

VAALAN KUNTA

TEERINIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

Vastineet kaavaluonnoksen palautteeseen

28.2. – 6.4.2023 nähtävillä olleesta kaavaluonnosmateriaalista annettu palaute sekä kaavoittajan vastineet

Lausunnot

1. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 15.5.2023

Teeriniemen ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusalue sisältyy valtakunnalliseen harjunsuojeluohjelmaan (VNP 3.5.1984) ja lähes kokonaan (Likolammen eteläpuoleista nurkkausta lukuun ottamatta) valtakunnallisen rantojen suojeluohjelman (VNP 20.12.1990) alueeseen. Laajennusalueen osalta kaava-alue sisältyy Oulujärven retkeilyalueeseen (valtioneuvoston päätös 1556/1993). Oulujärven retkeilyalueella voimassa oleva hoito- ja käyttösuunnitelma (2015-2030) on vahvistettu Metsähallituksessa 3.4.2017. Hoito- ja käyttösuunnitelman kautta toteutetaan harjun- ja rantojen suojeluohjelmien tavoitteita. Edellä mainitut valtakunnalliset lähtökohdat ja tavoitteet eivät tule esille kaava-asiakirjoissa.

Luontoselvitys on riittävä kaavan merkittävien vaikutusten tunnistamiseksi. Teerilammen (vesien)suojelullista merkitystä kirkasvetisenä järvenä ei ole nostettu esille.

Kaavaluonnoksen mukainen kaavaratkaisu muuttaa Teeriniemen perinteistä käyttöä leirintäalueesta enemmän matkailua palvelevien, pysyvien rakennusten korttelialueeksi tai ainakin mahdollistaa sen. Kaavaratkaisussa ei ole esimerkiksi esitetty erillisenä korttelina asuntovaunualuetta (RV), mikä oli keskeinen osa alueelle laaditusta Masterplanista. Merkitsemällä asuntovaunualue, voidaan tarkastella myös alueen sisäistä, turvallista liikkumista.

Kaava-alueeseen sisältyvät metsäalueet on pääosin osoitettu MU merkinnällä (metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta). Yleiskaavassa RM-alueen ulkopuoliset alueet on osoitettu VR-alueiksi (retkeily- ja ulkoilualue) ja voimassa olevassa ranta-asemakaavassa VU-, VR- ja VR-1-alueiksi. Ratkaisua on perusteltu kaavaselostuksessa sillä, että näiden alueiden ei ole tarkoitus toimia aktiivisesti alueen sisäisessä virkistyskäytössä. Perustelussa ei ole huomioitu alueen retkeilyalueen tavoitteita ("Toiminnan tavoitteena on sekä ulkoiluympäristön parantaminen että monimuotoisuuden säilyttäminen."), hoito- ja käyttösuunnitelman linjauksia ja yleistä merkitystä virkistykseen, maiseman ja luonnon monimuotoisuuden kannalta, minkä vuoksi ELY-keskus pitää suunnittelun metsäalueiden osoittamista VR-merkinnällä parempana ratkaisuna. Tälle alueelle sijoittuu mm. maisemallisesti ja retkeilyn kannalta erittäin arvokkaita Oulujärven rantatörmä ja Teerilammen rantoja.

Luo-alueiden kaavamääräyksiä tulee ELY-keskuksen näkemyksen mukaan täydentää seuraavasti:

Luo-1: lisätään maininta uhanalaisten lajien elinympäristöjen ja uhanalaisten luontotyyppien ominaispiirteiden säilyttämisestä.

Luo-2: lisätään maininta uhanalaisen luontotyypin ominaispiirteiden (hiekkaranta) säilyttämisestä.

Luo-3: lisätään maininta uhanalaisten lajien elinympäristöjen ja uhanalaisten luontotyyppien ominaispiirteiden säilyttämisestä.

Ohjeellinen ajoyhteys Likolammen lounaispuoleiselle RM-6-alueelle on osoitettu Luo-1-alueen (viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikaksi määritelty alue) poikki. Yhteyden toteuttaminen mahdollisesti heikentää viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ja olisi siten luonnonsuojelulain vastainen ja edellyttäisi luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämisen ja heikentämiskiellosta. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikan rajausta Lintuojan alajuoksulla on tutkittava tarkemmin ja selvittävä tiheyden rakentamisen vaikutus siihen.

