

VAALAN KUNTA

TEERINIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

Vastineet kaavaehdotuksen palautteeseen (alustava)

Kaavaehdotus oli nähtävillä 13.11. - 20.12.2023. Alla on nähtävillä olleesta kaavaehdotusmateriaalista annettu palaute sekä kaavoittajan niihin laatimat vastineet.

Lausunnot

1. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 25.1.2024

Lausunto	Kaavoittajan vastine
"Kaavaluonnoksesta 15.5.2023 antamassaan lausunnossa ELY-keskus huomautti, valtakunnalliset suojeluohjelmat ja valtioneuvoston päätös Oulujärven retkeilyalueen perustamisesta eivät tule ilmi kaavaselistuksesta. Ehdotusvaiheessa Oulujärven retkeilyaluetta koskeva päätös ja voimassa oleva hoito- ja käyttösuunnitelma, samoin kuin valtakunnallinen rantojen- ja harjensuojeluohjelma on lisätty mainintana kaavan lähtökohtia esittelevään lukuun. ELY-keskus toteaa kuitenkin, että valtioneuvoston päätös ja valtakunnalliset ohjelmat eivät ole ohjanneet kaavatyötä. Vuonna 2020 valmistuneen maankäytön ja matkailun yleissuunnitelman asema ja merkitys suhteessa valtakunnallisiin ohjelmiin ja valtioneuvoston päätökseen on epäselvä. Harjensuojeluohjelman ja rantojen suojeluohjelman tavoitteet on syytä avata kaavaselistuksessa ja perustella, miksi niitä ei ole huomioitu kaavassa. ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisuissa ei ole riittävästi otettu huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Esimerkiksi rantojen suojelu ohjelma-alueelle ja valtion retkeilyalueelle osoitettu laajentuva, uusi rakentaminen on ristiriidassa alueidenkäyttötavoitteen "Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö	Harjensuojeluohjelman ja rantojen suojeluohjelman tavoitteet avataan kaavaselistukseen tarkemmin. Manamansalon harjensuojeluohjelman ensisijaisena tavoitteena on säilyttää alueen geologiset, geomorfologiset ja maisemalliset piirteet. Ohjelman tarkoituksena on suojella siis maaperää merkittäviltä muokkaustoimilta, kuten maa-aineksen ottamiselta ja muilta pinnan muodon muutoksilta. Kaavaratkaisun ei katsota heikentävän näitä arvoja. Kaavaa kuitenkin muutetaan siten, että korttelialueiden rakentamista ei sallita alle 50 m etäisyydellä Oulujärven rannasta, ellei voimassa oleva kaava tätä mahdollista. Kaavaan lisätään lausunnon johdosta tarkempia määräyksiä, jotka ohjaavat alueen rakentamista ja luovat reunaehdoja alueen toteuttamiselle huomioiden paremmin mm. harjensuojeluohjelman maisemallisia arvoja. Lisäksi lisätään määräys, joka edellyttää lupavaiheessa tarkemman korttelikohtaisen maankäyttösuunnitelman laatimista. Valtioneuvoston päätös ja valtakunnalliset ohjelmat ovat ohjanneet kaavatyötä turvaten em. arvoja mm. edellä kuvatus tavoin. Retkeilyalueen rannat ja Oulujärven saaristot kuuluvat rantojen suojeluohjelmaan, jonka tavoitteena on rakentamattomien rantojen suojelu maiseman ja

