



Hailuodon kunta

Rantasumpun asemakaavan laajennus

Kaavaselostus

19.2.2024



1. Perus- ja tunnistetiedot

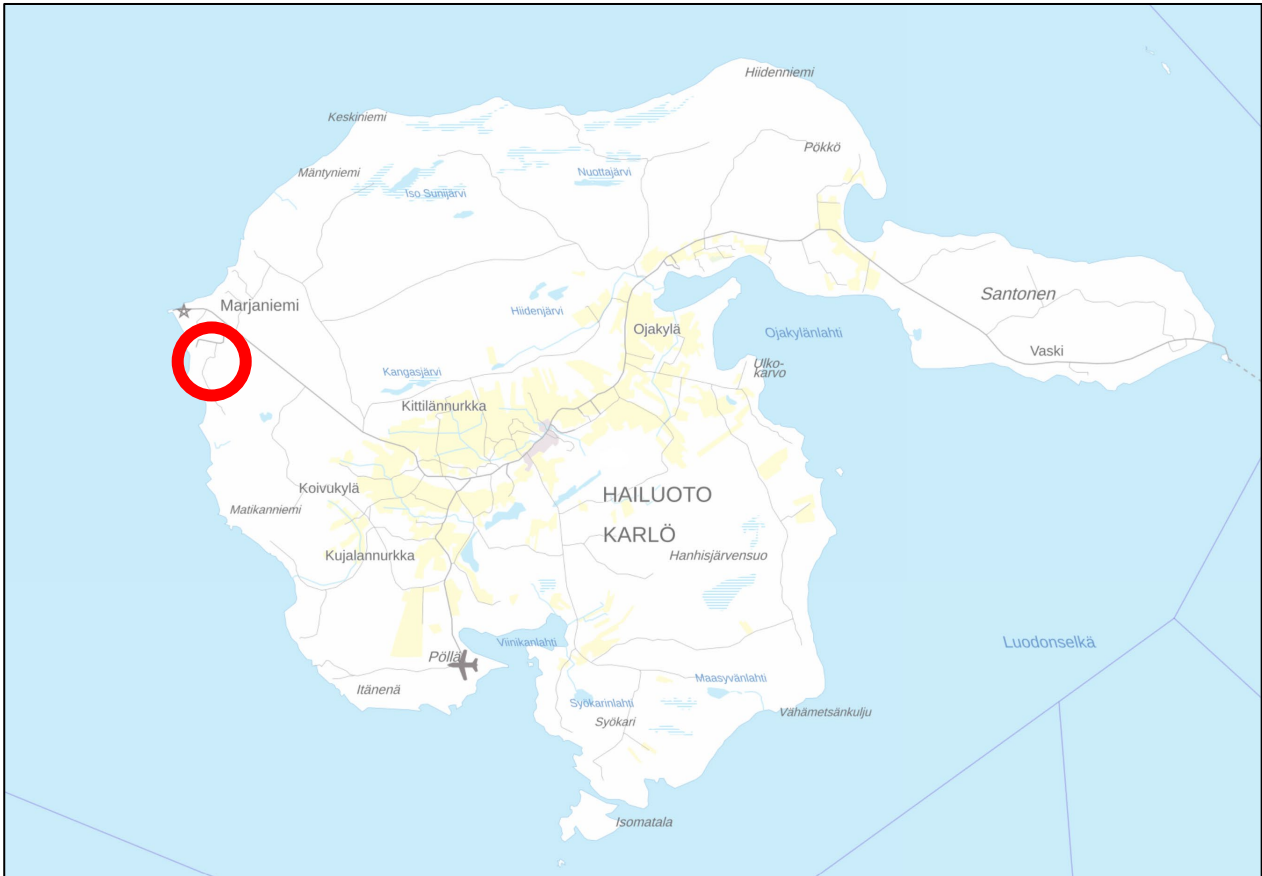
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan nimi: Rantasumpun asemakaavan 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: Katualue, lähivirkistysalueita (VL) sekä korttelit 1,2 ja 3	
Kaavan vireilletulo: Vireilletulosta kuulutettu 7.11.2023	
Kaavan vaiheet Luonnos nähtävillä Ehdotus nähtävillä	
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	6
2.2.1	Yleiskuvaus	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
2.3.1	Kadut ja kunnallistekniikka	7
3.	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Maisema ja virkistys	8
3.2	Luonnonympäristö	9
3.2.1	Maaperä ja maastonmuodot	9
3.2.2	Harjunsuojeluohjelman alue:	10
3.2.3	Pohja- ja pintavedet	10
3.2.4	Kasvillisuus	10
3.2.5	Arvokkaat luontokohteet ja kasvilajisto	10
3.2.6	Pesimälinnusto	10
3.2.7	Suojeltavat perhoslajit	11
3.2.8	Viitasammakko	12
3.2.9	Yhteenvedo luontoarvoista	13
3.3	Rakennettu ympäristö	13
3.3.1	Yhdyskuntarakenne	13
3.3.2	Liikenne ja pysäköinti	14
3.3.3	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	14
3.3.4	Palvelut	15

3.3.5	Tekninen huolto	15
3.4	Maanomistus	15
3.5	Kaavaa koskevat suunnitelmat	15
3.5.1	Maakuntakaava.....	15
3.5.2	Yleiskaava.....	16
3.5.3	Asemakaava	18
3.6	Muut selvitykset.....	18
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2	Osallistuminen, yhteistyö ja suunnittelun eteneminen	19
4.2.1	Vireilletulo.....	19
4.2.2	Valmisteluvaihe / Luonnosvaihe	19
4.2.3	Ehdotusvaihe	19
4.2.4	Hyväksyminen.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.	Asemakaavan kuvaus.....	20
5.1	Kaavan rakenne	20
5.1.1	Yleiskuvaus	20
5.2	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	20
5.2.1	Korttelialueet	20
5.2.2	Rakentaminen	21
5.2.3	Osa-alueet.....	21
5.2.4	Suojelumerkinnot	22
5.2.5	Liikenne.....	22
5.2.6	Yleiset määräykset.....	22
6.	Rakentamistapa	23
6.1	Rakentaminen tonteilla.....	23
6.1.1	Rakennusten määrä ja sijoitus.....	23
6.1.2	Rakennusten materiaalit, muoto, massoittelu ja väri	23
6.1.3	Kattomuodot ja -kulmat	24
6.1.4	Terassit ja kuistit	24
6.1.5	Varastointi tonteilla.....	24
6.1.6	Piha-alueiden käsittely ja istutukset.....	24
6.1.7	Energia.....	25
6.1.8	Hulevesien käsittely	25
6.1.9	Liikenne- ja pysäköintialueet.....	25
6.1.10	Yleiset viher- ja virkistysalueet.....	25
7.	Kaavan vaikutukset.....	26
8.	Asemakaavan toteutus	29
8.1	Asemakaavan toteutus ja aikataulu	29



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-alueetta. 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, joka on selostuksen liitteenä.

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Havainnekuvat
- Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Liite 3 Tiivistelmä verkkokyselyn vastauksista
- Liite 4 Vuorovaikutusraportti (täydenty)
- Liite 5 Kaavoituksen seurantalomake (täydenty)

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 kehittämistä 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 kehittämistä 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.

2.1.3 Ehdotusvaihe

Valmisteluvaiheen aineistosta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus.

2.1.4 Hyväksyminen

2.2 Kaavaratkaisun kuvaus

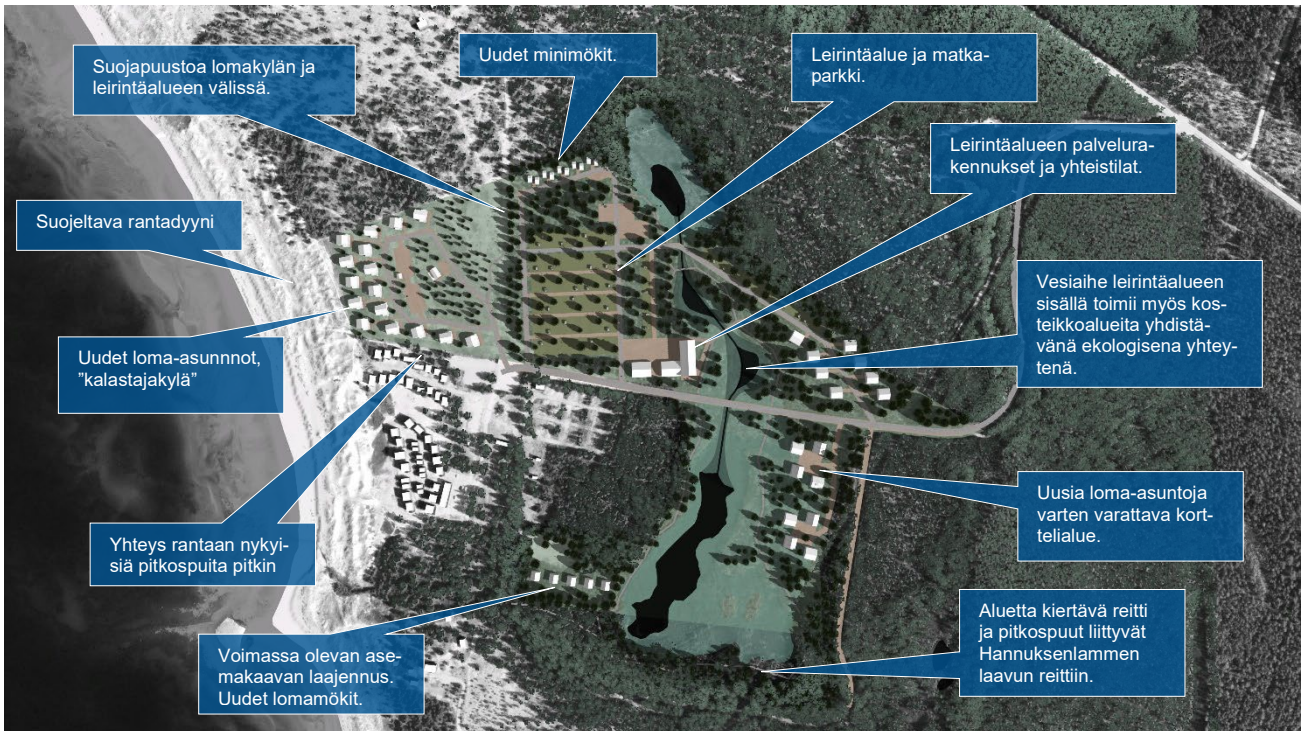
2.2.1 Yleiskuvaus

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 rantadyyneihin 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 nyistä Sumpuntietä pitkin, joka on osoitettu asemakaavassa katualueeksi. Muuten asemakaavassa ei ole osoitettu uusia katuyhteyksiä.