Teerilammen maisemallisesti arvokasta niemeä ei ole riittävästi otettu huomioon kaavaratkaisussa, vaan RM-alue on rajattu hyvin lähelle rantaa. Niemen rakentaminen muuttaa alueen luonnetta ja maisemaa laajalti, koska niemi näkyy kauttaaltaan Teerilampea kiertävälle reitille. RM-2-merkinnällä osoitettu alue tulisi rajata suppeammaksi siten, että rannan VR-vyöhyke on laajempi. Myös Teerilammen vesiensuojelun on erityisesti otettava huomioon.

RM-7-alue sijaitsee lähes kokonaan retkeilyalueella ja tulee hyvin lähelle rantatörmää, missä sen maisemavaikutukset ja rantatörmään mm. maaston kulumisesta johtuvat välilliset vaikutukset voivat olla merkittävät. Uusien RM-alueiden osoittaminen retkeilyalueelle on myös nykyisen hoito- ja käyttösuunnitelman linjausten vastainen. ELY-keskus esittää ratkaisun uudelleen harkintaa.

Likolammen ja Kopolanniemen väliselle kankaalle on osoitettu matkailurakentamista (RM-6). Luontoselvityksessä ko. alueella on tunnistettu monimuotoisuuden, erityisesti puuston iän ja rakenteen kannalta arvokas kohde. Rakentaminen tulisi myös lähelle Oulujärven rantatörmää ja Likolammen rantaa, mikä olisi rantojen suojeluohjelman tavoitteiden vastaista.

Erillisellä laajennusalueella Syväjärven vieressä VR-alueella sijaitsevan rm-1 -merkinnän kuvaus ja vaikutukset ovat epäselvät. Majoitusrakentamisen lisääminen on yleiskaavan ja retkeilyalueen hoito- ja käyttösuunnitelman vastaista. ELY-keskus esittää ratkaisun uudelleen harkintaa.

Määräyksiä liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon tai mahdollisesta jätevesien käsittelystä tulee tarkentaa, koska alueen kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen on huomattavaa.

Kaavaselostus ja määräykset (luonnos)

Kaavaselostusta tulee täydentää edellä mainittuja retkeilyaluetta ja sen hoito- ja käyttösuunnitelmaa sekä rantojen- ja harjujen suojeluohjelmia koskevilta osin. Myös kaavan vaikutukset em. ohjelmien ja suunnitelmien tavoitteisiin on arvioitava erityisesti uusien matkailurakentamisen alueiden, rakentamisen ja kävijöiden määrän sekä metsätalouden suhteen.

Vaikutukset luontoselvityksessä osoitettuihin luonnonsuojelulain mukaisiin kohteisiin (viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka) sekä vaikutukset uhanalaisiin lajeihin ja niiden elinympäristöihin sekä uhanalaisiin luontotyyppeihin on myös arvioitava.

Kaavaselostukseen ja OAS:n tekstiosassa olevat vanhentuneet tiedot 3. vaihemaakuntakaavasta tulee päivittää.

Eri matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiden (RM-) tulisi rakennuksille määrittää esim. maksimi koko ja väriyty Tämä yhdenmukaistaisi ja helpottaisi rakennusvalvonnan työtä alueen luvituksessa.

Kaavoittajan vastine

Lausunnossa esiin nostetut valtakunnalliset lähtökohdat ja tavoitteet tuodaan esiin kaava-asiakirjoissa sekä huomioidaan kaavaratkaisussa.

Teerilammen vesiensuojelullinen merkitys kirkasvetisenä järvenä nostetaan esille kaavaselostuksessa.

Maanomistajan ja kaavan tavoitteena on muuttaa Teeriniemen aluetta leirintäaluekäytöstä pysyviin rakennusten alueeksi. Matkailuvaunualuetta ei ole osoitettu tiettyyn paikkaan vaan on jätetty mahdollisuus vaiheittaiseen toteutukseen siten, että matkailuajoneuvojen paikan sijoittumista tarkastellaan toteuttamisen eri vaiheissa. Tämä antaa pelivaraa riippuen siitä millaisia visioita alueen tulevalle toteuttajalla on. Kaavaa kuitenkin muutetaan siten, että lintuojan ylittävät tieyhteydet osoitetaan huoltoreittinä.

Tällöin RM-6 -alueelle tuleva liikennettä ei ohjata kortteleiden 2 ja 4 välistä, vaan hyödyntäen nykyisiä tieyhteyksiä." Selostukseen esitetään kartta tästä ohjeellisesta reitistä.

Alueen liikennemäärät ja -nopeus eivät muodosta erityistä liikenteellistä turvallisuusriskiä. Selkeä liikenneturvallisuusriski muodostuisi, mikäli matkailuajoneuvo toimintaa sijoitetaan Teeriniementien molemmin puolin. Tällöin matkailuajoneuvo alueen läpi kulkisi alueen vilkkaasti tieyhteyksiä. Erityisesti, jos tämä alue sijoittuisi alueen itäosiin.

