1.2 Maakuntakaava

**Maakuntakaava** on usean kunnan alueelle laadittu yleispiirteinen suunnitelma, jossa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen suuntaviivat ja periaatteet. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentyvät maakuntakaavassa alueiden käytön periaatteiksi ja aluevarauksiksi ja vaikuttavat tätä kautta kuntien alueiden suunnitteluun. Maakuntakaava ohjaa alempia kaavatasoja.

Utajärveä koskee Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä (17.2.2005). Maakuntakaava kaavamerkintöineen on nähtävillä Pohjois-Pohjanmaan liitossa ja sen internet-sivuilla [www.pohjois-pohjanmaa.fi](http://www.pohjois-pohjanmaa.fi).

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen on aloitettu 2010. Maakuntakaavan uudistamisen pääteemana on energia, lisäksi maakuntakaavaa päivitetään muiden tarpeellisten

alueidenkäyttöratkaisujen osalta. Uudistaminen etenee vaiheittain, ensimmäisessä vaiheessa (1. vaihekaava) käsitellään:

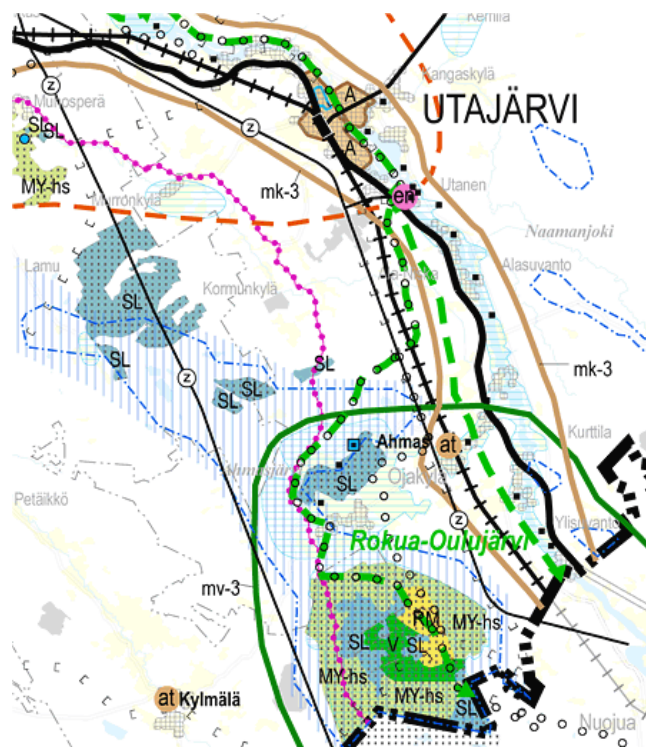
- energiantuotanto ja -siirto (manneralueen tuulivoima-alueet, merituulivoiman päivitykset, turvetuotantoalueet)
- kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat
- luonnonympäristö (soiden käyttö, geologiset muodostumat, suojelualueiden päivitykset)
- liikennejärjestelmän (tieverkko, kevyt liikenne, raideliikenne, lentoliikenne) ja logistiikka-alueiden merkintöjen päivitykset

Ensimmäisen vaihekaavan luonnos oli nähtävillä syksyllä 2012, ja ehdotus valmistuu kesään 2013 mennessä. Vaihekaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013. Hyväksymispäätöksestä on valitettu.

Seuraavien vaihekaavojen teemat ovat:

- 2. vaihekaava: kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys ja matkailu, jäteenkäsittely. Kaava tulee vireille vuoden 2013 alussa.
- 3. vaihekaava: kiviaines- ja pohjavesialueet, uudet kaivokset, muut tarvittavat päivitykset. Kaava on suunniteltu käynnistyväksi vuoden 2014 aikana.

Lisätietoja: Pohjois-Pohjanmaan liitto (esim. <http://www.pohjois-pohjanmaa.fi/>).



