

# VAALAN KUNTA

TEERINIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS  
Kaavaselostus

4.10.2023

PlanDisain

#1056

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>TAVOITTEET JA TARKOITUS .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>KAAVAPROSESSI .....</b>	<b>3</b>
3.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	3
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	3
<b>4</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>4</b>
4.1	SUUNNITTELUTILANNE.....	4
4.2	LUONTO .....	11
4.3	MAISEMA.....	12
4.4	KULTTUURIYMPÄRISTÖ .....	13
4.5	YHDYSKUNTARAKENNE .....	14
4.6	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ.....	14
4.7	KUNNALLISTEKNIikka JA VESIHUOLTO .....	15
4.8	POHJAKARTTA.....	15
<b>5</b>	<b>KAAVAMUUTOKSEN KUVAUS JA PERUSTELUT .....</b>	<b>16</b>
5.1	MATKAILUPALVELUJEN ALUEET .....	17
5.2	KULKUYHTEYDET .....	20
5.3	VIRKISTYS .....	21
5.4	MAISEMA.....	22
5.5	LUONTO .....	22
5.6	KULTTUURIYMPÄRISTÖ .....	22
<b>6</b>	<b>KAAVAN VAIKUTUKSET .....</b>	<b>22</b>
6.1	VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN.....	23
6.2	VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN, ELINYMPÄRISTÖÖN JA VIRKISTYKSEEN .....	23
6.3	VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON.....	23
6.4	VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJIEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN .....	24
6.5	VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen, YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN .....	24
6.6	VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen.....	24
6.7	VAIKUTUKSET ELINKEINOELÄMÄN TOIMIVAN KILPAILUN KEHITTÄMISEEN.....	24
<b>7</b>	<b>KAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>YHTEYSTIEDOT .....</b>	<b>26</b>

**Kaavaselostukseen liittyy kaavakartta ja merkinnät**

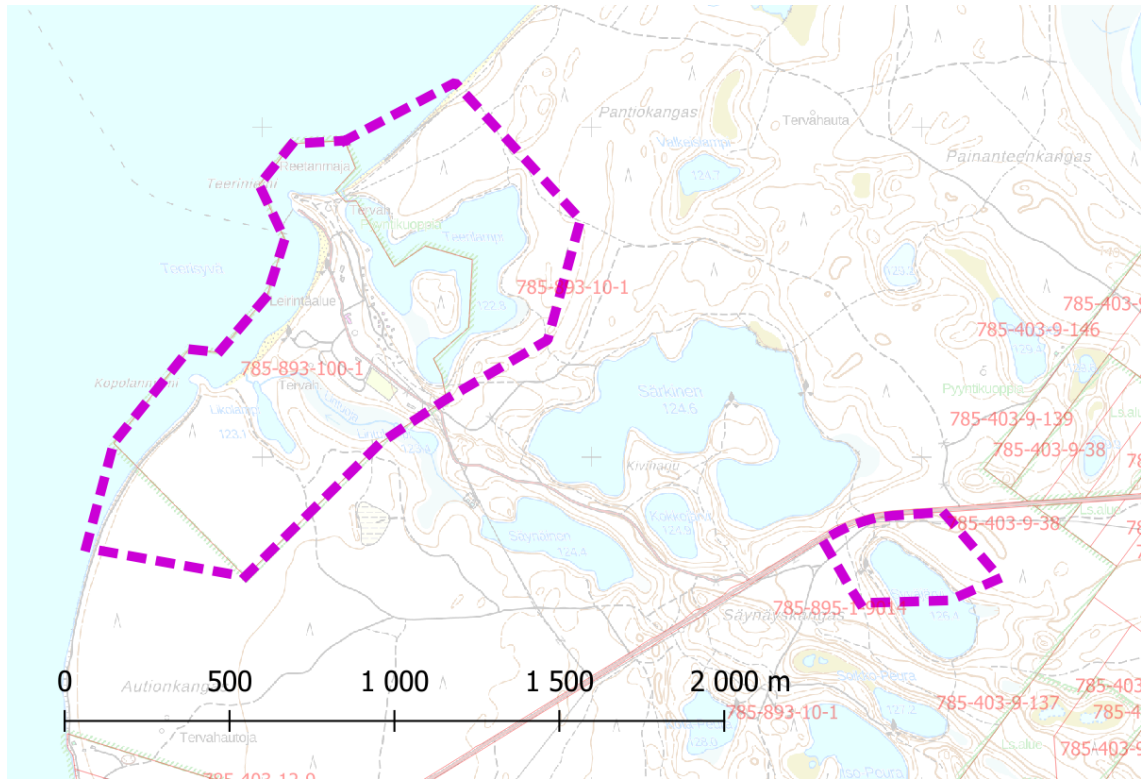
### LIITTEET

- 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- 2. Luonto- ja maisemaselvitys**
- 3. Muinaisjäännösinventointi**
- 4. Vastineet kaavaluonnoksen palautteeseen**

# 1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS

Kaava-alue sijoittuu Oulujärvellä sijaitsevan Manamansalon saaren Luoteisrannalle. Kaavoitettavan alueen laajuus on noin 90 ha.

Kaavamutosalueella on leirintäalue ja se rajoittuu Oulujärven retkeilyalueeseen. Kaava-aluetta on tarkoitettu laajentaa Syväjärven alueelle, joka sijoittuu n. 1,5 km etäisyydelle nykyisestä kaava-alueesta kaakkoon.



**Kuva 1.** Kaava-alueen rajaus on esitetty kartassa katkoviivalla. Voimassa olevaa Teeriniemen ranta-  
asemakaavaa laajennetaan hieman Koilliseen ja Lounaseen. Voimassa olevan ranta-  
asemakaavan mukainen alue on kiinteistön 100:1 laajuinen. Erillinen Syväjärven laajennusalue sijoittuu Syväjärven pohjoisosaan.

## 2 TAVOITTEET JA TARKOITUS

Alueella on voimassa vuonna 1993 laadittu ranta-asemakaava, joka on vanhentunut. Tarkoituksena on uudistaa kaava. Samalla tarkastellaan mahdollisuutta laajentaa kaava-aluetta Syväjärven alueelle, jonne on tarkoitus osoittaa pienimuotoista matkailupalvelurakentamista virkistyskäytön kehittämiseksi.

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

## 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	
Viranomaisneuvottelu tarvittaessa	
Hyväksyminen kaupunginhallituksessa	
Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa	
Kaavan voimaantulo	

Kaavaluonnoksesta jätettiin 3 lausuntoja, joista on tiivistelmät ja kaavoittajan vastineet liitteenä 4. Mielipiteitä ei jätetty.

### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

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

## 4 LÄHTÖKOHDAT

Oulujärven 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 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 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:

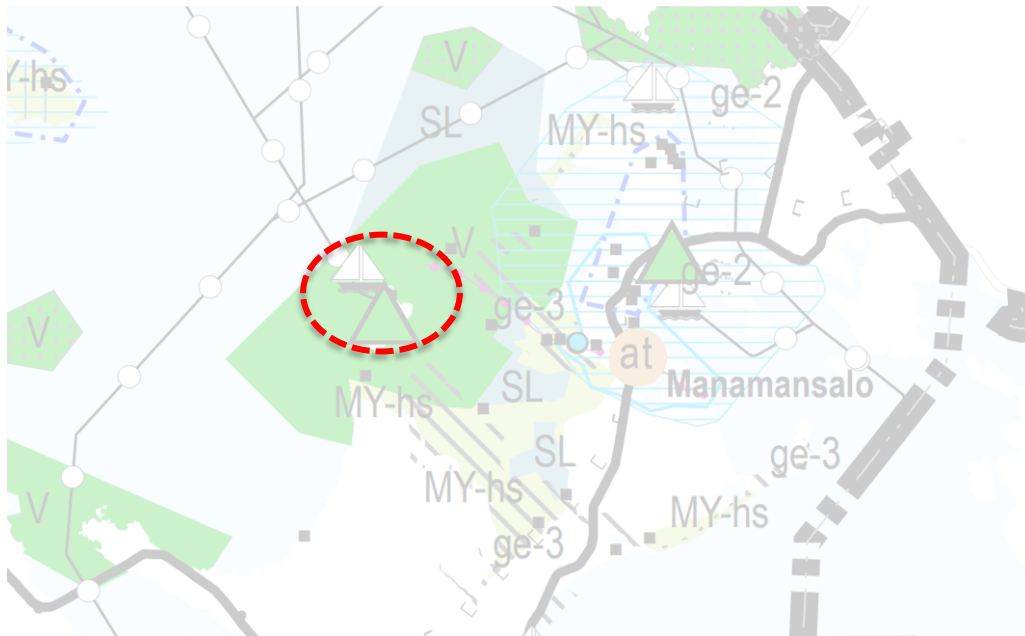
- 1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
  - 2) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
  - 3) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
  - 4) Uusiutumiskykyinen energiahuolto
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, 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 suunnittelualuetta koskevat merkinnät. Merkintöjen määräykset on esitetty alla.



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

- V** **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

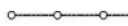
**ARVOKAS HARJUALUE** (3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston hyväksymän valtakunnallisen harjijensuojeluohjelman mukaiset harjualet ja muut vähintään seudullisesti arvokkaat harjualet.

**Suunnittelumääräys:**

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

ge-3

**TUULI- JA RANTAKERROSTUMA** (1. ja 3.vmkk)**VENEVÄYLÄ** (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan Perämeren rannikon ja Oulujärven ylikunnallisia veneilyväyliä.