sekä luonnonvarat” kanssa. Eroosioherkän rantatörmän välittömään läheisyyteen rakentaminen on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan myös ristiriidassa alueidenkäyttötavoitteen ”Terveellinen ja turvallinen elinympäristö” kanssa.	virkestyskäytön takia. Kaavaratkaisun ei katsota olevan ristiriidassa tämän tavoitteen kanssa. Kaavaselostukseen tuodaan tarkemmin esiin kaavaratkaisun suhde ko. rantojensuojeluohjelman alueeseen sekä harjujensuojeluohjelman alueeseen ja näiden arvoihin. Edellä ja jäljempänä kuvattujen seikkojen sekä kaavan tehtävien muutosten myötä kaavaratkaisun ei katsota olevan ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.
<u>Kaavaselostus</u> Kaavaselostuksessa luontoselvityksen referointi on liian ylimalkainen. Tekstiä tulee täydentää, mikäli luontoselvitystä ei liitetä suoraan kaavaselostuksen liitteeksi. Minimissään arvokkaat kohteet, joihin kaavakartalla viitataan, tulee kuvata tarkemmin kaavaselostuksessa ja osoittaa numeroituna kartalla. Myös maisemaselvityksen referointia tulee täydentää maiseman nykytilan kuvaukseen. Maisemallisesti arvokkaiden kohteiden kuvaukset ja rajaukset tulee sisällyttää tekstiin. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan maisema-arvoja kuvaavassa luvussa mainittu majoituspotentialiaali ei ole maisemallisia arvoja kuvaava tekijä. Kaavaselostuksessa kaavaratkaisun mainitaan pohjautuvan Masterplan suunnitelmaan, joka ei ole kuitenkaan ohjausvaikutukseltaan rinnastettavissa lainvoimaiseen yleiskaavaan tai retkeilyalueen perustamissäädökseen. Siten esimerkiksi, kun selostuksessa kuvan 14 kuvatekstissä mainitaan, että maisemamökit sijoitetaan ”Masterplanin vastaisesti”, on se ilmaisuna turhan voimakas. Voidaan sanoa esimerkiksi, että maisemamökkejä ei sijoiteta Masterplanin mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olo suhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.	Luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä, joten sen laajempaa referoimista kaavaselostukseen tai kohteiden numeroimista kaavakartalle ei katsota tarpeelliseksi. Kuvan 14 kuvatekstin sanamuoto muutetaan lausunnossa esitettyyn muotoon. Kaavaratkaisu pidetään siltä osin väljänä, että ranta-asemakaavalla ei määritetä tarkasti rakennusaloittain mihin yksittäiset rakennukset sijoittuvat ja kuinka rakennusten massoittelu korttelin sisällä sijoittuu. Kaavaratkaisu kuitenkin määrittää rakentamiselle selkeät rajat, joiden ulkopuolelle rakentamista ei ole mahdollista sijoittaa. Kaavassa on esimerkiksi osoitettu rakennusalojen rajat ja ne ovat sitovia. Voimassa olevassa kaavassa ei ole osoitettu korttelin sisäisiä rakennusaloja lainkaan. Lisäksi kaavaan lisättävät määräykset rakentamatta jätettävien korttelien osien luonnontilaisuudesta, puiden säästämisestä sekä

Kun kyseessä oleva ranta-asemakaavan muutos koskee maisemallisesti ja luonnonympäristön sekä yleisen virkistys- ja retkeilyn kannalta merkittävää aluetta, jonka arvojen säilyttämisen kannalta on erityisen perusteltua sovittaa yhteen erilaiset intressit yleistä etua vaarantamatta, ELY-keskus ei näe perusteltuna kaavaselistuksessa esitettyä tavoitetta kaavaratkaisun ohjausvaikutuksen pitämiseksi mahdollisimman ”väljänä”. Rantojensuojeluohjelmaan kuuluvat alueet ovat valtakunnallisesti arvokkaita ja täyttävät luonnonsuojeluarvoltaan luonnonsuojelulain vaatimukset edustaen monipuolisesti suomalaisen rantaluonnon eri tyyppisiä (valtioneuvoston periaatepäätös valtakunnallisesta rantojensuojeluohjelmasta (20.12.1990)). Myös osa Manamansalon saaresta kuuluu rantojensuojelu ohjelman rajaukseen, ja sitä koskevat rantojensuojeluohjelman tavoitteet. Toisin kuin kaavaselistusehdotuksessa todetaan, valtioneuvoston periaatepäätöksessä tarkoitettuja luonnonarvoja on muuallakin Oulujärvellä kuin Natura 2000 –verkostoon liitetyillä alueilla. Maisemavaikutusten osalta ei ole riittävällä painoarvolla tunnistettu rantatörmän läheisyyteen osoitetun rakentamisen laajalle alueelle kohdistuvia maisemavaikutuksia eikä näiden lieventämiskeinoja. Vaikutusarviointia tulee näiltä osin täydentää. Kaavan vesistövaikutuksia ei ole arvioitu riittävästi ja vaikutusarviointia tulee täydentää. Luontoon kohdistuvien vaikutusten arviointia tulee tarkentaa erityisesti rakennettavien korttelialueiden osalta. Esitetyt väitteet esim. merkittävien vaikutusten puuttumisesta tulee perusteella. Kaavaehdotuksen ilmastovaikutusten arviointi puuttuu kokonaan. Kaavaehdotuksessa on osoitettu huomattava määrä enemmän rakennusoikeutta kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa.	korttelikohtaisen suunnitelman laatimisesta ennen luvitusta luovat reunaehdot ja siten, että rakentaminen soveltuu retkeilyalueen luonteeseen. Teiden rakentaminen retkeilyalueelle ei ole kaavanlaatijan ja kunnan tulkinnan mukaan vastoin retkeilyalueen perustamispäätöstä. Kaavan tieverkoston hyödynnetään jo rakennettua tieverkkoa ja toteutuneen ja toteuttavan tieverkon katsotaan palvelevan retkeilyalueen käyttöä. Voimassa olevaan kaavaan nähden alueelta poistetaan 2 merkittävää tieyhteyttä, joiden katsottiin heikentävän alueen luonnetta retkeilykäytössä. Toinen on Likolammen ja Oulujärven välinen yhteys ja toinen on Teerilammen niemeen johtava tieyhteys. Kaavaratkaisu myös keskittää rakentamisen tietylle alueelle, jolloin rakentamiselta vapaaksi jääviä alueita jää runsaasti. Erityisesti alueen viihtyisä retkeilyreitistö on näin turvattu. Kaavaselistuksen kohtaan 5.5 tarkennetaan valtioneuvoston periaatepäätöksen ja Naturan osalta seuraavaa: ”Rantojen suojeluohjelman osalta erityiset luontoarvot sijoittuvat <u>pääosin</u> Oulujärven muuhun saaristoon ja sitä on toteutettu Natura 2000 suojellulla.” Maisemavaikutuksia on tunnistettu viranomaislausunnon perusteella paremmin ja määräyksiin lisätään maisemavaikutusten lieventämiskeinoja ja rakentamista tuodaan etäämmäs Oulujärven rannasta. Vaikutustenarviointia täydennetään maiseman osalta. Mahdolliset haitalliset vesistövaikutukset muodostuvat epäonnistuneesta jätevesihuollon toteuttamisesta. Vesistövaikutusten osalta asiaa käsitellään tarkemmin vastineen loppupuolella jätevesien käsittelyn yhteydessä. Luontoon kohdistuvia vaikutuksia tarkennetaan ja perustellaan kaavaselistukseen. Vaikutustenarvioinnissa vertaillaan tarkemmin nykyisen kaavan sallimaa rakentamista vireillä olevan kaavan mahdollistamaan rakentamiseen. Kaavaratkaisun arvioidaan turvaavan erityiset luontoarvot voimassa olevaa kaavaa paremmin. Kaavan ilmastovaikutuksia täsmennetään kaavaselistukseen. 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 joukkoliikenneyhteysistä. 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. Näin ajateltuna erityisesti lapin virkistysmatkailun edellytyksiä tulisi ilmastovaikutusten johdosta heikentää ja luoda edellytyksiä retkeilylle lähemmäksi ihmisten asuinpaikkoja. 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 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. Kaavan yhteydessä tullaan tunnistamaan ilmastonmuutoksen aiheuttamia riskejä. Rakentaminen on sijoitettu riittävän korkealle veden pinnan tasosta sekä etäälle rantatörmästä, joka nopeutuvan eroosion johdosta saattaa siirtyä sisämaahan yhä
--	---

