

HAILUODON KUNTA

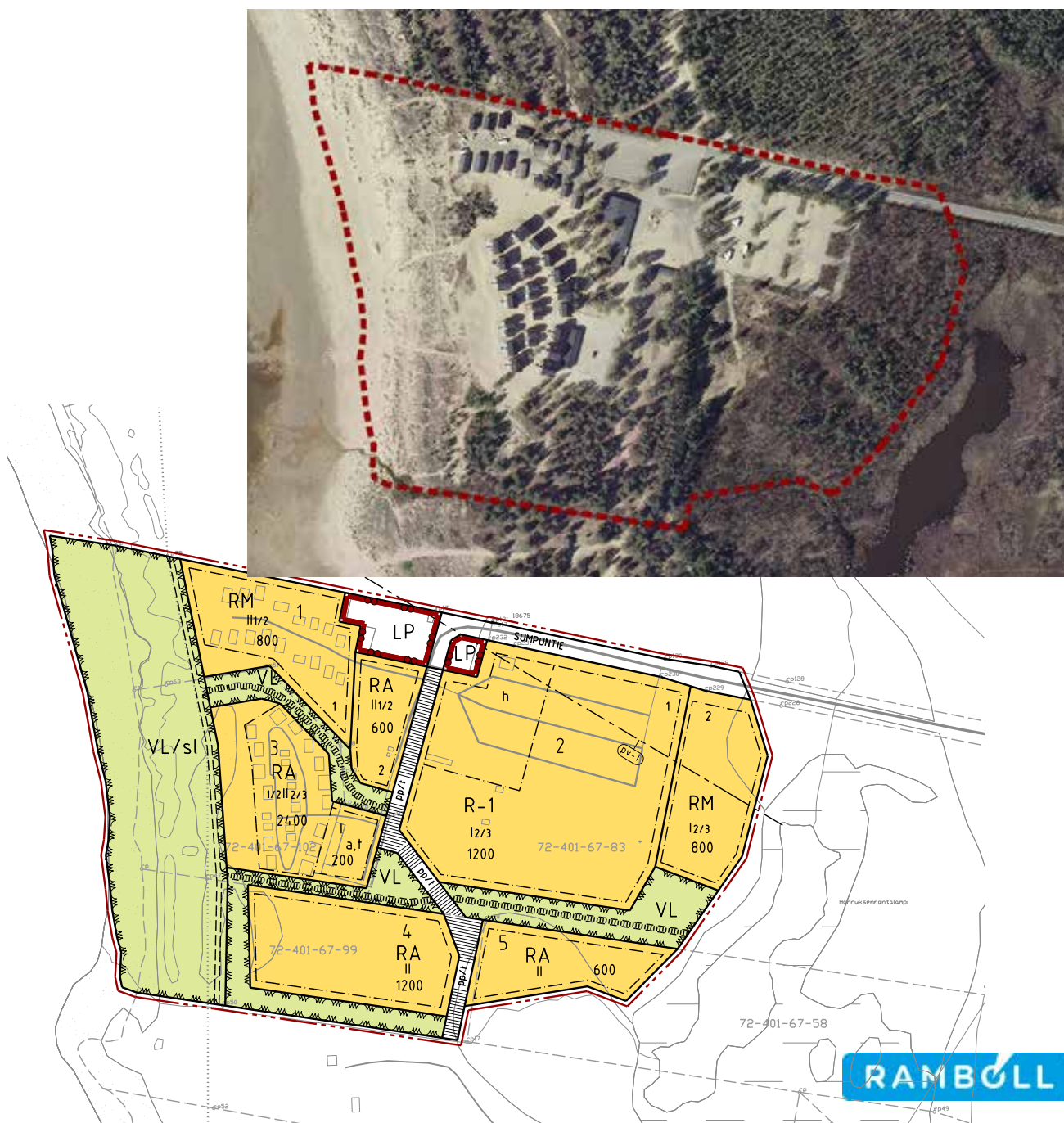


RANTASUMPUN ASEMAKAAVAN MUUTOS II

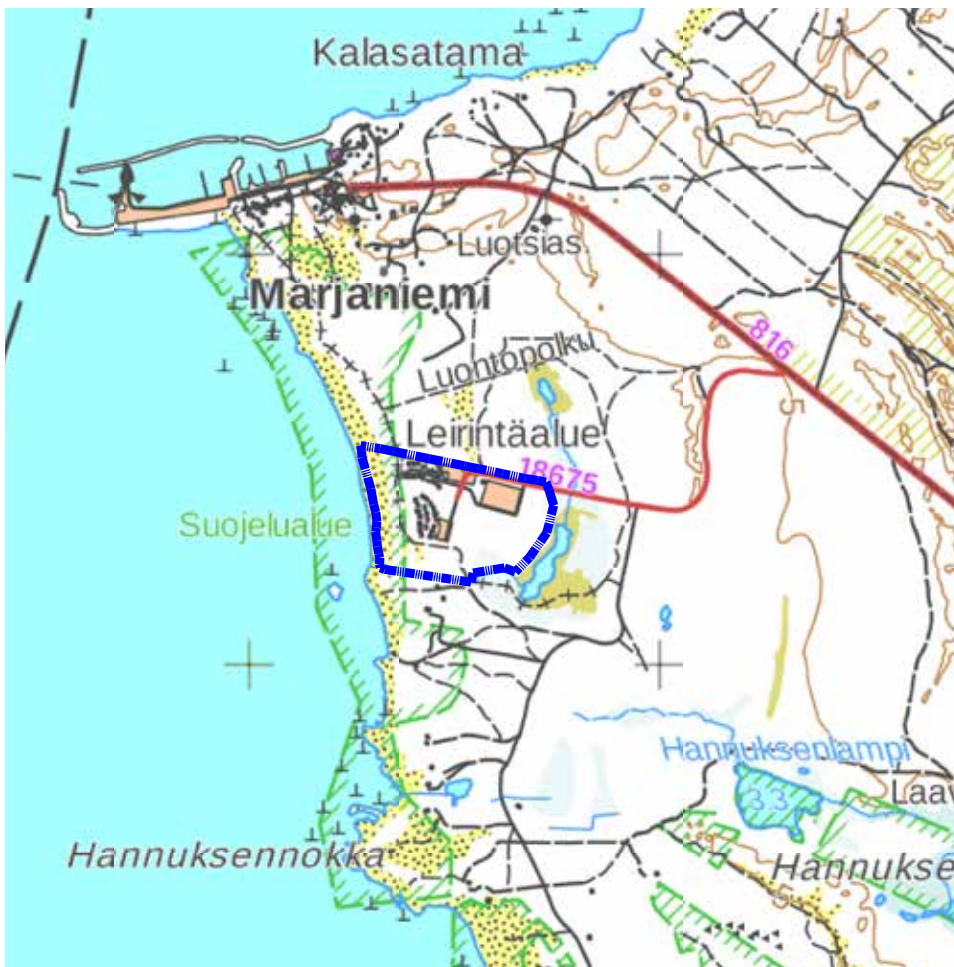
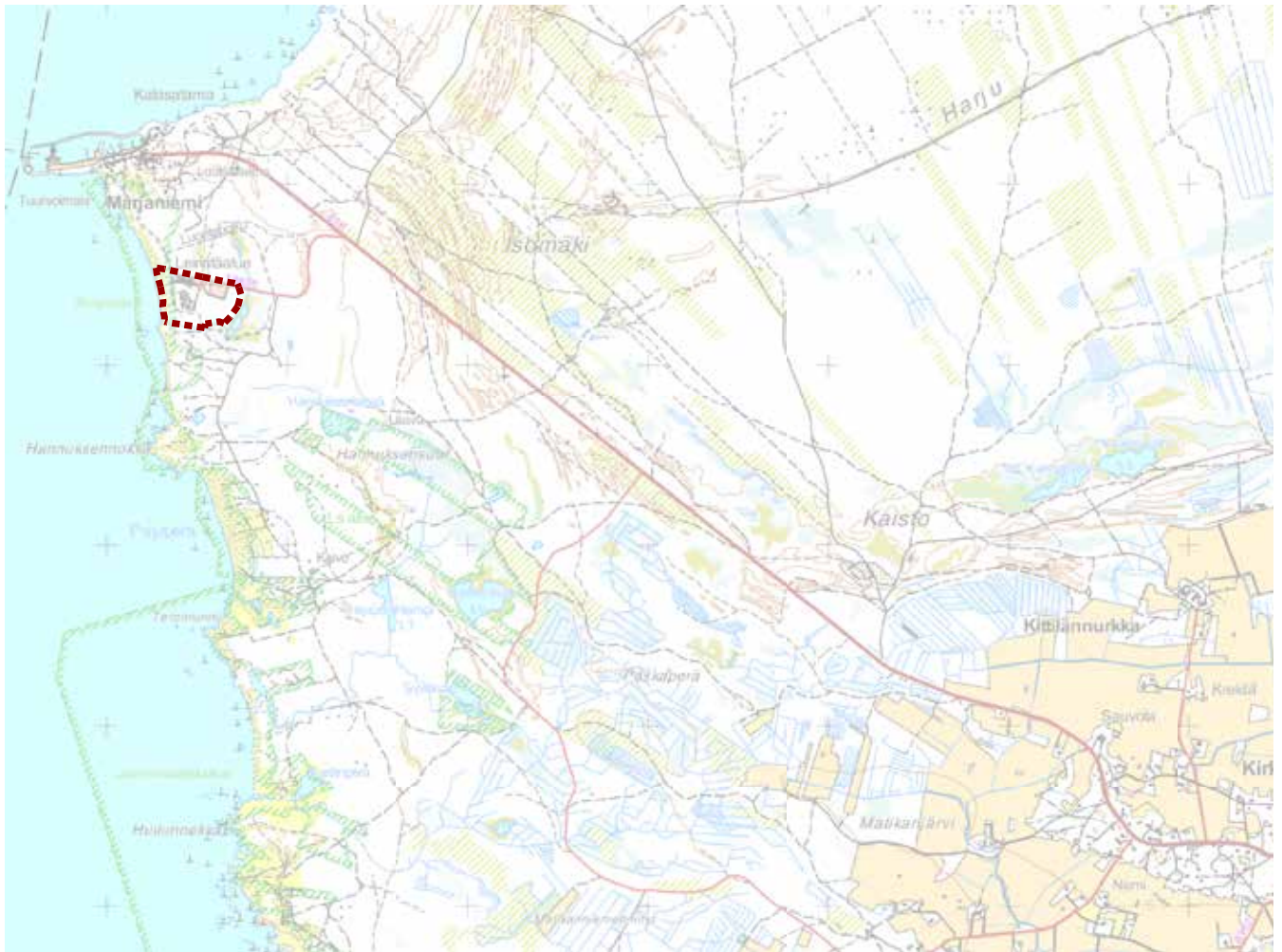
KAAVASELOSTUS 25.11.2019