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

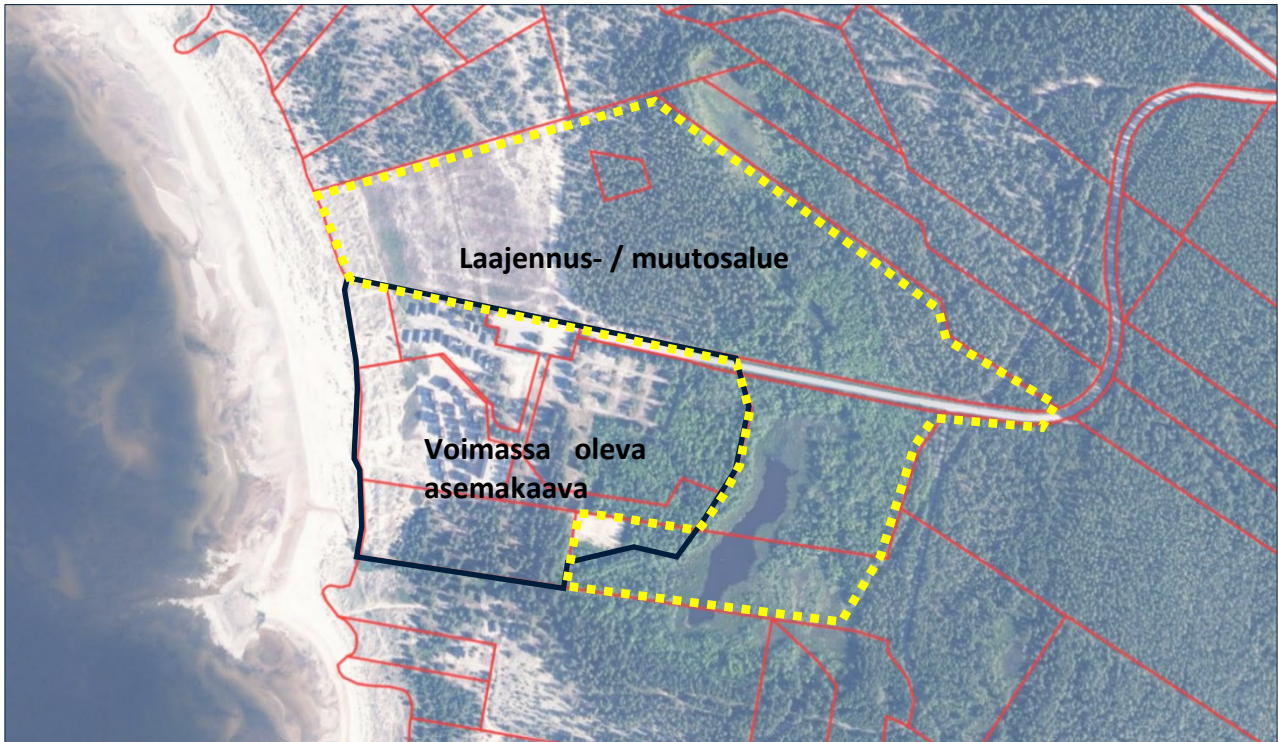
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hailuoto on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokasta ympäristöä maisemallisten ja rakennusperintöön liittyvien arvojensa vuoksi. Marjanien vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue ulottuu suunnittelualueelle. Suunnittelualan 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 suunnitteluala on rakentamaton ja käsittää dyyni- ja metsäalueita. Rantasumpuntien pohjoispuolella olevan kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Eteläpuolelle sijoittuvat kiinteistöt ovat Hailuodon kunnan omistuksessa.

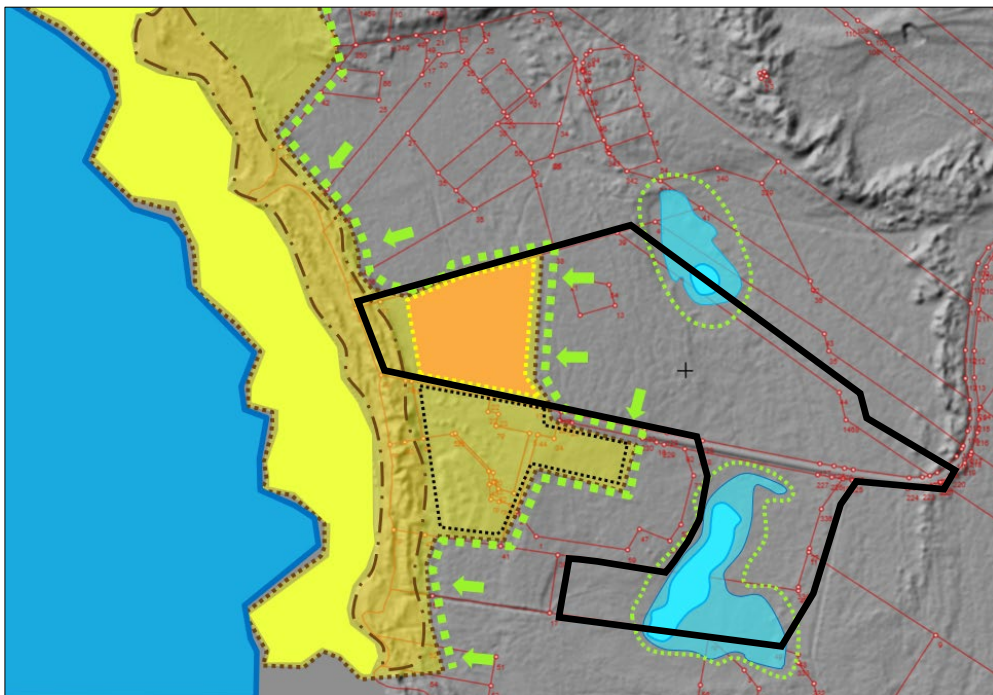
Suunnitteluala liittyy kiinteästi viereiseen Rantasumpun asemakaavoitettuun ja rakennettuun matkailu- ja loma-asuntoalueeseen, jossa sijaitsevat vuokramökkit ovat kysytyjä etenkin kesäisin. Asuntovaunupaikkoja leirintäalueella on noin 80. Viime vuosina Sumpun alueella ei kuitenkaan ole ollut varsinaista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



Kuva: Suunnittelualueen rajaus. Ortokuva Maanmittauslaitos 2023.

3.1.2 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 maisemakuvaa hallitsevat avoin meri, rantahietikot sekä Marjaniemen harjuselänne mäntykankaineen. Rantamaisemassa erottuu matala rantadyyni, jonka takana oleva havupuuvyöhyke kohoaa alueen eteläpuolella loivapiirteiseksi harjanteeksi. Lähimaisemassa luonnon kuluminen erottuu rakennettujen alueiden ja kulkureittien läheisyydessä. Hailuoto ja etenkin Marjaniemi ovat Oulun seudulle tärkeää matkailualueita.



Kuva: Alueen maisemarakenne.

Maisemarakenne

-  Suunnittelualueen rajaus
-  Rantavyöhykkeen avoin dyynialue
-  Rantavyöhykkeen takana kohoava Dyynikerrostuma
-  Puuston deflaatiotasanne, avoin maisematila
-  Rakennettu vyöhyke, lomamökit
-  Puuston rajaaman avoimen maisematilan reuna
-  Vesi- ja kosteikkoalueen muodostama avoin maisematila

