



Utajärven kunta

KAAVASELOSTUS



ROKUAN POHJOISOSAN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

KORTTELIT 1–19

luonnos 20.4.2022

Tiia Possakka, Utajärven kunta

Juho Peltoniemi, Sweco

KÄSITTELYVAIHEET

VAIHE	PÄIVÄYS
<i>Kaavoituspäätos, kunnanhallitus</i>	22.6.2021 §160
<i>Vireilletulokuulutus</i>	24.02.2022
<i>OAS nähtävillä</i>	24.02.2022 -
<i>Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)</i>	
<i>Nähtävilläolo (MRL 65 §, MRA 27 §)</i>	
<i>Hyväksyminen, kunnanhallitus</i>	
<i>Hyväksyminen, valtuusto</i>	
<i>Lainvoimaisuus</i>	

LIITTEET

Luonto- ja maisemaselvitys	30.9.2021
Natura-arviointi (lisätään ehdotusvaiheessa)	pvm
Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)	pvm

KAAVAKARTTA

Kaavaluonnos VE1, 1:2000	20.4.2022
Kaavaluonnos VE2, 1:2000	20.4.2022

MUUT ASIAKIRJAT

Rokuan ydinalueen matkailun kehittämissuunnitelma	30.11.2017
---	------------

Valokuvat: Sweco infra&rail, jollei toisin mainittu.

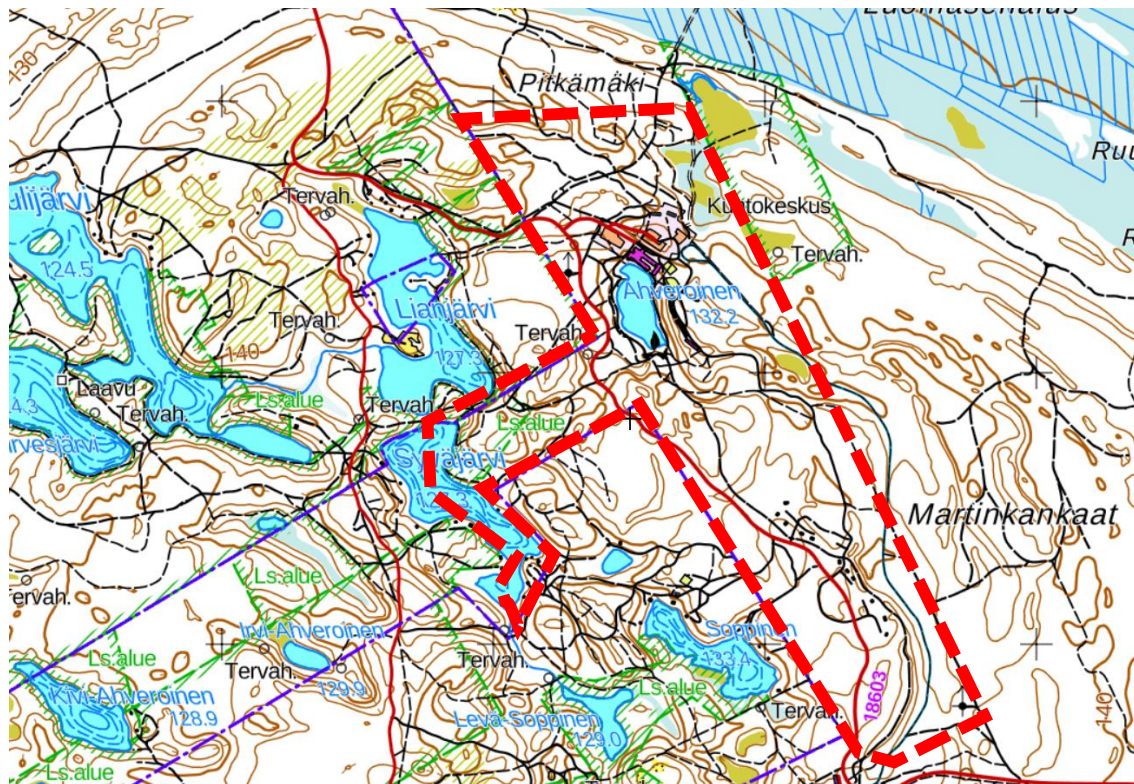
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1 Tunniste- ja sijaintitiedot	5
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttamien	6
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnon- ja puistoympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	10
3.1.4 Kulttuuriympäristö ja maisema	12
3.1.4 Muinaisjäännökset	13
3.1.5 Liikenne	14
3.1.6 Kunnallistekniikka	15
3.1.7 Ympäristön häiriötekijät	16
3.1.8 Maanomistus	16
3.1.9 Pohjakartta ja rakennusjärjestys	16
3.2. Suunnittelutilanne	17
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	22
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.3.1 Osalliset	22
4.3.2 Vireilletulo	23
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	23
4.4 Asemakaavan tavoitteet	24
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	25
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	25
4.5.2 Valitun vaihtoehdon kehittäminen ja vaikutusten selvittäminen	27
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1 Kaavan rakenne	28
5.1.1 Mitoitus	28
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28

5.3 Aluevaraukset	29
5.3.1 Korttelialueet	29
5.3.2 Muut alueet	29
5.4 Kaavan vaikutukset	30
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	30
5.5 Ympäristön häiriötekijät	30
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	30
5.7 Nimistö	30
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	31
6.3 Toteutuksen seuranta	31
7. LIITTEET	31
7.1 Asemakaavan seurantalomake	31
7.2 Luonnosvaiheen palautekooste	31
7.3 Ehdotusvaiheen palautekooste	31

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunniste- ja sijaintitiedot

Asemakaavan muutos koskee Rokuan asemakaava-alueen kortteleita 1-19 sekä niihin liittyviä katualueita. Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on sisällyttää voimassa olevan asemakaava-alueen sisälle uusia matkailupalveluita ja vapaa-ajan asumista mahdollistavia korttelialueita. Kuvassa 1 muutettavan kaava-alueen sijainti Rokuan ydinalueella.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyön käynnistäminen	22.6.2021 §160
Kaavan vireilletulo	24.2.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	
Kaavaluonnos nähtävillä	
Kaavaehdotus nähtävillä	

2.2 Asemakaava

Rokuan asemakaavan pohjoisosan muutoksessa tehdään kaavaan muutoksia toteutuneen maankäytön mukaisesti, ajantasaistetaan kaavamerkinnot ja -määräykset sekä tarkistetaan tonttien rakennusoikeuksien määrät. Asemakaava-alue ei merkittävästi laajene voimassa olevasta kaava-alueesta, mutta tavoite on luonnonarvot huomioiden muodostaa uusia matkailupalveluiden kehittymistä ja vapaa-ajan asumista mahdollistavia korttelialueita olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistäen.

Rokuan asemakaava on laadittu vuonna 1994 rakennuskaavana. Voimassa olevassa kaavassa on 9 loma-asuntojen tonttia (RA), 10 kytkettyjen loma-asuntojen tonttia (RA-1), 7 loma-asuntoryhmien tonttia ja 2 asuinrivitalojen tonttia. Kytkettyjen loma-asuntojen tontit on lohkottu pienemmiksi tonteiksi ja myyty yksittäisille rakentajille, kytkettyjen loma-asuntojen tonteista kaksi on rakennettu, neljä on vasta lohkottu pienemmiksi tonteiksi ja myyty yksittäisille rakentajille ja neljä on kokonaan toteutumatta. Matkailupalveluiden tontteja on kolme, joista yksi on osittain rakentunut ja kaksi jäänyt rakentumatta. Rakennetut alueet muodostavat Rokuan harjumaastoon keskittymiä, joiden yhteyteen uutta rakentamista myös suunnitellaan.

Suunnittelutyössä otetaan erityisesti huomioon arvokas luonnonympäristö ja Natura-arvot sekä olemassa olevat ulkoilureitistöt.

2.3 Asemakaavan toteuttamien

Kaavan toteutus voi alkaa kaavamuutoksen ja -laajennuksen saatua lainvoiman tai sen tultua voimaan erillisellä valtuuston päätöksellä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rokualla, matkailun ydinalueella, jossa hotelli- ja vuokramökkitoiminnan lisäksi on yksityisiä loma-asuntoja ja erilaisia virkistysreittejä. Suunnittelualue tukeutuu maastossa mutkittelevaan Rokuantiehen. Aluetta leimaa mänty- ja jäkäläkankaat, harjumuodostumat ja korkeusvaihtelut. Uusien rakennuskortteleiden sijoittamista tutkitaan maisemallisesti sekä Natura-arvioinnin kautta.

3.1.2 Luonnon- ja puistoympäristö

Suunnittelualue on lähinnä mänty- ja jäkäläkangasta, jolle muotoa antavat erilaiset jääkauden sulamisvesien jättämät muodostelmat, kuten harjut ja suppakuopat. Suunnittelualueen keskeinen elementti on Ahveroinen, kirkasvetinen lampi.

