

A scenic view of a lake framed by tall pine trees. The water is a deep blue, and the sky is a pale blue with some light clouds. The foreground shows the dark trunks and branches of the trees, with some green foliage at the bottom.

VAALAN KUNTA

TEERINIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaselostus

20.10.2025

PlanDisain

#1056

SISÄLLYSLUETTELO

1	SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS	2
2	TAVOITTEET JA TARKOITUS	3
3	KAAVAPROSESSI	4
3.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	4
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	4
4	LÄHTÖKOHDAT.....	5
4.1	SUUNNITTELUTILANNE.....	5
4.2	LUONTO	12
4.3	MAISEMA.....	14
4.4	KULTTUURIYMPÄRISTÖ	15
4.5	YHDYSKUNTARAKENNE	16
4.6	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ.....	16
4.7	KUNNALLISTEKNIikka JA VESIHUOLTO	17
4.8	POHJAKARTTA.....	17
5	KAAVAMUUTOKSEN KUVAUS JA PERUSTELUT	18
5.1	MATKAILUPALVELUJEN ALUEET	19
5.2	KULKUYHTEYDET	22
5.3	VIRKISTYS	23
5.4	MAISEMA.....	24
5.5	LUONTO	24
5.6	KULTTUURIYMPÄRISTÖ	24
5.7	VAKITUINEN ASUTUS.....	24
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	25
6.1	VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN.....	26
6.2	VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN, ELINYMPÄRISTÖÖN JA VIRKISTYKSEEN	30
6.3	VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON.....	30
6.4	VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN	31
6.5	VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEESEEN, YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN	31
6.6	VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN.....	31
6.7	VAIKUTUKSET ELINKEINOELÄMÄN TOIMIVAN KILPAILUN KEHITTÄMISEEN.....	32
7	KAAVAN TOTEUTUS.....	32
8	LÄHTEET	33
9	YHTEYSTIEDOT	34

Kaavaselostukseen liittyy 20.10.2025 päivätty kaavakartta ja kaavamerkinnät

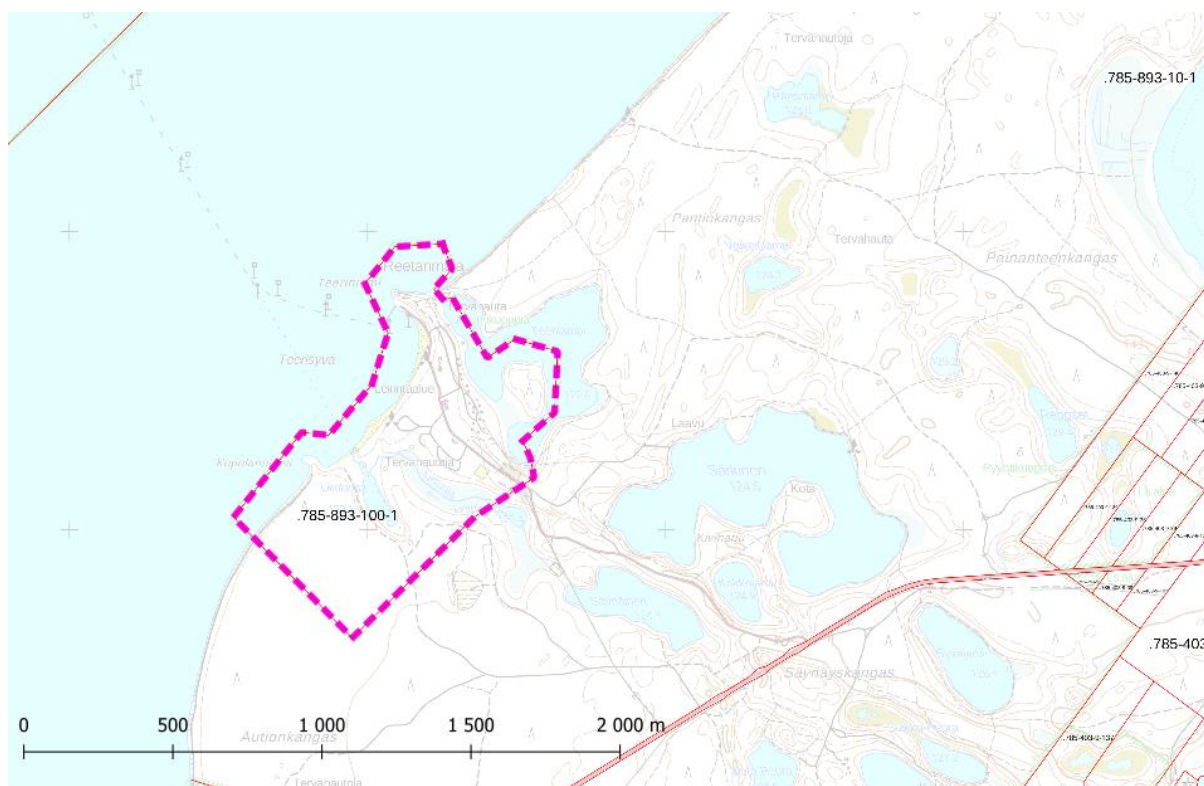
LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luonto- ja maisemaselvitys
3. Muinaisjäännösinventointi
4. Vastineet kaavaluonnoksen palautteeseen
5. Vastineet kaavaehdotuksen palautteeseen
6. Havainnekuva
7. Vastineet kaavaehdotuksen II palautteeseen

1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS

Kaava-alue sijoittuu Oulujärvellä sijaitsevan Manamansalon saaren Luoteisrannalle tilalle 785-893-100-1. Kaavoitettavan alueen laajuus on noin 67 ha.

Kaavamuutosalueella on leirintäalue ja se rajoittuu Oulujärven retkeilyalueeseen. Ranta-asemakaava-alueita harkittiin laajennettavaksi mm. Syväjärven alueelle kaavaprosessin yhteydessä, mutta laajennuksesta luovuttiin.



Kuva 1. Kaava-alueen rajaus on esitetty kartassa katkoviivalla. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen alue on kiinteistön 100:1 laajuinen.

2 TAVOITTEET JA TARKOITUS

Alueella on voimassa vuonna 1993 laadittu ranta-asemakaava, joka on vanhentunut. Tarkoituksena on uudistaa kaava. Samalla tarkasteltiin mahdollisuutta laajentaa kaava-aluetta Syväjärven alueelle, jonne harkittiin osoitettavaksi pienimuotoista matkailupalvelurakentamista virkistyskäytön kehittämiseksi. Laajennus jätettiin kuitenkin toteuttamatta.

Ranta-asemakaavalla on tarkoitus tarkastella aluetta kokonaisuutena ja mahdollistaa alueen kehittäminen loma- ja virkistysmatkailun kohteena nykyiselle ja uusille toimijoille.

Kaavamuutos on osa valtion retkeilyalueiden laajempaa kehittämistä. Metsähallitus panostaa retkeilyalueiden matkailupalvelujen kehittämiseen ja pyrkii kaavoittamalla siihen, että retkeilyalueille voivat investoida myös yksityiset yritykset. Tarkoituksena on etsiä keinoja, joilla retkeilyalueita voitaisiin kehittää niin, että niillä kävisi enemmän matkailijoita ja matkailijat viipyisivät alueilla pidempään. Tavoitteena on, että kestävä matkailu toisi lisää työpaikkoja ja tuloja aluetalouteen. Matkailijoiden viipymän pidentäminen on tunnistettu Metsähallituksen ilmasto-ohjelmassa yhdeksi tärkeäksi osatekijäksi ilmastoviisaan ja kestävä matkailun kehittämisessä.

3 KAAVAPROSESSI

3.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Tapahtuma	Ajankohta
Päätös kaavan laadinnasta	14.6.2022, kh § 153
Vireilletulo	23.6.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	23.6. – 31.8.2022
Kaavaluonnos nähtävillä. Valmisteluvaiheen kuuleminen	28.2. – 6.4.2023
Kaavaehdotus nähtävillä	13.11. - 20.12.2023
Viranomaisneuvottelu	7.11.2024
Kaavaehdotus II nähtävillä	19.6. – 5.9.2025
Hyväksyminen kunnanhallituksessa	
Hyväksyminen kunnanvaltuustossa	
Kaavan voimaantulo	

Kaavaluonnoksesta jätettiin 3 lausuntoja, joista on tiivistelmät ja kaavoittajan vastineet liitteenä 4. Mielenpitoja ei jätetty. Kaavaehdotuksesta jätettiin 4 lausuntoa ja 1 mielipide. Tiivistelmät ja kaavoittajan vastineet näistä ovat liitteenä 5.

Kaavaehdotuksen jälkeen kaavaan tehtiin muutoksia, joiden johdosta laadittiin kaavaehdotus II, joka asetettiin uudelleen nähtäville. Muutokset olivat:

1. rm-1 -alueet poistettiin eikä ranta-asemakaava-alueita näin ollen laajennettu alkuperäisen kaavan mukaisesta alueesta
2. Teerilammen niemessä olevan alueen rakentamisen määrää vähennettiin ja siirrettiin etäämmäs rannasta
3. Eteläisen korttelin rakentaminen rajattiin etäämmäs rannasta (70 – 90 m) kuten voimassa olevassa kaavassa
4. Kuvasovitteet / havainnekuvat 1 ja 2 kerroksisesta toteutuksesta ja tämän kautta vaikutukset maisemaan
5. Rakentamisen maisemaa peittävää vaikutusta vähennetään siten, että rakentaminen määrättiin toteutettavaksi osittain kaksikerroksisena. Tämä vähentää rakennusten peittävää vaikutusta silmien korkeudella kun rakennukset ovat korkeampi sen sijaan, että ne olisivat leveitä.

Kaavaehdotuksesta II tuli 3 lausuntoa, joista yhdessä oli huomautettavaa (LIITE 7). Tämän seurauksena luo-3 merkinnän lausuntopyyntövelvoite siirrettiin luo-1 alueelle. Tämä ei aiheuta lisäkuulemista.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallistuminen ja yhteistyö on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (LIITE 1).

4 LÄHTÖKOHDAT

Oulunjärven retkeilyalueen maankäytön ja matkailun yleissuunnitelma on valmistunut 2020 ja ranta-asemakaavoituksella jatketaan alueen kehittämisen suunnittelua ja luodaan uutta rakentamisen ja toiminnan mahdollisuutta alueelle. Alue on osa Unescon Rokua Geopark -aluetta, jota ranta-asemakaavamuutoksella osaltaan toteutetaan.

Laajennusalueen osalta kaava-alue sisältyy Oulunjärven retkeilyalueeseen (valtionneuvoston päätös 1556/1993). Oulunjärven retkeilyalueella voimassa oleva hoito- ja käyttösuunnitelma (2015-2030) on vahvistettu Metsähallituksessa 3.4.2017. Hoito- ja käyttösuunnitelman kautta toteutetaan harjujen- ja rantojensuojeluohjelmien tavoitteita.

Alue on Metsähallituksen omistuksessa ja aloite kaavaan on tullut maanomistajalta.

4.1 SUUNNITTELUTILANNE

4.1.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet ovat luonteeltaan yleisiä ja ne on ryhmitelty viiteen asiakokonaisuuteen (Valtioneuvosto 14.12.2017), joista neljä koskee tätä kaava-aluetta:

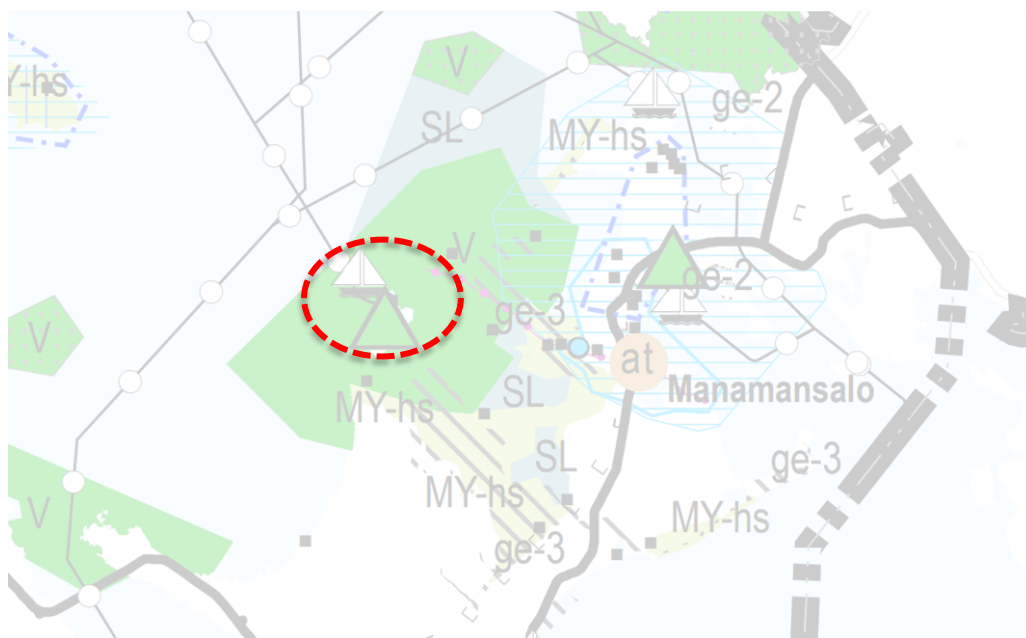
- 1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
 - 2) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 - 3) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
 - 4) Uusiutumiskykyinen energiahuolto
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
 - Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin
 - Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
 - Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä
 - Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta
 - Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä

4.1.2 Maakuntakaava

Vaalan kunta on siirtynyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntaan vuonna 2015 ja tämän myötä alueella on voimassa kolme erillistä vaihemaakuntakaavaa, jotka yhdessä muodostavat kokonaismaakuntakaavan.

- Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on tullut voimaan tammikuussa 2023.
- Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on vireillä
- Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava (lainvoima 2017)
- Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava (YM 2015, KHO 2017)

Alue on osoitettu maakuntakaavassa virkistyskäyttöön ja matkailukäyttöön. Lisäksi alueelle on osoitettu seudullisesti merkittävä venesatama. Kaavoista on koottu yhdistelmä kartta, josta ilmenee maakuntakaavojen suunnittelualueita koskevat merkinnät. Merkintöjen määräykset on esitetty alla.



Kuva 2. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on osoitettu kartalle punaisella katkoviivalla.

	VIRKISTYSALUE (2. ja 3.vmkk) Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä, viheralueverkoston kannalta tärkeitä retkeily-, ulkoilu-, urheilu- ja virkistysalueita. Alueita koskee MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus Suunnittelumääräykset: Alueen maankäyttöä suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen virkistyskäytön kehittämiseen ja ympäristöarvojen säilymiseen. Alueen maankäyttöä suunniteltaessa tulee kiinnittää huomiota alueen eri käyttömuotojen tarkoituksenmukaiseen yhteensovittamiseen. Oulun Virpiniemen ja Salonselän alueilla erityistä huomiota tulee kiinnittää maa-ainesten oton ja yleisen virkistyskäytön yhteensovittamiseen sekä maa-ainesten ottoalueiden maisemointiin.
	VIRKISTYS- JA MATKAILUKOHDE (2. ja 3.vmkk) Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisia virkistys- ja matkailukohteita sekä muita seudullisesti merkittäviä virkistys- ja matkailupalvelujen kehittämiskohteita.
	VENESATAMA (2. ja 3.vmkk) Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä venesatamia

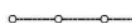
MY-hs

ARVOKAS HARJUALUE (3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston hyväksymän valtakunnallisen harjujensuojeluohjelman mukaiset harjualueet ja muut vähintään seudullisesti arvokkaat harjualueet.

Suunnittelumääräys:

Alueen maankäyttö tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei maisemakuvaa turmella, luonnon merkittäviä kauneusarvoja, erikoisia luonnonesiintymiä tai muinaisjäännöksiä tuhota eikä luonnonoloissa aiheuteta huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia.

**TUULI- JA RANTAKERROSTUMA (1. ja 3.vmkk)**

VENEVÄYLÄ (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan Perämeren rannikon ja Oulujärven ylikunnallisia veneilyväyliä.

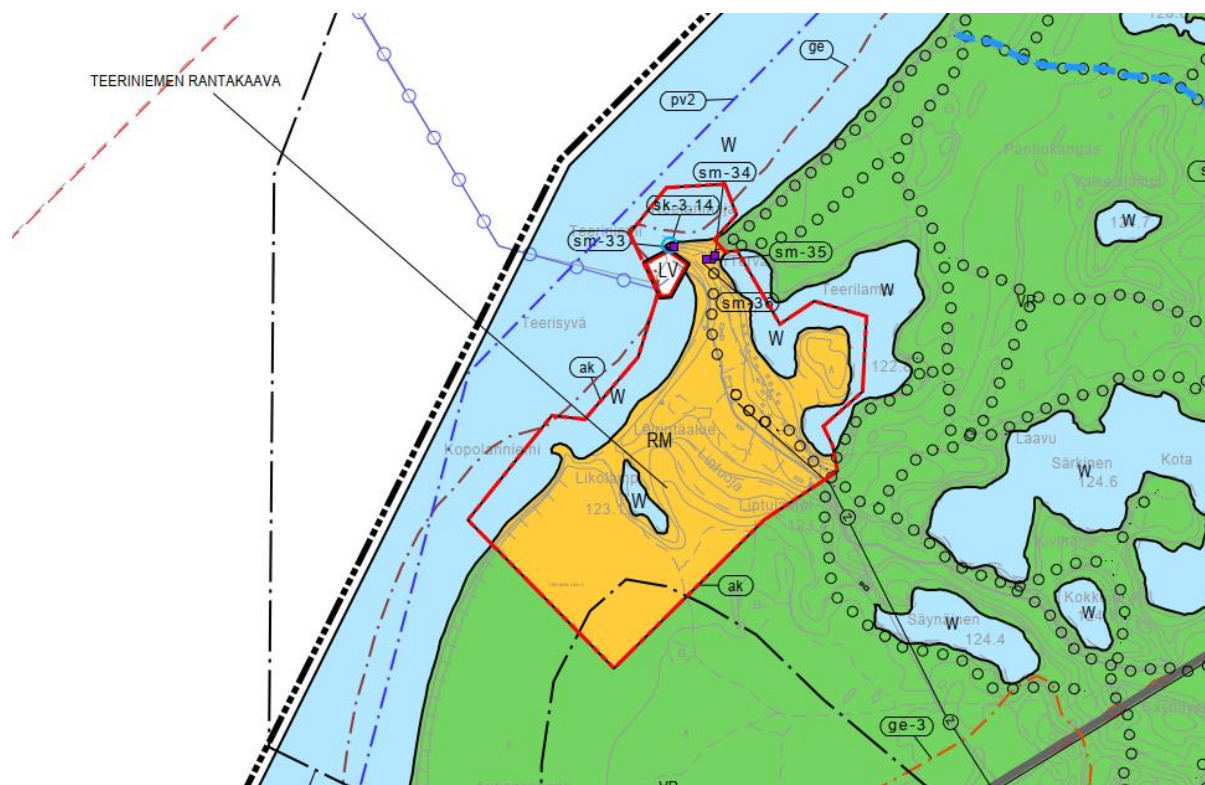
mv-3

Rokua–Oulujärvi

Alueen kehittäminen perustuu hyvinvointi- ja virkistyspalveluihin, kansallispuistoon ja Rokua Geopark –kokonaisuuteen, Oulujärveen sekä muuhun luontoon ja ulkoiluun liittyviin virkistystoimintoihin. (2.vmkk)

4.1.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Manamansalon rantaosayleiskaava, joka on saanut lainvoiman vuonna 2018. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen alue on osoitettu yleiskaavassa matkailupalvelujen alueena (RM). Lisäksi alueelle sijoittuu kaavan mukaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita (sm, sk, s/th). Lisäksi alue on kokonaisuudessaan Harjuensuojeluohjelman mukaista aluetta (qe).



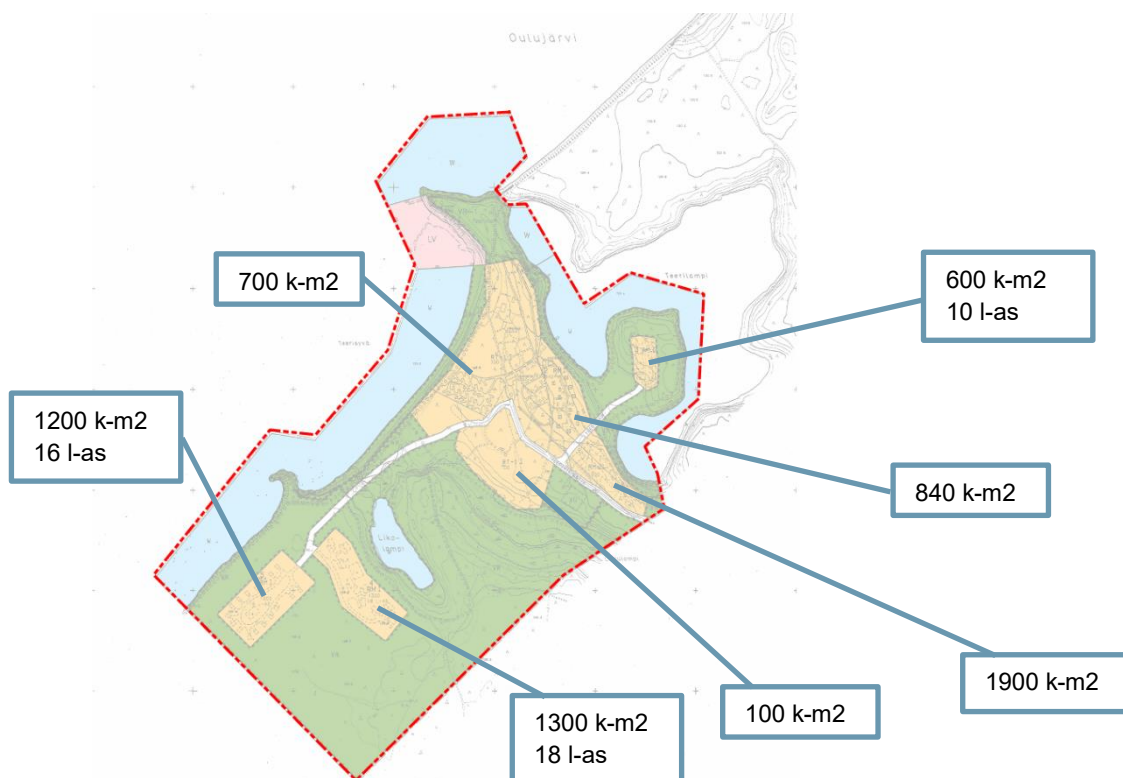
Kuva 3. Ote voimassa olevasta Manamansalon rantaosayleiskaavasta. Kaavamuutosalue on Teeriniemen ranta-asemakaavan mukainen alue. Teeriniemen ranta-asemakaava-alue on osoitettu rantaosayleiskaavassa punertavalla viivalla.

Yleiskaavan mukaiset määräykset ovat:

- RM** MATKAILUPALVELUJEN ALUE.
Alueen toteutuksen tulee perustua alueelle laadittavaan kunnan hyväksymään yksityiskohtaiseen kokonaissuunnitelmaan, asemakaavaan tai ranta-asemakaavaan.
- (sm-1)** MUINAISJÄÄNNÖSALUE / -KOHDE.
Muinaismuistolain 295/63 nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Muinaisjäännöskohteiden lähiympäristöä ja muinaismuistoalueita koskevista toimenpiteistä ja maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (maakuntamuseo, Museovirasto) lausunto.
- (ge)** ARVOKAS HARJUALUE.
Harjensuojeluohjelma: Manamansalo.
Luonnonsuojeluohjelmien alueilla ovat kiellettyjä kaikki sellaiset toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen suojelun tarkoituksen. Alueen luonnontilaa ja maisemakuvaa ei saa heikentää maa-ainesten ottamisella (maa-aineslaki ja -asetus).
- VR** RETKEILY- JA ULKOILUALUE.
Alueelle sallitaan retkeily- ja ulkoilutoimintaa palvelevien rakennelmien ja reittien rakentaminen.

4.1.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa Teeriniemen ranta-asemakaava vuodelta 1993. Alue on osoitettu kaavassa virkistys- ja matkailukäyttöön. Matkailutoimintoihin varatut rakentamisen alueet koostuvat RM ja RT-1 -alueista. Lisäksi virkistysalueille on mahdollista rakentaa käyttötarkoitukseen soveltuvaa rakentamista kaavamääräysten mukaisesti. Kaavan mukaiset rakennusalat ovat ohjeellisia. Ranta-asemakaavassa osoitettu kokonaisrakennusoikeus on 6 640 k-m²



Kuva 4. Voimassa oleva Teeriniemen ranta-asemakaava vuodelta 1993. "Puhekupliin" on nostettu esiin RM tai RT-1 -alueen rakennusoikeus sekä loma-asuntojen maksimimäärä, mikäli se on esitetty kaavassa. Laajennusalueet Koilliseen ja Kaakkoon on osoitettu katkoviivalla.

Ranta-asemakaavan oleellimmat merkinnät ja määräykset:

- RM** MATKAILUA PALVELEVIA RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
- RT-I** TELTTAILU- JA LEIRINTÄALUE.
ASUNTOVAUNUJA JA TELTTAILUA VARTEN VARATTU ALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIIJOITTAA ALUETTA PALVELEVIÄ RAKENNELMIA JA RAKENNUKSIA.
- VU** URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE.
- VR** RETKEILY- JA ULKOILUALUE.
ALUEELLE VOIDAAN SIIJOITTAA ULKOILUPOLKUJA JA -TEITÄ SEKÄ ULKOILUKÄYTTÖÄ PALVELEVIÄ YKSITTÄISIÄ PIENIÄ RAKENNELMIA JA RAKENNUKSIA.
- VR-I** RETKEILY- JA ULKOILUALUE.
ALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA YLEISEEN KÄYTTÖÖN TARKOITETTUJA RANTASAUNOJA SEKÄ ALUEEN ULKOILUKÄYTTÖÄ PALVELEVIÄ RAKENNELMIA KUTEN NUOTIOKATOKSIA, UIMARANNAN RAKENNELMIA TAI LAITURIRAKENTEITA.
- 1200 RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
- 12 L-AS SUURIN SALLITTU LOMA-ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ KORTTELIALUEELLA.

KAAVA-ALUEEN RAKENNUKSET TULEE LIITTÄÄ ALUEEN KESKITETTYYN VIEMÄRIJÄRJESTELMÄÄN.