3.2 Luonnonympäristö

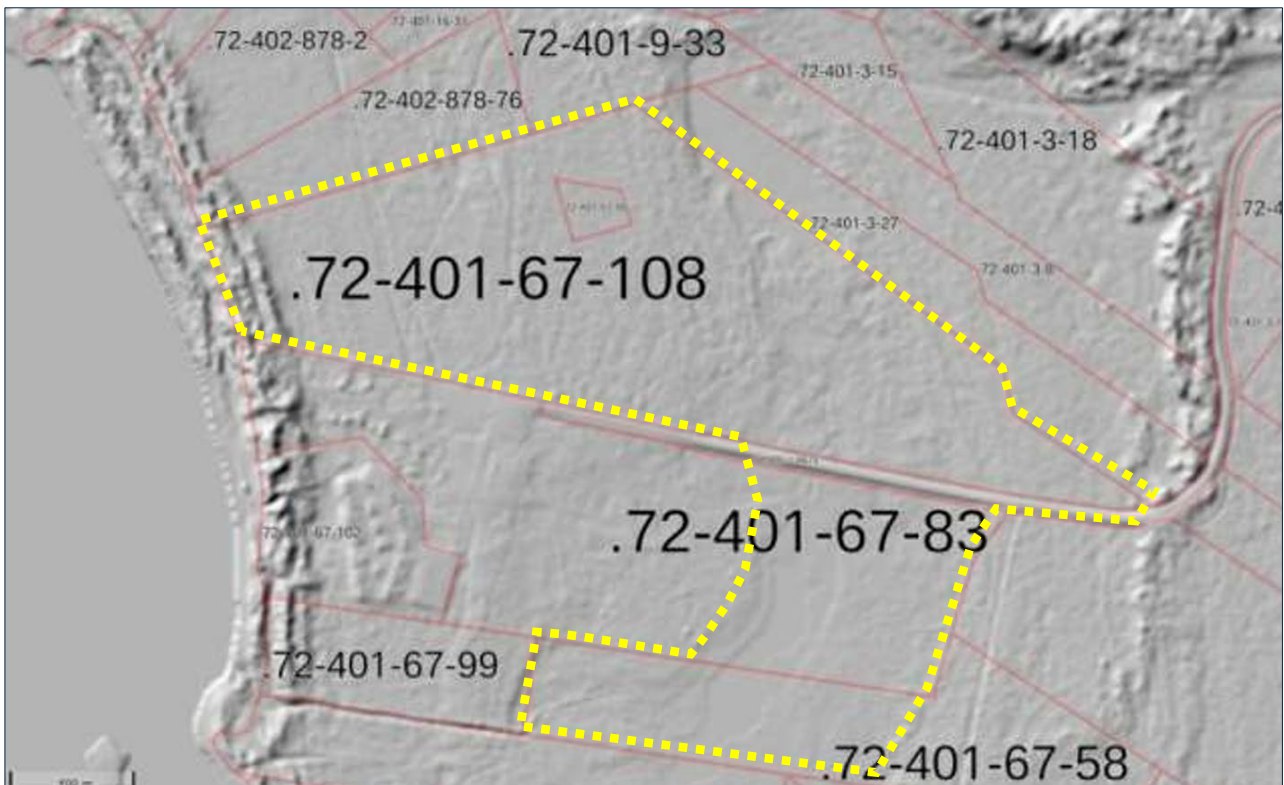


Kuva: Suunnittelualueen itäosassa puuton alue muuttuu havupuuvaltaiseksi metsiköksi.

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 tassannut 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 Hiidenniemelle saakka ulottuvaan harjijensuojeluohjelman aluerajaukseen, jonka aluerajaus vastaa pääosin myös arvokkaan geologisen muodostuman aluerajaukseen. Harjiluonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi on laadittu valtakunnallinen harjijensuojeluohjelma. Ohjelmassa on 159 harjialuetta, joiden maapinta-ala on noin 97 000 hehtaaria. Suojeltavien harjien luonnontilaa ja maisemakuvaa ei saa heikentää esimerkiksi maa-ainesten ottamisella. Harjien suojeleminen perustuu pääasiassa maa-ainelakiin ja -asetukseen.

3.2.3 Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue sijoittuu osin Marjanien pohjavesialueella. Pohjavesialueen varsinainen muodostumisalue on suunnittelualueen pohjois-koillispuolella. Marjanieniemi 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 Marjanien 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 nummikasvillisuutta; avoimia hiekkalaikkuja, poronjäkäliä ja variksenmarjalaikkuja. Helppokulkuisella alueella risteilee paljon polkuja.

Avoimen alueen itäpuolella kiinteistöllä on metsää. Puusto on mäntyvaltaista. Metsätyyppi on länsireunalla jäkälikköistä 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 luh-tasuoalue, 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 luontotyyppisiä. 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 lähivaikutusalueella havaittiin yhteensä 25 eri lintulajia, joista kahdeksan on suojellullisesti huomionarvoisia.

Kaava-alueen linnustoarvot keskittyvät Hannuksenrantalammen kosteikon ja luontopolun ympäristön metsä-alueeseen. Olemassa olevan leirintäalueen pohjoispuolella oli tehty hakkuu pesimälinnustoselvitysten käyntien välillä.

3.2.7 Suojeltavat perhoslajit

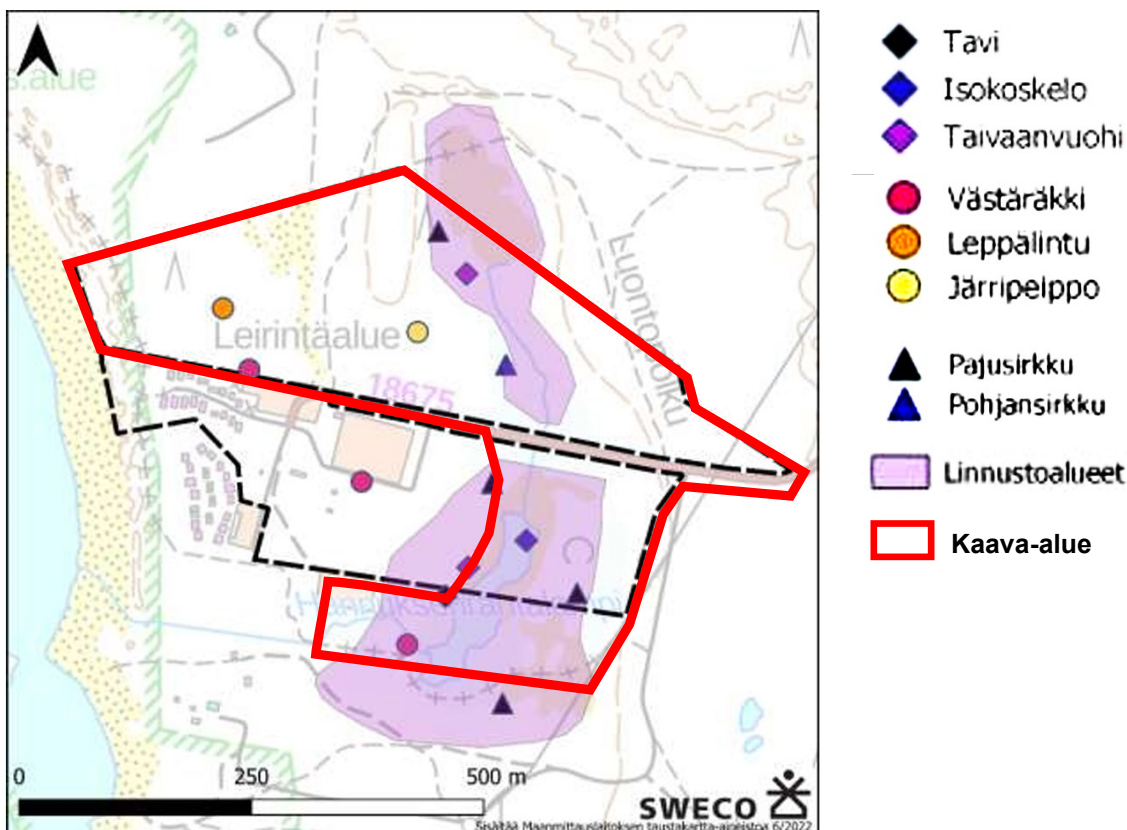
Perhosselvityksessä (Faunatica, 2022) kartoitettiin hietikko- ja nummialueilla erityisesti huomioitavia perhoslajeja. Kohdelajeina olivat dyynisammalkoi, dyynisukkulakoi, maitiaiskehrääjä ja nummisammalkoi, joista kaikista on aiempia havaintoja Hailuodosta. Dyynisukkulakoin, dyynisammalkoin ja nummisammalkoin 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.

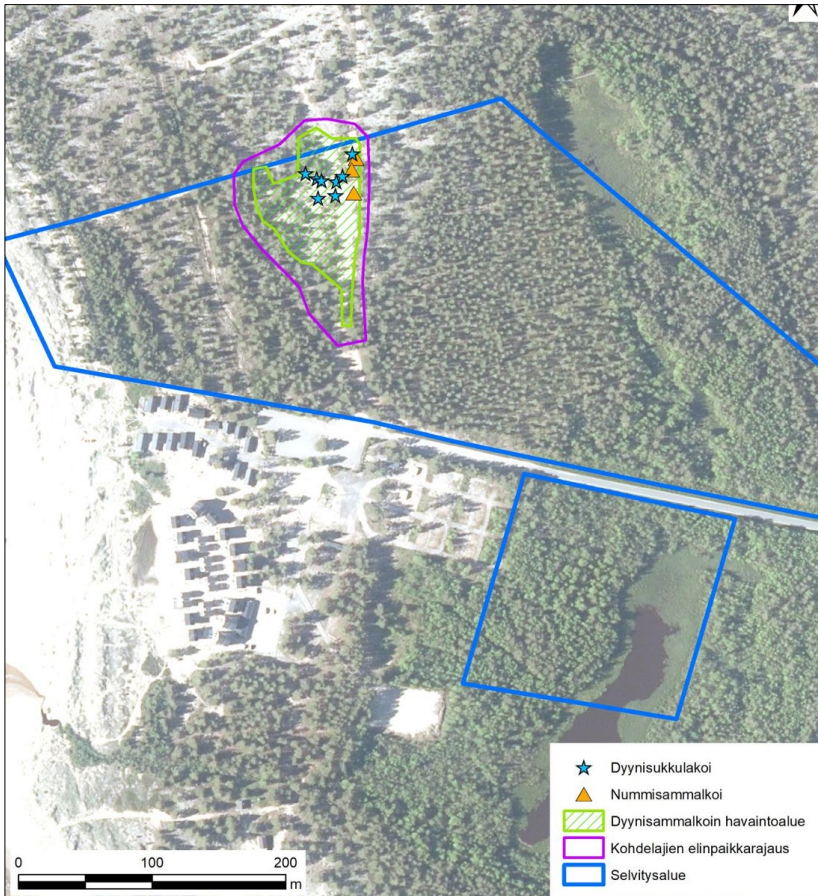
Perhosselvityksen mukaan suositeltavaa on rajata dyynisukkulakoin elinpaikka maastossa niin, että se ei mahdollisen rakentamisen yhteydessä tuhoudu. Paikalla riittää, kun rajaus tehdään hyvälaatuisimmalle alueelle ja sitä ympäröivälle suojavyöhykkeelle.

