



HAILUODON MAAPOLITTINEN OHJELMA

Ehdotus 26.5.2011

HAILUODON KUNTA

Maapoliittinen ohjelma

Esipuhe

Maapoliittinen ohjelma on **strateginen asiakirja**, jossa kunnanvaltuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet, periaatteet ja toimenpidesuosituksot. Maapoliittisen ohjelman keskeinen päämäärä on sitouttaa kunnalliset virkamiehet ja päätöksentekijät yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Maapoliittinen asiakirja on myös **julkinen asiakirja**, josta jokainen voi saada informaatiota kunnan maapoliittisista toimintalinjoista.

Hailuodon kunta asetti kaavoitus- ja maankäyttötoimikunnan tärkeimmäksi tehtäväksi, toimikunta käynnisti maapoliittisen ohjelman valmistelemisen kokouksessa 14.5.2009. Toimikunnan tavoitteena oli linjata maanhankinnan ja maan luovutuksen periaatteet, maankäytösopimuskäytäntö sekä maankäyttö- ja rakennuslaista johtuva korvauskäytäntö. Lisäksi tavoitteena oli määritellä keinot, joilla tuetaan maankäytön ja kunnan muiden ohjelmien ja tavoitteiden toteutumista.

Yleisiä maapoliittisia tavoitteita ovat mm:

- hyvän ja tavoitteellisen yhdyskuntarakenteen turvaaminen
- kohtuuhintaisen tonttimaan tarjonnan edistäminen
- johdonmukaisen, pitkäjänteiset maapolitiikan harjoittaminen
- maapolitiikan ennustettavuus
- yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen.

Hailuodossa maapoliittisia tavoitteita ovat lisäksi mm:

- virkamiesten ja luottamushenkilöiden sitoutumisen ohjelman tavoitteisiin ja toteuttamiseen
- säilyttää ja vahvistaa kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvokkaita puitteita vetovoima- ja identiteettitehtijänä
- koko kunnan kattavan yleiskaavan laatimisen, jota toteutetaan alueittain laadittavien osayleiskaavojen avulla
- maanhankinta
- maapoliittisen ohjelman toteutumista tukevat jatkotoimenpiteet

Maapoliittinen ohjelma antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta niin tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille kuin uusille päättäjillekin.

Maapoliittinen ohjelma tulisi käydä läpi ja tarvittaessa tarkistaa valtuuston vaihtuessa sekä tarvittaessa kuntastrategian, asunto- ja elinkeinopoliittisten linjausten tarkentuessa tai yleiskaavoituksen niin vaatiessa.

Maapolitiikan arvopohja

Säädökset määrittelevät laillisuuden rajat ja loppu - usein paljonkin - jää harkinnan varaan. Eettisillä säännöillä on mahdollista täydentää julkisyhteisön vallankäytön arvopohjaa ja estää moraalisen eristäytyneisyyden vaaraa. Jälkimmäinen on vaarallinen harha, joka uhkaa julkisen viran haltijaa: yksilö pystyy tällöin perustelemaan itselleen julkisyhteisön edun palvelijana yksilömoraalin kannalta hyvin arveluttavatkin ratkaisut. Henkilökohtainen arvopohja ja omien vaikuttimiensa rehellinen jäsentäminen auttavat päättäjää toimimaan johdonmukaisesti.

Yhteiskunnallinen päätöksenteko, politiikka, muovaa useista erilaisista intresseistä kasvot julkisyhteisön etua palvelevalle toiminnalle; synteessin yksityisistä eduista. Viiteryhmien vaatimukset palvelevat julkisyhteisön etua, mikäli ne ovat kulkeneet demokraattisen päätöksenteon läpi. Ristiriitaiset, päättäjän ulkopuoliset vaikuttimet suodattuvat hänen oman eettisen vakaumuksensa kautta lopulliseksi valinnoiksi.

Julkista valtaa tulee kuitenkin käyttää objektiivisesti ja yleistä etua palvellen ja toiminnan on oltava ennakoitavissa aiemman käyttäytymisen pohjalta. Vaara liialliseen ja yksipuoliseen taloudellisten kriteerien ja organisaation edun painottamiseen on aina olemassa. Toisaalta keskeiset hyvän maapolitiikan perusratkaisut palvelevat niin yhteiskunnan yleistä hyvinvointia kuin kunnan taloudellista etua.

Kaavoitus- ja maankäyttötoimikunnan jäsenet:

Matti Soronen, kunnanjohtaja; elokuu 2010 saakka

Ari Nurkkala, kunnanjohtaja; joulukuu 2010 lukien

Markku Maikkola, kunnaninsinööri

Pekka Elomaa, aluearkkitehti; siht.

Lauri Suomela, KH pj.

Paavo Isola, KH 1.Vpj.

Kalevi Tönkyrä, V pj.

Jussi Vuotikka, V 1.Vpj.

Eino Merilä, V 2.Vpj.

Maarit Parrila, kunnanvaltuutettu

Syntyhistorian tiivistelmä

Työskentely käynnistettiin perehtymällä kokonaisvaltaisesti ja tarkasti Hailuodon kunnan nykyiseen käytäntöön ja vertailukuntien maapoliittisiin ohjelmiin ja erityistä huomiota kiinnitettiin maapolitiikan muuttuneeseen juridiseen toimintaympäristöön, siinä tapahtuneet oleelliset muutokset on dokumentoitu ohjelmassa.

Ensimmäisessä maapoliittisessa ohjelmassa on valotettu laajasti Hailuodon fyysistä ja teoreettista toimintaympäristöä monisäikeisiksi perusteiksi niille johtopäätöksille ja tavoitteille, joita tässä ohjelmassa esitetään.

Vertailtaessa muiden kuntien maapoliittisiin ohjelmiin, ovat muut kunnat ja kaupungit mittaluokassaan niin paljon suurempia ja lähtökohtaisesti maanhankinnassa ja -omistuksessa sekä kaavallisessa valmiudessa kehittyneempiä, että niitä olisi voinut sellaisenaan ottaa suoraan vertailuun Hailuodon kanssa. Missään vertailukunnassa ei kulttuurihistorialliset arvot tai luonnon- ja maisemasuojelualueet muodosta niin suurta osaa kunnan pinta-alasta; eikä missään vertailukunnassa nämä ympäristöarvot ole yhtä paljon läsnä kaikessa kuin Hailuodossa, että ne ovat tärkeänä lähtökotana maapoliittiseen ohjelmaankin.

Maapoliittisen ohjelman käsittely sen eri vaiheissa seuraavasti:

- alustavan työkopion 26.1.2011, viranhaltija arviointi (Nurkkala, Haapala, Maikkola, Elomaa)
 - kaavoitus- ja maankäyttötoimikunta 15.3.2011
 - kaavoitus- ja maankäyttötoimikunta 14.4.2011
 - kaavoitus- ja maankäyttötoimikunta 26.5.2011
-

Maapoliittisen ohjelman sisällysluettelo

1.	JOHDANTO	7
1.1.	Yhteystiedot.....	7
1.2.	Hailuodon saari	7
1.3.	Genius loci.....	8
1.4.	Kansallismaisema	9
1.5.	Maapoliittisen ohjelman tarkoitus	11
2.	LÄHTÖKOHDAT	12
2.1.1.	Kulttuurihistorialliset arvot	19
2.1.2.	Maanomistus	25
2.1.3.	Suojelutilanne	25
2.1.4.	Kaavoitustilanne	26
3.	Maapolitiikan keinot	39
3.1.	Maapolitiikka ja kaavoitus.....	39
3.2.	Maanhankinta	39
3.2.1.	Vapaaehtoinen kauppa.....	39
3.2.2.	Ilmaislouovutus	40
3.2.3.	Etuosto-oikeus.....	40
3.2.4.	Lunastus.....	40
3.3.	Kaavan toteuttamista edistävät tekijät.....	40
3.3.1.	Rakentamiskehotus asemakaava-alueilla	40
3.3.2.	Maankäyttösopimukset asemakaava-alueilla	40
3.3.3.	Kehittämiskorvausjärjestelmä asemakaava-alueilla.....	41
3.3.4.	Kehittämislouemenettely	41
3.3.5.	Korotettu kiinteistövero asemakaava-alueilla	41
3.4.	Maanlouovutus.....	41
3.4.1.	Vuokraus.....	41
3.4.2.	Myynti	42
3.5.	Maapoliittisten keinojen ajankohta.....	42
4.	TOIMINTAYMPÄRISTÖ	43
4.1.	Maakaaren muutos	43
4.2.	Kiinteistön muodostaminen	43
4.3.	Korotettu kiinteistöveroprosentti	43
4.4.	Maankäyttö ja rakentamislaki (muutos 2003)	43
5.	Maapoliittiset suuntaviivat.....	44
5.1.	Maapoliittiset toimenpidesuositukses.....	44
5.1.1.	Maanhankinta	45
5.1.2.	Maankäyttösopimukset	45
5.1.3.	Kehittämiskorvaus	46
5.1.4.	Tontinlouovutus.....	47
5.1.5.	Rakentamattoman tontin käytön edistäminen.....	47
5.1.6.	Etuosto-oikeus.....	47
5.1.7.	Lunastus.....	47
5.2.	Esitys jatkotoimenpiteiksi	48
6.	Liitteet:	49

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

ERILLISET LIITTEET

<i>LIITE 1</i>	Manifesto
<i>LIITE 2</i>	Maakuntakaavan kaavamerkinnot ja -määräykset Hailuotoa koskien
<i>LIITE 3</i>	Maapolitiikkaa koskevia lakeja ja asetuksia
<i>LIITE 4</i>	Saatekirjemalli ja maankäyttösopimusesimerkki

LIITEKARTAT

Karttaliite 1	Maasto, rakennukset, tiestö
Karttaliite 2	Asuminen ja liikenne
Karttaliite 3	Rakentamistiheys / rakeisuus
Karttaliite 4	Viljelykulttuuri
Karttaliite 5	Kunnallistekniikka
Karttaliite 6	Maankäytön painopistealueet
Karttaliite 7	Alueet joille harkitaan kehittämisalumenettelyä
Karttaliite 8	Pirstoutunut maanomistus

KANSI	kuva: Jukka Pehkonen
-------	----------------------

1. JOHDANTO

1.1. Yhteystiedot

Hailuodon kunta

Maapoliittisen ohjelman laatimisesta vastaa Hailuodon kunta / Kaavoitus- ja maankäyttötoimikunta / (aluearkkitehti Pekka Elomaa, Hailuodon kunnanvirasto, Luovontie 176, 90480 Hailuoto, p. 044 - 497 3509, s-posti: pekka.elomaa@hailuoto.fi).

1.2. Hailuodon saari

Alueen kulttuurihistoria ulottuu 800-luvun puoliväliin, jolloin saari tarjosi levähdyspaikan Perämeren rannikon kalastajille. Asutus sijaitsi aluksi kahden erillisen saaren väliin muodostuneen Kirkkosalmen rannassa, pysyvän asutuksensa Hailuoto lienee saanut noin vuoden 1100 tienoilla. Saaren maisemissa ilmentyvät ainutlaatuisella tavalla luonnon ja kulttuurin keskinäiset suhteet. Jäkälää kasvavilla metsillä on ollut meidän päiviimme saakka tärkeä osuus saaren elinkeinoissa. Hailuodon nykyinen asutus on sijoittunut saaren läpi johtavan maantien varsille Kirkkosalmen menetettyä maankohoamisen myötä merkityksensä vesitieenä. Suurimpia asutus- ja viljelykeskittymiä ovat Ojakylä ja Kirkonkylä. Molempien kylien maisemassa on säilynyt runsaasti vanhaa rakennuskantaa ja kummankin peltoaukeilla on yhä nähtävissä Hailuodolle aiemmin hyvin tyypillisiä tuulimyllyjä.

Hailuodon arvokkaan puukirkon tuhouduttua 1968 tulipalossa on paikalla enää kirkon ja tapulin kivijalat sekä vanha hautausmaa. Hailuodon vanha pappilan päärakennus on vuodelta 1903.

Marjaniemen majakan vieressä on entisen Marjaniemen luotsiaseman rakennuksia, joissa on toiminut mm. Perämeren tutkimusasema. Vanhimmat puiset rakennukset, entinen Iso-pirtti, majoitusrakennus ja sauna ovat 1850-luvulta. Majakkamestarin asunto, sauna, varasto ja halkosuoja ovat vuodelta 1872. Marjaniemessä on säilynyt majakan ympäristössä ryhmä vanhoja kalastajamökkejä. Alue on täydentynyt uusilla mökeillä, mutta kokonaisuus on yhä vaikuttava.

Pajuperän kalastajakylä on ollut harmaiden hirsisten asuin- ja vajarakennusten vaikuttava ryhmä. Vanhoja rakennuksia on ollut kaikkiaan parikymmentä, josta valitettavasti vain muutamia on enää pystyssä. Pajuperän uudet mökit hallitsevat kohta jo kyläkuva ja maatuovat vanhat rakennusten jäänteet kertovat aikakauden vaihtuneen. Iso Sunikarin ja Fiskin Sunikarin vanhat kalamökit ovat saaneet rinnalleen uusia mökkejä, jotka poikkeavat tyyliltään vanhoista. Korkean Sunikarin kalastuskylässä on säilynyt kymmenkunnan kalamökin ja vajan kokonaisuus, mutta myös täällä on uutta kesäasutusta. Alkuperäisimmässä asussa lienee säilynyt Rautaletton kalamökit. Kaikissa kalamökkikylissä on kuitenkin edelleen koettavissa genius loci, pakan henki.

Vaalittava paikan henki löytyy luonnollisesti myös lukuisista pihapiireistä ja muista maanviljelyskulttuurin tyyssijoista saaren keskiosista tiloilta joiden sivuelinkeinona harjoitettu kalastus on mainitut kalamökkikylät synnyttänyt.

1.3. *Genius loci*

(Antti Kiurun artikkelia vapaasti siteeraten)

Paikan hengen yleensä tuntee silloin, kun paikassa on vahva oma luonne. Se voi olla vahva sekä rakennetuissa että luonnonympäristöissä mutta se ei ilmene välttämättä joka paikassa ja sen kokeminen vaatii herkistymistä ja esteettistä asennoitumista yksilöltä. On vaikeaa määritellä ne ympäristöt, joissa on oma henki, ja erityisen vaikeaa on osoittaa, että muutkin pystyvät aistimaan sen. On yhtä vaikeaa sanallisesti kuvata paikan henki, kuin kuvailla tarkasti tiettyä ihmisluontoa.

Termin hyvä puoli on, että pysyvyyttä ei käsitetä muutoksen vastakohtana vaan henki elää ajassa, elävydessään paikan henki on mielenkiintoinen käsite. Muutoksen mahdollisuus yhdistettynä pysyvyyteen sopii hyvin nykyajatteluun, jossa joko tai vaihtoehtoja ei koeta sopiviksi.

Paikan hengen tunteminen vaatii siis virittäytymistä samalle aaltopituudelle paikan, sen ihmisten, rakennusten ja muiden elementtien kanssa. Se kiinnittää huomion paikkojen ja rakennusten inhimillisen arvon, kun alueiden, maisemien ja rakennusten arvo muuten usein määritellään vain numeroin ja taloudellisin laskelmin.

Voidaan ajatella, että juuri kansallismaisemassa paikan hengen tulisi pysyä. Silti käsite myös mahdollistaa muutoksen, paikan henki on sen sijaan yhtä aikaa pysyvä ja muuttuva. Vuosikymmentenkin jälkeen voi aistia "saman" paikan, vaikka se olisi muuttunut suuresti esimerkiksi arkkitehtonisesti, sillä paikan henki muodostuu useasta eri osasta: ihmisistä, historiasta, kulttuurista, vuodenaikojen rytmistä. Paikan henki on prosessi ja se muuttuu jatkuvasti, mutta muuttuessaankin se ei muutu toiseksi, vaan pysyy kuitenkin samana. Silti jos kaikki vanha hävitetään ja sen tilalle rakennetaan uutta, ei identiteettiä pääse muodostumaan. Prosessi katkeaa ja henki katoaa. Paikoista tulee tiloja, joihin ei juurruta, vaan joihin vain pysähdytään hetkellisesti.

Ihmiset ovat kaikkialla joutuneet sopeutumaan elinoloihinsa. Pohjolassa, jossa talvi on olennainen osa elämää, kylmä, lumi ja tuisku ovat omalla tavallaan ehdollistaneet ihmisen sopeutumaan luontoon. Myös rakennetun ympäristön tulisi toimia osana luontoa ja kulttuuria. Rakennetun ympäristön ei saisi olla ihmiselle vieras.

Hailuodon saaren valitseminen kansallismaisemaksi kertoo vahvasta paikan hengestä, se voi olla kattava saaren henki tai erikoistuneempi peltoaukean, pihapiirin, tie tai vaikka rannan henki, se voi olla jotakin näistä tai kaikkea yhtä aikaa. Tärkeintä on tunnistaa se, jotta maankäytön suunnittelulla voidaan turvata paikan hengen kehitys ja jatkuva elämä ajassa. Hyvä suunnittelu edellyttää kulloisenkin ympäristöä muodostavien tekijöiden kartoittamista ja niiden vaikutusten arviointia, ja sitten arvioida suunnitelmia ja niiden vaikutuksia.

1.4. Kansallismaisema

Historiallisesti kansallismaisema-käsite kytkeytyy 1800-luvun alkupuolella, romantiikan kaudella, kirjallisuudessa ja kuvataiteissa vallinneisiin ilmiöihin. Käsitteellä kansallismaisema on tunnepohjainen sisältö ja voimakas symboliarvo. Siihen liittyy myös korkeita identiteetti-arvoja ja siten kansallismaisemat ovat tärkeä osa kansallista kulttuuriamme.

Ympäristöministeriön julkaisuun Kansallismaisemat (1993) on valittu alueet, joilla ilmenevät maamme eri osien edustavimmat luonnon- ja kulttuuripiirteet sekä tärkeimpien perinteisten elinkeinojen maankäyttötavat ja niiden vaikutus maamme maisemakuvan muotoutumiseen. Kansallismaisemien merkitys käytännössä perustuu paljolti yhteisesti hyväksyttäviin käsityksiin niiden vaalimisen tärkeydestä. Kansallismaisemia ei ole rajattu kartoille alueina, koska niillä ei ole juridista asemaa viranomaistoimenpiteiden pohjana. Julkaisua ei ole tarkoitettu tarkistaa eikä täydentää uusilla kohteilla.