MU-alueet muutetaan VR-1 -alueiksi, koska pääpaino on virkistys- ja retkeily ja tämä vastaa voimassa olevaa maakuntakaavaa ja yleiskaavaa. Näin pääpaino mahdollisessa vähäisessä rakentamisessakin on virkistys eikä metsätalous. VR-1 -alueiden määräykseen lisätään seuraava määräys: "Alueelle sallitaan metsätaloustoimet". Oulujärven retkeilyalueen hoito- ja käyttösuunnitelma huomioidaan kaavaratkaisussa. Kuitenkin kaavan katsotaan olevan juridisesti vahvempi asiakirja, jolloin kaava voi aiheuttaa hoito- ja käyttösuunnitelmaan päivittämisen tarpeita.

Luo-alueille lisätään lausunnossa esiin tuodut täydennykset.

Lintuojan ylitys on tarpeen toteuttaa siltana, joka on niin korkea, että se kestää tulvahuiput. Ajoyhteyden 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. Tämä tuodaan esiin kaavaselostukseen.

Teerilammen niemen osalta kaavaratkaisua muutetaan siten, että rakennusoikeutta pidetään nykyisen kaavan mukaisena eli 600 k-m². Lisäksi niemeen ei enää osoiteta ajoyhteyttä, vaan kevyenliikenteen yhteys. Nämä ratkaisut vähentävät mahdollisia haitallisia ympäristövaikutuksia voimassa olevaan kaavaan nähden. Tämä johtuu erityisesti siitä, että niemeen johtavan suon yli ei rakenneta tieyhteyttä. Tieyhteys saattaisi muuttaa suon vesitasapainoa ja aiheuttaa esimerkiksi humuksen purkautumista Teerilampeen. Tämä täsmennetään kaavaselostukseen.

RM-7 alueen rakennusoikeus on vähäinen ja ympäristössä on merkittävä määrä virkistykseen jääviä alueita. Rantatörmä jää rakentamisen ulkopuolelle. Hoito- ja käyttösuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa.

Oulujärven retkeilyalue on rajattu retkeilyalue voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle alueelle. Nyt laadittavalla kaavalla pyritään edelleen pitämään rakentaminen pääasiassa retkeilyalueen ulkopuolella. Poikkeuksen muodostaan ainoastaan vähäinen rakentaminen korttelissa 7 ja Syväjärven ympäristössä.

RM-6 -alue on sijoitettu siten, että luontoselvityksen mukainen kohteen arvokkain alue rannan tuntumassa ja Kopolanniemessä on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Kaavaluonnoksessa rakentaminen on mahdollista sijoittaa lähimmillään n. 7 m etäisyydelle rantatörmästä. Kaavaluonnosta muutetaan siten, että rakentaminen on lähimmillään mahdollista sijoittaa n. 15 m etäisyydelle rantatörmän yläreunasta sekä kavennetaan RM-6 -alueet pohjoisosastaan. Kaavakarttaan lisätään lisäksi luontoselvityksen mukainen kohde kokonaisuudessaan luo-4 -merkinnällä ja tänne annetaan seuraava määräys. *"Luonnon monimuotoisuuden sekä maiseman kannalta arvokas ranta- ja metsäalue. Alueen vanhaa puustoa tulee säilyttää"*

Syväjärven alueen rakentamista rajataan pienemmälle alueelle noin puoleen nykyisestä. Lisäksi määräys täsmennetään seuraavaan muotoon: "Alueelle saa sijoittaa retkeilyä tukevia, alueella yöpymisen mahdollistavia kevytrakenteisia rakennuksia ja rakennelmia. Alueen enimmäisrakennusoikeus on osoitettu kaavakartalle."

Vesihuollon osalta ei katsota tarpeelliseksi antaa kaavaluonnosta enempiä lisämääräyksiä. Talousveden osalta alueella on mahdollista liittyä kunnan vesijohtoverkkoon. Jätevesien osalta alueelle on käytössä oma keskitetty järjestelmä (selkeytyskaivot ja maasuodatinjärjestelmä). Kaavalla määrätään vesikäymälät toteutettavaksi keskitetyllä ratkaisulla. Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) ja ympäristönsuojelulaki antavat riittävät muut reunaehdot jätevesien käsittelyyn.

Kaava-alueella on rakentamiseen varattuja alueita, joille ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa vesikäymälöitä. Tällaisia ovat mm:ssa korttelit 5 ja 7 sekä Syväjärven alue.

