



Hailuodon kunta

Rantasumpun asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavaselostus

5.2.2025



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan nimi: Rantasumpun asemakaavan muutos ja laajennus	
Kunta: Hailuoto	
Sijaintialue: Marjaniemi	
Kaava-alue: Rantasumppu (Sumpuntie 1)	
Asemakaava koskee: Kiinteistöjä 72-401-67-108, 72-401-67-90, 72-401-67-83 ja 72-401-67-58.	
Asemakaavalla muodostuu: Korttelit 5-7, virkistys-, suojelu- ja katualueet.	
Kaavan vireilletulo: Vireilletulosta kuulutettu 7.11.2023	
Kaavan vaiheet Ehdotus nähtävillä: 3.7.2024 – 30.8.2024 Luonnos nähtävillä: 15.3.2024 – 16.4.2024	
Hyväksyminen: Kunnanhallitus: Kunnanvaltuusto	
Kunnan yhteyshenkilö Tekninen johtaja Markku Maikkola puh. 044 4973 510 sähköposti: markku.maikkola@hailuoto.fi www.hailuoto.fi	Kaavan laatimisesta vastaa Projoplan Oy Petri Tuormala puh. 040 575 61 07 sähköposti: petri.tuormala@projo.fi www.projoplan.fi
Hailuodon kunta Luovontie 176 90480 Hailuoto	

1.2 Sisälllys

1.	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Sisälllys	3
1.3	Kaava-alueen sijainti	5
1.4	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	5
1.5	Osallistuminen ja yhteistyö	5
1.6	Luetteko selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.7	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	6
1.7.1	Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	6
2.	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.1.1	Vireilletulo	6
2.1.2	Valmisteluvaihe / Luonnosvaihe	6
2.1.3	Ehdotusvaihe	6
2.1.4	Hyväksyminen	6
2.2	Kaavaratkaisun kuvaus	7
2.2.1	Yleiskuvaus	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
2.3.1	Kadut ja kunnallistekniikka	7
3.	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Maisema ja kulttuuriympäristö	9
3.1.3	Ulkoilu- ja virkistysreitit	10
3.2	Luonnonympäristö	11
3.2.1	Maaperä ja maastonmuodot	12
3.2.2	Harjajensuojeluohjelman alue	12
3.2.3	Pohja- ja pintavedet	12
3.2.4	Kasvillisuus	12
3.2.5	Arvokkaat luontokohteet ja kasvilajisto	13
3.2.6	Pesimälinnusto	13
3.2.7	Suojeltavat perhoslajit	13
3.2.8	Viitasammakko	15
3.2.9	Yhteenveto luontoarvoista	15
3.3	Rakennettu ympäristö	16
3.3.1	Yhdyskuntarakenne	16
3.3.2	Liikenne ja pysäköinti	16
3.3.3	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	17

3.3.4	Palvelut	17
3.3.5	Tekninen huolto	17
3.4	Maanomistus	17
3.5	Kaavaa koskevat suunnitelmat	18
3.5.1	Maakuntakaava.....	18
3.5.2	Yleiskaava.....	18
3.5.3	Asemakaava	22
3.6	Muut selvitykset.....	22
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	23
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	23
4.2	Osallistuminen, yhteistyö ja suunnittelun eteneminen	23
4.2.1	Vireilletulo.....	23
4.2.2	Valmisteluvaihe / Luonnosvaihe	23
4.2.3	Ehdotusvaihe	23
5.	Asemakaavan kuvaus	24
5.1	Kaavan rakenne	24
5.1.1	Yleiskuvaus	24
5.2	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	24
5.2.1	Korttelialueet	24
5.2.2	Rakentaminen.....	25
5.2.3	Osa-alueet.....	25
5.2.4	Suojelumerkinnot	26
5.2.5	Liikenne.....	26
5.2.6	Yleiset määräykset.....	27
6.	Rakentamistapa	27
6.1	Rakentaminen tonteilla.....	27
6.1.1	Rakennusten määrä ja sijoitus.....	27
6.1.2	Rakennusten materiaalit, muoto, massoittelu ja värit	28
6.1.3	Kattomuodot ja -kulmat	28
6.1.4	Terassit ja kuistit	29
6.1.5	Varastointi tonteilla.....	29
6.1.6	Piha-alueiden käsittely ja istutukset.....	29
6.1.7	Energia.....	30
6.1.8	Hulevesien käsittely	30
6.1.9	Liikenne- ja pysäköintialueet.....	30
6.1.10	Yleiset viher- ja virkistysalueet.....	30
7.	Kaavan vaikutukset	31
8.	Asemakaavan toteutus	38
8.1	Asemakaavan toteutus ja aikataulu	38



Kuva: Alueen sijainti Maanmittauslaitoksen taustakartalla. Maanmittauslaitos 2023. Suunnittelualue sijoittuu Hailuodon saaren länsiosaan, Marjaniemen alueelle.

1.3 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hailuodon saaren länsirannalla Sumpuntien molemmin puolin. Alueeseen liittyy viereinen Rantasumpun asemakaavoitettu ja rakennettu matkailu- ja loma-asuntoalue. Varsinainen suunnittelualue on rakentamaton.

1.4 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Suunnittelutyön tavoitteena oli luoda edellytyksiä matkailun kehittämiseen Hailuodossa laajentaen loma-asutukseen ja matkailuun keskittyvää Rantasumpun asemakaava-aluetta. Työn keskeisenä tavoitteena on nykyisen loma-asutuksen ja leirintäalueen laajentumismahdollisuudet sekä varmistaa arvokkaan maisema- ja luonnonympäristön säilyminen.

1.5 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen ja yhteistyö on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tiivistelmä kaavasta saadusta palautteesta sekä siihen annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä (liite2).

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Havainnekuvat
- Liite 2 Vuorovaikutusraportti

1.7 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

1.7.1 Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

- Kuntastrategia (2022)
- Hailuodon strateginen yleiskaava (2019)
- Marjaniemen osayleiskaava (2004)
- Luontoselvitys Sumpun alueelle 2022 (Sweco, 2022)
- Perhosselvitys Hailuodon Marjaniemessä (Faunatica 2022).

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Vireilletulo

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt yksityinen maanomistaja, joka on sopinut yhteistyössä Hailuodon kunnan kanssa maa-alueiden kehittämisestä loma-asumista ja matkailua tukevaan käyttöön. Kaavasta laaditaan maankäytösopimukset.

Hailuodon kunnanhallitus on käynnistänyt kaavaprosessin 16.08.2022 (§180). Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on kuulutettu 7.11.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli MRL 63 §:n mukaisesti nähtävillä 13.11.2023 alkaen koko kaavaprosessin ajan osoitteessa (www.hailuoto.fi > Keskenäiset kaavahankkeet - Hailuoto) ja Hailuodon kunnantalolla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on ollut oikeus jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kirjalliset mielipiteet tuli toimittaa viimeistään 4.12.2023 klo 15:00 mennessä sähköpostiin tekninen@hailuoto.fi tai osoitteeseen Hailuodon kunta, Luovontie 176, 90480 Hailuoto.

2.1.2 Valmisteluvaihe / Luonnosvaihe

Valmisteluvaiheessa julkaistiin osallisille suunnattu verkkokysely. Hailuodon asukkaille, yrittäjille, loma-asukkaille sekä muille osallisille tarkoitettu kysely Marjaniemen kehittämisestä toimi asemakaavahankkeen vuorovaikutuksen pohjana. Kysely oli avoinna 20.10 - 20.11.2023 välisen ajan, ja sillä kerättiin osallisten ideoita Rantasumpun alueen suunnittelua varten. Yhteenveto kyselyn tuloksista on kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa järjestettiin ELY-keskuksen kanssa työneuvottelu (20.12.2023), jossa käytiin läpi asemakaavan tavoitteita ja selvityksiä.

Hailuodon Rantasumpun asemakaavan muutos ja laajennus oli maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteen esittämistä varten ajalle 15.3.2024 – 16.4.2024.

2.1.3 Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläolon aikana yhteensä 2 lausuntoa ja yksi mielipide. Kaavasta järjestettiin työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 13.5.2024. Valmisteluvaiheen aineistosta saatujen mielipiteiden, lausuntojen ja neuvotteluiden pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus.

Asemakaavasta käytiin myös ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu ELY-keskuksen ja Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa 25.10.2024. Asemakaavan jatkovalmistelussa on huomioitu viranomaisneuvottelussa esille tulleet asiat.

Tiivistelmä luonnos- ja ehdotusvaiheen palautteesta ja siihen annetut vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

2.2 Kaavaratkaisun kuvaus

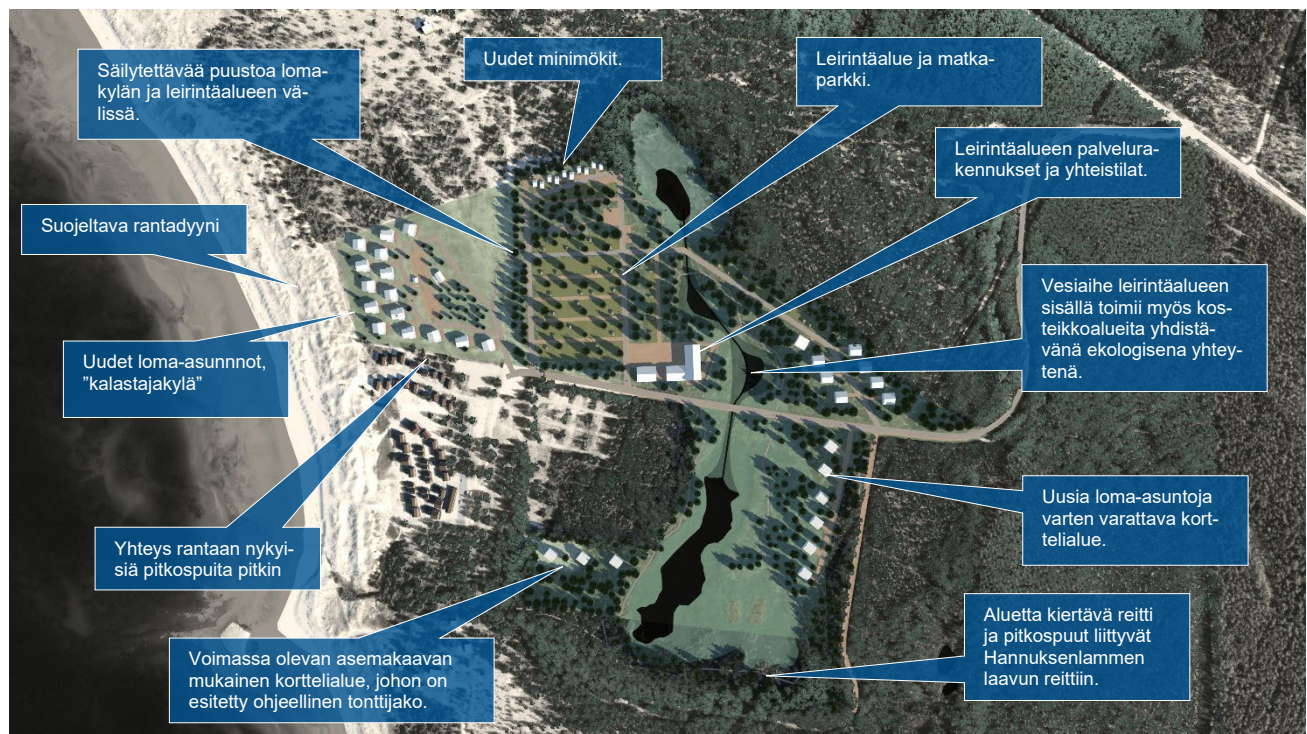
2.2.1 Yleiskuvaus

Asemakaavassa on osoitettu loma-asumiseen, virkistykseen, kulkuyhteyksiin ja ympäristönsuojeluun liittyvät merkinnät siten, että huomioidaan alueen luonto- ja maisema-arvot. Rakennetun ympäristön mittakaava ja luonnonympäristön lähtökohdat, kuten avoimet dyynialueet, suojeltujen perhoslajien elinympäristö sekä luonnonympäristöltään arvokkaat kosteikot ja niitä ympäröivät metsäalueet ovat olleet kaavaratkaisun lähtökohdana.

Alue jakaantuu maisemallisesti selkeästi kahteen osaan. Lähelle rantaa, luonnontilaiseen hiekkarantaan ja rantadyynihin rajautuva alueelle on osoitettu pienimittakaavasta loma-asumista. Kauemmaksi rannasta, puustoiselle alueelle, on osoitettu aluevaraukset leirintäaluetta ja siihen liittyviä palveluita varten.

Sumpuntien eteläpuolella nykyistä asemakaavaa on täydennetty loma-asumiseen varatuilla korttelialueilla. Hannuksenrantalampi ja sitä ympäröivät kosteikkoalueet muodostavat keskeisin virkistysalueen, jonka luontoarvot on huomioitu erillisillä kaavamerkinnöillä.

Ajoyhteys alueelle kulkee nykyistä Sumpuntietä pitkin, joka on osoitettu asemakaavassa katualueeksi. Muuten asemakaavassa ei ole osoitettu uusia katu yhteyksiä.



Kuva: Havainnekuva alueen maankäytöstä ja suunnittelualueelle sijoittuvista toiminnoista.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

2.3.1 Kadut ja kunnallistekniikka

Alueen rakentamisesta vastaavat pääosin yksityiset maanomistajat. Hailuodon kunta toteuttaa tarvittavat kadut ja kunnallistekniikan asemakaavan tultua voimaan. Kaavasta laaditaan maankäyttösopimukset.

3. Lähtökohdat

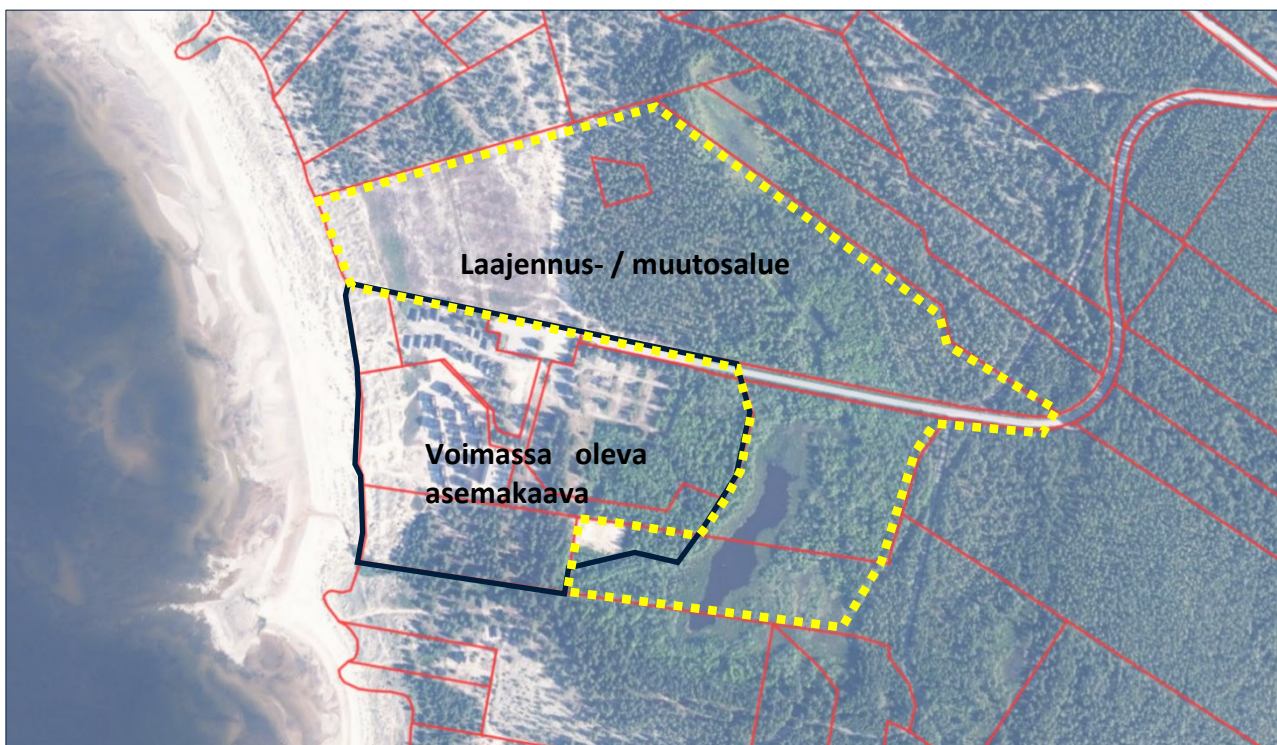
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hailuoto on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokasta ympäristöä maisemallisten ja rakennusperintöön liittyvien arvojensa vuoksi. Marjaniemen vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue ulottuu suunnittelualueelle. Suunnittelualueen läheisyydessä on Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvia alueita, ja asemakaavoitettavalle alueelle sijoittuu arvokkaita luontokohteita. Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä lähistössä ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita eikä tiedossa olevia muinaismuistoja.

Varsinainen suunnittelualue on rakentamaton ja käsittää dyyni- ja metsäalueita. Rantasumpuntien pohjoispuolella olevan kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Eteläpuolelle sijoittuvat kiinteistöt ovat Hailuodon kunnan omistuksessa.

Suunnittelualue liittyy kiinteästi viereiseen Rantasumpun asemakaavoitettuun ja rakennettuun matkailu- ja loma-asuntoalueeseen, jossa sijaitsevat vuokramökit ovat kysyttyjä etenkin kesäisin. Asuntovaunupaikkoja leirintäalueella on noin 80. Viime vuosina Sumpun alueella ei kuitenkaan ole ollut varsinaista leirintäaluetointia, sillä aluetta palvellut huoltorakennus, joka sisälsi leirintäaluetta palvelevat pesutilat sekä ravintolan, on purettu huonokuntoisuuden vuoksi vuonna 2014.



Kuva: Suunnittelualueen rajaus. Ortokuva Maanmittauslaitos 2023.



