



Hailuodon kunta

HUIKUN ETELÄRANNAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Kaavaselostus 15.5.2008



0332-C7993

SISÄLLYSLUETTELO

| | | |
|--------|---|----|
| 1 | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT..... | 3 |
| 1.1 | Tunnistetiedot..... | 3 |
| 1.2 | Kaava-alueen sijainti..... | 3 |
| 2 | TIIVISTELMÄ..... | 4 |
| 2.1 | Ranta-asemakaavamuutoksen ja –laajennuksen vaiheet..... | 4 |
| 2.2 | Ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen sisältö..... | 5 |
| 3 | LÄHTÖKOHDAT..... | 5 |
| 3.2 | Alueen yleiskuvaus..... | 5 |
| 3.2.1 | Luonnonympäristö..... | 5 |
| 3.2.2 | Rakennettu ympäristö..... | 8 |
| 3.2.3 | Kulttuuriympäristö..... | 9 |
| 3.2.4 | Liikenne..... | 9 |
| 3.2.5 | Väestö ja työpaikat..... | 10 |
| 3.2.6 | Palvelut..... | 10 |
| 3.2.7 | Yhdyskuntatekniikka..... | 11 |
| 3.2.8 | Korkeusolosuhteet..... | 11 |
| 3.2.9 | Pohjavesialueet..... | 12 |
| 3.2.10 | Maanomistus..... | 13 |
| 3.3 | Suunnittelutilanne..... | 14 |
| 3.3.1 | Maakuntakaava..... | 14 |
| 3.3.2 | Oulun seudun yleiskaava 2020..... | 15 |
| 3.3.3 | Hailuodon rantayleiskaava..... | 16 |
| 3.3.4 | Ranta-asemakaava..... | 17 |
| 3.4 | Yhdyskuntatekninen huolto..... | 17 |
| 4 | TAVOITTEET..... | 18 |
| 4.1 | Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet..... | 18 |
| 4.2 | Hailuodon kunnan tavoitteet Huikun etelärannan ranta-asemakaavoitukselle..... | 19 |
| 5 | RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOKSEN JA –LAAJENNUKSEN VAIHEET..... | 20 |
| 5.2 | Suunnittelun tarve..... | 20 |
| 5.3 | Suunnittelun käynnistäminen..... | 20 |
| 5.3. | Osallistuminen ja yhteistyö..... | 21 |
| 5.3.1 | Osalliset..... | 21 |
| 5.3.2 | Viranomaisyhteistyö..... | 25 |
| 6 | RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA –LAAJENNUSLUONNOS..... | 25 |
| 6.1 | Ranta-asemakaavamuutoksen ja –laajennuksen rakenne ja aluevaraukset..... | 25 |
| 6.1.1 | Mitoitus..... | 26 |
| 6.1.2 | Luonnonympäristö ja kulttuurimaisema..... | 27 |
| 6.1.4 | Tiealueet..... | 27 |
| 6.1.5 | Vesialueet..... | 27 |
| 6.1.6 | Erityisalueet..... | 28 |
| 7 | RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA –LAAJENNUKSEN VAIKUTUKSET..... | 28 |
| 7.1 | Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemakuvaan..... | 28 |
| 7.2 | Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen..... | 28 |
| 7.3 | Vaikutukset liikenteeseen..... | 28 |
| 7.4 | Taloudelliset vaikutukset..... | 29 |
| 8 | RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA –LAAJENNUKSEN TOTEUTUS..... | 30 |
| 8.1 | Toteuttaminen ja ajoitus..... | 30 |
| 8.2 | Toteutuksen seuranta..... | 30 |

Liitteet:

1. Seurantalomake
2. Luontokartoitus upossarpiosta
3. Luonto- ja maisemaselvitys
4. Muistio N2000-korkeusjärjestelmä –palaverista
5. Tutkimusprofessori Kimmo Kahman lausunto alimmista rakennuskorkeuksista
6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kansi: Suunnittelualueelta merelle kesäkuussa 2007; valokuva © Jenni Simppula
Valokuvat: © Jenni Simppula, Kaija Maunula; FCG Suunnittelukeskus Oy
© Anne-Maria Wallenius; Arkkitehtuuritoimisto Ylipahkala Oy
© Lassi Kalleinen; Natans Oy
Ilmakuva: Maanmittauslaitos, Ilmakuvakeskus; käyttöoikeuslupa 083/2006

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Hailuodon kunta

Huikun etelärannan ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavamuuotos koskee Huikun etelärannan ranta-asemakaavan kortteleita 1-7 sekä niihin liittyviä lähivirkistys-, tie- ja vesialueita (tilat RN:o 27:22, 28:94, 28:95, 28:91, 28:86 sekä 28:46). Kaavan laajennus koskee tiloja RN:o 28:46 ja 34:8.

Kaavan laatija: Maankäytönsuunnittelija Kaija Maunula
FCG Suunnittelukeskus Oy
Hallituskatu 13-17 D, 90100 Oulu

Vireilletulosta ilmoittaminen 17.5.2006

Luonnos nähtävillä 12.-29.6.2007

Ehdotus nähtävillä

Kunnanvaltuusto hyväksynyt

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hailuodon Santosen itäkärjessä sen etelärannalla Huikun lauttasataman läheisyydessä. Suunnittelualueelta on Hailuodon kuntakeskukseen matkaa n. 18 km. Ouluun suunnittelualueelta on n. 33 km. Huikussa on Hailuodon ja mantereeseen (Oulunsalon) 6,8 km:n pituista väliä 25 minuutissa kulkevan autolautan satama. Lentokenttä sijaitsee Oulunsalossa, sinne on Oulunsalon lauttarannasta matkaa 17 km.

