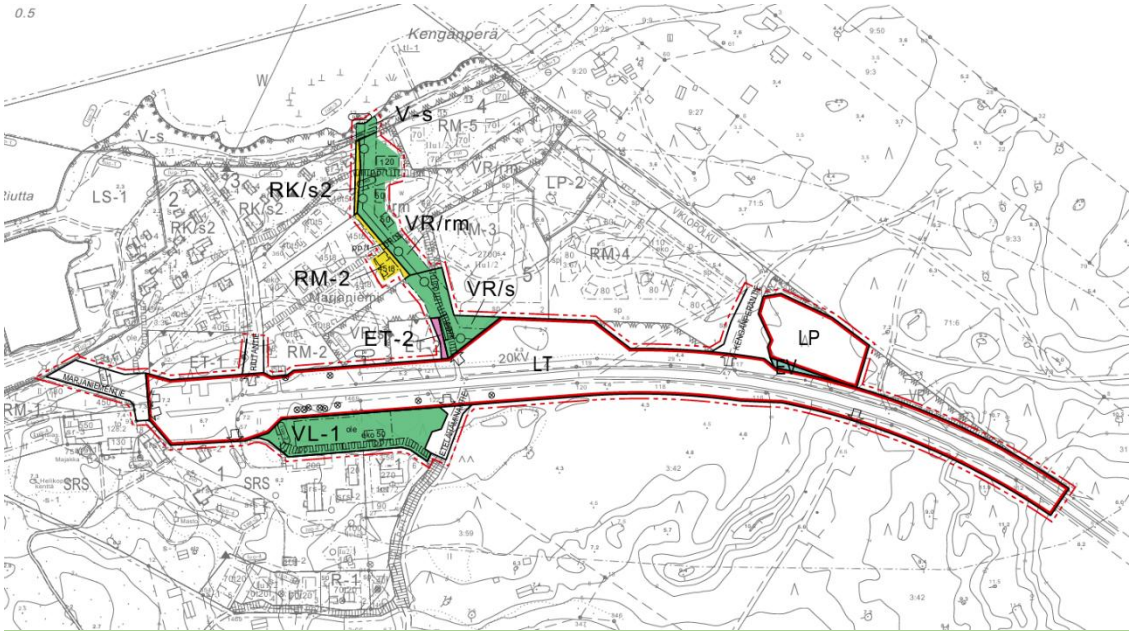
Hailuoto

Hailuodon kunta

Marjaniemen nokan asemakaavan muutos ja laajennus
Kaavaselostus 3.11.2026 kaavaehdotus



Projekti	**Marjaniemen nokan asemakaavan muutos ja laajennus**
Konsultin projekti nro	**1510097958**
Asiakirjatyyppi	**Kaavaselostus**
Päivämäärä	**3.11.2026 (kaavaehdotus)**
Laatija	**Lari Jaakkola, Ramboll Finland Oy**

Sisältö

Hailuodon kunta **1**

Marjaniemen nokan asemakaavan muutos ja laajennus
Kaavaselostus 3.11.2026 kaavaehdotus **1**

1 Perus- ja tunnistetiedot **1**

1.1 Tunnistetiedot 1
Asemakaavan muutos ja laajennus koskee 1

1.2 Luettelo kaavan asiakirjoista 1

2 Tiivistelmä **2**

3 Lähtökohdat **3**

3.1 Suunnittelualueen sijainti 3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 4
Maanomistus 5
3.1.2 Lähiympäristö 5
3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö 6
3.1.4 Maisema 7
3.1.5 Liikenne 9
3.1.6 Melu 10
3.1.7 Tekninen huolto 12
3.1.8 Pilaantuneet maat 12
3.1.9 Maaperä ja geomorfologia 13
3.1.10 Happamat sulfaattimaat 13
3.1.11 Pintavedet 14
3.1.12 Pohjavedet 15
3.1.13 Tulva-alueet 15
3.1.14 Luonnonympäristö 16
3.2 Suunnittelutilanne 22
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 22
3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 22
3.2.3 Maakuntakaava 23
3.2.4 Yleiskaavatilanne 27
3.2.5 Asemakaavatilanne 31
3.2.6 Rakennusjärjestys 31
3.2.7 Pohjakartta 32
3.2.8 Rakennuskiellot 32
3.2.9 Muut laaditut taustasuunnitelmat ja selvitykset 32

3.3 Kaavatyön aikana tehdyt erillisselvitykset 32

4 Työn vaiheet 32
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 32
4.2 Asemakaavan suunnitteluprosessin vaiheet 32
4.3 Maankäyttösopimukset 33
4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 33
4.5 Osallistuminen ja yhteistyö 33
4.5.1 Osalliset 33
4.5.2 Vireilletulo 33
4.5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 34
4.5.4 Viranomaisyhteistyö 35
4.6 Kaavan hyväksyminen 35

5 Asemakaavan kuvaus 35
5.1 Asemakaavaratkaisu 35
5.2 Mitoitus 36
5.2.1 Rakennusoikeuden määrittely rakennuspaikoilla 42

6 Kaavan vaikutukset 43
6.1.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin 43
6.1.2 Suhde yleiskaavoitukseen 44
6.1.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen 45
6.1.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 45
6.1.5 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan 45
6.1.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 46
6.1.7 Vaikutukset liikenteeseen 47
6.1.8 Vaikutukset virkistykseen 47
6.1.9 Vaikutukset tekniseen huoltoon 47
6.1.10 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin 47
6.1.11 Happamien sulfaattimaiden vaikutukset rakentamisessa 48
6.1.12 Vaikutukset ilmastoon ja kestävään kehitykseen 48
6.2 Ympäristön häiriötekijät 50
6.3 Nimistö 50

7 Asemakaavan toteutus 50

8 Lähdeluettelo 50

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutoksen selostus koskee 3.11.2026 päivättyä asemakaavakarttaa (kaavaehdotus).

Kunta:	Hailuoto
Kaavan nimi:	Marjaniemen nokan asemakaavan muutos ja laajennus
Kaavan laatija:	Ramboll Finland Oy Kansikatu 5B 33100 Tampere Lari Jaakkola, FM
Kaavoittava viranomaistaho:	Hailuodon kunta Luovontie 176, 90480, Hailuoto Kunnanjohtaja Maarit Alikoski puh: 040 6836 522 sähköposti: maarit.alikoski@hailuoto.fi Maankäytön suunnittelija Hannu Saunaluoma puh: 040 512 9716 sähköposti: hannu.saunaluoma@hailuoto.fi
Vireilletulosta on ilmoitettu:	21.4.2026

Asemakaavan muutos ja laajennus koskee
Asemakaavan muutos koskee osia kortteleista 2, 3 ja 5 sekä liikenne-, pysäköinti-, katu-, teknisen huollon, virkistys-, ulkoilu sekä retkeily- ja ulkoilualueita.

Asemakaavan laajennus koskee seuraavia kiinteistöjä:
72-401-3-42, 72-401-3-75, 72-402-71-6, 72-895-0-816, 72-402-71-6, 72-401-31-43 sekä 72-878-7-1.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat
Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu liikenne-, pysäköinti-, virkistys-, lähivirkistys-, ulkoilu- ja katualuetta.

1.2 Luettelo kaavan asiakirjoista

- Kaavakartta 1:2000 merkintöineen ja määräyksineen
- Kaavaselostus

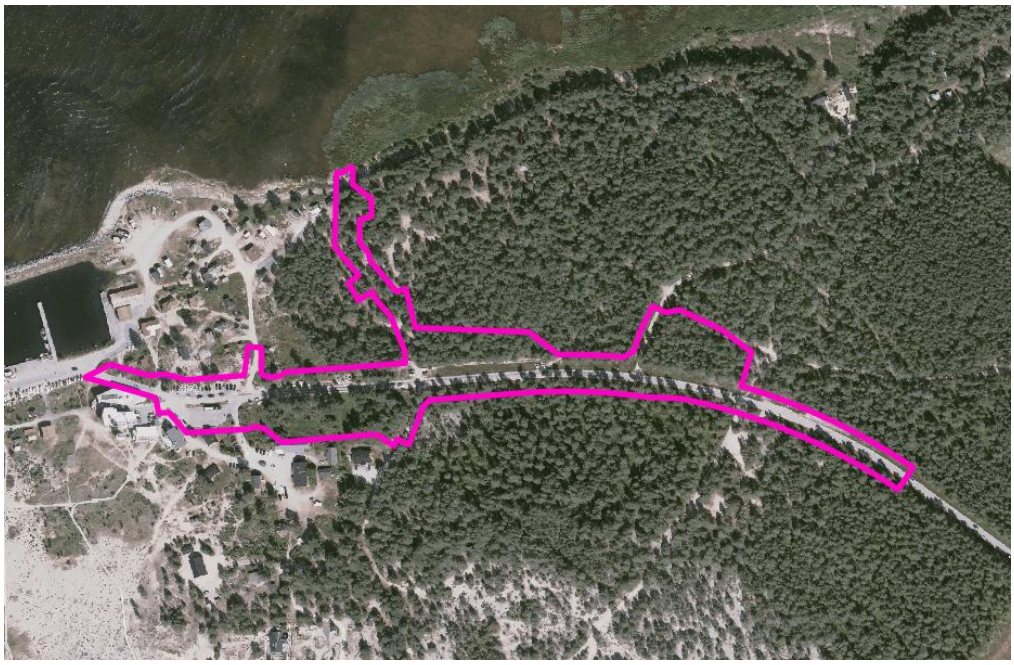
Selostuksen liitteet:
- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 29.10.2026
- Liite 2 Luonnosvaiheen vastineraportti

2 Tiivistelmä

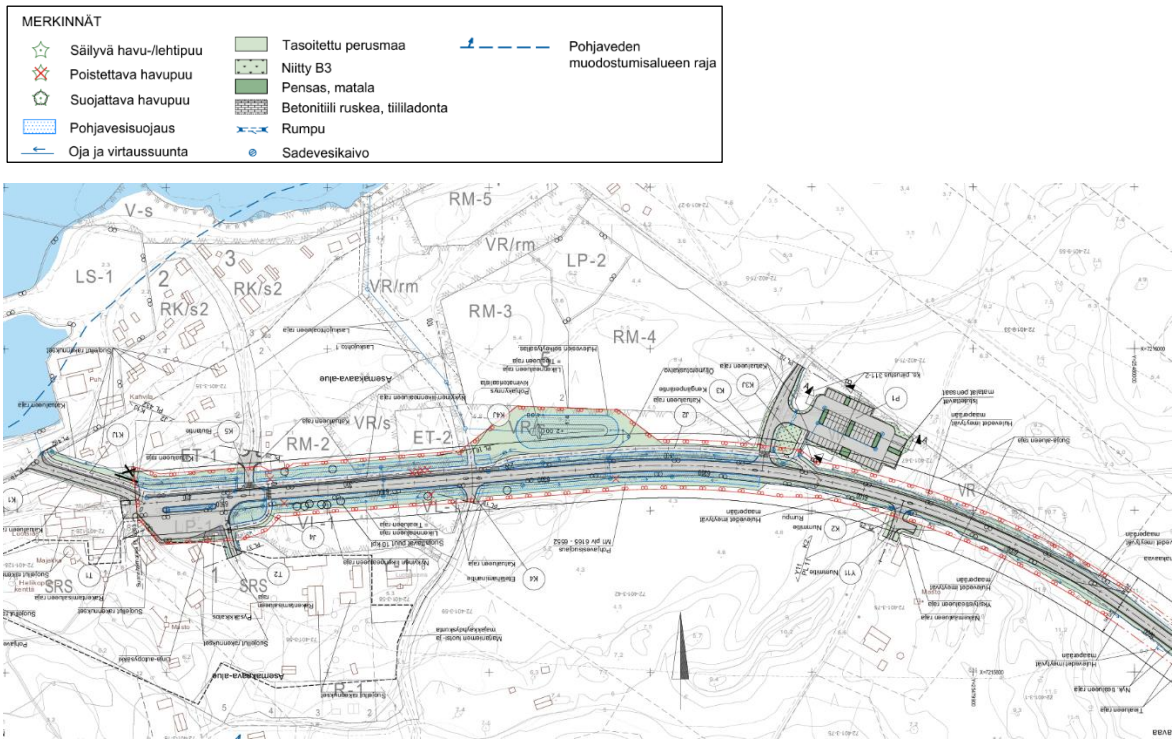
Kaavoituksen päätavoitteena on mahdollistaa laaditun tiesuunnitelman toteuttaminen leventämällä Marjaniementien tiealuetta siten, että mahdollistetaan yhdistetyn jalankulku- ja pyörätien sekä tien vaatiman kunnallistekniikan rakentaminen. Lisäksi kaavalla osoitetaan pysäköintialue Marjaniementien pohjoispuolelle, poistetaan osa Etelähaminantiehen kuuluvasta katualueesta ja osoitetaan uusi kulkuyhteys VL-1-alueelle. Lisäksi osoitetaan kulkuyhteys suunnittelualueen viereiselle ET-2-alueelle.

Marjaniementien liikennemäärien odotetaan kasvavan merkittävästi Hailuodon pengertien rakentamisen myötä, minkä vuoksi liikenneturvallisuuden merkitys korostuu suunnittelualueella. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi on käynnissä tiesuunnitelman laadinta pyöräilyn ja jalankulun erottamiseksi autotiestä kaava-alueella. Asemakaavan muutos perustuu tiesuunnitelmaan. Hulevesien hallinta on ollut merkittävä osa tiesuunnitelmaprosessia. Tiealueella syntyvät hulevedet on tarkoitus viivyttää Marjaniementien pohjoispuolella, jonka jälkeen ne johdetaan mereen.

Kaavahanke pohjautuu alueella vuonna 2025 käynnistyneen tiesuunnitelman laadintaan. Kunnanhallitus on tehnyt alueen kaavoituspäätöksen 24.2.2026 § 42.



kuva 1. Ortokuva suunnittelualueesta. Suunnittelualueen rajaus on esitetty violetilla viivalla.



kuva 2. Ote tiesuunnitelmasta Marjaniemen kohdalta.

3 Lähtökohdat

3.1 Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hailuodon kunnan länsiosassa Marjaniemen alueella noin 8 kilometrin päässä kunnan kirkonkylästä. Asemakaavan muutos koskee osia kortteleista 2, 3 ja 5 Marjaniementien pohjoispuolella. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu liikenne-, pysäköinti-, katu-, teknisen huollon, virkistys-, ulkoilu sekä retkeily- ja ulkoilualueita.



kuva 3. Kuva suunnittelualueelta Marjaniementien ja Etelähaminantien risteyksestä.

Marjaniementie on valtion omistama maantie. Marjaniementien pohjoispuoliset alueet, osa katualueista sekä osa tien eteläpuolisista alueista ovat Hailuodon kunnan omistuksessa. Osa tien eteläpuolisista alueista on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualueen koko on noin 3,15 hehtaaria.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Marjaniemen kärjessä Hailuodon saaren länsirannalla Marjaniementien molemmin puolin. Marjaniemi on monimuotoinen ja monipuolinen alue. Alue on Hailuodon kunnalle tärkeä virkistyksen, retkeilyn, luonnonympäristön, kalastuksen, satamatoimintojen, matkailun ja loma-asumisen kannalta. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Marjaniemen majakka ja luotsiaseman alue, vanha kalastajakylä ja uudempi Riutan kalastajakylä sekä satama aallonmurtajineen. Kaavan lähialueella on sekä uutta että vanhaa rakentamista. Rakentaminen koostuu pienimittakaavaisista tiiviisti sijoitetuista rakennuksista ja osa rakennuksista on valtakunnallisesti arvokkaita. Suunnittelualueella ei ole rakennuksia.



kuva 4. Suunnittelualueen länsiosaa. Kuva otettu luoteeseen päin.

Kaava-alueen lähistöllä sijaitsee seuraavia palveluja:

- Marjaniemen venesatama
- Matkailua tukevia palveluita, mm. majoitusta sekä ravintola- ja kahvilapalveluita
- Kalahalli
- Vierasvenesataman palveluita
- Kokous- ja näyttelytilaa

Hailuodon merkittävin palvelukeskittymä sijaitsee Kirkonkylällä noin 8 km päässä suunnittelualueesta.

Maanomistus

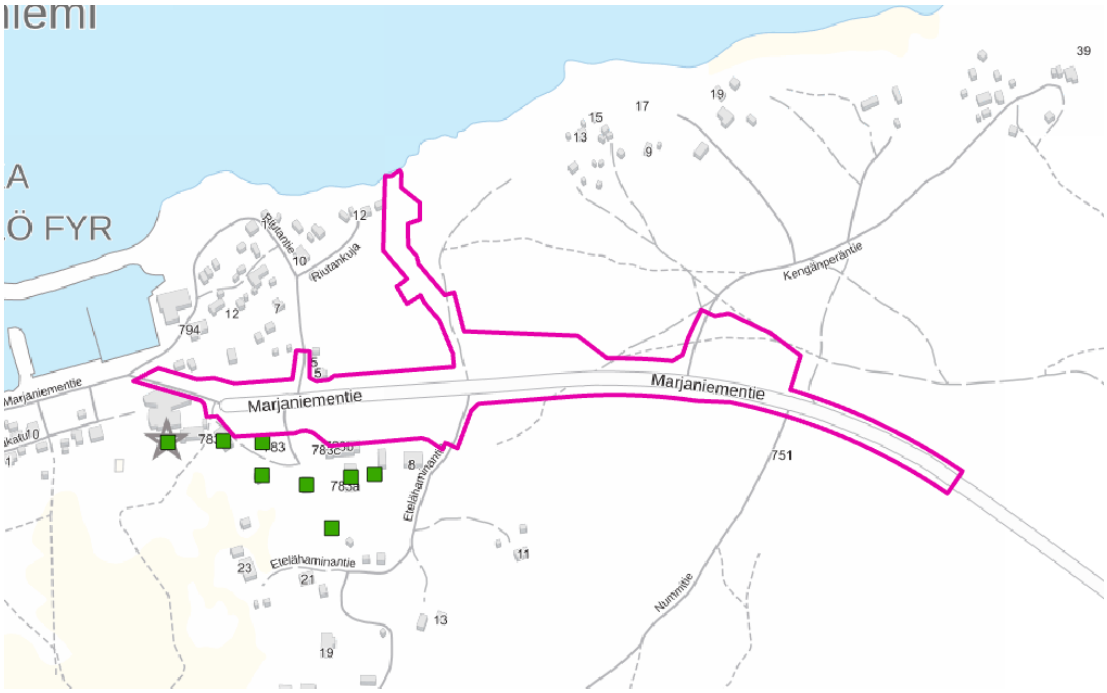
Marjaniementie on valtion omistama maantie. Marjaniementien pohjoispuoliset alueet, osa katualueista sekä osa tien eteläpuolisista alueista on Hailuodon kunnan omistuksessa. Osa tien eteläpuolisista alueista on yksityisessä omistuksessa.

3.1.2 Lähiympäristö

Kaava-alue rajautuu pääosin metsä- ja viheralueisiin Marjaniementien molemmin puolin. Osin kaava-alue rajautuu myös kortteleihin 1, 2, 3 ja 5 sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueisiin ja satama-alueeseen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Marjaniemen majakka ja luotsiaseman alue, vanha kalastajakylä ja uudempi Riutan kalastajakylä sekä satama aallonmurtajineen. Kaava-alueen lounais- ja eteläpuolella sijaitsee luonnonsuojelualueita, joista lähin sijaitsee alle 200 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Suunnittelualueen läheisyydessä noin 1,5-2 km päässä sijaitsee Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvia alueita.

3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-alueella ei sijaitse rakennuksia, mutta suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu eri vuosikymmeninä valmistuneita rakennuksia, joista seitsemän kuuluu lailla rakennusperinnön suojelemisesta suojeltuihin kohteisiin (kuva 5) ja niiden lisäksi lähiympäristössä on useita kymmeniä muita asemakaavalla suojeltuja rakennuksia. Kaava-alue rajautuu paikoin hyvin lähelle suojeltuja rakennuksia.



kuva 5. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat rakennusperintörekisterin nojalla suojellut rakennukset.

