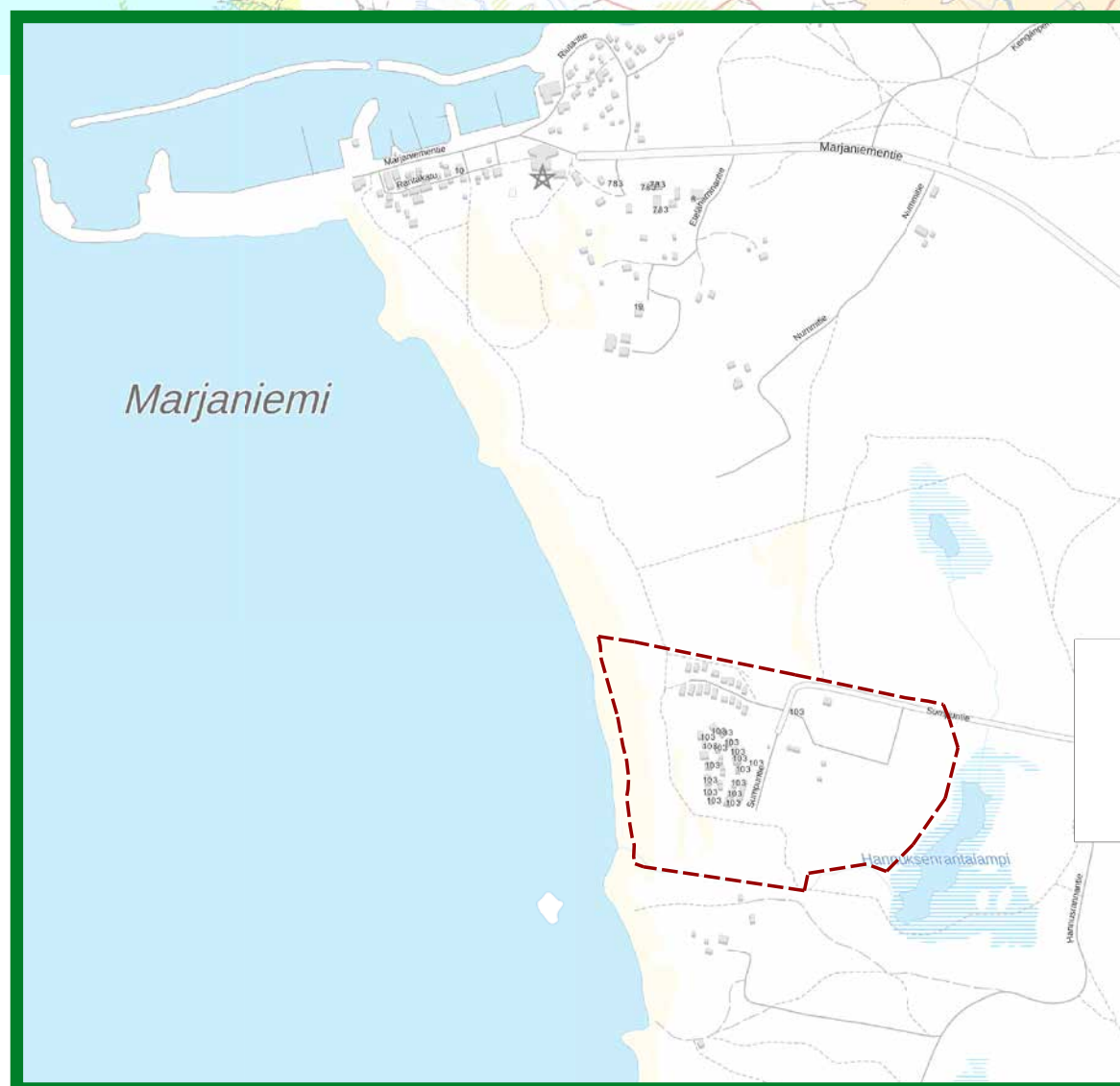
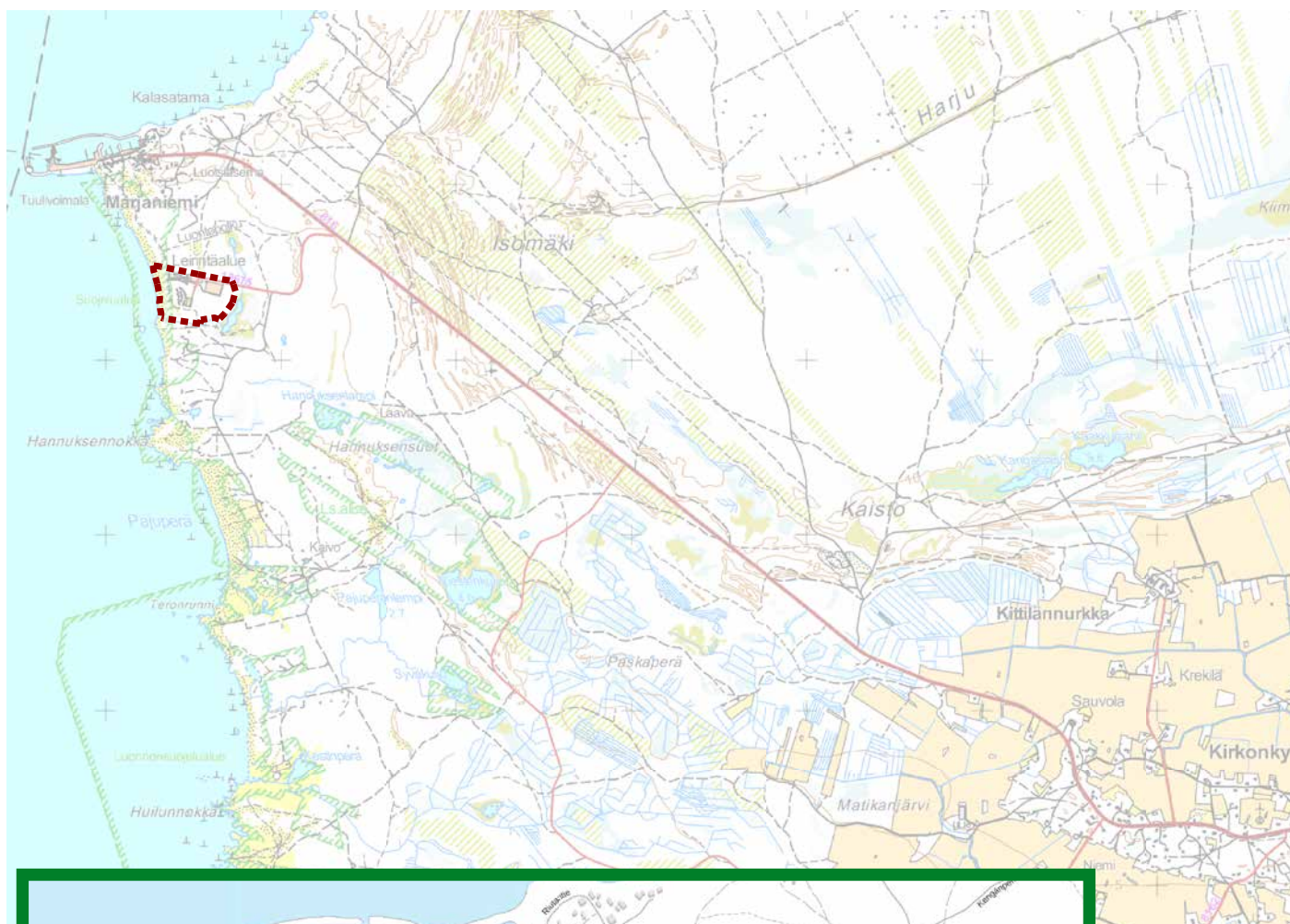




*Sijaintikartat,
joihin asemakaavan
muutoksen alue on
rajattu punaisella.*

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot	2
1.2. Kaava-alueen sijainti	2
1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2

2. TIIVISTELMÄ

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2. Maanomistus	3
3.1.3. Liikenne	3
3.1.4. Lähiympäristö	3
3.1.5. Maisema ja virkistys	6
3.1.6. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	7
3.1.7. Pinta- ja pohjavedet	7
3.1.8. Maaperä	7
3.1.9. Palvelut	7
3.1.10. Ympäristöhäiriöt	7
3.1.11. Tekninen huolto	7
3.2. Suunnittelutilanne	7
3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
3.2.2. Maakuntakaava	8
3.2.3. Yleiskaavatilanne	9
3.2.4. Asemakaava	10
3.2.5. Rakennusjärjestys	10
3.2.6. Pohjakartta	10

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1. Osalliset	12
4.3.2. Vireille tulo ja yleisötilaisuudet	12
4.3.3. Viranomaisyhteistyö	12
4.4. Asemakaavan tavoitteet	12
4.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	12
4.5.1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	12
4.5.2. Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnos)	12
4.5.3. Kaavaehdotus	12
4.5.4. Kaavan hyväksyminen	13

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne	13
5.2. Kaavan vaikutukset	13
5.2.1. Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan	13
5.2.2. Suhde yleiskaavaan	13
5.2.3. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	14
5.2.4. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja taajamakuvaan	14
5.2.5. Vaikutukset luontoon	14
5.2.6. Vaikutukset liikenteeseen	15
5.2.7. Vaikutukset virkistyskäyttöön	15
5.2.8. Vaikutukset pohja- ja pintavesiin	15
5.2.9. Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	15
5.2.10. Vaikutukset talouteen	15
5.2.11. Vaikutukset terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja ihmisten elinoloihin	15
5.2.12. Vaikutukset ilmastomuutokseen	15
5.3. Nimistö	15

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavaselvitys koskee 27.11.2017 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kunta: HAILUOTO

Kaavan nimi: Rantasumpun alueen asemakaavan muutos

Kaavan laatija: Ramboll Finland Oy
Kiviharjunlenkki 1A, 90220 OULU
Merja Isteri, arkkitehti SAFA, YKS 285
puh. 020 755 611 (vaihe)
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Tilaaaja: Hailuodon kunta, tekninen toimi
Luovontie 176
90480 Hailuoto

Tekninen johtaja Markku Maikkola
puh. 044 497 3510
@mail: markku.maikkola@hailuoto.fi

Vireille tulo: 11.9.2017 khall § 171
vireilletulokulutus: 10.11.2017 (luonnosvaiheen nähtävillä
olon yhteydessä)

Kaavan päiväys: 27.11.2017 (kaavaehdotus)

OAS

Kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos, jolloin erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei tarvitse laatia.

kaavaluonnos ja kaavaehdotus nähtäville samassa
kokouksessa 9.11.2017 khall § 215

Hyväksymispäivämäärät:

Kunnanhallitus: 28.12.2017 § 243

Asemakaavan muutoksella päivitetään koko voimassa olevan Rantasumpun alueen asemakaavan laajuus.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Marjaniemessä, Rantasumpun leirintäalueen ympäristössä, Hailuodon saaren läntisessä kärjessä. Koillisessa kaavamuutosalue rajautuu Sumpuntiehen (maantie 19675), idässä Perämeren rantaan ja kaakossa Hannuksenrantalammen tuntumaan.

Suunnittelualueelta on etäisyyttä Hailuodon kunnan keskustaan noin yhdeksän kilometriä. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 10 hehtaaria.