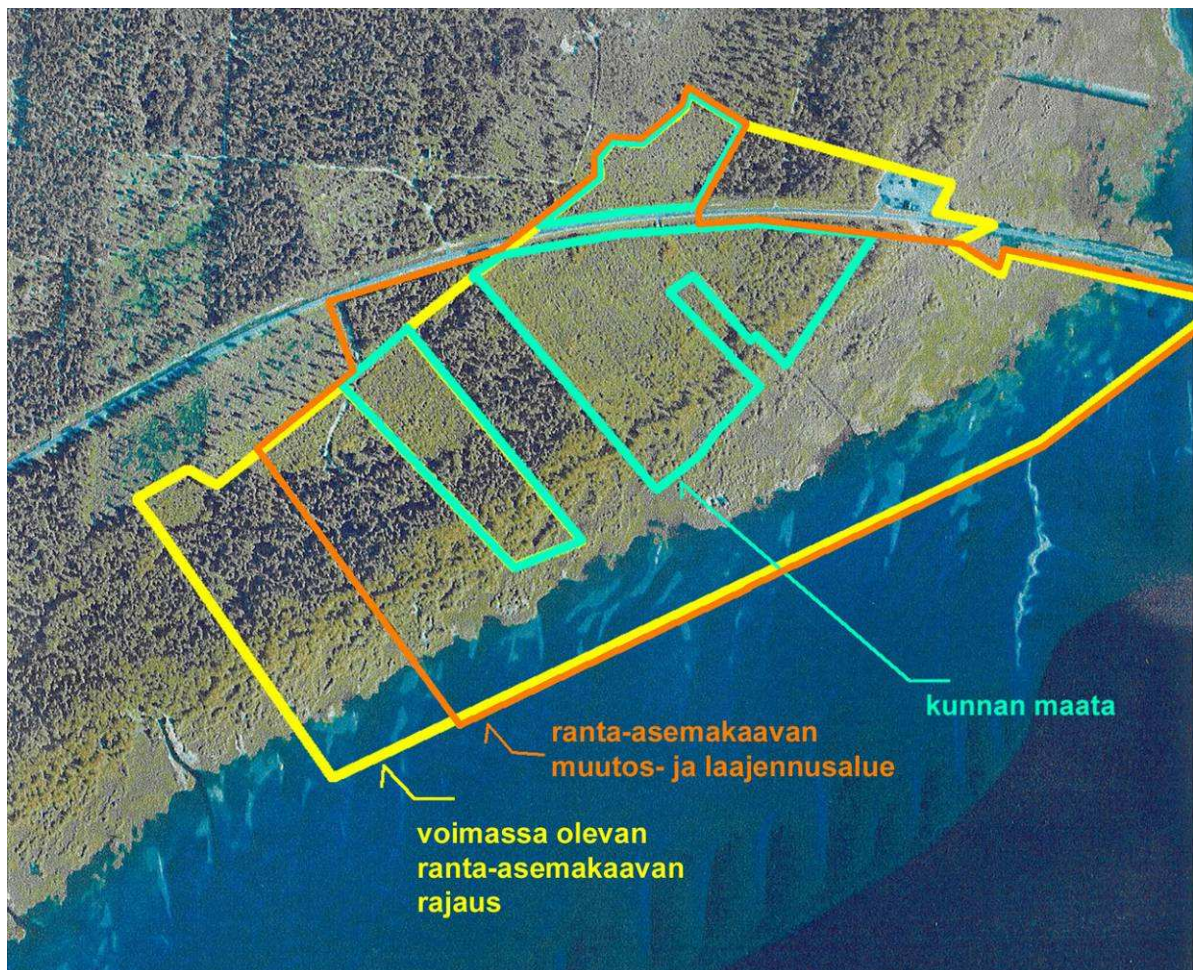


2 TIIVISTELMÄ

2.1 Ranta-asemakaavamuutoksen ja –laajennuksen vaiheet

Hailuodon kunta hankki keväällä 2006 omistukseensa kolme maa-aluetta Huikun etelärannasta läheltä lauttarantaa. Suurin osa ostetuista alueista sisältyi Huikun etelärannan vuonna 1998 laadittuun ranta-asemakaavaan, joka on jäänyt toteutumatta. Kunta päätti muuttaa ja laajentaa ranta-asemakaavaa omistamallaan maillaan siten, että kaava sallii myös ympärivuotisen asumisen alueella. Tavoitteena on tarkistaa tonttien sijainti luonnonympäristön ja nykyisen rantaviivan suhteen, määrittellä loma-asuntojen rakennusoikeudet nykytilanteen mukaista kysyntää vastaaviksi sekä mahdollistaa kaavamerkinnoin myös ympärivuotinen asuminen osalla aluetta.

Suunnittelutyö annettiin kunnanhallituksen päätöksellä 15.5.2006 (77§) tehtäväksi Arkkitehtuuritoimisto Ylipahkala Oy:lle. Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin 17.5.2006. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli yleisesti nähtävillä 17.-31.5.2006. Ensimmäiset luonnokset ranta-asemakaavan muutokseksi ja laajentamiseksi valmistuivat heinäkuussa 2006. Arkkitehtuuritoimisto Ylipahkala Oy:n lopetettua kaavoituskonsulttipalvelun, kaavoitustyö siirrettiin kunnanhallituksen päätöksellä 13.11.2006 (170§) FCG Suunnittelukeskus Oy:n tehtäväksi. Myöhemmin ranta-asemakaavaan tulivat mukaan yksityiset tilat RN:o 28:94, 28:95, 28:91, 28:86, 27:22 ja 34:8, joiden maanomistajien kanssa kunta on laatinut maankäyttösopimukset.



2.2 Ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen sisältö

Huikun etelärannalle on laadittu ranta-asemakaava vuonna 1998. Tällöin kaavan laadittajina toimivat alueen yksityiset maan-omistajat. Ranta-asemakaavaan osoitettiin 17 loma-asuntonttia keskimäärin 200 metrin päähän silloisesta rantaviivasta. Tonttien ympäristö merkittiin yhteiskäyttöiseksi lähivirkistysalueeksi. Alueelle on rakennettu ranta-asemakaavan mukaisesti vain yksi loma-asunto. Lisäksi alueen itäosassa sijaitsee edelleen 1960-70 – lukujen taitteessa rakennettu loma-asunto ja piharakennus.

Ranta-asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu loma-asuntontit (yhteensä 19 tonttia) kahteen vyöhykkeeseen. Lisäksi Luovontien varteen on osoitettu kolme omakotitonttia. Lähellä merenrantaa sijaitsevilla tonteilla kerrosluku on I 1/2 ja rakennusoikeus 270 kem². Sisämaan loma-asuntontteilla kerrosluku I 3/4 ja rakennusoikeus 270 kem² samoin kuin omakotitonteilla. Tonttien koko vaihtelee välillä 2500 m² - 5000 m². Koivikkovyöhykkeeseen merenrannan tuntumaan on rannimmaisille tonteille osoitettu mahdollisuus rakentaa korkeintaan 30 kem²:n suuruinen yksikerroksinen rantasauna joko tontille tai tontin ulkopuolelle.

Ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusalue liittyy Luovontiehen olevien liittymien kautta. Luovontien pohjoispuolella sijaitseville kahdelle omakotitontille on kaavassa osoitettu uusi liittymä.