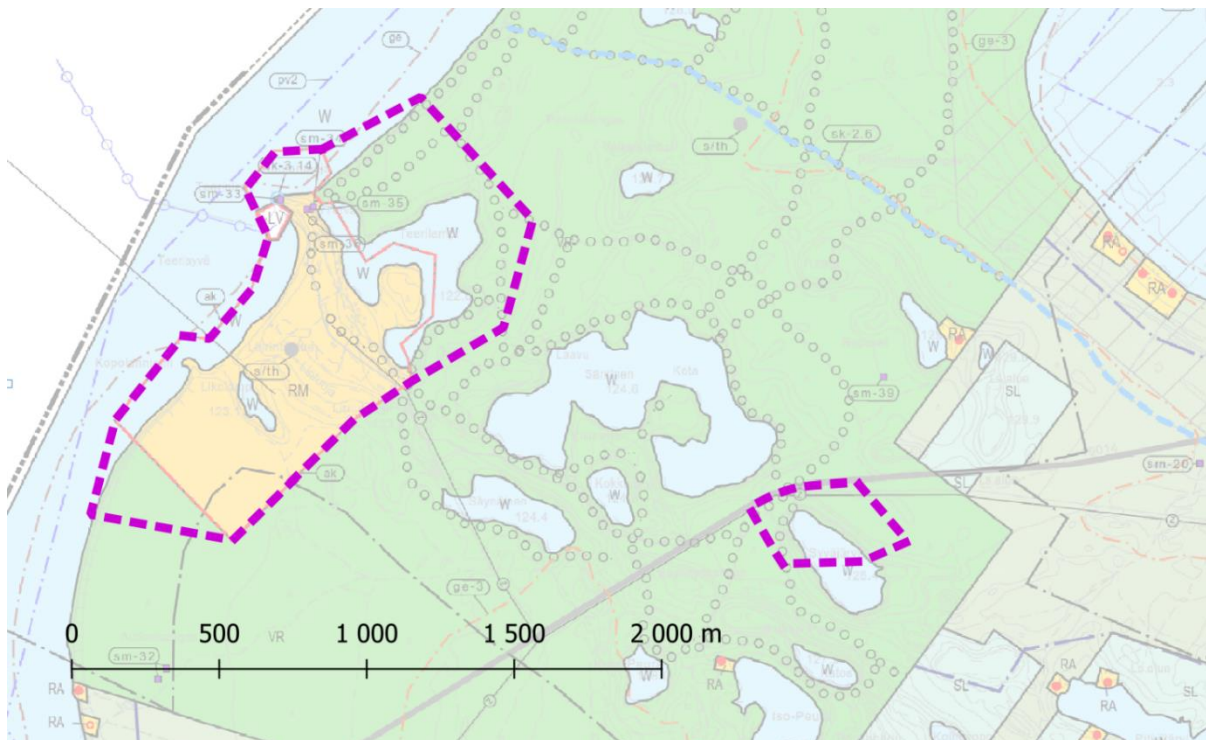
mv-3

**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 Harjijensuojeluohjelman mukaista aluetta (ge).



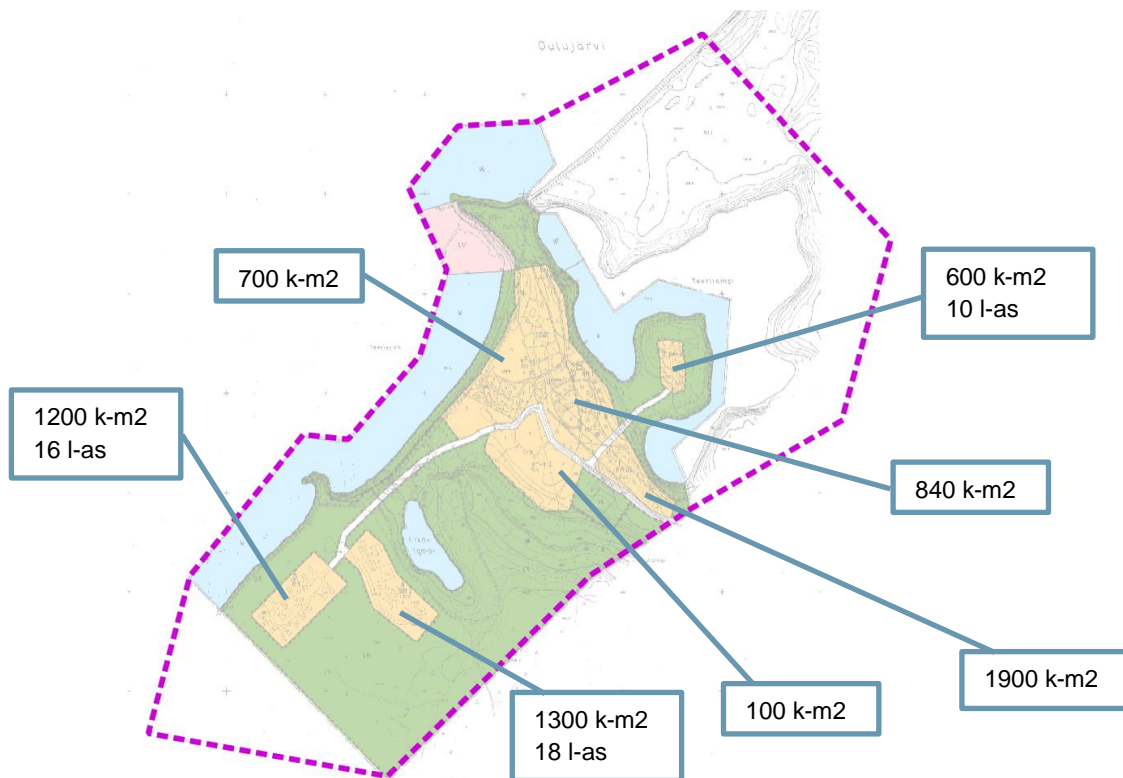
**Kuva 3.** Ote voimassa olevasta Manamansalon rantaosayleiskaavasta. Kaavamuutosalue on Teeriniemen ranta-asemakaavan mukainen alue, jota hieman laajennetaan Koilliseen ja Lounaaseen. Teeriniemen ranta-asemakaava-alue on osoitettu rantaosayleiskaavassa punertavalla viivalla. Erillinen Syväjärven laajennusalue sijoittuu Syväjärven pohjoisosaan.

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 pyydettyä museoviranomaisen (maakuntamuseo, Museovirasto) lausunto.
- ge** ARVOKAS HARJUALUE.  
Harjunsuojeluohjelma: 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-m<sup>2</sup>



**Kuva 4. Voimassa oleva Teeriniemen ranta-asemakaava vuodelta 1993. "Puhukupliin" 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 PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
- RT-1** TELTTAILU- JA LERINTÄALUE.  
ASUNTOVAUNUJA JA TELTTAILUA VARTEN VARATTU ALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA A LUETTA PALVELEVIA RAKENNELMIA JA RAKENNUKSIA.
- VU** URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE.
- VR** RETKEILY- JA ULKOILUALUE.  
ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA A ULKOILUPOLKUJA JA -TEITÄ SEKÄ ULKOILUKÄYTTÖÄ PALVELEVIA YKSITTÄISIÄ PIENIÄ RAKENNELMIA JA RAKENNUKSIA.
- VR-1** RETKEILY- JA ULKOILUALUE.  
ALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA YLEISEEN KÄYTTÖÖN TARKOITETTUA RANTASAUJONJA SEKÄ ALUEEN ULKOILUKÄYTTÖÄ PALVELEVIA RAKENNELMIA KUTEN NUOTIOKATOKSIA, UIMARANNA 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

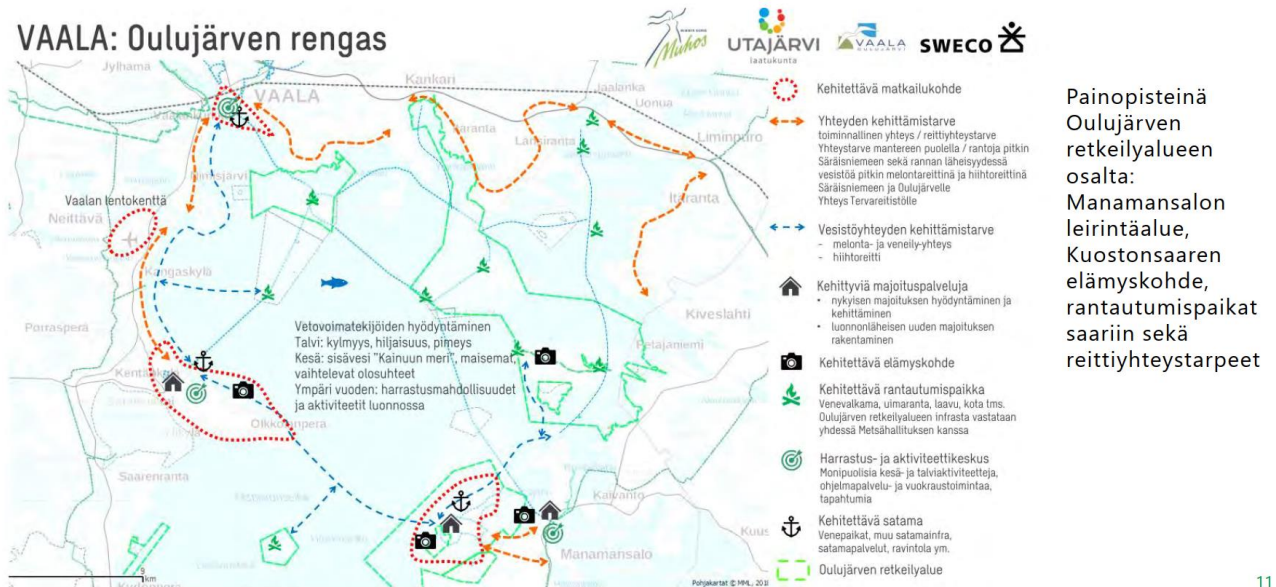
Metsähallitus on teettänyt Oulujärven retkeilyalueen maankäytön ja matkailun yleissuunnitelman (Masterplan). Suunnitelman koskee koko Oulujärven ympäristöä. Suunnitelmassa on tuotu esiin alueen erityispiirteitä sekä SWOT-analyysi, jossa on esitetty vahvuudet, mahdollisuudet, heikkoudet sekä uhat.