Suunnittelualueella sijaitsee uhanalaisten lajien kotipaikkoja ja maisemallisesti merkittäviä muodostelmia, joiden vaaliminen kuuluu osaksi maankäytön suunnittelua. Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan Rokuan Natura-alueella (FI1102608, SAC) ja suunnittelualueen

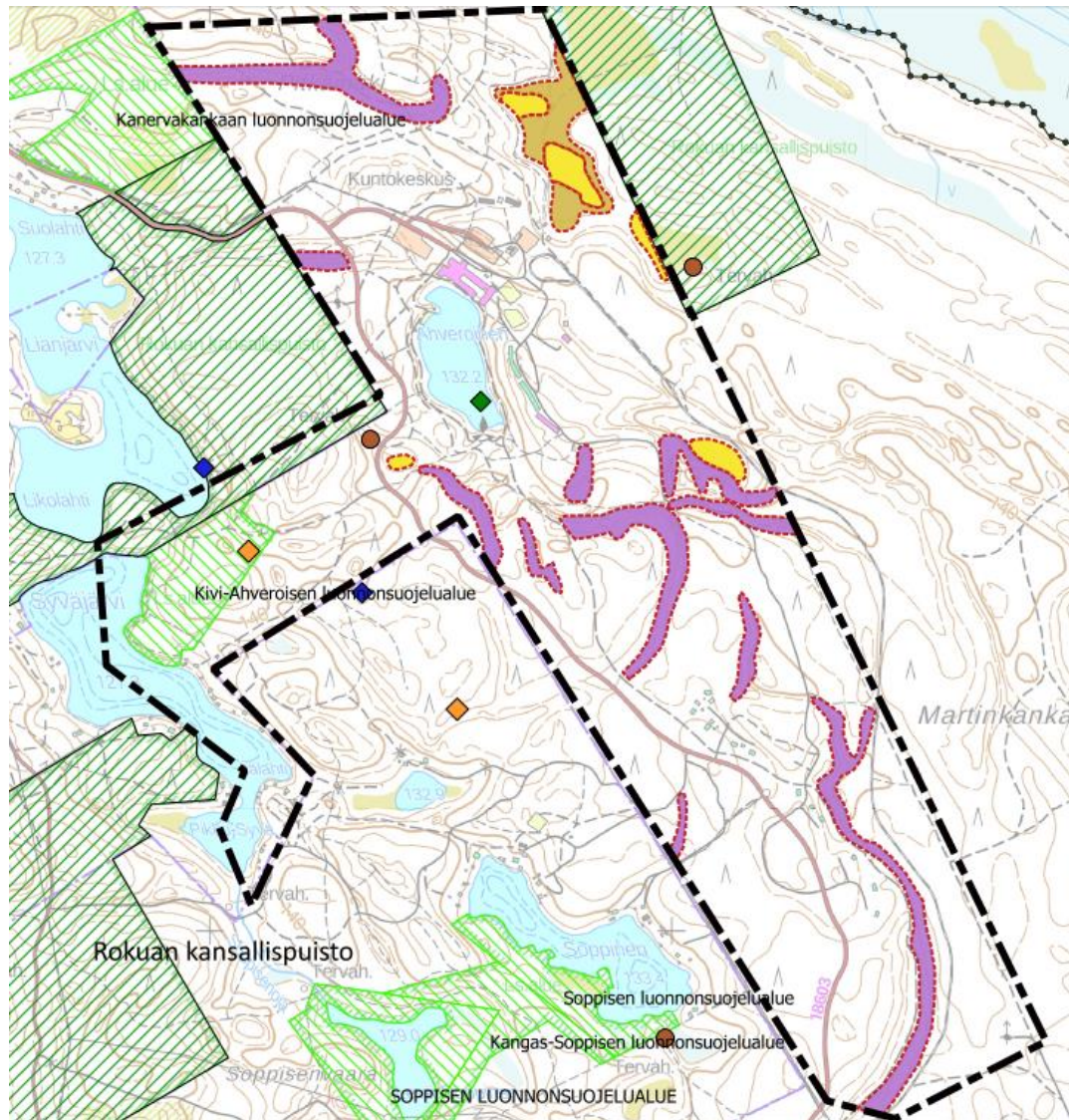
länsiosissa on rantojensuojeluohjelmaan kuuluva suojelualue. Hankkeesta on laadittu luonto- ja maisemaselvitys, joka on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva 2. Mäntykangasta Rokuan Health & Span ympäristössä.

Luonto ja maisemaselvitys

Kaava-alueen arvokkaat luontokohteet ja lajiesiintymät on esitetty alla olevalla kartalla. Kaava-alue kokonaisuudessaan sijaitsee Natura-alueella, harjujensuojeluohjelman alueella ja valtakunnallisesti arvokkaan tuuli- ja rantakerrostuman alueella. Alla olevalla kartalla on esitetty lähimmät Rokuan kansallispuistoon kuuluvat alueet ja luonnonsuojelualueet.



Kuva 3. Luonto- ja maisemaselvityksen kartta.

ROKUAN ASEMAKAAVAN PÄIVITYS

LUONTO- JA MAISEMASELVITYS

	kaava-alue		luontodirektiivin liitteen IV laji
	avosuo		silmälläpidettävä (NT) laji
	räme		huomionarvoinen kasvilaji
	maisemallinen rinne		tervahauta

Arvokkaina luontokohteina kaava-alueelta on karttaan rajattu luonnontilaiset suot, jotka ovat maaston painanteisiin muodostuneita avosoita. Suotyyppi on lähinnä lyhytkorsinevaa. Kaava-alueen koillisnurkan suot jatkuvat kaava-alueen ulkopuolella kansallispuiston puolelle. Kansallispuiston alueella suo edustaa Natura-luontotyyppiä keidassuot. Pohjoisimman suon reunoilla on puustoista rämettä. Muut suot ovat suppien pohjalle syntyneitä selkeä-

raja- ja pienialaisia avosoita. Paikallisiin suoyhdistymiin kuuluvien suppasoiden uhanalaisuutta ei ole arvioitu (Kontula ja Raunio 2018). Suppasuot ovat pienialaisuutensa vuoksi usein säilyneet ojittamattomina.

Kaava-alueen metsät edustavat Natura-luontotyyppiä harjumetsät. Järvet kuuluvat luontotyyppiin humuspitoiset järvet ja lammet.

Huomionarvoiset lajit

Ahveroisesta on havainto jättisukeltajasta, joka on luontodirektiivin liitteen IV laji. Se on koko maassa rauhoitettu, mutta ei ole uhanalainen. Jättisukeltaja on vedessä elävä sukeltajakuoriainen, jota esiintyy lähes koko maassa. Se elää melko kirkasvetisissä järvissä (SYKE).

Kaava-alueella Kivi-Ahveroisen luonnonsuojelualueella esiintyy harjuajuruohoa, joka on uhanalaisuudeltaan silmälläpidettävä (NT) laji. Se on harjumetsien paahdealueiden laji ja on monen harvinaisen hyönteisen ravintokasvi.

Maastokäynnin havaintoja huomionarvoisista lajeista olivat keltakurjenmiekka kaava-alueen ulkopuolella Lianjärven rannalla ja kangasmäntykukka kaava-alueen lounaispuolella. Keltakurjenmiekka on rauhoitettu Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun ja Lapin maakunnissa. Se on kosteiden paikkojen kasvi, jota esiintyy yleisesti Etelä- ja Keski-Suomessa järvien, jokien, oijen ja purojen varsilla. Mäntykukka on alueella harvinainen, sen levinneisyys on eteläinen. Mäntykukka on nimensä mukaisesti mäntykankaiden kasvi. Se on lehtivihreätön loiskasvi. Kumpikaan em. lajeista ei ole uhanalainen.

Maisemallisesti huomioitavat kohteet

Kaava-alue sijaitsee Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventoinnin (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2015) mukaisella valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella Rokuanvaara ja maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi rajatulla Ahmas-Rokuan maisema-alueella (Pohjois-Pohjanmaan liitto 1997).

Karttaan on rajattu merkinnällä ”maisemallinen rinne” lähimaisemassa erottuvat dyyni- ja rantavallimuodostumat alueen korkokuvan ja maastokäynnin perusteella. Muodostumat ovat melko korkeitakin harjanteita ja rinteitä.

Rokua on kokonaisuutena valtakunnallisesti ainutlaatuinen harju-, dyyni- ja rantavallialue, jonka kokonaisvaltainen säilyminen mahdollisimman luonnontilaisena tulisi turvata (Valtakunnallisesti arvokkaat tuuli- ja rantakerrostumat, Rokua). Rokuan kansallispuiston perustamisen tarkoituksena oli säilyttää osa Rokuanvaaran ainutlaatuisesta harju- ja dyynimuodostumasta ja suojella luonnontilaista jäkälikkää sekä erikoista kasvilajistoa. Rokuan kansallispuiston ja valtion omistamien Natura-alueiden hoito- ja käyttösuunnitelmassa (Metsähallitus 2008) todetaan, että samat päämäärät ovat edelleen keskeisimmällä sijalla Rokuan alueen hoidon suunnittelussa. Niiden lisäksi pyritään suojelemaan alueella esiintyviä uhanalaisia kasvi-, lintu- ja hyönteislajeja ja luontotyyppejä sekä suojelemaan alueen herkkää luontoa kulumiselta. Tässä keinona on mm. virkistyskäytön ohjaaminen kulutusta paremmin kestäville alueille. Rokuanvaaran harjualue on merkittävä virkistys- ja matkailukohde.

Kaava-alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaaksi ehdotetulla ja maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi rajatulla alueella, Natura-alueella ja harjajensuojeluohjelman alueella. Rokua on luokan 1E pohjavesialue ja valtakunnallisesti merkittävä tuuli- ja rantakerrostuma. Kaava-alue rajoittuu osin Rokuan kansallispuiston alueisiin ja kaava-alueella ja sen läheisyydessä on yksityismaan luonnonsuojelualueita. Näiden em. arvojen lisäksi kaava-alueelta kartoitettiin maastokäynnin ja olemassa olevan tiedon perusteella luonnonympäristön arvokohteet ja maiseman kannalta huomioitavat kohteet, jotka on esitetty liitteessä 1. Rokuan alueen luonto- ja maisema-arvot tulee huomioida maankäyttöä suunniteltaessa. Rakentamista suunniteltaessa tulee huomioida maiseman erityispiirteet. Rakennusten sijoittelussa ja tielinjauksissa tulee välttää huomattavia maaleikkauksia ja pengerryksiä.