Luonnonolosuhteet on otettu kaavassa tarkoin huomioon. Uhanalaisen upossarpion esiintymä on osoitettu kaavassa säilytettäväksi. Samoin maankohoamisen seurauksena syntyneet eri kasvillisuusvyöhykkeet säilyvät.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.2 Alueen yleiskuvaus

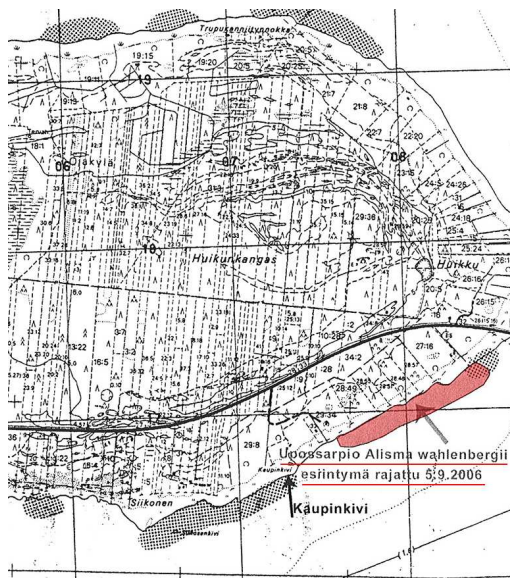
3.2.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on alavaa merenrantaa, joka kohoaa loivasti mäntykankaaksi pohjoiseen mentäessä. Maankohoamisen aiheuttama vyöhykkeisyys on selvästi nähtävissä. Ranta on matalahkoa saraluhtarantaa, jonka jälkeen levittäytyy maisemaa hallitseva yhtenäinen järviruokovyöhyke. Sen takana levittäytyy kapeahko pajupensasvyöhyke takanaan koivikkoinen lehtipuuvyöhyke, jonka takana taas kohoaa mäntymetsä. Maaperä on kokonaan hiekkaa. Huikun kohdalla on havaittavissa katkonaisia rantadyynivalleja. Alue on kulutuskestävyydeltään kohdalaista ja se soveltuu maaperänsä puolesta hyvin rakentamiseen. Rantadyynivallien herkkyys tulee kuitenkin ottaa rakentamisessa huomioon.

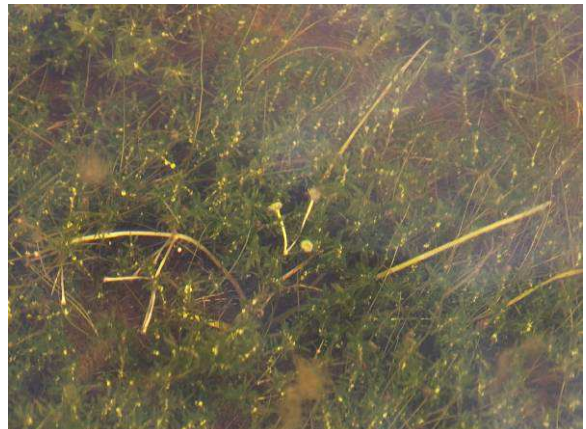


Suunnittelualan ranta toukokuussa 2006. Etualalla järviruokovyöhyke. Pajukko- ja koivumetsävyöhykkeet näkyvät taustalla ja niiden takana alkaa kuivahko kangas, jolta täällä kohtaa mäntypuusto on hakattu ja taimikko ei vielä ole yltänyt koivikon latvuston tasalle.

Rantayleiskaavan luontoselvitystyössä vuonna 1995 (Ympäristötaito Oy) löydettiin suunnittelualan kohdalta upossarpioesiintymä, joka on merkitty voimassa olevaan ranta-asemakaavaan lähivirkistysalueen tai vesialueen osaksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (vl/w-1). Upossarpio (*Alisma wahlenbergii*) on luonnonsuojelulain 47 § perusteella tarkoitettu uhanalainen kasvilaji. Upossarpioesiintymä kartoitettiin uudestaan kesällä 2006 (liite 2.). Vanhan esiintymärajoituksen alueelta upossarpiota löytyi vain aivan rajoituksen länsireunasta mökkien linjaukselta. Lähellä Huikun nokkaa upossarpiota ei enää havaittu. Uusi esiintymärajoitus jatkuu länteen miltei Kaupinkiven venepaikalle saakka. Upossarpiota kasvaa harvakseltaan koko alueella, yhteensä useita kymmeniä. Kasvupaikka on lajille sopiva, tilaa on runsaasti eikä järviruokokasvuston ulkopuolella ole umpeenkasvun vaaraa. Esiintymä tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa.



Upossarpiota havaittiin 5.9.2006 punaisella merkityllä alueella (Lassi Kalleinen, 2006; kartta rantayleiskaavan luontoselvityksestä) Valokuva upossarpiosta: ©Lassi Kalleinen



15.5.2008

Suunnittelualueelta laadittiin luontoselvitys kesäkuussa 2007. Laatijana oli ympäristösuunnittelija Jenni Simppula Suunnittelukeskus Oy:stä. Suunnittelualueelta ei tavattu uhanalaisen upossarpion (*Alisma wahlenbergii*) lisäksi muita uhanalaisia tai harvinaisia kasvilajeja. Myöskään metsälain määrittelemiä erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppöjä ei tavattu alueelta. Luontoselvityksestä laadittiin erillinen raportti, joka on liitteenä 3.



Suunnittelualueen pajukko- ja koivikkovyöhykkeitä.



Hakkuualuetta.



Kangasmetsää.

3.2.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on suurimmalta osaltaan rakentamaton. Suunnittelualan itäosaan on rakennettu yksi kesämökki 1960- ja 1970-lukujen taitteessa. Loma-asunnon pihamaan korkeus on n. 1,2-1,3 m N60-korkeusjärjestelmässä. Voimassa olevan ranta-asetakaavan mukaan lomarakennus on tulvauhan alaisella alueella ja sen peruskorjaaminen tai korvaaminen uudisrakennuksilla nykyisellä paikalla on kielletty. Loma-asunnolle on osoitettu voimassa olevaan kaavaan korvaava tontti ylempää. Voimassa olevan ranta-asetakaavan merkinnän mukaan tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään tasolla +2,20 N60-korkeusjärjestelmässä.



Suunnittelualan itäosassa sijaitseva loma-asunto ja näkymä loma-asunnon kaivolta merelle.

Suunnittelualan länsiosassa kangasmetsässä on 1990-luvun lopulla voimassa olevan kaavan mukaisesti rakennettu loma-asuntorakennus talousrakennuksineen.



Oleva pihapiiri kangasmetsän suojassa

3.2.3 Kulttuuriympäristö

Koko Hailuodon saari on sekä valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö (Museovirasto, Ympäristöministeriö, 1993) että valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 1997). Hailuodon maaseutumaisema on säilynyt harvinaisen ehjänä ja saariyhdyskunnan luonne antaa kulttuurimaisemalle erityispiirteensä. Merivedenkorkeuden epäsäännöllinen vaihtelu ja maankohoamisilmiö tekevät Hailuodon luonnonolosuhteista ainutlaatuisia. Vedestä paljastuneen maan kasvillisuusvyöhykkeet ovat selkeästi erotettavissa ja Hailuodosta on löydettävissä runsaasti Perämeren kotoperäisiä kasvilajeja. Hailuodon matalat rannat ovat merkittäviä lintuvesiä ja niillä pesii suuria vesilintuyhdyskuntia.

Hailuodon ranta-alueet ovat olleet avoimia aina 1960-luvulle saakka, jolloin rantojen luonnonlaidunten käyttö ja kalastus alkoivat vähitellen hiipua. Rehevät rantaniityt ovat risukoituneet ja pusikoituneet ja maisema on muuttunut suuresti. Vanhat niitty- ja kalamajat ovat rapistuneet tai sortuneet. Tilalle on monin paikoin rakennettu kesäasuntoja.