1.3. Luettelo selvityksen liiteasiakirjoista

Kaavaselvityksen osana:

- * Asemakaava merkintöjen selityksineen pienennöksenä (taitettu sivuille 17-18)
- * Asemakaavan seurantalomake (sivu 16)

Erillisinä liitteinä:

- * Asemakaava merkintöjen selityksineen sekä poistuva asemakaava 1: 2000
- * Rantasumpun alueen asemakaavan muutos, Kaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet, 27.11.2017
- * Rantasumpun alueen asemakaavan muutos, Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet, 28.12.2017

2. TIIVISTELMÄ

Rantasumpun alueen vuonna 2008 hyväksyttyä asemakaavaa on tarpeen muuttaa kortteleiden 1-3 osalta, sillä voimassa oleva asemakaava ei vastaa kaikilta osin alueen toimijoiden ja kunnan etua. Kunnanhallitus on kokouksessaan 15.5.2017 § 87 hyväksynyt sopimuksen, jonka ehtojen mukaisesti kunnan tulee muuttaa korttelin 3 kaavamerkintä RM -merkinnästä RA -merkinnäksi. Kaavamuutoksen yhteydessä on syytä tarkastella myös korttelien 1 ja 2 kaavamerkintöjä ja rajauksia.

Asemakaavaan tehtävät muutokset ovat pieniä, mutta tärkeitä kunnalle sopimusteknisistä syistä. Kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos, eikä kaavamuutoksella muuteta merkittävästi rakentamisen määrää ja tapaa, eikä pienennetä virkistysalueita tai muuteta reittejä. Kaavaa muutetaan sisällöllisesti ainoastaan kortteleissa 1-3, mutta kaavateknisen selvyyden vuoksi koko voimassa oleva Rantasumpun asemakaavan alue otetaan kaavamuutoksen piiriin, jolloin voimaan ei jää "palakaavoja".



Näkymä suunnittelualueelle luotesta heinäkuussa 2014.
© Erika Kylmänen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Maakäyttö- ja rakennuslain 9 § mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Rantasumpun alueen asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen kaavamuutos ja tässä kaavamuutostyössä hyödynnetään pitkälti voimassa olevan Rantasumpun asemakaavan (hyväksytty 2008) selvityksiä ja lähtötietoja. Myös tekeillä olevan Hailuodon strategisen yleiskaavan lähtötietoja hyödynnetään.

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Tilalla 67:83 (Hietala) sijaitsee Rantasumpun leirintä- ja asuntovaunualue sekä 17 vuokrattavan lomamökin kokonaisuus (RantaSumpun Lomamökit Oy). Rantasumpun leirintäalueen lomamökit on rakennettu pääosin 1980-luvulla ja peruskorjattu muutama vuosi sitten. Leirintäalueen vuokramökit ovat kysyttyjä etenkin kesäisin, ja asuntovaunupaikkoja leirintäalueella on noin 80. Kolmen viimevuoden aikana Sumpun alueella ei kuitenkaan ole ollut varsinaista leirintäaluetoimintaa, sillä aluetta palvellut huoltorakennus, joka sisälsi leirintäaluetta palvelevat pesutilat sekä ravintolan, on purettu huonokuntoisuuden vuoksi vuonna 2014.

Tilalla 67:102 (Marjaniemen Dyyni) sijaitsee vuonna 2012 rakennettu lomamökkikokonaisuus, joka käsittää kiinteistö Oy Marjaniemen Helmen vuokrattavia lomamökkejä.

Meren ja lomamökkikokonaisuuksien väliin jää hiekkainen rantadyynivyöhyke. Tilat 67:99 ja 67:58 (korttelit 4 ja 5) ovat rakentamattomia.

3.1.2. Maanomistus

Valtaosa kaavamuutosalueesta on Hailuodon kunnan omistuksessa. Korttelien 1 ja 3 alueet on vuokrattu. Alueen toimijoina ovat RantaSumpun Lomamökit Oy ja Lomarengas Oy. Kaava-alueen eteläosassa on yksityistä maanomistusta.

3.1.3. Liikenne

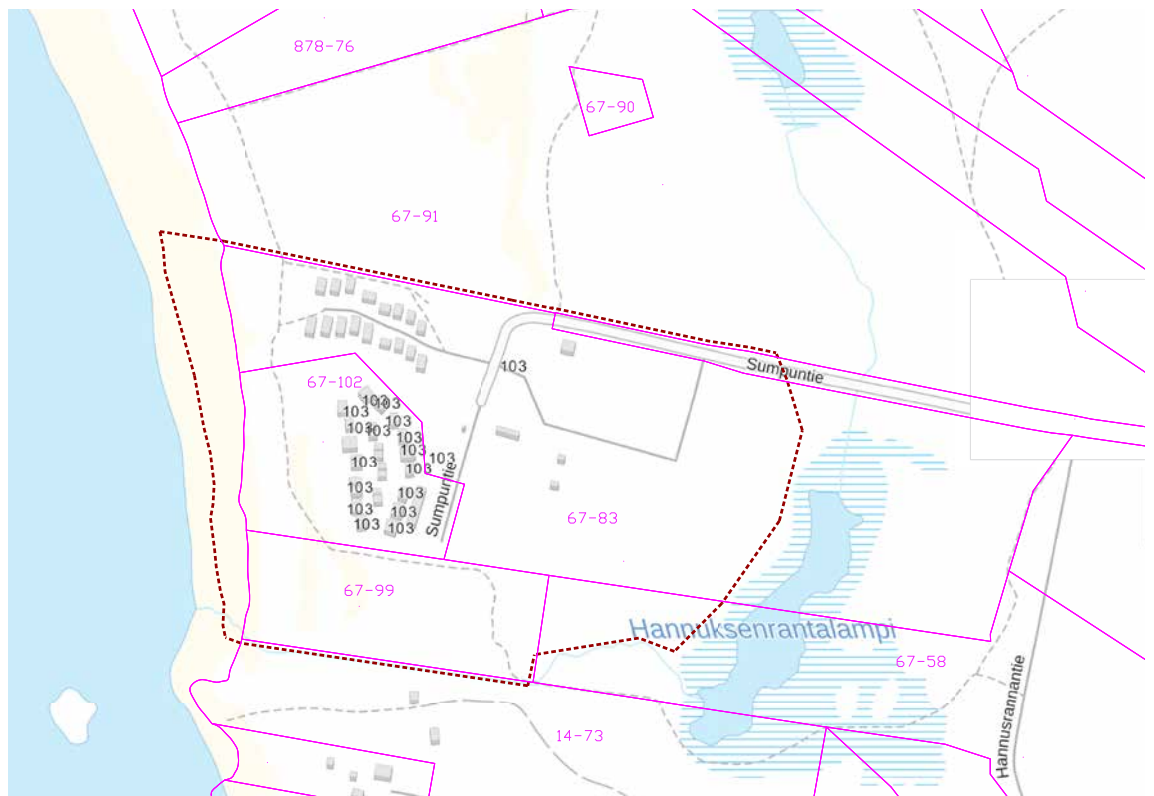
Hailuodon saari liittyy mantereeseen lauttayhteyden välityksellä. Hailuodon tärkein tie on alueen halki kulkeva maantie 816 (Luovontie / Marjaniementie), joka kulkee lauttarannasta Marjaniemeen. Lautan korvaavan kiinteän yhteyden (silta- ja pengeryhteys) rakentamiselle on kaavallinen valmius, mutta varsinaista rakentamispäätöstä ei ole vielä tehty. Marjaniemeen on linja-autoyhteys mantereelta. Marjaniemen satamaan ei ole säännöllistä vesireittiliikennettä.

Kaavamuutosalueelle johtaa Sumpuntie (maantie 18675). Sumpuntien liikennemäärä on Liikenneviraston vuoden 2016 tietojen mukaan 110 ajoneuvoa vuorokaudessa. Sumpuntie ja siihen liittyvä kaavamuutosalueella oleva pysäköintialue ovat päällystettyjä. Kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä on runsaasti kulutuksen aiheuttamia, osin ajokelpoisia kulkuyhteyksiä. Kevyen liikenteen yhteyksiä alueelle ei meren rantaan sijoituvaa pitkospuureittiä lukuun ottamatta johda.

3.1.4. Lähiympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole pysyvää asutusta. Lähin pysyvä asutus sijoittuu Marjaniemeen. Kaavamuutosalueen eteläpuolelta alkaa rannan tuntuman yksityinen ja väljäkko loma-asutus, jota ohjataan Marjaniemen osayleiskaavalla (v. 2004) sekä sen eteläpuolelle sijoittuvalla vuonna 1992 laaditulla Pajuperän-Hannuksennokan rantakaavalla (v. 1992). Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on havupuuvaltaista karua ja osin hiekkapohjaista metsikköä. Kaavamuutosalueen itäpuolella on Hannuksenrantalampi ympäröivine suoalueineen.

Rantasumpun kaavamuutosalue ja kiinteistörajat ja tilanumerot.



Luonto

Alueen luontoarvoja on tutkittu voimassa olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä, jolloin alueelle on tehty luontoselvitys (*Hailuodon Ranta-Sumpun alueen asemakaava, luontoselvitys 6.6.2008, Lassi Kalleinen Natans Oy*). Lisäksi Hailuodon strategisen yleiskaavatyön yhteydessä on tehty kirjallinen luontoselvitys (*Hailuodon strategisen yleiskaavan luontoselvitys, Ramboll Finland Oy, 14.4.2016*). Selvitysten mukaan Hailuodon länsi- ja pohjoisosaa leimaavat hiekkaiset harjut ja niillä kasvavat karut mäntymetsät. Harjuaueella tyypillisiä ovat jäkälätyypin karukkokankaat sekä kuivat kankaat. Rannikkoalueen läheisyydessä on useissa kohdin kehittynyt soistumia entisten rantavallien välissä. Rannikolla on hiekkarantoja sekä erilaisia dyynityyppejä.

Harjijensuojeluohjelman alue:

Koko Rantasumpun asemakaavan alue kuuluu laajaan Hannuksenrantalammen eteläpuolelta Hiidenniemenle saakka ulottuvaan harjijensuojeluohjelman aluerajaukseen, jonka aluerajaus vastaa pääosin myös arvokkaan geologisen muodostuman aluerajausta.

Soran ja hiekan ottaminen sekä yhdyskuntarakentaminen ovat tuhonneet Suomen luonnontilaista harjuluontoa, vahingoittaneet maisemaa ja vaarantaneet pohjavesiä. Harjuluonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi on laadittu valtakunnallinen harjijensuojeluohjelma. Ohjelmassa on 159 harjialuetta, joiden maapinta-ala on noin 97 000 hehtaaria. Suojeltavien harjien luonnontilaa ja maisemakuvaa ei saa heikentää esimerkiksi maa-ainesten ottamisella. Harjien suojele perustuu pääasiassa maa-aineslakiin ja -asetukseen.



