

## Teeriniemen ranta-asetmakaavan muutos ja 1. ranta-asetmakaava

Elinvltk 07.06.2022 § 116

Valmistelija

Kaavoittaja Timo Leikas, 044 497 0312, timo.leikas@muhos.fi

Kaava-alue sijoittuu Oulujärvellä sijaitsevan Manamansalon saaren Luoteisrannalle. Kaavamuutosalueella on leirintäalue ja se rajoittuu Oulujärven retkeilyalueeseen. Kaava-alueella on tarkoitus laajentaa aiemman ranta-asetmakaava-alueen ympärillä. Lisäksi uutta kaava-alueella on tavoitteena muodostaa Syväjärven alueelle, joka sijoittuu n. 1,5 km etäisyydelle nykyisestä kaava-alueesta kaakkoon.

Osalla aluetta on voimassa vuonna 1993 laadittu ranta-asetmakaava, joka on tavoitteena uudistaa kokonaisuudessaan. Ranta-asetmakaavalla on tarkoitus tarkastella aluetta kokonaisuutena ja mahdollistaa alueen kehittäminen loma- ja virkistysmatkailun kohteena nykyiselle ja uusille toimijoille. Ranta-asetmakaavan päivittämisen tarve on syntynyt Oulujärven retkeilyalueen maankäytön ja matkailun yleissuunnitelman myötä.

Kaavoitettavan alueen laajuus on noin 90 ha. Alue on Metsähallituksen omistuksessa. Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus ranta-asetmakaavan laatimiseen. Maanomistaja on toimittanut kunnalle osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS).

Liite: osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Tekninen johtaja:

Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää asettaa sen nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi.

Teknisen johtajan muutettu päätösesitys:

Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää käynnistää Teeriniemen ranta-asetmakaavan muutoksen ja 1. ranta-asetmakaavan laatimisen ja hyväksyy laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää asettaa sen nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi.

Päätös: Hyväksyttiin

Kaavoittaja Timo Leikas esitteli kokouksessa pykäläasiaa.  
Jenna Leinonen poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 17.01.

Khall 14.06.2022 § 153

Valmistelija

Kaavoittaja Timo Leikas, 044 497 0312, timo.leikas@muhos.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää käynnistää Teeriniemen ranta-asemakaavan muutoksen ja 1. ranta-asemakaavan laatimisen ja hyväksyy laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää asettaa sen nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi.

Kunnanjohtajan muutettu päätösesitys:

Kunnanhallitus päättää käynnistää Teeriniemen ranta-asemakaavan muutoksen ja 1. ranta-asemakaavan laatimisen ja hyväksyy laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää asettaa sen nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläoloaikaan ei kesälomakauden vuoksi lasketa heinäkuuta. Kunnanhallitus asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 31.8.2022 asti.

Päätös: Hyväksyttiin

---

Elinvltk 07.02.2023 § 33

Valmistelija

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

Teeriniemen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 23.6. – 31.8.2022. Tämän jälkeen suunnittelu on edennyt, ja maanomistaja on toimittanut kunnalle rantakaavasta laaditun luonnoksen ja muut valmisteluvaiheen asiakirjat. Kaavahankkeen edetessä on otettu huomioon OAS:sta nähtävilläolon aikana saadut lausunnot. Maanomistaja ja kaavanlaatija ovat esitelleet hanketta kunnan viranhaltijoille tammikuussa 2023.

Kaavaluonnoksessa esitellään matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiden uudelleenjärjestely ja laajennettavien alueiden sijoittelu sekä uusien kulkuyhteyksien linjaukset. Alueella nykyisin voimassaolevassa Teeriniemen ranta-asemakaavassa (1993) alueelle osoitettu kokonaisrakennusoikeus on 6 640 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevaan kaavaan nähden kaava-alue laajenee etelässä ja pohjoisessa merkittävästi, samoin kuin alueelle esitetty kokonaisrakennusoikeus.