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

Elinpaikkarajauksen 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 luonnonsuojelualuetta.



Kuva: Kaava-alueella havaitut suojellisesti huomionarvoiset linnut.



-  Dyynisukkulakoi
-  Nummisammakoi
-  Dyynisammalkoin havaintoalue
-  Kohdelajien elinpaikkarajaus
-  Selvitysalue

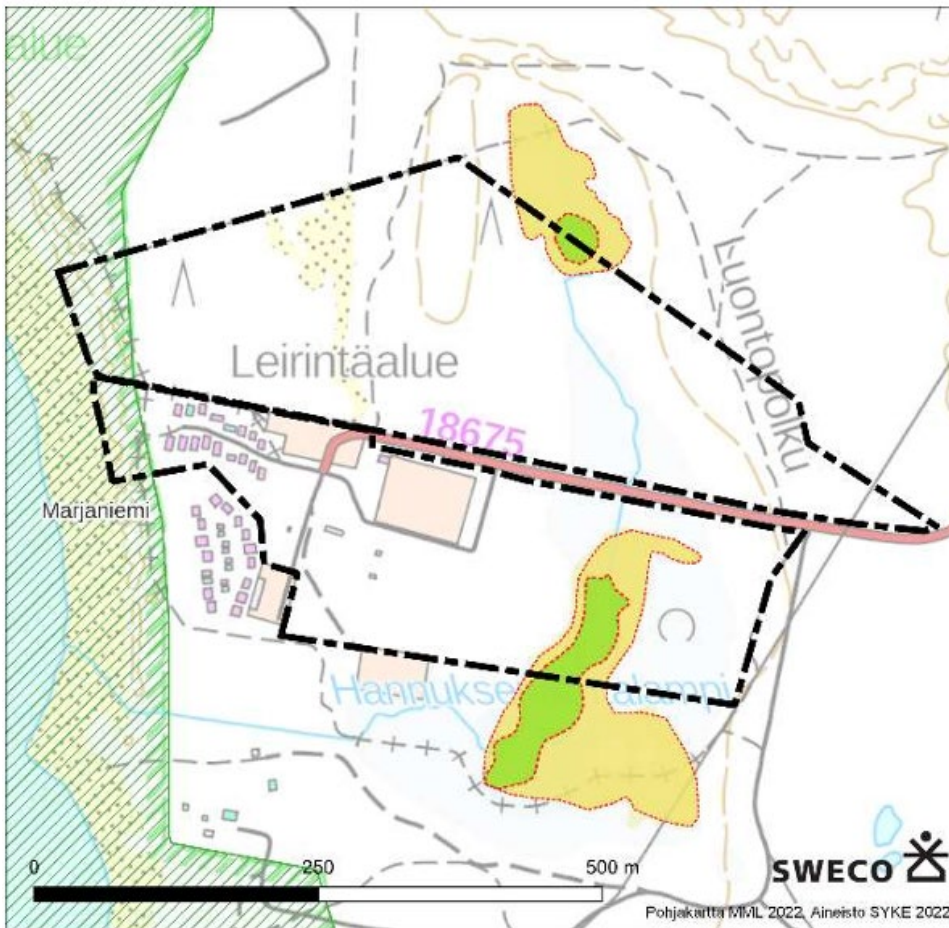
Kuva: Perhoshavainnot ja elinpaikkarajaus




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 vaikenä, 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

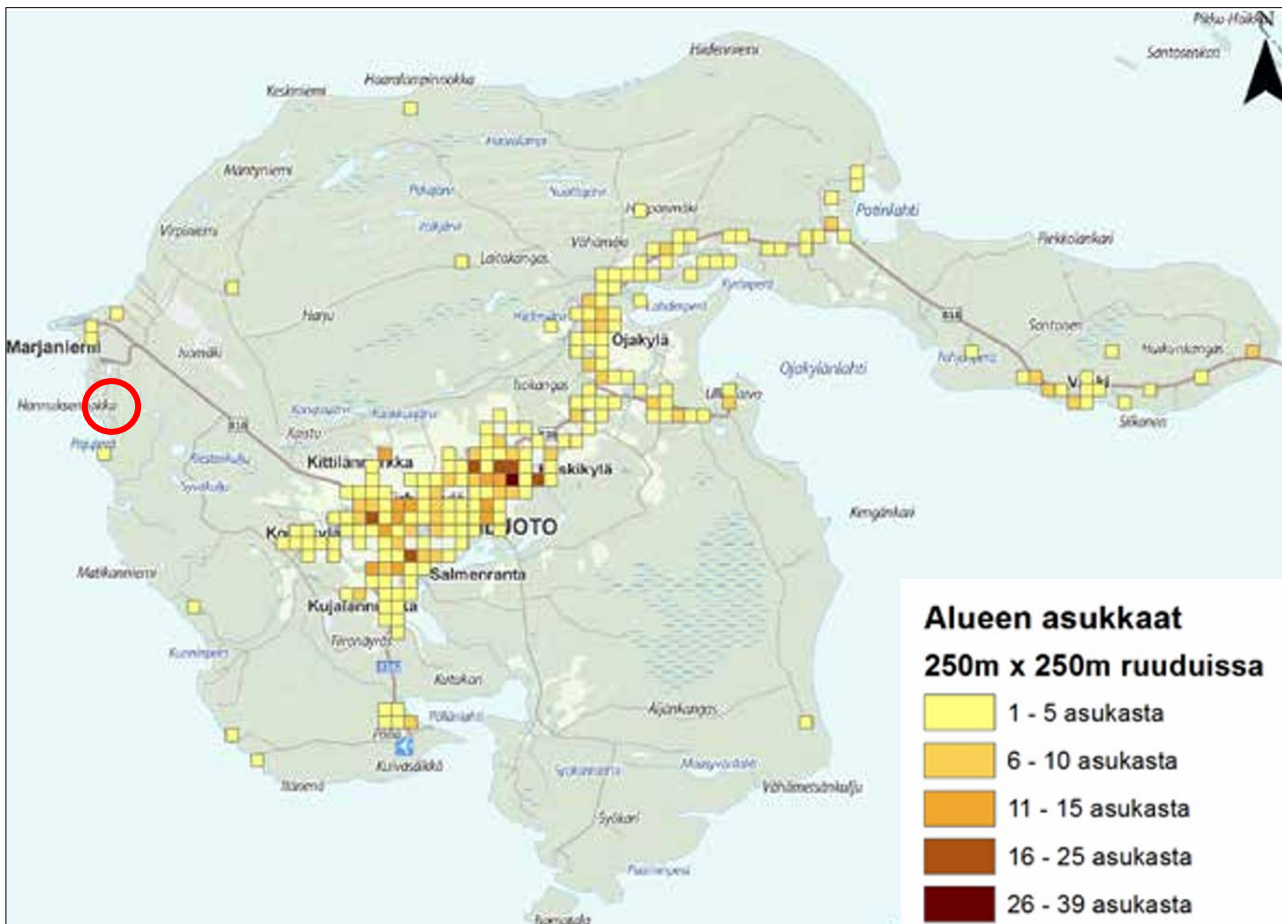
Hannuksenrantalampi ympäristöineen on sekä linnuston että kasvillisuutensa puolesta arvokas alue. Lampi on luontodirektiivin liitteen IV lajin luonnonsuojelulain tarkoittama lisääntymis- ja levähdyspaikka. Lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei luonnonsuojelulain 49 § mukaan saa heikentää. Hannuksenrantalampi 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 keskustaan n. 8 km. Lauttarantaan on suunnittelualueelta matkaa n 30 km.

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-Hannuksenokan 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 / Marjaniementie), 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). Marjaniementien 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 sijoitettavaa pitkospuureittiä 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. Lähimmät tiedossa olevat muinaismuistokohteet ovat noin 700-900 metrin etäisyydellä sijaitsevat Marjaniemi (1000028443 /asuinpaikka) ja Hannuksensaari (1000030463 /työ- ja valmistuspaikka)