Yksityinen luonnonsuojelualue:

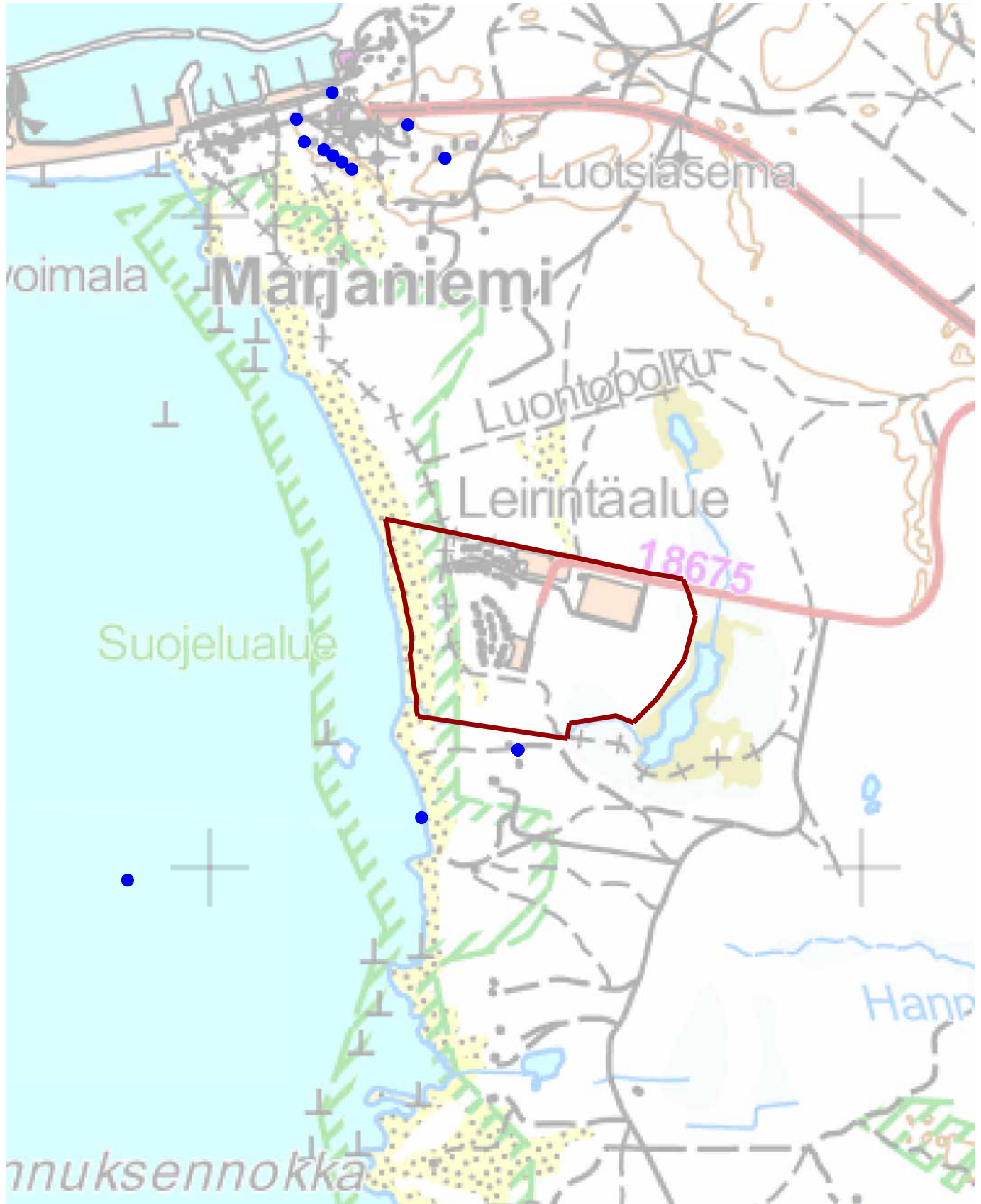
Rantasumpun asemakaava-alueen länsiosaa on osa laajempaa luonnonympäristöltään arvokasta luontotyyppiä (luonnontilainen hiekkaranta ja puuton tai vähäpuustoinen hiekkadyyni, jotka ovat luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä). Ko. alue on merkitty suojelualueeksi maastotietokantaan ja se on luonnollisesti huomioitava kaavassa.

Viranomaisten Eliölajit -tietokannasta poimittuja suojelluista arvokkaita lajeja (siniset pallukat) kaavamuutosalueen lähiympäristössä.

Aineistosta on poistettu hävinneeksi ja epävarmoiksi arvioit, sekä vuotta 2010 vanhemmat havaintotiedot.

Vuoden 2008 luontoselvityksessä mainittu jokipajun esiintymä Hannuksenrantalammen laskuojan tuntumassa puuttuu siis kartalta.

Rantasumpun asemakaavan alue on rajattu kuvaan punaisella viivalla.



Tiedossa olevat uhanalaisten lajien esiintymät Hailuodossa tarkistettiin Suomen ympäristöhallinnon Eliölajit -tietokannasta (Näpänkangas, 2016) Hailuodon strategisen yleiskaavan luontoselvityksen yhteydessä. Selvityksen mukaan kaavamuutosalueelle ei sijoitu tiedossa olevia uhanalaisien lajien esiintymiä. Vuoden 2008 luotoselvityksen perusteella Hannuksennrantalammen laskuojan tuntumassa, aivan kaavamuutosalueen rajan tuntumassa, kasvaa jokipaju (*Salix triandra*), joka on valtakunnallisesti silmälläpidettävä laji (NT).

Hannuksenrantalampion kluuvijärvi, ja sellaisena vesilainsuojama, eikä sen luonnontilaa saa muuttaa ilman ympäristöviraston lupaa. Rantasumpun asemakaava-alue tulee myös melko lähelle Hannuksenrantalammen puutonta rantaluhtaa. Vuoden 2008 luontoselvityksen perusteella Hannuksenrantalammissa elää viitasammakoita.

Rantasumpun asemakaavan alueelta ei ole tiedossa muita oleellisesti suunnitteluun vaikuttavia luontoarvoja. Lähin Natura 2000 alue (Hailuodon pohjoisranta FI1100201) sijoittuu noin 700 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta etelä-kaakkoon. Kaavamuutosalueelta on etäisyyttä lähimpiin kaakkoon sijoittuviin rantojen- ja soidensuojeluohjelmien alueisiin noin 650 metriä, ja ne sijoittuvat pääosin Natura 2000 alueelle.

3.1.5. Maisema ja virkistys

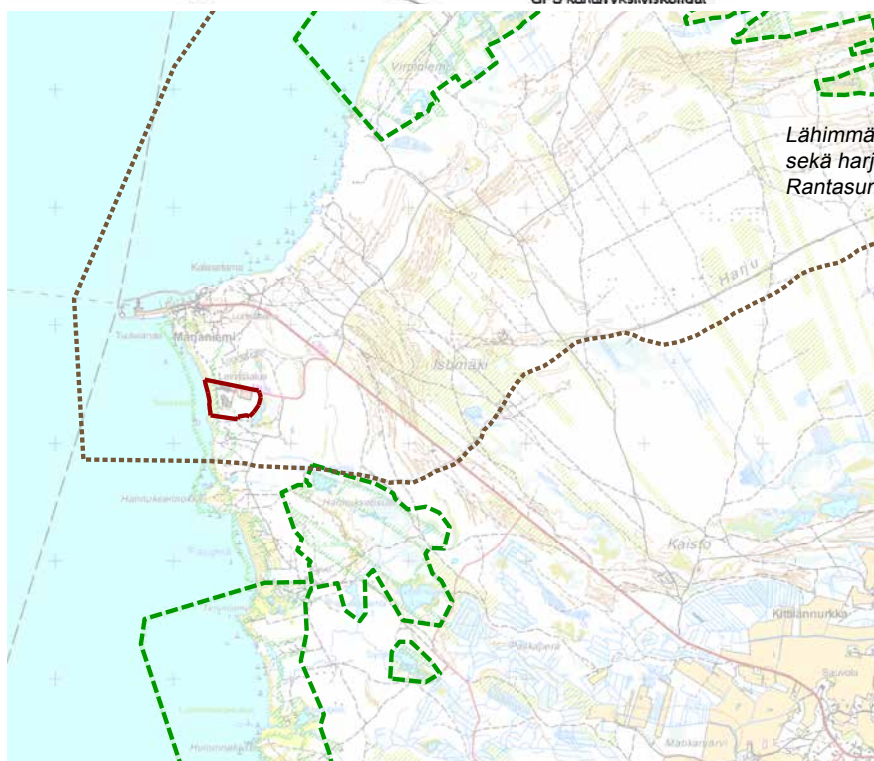
Hailuoto on määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi valtioneuvoston periaatepäätöksellä 1995. Pohjois-Pohjanmaan arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnin ehdotuksessa (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 2013) Hailuoto on edelleen määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Maisema-alueeseen kuuluvat Hailuodon saari kokonaisuudessaan sekä sitä ympäröivät merialueet.

Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön maisemakuva hallitsevat avoin meri, rantahietikot sekä Marjaniemen harjuselänne mäntykankaaneen. Rantamaisemassa erottuu matala rantadyyni, jonka takana oleva havupuuvyöhyke kohoaa etäämpänä loivapiirteiseksi harjanteeksi. Lähimaisemassa luonnon kuluminen erottuu rakennettujen alueiden ja kulkureittien läheisyydessä.

Hailuoto ja etenkin Marjaniemi ovat Oulun seudulle tärkeää matkailualueita.



Karttaote vuoden 2008 luontoselvityksestä (Hailuodon Ranta-Sumpun alueen asemakaava, luontoselvitys 6.6.2008, Lassi Kalleinen Natans Oy).



Lähimmät Natura-alueet (vihreä katkoviiva)
sekä harjijensuojeluohjelman alueet (ruskea katkoviiva).
Rantasumpun asemakaavan alue on esitetty punaisella viivalla.

3.1.6. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Hailuoto on kokonaisuutena merkittävä kulttuuriympäristö ja saarella on paljon vanhaa ja kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa. Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä lähistössä ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita eikä tiedossa olevia muinaismuistoja.

Lähin kulttuurihistorian kannalta arvokas kohde sijoittuu runsaan puolen kilometrin etäisyydelle kaavamuutosalueesta pohjoiseen; Marjaniemen luotsi- ja majakkayhdyskunta on valtakunnallisesti arvokas rakennusperintökohde. Lähimmät tiedossa olevat muinaismuistokohteet ovat noin 700-900 metrin etäisyydellä sijaitsevat Marjaniemi (1000028443 /asuinpaikka) ja Hannuksensuot (1000030463 /työ- ja valmistuspaikka).

3.1.7. Pinta- ja pohjavedet

Kaavamuutosalueen koilliskulma sijoittuu Marjaniemen pohjavesialueen rajalle (Marjaniemi/11072002 /vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue).

Suunnittelualueen länsireuna rajoittuu Perämereen ja kohdealueen kaakkoiskulman tuntumaan sijoittuu Hannuksenrantalampi. Hannuksenrantalammen laskuoja mereen kulkee suunnittelualueen etelärajalla.

3.1.8. Maaperä

Hailuoto on perämeren suurin saari, joka on syntynyt maankohoamisen tuloksena. Hailuoto on kohonnut merestä jääkauden jälkeisen maankohoamisprosessin tuloksena. Maan kohoamisprosessi jatkuu edelleenkin ja varsin nopeasti, noin 9 mm vuodessa, mikä on sekä Perämerellä että maanlaajuisesti ainutlaatuinen ilmiö.