*Ote maakuntakaavasta Utajärven alueelta. Keskuksaan osoitetun taajamatoimintojen alueen lisäksi tärkeimmät maankäyttömerkinnät kohdistuvat Rokuan alueelle.*

### 1.3 Yleiskaava

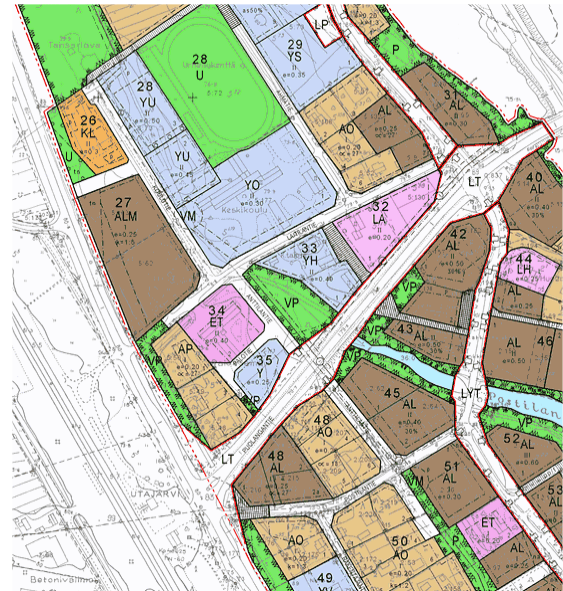
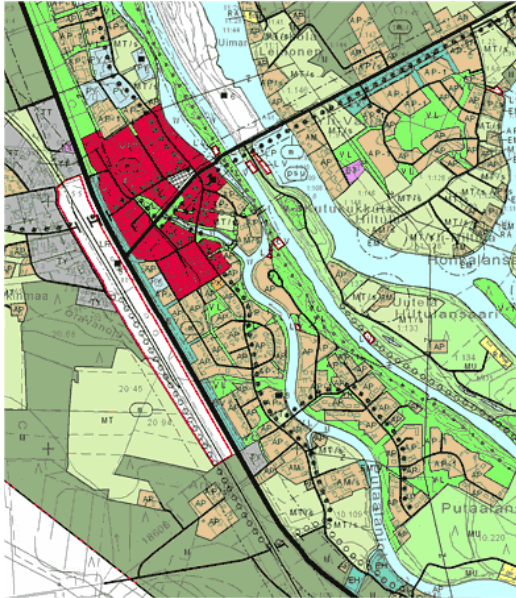
Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoiteltavan kehityksen periaatteet sekä ohjataan tarkempaa asemakaavatason suunnittelua. Joissain tapauksissa yleiskaava on rakentamista suoraan ohjaava kaavamuoto, mm. oikeusvaikutteisella rantaosayleiskaavalla voidaan rantarakennusoikeudet osoittaa tilakohtaisesti siten, että rakennuslupa voidaan myöntää suoraan ilman poikkeamiskäsittelyä tai yksityiskohtaista ranta-asemakaavaa.

### 1.4 Asemakaava

Asemakaavoitus on yksityiskohtaisin maankäytön suunnittelun taso. Asemakaavan tarkoitus on osoittaa yksityiskohtaisesti eri alueiden käyttötarkoitukset, esimerkiksi viheralueet, asumisen alueet, teollisuuden ja palvelujen alueet sekä ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä. Kunnan ajantasa-

asemakaavakartta koostuu useista eriaikoina laadituista kaavoista, kaavamutoksista ja laajennuksista.

Ranta-asemakaavat laaditaan maanomistajan toimesta riittävän laajalle alueelle pääasiassa rantojen lomarakentamisen järjestämistä varten.



Vasemmalla ote taajaman osayleiskaavasta ja oikealla sitä tarkentavasta kirkonkylän asemakaavasta. Asemakaavakartalle rajattu alue käsittää suurin piirtein yleiskaavassa punaisella osoitetun keskustatoimintojen alueen.

## 2. Kaavojen vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoituksessa tulee arvioida ennakkoon kaavan ja sitä koskevien vaihtoehtojen toteuttamisen merkittävät ympäristövaikutukset. Lisäksi tulee arvioida yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut mahdolliset vaikutukset. Vaikutusten arvioinnin apuna käytetään kaavaprosessin alussa laadittuja selvityksiä. Vaikutusten arviointi käynnistetään kaavan luonnosvaiheessa, arvioinnit tarkistetaan ja tarkennetaan ehdotusvaiheessa sekä kirjataan kaavaselostukseen tai erilliseen vaikutustenarvioinnin raporttiin.