Rokuan asemakaavoitukseen liittyen tullaan laatimaan erillinen luonnonsuojelulain 65 § mukainen Natura-arviointi.

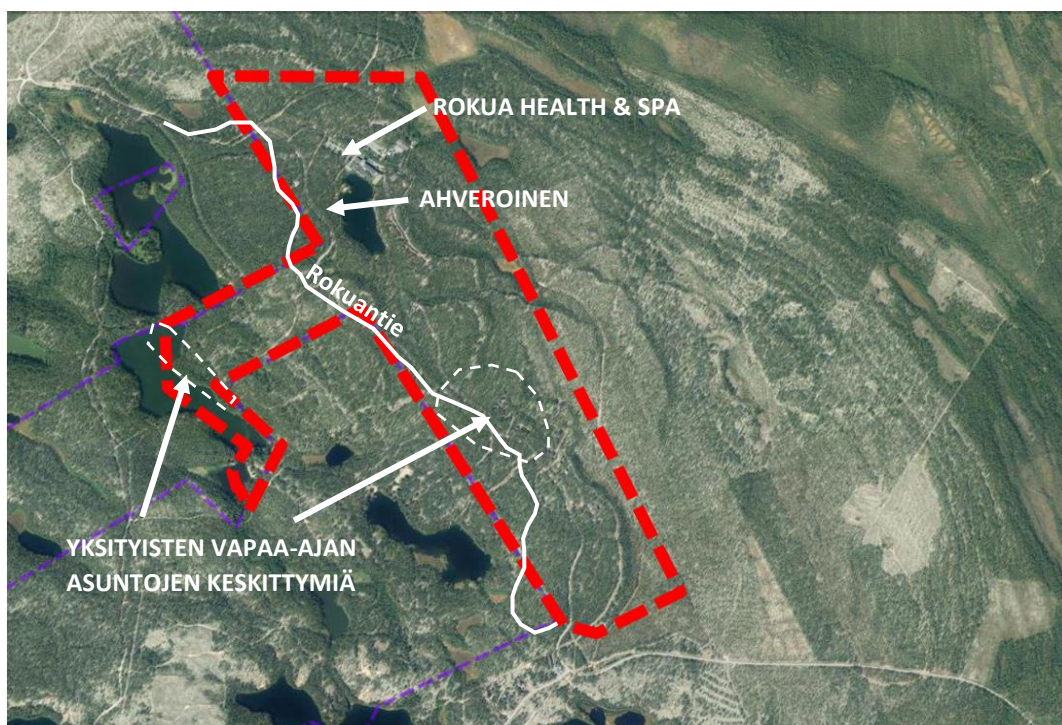


Kuva 4. Rokuan alueen harjumuodostelmat näkyvät vinovalovarjosteessa. (Maanmittauslaitoksen paikkatietoikkuna).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen suurin rakennus on Rokua Health and Spa -hotelli. Muutoin alueella on muutama rivitalokohde ja kymmeniä yksityisessä, tai vuokrakäytössä olevia vapaa-ajan rakennuksia. Rakennuskeskittymiä yhdistää erilaiset virkistysreitit.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä edustavia alueita tai kohteita.



Kuva 5. Suunnittelualueen keskeiset rakennetun ympäristön elementit



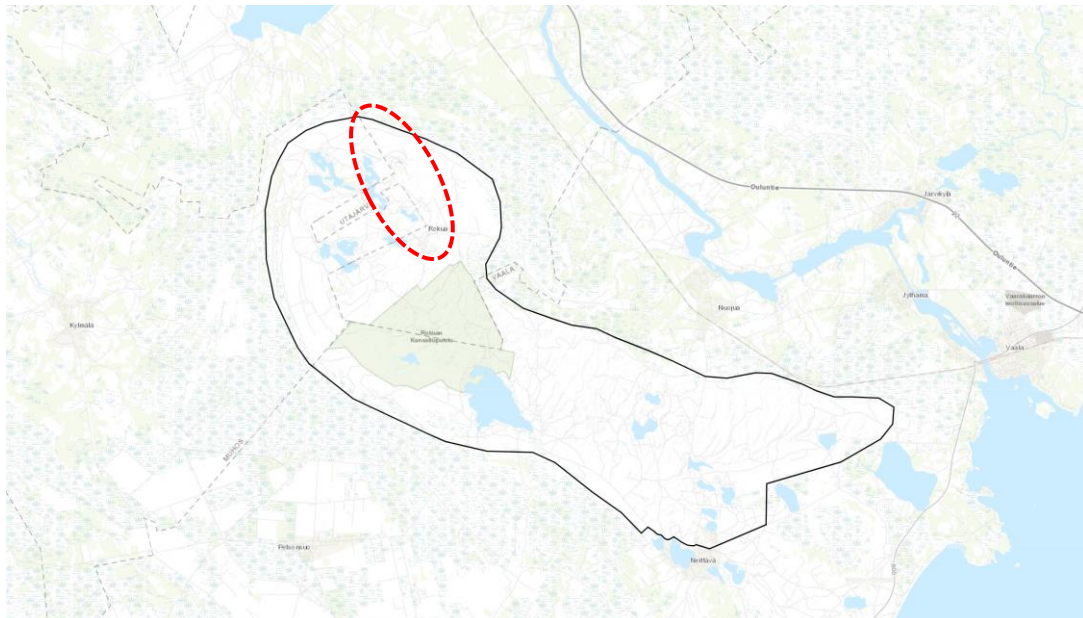
Kuva 6. Rokua Healt & Spa (Kuva: Wikimedia commons)

3.1.4 Kulttuuriympäristö ja maisema

Rokuan alueella on kulttuurihistoriallista merkitystä; sen läpi kulkee ns. Keisarintie, joka oli 1600-luvulta 1800-luvun lopulle tärkeä postitie Tukholman ja Viron välillä ja ainoa maantie Oulusta Kajaaniin (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2015). Keisarintie on merkitty Kainuun maakuntakaavaan 2020 arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi väyläksi (Kainuun liitto). Keisarintie on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2015). Keisarintie kulkee Rokuan alueen eteläosissa suunnittelualueen ulkopuolella.

Rokuan harjumuodostuma on ympäristöstään selvästi erottuva alue. Maiseman muotoja määrittävät Rokuan harjualueen dyynit, rantavallit ja rantatasanteet, jotka erottuvat selkeästi maaston muodoissa. Tuuli on muovannut harjun hiekkaan laajoja kaaridyynejä. Myös supat eli syvät harjukuopat ovat luontainen osa Rokuan maisemaa. Ne syntyivät jääkauden aikana harjuhiekkaan hautautuneiden jäälohkareiden sulaessa. Harjualueen pohjoisosassa on lukuisia järviä. Mäntykankaiden yhtenäinen poronjäkälämatto peittää maanpintaa antaen maisemalle ainutlaatuisen ilmeen. Kaava-alueen maisema on metsäinen, johon tuovat vaihtelua järvet ja suppien avosuot (Degerman 2021).

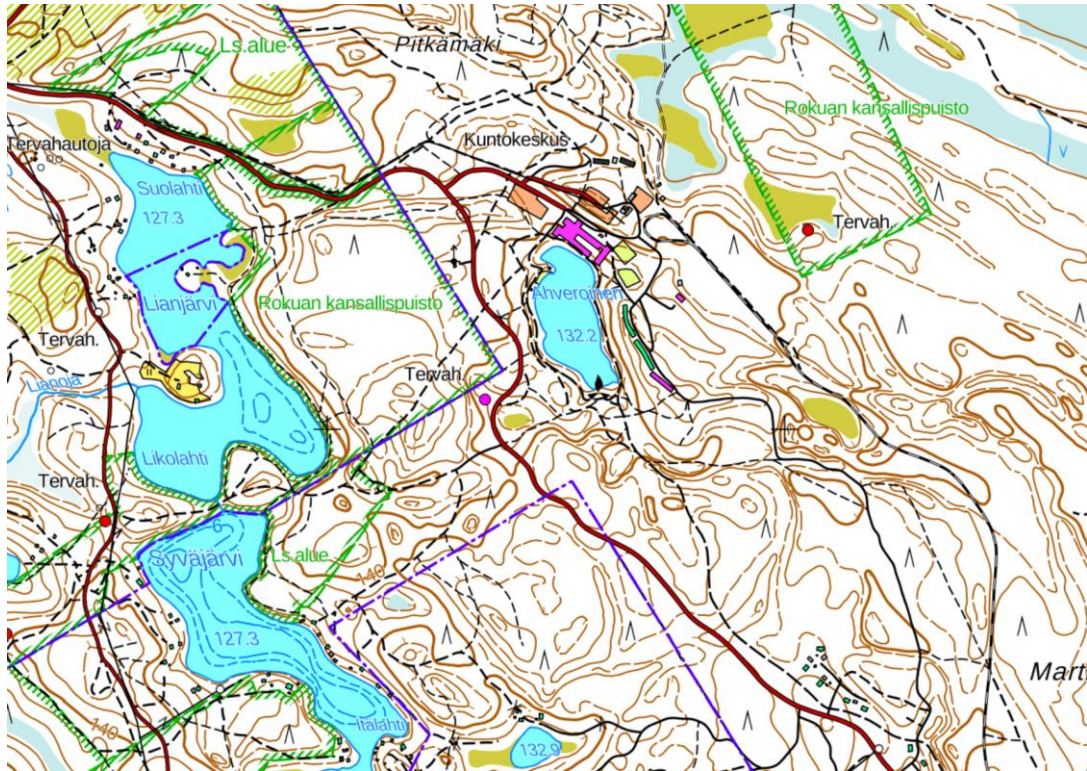
Rokuanvaaran maisemat on sisällytetty valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin vuonna 2021. Suomessa on 186 valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Ne ovat maaseutumme edustavimpia kulttuurimaisemia, joiden arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon, hoidettuun viljelymaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan (Ymparisto.fi). Rokuanvaara on monipuolinen harju- ja dyynimuodostuma, joka on osa koko Kainuun läpi kulkevaa harju- ja reunamuodostumajaksoa. Geomorfologialtaan erittäin arvokkaalla Rokuanvaaralla kaikki harjuluonnon ominaispiirteet ovat kehittyneet poikkeuksellisen laajoiksi ja selkeiksi. Alueen karut jäkäläköt ovat Suomen mittakaavassa ainutlaatuiset, ja suppien ja dyynien rinteillä tavataan useita erityisiä kasvillisuustyppejä (VAMA 2021).