4.1.5 Masterplan

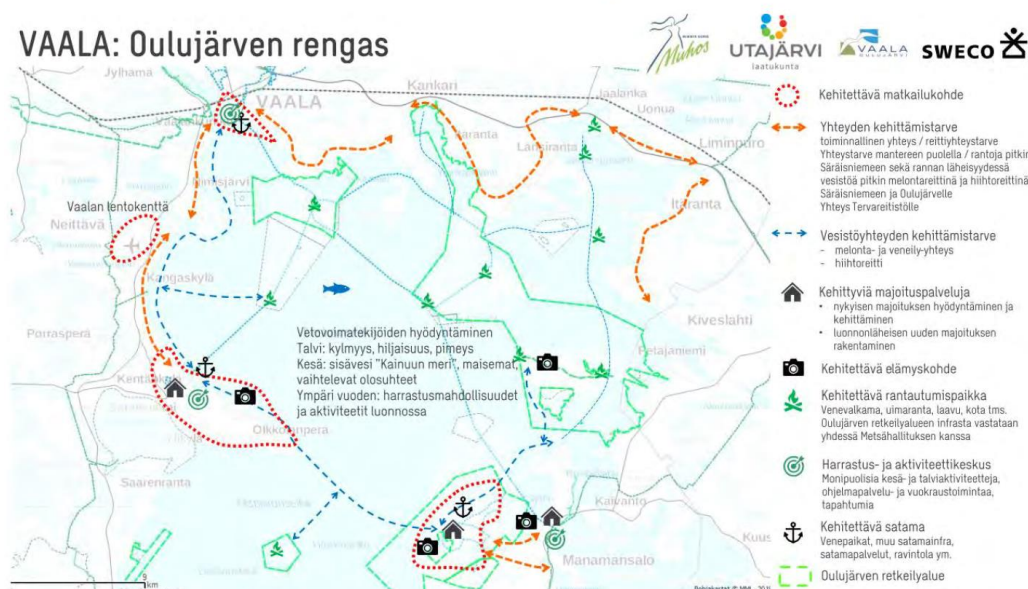
Metsähallitus on teettänyt Oulujärven retkeilyalueen maankäytön ja matkailun yleissuunnitelman (Masterplan). Suunnitelman koskee koko Oulujärven ympäristöä. Suunnitelmassa on tuotu esiin alueen erityispiirteitä sekä SWOT-analyysi, jossa on esitetty vahvuudet, mahdollisuudet, heikkoudet sekä uhat.

VAHVUUDET	MAHDOLLISUUDET	HEIKKOUEDET	UHAT
- Rokua Geopark ja UNESCO - Vetovoimainen järviluonto: autiot rannat, lajien runsaus, maisemat - Saavutettavuus - Olemassa olevat melontalaiturit, taukopaikat, palvelurakenteet - Neljä vuodenaikaa ja luonnonilmiöt: kylmyys, hiljaisuus, pimeys, rauha - Helpot polut - Oulujärvi - Kainuun Meri - Retkeilyalue maalla ja vesillä - Paikallinen lähiruoka (kala) - Lampikalastus	- Matkailurakentaminen ja liiketoiminnan mahdollistaminen Manamansalon leirintäalueelle - Vesistömatkailutarjonnan kehittäminen: vesitaksitoiminta, kalastus - Maastopyöräolosuhteiden kehittäminen ja tuotteistukset: mm. kiertoreitit leirintäalue-Martinlahti-Kilonniemi, talvipyöräilyreitti - Yrittäjien tiiviimpi yhteistyö - Erikoistumisteemojen tuotteistus ja kehittäminen Geoteeman ohella: - Glamping teeman kehittäminen: Luksus camping, laadukas leirintäalue, laadukkaat leirintymys- ja telttailupaikat - Ympäristötuotteet seikkailu- ja liikuntamatkailulajit – reitit ja palvelutarjonta: maastopyöräily, sukellus, melonta, uimaranta ja lasten aktiviteetit, vesistöretkeily, talvipyöräily, ice kite surfing yms. - Luontokuvauslokaatioiden esiinnostaminen: AV-tuotannot, luontovalokuvaajat, yms. - Wow-elämyksen esiinnostaminen ja tuotteistus: arktisuus, hiljaisuus, luonnonilmiöt, Oulujärven myrskyt, humisevat hongat, geologia jne. - Järvikalastus: imagon nostaminen, järvikalastusmatkailu - Toimintaympäristön tuomat muutostekijät ja mahdollisuudet: - Kestävä luontomatkailun kasvava trendi (vähähiilisyys ja vastuullisuus) - Luontomatkailun, retkeilyn ja mökkimatkailun kysynnän kasvu koronapandemian myötä	- Julkinen liikenne - Sesongin lyhyys - Yrittäjien ja toimijoiden vähyyks - Pääomien puute - Ympäristömatkailu- ja palvelutarjonnan puuttuminen - Leirintäalueen majoituksen taso - Vesille pääsy: vesitaksitoiminnan ja/tai risteilyjen puute sekä Niskanselän haasteelliset merelliset olosuhteet - Merikarttojen ajantasaiset tiedot - Reitti-infrastruktuurin kehittäminen - Luonnonympäristön käsittely (hakkuut) - Opastus ja löydettävyyks: opasteet, kyltit, pysäyttäjät, valaistus - Veneilykulttuurin puuttuminen Oulujärveltä	- Uusien yrittäjien löytyminen - Investoreiden löytäminen - Matkailu- ja palvelurakentamisen estyminen - KV-toimintaympäristön muutos - Yhteistyön puuttuminen - Koronapandemian negatiiviset vaikutukset investointeihin ja yritystoimintaan - Lainsäädännön ja verotuksen epäedulliset muutokset matkailulle - Metsähallituksen rahoituskehyksen pienentyminen entisestään

Kuva 5. Ote Masterplanista – SWOT -analyysi (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)

Matkailun kehittämissuunnitelma Oulujokilaakson kuntien alueelle

VAALA: Oulujärven rengas



Painopisteinä
Oulujärven
retkeilyalueen
osalta:
Manamansalon
leirintäalue,
Kuostonsaaren
elämuskohde,
rantautumismaikat
saariin sekä
reittivhtevstarpeet

11

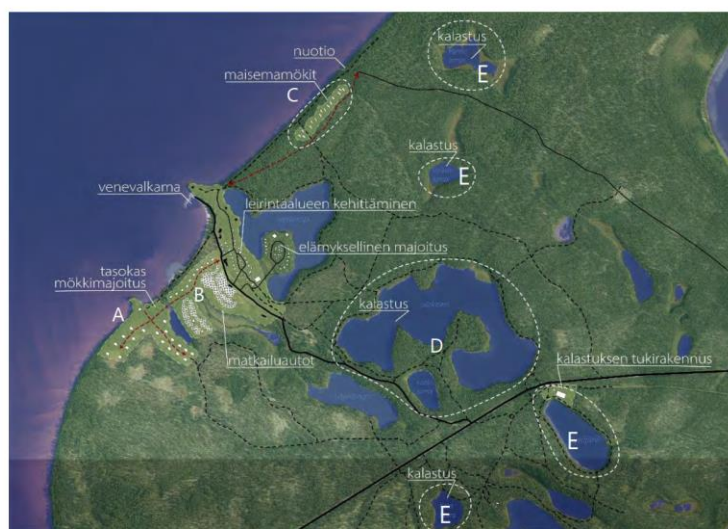
Kuva 6. Ote Masterplanista – Oulujärven rengas (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). Alkuperäistä suunnitelmaa on päivitetty vuosien 2024-2025 aikana

Suunnitelmassa on esitetty myös maankäyttövarauksia Manamansalon leirintäalueen alueelle.

MAANKÄYTTÖ- VARAUKSET (1/3)

Manamansalon leirintäalue

- A) Alueen pinta-ala 116 424 m², 20 mökkiä 100-150 m², rantakahvila rakennusoikeutta yhteensä 3100 m²
- B) Nykyisen leirintä- ja matkailuautoalueen kehittämisen, rakennusoikeutta yhteensä noin 7100 m²
- C) Elämyksellisten maisemamökkien alueen pinta-ala 30 000 m², 15-30 mökkiä n. 50-100 m², rakennusoikeutta yhteensä 3 000 m². Rakentaminen sovitaan jatkosuunnittelussa ympäristöön luonto-, virkistys- ja maisema-arvot huomioiden.
- D) Yleinen kalastuskohde nykyiseen tapaan, jossa tulee huomioida palveluvarustuksen laadun parantaminen.
- E) Yrittäjille potentiaalisesti vuokrattavia kalastusalueita, joiden rannalla laavu, kota ja tukitoimintoja (esim. kota ryhmille), rakennusoikeutta kullekin noin 500 m²
- Koko alueelle rakennusoikeutta yhteensä 15 100 m²**



Kuva 7. Ote Masterplanista – Manamansalon leirintäalueen ympäristö (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)

MAANKÄYTTÖ- VARAUKSET (2/3)

Manamansalon leirintäalue

A) Alueen pinta-ala noin 8 ha, 20 mökkiä á 100-150 m² sekä rantaan kahvila/pieni ravintola n. 100 m², rakennusoikeutta yhteensä 3100 m²

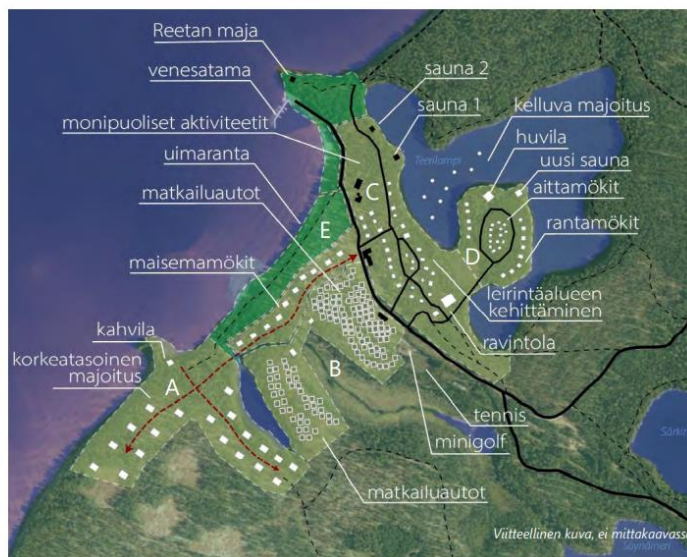
B) Nykyisen caravan-alueen tiivistäminen ja uusi caravan-alue puron länsipuolelle pinta-ala n. 75 000 m², huoltorakennuksille rakennusoikeutta yhteensä 1 000 m²

C) Nykyisen mökkialueen kehittäminen, 12 uutta mökkiä 50-75 m², yhteensä 750 m², ravintola 300 m², aktiviteetti- ja vuokraustoimintojen keskus, rakennusoikeutta alueelle yhteensä 3 000 m²

D) Elämysmajoitusalue: huvilarakennus 300 m², uusi rantasauna 150 m² sekä erilaisia elämysmajoituksia (esim. glamping, kelluva majoitus sekä aitta- ja rantamökkejä), rakennusoikeutta yhteensä 1 800 m²

E) Maisemamökkit 10 kpl á 100 m², rakennusoikeutta yhteensä 1 000 m²

**Alueen rakennusoikeus yhteensä 9 900 m²
(lisäystä voimassa olevaan kaavaan 2 660 m²)**



Kuva 8. Ote Masterplanista – Manamansalon leirintäalue kaavamuutosalueen osalta. (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)

4.1.6 Rakennusjärjestys

Vaalan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty vuonna 2001. Rakentamislainsäädännön muutosten myötä kunnan rakennusjärjestystä muutetaan, ja uusi rakennusjärjestys on tarkoitus saattaa voimaan vuoden 2025 aikana.

Rantarakentamisen osalta rakennusjärjestyksessä sanotaan seuraavaa:

”Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Loma-asutus

Lomarakennusten etäisyyden tulee, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 25 metriä puuston mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla korkeintaan 25 kerros-m², etäisyyden on oltava vähintään 10 metriä puuston mukaisesta rantaviivasta. Kosteudelle alttiiden rakennosien on oltava vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla. Kaikki pienetkin rakennelmat, kuten grillikatokset, venevajat, venekatokset, käymälät, verkkovajat ym. näihin verrattavat rakennelmat on sijoitettava vähintään 10 metrin päähän puuston mukaisesta rantaviivasta. Rakennuksen etäisyys rantaviivaan mitataan rakennuksen tai rakennuksessa mahdollisesti olevan kuistin lähinnä rantaviivaa olevasta rakennusosasta.

Pysyvä asutus

Rakennuksen kosteudelle alttiit rakenteet (lattiat) tulee olla vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla (säännösteltyjen vesistöjen yläraja +1 m ja säännöstelemättömien vesistöjen yläraja HW 1/50 + 1 m). Tulvaherkkien jokien ylävesirajan selvittää rakennushankkeeseen ryhtyvä. Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Asuinrakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä puuston mukaisesta rantaviivasta. Asuntoon kuuluvien talousrakennusten etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä. Saunan, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa sijoittaa kuitenkin 10 metrin päähän puuston mukaisesta rantaviivasta.”