Hailuodon maaperä on silttiä ja hiekkaa, harjut ovat soraa ja hiekkaa. Marjaniemen kärki on harjun karkea-aineinen sydänosan kulumisjäänös.

3.1.9. Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Marjaniemen sekä Hailuodon keskustan palveluihin. Marjaniemestä löytyy mm. ravintola- ja kahvilapalveluita. Kirkonkylällä sijaitsevat mm. terveyskeskus, palvelukoti, peruskoulu (vuosiluokat 1-9), kirjasto, päiväkotiki ja kunnanvirasto. Kirkonkylästä löytyy myös kaksi päivittäistavarakauppaa, apteekki, huoltoasema sekä posti- ja pankkipalvelut. Tätä kattavammat palvelut löytyvät Oulusta ja Oulunsalosta.

3.1.10. Ympäristöhäiriöt

Alueelle ei kohdistu erityisiä häiriötekijöitä.

3.1.11. Tekninen huolto

Kunnan vesihuollosta vastaa Hailuodon Vesihuolto Oy. Alueen rakennukset on liitetty kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon. Raakavesi tulee pääsääntöisesti Hyypän pohjavesialueelta. Marjaniemessä on vesijohtoverkoston ulottumattomissa olevien loma-asukkaiden varten vesiposti. Jätevedet johdetaan siirtoviemäriä pitkin Kempeleeseen. Kaava-alueelle ei sijoitu alueen läpi kulkevia voimalinjoja.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Valtioneuvoston päätös 30.11.2000) ovat saaneet lainvoiman 26.11.2001 ja niiden muutokset ovat tulleet voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat tätä asemakaavan muutosta seuraavasti:

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:

Yleistavoitteet:

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä.

Erityistavoitteet:

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irrallisen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuuria.

Alueiden käytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Alueidenkäytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Yleistavoitteet:

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.

Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä. Suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävä hyödyntäminen edistetään virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisessä suojelutavoitteita vaarantamatta.

Erityistavoitteet:

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on suunniteltava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Yleistavoitteet:

Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.

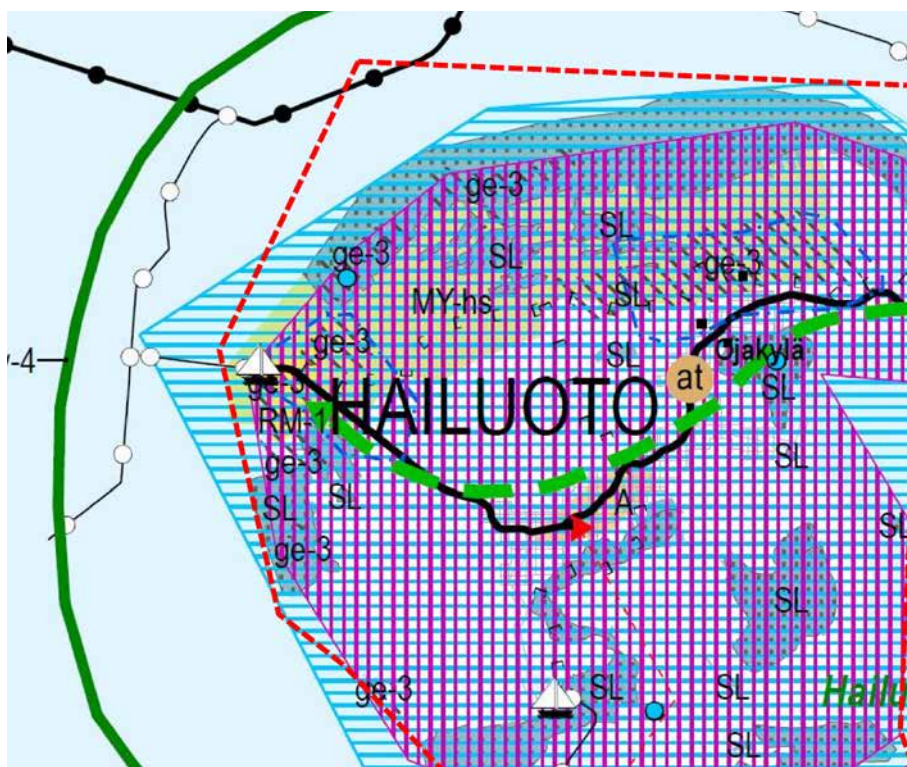
3.2.2. Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa v. 2003 maakuntavaltuuston hyväksymä ja ympäristöministeriön v. 2005 vahvistama Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, jonka uudistaminen on vireillä. Uudistaminen tapahtuu kolmessa vaiheessa seuraavasti:

- * 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa v. 2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. (energia, kauppa, luonnonympäristö ja liikenne)
- * 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016. (teemoina maaseudun asutusrakenne, kulttuuriympäristö, virkistys- ja matkailu, seudulliset materiaalikeskukset, jätteenkäsittelyalueet ja ampumaradat sekä puolustusvoimien alueet)
- * 3. vaihemaakuntakaavan luonnos on ollut nähtävillä 10.4.-12.5.2017. (Kiviaines ja pohjavesi, mineraalivarat ja kaivokset, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset ja muut tarvittavat päivitykset)

Hyväksytyjen maakuntakaavojen määräyksistä Rantasumpun asemakaava-alueen keskeisimmät merkinnät ovat seuraavat:

	MATKAILUPALVELUJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sisältyy hotelli- ym. palveluja. Suunnittelumääräys: Lisämerkintä -1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.
	MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE / MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistykseen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia. Suunnittelumääräys: Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön. Aluekohtaiset kehittämissperiaatteet: Liminganlahti-Hailuoto-Oulu (mv-4) Alueen kehittäminen perustuu maankohoamisrannikon luonnon ja kulttuuriympäristöjen erityisiin arvoihin sekä maaseudun ja kaupunkikulttuurin vuorovaikutukseen.
	VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen (1995) mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Suunnittelumääräykset: Alueiden käytön suunnittelussa tulee varmistaa maisema-alueiden valtakunnallisten arvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon maisema-alueiden kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Alueiden erityispiirteitä, kuten avoimien peltoalueiden säilymistä arvokkailla maisema-alueilla tulee vaalia.
	VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen 2009 mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Luettelo alueista ja valtakunnallisesti merkittävistä rakennetun ympäristön kohteista on esitetty kaavaselistuksessa (2-vaihekaava...). Suunnittelumääräykset: Alueiden käytön suunnittelussa tulee varmistaa kulttuuriympäristön valtakunnallisten arvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 22.8.2016 (Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava 2006, Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava 2015 ja Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotus 22.8.2016).

3.2.3. Yleiskaavatilanne

Oulun seudun yleiskaava 2020

Hailuodon kunnan alue on osa Oulun seudun seutuvaltuuston 26.8.2003 hyväksymää ja 8.3.2007 vahvistettua Oulun seudun yleiskaavan 2020 aluetta. Rantasumpun alue on seudun yhteisessä yleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueena merkinnällä RM.

Marjaniemen osayleiskaava

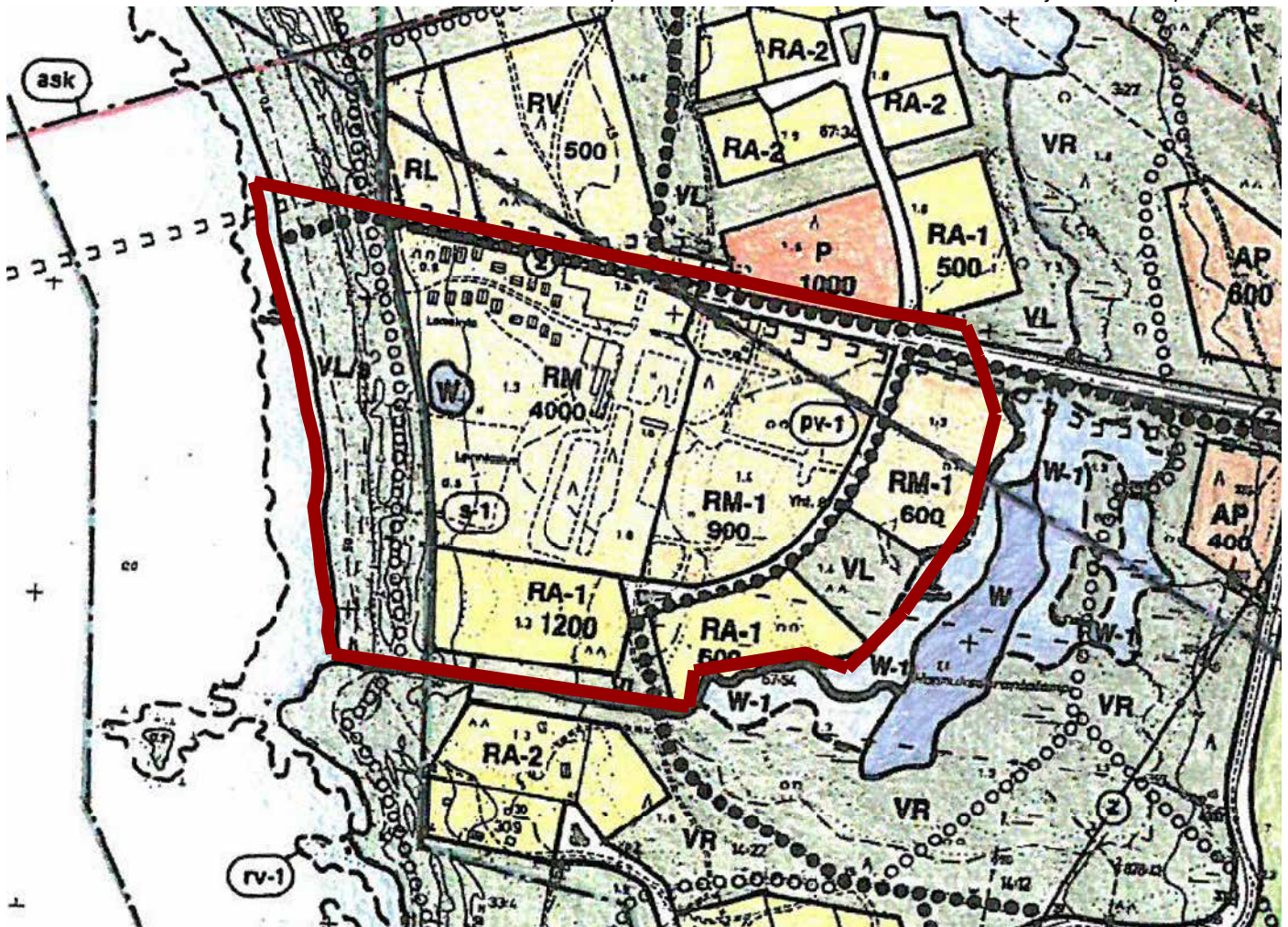
Rantasumpun alueella on voimassa Oulun seudun yleiskaavan hyväksymisen jälkeen laadittu oikeusvaikutteinen Marjaniemen osayleiskaava, joka on hyväksytty Hailuodon kunnanvaltuustossa 21.6.2004.