Kuva 7. Rokuanvaaran valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen aluerajaus. Suunnittelualueen sijainti ympyröity katkoviivalla. (Kartta: Suomen ympäristökeskuksen karttapalvelu)

3.1.4 Muinaisjäännökset

Kaava-alueella on yksi tervahauta Rokuantien länsipuolella. Muut tiedossa olevat muinaisjäännöskohteet sijaitsevat alueen ulkopuolella. Lähimmät niistä ovat tervahautoja (Museo-
virasto, kyppi.fi). Rokualla on löydettävissä runsaasti vanhoja tervahautoja. Yksi syy tervan-
polton runsauteen Rokualla on ollut männyn runsaus. Hiekkamaa on ollut helposti kaivet-
tavaa tervahaudan pohjaksi (Degerman 2021).



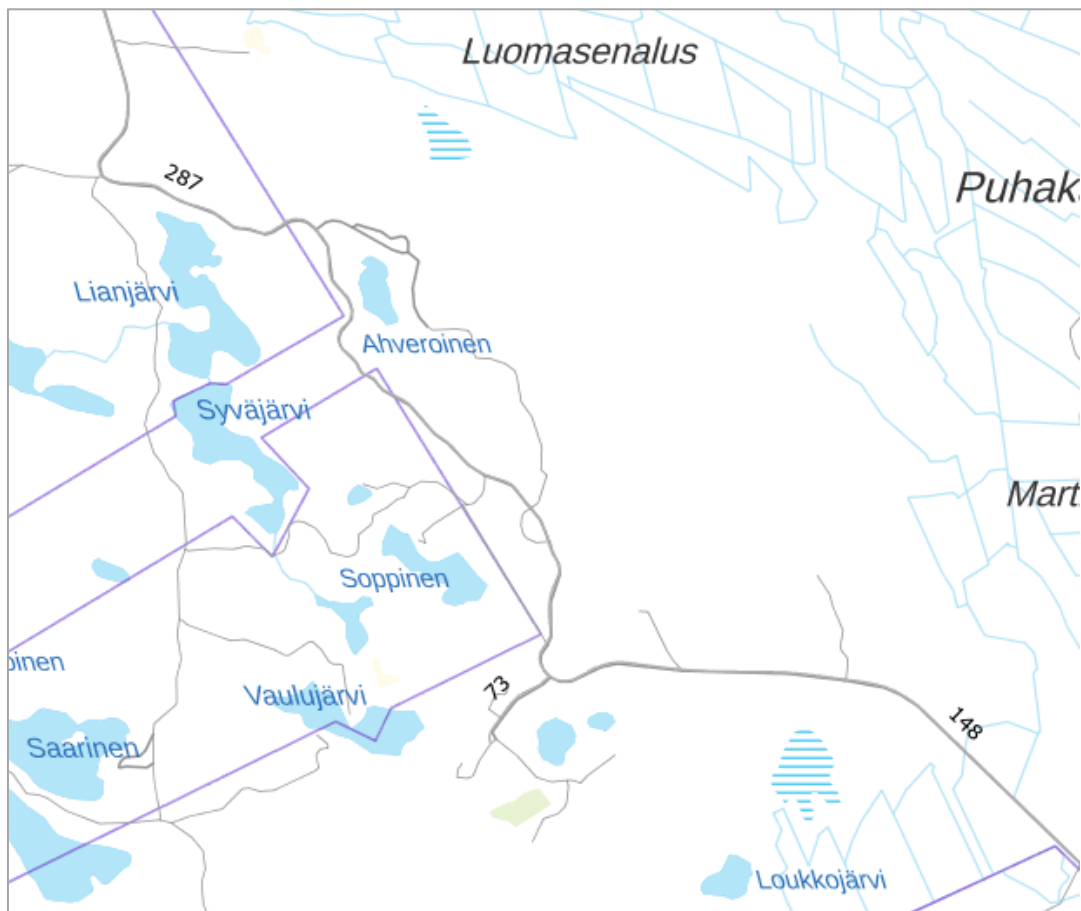
Kuva 8. Suunnittelualueella sijaitsee yksi tervahauta Rokuantien itäpuolella.

3.1.5 Liikenne

Suunnittelualueen läpi kulkee Rokuantie. Suunnittelussa on pidetty lähtökohtana, että uusille korttelialueille kulku tapahtuisi olemassa olevien liittymien kautta. Rokuantie mutkittelee harjuisessa maastossa, minkä vuoksi siltä on haastavaa muodostaa uusia, turvallisia liittymiä.

Liikennemäärät tulevat alueella mahdollisesti kasvamaan, jos tavoite uusista rakennuspai-koista ja matkailun kehittämisestä toteutuu.

Kuvassa 8 on esitetty vuosien 2012–2020 tilasto alueen liikennemääristä. Liikennemäärää kuvataan vuoden keskimääräisellä vuorokausiliikenteellä (KVL) ja sen yksikkö on ajoneuvoa/vuorokausi.

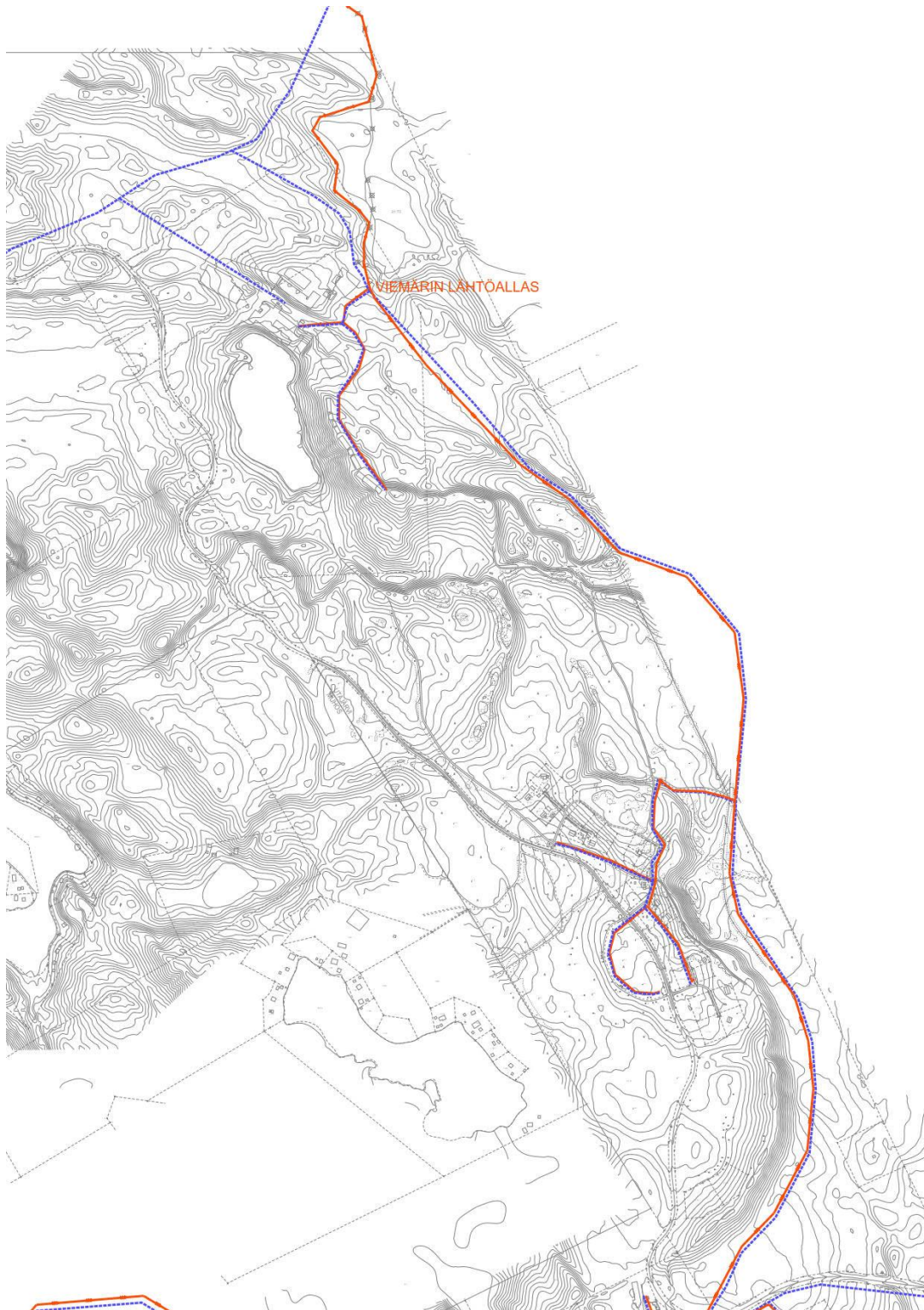


Kuva 9. Ote Väyläviraston liikennemääräkartasta. Rokuantiellä on tilastoitu keskimäärin 287 ajoneuvoa vuorokaudessa vuosina 2012–2020.