Kuva: Kuva: Marjaniemestä lähtevät opastetut ulkoilureitit kulkevat pitkoispuita pitkin suunnittelualueen reunassa.

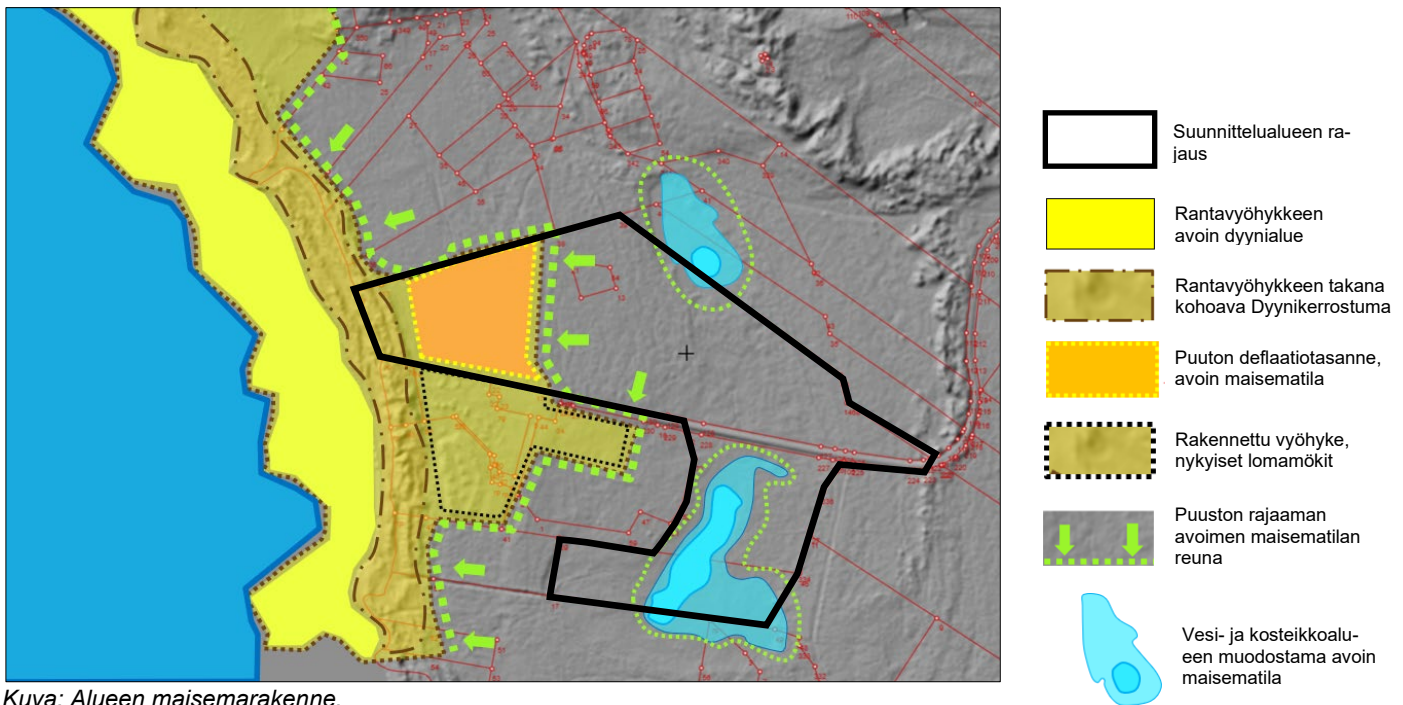


Kuva: Nykyisellä asemakaava-alueella loma-asunnot muodostavat tiivistä korttelirakennetta dyynivyöhykkeen taakse.

3.1.2 Maisema ja kulttuuriympäristö

Hailuodon saari sekä sitä ympäröivät merialueet kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. Hailuoto on myös yksi Suomen 27 kansallismaisemasta. Perämerellä sijaitseva Hailuoto on luonnon- ja kulttuuripiirteiltään ainutlaatuinen saari, jossa yhdistyvät maankohoamisrannikon luontotyytit sekä omaleimainen kalastuksen, karjatalouden ja maanviljelyn leimaama kulttuurihistoria. Hailuodon nauhamainen asutusrakenne on säilynyt perinteisessä muodossaan ja saarella on runsaasti vanhaa talonpoikaista rakennusperintöä pihapiireineen.

Maisemarakenne



Kuva: Alueen maisemarakenne.

Hailuodon asutus keskittyy saarta lävistävän tien varrelle nauhamaiseksi kokonaisuudeksi, jossa tihentyminä erottuvat Ojakylä, Keskikylä ja Kirkonkylä. Koko Hailuoto on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, jonka erityisiä arvokohteita ovat kirkonkylän raitti ja viljelykset, Ojakylä, Pajuperän kalastuskylä ja Marjaniemen kalastaja- ja luotsikylä. Myös Kirkkosalmen vanha silta, Hailuodon nuorisoseuran talo, vanhat koulurakennukset, vanha pappila sekä kylämaiseman maamerkkeinä kohoavat kolme tuulimyllyä ovat edustavia esimerkkejä alueen rakennusperinnöstä.

Hailuodon maisemallinen yleisilme pohjautuu maankohoamisen, meriveden korkeusvaihtelun ja maa-aineksen kerrostumisen synnyttämiin maisemiin, joita leimaa vyöhykkeinen ja monipuolinen kasvillisuus. Hailuodon pohjoisosan hiekkaharjanteilla on kuivia, jäkäläpohjaisia männiköitä.

Marjaniemessä eri-ikäiset kalastusmajat, vanha luotsiasema ja majakka muodostavat avomereen rajautuvan monipuolisen maisemakokonaisuuden. Hailuodon rannoille on rakennettu runsaasti perinteisestä rakentamisesta ja asutusrakenteesta poikkeavaa loma-asutusta, joka vaikuttaa maisemakuvaan lähinnä paikallisesti.

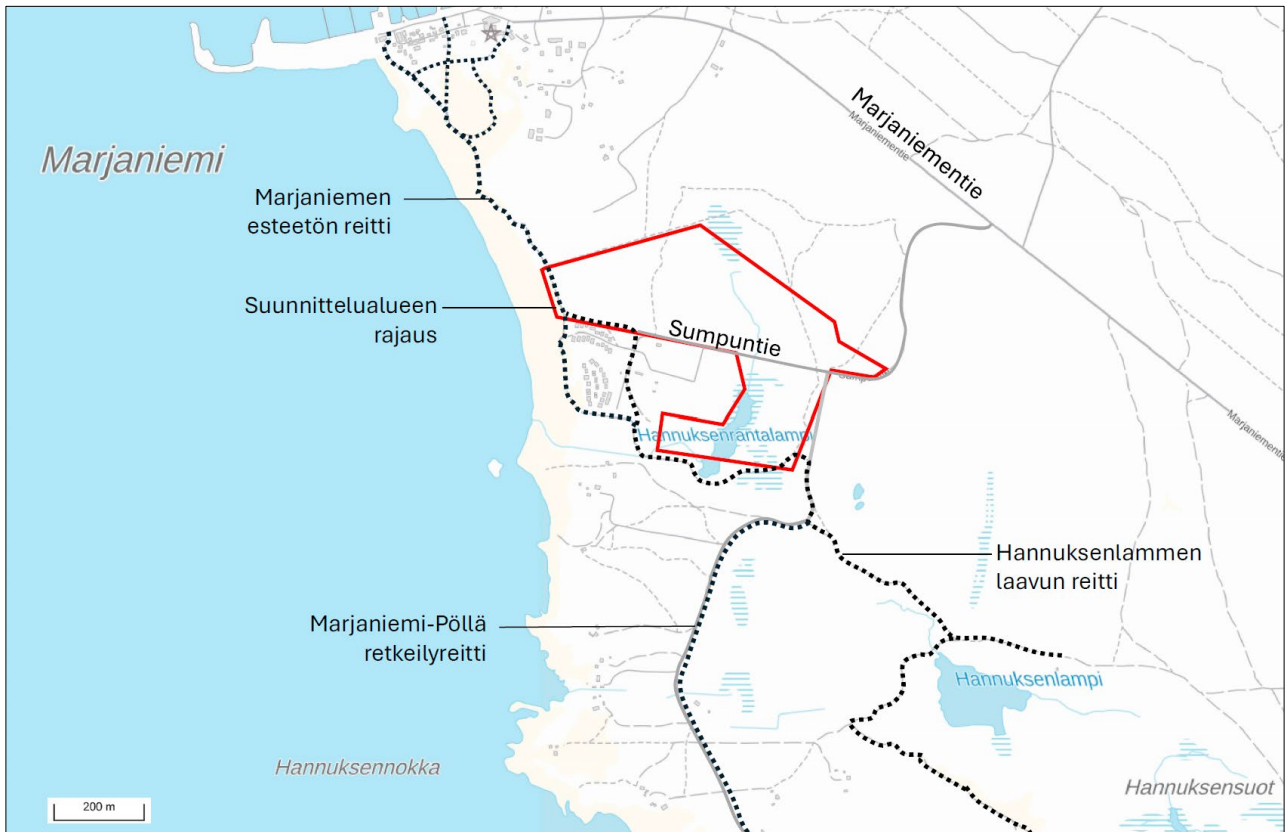
Kaavamuutosalue liittyy maisemallisesti viereiseen Rantasumpun lomakylään, joka on rakentunut pääosin 1980- ja 2010 lukujen aikana. Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön maisemakuvaa hallitsevat avoin meri, rantahietikot sekä Marjaniemen harjuselänteet mäntykankaaneen. Rantamaisemassa erottuu matala rantadyyni, jonka takana oleva havupuuvyöhyke kohoaa alueen eteläpuolella loivapiirteiseksi harjanteeksi. Lähi-maisemassa luonnon kuluminen erottuu rakennettujen alueiden ja kulkureittien läheisyydessä. Hailuoto ja etenkin Marjaniemi ovat Oulun seudulle tärkeää matkailualueita.

3.1.3 Ulkoilu- ja virkistysreitit

Marjaniemestä lähtevät opastetut ulkoilureitit kulkevat osittain pitkoispuita pitkin ja liittyvät laajempaan polkuverkostoon suunnittelualueen reunoilla. Reittien ulkopuolella maasto ja jäkäläkankaat ovat äärimmäisen kulumisherkkiä, mikä vuoksi liikkumista on pyritty ohjamaan selkeästi merkityille reiteille.

Suunnittelualueen länsireunassa kulkee Marjaniemen esteetön reitti, joka alkaa Hailuodon majakan läheisyydestä. Reitti kulkee pitkospuilla, joten polun voi kiertää myös esimerkiksi pyörätuolilla avustajan kanssa, tai lastenvaunujen kanssa.

Suunnittelualueelta on myös suora yhteys Marjaniemi-Pöllä retkeilyreitille, joka kulkee Pajuperän vanhan kalastajakylän kautta Matikanniemeen, ja sieltä metsäisiä pikkuteitä pitkin Sunikarin vanhaan kalasatamaan, josta se jatkuu Pöllään asti. Reitin varrella on taukopaikkoina Matikanniemen kota sekä Sunikarin tulipaikka. Alueelta on yhteys myös Hannuksenlammen laavun rengasreitille, jonka varrella on yhteensä kolme korpilampea ja laavu. Hannuksenlammen laavulla on myös yleinen nuotiopaikka.



Kuva: Nykyiset ulkoilu- ja virkistysreitit ja suunnittelualueen raja.

3.2 Luonnonympäristö

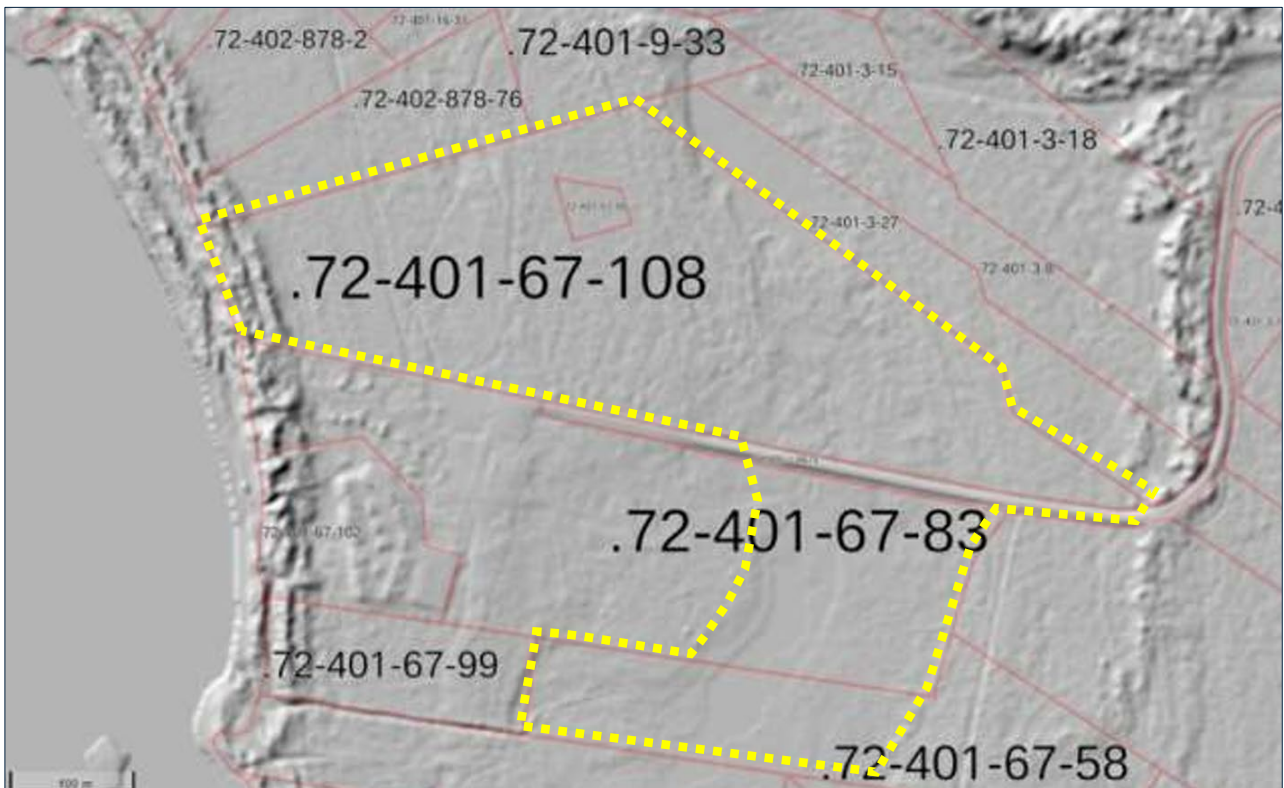


Kuva: Suunnittelualueen itäosassa puuton alue muuttuu havupuuvaltaiseksi metsiköksi.

Suunnittelualue ulottuu länsiosastaan Marjaniemen suojellulle dyynialueelle. Dyynit ovat joitakin männyntaimia lukuun ottamatta puuttomia alueita, joilla on harvaa kasvillisuutta. Maasto dyynien itäpuolella on tasaista deflaatiokenttää. Tällä alueella oli tehty hakkuu toukokuussa 2022 ja alueelta on hakattu kaikki puusto. Suunnittelualueen itäosa on suurelta osin havupuuvaltaista karua ja osin hiekkapohjaista metsikköä. Alueen itäosaan sijoittuu myös Hannuksenrantalampi ympäröivine suoalueineen.

3.2.1 Maaperä ja maastonmuodot

Maaperä alueella on hiekkaa. Hannuksenrantalammen soistuneilla ranta-alueilla on turvetta. Suunnittelualue ulottuu rannansuuntaisen dyynialueen reunaan. Dyynialueen itäpuolella on deflaatiotasanne, jolla tuuli on taannut irtaimen hiekan tasaiseksi kentäksi.



Kuva: Suunnittelualue on hyvin tasaista. Rinnevarjostuskuvassa erottuu selkeästi rannansuunainen dyynialueen reuna.

3.2.2 Harjijensuojeluohjelman alue

Koko Rantasumpun asemakaavan alue kuuluu laajaan Hannuksenrantalammen eteläpuolelta Hiidenniemielle saakka ulottuvaan harjijensuojeluohjelman aluerajaukseen, jonka aluerajaus vastaa pääosin myös arvokkaan geologisen muodostuman aluerajausta. Harjijluonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi on laadittu valtakunnallinen harjijensuojeluohjelma. Ohjelmassa on 159 harjijaluetta, joiden maapinta-ala on noin 97 000 hehtaaria. Suojeltavien harjijien luonnontilaa ja maisemakuvaa ei saa heikentää esimerkiksi maa-ainesten ottamisella. Harjijien suojele perustuu pääasiassa maa-ainelakiin ja -asetukseen.

3.2.3 Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue sijoittuu osin Marjaniemen pohjavesialueella. Pohjavesialueen varsinainen muodostumisalue on suunnittelualueen pohjois-koillispuolella. Marjaniemi on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

Alueen eteläosaan sijoittuu Hannuksenrantalampi, jonka vesialueen pinta-ala on kartalta mitattuna noin 6 900 m². Hannuksenrantalampi laskee mereen kaivettua laskuojaa pitkin. Lampeen laskee oja Sumpuntien pohjoispuolen suolta. Hannuksenrantalampi on merestä irti kuroutunut kluuvi, jonka rannat ovat soistuneet. Lampi on ollut laajempi hiekkarantainen vesialue, mutta alue on kutistunut maankohoamisen ja soistumisen vuoksi.

Lisäksi Hannuksenrantalampeen ennen vuotta 1970 kaivettu suoristettu laskuoja on kuivattanut lampea voimakkaasti. Sumpuntie entiselle leirintäalueelle on rakennettu 1970-luvulla entisen lammen pohjoisosan poikki. Lammen pohjoisosan ja eteläosan välille on kaivettu laskuoja 1990-luvulla, joka on kuivattanut pohjoisosan kokonaan.