Rantasumpun aluetta koskee Marjaniemen osayleiskaavassa seuraavat keskeiset merkinnät:

RM	Matkailupalvelujen alue. Alueelle saa rakentaa lomahotellin, matkailukeskuksen ja niihin liittyviä rakennuksia.	pv-1	Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun, määrään tai korkeustasoon.
RM-1	Matkailupalvelujen alue. Alueelle saa rakentaa vuokrattavia lomamökkejä.	z	Johtolinja. Merkintä z osoittaa voimansiirtolinjan.
RA-1	Loma-asuntoalue. Alueelle saa rakentaa pienimuotoisia kytkettyjä loma-asuntoja ja yhteisöjen lomarakennuksia talousrakennuksineen.		Ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.
VL	Lähevirkistysalue.	oooooooooooo	Ohjeellinen ulkoilureitti.
VL/s	Lähevirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.		Ohjeellinen moottorikelkkareitti.
W	Vesialue.		
W-1	Ohjeellinen vesialue. Hannuksenrantalampien muuttamiseen on pyydetty ympäristölupaviraston lupa. Suunnitelmassa toimenpiteitä on arvioitava niiden vaikutukset ympäristöön.		Lisäksi Rantasumpun kaavamuutosaluetta koskevat seuraavat laajemmat Marjaniemen osayleiskaavan merkinnät:
4000	Alueen rakennusoikeus kerroasalaneliömetreinä. (Rantasumpun kaavamuutosalueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6400.)	ask	Asemakaavoitettavan alueen raja.
s-1	Suojelualue. Luonnontilainen hiekkaranta ja puuton tai vähäpuustoinen hiekkadyyni, jotka ovat luonnonsuojelulailla suojeltuja luontotyyppejä (LSL 29§). Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppien ominaispiirteiden säilyttäminen vaarantuu. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus MRL 43.2§).	ma	Maisemallisesti arvokas alue. Hailuoto on valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä.
		rv-1	Vuoden 1995 ilmakuvausten mukainen rantaviiva.
			Lisäksi Marjaniemen osayleiskaavassa on Rantasumpun kaavamuutosaluetta koskevia osayleiskaavamääräyksiä rakentamiskorkeutta, pohjavesialuetta ja RA-alueita koskien.

Ote Marjaniemen osayleiskaavasta.

Rantasumpun alueen asemakaavan muutosalue on rajattu kuvaan punaisella.



3.2.4. Asemakaava

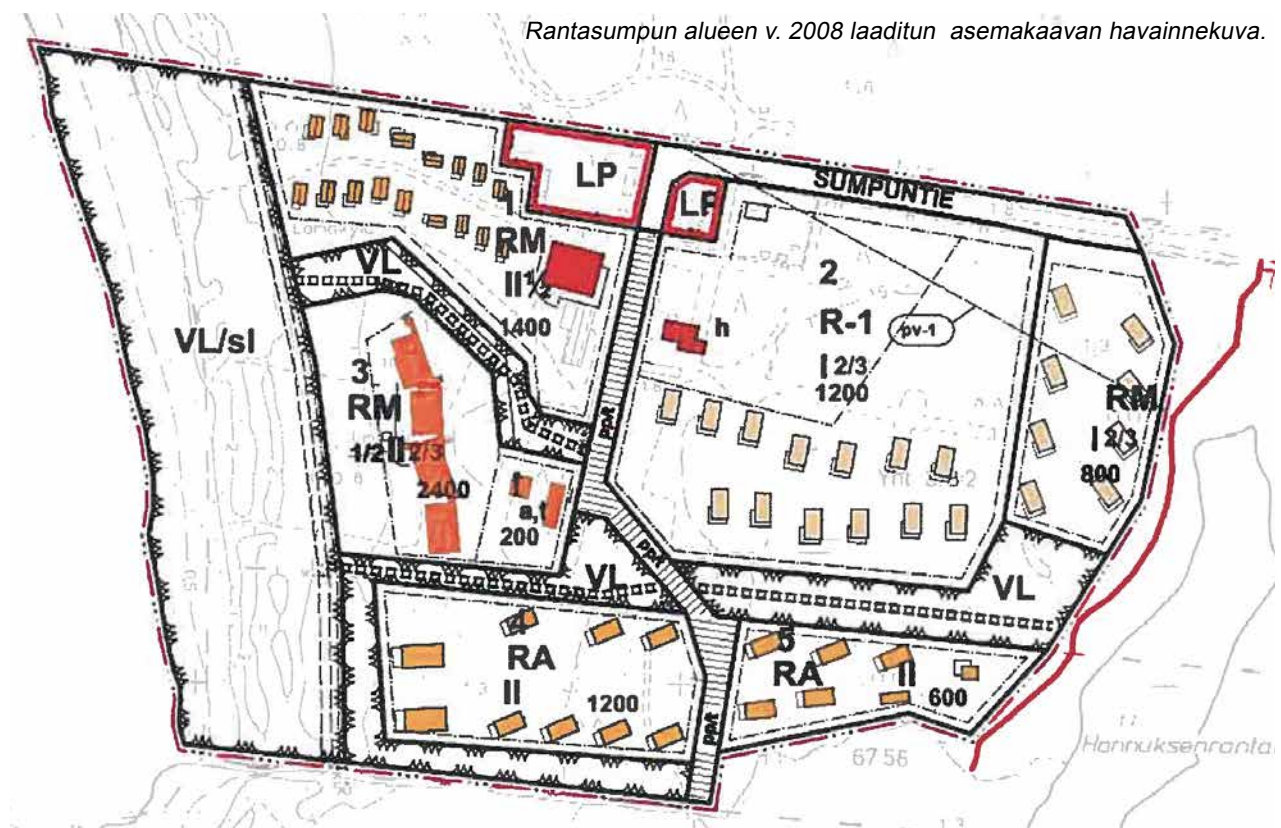
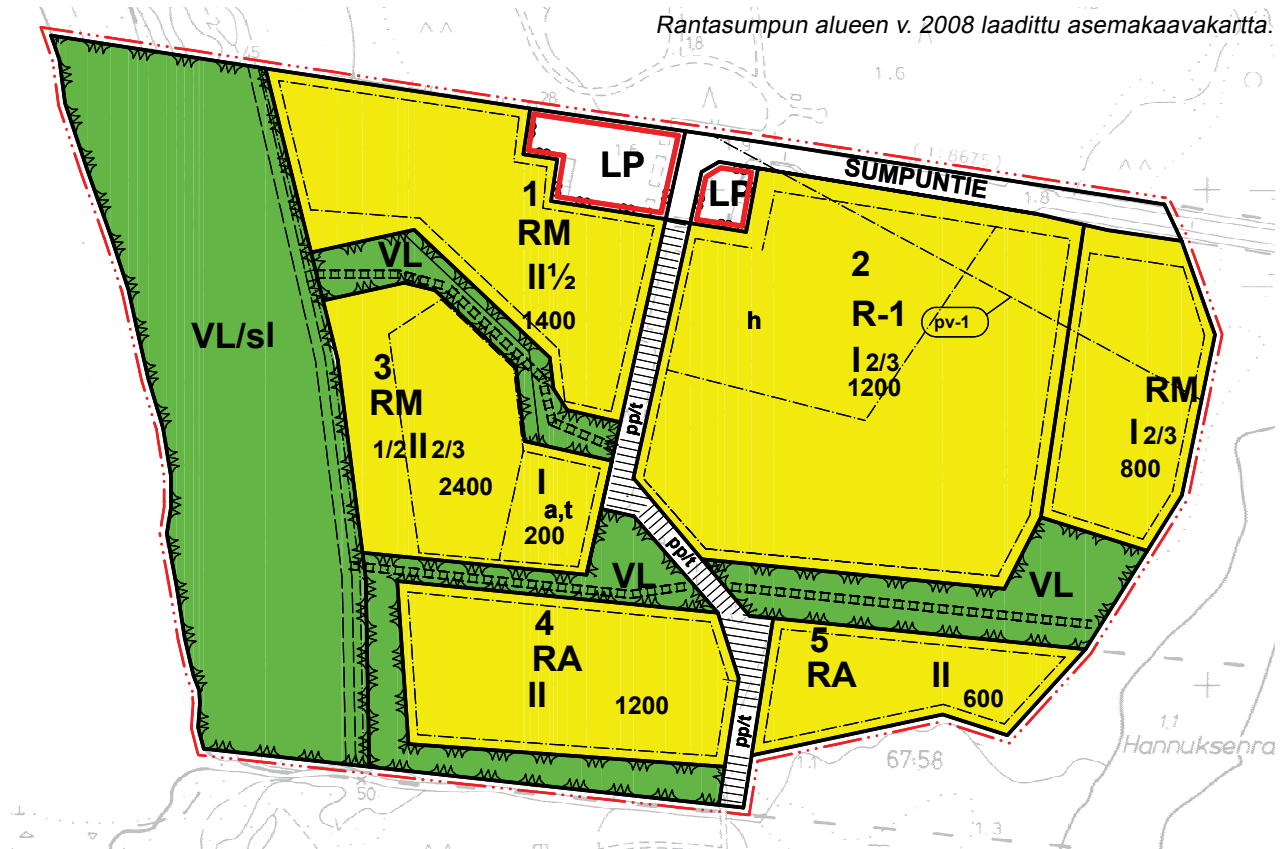
Kohdealueen voimassa oleva asemakaava on päivätty 9.6.2008 ja se on hyväksytty Hailuodon kunnanvaltuustossa 24.9.2008. Asemakaava on toteutunut vain kortteleiden 1 ja 3 sekä korttelin 2 R-1 alueen osalta.

3.2.5. Rakennusjärjestys

Hailuodon kunnan rakennusjärjestys on päivätty 8.5.2003.

3.2.6. Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietoa-aineistoa vuodelta 2015.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asemakaavamääräykset:

Korttelissa 3 rakennuksen julkisivun osien suoran julkisivupinnan enimmäispituus saa olla enintään 25 m.

Kosteudelle alttiiden rakenteiden alin sallittu korkeusasema on + 2,20 m (N60).

Alueella ei sallita maanalaisten kellaritilojen rakentamista.

Aluevarausmerkinnät:



MATKAILUA PALVELEVIA RAKENNUSTEN KORTTELIALUE



LOMA- JA MATKAILUALUE TELTTAILUA, MATKAILUPERÄVAUNUJA JA -AJONEUVOJA SEKÄ LOMAMÖKKEJÄ VARTEN. ALUEELLE SAA RAKENTAA PÄÄKÄYTTÖTARKOITUSTA PALVELEVIA HUOLTORAKENNUKSIA JA LAITTEITA.



LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE



LÄHIVIRKISTYSALUE.



YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE

Muut merkinnät:



3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



ERI ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.



OHJEELLINEN ERI ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.



OHJEELLINEN TONTIN RAJA.



RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.



ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAAN RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.



MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAAN, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN YLÄPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.



MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTAAN, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN ALAPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.



KORTTELIN NUMERO



ALUEEN OSA, JOLLA SIAITSEE LUONNONSUOJELULAIN NOJALLA SUOJELTU LUONTOTYYPPI.

Alueelle sijoittuu luonnontilainen hiekkaranta ja puuton tai vähäpuustoinen hiekkadyyni.

Alueelle saa rakentaa polkuja ja keveitä rakennelmia.