4.2 LUONTO

Teeriniemen ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusalue sisältyvät valtakunnalliseen harjijensuojeluohjelmaan (VNP 3.5.1984). Manamansalon rantaosayleiskaavan selostuksessa Harjijensuojeluohjelmasta mainitaan seuraavaa:

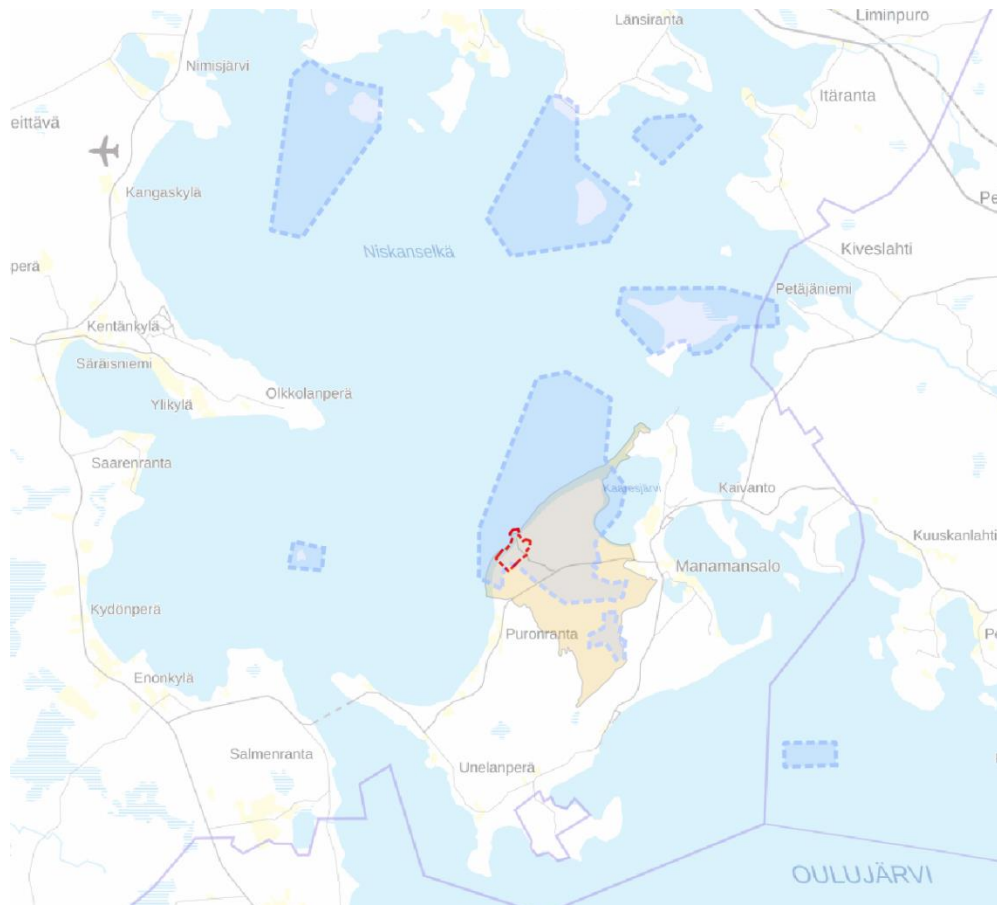
”Soran ja hiekan ottaminen sekä yhdyskuntarakentaminen ovat tuhonneet Suomen luonnontilaista harjijluontoa, vahingoittaneet maisemaa ja vaarantaneet pohjavesiä. Harjijluonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi on laadittu valtakunnallinen harjijensuojeluohjelma. Suojeltavien harjijen luonnontilaa ja maisemakuvaa ei saa heikentää esimerkiksi maa-ainesten ottamisella. Harjijen suojelu perustuu pääasiassa maa-aineslakiin ja -asetukseen.”

Harjijensuojeluohjelman mukaisella alueella tulee turvata edellä kuvatut arvot. Käytännössä tämä tarkoittaa, että maa-ainesten ottaminen on kiellettyä ja maaperään ei tule kohdistaa merkittäviä muokkaustoimia.

Lisäksi alue on lähes kokonaan valtakunnallisen rantojen suojeluohjelman (VNP 20.12.1990) aluetta. Rantojen suojeluohjelmien mukaisia alueille on tarkoitus ollut perustaa luonnonsuojelulain mukaisia luonnonsuojelualueita. Usein rantojen suojeluohjelmia on toteutettu Natura-alueina. Oulujärven retkeilyalueen hoito- ja käyttösuunnitelmasta rantojen suojeluohjelmasta todetaan seuraavaa:

”Retkeilyalueen rannat ja saaret kuuluvat valtakunnalliseen rantojen suojeluohjelmaan kohteena Oulujärven saaristot. Ohjelman tarkoitus on rakentamattomien rantojen suojelu maiseman ja virkistyskäytön takia. Rantojen suojelusta on tehty valtioneuvoston periaatepäätös 20.12.1990. Asiaa valmistellut työryhmä esitti, että rantojen suojeluohjelman tavoitteet suunnitellaan retkeilyalueen hoito- ja käyttösuunnitelmassa.”

Alla olevilla kartoilla on esitetty tarkemmin millä tavoin em. suojeluohjelmien alueet ovat suhteessa suunnittelualueeseen.



Kuva 9. Kaavamutosalue (punertava katkoviiva) suhteessa rantojen suojeluohjelman alueeseen (sinertävä) sekä harjijensuojeluohjelman alueeseen (ruskehtava).

Kuva 10. Kaavamuutosalue (punertava katkoviiva) suhteessa rantojen suojeluohjelman alueeseen (sinertävä) sekä harjujensuojeluohjelman alueeseen (ruskehtava). Tarkennettu kuva edellisestä karttakuvasta.

Voimassa olevassa Manamansalon rantayleiskaavassa Teeriniemen ranta-asemakaava-alue on osoitettu kokonaisuudessaan RM-alueeksi. Näin ollen rantayleiskaavassa katsotaan tulleen ratkaistuksi rantojensuojeluohjelman suhde rakentamisen laajuuteen.

Lisäksi alue kokonaisuudessaan e-luokan pohjavesialueella (Manamansalo).

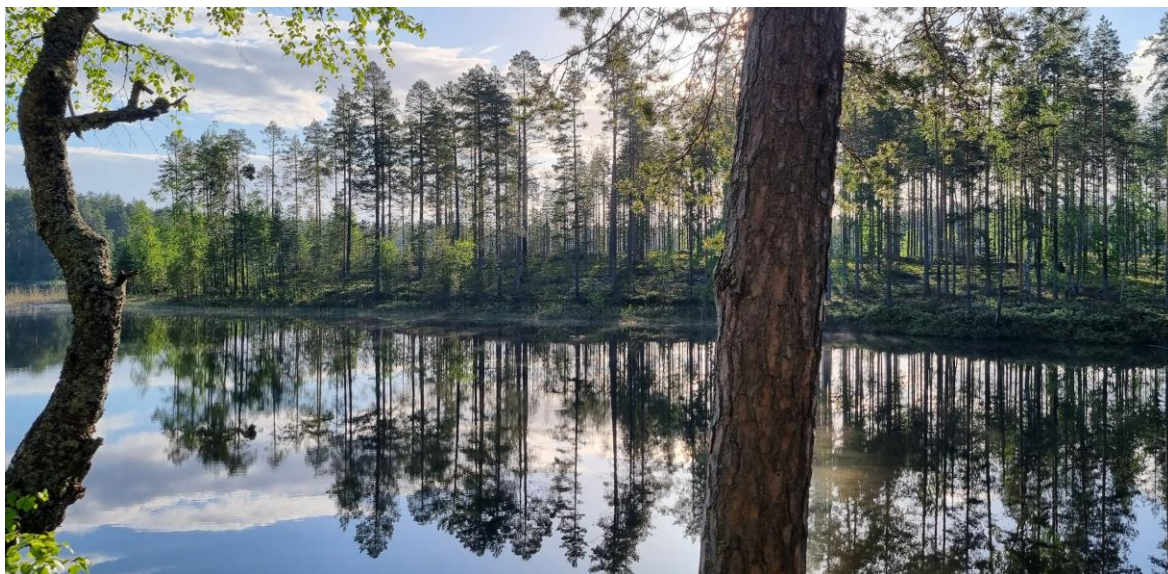
Alueelle on laadittu erillinen luonto- maisemaselvitys, joka on liitteenä. Alueen oleelliset luontoarvot sijoittuvat Likolammen (Vesilain 2 luvun 11 §:n mukainen luonnontilainen vesiluontotyyppi sekä Metsälaki 10 §) ja Lintuojan ympäristöön. Kyseisellä alueella on lisäksi viitasammakon lisääntymispaikka sekä muita arvoja, jotka on kuvattu tarkemmin selvityksessä.

Lisäksi Kopolanniemen molemmin puolin on pitkiä hiekkarantaosuuksia, joita voidaan pitää luonnonsuojelun mukaisena hiekkarantana. Arvokkaiden kohteiden tarkemmat kuvaukset ja rajaukset löytyvät liitteen selvityksestä.

Teerilampi on kirkasvetinen järvi ja näin ollen sillä on vesiensuojelullista merkitystä.

4.3 MAISEMA

Luonto- ja maisemaselvityksen mukaan maiseman kannalta herkimpiä alueita ovat Teerilammen sisään työntyvä niemi, Kopolanniemi sekä Kopolanniemen eteläpuolinen rantatörmä.



Kuva 11. Teerilammen keskelle työntyvän niemen pohjoisosaa kuvattuna lännestä eli leirintäalueen suunnalta.

Alueen oleellisia arvoja on ylipäättään alueen sijainti keskeisellä paikalla Oulujärven retkeilyaluetta sekä potentiaali toimia tasokkaana majoitustukikohtana luonnonkauniissa ja maisemaltaan miellyttävässä ympäristössä. Nämä elementit ilmentyvät jo ennen suunnittelualueelle saapumista Puronrannantieltä Teeriniemen tielle kääntyessä. Maisemiltaan kaunis harjujen päällä ja metsälampien välissä mutkitteleva tie huipentuu suunnittelualueelta Oulujärvelle avautuvaan mäntyjen siivilöimään järvimaisemaan ennen satamaa. Alueen näkösyvyys tavanomaista suurempi.



Kuva 12. Suunnittelualueelle johtava Teeriniementie kulkee maisemallisesti näyttävällä paikalla johdattaen matkailijan Oulujärven rannalle.

Arvokkaiden kohteiden tarkemmat kuvaukset ja rajaukset löytyvät liitteen selvityksestä.

4.4 KULTTUURIYMPÄRISTÖ

4.4.1 Rakennettu kulttuuriympäristö

Vuoden 1972 peruskartan mukaan alueelle oli rakennettu ainoastaan ns. Reetanmaja, joka sijoittuu Teeriniemen kärkeen. Reetan maja on oletettavasti rakennettu kalastajien toimesta vuonna 1946 (Oulujärven retkeilyalueen hoito- käyttösuunnitelma 2015-2030, 2017). Rakennus kertoo alueen kalastushistoriasta ja rakennusta voidaan pitää paikallisesti merkittävä rakennuskohteena. Rakennus on edelleen hyväkuntoinen ja toimii retkeilijöiden taukotupana. Alueelle ei sijoitu kaavalla, rakennussuojelulailla, asetuksella tai muutoin suojeltuja rakennusperintökohteita.

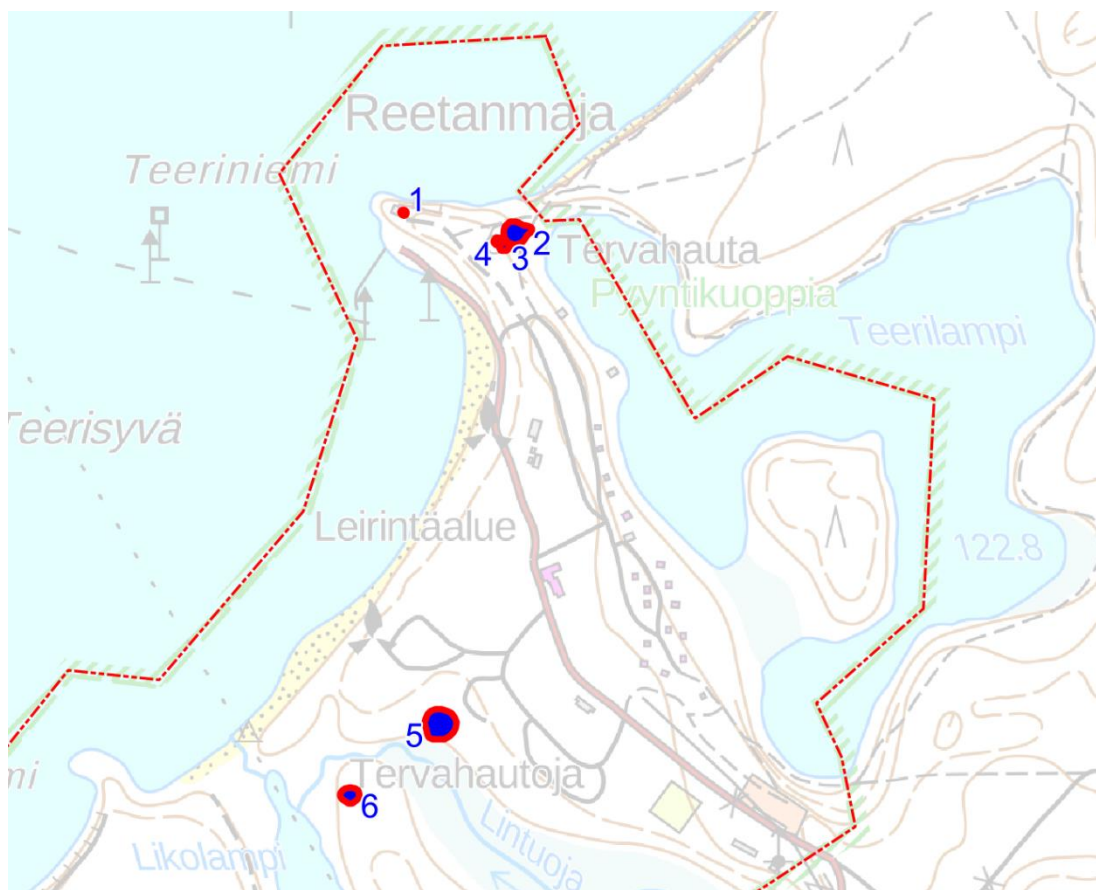


Kuva 13. Ote vuoden 1972 peruskartasta. Alueen ainoa rakennettu rakennus on Teeriniemen kärjessä. Suunnittelualue on rajattu kartalle vihertävällä

4.4.2 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavamutosta varten alueelle laadittiin erillinen muinaisjäännösinventointi kesällä 2022. Selvityksessä alueelta tarkastettiin viisi ennestään tunnettua kohdetta, joista kohde 5 todettiin kiinteäksi muinaisjäännökseksi. Lisäksi uutena löydettiin kohde 6. Kaikki ovat oletettavasti historialliselta ajalta. Alueelta ei ole havaittu muita arkeologisia kulttuuriperintöarvoja. Alla on lista kohteista:

1. Teeriniemi 1 (muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000025707), karsikkopuu
2. Teeriniemi 2 (1000025709), tervahauta
3. Teeriniemi 3 (1000025736), pyyntikuoppa
4. Teeriniemi 4 (1000025737), pyyntikuoppa
5. Lintuoja leirintäalue (1000032925) pyyntikuoppa ja
6. Likolampi (Lintuoja leirintäalue 2) (1000044737).