Hailuoto on kokonaisuutena valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Lähialueen rakennuskantaa on kuvattu seuraavasti Marjaniemen nokan asemakaavan selostuksessa (Sweco, 2023; 11-12): *”Keskeisellä paikalla Marjaniemeen johtavan tien päässä sijaitsevat Marjaniemen majakka, kaksikerroksinen luotsiasema Luotsila ja siihen liittyvä Luototalo. Rakennukset erottuvat alueella keskeisenä, kaikkialle näkyvänä rakennusryhmänä, joiden ympärille julkisivuiltaan punaisiksi maalatut luotsiaseman, vanhan kalastajakylän ja Riutan kalamökkikylän rakennukset ryhmittyvät. Majakka ja sen vieressä sijaitseva tutkatorni erottuvat aluetta hallitsevina maamerkkeinä.*

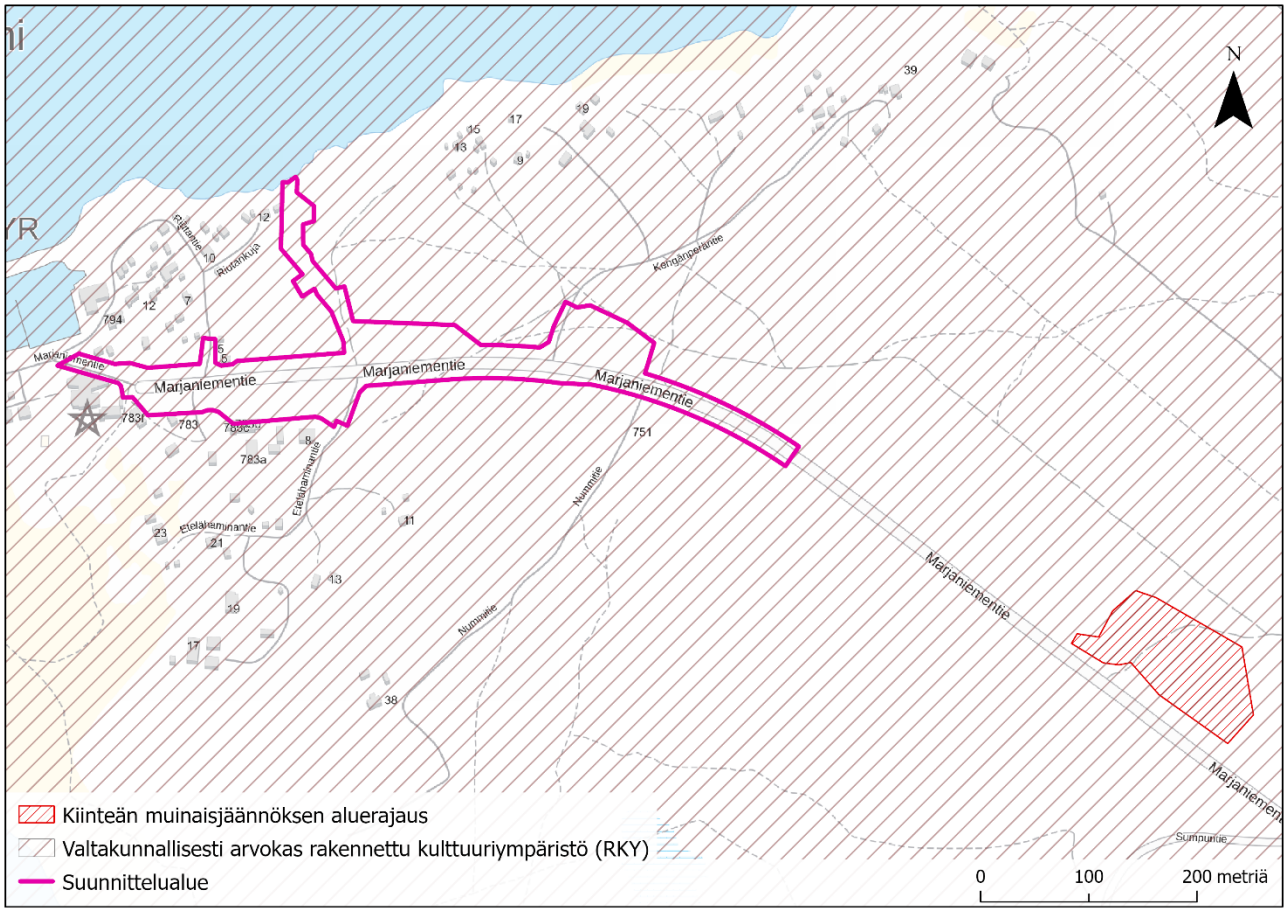
Luotsiaseman rakennukset (ravintola- ja pyörätiemajoitusrakennuksena toimiva luotsien asuntola / luotsitupa, vanha luotsitupa ja kaksikerroksinen vartiotupa) sijaitsevat Marjaniementien eteläpuolella avoimen ranta-alueen rajamaastossa yhtenäisenä, väljästi rakennettuna kokonaisuutena. Niiden itäpuolella majoitustiloina toimiva majakkamestarin ja majakanvartijoiden asuinrakennus, makasiini / varastorakennus sekä laboratorio / saunarakennus, jossa nykyään toimii mm. kalansavustamo ja myymälä, sijaitsevat väljän pihapiirin kolmella laidalla. Pihan eteläpuolella on valtionsauna. Asuinrakennuksen takana sijaitsevat talonmiehen asunto ja halkovaja.

Vanhan kalastajakylän rakennukset sijaitsevat nauhana sataman vierellä Marjaniemen kärkeä kohti johtavalla harjanteella. Rakennukset rajaavat keskelleen kapean sorapintaisen kylänraitin. Rakennukset ovat perushahmoltaan keskenään samankaltaisia, suorakaiteen muotoisia ja satulakattoisia. Loma-asunnoksi peruskorjattujen pienten kalamökkien joukossa erottuu muutama suurempi rakennus. Kala- ja lomamökeistä koostuva Riutan kalastajakylä sijaitsee kalasataman vieressä Marjaniemeen johtavan maantien pohjoispuolella. Rakennukset sijaitsevat loivasti pohjoiseen kohti merenrantaa viettävällä rinteellä näennäisen sattumanvaraisessa järjestyksessä. Alue on kuivaa hiekkakangasta, jolla kasvaa paikoin alueelle tyypillisiä matalakasvuisia, jykeviä mäntyjä. Maamerkkirakennuksina alueella erottuvat satama-altaan itäpäässä sijaitseva kalahalli sekä sen viereinen kahvilarakennus.”.

Arkeologia

Suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita (kuva 6). Suunnittelualuetta lähin muinaisjäännös on noin 300 metrin etäisyydellä alueen kaakkoispuolella sijaitseva muinaisjäännöskokonaisuus, johon sisältyy historiallisena aikana muodostunut työ- ja valmistuspaikka, asuinpaikka sekä kivirakenne. Tiedot on tarkistettu Museoviraston rekisteristä 8.6.2026.

- Marjaniemi 1000028443



kuva 6. RKY-alue ja arkeologiset kohteet suunnittelualueen läheisyydessä. Aineisto: Museovirasto 16.6.2026.

3.1.4 Maisema

Hailuoto kuuluu Pohjanmaan maisemamaakuntaan ja Pohjois-Pohjanmaan jokiseutu- ja rannikkomaisemaseutuun. Hailuoto on yksi Suomen kansallismaisemista (Syke, 2014). Hailuodon koko saari on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (VAMA 130131).

Marjaniemen maisemaa on kuvattu seuraavasti Marjaniemen nokan asemakaavan selostuksessa (Sweco, 2023;27-30): *”Hailuoto sijaitsee Pohjanmaan maisemamaakunnan alueella, Pohjois-Pohjanmaan jokiseudun ja rannikon maisemaseudulla. Hailuodon saari on omaleimainen maisemallinen kokonaisuus, joka on syntynyt maankohoamisen tuloksena. Maisemassa ja kasvillisuudessa näkyvät epäsäännöllisen meriveden korkeusvaihtelun ja maankohoamisilmiön vaikutukset. Saarella on laajoja dyynikenttiä ja maankohoamisilmiön seurauksena syntyneitä kasvillisuusvyöhykkeitä. Maisemaa ovat aikojen kuluessa muokanneet saarella harjoitetut elinkeinot: maatalous ja karjatalous, kalastus ja hylkeenpyynti sekä merenkulku.*



kuva 7. Suunnittelualueelle tyypillistä maisemaa suunnitellun huleveden laskuputken läheisyydestä.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

Hailuoto on määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi Valtioneuvoston periaatepäätöksellä vuonna 1995. Sitä on myös vuosina 2013-2015 toteutetun päivitysinventoinnin perusteella ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Päivitysinventoinnin yhteydessä laaditun aluekuvauksen mukaan Perämerellä sijaitseva Hailuoto on luonnon- ja kulttuuripiirteiltään ainutlaatuinen saari, jossa yhdistyvät maankohoamisrannikon luontotyypit sekä omaleimainen kalastuksen, karjatalouden ja maanviljelyn leimaama kulttuurihistoria. Saaren nauhamainen asutusrakenne on säilynyt perinteisessä muodossaan ja alueella on runsaasti vanhaa talonpoikaista rakennusperintöä pihapiireineen. Alueen maaseutumaisemaan kuuluvat myös lajistollisesti huomattavat laidun- ja niittyalueet. Hailuodon kulttuurimaisemaa täydentävät vanhan kalastajakulttuurin jäljet sekä merenkulun perintö. Hailuoto on yksi Suomen 27 kansallismaisemasta (Ympäristöministeriö 2016).

Topografia

Marjaniemessä maisemarakenteen runkona on saaren halki Hyypänmäeltä Marjaniemeen kulkeva itä-länsisuuntainen harjuselänne. Majakka ja luotsiaseman alue sijaitsevat maaston korkeimmalla kohdalla Marjaniementien päässä. Vanha kalastajakylä sijaitsee majakan länsipuolella Marjaniemen kärkeen ulottuvalla pitkänomaisella harjanteella, joka jatkuu satamaa etelässä rajaavana aallonmurtajana. Maasto laskee pohjoiseen ja länteen kohti merta.

Maisemakuva

Maisemakuvaa hallitsevat merenkulun ja kalastuksen myötä syntynyt rakennettu ympäristö sekä merelle avautuvat pitkät ja laajat, esteettömät näkymät. Valkoiseksi kalkittu majakka erottuu Marjaniementien päässä alueen keskuksena. Sen ympärillä sijaitsevat luotsiaseman, kalastajakylän ja kalamökkikylän rakennukset."



kuva 8. Hailuodon koko saari on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.
Ote julkaisusta Pohjois-Pohjanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021.

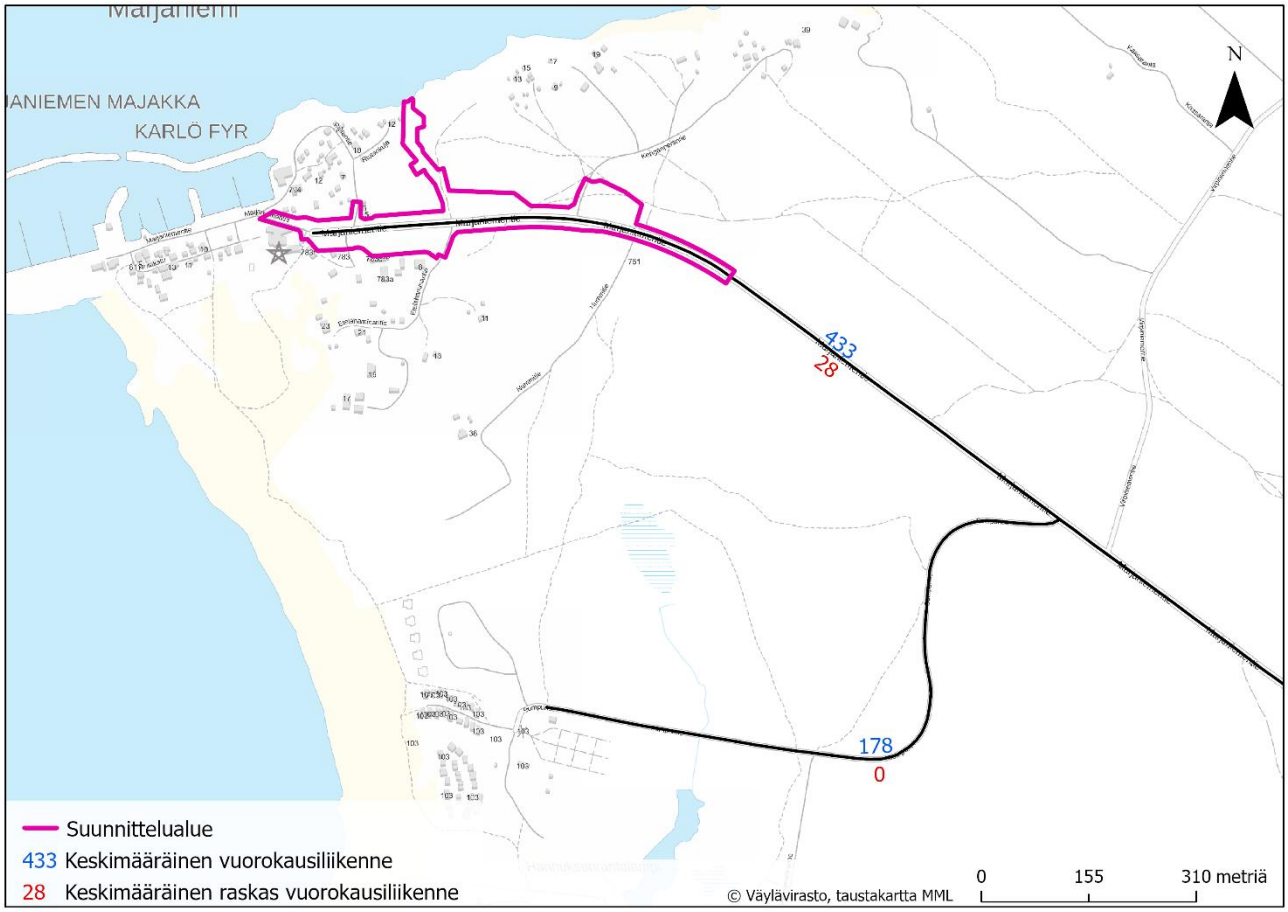
3.1.5 Liikenne

Kaava-alueen kannalta keskeinen Marjaniementie on ainoa tie Marjaniemeen saavuttaessa. Marjaniementie on seututie 816 ja se kulkee koko Hailuodon saaren läpi. Hailuotoon on avattu kiinteä maantieyhteys Oulun Riutunkarin ja Hailuodon Huikun välillä kesäkuussa 2026.

Marjaniementien länsipäässä keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL ajoneuvoa /vrk) on ollut 433 ja keskimääräinen raskas vuorokausiliikenne 28 ajoneuvoa vuorokaudessa (Väylävirasto, 2024)(kuva 9).

Keskeisille kyläalueille on toteutettu kävely- ja pyörätie, mutta Marjaniemen suunnassa reitistä puuttuu 6,2 km. Päällystetty Marjaniementie on tunnistettu kapeaksi jopa ajoneuvoliikenteelle. Kaavaprosessin aloitusvaiheessa kiinteän tieyhteyden ennustettiin kasvattavan liikennemääriä alueella merkittävästi, minkä arvioitiin heikentävän kävelyn ja pyöräliikenteen turvallisuutta. Elinvoimakeskuksen mittauksien mukaan liikennemäärä kasvoi heinäkuussa 2026 edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna huomattavasti (Yle 2026). Marjaniemen nokan asemakaavassa Marjaniementien länsipäähän tien eteläpuolelle on varattu yksi yleinen pysäköintialue, joka toimii myös linja-auton kääntöpaikkana.

Oulun keskustasta on kulkenut kesällä 2026 Marjaniemeen bussilinjat 59 ja 59S kolmesti päivässä ja vuorojen matka-aika on noin 1,5 h. Vastaavasti Marjaniemestä Oulun suuntaan on kulkenut kolme vuoroa päivässä kesällä 2026.



kuva 9. Keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) ja keskimääräinen raskas vuorokausiliikenne suunnittelualueen läheisyydessä vuonna 2024 Väyläviraston aineistojen mukaan.

3.1.6 Melu

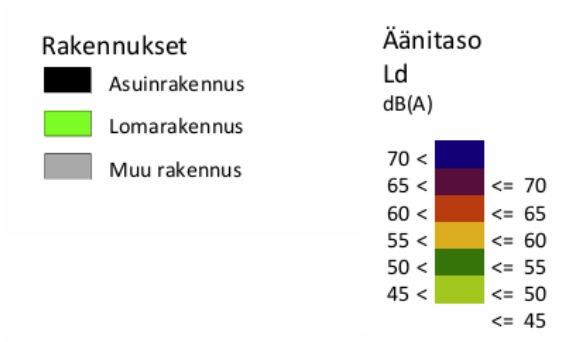
Marjaniementien tieliikenteen osalta laadittiin keväällä 2026 meluselvitys (*Ramboll 2026*). Selvityksessä tutkittiin Marjaniementien varren melutilanne nykyisessä liikennetilanteessa sekä vuoden 2050 osalta tiesuunnitelman mukaisesti ennustetilanteessa.

Nykytilamallinnuksen tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso on enintään 70/65 dB kaava-alueella (kuva 10). Korkein keskiäänitaso on Marjaniementien keskilinjan kohdalla ja melu vaimenee tien reuna-alueille. Marjaniementien päässä tien pohjoispuolella sijaitsevan lomarakennuksen piha-alueella päiväajan keskiäänitaso 45-50 dB ylittää hieman Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaisen loma-asumiseen käytettäviä alueita koskevat ohjearvon. Kyseisen rakennuksen pohjoispuolella arvot eivät kuitenkaan ylity eli kyseiselle rakennukselle löytyy melulta suojattua ulko-oleskelutilaa. Sisämelun osalta kyseisen lomarakennuksen rakenteiden voidaan olettaa vaimentavan melua siinä määrin, että ohjearvot eivät ylity. Muilta osin nykytilamallinnuksen valossa ohjearvot eivät ylity päiväaikaan.

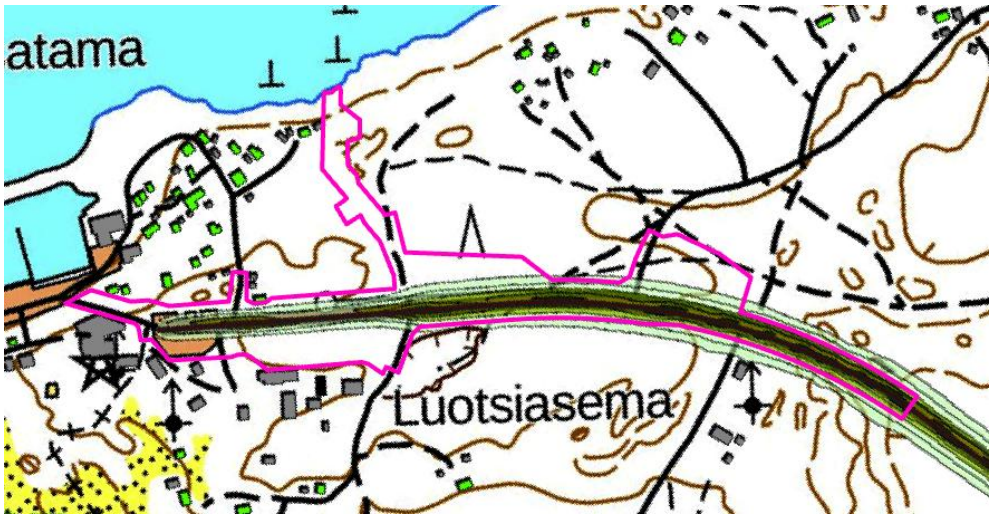
Nykytilamallinnuksen tieliikenteen yöajan keskiäänitaso on enintään 70/65 dB kaava-alueella (kuva 11). Korkein keskiäänitaso on Marjaniementien keskilinjan kohdalla ja vaimenee reilusti tien reuna-alueille. Nykytilamallinnuksen valossa Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset ohjearvot eivät ylity yöaikaan.