Kaavaselostusta tulee täydentää lisäämällä siihen lähdeluettelo. Vaalaa koskevat maakuntakaavan merkinnät on käsitelty Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa, joka sai lainvoiman 21.1.2022.	nopeammin. Alueella ei ole tunnistettu tulvariskejä maapinnan vedenläpäisykyvyn säilyessä hyvänä ja maastonmuotojen johdosta. Näiden asioiden valossa arvioidaan, että kaavalla ei ole merkittäviä ilmastovaikutuksia. Lähdeluettelo lisätään kaavaselostukseen.
<u>Kaavamerkinnät ja määräykset</u> Kortteli 5 (RM-2): Teerilammen niemessä ELY-keskus esitti aiemmassa lausunnossaan, että niemen rakentaminen suunnitellulla tavalla muuttaisi alueen luonnetta ja maisemaa laajalti. Maisemaselvityksessä niemi on luokiteltu erityisen herkäksi kohteeksi, joka ei kestä rakentamista ilman merkittäviä vaikutuksia luonnonmaisemaan. Kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on osoitettu niemeen saman verran kuin nykyisessä kaavassa (600 k-m²), mutta rakentaminen on mahdollistettu aivan rantaviivan tuntumaan. ELY-keskus katsoo, että todetut maisema-arvot tulee huomioida kaavassa ja niemeen kohdistuvia maisemallisia vaikutuksia voidaan lieventää rajaamalla RM-alue enintään voimassa olevan kaavan mukaisena. Kun Teerilammelle menevä tie muuttuu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueeksi, niin tulee varmistaa millaiset vaatimukset palo- ja pelastustoimella on niemeen johtavalle väylälle. Kortteli 6 (RM-6): Aiemmasta lausunnosta annetun vastineen mukaan kaavaluonnoksessa rakentaminen oli mahdollista sijoittaa lähimmillään n. 7 m etäisyydelle rantatörmästä ja kaavaehdotuksessa pienin etäisyys rantatörmästä olisi muutettu 15 metriksi. Tästä poiketen kaavakartoilla kortteleiden etäisyys rantatörmältä näyttää luonnoksessa ja ehdotuksessa kuitenkin samalta lukuun ottamatta Kopolanniemen kohtaa. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna, jossa Likolammen lounaispuolen rakennuskortteleiden etäisyys Oulujärven rantatörmän yläreunasta on arviolta 70 – 90 metriä, etäisyyttä rantatörmästä on olennaisesti pienennetty.	Teerilammen niemen retkeilymäinen luonne sekä maisemalliset arvot säilyvät kaavamuutoksen myötä voimassa olevaa kaavaa paremmin. Voimassa olevan kaavan mukaisen tien perustaminen suon ja harjuselänteen läpi muuttaisi merkittävästi alueen maisemaa ja luonnetta. Kaavaehdotuksessa niemeen ei ole osoitettu rakentamista voimassa olevaa kaavaa enempää, vaan kaava mahdollistaa rakentamisen vapaammin niemen eri osiin. Tällöin rakentamismassa ei keskity saaren korkeimpaan kohtaan, kuten voimassa olevassa kaavassa. Myös tämän katsotaan aiheuttavan vähemmän haitallisia maisemavaikutuksia kuin voimassa olevan kaavan. Kaavaehdotusta kuitenkin muutetaan siten, että rakennusoikeutta vähennetään nykyisestäkin kaavasta 200 k-m². Niemeen ei tule sijoittaa sellaista rakentamista, että se velvoittaa tien rakentamista palo- ja pelastusajoneuvoille. Pienempi rakennusoikeus velvoittaa tien rakentamiseen nykyistä kaavaa vähemmän. 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 säilytä. Vastattu vastineen alussa