- Kansallismaisema ei siis ole kaavamääräys tai suojelusäädös, se on arvonimi iki-ajoksi niin kauan kuin eri osien edustavimmat luonnon- ja kulttuuripiirteet sekä tärkeimpien perinteisten elinkeinojen maankäyttötavat ja niiden vaikutus maisemakuvan muotoutumiseen on tallessa.
- Kansallismaisema kulttuurimaisemana on tietynikäinen historiallinen kuva ja tilannekatsaus tehomaanviljelystä edeltäneen ajan muovaamasta ympäristöstä.

Hailuodossa kansallismaisema on eri yhteyksissä todettu rikkaudeksi joka tulisi käyttää voimavarana hyväksi kaikissa elinympäristöä koskevissa ratkaisuissa ja antaa lisäarvoa kaikelle maankäytön suunnittelulle. Kaavoitus- ja maankäyttötoimikunnan kokouksessa 1.6.2009 on sovittu, että maapoliittisessa ohjelmassa avataan käsitettä kansallismaisema riittävästi.

Liitteenä oleva manifesti kyseenalaistaa kansallismaiseman merkitystä tulevaisuudessa – vaikka onhan niinkin, että hyvä suunnittelu edellyttää historian tuntemista ja arvokkaan perinnön taitavalla kehittämisellä on edellytykset tuottaa hyvää elinympäristöä tuleville polville.

Kansallismaisema on kansallisella tasolla merkittävän hyvä, onnistunut elämänpiiri joka ei kysele asukkailtaan omaa tarpeellisuuttaan, sehän on osa heitä ja se koetaan helposti itsestäänselvyytenä.

Kansallismaisemaa voisi luonnehtia tärkeinä kulttuurihistoriallisena ympäristönä tai luonnonmaisemana, on siis kulunut hyvän aikaa niiden valmistumiseen. Punkaharju valmistui viimeisen jääkauden päättyessä ja on sitten myöhemmin saanut komeasti kantaakseen käytännöllisiä ja kulttuurisia tarpeita. Koli on vieläkin vanhempaa tuotantoa ja on sellaisenaan ja sieltä aukenevine näkymineen valmis, mutta tuotteistamisen aloittivat taiteilijat, kultakauden maalarimme ja kansallinen herääminen. Kehitys jatkuu edelleen ja kansallismaisema tai oikeastaan näköalapaikka kansallismaisemiin saa lisäarvoa ja kulttuurihistoriallinen perspektiivi laajenee. Olavinlinna puolestaan peittää kokonaan alleen pienen kalliosaa- ren keskellä virtaa, pelkällä ikiaikaisella olemuksellaan se luo puitteet kulttuurille ja siivittää matkailua. Nuorimpana joukkoon liittyy Tapiola, ideaaliksi luonnonläheiseksi puutarhakau- pungiksi suunniteltu ja toteutettu mallikaupunki joka on saanut vakavia haavoja krooppaansa ja on jatkuvassa, alati kiristyvässä taloudellisten arvojen ja kilpailukyvyyn kehittämisen kuris- tuksessa. Tapiolan suunnitteluun valjastettiin aikanaan valtakunnan parhaat voimat ja suunnitteluratkaisut ovat olleet esikuvana nuoremmille polville kansainvälisestäkin.

Kansallismaisema on myönnetty arvonimi hyvin säilyneelle kohteelle joka ainutlaatuisella tavalla edustaa kansallisesti tunnustettuja luonnon, historian ja kulttuurin arvoja, ne ovat

virstanpylväitä kehityspolkumme varrelta. (Liekö Kilpisjärvi ja Saana jäänyt listalta antauduttuaan härskisti norjalaisten temmelyskentäksi.)

Hailuodon tuhatvuotinen luonnollisena jatkunut kehitys on säästynyt viimeisen vuosisadan loppupuolen liian voimakkailta ja nopeilta muutoksilta ja loikkaa näiden kehitysvaiheiden yli tiennäyttäjän rooliin, edelläkävijäksi tulevaisuuden ”kansallismaiseman” tekijänä.

Jälkeemme jäävä maisema kertoo suhteestamme ympäröivään luonnon- ja rakennettuun ympäristöön ja jäljessä tulevat arvioivat olemmeko onnistuneet tavoitteessamme. ”Kansallismaisema” arvonimen ansaitseminen tulevaisuudessa uudestaan edellyttää itsestään selvästi kansallismaiseman arvojen vaalimista. Nykyisten kansallismaisemien arvo ei häviä vaikka ”maiseman” merkitys tai merkityssisältö olisikin tulevaisuudessa toinen. On mahdollista, tarpeetontakin keskittyä arvonimijahtiin mutta arvovalintoja on tehtävä ja kansallismaisemaa kunnioittavia tavoitteita on mahdollista asettaa:

- Tuulimyllyt ovat jauhaneet saarella sukupolvien ajan vainioiden reunoilla – mikseivät ne runsaslukuisina jauhaisi tulevaisuudessakin vaurautta saarelle? (Imatran koski on valjastamisestaan huolimatta kansallismaisemaa, niin ratkaiseva merkitys nuorelle, voimakkaasti kehittyvälle Suomelle oli voimataloudella. Tämä pätee edelleenkin, nyt tarvitaan puhdasta sähköä.)
- Merenkulku ja kalastus ovat aina kuuluneet saaren elämään. Luontomatkailu vapaa-ajan kalastus, metsästys ja jatkuvasti lisääntyvä huviveneily, ovat tärkeässä asemassa kehitettäessä Hailuotoa todellisena perämeren helmenä.

Mitkä tekijät ovat muodostaneet kansallismaisemaa Hailuodossa?

- luonto
- ihminen - perinteisten elinkeinojen harjoittaminen sopusoinnussa luonnon kanssa
- vapaa laiduntamisoikeus maiseman muokkaajana ja laiduntamisoikeuden päätymisen vaikutus väestön vähenemiseen
- rakennusmateriaalien saannin vaikeus
- eristynyt sijainti
- rauhallinen perinteeseen nojaava kehitys

Mitkä tekijät voivat olla haitaksi kansallismaisemalle Hailuodossa?

- väestökato
- perinteisten elinkeinojen loppuminen
- vanha pihapiiri käy riittämättömäksi maatalousyksiköiden kasvaessa ja konekaluston kasvanut teho
- perinteisten rakennustapojen väistyminen
- hallitsematon matkailun kehitys (sen puute / ”pikavoittojen tavoittelu”)
- taloudelliset rajoitteet
- hyvän, oikea-aikaisen suunnittelun puute

Mitkä tekijät ylläpitävät kansallismaisemaa Hailuodossa?

- Rakennusvalvonnalla tulisi olla välineet vaalia kehittyvää kulttuurimaisemaa kaikissa hankkeissa myös esteettiseltä kannalta, (rakentamistapaohjeet kaikille alueille, neuvontakeskeinen rakennusvalvonta, uudisrakentajille suunniteltu neuvolakäynti järjestely ja porkkana sen noudattamiseksi, esim. kiinteistöveron helpotuksina, mahdollisille vuokratonteille pakollinen; vert. Oulun systeemi, ja luonnollisesti toimiva kaavoitus).

- Jokainen uusi ratkaisu ympäristössä on elementti koko saaren käsittävässä kansallismaisemassa ja ansaitsee arvoisensa tarkastelun, hyvä elementti ylläpitää kehittää tai luo uutta kansallismaisemaa, kelvoton on tuhon alku.
- hyvän, oikea-aikaisen suunnittelu

Muita hyviä kysymyksiä:

Mitkä tekijät luovat kansallismaisemaa Hailuodossa?

Mitkä tekijät uhkaavat kansallismaisemaa Hailuodossa?

Mitkä tekijät kehittävät kansallismaisemaa Hailuodossa?

Kulttuurimatkailu on nouseva matkailun erikoisala. Jokaisen Oma Ympäristö-kulttuuriympäristökampanjan päätösseminaarissa viime joulukuussa Jorma Ollila muistutti elinkeinoelämälle tuomista hyödyistä ja vastuista: ”Kulttuurimatkailu kasvaa matkailun erikoisalana nopeasti. Se ei menesty kulisseyksissä eikä kopioissa, vaan pelkästään aidoissa ympäristöissä. Pilattuja kulttuurimaisemia tai hukattuja elinympäristöjä ei saa koskaan takaisin.”

1.5. Maapoliittisen ohjelman tarkoitus

Tämä on Hailuodon kunnan ensimmäinen maapoliittinen ohjelma ja pureutuu laajasti alueen lähtökohtiin yhdyskuntasuunnittelun kokonaisvaltaisten vaikutusten arvioinnin pohjaksi. Kaavoitustarve on kiireellinen, tarvitaan uutta kaavoitusta ja eriaistiset kaavat vaativat ajanmukaistamista. Kaavoitusta varten kunnan on lisättävä raakamaan hankintaa tarkoituksenmukaisilta alueilta.

Tämän maapoliittisen ohjelman tarkoitus on luoda toimintakehys Hailuodon maankäytön suunnittelulle, kaavoitettavan maan hankinnalle ja linjata toiminnassa noudatettavat menettelyt ja turvata kestävä rakennusmaan reservi kunnan kehitysstrategioiden esteettömäksi toteuttamiseksi. Kunnanvaltuustossa hyväksyttävän, ja tarvittaessa valtuustokausittain tarkistettavan maapoliittisen ohjelman tarkoitus on sitouttaa luottamushenkilöt ja virkamiehet toteuttaman kestävää, johdonmukaista maapoliitiikkaa yhteisesti hyväksytyjä maapoliittisia keinoja käyttäen. Ohjelman tarkoitus on luoda hyvällä maapoliitiikalla perusta onnistuneelle alueiden suunnittelulle ja vakaata pohjaa kunnan taloudelle ja oikein suunnatulla maanhankintastrategia tuetaan muita kunnan strategioita.

Tarkoitus on laatia kaavoitusohjelma ja käynnistää yleiskaavoitus mahdollisimman pian. Tavoitteena on laatia koko saaren kattava yleiskaava ja sen pohjalta tarkoituksenmukaisesti rajatut oikeusvaikutteiset osa-yleiskaavat.

Yleiskaavan yhteydessä arvioidaan kehittämisalueenmenettelyn tuomat mahdollisuudet ja nimetään kehittämisalueet. Aineksia kehittämisalueiksi on ainakin Harjun tuulipuisto alueella ja Marjaniemen matkailualueella.

Missä osayleiskaava on riittämätön ohjauskeino laaditaan tarvittavat asemakaavat.

Tämä maapoliittinen ohjelma antaa myös eväitä rakentamistapaohjeiden tarkistamiselle ja kehittämiselle kaikilla tasoilla.

2. LÄHTÖKOHDAT

Hailuodon maapinta-ala on n. 202 km² ja kokonaispinta-ala 1083 km².

Maisemakuvan yleispiirteet, luonnonympäristön ja maiseman erityispiirteet, kunnan kehittämisstrategiat ja valtakunnallisten alueiden suunnittelulle asetetut tavoitteet, joita johdannossa on kuvattu, muodostavat tulevan maankäytön lähtökohdat.

Maisemaa ja luonnetta hallitsee ympäröivä meri ja saaren keskiosien peltoaukeat metsäsaarekkeineen ja pihapiireineen, lähes yhtenäinen Kirkonkylän ja Ojakylän muodostama nauhataajama saaren pääliikenneväylän Luovontien / Marjaniementien varressa. Metsävyöhyke erottaa viljelykset alavista rannoista ja merestä.

Ensisijaisena tavoitteena on löytää olevaa yhteiskuntarakennetta tiivistäviä ja siihen tukeutuvia rakennuspaikkoja vaarantamatta arvostettuja ominaispiirteitä.



Viistoilmakuva Kirkonkylän suunnasta ojakylän suuntaan, kuva: Jari Kokkonen



Viistoilmakuva Kirkonkylän suunnasta ojakylän suuntaan, kuva: Arno Isomäki



Viistoilmakuva Kirkonkylästä, kuva: Arno Isomäki

Lakien mukaiset suojelukohteet

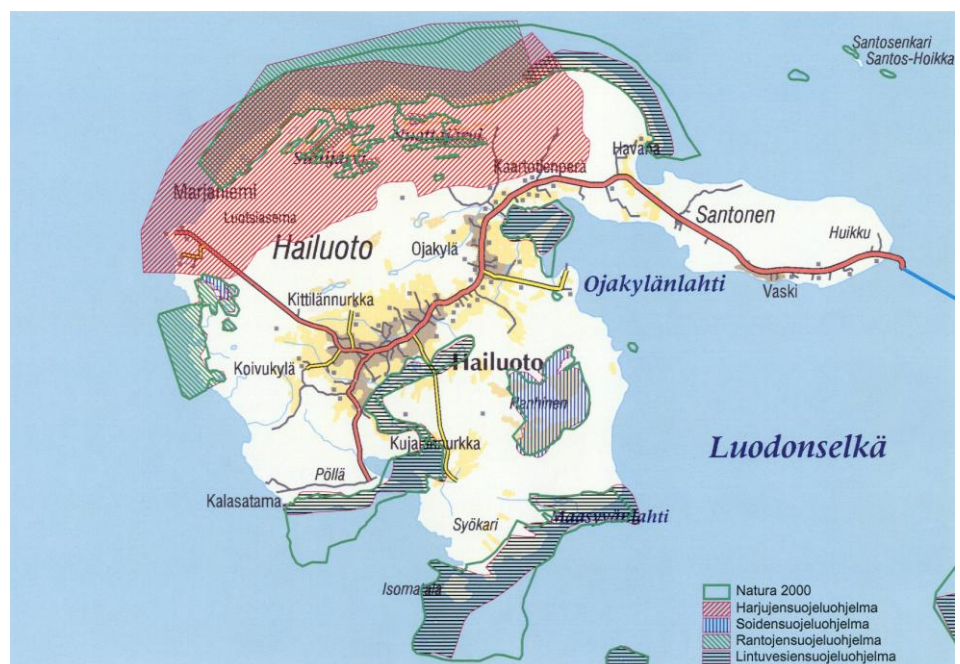
Vuosituhanen vaihteessa voimaan tulleen uuden perustuslain mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille.

Hailuoto on ainutlaatuisen luonnonympäristönsä vuoksi laajalti suojeltu, eri suojelualueet näkyvät havainnollisesti maakuntakaavaotteessa. Lomarakentamisen ja tuulivoimarakentamisen paine kohdistuu osittain näihin ja vastaaviin alueisiin. (kaavamerkinnät ja -määräykset kaavaotetta koskien ovat liitteessä 1.)

Hailuodon korkeimmat kohdat ovat nousseet merestä 1800-1900 vuotta sitten. Saaren vanhin osa on mannerjäätikön muovaama harju- tai reunamuodostuma, jonka päälle on kasautunut hiekkaa. Metsät ovat laajalti kuivia jäkäläpohjaisia männiköitä. Saaren eteläosa poikkeaa muusta saaresta lehtipuuvaltaisten metsiensä ja rehevän kasvillisuutensa puolesta.

Lentohiekkavallit ovat Hailuodon pinnanmuotoja ja luonnonmaisemaa luonnehtiva erikoispiirre. Varsinkin pohjois- ja länsirannikolla ne muodostavat säännöllisiä vallisarjoja. Hailuodon parhaiten kehittynyt dyynialue sijaitsee Pajuperässä saaren länsirannalla. Tyypillisiä ovat myös lentohiekkavallien salpaamat kymmenet glojärvet. Hailuodon pohjoisosa sisältyy valtakunnalliseen harjijensuojeluohjelmaan ja osa rannoista valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmaan.

Hailuodon kasvipeitettä luonnehtii suurpiirteisyys. Maankohoamisesta ja kasvu-alustan nuoruudesta johtuva kasvillisuuden dynaamisuus näkyy kaikkialla. Vedestä paljastuvan maan kasvittumisen kehityslinjat havainnollistuvat siirryttäessä rantaviivasta saaren vanhimpiin osiin. Hailuodossa esiintyy lukuisia uhanalaisia rantaniittyjen ja kosteikkojen kasvilajeja. Kulttuurinsuojelajajisto on kuitenkin kuivien hiekkamaiden ja saaren eristyneisyyden vuoksi jäänyt niukahkoksi. Hailuodossa on runsas pesimälinnusto, ja myös lintujen muuton aikaisena levähdyspaikkana sen rannat ovat arvokkaita. Laajat ranta-alueet sekä Kirkkosalmi ovat kansainvälisesti arvokasta valtakunnallisen lintuvesien suojeluohjelman aluetta.





Kirkkosalmi, kuva: Arno Isomäki

Natura 2000

Alueiden valintaperusteiden päätavoitteena on ollut luonnon- ja maisemansuojelun kannalta riittävän harjukokonaisuuden nimeäminen erilaisista harjumuodostumista eri harjuvyöhykkeistä. Tärkeimmät valintaperusteet ovat olleet alueen tyypillisuus, monipuolisuus ja harvinaisuus. Harjijensuojelun tavoitteena on säilyttää kohdealueiden geologiset, geomorfologiset ja maisemalliset piirteet peruuttamattomilta ja oleellisilta muutoksilta. Alueet on pyritty rajaamaan geologisina kokonaisuuksina. Harjijensuojelu toteutetaan ensisijaisesti maa-aineslain ja maa-ainesasetuksen perusteella.

Suomessa Natura 2000 tarkoittaa käytännössä kansallisten suojeluohjelmien sisällyttämistä eurooppalaiseen verkostoon. Natura-ehdotukseen on otettu mukaan myös sellaisia arvokkaita luontotyyppisiä ja alueita, joita ei riittävästi ole sisällytetty mihinkään suojeluohjelmaan tai joiden suojelusta Suomella on globaalinen vastuu. Tällaisia ovat maankohoamisrannikkomme luontotyypit, rantaniityt, fladat, rehevät suot, pohjoisen havumetsävyöhykkeen metsät, virtaavat vedet sekä muuttolinnuston levähdyspaikat.

Naturan toteuttaminen ja sen oikeusvaikutukset

Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla alueella on toteutettava suojelutavoitteita vastaava suojelu. Suojelua toteutetaan alueesta riippuen muun muassa luonnon-suojelulain, erämaalain, maa-aineslain, koskiensuojelulain ja metsälain mukaan. Toteutuskeino vaikuttaa muun muassa siihen, millaiset toimet kullakin Natura-alueella ovat mahdollisia. Luonnonsuojelulailla on toteutettu niiden Natura-alueiden suojelu, joilla on voimakkaimmin rajoitettu tavanomaista maankäyttöä. Luonnonsuojelulaissa on säädetty myös maanomistajalle maksettavista korvauksista.