Vuoden 2050 ennustemallinnuksessa tieliikenteen päivä- ja yöajan keskiäänitasot ovat lähes vastaavat kaava-alueella kuin nykytilamallinnuksessa, mutta päiväaikaan melu levittyy mallinnuksessa laajemmalle (kuvat 12 ja 13). Kaikille loma- ja asuinrakennuksille kaava-alueen lähellä jää melulta suojattua ulko-oleskelutilaa, jossa

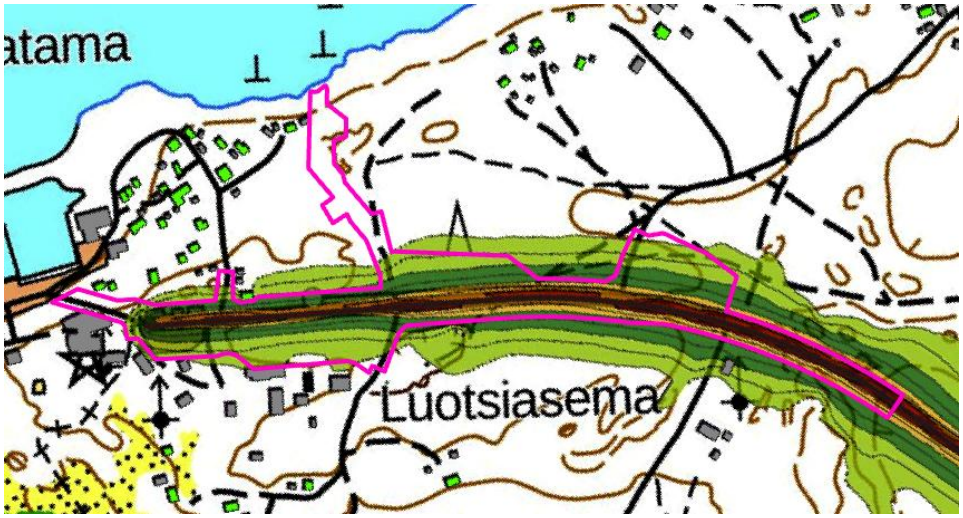
Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset ohjearvot alittuvat. Muiltakin osin vuoden 2050 ennustemallinnuksen valossa ohjearvot eivät ylity päivä- tai yöaikaan.



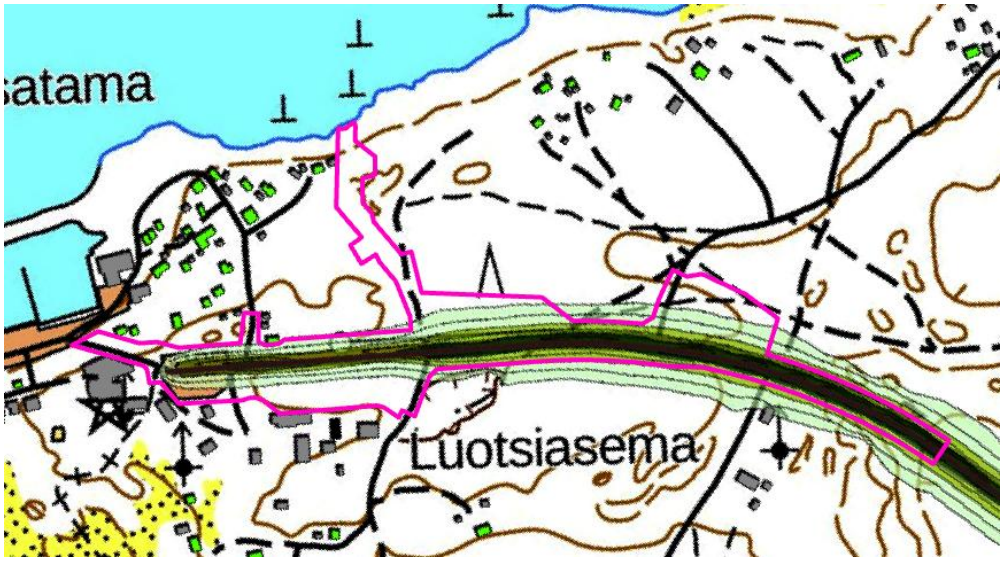
kuva 10. Suunnittelualueen päiväaikainen keskiäänitaso nykytilanteessa.



kuva 11. Suunnittelualueen yöaikainen keskiäänitaso nykytilanteessa.



kuva 12. Suunnittelualueen päiväaikainen keskiäänitaso vuonna 2050 tiesuunnitelman mukaisessa tilanteessa.



kuva 13. Suunnittelualueen yöaikainen keskiäänitaso vuonna 2050 tiesuunnitelman mukaisessa tilanteessa.

3.1.7 Tekninen huolto

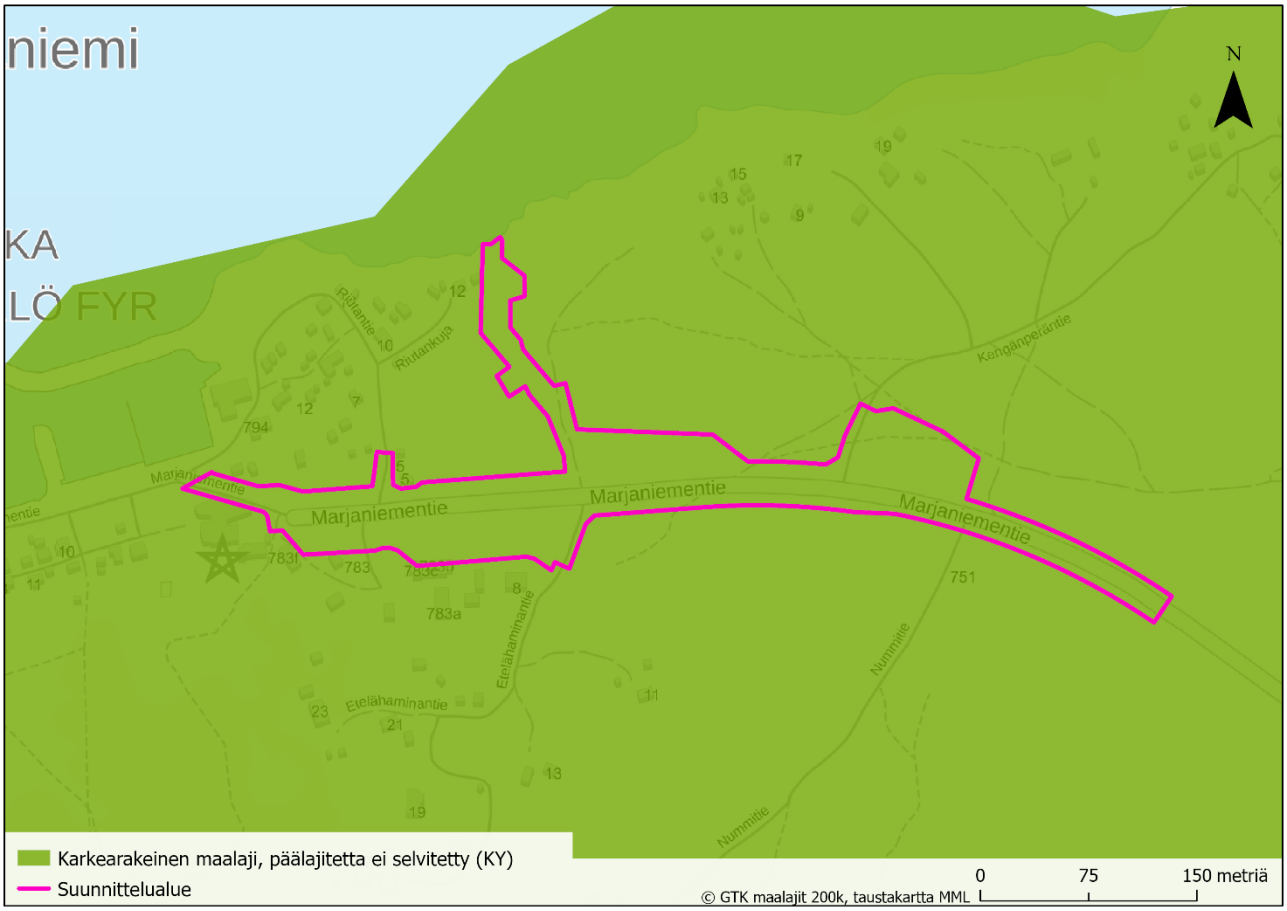
Kaava-alue on kokonaisuudessaan talousveden toiminta-aluetta ja pääosin jätevesiviemäröinnin toiminta-aluetta. Hailuodon kaukolämpöverkko ulottuu kaava-alueelle. Lisäksi kaava-alueella on sähkönhuollon kaapeleita, telekaapeleita sekä neljä muuntamoa.

3.1.8 Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella ei ole maaperän tietojärjestelmän kohteita (Karpalo-tietopalvelu 9/2026).

3.1.9 Maaperä ja geomorfologia

Suunnittelualue on tasaista maankohoamisrannikkoa. Suunnittelualueen maaperä koostuu kokonaan karkeasta maalajista, jonka päälajitetta ei ole selvitetty (kuva 14).



kuva 14. Suunnittelualueen maaperä.

Marjaniemen nokan asemakaavan selostuksessa (Sweco, 2023;16-17) kaava-alueen maaperäolosuhteita ja geomorfologiaa on kuvattu seuraavasti: *”Hailuoto sijaitsee pitkän, Ilomantsista Pielisen itäpuolelta Sotkamon, Rokuan ja Oulunsalon kautta kulkevan harjujakson länsiosassa. Tämän jääkauden sulamisvaiheissa muodostuneen harjujakson läntisin merenpinnan yläpuolella oleva osa on Marjaniemi - Isomäki.*

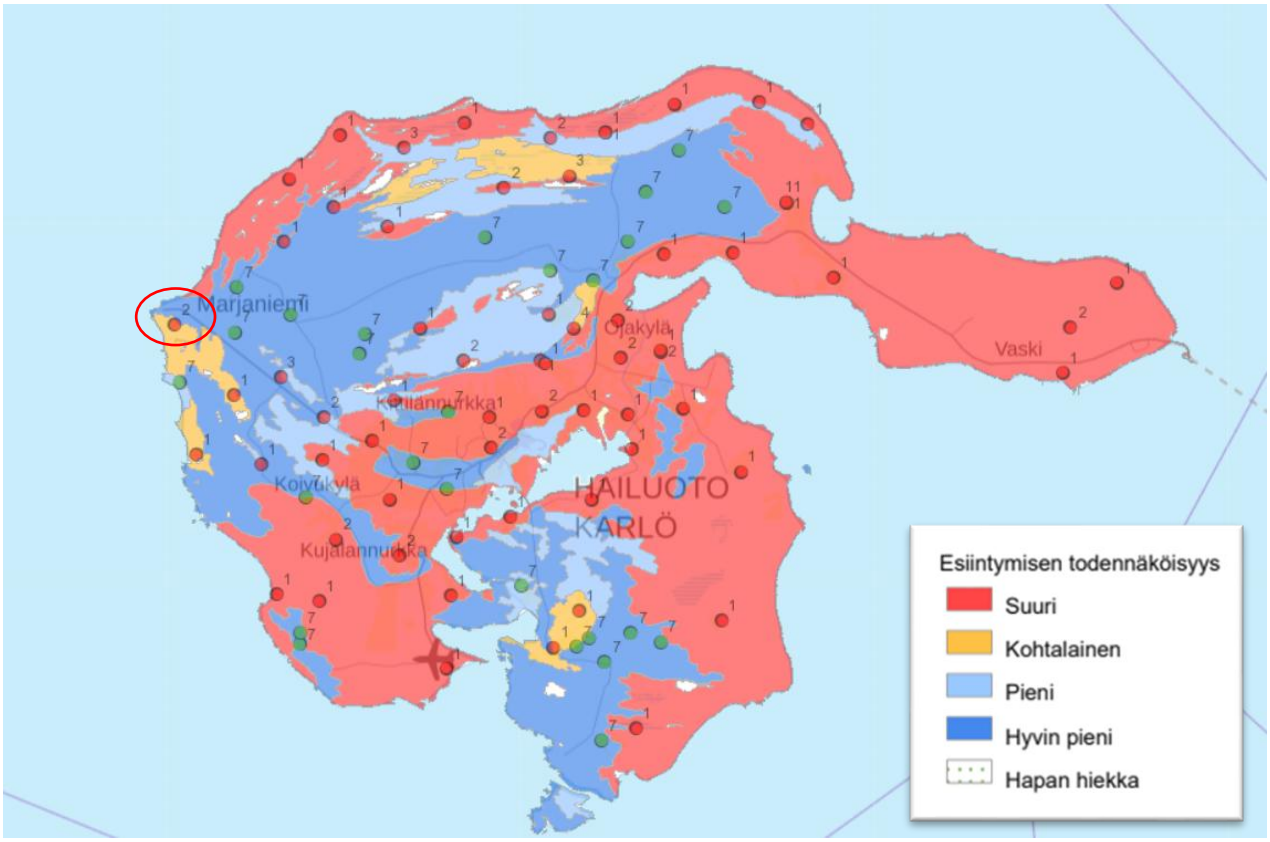
Merkittävänä harjualueena Marjaniemi kuuluu harjujensuojeluohjelma-alueeseen Marjaniemi-Hiidenniemi (HSO110101). Marjaniemi on myös valtakunnallisesti arvokas tuuli- ja rantakerrostuma (TUU-11-034). Sen eteläpuolella on arvokas tuuli- ja rantakerrostuma Pajuperä (TUU-11-033) ja itäpuolella Isomäki (TUU-11-03).

Merkittävänä harjualueena Marjaniemi kuuluu harjujensuojeluohjelma-alueeseen Marjaniemi-Hiidenniemi (HSO110101). Marjaniemi on myös valtakunnallisesti arvokas tuuli- ja rantakerrostuma (TUU-11-034). Sen eteläpuolella on arvokas tuuli- ja rantakerrostuma Pajuperä (TUU-11-033) ja itäpuolella Isomäki (TUU-11-03).”

3.1.10 Happamat sulfaattimaat

Happamat sulfaattimaat (HaSu) ovat rikkipitoisia maakerrostumia, joista vapautuu sulfidien hapettumisen seurauksena rikkihappoa maaperään ja vesistöihin. Sadannasta tai sulamisvesistä muodostuva valunta huuhtoo rikkihapon aiheuttaman happamuuden vastaanottaviin vesistöihin. Happamasta maaperästä veteen liukenee myös alumiinia ja haitallisia metalleja. Happamat sulfaattimaat voivat vaikuttaa negatiivisesti myös maanalaisten rakenteiden käyttöikään, aiheuttaen metallien korroosiota sekä betoni- ja muovirakenteiden turmeltumista.

Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) kartta-aineiston perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys kaava-alueella (ennakkotulkinta) on muuten hyvin pieni, mutta Marjaniementien eteläpuolella on kohtalaisen riskin alueita (kuva 15).



kuva 15. Ennakkotulkinta happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyydestä alueella GTK:n aineiston mukaan (GTK, Happamat sulfaattimaat). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

3.1.11 Pintavedet

Kaava-alueella ei sijaitse järviä, jokia, lampia tai merialueita, mutta kaava-alue sijaitsee lähellä Perämeren rantaa. Marjaniemen edusta on avomerta. Meren syvyys Marjaniemen edustalla vaihtelee. Pohjoisessa syvyys on alle 2 metriä noin 3 km etäisyydelle. Satamasta länteen yli 2 m syvyys saavutetaan noin 300 metrin ja yli 5 m syvyys noin 600 metrin etäisyydellä aallonmurtajan länsipäästä, josta puolestaan luonnolliseen rantaviivaan on noin 400 m. Syvyys on siis alle 2 metriä vielä noin 900 m etäisyydelle luonnollisesta rantaviivasta (Sweco, 2023; 21-22).

Aallonmurtajan eteläpuolella hiekkarannan kohdalla 1,6 m syvyys saavutetaan noin 450 m etäisyydellä rantaviivasta. Mataliin rantavesiin rannan tuntumaan on muodostumassa särkkiä, jotka näkyvät ilmakuvissa ja aaltojen murtumisena.

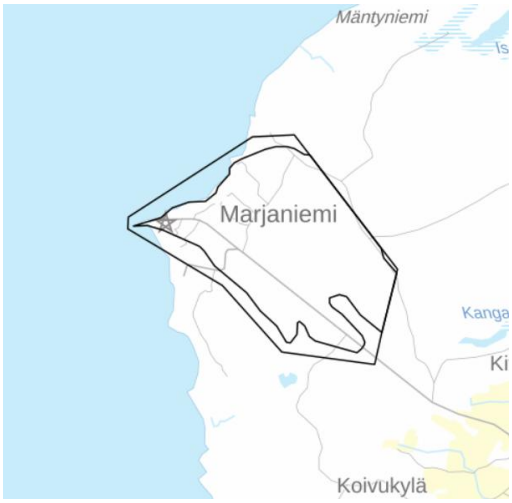
Suurin merkitsevä aallonkorkeus WAM-aaltomallin mukaan on ollut avomerellä Marjaniemen edustalla noin 5 m. Veden mataluudesta johtuva aaltojen taittuminen (refraktio) vaikuttaa aallokkoa hillitsevästi Marjaniemen rannoilla.

Koska kaava-alueen merta lähinnä sijaitseva reuna on noin 18 metrin päässä rantaviivasta ja rannan mataluus aiheuttaa aaltojen taittumista, ei aallokon vaikutusta kaavaratkaisuun arvioida merkittäväksi huomioitavaksi tekijäksi.

3.1.12 Pohjavedet

Marjaniemi kuuluu vedenhankintaa varten tärkeään pohjavesialueeseen ja näin ollen myös koko kaava-alue on pohjavesialuetta (kuva 16). Marjaniemessä on vanha vedenottopiste, jonka veden puhtautta kuvaava kokonaispesäkeluku on ollut koholla. Vedenotto vanhasta kaivosta edellyttää desinfiointiin varautumista (Sweco, 2023; 18-19).

Alueella on tehty pohjaveden laatua ja määrää koskevia tutkimuksia, sekä vedenottamovertailu Marjaniemen ja siitä noin 1,5-2 km etäisyydellä olevan Isomäen välillä Hailuodon Vesihuolto Oy:n toimesta (Ramboll 2.12.2019). Tavoitteena oli 200-300 m^3/d vedenottokapasiteetti. Toteutusvaihtoehdot olivat kustannuksiltaan lähellä toisiaan, mutta kulutuksen määrä ja teknisten verkostojen rakentaminen vaikuttavat hinnan lopulliseen määräytymiseen. Lisäkustannuksena oli mainittu, että Luotohotellin pysäköintialueelle jouduttaneen toteuttamaan hulevesien keräys, jonka hinta oli n. 250 000 € / 25 ap. Ottoalueiden vertailussa ei tarkasteltu vaihtoehtojen maanhankintakuluja, vaikutuksia Marjaniemen kehittämiseen matkailupalveluiden alueena tai Hailuodon kiinteän yhteyden vuoksi tarvittavien lisäautopaikkojen suojauskustannuksia lähialueilla.



kuva 16. Pohjavesialue Marjaniemen alueella (Lähde: Paikkatietoikkuna, Suomen ympäristökeskus).

3.1.13 Tulva-alueet

Hulevesitulva

Marjaniemen hyvin vettä läpäisevä maaperä vähentää hulevesitulvien riskiä suunnittelualueella. Saatavilla olevien tietojen perusteella ei ole syytä olettaa, että suunnittelualue kuuluisi hulevesitulvien riskialueeseen (Tulvakeskus 2024).