Alueella on toteutettu erillinen luonto- ja maisemaselvitys sekä muinaisjäännösinventointi, joiden tulokset on otettu huomioon kaavaluonnoksessa. Alueen suunnittelussa on otettu huomioon niin valtakunnallisen tason alueidenkäyttötavoitteet, Vaalan kunnan rakennusjärjestys ja yleiskaavoitus kuin myös Metsähallituksen teettämä Oulujärven retkeilyalueen maankäytön ja matkailun yleissuunnitelma (Masterplan), jossa esitetyt alueen erityispiirteet ja SWOT-analyysin tulokset ovat ohjanneet kaavaluonnoksen suunnittelua.

Masterplan -yleissuunnitelman mukaisia ratkaisuja ei kaikilta osin ole viety kaavaratkaisuun, jotta alueen erityispiirteitä voitaisiin turvata ja korostaa. Kaavaratkaisuun on myös jätetty väljyyttä, jotta alueelle etsittävä uuden toimijan omille suunnitelmille ja visioille jää mahdollisuuksia.

Kaavaluonnosaineistoon sisältyy Teeriniemen ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen 1.2.2023 päivätyt kaavaluonnoksen kaavakartta, kaavaselostus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

Teeriniemen ranta-asemakaavan muutosalueen muinaisjäännösinventointi 2022 ja Manamansalon Teeriniemen ranta-asemakaava-alueen luontoselvitys 2022.

Esittelijä Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Päätösesitys Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Teeriniemen ranta-asemakaavan kaavaluonnosaineiston ja asettaa aineiston julkisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti, vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös Hyväksyttiin

Khall 14.02.2023 § 40

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

Esittelijä Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Päätösesitys Kunnanhallitus hyväksyy Teeriniemen ranta-asemakaavan kaavaluonnosaineiston ja asettaa aineiston julkisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti, vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös Hyväksyttiin

Elinvltk 17.10.2023 § 200

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

Teeriniemen ranta-asemakaavan muutoksen ja 1. ranta-asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 28.2. – 6.4.2023 välisenä aikana, samaisena aikana aineistosta sai jättää mielipiteen ja pyydettiin viranomaislausunnot. Kaavaluonnosta myös esiteltiin avoimessa yleisötilaisuudessa 4.4.2023. Aineistosta jätettiin kolme lausuntoa.

Suunnittelu on edennyt kaavaehdotukseen. Maanomistaja ja kaavanlaatija ovat esitelleet hanketta elinvoimalautakunnan ja kunnanhallituksen saapuville jäsenille sekä kunnan viranhaltijoille 11.10.2023. Kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin on laadittu vastineet, jotka ovat osana kaavaehdotusaineistoa.

Kaavaehdotuksessa on kaavaluonnokseen verrattuna vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia, joita on tehty niin viranomaislausuntojen, tehtyjen

selvitysten, kunnan ja maanomistajan näkemysten perusteella. Muutokset koskevat mm. kaavamerkintää tai aluerajauksen tarkennusta. Lisäksi Teerilampeen työntyvän niemen rakennusoikeutta on pienennetty kaavaluonnokseen verrattuna, ja esitettävä rakennusoikeus 600 k-m<sup>2</sup> vastaa voimassaolevan kaavan oikeutta. Kaavaluonnoksessa niemeen kulkeva reitti oli tieyhteytenä, mutta kaavaehdotuksessa reitti on muutettu jalankulun ja pyöräilyn reitiksi. Näin voidaan paremmin huolehtia niemen luontoarvojen säilymisestä. Myös alueen pohjois-etelä – suuntainen ajoreitti on muutettu ohjeelliseksi huoltoreitiksi, jotta mm. Lintuojan ylittävän sillan liikennemäärä pysyy rajoitettuna. Matkailijoiden liikenne ohjataan toista reittiä.