Suunniteltaessa polkuja tai rakennelmia on oltava yhteydessä ympäristö-keskukseen sen arvioimiseksi, ettei toimenpiteillä vaaranneta olemassa olevia luonnonarvoja.



TIE JA TIEN NIMI



YLEISELLE JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU TIE, JOLLA TONTILLE AJO SALLITTU



OHJEELLINEN YLEISELLE JALANKULULLE VARATTU ALUEEN OSA



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI



RAKENNUSALA



AUTON SÄILYTYSKAIKAN JA TALOUSRAKENNUSTEN RAKENNUSALA



HUOLTORAKENNUSTEN RAKENNUSALA



VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄN POHJAVESIALUEEN RAJA

Alue kuuluu vedenhankinnalle tärkeään Marjaniemen I-luokan pohjavesialueeseen.

Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden pilaantumista tai likaantumista tai saattavat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun, määrään tai korkeustasoon.

Alueelle rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1. luvun 18 §:n mukainen pohjaveden muuttamiskielto ja ympäristönsuojelulain 8 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto.

Kunnan rakennusjärjestys säätelee pohjavesialueelle rakentamista.

Tarpeen vaatiessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista luvan- tai ilmoituksen varaisista asioista on pyydettävä ympäristökeskuksen lausunto.

Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai maan päälle vesi-tiiviseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä. Kemikaalit ja muut pohjavesille haitalliset aineet on varastoitava tiivispohjaisessa, katetussa tilassa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Vuonna 2008 laadittu ja hyväksytty Rantasumpun alueen asemakaava ei vastaa kaikilta osin alueen toteutunutta käyttöä ja alueen nykyistä maanvuokraussopimustilannetta. Alueen toimijat ja Hailuodon kunta ovat tehneet sopimuksen alueen jatkokäytöstä ja se edellyttää asemakaavan tarkistamista pieniltä osin kortteleissa 1-3 seuraavasti: Korttelin 3 käyttötarkoituksmerkintä tulee muuttaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueesta (RM) loma-asuntojen korttelialueeksi (RA). Korttelin 1 ja 2 muutostarpeet koskevat aluerajauksia ja sallitun rakennusoikeuden jakautumista uusien rajauksien suhteessa. Rakennusoikeuden kokonaismäärään ei puututa.

Koska kaavan sisältöön tehtävien muutosten myötä rakentamisen määrä ja tapa ei alueella merkittävästi muutu, eikä kaavamuutoksella pienennetä virkistysalueita tai muuteta oleellisesti voimassa olevan kaavan reittejä, kyseessä on vähäinen asemakaavan muutos.

Koska tarvittavat kaavamuutoksen toimenpiteet koskevat alueellisesti pääosaa vuonna 2008 laaditun asemakaavan alueesta, katsottiinärkevimmäksi ottaa kaavamuutoksen piiriin koko aiemman kaavan alue. Jatkossa siis voimassa oleva kaava-alue ja määräykset löytyvät samalta kaavakartalta, eikä alueelle jää voimaan erillisiä "palakaavoja".

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus teki 11.9.2017 § 171 päätöksen Rantasumpun alueen asemakaavan muutoksen laatimisesta kortteleissa 1 ja 3. Kaavatyön laajentamispäätös koko Rantasumpun alueen asemakaavaa koskevaksi on tehty /tehdään hyväksymällä kaavaluonnos nähtäville.

Kaavatyö on tehty kunnan ohjaamana konsulttityönä.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Kaavoitusprosessin osalliset on määritetty maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä joko kirjallisesti tai suullisesti sekä jättää tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa muistutus kaavasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat mm.:

- * Alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat
- * Alueen ja lähiympäristön yrittäjät ja toimijat
- * Alueella ja lähiympäristössä työssäkäyvät
- * Hailuodon kunnan hallintokunnat
- * Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- * Pohjois-Pohjanmaan museo
- * Oulun seudun ympäristötoimi
- * Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- * Alueella toimivat energiayhtiöt ja vesiyhtiö
- * Alueella toimivat yhdistykset
- * Hailuodon jakokunta
- * muut mahdolliset tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava voi huomattavasti vaikuttaa

4.3.2. Vireille tulo ja yleisötilaisuudet

Kun valmistellaan vaikutuksiltaan vähäistä asemakaavan muutosta, osallisille voidaan varata tilaisuus mielipiteensä esittämiseen samalla, kun ilmoitetaan vireilletulosta. Rantasumpun alueen asemakaavan muutoksen

vireilletuloilmoitus (MRL 63 § 2 mom) on julkaistu yhdessä kaavaluonnoksen nähtävilläoloilmoituksen kanssa 10.11.2017 (MRA 30 § 4 mom).

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö toteutetaan viranomaistahoille osoitettavilla lausuntopyynnöillä luonnos- ja ehdotusvaiheen nähtävillä olojen yhteydessä.

Kunta on neuvotellut kaavamuutoksen menettelytavoista Pohjois-Pohjanmaan ELYn kanssa syksyllä 2017. Koska kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos, työssä ei ole nähty tarvetta virallisen viranomaisneuvottelun järjestämiselle.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Rantasumpun alueen voimassa olevan asemakaavan laadinnan aikaiset tavoitteet, jotka koskevat myös nyt laadittavan asemakaavan muutostyötä, olivat seuraavat:

- * Matkailun ja siihen liittyvän palvelutarjonnan kasvu-odotukset Rantasumpun alueella.
- * Majoituskapasiteetin kasvattaminen tasokkaalla ja nykyaikaisella majoitustarjonnalla.
- * Leirintäalueen kehittäminen.

Kaavamuutostyön tavoitteena on muuttaa kortteleiden 1-3 sisältö vastaamaan olevaa maanvuokraustilannetta ja tehtyjä kunnan ja toimijoiden välisiä sopimuksia. Virkistysalueisiin, kulkureitteihin ja kortteleihin 4 - 5 ei kohdistu muutoksia.

4.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

4.5.1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Koska kyseessä on merkityksiltään vähäinen asemakaavan muutos, ei työssä ole ollut tarpeen laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (MRL 62 § 1 mom). Kaavamuutosprosessin vuorovaikutus osallisten kanssa järjestetään /on järjestetty pitämällä kaavaluonnos nähtävillä vähintään 14 vuorokautta ja kaavaehdotus nähtävillä vähintään 30 päivän ajan. Nähtävillä olojen aikana osallisilla on mahdollisuus lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta (kaavaluonnos) tai jättää kaavaehdotuksesta muistutus.

4.5.2. Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Asemakaavan muutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 10.11.-24.11.2017 välisen ajan.

Nähtävillä oloaikana luonnoksesta annettiin yksi lausunto. Mielipiteitä ei saatu. Luonnosvaiheen palaute vastineineen on koottu erilliseksi liitteeksi (*Rantasumpun alueen asemakaavan muutos, Kaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet, 27.11.2017*).

Kaavan valmisteluvaiheessa saatu palaute ei aiheuttanut muutostarpeita kaavaan, mutta pohjavesialueen kaavamääräystekstiin tehtiin yksi pieni tarkennus seuraavasti: Selitystekstistä poistettiin lause "kunnan rakennusjärjestys säätelee pohjavesialueelle rakentamista" tarpeettomana, sillä asemakaava on luonteeltaan rakennusjärjestystä pysyvämpi.

4.5.3. Kaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 27.11.-27.12.2017 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme kirjallista lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Ehdotusvaiheen palaute vastineineen on koottu erilliseksi liitteeksi (*Rantasumpun alueen asemakaavan muutos, Kaavaehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet, 28.12.2017*).

Kaavan ehdotusvaiheessa saatu palaute ei aiheuttanut muutostarpeita kaavaan, ainostaan kaavaselostusta tarkennettiin pieneltä osin.

4.5.4. Kaavan hyväksyminen

Rantasumpun alueen asemakaavan muutoksen hyväksyi kunnan hallintosäännön mukaisesti (vaikutuksiltaan vähäinen kaavamuutos) kunnanhallitus 28.12.2017 § 243.

5. ASEMAKAAVAN KUVAAUS

5.1. Kaavan rakenne

Rantasumpun alueen asemakaavan muutos käsittää korttelit 1-5 sekä niihin liittyvät lähivirkistys-, pysäköinti- ja katualueet. Rantasumpun alueen asemakaavan muutoksessa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 7800 kerrosalaneliometriä, mikä vastaa täysin voimassa olevan asemakaavan kerrosalamäärää.

Korttelialueet

Kortteli 1 jakautuu kahteen rakennuspaikkaan seuraavasti: Leirintäalueeseen kuuluvan mökkikylän alue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi merkinnällä RM (rakennuspaikka 1). Leirintäalueen mahdollisen päärakennuksen rakennuspaikka korttelissa 1 on osoitettu R-1 käyttötarkoituksella (rakennuspaikka 2), jonka rakennusalue on varattu huoltorakennukselle (h). Korttelin kokonaisrakennusoikeus vastaa muutettavan kaavan rakennusoikeutta, ja se on jaettu niin, että mökkikylän rakennusoikeus vastaa toteutunutta tilannetta ja jäljelle jäävä osuus on osoitettu R-1 rakennuspaikalle.

Korttelissa säilyy muutettavan kaavan merkinnät ja sisältö muutoin paitsi huoltorakennuksen rakennusala on pienennetty, sillä leirintäalueen huoltorakennus rakentuneen todennäköisimmin korttelin 1 R-1 rakennuspaikalle. Muutettavan kaavan mukaisesti kortteli 2 jakautuu siis jatkossakin kahteen rakennuspaikkaan; R-1(rakennuspaikka 1) ja RM (rakennuspaikka 2).

Korttelissa 3 säilyy kaikki muutettavan kaavan merkinnät lukuun ottamatta käyttötarkoitusta: Asemakaavamuutoksen myötä alueen uusi käyttötarkoitus on lomarakennusten alue (RA) matkailupalvelujen alueen (RM) sijaan.

Korttelit 4 ja 5 on osoitettu loma-asumiseen merkinnällä RA täysin muutettavan (vielä siis voimassa olevan) kaavan periaatteiden mukaisesti.

Liikenteen alueet

Katualueet, pysäköinnin alueet sekä ohjeellisen jalankulun ja pyöräilyn alueet on osoitettu täysin muutettavan kaavan periaatteiden mukaisesti.

Sumpuntie on osoitettu katualueeksi nykyisten tilarajojen mukaan. Sumpuntien katualueen päähän on kaavassa varattu kaksi LP aluetta (yleinen pysäköintialue) toteutuneen tilanteen sekä muutettavan asemakaavan mukaisesti.

Ajoyhteys kaava-alueen eteläosaan kortteleille 3-5 johdetaan pohjois-eteläsuuntaista yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varttua tietä pitkin, jolla tonteille ajo on sallittu (pp/t).

Asemakaava-alueen halki itä-länsi suuntaisesti osoitettu kevyen liikenteen yhteys yhtyy rannan suuntaisen virkistysalueen itäreunaan osoitettuun ohjeelliseen ulkoilureittiin.

Virkistysalueet ja suojelu

Kaikki asemakaava-alueelle sijoittuvat yleiset viheralueet on osoitettu lähivirkistysalueina merkinnällä VL. Asemakaava-alueen länsireunalle osittain rajoittuva luonnonsuojelulain

noijalla suojeltava luontotyyppi on huomioitu asemakaavassa /sl merkinnällä, joka vastaa muutettavan kaavaan merkintää selityksineen.