3.3.4 Palvelut

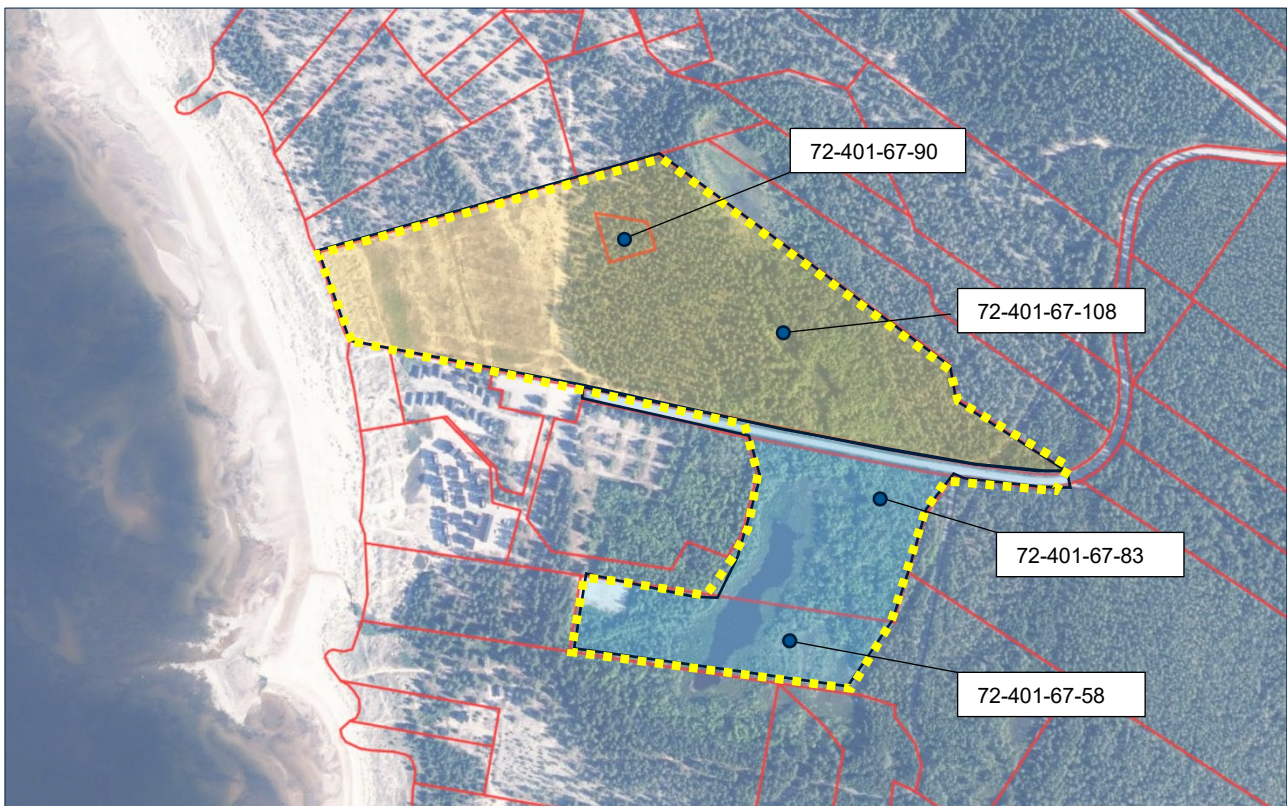
Suunnittelualue tukeutuu Marjaniemen sekä Hailuodon keskustan palveluihin. Marjaniemestä löytyy mm. ravintola- ja kahvilapalveluita. Kirkonkylällä sijaitsevat mm. terveyskeskus, palvelukoti, peruskoulu (vuosiluokat 1-9), kirjasto, päiväkotiki ja kunnanvirasto. Kirkonkylästä löytyy myös kaksi päivittäistavara-kauppaa, 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 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.

3.4 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.

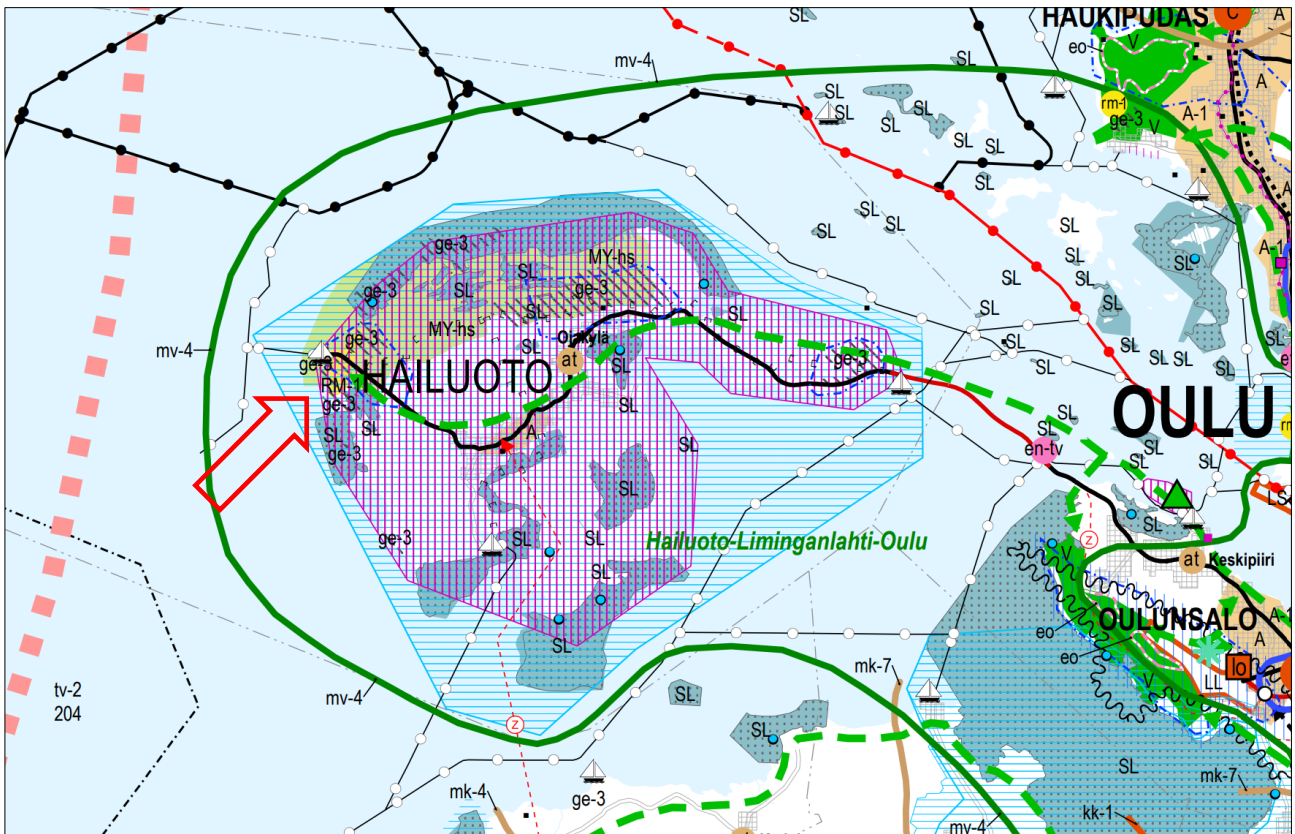


Kuva: Suunnittelualueen raja on merkitty keltaisella katkoviivalla. Kunnan maanomistus on merkitty sinisellä värillä ja yksityisessä omistuksessa olevat alueet keltaisella värillä.

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.

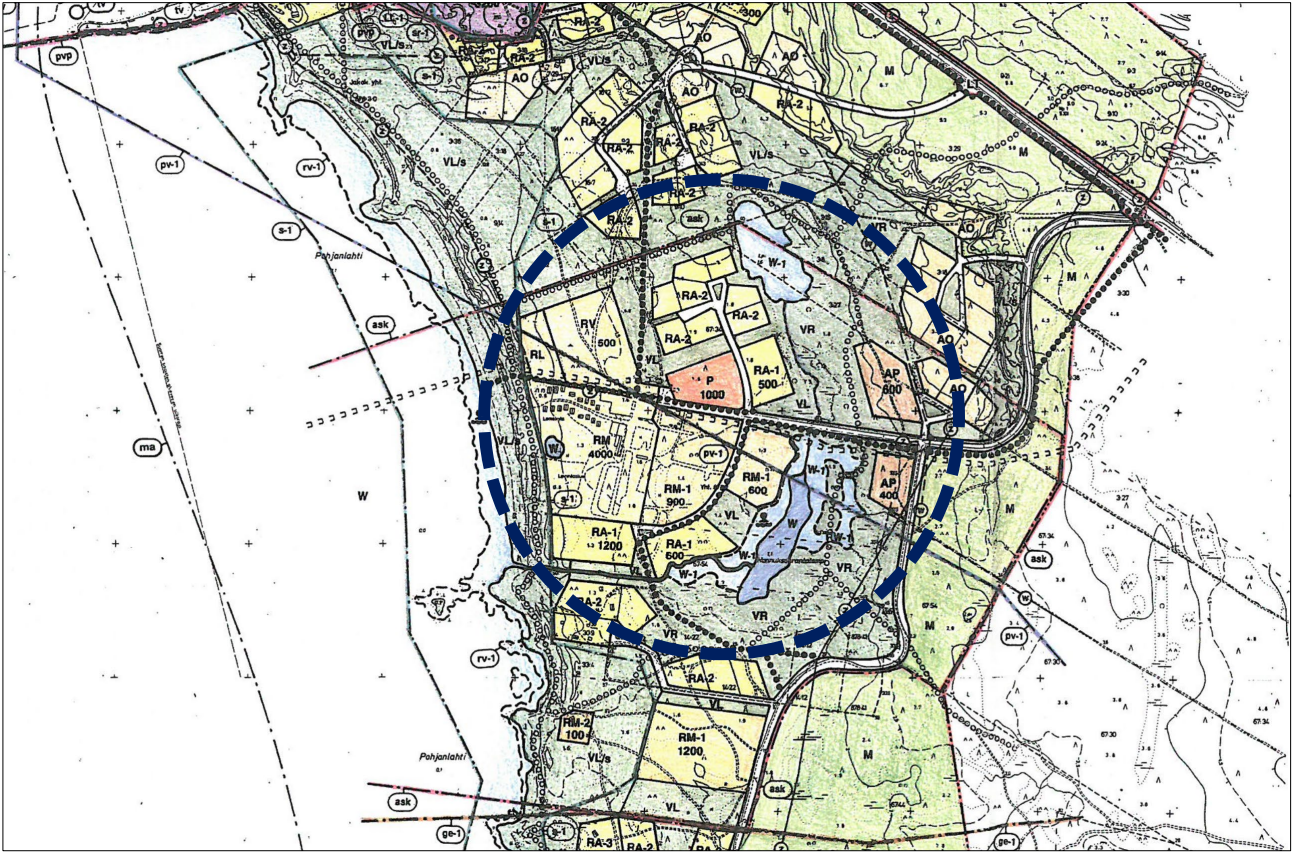
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailun vetovoima-alueella / matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealueella mv-4 Liminganlahti–Hai-luoto–Oulu. Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (sininen vaakarasterointi, kohdenimi Hailuoto) sekä valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (violettia pystyviivoitusta, 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 arvokkaisiin 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.