Merivesitulva

Kaava-alueen luoteiskulmassa voi esiintyä merivesitulvan riskiä. Riski on tunnistettavissa kaava-alueen rantaviivaa lähinnä olevassa reunassa Suomen ympäristökeskuksen ja elinvoimakeskuksien tulvakarttojen (vesi.fi) 1/250 a ja 1/1000 a meritulvakartoissa. Kyseisissä kartoissa ei ole huomioitu aaltoilun ja ilmastonmuutoksen vaikutuksia, joten meritulvariski voi todellisuudessa olla toistuvampi ja ulottua laajemmalle alueelle.



kuva 17. Meritulvat, joiden toistuvuus on 1/50 a. Kartassa ei ole huomioitu aaltoilun tai ilmastonmuutoksen vaikutusta. Karttaa ei tule käyttää alueiden käytön suunnittelun pohjana. (Lähde: vesi.fi, viitattu 28.7.2026)



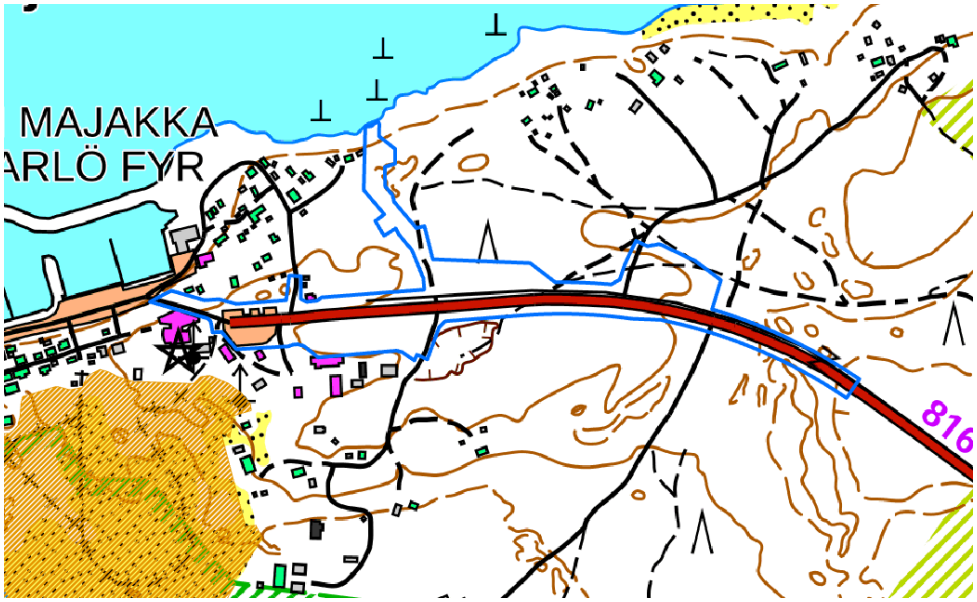
kuva 18. Meritulvat, joiden toistuvuus on 1/250 a. Kartassa ei ole huomioitu aaltoilun tai ilmastonmuutoksen vaikutusta. Karttaa ei tule käyttää alueiden käytön suunnittelun pohjana. (Lähde: vesi.fi, viitattu 28.7.2026)

3.1.14 Luonnonympäristö

Marjaniemen ympäristössä on useita suojelualueita tai muuten arvokkaita alueita. Itse suunnittelualueelle ulottuvat kansainvälisesti tärkeä lintualue (IBA, suunnittelualueen pohjoisrannalla), harjujensuojeluohjelman alue ja arvokas tuuli- ja rantakerrostuma.

Hailuoto kuuluu kokonaisuudessaan luonnonsuojeluohjelman maisemakokonaisuuteen (MAO110117). Marjaniemen hiekkaranta- ja dyynialue kaava-alueen eteläpuolella on yksityinen suojelualue, Marjaniemi (LTA200428). Suunnittelualueen lähistölle sijoittuu lisäksi alue, joka on määritelty tiukasti suojelluksi rannikon avoimet dyynit-luontotyypiksi, jota ei luonnonsuojelulain 9/2023 65§ mukaan saa hävittää eikä heikentää (kuva 19). Kaava-alueen eteläpuolella noin 1,6 km päässä kaava-alueesta on luontotyypin suojelualue

Pajuperä (LTA200427). Moniosaisen Hailuoto pohjoisranta (FI1100201) Natura-alueet sijaitsevat lähimmillään noin 1,5-1,6 km päässä kaava-alueesta. (Ramboll 2025)



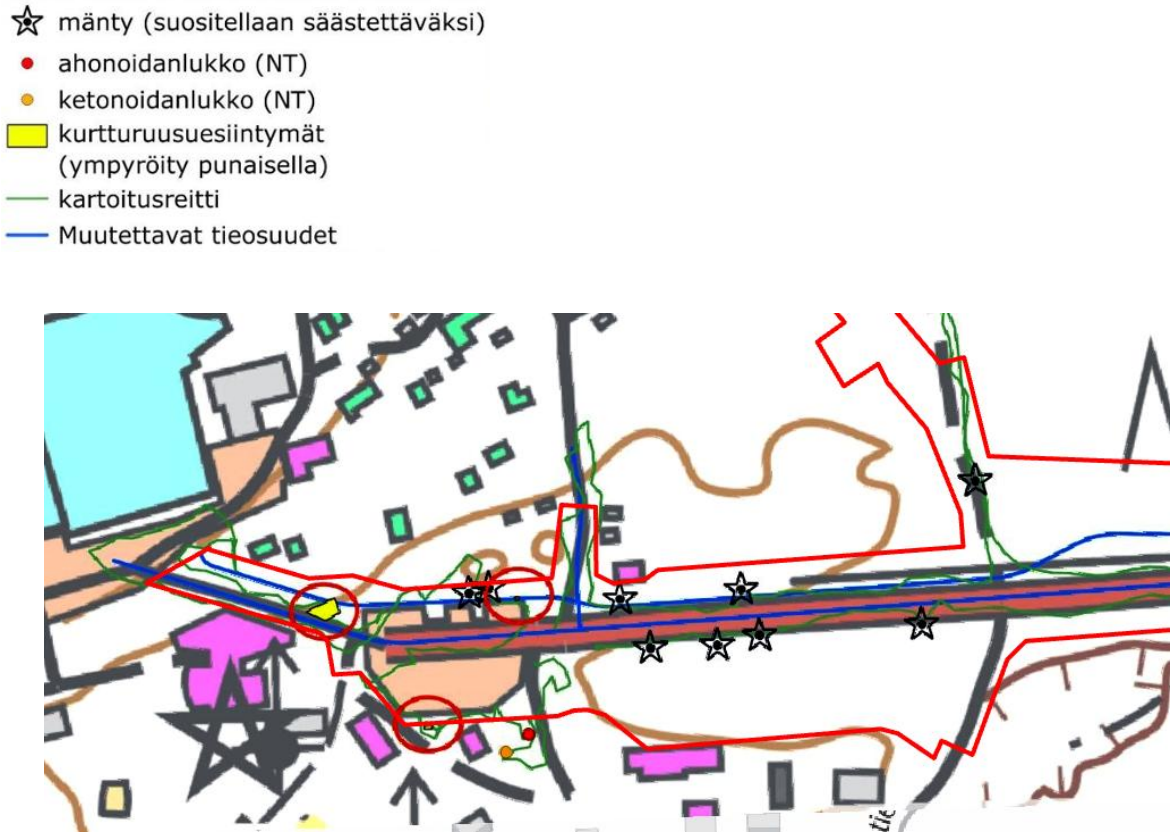
kuva 19. Tiukasti suojelluksi luontotyypiksi kategoriassa rannikon avoimet dyynialueet määritelty Marjaniemen dyynialue visualisoituna oranssilla vinoviivalla.

Marjaniemen alueelta on laadittu aiemmin luontoon liittyviä selvityksiä, jotka on otettu tämän kaavan laadinnassa huomioon. MT 816 tiesuunnitelman yhteydessä laadittiin kasvillisuusselvitys vuonna 2025. Aiemman Marjaniemen nokan asemakaavan yhteydessä on laadittu luontoselvitys, joka sisältää pesimälinnustoselvityksen (Sweco Ympäristö 10.10.2018). Kyseisen selvityksen maastokartoitukset tehtiin kasvillisuuden ja luontotyyppien osalta 14.6.2018 ja pesimälinnustoselvityksen osalta 2.6.2018.

Kasvillisuus

Hailuoto kuuluu keskiboreaaliseen metsäkasvillisuusvyöhykkeeseen (Pohjanmaa, 3a) ja sijaitsee Suomenselän ja Pohjois-Karjalan aapasuoalueella. Eliömaakuntajaossa alue kuuluu Oulun Pohjanmaan eliömaakuntaan (Syke, 2023).

MT 816 kasvillisuusselvityksessä tarkasteltiin tiesuunnitelman alueelta kasvillisuus ja luontotyypit (Kuva 20). Tarkoituksena oli kartoittaa ja kuvata levennettävän tieosuuden varrelle jäävää huomionarvoista lajistoa ja arvokkaita luontokohteita. Selvitysmenetelminä käytettiin lähtötietoanalyysiä sekä maastokäyntiä. Maastokäynnin ajankohta oli 28-29.8.2025.



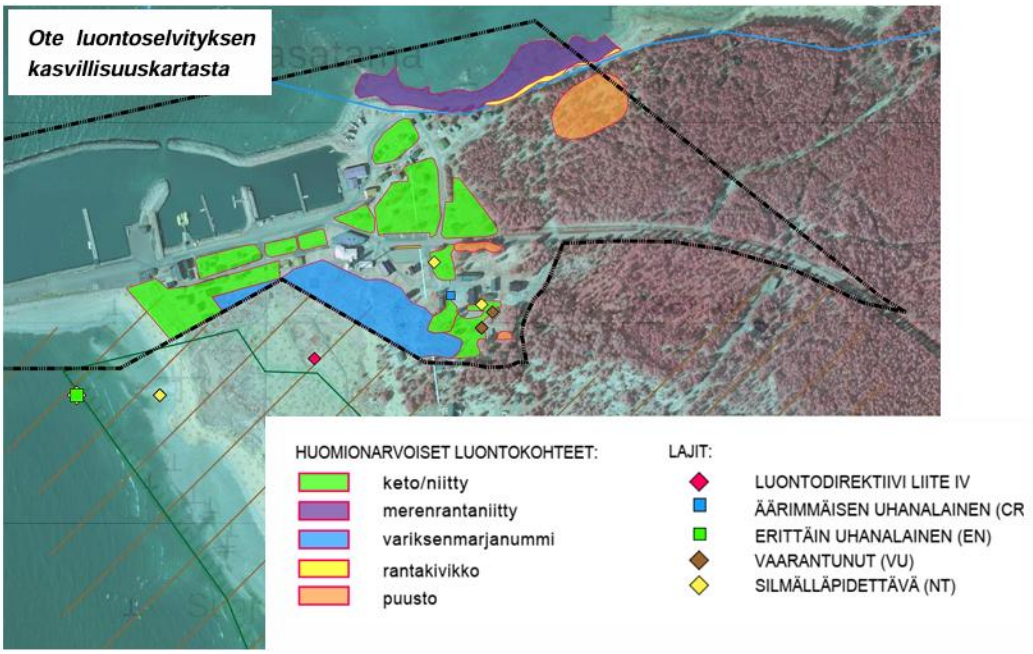
kuva 20. Marjaniemen säästettäviksi suositellut männyt, aho- ja ketonoidanlukon esiintymät sekä kurtturuusukasvustot maastokartalla (Ramboll 2025). Suunnittelualueen rajaus on esitetty kirkkaanpunaisella viivalla.

Kasvillisuusselvityksen perusteella tien varteen sijoittuvat mäntyvaltaiset metsät ovat metsätalouskäytössä (Ramboll 2025). Puustoa on hakattu useina eri vuosikymmeninä. Tien laajennusalueella ei havaittu huomionarvoisia kasvilajeja, mutta jotkin varttuneemmat männyt merkittiin ylös huomioitavaksi jatkosuunnittelussa (Kuva 21). Lähtötietotarkastelussa tunnistetut huomionarvoiset kasviesiintymät tarkistettiin ja niistä löydettiin kaikkiaan 15 ahonoidanlukkoa ja 8 ketonoidanlukkoa. Havaitut esiintymät eivät kuitenkaan sijaitse suunnittelualueella. Esiintymät on kuitenkin hyvä huomioida ja tarvittaessa merkitä kasvupaikat maastoon. Kasvillisuusselvityksessä suunnittelualueelta havaittiin lähiympäristön merkittäviä luontoarvoja uhkaavaa ja haitallista vieraslajia, kurtturuusua. Kurtturuusun hävittämisestä ja leviämisen ehkäisemisestä tulee laatia suunnitelma rakentamissuunnitelman yhteydessä.



kuva 21. Suunnittelualue kuvattuna Marjaniementieltä länteen päin. Osa varttuneemmista männyistä suositellaan säästettäväksi.

Vuonna 2023 valmistunutta Marjaniemen asemakaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä saatiin kasvillisuuden osalta hieman erilaisia tuloksia kuin vuoden 2025 selvityksessä. Useat alueen keto/niittyalueet arvioitiin arvokkaiksi luontokohteiksi ja asemakaavassa ne keto/niittyalueet, jotka eivät sijaitse maantien alueella (LT) on osoitettu luo-2-merkinnällä. Tässä selvityksessä tunnistettiin myös silmälläpidettävän lajin esiintymä nykyisen asemakaavan LP-1-alueella (kuva 22).



kuva 22. Ote Marjaniemen nokan asemakaavan luontoselvityksen kasvillisuuskartasta (kuvalähde: Sweco, 2023; 14).



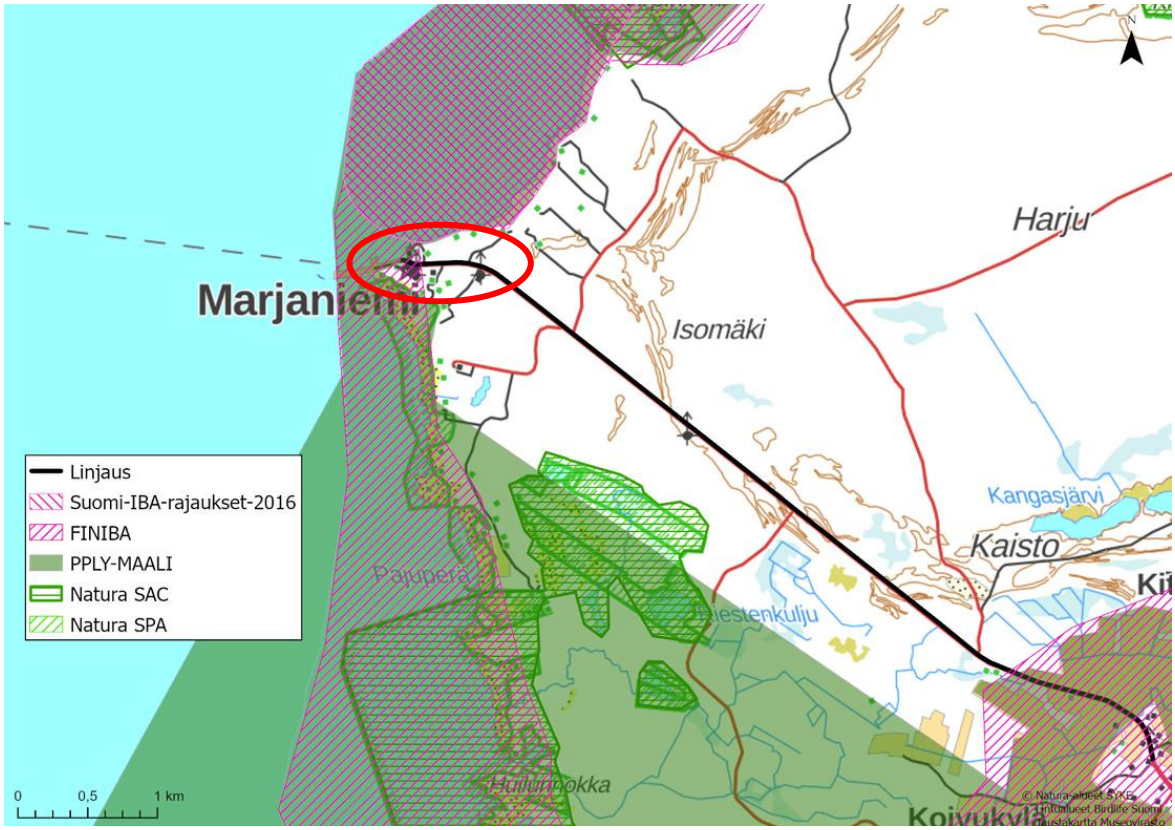
kuva 23. *Suunnittelualueen länsiosan katualue, jossa yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä sijoittuu kuvassa katualueen oikealle puolelle.*



kuva 24. *Kuva otettu LT-alueelta lounaaseen päin. Kuvan oikeassa laidassa alue, jossa sijaitsee keto/niittykasvillisuutta ja jossa kulkee tiesuunnitelman mukainen yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä.*

Linnusto

Hailuodon pesimälinnusto on hyvin monipuolinen ja erityisesti alueella tavataan erilaisia vesi- ja rantalintuja. Saaressa on tavattu Suomen 3. lintuatlaksen aikaan (2006–2010) yhteensä 189 pesivää lintulajia (Valkama ym., 2011). Kaava-alue on osittain kansallisesti tärkeää lintualuetta (FINIBA). FINIBA-alueet (Finnish Important Bird Areas) ovat kansallisesti merkittäviä uhanalaisten, silmälläpidettävien ja kansainvälisten vastuulajien kerääntymis- ja pesimisalueita (BirdLife, 2023)(kuva 25).

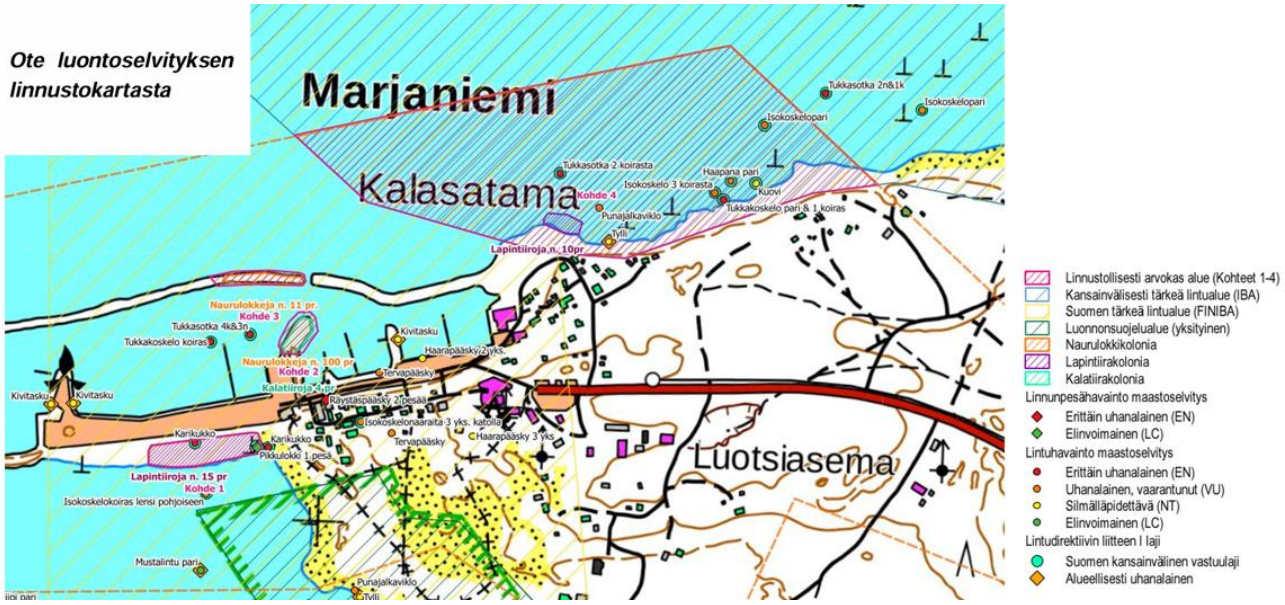


kuva 25. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat Natura-alueet sekä merkittävät lintukohteet (Ramboll 2025). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty punaisella rajauksella.

Marjaniemen vuonna 2023 valmistuneen asemakaavan pesimälinnustoselvityksessä keskityttiin huomionarvoisiin lajeihin (uhanalaiset lajit, Lintudirektiivin liitteen I lajit, erityisesti suojeltavat lajit ja Suomen kansainväliset vastuulajit)(kuva 26). Huomionarvoisten lintulajien havaintopaikat painottuvat rantavyöhykkeeseen ja merialueelle. Lokki- ja tiiralajien eli naurulokkien ja pikkulokin sekä kala- ja lapintiirojen pesimäkolonioita havaittiin neljässä paikassa (Sweco, 2023; 14-15).