Kaavaehdotuksessa alueelle osoitettava kokonaisrakennusoikeus on yli 20 000 k-m<sup>2</sup>, joka on yli kolminkertainen voimassaolevassa kaavassa esitettyyn rakennusoikeuteen. On kuitenkin otettava huomioon, että kaavoitettava alue on nykyistä kaavaa laajempi, ja rakennusoikeus jakautuu nykyistä useamman korttelin alueelle. Alueiden sijoittelussa on otettu huomioon myös se, että alueen rakentamiseen saattaa osallistua useampi toimija, ja eri korttelialueet voidaan rakentaa eri aikoihin.

Esittelijä	Tekninen johtaja Kaikkonen Matti
Päätösesitys	<p>Elinvoimalautakunta esittää, että kunnanhallitus</p> <p>1. hyväksyy ranta-asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin annetut vastineet sekä ehdotusvaiheen kaava-aineiston, joka on päivätty 4.10.2023</p> <p>2. asettaa kyseisen ranta-asemakaavamuutoksen ja 1. ranta-asemakaavan kaavaehdotuksen liitteineen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä veähintään 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta MRA 28 §:n mukaiset lausunnot.</p> <p>Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kunnan kotisivuilla ja Tervareitti-lehdessä.</p> <p>Marianne Ojala poistui kokouksesta klo.15.56 asian käsittelyn aikana ennen päätöksentekoa.</p>
Päätös	Hyväksyttiin
Khall 07.11.2023 § 278	
Valmistelija	Kaavoittaja Marianne Ojala, 0400 855 434, marianne.ojala@vaala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Kärkkäinen Minna
Päätösesitys	<p>Kunnanhallitus</p> <p>1. hyväksyy ranta-asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta saatuihin</p>

lausuntoihin annetut vastineet sekä ehdotusvaiheen kaava-aineiston, joka on päivätty 4.10.2023

2. asettaa kyseisen ranta-asetemakaavamuutoksen ja 1. ranta-asetemakaavan kaavaehdotuksen liitteineen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä ajalla 13.11.-20.12.2023 ja pyytää kaavaehdotuksesta MRA 28 §:n mukaiset lausunnot.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kunnan kotisivuilla ja Tervareitti-lehdessä.

Päätös Hyväksyttiin

Elinvltk 03.06.2025 § 97

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Marianne Ojala, 0400 855 434,  
[marianne.ojala@vaala.fi](mailto:marianne.ojala@vaala.fi)

Teeriniemen ranta-asetemakaavan muutoksen ja 1. ranta-asetemakaavan ensimmäinen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.11. – 20.12.2023 välisenä aikana, samana aikana kaavaehdotuksesta sai jättää muistutuksen. Aineistosta jätettiin neljä lausuntoa ja yksi muistutus, joiden sisältö on tutkittu ja joihin on laadittu vastineet. Vastineet ovat osana kaavaehdotuksen aineistoa. Kaavaa koskien järjestettiin myös viranomaisneuvottelu 7.11.2024.

Kaavaehdotukseen saapuneiden muistutusten ja viranomaisneuvottelun perusteella kaavakarttaan ja muuhun aineistoon on tehty useita muutoksia:

- rm-1 – alueet poistettiin, eikä ranta-asetemakaava-alueita näin ollen laajennettu alkuperäisen kaavan mukaisesta alueesta
- Teerilammen niemessä olevan alueen rakentamisen määrää vähennettiin ja siirrettiin etäämmäs rannasta
- eteläisen korttelin rakentaminen rajattiin etäämmäs rannassa voimassa olevan kaavan tavoin
- aineistoon lisättiin havainnekuvia ja kuvasovitteita maisemavaikutusten havainnollistamiseksi
- rakentamisen maisemaa peittävää vaikutusta on vähennetty siten, että rakentaminen määrättiin toteutettavaksi osittain kaksikerroksisena, jolloin rakennusten peittävä vaikutus silmien korkeudella vähenee, kun rakennukset ovat korkeita sen sijaan, että olisivat leveitä

Toisessa kaavaehdotuksessa kaavoitettavan alueen kokonaisrakennusoikeus on yli kaksinkertainen voimassa olevassa kaavassa osoitettuun rakennusoikeuteen verrattuna. Kaavoitettavalla alueella rakennusalueita järjestellään uudelleen ja rakennusoikeutta osoitetaan alueille, joilla rakennusoikeutta ei aikaisemmin ole ollut. Alueiden sijoittelussa on otettu huomioon se, että alueen rakentamiseen saattaa osallistua useampi toimija, ja eri korttelialueet voidaan rakentaa eri aikoihin.