Luonnonarvojen heikentäminen kielletty

Natura-alueilla ei saa heikentää merkittävästi niitä luonnonarvoja, joiden vuoksi alue kuuluu Natura-verkostoon. Suojeluarvoja heikentävä toiminta on kiellettyä sekä alueella että sen rajojen ulkopuolella.

Viranomaisten on alistettava erityiseen vaikutusten arviointiin kaikki sellaiset hankkeet ja suunnitelmat, jotka saattavat yhdessä tai erikseen vaikuttaa Natura-alueen luonnonarvoihin.

Valtioneuvosto voi kuitenkin myöntää luvan Natura-alueen luonnonarvoja heikentävälle hankkeelle, jos se on toteutettava erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavasta syystä eikä vaihtoehtoista ratkaisua ole

Pohjavesi

Maakuntakaavaotteessa osoitettu pohjaveden kertymäalueet säätelevät osaltan maankäyttöön. Pohjavesialueet tulisi yleiskaavoituksen yhteydessä ottaa uudelleen tarkasteluun, tutkia perusteellisesti maastotöiden avulla, ja määrittää luotettavien tutkimusten perusteella.

Liikenteelliset olosuhteet

Ajankohtainen ja merkityksellisin liikenneratkaistu Hailuodolle on kiistatta tuleva liikenneyhteys mantereeseen. Suunnittelutyö on käynnissä ja päätöksiä odotetaan.



Ympärivuotisella sujuvalla liikenneyhteyden myötä alueen saavutettavuus tulee ratkaisevasti paranemaan. kuva: PE

Hailuodon pääliikenneyhteytenä toimii Luovontie / Marjaniementie, halkoen saarta idästä länteen. Väylää voidaan luonnehtia maisematieksi suurimmalta osaltaan ja siltä aukeaa idyllinen näkymä kansallismaisemaan toinen toisensa jälkeen. Kapeaa tietä reunustavat milloin perinnerakennukset ja viljelmät, milloin kaunisluotoiset petäjät.

Monin paikoin vaikeasti levennettävän pääliikenneväylän rinnalle nousee vaihtoehtoinen rinnakkainen reitti Harjuntie kautta. Tätä reittiä tukee ajatus tuulivoiman rakentamisesta saaren pohjoisosaan, mahdollisen rinnakkaisreitin vaikutukset elinkeinopoliittiseen suunnitteluun on huomioitava kaavoituksessa. (kohta: Muita suunnitelmia ja selvityksiä)

Kirkonkylän kohdalla pääväylää seuraa kevyenliikenteen reitti. Valmis kevyen liikenteen väylän suunnitelmat on olemassa välillä Ailasto - Sauvola ja tavoitteena kevyen liikenteen väylää Marjaniemestä Oulun kauppatorille saakka maakuntakaavan vihreä väylä tavoitteen mukaisesti.



Kevyenliikenteen väylältä kittiläntien suuntaan, kuva: PE

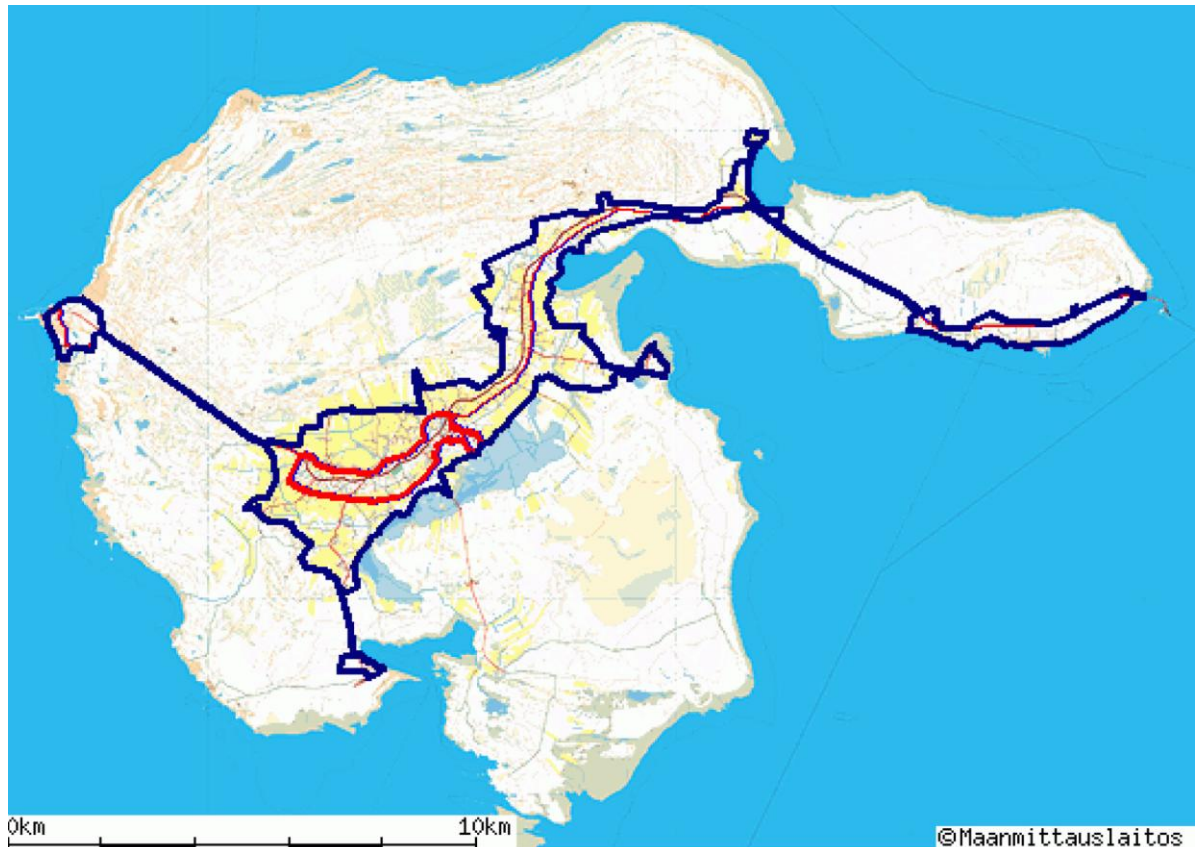


Sorapintaiset vanhat kylätiet palvelevat hyvin saaren elämää, usein maisemakohteita nekin ja tiheä metsäautotieverkosto kattaa mäntykankaat. Näkynä rantatieltä. kuva: PE

Saarella oleva pienmoottorilentokenttä on nykyisin vähäisellä käytöllä mutta sen tuleva käyttö vaikkapa matkailun vetovoimatekijänä on syytä ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

Kunnallistekniset verkostot

Karttaan on merkitty sinisellä puhtaan veden ja punaisella jäteveden toiminta-alueet, siirtoviemärin kapasiteetti on n. 4000 as. Verkostot ovat jatkuvan laajennussuunnittelun alaisina ja suunnittelu etenee hyvässä yhteistyössä rakennuspaikkojen suunnittelun kanssa.



Taajama-/ maisemakuva ja häiriötekijät

Maisema on kokonaisuus, joka muodostuu maanpinnan muodoista ja maaperän rakenteesta, (vesistöistä), ekologisista sekä kulttuurihistoriallisista tekijöistä sekä niiden vuorovaikutussuhteista. Maisema on luonnonlakien mukaan toimiva, elävä ja kehittyvä dynaaminen kokonaisuus.

Maisemakäsitteeseen liittyy myös ihmisen mielikuvia ja henkisiä sekä esteettisiä käsitteitä. Useimmat suomalaiset maisemasta puhuessaan tarkoittanevat näköalaa tai maisemakuvaa, maiseman silmin havaittavaa ilmiötä (vrt. "sielunmaisema, kaunis maisema").

Taajamakuvan häiriötekijöinä voitaneen pitää autioituneita ja hoitamattomia pihapiirejä tai rakennustyyliltään ympäristölleen vieraita uudisrakennuksia, joita onneksi on kuitenkin vähän.

2.1.1. **Kulttuurihistorialliset arvot**

Kulttuuriympäristössä ihmisen toiminnan jäljet näkyvät. Kulttuuriympäristö on aina syntynyt ihmisen ja luonnon vuorovaikutuksesta. Se on ihmisen rakentamalla, käyttämällä ja viljelemällä muuttamaa ympäristöä. Siihen kuuluvat historia, muinaisjäännökset, rakennukset ja kulttuurimaisema.

Kulttuuriympäristön arvo perustuu sen **ajalliseen ja alueelliseen kerrostuneisuuteen**, joka ilmentää kulttuurin vaihteita sekä ihmisen ja luonnon vuorovaikutuksen muutoksia.

Maisema-alue on fyysinen kokonaisuus, joka on yhden tai useamman perustekijän osalta yhtenäinen ja toimii yhtenäisenä (vrt. esim. vesistöalue). Luonnonsuojelulaissa käsite on otettu käyttöön tarkoittamaan laissa säädetyllä tavalla perustettavaa aluetta, jolla kulttuurimaiseman piirteitä suojellaan ja hoidetaan.

Kulttuurimaisema on ihmisen käyttämä, hoitama, muuttama tai rakentama fyysinen ympäristö, jonka maisemakuvassa on näkyvissä em. toiminnan jälkiä. **Käsite ei sisällä arvovarausta**, vaikka yleisesti kulttuurimaisemaan kuitenkin liitetään positiivinen arvovaraus. Kulttuurimaisemassa näkyy, miten ihmisen toiminta on sopeutunut ja käyttänyt hyödyksi luonnon elementtejä, maaperää, topografiaa ja ilmastoa.



Luukkaan kalamajoja Vaskessa, kuva: Jussi Juola

Hailuoto on valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue.

Valtioneuvosto teki vuonna 1995 periaatepäätöksen valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista. Päätöksen pohjana on maisema-aluejärjestelmän mietintö ”Arvokkaat maisema-alueet”, osat I ja II (66/1992).

Alueiden arviointia varten laadittiin koko maata koskeva maisemamaakuntajako. Jaon avulla aluevalikoimaan saatiin edustava otos maan eri osille luonteenomaisia viljely- ja kulttuurimaisemia. Alueita on 156. Niiden rajat ovat suuntaa-antavia.

Hailuoto on kokonaisuutena merkittävä kulttuuriympäristö. Saaren maisemissa ilmentyvät ainutlaatuisella tavalla luonnon ja kulttuurin keskinäiset suhteet. Rakennettua ympäristöä edustavat Ojakylän ja Kirkonkylän maanviljelyskylät, kalastukseen liittyvistä Pajuperän, Iso Sunikarin ja Fiskin Sunikarin alueet sekä merenkulkuun liittyneestä Marjaniemen asutuksesta.

Hailuoto kuului Saloisten suurpitäjään, mutta itsenäistyi omaksi seurakunnaksi 1573. Sen suurimpia asutus- ja viljelykeskittymiä ovat Ojakylä ja Kirkonkylä. Molempien kylien maisemassa on säilynyt runsaasti vanhaa rakennuskantaa.

Marjaniemessä on majakka- ja luotsiyhdyskunta, jonka keskipisteenä on arkkitehti A.H. Dalströmin suunnittelema, 1872 rakennettu majakka. Marjaniemen majakka on yksi neljästätoista 1800-luvulla rakennetusta tiilimajakasta.

Majakan vieressä on entisiä majakan vartijoiden ja luotsien rakennuksia. Vanhimmat puiset rakennukset, entinen Isopirtti, majoitusrakennus ja sauna ovat 1850-luvulta. Majakkamestarin asunto, sauna, varasto ja halkosuoja ovat vuodelta 1872. Majakan ympäristössä on säilynyt ryhmä vanhoja kalastajamökkejä, jotka nyt ovat enimmäkseen loma-asuntoja. Alue on täydentynyt uusilla mökeillä, mutta kokonaisuus on yhä vaikuttava. Marjaniemen majakan ja luotsiaseman kanssa samaan historialliseen kokonaisuuteen kuuluu Hailuodon luoteisrannan dyynialueella sijaitseva Keskiniemen tunnusmajakka, joka valmistui 1857.



Keskiniemen tunnusmajakka, kuva: PE

Hyvin säilyneet kalastajakylät rapistuvat vähitellen, ja tarvittaisiin keinoja niiden suojelemiseksi. Toisaalta säilytettävyytensä jo sivuuttaneille kohteille tulisi löytää perinteitä jatkava uusi tulevaisuus.



Rautaletto, kuva: PE



Pajuperä, kuva: PE

Rakennettu ympäristö

Perinnemaisemaksi kutsutaan perinteisten elinkeinojen ja maankäyttötapojen muovaamaa maisemaa. Perinnemaisemat jaetaan kahteen tyyppiin, rakennettuihin perinnemaisemiin ja perinnebiotooppeihin.

Perinnemaisema on perinnebiotooppia laajempi käsite, johon voi kuulua mm. sellaisia laidunnettuja, perinteisen näköisiä alueita, joilta ei välttämättä ole löytynyt arvokasta kasvillisuutta. Ne ovat kuitenkin historiallisesti tai maisemakuvallisesti arvokkaita. Perinnemaisemia ovat erityyppiset niityt, kedot, kaskimetsät, hakamaat, nummet ja perinteisesti viljeltyt ja hoidetut maatilat. Perinnemaisemiin kuuluvat niiden käyttöön liittyvät rakenteet ja rakennelmat, aidat ja ladot.

Rakennettuja perinnemaisemia ovat mm. historialliset rakennukset ympäristöineen, kuten vanhat talonpoikaiset pihapiirit ja kartanot puistoineen. Niihin kuuluvat myös vanhat teollisuusalueet tai vanhat liikenneväylät rakenteineen ja maisemineen. Myös muinaisjäännökset luokitellaan rakennettuihin perinnemaisemiin.

Perinnebiotooppeja ovat kulttuurivaikutteiset luontotyytit, joilla on arvokasta tai uhanalaista kasvillisuutta. Niitä ovat esim. kuivat ja kosteat niityt, hakamaat ja metsälaitumet.

Hailuodon rakennuskulttuuri on säilyttänyt yhtenäisen ilmeensä. Uudisrakennuksia on vähän. Maanviljelyn ansiosta vanha rakennuskanta on kylissä hyväkuntoista. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset edustavat perinteistä talonpoikaisarkkitehtuuria ja muodostavat arvokkaita kokonaisuuksia. Oman erikoispiirteensä kulttuurimaisemaan luovat olkikattoiset talousrakennukset ja tuulimyllyt.



Pihapiirit peltoaukealla, kuva: Jari Kokkonen



Rantatien viljelymaisema, kuva: PE



Marjaniemen satama, kuva: PE

Työpaikat ja palvelut

Hailuoto on maatalousvaltainen kunta jonka peruspalvelut ovat keskustassa.



Karjaa laitumella, kuva: Hailuodon kuva-arkisto

Matkailu on nouseva elinkeino ja sen myötä palvelualueet kasvavat. Mantereen ja Hailuodon välisen "pendelöinnin" odotetaan kasvavan maltillisesti kiinteän yhteyden myötä.



Marjaniemessä on runsaasti matkailua tukevia palveluja, kuva: PE

2.1.2. ***Maanomistus***

Hailuodosta valtaosa on yksityisessä omistuksessa kapeina sarkoina, mikä vaikeuttaa yhdyskuntasuunnittelua merkittävästi. Kunta kaavoittaa lähtökohtaisesti vai omaa maata. Karttaliite 8.

2.1.3. ***Suojelutilanne***

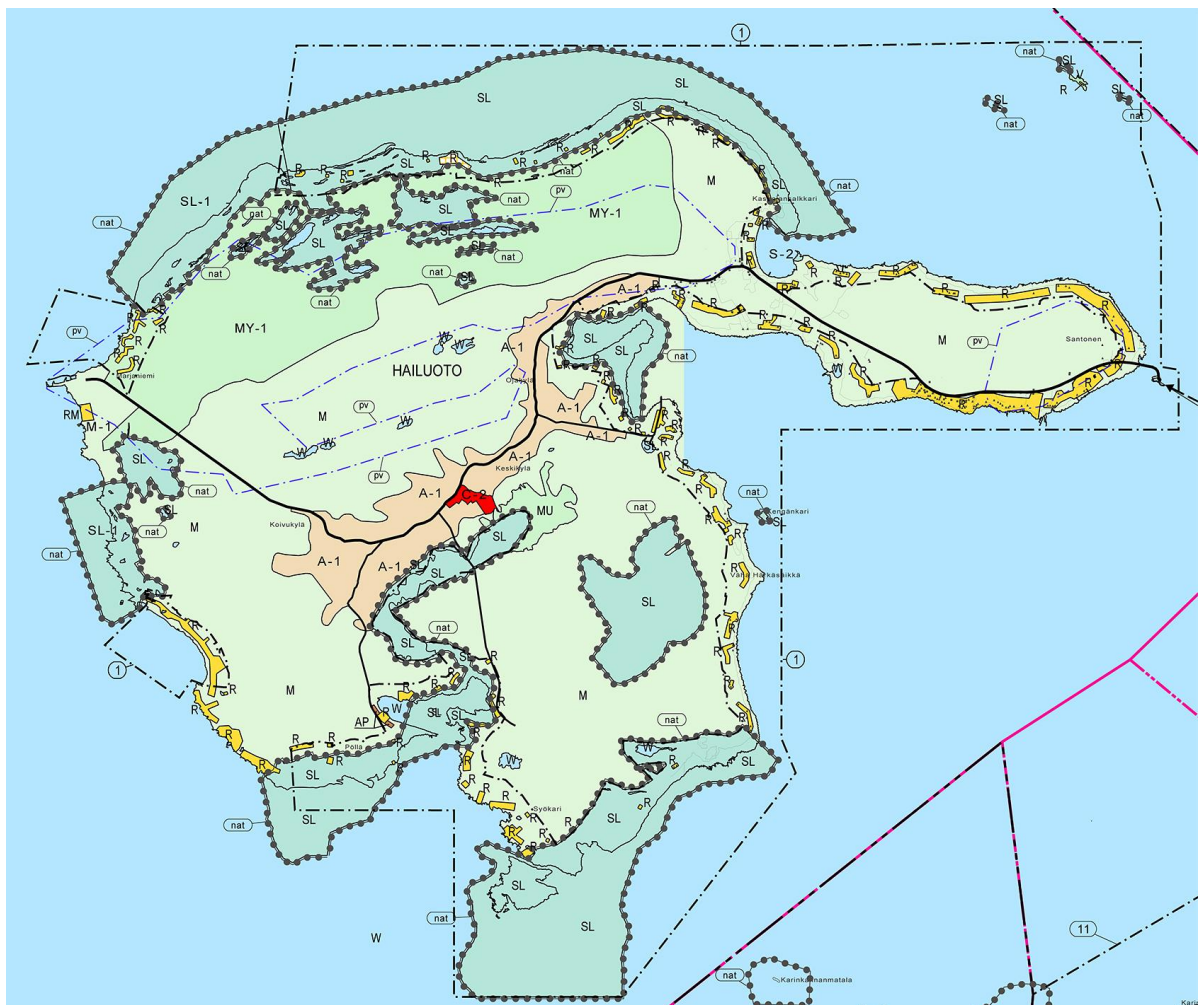
Marjaniemen majakan ympäristöineen sekä vanhalla luotsiasemalla sijaitsevat rakennukset: ruokala-laboratorio, majoitusrakennus, sauna-kokoustila, asuinrakennus, sauna, varasto ja halkovaja ympäristöineen suojellaan rakennussuojelulain nojalla. Suojelualue ja -määräykset ovat yhtenevät kunnanvaltuuston hyväksymän Nokan asemakaavan kanssa. Muut yksittäiset suojelukohteet on suojeltu kaavoituksella.

"Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue.
Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt."

Yleiskaava

Oulun seudun yleiskaava 2020

Hailuodon, Haukiputaan, Kempeleen, Kiimingin, Muhoksen ja Oulunsalon kunta sekä Oulun kaupunki ovat laatineet yhteisen Oulun seudun yleiskaavan 2020. Ympäristöministeriö on vahvistanut yleiskaavan 18.2.2005 ja se on tullut lainvoimaiseksi 5.6.2007. Yleiskaava toimii ohjeena laadittaessa ja muutettaessa kunnan omaa yleis- ja asema-kaavaa. Yleiskaavassa esitetään tavoitteellinen yhdys-kuntarakenne, keskus- ja liikenneverkko, suojelu- ja virkistysalueet sekä merkittävät seudulliset hankkeet. Tämän lisäksi esitetään luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat alueet ja kohteet.



Oulun seudun yleiskaavasta löytyvät Hailuodon kohdalta merkinnät:

"Arvokas maisema-alue ja/tai merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö."

"Perinnemaisema, valtakunnallisesti merkittävät perinnebiotoopit."

"Luonnonsuojelulain suojelema luontotyyppi."

"Suojelukohde. Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde. Kohdetta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Kohteen ympäristö on säilytettävä."

"Muinaismuistokohde. Kiinteä muinaisjäännös, joka on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla."

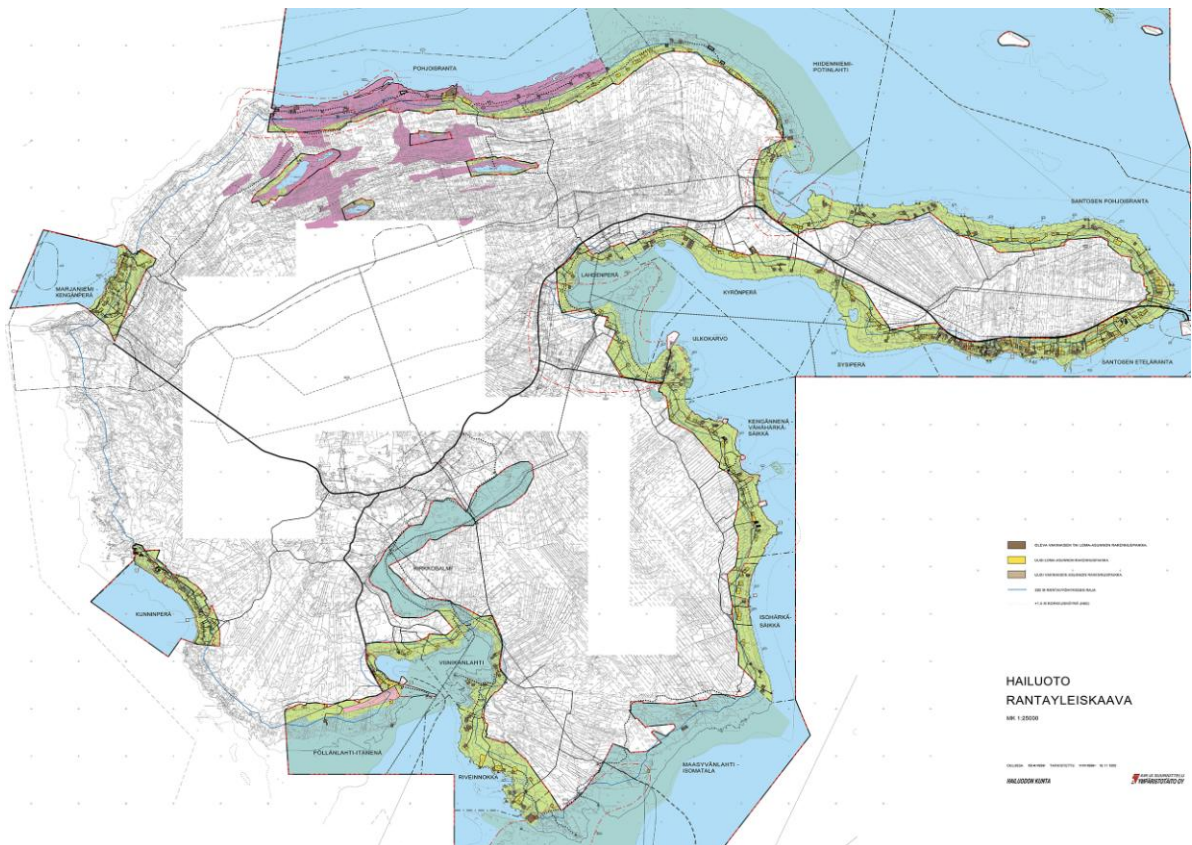
Yleiskaavoitus

Valtuuston vahvistamat koko kunnan kattava yleiskaava (vuodelta 1977) sekä Kirkonkylän - Ojakylä - Ulkokarvon osayleiskaava 2010 (vuodelta 1992) ovat korvautuneet seudullisella yleiskaavalla, joka on vahvistettu 18.2.2005.

Rantayleiskaava

Koko kuntaa koskevan oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan on Pohjois-Pohjanmaan Ympäristökeskus vahvistanut 18.6.2001 lukuun ottamatta kolmea osa-aluetta. (Sunikari, Matikanniemi - Pajuperä, Virpiniemi - Keskinie-mi). Yhden Kyrönperässä olevan tilan osalta KHO palautti kaavan valtuuston uudelleen käsiteltäväksi. Asia on tämän tilan osalta käsitelty kaavan täydennyksenä.

Kahden vahvistamatta jätetyn osa-alueen (Matikanniemi - Pajuperä, Virpiniemi - Keskinie-mi) osalta on tehty Natura-selvitys. Kaavoitusta ei ole näiden osalta kuitenkaan jatkettu. Odotetaan lunastustoimitusten etenemistä.



Osayleiskaava

Kirkonkylän - Ojakylä - Ulkokarvon osayleiskaava 2010 on kunnanvaltuuston vahvistama ja kunnan päätöksellä toimii suunnittelutarveratkaisujen pohjana.



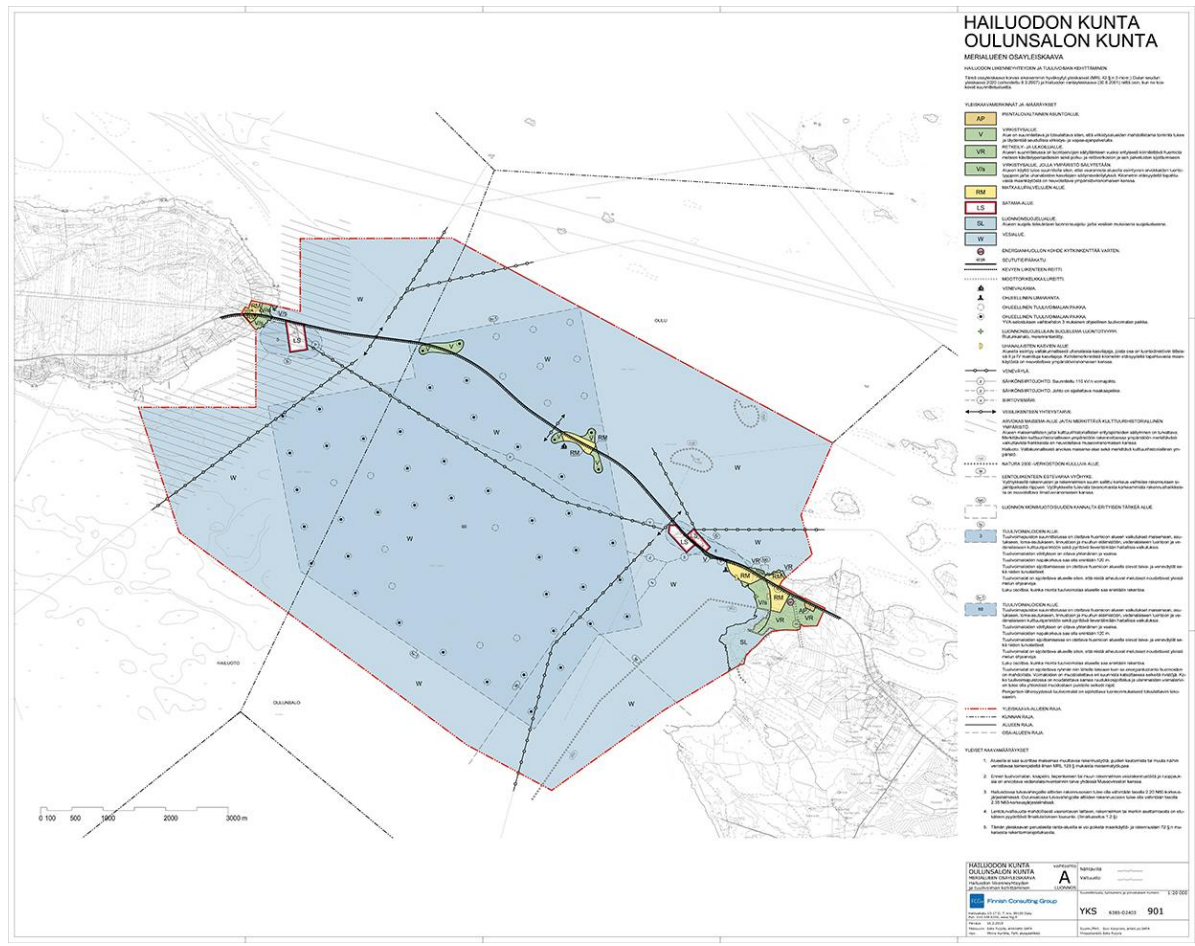
Kirkonkylän - Ojakylä - Ulkokarvon osayleiskaava on hyvä lähtökohta uuden kaavan pohjaksi.

Marjaniemen osayleiskaava

Rantayleiskaavan ulkopuolelle jätetylle Marjaniemen - Hannuksen alueelle on laadittu osayleiskaava aikaisemman kaavatyön pohjalta, joka käynnistyi jo v. 1992, mutta on ollut keskeytyksissä. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan 21.6.2004 ja se on saanut lainvoiman 26.8.2004.



Ote marjaniemen osayleiskaavasta



Merialueen osayleiskaavan luonnokset ovat olleet nähtävillä 8.4.- 7.6.2010 ja kaa-
van valmistelu etenee aikataulussa.

Merialueen osayleiskaavatyö liittyy Hailuodon liikenneyhteyden ja tuulivoiman kehittä-
mis- ja YVA-hankkeisiin. Kaava-alueesta yli 2/3 on Oulunsalon kuntaa ja loput Hai-
luodon kuntaa. Kyseessä on kahden kunnan yhteinen osayleiskaava. Alue sijaitsee Ou-
lunsalon Riutunkarin ja Hailuodon Huikun välisellä alueella, lauttaväylän molemmin puo-
lin. Kaavaprosessit etenevät rinnan, mutta kaavojen hallinnollinen käsittely tapahtuu
erikseen molemmissa kunnissa.

Pääosa alueesta on merialuetta, eikä sillä ole mahdollista uutta liikenneyhteyttä lukuun ottamatta mainittavaa merkitystä maapolitiikassa.

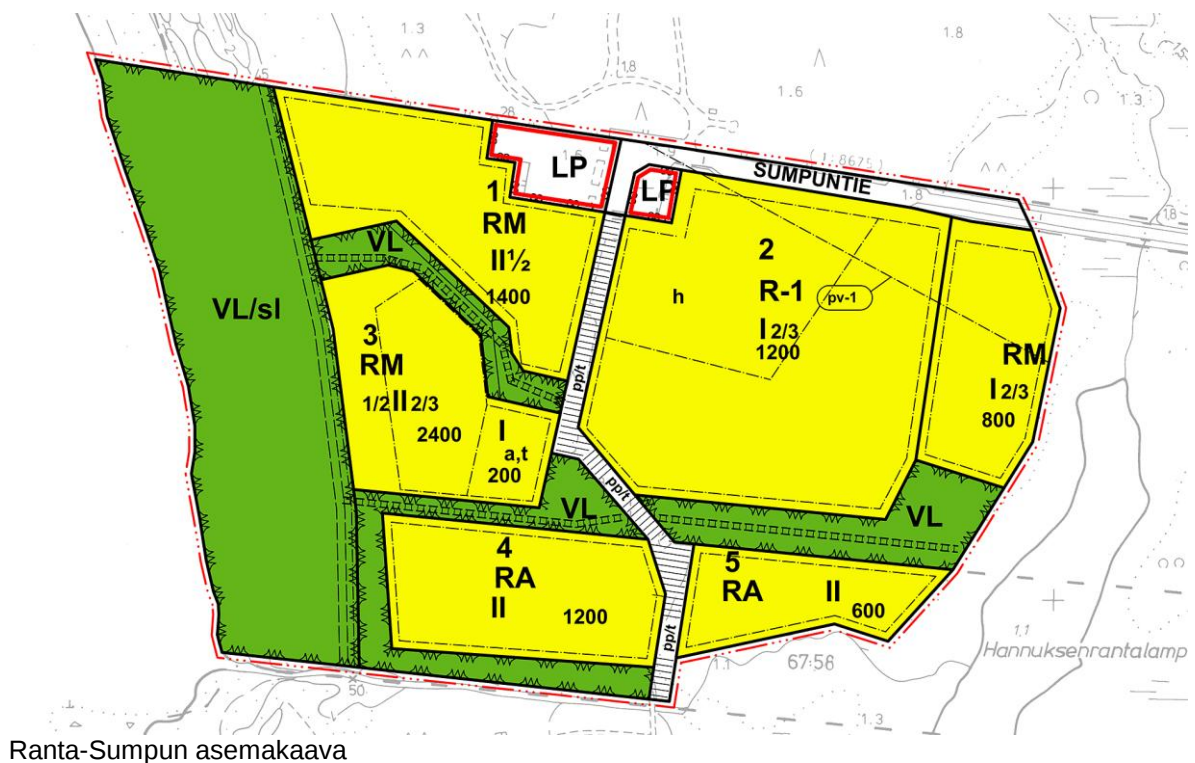
Asemakaavat

Ranta Sumpun asemakaavan

Vuoden 2008 aikana valtuusto hyväksyi Ranta Sumpun asemakaavan. Alueelle on käynnissä rakennushankesuunnitelmia.



Dyynin päältä otettu kuva havainnollistaa nykytilanteen.

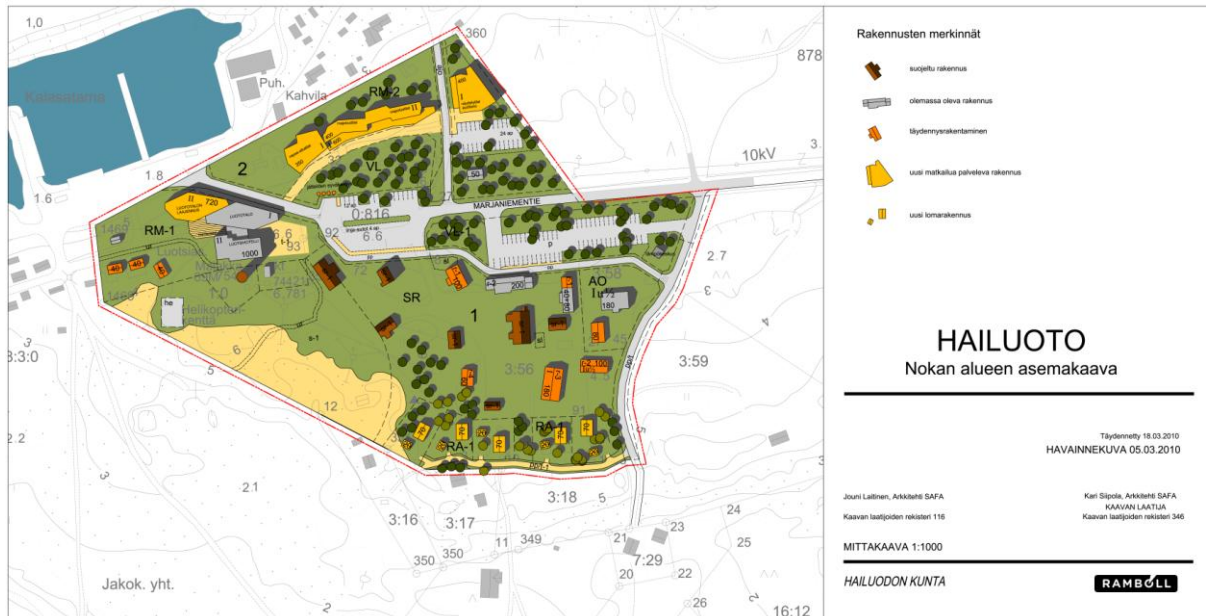


Ranta-Sumpun asemakaava

Marjaniemen Nokan asemakaavan

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Marjaniemen Nokan asemakaavan xxx, kaavasta on valitettu ja valitusten käsittely on käynnissä Oulun hallinto-oikeudessa.