## 3. Kaavoitus ja kuntalaisten vaikutusmahdollisuudet

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on varmistettu kaavoitustyön vuorovaikuteisuus edellyttämällä jokaisesta kaavahankkeesta laadittavan **osallistumis- ja arviointisuunnitelma**. Suunnitelmassa selvitetään heti kaavoituksen alkuvaiheessa ne tahot ja osalliset, jotka valmisteluun on kytkettävä, sekä sopivimmat tavat aidon vuorovaikutuksen aikaansaamiseksi. Kaavoituksen tulee olla avointa, siitä tulee jakaa tietoa kunnan asukkaille ja maanomistajille, joille tulee varata mahdollisuus seurata kaavoitusta sekä tuoda esille omat näkemyksensä.

Vuorovaikutus voidaan järjestää kuhunkin kaavahankkeeseen sopivimmaksi katsottavalla tavalla. **Kunta tiedottaa** kaavoituksen vireilletulosta, laaditusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavojen luonnos- ja ehdotusvaiheen nähtävälle asettamisesta paikallislehti **Tervareitissä**, **kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla**. Osallisille hankkeista tiedotetaan usein myös kirjeitse. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuuksia hankkeiden eri vaiheissa.

Yksittäiseen kaavahankkeeseen voi parhaiten vaikuttaa kaavan luonnosvaiheessa mm. esittämällä suullisen tai kirjallisen mielipiteen. Ehdotusvaiheessa on tarvittaessa mahdollisuus jättää muistutus suunnitelmista.

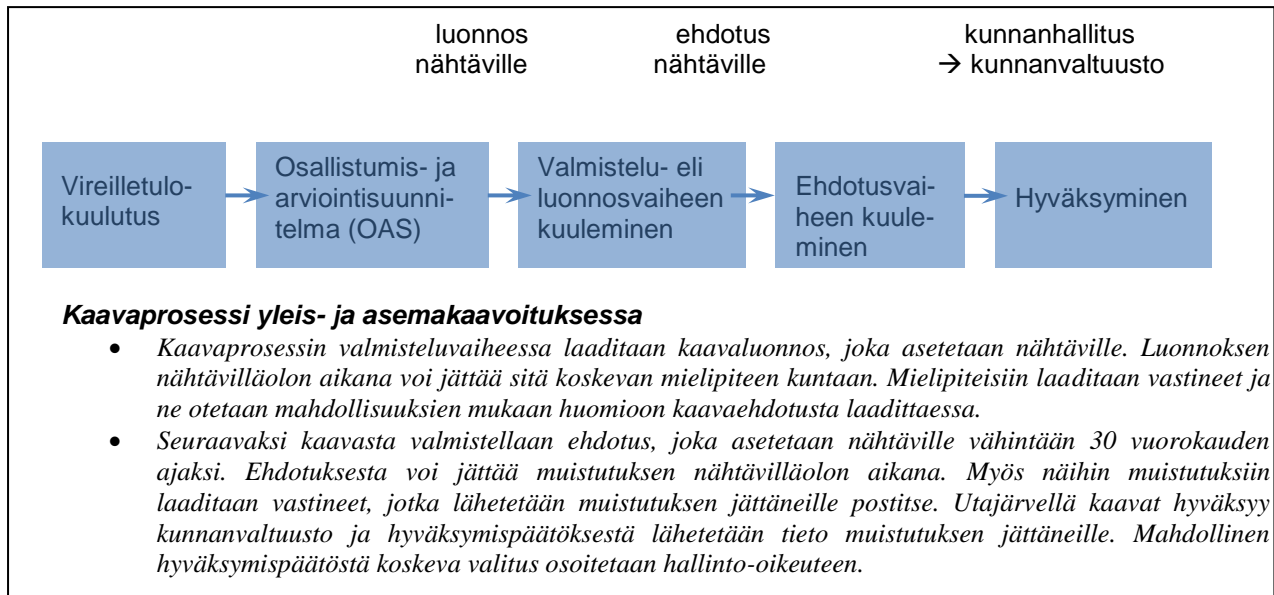
Laajemmin kuntalaiset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja ympäristöönsä tekemällä aloitteita ja osallistumalla julkiseen keskusteluun. Maankäyttöä ja ympäristöä koskevia aloitteita voi tehdä kunnan kunnanhallitukselle tai kaavoitustoimikunnalle, joka valmistelee kaavoitusasioita ja -hankkeita. Toimikunta muodostuu kunnanhallituksen ja -valtuuston jäsenistä sekä virkakunnan edustajista.