päivitetty hyväksymispäivämäärillä xx.xx.2020

kunnanhallituksen hyväksymä x.x.2020 § xxx



RAMBOLL



Sijaintikartat.
Yllä olevaan kuvaan on
Rantasumpun asemakaavan
muutosalue rajattu punaisella
rajauksella ja viereiseen tarkempaan
kuvaan sinisellä rajauksella.

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 suunnittelualan 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	7
3.1.6. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	8
3.1.7. Pinta- ja pohjavedet	8
3.1.8. Maaperä	8
3.1.9. Palvelut	8
3.1.10. Ympäristöhäiriöt	8
3.1.11. Tekninen huolto	8
3.2. Suunnittelutilanne	8
3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
3.2.2. Maakuntakaava	9
3.2.3. Yleiskaavatilanne	10
3.2.4. Asemakaava	11
3.2.5. Rakennusjärjestys	11
3.2.6. Pohjakartta	11

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 osallistumismahdollisuudet	13
4.3.3. Viranomaisyhteistyö	13
4.4. Asemakaavan tavoitteet	13
4.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	13
4.5.1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	13
4.5.2. Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnos)	13
4.5.3. Kaavaehdotus	13
4.5.4. Kaavan hyväksyminen	13

5. ASEMAKAAVAN KUVAAUS

5.1. Kaavan rakenne	13
5.2. Kaavan vaikutukset	14
5.2.1. Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan	14
5.2.2. Suhde yleiskaavaan	14
5.2.3. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	15
5.2.4. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja taajamakuvaan	15
5.2.5. Vaikutukset luontoon	15
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	16
5.2.11. Vaikutukset terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja ihmisten elinoloihin	16
5.2.12. Vaikutukset ilmastomuutokseen	16
5.3. Nimistö	16

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavaselostus koskee 25.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa (kaavaehdotus). ..lisätään päivämäärä, jos tulee teknisiä tarkistuksia ehdotusvaiheen jälkeen.

Kunta: HAILUOTO

Kaavan nimi: Rantasumpun asemakaavan muutos II

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

Tilaaja: Hailuodon kunta, tekninen toimi
Luovontie 176
90480 Hailuoto

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

Vireille tulo: 19.3.2019 khall § 47
vireilletulokuulutus: 24.10.2019

Kaavan päiväys: 25.11.2019 (kaavaehdotus)

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

kaavaluonnos nähtäville: 22.10.2019 khall § 178
kaavaehdotus nähtäville: x.x.2019 khall § xxx

Hyväksymispäivämäärä:
Kunnanhallitus (hallintosääntö 24 §):
x.x.201x § xxx

Asemakaavan muutoksella päivitetään koko voimassa olevan (kh:n 28.12.2017 hyväksymä) Rantasumpun alueen asemakaavan laajuus.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Marjaniemessä, Hailuodon saaren läntisessä kärjessä, noin 0,7 kilometrin etäisyydellä Marjanien luotsi- ja majakka-asemasta. Koillisessa kaavamuutosalue rajautuu Sumpuntiehen (maantie 19675), idässä Perämeren rantaan ja kaakossa Hannuksenrantalammen tuntumaan. Suunnittelualueelta on etäisyyttä Hailuodon kunnan keskusta noin yhdeksän kilometriä. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 10 hehtaaria.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Kaavaselostuksen osana:

- Asemakaava merkintöjen selityksineen pienennöksenä (taitettu selostuksen sivuille 18-19)
- Asemakaavan seurantalomake (sivu 17)

Erillisinä liitteinä:

- Asemakaava merkintöjen selityksineen 1:2000 sekä poistuva asemakaava 1: 3000
- Rantasumpun asemakaavan muutos II, Kooste luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä sekä niihin laaditut vastineet, 25.11.2019
- Rantasumpun asemakaavan muutos II, Kooste ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet, x.x.2019

2. TIIVISTELMÄ

Rantasumpun alueen vuonna 2017 hyväksyttyä asemakaavaa on tarpeen muuttaa pieneltä osin, sillä vuoden 2017 asemakaava ei mahdollista korttelin 1 rakennuspaikkaa 2 koskevia uusia, yksityisen yrittäjän rakennussuunnitelmia. Kunnanhallitus on kokouksessaan 19.3.2019 § 47 päättänyt asemakaavaan muuttamisesta niin, että korttelin 1 rakennuspaikan 2 käyttötarkoituksimerkintä muutetaan R-1:stä (loma- ja matkailualue) RA-merkinnäksi (loma-asuntojen korttelialue) sekä rakennuspaikalla oleva h-merkintä (huoltorakennuksen rakennusala) poistetaan. Asemakaavaan tehtävät muutokset ovat pieniä, mutta alueen elinkeinotoiminnan kehittymisen kannalta tärkeitä. Kaavamuutos on Hailuodon kuntastrategian mukainen. Kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos, eikä kaavamuutoksella muuteta merkittävästi rakentamisen määrää ja tapaa, eikä pienennetä virkistysalueita tai muuteta reittejä. Kaavaa muutetaan sisällöllisesti ainoastaan korttelin 1 rakennuspaikalla 2, mutta kaavateknisen selvytyden vuoksi koko voimassa oleva Rantasumpun asemakaavan alue otetaan kaavamuutoksen piiriin, jolloin voimaan ei jää "palakaavoja".

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Rantasumpun asemakaavan muutos II on vaikutuksiltaan vähäinen kaavamuutos ja tässä kaavamuutostyössä hyödynnetään pitkälti voimassa olevan Rantasumpun alueen asemakaavan muutoksen (hyväksytty 2017) lähtötietoja. Myös tekeillä olevan Hailuodon strategisen yleiskaavan lähtötietoja on hyödynnetty.