Suunnittelualan ranta alkukesästä 2007.

3.2.4 Liikenne

Suunnittelualueelta on Hailuodon kuntakeskukseen matkaa n. 18 km. Ouluun suunnittelualueelta on n. 33 km. Huikussa on Hailuodon ja mantereen 6,8 km:n pituista väliä 25 minuutissa kulkevan autolautan satama. Talvisaikaan liikenne hoituu kylmimpänä ajanjaksona jäätietä pitkin. Luovontiellä (seututie 816) suunnittelualan kohdalla kulkee n. 600 moottoriajoneuvoa vuorokaudessa, ennuste vuodelle 2040 on n. 800 ajon/vrk.

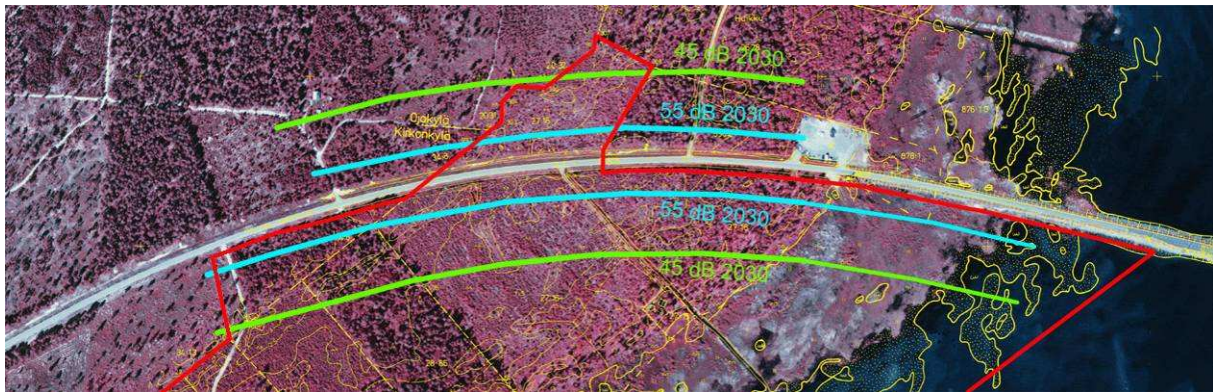
Liikennemäärät tulevat lisääntymään, jos Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa ja Oulun seudun yleiskaavassa esitetty kiinteä tieyhteys Hailuodon ja mantereen välille toteutuu. Alustavien suunnitelmien mukaan kiinteä yhteys linjataan kulkeväksi lauttaväylää pohjoisempaan matalikossa karikoita myöten. Kiinteän yhteyden toteuttamisesta ei ole tehty vielä päätöksiä, sen rakentaminen ajoittunee usean vuosikymmenen päähän.



Huikun lauttarannasta Hailuotoon päin. (Lähde: Tiehallinto, 2006)

Oulunsalon taajama ja lentokenttä sijaitsevat n. 40 minuutin ajomatkan päässä suunnittelualueelta (Oulunsalon lauttarannasta 17 km). Ouluun pääsee henkilöautolla n. 50 minuutissa (Oulunsalon lauttarannasta 43 km) ja bussilla yhdessä tunnissa.

Oulun tiepiiri on määritellyt Luovontielle melualueet vuodelle 2030 (45 dB 106 m tien keskiviivasta ja 55 dB 38 metriä tien keskiviivasta). Alueiden rajat on määritelty laskennallisella mallilla ja ne eivät vastaa tarkasti todellista tilannetta, niissä ei ole otettu huomioon esim. topografian ja olevan puuston melua vaimentavaa vaikutusta. Melualueiden rajoja voidaan pitää viitteellisinä suunnittelussa.



Tiehallinnon määrittämät melualueet ilmakuvalla.

3.2.5 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella ei asu eikä työskentele ketään.

3.2.6 Palvelut

Huikun lauttarannassa sijaitsee grillikioski n. 400 metrin päässä suunnittelualueelta. Hailuodon keskustaajaman kunnalliset ja yksityiset palvelut sijaitsevat Luovontien varressa n. 18 kilometrin päässä alueelta. Mantereella työssä käyvät käyttävät paljon Oulunsalon ja Oulun seudun kaupallisia palveluja.

3.2.7 Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualueen halki kulkee Luovontien varressa sen eteläpuolella siirtoviemäri ja runko-vesijohto, joten alue on kokonaisuudessaan helposti liitettävissä yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Luovontien pohjoispuolella kulkee 20 kV:n sähkölinja, jossa on muuntaja suunnittelualueen kohdalla.

3.2.8 Korkeusolosuhteet

Hailuodon kunnassa on käytössä N60-korkeusjärjestelmä. Suomen korkeusjärjestelmän uudistaminen on parhaillaan käynnissä. Työn tavoitteena on luoda uusi kansainväliset vaatimukset täyttävä N2000-korkeusjärjestelmä, jonka korkeudet vastaavat nykyhetken todellisia korkeuseroja. N60-lähtötaso on Helsingin keskivedenpinta vuonna 1960 ja myös maannousun osalta korkeudet on ilmoitettu vuoden 1960 mukaisina. Maannousun seurauksena nykyhetken todelliset korkeudet poikkeavat N60-järjestelmän korkeuksista jopa 40 cm. (Suomen uusi korkeusjärjestelmä, Markku Poutanen ja Veikko Saarane; Maanmittaustieteiden päivät 2004)

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa rakentamiskorkeus noudattaa Oulun vesi- ja ympäristöpiirin 9.11.1994 antamaa lausuntoa, jossa alin rakentamiskorkeus on määritelty seuraavien osatekijöiden summana:

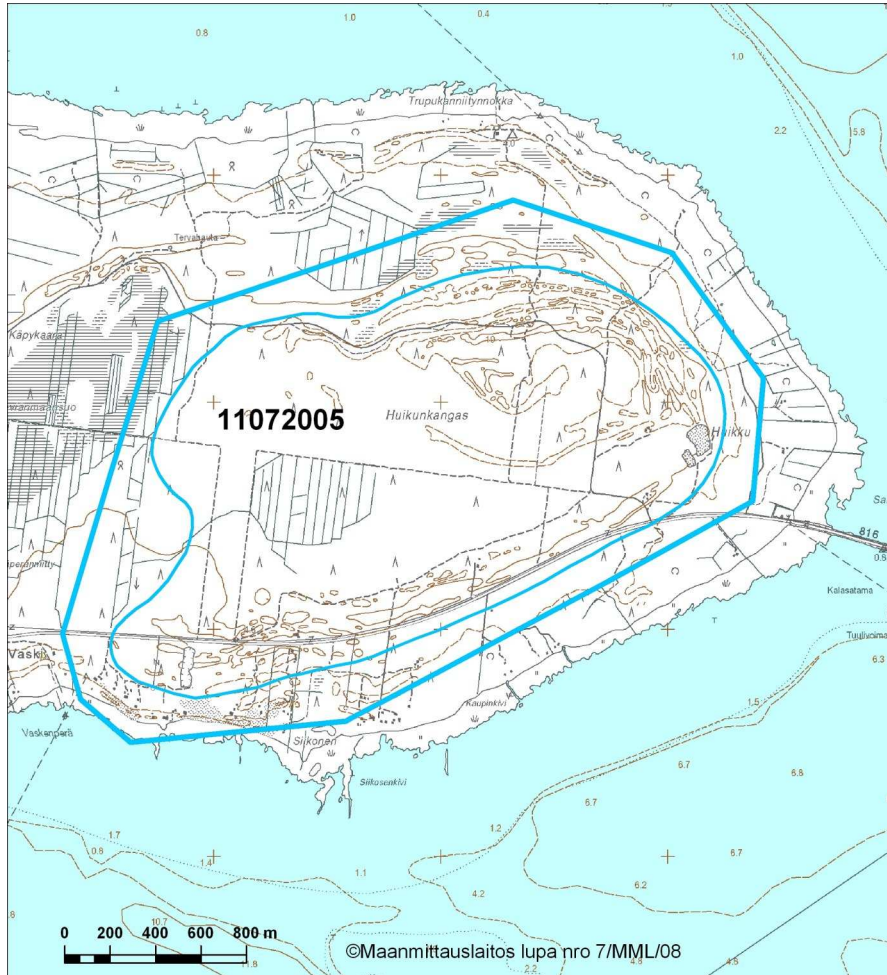
- keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (Mauri-myrsky 1982 +1,60 N60-kork.järj.)
- harkinnanvarainen lisäkorkeus 0,3...1,0 m
- avointen ulapoiden rannoilla harkinnanvarainen aaltoiluvara
- → +2,20 m (N60)

Uuden korkeusjärjestelmän ja Huikun luonnonolosuhteiden vaikutuksia suunnittelualueen rakentamiskorkeuksiin pohdittiin Hailuodon kunnan järjestämässä asiantuntijapalaverissa 23.10.2006. Asiantuntijoina palaveriin osallistuivat tutkimusprofessori Kimmo Kahma merentutkimuslaitokselta ja FM Markku Poutanen geodeettiselta laitokselta. Pöytäkirja palaverista on liitteenä 4. Todettiin, että maankohoamisen seurauksena tulvat lähtevät vuoteen 1960 verrattuna alemmaksi, joten tulvariski on pienentynyt, mutta huipputulviin on kuitenkin ehdottomasti varauduttava. Merentutkimuslaitos on tehnyt havaintoja vedenkorkeuden vaihtelusta vuodesta 1922. Maksimivedenkorkeus Oulussa on ollut +1,83 m (v. 1984) ja Raahessa +1,62 m (v. 1984). Kimmo Kahman mukaan Hailuodon maksimivedenkorkeudet asettuvat Oulun ja Raahen arvojen puoliväliin, enemmän Raahen arvoja kohden. Oletettavissa on, että seuraavan 40 vuoden aikana tulva nousee ainakin kerran samalle tasolle.

Huikun etelärannan kohdalla aallot eivät pääse kasvamaan kookkaiksi, koska meri on matala, avointa ulappaa ei ole ja merenpohjan hiekkadyynit rikkovat aaltoja. Näin aaltoiluvara Huikussa muodostuu pieneksi ja harkinnanvaraista lisäkorkeutta ei tarvitse ottaa huomioon. Lisäksi maan kohoaminen Perämerellä jatkuu. Markku Poutasen mukaan maankuori on Perämeren alueella n. 40 – 50 m painuksissa, ja maankohoaminen jatkuu näin ollen tuhansia vuosia ollen n. 10 mm vuodessa. Tutkimusprofessori Kimmo Kahman lausunto alimmista rakentamiskorkeuksista on liitteenä 5.

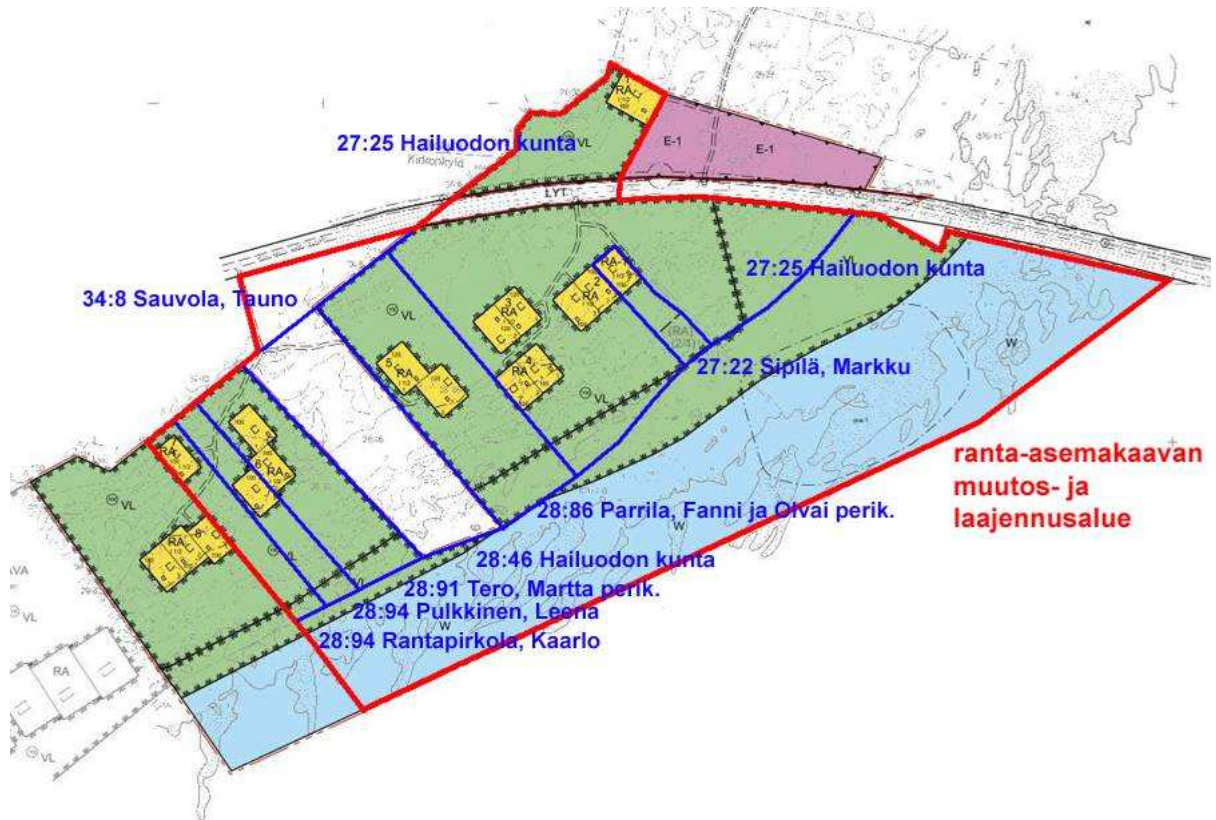
3.2.9 Pohjavesialueet

Osa suunnittelualueesta sijoittuu Huikunkankaan pohjavesialueelle.