3.2.4 Kasvillisuus

Dyynialueet ovat joitakin männyntaimia lukuun ottamatta puuttomia alueita, joilla on harvaa kasvillisuutta. Suunnittelualueen länsiosassa isojen dyynien reunassa kulkee pohjois-eteläsuuntainen puupolku Marjaniemen ja Sumpun välillä. Kulku on ohjautunut polulle, eikä dyynikasvillisuus tällä alueella ole juuri kulunut.

Maasto dyynien itäpuolella on tasaista deflaatiokenttää. Tällä alueella oli tehty hakkuu toukokuussa 2022 ja alueelta on hakattu kaikki puusto. Kyseessä on metsänkäyttöilmoituksen mukaan metsälain 5 b § mukainen erityishakkuu.

Suunnittelualueen pohjoisreunaa kulkee dyynialueen puupolulta erkaneva luontopolku. Selvitysalueen ulkopuolella kiinteistön pohjoispuolella on vaihtelevan harvaa mäntyä kasvava alue, jolla paikoin on nummikasvilisuutta; avoimia hiekkalaikkuja, poronjäkäliä ja variksenmarjalaikkuja. Helppokulkuisella alueella risteilee paljon polkuja.

Avoimen alueen itäpuolella kiinteistöllä on metsää. Puusto on mäntyvaltaista. Metsätyyppi on länsireunalla jäkälökköistä karukkokangasta ja edelleen itään mentäessä tuoreempaa mäntykangasta. Alueelle sijoittuva suo on melko tarkkarajainen länsireunastaan. Suon reunalla kasvaa kapealti harmaaleppää ja pajukkoa. Avoimen suoalueen ja Sumpuntien välillä on soistunutta lehtipuustoista aluetta, jolla on kaivettu oja Sumpuntien eteläpuolelle Hannuksenrantalampeen johtava oja.

Hannuksenrantalampi sijoittuu suunnittelualueen eteläosaan. Lammen kaakkoispuolella on laajempi avoin luhtasuoalue, jonka eteläreunaa kulkee pitkostettu luontopolku. Hannuksenrantalammin luhtainen rantasuo on puuton. Lammen länsipuolella maasto on kuivempaa ja kasvillisuus paikoin lehtomaisempaa. Entisen leirintäalueen itäpuolella on vuoden 2006 luontoselvityksen aikaan ollut lammasaitaus (Markkola).

3.2.5 Arvokkaat luontokohteet ja kasvilajisto

Hannuksenrantalampi on kluuvijärvi ja kuuluu siksi vesilain 11 § mukaisiin suojeltuihin. Alue ei ole täysin luonnontilainen laskuojan kuivattavan vaikutuksen vuoksi. Lammen avoluhta alueen eteläosassa ja avosuo pohjoisosassa ovat kasvillisuudeltaan arvokkaita luontokohteina.

Luhdat eivät ole uhanalaisia luontotyyppejä. Vähäpuustoiset suot ovat metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Suunnittelualueella ei ole tiedossa uhanalaisia tai muita huomionarvoisia putkilokasveja eikä niitä ole luontoselvityksen yhteydessä (2022, Sweco) havaittu. Rannan dyyneillä kasvaa huomionarvoisena lajina merinätkelmää.

3.2.6 Pesimälinnusto

Luontoselvityksen (2022) yhteydessä alueella tehtiin myös pesimälinnustaselvitys. Suunnittelualueen tai sen lähiväikutusalueella havaittiin yhteensä 25 eri lintulajia, joista kahdeksan on suojelullisesti huomionarvoisia. Kaava-alueen linnustoarvot keskittyvät Hannuksenrantalammen kosteikon ja luontopolun ympäristön metsäalueeseen. Olemassa olevan leirintäalueen pohjoispuolella oli tehty hakkuu pesimälinnustaselvitysten käyntien välillä.

3.2.7 Suojeltavat perhoslajit

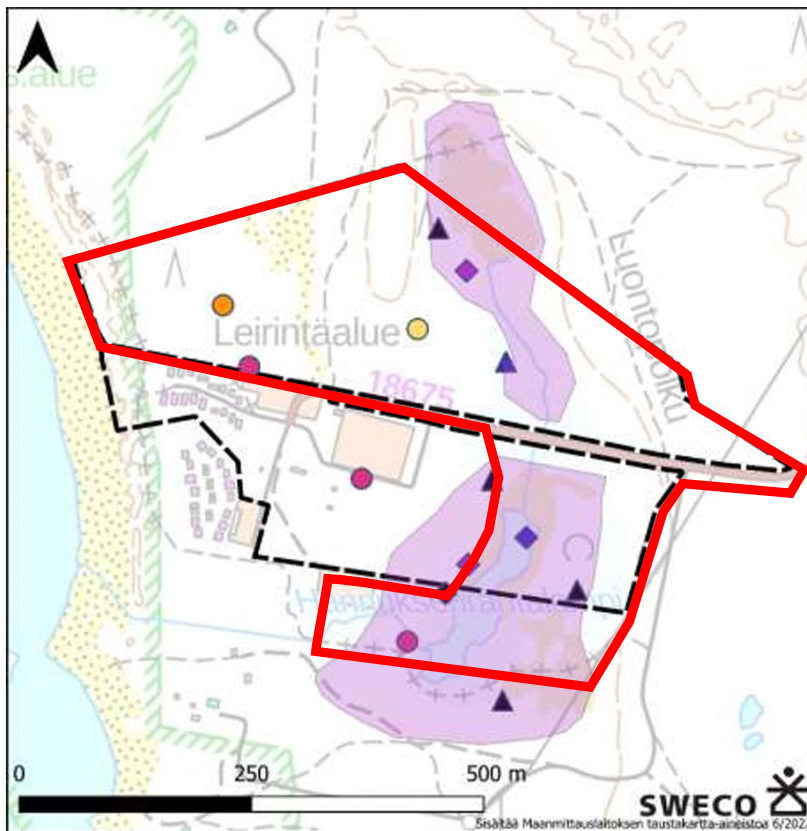
Perhosselvityksessä (Faunatica, 2022) kartoitettiin hietikko- ja nummialueilla erityisesti huomioitavia perhoslajeja. Kohdelajeina olivat dyynisammalkoi, dyynisukkulakoi, maitiaiskehrääjä ja nummisammalkoi, joista kaikista on aiempia havaintoja Hailuodosta. Dyynisukkulakoin, dyynisammalkoin ja nummisammalkoin havaittiin esiintyvän alueella ja niiden kriittinen elinympäristö rajattiin kartalle.

Selvitysalueella dyynisukkulakoi, dyynisammalkoi ja nummisammalkoi elävät samalla hyvälaatuisimmalla avohiekka-alueella, joten yksi elinpaikkarajaus kattaa ne kaikki.

Perhosselvityksen mukaan suositeltavaa on rajata dyynisukkulakoin elinpaikka maastossa niin, että se ei mahdollisen rakentamisen yhteydessä tuhoudu. Paikalla riittää, kun rajaus tehdään hyvälaatuisimmalle alueelle ja sitä ympäröivälle suojavyöhykkeelle.

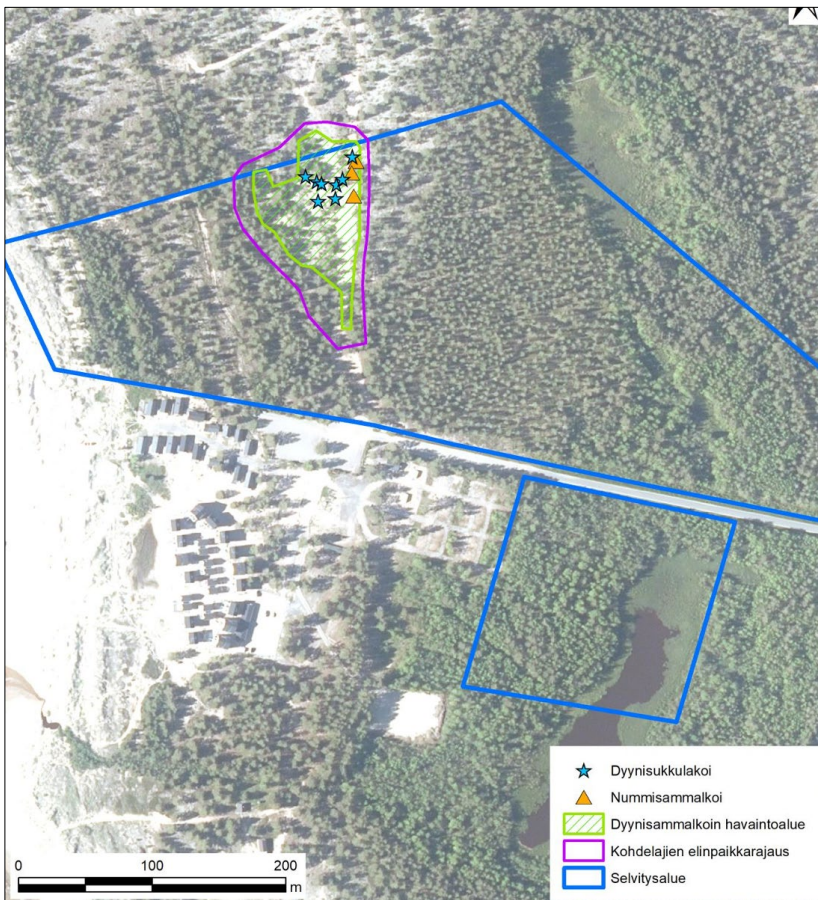
Mikäli alueella rakennetaan, niin rajaus tulee merkitä maastoon niin, että maankäyttö ei kohdistu elinpaikkarakouksen alueelle. Rajatun alueen lisäksi ei dyynisukkulakoin, dyynisammalkoin ja nummisammalkoin kannalta ole tarvetta rajoittaa maankäyttöä.

Elinpaikkarakouksen lounas-etelä-kaakko-suuntaan ei saisi rakentaa niin korkeita rakennuksia, että ne varjostavat rajattua dyynisukkulakoin, dyynisammalkoin ja nummisammalkoin elinpaikkaa. Maitiaiskehrääjää ei ole tarvetta erikseen huomioida kaavoituksessa ja maankäytössä, koska sitä ei havaittu selvitysalueella. Lisäksi maitiaiskehrääjän hyvälaatuisin potentiaalinen esiintymisalue on rannan hiekkadyneillä, jotka ovat jo nykyisinkin luonnonsuojelualueita.



- ◆ Tavi
- ◆ Isokoskelo
- ◆ Taivaanvuohi
- Västäräkki
- Leppälintu
- Järripelppo
- ▲ Pajusirkku
- ▲ Pohjansirkku
- Linnustoalueet
- Kaava-alue

Kuva: Kaava-alueella havaitut suojelullisesti huomionarvoiset linnut.



- ★ Dyynisukkulakoi
- ▲ Nummisammalkoi
- Dyynisammalkoin havaintoalue
- Kohdelajien elinpaikkarajaus
- Selvitysalue

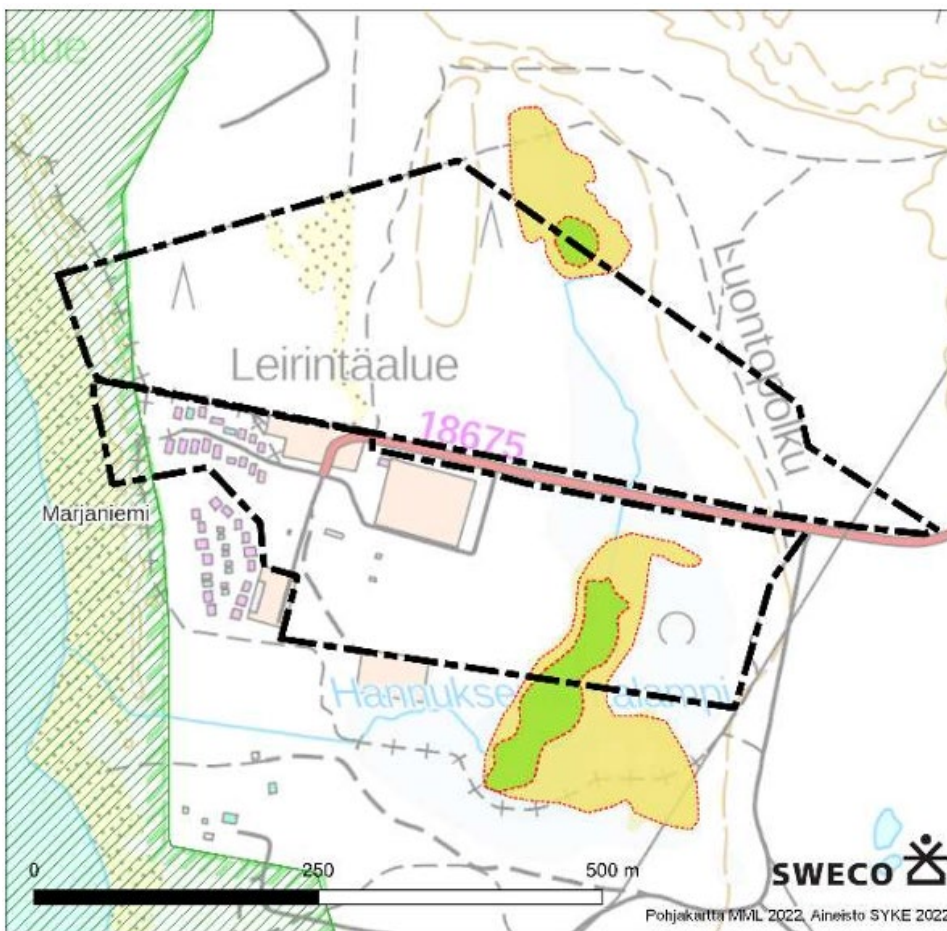
Kuva: Perhoshavainnot ja elinpaikkarajaus

3.2.8 Viitasammakko

Viitasammakko (*Rana arvalis*) on luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen IV (a) laji. Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Viitasammakko ei Suomessa ole uhanalainen. Viitasammakko kuuluu luonnonsuojelulain mukaisiin koko maassa rauhoitettuihin eläinlajeihin.

Maastokäynnillä 20.5.2022 viitasammakkoja havaittiin useassa kohdassa Hannuksenrantalammella. Viitasammakko on hyvin arka, joten rantaa lähestyttäessä soidinääntely vaikeni, mutta alkoi pian kauempana uudelleen. Tämän vuoksi kutevien yksilöiden tarkkaa määrää on vaikea arvioida. Arvio äänessä olleiden yksilöiden määrästä on noin 10. Viitasammakon ääntelyä kuului eniten lammen etelä- ja pohjoispäästä. Lisäksi Sumpuntien pohjoispuolen suolla oli äänessä yksi viitasammakko.

Koko Hannuksenrantalampi on viitasammakon kutuun ja lisääntymiseen sopivaa aluetta, eli lampi on luonnonuojelulain tarkoittama viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueet, joilla viitasammakko oli äänessä, on rajattu lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoina alla olevaan kuvaan.



-  luonnonsuojelualue
-  viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalue / kluuvi vesilaki 11 §
-  Hannuksenrantalammen rantasuot

3.2.9 Yhteenveto luontoarvoista

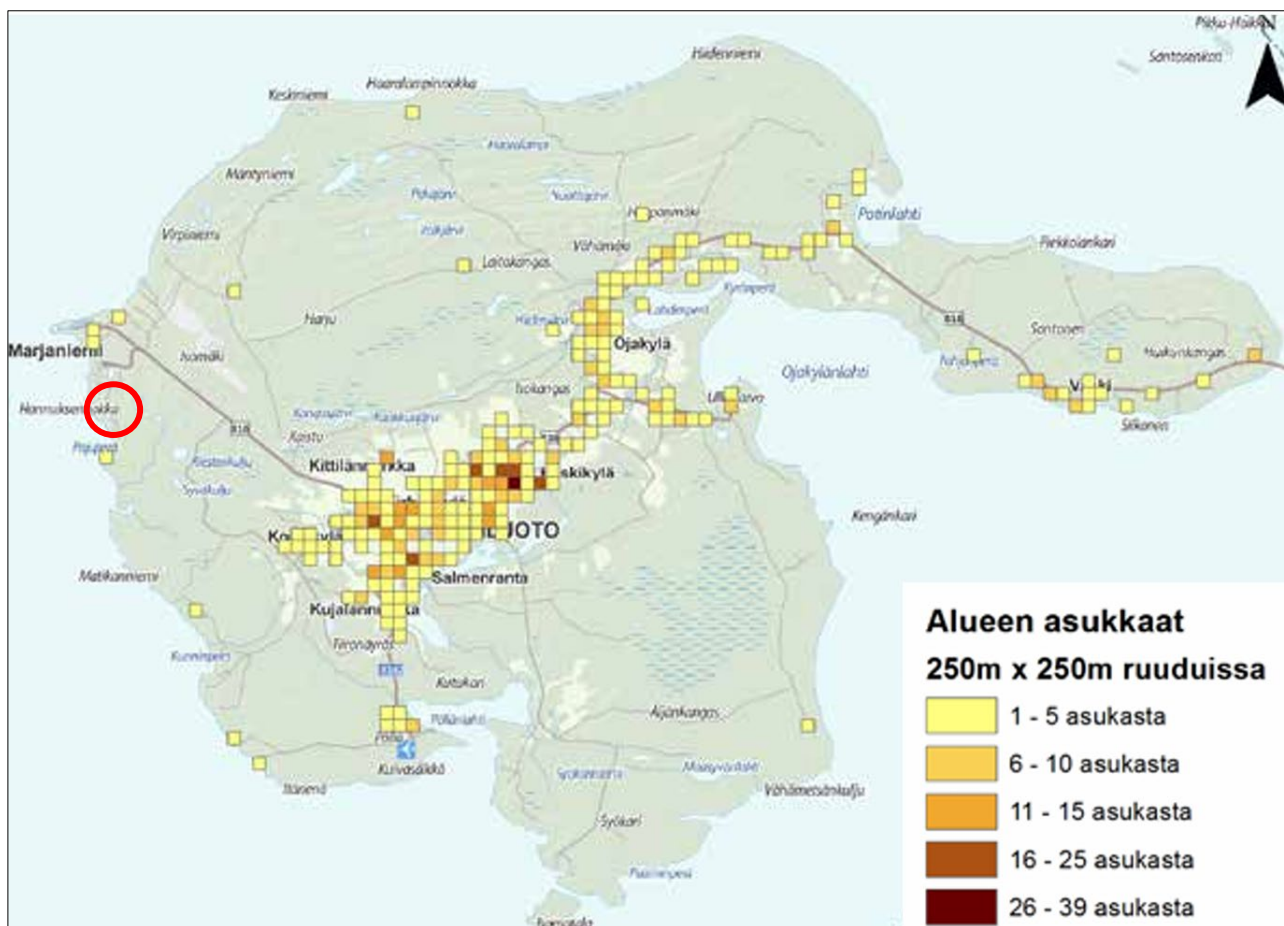
Hannuksenrantalampi ympäristöineen on sekä linnuston että kasvillisuutensa puolesta arvokas alue. Lampi on luontodirektiivin liitteen IV lajin luonnonsuojelulain tarkoittama lisääntymis- ja levähdyspaikka. Lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei luonnonsuojelulain 49 § mukaan saa heikentää. Hannuksenrantalampi on maannousun myötä merestä kuroutunut kluuvi, joka luontotyyppinä on vesilain 11 § mukaan suojeltu. Suunnittelualueen länsipää ulottuu suojellulle dyynialueelle. Luonnonsuojelulain 29 § mukaan suojeltujen luonto tyyppien ominaispiirteiden muuttaminen on kielletty.