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Tilalla 67:83 (Hietala) sijaitsee Rantasumpun leirintä- ja asuntovaunualue sekä 17 vuokrattavan lomamökin kokonaisuus (RantaSumpun Lomamökit Oy). Lomamökit on rakennettu pääosin 1980-luvulla ja peruskorjattu muutama vuosi sitten. Vuokramökit ovat kysytyjä etenkin kesäisin, ja asuntovaunupaikkoja leirintäalueella on noin 80. Viimeisen viiden vuoden 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. Huoltorakennus sijoittui kaavamuutoksen kohteena olevalle korttelin 1 rakennuspaikalle 2.

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

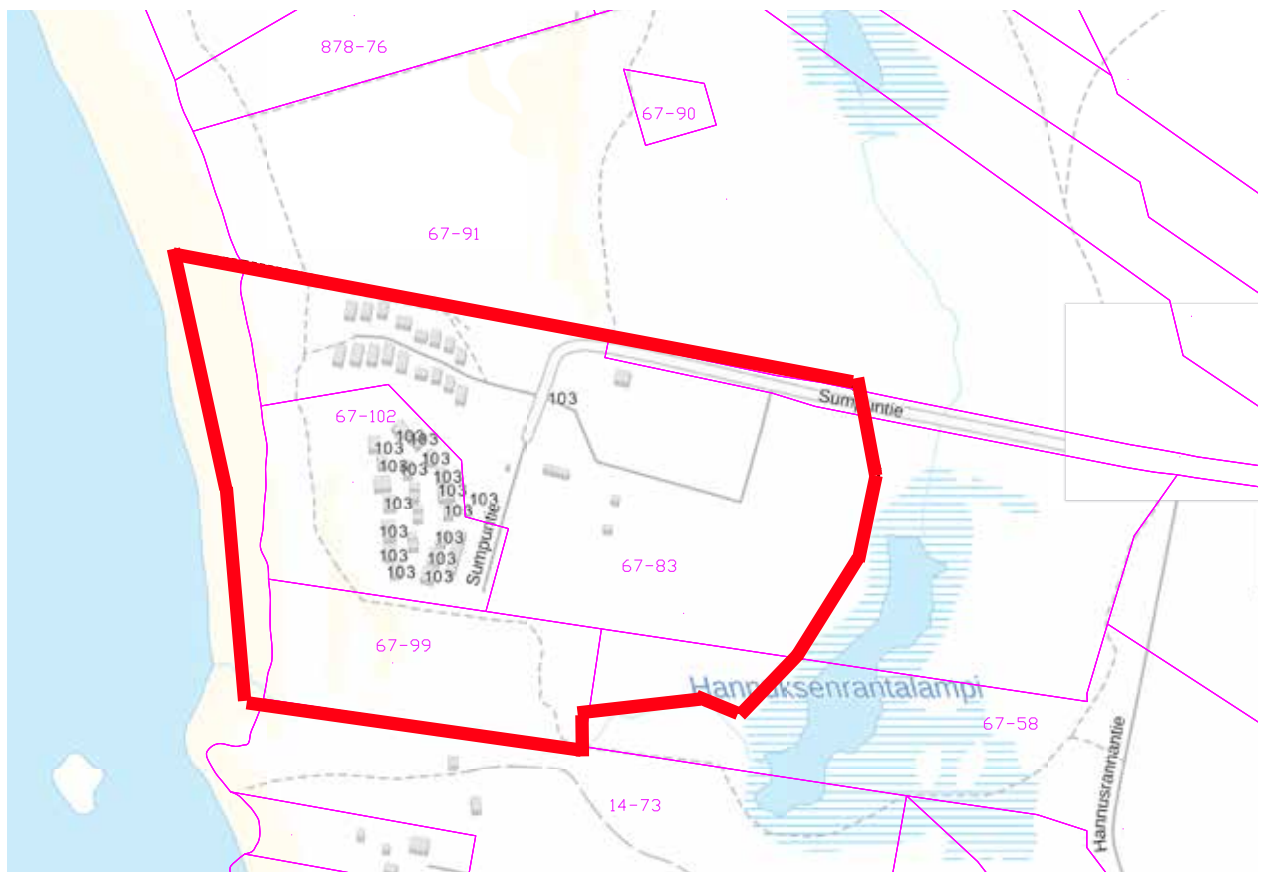
Hailuodon saari liittyy mantereeseen lauttayhteyden välityksellä, mutta tilanne tulee muuttumaan kiinteän yhteyden rakentamisen myötä. Hailuodon tärkein tie on alueen halki kulkeva maantie 816 (Luovontie /Marjaniementie), joka kulkee lauttarannasta Marjaniemeen. Marjaniemeen on linja-autoyhteys mantereelta. Marjaniemen satamaan ei ole säännöllistä vesireittiliikennettä.

Kaavamuutosalueelle johtaa Sumpuntie (maantie 18675). Sumpuntien liikennemäärä on Väyläviraston vuoden 2018 tietojen mukaan 110 ajoneuvoa vuorokaudessa. Sumpuntie ja siihen liittyvä kaavamuutosalueella oleva pysäköintialue ovat päälystettyjä. Kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä on runsaasti kulutuksen aiheuttamia, osin ajokelpoisia kulkuyhteyksiä. Kevyen liikenteen yhteyksiä alueelle ei meren rantaan sijoittuvaa 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 väljätkö 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 asemakaavan muutos II -alueen kiinteistörajat ja tilanumerot.



Luonto

Hailuodon strategisen yleiskaavatyön yhteydessä Hailuotoon on tehty kirjallinen luontoselvitys (*Hailuodon strategisen yleiskaavan luontoselvitys, Ramboll Finland Oy, 14.4.2016*).

Lisäksi Rantasumpun alueelle on tehty tarkempi luontoselvitys vuonna 2008 (*Hailuodon Ranta-Sumpun alueen asemakaava, luontoselvitys 6.6.2008, Lassi Kalleinen Natans Oy*).

Selvitysten mukaan Hailuodon länsi- ja pohjoisosaa leimaavat hiekkaiset harjut ja niillä kasvavat karut mäntymetsät. Harjualueella 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 Hiidenniemielle saakka ulottuvaan harjijensuojeluohjelman aluerajaukseen, jonka aluerajaus vastaa pääosin myös arvokkaan geologisen muodostuman aluerajauksia.

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 maanainesten ottamisella. Harjien suojele perustuu pääasiassa maanainelakiin ja -asetukseen.

Ortokuva vuodelta 2010 (© MML).

Asemakaavan alue on rajattu kuvaan punaisella viivalla.