Linnustollisesti merkittävät alueet sijaitsevat sataman aallonmurtajien yhteydessä ja pohjoisosan rannalla. Osa näistä alueista on suhteellisen vilkkaasti myös ihmisten käytössä, kuten naurulokit sataman huoltorakennuksen vieressä, lapintiirat satamakentän ja uimapaikkana käytetyn hiekkarannan välissä ja lapintiirat kalastajaveneiden säilytysalueen ja Riutan kalamajojen läheisyydessä.

ELY-keskus on teettänyt v. 2020 selvityksen Marjaniemen dyyni- ja nummialueiden (vanhan luotsiaseman lounais- ja eteläpuoleiset alueet) hyönteislajistosta, minkä tulokset tukevat aikaisempaa käsitystä em. luontotyyppien merkityksestä hyönteislajistolle.” (Sweco, 2023; 14-15)



kuva 26. Ote Marjaniemen nokan asemakaavan luontoselvityksen linnustokartasta (kuvalähde: Sweco, 2023; 15)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti tavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Lisätietoja alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön verkkosivuilta Ymparisto > Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat laadittavaa asemakaavaa seuraavilta osin:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toiminta mahdollisuudet.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

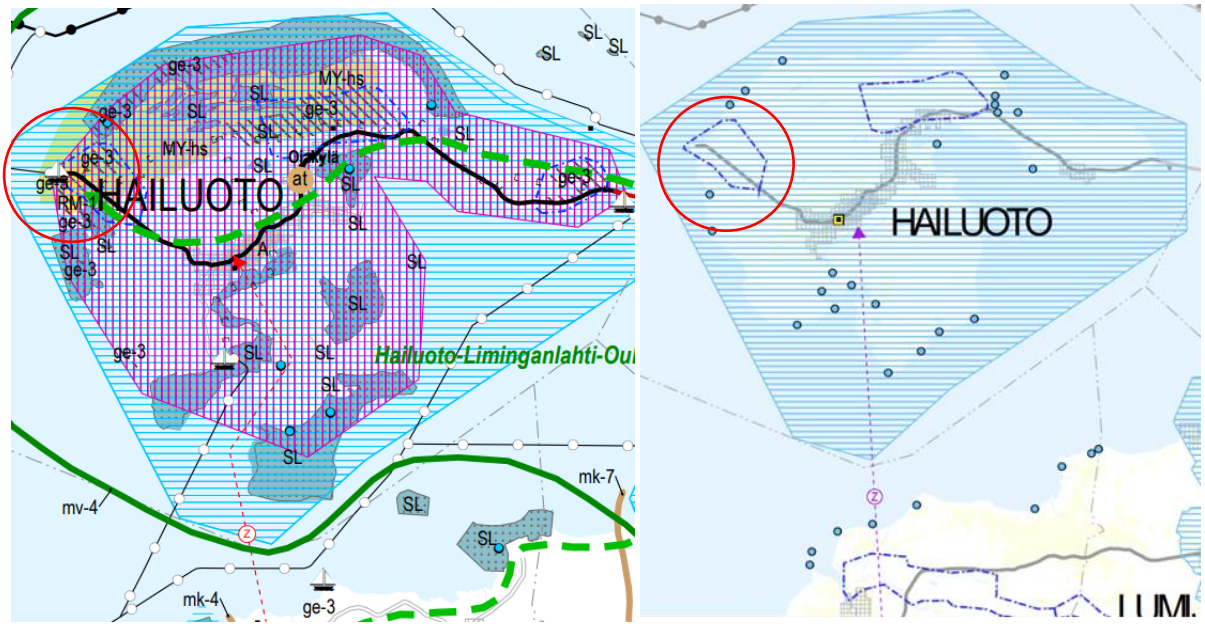
3.2.3 Maakuntakaava

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon voimassa oleva maakuntakaava; se on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa kunnan yleiskaavaa tai asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä, jonka muodostavat seuraavat Pohjois-Pohjanmaan 1.–3. vaihemaakuntakaavat, joista kaikki muut paitsi energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava ovat lainvoimaisia (kuva 27).

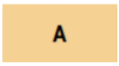
- Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015.
- Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on kuulutettu voimaan 7.12.2016.
- Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018.
- Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on hyväksytty 27.5.2025, mutta se ei ole vielä lainvoimainen. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on määrätty tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 § nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman (maakuntahallitus 18.8.2025 § 92).

Maakuntakaavojen viralliset kaava-aineistot tausta-aineistoineen löytyvät Pohjois-Pohjanmaan liiton verkkosivulta www.pohjois-pohjanmaa.fi/kehittaminen/maakuntakaava/.



kuva 27. *Kuva vasemmalla: Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 18.1.2022 (sisältää lainvoimaiset vaihemaakuntakaavat). Kuva oikealla: Ote Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.*

Suunnittelualuetta tai sen välitöntä lähiympäristöä koskevat keskeisimmät maakuntakaavamerkinnät on esitetty seuraavassa taulukossa.



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE
Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.
Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttä-mistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittä-mistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi. Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.



LUONNONSUOJELUALUE
Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltaviksi tarkoitettuja alueita.
Suunnittelumääräys: Alueen ja sen ympäristön maankäyttö tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei vaaranneta alueen suojelun tarkoitusta, vaan pyritään edistämään alueen luonnon monimuotoisuuden sekä alueiden välisten ekologisten yhteyksien säilymistä.
Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää AKL 133 § mukainen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE / HAILUOTO
Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston periaatepäätöksen (1995) mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.
Suunnittelumääräykset: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä turvattava maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Erityisesti Limingan lakeuden ja Muhoksen peltoalueiden tärkeät linnuston kerääntymisalueet tulee turvata. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.
Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota julkaisussa *Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-aluetyöryhmän mietintö II (Mietintö 66/1992, ympäristöministeriö, 1993)* esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

VIHERYHTEYSTARVE
Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreittejä ja niihin liittyviä pienialaisia virkistysalueita. Merkintään sisältyy sekä olemassa olevia että kehitettäviä ulkoilu-, pyöräily-. melonta- ym. reittejä.
Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata virkistysalueiden ja -reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin.

MOOTTORIKELKKAILUREITTI TAI -URA
Merkinnällä osoitetaan olemassa olevia ja suunniteltuja moottorikelkkailun pääreittejä.



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ
Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Osa kohteista ei näy kaavakartalla; luettelo valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja -kohteista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteissä 4 ja 5 sekä 3. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä 5 a.
Suunnittelumääräykset: Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.



MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE / MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE
Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia. Suunnittelumääräys: Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön.

mv-4

LIMINGANLAHTI-HAILUOTO-OULU
Alueen kehittäminen perustuu maankohoamisrannikon luonnon ja kulttuuriympäristöjen erityisiin arvoihin sekä maaseudun ja kaupunkikulttuurin vuorovaikutukseen.

KANSAINVÄLINEN KEHITTÄMISVYÖHYKE: PERÄMERENKAARI
Suunnittelumääräykset: Kehittämisvyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttöratkaisuilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin. Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon seudullisesti merkittävien virkistysalueiden, veneilyreittien ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvattava maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä on pyrittävä edistämään.



PÄÄSÄHKÖJOHDON YHTEYSTARVE
Merkinnällä on osoitettu sähköverkon pitkän aikavälin kehittämistarpeet sekä kaavan laatimisvaiheessa toteutumiseltaan epävarmojen tuulivoima-alueiden sähkönsiirtoyhteydet. Suunnittelumääräys: Pyhäjoen Hanhikiven ydinvoimalaitoksen kantaverkon lähiliityntää suunniteltaessa tulee linjauksen suuntauksella ja teknisin ratkaisuin huolehtia, että voimajohtoyhteys ei aiheuta merkittävästi heikentäviä vaikutuksia linjauksen läheisyydessä sijaitsevan Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen linnustolle

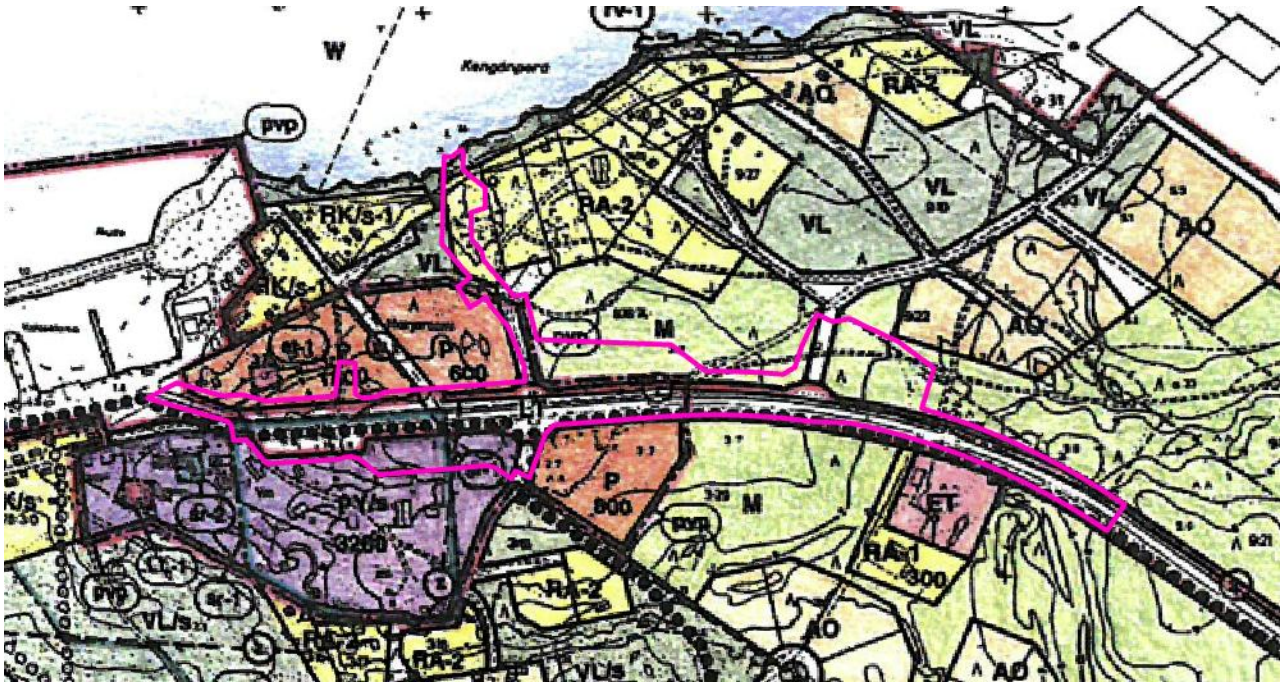
Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan merkintä:

VOIMAJOHDON YHTEYSTARVE
Merkinnällä osoitetaan sähköverkon kehittämistarve pitkällä aikavälillä. Nuolimerkintä on yleispiirteinen yhteystarve, jota ei ole tutkittu tarkemmilla selvityksillä. Sijainnin määrittely ja toteuttaminen edellyttää yksityiskohtaista vaikutusten arviointia riittävien selvitysten perusteella. Yhteystarpeella on hankeperustelut, mutta siihen ei voida liittää alueidenkäyttölain 33 §:n mukaista ehdollista rakentamisrajoitusta. Arvioitu toteuttamisaikataulu on 5-20 vuotta.

3.2.4 Yleiskaavatilanne

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Marjaniemen osayleiskaava sekä oikeusvaikutukseton Hailuodon strateginen osayleiskaava 2030.

Marjaniemen osayleiskaava:
Alueella voimassa oleva oikeusvaikutteinen Marjaniemen osayleiskaava on tullut voimaan 15.12.2003, jonka jälkeen sitä on muutettu 21.5.2004 (kuva 28). Marjaniemen osayleiskaavassa suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen on osoitettu seuraavat merkinnät: yleisen tien alue (LT), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), lähivirkistysalue (VL), palvelujen ja hallinnon alue (P), satama-alue (LS), ohjeellinen kevyen liikenteen reitti, julkisten palvelujen ja hallinnon alue, jolla ympäristö säilytetään (PY/s), loma-asuntoalueet (RA-1 ja RA-2), alueen raja, jonka sisäpuolella julkiset tiet ja pysäköintialueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla (pvp), alueellinen vedenottamo (et-1), suojeltu kohde (sr-1), yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) sekä erillispientalojen alue (AO).



kuva 28. Marjaniemen osayleiskaava. Suunnittelualueen rajaus esitetty vaaleanpunaisella viivalla.

Suunnittelualuetta koskevat oleellisimmat yleiskaavamerkinnät Marjaniemen osayleiskaavassa ovat seuraavat:

LT YLEISEN TIEN ALUE

M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

VL LÄHIVIRKISTYSALUE

P PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

LS SATAMA-ALUE
Uusien tuulivoimaloiden rakentaminen alueelle edellyttää lisäselvityksiä.



JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

Alueella olevien suojelukohteiden osalta on noudatettava suojelupäätöksellä annettuja suojelumääräyksiä ja lisärakentamisessa pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



LOMA-ASUNTOALUE

Rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen ja kolme piharakennusta kuten autotallin, aitan ja saunan. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 m^2, josta lomarakennus enintään 120 m^2.



LOMA-ASUNTOALUE

Alueelle saa rakentaa pienimuotoisia kytkettyjä loma-asuntoja ja yhteisöjen loma-asuntoja talousrakennuksineen.



YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE



ERILLISPIENTALOJEN ALUE

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen omakotitalon ja kolme piharakennusta kuten autotallin, aitan ja saunan. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 270 m^2, josta asuinrakennus enintään 200 m^2.

OHJEELLINEN KEVYEN LIIKENTEEN REITTI



ALUEEN RAJA, JONKA SISÄPUOLELLA JULKISET TIET JA PYSÄKÖINTIALUEET ON ERISTETTÄVÄ VETTÄ LÄPÄISEMÄTTÖMÄLLÄ MATERIAALILLA

Alueella olevat sade- ja sulamisvedet on johdettava viemäriin ja pohjavesialueen ulkopuolelle.



ALUEELLINEN VEDENOTTAMO
Vedenottamolle on etsittävä uusi paikka ennen ympäröivän ja viereisen palvelujen ja hallinnon alueen rakentamisen aloittamista.



SUOJELTU KOHDE
Valtion rakennusten suojelua koskevan asetuksen nojalla suojeltu alue sekä suojeltuja rakennuksia. Rakennuksien korjaamisessa on noudatettava suojelupäätöksellä annettuja suojelumääräyksiä ja lisärakentamisessa pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Lisäksi aluetta koskevat seuraavat osayleiskaavamääräykset:

<u>Rakentamiskorkeus</u>

Uuden rakentamispaikan korkeuden on oltava vähintään 1,5 metriä. Uudisrakennus on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että rakennuksen vesivahingolle alttiit rakennusosat tulevat vähintään korkeustasolle +2,20 metriä (N60). Rakennuksen suurin sallittu näkyvä sokkelikorkeus on 50 cm.

<u>Pohjavesialue</u>

Alueelle rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristösuojelulain 1 luvun 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Tarpeen vaatiessa on ympäristölautakunnan pyydettävä ympäristökeskuksen lausunto.

Öljysäiliöt on sijoitettava katettuihin tiiviisiin suoja-altaisiin, joiden tilavuuden tulee olla vähintään yhtä suuri kuin varastoitavan öljyn määrä. Ennen yleisen vesihuoltoverkoston rakentamista kaikki jätevedet on kerättävä umpisäiliöön ja verkoston toteuduttua ne on johdettava viemäriin.

<u>Rakennuslupa</u>

Tätä osayleiskaavaa saadaan käyttää rakennusluvan myöntämiseen rantavyöhykkeellä ja -alueella.

RA- ja AO-alueilla

Olevia rakennuksia tai niiden osia saa korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä on määrätty rakennusoikeudesta.

Maisematyölupa

Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maarakennustyötä, puiden kaatamista tai näihin verrattavaa toimenpidettä ilman AKL 128 §:n mukaista lupaa.

Hailuodon strateginen yleiskaava 2030:
Kaava-alueella voimassa oleva Hailuodon strateginen yleiskaava 2030 on tullut voimaan 13.11.2019. Hailuodon strategisessa yleiskaavassa 2030 suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen on osoitettu seuraavat merkinnät: maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU), rantavyöhykkeen monitoimialue, seututie, matkailun kehittämisen kohdealue, arvokas rakennettu kulttuuriympäristö tai kohde, viheryhteystarve, kevyen liikenteen pääreitti, ohjeellinen moottorikelkkailun yhteystarve, satama-alue, pohjavesialue sekä osa-alueen raja ja siihen liittyvä numerotunnus.

Kaava-alueella ja siihen rajautuvilla alueilla voimassa olevat Hailuodon strateginen yleiskaava 2030:n merkinnät ja määräykset:

MU — MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön.

Alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia sekä tarkemman suunnitelman mukaan retkeily- ja taukopaikkoja.

Alue on osa tai täydentää seudullista virkistys- ja vapaa-ajan verkostoa, joten alueen metsää on hoidettava sen erityisluonteen edellyttämällä tavalla (metsälaki 5b §).

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

st — SEUTUTIE

MATKAILUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

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

ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ TAI KOHDE
Kohteet ovat valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita ja luetteloitu ja eritelty kaavaselostuksessa.

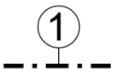
VIHERYHTEYSTARVE

KEVYEN LIIKENTEEN PÄÄREITTI

OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAILUN YHTEYSTARVE
Yhteystarpeen sijainti määritellään tarkempien suunnitelmien ja neuvottelujen myötä. Yhteystarpeen sijainti on ohjeellinen.

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

LS SATAMA-ALUE



OSA-ALUEEN RAJA JA ALUEESEEN LIITTYVÄ NUMEROTUNNUS
2. Marjaniemen osayleiskaava.

Lisäksi aluetta koskevat seuraavat yleiskaavamääräykset:

Tämä yleiskaava korvaa aikaisemmin hyväksytyn yleiskaavan (AKL 24 §:n 3mom.) Oulun Seudun yleiskaava 2020 (vahvistettu 8.3.2007) tämän kaavan rajausta koskevilta osin.