Alueen edelleen kehittämiseksi olisi arvokasta saada ympäröiviä alueita kunnan omistukseen, ja ensisijaisesti Marjaniementien pohjoispuolella ja asemakaava-alueen itäpuolinen, osayleiskaavan mukaisen palvelujen ja hallinnon alue.



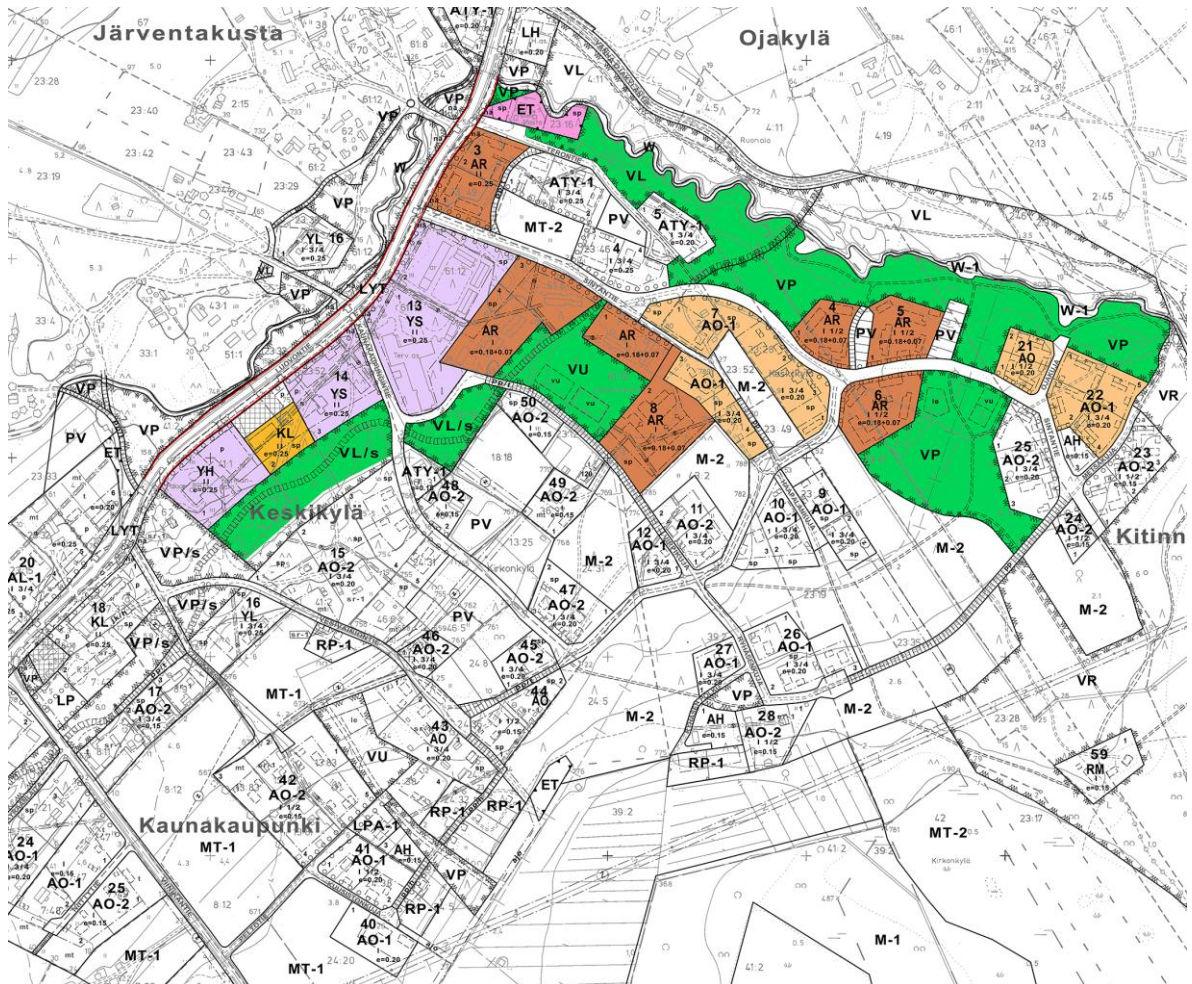
Marjaniemen alue on kiistatta matkailun kehittämisen tärkein alue joka käsittää myös kulttuuriarvoiltaan merkittävimmät kohteet. Lisämaan hankinta edistää matkailutavotteiden saavuttamista kulttuuriarvot säilyttäen.



Marjaniemen vanha kalastajakylä, kuva: PE

Rakennuskaavat

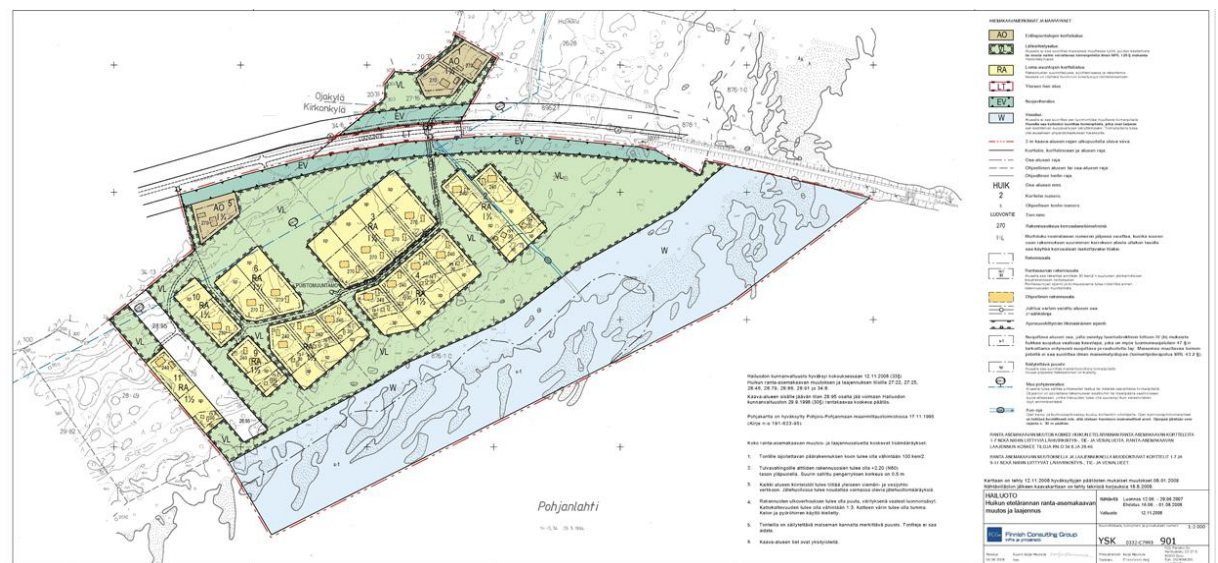
Keskikylän osalta on osayleiskaavan pohjalta laadittu pääosin kunnan omistamia 25 ha koskeva rakennuskaava, jonka valtuusto on hyväksynyt 30.6.1999 ja Ympäristökeskus vahvistanut 18.12.2000. Kaava ei enää täysin vataa tarpeisiin mutta olisi hyvä lähtökohta uudistamiselle.



Hailuodon kirkonkylän rakennuskaavaote, (valtuuston hyväksymä 30.6.1999)

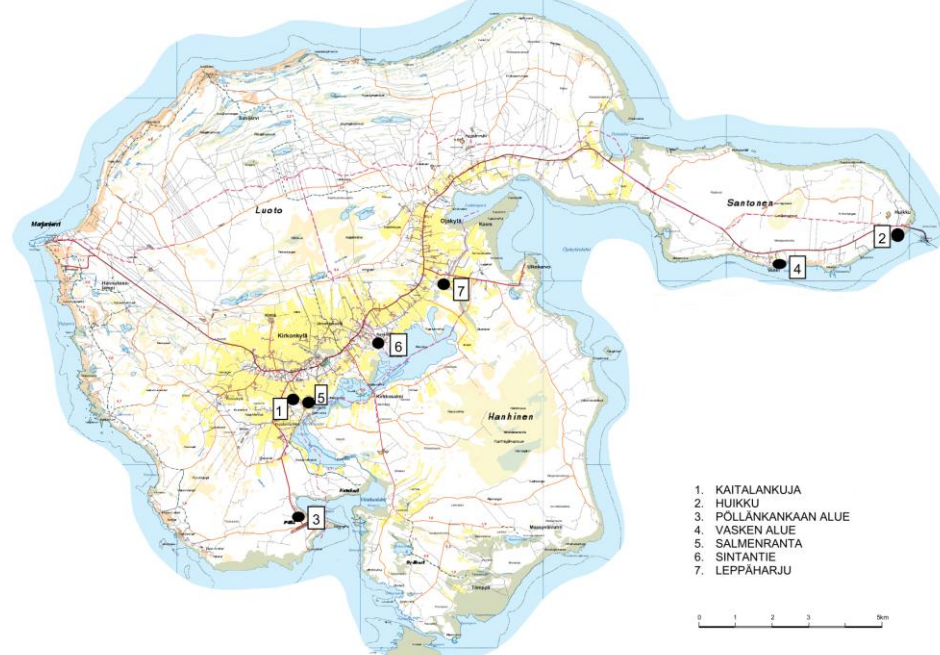
Rakennuskaava-alueelle on ollut vireillä nykyaikainen siirtolapuutarha ja sen sijoittamista tulisi tarkastella vielä uudestaan. Esille on noussut toisenkinlaisia tiiviin asuinrakentamisen ajatuksia aivan kylän ytimeen ajatusten huolellinen tutkiminen ja toimintojen sijoittaminen kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisesti voitaisiin ratkaista esimerkiksi uudistamalla rakennuskaavaa.

Oulun Yliopiston Puustudion ideointiprojekti: "Lieksan Moderni 2000-luvun siirtolapuutarha-alue" Lieksan kaupungin omistamalle 2,17 hehtaarin suuruiselle maa-alueelle on tutustumisen arvoinen. Alue sijaitsee luonnonkauniilla paikalla Reima Pietilän suunnitteleman Lieksan kirkon vieressä, Lieksanjoen rannalla, Pielisen museoaluetta vastapäätä.



Maankäyttöluonnoksia:

Rakennuspaikkoja on kunnassa muodostettu maankäyttöluonnoksilla Vasken, Kaitalan-
kujan ja Salmenrannan alueille rakennettua ympäristöä täydentävästi ja Pöllän alueelle
sekä omakoti- että vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikkoja aikaisemmin rakentamat-
tomalle alueelle. Kaikilla alueilla on vielä vapaita tontteja.

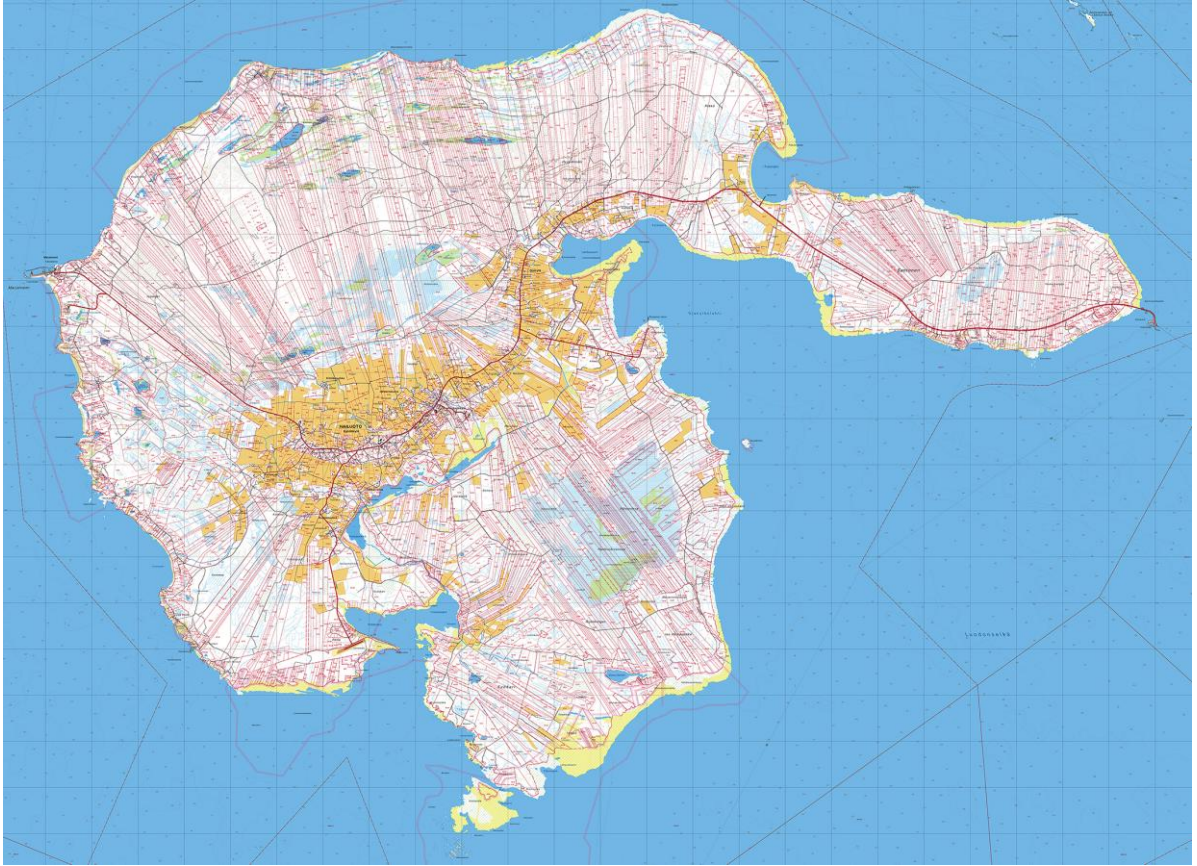


Kartalla näkyvät maankäyttöluonnosten ja ranta-asemakaavan avulla muodostettujen
rakennuspaikkojen sijainti.



Ote Salmenrannan maankäyttöluonnoksesta, havainnepiirros.

Pohjakartta



Peruskartta, MML/POH/K238/08

Kunnassa on kattava maastokartta- ja ilmakuva-aineisto, mutta kaavoituksen pohjakartat tulee laatia aina erikseen tarpeen mukaan.

Rakennusjärjestys

Hailuodon kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueella voimassaolevan rakennusjärjestyksen 8.5.2003. Maapoliittisen ohjelman valmistuessa tutkitaan onko rakennusjärjestystä mahdollista täsmentää paremmin tukemaan maapoliittisten tavoitteiden toteutumista rakentamisessa yleensä.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

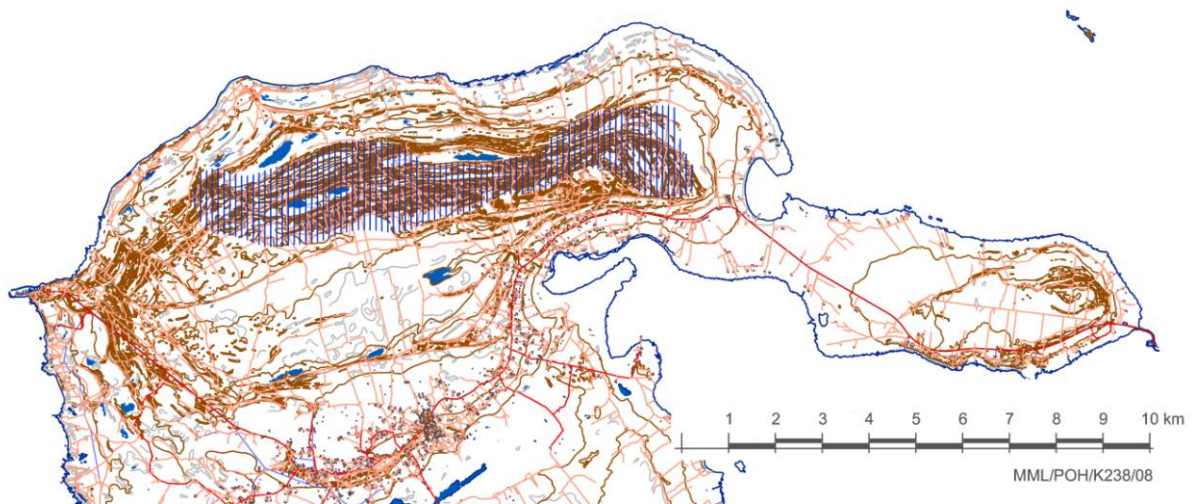
Hailuotoon on laadittu Marjaniemi - virkistystä ja vapaa-aikaa -hankkeen virkistyskäyttö- ja maisemarakentamisen I ja II vaiheet. Marjaniemen alueen lisäksi ne kattavat koko saaren pyöräilyreittisuunnitelman osalta.

Tuulivoiman tuotantomahdollisuuksista Hailuodossa

Kunta suhtautuu positiivisesti tuulivoiman kehittämiseen koko Hailuodon alueella ja mahdollisesti nostaa tuulivoiman elinkeinopoliittisesti merkittäväksi hankekokonaisuudeksi.

- *Tuulivoima sopii Hailuotoon, alueen tuulipotentialiaali on lähes yhtä hyvä kuin merellä, mutta rakentaminen helppoa, kustannukset edullisemmat ja riskit pienet, eikä Natura ole este tuulivoimarakentamista.*
- *Tuulivoiman käyttö luo työpaikkoja rakennus- ja energiateollisuuteen sekä tuulivoimaloiden valmistukseen ja huoltoon; tuulivoimaloista maksetaan kiinteistövero kunnalle ja kunta saa veroja maanomistajien vuokratuloista.*

Hailuoto tarvitsee riittävän siirtokaapelin kapasiteetin, sähköverkko vaatii vahvistamista ja yhteydet tuulivoima-alueeseen, mikä koituu elinkeinoelämän ja asukkaiden eduksi.



Harjun alueelle on (viivoitus) arvioitu voitavan rakentaa tuulivoimaa jopa 400-500 MW.

(Selvitettävä voiko kehittämisalueeksi rajata harjun tuulivoiman tai marjaniemen matkailun, rajausedustaa tavoitteenasettelua, mitä muuta etua rajauksella saavutetaan)

3. Maapolitiikan keinot

3.1. Maapolitiikka ja kaavoitus

Kunnan maapolitiikalla ymmärretään kunnan maanhankintaan ja -luovutukseen, yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä.