3.2.10 Maanomistus

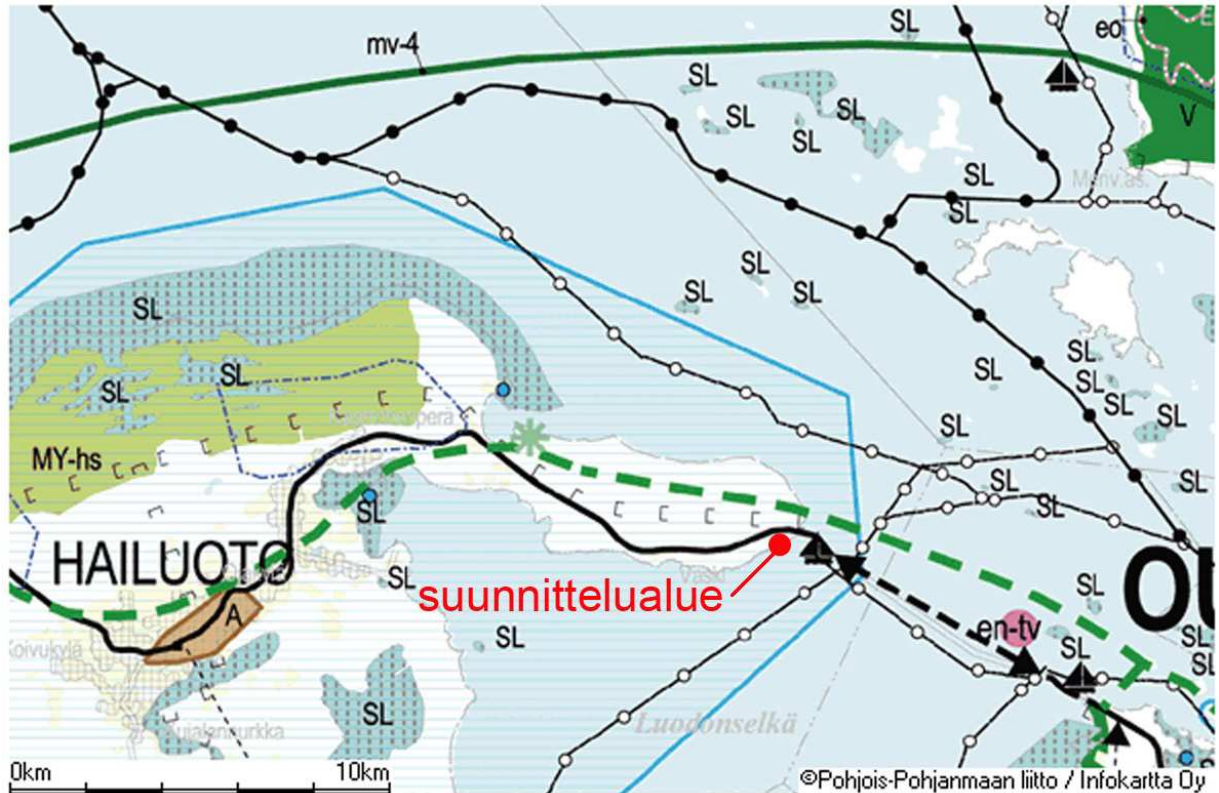
Ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusalueella maata omistavat sekä Hailuodon kunta että yksityiset maanomistajat.



Suunnittelualueen rantaa Huikun lauttasatamasta päin.

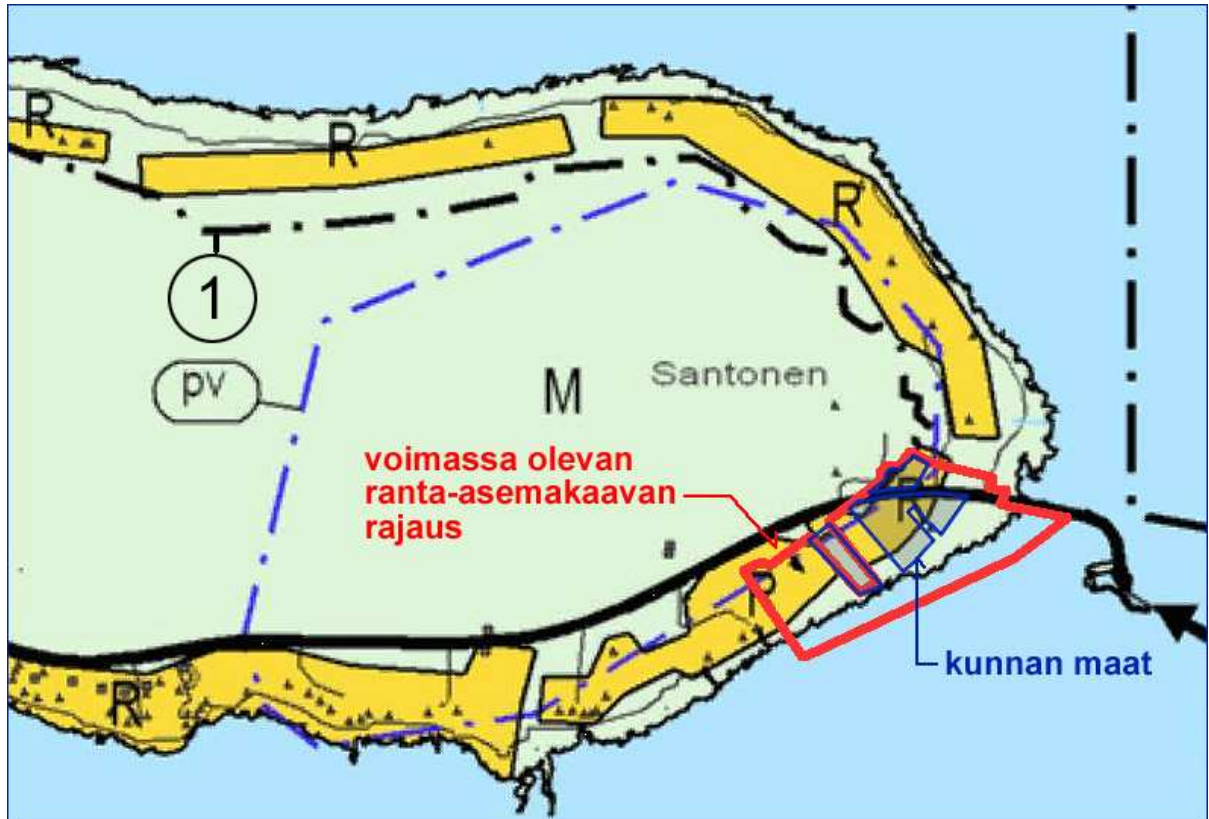
3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Maakuntakaava