Muut merkinnät, kaavamerkinnät ja määräykset yleisesti

Asemakaavan koilliskulmalle sijoittuva pohjavesialueen raja on osoitettu kaavaan vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen rajauksena merkinnällä pv-1 muutettavan kaavan periaatteiden mukaisesti.

Asemakaavassa käytetyt kaavamerkinnät ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Niiden sisältö on esitetty kaavakartalla.

5.2. Kaavan vaikutukset

Maakäyttö- ja rakennuslain 9 § mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavamuutoksen myötä Rantasumpun asemakaava-alueen sisältö ei oleellisesti muutu, eikä merkittäviä vaikutuksia synny. Rantasumpun alueen asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen kaavamuutos.

5.2.1. Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Rantasumpun alueen asemakaavan muutos ei estä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista alueella ja sen lähiympäristössä. Rantasumpun alueen asemakaavan muutos tukee muutettavan kaavan tavoin maakuntakaavassa esitetyn valtakunnallisesti merkittävän matkailukeskuksen ydinalueen toteutumista. Maankohomääränsä erityispiirteet asemakaava huomioi rannan dyynialueen suojelumerkinnän myötä.

5.2.2. Suhde yleiskaavaan

Rantasumpun alueen asemakaava on pääosin Marjaniemen osayleiskaavan linjausten mukainen. Kaikki asemakaavassa osoitetut rakennusalueet sijoittuvat osayleiskaavassa rakentamiseen osoitetuille alueille (RM, RM-1 ja RA-1).

Osayleiskaavassa Rantasumpun asemakaavan alueelle ei ole osoitettu leirintä- tai ja asuntovaunualuetta, vaan osayleiskaavassa Rantasumpun alueelle sijoittuvat korttelit on määriteltä kultaaltaan rakennuskäyttöön. Osayleiskaavassa on varattu leirintä- ja asuntovaunualue asemakaavan pohjoispuolelle, kun taas sekä muutettavassa että myös Rantasumpun kaavamuutoksen asemakaavassa on mm. telttailun ja asuntovaunualueen mahdollistava R-1 -merkintä. Tämä eroavaisuus osayleiskaavan ja asemakaavan välillä on selitettävissä mm. yleiskaavan yleispiirteisyyden nimissä ja toisaalta leirintäaluetoinnin voidaan katsoa vastaavan osayleiskaavan RM-merkinnässä tarkoitettua matkailukeskusta. Tulevaisuudessa leirintä- ja asuntovaunualue on mahdollista siirtää tai laajentaa asemakaava-alueen pohjoispuolelle osayleiskaavan mukaisesti.

Rantasumpun asemakaavan rakennusalueiden rajaukset, esitetyt liikennetarkatukset sekä rakentamisen mitoitus poikkeavat vähäisessä määrin Marjaniemen osayleiskaavassa esitetystä. Rantasumpun asemakaavan kokonaisratkaisu on kuitenkin Marjaniemen osayleiskaavan mukainen. Asemakaavamuutoksen rakennusoikeus on 7800 kerrosneliometriä muutettavan asemakaavan mukaisesti, mikä ylittää yleiskaavassa osoitetun rakennusoikeuden 500 k-m²:lla. Asemakaavan suurempi rakennusoikeus perustuu rakentamisen mahdollistamiseen useampaan kerrokseen sallittujen kerroslukujen vaihdella 1²/₃:sta 1¹/₂ II²/₃:een.

Marjaniemen osayleiskaavan katuyhteys asemakaavan eteläosiin on osoitettu eri kohtaan kuin mihin muutettavassa

asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa on päädytty. Osayleiskaavassa on Sumpuntien varteen osoitettu myös ohjeelliset kevyen liikenteen reitti sekä moottorikelkkareitti. Marjaniemen osayleiskaavassa Rantasumpun alueen asemakaavan pohjoisrajalle osoitettu itä-länsi suuntainen ohjeellinen kevyen liikenteen väylä on sijoitettu Rantasumpun alueen asemakaavassa suunnittelualueen etelä-keskivaiheille. Edellä mainitut eroavaisuudet osayleiskaavan ja asemakaavan välillä on selitettävissä osayleiskaavan yleispiirteisyydellä. Moottorikelkkareitti sekä Sumpuntie varren kevyen liikenteen reitti voidaan toteuttaa asemakaava-alueen pohjoispuolelle. Kaavamuutoksen myötä Rantasumpun alueen matkailupalveluja on mahdollista kehittää edelleen Marjaniemen osayleiskaavan hengessä.

5.2.3. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Rantasumpun alueen asemakaavan muutoksella ei ole oleellisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, sillä asemakaavan sisältö ei juurikaan muutu muutettavan asemakaavan tilanteesta. Muutettavan asemakaavan tavoin Rantasumpun kaavamuutos mahdollistaa alueen kaavoittamiselle alunperin asetettujen tavoitteiden mukaisen rakentamisen, majoituskapasiteetin kasvun ja monipuolistamisen sekä matkailutoimintojen kehittämisen. Rantasumpun alueen asemakaavan toteutus tukee Marjaniemen alueen toiminnallista kokonaisuutta.

5.2.4. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja taajamakuvaan

Kaavamuutoksen vaikutukset suhteessa muutettavaan kaavaan ovat vähäisiä, eivätkä tule juurikaan näkymään ulkoisesti. Muutokset suhteessa toteutuneeseen tilanteeseen ovat selvempiä: Nykyiseen alueelle rakentuneeseen tilanteeseen verrattuna rakentamattomien kortteleiden 4-5 ja korttelin 2 RM -alueen (rakennuspaikka 2) toteutuminen tulee aiheuttamaan muutoksia lähimaisemassa ja nykyisessä taajamakuvaan. mm. puuston vähenemisen myötä ja alueen muuttuessa rakennetuksi.

Vielä rakentamattomien kortteleiden ja rakennuspaikkojen rakennustapa ja luonne tulee kaavamerkintöjen perusteella olemaan toteutuessaan samantyyppistä, joskin hieman väljempää, kuin jo toteutuneissa kortteleissa 1 ja 3, joten muutokset lähimaisemassa ja -ympäristössä tulevat suurella todennäköisyydellä olemaan alueen nykyiseen taajamakuvaan soveltuvia.

Laajemmassa mittakaavassa tarkasteltuna Rantasumpun alueelle jo toteutunut rakentamisen tiheys ja luonne poikkeavat selvästi lähiympäristön yksityisen lomarakentamisen sekä Hailuodon perinteisen ja maaseutumaisen rakentamisen luonteesta ja tiheydestä. Toisaalta kortteleiden 1 ja 3 rakennusoikeuden toteutuminen erillisinä lomamökkeinä vastaa luonteeltaan Marjaniemen luotsiaseman kupeessa olevien kalamajojen ajatusta, vaikka rakentamisen volyymi onkin suurempaa. Muutettavan asemakaavan vaikutusarvioinnin mukaisesti Rantasumpun asemakaava-alueen maisemakuva on muodostunut omaksi, muusta ympäristöstään poikkeavaksi kokonaisuudeksi. Kaavamuutoksen toteutuminen kokonaisuudessaan tulee vahvistamaan tätä kehitystä.

5.2.5. Vaikutukset luontoon

Rantasumpun asemakaava on toteutunut vain osittain ja vielä toteutumaton rakennusoikeus voi vaikuttaa luonnonympäristöön rakennusalueiden ulkopuolella välillisesti kasvavan kulumisen myötä. Kulumisen kannalta herkin alue asemakaava-alueella on rannan hiekkadyyni, jonka luontoarvojen turvaaminen edellyttää selkeää kulun ohjausta ja rakennettuja reitistöjä. Rannan hiekkadyyni (LSL:n mukainen arvokas luontotyyppi) on huomioitu asemakaavassa suojelumerkinnällä VL/sl. Kaavamääräystekstin mukaan alueelle saa rakentaa polkuja ja kevyitä rakennelmia, mutta niitä suunniteltaessa on oltava yhteydessä ympäristökeskukseen jotta suunnitelluilla toimenpiteillä ei vaaranneta olemassa olevia luontoarvoja.

Suojellun luontotyyppin lisäksi Rantasumpun asemakaava-alueella ei ole tiedossa muita huomioon otettavia luontoarvoja. Hannuksenrantalammen laskuojan jokipaju sijoittuu kuitenkin aivan välittömästi asemakaava-alueen rajalle. Jokipaju on

Rantasumpun alueen kaavamuutoksen aluerajaukset ortokuvan päällä.



valtakunnallisesti silmälläpidettävä laji (NT). Esiintymän arvoa nosta se, että on Hailuodon ainoa. Laskuojan pohjoispuolelle on osoitettu lähivirkistysalue, eikä jokipajun olemassaolo vaaranna kaavamuutoksen toteutumisen myötä.

Rantasumpun kaavamuutosalueen ulkopuolelle, Hannuksenrantalammen ympäristöön sijoittuu luonnonympäristöltään arvokasta elinympäristöä (puuton rantaluhta, kluuvijärvi, viitasammakot jne.), mitkä on huomioitu Rantasumpun alueen asemakaavan rakennusalueiden rajauksissa.

5.2.6. Vaikutukset liikenteeseen

Rantasumpun asemakaava-alueen rakentuminen vielä toteutumattomilta osiltaan lisää jonkin verran liikennettä Hailuodon halki Marjaniemeen, kun matkailupalvelujen käyttäjien määrä kasvaa. Liikennevaikutuksia suhteessa muutettavaan asemakaavaan ei ole.

5.2.7. Vaikutukset virkistyskäyttöön

Asemakaavan kevyen liikenteen yhteyksien toteutumisen myötä yleisen virkistyskäytön edellytykset ranta-alueen tuntumassa paranevat.

5.2.8. Vaikutukset pohja- ja pintavesiin

Kaavan toteuttamisella ei ole oleellisia vaikutuksia alueen vesitasapainoon. Asemakaavassa on on yleismääräyksenä mm. kieltö maanalaisten kellaritilojen rakentamisesta, jolla pyritään estämään mm. alueen pohjavesipinnan alentuminen. Pohjavedenpinnan alenemisella olisi vaikutuksia mm. Hannuksenrantalammen luonnonympäristöön.

Osa asuntovaunualueesta (korttelin 1 R-1 alueen koillisikulma) sijoittuu pohjavesialueen rajauksen sisään, mutta todellinen pohjaveden muodostumisalue sijoittuu selvästi asuntovaunualuetta etäämmälle, eikä asuntovaunualueen sijaintia esitetyllä paikalla voida pitää ongelmana pohjaveden pilaamiskiellon kannalta.