Kuva 14. Suunnittelualueelle sijoittuvien kiinteiden muinaisjäännösten sijoittuminen ja raja. Numerointi vastaa inventoinnin numerointia. 1) karsikkopuu, 2) tervahauta, 3) pyyntikuoppa, 4) pyyntikuoppa, 5) tervahauta, 6) tervahauta.

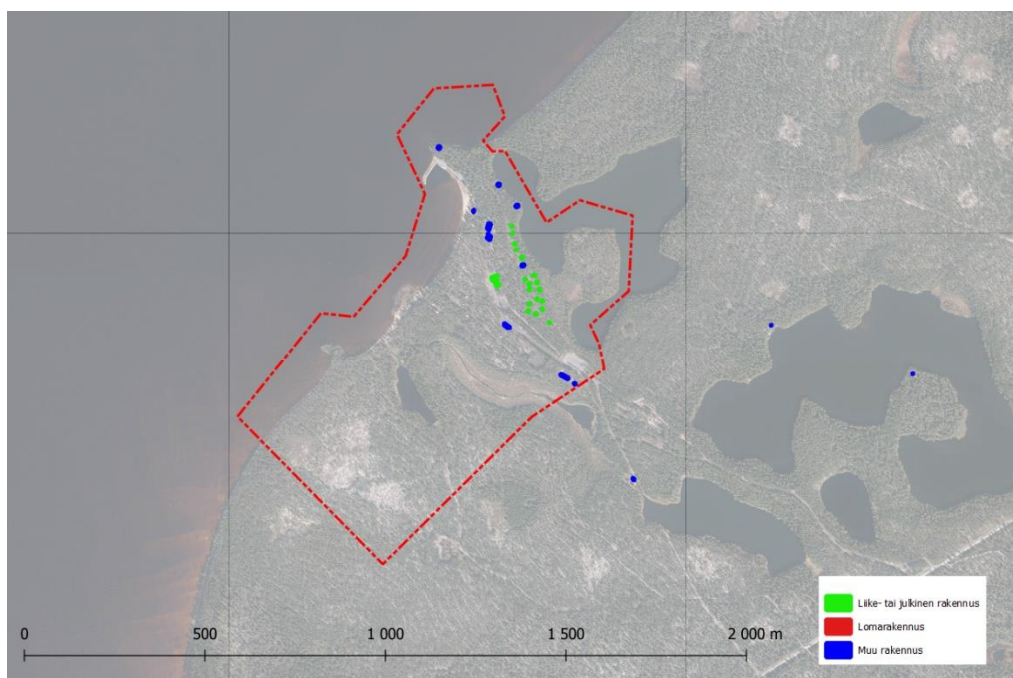
4.5 YHDYSKUNTARAKENNE

Suunnittelualue sijoittuu etäälle olemassa olevista taajamista. Lähimmät taajamat ovat Vaala, Vuolijoki ja Paltamo. Vaalan taajamaan on matkaa noin 60 km.

4.6 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Suunnittelualue ympäristöineen on melko rakentamaton. Leirintäalueen ytimessä Teerilammen lounaispuolella on useita liikerakennuksia. Suunnittelualueen rantaviiva on pääasiassa rakentamaton. Vakituista asutusta ei sijoitu suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen.

Suunnittelualueelle johtaa hyväkuntoinen asfalttipäällysteinen yksityistie.



Kuva 15. Suunnittelualueen ja sen ympäristön rakentamistilanne (Maastotietokanta 2022)

4.7 KUNNALLISTEKNIikka JA VESIHUOLTO

Alueella on mahdollista liittyä kunnalliseen talousvesiverkkoon. Jätevesien osalta Manasalonleirintäalueella on käytössä oma keskitetty järjestelmä, joka sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle takamaastoon (selkeytyskaivot ja maasuodatinjärjestelmä). Nämä ovat ELY-keskuksen valvonnassa. Manamansaloon on rakennettu kunnallinen viemärointi ja se on lähimmillään noin 5 km etäisyydellä Martinlahden sataman alueen ympäristössä.

4.8 POHJAKARTTA

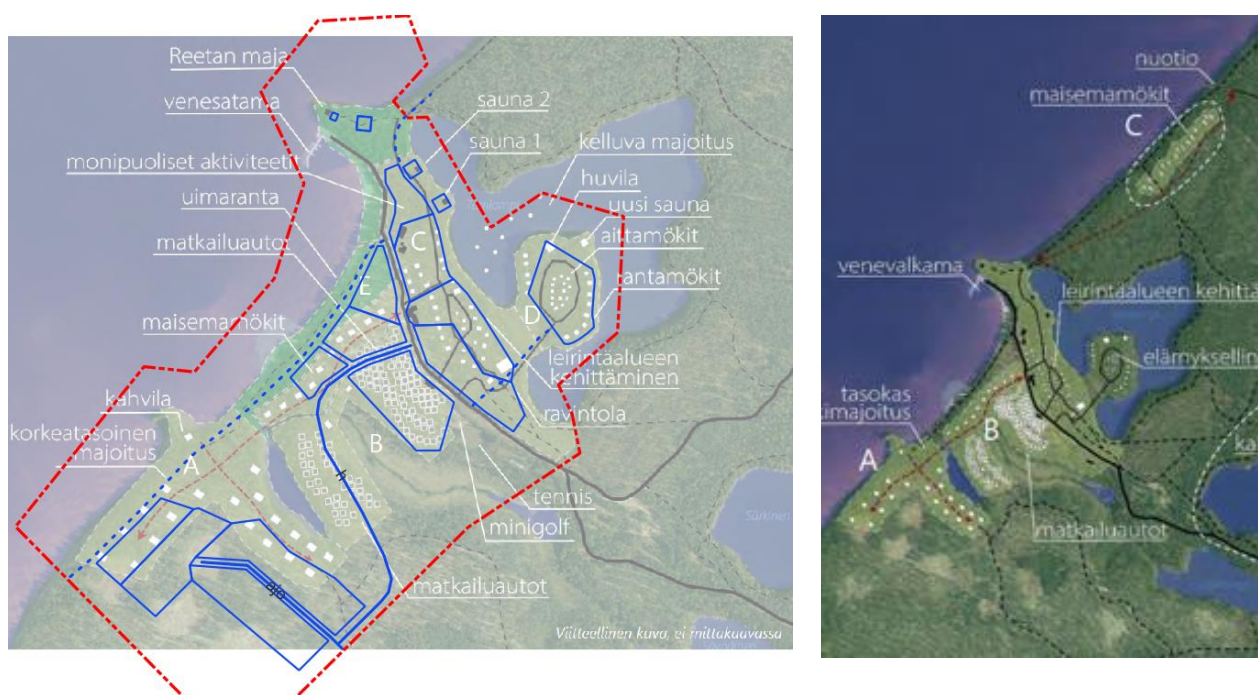
Ranta-asetakaavaa varten on laadittu vuonna 2021 erillinen ranta-asetakaavan pohjakartta, joka on hyväksytty ranta-asetakaavan pohjakartaksi vuonna 2022.

5 KAAVAMUUTOKSEN KUVAUS JA PERUSTELUT

Kaavaratkaisu pohjautuu osin edellä kuvattuun Masterplan -suunnitelmaan. Kaavamuutoksen myötä ranta-asemakaavan kokonaisrakennusoikeus nousee 18 415 k-m²:iin kun se voimassa olevassa kaavassa on 6 640 k-m². Näin ollen rakennusoikeus nousee noin 2,8 kertaiseksi. Voimassa olevaan kaavaan nähden on poistettu luonnon kannalta kriittisiä tieyhteyksiä, jotka on kuvattu jäljempänä.

Masterplan -suunnitelman mukaista ratkaisua on jalostettu, jotta alueen erityispiirteitä voitaisiin turvata ja korostaa. Esimerkiksi Masterplanin mukaista kelluvaa majoitusta ei ole osoitettu. Lisäksi rannan tieyhteys pohjoisen ja eteläisen alueen väliltä on jätetty osoittamatta Likojärven ympäristön luontoarvojen turvaamiseksi. Kulku on sen sijaan osoitettu Lintuojan ylitse Likolammen takaa. Pohjoisosan maisemamökit on osoitettu alueen eteläosaan, jotta en eivät ole virkistysreittien tuntumassa.

Kaavaratkaisulla on pyritty mahdollistamaan erilaisia vaihtoehtoisia toteutustapoja. Alue toteutuu todennäköisesti pidemmän ajan kuluessa, jolloin alueen tulevien toimijoiden tarkemmista suunnitelmista ei ole vielä tietoa. Kaavalla on kuitenkin ollut tarpeen lukita herkkimmät esim. rannan tuntuman rakentaminen tarkemmin, jotta vaikutustenarviointi ja haitallisten vaikutusten rajaaminen on mahdollista.



Kuva 16. Kaavaratkaisun rakentamisen alueet ja kulkuyhteydet (sinisellä) suhteessa Masterplanissa osoitettuun rakentamiseen. Masterplanissa on esitetty kulkuyhteys etelän ja pohjoisen alueen välillä, joka on osoitettu kaavaratkaisussa Likolammen itä – ja eteläpuolitse. Masterplanissa oli lisäksi osoitettu alueen pohjoisosaan maisemamökkejä (oikeanpuoleinen kuva), joita ei osoiteta Masterplanin mukaisesti.

Kaavaratkaisulla on pyritty turvaamaan ja hyödyntämään alueen ja sen ympäristön erityisiä arvoja, jotka ovat myös vetovoiman kannalta oleellisia tekijöitä. Oleellisimpia arvoja ovat alueen sijainti keskeisellä paikalla Oulujärven retkeilyaluetta sekä potentiaali toimia tasokkaana majoitustukikohtana luonnonkauniissa ja maisemaltaan miellyttävässä ympäristössä.

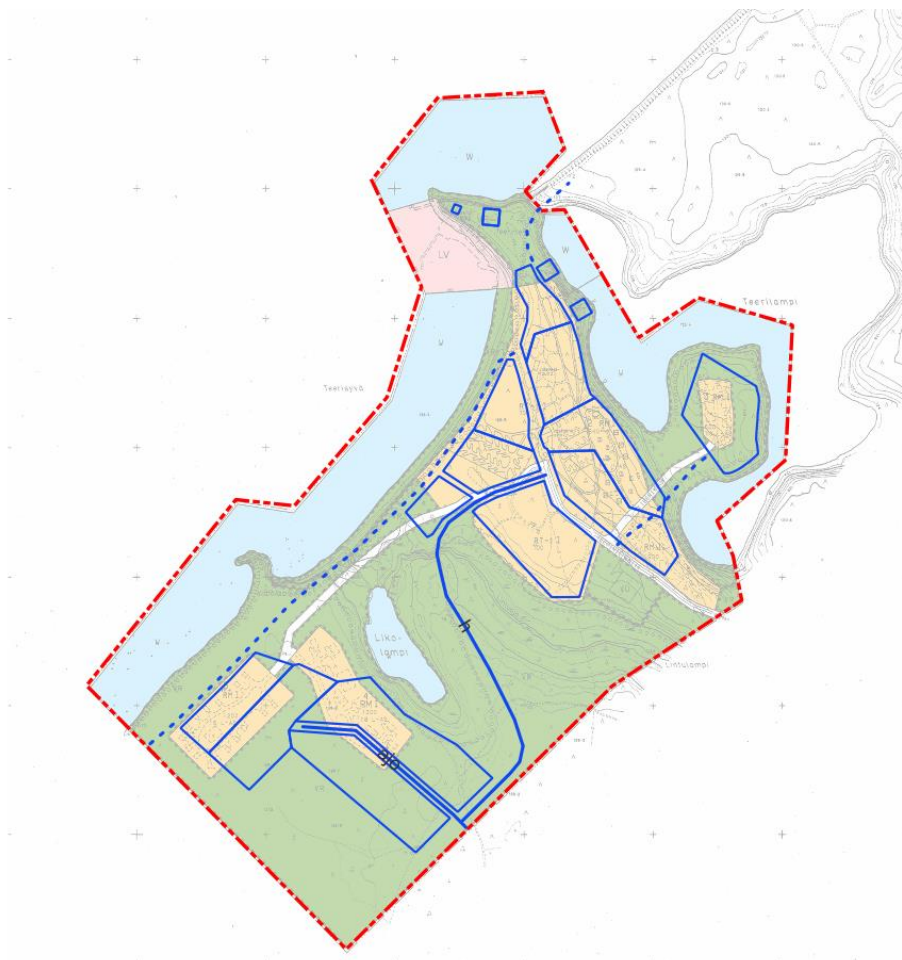
5.1 MATKAILUPALVELUJEN ALUEET

Rakentaminen on pääosin osoitettu niille alueille, joille rakentamista oli osoitettu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa. Mikäli rakentamiseen varattuja alueita on laajennettu, on laajennukset tehty pääasiassa etäämmäs rannasta. Voimassa oleva kaava mahdollisti rakentamisen kaava-alueen eteläosiin, alueille, jotka ovat nykyisin rakentamattomia. Eteläosan kortteleita on kuitenkin laajennettu voimassa olevan kaavaan nähden sisämaahan päin sekä rakentaminen sijoitettu hieman uudella tavoin.

Kaavaratkaisussa alue on jaettu kuuteen eri kortteliin, joista osa on melko laajoja. Rakentamista ohjataan kortteleiden sisällä sitovilla rakennusaloilla, joiden avulla kaava ohjaa suurimmat rakentamisvolyymit etäämmäs rannasta ja erityisesti siten, että herkimmillä alueilla rakentamisen määrä on vähäisempi.

Kaavaan ei ole osoitettu sitovaa tonttijakoa, koska se mahdollisesti rajoittaisi tarpeettomasti alueen toteuttamista, mikäli toteuttaja tahtois poiketa tonttijaosta. Myös kulkuyhteydet on pääosin osoitettu ohjeellisin merkinnöin ja muutoin kuin katuina, jolloin niiden sijoittuminen on mahdollista toteuttaa myös muulla tavoin. Kaava mahdollistaa matkailuajoneuvojen sijoittamisen nykyisille paikoille sekä muille RM-alueille. Näiden sijoittuminen voidaan ratkaista, kun alueen tarkempi konsepti on selvillä. Kaavaratkaisua on kuvattu jäljempänä tarkemmin kortteleittain.