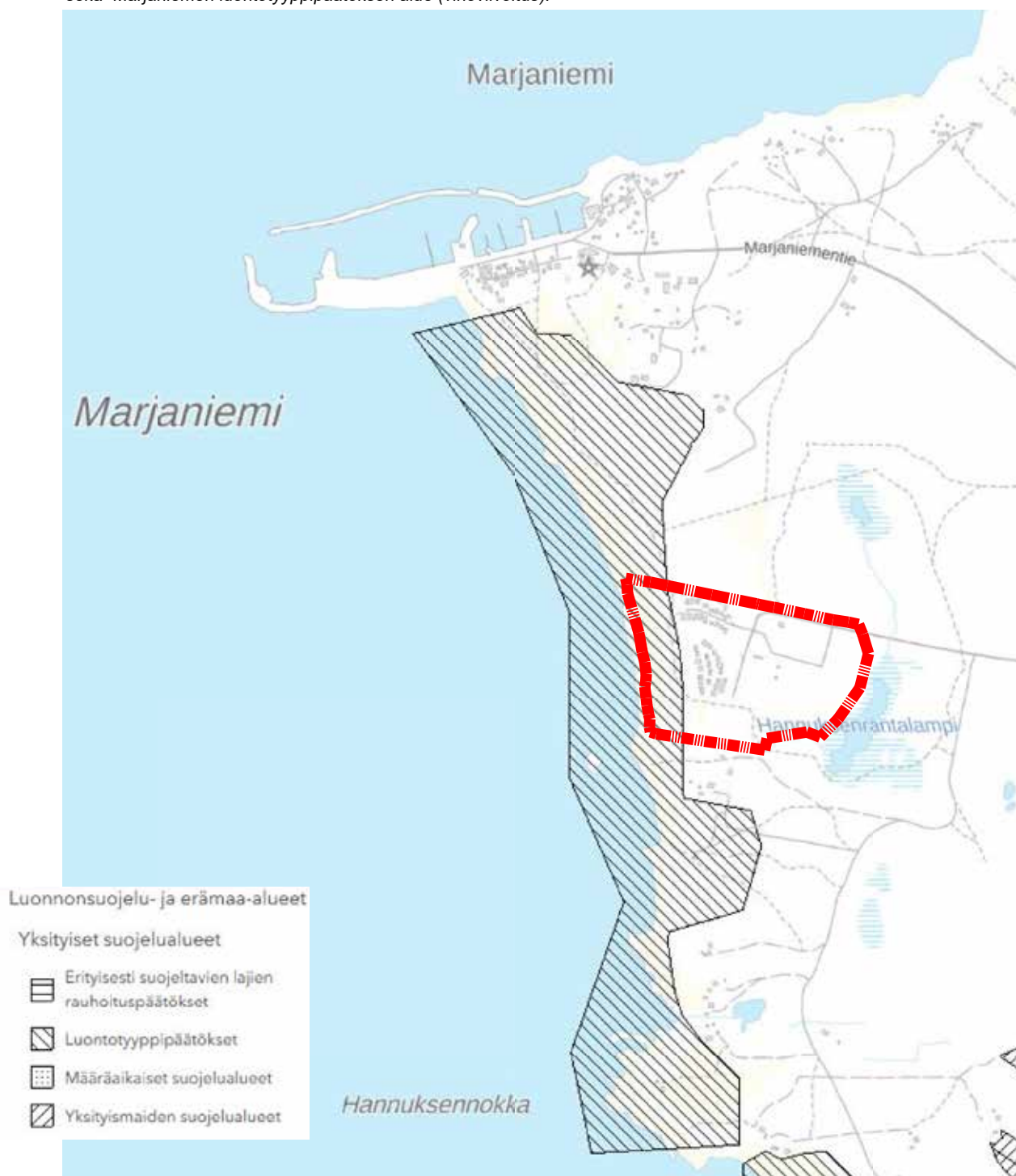


Yksityinen suojelualue /luontotyyppipäätöksen alue:

Rantasumpun asemakaava-alueen länsiosa on osa laajempaa luonnonympäristöltään arvokasta yksityistä suojelualueutta (Marjaniemi) joka on luonnonsuojelulain 29 § mukainen suojeltu luontotyyppi (luonnontilainen hiekkaranta ja puuton tai vähäpuustoinen hiekkadyyni): Marjaniemi / LTA200428 (päätös pvm 15.4.2003).

Luonnonsuojelulain 29 § mukaisten luontotyyppien ominaispiirteinen muuttaminen on kielletty. Luontotyyppien suojelu poikkeaa perinteisistä suojelualueista perustamistavan ja suojelutavan mukaan; valtiolla ei ole tarkoitus hankkia luontotyyppialueita omistukseensa, vaan paikallinen ELY-keskus määrittelee päätöksellään luontotyyppialueiden rajat ja antaa päätöksen tiedoksi alueen omistajille ja haltijoille.

Rantasumpun asemakaavan muutoksen II suunnittelulueen raja (punainen viiva) sekä Marjaniemen luontotyyppipäätöksen alue (vinoviivoitus).



Uhanalaiset lajit ja muut luontoarvot:

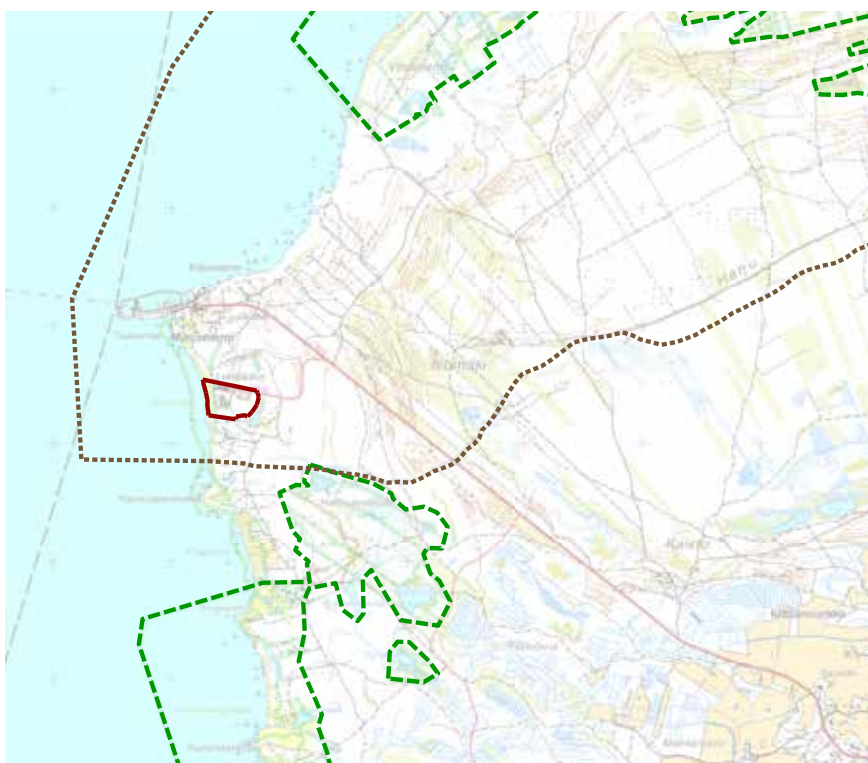
Tiedossa olevat uhanalaisten lajien esiintymät Hailuodossa tarkistettiin Suomen ympäristöhallinnon Eliölajit -tietokannasta (Näpänkangas, 2016) Hailuodon strategisen yleiskaavan luontoselvityksen yhteydessä. Selvityksen mukaan kaavan muutosalueelle ei sijoitu tiedossa olevia uhanalaisien lajien esiintymiä.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

Hannuksenrantalampi on kluuvijärvi, ja sellaisena vesilain suojaama, 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. Kaavamuuotosalueelta on etäisyyttä lähimpiin kaakkoon sijoittuviin rantojen- ja soidensuojeluohjelmien alueisiin noin 650 metriä, ja ne sijoittuvat pääosin Natura 2000 alueelle.



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 muutosalue II on esitetty punaisella viivalla.

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.