3.3 Rakennettu ympäristö

3.3.1 Yhdyskuntarakenne

Hailuodon asukasluku on 960 asukasta (31.12.2022). Yhdyskuntarakenne on keskittynyt saaren halkaisevan Marjanimentien / Luovontien varteen (st 816). Hailuodon pysyvä asutus ja palvelut ovat keskittyneet Kirkonkylään, joka sijaitsee lähes keskellä Hailuodon saarta Huikusta Marjaniemeen johtavan tien varrella. Suunnittelualueelta on matkaa Kirkonkylän keskusta n. 8 km. Lauttarantaan on suunnittelualueelta matkaa n 30 km.

Lähin pysyvä asutus sijoittuu Marjaniemeen. Kaavamuutosalueen eteläpuolelta alkaa rannan tuntuman yksityinen ja väljäkhö loma-asutus, jota ohjataan Marjaniemen osayleiskaavalla (v. 2004) sekä sen eteläpuolelle sijoittuvalla vuonna 1992 laaditulla Pajuperän-Hannuksennokan rantakaavalla (v. 1992).



Kuva: Hailuodon yhdyskuntarakenne. Lähde: Tilastokeskus, ruututietokanta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

3.3.2 Liikenne ja pysäköinti

Hailuodon saari liittyy mantereeseen lauttayhteyden välityksellä. Hailuodon tärkein tie on alueen halki kulkeva seututie 816 (Luovontie / Marjanimentie), joka kulkee lauttarannasta Marjaniemeen.

Lautan korvaava kiinteä maantieyhteys tullaan toteuttamaan Oulun Riutunkarin ja Hailuodon Huikun välille. Kiinteä yhteys korvaa nykyisen lauttayhteyden. Kiinteän yhteyden pituus on noin 8,4 km, joka sisältää pengertieosuuden ja Huikun ja Riutun pitkät sillat. Kiinteä yhteys parantaa Hailuodon valtakunnallista ja seudullista saavutettavuutta.

Marjaniemeen on linja-autoyhteys mantereelta. Marjaniemen satamaan ei ole säännöllistä vesireittiliikennettä.

Kaavamuutosalueelle johtaa Sumpuntie (yt 18675). Marjanimentien liikennemäärä oli kaava-alueen kohdalla v. 2021 Väyläviraston tietojen mukaan 437 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vastaava liikennemäärä Sumpunttiellä oli 84 ajoneuvoa / vrk.

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 sijoittuvaa pitkospuureittia lukuun ottamatta johda.

3.3.3 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.

Muinaisjäännösrekisterin mukaan (05.06.2024) lähimmät tiedossa olevat muinaismuistokohteet ovat noin 700-900 metrin etäisyydellä sijaitsevat Marjaniemi (1000028443 /asuinpaikka) ja Hannuksensuot (1000030463 /työ- ja valmistuspaikka).

3.3.4 Palvelut

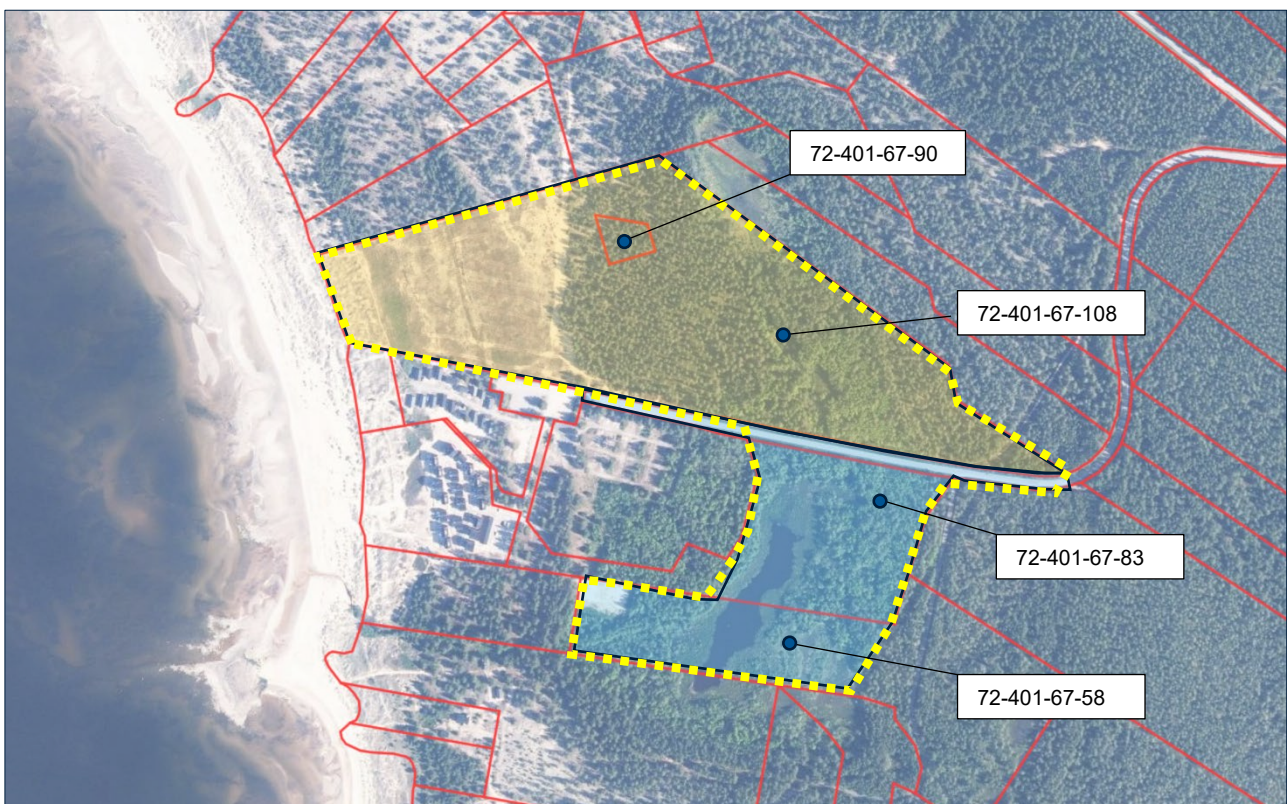
Suunnittelualue tukeutuu Marjaniemen sekä Hailuodon keskustan palveluihin. Marjaniemestä löytyy mm. ravintola- ja kahvilapalveluita. Kirkonkylällä sijaitsevat mm. terveyskeskus, palvelukoti, peruskoulu (vuosiluokat 1-9), kirjasto, päiväkotiki ja kunnanvirasto. Kirkonkylästä löytyy myös kaksi päivittäistavarakauppaa,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

3.3.5 Tekninen huolto

Kunnan vesihuollosta vastaa Hailuodon Vesihuolto Oy. Alueen rakennukset on liitetty kunnalliseen vesijohtojärjestelmään 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.

3.4 Maanomistus

Asemakaava koskee kiinteistöjä 72-401-67-108, 72-401-67-90, 72-401-67-83 ja 72-401-67-58. Alueeseen kuuluu sekä kunnan että yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä.

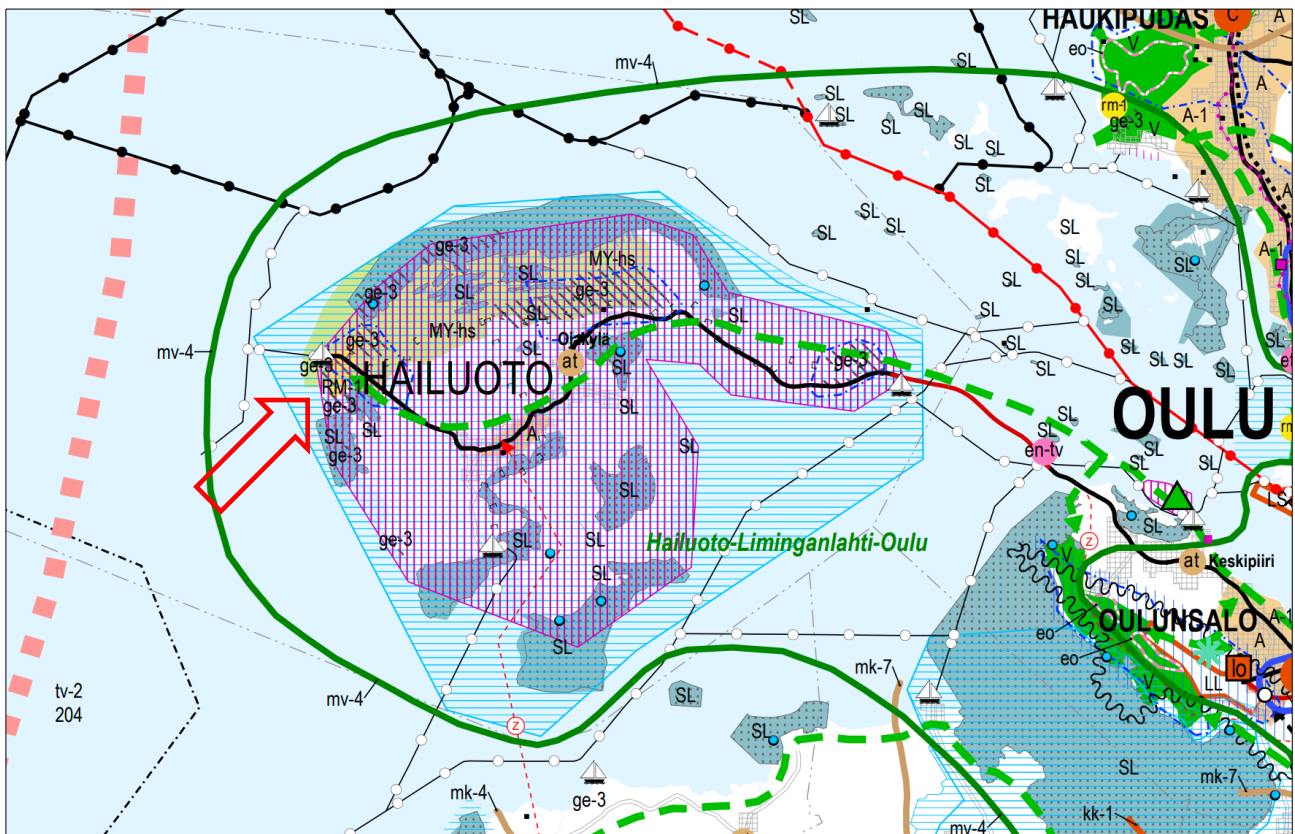


Kuva: Suunnittelualueen raja on merkitty keltaisella katkoviivalla. Kunnan maanomistus on merkitty sinisellä värillä ja yksityisessä omistuksessa olevat alueet keltaisella värillä.

3.5 Kaavaa koskevat suunnitelmat

3.5.1 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaalla on tällä hetkellä lainvoimaisena voimassa neljä maakuntakaavaa: Pyhäjoen ydinvoimalahanketta varten laadittu Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava, 1. vaihemaakuntakaava (energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, liikennejärjestelmä ja logistiikka), 2. vaihemaakuntakaava (kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset, puolustusvoimien alueet) sekä 3. vaihemaakuntakaava (pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset).



Kuva: Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta, ei oikeusvaikutuksia. Pohjois-Pohjanmaan liitto 2022. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu nuolisymbolilla.

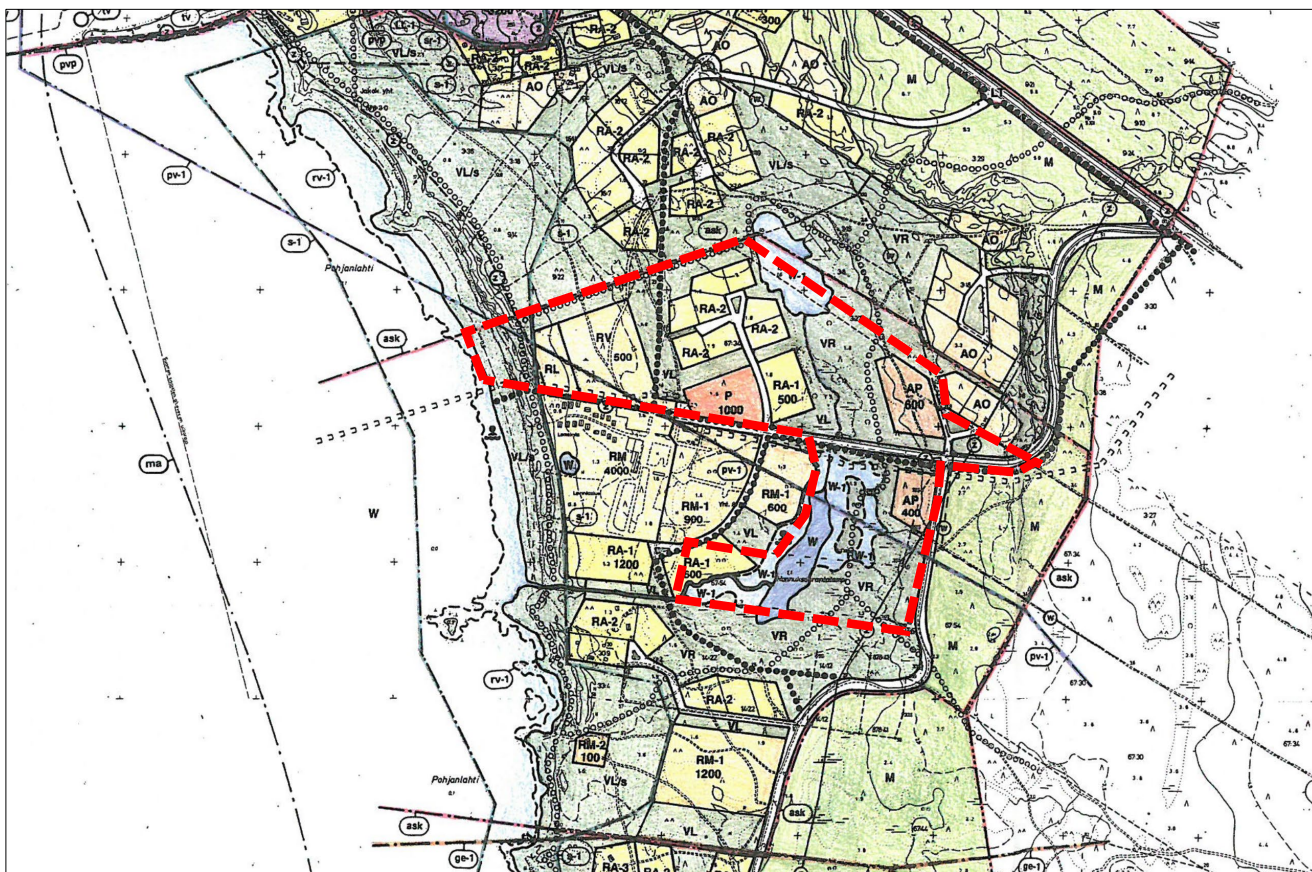
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailun vetovoima-alueella / matkailun ja virkistysten kehittämisen kohdealueella mv-4 Liminganlahti–Hailuoto–Oulu. Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alue (sininen vaakarasterointi, kohdenimi Hailuoto) sekä valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (violetti pystyviivointi, kohdenimi Hailuoto). Merkinnällä RM-1 Marjaniemi on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM-1). Suunnittelualueen läheisyydessä on Natura 2000-verkostoon kuuluvia luonnonsuojelualueita sekä merkinnällä ge-3 osoitettuja luonnon- ja maisemansuojelun kannalta valtakunnallisesti arvokkaihin geologisiin muodostumiin kuuluvia tuuli- ja rantakerrostumia.

3.5.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Marjaniemen osayleiskaava, joka on hyväksytty 21.6.2004. Lisäksi alueella on voimassa koko kunnan käsittävä Hailuodon Strateginen yleiskaava 2030, joka on tullut voimaan 14.1.2020.

Yleispiirteinen Strateginen yleiskaava 2030 on oikeusvaikutteinen ja määrittelee kunnan maankäytön tulevat kehittämisen painopisteet sekä ohjaa kyläkaavojen laatimista.

Marjaniemen osayleiskaava on jätetty voimaan Strategisen yleiskaavan alueella. Strategisella yleiskaavalla ei ole MRL:n mukaista ohjausvaikutusta Rantasumpun asemakaavoitukseen. Mainittavaa on kuitenkin, että Strateginen yleiskaava antaa yleistä kuvaa siitä, mihin suuntaan Hailuotoa ja Marjaniemeä sen osana tavoitellaan kehitettävän. Yleiskaavoissa suunnittelualue on osoitettu pääosin matkailu- ja loma-asutuskäyttöön.