Kaava varten laadittu havainnekuva ilmentää sitä millä tavoin rakentaminen voisi kaavan mahdollistamalla tavalla sijoittua (LIITE 6).



Kuva 17. Voimassa olevan ranta-asemakaavan suhde kaavamuutoksen mukaisiin rakennusaloihin ja muuttuviin kulkuyhteyksiin. Kaavamuutoksen rakentamiseen varatut alueet on osoitettu sinisellä. Tieyhteydet sinisellä viivalla ja kevyenliikenteen reitit sinisellä katkoviivalla.

Kortteli 1 (RM-4)

Rannan tuntumaan sijoitettu kortteli 1 on ajateltu palvelevan myös kaava-alueen eteläisintä osaa, jonne kevyen liikenteen yhteys alueen yhdistää. Näin ollen alueen rakennusoikeus suhteessa rannan läheisyyteen melko suuri. Rakentaminen voi olla esim. maisemaravintola -tyyppinen rakennus. Alue sijoittuu siten, että se ei peitä em. Teeriniemen tien järvimaisemia. Alueelle johtava tieyhteys on Masterplanista poiketen enemmän rantaan päin johtava kuin rannan suuntainen. Tällä on pyritty mahdollistamaan näkymien säilyminen vesistölle. Myös tälle alueelle kaava mahdollistaa kaksikerroksisen rakentamisen. Alueella 80 % enimmäisrakennusoikeudesta on toteutettava kaksikerroksisena. Tällä pyritään siihen, että rakentamismassa ei muodosta näkymiä peittäviä leveitä seinäpintoja, vaan sijoittuu ylöspäin.

Kortteli 2 (RM-3)

Kaavan mukainen RM-3 alue korttelissa 2 sijoittuu rakentamisalueista kaavan maisemallisesti keskeisimmälle paikalle. Kaavaratkaisussa on lähdetty siitä, että suunnittelualueen keskeisiä maisemanäkymiä korttelin 2 läpi Oulujärvelle säilytetään ja korostetaan. Voimassa olevasta kaavasta ja Masterplanista poiketen tälle alueelle annetaan pienempi rakennusoikeus ja erityinen maisemamääräys. Lisäksi alue on jaettu rakennusaloilla siten, että laajalle kriittiselle alueelle pohjoisosaan mahdollistetaan rakennettavan ainoastaan 100 k-m2.

Alueen merkittävä maisemanäkymä vesistölle peittyy nykytilanteessa alueen ollessa täynnä matkailuajoneuvoja. Alueen maisemallinen merkitys ilmenee hyvin vertailtaessa tilannetta, kun alue on täynnä tai tyhjiään ajoneuvoista. Alueelle sallitaan kaksikerroksinen rakentaminen, joka mahdollistaa näkymien säilymisen paremmin rakentamisen sijoituessa tarvittaessa ylöspäin. Myös mäntyjen peittävä vaikutus alkaa vaikuttaa vasta toisessa kerroksessa ja jopa vasta sen jälkeen. Tämän johdosta eteläosan rakentaminen määrätään toteuttavan 80 %:sti kahteen kerrokseen enimmäisrakennusoikeudesta laskettuna. Mikäli alueelle sijoitetaan matkailuavoneuvoja, tulee ne sijoittaa alueen lounaisosaan maisemahäiriön minimoimiseksi.



Kuva 18. Kuva Korttelin 2 lävitse Oulunjärven suuntaan. Männyt siivilöivät näkymää Oulujärvelle. Kaavamääräyksiin turvataan tämän näkymän säilyminen jatkossakin. Mäntyjen oksien peittävä vaikutus syntyy maanpintaa noin 5 m korkeammalla tasolla.

Kortteli 3 (RM-1)

Nykyisen päärakennuksen alue sekä rakennettu mökkikylä on osoitettu kaavassa laajana RM-1 -merkintänä korttelissa 3. Kortteli on jaettu neljään rakennusalaan, joiden avulla suurempi rakennusmassa kohdennetaan alueen eteläosiin etäämmäs rannasta. Koko kaavan merkittävin rakennusmassa (5000 k-m²) sijoittuu korttelin eteläisiin osiin. Korttelin pohjoisimmalla rakennusallalla rakentamisesta 80 % tulee toteuttaa kaksikerroksisena.

Rakennusalat on mitoitettu siten, että niille sijoittuvat nykyiset rakennukset ovat kaavan rakennusoikeuden mukaisia. Korttelin koillisosa on korkeustasoltaan hieman kaakkoisosaa korkeammalla ennen kuin laskee melko jyrkästi Teerilampeen.

Kortteli 4 (RM-1)

Kortteliin 4 sijoittuva RM-1 -alue sijoittuu kokonaisuudessaan nykyiselle matkailuajoneuvojen varaamalle alueelle. Kaavalla mahdollistetaan alueen toiminen jatkossakin matkailuajoneuvojen alueena, mutta alueelle myös sallitaan merkittävä lisärakentaminen kuitenkin siten, että 80 % rakentamisesta toteutetaan kahteen kerrokseen. Kaavaratkaisu ei poissulje sitä, että matkailuajoneuvotoimintaa siirtyy kokonaan toisaalle.

Kortteli 5 (RM-2)

Teerilammen sisään sijoittuvaan niemeen kortteliin 5 on osoitettu matkailupalvelujen alue (RM-2), kuten voimassa olevassa kaavassa. Niemen rakennusoikeutta on kuitenkin pienennetty 200 k-m² voimassa olevaan kaavaan nähden ja nyt osoitettu rakennusoikeus 400 k-m². Rakentamiseen varattua aluetta on kuitenkin laajennettu siten, että rakentaminen voi sijoittua lähemmäksi rantaa. Maiseman kannalta kriittisimmät alueet niemen koillis- ja luoteisosista on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

Voimassa olevaan kaavaan nähden rakentaminen voidaan toteuttaa useampana rakennuksena ja väljempänä. Ympäristön ja luonnontilaisuuden säästämiseksi alueelle on osoitettu vain kevyenliikenteen yhteys toisin kuin voimassa olevassa kaavassa, jossa alueelle oli osoitettu tieyhteys suon ylitse.

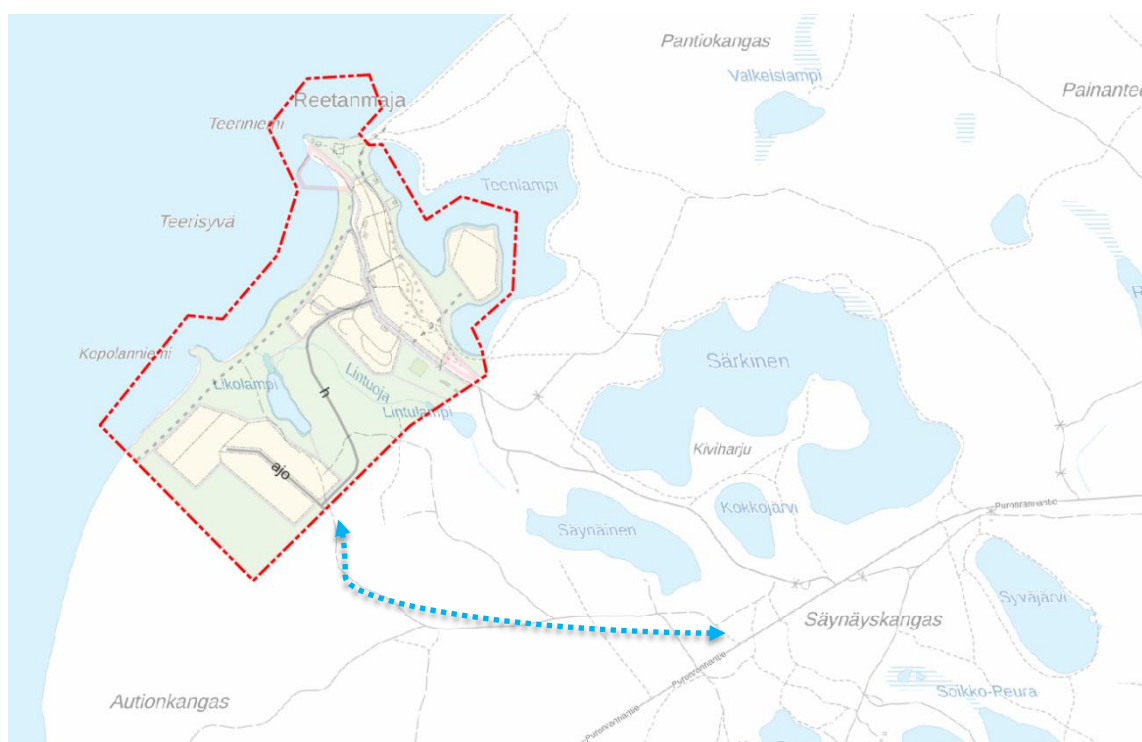
Kortteli 6 (RM-1)

RM-1 -alue korttelissa 6 on alueen laajin rakentamiseen varattu korttelialue. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa rakentamiseen varattu alue Likolammen eteläpuolella on huomattavasti pienempi. Aluetta ei ole jaettu tontteihin eikä sitä ole jaettu katualueella. Rakentamista ei ole jaettu useampaan kortteliin tai tonttiin, vaan rakentaminen jaoteltu alueelle sitovilla rakennusaloilla, jolloin on mahdollista hieman vapaammin toteuttaa alueen rakentaminen sitomatta sitä esim. kadun tarkkaan sijaintiin. Alueelle on osoitettu neljä 200 - 2500 k-m² rakennusoikeudella varattua sitovaa rakennusalaa. Lähimpänä rantaa sijoittuvalla rakennusallalla rakennusoikeutta on vähiten ja rakennusoikeus lisääntyy etäämpänä rannasta. Alueen kulkuyhteys on mahdollista toteuttaa myös muulla tavoin, mutta rakentaminen on rajattu kaavassa osoitetun nykyisen kulkuyhteyden ulkopuolelle. Kortteli 6 soveltuu hyvin korvaamaan aiemmin matkailuajoneuvoille varattuja alueita johtuen alueen tasaisuudesta ja saavutettavuudesta. Ajoneuvot eivät aiheuta korttelissa 6 vastaavaa maisemahäiriötä kuin korttelissa 2.

5.2 KULKUYHTEYDET

Nykyisin rakennettu Teeriniementie osoitetaan kaavaan liikennealueena ottamatta kantaa sen ylläpitäjään. Muut kulkuyhteydet on osoitettu ohjeellisina aluevarausmerkintöjen lävitse, jotta lopulliseen toteutukseen jää liikkumatilaa.

Voimassa olevassa kaavassa Likolammen eteläpuolinen matkailu alue oli yhdistetty pohjoispuoliseen rannantuntumassa kulkevalla katuyhteydellä, joka olisi heikentänyt nyt luontoselvityksessä esiin tulleita luontoarvoja. Kaavamuutoksessa tämä yhteys on osoitettu ainoastaan kevyenliikenteen yhteytenä. Kevyenliikenteen yhteys ei vaadi herkän alueen osalta erityisiä rakentamistoimenpiteitä, jotka muokkaisivat ympäristöä tarpeettomasti. Yhteys on kuitenkin merkittävä toiminnallisesti, sillä kortteliin 1 on mahdollista toteuttaa molempia alueita palvelevaa rakentamista. Esim. ravintola. Varsinainen ajoyhteys Likolammen eteläpuoliselle matkailualueelle on tarkoitettu toteutettavaksi kaava-alueen ulkopuolelta olemassa olevaa tieverkkoa hyödyntäen alla olevan kuvan mukaisesti. Pohjoisen- ja eteläisen matkailualueen välille on kuitenkin osoitettu ohjeellinen huoltotieyhteys Likolammen pohjoispuolitse ylittäen Lintuojan. Lintuojan ylitys vaatii sillan, jotta vesitasapaino ja alueen lajistolliset arvot voidaan turvata.



Kuva 19. Yhteys eteläiseen kortteliin on suunniteltu toteutettavaksi nykyistä tielinjaa pitkin, joka ilmenee pohjakartasta. Yhteyden likimääräinen sijainti on korostettu karttaan sinertävällä katkoviivalla.



Kuva 20. Likolammen ja Oulujärven välinen oja, joka on osoitettu luo-3 -merkinnällä. Ojan yli on rakennettu kevyt silta. Voimassa olevan kaava mahdollisti tienrakentamisen ojan ylitse. Kuva on otettu koillisesta kaakkoon. Oulujärvi näkyy oikealla ylhäällä.

Teerilammen niemeen osoitetaan kaavassa ainoastaan kevyenliikenteen yhteys eli voimassa olevan kaavan mukainen katuyhteys poistetaan. Alueelle toteutettava rakentaminen ja rakennusmateriaalien toimittaminen on ympäristön kannalta tarkoituksenmukaisinta toteuttaa talviaikaan.

Retkeilijöitä varten kaavaan osoitettu pysäköintialue (LP), jonka tuntumassa on yhteydet alueen laajempaan polkuverkostoon. Pysäköintialue palvelee myös yöpyjiä, jotka saapuvat alueelle linja-autolla.

5.3 VIRKISTYS

Alueelle on osoitettu pinta-alaltaan merkittävä määrä virkistysalueita. Suurin osa alueesta on osoitettu näillä merkinnöillä. Merkinnät ovat seuraavia ja ne on osoitettu seuraavin perustein.