Rokuantien pohjoisella osuudella ennen Ahveroista on tilastoitu 287 ajoneuvoa vuorokaudessa, Rokuanhovintiellä 73 ajoneuvoa ja Rokuantiellä Vaalan päässä 148 ajoneuvoa vuorokaudessa.

3.1.6 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on sekä vesi- että viemäriverkosto. Alueella on myös valokuituyhteydet.



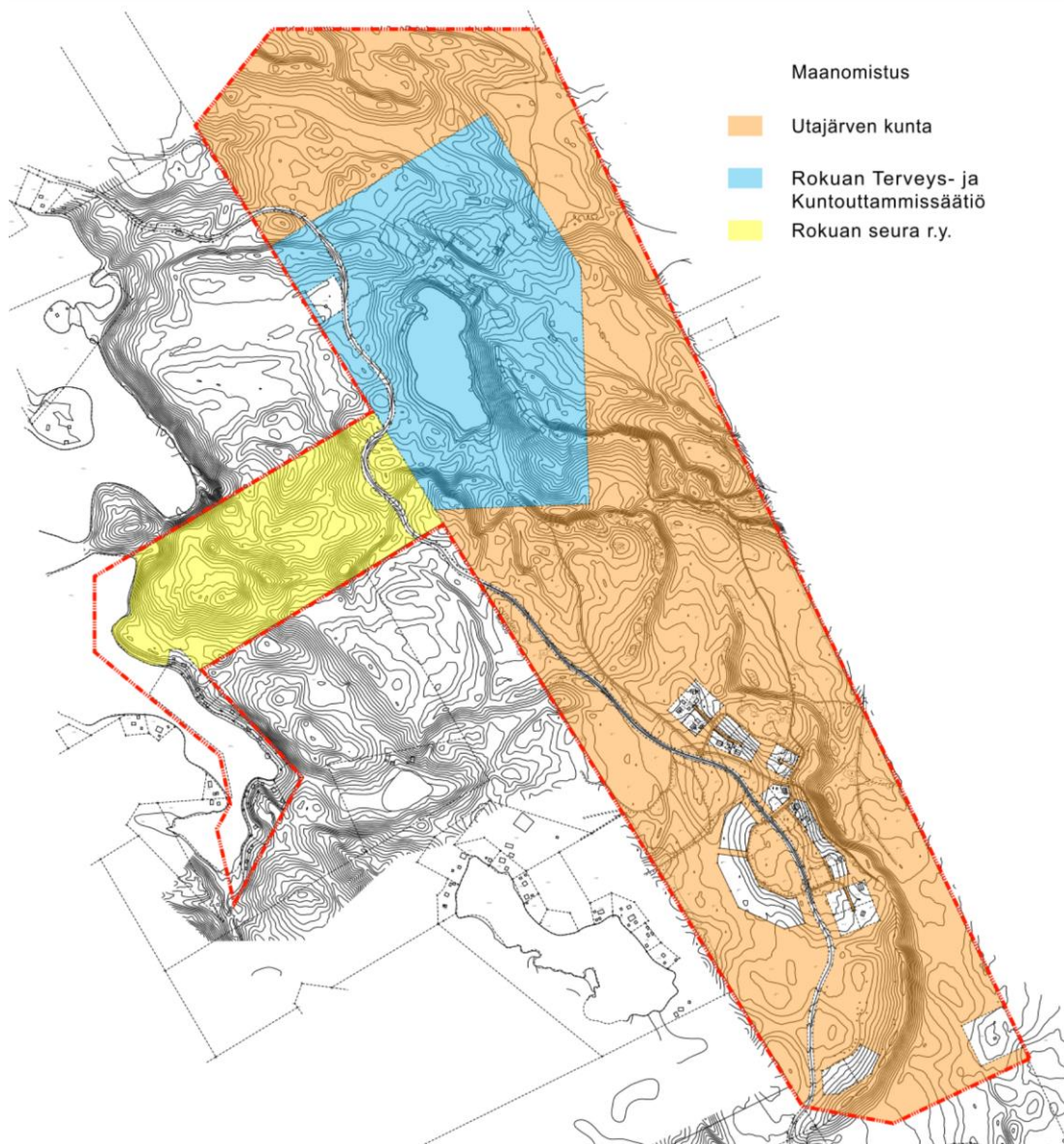
Kuva 10. Ote vesihuollon kartasta. Vesijohdot sinisellä ja viemäriverkosto punaisella.

3.1.7 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualueen suurimmat maanomistajat ovat Utajärven kunta, Rokuan Terveys- ja Kuntouttamissäätiö, sekä Rokuan Seura r.y. Rokuantien alue on valtion omistuksessa. Muut alueet ovat yksityisten maanomistajien tai yritysten omistuksessa. Uudet suunniteltavat rakennuspaikat ovat Utajärven kunnan ja Rokuan terveys- ja kuntouttamissäätiön omistuksessa.



Kuva 11. Alueen kolmen suurimman maanomistajan omistamat alueet.

3.1.9 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Suunnittelualueen pohjakartta on tuore ja ollut laadinnassa 2021 alkaen. Utajärven rakennusjärjestys on hyväksytty vuonna 2005.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kuntatason kaavoituksessa on otettava huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maakuntakaavan ohjaama maankäyttö.

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden sisältöjä on tarkistettu ja yksinkertaistettu, ne ovat tulleet voimaan keväällä 2018. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita on nyt 17 kappaletta. Aikaisemmat, vuonna 2008 tarkistettavatavoitteet sisälsivät 70 kohtaa. Nyt päällekkäisyydet erityislainsäädännön kanssa on purettu, eikä alueellisia erityistavoitteita enää ole, vaan tavoitteet koskevat koko maata.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on uudistettu teemoittain kolmessa vaiheessa. Vaihe-
maakuntakaavat korvaavat vuonna 2005 vahvistuneen kokonaismaakuntakaavan:

1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015 (lainvoimainen 3.3.2017). Kaavan teemoja ovat energiatuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö ja liikennejärjestelmät.

2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 7.12.2016 (lainvoimainen 2.2.2017). Kaavan teemoja ovat kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys ja matkailu ja jätteen käsittely.

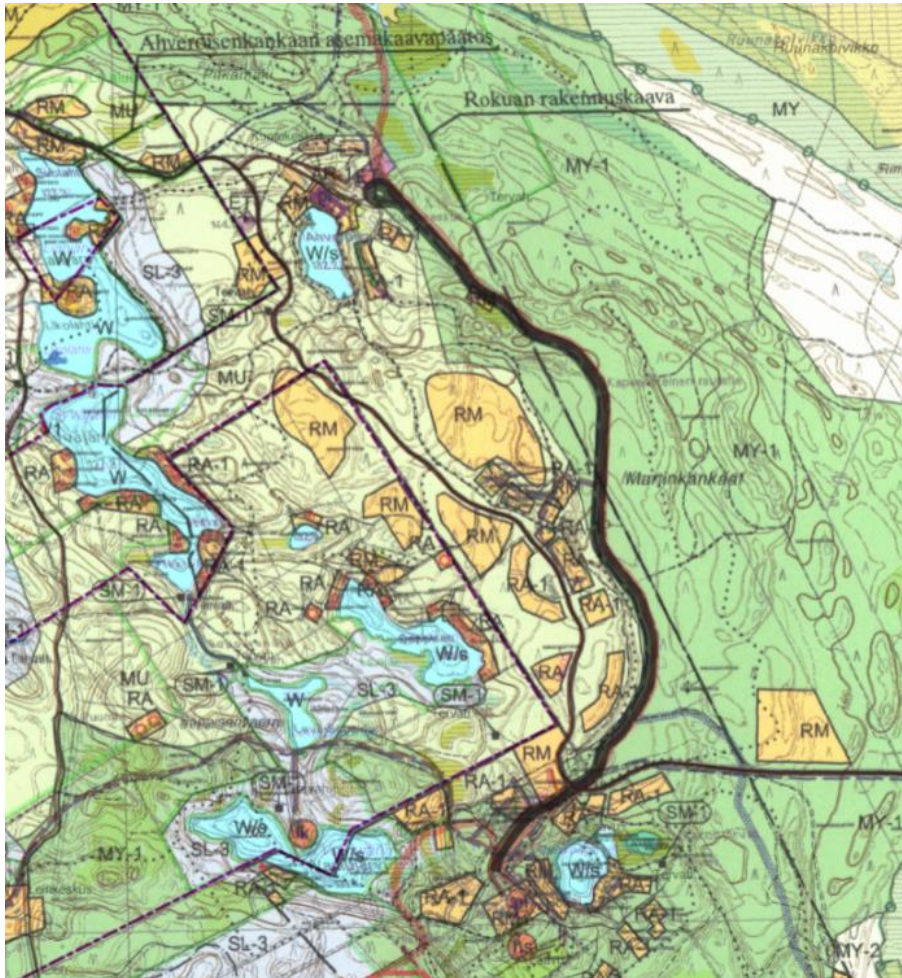
3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 (lainvoimainen 17.1.2022). Kaavan teemoja ovat kiviaines- ja pohjavesialueet, uudet kaivokset sekä muut tarvittavat päivitykset.