VAHVUUDET	MAHDOLLISUUDET	HEIKKOUEDET	UHAT
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rokua Geopark ja UNESCO</li> <li>Vetovoimainen järviuonto: autiot rannat, lajien runsaus, maisemat</li> <li>Saavutettavuus</li> <li>Olemassa olevat melontalaiturit, taukopaikat, palvelurakenteet</li> <li>Neljä vuodenaikaa ja luonnonilmiöt: kylmyys, hiljaisuus, pimeys, rauha</li> <li>Helpot polut</li> <li>Oulujärvi - Kainuun Meri</li> <li>Retkeilyalue maalla ja vesillä</li> <li>Paikallinen lähiruoka (kala)</li> <li>Lampikalastus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Matkailurakentaminen ja liiketoiminnan mahdollistaminen Manamansalon leirintäalueelle</li> <li>Vesistömatkailutarjonnan kehittäminen: vesitaksitoiminta, kalastus</li> <li>Maastopyöräolosuhteiden kehittäminen ja tuotteistukset: mm. kiertoreitit leirintäalue-Martinlahti-Kilonniemi, talvipyöräilyreitti</li> <li>Yrittäjien tiiviimpi yhteistyö</li> <li>Erikoistumisteemojen tuotteistus ja kehittäminen Geoteeman ohella: <ul style="list-style-type: none"> <li>Glamping teeman kehittäminen: Luksus camping, laadukas leirintäalue, laadukkaat leirintymis- ja telttailupaikat</li> <li>Ympärivuotiset seikkailu- ja liikuntamatkailulajit – reitit ja palvelutarjonta: maastopyöräily, sukellus, melonta, uimaranta ja lasten aktiviteetit, vesistöretkeily, talvipyöräily, ice kite surfing yms.</li> <li>Luontokuvauslokaatioiden esiinnostaminen: AV-tuotannot, luontovalokuvaajat, yms.</li> <li>Wow-elämyksen esiinnostaminen ja tuotteistus: arktisuus, hiljaisuus, luonnonilmiöt, Oulujärven myrskyt, humisevat hönäät, geologia jne.</li> <li>Järvikalastus: imagon nostaminen, järvikalastusmatkailu</li> </ul> </li> <li>Toimintaympäristön tuomat muutostekijät ja mahdollisuudet: <ul style="list-style-type: none"> <li>Kestävä luontomatkaillen kasvava trendi (vähähiilisyys ja vastuullisuus)</li> <li>Luontomatkaillen, retkeilyn ja mökkimatkaillen kysynnän kasvu koronapandemian myötä</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Julkinen liikenne</li> <li>Sesongin lyhyys</li> <li>Yrittäjien ja toimijoiden vähyyys</li> <li>Pääomien puute</li> <li>Ympärivuotisen matkailu- ja palvelutarjonnan puuttuminen</li> <li>Leirintäalueen majoituksen taso</li> <li>Vesille pääsy: vesitaksitoiminnan ja/tai risteilyjen puute sekä Niskanselän haasteelliset merelliset olosuhteet</li> <li>Merikarttojen ajantasaiset tiedot</li> <li>Reitti-infrastruktuurin kehittäminen</li> <li>Luonnonympäristön käsittely (hakkuut)</li> <li>Opastus ja löydettävyyys: opasteet, kyltit, pysäyttäjät, valaistus</li> <li>Veneilykulttuurin puuttuminen Oulujärveltä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uusien yrittäjien löytyminen</li> <li>Investoreiden löytäminen</li> <li>Matkailu- ja palvelurakentamisen estyminen</li> <li>KV-toimintaympäristön muutos</li> <li>Yhteistyön puuttuminen</li> <li>Koronapandemian negatiiviset vaikutukset investointeihin ja yritystoimintaan</li> <li>Lainsäädännön ja verotuksen epädulliset muutokset matkailulle</li> <li>Metsähallituksen rahoituskehyyksen pienentyminen entisestään</li> </ul>

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 elämyskohde, rantautumispaikat saariin sekä reittiysteystarpeet

Kuva 6. Ote Masterplanista – Oulujärven rengas (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)

Suunnitelmassa on esitetty myös maankäyttövarauksia Manamansalon leirintäalueen alueelle.

## MAANKÄYTTÖ- VARAUKSET (1/3)

### Manamansalon leirintäalue

A) Alueen pinta-ala 116 424 m<sup>2</sup>, 20 mökkiä 100-150 m<sup>2</sup>, rantakahvila rakennusoikeutta yhteensä 3100 m<sup>2</sup>

B) Nykyisen leirintä- ja matkailuautoalueen kehittäminen, rakennusoikeutta yhteensä noin 7100 m<sup>2</sup>

C) Elämyksellisten maisemamökkien alueen pinta-ala 30 000 m<sup>2</sup>, 15-30 mökkiä n. 50-100 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta yhteensä 3 000 m<sup>2</sup>. Rakentaminen sovitetaan jatkosuunnittelussa ympäristöön luonto-, virkistys- ja maisema-arvot huomioiden.

D) Yleinen kalastuskohte 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 m<sup>2</sup>

**Koko alueelle rakennusoikeutta yhteensä 15 100 m<sup>2</sup>**



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 m<sup>2</sup> sekä rantaan kahvila/pieni ravintola n. 100 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta yhteensä 3100 m<sup>2</sup>

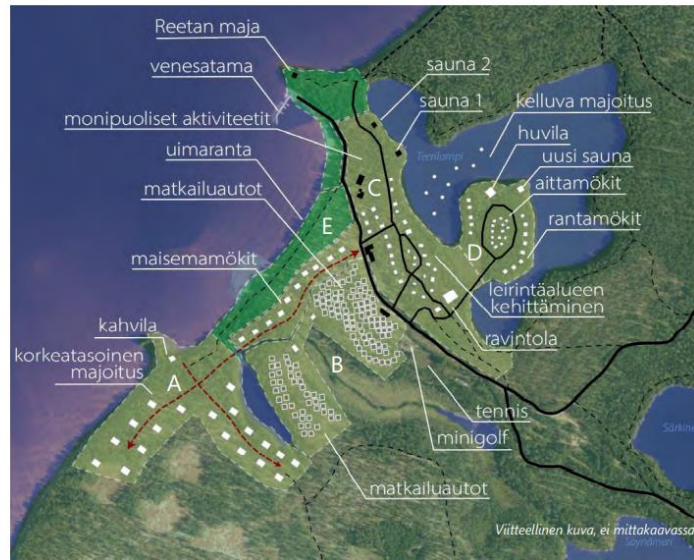
B) Nykyisen caravan-alueen tiivistäminen ja uusi caravan-alue puuron länsipuolelle pinta-ala n. 75 000 m<sup>2</sup>, huoltorakennuksille rakennusoikeutta yhteensä 1 000 m<sup>2</sup>

C) Nykyisen mökkialueen kehittäminen, 12 uutta mökkiä 50-75 m<sup>2</sup>, yhteensä 750 m<sup>2</sup>, ravintola 300 m<sup>2</sup>, aktiviteetti- ja vuokraustoimintojen keskus, rakennusoikeutta alueelle yhteensä 3 000 m<sup>2</sup>

D) Elämysmajoitusalue: huvilarakennus 300 m<sup>2</sup>, uusi rantasauna 150 m<sup>2</sup> sekä erilaisia elämysmajoitteita (esim. glamping, kelluva majoitus sekä aitta- ja rantamökkejä), rakennusoikeutta yhteensä 1 800 m<sup>2</sup>

E) Maisemamökkit 10 kpl á 100 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta yhteensä 1 000 m<sup>2</sup>

**Alueen rakennusoikeus yhteensä 9 900 m<sup>2</sup>  
(lisäystä voimassa olevaan kaavaan 2 660 m<sup>2</sup>)**



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

### 4.1.6 Rakennusjärjestys

Vaalán kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty vuonna 2001.