Kunnan maapolitiikka voidaan määritellä työvälineeksi, jolla varmistetaan ja luodaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kunnan maankäyttöä, rakentamista sekä muuta toimintaa.

Hailuodon kunnan maapolitiikka on perinteisesti ollut maltillista ja yksityisomistusta kunnioittavaa. Kunnan maanomistus on vähäistä ja raakamaan tarve suuri. Hintamalli tulisi voida luoda ennen hankinta tavoitteiden asettamista tai kohdistamista tietylle alueelle. Raakamaan hinta tulee voida muodostaa maan senhetkisen arvon perusteella, tämä turvaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

3.2. Maanhankinta

Kunnan maanhankinnan tärkein tehtävä on maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tuleviin tarpeisiin. Sen avulla turvataan tarpeellisen maan saaminen yhdyskunnan käyttöön oikea-aikaisesti oikealta paikalta kohtuuhintaan. Maapolitiikan tavoitteena on, että kunta hankkii ostamalla tai lunastamalla omistukseensa maan ennen tarkempaa kaavoitusta maapoliittisen ohjelman mukaisesti.

3.2.1. Vapaaehtoinen kauppa

Pääasiallinen maanhankintakeino on vapaaehtoinen kiinteistökauppa. Asetetut tavoitteet saavutetaan luotettavimmin, kun maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa, ja kun raakamaan ostotoiminta on aktiivista. Tarvittavat maa-alueet pyritään ensisijaisesti hankkimaan kunnalle ennen tarkempaa kaavoitusta, jotta maaomaisuuden hankintahinnat säilyisivät kohtuullisina. Tavoitteena on, että kunta voi saada kaavoituksen tuoman arvonnousun korvaamaan osaltaan kaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia. Kaavoittamattomien raakamaa-alueiden hankkimista kunnan omistukseen ennen tarkemman kaavan laatimista voitaneen pitää maapoliittisesti suotavimpana keinona yhdyskuntarakenteen toteuttamisessa.

Hailuodon kunta hankkii raakamaata ensisijaisesti vapaaehtoisilla kaupoilla.

Missä tämä ei onnistu, laaditaan yhteistoiminta- ja maankäytösopimuksia siten, että kunta huolehtii kaavoituksen ja infran rakentamisen sekä rakennuspaikkojen ja tonttien myynnistä (kunnanvaltuusto vahvistaa myyntihinnan ja maanomistaja allekirjoittaa kauppakirjan). Kunta saa sopimuksenmukaisen prosenttiosuuden kaavoitetusta rakennusoikeudesta, kustannukset jaetaan saadun hyödyn (k-m²) suhteessa kaikkien osapuolten kesken.

Maanomistajalle turvataan sopimuksessa mahdollisuus käyttää myönnettyä rakennusoikeutta omaan tai perheenjäsenen rakentamiseen sopimuksessa mainituin ehdoin. (esim. rakentaminen tulee aloittaa tiettyyn ajankohtaan mennessä)

Tarvittaessa tärkeissä kohteissa käytetään lunastusvaihtoehtoa.**3.2.2. Ilmaisluovutus**

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy ns. ilmaisluovutusvelvollisuus, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada maanomistajalta haltuunsa ja käyttöön korvauksetta katualue tietyin reunaehdoin. Ilmaisluovutusvelvollisuudesta on täsmällisemmin säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 104-105 §:ssä.

3.2.3. Etuosto-oikeus

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada myyty kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Tällöin kunta asettuu ostajan tilalle hänelle määrättyine ehtoineen.

Etuosto-oikeus koskee yli 5000 m²:n suuruisia alueita. Etuosto-oikeusjärjestelmästä on tarkemmin säädetty etuostolaissa (608/77).

3.2.4. Lunastus

Kunnalla on mahdollisuus käyttää lunastusta maanhankintakeinona yleisen tarpeen niin vaatiessa. Lunastuslupan perusteista on täsmällisemmin säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 99 -100 §. Kunnalla voi olla lunastusoikeus myös asemakaavan perusteella kuten maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:ssä säädetään. Lain 101 §:n perusteella kunnalle voi syntyä myös velvollisuus alueen lunastamiseen. Lisäksi kunnalla on tontin osan omistajana samanlaisia lunastusoikeuksia kuin yksityisellä maanomistajalla. Lunastusmenettelyssä noudatetaan lunastuslain (603/77) säädöksiä.

3.3. Kaavan toteuttamista edistävät tekijät**3.3.1. Rakentamiskehotus asemakaava-alueilla**

Rakentamiskehotuksilla edistetään asemakaavan tarkoituksenmukaista toteutumista. Taavoitteena on tällöin lisätä rakentamattomien tai muutoin vajaakäyttöisten rakennuspaikkojen rakentamista. Rakentamiskehotus perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:ään. Tämän mukaisesti kunta voi antaa sitovaa tonttijakoa edellyttävän asemakaavan mukaisen kaava- tai rekisteritontin omistajalle ja haltijalle rakentamiskehotuksen sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta. Jollei asemakaavan mukaista tonttia ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen tiedoksiannosta, kunnalla on oikeus lunastaa kyseinen tontti.

3.3.2. Maankäyttösopimukset asemakaava-alueilla

Maanhankinta kunnan omistukseen ei ole aina mahdollista tai edes perusteltua, varsinkaan rakennettuja maa-alueita uudelleen kaavoitettaessa. Maanomistajien ja kunnan välisiä yksityisoikeudellisia sopimuksia, jotka käsittelevät asemakaavojen toteuttamisen vastuunjakoa, oikeuksia ja velvoitteita sekä kustannusten jakamista, kutsutaan yleensä maankäyttösopimuksiksi. Maankäyttösopimuksilla voidaan edistää yksityisten maiden käyttöönottoa. Tällöin

keskeisenä tavoitteena on kaavan toteuttamiskustannusten oikeudenmukainen kohdentaminen yksityisen tahon ja kunnan kesken. Maankäyttösopimuksia sovelletaan vapaaehtois- ta hankintaa täydentävänä tai korvaavana keinona.

3.3.3. Kehittämiskorvausjärjestelmä asemakaava-alueilla

Eduskunta hyväksyi 19.2.2003 Hallituksen esityksen maankäyttösopimuksia täydentävästä ns. kehittämiskorvausjärjestelmästä. Kyseisten säännösten mukaan maanomistaja, joka saa asemakaavoituksesta merkittävää hyötyä, on velvollinen osallistumaan kunnan ohella yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Tavoitteena on kohdentaa kaavan toteuttamiskustannukset aikaisempaa käytäntöä oikeudenmukaisemmin eri maanomistajien ja julkisen tahon kesken. Kehittämiskorvausjärjestelmässä on lähtökohtana, että maanomistajan osallistuminen kaavan toteuttamiskustannuksiin tulee ensisijaisesti hoitaa kunnan ja maanomistajan välisin maankäyttösopimuksin. Niitä tilanteita varten, joissa maankäyttösopimuksilla ei saavuteta yksimielisyyttä ja asemakaavan tuoma hyöty maanomistajalle on merkittävä, kunnalla on oikeus periä maanomistajalta ns. kehittämiskorvausta katujen ja yleisten alueiden toteuttamiskustannuksista. Kehittämiskorvauksen kattona on 60 % asemakaavan maanomistajalle tuomasta hyödystä.

3.3.4. Kehittämisalumenettely

Kehittämisalumenettelyn perustavoitteena on mahdollistaa täsmennettyjen erityisjärjestelyjen käyttö rajattujen alueiden keskitetyksi kehittämiseksi. Kunta voi maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaisesti määrääjäksi, kuitenkin enintään 10 vuodeksi, nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnan kehittämisalueeksi.

3.3.5. Korotettu kiinteistövero asemakaava-alueilla

Kunnalla on mahdollisuus kiinteistöverolain 12a §:n mukaan asettaa erityinen rakentamattoman rakennuspaikan korotettu veroprosentti (ks. tarkemmin kohta 3.3).

3.4. Maanluovutus

Maanluovutuksen päämääränä on turvata riittävä, oikea-aikainen sekä kohtuuhintainen tonttitarjonta yleiskaavassa esitettyjen tavoitteiden saavuttamiseksi yhdyskuntarakentamisen tarpeet ja ympäristölliset näkökulmat huomioon ottaen. Riittävä, oikein ajoittunut ja kohdistunut sekä kohtuuhintainen tonttien tarjonta saavutetaan maanhankinnan, kaavoituksen ja kunnallisteknisen rakentamisen yhteisin keinoin. Maanluovutus voi tapahtua joko hallinto-oikeudella (maanvuokraus) taikka omistusoikeudella (maanmyynti).

3.4.1. Vuokraus

Maan vuokraustoiminnalla kunta turvaa tarpeellisen vuokratonttien tarjonnan asumista ja elinkeinotoimintaa varten. Maanvuokraus maanluovutuksen muotona on perusteltua keskeisimmillä alueilla siksi, että tällöin kunta voi säilyttää omistuksessaan strategisesti tärkeät alueet, ja toisaalta kunta saa jatkuvaa vuokratuloa taloudellisista suhdannevaihteluista huolimatta, eikä rakentajan tarvitse sitoa pääomaa tonttiin rakentamisen alkuvaiheessa.

3.4.2. Myynti

Maan myynnillä voidaan vaikuttaa hillitsevästi maan hintapaineisiin. Maanmyynti mahdollistaa maanvuokrausta nopeamman kunnallistekniikan kustannusten kattamisen.

3.5. Maapoliittisten keinojen ajankohta

Maapoliittiset keinot voidaan luokitella yhtäältä maankäytön suunnitteluun ja ohjaamiseen liittyviin keinoihin sekä toisaalta kaavan toteuttamiseen liittyviin keinoihin. Tätä jaottelua on havainnollistettu taulukossa, jonka mukaisesti osa maapoliittisten keinojen käyttöönotosta ajoittuu ennen asemaakaavan lainvoimaiseksi tuloa ja osa asemaakaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen.

TEHTÄVÄT	Maankäyttöpolitiikka						Kaavan toteutumista edistävät maapoliittikan keinot			
	AIKA									
Ympäristön seuranta ja kartoitus										
Vapaaehtoinen maanhankinta										
Etuostot										
Lunastaminen										
Yleiskaavoitus										
Kehittämislumenettely										
Asemakaavoitus										
Sopimus asemakaavoituksesta										
Maankäyttösopimus										
Kehittämiskorvausmenettely										
Kiinteistönmuodostus										
Tontinluovutus										
Rakennuslupa ja -valvonta										
Rakentaminen										
Yleisten alueiden rakentaminen										
Rakentamiskehoitus										
Korotettu kiinteistövero										
	Yleiskaavoitus alkaa		Asemakaavoitus alkaa		Asemakaava lainvoimainen		Rakentaminen alkaa			

Maapoliittikka yhdyskuntarakenteen suunnittelussa ja toteuttamisessa. (Lähde: Matti Holopainen, Suomen Kuntaliitto)

4. TOIMINTAYMPÄRISTÖ

4.1. Maakaaren muutos

Vuoden 1997 alusta astui voimaan uusi maakaari, johon kuuluvat säännökset kiinteistön kaupasta ja muusta luovutuksesta, lainhuudosta ja kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaamisesta sekä kiinteistöpanntioikeudesta. Uudella lailla korvattiin vuoden 1734 maakaari, kiinnitysasetus vuodelta 1868 ja lainhuudatuslaki vuodelta 1930 sekä useita muita, lähinnä lainhuudatus- ja kiinnitysmenettelyä koskevia säädöksiä.

Kiinteistön saannossa purkavat ehdot mahdollistuivat ja ehdollisille saannoille määrättiin viiden vuoden takaraja. Myös pätemättömät ehdot määriteltiin laissa. Virheet kiinteistön kaupassa ja niiden seurausvaikutukset määriteltiin.

Myyjän vastuu kasvoi erityisesti vallintaseikkojen osalta. Kiinteistöjen vallintarajoitukset ja erityiset oikeudet ovat selvemmin näkyvissä ja piileviä oikeuksia ei järjestelmässä enää ole siirtymäajan jälkeen. Kaupan toteuttamiskelpoisuuden varmistaminen on näin entistä helpompaa. Säädöksissä on täsmennyksiä koskien esisopimuksia, sopimusehtoja, vuokraoikeuden ja rakennusten kauppaa ja muita kauppojen virhevastuukysymyksiä.

Hyvä maakaaren tuntemus auttaa maaneuvotteluissa ja maahan liittyvien sopimusten laadinnassa. Maakaari ei ole lähtökohtaisesti pakottavaa oikeutta, vaan sallii laajalti sopimalla poikkeamisen.

4.2. Kiinteistön muodostaminen

Vuoden 1997 alusta kiinteistönmuodostuksen säännökset yhdistettiin yhteen, yhteiseen kiinteistönmuodostamislakiin. Lain myötä voimassa oleva lainhuuto on välttämätön edellytys kiinteistön rekisteröintiin ja kiinteistöjen yhdistämiseen. Keskeinen periaate laissa on, että omistusoikeusyksiköt muodostetaan kiinteistöyksiköiksi.

4.3. Korotettu kiinteistöveroprosentti

Kiinteistöverolain muutoksella 9.11.1999 mahdollistettiin korotetun kiinteistöveron periminen rakentamattomalta rakennuspaikalta. Korotettu kiinteistöveroprosentti oli mahdollista määrätä ensimmäisen kerran vuodelle 2001. Kiinteistöverolain 12a §:n mukaan kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen koko kunnan aluetta koskevan rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, joka on vähintään 1,00 prosenttia ja enintään 3,00 prosenttia kiinteistön verotusarvosta. Tämä pykälä ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja.

4.4. Maankäyttö ja rakentamislaki (muutos 2003)

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä vastaava asetus astuivat voimaan 1.1.2000 lukien. Ne korvasivat jo nelisenkymmentä vuotta voimassa olleet rakennuslain (370/58) ja rakennusasetuksen (266/59). Säännökset yhtenäistettiin kuntamuodosta riippumattomiksi. Taaja- ja haja-asutuksen rajanveto uusiutui suunnittelutarveharkinnaksi. Kunnalla on lain ansiosta aikaisempaa merkittävämpi asema järjestää rakentamisen ohjaus omia tarpeitaan vastaavaksi. Kaavojen sisältövaatimuksia täsmennettiin eri kaavatasojen tarpeita paremmin vastaaviksi. Maapoliittiset ratkaisut ovat tavallisesti hyvin pitkävaikutteisia. Uusi laki palvelee

merkittävänä hyvän ympäristön tuottamisen välineenä. Toisaalta maankäytön ja rakentamisen ohjausjärjestelmän on modernissa, muuttuvassa yhteiskunnassa oltava riittävän joustava. Rakentamisen ohjauksessa laki painottaa rakentamisen laatua, ympäristökysymyksiä, elinkaariajattelua ja korjausrakentamisen edistämistä.

Kuntien maapoliittisen päätöksenteon rooli on lain myötä korostunut ja valtion valvontaa on kevennetty. Kuntien voimavarojen ja asiantuntemuksen riittävyttä on korostettu erityissäännöksillä. Laki korostaa kunnan avoimuutta ja vuorovaikutteista toimintatapaa, mm. kaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Muutoksenhaku kaavoista siirtyi uudella lailla hallintotuomioistuimiin. Kunnille asetettiin velvoite kaavojen ajantasaisuuden arviointiin. Säännöstöä kaupan suuryksiköiden ohjausta varten täsmennettiin.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin on tullut merkittävä muutos 1.7.2003 lukien. Uudet säännökset mahdollistavat asemakaavan toteuttamisen kustannusten oikeudenmukaisemman ja tasapuolisemman jakamisen kunnan ja kaavasta merkittävää hyötyä saavan maanomistajan välillä. Maanomistajalla on velvollisuus osallistua mainittuihin kustannuksiin myös silloin, kun kunta olisi ilman sopimustakin velvollinen muuttamaan kaavaa. Maankäyttösopimusten oikeudellista asemaa on täsmennetty, mikä poistaa maankäyttösopimusmenettelyyn liittyntä epävarmuutta. **Sopimusmenettely on ensisijainen menettely.**

Kehittämiskorvausta koskevilla säännöksillä turvataan maanomistajien aikaisempaa tasa-
puolisempi kohtelu. Kunta voi määrätä kehittämiskorvauksen niille maanomistajille, joiden kanssa ei ole saatu solmittua maankäyttösopimusta. Merkittävää hyötyä kaavasta saava maanomistaja osallistuu kunnalle aiheutuneiden tai aiheutuvien kaavan toteuttamiskustannusten korvaamiseen, jonka suuruus on enimmillään 60 %:a kaavan tuomasta arvonnousta. Maankäyttösopimuksella kunta saa edistettyä monipuolisesti maapoliittisia tavoitteitaan. Kehittämiskorvaus on vain kaavan toteuttamiskustannusten tasaamisen väline, jolla yksityiset toteuttavat kaavaa omalla aikataulullaan ja kunta saa korvauksensa vasta tulevaisuudessa.

Uudet kehittämiskorvaussäännökset tukevat kuntien ensisijaista vapaaehtoisuuteen perustuvaa toimintatapaa yhtenä maapolitiikan välineenä muiden joukossa. Alueen kaikkien maanomistajien saaminen aikaisempaa yhdenvertaisemmin osallistumaan kaavan toteuttamiskustannuksiin on hyvän hallinnon periaatteiden ja uuden hallintolain mukaista kunnan toimintaa

Maapolitiikassa noudatetaan aina voimassa olevia lakeja.

5. Maapoliittiset suuntaviivat

5.1. Maapoliittiset toimenpidesuosituks

Hailuodon maapolitiikan peruseriaatteena on jatkaa hyväksi koettua pitkäjänteistä, hallittua ja lievimmän keinon periaatteeseen pohjautuvaa maapolitiikkaa. Lainsäädännön tuomien uusien säädösten mahdollisuudet tiedostetaan ja niitä otetaan tarpeellisesa määrin hallitusti käyttöön kunnan srategioita toteutettaessa.