Kuva: Marjaniemen osayleiskaava. Hailuodon kunta 2004. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kuvaan punaisella katkoviivalla. Alla on esitetty asemakaavoitettavaa aluetta koskevat osayleiskaavamääräykset.

RL, Leirintäalue.

RV, Asuntovaunualue.

AP, Pientalovaltainen asuntoalue. Alueelle saa rakentaa pienimuotoisia kytkettyjä rakennuksia tai osakeyhtiömuotoisia erillispientaloja.

RA-1, Loma-asuntoalue. Alueelle saa rakentaa pienimuotoisia kytkettyjä loma-asuntoja ja yhteisöjen lomarakennuksia talousrakennuksineen.

RA-2, Loma-asuntoalue. Rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen ja kolme piharakennusta, kuten autotallin, aitan ja saunan. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 k-m², josta lomarakennus enintään 120 k-m². (RA-2 alueiden rakennusoikeus yhteensä 1280 k-m²)

P, Palvelujen ja hallinnon alue.

1000, Alueen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VL, Lähivirkistysalue.

VR, Retkeily- ja ulkoilualue.

W, Vesialue.

W-1, Ohjeellinen vesialue. Hannuksenrantalampien muuttamiseen on pyydetty ympäristölupaviraston lupa. Suunniteltaessa toimenpiteitä on arvioitava niiden vaikutukset ympäristöön.

s-1 Suojelualue. Luonnontilainen hiekkaranta ja puuton tai vähäpuustoinen hiekkadyyni, jotka ovat luonnonsuojelulailta 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§).

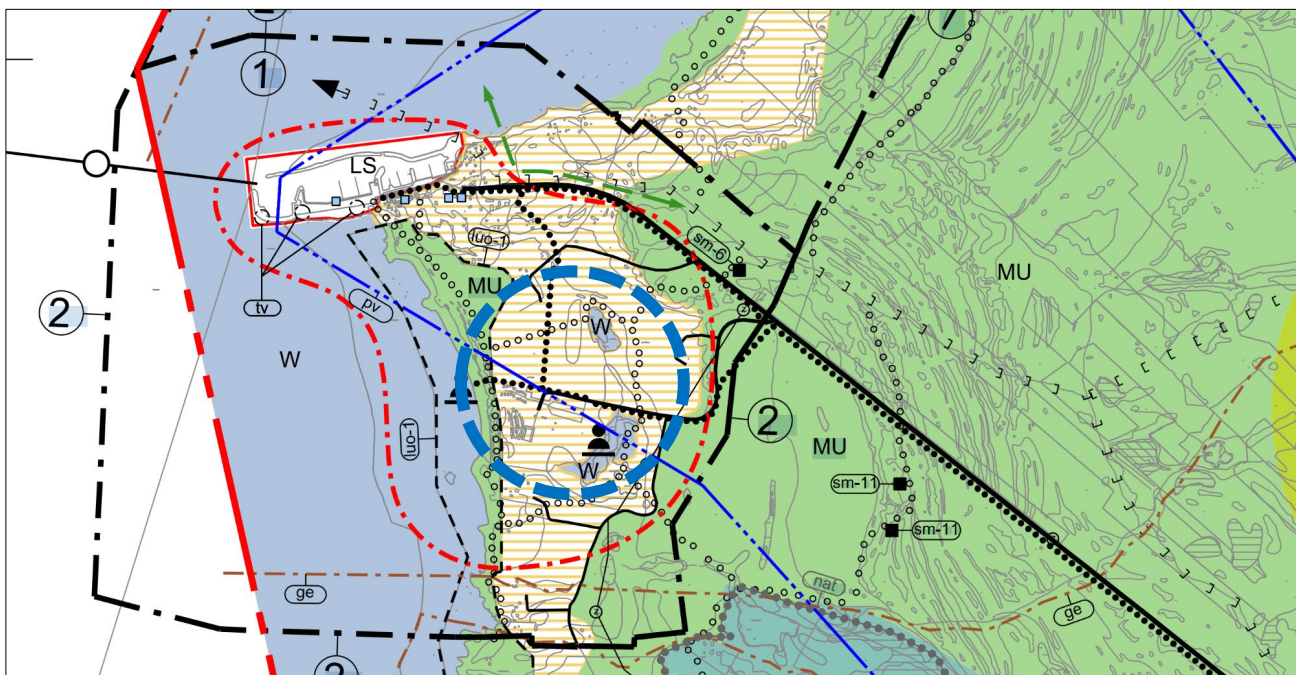
pv-1 Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun, määrään tai korkeustasoon.

Viiva- ja kohdemerkinnät

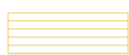
- Johtolinja. Merkintä z osoittaa voimansiirtolinjan.
- Ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.
- Ohjeellinen ulkoilureitti
- Ohjeellinen moottorikelkkailureitti.
- Uimaranta

Lisäksi asemakaava-aluetta koskevat seuraavat laajemmat Marjaniemen osayleiskaavan merkinnät:

- Maisemallisesti arvokas alue.
- (ask) Asemakaavoitettavan alueen raja.
- (ma) Maisemallisesti arvokas alue. Hailuoto on valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä.
- (rv-1) Vuoden 1995 ilmakuvauksen mukainen rantaviiva.
- Marjaniemen osayleiskaavassa on myös rakentamiskorkeutta, pohjavesialuetta ja RA-alueita koskevia osayleiskaavamääräyksiä, joita tarkennetaan ja täydennetään asemakaavassa.



Kuva: Strateginen yleiskaava 2030. Hailuodon kunta 2019. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kuvaan tummansinisellä katkoviivalla. Alla on esitetty asemakaavoitettavaa aluetta koskevat yleiskaavamerkinnot ja -määräykset.



RANTAVYÖHYKKEEN MONITOIMIALUE.

Alue sisältää tarkemmalla kaavalla osoitettujen rakennusalueiden ohella myös muita alueita, kuten esim. maa- ja metsätaloustaloustalouden alueita, virkistysalueita, suojelualueita jne.



MATKAILUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE.

Marjaniemen, Huikun ja Pöllän satamia lähialueineen tulee kehittää matkailun, luontoarvojen, satamatoimintojen sekä kalastuksen ehdoilla.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloustaloustalouden käyttöön. Alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätaloustaloustalouden tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia sekä tarkemman suunnitelman mukaan retkeily- ja taukopaikkoja. Alue on osa tai täydentää seudullista virkistys- ja vapaa-ajan verkostoa, joten alueen metsää on hoidettava sen erityisluonteen edellyttämällä tavalla (metsälaki 5b §).

W

VESIALUE.



PAIKALLINEN UIMAPIAKKA.

• • • • • KEVYEN LIIKENTEEN PÄÄREITTI.

o o o o o OHJEELLINEN ULKOILUN YHTEYSTARVE.



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE.

Hailuoto on kokonaisuutena valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.



LUONNONMONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 § mukainen luontotyyppi.

-1 Luonnontilainen hiekkaranta ja puuton tai vähäpuustoinen hiekkadyyni, joka on luonnonsuojelulailla suojeltu luontotyyppi. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luonnontilaisen hiekkarannan ja puuttoman tai vähäpuustoisien hiekkadyynin ominaispiirteiden säilyminen vaarautuu.



ARVOKAS HARJUALUE TAI GEOLOGINEN MUODOSTUMA.

Merkinnällä on osoitettu harjunsuojeluohjelman alueet sekä valtakunnalliset tuuli- ja rantakerrostumat.

POHJAVESIALUE.

Merkinnällä on osoitettu vedenhankinnan kannalta tärkeät ja vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet. Pohjavesien pilaantumisen- ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä ja vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista tai riskien syntyminen on estettävä riittävän vesiensuojelutoimenpitein. Alueella tulee huolehtia pohjavesien suojelun ja maa-ainesten ottotarpeiden yhteensovittamisesta.

Aluetta koskevat myös seuraavat strategisen yleiskaavan yleiset määräykset:

Uudet rakennuspaikat:

Uusien rakennuspaikkojen määrä ja koko määritellään tarkemmin osayleiskaavoilla niin, että rakennuspaikkojen määrä sopeutuu maaseutuymppäristöön, kyläkuvaan ja maisemaan. Uudisrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei metsäalueita turhaan pirstota.

Taajamakuva ja maisema-arvot:

Hailuoto on kokonaisuutena valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, mikä tulee ottaa huomioon tarkempia osayleiskaavoja laadittaessa. Uudisrakentaminen ei saa heikentää alueen perinteistä taajamakuvaakaan eikä maisema-arvoja.

Keskeinen kyläraitti:

Luovontie ja Marjaniementie ovat Hailuodon keskeisintä kyläraittia, jonka kulttuurihistorialliseen taajamakuvaan tulee kiinnittää asiaankuuluvaa huomiota uudisrakentamisen sijoittelussa. Uuden asuinrakentamisen ja keskeisen kyläraitin väliin on suositeltavaa jättää riittävästi suojapuustoa. Luovontien ja Marjaniementien lähiympäristö on myös tieliikenteen melualueita, mikä on otettava huomioon yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja rakentamisessa.

Arkeologinen kulttuuriperintö:

Kaavaselostuksessa mainituille historiallisille asuinpaikoille uutta rakentamista tai muuttuvaa maankäyttöä suunniteltaessa tulee selvittää hankkeen vaikutus arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Tiet:

Alueiden tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava yhdyskuntarakenne niin, ettei uusia pysyvän asumisen rakennuspaikkoja osoteta yksittäisinä muusta asumisesta erillään olevina rakennuspaikkoina. Uudelle rakennuspaikalle menevää tietä tulee voida hyödyntää useamman rakennuspaikan osalta. Uusien rakennuspaikkojen tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava päättyvän tien ja rakennuspaikan maankäyttöjärjestelyt niin, että tie päättyy rakentamattomaan alueen osaan, jonka kautta voidaan jatkossa asutuksen mahdollisesti edelleen tiivistyessä osoittaa esimerkiksi viheryhteys tai jalankulun ja pyöräilyn yhteystarve.

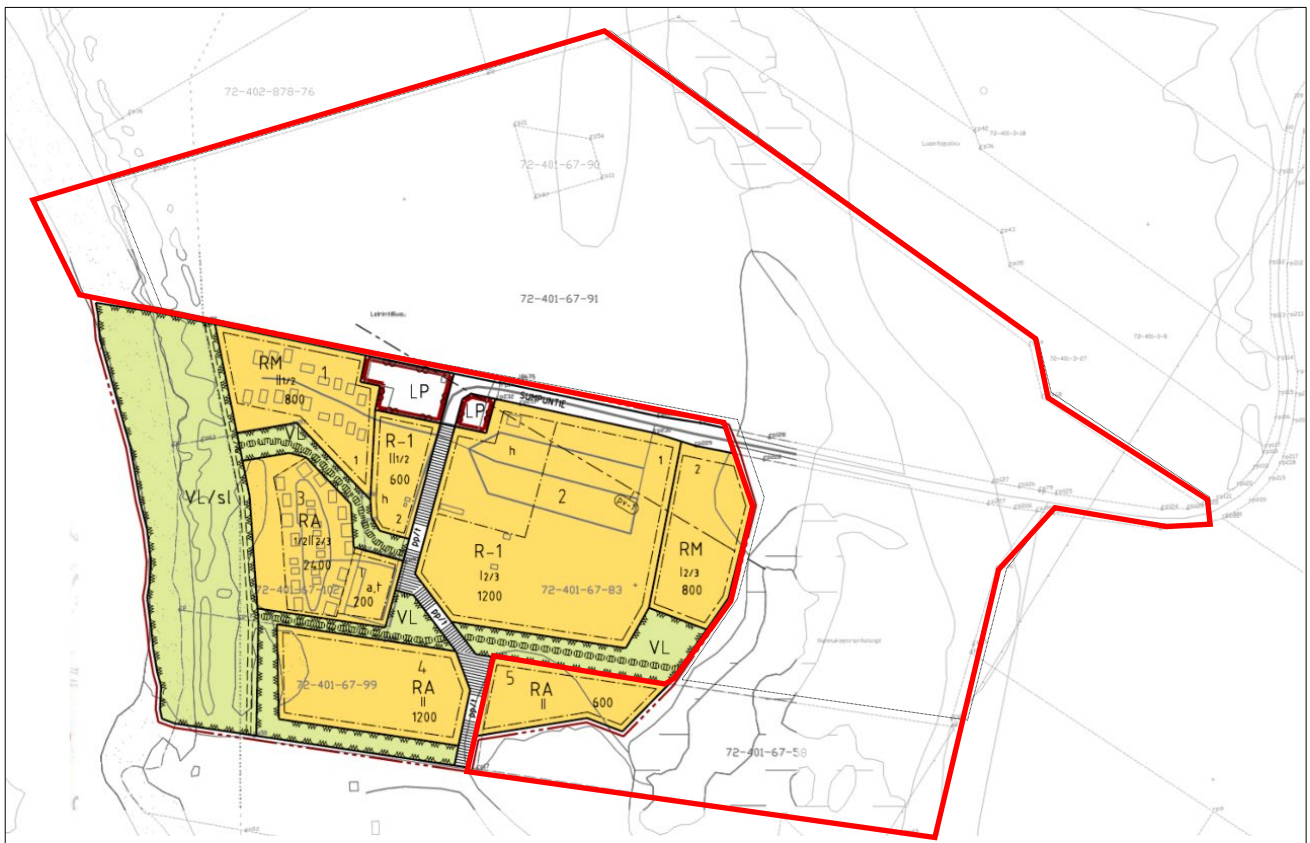
Rakentamiskorkeus:

Uudisrakennus on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että rakennuksen vesivahingolle alttiit rakennusosat tulevat vähintään korkeustasolle +2,40 metriä (N2000). Mikäli rakentaminen edellyttää pengertämistä, on se tehtävä mahdollisimman huomaamattomasti ja matalana. Mahdollisen pengerryksen suurin sallittu korkeus on 1 metri.

Muuta yleistä:

Tähän yleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohtien ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvaus yleiskaavan vaikutuksista.

3.5.3 Asemakaava



Kuva: Rantasumpun asemakaava. Hailuoto 2017. Suunnittelualueen likimääräinen raja on merkitty kuvaan punaisella viivalla

Suunnittelualue on asemakaavoittamaton. Alue liittyy viereiseen Rantasumpun asemakaava-alueeseen laajentaen sitä kokonaisuudeksi. Rantasumpun alueelle on asemakaavassa osoitettu matkailua ja loma-asumista palvelevien rakennusten korttelialueita (RM, R-1, RA), virkistysalueita (VL) sekä yleistä pysäköintiä (LP) ja katualueita ja kulkuyhteyksiä. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 7800 k-m².

3.6 Muut selvitykset

Alueen asemakaavoituksen tausta-aineistoksi on laadittu seuraavat selvitykset:

- **Luontoselvitys Sumpun alueelle 2022. Sähköhai Oy / Sweco 2022.**

Selvityksen perusteella suunnittelualueella on joitakin arvokkaita luontoalueita, jotka on tarpeen huomioida suunnittelussa: Suunnittelualueen länsipää ulottuu arvokkaalle dyynialueelle. Hannuksenrantalampi ympäristöineen on maannousun myötä merestä muodostunut kluuvi, joka on linnuston ja kasvillisuutensa puolesta arvokas alue. Alueen pohjoisosassa on arvokasta perhoslajistoa.

- **Perhosselvitys Hailuodon Marjaniemessä vuonna 2022. Faunatica 2022.**

Perhosselvityksessä suositellaan merkittäväksi maastoon ja rajattavaksi rakentamisen ulkopuolelle alueen pohjoisosassa sijaitseva dyynisukkulakoin, dyynisammalkoin ja nummisammalkoin elinpaikka. Lisäksi ohjeistetaan välttämään aluetta varjostavien rakennusten sijoittamista elinpaikan läheisyyteen.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelutyön tavoitteena oli luoda edellytyksiä matkailun kehittämiseen Hailuodossa laajentaen loma-asutukseen ja matkailuun keskittyvää Rantasumpun asemakaava-aluetta. Työn keskeisenä tavoitteena on nykyisen loma-asutuksen ja leirintäalueen laajentumismahdollisuudet sekä varmistaa arvokkaan maisema- ja luonnonympäristön säilyminen.

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja suunnittelun eteneminen

4.2.1 Vireilletulo

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt yksityinen maanomistaja, joka on sopinut yhteistyössä Hailuodon kunnan kanssa maa-alueiden kehittämisestä loma-asumista ja matkailua tukevaan käyttöön. Kaavasta laaditaan maankäyttösopimukset.

Hailuodon kunnanhallitus on käynnistänyt kaavaprosessin 16.08.2022 (§ 180). Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on kuulutettu 7.11.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli MRL 63 §:n mukaisesti nähtävillä 13.11.2023 alkaen koko kaavaprosessin ajan osoitteessa (www.hailuoto.fi > Keskeneräiset kaavahankkeet - Hailuoto) ja Hailuodon kunnantalolla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on ollut oikeus jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kirjalliset mielipiteet tuli toimittaa viimeistään 4.12.2023 klo 15:00 mennessä sähköpostiin tekninen@hailuoto.fi tai osoitteeseen Hailuodon kunta, Luovontie 176, 90480 Hailuoto.

4.2.2 Valmisteluvaihe / Luonnosvaihe

Valmisteluvaiheessa julkaistiin osallisille suunnattu verkkokysely. Hailuodon asukkaille, yrittäjille, loma-asukkaille sekä muille osallisille tarkoitettu kysely Marjaniemen kehittämisestä toimi asemakaavahankkeen vuorovaikutuksen pohjana. Kysely oli avoinna 20.10 - 20.11.2023 välisen ajan, ja sillä kerättiin osallisten ideoita Rantasumpun alueen suunnittelua varten. Yhteenveto kyselyn tuloksista on kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa järjestettiin ELY-keskuksen kanssa työneuvottelu (20.12.2023), jossa käytiin läpi asemakaavan tavoitteita ja selvityksiä.