Maisemaselvityksessä todetaan, että rantatörmässä on eroosion vuoksi kaatunut puustoa ja että törmän korkeuden ja avaruuden vuoksi mahdolliset rakennukset lähellä törmää näkyisivät hallitsevasti retkeilyalueen erämaisessa maisemassa. Myös rantojensuojeluohjelman tavoitteena on säilyttää rantavyöhyke rakentamattomana ja luonnontilaisena, ja kaavassa tulee sovittaa rakentaminen valtakunnallisiin tavoitteisiin. ELY-keskus katsoo, että rantatörmän eroosioherkkyyden ja maisema-arvojen vuoksi korttelissa 6 rakennusten sijoittelua ei tule sallia lähemmäksi rantatörmää kuin voimassa olevassa kaavassa vastaavalla paikalla. Kortteli 7 (RM-7): Kortteli 7 sijoittuu lähes kokonaan Oulujärven retkeilyalueelle. Kaavaehdotuksen mukaan rakentaminen olisi mahdollista yhtä lähelle Oulujärven rantatörmää kuin korttelissa 6 eli kaavoittajan vastineen mukaan noin 15 metrin etäisyydelle rantatörmästä. Oulujärven retkeilyalueen perustamissäädöksen (VNP 30.12.1993) 2 §:n mukaan "Muu kuin retkeilyalueen ja sen metsien tarkoituksenmukaisen hoidon ja käytön kannalta tarpeellinen rakentaminen, maainesten ottaminen ja teiden rakentaminen on kielletty." Kaavaehdotuksen mukainen korttelin 7 sijoittelu on siten retkeilyalueen perustamispäätöksen vastainen samoin kuin valtakunnallisen rantojensuojeluohjelman tavoitteiden vastainen. Kortteli 7:n sijoittuisi myös voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa osoitetulle VR-alueelle (retkeily- ja ulkoilualue, alueella sallitaan retkeily- ja ulkoilutoimintaa palvelevien rakennelmien ja reittien rakentaminen) ja on siten yleiskaavan vastainen. ELY-keskus esittää, että kortteli 7 poistetaan kaavasta tai sijoitetaan uudelleen siten, ettei se ole rantojensuojeluohjelman tavoitteiden eikä retkeily alueen perustamispäätöksen tai yleiskaavan vastainen. Syväjärven ranta: Syväjärven rm-1 -merkintä on ainakin rakennusten sijoittamisen osalta yleiskaavamääräysten vastainen. Kaavaselostuksesta tulee tarkemmin käydä ilmi, millaisista yöpymisen mahdollistavista rakennuksista kaavaehdotuksessa on kyse. ELY-keskus viittaa retkeilyalueen perustamispäätöksen 2 §:ään ja esittää rm-1-merkintää poistettavaksi. Kaavaehdotuksen mukaan ajoyhteys Likolammen eteläpuoleiselle matkailualueelle on tarkoitettu toteutettavaksi kaava-alueen ulkopuolelta Oulujärven retkeilyalueen	Kaavaehdotusta muutetaan siten, että voimassa olevaa kaava-aluetta ei laajenneta. Samalla poistuu kortteli 7 sekä Syväjärven rm-1-alue. Kaikki rakentaminen osoitetaan kaavassa retkeilyalueen ulkopuolelle. Retkeilyalueen perustamissääntöjen mukaan retkeilyalueelle sijoitettavan rakentamisen tulee palvella retkeilyalueen käyttöä eikä laajennuskaan olisi ollut perustamispäätöksen hengen vastainen eikä yleiskaavan vastainen.
---	--

