

VAALAN KUNTA

TEERINIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS

Vastineet kaavaehdotuksen II palautteeseen

Kaavaehdotus II oli nähtävillä 19.6. – 5.8.2025. Lausunnot pyydettiin seuraavilta tahoilta:

- 1. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus**
- 2. Pohjois-Pohjanmaan liitto**
- 3. Väylävirasto**
- 4. Pohjois-Pohjanmaan alueellinen vastuumuseo**
- 5. Vaalan Vesi ja Lämpö Oy**
- 6. Fortum Power and Heat Oyj**

Lausunnon antoivat Pohjois-Pohjanmaan alueellinen vastuumuseo (ei huomautettavaa), Väylävirasto (ei huomautettavaa) sekä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (12.9.2025). Seuraavalla sivulla on ELY-keskuksen lausunto sekä kaavoittajan tähän antama vastine.

Lausunto	Kaavoittajan vastine
<p>ELY-keskus toteaa, että luopuminen ranta-asemakaavan laajentamisesta retkeilyalueelle voimassa olevan ranta-asemakaavan pohjois- ja lounaisosassa sekä Syväjärven alueella on perusteltua.</p> <p>Viranomaisneuvottelussa 7.11.2024 sovitut maisemavaikutuksia havainnollistavat havainnekuvat eivät ole onnistuneita. Dronesta otetut valokuvat ja valokuviin liitetyt numeeriset tiedot rakentamisen määrästä, ei anna kuvaa suunnitellun rakentamisen maisemavaikutuksista. Havainnekuvien tulisi olla maisemasovitteita, jossa rakennusmassat ovat "istutettuna" maisemaan. Viranomaisneuvottelussa 7.11.2024 ELY-keskus nosti esiin poikkeuksellisen korkean rakennustehokkuuden leirintäalueelle, erityisesti korttelissa kolme. Liitteessä 6. (havainnekuva) on esitetty kortteleiden rakennusoikeuden mukaiset rakennusmassat. Kortteliin kolme on sijoitettu yhtenäinen 4 502 k-m2:n suuruinen rakennusmassa. Kunta on kysynyt maanomistajalta mikä tämä rakennusmassa on ja maanomistaja on vastannut, että " Kaavalla halutaan mahdollistaa erilaisia matkailupalveluiden toteutusvaihtoehtoja. Hotellirakentamistakaan ei ole haluttua kaavalla poissulkea." Kaavaprosessin aikana ei ole tullut minkäänlaista mainintaa mahdollisesta hotellirakentamisesta.</p> <p>ELY-keskus uudistaa viranomaisneuvottelussa esittämän kantansa, että Teeriniemen ranta-asemakaavaehdotuksen lähtökohtana ja periaatteena oleva "väljä" kaavaratkaisu ei ole MRL:n 50 § mukaisen asemakaavan tarkoituksen ja suunnitteluperiaatteiden mukainen. Alueidenkäyttölain (132/1999 – 50 §) mukaisesti 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 olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.</p> <p><u>Kaavamerkinnot ja määräykset</u></p> <p>Poistetaan luo-3-määräyksestä lause "Alueelle kohdistuvista toimenpiteistä tulee pyytää ELY-keskuksen lausunto" ja siirretään se luo-1-alueen kaavamääräykseen.</p>	<p>Kaavamateriaalissa esiintuodut havainnekuvat antavat hyvän kokonaisvaltaisen kuvan kaavan mahdollistamasta rakentamisesta eri alueilla. Istutetut maisemasovitteet johtavat yleensä aina harhaan, koska sellaisina hankkeet eivät yleensä toteudu. Varsinkaan tämän kaltaisessa tilanteessa, jossa toteuttajasta ei ole vielä tietoa.</p> <p>Massoittelussa on tuotu esiin, että kortteliin 3 voidaan sijoittaa esimerkiksi yksi suurempi rakennus. Tämä lisää kokonaisvaltaista käsitystä siitä, että kaava mahdollistaa tällaisen toteutuksen.</p> <p>Koko kaavahankkeen tavoitteena on ollut lisätä ihmisten viipymää alueella. Lisäksi on tavoiteltu sitä, että alue toimii tasokkaana majoitustukikohtana. Majoituksen kehittäminen on mainittu useasti, mutta hotellia -sanaa ei ole mainittu kaava-asiakirjoissa, koska tätä mahdollisuutta on pidetty selvänä asiana. Tämä on tuotu selvästi esiin kaava-asiakirjoissa. Pidempi viipymä tarkoittaa käytännössä majoittumista päiväkäyntien sijaan.</p> <p>Ympäristöministeriön yleiskaavamääräysoppaassa vuodelta 2003 RM-alueet on nimenomaan tarkoitettu ranta-asemakaava-alueilla mm. hotelleiden rakentamista varten.</p> <p>Kaavaratkaisu arvioidaan alueidenkäyttölain mukaiseksi tarkkuutensa ja ohjausvaikutuksensa osalta.</p> <p>luo-3 -merkinnässä oleva lausuntopyyntö siirretään luo-1 -alueelle. Kaavaan ei tehdä muita muutoksia. Kaavaan tehtävä muutos on teknisuonteinen eikä aiheuta lisäkuulemistarpeita.</p>