Lisäksi 11.10.2021 on tullut vireille Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen, ja sitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville. Kaavan laatiminen on ohjelmoitu toteutettavaksi vuosina 2021–2023.

	Ensimmäisessä vaihemaakuntakaavassa on Rokuan alueelle merkitty sinisellä SL-merkinnällä luonnonsuojelualueita. Ge-3 viivarasteri merkitsee tuuli- ja rantakerrostumia. Harmaa pisterasteri rajaa NATURA 2000-verkostoon kuuluvaa aluetta.
	Toisessa vaihemaakuntakaavassa on vihreällä V-merkinnällä osoitettu seudullisesti merkittäviä, viheralueverkoston kannalta tärkeitä retkeily-, ulkoilu-, urheilu- ja virkistysalueita. Keltainen RM merkitsee valtakunnallisesti merkittävää matkailukeskuksen ydin-alueita. Vaaleansininen vaakaviivoitus kertoo maakunnallisesti arvokkaasta maisema-alueesta, jota on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi. Yhtenäinen vihreä viiva on puolestaan Rokua-Oulujärvi matkailun vetovoima-alue ja matkailun sekä virkistysten kehittämisen kohdealue. Valtakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde Keisarintie on osoitettu violetilla palloviivalla. Mustat pienet neliöt merkitsevät kiinteitä muinaismuistokohteita.
	Kolmannessa vaihemaakuntakaavassa Vaalan kunnan alueet on otettu mukaan Pohjois-Pohjanmaan maakunnan alueeseen. MY-hs merkinnällä osoitetaan arvokkaat harjualueet, jotka ovat mukana harjunsuojeluohjelmassa. ge-3 mustalla vinoviivoitus merkitsee tuuli- ja rantakerrostumia, sininen pistekatkoviiva alueen ympärillä osoittaa pohjavesialuetta. Pystyviivoitus on laaja, tärkeä pohjavesivyöhyke, joka soveltuu pohjaveden ottamiseen maakunnallisia tai seudullista tarvetta varten. Rokua Oulujärvi on matkailu- ja virkistysaluekonaisuuden nimi.

Kuva 12. Otteet maakuntakaavakartoista.

Yleiskaava



Kuva 13. Ote Rokuan alueella voimassa olevasta, Muhoksen, Utajärven ja Vaalan kuntien yhteisestä Rokuan osayleiskaavasta.

Asemakaavan muutos ja laajennusalue on yleiskaavassa merkitty Rokuan rakennuskaavajauksella. Uutta rakentamista tavoitellaan asemakaavoituksen muutoksessa sijoitettavan yleiskaavan keltaisille RM alueille.

Osayleiskaavamääräykset:

RM

MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

Alue varataan matkailu- ja lomakeskuksille, matkailua palveleville majoitusrakennuksille sekä niihin liittyville palveluille. Aluetehtävuusluku saa olla korkeintaan $e=0,080$. Uusille vähintään 10 rakennuspaikkaa tai vähintään 800 k-m² kerrosalaa käsittävälle matkailupalvelujen alueille tulee laatia asemakaava. Rakennusten ja rannan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

RA

LOMA-ASUNTOALUE

Erillinen loma-asunto saa kerrosalaltaan olla enintään 120 m². Tontin rakennettava kerrosala saa olla enintään 140 m². Tontin vähimmäiskoko on 2000 m². Rakennusten ja rannan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

RA-1

LOMA-ASUNTOALUE OLEMASSA OLEVAN ASEMAKAAVAN ALUEELLA.

Olemassa olevan asemakaavan mukainen loma-asuntoalue. Alueella noudatetaan voimassa olevan asemakaavan määräyksiä.

W/s

SUOJELTAVA VESIALUE

MU

METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖ- JA MAISEMA-ARVOJA SEKÄ ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAUSTARVETTA.

Alueen metsänkäytössä sovelletaan Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun ja Lapin metsäkeskusten voimassaolevia metsänhoitosuosituksia. Alueille, joille laaditaan asemakaava, virkistysarpeiden sijoittaminen ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Ennen Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen maanmuokkaus- tai metsätaloustoimia on niistä tehtävä ilmoitus alueelliselle ympäristökeskukselle. Ilmoitusta ei kuitenkaan edellytetä harjumetsiin lumipeitteisenä aikana tehtävistä harvennushakkuista eikä ojitetuille soille tehtävistä hakkuista.

MY-1

METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖ- JA MAISEMA-ARVOJA SEKÄ ERITYISTÄ URHEILU-, ULKOILU- JA VIRKISTYSKÄYTÖN OHJAUSTARVETTA.

Alue varataan metsätalouden harjoittamiseen sekä ulkoiluun ja virkistykseen. Alueelle kohdennetaan pääosa Rokuan urheilu- ja lähivirkistysreiteistä. Osan reiteistä tulee olla liikuntaesteisten käyttöön soveltuvia.

Alueen metsänkäytössä sovelletaan Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun ja Lapin metsäkeskusten voimassaolevia metsänhoitosuosituksia. Ennen Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen maanmuokkaus- tai metsätaloustoimia on niistä tehtävä ilmoitus alueelliselle ympäristökeskukselle. Ilmoitusta ei kuitenkaan edellytetä harjumetsiin lumipeitteisenä aikana tehtävistä harvennushakkuista eikä ojitetuille soille tehtävistä hakkuista.

ET

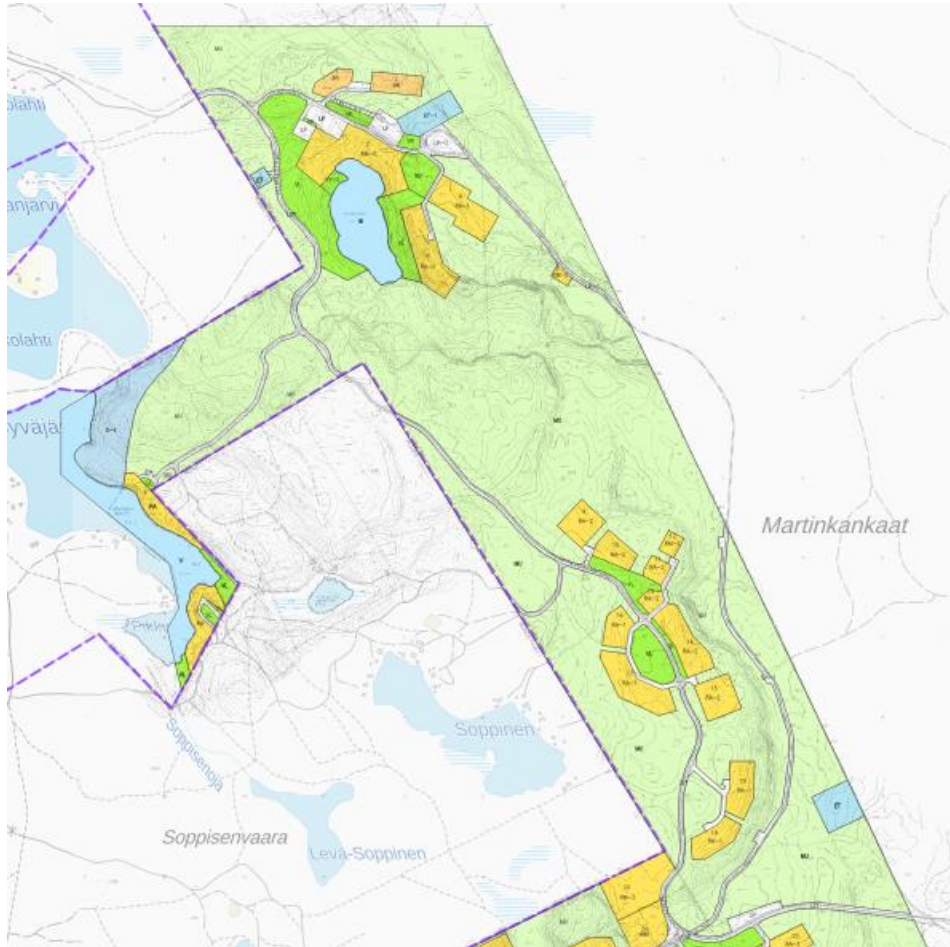
YHDYKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.

— TIE.

..... ULKOILUREITTI.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa oleva asemakaava on tehty rakennuskaavana vuonna 1994



Kuva 14. Ote voimassa olevasta Rokuan asemakaavan pohjoisosasta, jolle suunnittelu kohdistuu.

Suunnittelualueetta koskevat seuraavat asemakaavamääräykset:

- AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
- RM-2 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu matkailua palvelevaa pienimuotoista ympäristöhäiriötöntä tuotantotoimintaa varten.
- RM-5 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu hotellirakennusten ja kuntoutusta palvelevien rakennusten alueeksi.
- RA Loma-asuntojen korttelialue.
- RA-1 Kytkettyjen loma-asuntojen korttelialue.
- RA-2 Loma-asuntoryhmien korttelialue.
- LP Yleinen pysäköintialue.