Kaavaselostusta ja määräyksiä täydennetään lausunnon mukaisesti. Rakennuksille ei kuitenkaan esitetä enimmäiskokoa, koska tämän tyyppiselle rajaamiselle ei ole perusteita. Käytännössä rajaaminen tarkoittaa sitä, että rakennuksia joudutaan rakentamaan useampia ja tämän ei katsota olevan useinkaan tarkoituksenmukaista. Väriyksen osalta lisätään seuraava määräys: *"Rakennusten värin muodon ja koon tulee soveltua ympäristöön ja sulautua rantamaisemaan"*

2. Pohjois-Pohjanmaan museo - arkeologia 4.4.2023

Kaavaluonnoksen kartalla kohteet on osoitettu SM-alueina, joiden pääkäyttötarkoitus on Muinaisjäännös. Kyseistä merkintää kuitenkin käytetään vain erityisen merkittävistä arkeologisista kohteista. Teeriniemen kiinteät muinaisjäännökset eivät sellaisia ole. Ne tulee esittää kaavakartalla pistekatkoviivalla **osoitettuna osa-aluemerkinnällä, johon liittyy sm-tunnus**. Kohteet sijoittuvat alueille, joiden pääkäyttötarkoitus on joko Virkistys ja retkeily (VR) tai Metsätalousalue, jolla on erityistä ohjaamistarvetta (MU). Kunkin kohteen sm merkintään tulee kohteen identifioimiseksi liittää yllä olevan luettelon mukainen kohdenumero (esim. sm-1). Luettelo tulee lisätä kaavaselostukseen tai mahdollisesti myös kaavamääräyksen yhteyteen.

Osa-aluemerkintään liitettävä kaavamääräys kuuluu:

“Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Pohjois-Pohjanmaan museo) lausunto. sm-tunnukseen liittyvä numero viittaa kaavaselostuksessa olevaan kohdeluetteloon.”

Kohde Teeriniemi 1 on merkitty kaavaluonnoksessa Reetanmajasta luoteeseen. Sekä vuoden 2014 metsähallituksen inventoinnin että kaavoitusta varten tehdyn inventoinnin sanallisissa kohdekuvauksissa todetaan karsikkopuun olevan majan luoteisen seinän vierellä, siitä noin kahden metrin päässä. Tämän vahvistaa myös uudemmassa inventointiraportissa oleva kuva (s. 7). Muinaisjäännösrekisteriin kohde on merkitty vuonna 2014 ilmoitettujen koordinaattien mukaisesti. Näitä mitä ilmeisimmin virheellisiä koordinaatteja on käytetty myös kaava-alueen inventointiraportissa. Kaavaluonnoksessa karsikkopuu on raportista poiketen merkitty Reetanmajan luoteispuolelle. Merkintä sijoittuu majaa ympäröivän ja sitä laajemman sitovan rakennusalan luoteispuolelle, arviolta noin 10 metriä majasta. Kohde tulee kuitenkin merkitä aivan **majan luoteisen seinän vierelle**, huolimatta siitä, että se sijoittuu sitovan rakennusalan sisäpuolelle.

Kohteet 2-4 on aikoinaan viety muinaisjäännösrekisteriin erillisinä kohteina, huolimatta siitä, että ne sijaitsevat aivan vierekkäin. Museo esittää harkittavaksi, että ne kaavakartalla yhdistettäisiin yhdeksi alueeksi (sm-2-4).

Kaavaselostuksen kohdassa 4.4.2 Arkeologinen kulttuuriperintö. Kohtaan tulee korjata **tutkimuksen tekovuodeksi 2022**. Kohdassa todettuun tarkennuksena, että inventoinnissa tarkastettiin **viisi ennestään** tunnettua kohdetta, joista **kohde 5 todettiin kiinteäksi muinaisjäännökseksi**. Uusia kohteita löydettiin yksi, **kohde 6**. Lisäksi selostuksen kohtaan 4.4.2 tulee lisätä yllä oleva **kohdeluettelo** muinaisjäännösrekisterin mukaisine tunnuksineen.

Selostuksen kohdan **5.6** Kulttuurihistoria otsikkona on suositeltavaa käyttää termiä Kulttuuriympäristö. Edellä todetun perusteella kohdan arkeologisen perinnön osuus voidaan muotoilla vaikkapa **“Alueelta tunnetut kiinteät muinaisjäännökset on osoitettu kaavassa osa-aluemerkinnällä (sm).”**

Kaavoittajan vastine

Kaava-asiakirjoihin tehdään lausunnossa esitetyt täsmennykset.

3. Pohjois-Pohjanmaan museo – rakennettu kulttuuriympäristö 6.4.2023

Ei huomautettavaa.