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-m<sup>2</sup>, 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 (lattia) tulee olla vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla (säännöstelltyjen 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 talusrakennusten etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä. Saunan, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>, saa sijoittaa kuitenkin 10 metrin päähän puuston mukaisesta rantaviivasta.”*

## 4.2 LUONTO

Teeriniemen ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusalue sisältyvät valtakunnalliseen harjujensuojeluohjelmaan (VNP 3.5.1984). Alue on lähes kokonaan valtakunnallisen rantojen suojeluohjelman (VNP 20.12.1990) aluetta.

Lisäksi alue kokonaisuudessaan e-luokan pohjavesialueella (Manamansalo).

Alueelle on laadittu erillinen luonto- maisemaselvitys, joka on liitteenä. Alueen oleellimmat 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 luonnonsuojelulain 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 9. Teerilammen keskelle työntyvän niemen pohjoisosaa kuvattuna lännestä.**

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



**Kuva 10. Suunnittelualueelle johtava Teeriniementie kulkee maisemallisesti näyttävällä paikalla johdattaen matkajan 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, rakennussuojelulla, asetuksella tai muutoin suojeltuja rakennusperintökohteita.

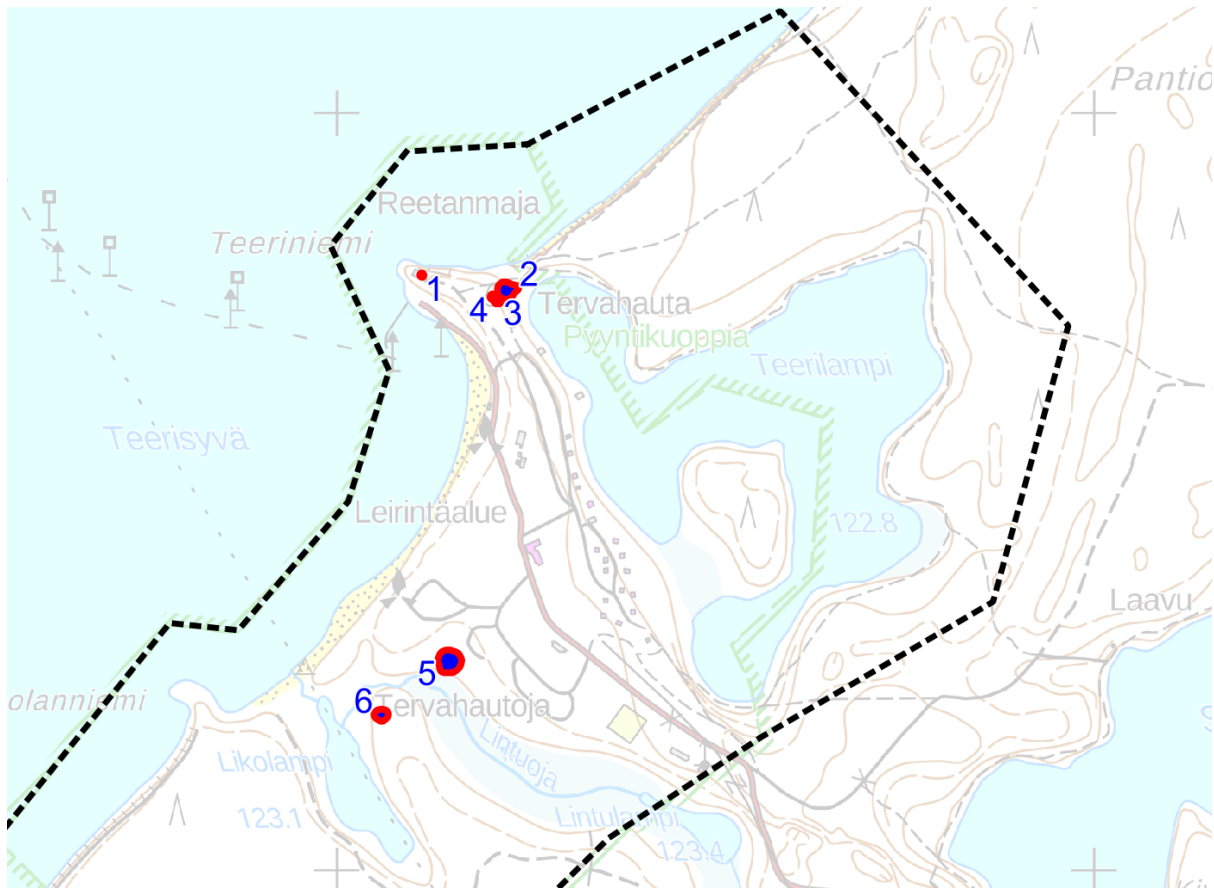


Kuva 11. Ote vuoden 1972 peruskartasta. Alueen ainoa rakennettu rakennus on Teeriniemen kärjessä.

### 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 12. Suunnittelualueelle sijoittuvien kiinteiden muinaisjäännettöjen sijoittuminen ja rajaus. Numerointi vastaa inventoinnin numerointia. 1) karsikkopuu, 2) tervahauta, 3) pyyntikuoppa, 4) pyyntikuoppa, 5) tervahauta, 6) tervahauta. Kohteet 2-4 ovat kaavakartalla kohde 2.**