- LR-1 Rautatiealue, jolla on pienoisrautatie sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie.
- LR-2 Rautatiealue, jolla on pienoisrautatie sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu tie, jolla huoltoajo on sallittu.
- ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- ET-1 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Joka on varattu lämpökeskusta ja jätevedenpuhdistamoa varten.
- VU Urheilu- ja virkistyspalvelualue.
- VP Puisto.
- VL Lähivirkistysalue
- SL-1 Suojelualue. Rantojensuojeluohjelman mukainen suojelualue.
- MU Maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja ja ulkoilunohjaamistarvetta.
- W Vesialue.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve liittyy Rokuan matkailun ydinalueen toimintojen kehittymisen mahdollistamiseen. Taustalla on Rokua Geopark-alueen matkailun kehittämissuunnitelma ja Rokuan matkailun ydinalueen kehittämissuunnitelma. Rokuan alueen houkuttelevuus on lisääntynyt, josta merkinä on kiihtynyt yksityisten loma-asuntotonttien myynti ja uusien yritysaihioiden kehittyminen. Tarve on uusille rakennuspaikoille ja kaavan päivittäminen olemassa olevan maankäytön mukaiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Utajärven kunnanhallitus on tehnyt päätöksen alueen suunnittelun käynnistämisestä 22.6.2021 §160

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vai-

kuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua, kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat mm.

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistajat ja toimijat
- Rokuan terveys- ja kuntouttamissäätiö
- Metsähallitus
- Kunnan asukkaat ja loma-asukkaat, joita suunnittelu koskee
- Kunnan yritykset, yhdistykset ja järjestöt, joita suunnittelu koskee
- Kunnan hallintokunnat
- Muhoksen ja Vaalan kunnat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Alueelliset rekisteröidyt yhdistykset
- Alueen sähkö-, vesi- ja jätevesiyhtiöt, sekä teleoperaattorit

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoshanke on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 22.6.2021 §160 ja vireilletulokuulutus on annettu 24.2.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 24.2.2022 koko kaavahankkeen vireillä olon ajaksi.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa on pidetty ensimmäinen työpalaveri syksyllä 2021, jossa on ohjattu Natura-arvioinnin teon ja kaavoituksen yhteensovittamista. Viranomaisilta on pyydetty lausuntoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet liittyvät uusien vapaa-ajanasuntojen ja matkailupalveluiden kehittämiseen Rokuan ydinalueella. Voimassa oleva asemakaava on suurilta osin toteutunut ja se on palvellut tarkoitustaan hyvin. Rakennusoikeuksien osalta voimassa olevasta kaavasta on poikettu usean vapaa-ajan tontin kohdalla. Rakennusoikeuksien määrä tarkistetaan olemassa olevilla tonteilla ja suhteutetaan sama rakennusoikeus uusille, asemakaavan muutoksessa muodostuville tonteille maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi.



Kuva 15. Ote Rokuan ydinalueen matkailun kehittämissuunnitelman maankäyttöideoinnin ja asemakaavarungon yhdistelmästä. Kuva on toiminut pohjana pohdittaessa erilaisia versioita kaavaluonnoksista.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa kaava-alue on valtakunnallisesti merkittävää matkailukeskuksen ydin- aluetta ja Rokuan yleiskaavassa suunnittelualue on rajattu asemakaava-alueeksi. Uutta ase- makaavaa kehitetään pääasiassa yleiskaavassa merkityille RM-aluevarauksille.

Rokuan ydinalueen matkailun kehittämissuunnitelmassa esitetyt tavoitteet viipymän piden- tämisestä ja majoituksen monipuolistamisesta ovat uusien korttelialueiden kaavoituksen taustalla.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen virkistysreitistö ja Natura-arvot ovat erityisiä, suunnittelussa huomioitavia ominai- suuksia. Tavoite on suunnitella uusia rakennuspaikkoja kokonaisuutta eheyttäen ja arvok- kaita luontotyyppejä säästäen. Alueelle laaditaan Natura-arviointi.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Uusien yritysaihioiden kehittyminen ja ideat ovat antaneet sisältöä laadittuihin kaavaluon- noksiin. Erityisesti erityyppisten vapaa-ajanviettoon ja etätyöhön soveltuvien majoitusrat- kaisujen kehittäminen Ahveraisen ympäristössä on ollut maanomistajan tavoitteena. Osal- listen tavoitteita selvitetään edelleen kaavoitusprosessin edetessä.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavassa uusi rakentaminen on pyritty keskittämään jo olevan rakentamisen yhtey- teen, jolloin laajempia yhtenäisiä alueita jää myös rakentamatta. Uusi rakentaminen on py- ritty sovittamaan maastoon niin, ettei tarvetta tonttien tai kulkuyhteyksien pengertämiselle tai maastoleikkauksille olisi tarvetta.

Muut tavoitteet

Kunnalla on tavoitteena sallia alueella vapaa-ajan asumisen lisäksi myös vakituinen asumi- nen, vaikka alueen pääasiallisena toimintona säilyykin vapaa-aikaan painottuva asuminen.

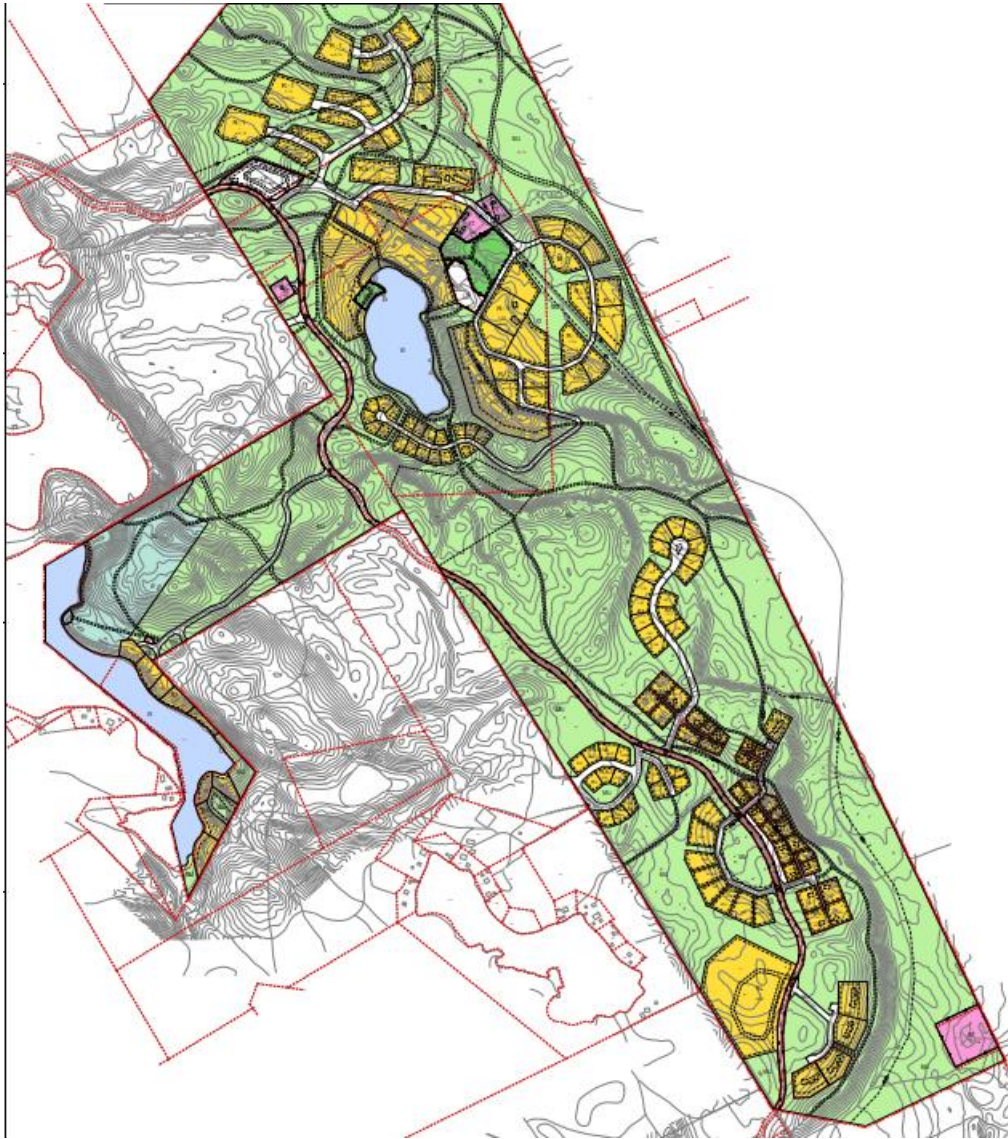
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Rokuan asemakaavoituksen muutoksessa on valmisteltu kahta erilaista kaavaluonnosta, joi- den kautta edetään Natura-arviointiin. Molemmissa ratkaisuissa uusi rakentaminen on osoi- tettu samoille alueille Rokuan Health & Span pohjois- ja itäpuolelle, Ahveraisen eteläpuo- lelle, sekä Rokuantien molemmiin puolin Kallenpolun korkeudella. Suunnittelualueen etelä- osaan on osoitettu uusi leirintäalueen korttelialue, jolle on uusi suora liittymä Rokuantieltä.