Hailuodon kunnan kaavoituksen tulee olla systemaattista ja pitkäjänteistä. Raakamaan hankinnan tulee tavoitetilassa turvata asuinrakentamisen tarpeet kymmenen vuoden suunnittelutarvetta vastaavalla tavalla. Liike-, matkailu- ja teollisuusrakentamisen reservin on oltava viiden vuoden tarvetta vastaava. Raakamaan hankinta on oltava systemaattista ja johdonmukaista. Maanhankinnan toimenpiteet kohdistetaan yleiskaavoituksen määrittämillä kehittämisalueille, vaihtotarkoitukseen tai muuhun yhteiskunnan toiminnan tarpeisiin.

5.1.1. Maanhankinta

Maanhankinta kohdistuu yhdyskuntarakentamiseen soveltuviin alueisiin ensisijaisesti nykyisen yhdyskuntarakenteen sisällä sekä alueisiin jotka on kannattavasti liitettävissä siihen. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi nykyisten kaavojen lievealueet sekä yleisten teiden varret ja ranta-alueet.

Maanhankinnassa sovelletaan lievimmän keinon periaatetta: Vapaaehtoinen kauppa on ensisijainen maanhankinnan työväline. Raakamaan hintataso pidetään vakaana.

Raakamaan hankinnan määrätavoite on jatkuva 5-10 vuoden raakamaareservi. Aktiivinen ja suunnitelmallinen maanhankinta näillä alueilla käynnistetään välittömästi. Maanhankinnan ja kaavoituksen tavoitteena on päästä tilanteeseen, että kyseisen alueen kaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa kaksi vuotta ennen ajatellun rakentamisen aloittamista, mikä tarkoittaa noin kahden, kolmen vuoden kaavoitettua tontti-/ rakennuspaikkavarantoa; tavoitteena on vähentää kaavavalituksesta aiheutuvia riskejä asunto- ja muun rakentamistoiminnassa.

Toisaalla kunnan omistuksessa olevia maa-alueita voidaan käyttää vaihto-omaisuutena.

5.1.2. Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksia voidaan laatia vain erityisistä syistä uusilla kasvualueilla raakamaan osalta tai kylärakenteen sisällä olevilla alueilla. Erityinen syy voi olla raakamaan osalta turvata rakennuspaikkojen saatavuus ja kylärakenteen sisällä esim. aiemmin voimassa ollut tai kumottu kaava tai, että alueella sijaitsee arvokkaita rakennuksia tai ympäristöriskejä. Maankäyttösopimuksen edellytyksenä on, että yhteistoiminnan käynnistyessä ja kaavoitusta aloitettaessa tehdään sopimus yhteistoimintamenettelystä, tätä ennen ilmoitetaan kaavoitustyöstä osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla. (MRL91b §)

Tavoiteltavaa olisi, että kunta saa puolet rakennusoikeudesta, rakennuspaikat myydään kunnan organisaation kautta ja markkinat määrää myyntihinnan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukaan:

Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä maankäyttösopimuksia, joissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä.

Maankäyttösopimuksilla voidaan kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Maankäyttösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Jos tarkoitus tehdä maankäyttösopimus tulee esille vasta sen jälkeen kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu, asiasta tulee kaavan laatimisen yhteydessä tiedottaa osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla.

Yhteistoiminnan käynnistyessä ja kaavoitusta aloitettaessa tehdään sopimus yhteistoimintamenettelystä, tätä ennen ilmoitetaan kaavoitustyöstä osallisille osallistumis- ja

arviointisuunnitelmalla. Yhteistoimintasopimuksella sovitaan kustannustenjaosta ja aikataulusta kaavoitustyössä. Sopimuksissa käsitellään seuraavat asiat:

- sopijaosapuolet
- sopimuksen kohde
- sisältö ja tarkoitus
- kaavoitus
- kaavoitus- ja suunnittelukustannusten jako
- maanvaihdot ja muut asiaan liittyvät järjestelyt
- kunnalle aiheutuneiden kustannusten korvaaminen
- tavoiteaikataulu
- voimassaolo.

Varsinainen maankäyttösopimus tai esisopimus maankäytöstä ja alueluovutuksista tai -vaihtoista tehdään sen jälkeen kun asemakaava luonnos on ollut julkisesti nähtävillä ja siitä on saatu mielipiteet. Lopullinen sopimus ja siihen liittyvät omaisuudenvaihdot tehdään sen jälkeen kun kunnanvaltuusto on hyväksynyt kohdetta koskevan asemakaavamuutoksen. Maankäyttösopimuksia tehtäessä käsitellään seuraavat asiat:

- sopimusosapuolet
- sopimusalue
- kaavoitus ja kartoitus
- kunnallistekniikan suunnittelu, rakentaminen ja ylläpito
- yleisten rakennusten suunnittelu ja rakentaminen sekä muu yhdyskuntarakentaminen
- maan luovuttaminen
- asuntotuotantoalueen osalta asuntotuotannon jakauma vuokra-asuntoihin ja muihin sekä rahoitusmuoto
- asuntojen laatu- ja hintatason määräytymistapa
- asukasvalinta
- asuntojen jälleenluovutusehdot
- ympäristö ja kyläkuva
- sopimuksen toteutumisen ja voimassa pysymisen varmistaminen, sopimuksen siirtäminen, voimaantulo ja purkautuminen
- rakentamisvelvollisuus ja rakentamattoman alueen luovutus
- vakuudet ja sopimussakko
- autopaikkojen järjestäminen

5.1.3. Kehittämiskorvaus

Tehdyissä vertailuissa on yleisesti havaittu, että kunnan omistamalle raakamaa-alueelle toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset sekä saatavat tulot vastasivat likimain toisiaan. Mikäli vastaava alue olisi ollut yksityisessä omistuksessa ja alueella olisi sovellettu kehittämiskorvaussäännöksiä, olisi kunta kyennyt kattamaan maksuilla vain 2/3 toteuttamiskustannuksista.

Kehittämiskorvauksen käyttöönotosta voidaan tehdä periaatepäätös tilanteissa, joissa ei synny ensisijaisesti toivottavaa vapaaehtoista maankäyttösopimusta.

Kehittämiskorvauskäytännön prosessiin ja aikatauluun liittyy useita epävarmuustekijöitä. Lain soveltamiskäytäntöä ja ennakkotapauksien ratkaisuja seurataan.

5.1.4. Tontinluovutus

Tontinluovuttajana kunta tulee voida merkittävästi vaikuttaa siihen, missä rakennetaan, milloin rakennetaan ja mitä rakennetaan. Onnistuessaan kunta voi myös vaikuttaa hiltsevästi asumiskustannusten nousuun tonttien luovutusmäärillä ja -hinnoilla.

Luovutuksen yhteydessä tehtävän laatusopimusmenettelyn tavoitteena on edistää laadukasta rakentamista sekä asunto- että ympäristörakentamisessa. Laatu on kestävyyttä, kauneutta, toimivuutta, terveellisyttä, elinkaaritaloudellisuutta ja ekologisesti kestävästä rakentamisesta, joka vastaa asukkaiden asumistoiveisiin.

Sopimusmenettelyn tavoitteena on minimoida rakennustuotannon laatu poikkeamat ja epävarmuustekijät.

Kunnan tavoitteena tontinluovuttajan on onnistua valitsemaan tonteille toteuttajat, jotka sitoutuvat asetettuihin tavoitteisiin. Laatusopimus on kunnan käyttämä ohjauskeino. Laatusopimuksen ehdot neuvotellaan ja sovitaan ehdolla olevan tonttivarauksen saajan kanssa ennen varsinaista varauspäättöstä.

Tontinluovutusmenettelyjä kehitetään siten, että sen avulla voidaan vaikuttaa asumisen hintaan ja asuntojen laatuun.

Tonttien vuokrausta voidaan käyttää kohteissa, joihin sisältyy koe- tai tutkimushanke. Tontinluovutus on syytä ajoittaa asuinpientaloalueilla kuntatekniikan rakentamisen kannalta harkitusti. Tällainen kohde voisi olla esimerkiksi ”siirtolapuutarha”, tiivis pienten asuntojen ”tervetuloa Hailuotoon” alue tai ”mummonmökkikylä”.

5.1.5. Rakentamattoman tontin käytön edistäminen

Yksityisten omistamien rakentamattomien tonttien käyttöön ottoa edistetään vapaaehtoisin toimin mm. antamalla tonteista rakentajille monipuolista informaatiota. Rakentamiskehotuksia käytetään, jos siihen on erityistä syytä. Syy voi olla esimerkiksi maankäyttösopimuksessa olevan rakentamisvelvollisuuden tehostaminen tai varmistaminen. Korotetun kiinteistöveron käyttöönottoa voidaan käsitellä vuosittain kiinteistövero prosenttien määräämisen yhteydessä. Rakentamattomia yksityisten omistamia loma-asuntojen rakennuspaikkoja on Hailuodossa rantakaavojen alueella satoja mutta rakentamattomia tontteja ei merkittävästi saarella ole. Käyttöönottoa on syytä harkita, mikäli rakentamattomien tonttien määrä lisääntyy selvästi nykyisestä.

5.1.6. Etuosto-oikeus

Etuosto-oikeutta voidaan käyttää tarvittaessa yksittäistapauksissa, esimerkiksi täydentämään ja eheyttämään vapaaehtoisin kaupoin hankittua raakamaa-aluetta.

5.1.7. Lunastus

Lunastusmenettelyyn voidaan turvautua tarvittaessa strategisten maanhankinta alueiden osalta, mikäli muilla maanhankintakeinoilla ei ole päästy kuntaa tyydyttävään ratkaisuun.

Lunastuksia voidaan käyttää asemakaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatimiseksi ja toteuttamiseksi, jos sopimusta tarvittavan alueen luovuttamisesta kunnalla ei ole syntynyt.

Lunastuksia voidaan käyttää myös yksittäisissä tapauksissa ja erityisestä syystä esimerkiksi kiinteistön omistussuhteen ollessa epäselvä.

5.2. Esitys jatkotoimenpiteiksi

Kaavoitustilanteen (kohta 2.1.5) yhteydessä on arvioitu erikseen kunkin kaavan tulevaisuudennäkymiä.

Tämän ohjelman toimeenpano edellyttää seuraavien erillistehtävien käynnistämistä:

- Raakamaanhankinta painopistealueet valitaan.
- Raakamaanhankinta valituilla alueella aloitetaan.
- Kaavoitusohjelman laatiminen ja kaavojen kilpailuttaminen
- Maapoliittisen ja suunnittelun ammattitaidon ja osaamisen varmistamiseksi tutkimus- ja kehitysyhteistyötä tehdään mm Oulun Yliopiston ja Suomen Kuntaliiton kanssa.
- Tutkitaan mahdollisuudet aihepiirin EU-hankkeeksi.

Maankäyttösopimusten osalta pyritään lisäksi seuraavaan:

- Laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimusmenettelystä Hailuodon toimintamalli.
- Sopimusseurantaa ja niiden noudattamisen valvontaa luodaan.
- Linjataan Hailuodon vesihuollon rakentamiskustannusten perimisen edellytykset maankäyttösopimuksissa.
- Hyödynnetään täysimääräisesti vapaan sopimisoikeuden mahdollisuudet. Kehittämiskorvauspäätökset eivät määritä laajemman sopimuskokonaisuuden korvausmääriä.
- Sopimuskumppaneita kohdellaan tasapuolisesti ja julkista valtaa käytettäessä yhdenvertaisesti. Sopimuskumppanin oikeussuoja otetaan huomioon jo neuvotteluvaiheessa.
- Lakiin perustuvat kunnan velvoitteet, kuten kilpailuttaminen, säilytetään sopimusehdoilla voimassa siirrettäessä tehtäviä yksityisen vastuulle. Tutkitaan mahdollisuus poiketa tästä silloin, kun kunnalla on velvoitteiden siirtoon laissa annettu oikeus.
- Kunnan vastuulle sopimusperusteisesti otettuja kustannuksia voidaan ottaa mukaan maankäyttösopimuksiin; niitä ei kuitenkaan sisällytetä kehittämiskorvauslaskelmiin.
- Pitkäaikaisiin sopimuksiin sisältyviin ympäristöriskeihin kiinnitetään erityistä huomiota.
- Uuden hallintolain vaikutus maankäyttösopimusten valitusmuotoon seurauksineen selvitetään.

Hailuodossa 30.05.2011

Pekka Elomaa, aluearkkitehti, Hailuoto

6. Liitteet:

Liite 1. Manifesto

Seuraava manifesti kyseenalaistaa kansallismaiseman merkitystä tulevaisuudessa mutta hyvä suunnittelu edellyttää historian tuntemista ja arvokkaan perinnön taitavalla kehittämisellä on edellytykset tuottaa hyvää elinympäristöä tuleville polville.

Manifest07 & 00130Gallery presents: Kansallismaisema NYT!
group exhibition
7.1-21.1.2007

Artists:
 Jouko Lehtola
 Samppa Törmälehto
 Jonna Johansson
 Susanna Vuorio
 Timo Vaitinen
 Anna Autio

Kansallismaisema on kuvitteellinen käsite. Historiallisesti se kytkeytyy 1800-luvun alkupuolelle, romantiikan kauden kirjallisuudessa ja kuvataiteissa vallinneisiin ilmiöihin. Erityisesti sitä tarvittiin 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa nationalistisin tarkoituksin. Kansallistunne, yhtenäinen kansa. Kansallismaisema-käsitteellä on tunnepohjainen sisältö ja voimakas symboliarvo. Kansallismaisemaan liitettävillä maisemilla, aikakausilla, henkilöillä ja erityispiirteillä on vieläkin vaikutusta kansalliseen identiteettiimme ja kansalliseen kulttuuriimme. Osa kansallismaisemaa on yhteisymmärrys sen vaalimisen tärkeydestä. Mutta miltä se näyttää NYT ja mihin sitä tarvitaan NYT? Sodaton sukupolvi esittelee oman kansallismaisemansa.

Koli, Köyliönjärvi, Punkaharju, Olavinlinna, Hailuoto, Pallastunturit...Minä, Suomi, suomalainen.
Mikä merkitys kansallismaisemalla on sodattomalle sukupolvelle/sukupolville Suomessa? Kun arjen maisema voi olla 320 päivää kerrostalolähiö, muutaman päivän ajan uimaranta ja syyslomaviikolla 7 päivää Playa del Ingles. Jääkiekko, Kotikatu, kännykkä, rakenteellinen työttömyys, tasavalta, sauna, juhannus, vappu, lippu, tuulipuku. Välivuosi Intiassa, vaihtovuosi Jenkeissä ja lomaosake Etelä-Ranskassa. Sydänystävä Sri Lankassa, presidentti Namibiassa, capoeira-opettaja Brasiiliassa ja verokortti Sveitsissä. Leijona vaakunassa ja Suomi sydämessä, t-paidassa.

• **Miltä näyttää kansallista identiteettiä kuvastava maisema vuonna 2007?**

Vuonna 1993 Ympäristöministeriössä valittiin 27 erityisen merkittävää maisemakokonaisuutta kansallismaisemiksi. Valinta liittyi Suomen itsenäisyyden 75-vuotisjuhlavuoteen 1992. Valitut kansallismaisemat ovat: Merellinen Helsinki, Porvoonjo-kilaakso ja Vanha Porvoo, Tapiola, Snappertunanjoki – Fagervik, Pohjan ruukit, Aurajokilaakso, Saaristomeri, Sundin kulttuurimaisema – Ahvenanmaa, Köyliönjärvi, Vanajaveden laakso, Rautaveden kulttuurimaisema, Tammerkoski, Hämeenkyrön kulttuurimaisemat, Imatrankoski, Olavinlinna ja Pihlajavesi, Punkaharju, Heinäveden reitti, Väisälänmäki, Pohjois-Karjalan vaarakylät, Kyrönjokivarsi ja eteläpohjalaiset viljelylakeudet, Merenkurkun saaristo, Hailuoto, Oulanka-joen luonnon- ja kulttuurimaisemat, Koli, Aavasaksa ja Tornionjokilaakso, Pallastunturit, Utsjokilaakso.

Jos kansallismaisema oli sitä mitä on olla suomalainen, onko se nyt sitä mitä oli olla suomalainen? Onko kansallismaisema päivitettävissä, kuuluuko se meille, kuuluuko se historiaan, kenellä on siihen oikeus?

Jos sitä käytettiin yhdistämään kansaa, luomaan uskollisuutta ja tahtoa, kansallista identiteettiä ja ylpeyttä, - mihin sitä voisi nyt tarvita?

Kilpailevatko nyt agraari ja urbaani suomalaisuus siitä, kumpi on suomalaisempaa kuin toinen?

Minulla on oltava identiteetti. Minun identiteettini menee tärkeysjärjestyksessäni kauas kansallisen identiteetin edelle. Minusta on ihanaa sauna, uida järvessä, vaeltaa metsässä ja kuunnella hiljaisuutta. Minusta on ihanaa kun maailma pienee, rajat katoavat hiljalleen ja en ehkä enää astu esiin suomalaisena, vaan ihmisenä. Miltä siis näyttää minun kansallismaisemani, jota en hylkää mutten myöskään vaali?

Anna Pakarinen / Manifest07

Liite 2. **Maakuntakaavan kaavamerkinnät ja -määräykset Hailuotoa koskien**



MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE / MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistykseen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

mv-4

Kehittämisperiaatteet:

Liminganlahti-Hailuoto-Oulu

Alueen kehittäminen perustuu maanköhoamisrannikon luonnon ja kulttuuriympäristöjen erityisiin arvoihin sekä maaseudun ja kaupunkikulttuurin vuorovaikutukseen.

Kaikkia mv-alueita koskeva suunnittelumääräys:

Alueen maanköyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön.

Alueiden erityisominaisuuksia kuvaavat merkinnät:



KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI TÄRKEÄ ALUE

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt.

Suunnittelumääräykset:

Alueiden suunnittelussa ja käytössä tulee edistää alueiden maisema-, kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilymistä.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaislaatu.

Alueiden erityispiirteitä, kuten avoimien peltoalueiden säilymistä arvokkailla maisema-alueilla, tulee vaalia. Erityisesti Limingan lakeuden ja Muhoksen peltoalueiden tärkeät linnuston kerääntymisalueet tulee turvata.

Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on varattava museoviranomaiselle tilaisuus antaa lausunto.



PERINNEMAISEMAKOHDE

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä perinnemaisema- ja perinnebiotooppikohteita.

Suunnittelumääräykset:

Alueiden suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kohteen kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilymistä.

Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on varattava ympäristökeskukselle ja museoviranomaiselle tilaisuus antaa lausunto.