kautta. ELY-keskus huomauttaa, että myös tätä kaavailtua tieyhteyttä koskee retkeilyalueen perustamispäätöksen 2 §:n kohta (siteerattu edellä). Jos tieyhteyttä ei käsitellä tässä kaavaprosessissa, niin kaavamerkintään tulee lisätä suunnittelumääräys jossa todetaan, että alueelle ei voida myöntää rakennuslupia ennen kuin alueelle on hyväksytty ja toimiva tieyhteys. Lintuojan alajuoksun ylittämiseksi kaavaillun sillan suunnittelu edellyttää viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikan tarkempaa kartoitusta ja ennen rakentamista on tarvittaessa pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. ELY-keskus pitää hyvänä ratkaisuna, että kaavaluonnoksen MU-merkintä muutettiin VR-1-merkinnäksi yleiskaavan mukaisesti. VR- ja VR-1-alueiden kaavamääräyksessä tulee kuitenkin määritellä tarkemmin alueella sallittavat metsätaloustoimet. Metsätaloustoiminnan tavoitteena tulee retkeilyalueella olla perustamispäätöksen ja hoito- ja käyttösuunnitelman mukainen. Valtioneuvoston päätöksen mukaan retkeilyalueella "Toiminnan tavoitteena on sekä ulkoiluympäristön parantaminen että monimuotoisuuden säilyttäminen." Hoito- ja käyttösuunnitelman mukaan metsien käsittelyn keskeisenä tavoitteena on maisemanhoito. Oulujärven rantatörmillä ja lampien rannoilla maisemalliset näkökohdat nousevat monimuotoisuuden säilyttämisen ohella erityisen tärkeiksi. ELY-keskus pitää luo-merkintöjä oikein kohdistettuina ja niiden osalta kaavamääräyksiä tarkoituksenmukaisina. Matkailupalvelujen alueen aluemerkinnyt RM-1, RM-5 ja RM-6 voidaan yhdistää yhdeksi aluemerkinnäksi. Kortteliosat tulee rajata korttelirajalla. Kaavamuutoksessa ei ole käsitelty kaava-alueen ulkoilureittejä ja niiden yhteyksiä retkeilyalueen reitistöihin. Kaavaehdotuksen pohjoisosan laajennukseen ei ole esitetty uutta maan käyttöä tai rakentamista. Onko rantakaava-alueen laajentaminen pohjoisosasta retkeilyalueelle tarpeen?	Teiden rakentaminen retkeilyalueelle ei ole kaavanlaatijan tulkinnan mukaan vastoin retkeilyalueen perustamispäätöstä. Kaavan tieverkostona hyödynnetään jo rakennettua tieverkkoa ja toteutuneen ja toteuttavan tieverkon katsotaan palvelevan retkeilyalueen käyttöä. Voimassa olevaan kaavaan nähden alueelta poistetaan 2 merkittävää tieyhteyttä, joiden katsottiin heikentävän alueen luonnetta retkeilykäytössä. Toinen on Likolammen ja Oulujärven välinen yhteys ja toinen on Teerilammen niemeen johtava tieyhteys. Kaavaratkaisu myös keskittää rakentamisen tietylle alueelle, jolloin rakentamiselta vapaaksi jääviä alueita jää runsaasti. Erityisesti alueen viihtyisiä retkeilyreitistö on näin turvattu. Toimiva tieyhteys on huomioitava luvituksessa ilman erityistä määräystäkin ja tämä suhteutetaan luvitettavan rakentamisen mukaiseen yhteystarpeeseen. luo-3 merkinnän määräykseen lisätään: "Alueelle kohdistuvista toimenpiteistä tulee pyytää ELY-keskuksen lausunto" VR-merkintöjen määräyksen viimeinen lause täsmennetään muotoon: "Alueella sallitaan hoito- ja käyttösuunnitelma mukaiset metsätaloustoimet" RM-merkinnät yhdistetään. Ulkoilureittien osalta kaava-alue on edelleen pääosin VR-aluetta ja nykyiset retkeilyreitit sijoittuvat näille VR-alueille ja jäävät edelleen yhtenäiseksi kaavan toteuduttua. Ranta-asemakaavalla tutkittiin pohjoisen alueen rakentamismahdollisuudet. Kaavaprosessin aikana todettiin, että alue jätetään nykyiselleen. Laajennusalue poistetaan kaavasta.