Vuonna 2015 kaavatoimikunnan kokoonpano on seuraava:

- Kyösti Juujärvi pj
- Leo Saarenpää
- Mirja Nikula
- Mari Mikkonen
- Pentti Tuovinen
- Raili Karvonen
- Eero Pirttikoski

Asiantuntijajäsenet:

- Mirja Savolainen, tekninen johtaja
- Asko Merilä, kehitysjohtaja
- Ilkka Lyttinen, rakennustarkastaja
- Harri Lindroos, aluearkkitehti



## 4. Voimassa olevat kaavat Utajärvellä

### 4.1 Yleiskaavat

Utajärvellä on voimassa seuraavat osayleiskaavat:

- Keskustan osayleiskaava, hyväksytty 4.4.2001
- Sotkajärven-Alakylän osayleiskaava, hyväksytty 29.10.2010
- Rokuan yleiskaava: kolmen kunnan / Utajärvi, Muhos ja Vaala yhteinen yleiskaava
- hyväksytty ympäristöministeriössä vuonna 2010; kaavasta jätettiin valituksista johtuen vahvistamatta yksittäisiä lomarakennuspaikkoja ja osa kelkkareitistöä

Utajärven yleiskaavakartat löytyvät internetistä osoitteista <http://www.infokartta.fi/utajarvi/> ja <http://www.paikkatieto.airix.fi/paikkatieto/utajarvi/>

### 4.2 Asemakaavat

Utajärvellä on voimassa seuraavat asemakaavat, jotka on koottu kirkonkylän asemakaavayhdistelmäksi:

- **Kirkonkylän asemakaava**, hyväksytty pääosin vuonna 1980, minkä jälkeen tehty muutoksia. Viimeisin kirkonkylän asemakaavaan tehty korttelin 40 kaavamuutos on saanut lainvoiman alkuvuodesta 2011. Muutoksella mahdollistettiin liiketontin muuttaminen asuinrakentamiselle. Kortteliin on valmistunut asuinkerrostalo ja vanha makasiinirakennus on siirretty uudelle torialueelle.
- **Utoslahden asemakaava**
- **Mustikkakankaan teollisuusalueen asemakaava**

Lisäksi Utajärvellä on voimassa kirkonkylän asemakaavayhdistelmästä erillään sijaitsevat:

- **Rokuan asemakaava**
- **Roinilan asemakaava:** Roinilan asemakaavan laatiminen käynnistyi vuonna 2008, kaava valmistui ja hyväksyttiin syksyllä 2012. Alueen kaavakartta on esitetty kaavoituskatsauksen kansikuvassa. Kaavalla muodostettiin noin kolmekymmentä uutta asuintonttia lähivirkistysalueineen. Tonteista osa on omarantaisia sijoittuen Oulujoen rannalle. Lisäksi kaavaan sisältyy Roinilan kartanon alue, maatila ja maa- ja metsätalousalueita.

Asemakaavat löytyvät internetistä osoitteista <http://www.infokartta.fi/utajarvi/> sekä <http://www.infokartta.fi/rokua/?teema=50000>

## 5. Vireillä olevat kaavat ja käynnistyvät uudet hankkeet

### 5.1 Yleiskaavat

Keväällä 2012 on käynnistetty Oulujokivarren rantaosayleiskaavan laatiminen Utajärven taajaman ja Vaalan rajan välille. Rantaosuus on ainoa kaavoittamaton osa Oulujokivartta. Kaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2015 aikana. Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja MRL 72§:n mukaan rantarakentamista ohjaavana niin, että sen perusteella voidaan suoraan myöntää rakennuslupia asumiselle ja loma-asumiselle. Yleiskaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkusyksyllä 2014.



Vireillä olevan rantaosayleiskaavan rajaus.