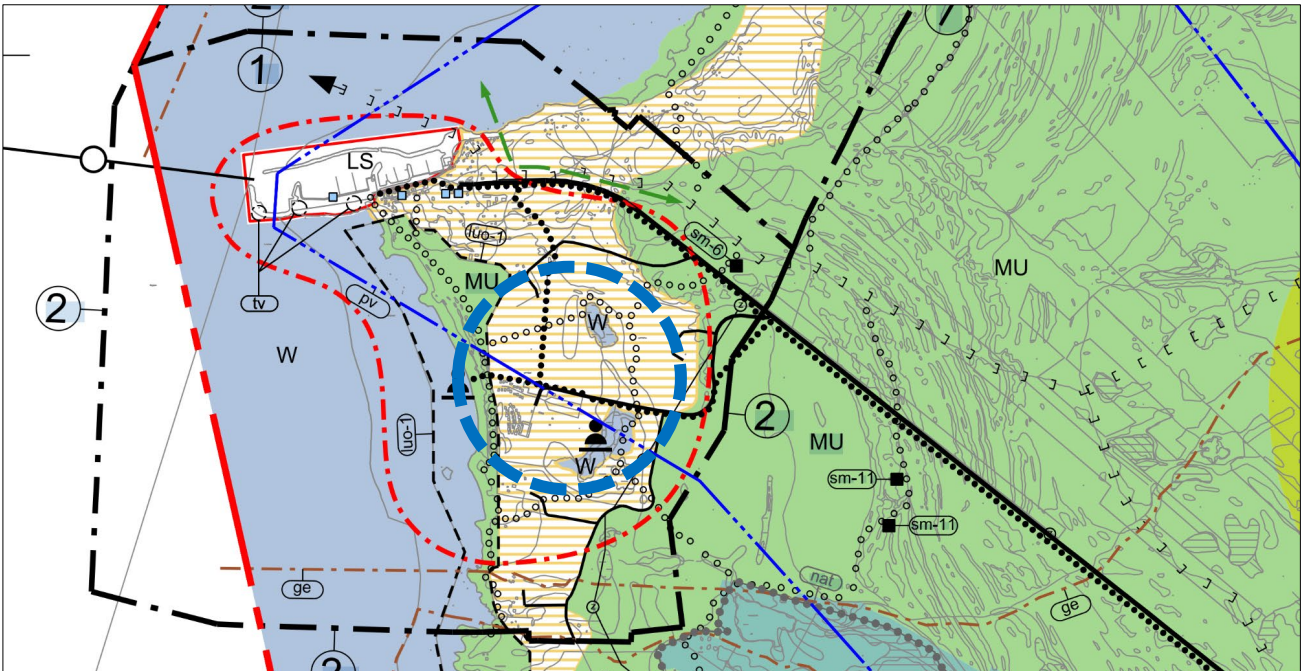
Yleispiirteinen Strateginen yleiskaava 2030 on oikeusvaikutteinen ja määrittelee kunnan maankäytön tulevat kehittämisen painopisteet sekä ohjaa kyläkaavojen laatimista.

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.



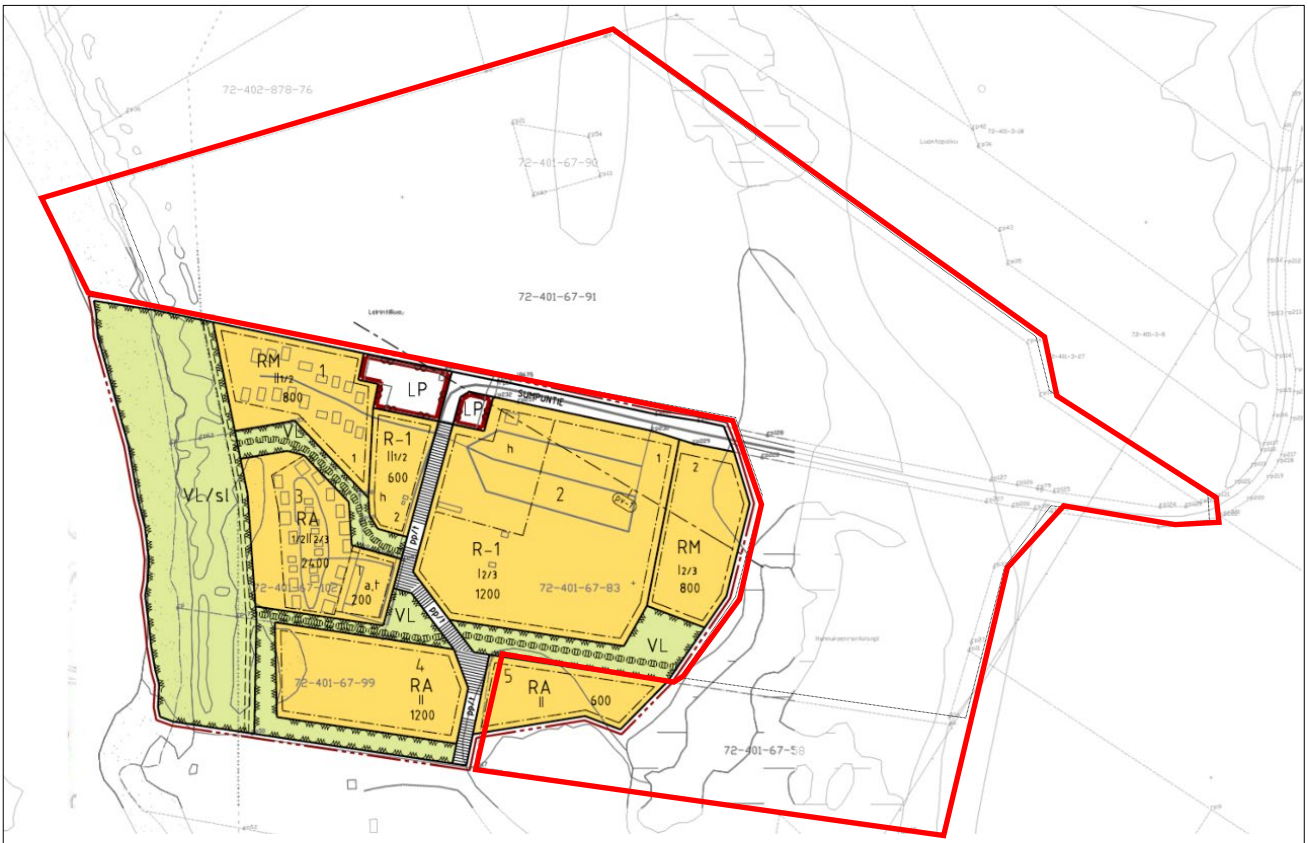
Kuva: Marjanien osayleiskaava. Hailuodon kunta 2004. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kuvaan tummansinisellä katkoviivalla.

Yleiskaavoissa suunnittelualue on osoitettu pääosin **matkailu- ja loma-asuntokäyttöön**. Yleiskaavatasolla osoitetaan käyttötarkoitusten lisäksi rakentamisen määrä ja laajuus, kulkuyhteydet sekä virkistysalueita, säilytettävää luontoa sekä mm. pohjavesialueen rajaus.



Kuva: Strateginen yleiskaava 2030. Hailuodon kunta 2019. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kuvaan tummansinisellä katkoviivalla.

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 > 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.

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

Valmisteluvaiheen aineistosta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus.

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) yht.	Rakennusoikeus (kem ²) yht.
R-1	Loma- ja matkailualue telttailua, matkailuperävaunuja ja -ajoneuvoja sekä lomamökkejä varten.		2 900 k-m ²
RA-1	Loma-asuntojen korttelialue		3 350 k-m ²
RA-2	Loma-asuntojen korttelialue		2 400 k-m ²
V	Virkistysalue		
SL	Luonnonsuojelualue. Luonnonsuojelualue. Alueelle sijoittuu luonnontilainen hiekkaranta ja puuton tai vähäpuustoinen hiekkadyyni. Alueella saa rakentaa polkuja ja kevyitä rakennelmia. Suunniteltaessa polkuja tai rakennelmia on oltava yhteydessä vastuulliseen ympäristöviranomaiseen sen arvioimiseksi, ettei toimenpiteillä vaaranneta luonnonsuojelualueen luontoarvoja.		
	Katualueet		
			yht. 8650 k-m²

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 mökkejä, joiden kerrosluku on enintään II. Korttelialue on nykyisin maisemaltaan avointa ja hiekkapohjaista kenttää, josta kaikki puustoon on hakattu pois. Rakentamisen yhteydessä alueella tulisi välttää käsiteltyjä ja pinnoitettuja pysäköintialueita tai nurmikenttiä, jotka poikkeavat alueen luontaisesta karusta ympäristöstä. Alueen rakentamista on ohjattu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 6.

R-1

Avoimen puuttoman itäpuolelle sijoittuu havupuuvaltaista karua ja osin hiekkapohjaista metsikköä. Alueen itäosaan 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.

RA-2

Loma-asuntojen korttelialueita on osoitettu myös Sumpuntien eteläpuolelle Hannuksenrantalammen ympäristöön. Merkinnällä on osoitettu kaksi korttelialuetta, joista toinen rajautuu Sumpuntiehen, ja toinen voimassa olevaan Rantasumpun asemakaava-alueeseen laajentaen siinä osoitettua korttelialuetta (RA) hiukan etelään.