Hailuodon Strategisen yleiskaavan alueella jäävät voimaan (AKL 42 § mon.) seuraavat aiemmin hyväksytyt oikeusvaikutteiset yleiskaavat:

1. Hailuoto, rantayleiskaava
2. Marjaniemen osayleiskaava
3. Merialueen osayleiskaava
4. Peltokuusikon osayleiskaava

   Voimaan jäävät osayleiskaavat on osoitettu kaavakartalla yllä mainituilla numerotunnuksilla. Kaavakartalla on esitetty numerotunnuksilla myös vireillä olevat osayleiskaavat:

5. Lahdenperän osayleiskaava
6. Pöllän osayleiskaava

Uudet rakennuspaikat:

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

Taajamakuva ja maisema-arvot:

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

Keskeinen kyläraitti:

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

Arkeologinen kulttuuriperintö:

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

Tiet:

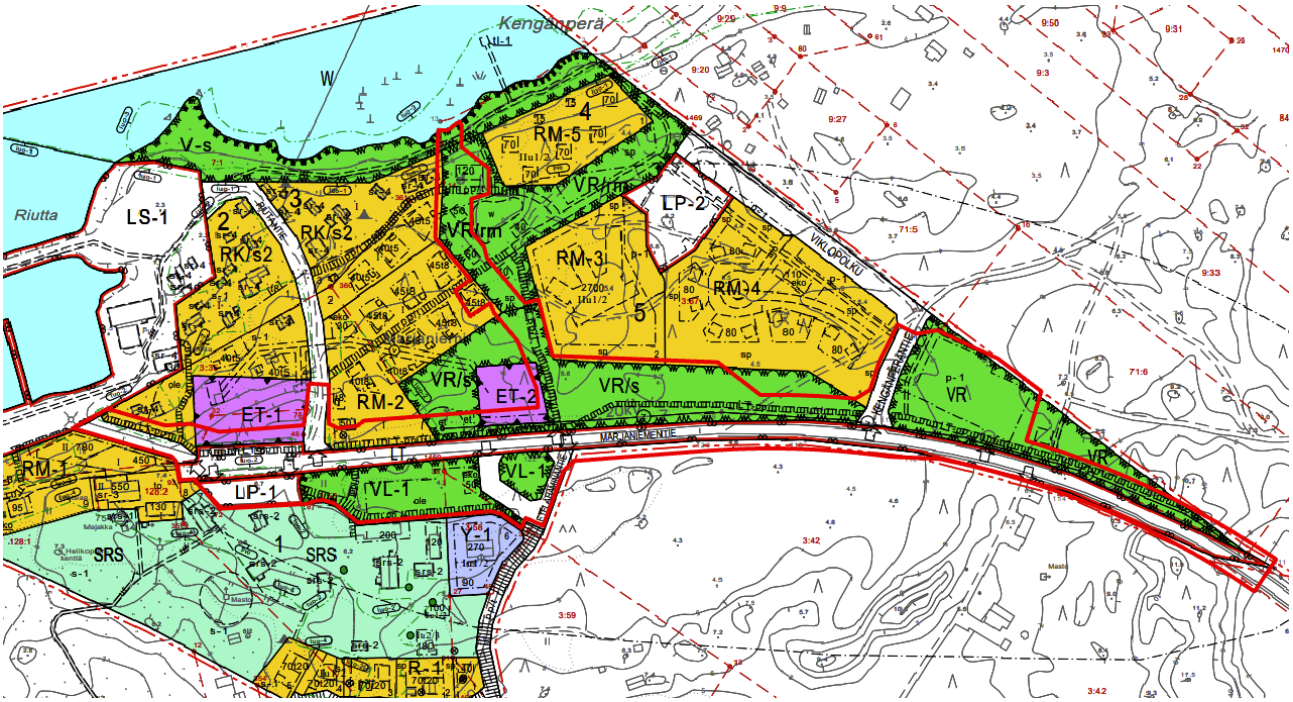
Alueiden tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava yhdyskuntarakenne niin, ettei uusia pysyvän asumisen rakennuspaikkoja osoiteta yksittäisinä muusta asumisesta erillään olevina rakennuspaikkoina. Uudelle rakennuspaikalle menevää tietä tulee voida hyödyntää useamman rakennuspaikan osalta. Uusien rakennuspaikkojen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

Rakentamiskorkeus:

Uudisrakennus on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että rakennuksen vesivahingolle alttiit rakennusosat tulevat vähintään korkeustasolle +2,4 metriä (N2000). Mikäli rakentaminen edellyttää pengertämistä, on se tehtävä mahdollisimman huomaamattomasti ja matalana. Mahdollisen pengerryksen suurin sallittu korkeus on 1 metri.

3.2.5 Asemakaavatilanne

Suurin osa suunnittelualueesta kuuluu voimassa olevaan Marjaniemen nokan asemakaavaan (kuva 29). Pieni osa suunnittelualueesta sijoittuu asemakaavoittamattomalle alueelle Marjaniementien etelä- ja itäpuolella.



kuva 29. Alueella voimassa oleva asemakaava. Suunnittelualueen rajaus esitetty punaisella viivalla.

Marjaniemen nokan asemakaavassa suunnittelualueella on voimassa seuraavat merkinnät: virkistysalue, jossa alueen luontoarvot tulee säilyttää (V-s), ulkoilualue, jolle voidaan sijoittaa matkailua ja loma-asutusta tukevia rakennuksia (VR/rm), ulkoilualue, jolla ympäristö säilytetään (VR/s), retkeily- ja ulkoilualue (VR)lähivirkistysalue (VL-1), maantien alue (LT), yleinen pysäköintialue (LP-1), kalastajakylän korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (RK/s2), matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM-2 & RM-4), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET-1, pohjaveden ottamo ja ET-2, varavedenottamo ja pumppaamo), P-1 (alueen osa, jota pohjavesialueella saa käyttää pysäköimiseen), luo-1, luo-2 ja luo-3 (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue), sp (suojapuusto), w (vesialue), z (sähkölinja), et (alueen osa, jolle saa sijoittaa muuntamon tai muun teknisen laitteen tai rakennelman), eko 50 (alueen osa, jolle saa toteuttaa lähialueen käytön kannalta tarpeellisia aputiloja, kuten kierrätys- ja jätehuoltotiloja, saniteetti- ja peseytymistiloja, sekä matkailun aputiloja), ole (leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa), pp (yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa), LT-pp (ohjeellinen yleiseen tiehen liittyvä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa), ur (ohjeellinen luontopolku tai kävelyreitti. Suunnittelussa tulee varautua siihen, että osa polusta voidaan sulkea esimerkiksi lintujen pesintä- tai muuttoaikana) sekä liittymänuolia ja katualuetta.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Hailuodon kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.4.2021.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään vuonna 2026 tarkistettua pohjakarttaa, jonka on hyväksynyt Kempeleen maankäyttöpäällikkö Päivi Alitalo 29.10.2026. Pohjakartta on alueidenkäyttölaissa (AKL a-c §) määrätyn mukainen.

3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

3.2.9 Muut laaditut taustasuunnitelmat ja selvitykset

- Hailuodon maapoliittinen ohjelma 2023
- Hailuodon kuntastrategia 2023-2025

3.3 Kaavatyön aikana tehdyt erillisselvitykset

Projekti perustuu alueella vuonna 2025 käynnistyneeseen tiesuunnitelman laadintaan.

Uusia erillisselvityksiä ei ole laadittu kaavatyön yhteydessä.

4 Työn vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Marjaniementien liikennemäärien odotetaan kasvavan merkittävästi Hailuodon pengertien rakentamisen myötä, minkä vuoksi liikenneturvallisuuden merkitys korostuu. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi on käynnissä tiesuunnitelman laadinta pyöräilyn ja jalankulun erottamiseksi autotiestä kaava-alueella. Asemakaavan muutos perustuu tiesuunnitelmaan. Hulevesien hallinta on ollut merkittävä osa tiesuunnitelmaprosessia. Tiealueella syntyvät hulevedet on tarkoitus viivyttää Marjaniementien pohjoispuolella, jonka jälkeen ne johdetaan mereen. Asemakaavassa osoitetaan lisäksi pysäköintialue Marjaniementien pohjoispuolelle.

4.2 Asemakaavan suunnitteluprosessin vaiheet

Taulukossa 1 on esitetty asemakaavoituksen aikataulu. Suunnitellut ajankohdat on merkitty harmaalla.

Tapahtuma/päätös	Ajankohta, suunnitellut ajankohdat harmaalla
Vireilletulosta ilmoittaminen	21.4.2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	16.6.-23.7.2026
Viranomaisneuvottelu	25.8.2026

Kaavaluonnos nähtävillä	16.9.-19.10.2026
Kaavaehdotus nähtävillä	11.11.-10.12.2026
Kunnanhallitus	14.12.2026
Kunnanvaltuusto	15.12.2026

Taulukko 1. Asemakaavoituksen prosessin vaiheet.

4.3 Maankäyttösopimukset

Asemakaavoitus ei edellytä maankäyttösopimusten laadintaa.

4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on tullut vireille 21.4.2026. Projekti perustuu alueella vuonna 2025 käynnistyneeseen tiesuunnitelman laadintaan.

Kunnanhallitus on tehnyt alueen kaavoituspäätöksen 24.2.2026 § 42.

4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

4.5.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon, virkistykseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten, yritysten ja yhteisöjen osalta tässä kaavahankkeessa osallisia ovat mm.

- Kunnan eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Väylävirasto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Suomen Elinvoimakeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Hailuodon jakokunnan osakaskunta
- Finnpilot Pilotage Oy
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.5.2 Vireilletulo

Kaavahanke on tullut vireille 21.4.2026. Projekti perustuu alueella vuonna 2025 käynnistyneeseen tiesuunnitelman laadintaan.

4.5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavavaiheita koskeva aineisto asetetaan nähtäville kunnan ilmoitustaululla osoitteessa Luovontie 176, 90480 Hailuoto ja kaupungin verkkosivulla osoitteessa www.hailuoto.fi. Nähtävilläolojen aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaava-aineistosta.

Vuorovaikutus osallisiin on tapahtunut kaavaprosessin aikana seuraavasti:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) asetettiin nähtäville 16.6. - 23.7. 2026 väliselle ajalle.
- Kunta oli yhteydessä alueen maanomistajiin kevään-kesän 2026 aikana.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 16.9.2026-19.10.2026.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin nähtävilläolon aikana yksi mielipide, jonka esitti yksityishenkilö 31.7.2026:

Käytettävissä olevan epätarkan kartan perusteella kaava-alue näyttäisi ulottuvan kesämökkiämme ja saunaamme varten vuokratulle maa-alueelle sen eteläreunasta arviolta useiden metrien syvyydeltä. Saman kartan perusteella kaava-alueen raja saattaa ulottua jopa kesämökkimme lounaisnurkkaan saakka. Katsomme tämän vuoksi olevamme alueidenkäyttölain 62 §:ssä tarkoitettuja osallisia.

Toimitan tällä sähköpostilla määräajassa alustavan mielipiteemme osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pyydän samalla vahvistamaan sähköpostin vastaanoton ja kirjaamisen tätä kaava-asiaa koskevaksi mielipiteeksi.

Kävin tänään 31.7.2026 aamupäivällä Hailuodon kunnantalolla tutustuakseni aineistoon. Koko kunnantalo oli kuitenkin suljettu. Ulkoseinän ilmoitustaululla oli nähtävänä sama kaksisivuinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on julkaistu verkossa. Ilmoitustaulun kartat eivät olleet verkossa julkaistua aineistoa tarkempia, eikä nähtävillä ollut muuta aineistoa tai tarkempia karttoja.

Aineiston nähtävilläoloaika jää lisäksi epäselväksi. Minulle 1.7.2026 lähetetyssä tiedoksiannossa nähtävilläoloajaksi ilmoitettiin 1.–31.7.2026, mutta itse osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa vireilletulon nähtävilläoloajaksi on merkitty 16.6.–23.7.2026.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavan muutos perustuu parhaillaan laadittavaan tiesuunnitelmaan. Samoin hulevesien hallinnan todetaan olevan merkittävä osa tiesuunnitelmaa. Tiesuunnitelmaa, siihen liittyviä karttoja, hulevesisuunnitelmaa tai niiden saatavuutta koskevia tietoja ei kuitenkaan ollut nähtävillä. Nykyisten pienikokoisten karttojen perusteella emme pysty luotettavasti arvioimaan kaava-alueen tarkkaa suhdetta vuokra-alueeseemme tai hankkeen mahdollisia vaikutuksia kesämökkimme ja saunamme käyttöön.

Pyydämme, että kunta:

- jatkaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikaa vähintään 31.8.2026 saakka
- julkaisee riittävän tarkan kartan, jossa näkyvät kaava-alueen rajaus, kiinteistörajat, rakennukset ja Marjaniementien suunniteltu tiealue
- asettaa saataville tiesuunnitelman käytettävissä olevan aineiston sekä alustavat tiedot jalankulku- ja pyöräilyväylästä, pysäköintialueesta ja hulevesien viivytys- ja johtamisjärjestelyistä
- täydentää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa kaavaprosessin suunnitellulla aikataululla sekä selvitysten ja vaikutusarviointien tarkemmalla kuvauksella
- ilmoittaa sähköpostitse meille suoraan tulevista nähtävilläoloista ja muista osallistumismahdollisuuksista
- pyytää Oulun museo- ja tiedekeskukselta lausunnon rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Pidämme jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden parantamista sinänsä tärkeänä ja kannatettavana tavoitteena. Hankkeen suunnittelussa on kuitenkin huolehdittava siitä, että tiealueen laajentamisen, pysäköinnin ja hulevesijärjestelyjen vaikutukset lähialueen vuokra-alueisiin ja rakennuksiin, ympäristöön, maisemaan ja kulttuuriperintöön selvitetään riittävästi ja että osallisille annetaan tosiasiallinen mahdollisuus perehtyä suunnitelmiin ja vaikuttaa niihin ennen ratkaisujen lukitsemista.

Tässä vaiheessa emme vielä ota lopullista kantaa kaavan sisältöön, koska sen perustana oleva tiesuunnitelma ja muut tarkemmat suunnitelmat eivät ole olleet käytettävissämme. Varaamme mahdollisuuden täydentää mielipidettämme saatuamme edellä pyydetyn aineiston.

Pyydämme lisäksi ilmoittamaan:

- mikä on kunnan virallinen käsitys oikeasta nähtävilläoloajasta
- missä ja milloin tiesuunnitelman aineisto on osallisten saatavilla sekä
- jatketaanko nähtävilläoloaikaa edellä esitetyllä tavalla.

Kaavaluonnoksesta annettiin 7 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Mielipiteillä oli yhteensä 12 allekirjoittanutta. Palaute koski monipuolisesti pohjavesien suojelua, rakennetun kulttuuriperinnön huomioimista, kasvillisuuden suojelua ja linnustoa.

Asemakaavaan tehtiin muutoksia seuraavasti. LT-alueella olevat luo-2-merkinnät sekä uhanalaisen kasvilajin likimääräistä sijaintia osoittava merkintä poistettiin. Asemakaavan pohjavesisuojausta käsitteleviä määräyksiä täydennettiin. Pysäköintialuetta (LP) laajennettiin idän suuntaan. Johtoa varten varattua alueen osaa laajennettiin. Lisäksi tehtiin visuaalisia korjauksia, kuten puistopitsien poisto sekä viivojen paksuuksien muutokset ja lisättiin kaavakartalta puuttuneet pp/t sekä ur-merkinnät.

Lausunnot ja mielipiteet on esitetty kaavan liitteessä 2.

Muilta osin osallisten mielipiteet saadaan tietoon kaavan ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana mahdollisesti annettavan kirjallisen palautteen myötä.

4.5.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu järjestettiin kaavaluonnoksen laadinnan aikana 25.8.2026.

4.6 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy Hailuodon kunnanvaltuusto.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Asemakaavaratkaisu

Suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu maantien alueeksi (LT) Marjaniementien kohdalla. Marjaniementien läntisin osuus on osoitettu katualueeksi. Katualueita on osoitettu lisäksi Riutantien, Kengänperäntien sekä Etelähaminantien alueille. Etelähaminantien katualueeseen on tehty levennys, joka mahdollistaa auton kääntöpaikan toteuttamisen. Kengänperäntien itäpuolelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP). Yleisen pysäköintialueen sekä maantien alueen välinen alue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Tiesuunnitelman mukaiset liittymät on osoitettu liittymämerkinnöillä.

Marjaniementien eteläpuolelle jäävä alue on osoitettu aiemman kaavan mukaisesti lähivirkistysalueeksi (VL-1), jolle saa sijoittaa leikki- ja oleskelutoimintoja sekä erinäisiä matkailua ja yrittäjyyttä palvelevia rakenteita.

Leikki- ja oleskelualueeksi varatun alueen tarkempi sijainti on osoitettu ole-merkinnällä. Alueen läpi kulkevia jalankulku- ja polkupyöräreittejä on muokattu vastaamaan tiesuunnitelman tilannetta. Reitti kulkee Etelähaminantieltä alueen eteläosan kautta alueen länsiosaan, jossa se kääntyy etelään päin. Reitin itäisestä päästä on mahdollistettu ajoyhteys alueen rakennukselle.

Huleveden laskuputken varrelle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaiset käyttötarkoitusmerkinnät virkistysalue (V-s), Ulkoilualue, jolle voidaan sijoittaa matkailua ja loma-asutusta tukevia rakennuksia (VR/rm), ulkoilualue, jolla ympäristö säilytetään (VR/s), Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET-2), Kalastajakylän korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (RK/s2) sekä Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-2). Huleveden laskuputki on osoitettu aluevarausmerkinnällä, joka vastaa tiesuunnitelmassa osoitettua hulevesiputken rakentamisaluetta. Kolmea VR/rm-alueella olevaa ohjeellista rakennusalaa siirrettiin siten, että ne eivät osu päällekkäin putkialueen kanssa. VR/s- alueelle on osoitettu aiemman kaavan mukaisesti jalankulun ja pyöräilyn väylä, jonka kautta ajoneuvolla ajaminen on sallittu (pp/t). Verrattuna aiempaan kaavaan tältä reitiltä osoitettiin ajoyhteys myös viereiselle ET-2-alueelle. ET-2-alueelta pohjoiseen päin jalankulun ja pyöräilyn väylältä poistettiin mahdollisuus käyttää kulkuväylää autoiluun. VR/rm-alueelle on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti kaksi jalankulun ja pyöräilyn väylää, joiden kautta ajoneuvolla ajaminen on sallittu (pp/t). V-s-alueelle on osoitettu ohjeellinen luontopolku tai kävelyreitti (ur).
Pohjavesimerkintöjen osalta koko suunnittelualue kuuluu pv-merkinnällä osoitetulle pohjavesialueelle. Lähes koko suunnittelualue on osoitettu vedenottamon valuma-alueeksi (pvo) lukuun ottamatta osaa kaikkein pohjoisinta osaa viheralueita.

Keto/niittyaluetta on osoitettu VL-1-alueelle luo-2-merkinnällä. LT-alueelle on osoitettu yhteensä 10 säilytettävän puun merkintää, joilla pyritään säästämään tien varren vanhimmat ja suurimmat yksilöt. LT-alueen länsiosaan on merkitty aiempaa kaavaa mukaillen pistemäinen kohde uhanalaisen kasvilajin likimääräiselle esiintymälle. Suunnittelualueen pohjoispäähän hulevesiputken laskualueelle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti luo-3-merkintä (Merenrantaniitty tai rantakivikko).

5.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala- ja tehokkuustiedot on esitetty oheisessa taulukossa. Kaava-alueen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 3,1517 hehtaaria, josta noin 65% koostuu maantien alueesta (LT). Seuraavaksi eniten on viheralueita, joita on noin 16,5% kokonaispinta-alasta. Noin 9% yhteispinta-alasta on osoitettu katualueeksi ja 1,5% RK tai RM-alueeksi. Pysäköintialue kattaa näin ollen noin 8% kokonaispinta-alasta.

Alue	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m2)
VL-1	0,2851	50
V-s	0,0142	0
VR/s	0,1245	0
VR/rm	0,1755	220
RK/s2	0,013	0
RM-2	0,0352	53
LT	2,0665	0
LP	0,2729	0
EV	0,0130	0
ET-2	0,011	0
katu	0,2758	0
yhteensä	3,2867	323

Taulukko 2. Asemakaavan mitoitustiedot.

Rakennusoikeutta osoitetaan kaavassa yhteensä 323 k-m ², josta 220 k-m ² kohdistuu VR/rm-alueelle, 50 k-m ² VL-1-alueelle ja 53 k-m ² RM-2-alueelle. Rakennusoikeudet ovat vastaavat kuin poistuvassa kaavassa.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Lähivirkistysalue



Alueelle saa sijoittaa leikki- ja oleskelualueen, info- ja sadekatoksen, sekä kierrätyspisteen ja saniteettitiloja katettuun tilaan niin, että niistä ei aiheudu vaaraa pohjaveden puhtaudelle. Alueella tulee säilyttää järeää puustoa.

Virkistysalue



Alueen luontoarvot tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa luonnon tarkkailuun liittyviä rakenteita, kuten luontopolun ja lintutornin.

Ulkoilualue, jolla ympäristö säilytetään



Alueen suojapuustoa ja metsänpohjaa tulee säilyttää ja liikkuminen ohjata toteutettaville kulkuväylille. Pohjavedensuojelullisista syistä alueella ei saa leiriytyä, eikä sinne saa sijoittaa rakennuksia tai säilyttää aineita, jotka saattavat uhata pohjaveden puhtautta.

Ulkoilualue, jolle voidaan sijoittaa matkailua ja loma-asutusta tukevia rakennuksia



Alueelle saa sijoittaa ulkoiluun tarvittavia rakenteita, sekä yksikerroksisia saunarakennuksia ja niihin liittyviä oleskelutiloja kalastajakylien ja matkailun käyttöön.

Kalastajakylän korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Riutan kalastajakylän alue.



Aluetta tulee hoitaa siten, että alueen ja rakennuskannan kulttuurihistorial- linen ja maisemallinen arvo säilyy. Riutan kalastajakylän olemassa olevat rakennukset (sr-4) tulee säilyttää nykyisen kaltaisina. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksiin saa sijoittaa loma-asumista, kalastajien asumuksia, matkailupalveluita ja niiden tukitoimintoja.