## 5.2 Asemakaavat

**Vireillä tai alkamassa** on seuraavat asemakaavamuutokset:

- *Kirkkotien risteysalueen asemakaavamuutos kortteleissa 1 ja 3.* Kaavatyö on ollut ehdotuksena nähtävillä 27.12.2011-11.1.2012. Kaavamuutoksella ennakoidaan tulevaa Kirkkotie-Alakylä kevyenliikenteenväylän rakentamista leventämällä tiealuetta.
- *Entisen Shellin alueen kaavamuutos asuinkäyttöön. (kortteli 44)*
- *Salen alueen asemakaavamuutos.* Muutoksen tarkoituksena on polttoaineen myynnin mahdollistaminen nykyisellä pysäköintialueella (kortteli 27) *Kaava on hyväksytty, mutta hyväksymispäätöksestä on valitettu.*
- Koulutie – vt22 risteysalueen asemakaavan muutos.  
Luonnos ollut nähtävillä 26.2-28.3.2014. Vastineiden mukaan täydennetty muutosehdotus ollut nähtävillä 26.6-15.8.2014.
- *Mustikkakankaan teollisuusalueen laajentaminen.* Kaavatyö on tullut ajankohtaiseksi, kun kunta on hankkinut maata teollisuusalueen ympäristöstä. Osalla alueen yrityksistä on myös laajentamissuunnitelmia. Kaavamuutoksen ja –laajennuksen yhteydessä selvitetään myös alueen liittymän mahdollista siirto itään, nykyinen paikka on liikenneturvallisuuden kannalta ongelmallinen.
- *Seurakunnalta ostetun maa-alueen kaavoittaminen teollisuuskäyttöön.* Kunta osti vuonna 2012 seurakunnalta vt22:n ja radan välistä maa-aluetta. Tälle alueelle laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa alueella elinkeinoelämää palvelevaa teollisuusrakentamista.
- *Keskustaajaman asemakaavan ajantasaistus.* Kaavatyö on odottanut uutta pohjakarttaa, jonka uusiminen on viivästynyt. Raja- ja maastotietojen epätarkkuudet ovat edellyttäneet maanmittauskonttorilta maastotöitä ristiriitaisuuksien korjaamiseksi. Kartan valmistuttua kaavan ajantasaistus voidaan vaiheittain käynnistää aloittaen Mustikkakankaan kaavamuutoksen ja –laajennuksen jälkeen taajaman pohjoisosasta (ks. liite). Tavoitteena on tehdä asemakaavaan pohjakartan tarkentumisen edellyttämät muutokset, kaavamääräysten ja -merkintöjen ajantasaistaminen sekä yksittäisiä muutoksia, joihin on ilmennyt tarvetta vuosien varrella.

## 6. Muut maankäyttöön ja asumiseen liittyvät suunnitelmat ja hankkeet

### 6.1 Rakennusjärjestys

Utajärvellä on voimassa rakennusjärjestys, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 20.4.2006.

Rakennusjärjestys löytyy kunnan internet-sivuilta osoitteesta

<http://www.utajarvi.fi/sivu/fi/kuntapalvelut/teknisetpalvelut/rakennusvalvonta/> ja se on saatavissa myös kunnantoimistolta. Rakennusjärjestyksellä ohjataan rakentamista erityisesti haja-asutusalueilla.

### 6.2 Muut suunnitelmat ja selvitykset kunnassa

- **Torialueen kehittäminen**

Torin länsilaidalle syksyllä 2010 siirretyn vanhan makasiinirakennuksen kunnostaminen on valmistunut ja rakennus on käytössä. Torialueen kunnostus on valmis ja toimintojen kehittäminen on päässyt alkuun.

- **Kevyenliikenteenväylä Kirkkotie-Alakylä**

Alakylälle ja aina Roinilantielle saakka ulottuvan kevyenliikenteen väylän rakentamista on valmisteltu mm. asemakaavamuutoksella kortteleissa 1. ja 2. sekä tie- ja kevyenliikenteenväylän suunnitelman laatimisella. Tiehallinto on kuitenkin ilmoittanut hankkeen lykkäytymisestä, eikä

alkuperäinen aikataulu väylän rakentamisesta vuodelta 2011 aikana toteutunut. Kevyenliikenteen väylä on tarkoitus toteuttaa vt22:n kunnostustyön yhteydessä.