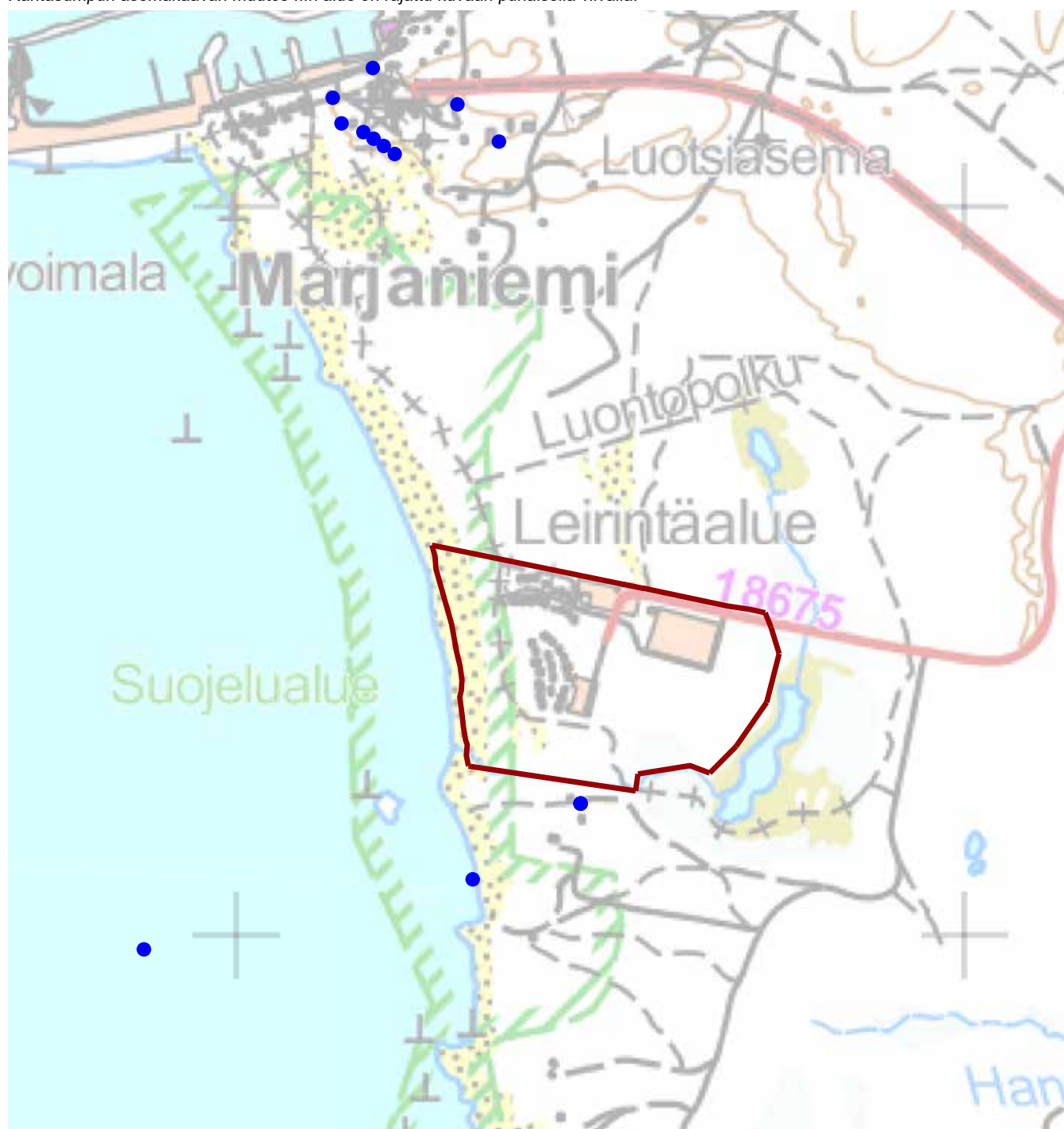
Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön maisemakuva hallitsevat avoin meri, rantahietikot sekä Marjaniemen harjuselänne mäntykankaaneen. Rantamaisemassa erottuu matala rantadyyni, jonka takana oleva havupuuvyöhyke kohoaa etäämpänä loivapiirteiseksi harjanteeksi. Lähimaisemassa luonnon kuluminen erottuu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

Hailuoto ja etenkin Marjaniemi ovat Oulun seudulle tärkeää matkailualueita.

Viranomaisten Eliölajit -tietokannasta v. 2016 poimittuja suojelullisesti arvokkaita lajeja (siniset pallukat) kaavamuutosalueen lähiympäristössä. Aineistosta on poistettu hävinneeksi ja epävarmoiksi arvioidut, sekä vuotta 2010 vanhemmat havaintotiedot.

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

Rantasumpun asemakaavan muutos II:n alue on rajattu kuvaan 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 läheisyydessä 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 kulumisjäänne.

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 sekä kunnanvirasto. Kirkonkylästä löytyy myös kaksi päivittäistavarakauppaa, apteekin palvelupiste, 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. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat tätä asemakaavan muutosta seuraavasti:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

Tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle.

Luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.



Näkymä suunnittelualueelle luottesta heinäkuussa 2014.
© Erika Kylmänen.

3.2.3. Yleiskaavatilanne

Marjaniemen osayleiskaava

Rantasumpun alueella on voimassa Oulun seudun yleiskaavan hyväksymisen (26.8.2003) jälkeen laadittu oikeusvaikutteinen Marjaniemen osayleiskaava, joka on hyväksytty Hailuodon kunnanvaltuustossa 21.6.2004.

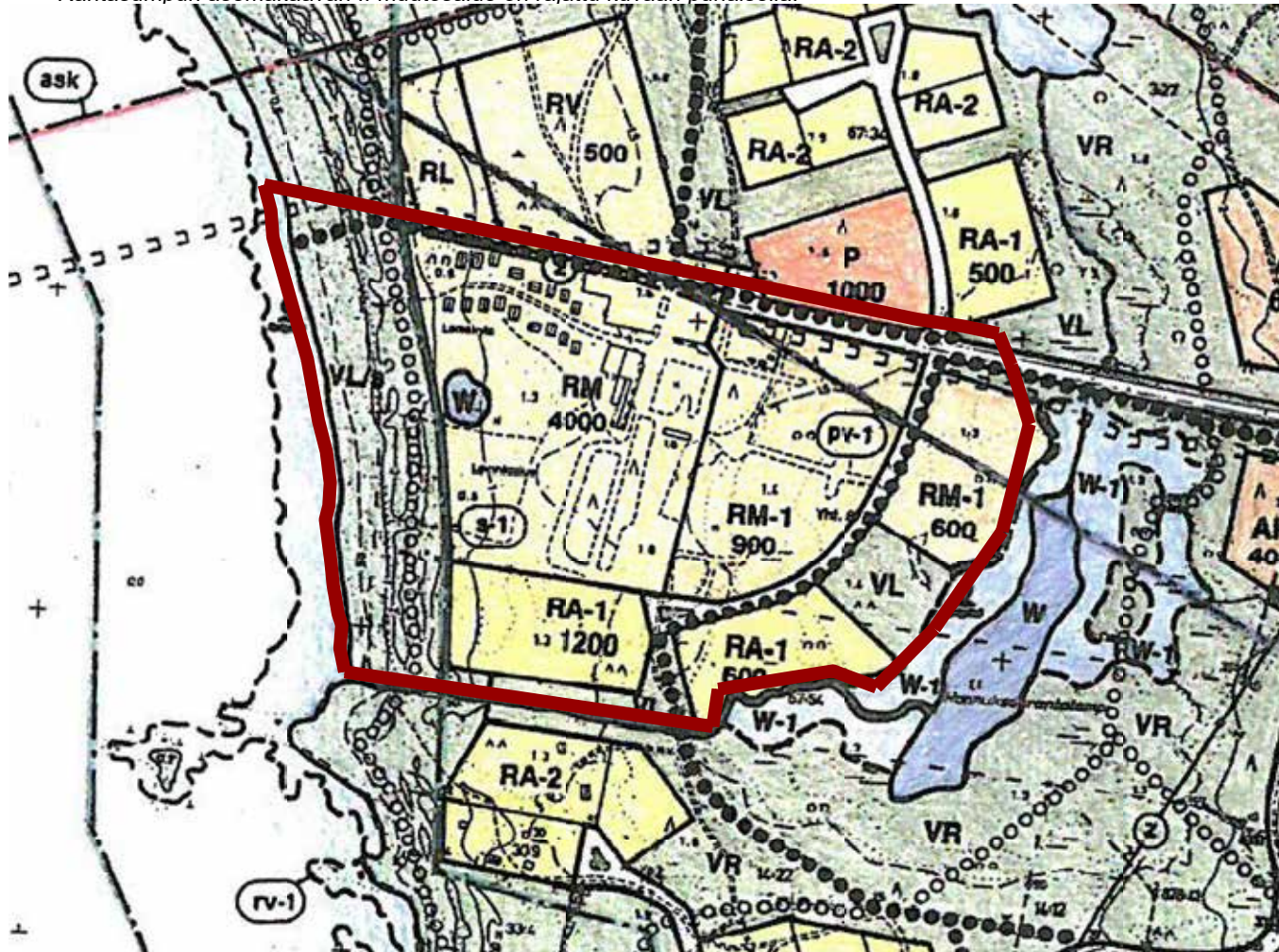
Rantasumpun aluetta koskee Marjaniemen osayleiskaavassa seuraavat keskeiset merkinnät:

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	Lähivirkistysalue.	*****	Ohjeellinen ulkoilureitti.
VL/s	Lähivirkistysalue, 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 kerrosalaneliömetreinä. (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§). Alueetta 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 ilmakuvauksen mukainen rantaviiva.