SL-1

Rantavyöhykkeellä luonnontilainen hiekkaranta ja puuton tai vähäpuustoinen hiekkadyyni on merkitty luonnonsuojelualueeksi. Nykyisen luonnonsuojelulain mukaan (Isl 65 §) kyseessä on tiukasti suojeltu luontotyyppi, joka on suojeltu ilman erillistä rajauspäätöstä.

Alueella saa rakentaa polkuja ja kevyitä rakennelmia. Suunniteltaessa polkuja tai rakennelmia on oltava yhteydessä vastuulliseen ympäristöviranomaiseen sen arvioimiseksi, ettei toimenpiteillä vaaranneta luonnonsuojelualueen luontoarvoja.

VL

Sumpuntien eteläpuolella Hannuksenrantalampi, siihen liittyvät kosteikkoalueet sekä lampea ympäröivä rantametsä on osoitettu virkistysalueeksi. Nykyisin alueella kulkee pitkospuita, jotka mahdollistavat ohjatun kulun lammen reuna-alueilla. Kosteikkoalueen luontoarvoja ja alueen käyttöä on ohjattu alueen sisällä erillisillä suojelumerkinnöillä.

5.2.2 Rakentaminen

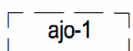
Asemakaavassa on osoitettu pistekatkoviivalla rakennusalan rajat, joiden sisälle rakennukset tulee sijoittaa. Tämän lisäksi kaavassa on merkitty ohjeellisella katkoviivalla mahdolliset rakennusten paikat. Rakennusoikeus on osoitettu kiinteällä luvulla kerrosalaneliömetreinä.

Asemakaavassa on käytetty myös merkintää (esim. 3100+250), jossa ensimmäinen luku osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Jälkimmäinen luku osoittaa talousrakennuksia tai loma-asuntoihin liittyviä taloustiloja varten varatun rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

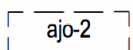
Rakennusten kerrosuku on osoitettu roomalaisella numerolla (II), joka osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

5.2.3 Osa-alueet

Asemakaavassa on osoitettu seuraavat osa-alueiden käyttöä ohjaavat merkinnät.



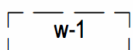
Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.



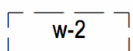
Ajoyhteys. Sijainti ohjeellinen.



Alueen osa, jonka puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää.



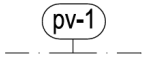
Lampi tai kosteikko. Laajuus ohjeellinen.



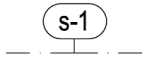
Laajuudeltaan ohjeellinen vesiuomalle varattu alueen osa.

5.2.4 Suojelumerkinnot

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



Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja. Alue kuuluu vedenhankinnalle tärkeään Marjaniemen pohjavesialueeseen. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden pilaantumista tai likaantumista tai saattavat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun, määrään tai korkeustasoon. Alueelle rakentamista ja muita toimenpiteitä saattaa rajoittaa pohjaveden pilaamiskiello. Tarpeen vaatiessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista luvan- tai ilmoituksen varaisista asioista on pyydettävä ympäristökeskuksen lausunto. Öljysäilöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tuulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä. Kemikaalit ja muut pohjavesille haitalliset aineet on varastoitava tiivispohjaisessa, katetussa tilassa. Symboli osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelun 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 luonnonsuojelun 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 koskevat yleiset määräykset:

- Uudisrakentaminen tulee sovittaa valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-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, pohjavesialueita 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.
- 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 rakentamista ohjataan 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 +2,40 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 havainnekuvuissa.

6.1.2 Rakennusten materiaalit, muoto, massoittelu ja väritys

Alueelle toteuttavat rakennukset tulee olla puurakenteisia. Rakennusten arkkitehtuurissa tulee pyrkiä selkeisiin muotoihin ja mittasuhteiltaan sopusuhtauisiin julkisivuihin. Yksittäisissä rakennuksissa voidaan käyttää sisäänvetoja, terasseja ja suurempia lasipintoja, mutta julkisivuihin mahdollisesti liittyvien ulokkeiden erkkereiden, 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 muodeltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sovittaa päärakennuksen arkkitehtuuriin.



Kuva: Esimerkki rakennusten arkkitehtuurista, jossa selkeällä massoittelulla, aukotuksella ja väriyksellä 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 pieniipiireistä 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 ulkovarastointia, joka ei liity loma- ja matkailualueen käyttöön (kuten työkonoiden tai rakennustarvikkeiden varastointia).

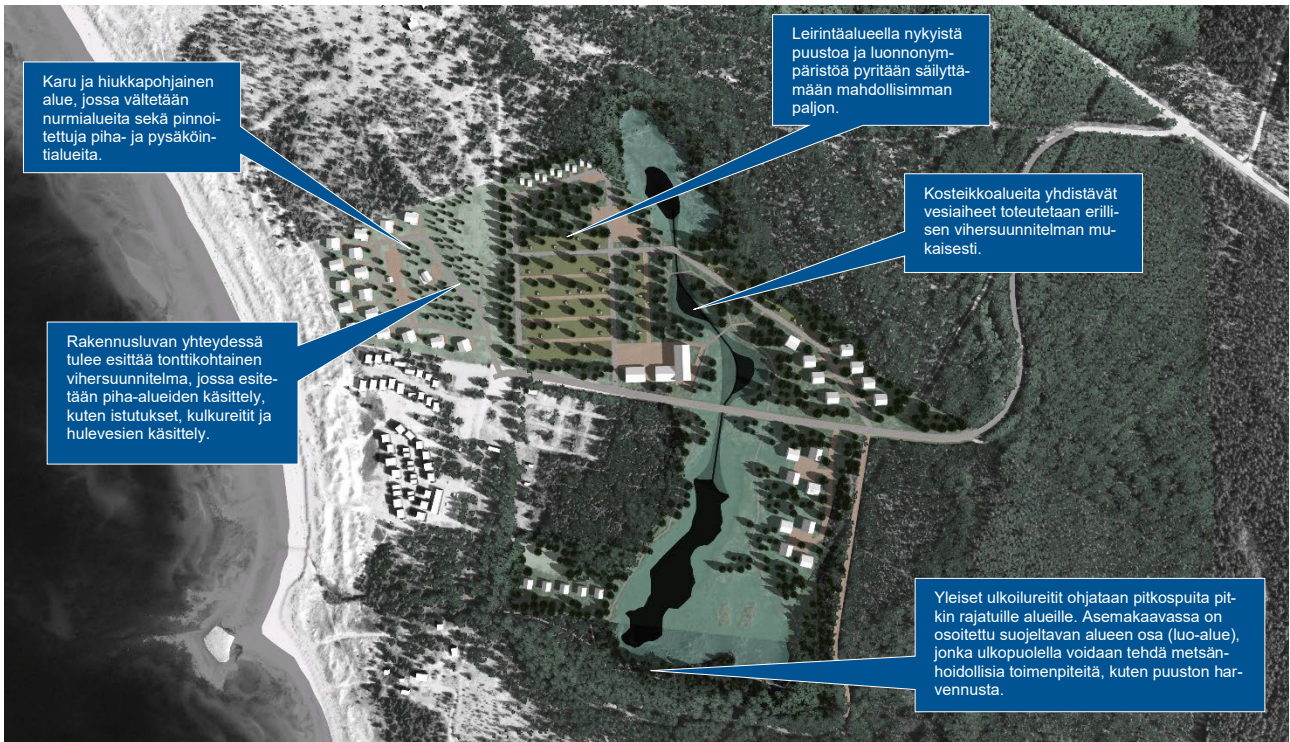
6.1.6 Piha-alueiden käsittely ja istutukset

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, täyttöjä 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

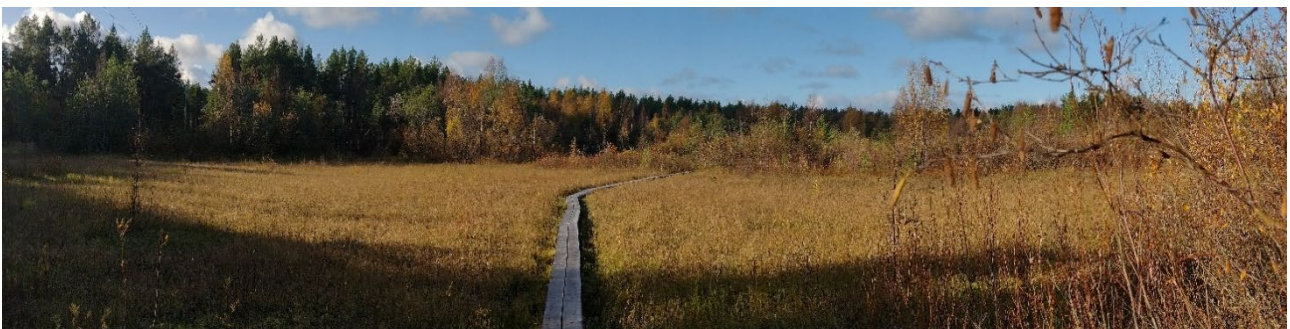
Hulevesiratkaisu tulee toteuttaa vesiensuojelu, alueen virkistyskäyttö ja luontoarvot huomioiden ensisijaisesti luonnonmukaisen hallinnan keinoin. Hulevesirakenteiden tarkka sijainti, laajuus ja toteutustavat tulee esittää rakennusluvan yhteydessä. Mahdollisesti haitta-aineita sisältäviä hulevesiä ei 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 osa (luo-alue), jonka ulkopuolella voidaan tehdä metsänhoidollisia toimenpiteitä, kuten puuston harvennusta.



Kuva: Hannuksenrantalammen kosteikkoaluetta kiertävät pitkospuut.