- **Tonttikampanja**

Kunta jatkoi tonttikampanjaa, jolla rakentajille tarjotaan tontteja 1 euron hintaan. Tonttikampanja päättyi vuoden 2014 lopussa.

- **Maakaupat vuonna 2014**

Kunta on ostanut Jaakko ja Jenny Paavolan perikunnalta Utajärven asemakaava-alueella sijaitsevat: noin 1 ha:n määräalan Onnela (RN:o 4:59)-nimisestä tilasta. noin 6500 m<sup>2</sup>:n määräalan Välsiira (RN:o 4:60)-nimisestä tilasta ja noin 8500 m<sup>2</sup>:n määräalan Kirkkosiira (RN:o 5:58)-nimisestä tilasta.

Kunta on ostanut Suorsan perikunnalta Siiran tilan (RN:o 4:77) 0,5 ha:n määräalan Kirkkotie 9:stä.

Kunta on ostanut Pekka Haapapuroilta noin 6 ha:n määräalan Laidun (RN:o 6:75)-nimisestä tilasta sekä n 4 ha:n määräalan Nevala (RN:o 7:76) – nimisestä tilasta.

Kunta on ostanut OK-yhtymältä 8,4 ha:n suuruisen tilan Soramaa (RN:o 6:87)

- **Määräaikainen kaavoitusinsinööri/-arkkitehti**

Utajärven kunta palkkaa vuoden 2015 alkupuoliskolla määräaikaisen kaavoitusinsinöörin/-arkkitehdin. Määräaikaisuus kestää vuoden 2016 loppuun saakka.

## 7. Mistä saan lisätietoa Utajärven kaavoitusasioista?

Utajärven kunnan kotisivuilta (<http://www.utajarvi.fi>) löytyvät ajankohtaiset kaavoitushankkeet. Kunta julkaisee kaavoihin liittyvät ilmoitukset ja kuulutukset Tervareitissä, kunnan ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla.

AIRIX Ympäristö Oy:n paikkatietopalvelimelta (<http://paikkatieto.airix.fi/tietopankki/utajarvi/>) löytyy tietoa kunnan voimaan tulleista ja vireillä olevista kaavoitushankkeista sekä muista maankäytön suunnitelmista. Sivuilta on linkki kunnan ajantasakaavoihin.

Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelun (<http://www.ely-keskus.fi/FI/YMPARISTO/>) sivuilta löytyy tietoa mm. suunnittelujärjestelmästä, maankäyttö- ja rakennuslaista sekä -asetuksesta.

Lisätietoja Utajärven kunnan maankäyttösuunnitelmista antaa:

Mirja Savolainen, tekninen johtaja  
p. 050–369 9176  
[mirja.savolainen@utajarvi.fi](mailto:mirja.savolainen@utajarvi.fi)

## 8. Kaavoituksen kustannukset

Vuonna 2014 kunta käytti kaavoitukseen 17 952 €, vuodelle 2015 budjetoitiin 62 740 € kaavoituksesta syntyviin kustannuksiin. Kustannukset liittyvät määräaikaisen kaavoitusinsinöörin/-arkkitehdin palkkaamiseen ja aloitettujen kaavoitushankkeiden läpiviemiseen.

## Liitteet:

Kartta asemakaavojen ajantasaistuksen suunnitellusta toteutujärjestyksestä.



\_\_\_\_.\_\_\_\_.2015  
Mirja Savolainen  
Utajärven kunta, tekninen johtaja

**Liite: Utajärven taajaman asemakaava-alueiden ajantasaistuksen toteutusjärjestys.**



Liite 1. Ajantasakaavayhdistelmään on merkitty asemakaava-alueiden ajantasaistuksen toteutusjärjestys. Vuonna 2012 on aloitettu alueen 1 / Mustikkakankaan teollisuusalueen muutoksen ja laajennuksen suunnittelu. Kaavamuutos kohdistuu kartalla rajatulle alueelle, lisäksi teollisuusalueen kaavaa laajennetaan kunnan hankkimille laajennusalueille.

Keskustan asemakaavojen päivitys-, laajennus- ja muutostyöt on tarkoitus käynnistää vuoden 2015 aikana.