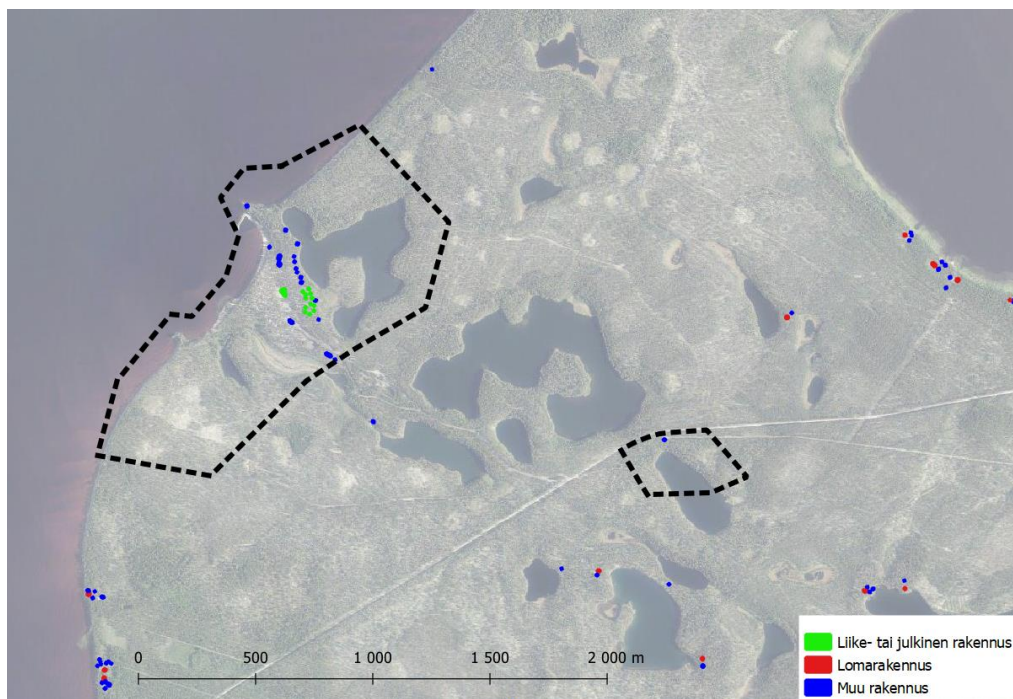
#### 4.5 YHDYSKUNTARAKENNE

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 13. Suunnittelalueen 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.

#### 4.8 POHJAKARTTA

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



## 5 KAAVAMUUTOKSEN KUVAUS JA PERUSTELUT

Kaavaratkaisu pohjautuu osin edellä kuvattuun Masterplan -suunnitelmaan. Suunnitelman mukaista ratkaisua ei kuitenkaan kaikilta osin ole viety kaavaratkaisuun, 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. Kulkua sen sijaan osoitettu Lintuojan ylitse Likolammen takaa. Pohjoisosan maisemamökkit on osoitettu alueen eteläosaan, jotta en eivät ole virkistysreittien tuntumassa.

Kaavaratkaisu on pyritty lisäksi pitämään mahdollisimman väljänä, koska alueen tulevasta toimijasta ja tarkemmista suunnitelmista ja visioista ei ole vielä tietoa. Näin ollen toteuttajalle jää vaihtoehtoisia toteutustapoja. Kaavalla on kuitenkin ollut tarpeen lukita herkimät esim. rannan tuntuman rakentaminen tarkemmin, jotta vaikutustenarviointi ja haitallisten vaikutusten rajaaminen on mahdollista.



**Kuva 14. 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), jotka osoitetaan Masterplanin vastaisesti alueen eteläpuolelle kortteliin 7.**

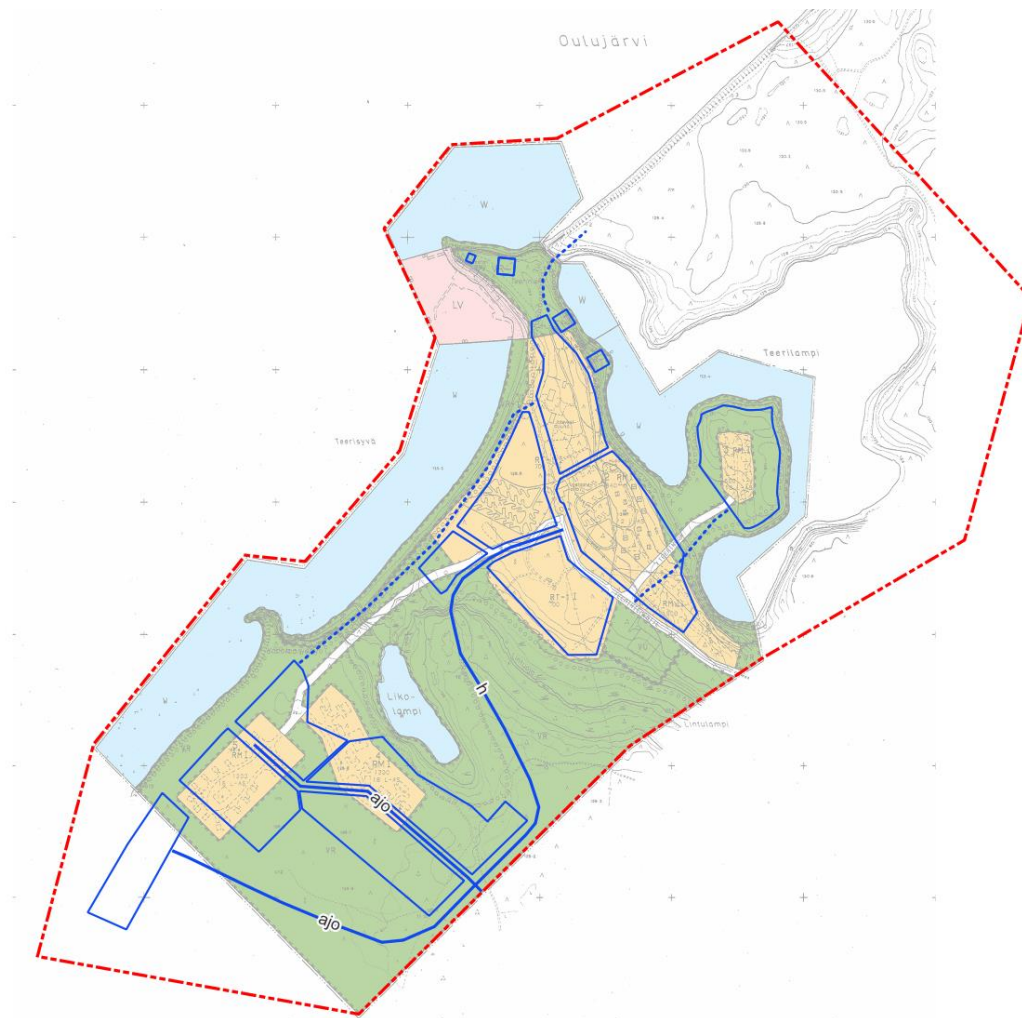
Kaavaratkaisulla on pyritty turvaamaan ja hyödyntämään alueen ja sen ympäristön erityisiä arvoja, jotka ovat myös vetovoiman kannalta oleellisia tekijöitä. Oleellisimpia arvoja ovat alueen sijainti keskeisellä paikalla Oulujärven retkeilyaluetta sekä potentiaali toimia tasokkaana majoitustukikohtana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

Kaava-aluetta on laajennettu etelässä ja pohjoisessa merkittävästi. Pääosin nämä alueet kuitenkin on jätetty kaavaratkaisussa rakentamisen ulkopuolelle.