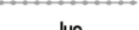


POHJAVESIALUE

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät (1. luokan) ja vedenhankintaan soveltuvat (2. luokan) pohjavesialueet.

Suunnittelumääräykset:

Pohjavesien pilaantumis- ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä ja vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista tai riskien syntymisen on estettävä riittävän vesiensuojelutoimenpitein. Alueella tulee huolehtia pohjavesien suojelun ja maa-ainesten ottotarpeiden yhteensovittamisesta.

SL	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 MRL 133 §:n mukainen ympäristökeskuksen lausunto.
MY-hs	ARVOKAS HARJUALUE Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston hyväksymän valtakunnallisen harjensuojeluohjelman mukaiset harjualueet ja muut vähintään seudullisesti arvokkaat harjualueet.
	Suunnittelumääräys: Alueen maankäyttö tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei maisemakuvaa turmella, luonnon merkittäviä kauneusarvoja tai erikoisia luonnonesiintymiä tuhota eikä luonnonoloissa aiheuteta huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia.
	MOOTTORIKELKKAILUREITTI Merkinnällä osoitetaan olemassa olevia ja suunniteltuja moottorikelkkailun pääreittejä.
	VIHERYHTEYSTARVE Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreitistöjä viheralueineen. 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.
	NATURA 2000 –VERKOSTOON KUULUVA TAI EHDOTETTU ALUE Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätösten mukaiset Natura 2000 -verkoston alueet.
	LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE Merkinnällä osoitetaan suojelualueiden ulkopuolella olevia tärkeitä lintualueita sekä merkittävimmät uhanalaisten kasvien alueet.
RM	MATKAILUPALVELUJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sisältyy hotelli- ym. palveluja.
RM-1	Suunnittelumääräys: Lisämerkintä –1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.
	Aluevaraus- ja kohdemerkinnät:
A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.
	Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoitus- sessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis- taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmotuvaksi keskuksiksi. 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.

Koko maakuntakaavan aluetta koskevia alueidenkäytön periaatteita ja yleismääräyksiä:

MAA- JA METSÄTALOUS

Yleisiä suunnittelumääräyksiä:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden säilyminen tuotantokäytössä. Maaseutua kehitettäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asutuksen tavoitteet ja maatalouden, mukaan lukien karjatalouden, toimintaedellytykset.

Maankäyttöä suunniteltaessa on tuettava metsätalousalueiden ja -yksiköiden yhtenäisyyttä ja toimivuutta. Metsätaloutta suunniteltaessa tulee edistää metsien monipuolista hyödyntämistä yhteensovittamalla eri käyttömuotojen ja luonnon monimuotoisuuden tavoitteita.

RANTOJEN KÄYTTÖ

Kehittämisperiaatteet:

Turvataan tasapuoliset mahdollisuudet ranta-alueiden käyttöön varaamalla rantaa riittävästi yleiseen virkistykseen. Varaudutaan loma-asutuksen kasvun jatkumiseen ja eri tyyppisten lomaa-asuntoalueiden kysyntään: perinteinen omakotiasutus järvi-alueilla, tiivis lomakylätyyppinen asutus merenrannikolla ja matkailukeskusten läheisyydessä. Tavoitteena on hyvien vapaa-ajan ympäristöjen muodostaminen tasapuolisesti eri käyttäjäryhmille.

Rakentamista ohjataan sietokyvyltään hyvälle rannoille. Rakentamattomien ja pienten vesistöjen rannoille rakentamista ei suositeta. Maisemallisesti keskeiset ja arat rannat jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

Vakituisen asumisen ja loma-asutuksen sijoittumisessa suositetaan kyläkeskusten, taajamien ja matkailukeskusten läheisyyttä. Suunnitelmallisella asuntorakentamisella tuetaan erityisesti maaseudun asutuksen ja palvelujen säilymistä.

Yleisiä suunnittelumääräyksiä:

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon ranta-alueen ympäristöolosuhteet, vesihuollon järjestäminen sekä rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille. Yksityiskohtaisemmissa kaavoissa voidaan enintään puolet rantaviivasta osoittaa rakennusmaaksi. Pienissä vesistöissä rantarakentamisen mitoituksessa tulee lisäksi ottaa huomioon vesistön sietokyky ja vesipinta-ala. Pienissä saarissa mitoituksen tulee perustua saaren pinta-alaan.

Liite 3. Maapolitiikkaa koskevia lakeja ja asetuksia

RLM ja RLA §:t

Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus**104 §**

Korvattava katualue

Kunnan omistukseen 94 §:n mukaan siirtyvästä katualueesta kunta on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. Korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei oteta huomioon asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun luovutettavan alueen määrä lasketaan ensimmäisen asemakaavan mukaan.

Muussa kuin 1 momentin mukaisessa tapauksessa kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, joka määrätään soveltaen lunastuslain säännöksiä korvauksen perusteista, ei kuitenkaan lain 36 §:ää. Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, jos luovuttaminen korvauksetta on luovutuksesta hänelle aiheutuvat ja kaavasta häneen kohdistuvat kokonaisvaikutukset huomioon ottaen poikkeuksellisesti ilmeisen kohtuutonta.

Maanomistajalla ei 1 momentista poiketen ole oikeutta saada korvausta yksityistielain 1 §:n tarkoittamasta yksityistiestä, kun tie on asemakaavassa osoitettu katualueeksi.

Jos maanomistajan katualueeksi luovuttama alue liitetään kaavamuutoksella takaisin tonttiin, kunta ei saa periä maanomistajalta korvausta 1 momentin mukaisesti korvauksetta saamaansa osuutta vastaavasta osasta aluetta, edellyttäen että tontti on vielä saman omistajan omistuksessa ja että tontin pääasiallista käyttötarkoitusta ei ole kaavan muutoksella muutettu. (13.3.2003/222)

105 §***Maanomistajan maksettavaksi määrättävä katualueen korvaus***

Jollei maanomistaja joudu korvauksetta luovuttamaan katualuetta 104 §:n mukaisesti tai joutuu luovuttamaan aluetta huomattavasti sitä vähemmän, kunta voi määrätä maanomistajan maksettavaksi kohtuullisen korvauksen (katualueen korvaus).

Kunnalla on oikeus periä katualueen korvaus kolmen vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta, kun yleisen alueen muodostamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu kiinteistönmuodostamislain mukaisesti vireille. Korvauksen suorittamisesta vastaa se, joka omistaa kiinteistön silloin, kun asemakaava tulee voimaan.

Kehittämisalueet

110 §

Kehittämisalueet

Kunta tai useampi kuin yksi kunta yhdessä voivat määrääjäksi, enintään 10 vuodeksi, nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnasta tai kunnista kehittämisalueeksi. (29.12.2006/1441)

Kehittämisalueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen.

Kehittämisalueeksi voidaan nimetä myös rakentamaton alue, milloin sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

Kehittämisalueeksi voidaan nimetä sellainen rakentamaton tai rakennettu alue, joka sijaitsee tai tulee sijaitsemaan raideliikenneaseman läheisyydessä, jos alueen rakentamisen tai uudistamisen tavoitteet ja kehittämistarpeet ovat aseman toteuttamisesta johtuen muuttumassa. (30.12.2008/1129)

111 §

Päätös nimeämisestä

Päätös kehittämisalueeksi nimeämisestä voidaan tehdä yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä taikka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa. Päätös kehittämisalueesta voidaan tehdä myös erillisenä, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämiseksi ole tarpeen. Päätös kuntien yhteisen kehittämisalueen nimeämisestä voidaan tehdä edellä mainituissa tilanteissa tai yhteisen yleiskaavan laatimisen yhteydessä noudattaen soveltuvien osin, mitä 47 §:n 1 ja 2 momentissa säädetään kuntien yhteisestä yleiskaavasta. (29.12.2006/1441)

Päätettäessä kehittämisalueesta muutoin kuin kaavassa, päätöstä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta.

Päätöksestä tai kaavasta tulee ilmetä, mitä 112 §:n erityisjärjestelyjä kehittämisalueella sovelletaan ja perusteet niiden soveltamiselle. Jos kunnalla tai kunnilla on tarkoitus esittää alueelle suunnattavaksi 112 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettuja valtion erityisiä tukitoimia, ennen päätöksen tekemistä on pidettävä kunnan tai kuntien sekä asianomaisten valtion viranomaisten välillä asiaa koskeva neuvottelu. (29.12.2006/1441)

Päätös kehittämisalueeksi nimeämisestä ei syrjäytä kaavan laatimiselle tai sen sisällölle tässä laissa asetettuja vaatimuksia.

112 § (29.12.2006/1441)

Erityisjärjestelyt kehittämisalueilla

Kehittämisalueilla voidaan sen estämättä, mitä tässä laissa tai muualla laissa säädetään, päättää sovellettaviksi seuraavia erityisjärjestelyjä:

1) alueen toteuttamisvastuu 84 ja 90 §:ssä tarkoitetuilta osin osoitetaan alueen kehittämistä varten muodostetun yhteisön tehtäväksi;

2) asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa tehdään alueen toteuttamisesta kertyvien hyötyjen ja kustannusten jakamiseksi kunnan ja kiinteistönomistajien kesken kiinteistöjärjestely, siten kuin siitä erikseen säädetään, milloin jakamiseen tämän lain säännöksistä poikkeavalla tavalla on olosuhteista johtuen erityistä syytä;

3) kunnalla on oikeus periä maanomistajalta hyötyyn suhteutettu kohtuullinen kehittämismak-su, jos alueen kehittämistoimenpiteistä koituu maanomistajalle erityistä hyötyä, joka on epä-suhteessa hänen suorittamiinsa kustannuksiin;

4) kunnalla on etuosto-oikeus etuostolain (608/1977) 5 §:n 1 momentissa asetetusta pinta-alarajoituksesta riippumatta; sekä

5) alueelle suunnataan erityisiä tukitoimia sen mukaan kuin niistä valtion tukitoimien osalta asianomaisen viranomaisen kanssa erikseen sovitaan.

Liite 3. Saatekirjemalli ja maankäyttösopimusesimerkki

Vastaanottaja...

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Hailuodon kunta on laatimassa R:n alueelle asemakaavaan. Kaavaratkaisut ovat jo varsin valmiita ja voimme lähestyä Teitä yhtenä alueella olevista niistä maanomistajista, joiden kanssa pyrimme pääsemään ensisijaisesti maankäyttösopimukseen, jolla sovimme siitä kuinka alueen yhdyskuntatekniset kustannukset jaetaan. Mikäli emme pääse kanssanne maankäyttösopimukseen niin Hailuodon kunnalla on mahdollista periä alueen toteuttamisesta johtuvia kustannuksia maankäyttö- ja rakennuslain 91 § a,c ja f mukaisella kehittämiskorvauksella.

"Vastaanottajalla" on voimassa olevassa asemakaavassa YK-korttelialuetta x tien ja y tien risteyksessä. Nyt asemakaavan luonnoksessa omistamallenne maa-alueelle on merkitty 5 kpl omakotitalotontteja. Hailuodon kunnan kunnallisteknisten laskelmien ja alustavien suunnitelmien mukaan, että yhdyskuntarakentamisen kustannukset edellä mainituille AO tonteille jyvitettyinä olisivat n. 163.000 €. Maa-alueenne arvon on laskettu nousevan kaavamuuotosalueella maanne osalta 59.500 €:lla.

Hailuodon kunnan kaavoitus ja maankäyttötoimikunnassa päättäneet, että pyrimme Teidän, kuten muidenkin alueen maanomistajien, joille alueelle muodostuu enemmän kuin 2 uutta rakennuspaikkaa, kanssa maankäyttösopimukseen, jossa rahallisen korvauksen suuruus on kehittämiskorvauksen suuruinen. Päätöksemme perusteena on maankäyttö- ja rakennuslain 91 § a, c ja f. Lain mukaisesti kunta voi periä maanomistajalta 60 % suuruisen korvauksen arvonnoususta eli Teidän tapauksessa tämä summa on 35.700 €. Voimme neuvotella korvauksen hyvittämisestä myös maanluovutuksena, esim. alueelle muodostuvina AO – tontteina.

Pyydämme teitä olemaan yhteydessä allekirjoittaneeseen Ari Nurkkala p.044-49735001 tai Markku Maikkola p. 044-4973510, tai käymällä taikka ilmoittamalla kantanne kirjeitse osoitteeseen:

Hailuodon kunta,

Tekninen toimisto / Maankäyttö kaavoitus,

Luodontie 176

90480 Hailuoto

Hailuodon kunta, xx.xx.xxxx

*Ari Nurkkala
kj*

Maankäyttösopimusluonnos

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (nimet ja numerot muutettu) T S, AV, OY ja Hailuodon kunta

Allekirjoittaneet sopijaosapuolet ovat tehneet seuraavan kaavoitusta koskevan sopimuksen.

Sopijaosapuolet

Hailuodon kunta (myöhemmin tekstissä kunta)

xxxxx-x

Luovontia 176

90480 Hailuoto

Maanomistajat: T S, A V, O Y

Sopimuksen kohde

Tämä sopimus koskee seuraavia Hailuodon kunnan tiloja:

K-ala xxx-xx-xx-xx,

Välik xxx-xxx-xx-xx,

Kriutta xxx-xxx-xx-xx

Tiloihin kuuluvista alueista xxxxxxxx ja xxxxxxxx välillä sopimusalue n.5,8 ha

(9 rakennuspaikkaa) ja xxxx-tien yläpuolisen alueen asemakaavoitettava alue n.2,4 ha

(2 rakennuspaikkaa). Yhteensä kaavoitettava alue n.8,2 ha.

Alueen kaavatilanne sekä kaavoitus ja korvaukset

Hailuodon kunta on toteuttamassa asemakaavatarkistusta Rxxxxn asemakaavaan, jonka luonnos on ollut nähtävillä x.x -x.x.200x välisenä aikana.

Kaava-alueita laajennetaan tällä maankäyttösopimuksella käsittämään edellä mainittujen maanomistajien tilojen alueet (myöhemmin tekstissä sopimusalue).

Kunta ja maanomistajat sitoutuvat maksamaan kaavan laajentamisesta aiheutuvia suunnittelu- ja käsittelykustannuksia MRL 59§ mukaisesti xxxx e. Kummankin osuus kuluista on 50 % (xxxx e) eli xxx e/ rakennuspaikka. Tämä kustannus tulee maanomistajien maksettavaksi sen jälkeen, kun kunnanvaltuusto on kaavan hyväksynyt ja kaava saanut lain voiman. Muussa tapauksessa asia raukeaa, eikä siitä koidu maanomistajille mitään kuluja.

Alueet, jotka maanomistaja luovuttaa kunnalle käyttöoikeudella

Vesi Oy rakentaa xxxx-tien varteen runkovesijohdon ja runkopaineviemärin. Maanomistajat luovuttavat korvauksetta maa-alueen edellä mainittujen vesijohdon ja viemärin rakentamista varten. Maanomistajien tulee ostaa ennen edellä mainittujen liittymien rakentamista viisi vesi- ja viemäriliittymä, joistakin kukin maksaa xxxx e (hinta syksyllä 2008). Näiden liittymien ostoajankohtaa ei sopimuksessa määrätä. Maanomistajat voivat siirtää vesijohto- ja viemäriliittymät kaava-alueelle rakennettavalle kiinteistölle. Maanomistaja sitoutuu rakennuttamaan omalla kustannuksellaan rakennuspaikalla mahdollisesti tarvittavat runkovesijohdot ja runkopaineviemärin. Lisäksi maanomistajat luovuttavat korvauksetta maa-alueita mahdollisia kaukolämpöjohtoja ja/ tai -kaapeleita sekä sähköjohtoja tai -kaapeleita ja niihin liittyviä laitteita varten. Korvausta ei suoriteta myöskään edellä mainittujen laitteiden ja kaapeleiden sijoittamisesta maanomistajalle aiheutuvasta haitasta.

Nämä oikeudet kunta saa tämän sopimuksen allekirjoituspäivästä lukien.

Ranta-alueen käyttöoikeus.

Maanomistajat luovuttavat korvauksetta yleiseen käyttöön tarvittavan rantakaistan, jolla turvataan ns. jokamiehen kulkuoikeus joen ranta-alueella. Jokaisen rakennuspaikan kohdalla ranta-alueen leveys (= etäisyys rantaviivasta) määritetään kaavoituksen yhteydessä. Kunta ja maanomistajat neuvottelevat yksimielisyyden saavuttamiseksi.

Maksut ja korvaukset

Vesi ja viemäri liittymistä maanomistajat neuvottelevat erikseen Pxxxx- vesi oy:n kanssa maanomistajien määrämisen aikataulun mukaisesti..

Kaavaluonnoksen sisällä tarvittavat tiet rakentaa maanomistajat ja ne ovat yksityisteitä, joiden hoidosta vastaavat asianomaiset maanomistajat tai tieoikeuden omistajat.

xxxx- tie on yksityistie ja kiinteistön omistajat kuuluvat yksityistielain mukaan tiekuntaan. Tonteille tulevat liittymät tekee tontin omistaja kustannuksellaan rakennustyön yhteydessä.

Kunta ei lunasta yksityistietä omistukseensa vaan tie säilyy yksityistielainmukaisena yksityistienä

Tonttien kuivatus

Tonttien salaoja ja pintavesikuivatusjärjestelmistä vastaavat maanomistajat.

Sopimuksen noudattamista koskevat ehdot

Tämän sopimuksen siirtämiseen kolmannelle osapuolelle on saatava kunnan hyväksyminen.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet käsitellään ja ratkaistaan xxxxx- käräjäoikeudessa.

Mikäli tässä sopimuksessa edellytetyn maksun tai korvauksen suoritus viivästyy, on erääntyneelle erälle suoritettava korkolain mukainen vuotuinen viivästyskorko erääntymispäivästä maksupäivään.

Mikäli maanomistaja luovuttaa sopimuksessa tarkoitettua aluetta maata kolmannelle osapuolelle, on luovutuskirjaan otettava tämän sopimuksen edellyttämät ehdot.

Sopimuksen teko

Tämä sopimus on laadittu kolmena samanlaisena kappaleen, yksi jokaiselle sopijapuolelle ja yksi julkiselle kauppavahvistajalle.

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot.

X ____ . ____ .2008

Maanomistajat

Kunnan puolesta

Kunnanjohtaja _____

Hallintopäällikkö _____