Kosteudelle alttiiden rakenteiden alin sallittu korkeusasema +2,40 (N2000) on käytännössä koko alueella nykyistä maanpinnan korkeustasoa korkeammalla, joten rakentaminen edellyttää pengertämistä. Pengertämisen tarve on paikoin suurempi kuin mitä normaali rakentamistapa muutoin vaatisi. Tarvittavilla pengerryksillä on puustoisilla alueilla vaikutusta myös puuston säilyttämismahdollisuuksiin ja siten maisemakuvaan. Muutettavassa kaavassa (v. 2008 hyväksytty Rantasumpun asemakaava) kosteudelle alttiiden rakennusosien korkotasovaatimus oli +2,2 m (N60),

5.2.9. Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan toteuttamisella ei ole oleellisia vaikutuksia teknisen huollon järjestämiseen. Asemakaava-alue kuuluu Hailuodon kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen, jolloin alueen kiinteistöillä on velvollisuus liittyä vesihuoltoverkoston piiriin.

5.2.10. Vaikutukset talouteen

Asemakaavan muutoksen myötä Rantasumpun alueen kehittämiselle on nykyistä selkeämmät mahdollisuudet. Viheralueiden jalankulun ja pyöräilyn väylät eivät ole toteutuneet ja niiden rakentaminen on Hailuodon kunnan vastuulla.

5.2.11. Vaikutukset terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja ihmisten elinoloihin

Rantasumpun alueen asemakaavan muutoksella ei ole oleellisia vaikutuksia terveyteen tai ihmisten elinoloihin. Sosiaalisiin oloihin kaava vaikuttaa positiivisesti, sillä se vahvistaa kunnan

ja alueen toimijoiden väliset sopimukset alueen hallinta- ja vuokraoikeuksista. Kaavamuutoksen myötä aiempi epäselvä sopimustilanne poistuu.

5.2.12. Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Kaavamuutoksella ei ole oleellisia vaikutuksia ilmastonmuutokseen verrattuna nykytilanteeseen tai muutettavaan asemakaavaan.

5.3. Nimistö

Kaavassa ei ole annettu uutta nimistöä alueelle.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan alue on muutoin jo rakentunut, paitsi kortteleiden 4, 5 ja korttelin 2 RM -alueen osalta. Myös osa kaavan jalankulun ja pyöräilyn väylistä on toteutumatta. Toteutumattomien alueiden ja kevyen liikenteen yhteyksien toteutumisen ajankohdasta ei ole tietoa.

Suosituks

Ranta-alueen rakennusten ja toimintojen yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee erityisesti huomioida alueen tuuliolosuhteet. Rakennusten suunnittelussa ja värytyksessä tulee mahdollisuuksien mukaan huomioida alueen perinteisen rakentamisen lähtökohdat mahdollisesta modernista toteutustavasta huolimatta. Olevaa puustoa tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet 9.6.2006 (*Hailuoto, Ranta-Sumpun asemakaavan rakentamistapaohjeet, korttelit 1-5, Arkkitehti-toimisto Arkton Suunnitteluryhmä Oy*).

Oulussa 27.11.2017, osin vuonna 2008 laadittu alkuperäistä asemakaavan selostusta mukailien.

Kaavaselostus on päivitetty 28.12.2017.

Merja Isteri, arkkitehti SAFA, YKS 285
Sonja Aarnio, FM

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	072 Hailuoto	Täyttämispvm	28.12.2017
Kaavan nimi	Rantasumpun alueen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	28.12.2017	Ehdotuspvm	17.11.2017
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	11.09.2017
Hyväksymispykälä	243	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	072H281217A243		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,5876	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,5876

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

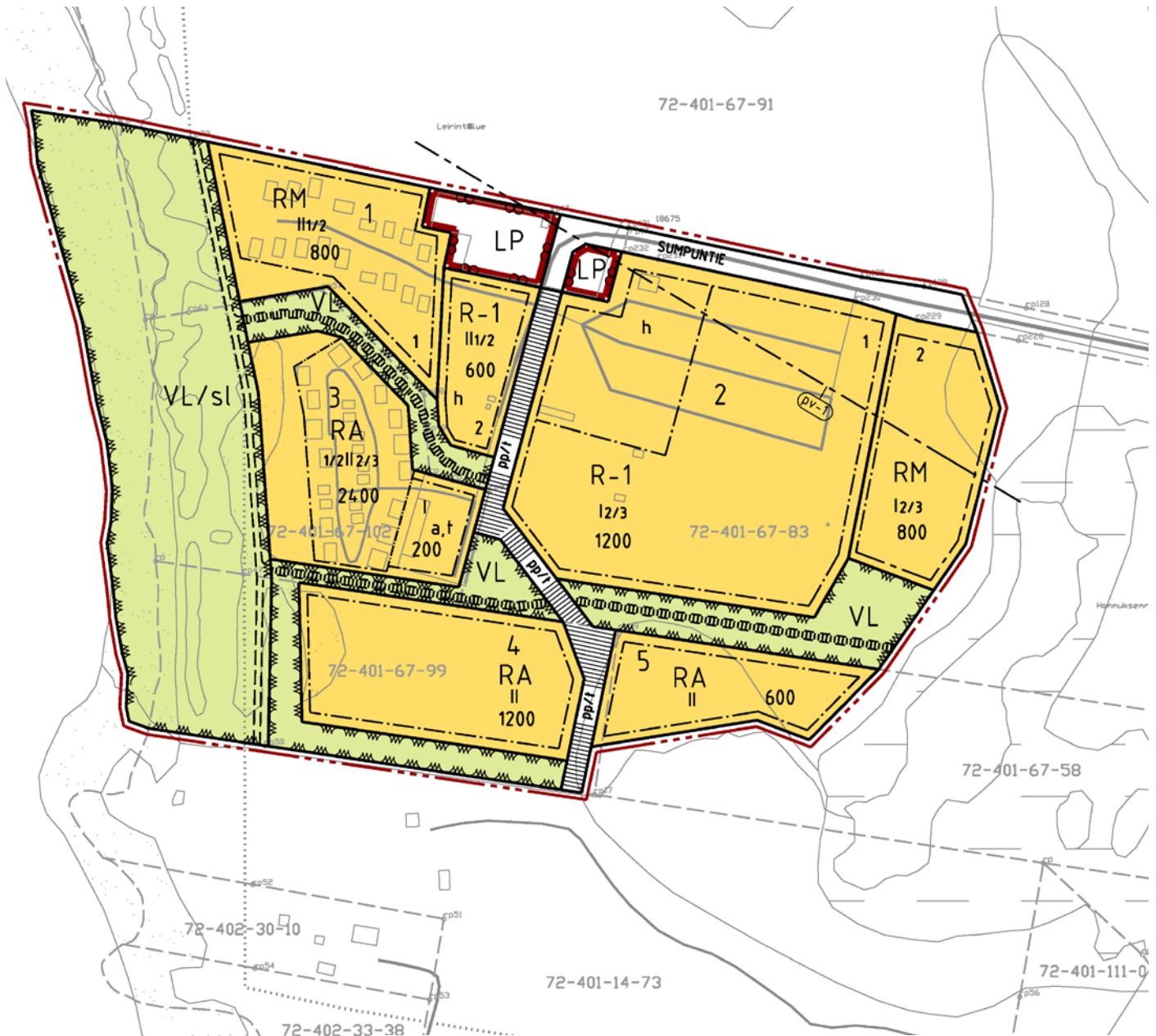
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,5876	100,0	7800	0,07	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,3910	32,0			0,0000	
R yhteensä	6,3658	60,1	7800	0,12	0,0000	0
L yhteensä	0,8308	7,8			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntä

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,5876	100,0	7800	0,07	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,3910	32,0			0,0000	
VL	3,3910	100,0			0,0000	
R yhteensä	6,3658	60,1	7800	0,12	0,0000	0
RA	2,2360	35,1	4400	0,20	0,8890	2600
RM	1,3935	21,9	1600	0,11	-1,2016	-3200
R-1	2,7363	43,0	1800	0,07	0,3126	600
L yhteensä	0,8308	7,8			0,0000	
Kadut	0,2850	34,3			0,0000	
Kev.liik.kadut	0,2888	34,8			0,0000	
LP	0,2570	30,9			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



HAILUOTO

RANTASUMPUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kunnanhallituksen 28.12.2017 § 243 hyväksymä

27.11.2017 (kaavaehdotus)

KAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 27.11.-27.12.2017

KAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ 10.11.-24.11.2017

MITTAKAAVA 1:2 000

Asemakaavan muutos koskee kokonaisuudessaan 24.9.2008 hyväksyttyä Rantasumpun alueen asemakaavaa. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 1-5 sekä niihin liittyvät lähivirkistys-, pysäköinti- ja katualueet.

Tämä asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen on Hailuodon kunnanhallituksen 28.12.2017 pöytäkirjan § 243 mainitun päätöksen mukainen.

Tämän kaavan pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen N:o 1284 /1999 mukainen. Pohjakartta vastaa riittävällä tarkkuudella kaavan laatimisaikojen olosuhteita.

Markku Maikkola
tekninen johtaja

kaavan laatija MERJA ISTERI arkkitehti SAFA, YKS 285
tarkastaja SONJA AARNIO, FM

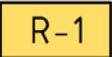
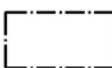
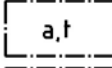
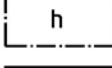
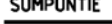
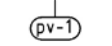
HAILUODON KUNTA

RAMBOLL

Kiviharjunlenkki 1A, 90220 Oulu

KAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET:

Rantasumpun alueen asemakaavan muutoksen
merkintöjen selitykset pienennöksenä.

	MATKAILUA PALVELEVIA RAKENNUKSEN KORTTELIALUE.
	LOMA- JA MATKAILUALUE TELTTAILUA, MATKAILUPERÄVAUNUJA JA -AJONEUVOJA SEKÄ LOMAMÖKKEJÄ VARTEN. ALUEELLE SAA RAKENTAA PÄÄKÄYTTÖTARKOITUSTA PALVELEVIA HUOLTORAKENNUKSIJA LAITTEITA.
	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.
	LÄHIVIRKISTYSALUE.
	YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osalueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
3	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
1/2II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
/sl	Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla suojeltu luontotyyppi. Alueelle sijoittuu luonnontilainen hiekkaranta ja puuton tai vähäpuustoinen hiekkadyyni. Alueella saa rakentaa polkuja ja kevyitä rakennelmia. Suunniteltaessa polkuja tai rakennelmia on oltava yhteydessä ympäristökeskukseen sen arvioimiseksi, ettei toimenpiteillä vaaranneta olemassa olevia luontoarvoja.
	Rakennusala.
	Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
	Huoltorakennuksen rakennusala.
	SUMPUNTIE
	Katu.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla tonteilla ajo on sallittu.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja. Alue kuuluu vedenhankinnalle tärkeään Marjaniemen pohjavesialueeseen. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden pilaantumista tai likaantumista tai saattavat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun, määrään tai korkeustasoon. Alueelle rakentamista ja muita toimenpiteitä saattaa rajoittaa ympäristösuojelulain 8 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Tarpeen vaatiessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista luvan- tai ilmoituksen varaisista asioista on pyydettävä ympäristökeskuksen lausunto. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä. Kemikaalit ja muut pohjavesille haitalliset aineet on varastoitava tiivispohjaisessa, katetussa tilassa.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Korttelissa 3 rakennuksen julkisivun osien suoran julkisivupinnan enimmäispituus saa olla enintään 25 m.

Kosteudelle alttiiden rakenteiden alin sallittu korkeusasema on +2,40 m (N2000).

Alueella ei sallita maanalaisten kellaritilojen rakentamista.