## 5.1 Matkailupalvelujen alueet

Rakentaminen on pääosin osoitettu niille alueille, joille rakentamista oli osoitettu voimassa olevassa ranta-  
asemakaavassakin. Voimassa oleva kaava mahdollisti rakentamisen kaava-alueen eteläosiin, vaikka alueet ovat  
nykyisin täysin rakentumattomia. Eteläosan kortteleita on kuitenkin laajennettu voimassa olevan kaavaan nähden  
sekä sijoiteltu uudella tavoin. Lisäksi voimassa olevan kaavan korttelijako on laadittu uudelleen.

Kaavaratkaisussa alue on jaettu seitsemään eri kortteliin osin niiden ominaisuuksien mukaan ja osin sen  
johdosta, että toteuttaminen on mahdollista toteuttaa jossain määrin selkeämmin kortteleittain. Osa kortteleista  
on melko laajoja mahdollistaen erilaisia toteutustapoja. Kortteleihin on osoitettu sitovat rakennusalat, jolloin  
rakentaminen tulee sijoittua näiden rakennusalojen sisäpuolelle. Kaavaan ei ole osoitettu 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 muulla tavoin. Kaavaratkaisua on kuvattu jäljempänä tarkemmin kortteleittain.



**Kuva 15. 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. Voimassa olevaan kaavaan nähden kaava-alueita laajennetaan merkittävästi pohjoiseen, jonne ei kuitenkaan osoiteta rakentamista. Etelässä aluetta laajennetaan vähäisemmin ja sinne osoitetaan vähäistä lisärakentamista.**

### Kortteli 3 (RM-1)

Nykyisen päärakennuksen alue sekä mökkikylä on osoitettu kaavassa laajana RM-1 -merkintänä korttelissa 3. Kortteli on jaettu kahteen suureen rakennusalaan, joiden avulla suurempi rakennusmassa kohdennetaan alueen eteläosiin etäämmäs rannasta. Koko kaava-alueen merkittävin rakentamisvolyymi kohdistuu tälle alueelle.

### Kortteli 5 (RM-2)

Teerilammen sisään sijoittuvaan niemeen kortteliin 5 on osoitettu RM-2 -alue, jonne rakennusoikeutta on osoitettu 600 k-m<sup>2</sup>, kuten nykyisessä kaavassa. Rakentaminen on mahdollistettu voimassa olevaa kaava laajemmalle alueelle ja lähemmäs rantaviivaa. Näin rakentaminen voidaan toteuttaa useampana rakennuksena ja väljempänä. Ympäristön ja luonnontilaisuuden säästämiseksi alueelle on osoitettu vain kevyenliikenteen yhteys.

### 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. Masterplanista poiketen tälle alueelle annetaan melko vähäinen rakennusoikeus ja erityinen maisemamääräys. Myös nykyisellään alueen ollessa täynnä matkailuajoneuvoja näkymä peittyy. Alueen maisemallinen merkitys ilmenee hyvin vertailtaessa tilannetta, kun alue on täynnä tai tyhjillään 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.



**Kuva 16. Kuva Korttelin 2 lävitse Oulunjärven suuntaan. Männyt siivilöivät näkymää Oulujärvelle. Kaavamääräyksiin turvataan tämän näkymän säilyminen jatkossakin. Mäntyjen peittävä vaikutus syntyy maanpintaa noin 5 m korkeammalla tasolla.**

### Kortteli 1 (RM-4)

Rannan tuntumaan sijoitettu kortteli 1 on tarkoitettu maisemaravintolalle, joka on sijoitettu siten, että se ei peitä em. järvimaisemia. Lisäksi rakennus on sijoitettu siten, että se palvelee sekä etelä-, että pohjoispuolisia kortteleita sijoituessaan keskeiselle saavutettavalle paikalle. 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.

#### **Kortteli 4 (RM-5)**

Kortteliin 4 sijoittuva RM-5 -alue sijoittuu kokonaisuudessaan nykyiselle matkailuajoneuvojen varaamalle alueelle. Kaavalla mahdollistetaan alueen toiminen jatkossakin matkailuajoneuvojen alueena, mutta alueelle myös sallitaan merkittävä lisärakentaminen. Kaavaratkaisu ei poissulje sitä, että matkailuajoneuvotoimintaa siirtyy kokonaan toisaalle.

#### **Kortteli 6 (RM-6)**

RM-6 -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 1000 - 2500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeudella varattua sitovaa rakennusala. Alueen kulkuyhteys on mahdollista toteuttaa myös muulla tavoin, mutta rakentaminen on rajattu kaavassa nykyisen kulkuyhteyden ulkopuolelle.