5.3.1 Virkistys- ja retkeilyalueet (VR, VR-1)

Matkailupalvelujen lähialueet on osoitettu tällä merkinnällä. Kaavalla on tarkoitus ohjata näiden alueiden kehittämistä virkistys- ja retkeilykäyttöön. Alueella sallitaan käyttötarkoitusta tukeva rakennelmien rakentaminen. Lisäksi alueelle on osoitettu erikseen rakennusaloina ne alueet, joilla voidaan rakentaa varsinaisia käyttötarkoitusta tukevia rakennuksia. Näitä ovat alueelle osoitetut saunarakennukset (4 kpl), joista kaksi on rakennettu. Kunkin rakennusalan enimmäisrakennusoikeus on osoitettu kaavassa.

Suunnittelualueen taustamaastot on osoitettu VR-1-alueina. Alueet on osoitettu siksi, että näiden alueiden ei ole tarkoitus toimia aktiivisesti alueen sisäisessä virkistyskäytössä.

Virkistykseen varatuilla alueilla sallitaan pienimuotoinen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakentaminen sekä metsätaloustoimet.

5.3.2 Urheilu- ja virkistyspalvelujenalueet (VU)

Voimassa olevan kaavan sekä rakennetun tilanteen mukaisesti VU-alue on osoitettu Teeriniemen tien lounaispuolelle alueelle saavuttaessa. Alueelle sallitaan pääkäyttötarkoitusta tukevaa rakentamista eikä tätä ole rajattu rakennusaloin.

5.4 MAISEMA

Koko kaava-alueelle on annettu yleismääräys siitä, että alueen rakentaminen tulee sopeuttaa maisemaan mm. värin, muodon ja koon osalta sekä muutoinkin sopeutua retkeilyalueen ympäristöön. Lisäksi on määrätty pääasialliseksi rakennusmateriaaliksi käytettävän puuta. Julkisivuväreiksi on määrätty tummat murrettu sävyt. Heijasteiden muodostumista on ehkäisty kaavamääräyksellä, jonka mukaan tulee välttää suuria lasi- ja peilaavia pintoja. Lisäksi rakennuslupavaiheessa RM-alueille on määrätty laadittavaksi tarkempi maankäytönsuunnitelma ja vierekkäisten kortteleiden yhtenäisestä rakentamistavasta

Rantamaisemaa turvaa parhaiten riittävä suojapuusto. Tämän osalta on annettu oma määräys. Puiden säästämiseksi on lisäksi annettu tarkempi määräys, joka ohjaa siihen, että nykyistä puustoa ei tarpeettomasti rakennusvaiheessa kaadeta tai vaurioiteta.

Korttelialueet ovat laajoja ja niiden sisälle jää paljon rakentamattomia alueita. Nämä alueet on määrätty säilytettäväksi/palautettavaksi luonnontilaan.

Alueen rakentamisen sijoittelu on perustunut siihen, että alueen merkittävät maisema-arvot turvataan ja rakentamisen määrä ja korkeus eri alueilla on suhteutettu näihin arvoihin.

Lisäksi RM-2 ja RM-3 -alueille on annettu erityiset määräykset, joilla turvataan alueiden maisemallisia erityisominaisuuksia ja niiden suhdetta ympäristöönsä nähden.

5.5 LUONTO

Luontoselvityksessä esiin tuodut merkittävät luontoarvot on turvattu kaavaratkaisussa jättämällä luonnon kannalta merkittävimmät alueet rakentamisen ulkopuolelle. Kaavamerkinnöin (luo-1 ja luo-3) on lisäksi erikseen osoitettu Lintuojan ympäristön erilaiset luontoarvot niitä turvaavat kaavamääräykset. Lisäksi alueen hiekkarannat on osoitettu omalla kaavamerkinnällään (luo-2) vastaavasti. Likolammen länsipuolelle on osoitettu luo-4 -merkinnällä vanhaa puustoa omaava alue.

Voimassa olevan kaavan mukaiset katuyhteydet herkillä alueilla on jätetty osoittamatta kaduiksi ja osoitettu sen sijaan kevyenliikenteen yhteyksinä.

Harjijensuojelun osalta on annettu oma kaavamääräys, jolla turvataan harjijensuojeluohjelman mukaiset suojeluarvot.

Rantojen suojeluohjelman osalta erityiset luontoarvot sijoittuvat pääosin Oulujärven muuhun saaristoon ja sitä on toteutettu Natura 2000 suojelulla (ks. kuva 9).

5.6 KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Alueelle laaditun arkeologisen selvityksen muinaisjäänneksistä on osoitettu kaavaan kiinteinä muinaisjäänneksinä (SM).

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta arvokkaita kohteita ei ole osoitettu eikä niitä ole selvityksissä tunnistettu.

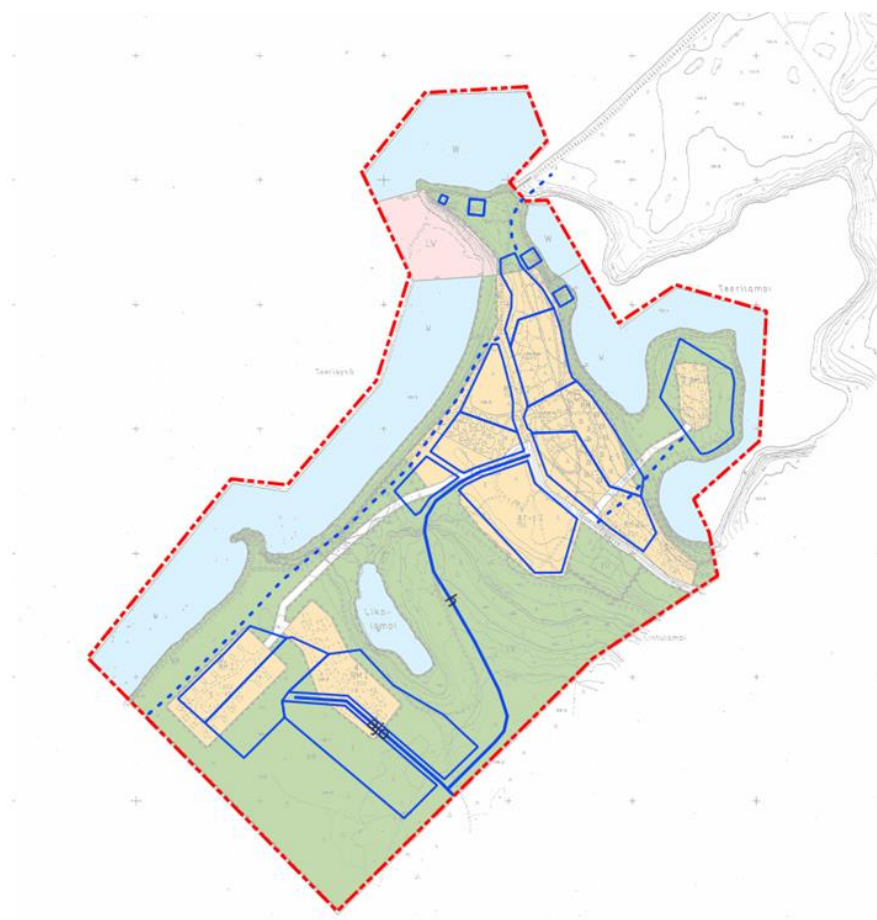
5.7 VAKITUINEN ASUTUS

Kaavaan ei ole varsinaisesti osoitettu vakituista asutusta eikä kaavamääräyksillä oteta asiaan kantaa. Kaavan yhteydessä on kuitenkin arvioitu vakituisen asumisen mahdollisuuksia sekä huomioitu se, että matkailupalvelujen ympärivuotinen ja ympärivuorokautinen järjestäminen tämän kaltaisella alueella vaatii käytännössä usein sen, että toimijat asuvat alueella. Näin ollen kaava ei estä sitä, että kaava-alueen muutamat toimijat saattavat asua vakituisesti kaava-alueella.

Tämän ei myöskään katsota aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia, jotka muodostuisivat siitä, että vastaavia muita alueita on paljon ja vakituinen asutus merkittävästi lisääntyisi haja-asutusalueilla laajemmin maanomistajien tasapuolisen kohtelun seurauksena.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 9 § ja MRA 1 §) selvityksiin ja muuhun kaavoitustyön aikana saatuun tietoon pohjautuen. Vaikutustenarviointi on koko kaavaprosessin ajan kestävä menettely ja sen tulee perustua riittäviin lähtötietoihin. Kaavamuutoksen vaikutustenarviointi kohdentuu siihen mitä voimassa oleva kaava mahdollistaa suhteessa kaavamuutokseen.



Kuva 21. Voimassa oleva kaava suhteessa kaavamuutokseen, jonka rakentamiseen varatut alueet on osoitettu sinertävällä kaavarunkomaisesti. Kaavamuutoksen myötä rakentaminen sijoittuu hieman etäämmälle Oulujärvestä. Teerilammen niemessä rakentaminen sijoittuu lähemmäksi rantaa, mutta alueelle ei ole mahdollista rakentaa kuin kevyen liikenteen yhteys. Rakentamisvolyyymi kasvaa noin kolminkertaiseksi voimassa olevaan kaavaan nähden.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti arvioidaan vaikutuksia seuraaviin asiakokonaisuuksiin.

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutusten arviointia tarkennetaan ja täydennetään kaavan ehdotusvaiheeseen mennessä lopullisten kaavaratkaisujen pohjalta. Luonnosvaiheen selostuksessa on esitetty alustavat vaikutustenarviointit.

6.1 VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Maisemallisia vaikutuksia syntyy, kun alueen rakentamisvolyyymi nousee lähes kolminkertaiseksi voimassa olevaan kaavaan nähden. Luonto- ja maisemaselvityksen lisäksi alueelle on tehty kaavaehdotuksen I maisemallisten vaikutusten arvioimiseksi maastokäynti sekä dronekuvaus 11. - 12.3.2025. Näkökulmana on ollut erityisesti kaavaehdotuksen I mukaisen kaavaratkaisun maisemalliset vaikutukset ja tarvittaessa kaavaratkaisuun esitettävät muutokset. Kaavaehdotukseen tehtiin tämän johdosta muutoksia, jotka on kuvattu kohdassa 3.1. Lisäksi laadittiin havainnekuva kaavan mahdollistaman rakentamisen mahdollisesta toteuttamisesta (LIITE 6). Alla esitetty vaikutusten arviointi on tehty kaavaehdotuksesta II.

6.1.1 Oulujärven vesistömaisema vesistöltä tarkasteltuna

Maastokäynnillä ei ollut kesäaikaista rantakasvillisuutta eikä lehtipuissa lehteä, kuten kaavaa varten aiemmin laadittujen selvitysten maastokäynneillä. Näin ollen oli mahdollista tarkastella maisemallisia vaikutuksia tilanteessa, jossa kasvillisuuden peittävä vaikutus on mahdollisimman vähäinen. Lisäksi talviaikana rakennusten näkyvyyttä vesistölle lisää merkittävästi mahdolliset viistokatot, joiden lappeet sijoittuvat vasten rantaan. Lumesta valkoinen katto erottui talvisessa maisemassa selvemmin kuin kesäinen tumma katto.



Kuva 22. Rantamaisemaa Oulujärveltä kuvattuna. Kortteli 1 (RM-4) sijoittuu likimääräisesti punertavan (oikea) nuolen osoittamaan kohtaan. Alueen nykyisten rakennusten lumisia kattoja erottuu hieman maisemasta sinertävän nuolen kohdalla (vasen nuoli). Kuvan oikeassa reunassa on valkoinen väylämerkki.



Kuva 23. Nykyisen leirintäalueen rantamaisemaa dronella kuvattuna. Kuvaan on sijoitettu järvimaiseman kannalta kriittisimmät kaavan mahdollistamat rakennusoikeudet kerrosneliömetreinä.



Kuva 24. Eteläisten kortteleiden rantamaisemaa dronella kuvattuna. Kuvaan on sijoitettu eteläisten kortteleiden kaavan mahdollistamat rakennusoikeudet kerrosneliömetreinä.

Kaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä haitallisia maisemavaikutuksia Oulujärven vesistömaisemassa.

6.1.2 Teerilammen vesistömaisema

Teerilammen sisään työntyvän niemen rakentaminen on mahdollistettu kaavamuutoksella lähemmäksi rantaa, mutta rakennusoikeutta on pudotettu 200 k-m² voimassa olevasta kaavasta. Alla olevasta kuvasta ilmenee millä tavoin alue näkyy Teerilammen pohjoisrannalle, jossa kulkee yksi Oulujärven retkeilyalueen retkeilyreiteistä. Rannan tuntumaan tuleva rakentaminen tulee jossain määrin näkymään retkeilyreitille nykyisen kaavan mukaista rakentamista enemmän, sillä rakentaminen mahdollistuu lähemmäksi rantaviivaa. Tämä on ulkoisten vaikutusten arvioinnin kannalta oleellisin näkymäsuunta, koska tältä alueelta kulkee retkeilijöitä, joiden maisemaa rakentaminen tulee jossain määrin muuttamaan. Kaavassa on annettu erityinen määräys maisemallisten vaikutusten rajaamiseksi juuri tästä näkökulmasta.



Kuva 25. Teerilammen sisään työntyvä niemi kuvattuna Teerilammen pohjoisrannalta kesäkuussa 2022.



Kuva 26. Teerilammen niemi pohjoisesta dronella kuvattuna maaliskuussa 2025.



Kuva 27. Teerilammen niemi etelästä dronella kuvattuna maaliskuussa 2025. Kuvasta ilmenee niemen saarimainen luonne, sillä välissä on suo, joka erottuu kuvasta vähäpuustoisena alueena.



Kuva 28. Teerilammen niemi idästä dronella kuvattuna maaliskuussa 2025. Kuvan etualalle työntyvä niemi on rajattu kaavassa rakentamisen ulkopuolelle, jotta rakentaminen näkyy vähäisemmin vastarannalle.