Kaavaehdotus aineistoinen toimitetaan elinvoimalautakunnalle ja kunnanhallitukselle oheisaineistona esiteltäväksi. Aineistoon voidaan tehdä teknisluonteisia korjauksia, korjattu aineisto liitetään kunnanhallituksen pöytäkirjaan ja asetetaan julkisesti nähtäville.

Esittelijä Tekninen johtaja Kaikkonen Matti Vaalan kunta

Päätösesitys Elinvoimalautakunta päättää esittää, että kunnanhallitus

1. hyväksyy ranta-asemakaavamuutoksen ensimmäistä kaavaehdotusta koskeneisiin muistutuksiin annetut vastineet sekä toisen ehdotusvaiheen kaava-aineiston, ja

2. asettaa kyseisen ranta-asemakaavamuutoksen ja 1. ranta-asemakaavan toisen kaavaehdotuksen liitteineen AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta MRA 28 §:n mukaiset lausunnot.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan kotisivuilla ja Tervareitti-lehdessä.

Päätös Hyväksyttiin

Khall 05.06.2025 § 124

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Marianne Ojala, 0400 855 434,  
[marianne.ojala@vaala.fi](mailto:marianne.ojala@vaala.fi)

Esittelijä Kunnanjohtaja Kärkkäinen Minna Vaalan kunta

Päätösesitys Kunnanhallitus

1. hyväksyy ranta-asemakaavamuutoksen ensimmäistä kaavaehdotusta koskeneisiin muistutuksiin annetut vastineet sekä toisen ehdotusvaiheen kaava-aineiston, ja

2. asettaa kyseisen ranta-asemakaavamuutoksen ja 1. ranta-asemakaavan toisen kaavaehdotuksen liitteineen AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta MRA 28 §:n mukaiset lausunnot.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan kotisivuilla ja Tervareitti-lehdessä.

Päätös Hyväksyttiin

Elinvltk 25.11.2025 § 200  
21/10.02.03/2023

Valmistelija

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

Teeriniemen ranta-asemakaavan muutoksen ja 1. ranta-asemakaavan toinen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 19.6. – 5.8.2025 välisenä aikana. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta sai jättää muistutuksen ja siitä pyydettiin tarvittavilta viranomaisilta lausunnot.

Toiseen kaavaehdotukseen saatiin kolme lausuntoa mutta ei yhtäkään muistutusta. Kaksi lausunnoista oli ilmoituksia siitä, ettei lausunnonantajalla ole huomautettavaa. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella luo-3 – merkinnän lausuntopyyntövelvoite siirrettiin luo-1 – alueelle. Tämä on tekninen muutos, joka ei aiheuta lisäkuulemiselle tarvetta. Kaavakarttaan ei toisen ehdotusvaiheen jälkeen ole tehty muutoksia.

Hyväksyttäväksi esitettävä kaava-aineisto toimitetaan päätöksentekoon oheismateriaalina ja liitetään pöytäkirjaan.

Esittelijä

Vs. Tekninen johtaja Routaniemi Janne Vaalan kunta

Päätösesitys

Elinvoimalautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Teeriniemen ranta-asemakaavan muutoksen ja 1. ranta-asemakaavan toista kaavaehdotusta koskien saapuneisiin lausuntoihin laaditut vastineet.

Elinvoimalautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle Teeriniemen ranta-asemakaavan muutoksen ja 1. ranta-asemakaavan hyväksymistä.

Päätös

Hyväksyttiin

Marianne Ojala poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen klo 17.05.