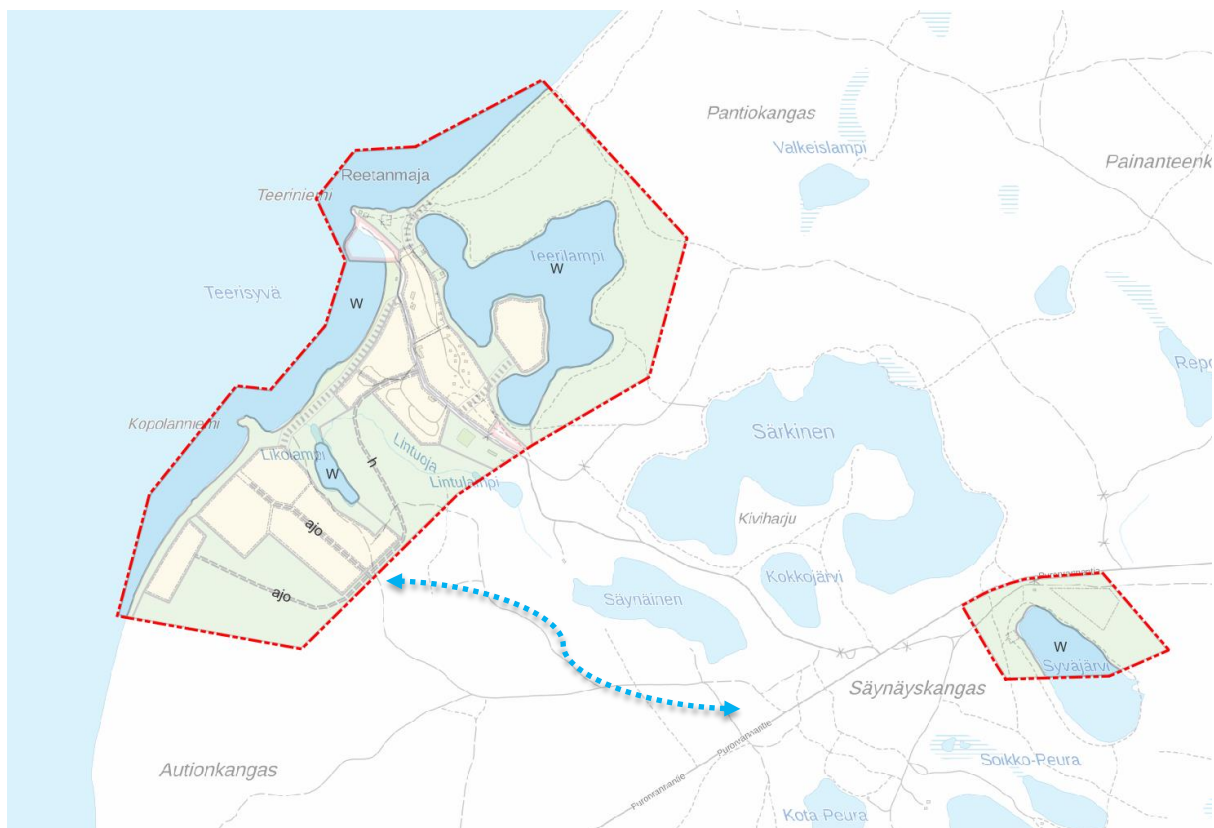
#### **Kortteli 7 (RM-7)**

Kortteli 7 on erilleen muusta rakenteesta osoitettu alue, jonne voidaan määräysten mukaan osoittaa matkailuun tarkoitettuja kevyitä rakennuksia. Alueen on tarkoitus toimia erämaa -tyyppisenä majoituskohteena.

## 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 17. Ajoyhteys Likolammen eteläpuoliselle alueelle on osoitettu kuvan sinertävällä katkoviivalla.



**Kuva 18. 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 kehittymistä 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. Lisäksi Syväjärven koillispuolelle on osoitettu rakennusala, jolle voidaan sijoittaa retkeilyä tukevia, alueella yöpymisen mahdollistavia kevytrakenteisia rakennuksia ja rakennelmia. Kunkin rakennusalan enimmäisrakennusoikeus on osoitettu kaavassa.

Suunnittelualueen pohjoisosa sekä eteläosa on osoitettu VR-1-alueina. Lisäksi alueen keskellä jäävät alueet Lintuojan ympäristössä. Alueet on osoitettu siksi, että näiden alueiden ei ole tarkoitus toimia aktiivisesti alueen sisäisessä virkistyskäytössä ja alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Alueilla kuitenkin sallitaan pienimuotoinen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakentaminen sekä metsätaloustoimet.

#### 5.3.2 Urheilu- ja virkistyspalvelualueet (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

Kaavassa ei ole erikseen osoitettu merkintöjä pelkästään maisemallisista asioista. Sen sijaan koko kaava-alueelle on annettu yleismääräys siitä, että alueen rakentaminen tulee sopeuttaa maisemaan sekä retkeilyalueen ympäristöön. Lisäksi on määrätty riittävän suojaustason jättämisestä.

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 Oulujärven muuhun saaristoon ja sitä on toteutettu Natura 2000 suojelulla.

## 5.6 KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Alueelle laaditun arkeologisen selvityksen muinaisjäännökset on osoitettu kaavaan kiinteinä muinaisjäännöksinä (SM).

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

# 6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavan toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 9 § ja MRA 1 §) selvityksiin ja muuhun kaavoitustyön aikana saatuaan 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 (ks. kohta 4.1.4.)

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 kehittämiseen.

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

## 6.1 VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Alueen maisemallisesti suurimmat vaikutukset muodostuvat Teerilammen sisään työntyvän niemen rakentamisesta. Alla olevasta kuvasta ilmenee millä tavoin alue näkyy Teerilammen pohjoisrannalle, jossa kulkee yksi Oulujärven retkeilyalueen retkeilyreiteistä. Tämä on vaikutusten arvioinnin kannalta oleellisin näkymäsuunta, koska alue selvästi erottuu ja tältä alueelta kulkee retkeilijöitä, joiden maisemaa rakentaminen tulee jossain määrin muuttamaan. Kaavassa on annettu erityinen määräys maisemallisten vaikutusten rajaamiseksi juuri tästä näkökulmasta.



**Kuva 19. Teerilammen sisään työntyvä niemi kuvattuna Teerilammen pohjoisrannalta.**

Kaavalla ei kuitenkaan arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna uudisrakentaminen erottuu selvemmin vesistölle rantamaisemassa. Maisemalliset vaikutukset eivät ole merkittäviä, kun rakentaminen ja rannan suojapuuston vahvistaminen toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti.

## 6.2 VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN, ELINYMPÄRISTÖÖN JA VIRKISTYKSEEN

Kaavalla ei 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 päästään 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



nähdén, jossa niemeen oli osoitettu katuyhteys suon ja harjualueen läpi. Samalla tavoin voimassa olevasta kaavasta poistetaan rannan tuntumassa kulkeva katuyhteys Likolammen ja Oulujärven välistä.

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**

Mahdollinen Lintuojan ylitys tulee toteuttaa siltana, joka on niin korkea, että se kestää tulvahuiput. 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.

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 investojien näkökulmasta ja näiden halukkuudesta ryhtyä toteuttamaan kaavaa tarkemman suunnittelun rakennuslupamenettelyn kautta. Kaavamuutos ja sen vaikutukset huomioidaan tulevissa Oulujärven retkeilyalueen hoito- ja käyttösuunnitelmissa.

Jätevesihuollon osalta alueella ei ole mahdollisuutta liittyä kunnalliseen viemäriverkkoon verkoston sijoituessa niin etäälle. Mahdollisten vesikäymälöiden osalta tulee toteuttaa muunlainen keskitetty järjestelmä.

## 8 YHTEYSTIEDOT

### **Vaalan kunta**

Tekninen johtaja  
Matti Kaikkonen  
[matti.kaikkonen@vaala.fi](mailto:matti.kaikkonen@vaala.fi)  
puh. 0400 855 954

Kaavoittaja  
Marianne Ojala  
[marianne.ojala@vaala.fi](mailto:marianne.ojala@vaala.fi)  
puh. 0400 855 434

### **Konsultti**

PlanDisain Oy  
Markus Hytönen  
[markus.hytonen@plandisain.fi](mailto:markus.hytonen@plandisain.fi)  
puh. 040 721 7527  
[www.plandisain.fi](http://www.plandisain.fi)

### **Maanomistaja**

Metsähallitus  
Alueidenkäytön johtava asiantuntija  
Riku Mönkkönen  
[riku.monkkonen@metsa.fi](mailto:riku.monkkonen@metsa.fi)  
puh. 020 6394511