Lisäksi Marjaniemen osayleiskaavassa on Rantasumpun kaavamuutosaluetta koskevia osayleiskaavamääräyksiä rakentamiskorkeutta, pohjavesialuetta ja RA-alueita koskien.

Ote Marjaniemen osayleiskaavasta.

Rantasumpun asemakaavan II muutosalue on rajattu kuvaan punaisella.



3.2.4. Asemakaava

Kohdealueella voimassa oleva asemakaava on päivätty 27.11.2017 ja se on hyväksytty Hailuodon kunnanvaltuustossa 28.12.2017 § 243. Asemakaava on toteutunut vain osittain.

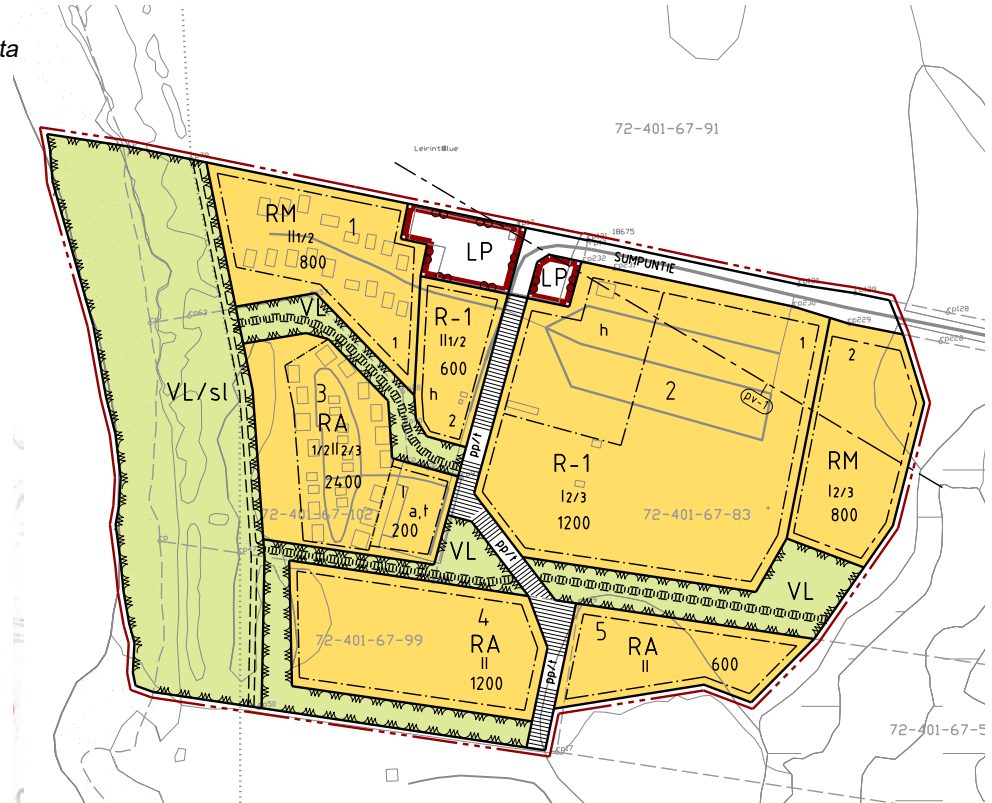
3.2.5. Rakennusjärjestys

Hailuodon kunnan rakennusjärjestys on päivätty 8.5.2003.

3.2.6. Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietoa-aineistoa vuodelta 2015.

Ote Rantasumpun alueelle vuonna 2017 laaditusta asemakaavakartasta sekä merkintöjen selityksistä.



KAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET:

RM	MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.	/sl	Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla suojeltu luontotyyppi. Alueelle sijoittuu luonnontilainen hiekkaranta ja puuton tai vähäpuustoinen hiekka. Alueella saa rakentaa polkuja ja kevyitä rakennelmia. Suunniteltaessa polkuja tai on oltava yhteydessä ympäristökeskukseen sen arvioimiseksi, ettei toimenpiteillä ole olemassa olevia luontoarvoja.
R-1	LOMA- JA MATKAILUALUE TELTTAILUA, MATKAILUPERÄVAUNUJA JA -AJONEUVOJA SEKÄ LOMAMÖKKEJÄ VARTEN. ALUEELLE SAA RAKENTAA PÄÄKÄYTTÖTARKOITUSTA PALVELEVIÄ HUOLTORAKENNUKSIJA LAITTEITA.		Rakennusala.
RA	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.		Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
	LÄHIVIRKISTYSALUE.		Huoltorakennuksen rakennusala.
LP	YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.		Katu.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla tonteilla ajo on sallittu.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Osalueen raja.		Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja. Alue kuuluu vedenhankinnalle tärkeään Marjanien 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 saatetaan rajoittaa ympäristösuojelun 8 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskiello. 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-alaan, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä. Kemikaalit ja muut pohjavesille haitalliset aineet on varastoitava tiivis pohjassa, katetussa tilassa.
	Ohjeellinen tontin raja.		
3	Korttelin numero.		
2	Ohjeellisen tontin numero.		
800	Rakennuskorkeus kerrosalanelämetreinä.		
II	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		
II/2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärällään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttäen kerrosalaa laskettavaksi tilaksi.		
1/2II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärällään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttäen kerrosalaa laskettavaksi tilaksi.		

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.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistynyt yksityisen yrittäjän toimesta: Vuonna 2017 laadittu ja hyväksytty Rantasumpun alueen asemakaava ei vastaa korttelin 1 rakennuspaikalle 2 laadittuja uusia kehittämissuunnitelmia, jossa korttelin 1 rakennuspaikka 2 tulisi voida käyttää loma-asumiseen (RA) eikä nykyisen kaavamerkinän mukaisesti loma- ja matkailualueena (R-1).

Jotta korttelin 1 rakennuspaikka 2 koskevat uudet suunnitelmat olisivat asemakaavan mukaisia, tulee asemakaavaa muuttaa seuraavasti:

- Korttelin 1 rakennuspaikan 2 käyttötarkoitusta tarkennetaan loma- ja matkailualueesta (R-1) loma-asuntojen korttelialueeksi (RA).
- Korttelin 1 rakennuspaikalla 2 oleva h -merkintä (huoltorakennusten rakennusala) poistetaan.

Alle listattujen perusteiden vuoksi kyseessä on vähäinen asemakaavan muutos:

- Asemakaavan muutostarpeet koskevat vain yhden rakennuspaikan käyttötarkoituksen tarkentamista saman käyttötarkoituserhmän alla sekä rakennusalan detaljimäärän poistamista (h -merkintä).
- Rakennusoikeuden kokonaismäärään ei puututa, eikä rakentamisen tapa tai määrä alueella merkittävästi muutu
- Kaavamuutoksella ei pienennetä virkistysalueita tai muuteta voimassa olevan kaavan reittejä.

Vaikka nyt laadittavan kaavan muutokset koskevat vain korttelin 1 rakennuspaikka 2, katsottiin järkevimmäksi ottaa kaavamuutoksen piiriin koko aiemman kaavan alue, jotta alueelle ei jää voimaan erillisiä "palakaavoja". Vuonna 2017 laaditun asemakaavan suhteellisen pieni laajuus tukee koko kaavan ottamista kaavamuutoksen piiriin.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus teki 19.3.2019 § 47 päätöksen Rantasumpun alueen asemakaavan muutoksen laatimisesta korttelin 1 rakennuspaikalla 2. Kaavatyön laajentamispäätös koko Rantasumpun alueen asemakaavaa koskevaksi tehdään hyväksymällä kaavaluonnos nähtäville.