4.2.3 Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläolon aikana yhteensä 2 lausuntoa ja yksi mielipide. Kaavasta järjestettiin työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 13.5.2024. Valmisteluvaiheen aineistosta saatujen mielipiteiden, lausuntojen ja neuvotteluiden pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus.

Asemakaavasta käytiin myös ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu ELY-keskuksen ja Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa 25.10.2024. Asemakaavan jatkovalmistelussa on huomioitu viranomaisneuvottelussa esille tulleet asiat.

Tiivistelmä luonnos- ja ehdotusvaiheen palautteesta ja siihen annetut vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Yleiskuvaus

Asemakaavassa on osoitettu loma-asumiseen, virkistykseen, kulkuyhteyksiin ja ympäristönsuojeluun liittyvät merkinnät siten, että huomioidaan alueen luonto- ja maisema-arvot. Rakennetun ympäristön mittakaava ja luonnonympäristön lähtökohdat, kuten avoimet dyynialueet, suojeltujen perhoslajien elinympäristö sekä luonnonympäristöltään arvokkaat kosteikot ja niitä ympäröivät metsäalueet ovat olleet kaavaratkaisun lähtökohdana.

Alue jakaantuu maisemallisesti selkeästi kahteen osaan. Lähelle rantaa, luonnontilaiseen hiekkarantaan ja rantadyyneihin rajautuva alueelle on osoitettu pienimittakaavasta loma-asumista. Kaava-alueen itäosaan, on osoitettu aluevaraukset leirintäaluetta ja siihen liittyviä palveluita varten.

Sumpuntien eteläpuolella nykyistä asemakaavaa on täydennetty loma-asumiseen varatuilla korttelialueilla. Hannuksenrantalampi ja sitä ympäröivät kosteikkoalueet muodostavat keskeisin virkistysalueen, jonka luontoarvot on huomioitu erillisillä kaavamerkinnöillä.

Ajoyhteys alueelle kulkee nyistä Sumpuntietä pitkin, joka on osoitettu asemakaavassa katualueeksi. Muuten asemakaavassa ei ole osoitettu uusia katuyhteyksiä.

Suunnittelualueella on seuraavat aluevaraukset:

	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (kem ²)	Rakentamistehokkuus (e)
R-1	Loma- ja matkailualue telttailua, matkailuperävaunuja ja -ajoneuvoja sekä lomamökkejä varten.	6,22 ha	2 600 k-m ²	e=0,04
RA-1	Loma-asuntojen korttelialue	3,46 ha	3 120 k-m ²	e=0,10
RA-2	Loma-asuntojen korttelialue	1,31 ha	1 600 k-m ²	e=0,12
V	Virkistysalue	5,89 ha		
SL	Luonnonsuojelualue. Luonnonsuojelualue. Alueelle sijoittuu luonnontilainen hiekkaranta ja puuton tai vähäpuustoinen hiekkadyyni. Suunniteltaessa polkuja tai rakennelmia on oltava yhteydessä vastuulliseen ympäristöviranomaiseen sen arvioimiseksi, ettei toimenpiteillä vaaranneta luonnonsuojelualueen luontoarvoja.	0,49 ha		
	Katualueet (Sumpuntien nykyinen katualue)	0,51 ha		
		17,88 ha	yht. 7 320 k-m ²	

5.2 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

5.2.1 Korttelialueet

RA-1

Alueen länsireunassa rantadyyneihin rajautuva alue on osoitettu asemakaavassa loma-asuntojen korttelialueeksi merkinnällä RA-1. Alueelle voidaan sijoittaa loma-asumiseen tarkoitettuja rakennuksia, joiden kerrosluku

on enintään II. Korttelialue on nykyisin maisemaltaan avointa ja hiekkapohjaista kenttää, josta kaikki puustoon on hakattu pois v.2022.

Rakentamisen yhteydessä alueella tulisi välttää käsiteltyjä ja pinnoitettuja pysäköintialueita tai nurmikenttiä, jotka poikkeavat alueen luontaisesta karusta ympäristöstä. Alueen rakentamista on ohjattu tarkemmin kaava-selostuksen kohdassa 6.

R-1

Avoimen puuttoman itäpuolelle sijoittuu havupuuvältaista karua ja osin hiekkapohjaista metsikköä. Alueen itä-osaan sijoittuu myös Hannuksenrantalampi ympäröivine suoalueineen. Asemakaavassa tämä alue on varattu matkailutoimintoja, telttailua, matkailuperävaunuja ja -ajoneuvoja sekä lomamökkejä varten. Alueelle saa rakentaa myös pääkäyttötarkoitusta palvelevia huoltorakennuksia ja laitteita.

V

R-1-korttelialueita jakaa virkistysalue (V), joka muodostaa pohjois-eteläsuuntaisen viheryhteyden ja toimii suo-javyöhykkeenä kosteikkoalueiden ympärillä. Myös Sumpuntien eteläpuolella Hannuksenrantalampi, siihen liit-tyvät kosteikkoalueet sekä lampea ympäröivä rantametsä on osoitettu virkistysalueeksi. Nykyisin alueella kul-kee pitkospuita, jotka mahdollistavat ohjatun kulun lammen reuna-alueilla. Kosteikkoalueen luontoarvoja ja alueen käyttöä on ohjattu alueen sisällä erillisillä suojelumerkinnöillä.

RA-2

Loma-asuntojen korttelialueita on osoitettu myös Sumpuntien eteläpuolelle Hannuksenrantalammen ympäris-töön. Merkinnällä on osoitettu kaksi korttelialuetta, joista toinen rajautuu Sumpuntiehen, ja toinen voimassa olevaan Rantasumpun asemakaava-alueeseen.

SL

Luonnonsuojelualue. Kaavassa osoitettu luonnonsuojelulain perusteella suojeltu perhoslajien elinpaikkara-jaus, ja rakentaminen on ohjattu tämän alueen ulkopuolelle.

SL-1

Luonnonsuojelualue. Alueelle sijoittuu luonnontilainen hiekkaranta ja puuton tai vähäpuustoinen hiekkadyyni. Alueella on voimassa luonnonsuojelulain mukainen tiukasti suojellun luontotyypin hävittämis- ja heikentämis-kielto.

Suunniteltaessa polkuja tai rakennelmia on oltava yhteydessä vastuulliseen ympäristöviranomaiseen sen ar-vioimiseksi, ettei toimenpiteillä vaaranneta luonnonsuojelualueen luontoarvoja. Mahdollisia retkeilyrakenteita suunniteltaessa on luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve tarkistettava luonnonsuojeluviranomai-selta.

5.2.2 Rakentaminen

Asemakaavassa on osoitettu pistekatkoviivalla rakennusalan rajat, joiden sisälle rakennukset tulee sijoittaa. Tämän lisäksi kaavassa on merkitty ohjeellisella katkoviivalla mahdolliset rakennusten paikat. Rakennusoi-keus on osoitettu kiinteällä luvulla kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavassa on käytetty myös merkintää (esim. 2900+220), jossa ensimmäinen luku osoittaa rakennusoi-keuden kerrosalaneliömetreinä. Jälkimmäinen luku osoittaa talousrakennuksia tai loma-asuntoihin liittyviä ta-loustiloja varten varatun rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

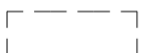
Rakennusten kerrosluku on osoitettu roomalaisella numerolla (II), joka osoittaa rakennuksen tai sen osan suu-riin sallitun kerrosluvun.

5.2.3 Osa-alueet

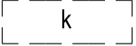
Asemakaavassa on osoitettu seuraavat osa-alueiden käyttöä ohjaavat merkinnät.



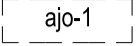
Rakennusala.

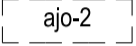


Ohjeellinen rakennusala

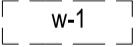
 Matkailuautojen ja matkailuperävaunujen säilytyspaikan ohjeellinen rakennusala.

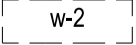
 Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

 Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

 Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen.

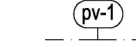
 Alueen osa, jolla olevaa puustoa tulee säilyttää.

 Lampi tai kosteikko. Laajuus ohjeellinen.

 Ekologinen yhteys. Laajuudeltaan ohjeellinen vesiuomalle varattu alueen osa.

5.2.4 Suojelumerkinnot

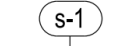
Asemakaava-alue sijoittuu osittain pohjavesialueelle ja suunnittelualueelle sijoittuu arvokkaita luonnonympäristöjä, jotka on huomioitu asemakaavassa seuraavilla suojelumerkinnoilla:

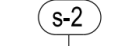
 Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Symboli osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Alue kuuluu vedenhankintaa varten tärkeälle Marjaniemen pohjavesialueelle (1-luokka). Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muita maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta (VL 3 luvun 2 § ja 3 §). Tarvittaessa myös muista toimenpiteistä tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Öljysäiliöt on sijoitettava tiiviiseen suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn tilavuus.

Pohjavesialueelle suunnitelluista maalämpöjärjestelmistä tulee pyytää ELY-keskuksen lausunto vesilain mukaisen luvan tarpeen arvioimiseksi.

 Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltujen perhoslajien elinympäristö. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät perhoslajien elinympäristöä. Symboli osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

 Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja viitasammakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät viitasammakoiden elinympäristöä. Symboli osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

5.2.5 Liikenne

Nykyinen Sumpuntie osoitetaan asemakaavassa katualueeksi. Muilta osin alueelle ei osoiteta uusia katualueita. Korttelialueiden sisällä kulkuyhteyksiä on osoitettu ajorasitteilla, joiden sijainti on merkitty ohjeelliseksi.

Sumpuntien päästä kulkee rannan suuntaan nykyisin pitkospuut. Alueelle on merkitty asemakaavassa yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla varmistetaan rantaan johtava yleinen kulkureitti.

5.2.6 Yleiset määräykset

Yleisillä määräyksillä ohjataan rakentamista koko kaava-alueella. Asemakaavaa koskee seuraavat yleiset määräykset:

Yleiset määräykset:

Uudisrakentaminen tulee sovittaa valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen sekä harjunsuojeluohjelma-alueeseen.

Alueen suunnittelussa on varmistettava, että uusilta rakennettavilta alueilta ei kohdistu haitallisia virkistyskäyttöpaineita suojelualueille. Yleisesti alueen maankäytössä tulee arvioida suunnittelualueelle sopivaa rakentamisen volyymi ja sijoitus, jotta ei heikennetä luontoarvoja, kosteikkoalueiden vesitasapainoa, pohjavesialuetta tai maisema-arvoja.

Alueen hulevesiratkaisut tulee toteuttaa vesiensuojelu, alueen virkistyskäyttö ja luontoarvot huomioiden ensisijaisesti luonnonmukaisen hallinnan keinoin. Tarkka sijainti, laajuus ja toteutustavat määritellään jatkosuunnittelussa. Alueella tulee esittää rakennusluvan yhteydessä erillinen hulevesi- ja vihersuunnitelma.

Asemakaava-alueella saattaa esiintyä happamia sulfaattimaita. Maaperän muokkausta edellyttävien toimenpiteiden suunnittelussa tulee selvittää happamien sulfaattimaiden mahdollinen esiintyminen sekä tarvittaessa toteuttaa toimenpiteet happamuushaittojen ehkäisemiseksi.

RA-1-alueilla tulee välttää käsiteltyjä pinnoitettuja pysäköintialueita tai nurmikenttiä, jotka poikkeavat alueen luontaisesta karusta ympäristöstä. RA-2 ja R-1-alueilla tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa puustoa. Alueen rakentamistapaa on ohjattu tarkemmin kaavaselostuksessa.

Autopaikkoja tulee varata erillisen tarveselvityksen mukaisesti.

Rakennuksen julkisivun osien suoran julkisivupinnan enimmäispituus saa olla enintään 25 m.

Kosteudelle alttiiden rakenteiden alin sallittu korkeusasema on +2,44 m (N2000).

Alueella ei sallita maanalaisten kellaritilojen rakentamista.

6. Rakentamistapa

6.1 Rakentaminen tonteilla

6.1.1 Rakennusten määrä ja sijoitus

Asemakaavassa on osoitettu korttelialueilla sallittava rakentamisen määrä kiinteällä kerrosalamerkinnällä. Korttelialueelle / tontille osoitettu rakennusoikeus tulee toteuttaa asemakaavassa osoitettujen rakennusalojen sisälle, jotka on rajattu pistekatkoviivalla. Tämän lisäksi asemakaavaan liittyvässä havainnekuva-aineistossa on esitetty ohjeellisesti rakennusten tarkempi sijoitus tontilla.



Kuva: Rakentamisen määrä ja ohjeellinen sijainti korttelialueilla on esitetty asemakaavan toteutusta ohjaavissa havainnekuvissa.

6.1.2 Rakennusten materiaalit, muoto, massoittelu ja värytys

Alueelle toteuttavat rakennukset tulee olla puurakenteisia. Rakennusten arkkitehtuurissa tulee pyrkiä selkeisiin muotoihin ja mittasuhteiltaan sopusuhteisiin julkisivuihin. Yksittäisissä rakennuksissa voidaan käyttää sisäänvetoja, terasseja, ja suurempia lasipintoja, mutta julkisivuihin mahdollisesti liittyvien ulokkeiden erkereiden, terassit ja aukotuksen tulee muodostaa päärakennuksen kanssa yhtenäinen ja rauhallinen kokonaisuus.

Alueella julkisivuissa tulee käyttää luonnonläheistä värimaailmaa, kuten harmaata (eri vaalean ja tumman harmaita) sekä luonnollisen puun rusehtavaa sävyä, jotka sulautuvat taustan mäntymetsään. Rakennusten kate tulee olla musta, joka sopii eri sävyisten harmaiden kanssa yhteen.

Mahdolliset piharakennukset, varastot, aidat, autokatokset ja muut päärakennukseen liittyvät osat tulee muodoltaan, materiaaleiltaan ja värykseltään sovittaa päärakennuksen arkkitehtuuriin.



Kuva: Esimerkki rakennusten arkkitehtuurista, jossa selkeällä massoittelulla, aukotuksella ja väryksellä muodostetaan ympäristöön soveltuva selkeä ja rauhallinen ja kokonaisuus.

Dyynialueeseen rajautuvassa korttelissa loma-asunnot muodostavat toistuvista rakennusmassoista yhtenäisen kokonaisuuden. Tällä alueella pyritään rakennusten sijoittelulla sekä harjasuuntaa ja rakennusten sävyä vaihtelemalla muodostamaan pienipiireistä ja Hailuodon ympäristöön soveltuvaa "kalastajakylämäistä" ympäristöä.

6.1.3 Kattomuodot ja -kulmat

Koko alueella rakennuksissa tulee olla harjakatto. Dyynialueeseen rajautuvalla loma-asuntojen korttelialueella rakennusten kerrosluku on II ja kattokulma 1:3 – 1:1,5 välillä. Muilla korttelialueilla kerrosluku (enintään II) ja kattokulma tulee sovittaa viereisiin rakennuksiin, mutta se voi vaihdella osa-alueittain.

6.1.4 Terassit ja kuistit

Rakennusten yhteyteen voidaan sijoittaa terasseja sekä lasitettuja kuisteja. Rakenteet tulee toteuttaa puurakenteisena ja päärakennuksen arkkitehtuuriin soveltuvana.

6.1.5 Varastointi tonteilla

Tonteilla tapahtuva varastointi tulee suojata aidoin ja katoksin tai varastointia varten tulee toteuttaa erillinen rakennus. Tonteilla ei sallita laajempaa ulko-varastointia, joka ei liity loma- ja matkailualueen käyttöön (kuten työkonoiden tai rakennustarvikkeiden varastointia).

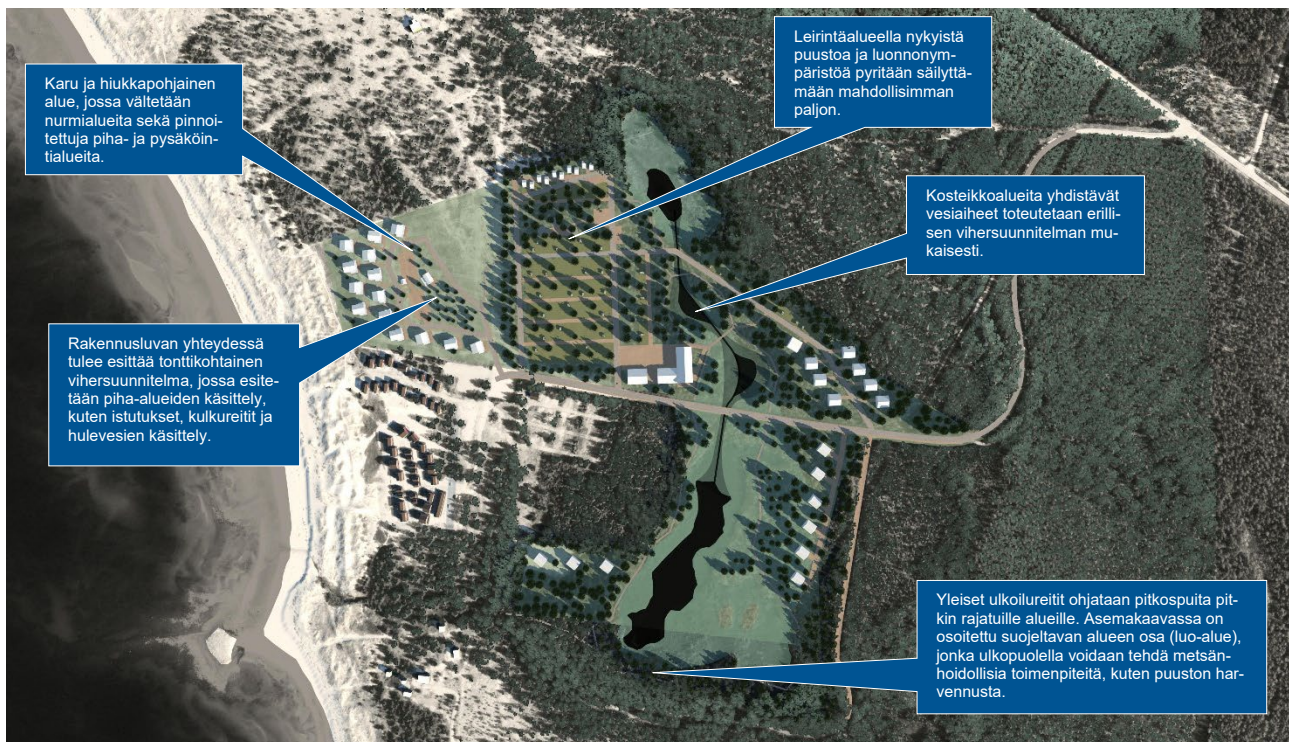
6.1.6 Piha-alueiden käsittely ja istutukset

Asemakaava alue jakaantuu maiseman ja luonnonympäristön osalta erilaisiin osa-alueisiin. Rannan läheisyydessä alue on avointa ja hiekkapohjaista kenttää, jossa nykyinen puusto on kaadettu pois. Tällä alueella pihat ja niihin liittyvät kulkureitit tulee toteuttaa rantavyöhykkeen karuun luonnonympäristöön soveltuvalla tavalla. Yleisesti alueella tulee välttää turhaa maan muokkausta, täyttöä tai muita toimenpiteitä, jotka muuttavat merkittävästi nykyisiä deflaatiokentän pinnanmuotoja. Rakentamisen yhteydessä alueella tulee välttää pinnoitettuja piha-alueita, kulkuväyliä tai nurmikenttiä, jotka poikkeavat alueen luontaisesta karusta ympäristöstä.