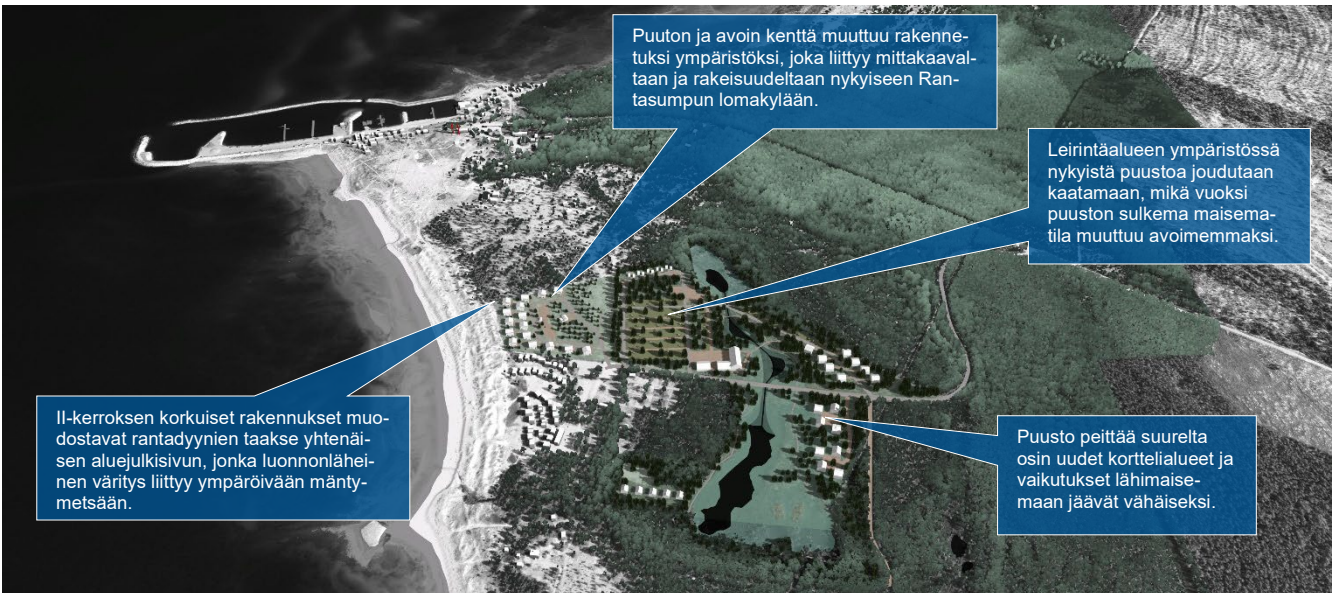
7. Kaavan vaikutukset

Maisema, rakennettu ympäristö ja taajamakuva

Hailuoto on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokasta ympäristöä maisemallisten ja rakennusperintöön liittyvien arvojen vuoksi. Varsinainen suunnittelualue on rakentamaton ja käsittää dyyni- ja metsäalueita. Asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pieni-piireistä loma-asutusta sekä leirintäalue. Rakentamisen kokonaismäärä jää melko vähäiseksi suunnittelualueen pinta-alaan nähden (kaava-alueen aluetehokkuus alle $e=0,1$).

Dyynialueeseen rajautuvassa korttelialueella uudisrakentaminen on melko tiivistä ja sijoittuu selkeästi rajatulle alueelle. Kaava-alueen itäosissa korttelialueita täydentää puustoiset alueet ja rakentaminen on väljempää kuin rantavyöhykkeellä.

Lomakylän II-kerroksiset rakennukset muodostavat yhtenäisen aluejulkisivun ja sulautuvat hyvin kaukomaisemaan mereltä päin katsottuna. Rakennusten luonnonläheinen väritys sulautuu ympäröivään mäntymetsään. Alue liittyy mittakaavaltaan ja rakeisuudeltaan hyvin nykyiseen loma-asutukseen.



Kuva: Lomakylän aluejulkisivu meren suunnasta.



Kuva: Näkymä pihapiiristä rannan suuntaan.

Kulttuuriympäristöt ja muinaismuistot	Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä lähistössä ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita eikä tiedossa olevia muinaismuistoja.
Luonto ja luonnonympäristö	<p>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, millä turvataan luonnonsuojelulain mukaan (Isl 65 §) suojeltu luontotyyppi. Asemakaavan toteutumisen myötä lomasukkaiden määrä ja liikkuminen lisääntyvät alueella. Maaston kulumista pyritään estämään ohjaamalla kulku selkeästi merkityille ulkoilureiteille ja pitkospuille.</p> <p>Dyynien itäpuolella maasto on tasaista deflaatiokenttää. Tällä alueella oli tehty hakkuu toukokuussa 2022 ja alueelta on hakattu kaikki puusto. Asemakaavan toteutumisen myötä alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Alueelle sijoittuu luonnonsuojelulain perusteella suojeltu perhoslajien elinympäristö, joka on rajattu asemakaavassa rakentamisen ja kulkuväylien ulkopuolelle. Suojelualueelle tai sen lähiympäristöön ei ole osoitettu rakennuksia tai rakenteita, jotka varjostaisivat tai heikentäisivät perhoslajien elinympäristön olosuhteita.</p> <p>Suunnittelualueen itäosa on suurelta osin havupuuvaltaista karua ja osin hiekkapohjaista metsikköä. Alueen itäosaan sijoittuu myös Hannuksenrantalampi ympäröivine suoalueineen, joka on rajattu asemakaavassa viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdysalueeksi. Alueen ympäristöön on osoitettu leirintäalue ja lomamökkejä, joiden sijoittelussa huomioidaan kosteikkoalue ja sen luontoarvot. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei edellytä sellaisia toimenpiteitä (maaston muokkauksia, liikenneväyliä tms.), jotka heikentäisivät kosteikkoalueiden vesitasapainoa, heikentäisivät tai hävittäisivät viitasammakoiden elinympäristöä.</p> <p>Asemakaavassa ei osoiteta myöskään sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat pohjavesialueen pilaantumisriskiä. Rakentamista ohjataan pohjavesialueella asemakaavamääräyksillä.</p> <p>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.</p> <p>Kokonaisuudessaan asemakaavan vaikutukset luonnonympäristöön jäävät vähäisiksi, kun huomioidaan kaavassa osoitettu alueiden käyttötarkoitus, rakentamisen määrä (aluetehokkuus) sekä uudisrakentamisen ja reitistöjen sijoitus suojelualueiden ulkopuolelle.</p>
Liikenne	<p>Liikenne suuntautuu alueelle Sumpuntietä pitkin, joka liittyy edelleen kaava-alueen itäpuolella Marjaniementiehen. Väyläviraston liikennemäärätietojen mukaan Sumpuntielle vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne v. 2021 oli 84 ajoneuvoa / vrk. Marjaniementielle 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.</p> <p>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.</p> <p>Jos alueelle suunnitellut kaikki caravan- ja loma-asuntopaikat ovat käytössä samanaikaisesti 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 riippumatonta vierailu-, matkailu- tai tapahtumaliikennettä, minkä suuruus riippuu siitä, kehittyykö alueelle muita matkailuun liittyviä toimintoja tai tapahtumia. Liikennemäärät ovat todennäköisesti kuitenkin pienempiä, koska ennusteessa vapaa-ajan asunnoissa</p>

	<p>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 kesäkuukausiin.</p> <p>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 seutu-tiellä 816 kulkevien jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta ruuhkaisimpina aikoina kesäisin.</p>
Kunnallistekniikka	Asemakaava-alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin, eikä se edellytä kunnalta merkittäviä uusia kunnallisteknisiä linjoja tai investointeja.
Taloudelliset vaikutukset	<p>Sumpuntien pohjoispuoliset alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Maanomistajat vastaavat korttelialueiden sisällä kulkuyhteyksien, pysäköintialueiden, rakennusten sekä muiden vesi- ja viemäriinjojen rakentamiskustannuksista.</p> <p>Kunnalle syntyy alueelta kiinteistöverotuloja sekä maanmyyntituloja Sumpuntien eteläpuolelle sijoittuvien, kunnan omistamisen tonttien mahdollisesta myynnistä.</p> <p>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.</p>
Virkistys, ihmisten elinympäristön viihtyisyys	Asemakaavassa osoitettu maankäyttö muuttaa nykyisin rakentamattoman alueen luonnetta. Metsäalueet muuttuvat leirintäaluekäyttöön ja rantadyyneihin 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-alaan nähden, ja suunnitteluratkaisussa on pyritty huomioimaan maiseman ja luonnonympäristön asettamat lähtökohdat ja reunaehdot. Kokonaisuudessaan asemakaavassa osoitetut toiminnat eivät heikennä elinympäristön viihtyisyyttä, muuta nykyisiä kulkureittejä tai heikennä laajemmin ympäröivien alueiden käyttömahdollisuuksia.
Ilmastovaikutukset	<p>Asemakaavan seurauksena hiilipäästöjä syntyy alueen rakentamisen (rakennusten ja alueiden perustaminen, kunnallistekniikka ja rakennukset) ja käytön aikaisesta toiminnasta.</p> <p>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 katuyhteyksien rakentamista.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

	<p>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 paikka sekä jonkin verran telttamajoitusta.</p> <p>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.</p>
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 vetovoimaa alueella / matkailun ja virkistymisen 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. Yleiskaavatasolla on osoitettu käyttötarkoitusten lisäksi rakentamisen määrä ja laajuus, kulkuyhteydet sekä virkistysalueita, säilytettävää luontoa sekä mm. pohjavesialueen rajaus. Marjaniemen osayleiskaavassa (2004) alueelle on osoitettu myös pysyvää asutusta, miltä osin asemakaava poikkeaa voimassa olevasta osayleiskaavasta. Muilta osin asemakaavassa osoitettu maankäyttö on yleiskaavan mukaista.

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 kesällä-syksyllä 2024, jolloin se saa lainvoiman syksyllä 2024.