Mahdollisesti tuhoutunut rakennus saadaan korvata uudella, jonka mittasuhteet, materiaalit ja yksityiskohdat vastaavat entistä rakennusta, ja jonka rakennusala saa olla korkeintaan 15% suurempi kuin tämän asemakaavan laatimisajankohdan rakennuksella. Kuhunkin kalamökkiin saa liittyä korkeintaan yksi talousrakennus, jonka kerrosala saa olla korkeintaan 8 m2. Uudisrakennuksen etäisyyden viereiseen kalamajaan tai siihen kuuluvaan talousrakennukseen tulee olla yli 8 metriä. Rakentamismahdollisuus ja tasapuolisuusnäkökohdat tutkitaan rakennuslupavaiheessa. Uuden kalamaja- tyyppisen yksikön saa toteuttaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa.

Kaikkien rakentamis- ja kunnossapitotoimenpiteiden tulee mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan sopeutua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja maisemaan. Rakennustavasta on annettu erillisiä

kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjeet, joita tulee noudattaa. Aluetta ja rakennuksia koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



Ensisijaisesti matkailupalveluille ja loma-asumiselle varattu alue. Alueelle saa sijoittaa kalastajamökkityyppisiä rakennuksia ja niihin liittyviä talousrakennuksia. Rakennusoikeudet on osoitettu rakennusaloittain. Rakennusoikeus tulee jakaa kalamökille ja talousrakennukselle. Alueen täydennysrakentaminen tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Rakentamisessa tulee noudattaa tähän asemakaavaan liittyviä rakentamistapaohjeita.

Alueelle ei saa väliaikaisestikaan leiriytyä, eikä säilyttää aineita, jotka saattavat uhata pohjaveden puhtautta.

Maantien alue



Yleinen pysäköintialue



Pohjaveden suojaus tulee toteuttaa valtakunnallisen ympäristöviranomaisen (LVV) ohjeiden mukaisesti. Pysäköintialueelle saa sijoittaa sähköajoneuvojen latauspisteitä sekä niiden toiminnan kannalta tarpeellisia teknisiä laitteita ja rakenteita.

Suojaviheralue



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

Katu

Osa-alueen raja

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja

Kadun tai tien nimi

MARJAN

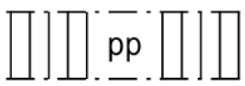
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

180

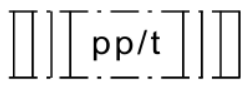
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa päärakennuksen rakennusoikeuden ja jälkimmäinen luku talousrakennuksen rakennusoikeuden.

40t5

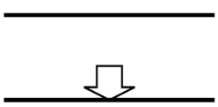
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa



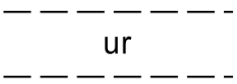
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu



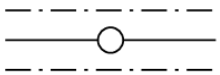
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti



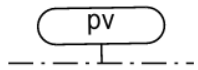
Ohjeellinen luontopolku tai kävelyreitti



Johtoa varten varattu alueen osa

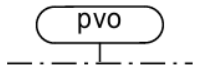


Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue

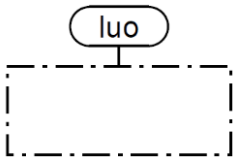


Yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeillä ja vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla on voimassa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17§), pohjaveden muuttamiskielto (VL 3 luvun 2 §) ja maaperän pilaamiskielto (YSL 16§). Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä tai toimintoja. Öljysäiliöt ja muiden pohjavedelle haitallisten aineiden säiliöt on sijoitettava maan päälle rakennusten sisätiloihin tiivispohjaiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuus on suurempi kuin varastoitavan aineen suurin määrä. Alueella sijaitsevat tai sille toteutettavat pysäköintialueet tulee päällystää tiiviillä asfaltilla ja hulevedet johtaa pois pohjavesialueelta siten, että niistä ei aiheudu haittaa pohjavedelle.

Vedenottamon valuma-alue



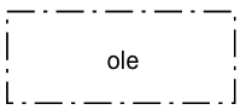
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (Luontoselvitys Marjaniemen Nokan asemakaava 2018)



luo-2 Keto-/niittyalueet. Alue tulee säilyttää avoimena ja niukkaravinteisena, ja täydennysrakentaminen tulee mahdollisuuksien mukaan sovittaa luontotyypin ulkopuolisille alueille. Nurmettaminen ja vähäistä laajemmat päällystetyt alueet on kielletty.

luo-3 Merenrantaniitty tai rantakivikko. Alueelle saa toteuttaa huleveden laskuputken lisäksi vain luonnon tarkkailuun liittyviä rakenteita, kuten luontopolun ja lintutornin. Luontopolut ja vastaavat rakenteet suositellaan toteutettavaksi pitkospuurakenteina.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa



Ohjeellinen alueen osa, jolle saa toteuttaa lähialueiden käytön kannalta tarpeellisia aputiloja, kuten kierrätys- ja jätehuoltotiloja, saniteetti- ja peseytymistiloja, sekä matkailun aputiloja



Säilytettävä puu

⊗

Lisäksi asemakaavassa on annettu seuraavat yleismääräykset:

POHJAVEDEN SUOJELU, HULEVEDET JA MAAPERÄN PUHTAUS

Suunnittelualue on osa vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeillä ja vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla on voimassa maaperän pilaamiskielto (YSL 16§), pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17§) ja pohjaveden muuttamiskielto (VL 3 luvun 2 §). Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä tai toimintoja.

Maaperään ei saa päästää mitään aineita, jotka voivat aiheuttaa pohjaveden pilaantumista (maaperän pilaamiskielto, YSL 16§). Jätevesien imeyttäminen tai muu päästäminen maaperään on kielletty. Ympärintönsuojelumääräysten 6§:n mukaan pohjavesialueella kaikki kiinteistöllä muodostuvat jätevedet on johdettava viemäriverkostoon, mikäli se on mahdollista. Muussa tapauksessa jätevedet on kerättävä umpisäiliöön ja toimitettava käsiteltäväksi tiiviissä jäteveden käsittelyjärjestelmässä ja johdettava puhdistetut jätevedet pohjavesialueen ulkopuolelle.

Pohjaveden suojaus pysäköintialueilla tulee toteuttaa valtakunnallisen ympäristöviranomaisen (LVV) ohjeiden mukaisesti. Pysäköintialueet ja mahdolliset sähköautojen latauspisteet tulee vedenottamon valuma-alueella pinnoittaa tiiviillä asfaltilla ja niiden pintavedet johtaa pois vedenottamon valuma-alueelta siten, että niistä ei aiheudu haittaa pohjavedelle. Yleiset pysäköintialueet sekä vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut osoitetut pysäköintialueet tulee edellä mainitun lisäksi varustaa öljynerotuskaivoilla.

LUONNONYMPÄRISTÖ JA LUONNONMAISEMA

Suunnittelualueella esiintyy vuonna 2018 laaditun Marjaniemen nokan asemakaavan luontoselvityksen osoittamilla alueilla keto- ja niittykasvillisuutta myös luo-2-alueen ulkopuolella. Näitä kasvualueita suositellaan säästettävän mahdollisuuksien mukaan rakentamis- ja kunnossapitotoimenpiteiden yhteydessä.

Asemakaava-alueelle ei saa istuttaa kasvilajeja, jotka voivat risteytyä suojeltujen lajien kanssa tai joita alueella ei ennestään ole, mahdollisia alueelta hävinneitä suojeltuja lajeja tai muita luontotyypille ominaisia lajeja lukuun ottamatta. Tämä koskee erityisesti luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueiden osia ja niiden lähiympäristöjä.

KESTÄVÄ KEHITYS

Marjaniemen palveluiden toteuttamisen yhteydessä tulee varautua sähköautojen latauspaikkojen toteuttamiseen.

RAKENNUSTAPA JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Rakentamis- ja kunnossapitotoimenpiteiden tulee sopeutua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja maisemaan. Aluetta ja rakennuksia koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kaikissa rakentamistoimenpiteissä tulee noudattaa tälle alueelle laadittuja tarkempia rakentamistapaohjeita.

Kalastajakyläalueilla ja niiden mahdollisilla laajennusalueilla sekä rakennussuojelulailla suojellulla alueella tulee rakennusten ja rakennelmien mittasuhteet, materiaalit, värit, sijoittelu ja yksityiskohdat sovittaa nykyisten rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen. Vaatimus ei koske yksittäistä väliaikaista rakennusta tai rakennelmaa, jonka käyttöaika on alle 5 vuotta.

Pyöröhirren ja muiden alueelle tai sen osalle vieraiden pintamateriaalien käyttö on kielletty. Aitoja ei saa rakentaa, lukuun ottamatta teknisiä suoja-aitoja tai asemakaavassa osoitettua aitaa. Pohjavedenottamoiden ja mahdollisesti vaarallisten alueiden aitaaminen tulee tehdä kulttuuriympäristön huomioon ottavalla ja mahdollisimman vähän huomiota herättävällä tavalla.

Pensasistutuksia ei saa käyttää alueiden rajaamiseen tai jakamiseen osiin. Maarakennustyöt tulee tehdä niin, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa tai muutetaan maanpinnan tasoa.

Kaikessa uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon paloturvallisuus ja riittävä etäisyys naapurin rakennuksista.

Marjaniemeen tulee toteuttaa kulttuuriympäristöön sopivat, laadukkaat kulkuopasteet.

5.2.1 Rakennusoikeuden määrittely rakennuspaikoilla

Asemakaavassa osoitetaan VL-1-alueelle ohjeellinen rakennusala korkeintaan 50 neliömetrin kokoiselle rakennukselle, johon saa sijoittaa lähialueiden käytön kannalta tarpeellisia aputiloja, kuten kierrätys- ja jätehuoltotiloja, saniteetti- ja peseytymistiloja sekä matkailun aputiloja. VR/rm-alueelle osoitetaan kaksi ohjeellista rakennusalaa korkeintaan 50 neliömetrin suuruista rakennuksta varten ja yksi ohjeellinen rakennusala korkeintaan 120 neliömetrin suuruista rakennusta varten. RM-2-alueelle osoitetaan yksi sitova rakennusala, jonka sisälle saa rakentaa yhden 45 neliömetrin suuruisen päärakennuksen ja yhden 8 neliömetrin suuruisen talousrakennuksen.

6 Kaavan vaikutukset

6.1.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	
TAVOITTEET:	**SUHDE KAAVAAN:**
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.	Asemakaava edistää parempia yhteyksiä maanteitse Marjaniemen satamaan ja tukee näin alueen elinvoimaa.
Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle.	Kaavalla tuetaan olemassa olevan infran kehittämistä luonnon monimuotoisuus huomioiden.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	Kaavan alueet ovat palvelujen suhteen hyvin saavutettavissa ja alueen infran kehittäminen edistää olemassa olevan rakennuskannan ja sataman hyödyntämistä.
Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	Kaava edistää alueen linkittymistä Oulun kaupunkiseutuun kehittämällä liikenneinfraa vastaamaan uuden Oulun ja Hailuodon välisen sillan liikennetarpeisiin ja näin vahvistaa Oulun kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen eheyttä.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.	Asemakaava mahdollistaa Marjaniemen sataman palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden paremman ja turvallisemman saavutettavuuden mm. pyörällä, joukkoliikenteellä ja henkilöautolla.
Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Asemakaava mahdollistaa alueen jalankulun ja pyöräilyn reittien kehittämisen. Asemakaavan pohjana toimivassa tiesuunnitelmassa on huomioitu myös joukkoliikenteen pysäkkialueen kehittäminen.
2. Tehokas liikennejärjestelmä	
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.	Kaavan liikenneverkko perustuu olemassa oleviin tieyhteyksiin ja niiden kehittämiseen.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.	Sataman käyttömahdollisuudet paranevat liikenneinfran kehittymisen myötä.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	

KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	
TAVOITTEET:	**SUHDE KAAVAAN:**
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Kerran 250 vuodessa toistuva meritulva voi ulottua kaava-alueelle satamaa lähinnä olevalle osalle. Asemakaavassa ei kuitenkaan osoiteta uusia rakennuspaikkoja tulva-alueelle.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.	Tiesuunnitelman yhteydessä laaditussa melumallinnuksessa (Ramboll, 2026) on todettu, ettei Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset ohjearvot ylity tien lähialueella sijaitsevilla rakennuksissa tai niiden piha-alueilla.
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.	Pohjavesiin liittyvää onnettomuusriskiä ja haittavaikutuksia ehkäistään asemakaavan mahdollistamilla pohjavesisuojauksilla ja hulevesien selkeytysaltaalla.
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toiminta mahdollisuudet.	Mahdolliset maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet mahdollistuisivat jatkossa Marjaniemen satamassa eikä niiden edellytykset heikkene asemakaavan myötä.
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat olemassa olevat rakennetun kulttuuriympäristön arvot säilyvät ja ne on huomioitu kaavamerkinnöin linjauksissa.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Osa kaava-alueella sijaitsevista luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeistä keto/niittyalueista jää rakentamisen alla mikäli tiesuunnitelma toteutetaan. VL-1-alueella sijaitseva keto/niittyalueista on suojeltu luo-2-merkinnällä. Aiemmassa asemakaavassa esitetty uhanalaisen kasvilajin esiintymä on myös poistettu LT-alueelta. Yleismääräyksillä on kehotettu säästämään arvokkaita luontoalueita siltä osin kuin on mahdollista.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Alueella sijaitsevat viheralueet säilyvät pääosin eikä niiden pinta-ala supistu merkittävästi. Virkistysverkoston jatkuvuus säilyy.
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto	
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.	Kaavassa ei ole asiaa koskevia määräyksiä, mutta asemakaava parantaa alueen logistisia yhteyksiä myös mahdollisesti tulevaisuudessa ilmenevien uusiutuvan energian tarpeisiin.

6.1.2 Suhde yleiskaavoitukseen

Laadittu asemakaava vastaa Hailuodon strategisen yleiskaavan periaatteita sekä edistää mm. pohjavesien suojelua ja kevyen liikenteen pääväylää koskevien merkintöjen ja määräysten toteutumista. Yleismääräyksissä on suositus jättää keskeisenä kyläraittina toimivan Marjaniementien ja uuden asuinrakentamisen väliin riittävästi suojapuustoa. Asemakaava vähentäisi osin toteutuessaan suojapuuston

määrää nykyisten rakennusten ja kyläraitin välillä, mutta vaikutusalueet jäävät pinta-alaltaan suhteellisen suppeiksi.

Nyt laaditun asemakaavan ja Marjaniemen osayleiskaavan välillä on pieniä eroja. Marjaniemen osayleiskaavassa katualueeksi merkattua aluetta ja pieniltä osin palvelujen ja hallinnon alueeksi merkittyä aluetta on osoitettu laaditussa asemakaavassa ulkoilualueeksi, jossa ympäristö säilytetään. Myös osa Marjaniemen osayleiskaavassa VR/s-alueeksi eli lähivirkistysalueeksi, jossa ympäristö säilytetään osoitetusta alueesta on merkitty laaditussa asemakaavassa maantien alueeksi (LT). Lisäksi pieni alue Marjaniemen osayleiskaavassa PY/s-aluetta eli julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, jolla ympäristö säilytetään, on osoitettu laaditussa asemakaavassa VL-1-alueeksi eli lähivirkistysalueeksi. Osa laaditussa asemakaavassa VL-1-alueeksi osoitetusta alueesta on myös osoitettu Marjaniemen osayleiskaavassa suojelluksi kohteeksi (sr-1) eli Valtion rakennusten suojelua koskevan asetuksen nojalla suojelluksi alueeksi sekä suojelluiksi rakennuksiksi. Rakennusten korjaamisessa on noudatettava suojelupäätöksellä annettuja suojelumääräyksiä ja lisärakentamisessa pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Erot kaavojen välillä selittyvät osayleiskaavan yleispiirteisyydellä, ja laaditun asemakaavan voidaan todeta noudattavan myös Marjaniemen osayleiskaavan keskeisiä periaatteita.

6.1.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava perustuu alueelle jo olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Nykyinen rakenne kehittyy liikenneinfran osalta ja osoitettujen rakennuspaikkojen määrä ja koko on alueen kokonaisuuteen nähden maltillinen. Alueen luonne säilyy edelleen maaseutumaisena eikä asemakaava muuta merkittävästi alueen käyttöä.

6.1.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset:
Asemakaava-alueeseen ei kuulu alueen nykyisiä rakennuksia. Asemakaava-alue rajautuu länsi- ja pohjoisosissa lähelle suojeltuja arvorakennuksia. Asemakaava rajautuu myös yhden rakennuksen julkisivuun, mutta kyseinen rakennus ei ole suojeltu Marjaniemen nokan asemakaavassa (2023). Asemakaava mahdollistaa rakentamisen VL-1-alueelle ja VR/rm-alueelle. VL-1-alueella saa toteuttaa lähialueiden käytön kannalta tarpeellisia aputiloja, kuten kierrätys- ja jätehuoltotiloja, saniteetti- ja peseytymistiloja, sekä matkailun aputiloja. Aputilojen rakennusoikeus on rajattu 50 k-m^2, joten toteutus tulee olemaan mittakaavaltaan keskisuuri. Aputilojen tarkkaa sijaintia ei ole määritelty, vaan rakennusalan sijainti on ohjeellinen. Asemakaava muuttaisi siis paikoin toteutuessaan Marjaniemen nykyisten rakennusten lähiympäristöä ja jonkin verran myös rakennuskantaa, mutta rakennuskantaan asemakaavan myötä aiheutuvat muutokset jäävät pienehköiksi. VR/rm-alueella osoitetut rakennuspaikat ovat ohjeellisia ja ne sulautuvat hyvin metsäiseen maastoon. Yhdessä lähialueelle osoitetun rakentamisen kanssa vaikutukset ovat kuitenkin keskisuuria.

Arkeologia:
Alueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä, joten asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön.

6.1.5 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Koko kaava-alue on osa Hailuodon laajaa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (VAMA 2021). Marjaniementien on tunnistettu myös olevan Hailuodossa keskeinen kyläraitti, jonka kulttuurihistorialliseen taajamakuvaan tulee kiinnittää huomiota uudisrakentamisen ja suojapuuston osalta. Laadittu asemakaava muuttaa jonkin verran Marjaniementien taajamakuvaa. Asemakaavassa osoitettu yleinen pysäköintialue muuttaa maisemakuvaa Marjaniemeen saavuttaessa siten, että nykyisin metsävaltainen alue muuttuu rakennetuksi pysäköintialueeksi. Asemakaava mahdollistaa myös keskisuuren mittakaavan rakentamisen VL-1-alueelle, jolle saa toteuttaa lähialueiden käytön kannalta tarpeellisia aputiloja, kuten kierrätys- ja jätehuoltotiloja, saniteetti- ja peseytymistiloja, sekä matkailun aputiloja. Aputilojen rakennusoikeus on rajattu 50 k-m^2, joten toteutuksen mittakaava ei tule nousemaan erityisen suureksi. Aputilojen toteutuksesta riippuen tarkemmat suunnitteluratkaisut, kuten julkisivumateriaalit ja -värit, kattomuoto ja aukotus, vaikuttavat siihen, kuinka merkittävä vaikutus uusilla aputiloilla on kyläraitin taajamakuvaan. Marjaniemen rakentamistapaohjeissa on määritelty alueen rakennettavien uudisrakennusten muotoa, värimaailmaa ja käytettäviä materiaaleja, mikä auttaa säilyttämään Marjaniemen taajamakuvan yhtenäisyyttä.