Manamansalon leirintäalueen jätevedenpuhdistamo (maasuodattamo) on ELY-keskuksen valvoma kohde. Sen kapasiteetti riittää hyvin tämänhetkiseen käyttöön ja käyttöastetta voi myös jonkin verran lisätä. Kaavaehdotuksen mukaiseen lisärakentamiseen sen kapasiteetti ei todennäköisesti tule riittämään; kunnan tulee varautua tähän. Yleismääräyksiin olisi ainakin syytä lisätä pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17§) ja pohjaveden muuttamiskielto (VL 3luku 2§) ja nimenomaan nuo viittaukset nykyiseen lainsäädäntöön.	Kaavaratkaisua on valmisteltu yhdessä Vaalan kunnan kanssa. Kunta on tietoinen siitä, että 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. Tätäkin toki voidaan ehkäistä tarvittaessa viemärin huuhtelumenetelmillä. Oleellista on kuitenkin hahmottaa, että alueen rakentaminen ei luultavimmin tule tapahtumaan yhdellä kertaa vaan osissa. Tällöin jokaisen luvituksen yhteydessä tulee tehdä harkintaa jätevesimääristä ja tarpeista laajentaa nykyistä jätevesijärjestelmää sekä mahdollista liittämistä kunnalliseen verkostoon. Huomionarvoista on myös se, että voimassa oleva kaava velvoittaa alueen rakennusten liittämisen keskitettyyn viemärijärjestelmään. Tämä määräys sulkee käytännössä pois nykyaikaiset polttavat käymäläratkaisut. Nämä soveltuisivat ainakin osalle kortteleista erinomaisesti vähentäen mm. viemäreiden kaivamisesta aiheutuvaa ympäristömuutosta. Esim. Teerilammen niemi ja eteläiset korttelit. Ylipäätään puhtaanveden ja jäteveden sekoittaminen sekä siirtäminen pitkiä matkoja ja myöhempi erotteleminen on epäekologista. Kaavaratkaisu mahdollistaa nyt tämän välttämisen. Pohjaveden pilaamis- ja muuttamiskielto lisätään määräyksiin.
<u>Jatkotoimenpiteet</u> Kaavaehdotusta ja kaavaselostusta tulee täydentää ja tehdä mahdolliset muutokset ELY-keskuksen esittämällä tavalla ja kaavaehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäväksi. Ennen ehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista kaavaehdotuksesta tulee järjestää viranomaisneuvottelu.”	Kaavasta pidettiin viranomaisneuvottelu 7.11.2024. Kaavaehdotus päätettiin asettaa uudelleen nähtäville.

2. Pohjois-Pohjanmaan museo - arkeologia 30.11.2023

Lausunto	Kaavoittajan vastine
Kaavaselostuksen kohdeluettelossa, johon kaavakartan kaavamääräyksen yhteydessä viitataan, on kuusi kohdetta. Kaavakartalla aivan vierekkäin olevat kohteet 2–4 on osoitettu yhtenä kohteena, jonka osa-aluemerkintänä on sm/2. Tämä merkintä on syytä korjata muotoon sm/2–4, jolloin ei jää epäselväksi, missä ovat selostuksessa mainitut kohteet 3 ja 4. Kohdassa 5.6 Kulttuuriympäristö todetaan ”Alueelle laaditun arkeologisen selvityksen muinaisjäännökset on osoitettu kaavaan kiinteinä muinaisjäännöksinä (SM).” Lause tulee korjata muotoon: ”Alueelle laaditun arkeologisen selvityksen kiinteät muinaisjäännökset on osoitettu kaavaan sm- osa-aluemerkinnällä”. Aiemmassa lausunnossa tuotiin ilmi epäselvyys liittyen kohteen 1 sijaintiin suhteessa Reetanmajaan. Museon kohteelle tekemän käynnin aikana tarkastuksessa kohteelle mitattiin sama gps-sijainti kuin aiemminkin. Myöhemmin syksyllä 2023 selvisi tarkkuuslaserkeilausaineiston perusteella se, että arkeologisissa inventoinneissa käytetyissä perus-/maastokartoissa majan sijainti on virheellinen. Virheen vuoksi sijainti näytti käytetyillä kartoilla asettuvan toiselle puolelle majaa kuin kohde todellisuudessa on. Raporttien sanallisissa kuvauksissa sijainti oli oikein kuvattu. Kaavan pohjakartalla majan sijainti on kohdallaan, ja näin myös kohteen sijainti suhteessa siihen. Edellä huomautettujen parin teknisen korjauksen ja tarkennuksen lisäksi, museolla ei ole muuta huomautettavaa Teeriniemen ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ehdotuksesta.	Kaava-asiakirjoihin tehdään lausunnossa esitetyt täsmennykset.