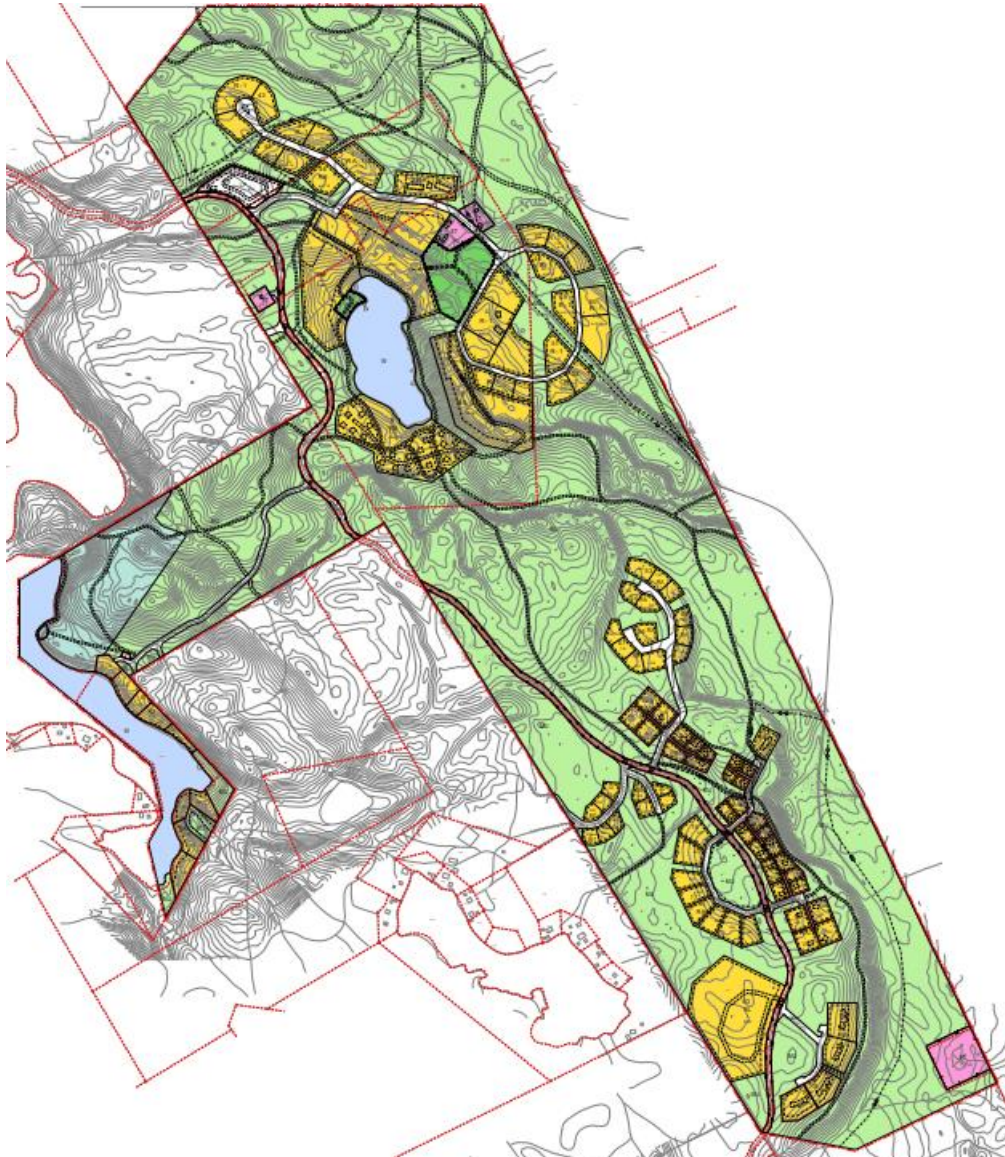
Vaihtoehdot eivät merkittävästi poikkea rakennusoikeuksiltaan eikä toiminnoiltaan. Vaihtoehdo 1:ssä rakentaminen laajenee suunnittelualueen pohjoisosassa hieman laajemmalle pohjoiseen kuin vaihtoehdossa kaksi.

VE1



Kuva 16. Asemakaavavaluonnosvaihtoehto 1.

VE2



Kuva 17. Asemakaavaluonnosvaihtoehto 2.

4.5.2 Valitun vaihtoehdon kehittäminen ja vaikutusten selvittäminen
Täydennetään ehdotusvaiheessa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.1.1 Mitoitus

Vaihtoehto 1

	rak.oik. k-m2	k-m2/huoneisto	huoneistoja	vuodetta/huoneisto	vuodepaikat
RM	27205	60	453	2	906
R-1	14867	60	248	2	496
RA	5980		44	3	132
RA/a	8940		51	4	204
RA-1/a	1400	75	19	2	38
RA-1	2500	50	50	2	100
RL	100				
vu					
ET	500				
LP	50				
yht.	61542		815		1876

Vaihtoehto 2

	rak.oik. k-m2	k-m2/huoneisto	huoneistoja	vuodetta/huoneisto	vuodepaikat
RM	28747	60	479	2	958
R-1	12263	60	204	2	408
RA	3280		22	3	66
RA/a	8140		47	4	188
RA-1/a	1400	75	19	2	38
RA-1	3200	50	64	2	128
RL	100				
vu	100				
ET	500				
LP	50				
yht.	57780		771		1786

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 28640 k-m2 ja laskennallisesti majoitusyksiköitä on 430 ja vuodepaikkoja 929. Näin ollen kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 rakennusoikeus kasvaa 32 902 k-m2 ja vaihtoehdossa 2 kasvua on 29 140

k-m2 nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Myös majoituskapasiteetti tuplaantuu nykyiseen majoituskapasiteettiin verrattuna.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentuvan matkailu- ja loma-asuntoalueen rakennusten tulisi muodostaa yhtenäinen kokonaisuus, vastuu tästä jää kunnan rakennusvalvonnalle. Merkittävä tavoite on, että uusi rakentaminen ei aiheuta rakennusalueiden ulkopuolelle eroosiota, vaan liikkuminen ohjataan tarkoituksenmukaisille väylille.

Rakennukset, pihatiet, autopaikat, tiet ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puus-toa. Rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilaisina.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

- RA Loma-asuntojen korttelialue
- RA-1 Kytkettyjen loma-asuntojen korttelialue
- R-1 Loma-alue, jolle saa rakentaa loman- tai vapaa-ajanviettoa palvelevia rakennuksia yksityiseen, yleisiin tai yhteisöjen käyttöön.
- RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
- RL Leirintäalue
- /a Rakennuspaikalle sallitaan asuinrakennuksen rakentaminen pysyvään asumiseen. Myös lomarakennuksia rakennettaessa on noudatettava rakennusmääräyskokoelman asuinrakentamista koskevia määräyksiä.

5.3.2 Muut alueet

- LT Yleisen tien alue
- LP Yleinen pysäköintialue
- ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue
- SL Luonnonsuojelualue
- MU Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta
- W Vesialue

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella muodostettavat uudet korttelialueet kohdistetaan olemassa olevien rakennuskeskittymien läheisyyteen ja uusien rakennuksien istumista olemassa olevaan rakennuskantaan ohjataan rakennuslupavaiheessa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Molemmissa vaihtoehdoissa alueen majoituskapasiteetti kasvaa kaksinkertaiseksi nykyiseen verrattuna, ja tästä aiheutuu kävijämäärien kasvua. Jotta kävijämäärien kasvusta ei aiheutuisi luonnolle negatiivisia vaikutuksia, on kävijöiden ohjaamiseen ja kulkuväylien rakenteisiin panostettava.

Vaihtoehdon 1 pohjoisosassa rakentaminen levittäytyy laajemmalle alueelle kuin vaihtoehdossa 2 ja sijoittuu osittain dyyniharjun rinteille. Näiltä osin vaihtoehdon 2 ratkaisu on vähemmän alueen erityispiirteitä rikkova ja luontoa kuormittava.

Molemmissa vaihtoehdoissa Ahveroisen eteläpuolelle on osoitettu rakentamista. Koska uuden liittymän ottamista Rokuantieltä on haluttu välttää, on ajoyhteys Ahveroisen eteläpuolelle osoitettu nykyiseltä Rokuanrivintieltä rinnemaaston kautta. Ajoyhteyden tai kadun rakentaminen vaatii pengertämistä ja maastoleikkauksia, millä on negatiiviset vaikutukset alueen maisemaan ja luontoon.

5.4.3 Vaikutukset pohjaveteen

Asemakaavan muutoksen myötä pinnoitetut alueet kasvavat Rokuan alueella katujen ja pysäköintialueiden sekä rakennusten rakentamisen myötä noin 3-4 hehtaaria, mikä on n. 2 % suunnittelualueen kokonaispinta-alasta. Pinnoitetun pinta-alan lisäys ei merkittävästi heikennä pohjaveden muodostumista.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Rokuan kaava-alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset ovat merkintäoppaan mukaisia, yleisiä asemakaavamerkinnot.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen nimistö tarkistetaan olemassa olevan, virallisen nimistön mukaiseksi. Asemakaava-alueelle tulevaa uutta katunimistöä täydennetään ehdotusvaiheessa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle ei ole toistaiseksi vireillä olevia hankkeita.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan harkittu toteuttaminen voi alkaa heti kun kaava saa lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista seurataan rakennuslupavaiheissa.

7. LÄHTEET

Degerman. A (2021) *Rokuan luonto- ja maisemaselvitys*.

Pohjois-Pohjanmaan liitto (2015). *Arvokkaat maisema-alueen Pohjois-Pohjanmaalla*. Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013–2015.

VAMA (2021) *Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet*. Suomen ympäristökeskus:
https://www.ymparisto.fi/fi-fi/luonto/maisemat/arvokkaat_maisemaalueet viitattu
19.1.2022

8. LIITTEET

7.1 Asemakaavan seurantalomake

7.2 Luonnosvaiheen palautekooste

7.3 Ehdotusvaiheen palautekooste