Suunnittelualueen itäosa on suurelta osin havupuuvaltaista karua ja hiekkapohjaista metsikköä. Alueelle sijoituu myös Hannuksenrantalampi ympäröivine kosteikkoalueineen. Alueelle toteutettavan leirintäalueen ja matkaparkin suunnittelussa nykyistä kangasmetsää ja mäntyvaltaista luonnonympäristöä tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Myöhemmin istutettavalla puustolla ja pensailta tulee pyrkiä rajaamaan eri toimintoja sekä kulkureittejä siten, että ne liittyvä luontevasti alueen nykyisiin luontoalueisiin ja reitistöihin. Kaikille korttelialueille tulee rakennusluvan yhteydessä laatia erillinen vihersuunnitelma, jossa määritellään tarkemmin piha-alueiden käsittely ja ympäristöön luontaisesti soveltuvat puu- ja pensaslajit.



Kuva: Asemakaava-alue on suurelta osin hiekkapohjaista kangasmetsää, jossa nykyistä puustoa ja maanpinnan pohjakerrosta tulee pyrkiä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään.



Kuva: Havainnekuva suunnittelualueesta.

6.1.7 Energia

Rakennuslupaa haettaessa tulee selvittää uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisen sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuuksia. Massoittelussa tulee huomioida passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin. Kaava-alueelle rakennusten yhteyteen saa sijoittaa aurinkosähkön tai -lämmön keräimiä.

6.1.8 Hulevesien käsittely

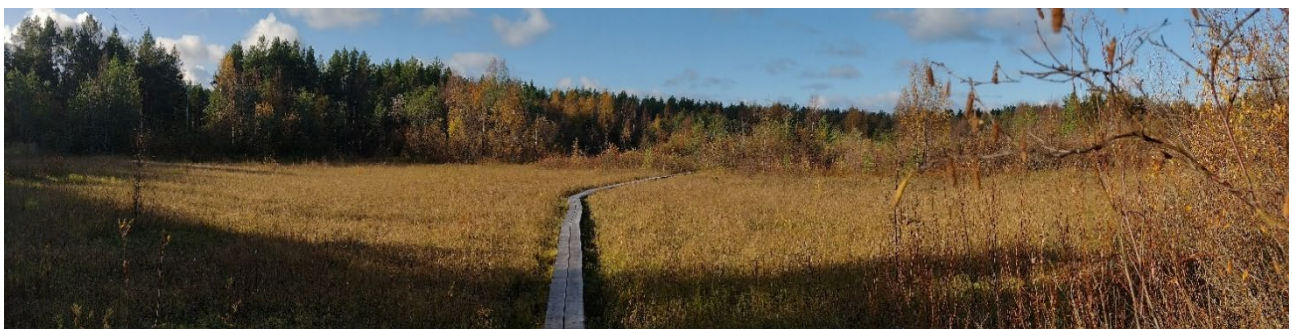
Hulevesiratkaisu tulee toteuttaa vesiensuojelu, alueen virkistyskäyttö ja luontoarvot huomioiden ensisijaisesti luonnonmukaisen hallinnan keinoin. Hulevesirakenteiden tarkka sijainti, laajuus ja toteutustavat tulee esittää rakennuslupan yhteydessä. Mahdollisesti haitta-aineita sisältäviä hulevesiä ei saa johtaa pohjavesialueelle.

6.1.9 Liikenne- ja pysäköintialueet

Kulkureitit ja pysäköintialueet toteutetaan hiekka- / sorapintaisina, eikä pinnoitettuja tai asfaltoituja alueita tule alueelle toteuttaa. Koko kaava-alueella ulkoilureittien linjaus ja opastus toteutetaan siten, että ohjataan liikkuminen selkeästi sille tarkoitetuille alueille ja vältetään ympäristön turhaa kulumista.

6.1.10 Yleiset viher- ja virkistysalueet

Asemakaavassa Hannuksenrantalammen ympäristö on osoitettu yleiseksi virkistysalueeksi. Alue on suurelta osin vaikeakulkuista kosteikkoaluetta, jossa yleiset ulkoilureitit ohjataan pitkospuita pitkin rajatuille alueille. Asemakaavassa on osoitettu suojeltavan alueen osat (s-1 ja s-2), joiden ulkopuolella voidaan tehdä metsänhoidollisia toimenpiteitä, kuten puuston harvennusta.



Kuva: Hannuksenrantalammen kosteikkoaluetta kiertävät pitkospuut.

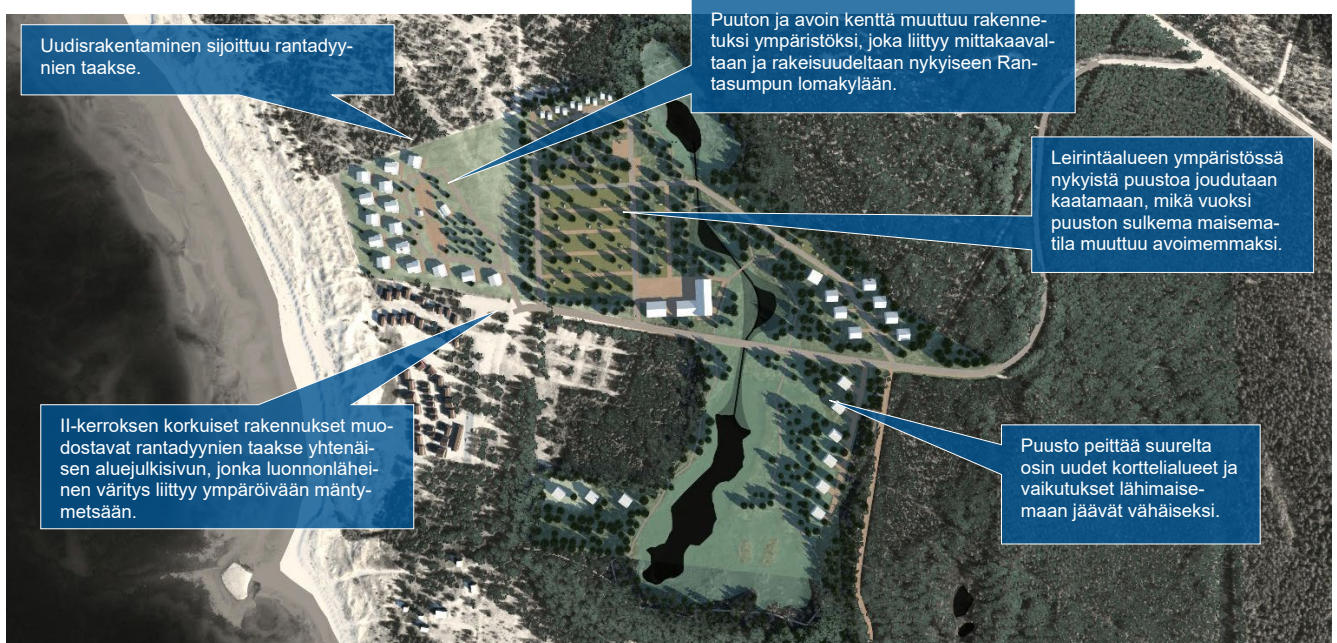
7. Kaavan vaikutukset

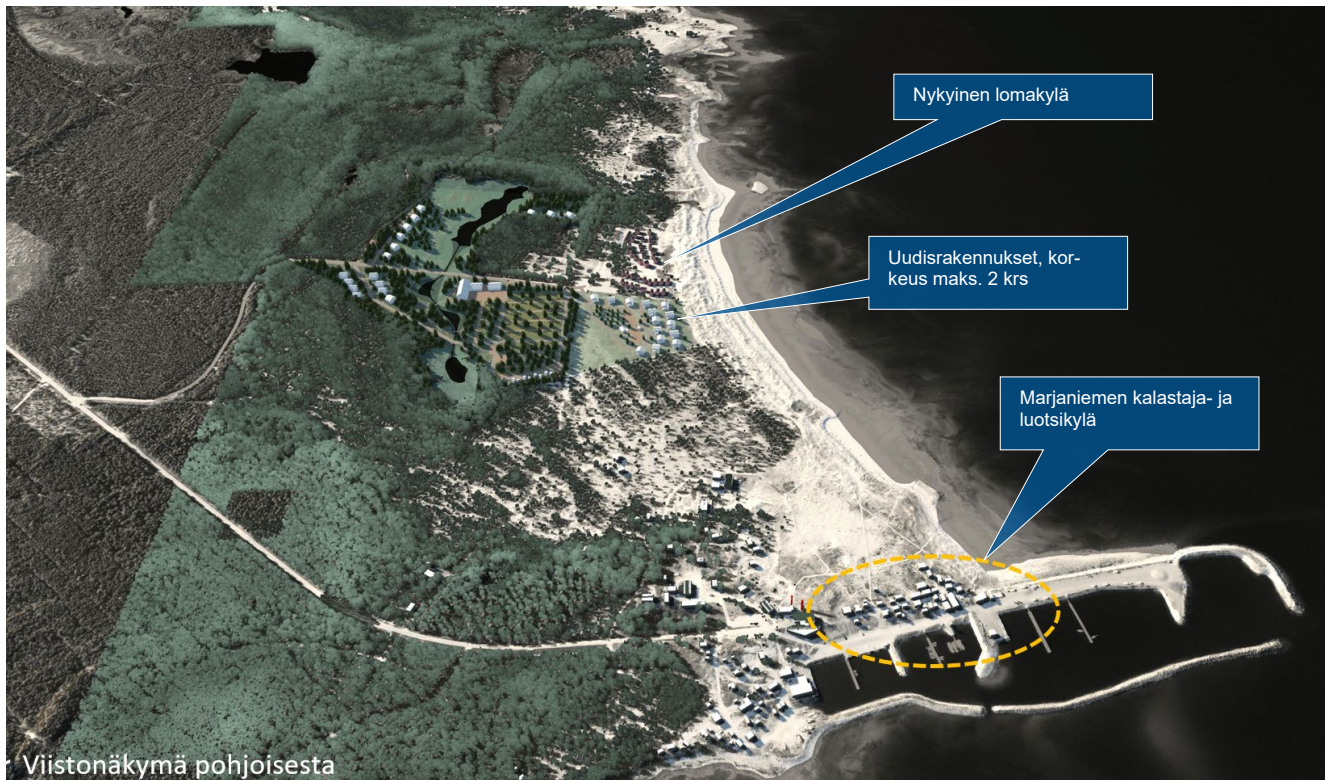
Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue ja rakennettu kulttuuriympäristö.

Hailuodon saari sekä sitä ympäröivät merialueet kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. Hailuoto on myös yksi Suomen 27 kansallismaisemasta ja kuuluu valtakunnallisten merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) inventointiin, josta valtioneuvosto on tehnyt päätöksen 22.12.2009.

Perämerellä sijaitseva Hailuoto on luonnon- ja kulttuuripiirteiltään ainutlaatuinen saari, jossa yhdistyvät maankohoamisrannikon luontotyytit sekä omaleimainen kalastuksen, karjatalouden ja maanviljelyn leimaama kulttuurihistoria.

Suunnittelualue sijoittuu n. 0,5 km etäisyydelle Marjaniemen kalastaja- ja luotsikylän eteläpuolelle ja liittyy maisemallisesti viereiseen Rantasumpun lomakylään, joka on rakentunut pääosin 1980- ja 2010-lukujen aikana.







Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue ja rakennettu kulttuuriympäristö.	Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön maisemakuvaa hallitsevat avoin meri, rantahietikot sekä Marjaniemen harjuselänne mäntykankaaneen. Rantamaisemassa erottuu matala rantadyyni, jonka takana oleva havupuuvyöhyke kohoaa alueen eteläpuolella loivapiirteiseksi harjanteeksi. Varsinainen suunnittelualue on rakentamaton ja käsittää dyyni- ja metsäalueita. Asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu loma-asutusta sekä leirintä- ja asuntovaunu-alue. Rantavyöhykkeen läheisyydessä asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen on rajattu selkeästi arvokkaiden dyynialueiden ja luontokohteiden ulkopuolelle. Kaava-alueen itäosissa korttelialueita täydentää puustoiset alueet ja rakentaminen on väljempää kuin rantavyöhykkeellä. Meren suunnasta katsottaessa uudisrakentaminen liittyy Rantasumpun olemassa olevaan lomakylään. Asemakaavan mahdollistamat rakennukset muodostavat värikysettään ja massoitteeltaan yhtenäisen kokonaisuuden ja sulautuvat kaukomaisemassa rantavyöhykkeeseen. Dyynialue peittää myös osittain näkymiä mereltä korttelialueiden suuntaan. Rakentamiseen varatuilla korttelialueella maanpinnan taso on nykyisin +2,30 (kaavassa alin sallittu rakentamiskorkeus (+2,44)). Dyynialueen korkotaso korttelialueen edessä on keskimäärin +4,85 m. Kaava-alueen itäosissa leirintä- ja asuntovaunualue muuttavat metsäisen vyöhykkeen lähimaisemaa, kun puusto joudutaan kaatamaan kaavan toteutumisen myötä. Leirintä-alueeksi varattu alue sijoittuu kuitenkin etäälle rantavyöhykkeestä, eikä maankäytön muutoksilla ole vaikutusta laajempaan kaukomaisemaan. Asemakaavamääräyksen mukaan nykyistä puustoa tulee myös mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Lomarakennusten korttelialueella alueella oli tehty hakkuu toukokuussa 2022, jolloin alueelta on hakattu kaikki puusto. Dyynialueeseen rajautuvassa korttelissa avoimeksi hakattu hiekkakenttä muuttuu kaavan toteutumisen myötä osittain rakennetuksi ympäristöksi. Korttelialueen toteutusta ohjataan asemakaavamääräyksillä sekä rakentamistapaohjeessa. Rakennusten luonnonläheinen värimaailma on pyritty liittämään rantamaisemaan ja ympäröivään mäntymetsään. Huolellinen ja kaavan mukainen ympäristöön sovitettu uudisrakentaminen jäsentää ja parantaa ulkoilu- ja virkistysreiteille avautuvaa lähimaisemaa. Laajassa maisemakuvassa Hailuodon maisema-arvot pohjautuvat maankohoamisen, meriveden korkeusvaihtelun ja maa-aineksen kerrostumisen synnyttämiin maisemiin, joita leimaa suunnittelualueen kohdalla karu ja tasainen rantavyöhyke. Kaavamuutoksen myötä rantavyöhyke muuttuu rakennetumaksi, mutta vaikutukset kohdistuvat selkeästi rajatulla alueelle. Uudisrakennusten korkotaso ei myöskään nouse selkeästi ympäröivän puuston, olemassa olevan rakennuskannan tai horisontin yläpuolelle. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia laajaan maisemakuvaan, eikä se heikennä Hailuodon valtakunnallisiin maisema-arvoja. Suunnittelualueesta sijoittuu selkeästi erilleen Marjaniemen kalastaja- ja luotsikylän kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta ympäristöstä, jossa eri-ikäiset kalastusmajat, vanha luotsiasema ja majakka muodostavat avomereen rajautuvan kokonaisuuden. Kaavan mahdollistama rakentaminen liittyy rantasumpun nykyiseen loma-asutukseen mittakaa-valtaan ja rakeisuudeltaan, eikä sillä ole heikentäviä vaikutuksia Hailuodon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin.
Arkeologinen kulttuuriperintö	Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä lähistössä ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita eikä tiedossa olevia muinaismuistoja.
Luonto ja luonnonympäristö	Suunnittelualue ulottuu länsiosastaan Marjaniemen suojellulle dyynialueelle. Dyynit ovat joitakin männyntaimia lukuun ottamatta puuttomia alueita, joilla on harvaa kasvillisuutta. Asemakaavassa osoitettu rakentaminen on rajattu dyynialueiden ulkopuolelle ja rannan suuntainen vyöhyke on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL-1), millä turvataan luonnonsuojelulain mukaan (lsl 65 §) suojeltu luontotyyppi. Asemakaavan toteutumisen myötä loma-asukkaiden määrä ja liikkuminen lisääntyvät alueella. Asemakaava kuitenkin tukee ja selkeyttää SL-1-alueen suojelua. Maaston ku-

lumista pyritään estämään ohjaamalla kulku selkeästi merkityille ulkoilureiteille ja pitkos-
puille. Asemakaavan on kirjattu määräys, joka mukaan polkuja tai rakennelmia suunni-
teltaessa on oltava yhteydessä vastuulliseen ympäristöviranomaiseen sen arvioi-
miseksi, ettei toimenpiteillä vaaranneta luonnonsuojelualueen luontoarvoja.