3. Pohjois-Pohjanmaan museo – rakennettu kulttuuriympäristö 20.11.2023

Lausunto	Kaavoittajan vastine
Suunnittelualueella sijaitsee niin kutsuttu Reetan maja, joka on kalastajien vuonna 1946 yöpymispaikakseen rakentama maja. Maja sijaitsee leirintäalueen tuntumassa ja toimii nykyisin retkeilijöiden taukotupana. Reetan maja on arvotettu kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Kohdetta ei ole esitetty osoitettavaksi suojelumerkinnällä johtuen sen suhteellisen vaatimattomista arvoista, mutta kohde tulee säilymään. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Vaalan Manamansalon Teeriniemen ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksesta.	Ei muutostarpeita.

4. Väylävirasto

Lausunto	Kaavoittajan vastine
Väylävirasto on tutustunut kaavaehdotukseen vesiväylien näkökulmasta. Kaava-alueella sijaitsee Metsähallituksen ylläpitämä Teeriniemen veneväylä (VL 5 paikallisveneväylä), jonka merkinnässä käytettävät merenkulun turvalaitteet ovat Väyläviraston ylläpidossa. Kaavakartalla Likolammen ympärille merkityllä virkistys- ja retkeilyalueella (VR) sijaitsee kaksi vesiväylän merkinnässä käytettävää linjataulua (TL9602 Teeriniemi alempi ja TL9603 Teeriniemi ylempi). Kaavamääräyksen mukaan VR-alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia pieniä rakennelmia. Rakennuksille varatut alueet on osoitettu alueelle erikseen. Metsähallituksen Oulujärven retkeilyalueen maankäytön ja matkailun yleissuunnitelman (Masterplan) maankäyttövarauksia esittävässä karttakuvassa on sijoitettu maisemamökki- ja matkailuautoalue Likolammen rannalle. Väylävirasto toteaa, että merenkulun turvalaitteita ei saa poistaa, eikä niiden näkymäalueelle saa rakentaa esteitä. Väylävirastolla ei ole muuta huomauttamista kaavaehdotukseen.	Ei muutostarpeita.

Mielipiteet

1. 19.12.2023

Lausunto	Kaavoittajan vastine
<u>Vaatus</u> Vireillä olevasta Teeriniemen ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaavaehdotuksesta tulee poistaa kaava-alueen laajentaminen Oulujärven retkeilyalueeseen kuuluville alueille ja esitetty uuden tien linjaus retkeilyalueen läpi kaava-alueelle. <u>Perustelut</u> Oulujärven retkeilyalue on perustettu ulkoilulain 17 §:n nojalla valtioneuvoston 30.12.1993 tekemällä päätöksellä 1556/1993. Kyseisen päätöksen 2 § ja 3 § kuuluvat seuraavasti: 2 § Retkeilyalueella on soiden ojittaminen kielletty. Muu kuin retkeilyalueen ja sen metsien tarkoituksenmukaisen hoidon ja käytön kannalta tarpeellinen rakentaminen, maa-ainesten ottaminen ja teiden rakentaminen on kielletty. Metsien käsittely ja muut toimenpiteet on toteutettava alueen erityispiirteet säilyttäen pienialaisina ja maisemaan sopeuttaen. Toiminnan tavoitteena on sekä ulkoiluympäristön parantaminen että monimuotoisuuden säilyttäminen. 3 § Maa- ja metsätalousministeriö voi erityisistä syistä myöntää poikkeuksia 2 §:ssä tarkoitetuista käyttörajoituksista. On täysin selvää, että em. päätöksen 2 §:ssä säädetty rajoite (Muu kuin retkeilyalueen ja sen metsien tarkoituksenmukaisen hoidon ja käytön kannalta tarpeellinen rakentaminen, maa-ainesten ottaminen ja teiden rakentaminen on kielletty.) ei salli retkeilyalueen supistamista loma-asuntokortteleita ja niiden	Kaavaehdotuksen mukaiset laajennusalueet retkeilyalueelle poistetaan kaava-alueesta. Harjunsuojeluohjelman ja rantojensuojeluohjelman tavoitteet avataan kaavaselostukseen tarkemmin. Manamansalon harjunsuojeluohjelman ensisijaisena tavoitteena on säilyttää alueen geologiset, geomorfologiset ja maisemalliset piirteet. Ohjelman tarkoituksena on suojella siis maaperää merkittävilta muokkaustoimilta, kuten maa-ainesten ottamiselta ja muilta pinnan muodon muutoksilta. Kaavaratkaisun ei katsota heikentävän näitä arvoja. Kaavaa kuitenkin muutetaan siten, että korttelialueiden rakentamista ei sallita alle 50 m etäisyydellä Oulujärven rannasta, ellei voimassa oleva kaava tätä mahdollista. Kaavaan lisätään tarkempia määräyksiä, jotka ohjaavat alueen rakentamista ja luovat reunaehdotuksia alueen toteuttamiselle huomioiden paremmin mm. harjunsuojeluohjelman maisemallisia arvoja. Lisäksi lisätään määräys, joka edellyttää lupavaiheessa tarkemman korttelikohtaisen maankäyttösuunnitelman laatimista. Retkeilyalueen rannat ja Oulujärven saaristot kuuluvat rantojensuojeluohjelmaan, jonka tavoitteena on rakentamattomien rantojen suojelu maiseman ja virkistyskäytön takia. Kaavaratkaisun ei katsota olevan ristiriidassa tämän tavoitteen kanssa. Kaavaselostukseen tuodaan tarkemmin esiin kaavaratkaisun suhde ko. rantojensuojeluohjelman alueeseen sekä harjunsuojeluohjelman alueeseen ja näiden arvoihin.