Voimassa olevan kaavan mukaisen tien perustaminen Teerilammen niemeen suon ja harjuselänteen läpi muuttaisi merkittävästi alueen maisemaa ja luonnetta. Kaavamuutoksessa niemeen on osoitettu rakentamista 200 k-m² vähemmän kuin voimassa olevassa kaavassa, mutta kaava mahdollistaa rakentamisen vapaammin niemen eri osiin. Tällöin rakentamismassa ei keskity saaren korkeimpaan kohtaan, kuten voimassa olevassa kaavassa. Näiden asioiden arvioidaan toisaalta aiheuttavan vähemmän haitallisia maisemavaikutuksia kuin voimassa olevan kaavan. Niemeen ei tule sijoittaa sellaista rakentamista, että se velvoittaa tien rakentamista palo- ja pelastusajoneuvoille. On huomioitava, että myös saariin on mahdollista rakentaa ilman vastaavaa tieyhteyttä. Kaavamuutoksen yhteydessä on nähty, että niemen saarimainen luonne tärkeä säilyttää. Voimassa oleva kaava ei tätä saarimaista luonnetta säilytä.

6.1.3 Muut maisemalliset vaikutukset

Alueen erityisenä maisemallisena säilytettävänä arvona voidaan pitää ilmavan tuntuista avointa tilaa. Tämä muodostuu siitä, että korkea harvahko mäntytuusto mahdollistaa pitkiä näkymiä alueen sisällä sekä merelliselle Oulujärvelle vielä yli 50 m etäisyydellä rannasta. Tämä tulee hyvin ilmi saavuttaessa Teeriniemen tietä pitkin satamaan. Tätä on kuvattu kohdassa 4.3. Kaavaratkaisussa on tunnistettu nämä maisemalliset erityisarvot.

Kaavan toteutuessa tämä sisäinen maisema muuttuu niillä alueilla, joilla rakentamista on osoitettu eniten. Näillä alueilla rakentaminen tulee väistämättä osin sulkemaan joitakin sisäisiä näkymäsuuntia, jolloin alueen nykyisen kaltainen melko avonainen maisema mm. vesistön suuntaan peittyy. Tärkeimmät näkymät on turvattu näiden alueiden vähäisempänä rakentamisena, erityisillä kaavamääräyksillä, jotka huomioivat nämä alueet sekä määräämällä näiden alueiden rakentamisesta riittävän korkeaksi, jotta pitkät yksikerroksisten rakennusten seinät eivät peitä tärkeitä näkymiä. Enimmäiskerrosluvun määrittämisen sijaan on määrätty merkittävä osa rakentamisesta kaksikerroksiseksi.

Huomionarvoista on myös se, että nykyinen matkailuautoalue sijoittuu alueen sisäisten näkymien kannalta alueen herkimmälle paikalle. Kun alue on täynnä ajoneuvoja, on sulkeutuneisuus vesistölle huomattavan paljon suurempaa kuin kaavamuutoksen sallima rakentaminen. Vaikka matkailuajoneuvot ovat vain väliaikaisia, niin vaikutukset aiheuttamat maisemavaikutukset ovat merkittäviä.

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna uudisrakentaminen erottuu volyyminsa johdosta hieman selvemmin vesistölle rantamaisemassa, mutta jää kuitenkin peittävän kasvillisuuden taakse sopeutuu maisemaan. Maisemalliset vaikutukset eivät ole merkittäviä, kun rakentaminen ja rannan suojapuuston vahvistaminen toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti.

6.2 VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN, ELINYMPÄRISTÖÖN JA VIRKISTYKSEEN

Kaavamuutos luo edellytyksiä sille alueen virkistyskäyttö lisääntyy alueen vetovoiman kasvaessa. Oletettavasti alueelle saavuttaisiin nykyistä enemmän Manamansalon ulkopuolisilta alueilta. Kaavaratkaisu ei kuitenkaan heikennä lähialueen asukkaiden virkistyskäyttömahdollisuuksia.

Kaavalla ei kuitenkaan ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen.

6.3 VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON

Teerilammen sisään työntyvän niemen massiivinen rakentaminen voisi aiheuttaa haitallisia vaikutuksia Teerilammen veden laatuun. Massiivinen rakentaminen edellyttäisi alueelle suon yli rakennettavaa tieyhteyttä, joka mahdollisesti muuttaisi alueen vesitasapainoa päästäen humusta Teerilampeen. Massiivinen rakentaminen tarkoittaa usein myös vesikäymälöiden rakentamista. Tämä edellyttää viemäröinnin rakentamista, joka osaltaan lisääisi suonläpi tapahtuvaa rakentamista.

Kaavassa niemeen osoitettu rakentaminen on maltillista ja alueelle on osoitettu ainoastaan kevyenliikenteen yhteys. Nämä ratkaisut vähentävät mahdollisia haitallisia ympäristövaikutuksia voimassa olevaan kaavaan nähden, jossa niemeen oli osoitettu katuyhteys suon ja harjualueen läpi. Samalla tavoin voimassa olevasta kaavasta poistetaan rannan tuntumassa kulkeva katuyhteys Likolammen ja Oulujärven välistä.

Kaavan mahdollistama rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on jo pääosin varattu rakentamiselle. Lisäksi alueelle johtaa toimiva hyvälaatuinen tieverkosto. Rakentaminen ei edellytä laaja-alaista puuston kaatamista. Kaavamääräyksiin lisäksi määrätään käyttämään rakennusmateriaaleina pääasiassa puuta. Näin ollen kaavaratkaisu hyödyntää olemassa olevaa rakennetta resurssiviisaasti ja ohjaa minimoimaan luonnonvarojen käyttöä.

Alue sijoittuu etäälle taajamista ja joukkoliikenneyhteyksistä. Näin ollen alueelle tullaan kaukaa ja kulkeminen tapahtuu erilliskuljetuksin. Ilmaston kannalta on parempi mitä lyhyempiä matkoja ja vähemmän ihmiset liikkuvat. Erityisesti, jos liikkumiseen käytetään fossiilisia polttoaineita. Tästä näkökulmasta retkeilyalueita ei tulisi perustaa etäälle taajamista tai etäälle alueista, joista ihmiset oletetusti saapuvat. Matkailupalveluiden kehittämisen mahdollistama viipymän pidentyminen voi osaltaan vähentää matkustamisesta johtuvia ilmastovaikutuksia.

Vastaavanlaista luontoa ei kuitenkaan ole useinkaan mahdollista viedä kaupunkiin. Ihmisten saapuminen luonnon keskelle lisää heidän luontotietoisuuttaan ja tätä kautta kunnioitusta luontoa ja luonnonmonimuotoisuutta kohtaan. Luonnonmonimuotoisuuden säilyminen on oleellista myös ilmastonmuutoksen kannalta.

Kaava ei mahdollista alueella merkittävää vakituista asutusta eikä näin ollen lisää arkista liikennettä työpaikoille ja kouluihin. Kaavaratkaisu ei myöskään lisää kunnallisten palvelujen järjestämistä alueelle (vanhuspalvelut). Näin ollen kaava ei lisää päivittäistä liikennöintiä ja aiheuta tätä kautta ilmastovaikutuksia.

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle uusiutuvan energian, kuten aurinkovoiman paikallisen tuotannon kaavamääräysten edellyttämällä tavalla. Voimassa olevaan kaavaan nähden mahdollisuuksien ei arvioida kuitenkaan juuri parantuvan tai heikentyvän.

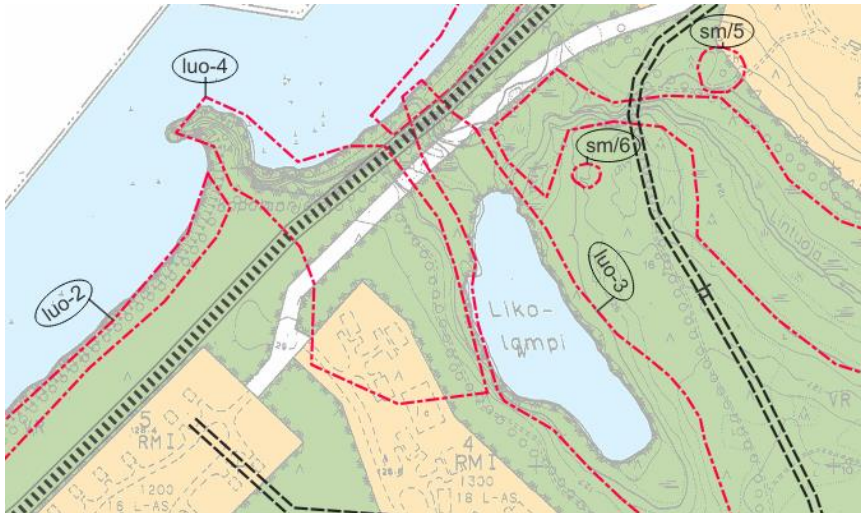
Rakentaminen on sijoitettu riittävän korkealle veden pinnan tasosta sekä etäälle rantatörmästä, joka nopeutuvan eroosion johdosta saattaa siirtyä sisämaahan yhä nopeammin. Alueella ei ole tunnistettu tulvariskejä maapinnan vedenläpäisykyvyn säilyessä hyvänä ja maastonmuotojen johdosta.

Lisäksi alueelle on annettu yleismääräys, jolla turvataan valtakunnallisesti arvokkaan harjualueen erityispiirteet.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

6.4 VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN

Kaavaratkaisussa on huomioitu ja turvattu kaikki alueen erityiset luontoarvot omilla merkinnöillään sekä rakentamisen sijoittamisella voimassa olevaa kaavaa paremmin. Voimassa oleva kaava mahdollisti raskaamman tieyhteyden rakentamisen kaavamuutoksen mukaisen luo-3 (vesilain 11 §:n mukainen alle 1 ha lampi) ja luo-4 (vanhaa lahoppuusto/maisema) alueen lävitse. Kaavamuutoksella nämä arvot on huomioitu tarvittavilla määrärayksillä.



Kuva 29. Voimassa oleva kaava mahdollistaa tieyhteyden rakentamisen nyt esitettyjen luo -alueiden (punertavalla) lävitse ilman näille alueille kohdistuvia kaavamääräyksiä.

Kaavamuutoksen mahdollistama mahdollinen Lintuojan ylitys tulee toteuttaa siltana, joka on niin korkea, että se kestää tulvahiuiput. Huoltoyhteyden osoittamassa kohdassa uoma ja uoman lähivyöhyke on kapea. Kun sillan tukirakenteet sijoittuvat kovalle maalle, ei tästä aiheudu Viitasammakoille merkittävää haittaa. Silta on myös linnuston kannalta parempi ratkaisu kuin rumpu, jonka läpi ei voi uida. Silta myös vähiten vaikuttaa yläpuolen lampien vesitalouteen, koska hyvin toteutettuna, se ei vaikuta virtaamiin.

Rantojensuojeluohjelman mukaisen alueen erityiset arvot eivät kohdistu ranta-asemakaavoitettavalle alueelle eikä kaavan mukainen rakentaminen heikennä suojeluohjelman mukaisia arvoja eli rakentamattomia rantoja.

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnonmonimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

6.5 VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen, YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen.

6.6 VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia.

6.7 VAIKUTUKSET ELINKEINOELÄMÄN TOIMIVAN KILPAILUN KEHITTÄMISEEN

Kaavaratkaisu lisää mahdollisuuksia Manamansalon matkailun kehittämiseksi. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia elinkeinoelämälle.

7 KAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen riippuu alueen kysynnästä investoijien näkökulmasta ja näiden halukkuudesta ryhtyä toteuttamaan kaavaa tarkemman suunnittelun rakennuslupamenettelyn kautta. Kaavamuutos ja sen vaikutukset huomioidaan tulevissa Oulujärven retkeilyalueen hoito- ja käyttösuunnitelmissa.

Kaavan laaja toteutuminen voi johtaa kunnallisen viemäriverkon laajentamiseen Teeriniemeen. Tällöin käyttäjämäärien tulee nousta merkittävästi ja käytön tulee olla ympärivuotista. Ellei kapasiteettiä ole riittävästi voi suurikapasiteettinen verkko kuivua.

Alueen rakentaminen tapahtuu kuitenkin luultavimmin osissa. Tällöin jokaisen luvituksen yhteydessä tulee tehdä harkintaa jätevesimääristä ja tarpeista laajentaa nykyistä jätevesijärjestelmää sekä mahdollista liittämistä kunnalliseen verkostoon.

Voimassa oleva kaava velvoitti alueen rakennusten liittämisen keskitettyyn viemärijärjestelmään. Tämä määräys sulki käytännössä pois nykyaikaiset polttavat käymäläratkaisut. Nämä soveltuisivat ainakin osalle kortteleista erinomaisesti vähentäen mm. viemäreiden kaivamisesta aiheutuvaa ympäristömuutosta. Esim. Teerilammen niemi ja eteläiset korttelit.

8 LÄHTEET

Manamansalon Teeriniemen ranta-asemakaava-alueen luontoselvitys, Latvasilmu 2022

Vaala, Teeriniemi - ranta-asemakaavan muutosalueen muinaisjäännösinventointi, 2020

Manamansalon rantayleiskaavan muutos, Sweco Oy 2018

Oulujärven retkeilyalueen hoito- ja käyttösuunnitelma, Metsähallitus 2017

Oulujärven retkeilyalueen maankäytön ja matkailun yleissuunnitelma (Masterplan), Metsähallitus 2020

9 YHTEYSTIEDOT

Vaalan kunta

Tekninen johtaja
Matti Kaikkonen
matti.kaikkonen@vaala.fi
puh. 0400 855 954

Kaavoittaja
Marianne Ojala
marianne.ojala@vaala.fi
puh. 0400 855 434

Konsultti

PlanDisain Oy
Markus Hytönen
markus.hytonen@plandisain.fi
puh. 040 721 7527
www.plandisain.fi

Maanomistaja

Metsähallitus
Alueidenkäytön johtava asiantuntija
Riku Mönkkönen
riku.monkkonen@metsa.fi
puh. 040 3575638