- mv-4** MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE/ MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDE-ALUE
Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistykseen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.
Liminganlahti-Hailuoto-Oulu
Alueen kehittäminen perustuu maankohoamisrannikon luonnon ja kulttuuriympäristöjen erityisiin arvoihin sekä maaseudun ja kaupunkikulttuurin vuorovaikutukseen.
- ↔** TIELIIKENTEN YHTEYSTARVE
Suunnittelumääräykset:
Hailuodon ja mantereeseen välistä liikenneyhteyttä tulee parantaa luomalla edellytyksiä olemassa olevan lauttayhteyden kehittämiseksi sekä selvittämällä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kiinteän tieyhteyden toteuttamismahdollisuudet.
- ↔** VIHERYHTEYSTARVE
- ▨** KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI TÄRKEÄ ALUE
- SEUTUTIE TAI PÄÄKATU
- □ □ □ □** MOOTTORIKELKKAILUREITTI
- VENEVÄYLÄ
- ▲** VENESATAMA

3.3.2 Oulun seudun yleiskaava 2020

**LOMA- JA MATKAILUALUE.**

Alue on tarkoitettu loma-asunnoille ja ryhmäpuutarhoille. Rakentaminen perustuu yksityiskohtaiseen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tai asemakaavaan. (MRL 72 §).

Suunnittelusuositus:

Alueella on turvattava kevytliikenteen pääsy ranta-alueelle sekä ympäröiville vapaa-alueille.

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloukseen. Alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen tai muuhun alueelle soveltuvaan elinkeinotoimintaan liittyviä asuinrakennuksia. Erityisistä syistä alueelle voidaan sijoittaa myös muita asuinrakennuksia. Rakennukset on sijoitettava siten, ettei niistä aiheudu maisema- eikä ympäristöhaittaa.

Suunnittelusuositus:

Asuinrakennukset on pyrittävä sijoittamaan olevien yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Asuinrakentamisesta ei saa aiheutua kunnalle kohtuuttomia kustannuksia pitkälläkään aikavälillä.

**TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.**

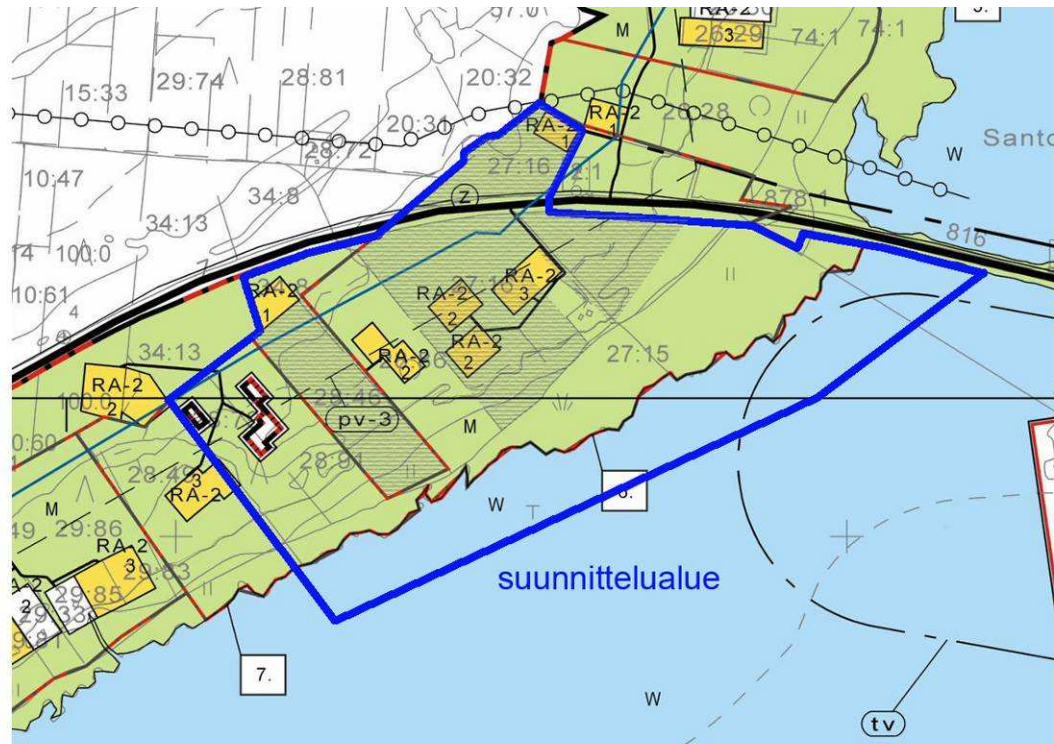
Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun (YSL pohjaveden pilaamiskielto). Pohjaveden määrään tai korkeustasoon vaikuttavaa rakentamista tai muuta toimintaa saattaa rajoittaa pohjaveden muuttamiskielto (VL 1:18). Tarvittaessa asiasta on pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.