Dyynien itäpuolella maasto on tasaista deflaatiokenttää. Tällä alueella oli tehty hakkuu
toukokuussa 2022 ja alueelta on hakattu kaikki puusto. Asemakaavan toteutumisen
myöstä alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Alueelle sijoittuu luonnonsuojelulain
perusteella suojeltu perhoslajien elinympäristö, joka on rajattu asemakaavassa raken-
tamisen ja kulkuväylien ulkopuolelle. Alue on osoitettu asemakaavassa luonnonsuoje-
lualueeksi (SL).

Alueelle on laadittu perhosselvitys (Faunatica, 2022), jossa on annettu suosituksia alu-
een kaavoitusta varten. Asemakaavassa on huomioitu luonnonsuojelulain perusteella
suojeltu perhoslajien elinpaikkarajaus, ja rakentaminen on ohjattu tämän alueen ulko-
puolelle.

Selvityksessä todetaan, että dyynisukkulakoin, dyynisammalkoin ja nummisammalkoin
elinpaikasta lounas–etelä–kaakko-suuntaan ei tule sijoittaa elinpaikkaa varjostavia ra-
kennuksia. Asemakaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu pääosin suojelualueen
länsi- ja luoteispuolelle, eikä kaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta varjostusvaiku-
tuksia perhosten elinympäristöön.

Lisäksi loma-asuntojen korttelialueella rakennusryhmää on kaavaluonnos- ja ehdotus-
vaiheen jälkeen tiivistetty ja rakennusala on siirretty kauemmaksi suojeltujen perhos-
lajien ympäristöstä. Alueen toiminnot (rakennukset, kulkuyhteydet) sijoittuvat kaavassa
osoitettujen rakennusalojen sisälle. Alueen asemapiirros ja sisäiset kulkureitit tarkentu-
vat vielä rakennuslupavaiheessa, jota kaavamääräykset ohjaavat. Alueella liikkuminen
ja pysäköinti on ohjattu lomarakentamisen alueelle, jotta vältetään ympäristön ja suoje-
lualueiden turhaa kulutusta. Alueelle ei myöskään sijoitu perhoslajien elinympäristöä
varjostavaa puustoa, eikä sitä tulla muuttuvan maankäytön myös alueelle osoittamaan.

Suunnittelualueen itäosa on suurelta osin havupuuvältaista karua ja osin hiekkapoh-
jaista metsikköä. Alueen itäosaan sijoittuu myös Hannuksenrantalampi ympäröivine
suoalueineen, joka on rajattu asemakaavassa viitasammakoiden lisääntymis- ja leväh-
dysalueeksi. Alueen ympäristöön on osoitettu leirintäalue ja lomamökkejä, joiden sijoit-
telussa huomioidaan kosteikkoalue ja sen luontoarvot.

Alueelle laaditussa luontoselvityksessä (Sweco 2022) on rajattu viitasammakoiden
elinympäristö. Tämän lisäksi selvityksessä on rajattu Hannuksenrantalammen ran-
tasuot, jotka ympäröivän viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalueita. Asemakaa-
vassa on osoitettu suojeltava alueen osa (s-2), joka rajautuu 10 m Hannuksenrantalam-
men rantasuon ulkopuolelle. Luontoselvitystä laajemmalla etäisyysvyöhykkeellä varmis-
tetaan, että asemakaavalla ei ole heikentäviä vaikutuksia suojeltaviin luontokohteisiin.

Asemakaavassa on myös osoitettu kahden kosteikkoalueen välille ohjeellinen vesiuo-
malle varattu alueen osa, joka toimii ekologisena yhteytenä viitasammakkojen elinymp-
äristöjen välillä. Tämän yhteyden reunoille on osoitettu yhtenäinen virkistysalue (V),
joka osaltaan tukee asemakaavan ohjausvaikutusta rajaten leirintäalueeseen ja loma-
asumiseen liittyvät toiminnot selkeästi erilleen suojeltavista luontokohteista. Virkistys-
alueen ja mahdollisen vesiuoman toteutus määritellään tarkemmin aluetta koskevassa
hulevesi- ja vihersuunnitelmassa.

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei edellytä sellaisia toimenpiteitä (maaston muok-
kauksia, liikenneväyliä tms.), jotka heikentäisivät kosteikkoalueiden vesitasapainoa, hei-
kentäisivät tai hävittäisivät viitasammakoiden elinympäristöä.

Asemakaavassa ei myöskään osoiteta sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat pohjave-
sialueen pilaantumisriskiä. Rakentamista ohjataan pohjavesialueella asemakaavamää-
räyksillä.

	Alueen itäosassa leirintäalueen kohdalla nykyistä puustoa joudutaan poistamaan, millä on vaikutuksia lähimaisemaan. Alue on nykyisin talousmetsää, jossa on tehty viime vuosina harvennuksia, eikä alueelle sijoitu luontoarvoja, joten vaikutukset luonnonympäristöön ovat paikallisia. Kokonaisuudessaan asemakaavan vaikutukset luonnonympäristöön jäävät vähäisiksi, kun huomioidaan kaavassa osoitettu alueiden käyttötarkoitus, rakentamisen määrä (aluetehokkuus) sekä uudisrakentamisen ja reitistöjen lineaarisuus suojelualueiden ulkopuolelle.
Liikenne	Liikenne suuntautuu alueelle Sumpuntietä pitkin, joka liittyy edelleen kaava-alueen itäpuolella Marjaniementiehen. Väyläviraston liikennemäärätietojen mukaan Sumpunttiellä vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne v. 2021 oli 84 ajoneuvoa / vrk. Marjaniementiellä vastaava määrä oli 437 ajoneuvoa / vrk. Voimassa olevassa asemakaavassa Rantasumpun alueelle on osoitettu yhteensä 7 800 k-m2 lomarakennusoikeutta. Asemakaavan laajennuksessa osoitetaan uutta, lomarakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta yhteensä 7 650 k-m2. Alue tukeutuu olemassa olevaan ajoneuvoliikenteen verkkoon. Alueelle ei ole erillisiä jalankulku- ja pyöräilyväyliä, mutta Hailuodon strategisessa yleiskaavassa alueelle on osoitettu uusi jalankulku- ja pyöräilyreitti. Marjaniemeen kulkee joukkoliikennereitti, joka palvelee myös kaava-alueen vapaa-ajan kävijöitä. Jos alueelle suunnitellut kaikki caravan- ja loma-asuntopaikat ovat käytössä samanlaisesti ja alueen kaikki liikenne tapahtuu henkilö- tai asuntoautoilla, voi alueen uusi maankäyttö tuottaa noin 340-420 ajoneuvoa vuorokaudessa poikkileikkauspisteessä pitäen sisällään sekä sisään että ulos menevän liikenteen. Lisäksi alue voi tuottaa majoituspalveluista riippumattomasti vierailu-, matkailu- tai tapahtumaliikennettä, minkä suuruus riippuu siitä, kehittykö alueelle muita matkailuun liittyviä toimintoja tai tapahtumia. Liikennemäärät ovat todennäköisesti kuitenkin pienempiä, koska ennusteessa vapaa-ajan asunnoissa on arvioitu majoittuvan joka päivä keskimäärin 4-6 asukasta, ennusteessa alueella viipymän on arvioitu olevan vain yksi yö ja ennusteessa alueen liikenteen on arvioitu tukeutuvan 100-prosenttisesti yksityisautoiluun. Talvisin alueen tuottama liikennemäärä on hyvin pientä, koska alueen matkailu painottuu todennäköisesti kesäkausiin. Loma-asutus- ja caravan-alueen liikenne ei heikennä Sumpuntien (yt 18675) ja Marjaniementien (st 816) liittymän toimivuutta. Marjaniementien (st 816) kuten muunkin Hailuodon tiestön kapeus yhdessä liikennemäärien kasvun kanssa voi heikentää kuitenkin seututiellä 816 kulkevien jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta ruuhkaisimpina aikoina kesäisin.
Kunnallistekniikka	Asemakaava-alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin, eikä se edellytä kunnalta merkittäviä uusia kunnallisteknisiä linjoja tai investointeja.
Taloudelliset vaikutukset	Sumpuntien pohjoispuoliset alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Maanomistajat vastaavat korttelialueiden sisällä kulkuyhteyksien, pysäköintialueiden, rakennusten sekä muiden vesi- ja viemäriinjojen rakentamiskustannuksista. Kunnalle syntyy alueelta kiinteistöverotuloja sekä maanmyyntituloja Sumpuntien eteläpuolelle sijoittuvien, kunnan omistamisen tonttien mahdollisesta myynnistä. Alueen asemakaava lisää Rantasumpun majoitus- ja matkailupalveluiden tarjontaa, työpaikkoja sekä Marjaniemen ja koko Hailuodon tunnettavuutta, jolloin kaavahankkeella on sekä suoraan että välillisesti myönteisiä vaikutuksia kuntatalouteen ja yksityiseen liiketoimintaan.
Virkistys, ihmisten elinympäristön viihtyisyys	Asemakaavassa osoitettu maankäyttö muuttaa nykyisin rakentamattoman alueen luonnetta. Metsäalueet muuttuvat leirintäaluekäyttöön ja rantadyynihin rajautuva avoin hakkuualue muuttuu loma-asuntoalueeksi. Vaikutukset virkistysmahdollisuuksiin rajautuvat kuitenkin melko pienelle alueelle, kun tarkastellaan koko Marjaniemen maankäyttöä. Asemakaavassa osoitettu rakentamisen kokonaisvolyymi jää melko pieneksi suhteessa asemakaava-alueen pinta-alan nähden, ja suunnitteluratkaisussa on pyritty huomioimaan maiseman ja luonnonympäristön asettamat lähtökohdat ja reunaehdot.

	Kokonaisuudessaan asemakaavassa osoitetut toiminnot eivät heikennä elinympäristön viihtyisyyttä, muuta nykyisiä kulkureittejä tai heikennä laajemmin ympäröivien alueiden käyttömahdollisuuksia.
Ilmastovaikutukset	Asemakaavan seurauksena hiilipäästöjä syntyy alueen rakentamisen (rakennusten ja alueiden perustaminen, kunnallistekniikka ja rakennukset) ja käytön aikaisesta toiminnasta. Alue on pinnanmuodoiltaan tasaista ja rakennettavuudeltaan hyvää hiekkamaata, jossa rakennusten, putkilinjojen tai muiden alueiden toteuttaminen ei edellytä mittavia maanmuokkaus tai perustamistoimenpiteitä (paalutusta, stabilointia, yms.), jotka aiheuttaisivat merkittäviä ilmastopäästöjä. Asemakaavassa osoitettu rakentaminen ei myöskään edellytä merkittäviä uusia kunnallisteknisten linjojen tai katu-yhteyksien rakentamista. Alue ei kuulu kaukolämmön piiriin, mutta loma-asumiseen ja leirintään tarkoitetun alueen käyttö painottuu pääasiassa kesäaikaan, jolloin rakennusten lämmityksen tarve on pienempi kuin talvella, ja hiilipäästöt syntyvät suurelta osin sähköenergian kulutuksesta ja rakennusten jäähdytyksestä. Kesäaikaan Hailuodossa on myös hyvä aurinkoenergiapotentiaali, joten alueella on erinomaiset mahdollisuudet hyödyntää uusiutuvaa energiaa kiinteistöjen ja matkailualueiden sähkön, lämmön ja jäähdytyksen tuotannossa. Valtaosa alueesta on hakattu puustoltaan avoimeksi hiekkakentäksi. Myös alueen itäosassa on tehty viime vuosina harvennushakkuita, mikä on pienentänyt metsien hiilivarastoa. Asemakaavan muutoksen seurauksena leirintäalueen kohdalla puustoa joudutaan poistamaan matkaparkin kohdalla. Metsäiset alueet ovat pääosin karua mäntymetsää, jossa asemakaavan toteuttamisen seurauksena tapahtuva puuston vähenemä jää kuitenkin kohtuullisen pieneksi lähtötilanteeseen nähden. Asemakaavassa on myös määrätty, että alueelle toteutettavat rakennukset tulee olla puurakenteisia, mikä osaltaan edistää hiilivarastojen säilymistä. Asemakaavassa osoitettu maankäyttö lisää myös liikennettä ja sitä myöten ilmastopäästöjä. Alueelle on osoitettu asemakaavassa yhteensä n. 7650 k-m2 lomarakennusoikeutta. Tämän lisäksi alueelle voidaan sijoittaa n. 110 matkailuvaunuille tarkoitettua paikkaa sekä jonkin verran telttamajoitusta. Asemaakaavan ilmastovaikutukset ovat syntyvät suurelta osin käytön aikaisesta toiminnasta, kuten rakennusten lämmityksestä ja liikenteen aiheuttamista päästöistä. Ilmastovaikutusten ja hiilipäästöjen kokonaismäärä riippuu olennaisesti rakennusten energiaratkaisuista. Ilmastovaikutuksia voidaan vähentää hyödyntämällä rakennuksissa uusiutuvaa energiaa, kuten aurinkovoimaa sähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen tuotannossa.
Palvelut	Alueelle osoitetaan asemakaavassa uusia matkailu- ja majoituspalveluita. Uudet loma-asukkaat lisäävät jonkin verran myös lähialueen ja koko Hailuodon kaupallisten palveluiden kysyntää.
Suhde maakuntakaavaan	Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailun vetovoima-alueella / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueella mv-4. Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita sekä valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Asemakaavassa on huomioitu maakuntakaavan mukaiset maisema- kulttuuri- ja luontoarvot sekä maankäyttö, jonka mukaan alue varataan matkailupalveluiden alueeksi.
Suhde yleiskaavaan	Marjaniemen osayleiskaavassa (hyv. 2004) ja Hailuodon Strategisessa yleiskaavassa (hyv. 2020) suunnittelualue on osoitettu pääosin matkailu- ja loma-asuntokäyttöön. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu rantavyöhykkeen monitoimi-alueeksi ja matkailun kehittämisen kohdealueeksi, jota tulee kehittää matkailun, luontoarvojen, satamatoimintojen sekä kalastuksen ehdoilla.

Vanhemmassa Marjaniemen osayleiskaavassa (2004) on osoitettu käyttötarkoitusten lisäksi rakentamisen määrä ja laajuus, kulkuyhteydet sekä virkistysalueita, säilytettävää luontoa sekä mm. pohjavesialueen raja-alue.

Marjaniemen osayleiskaavassa keskeinen ranta-alue on osoitettu asuntovaunualuetta ja leirintäaluetta varten (RV/RL) Kaava-alueen itäosaan on osoitettu loma-asumiseen sekä vakituiseen asumiseen tarkoitettuja korttelialueita (RA, AP, P). Yleiskaavassa on osoitettu myös Rantasumpuntiehen liittyviä uusia katualueita, joiden kautta on kulkuyhteys uusille korttelialueille olisi yleiskaavan mukaan tarkoitus järjestää.

Asemakaavassa rakentamisen painopiste on sijoitettu yleiskaavasta poiketen lähemmäksi rantaa. Luonnonarvoiltaan tärkeät kosteikkoalueet sekä alueen keskelle sijoittuva perhosten elinympäristön on rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Uuden lomakylän sisäistä liikennettä ohjataan korttelialueen sisäisille kulkureiteille sekä rantaan johtavalle yleisen jalankulun alueelle. Korttelin sisäisten reittien ja kulkuyhteyksien tarkempi sijainti määritellään rakennusluvan ja siihen liittyvän asemapiirroksen yhteydessä.

Asemakaavassa leirintäalueet on sijoitettu alueen itäosiin, dyynialueen ulkopuolelle. Toimintojen sijoittelussa ja kaavamääräyksissä on huomioitu kosteikkoalueiden luontoarvot sekä pohjois-eteläsuuntaiset viheryhteydet osayleiskaavan mukaisesti. Alueen itäosaan sijoitetun leirintä- ja asuntovaunualueen liikenne ja sisäiset reitit aiheuttavat todennäköisesti myös vähemmän dyynialueisiin kohdistuvaa kulusta, kuin osayleiskaavan mukainen sijoitus dyynialueen reunassa.

Osayleiskaavasta poiketen asemakaavassa ei ole osoitettu uusia katualueita eikä pysyvään asumiseen tarkoitettuja korttelialueita. Korttelialueilla on pyritty minimoimaan uusien katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen sekä keskittämään toiminnot selkeästi rajatuille alueille, jotta alueelle on mahdollista osoittaa selkeitä ja yhtenäisiä viheralueita.

Osayleiskaavassa alueelle osoitettu yhteensä 4 880 k-m² rakennusoikeutta, joka lisäksi Rantasumpun voimassa olevalle kaava-alueella on osoitettu yht. 6 700 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yht. 7800 k-m². Rakentamiseen varatuilla korttelialueilla nykyisen asemakaavan tehokkuus on keskimäärin $e=0,12$.

Nyt laadittavassa asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu yhteensä 7 320 k-m², mikä on suurempi, kuin osayleiskaavassa alueelle kohdistettu rakennusoikeus. Rakentamiseen varattavien korttelialueiden kokonaispinta-ala on n. 11 ha ja rakentamisen tehokkuus on keskimäärin $e=0,07$, eli rakentamistehokkuus jää kohtuullisen matalaksi ja on huomattavasti pienempi, kuin esimerkiksi voimassa olevassa asemakaavassa.

Alueen rakentamista on ohjattu tarkasti kaavamääräyksillä sekä rakentamistapaohjeella ja alueelle on turvattu riittävän väljä rakentaminen, joka soveltuu nykyiseen ympäristöön, joten asemakaava on osayleiskaavan hengen ja tavoitteiden mukainen.

8. Asemakaavan toteutus

8.1 Asemakaavan toteutus ja aikataulu

Asemakaavan mukaiseen rakentamiseen voidaan hakea rakennuslupaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Alustavan tavoitteen mukaisesti asemakaava viedään hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2025 alkupuolella, jolloin se saa lainvoiman vuoden 2025 aikana.