Lisäksi Marjaniementien pohjoispuolelle mahdollistuisi asemakaavan myötä toteuttaa Tiesuunnitelman (Ramboll, 2026) mukainen hulevesien selkeytysallas, joka osaltaan vähentäisi kyläraitin taajamakuvaa paikoin puuston vähentämisen ja tien varteen sijoittuvan laajan avoimen kentän myötä. Hulevesien selkeytysallas ei sijaitse kuitenkaan keskeisellä paikalla arvorakennusten läheisyydessä ja sen vaikutusalue kyläraitin taajamakuvaan on paikallinen. Selkeytysaltaan ja yleisen pysäköintialueen läheisyys kasvattaa maisemavaikutuksia pistemäisestä vaikutuksesta jatkuvammaksi. Lisäksi asemakaava muuttaisi toteutuessaan jonkin verran kyläraittia Tiesuunnitelmassa esitetyn jalankulun ja pyöräilyn yhteyden myötä. Jalankulun ja pyöräilyn väylä muuttaisi tien leveämmäksi ja mittakaavaltaan avoimemmaksi. Jalankulun ja pyöräilyn väylä sijoittuisi kuitenkin vain Nummitien ja Sataman väliselle osuudelle, joten sen vaikutus kyläraittiin jäisi suppeaksi.

Yleisesti ottaen asemakaavan vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan voidaan arvioida olevan kohtalaisia eikä laajoja ja merkittävästi alueen yleismaisemaa muuttavia vaikutuksia synny.

6.1.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset kasvillisuuteen, luontotyyppeihin ja suojelualueisiin:
Asemakaavan toteutuminen vähentäisi paikoin Marjaniementien molemmin puolin sijaitsevaa mäntypuustoista kuivahkoa ja kuivaa kangasmetsää sekä lisäisi avointa ja vähäpuustoista kenttää sataman läheisyyteen. Etenkin yleisellä pysäköintialueella (LP) sekä hulevesien selkeytysaltaan kohdalla puuston määrä vähenee huomattavasti. Kaava-alueella tunnistettuja arvokkaita puita on osoitettu säilytettäväksi 10 kpl asemakaavan länsiosassa.

Asemakaava-alueella on tunnistettu Marjaniemen Nokan asemakaavan luontoselvityksessä (2018) arvokkaat Keto-/niittyalueet Marjaniemen ja Riutan kalastajakylien, vanhan luotsiaseman sekä vedenottamon alueilla. Suunnittelualueella keto/niittyalueita on osoitettu luo-2-merkinnällä ainoastaan VL-1-alueella. Kyseisellä alueella merkintää koskee seuraava määräys: *Alue tulee säilyttää avoimena ja niukkaravinteisena, ja täydennysrakentaminen tulee mahdollisuuksien mukaan sovittaa luontotyypin ulkopuolisille alueille. Nurmettaminen ja vähäistä laajemmat päällystetyt alueet on kielletty.* Keto/niittyalueita on Vl-1-alueen lisäksi LT-alueella sekä katualueella. Luo-2-merkintää ei ole osoitettu näille alueille, joten tiesuunnitelman toteutuessa suuri osa alueiden keto/niittykasvillisuudesta tuhoutuu rakentamisen seurauksena. Suunnittelualueen osuus koko Marjaniemen alueen keto/niittykasvillisuudesta on kuitenkin pieni ja suurin osa alueen keto/niittyalueista tulee säilymään kaavaratkaisusta huolimatta.

Asemakaavaehdotuksesta on poistettu aiemmassa kaavassa voimassa ollut merkintä uhanalaisen kasvilajin esiintymästä. Kasvilajia ei havaittu vuoden 2025 kasvillisuusselvityksessä, minkä lisäksi merkintä oli alun perin likimääräinen. Alueen umpeen kasvamisen vuoksi voi myös olla, että lajia ei suunnittelualueella enää esiinny. Uhanalaisten kasvilajien vahvimmat esiintymät näyttävät luontoselvitysten mukaan sijoittuvan tiesuunnitelmassa osoitetun rakentamisen ulkopuolelle, mikä mahdollisesti vähentää niihin kohdistuvia vaikutuksia.

Luo-3-alueelle aiheutuu vaikutuksia hulevesiputken rakentamisesta ja hulevesien johtamisesta alueelle. Ennen purkua mereen hulevedet käsitellään laskeutusaltaassa, jossa on pohjakynnys. Laskeutusaltaassa veden mukana kulkeutuva kiintoaines laskeutuu ja samalla mm. osa kiintoainekseen sitoutuneista ravinteista saadaan poistettua vedestä. Tällä parannetaan purkuvesien laatua ennen niiden johtamista eteenpäin. Lisäksi allas viivyttää hulevesiä, jolloin mereen johdettavat virtaamat pienenevät ja virtaamahuiput tasaantuvat. Suunnitelluilla hulevesien käsittelyratkaisuilla normaalitilanteessa mereen päätyvien vesien laadun arvioidaan paranevan nykyiseen verrattuna.

Rakentamissuunnittelun yhteydessä tutkitaan mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja tarvittaessa suunnitellaan neutralointitoimenpiteet.

Luo-3-alueelle hulevesistä aiheutuvat vaikutukset arvioidaan pieniksi.

Vaikutukset linnustoon:

Marjaniemen alueen linnuston osalta on tunnistettu Marjaniemen nokan asemakaavan selostuksessa (Sweco, 2023; 14-15) on tunnistettu, että alueen huomionarvoisten lintulajien havaintopaikat painottuvat

rantavyöhykkeeseen ja merialueelle. Laadittavan asemakaavan rajaus ulottuu vain erittäin pieniltä osin pohjoisessa Linnustollisesti arvokkaaseen alueeseen ja kansainvälisesti tärkeään lintualueeseen (IBA) sekä lännessä Suomen tärkeään lintualueeseen (FINIBA). Asemakaavan toteutuessa suurimmat vaikutukset aiheutuvat rakentamisen aikaan sekä pieniä vaikutuksia voi olla hulevesien määrän lisääntyessä Marjaniemen pohjoisrannalla. Vaikutukset linnustoon arvioidaan pieniksi.

6.1.7 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavalla ei osoiteta alueelle merkittävää uutta rakentamista, jolla olisi liikennemääriin vaikutusta. Hailuodon saaren ja mantereen yhdistävän kiinteän tieyhteyden, joka aukesi kesäkuussa 2026, on ennustettu kasvattavan Hailuodon liikennemääriä noin 400 ajoneuvoa vuorokaudessa Väyläviraston Hailuodon kiinteä yhteys- allianssihanke hankesuunnitelmassa (2024;10). Asemakaavalla pyritään vastaamaan tähän tunnistettuun liikennemäärän kasvun mukanaan tuomiin tarpeisiin mm. liikenneturvallisuuden osalta.

Jalankulku ja pyöräily:
Asemakaava mahdollistaa jalankulun ja pyöräliikenteen väylän rakentamisen Marjaniementielle Nummitien ja sataman väliselle osuudelle Tiesuunnitelman (Ramboll 2026) mukaisesti. Tiesuunnitelman toteutuminen edistää jalankulun ja pyöräliikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta.

Joukkoliikenne:
Asemakaavan pohjana toimivassa Tiesuunnitelmassa (Ramboll 2026) on osoitettu parannuksia myös joukkoliikenteen pysäkin osalta Marjaniemen satamassa, mm. pysäkkialueelle sijoitettavan katoksen muodossa. Asemakaavan toteutus parantaisi joukkoliikenteen edellytyksiä mm. lisääntyneen liikenneturvallisuuden myötä.

Yksityisautoilu:
Asemakaava parantaa yksityisautoilun edellytyksiä koko Marjaniemen alueella. Tien parantaminen sekä yleisen pysäköintialueen rakentaminen tekevät alueen käytöstä helpompaa ja turvallisempaa. Yksityisautoilua rajoitetaan katkaisemalla pp/t-yhteys VR/s-alueella. Kestävä kehitys on otettu huomioon sähköautojen latauspaikkoihin liittyvällä kaavamääräyksellä.

6.1.8 Vaikutukset virkistykseen

Vaikka virkistykseen käyttävä pinta-ala pienenee hieman asemakaavan myötä, vaikutukseltaan muutokset ovat suppeita Marjaniemen virkistysverkostoon. Asemakaava ei myöskään pirstaloi virkistysverkostoa. Alueen liikenneolojen kehittäminen kasvattaa alueen merkitystä osana Hailuodon virkistysverkostoa.

6.1.9 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Asemakaavassa on osoitettu tilavaraus Maantien 816 (Marjaniementie) parantaminen välillä Sauvola-Marjaniemi, Hailuoto Tiesuunnitelman (Ramboll 2026) mukaiselle hulevesien selkeytysaltaalle, sadevesikaivoille, rummuille sekä mereen laskevalle laskujohdolle. Asemakaavassa on osoitettu tiesuunnitelman mukaisesti LT-alueen rajaus siten, että pohjavesisuojaus on mahdollista toteuttaa Marjaniementien molemmilla puolilla. Lisäksi asemakaavassa on yleismääräys, joka edellyttää Marjaniemen palveluiden toteuttamisen yhteydessä varautumaan sähköautojen latauspaikkojen toteuttamiseen sekä pyöräpysäköinnin tilavarauksille. Asemakaavalla mahdollistetaan lisäksi kulku suunnittelualueen viereiselle ET-2-alueelle. Asemakaava mahdollistaa siis useita parannuksia tekniseen huoltoon.

6.1.10 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Laaditun asemakaavan toteuttamisen myötä alueella lisääntyy vettä läpäisemättömän pinnan osuus (asfalttipinnat), kun alueen uudet pysäköintialue sekä jalankulun ja pyöräliikenteen väylä rakentuvat. Muutosten myötä alueella syntyvän huleveden määrä tulee lisääntymään tulevaisuudessa.

Asemakaavassa pohjavesien suojelu on otettu huomioon useiden kaavamerkintöjen- ja määräysten muodossa.

Kaavaratkaisu parantaa hulevesien laatua suunnittelualueella etenkin hulevesien selkeytysaltaan ansiosta, joka mahdollistaa hulevesien viivyttämisen ja siten kiintoaineksen määrän vähentämisen. Tiesuunnitelman mukaisesti pohjavesiä suojataan erilaisin teknisin rakentein, mikä osaltaan suojelee pohjavesiä.

Merkittävimmät pintavesiin kohdistuvat vaikutukset aiheutuvat viivytettyjen hulevesien johtamisesta mereen. Viivytyksen ansiosta huleveden kiintoainesmäärä kuitenkin vähenee ja vaikutus laimenee nopeasti meressä.

6.1.11 Happamien sulfaattimaiden vaikutukset rakentamisessa

Kaava-alueella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys (ennakkotulkinta) on muuten hyvin pieni, mutta Marjaniementien eteläpuolella on kohtalaisen riskin alueita. Happamien sulfaattimaiden mahdollinen esiintyminen tulee ottaa huomioon alueen tulevissa rakennustöissä. Happamat sulfaattimaat on toimitettava aina ympäristöluvanvaraiseen paikkaan (maankaatopaikka tai hyödyntäminen), jonka luvassa on sallittu happamien sulfaattimaiden vastaanotto.

Rakennustoiminta sulfaattimaa-alueella voi aiheuttaa ympäristöhaittoja massanvaihtojen ja muiden kaivutöiden yhteydessä etenkin, mikäli alueen pohjavedenpinta laskee. Happamat sulfaattimaat on huomioitava erityisesti kaivuumassojen läjityksessä ja kalkitustarpeen arvioinnissa. Lisäksi maanalaisten rakenteiden suunnittelussa ja materiaalivalinnoissa on huomioitava happamien sulfaattimaiden aiheuttama korroosioriski.

6.1.12 Vaikutukset ilmastoon ja kestävään kehitykseen

Asemakaavalla ei lisätä uusia asumisen, lomarakentamisen, palveluiden tai työpaikkojen rakennuspaikkoja reippaasti verrattuna alueen nykyiseen tilanteeseen. Asemakaavassa luodaan edellytykset nykyisen infran parantamiselle. Nykyisen infran ja yhdyskuntarakenteen kehittäminen sataman, lomarakennuksien ja palvelujen välittömässä läheisyydessä tukee lähtökohtaisesti kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntasuunnittelua.

Kaava-alueen ilmastovaikutuksia on tarkasteltu Kilva-työkalulla Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista – KILVA. Tarkastelun perusteella kaavan vahvuuksia ilmastokestävyyden kannalta on alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen. Kaavan heikkouksiksi listautuivat mm. seuraavat kohdat:

- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

On syytä huomioida, että Kilva on työkaluna rakennettu useiden asemakaavatyyppien arviointiin eikä kaikki sen kysymysosiot ole ajankohtaisia laadittavan asemakaavan osalta, joka muuttaa vasta pari vuotta aiemmin laadittua laajempaa asemakaavaa vain pieniltä osin.

Luonnonvarojen käytön minimointi

A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti:
   - Kaavan toteuttaminen ei laajenna nykyistä yhdyskuntarakennetta.
   - Kaavan toteuttaminen säilyttää olemassa olevaa rakennuskantaa tai infraa. Kaavassa ei ole huomioitu kiertotalouden edellytyksiä tai kiertotalousratkaisuja infran parantamisen osalta.
   - Kaava-alueelle ei ole tehty rakennettavuusselvitystä massatasapainolaskelmineen. Rakentamista ei kuitenkaan ole osoitettu alueille, jotka lähtökohtaisesti edellyttäisivät täyttöjä tai maamassojen poistoja.
   - Suunnittelussa on tarkasteltu ja otettu huomioon jossain määrin alueen rakennettavuutta (esim. korkeusasemia, massatasapainoa ja maamassojen käsittelyä)

- Alueen muuntojoustavuutta ei ole tarkasteltu.

B. Metsien hiilinielun ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen:
   - Kaavan toteuttamisen myötä alueella oleva metsäala ja puusto vähenee jokin verran.

C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
   - Viherverkosto supistuu jonkin verran, mutta keskeiset viherkäytävät säilyvät edelleen.
   - Kaava-alueella viheryhteydet säilyvät nykyisellään.
   - Asemakaavamääräyksissä ei oteta kantaa hiiltä varastoivien materiaalien käyttöön.

Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen:
   - Kaavan toteuttamisen ei arvioida lisäävän autoliikennettä, mutta kaava varautuu Hailuodon kiinteän tieyhteyden myötä seuraavaan autoliikenteen lisääntymiseen.
   - Kaava-alueelle ja sen välittömään lähiympäristöön sijoittuvat Marjaniemen sataman keskeiset palvelut ja vapaa-ajan toiminnot, jotka ovat kaavan rakentamisalueiden osalta kävellen ja pyöräillen hyvin saavutettavissa.

B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi:
   - Suunnitelmassa on tehty yksityisautoilua vähentäviä ratkaisuja, mm. pyöräpysäköintiä edistävin yleismääräyksin sekä varaamalla tilaa jalankulun ja pyöräilyn väylälle.
   - Kaavaan on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn linjaukset, jotka ovat sujuvia ja loogisia.
   - Asemakaavassa on yleismääräyksin edellytetty varautumaan sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseen.

C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen:
   - Kaava-alueelta pääsee jalkaisin helposti laajoille sataman läheisyydessä sekä Marjaniementien molemmin puolin sijaitseville viheralueille.
   - Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee runsaasti viihtymistä edistäviä palvelu-, virkistys- ja loma-asutusalueita.
   - Tiesuunnitelman yhteydessä laaditussa meluselvityksessä on tarkistettu, ettei asemakaava aiheuta ohjearvoja ylittävää keskiäänentasoa alueen nykyisiin rakennuksiin nähden.
   - Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymisedellytykset on huomioitu. Myös luonnonympäristön kannalta keskeiset arvokohteet (luo-2 alueet ja suojeltavat puut) säilyvät.

Kulutuksen päästöjen minimointi

A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
   - Kaava-alueella ei ole selvitetty uusiutuvan energian tuotannon tai käytön mahdollisuuksia.

B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuudet:
   - Kaavaratkaisussa ei ole huomioitu aurinkoenergian tai muun uusiutuvan energian hyödyntämistä.
   - Aluevaraukset eivät mahdollista energian varastointia.

C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen:
   - Kaavan aluevarauksissa on jossain määrin joustavuutta, mutta energiajärjestelmässä tapahtuviin muutoksiin varautuminen juuri tässä ei vaikuta tarpeelliselta.
   - Rakennusten massoittelun ohjaaminen passiivisten ratkaisujen tukemiseksi ei ole ajankohtaista tämän kaavan osalta.

D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen:
   - Kaavassa ei muuteta yhdyskuntarakennetta katujen tai teknisen huollon verkostojen pituuksien osalta.
   - Hukkalämmön talteenoton mahdollisuuksia infraratkaisuissa ei ole tarkasteltu eikä niille ole tehty aluevarauksia.
   - Jätehuollon tehokkuutta tai käytettävyyttä ei ole tarkasteltu asemakaavan ratkaisussa.

Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

- Asemakaavassa ei ole tarkasteltu, mitä muutoksia ilmastonmuutos aiheuttaisi alueella lyhyellä ja pitkällä aikavälillä (esim. 30 ja 100 vuotta).
- Asemakaava-alueella on kartoitettu alueen ilmastonmuutokselle alttiit/herkät ominaispiirteet (esim. vettä imemätön pinta-ala, alavat maat, kapeat ekologiset yhteydet, vesistöjen läheisyys, paahdeympäristöt, rakennuskannan ominaispiirteet) pintapuolisesti.

B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen:
- Kaava-alueella arvoja ei ole kartoitettu tai tarkasteltu niiden turvaamista ilmastonmuutokselle haavoittuvuuden näkökulmasta.
- Hulevesitulvien toistuvuus ja pohjavesien suojelu on huomioitu kaavassa osoittamalla aluevarauksia hulevesien viivytykseen ja asettamalla pohjavesien suojelua edistävä yleismääräys.
- Meritulvan vaara-alueelle ei ole osoitettu rakentamisalueita.
- Ekologisten yhteyksien jatkuvuutta ja ylläpitoa ei ole tarkasteltu tulevien olosuhteiden varalta.

C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratilanteiden tunnistaminen:
- Asemakaavassa ei ole selvitetty edellisissä kohdissa tunnistetuista arvoista ja ominaispiirteistä muodostuvia sääriskejä.
- Asemakaavassa ei ole huomioitu sääriskien toistuvuuden tihentymistä kaava-alueen elinkaaren aikana.
- Asemakaavassa hulevesien hallintaa on parannettu.
- Asemakaavaratkaisussa ei ole sisällytetty muita sään aiheuttamien vaaratekijöiden hillintä- ja hallintakeinoja (Esim. kuivuus, kuumuus, liukkaus, voimakkaat ilmavirrat, kylmyys jne.).

6.2 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöiden osalta asemakaavassa ei ole erityistä huomioitavaa.

6.3 Nimistö

Olemassa olevaa ja säilyvää alueen tie- ja katunimistöä ovat:

- Marjaniementie
- Etelähaminantie
- Riutantie
- Kengänperäntie

Asemakaavassa ei ole osoitettu uusia katuja tai viheralueita nimettäväksi.

7 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

8 Lähdeluettelo

Ramboll Finland Oy 2025. MT 816 leventäminen välillä Sauvola-Marjaniemi, Hailuoto. Kasvillisuusselvitys 2025.

Ramboll Finland Oy 1.6.2026. Meluselvitys. MT 816 (Marjaniementie) parantaminen välillä Sauvola-Marjaniemi, Hailuoto, tiesuunnitelma.

Sweco ympäristö 2018. Marjaniemen pesimälinnustoselvitys

Sweco 2023. Marjaniemen nokan asemakaavan selostus

Tulvakeskus 2024. Yleispiirteinen hulevesitulvakartta. https://syke.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=aa63362413914688b20b29b98f14f456

Väylävirasto 2024: Hailuodon kiinteä yhteys- allianssihanke, hankesuunnitelma. Saatavilla:https://vayla.fi/documents/25230764/35412860/Hailuodon+kiinte%C3%A4+yhteys+Hankesuunnitelma_20240503.pdf/7f29ebb6-359d-2fa2-708c-337faddd4e8e?t=1715753717323

Yle 2026. Hailuodon liikenne moninkertaistui kiinteän yhteyden avaamisen jälkeen. https://yle.fi/a/74-20243772

Ympäristöministeriö 2016. MAPIO- työryhmä, esitys valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi, maisema-alueiden aluekuvaukset, 2016. http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Ymparistoministerio_kuulee_ehdotuksista_(37446)

Ympäristöministeriö ja Syke 2021. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021. https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/wp-content/uploads/2021/11/VAMA-2021_16-Pohjois-Pohjanmaa.pdf