tukialueita perustamalla ja uuden tieyhteyden rakentamista Puronrannantieltä Likolammen eteläpuolelle retkeilyalueen läpi. Kaava-aineistossa ei ole mitään selvitystä siitä, miksi Oulujärven retkeilyalueen perustamispäätöksen aluerajauksesta ja käyttörajoituksista on katsottu tarpeelliseksi ylipäätään poiketa ja miksi poikkeuksille ei olisi tarvetta hakea poikkeuslupaa. Kaavaluonnoksen perusteella näyttää siltä, että kaava-alueen laajennus retkeilyalueelle erityisesti Teerilammen pohjoispuolella on tehty varauksena tuleville ”masterplan-hankkeille” ja toisaalta siksi, että kaava-aluetta laajentamalla kaavan laskennallinen rakennustehokkuus pienenee, vaikka rakentaminen kohdistuu tiiviinä alueen keskeisiin osiin. Kaavaehdotus on ristiriidassa myös rantojensuojeluohjelmaan kuuluvien alueiden osalta. Manamansalossa rantojensuojelualueet on toteutettu ulkoilulain perusteella perustamalla Oulujärven retkeilyalue. Rantojensuojelualueeseen kuuluvalla alueella ei ole sallittua sijoittaa rakentamista rantavyöhykkeelle kuten kaavaehdotuksessa on ainakin laajennusalueen etelälohkolla esitetty. On erityisen tärkeää, että kaavan hyväksyjänä Vaalan kunnanvaltuutetut ja kaavaa valmistelevat virkahenkilöt ovat tietoisia vastuustaan noudattaa hyvää hallintoa ja virkavastuuta, jolloin voimassa olevan Oulujärven retkeilyalueen perustamista koskevan valtioneuvoston päätöksen sivuuttaminen ei ole mahdollista. Oulujärven retkeilyalueen luontoalueita ja rantojensuojelualueita ei voida supistaa tai niiden luonnonolosuhteita muuttaa eikä sinne voi rakentaa teitä ilman valtioneuvoston tekemää poikkeamispäätöstä.	Teiden rakentaminen retkeilyalueelle ei ole kaavanlaatijan tulkinnan mukaan vastoin retkeilyalueen perustamispäätöstä. Kaavan tieverkostona hyödynnetään jo rakennettua tieverkkoa ja toteutuneen ja toteuttavan tieverkon katsotaan palvelevan retkeilyalueen käyttöä. Voimassa olevaan kaavaan nähden alueelta poistetaan 2 merkittävää tieyhteyttä, joiden katsottiin heikentävän alueen luonnetta retkeilykäytössä. Toinen on Likolammen ja Oulujärven välinen yhteys ja toinen on Teerilammen niemeen johtava tieyhteys. Kaavaratkaisu myös keskittää rakentamisen tietylle alueelle, jolloin rakentamiselta vapaaksi jääviä alueita jää runsaasti. Erityisesti alueen viihtyisiä retkeilyreitistö on näin turvattu. Retkeilyalueen perustamissääntöjen mukaan retkeilyalueelle sijoitettavan rakentamisen tulee palvella retkeilyalueen käyttöä ja tämä ratkaisu katsotaan olevan perustamispäätöksen hengen mukainen. Edellä kuvatun ja kaavaan tehtävien muutosten perusteella kaavaratkaisu ei vaadi valtioneuvoston poikkeamispäätöstä.
--	--