Kaavatyö on tehty kunnan ohjaamana konsulttityönä.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

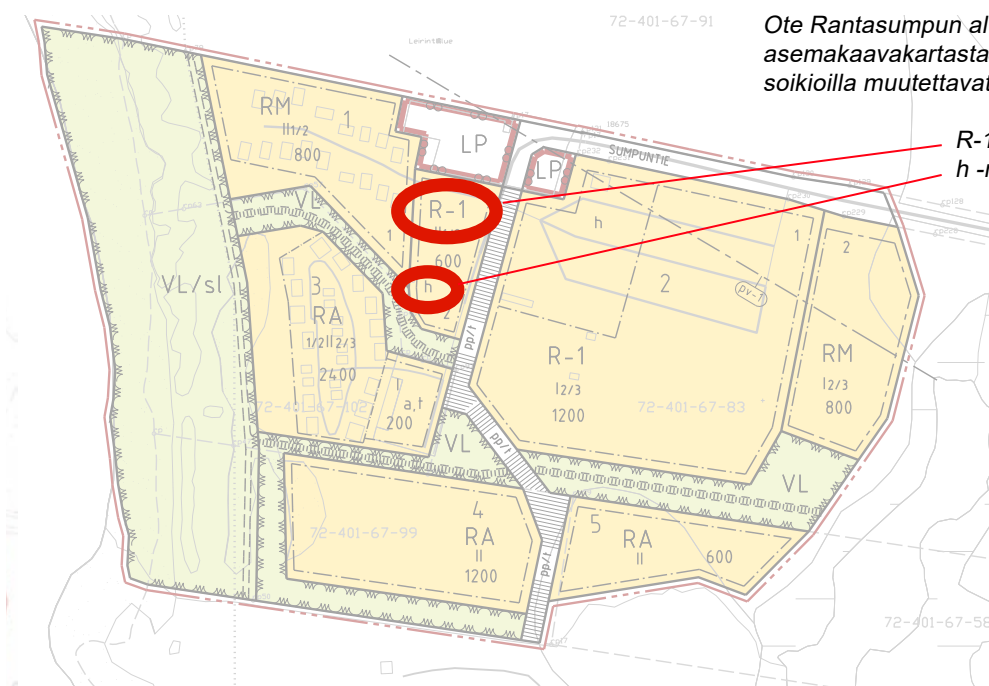
4.3.1. Osalliset

Kaavoitusprosessin osalliset on määritelty 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 energiayhtiö ja vesi-yhtiö
- Alueella toimivat yhdistykset
- Hailuodon jakokunta
- muut mahdolliset tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava voi huomattavasti vaikuttaa

Ote Rantasumpun alueen vuonna 2017 laaditusta asemakaavakartasta, johon on merkitty punaisilla soikioilla muutettavat kaavan kohdat.



R-1 muutetaan RA:ksi
h -merkintä poistetaan

4.3.2. Vireille tulo ja osallistumismahdollisuudet

Kun valmistellaan vaikutuksiltaan vähäistä asemakaavan muutosta, osallisille voidaan varata tilaisuus mielipiteensä esittämiseen samalla, kun ilmoitetaan vireilletulosta. Rantasumpun alueen asemakaavan muutoksen vireilletulomitoitus (MRL 63 § 2 mom) on julkaistu yhdessä kaavaluonnoksen nähtävilläoloilmoituksen kanssa 24.10.2019 (MRA 30 § 4 mom).

Kaava-alueen maanomistajille on lähetetty kaavamuutoksen vireilletulokutsutus sekä valmisteluvaiheen kaava-asiakirjat normaalina postilaatikkokajeluna 23.10.2019.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

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

Kunta on neuvotellut kaavamuutoksen menettelytavoista Pohjois-Pohjanmaan ELYn kanssa keuhällä 2019. Koska kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos, työssä ei ole nähty tarvetta virallisen viranomaisyhteistyön 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 nykyistä asemakaavaa pieneltä ja vähäiseltä osin korttelin 1 rakennuspaikan 2 osalta niin, että asemakaava saadaan vastaamaan alueen uusia kehittämissuunnitelmia. Muutokset kohdistuvat vain korttelin 1 rakennuspaikkaan 2.

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 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. Kaava-alueen maanomistajille lähetetään kaavamuutoksen vireilletulokutsutus sekä valmisteluvaiheen asiakirjat normaalina postilaatikkokajeluna.

4.5.2. Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Asemakaavan muutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 24.10.-8.11.2019 välisen ajan.

Nähtävillä oloaikana luonnoksesta annettiin 2 virallista lausuntoa. Lisäksi ELY-keskuksesta satiin lausunnon ulkopuolisia kommentteja. Mielipiteitä ei jätetty. Luonnosvaiheen palaute vastineineen on koottu erilliseksi liitteeksi (*Rantasumpun asemakaavan muutos II, Kooste luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin laaditut vastineet, 25.11.2019*).

4.5.3. Kaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä x.x.-x.x.201x välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin xx kirjallista lausuntoa ja xx muistutusta. Ehdotusvaiheen palaute vastineineen on koottu erilliseksi liitteeksi (*Rantasumpun asemakaavan muutos II, Kooste ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet, x.x.201x*).

4.5.4. Kaavan hyväksyminen

Rantasumpun alueen asemakaavan muutoksen hyväksyy Hailuodon kunnan hallintosäännön mukaisesti (vaikutuksiltaan vähäinen kaavamuutos) kunnanhallitus. Asemakaava hyväksyttiin x.x.201x § xxx.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Rantasumpun asemakaavan muutos II käsittää korttelit 1-5 sekä niihin liittyvät lähivirkistys-, pysäköinti- ja katualueet. Rantasumpun asemakaavan muutoksessa II on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 7800 kerrosalaneliömetriä, 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). Korttelin 1 rakennuspaikka 2 on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi merkinnällä RA. Korttelin 1 kokonaisrakennusoikeus vastaa muutettavan kaavan rakennusoikeutta, ja se on jaettu niin, että mökkikylän rakennusoikeus vastaa toteutunutta tilannetta ja jäljelle jäävä osuus on osoitettu RA rakennuspaikalle.

Korttelit 3-5 säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina seuraavasti: Kortteli 2 jakautuu kahteen rakennuspaikkaan R-1 ja RM käyttötarkoituksimerkinnöillä. Korttelit 3-5 on osoitettu loma-asumisen (RA).

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 nojalla 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. Kaavamutoksen myötä alueen maankäyttömahdollisuudet eivät oleellisesti muutu suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan, ne vain tarkentuvat yhden rakennuspaikan osalta saman pääkäyttötarkoituksiryhmän sisällä eikä merkittäviä vaikutuksia synny. Rantasumpun alueen asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen kaavamuuos.

5.2.1. Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

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

5.2.2. Suhde yleiskaavaan

Rantasumpun asemakaavan muutos II 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 määritelty kauttaaltaan rakennuskäyttöön. Osayleiskaavassa on varattu leirintä- ja asuntovaunualue asemakaavan pohjoispuolelle, kun taas sekä muutettavassa että myös Rantasumpun asemakaavan muutoksessa II on mm. telttailun ja asuntovaunualueen mahdollistava R-1 -merkintä. Tämä eroavaisuus osayleiskaavan ja asemakaavan välillä on selitettävissä mm. yleiskaavan yleispiirteisyyden nimissä ja toisaalta leirintäalueluotoiminnan voidaan katsoa vastaavan osayleiskaavan RM -merkinnässä tarkoitettua matkailukeskusta. Tulevaisuudessa leirintä- ja asuntovaunualue on mahdollista siirtää tai laajentaa asemakaava-alueen pohjoispuolelle osayleiskaavan mukaisesti.

Rantasumpun asemakaavan muutos II:n rakennusalueiden rajaukset, esitetyt liikennetarkaisut sekä rakentamisen mitoitus poikkeavat vähäisessä määrin Marjaniemen osayleiskaavassa esitetystä. Rantasumpun asemakaavan kokonaisratkaisu on kuitenkin Marjaniemen osayleiskaavan mukainen.

Asemakaavanmuutoksen rakennusoikeus on 7800 k-m² 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 1²/₃:een.

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

Rantasumpun asemakaavan muutos II:n aluerajaukset ortokuvan päällä.



asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa II on päädytty. Osayleiskaavassa on Sumpuntien varteen osoitettu myös ohjeelliset kevyen liikenteen reitti sekä moottorikelkkareitti. Marjaniemen osayleiskaavassa Rantasumpun asemakaava alueen pohjoisrajalle osoitettu itä-länsi suuntainen ohjeellinen kevyen liikenteen väylä on sijoitettu Rantasumpun asemakaavan muutoksessa II 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. Vaikka yleisten matkailupalvelujen aluevaraukset laaditun kaavamuutoksen myötä hieman pienenevät, on Rantasumpun alueen matkailupalveluja edelleen mahdollista kehittää Marjaniemen osayleiskaavan hengessä.

5.2.3. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Rantasumpun asemakaava muutos II:lla ei ole oleellisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, sillä asemaakaavan 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.

5.2.4. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja taajamakuvaan

Kaavamuutoksen vaikutukset suhteessa muutettavaan kaavaan ovat vähäisiä, eivätkä tule näkymään merkittävästi ulkoisesti. Mikäli leirintäalueella tarvitaan jatkossa laajempaa pääärakennusta on sen rakentaminen mahdollista kortteliin 2. 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 osin 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. Kaavamuutosalueen 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 valtakunnallisesti silmälläpidettävä laji (NT). Esiintymän arvoa nostaa se, että esiintymä 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 asemakaavan muutos II:n rakennusalueiden rajauksissa.

5.2.6. Vaikutukset liikenteeseen

Rantasumpun asemakaavan muutos II rakentuminen vielä toteutumattomilta osiltaan lisää jonkin verran liikennettä Hailuodon halki Marjaniemeen, kun loma-asukkaiden ja matkailupalvelujen käyttäjien määrä kasvaa. Liikennevaikutukset suhteessa muutettavaan asemakaavaan ovat kuitenkin vähäisiä.

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. kieltä maanalaisten kellaritilojen rakentamisesta, jolla pyritään estämään mm. alueen pohjavesipinnan alentuminen. Pohjavedenpinnan alenemisella olisi vaikutuksia mm. Hannuksenrantalammen luonnonympäristöön.

Osa asuntovaunualueesta (korttelin 2 R-1 alueen koilliskulma) sijoittuu pohjavesialueen rajauksen sisään, mutta todellinen pohjaveden muodostumisalue sijoittuu selvästi asuntovaunualuetta etämmälle, 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.

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

Asemaakaavan muutoksen myötä Rantasumpun alueen kehittämiselle vireillä olevien suunnitelmien mukaan on selkeämmät mahdollisuudet.

Viheralueille sijoittuvat 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.

Sosiaalisia vaikutuksia voi ilmetä osallisten erilaisina näkemyksinä alueen yleisestä kehittämisestä tai rakennuspaikkojen käyttötarkoituksmerkinnöistä.

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 sekä korttelin 1 rakennuspaikan 2 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, Arkkitehtitoimisto Arkton Suunnitteluryhmä Oy*).

Oulussa 25.11.2019.

Merja Isteri, arkkitehti SAFA, YKS 285
Karri Hakala, FM

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	072 Hailuoto	Täyttämispvm	28.08.2019
Kaavan nimi	Rantasumpun asemakaavan muutos II	Ehdotuspvm	
Hyväksymispvm		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksyjä		Kunnan kaavatunnus	
Hyväksymispykälä			
Generoitu kaavatunnus			
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

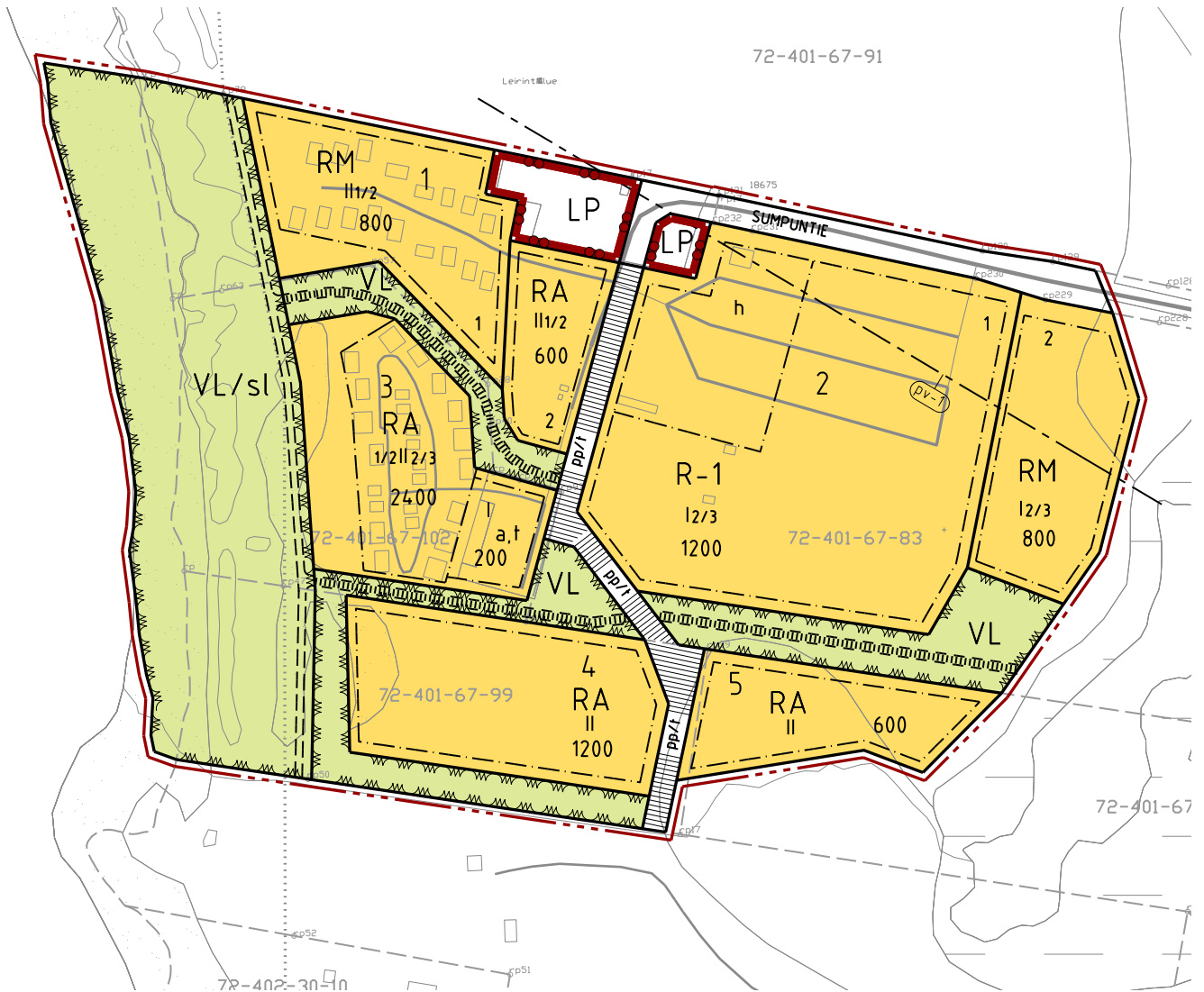
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,5876	100,0	7800	0,07	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,3910	32,0			0,0000	
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 [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä		

Alamerkinnot

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	2,5486	40,0	5000	0,20	0,3126	600
RM	1,3935	21,9	1600	0,11	0,0000	
R-1	2,4237	38,1	1200	0,05	-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						



RANTASUMPUN ASEMAKAAVAN MUUTOS II

Kunnanhallituksen xx.xx.2020 § xxx hyväksymä

25.11.2019 KAAVAEHDOTUS

KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ x.x.-x.x.201x

KAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ 24.10.-8.11.2019

MITTAKAAVA 1: 2 000

Asemakaavan muutos koskee kokonaisuudessaan 28.12.2017 § 243 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 xx.xx.201x pöytäkirjan § xxx mainitun päätöksen mukainen.

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

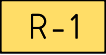
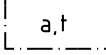
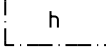
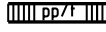
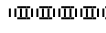
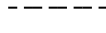
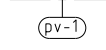
Markku Maikkola
tekninen johtaja

HAILUODON KUNTA

kaavan laatija MERJA ISTERI, arkkitehti SAFA, YKS 285
avustava suunnittelija ANNA KUPILA, ark. yo.
tarkastaja KARRI HAKALA, FM

RAMBOLL
Kiviharjunlenkki 1A, 90220 Oulu

KAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET:

	MATKAILUA PALVELEVIA RAKENNUKSEN 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.
	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 alueelliseen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen (ELY-keskus) sen arvioimiseksi, ettei toimenpiteillä vaaranneta olemassa olevia luontoarvoja.
	Rakennusala.
	Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
	Huoltorakennuksen rakennusala.
	Katu.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla tonteille 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 liikaantumista 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.