**OSA-ALUEEN RAJA JA ALUEESEEN LIITTYVÄ NUMEROTUNNUS.**

1. Hailuoto. Rantayleiskaava. 30.6.2001.

15.5.2008

3.3.3 Hailuodon rantayleiskaava

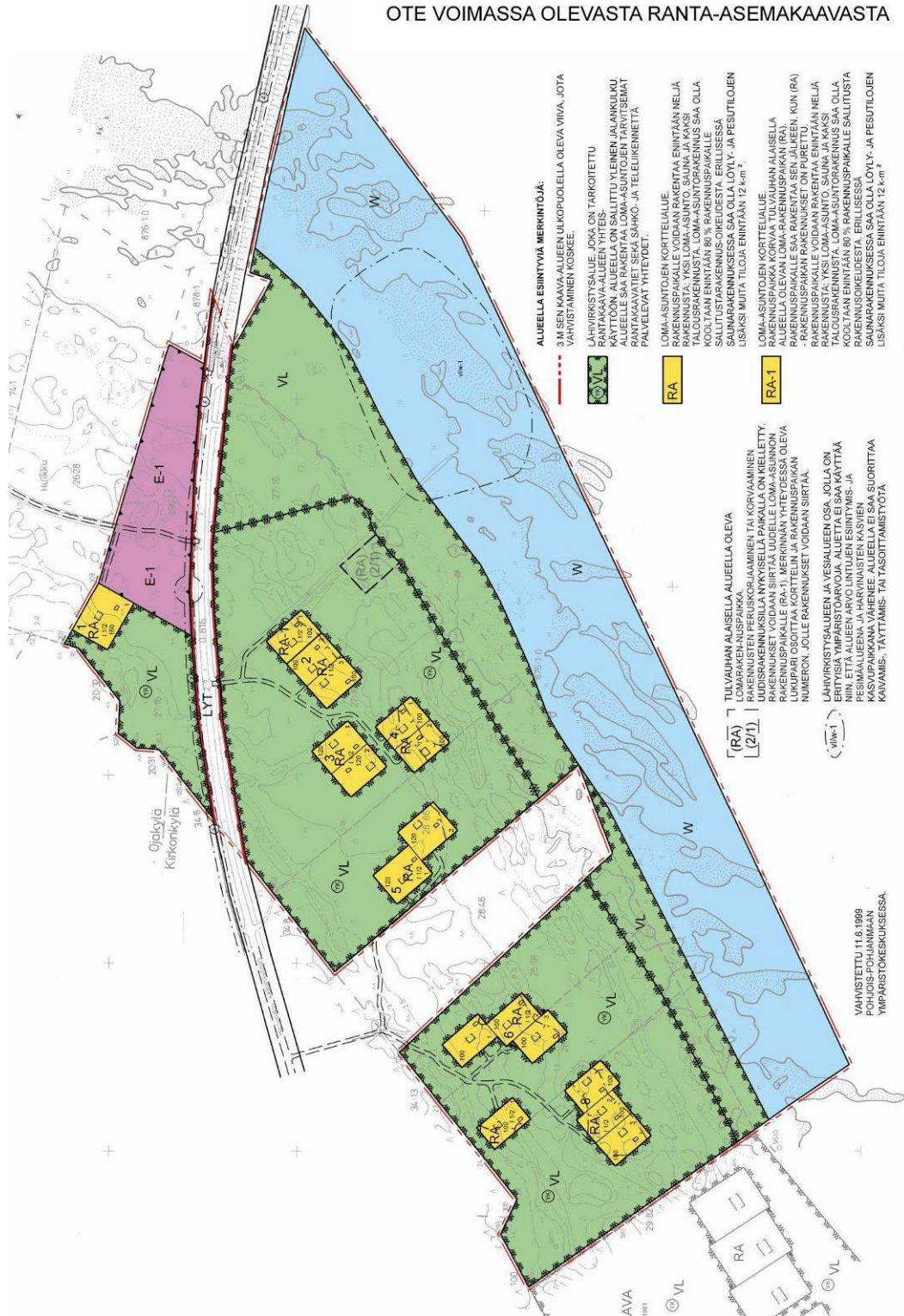


| | |
|-------------|---|
| RA-2 | LOMA-ASUNTOALUE. RAKENNUSPAIKALLE VOIDAAN RAKENTAA LOMA-ASUNTO JA KOLME MUUTA RAKENNUSTA. RAKENNUSTEN YHTEENLASKETTU KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 100 k-m ² , JOSTA LOMA-ASUNTO ENINTÄÄN 60 k-m ² . |
| M | MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. ALUEELLA ON MUU KUIN MAA- JA METSÄTALOUDEN KANNALTA VÄLTÄMÄTÖN RAKENTAMINEN KIELLETTY (RL 31 PYKÄLÄ). |
| W | VESIALUE. |
| ○-○-○-○-○-○ | MOOTTORIKELKKAREITTI / MAASTOPYÖRÄREITTI |
| (pv-3) | MUU POHJAVESIALUE. |
| (tv) | TUULIVOIMALAITOSTEN RAKENTAMISEEN SOVELTUVA MERIALUE. ALUEELLA ON ERITYISTÄ TARVETTA TUULIVOIMALAITOSTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTIIN. (YVA-laki 4§ 2mom) |
| 1 | ALUEELLA ON VAHVISTETTU RANTAKAAVA TAI ALUEELLE OLLAAN LAATIMASSA RANTA-, TAI RAKENNUS- TAI OSAYLEISKAAVAA. |
| | 6. HUIKUN ETELÄRANNAN RANTAKAAVA |
| | 7. KAUPIN RANTAKAAVA |

VAHVISTETTU POHJOIS-POHJANMAAN YMPÄRISTÖKESKUKSESSA 18.6.2001.

15.5.2008

3.3.4 Ranta-asemakaava



3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Luovontien varteen on rakennettu siirtoviemäri. Tien varressa kulkee myös runkovesijohto ja 20kW:n sähkölinja muuntamoineen.

4 TAVOITTEET

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Kaikkea maankäytön suunnittelua ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat pääsääntöisesti sanallisia ja ne tarkentuvat aluevarauksiksi maakuntatason ja kuntatason kaavoituksessa. Tavoitteet jakautuvat yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteet välittyvät asemakaavoitukseen pääosin maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutuksen kautta. Erityistavoitteita sovelletaan kaikkeen kaavoitukseen. Asemakaavoituksessa tulevat sovellettaviksi ne erityistavoitteet, joita ei ole kohdennettu koskemaan maakunnan suunnittelua tai maakuntakaavoitusta.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Huikun ranta-asemakaavoitusta koskevat seuraavat tavoitteet:

1. Toimiva aluerakenne

- yhdyskuntarakenteen, elinympäristön laadun ja ympäristöarvojen asettamat vaatimukset on otettava huomioon

2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralliseen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta; tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että rakentaminen on kestävän kehityksen mukaista
- alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä
- alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta
- alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön
- alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja; uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa
- alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvänlaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa
- lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy

3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät
- alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä lom asumisen viihtyisyys
-

4. Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

- alueidenkäytössä on edistettävä eri liikennemuotojen yhteistyötä ja joukkoliikennettä

5. Luonto- ja kulttuuriympäristönä erityiset aluekokonaisuudet

- alueidenkäytöllä edistetään maankohoamisrannikon säilymistä luonto- ja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävä aluekokonaisuutena varmistaen samalla, että asuminen ja elinkeinotoiminnan harjoittamisen edellytykset säilyvät
- maankohoamisrannikolla otetaan huomioon maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset olemassa olevaa rakennetta uudistettaessa ja uutta suunniteltaessa
- rakentamisen sijoittelussa turvataan maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus

4.2 Hailuodon kunnan tavoitteet Huikun etelärannan ranta-asemakaavoitukselle

Hailuodon kunnan visio vuodelle 2015 on seuraava:

HAILUOTO – PERÄMEREN HELMI

Hailuoto on muista Oulun seudun kunnista erottuva kasvava saaristokunta, joka tarjoaa vapaa-ajan ja vakituksille asukkaalleen laadukkaat yksilölliset palvelut sekä puhtaan ja turvallisen elinympäristön kansallismaisemassa.

Kunnan toiminta-ajatuksena on vaalia vakituisten ja vapaa-ajan asukkaiden hyvinvointia ja huolehtia luonnonvarojen säilymisestä sekä kehittää alueen elinkeinoja. Toiminnassaan Hailuodon kunta pyrkii noudattamaan kestävän kehityksen periaatetta sekä tekemään aktiivisesti yhteistyötä Oulun seudun kanssa.

Hailuoto on yksi Suomen saaristokunnista. Sisäasiainministeriön ja saaristoasiain neuvottelukunnan laatimassa saaristo-ohjelmassa 2007-2010 yhdeksi saaristokuntien kehittämisen tavoitteeksi on asetettu vakituisten ja vapaa-ajan asumisen saattaminen kuntien voimavaraksi.

Vakituinen ja vapaa-ajan asuminen kuntien voimavaraksi

- kaavoituksen ja poikkeamislupamenettelyn kehittäminen niin, että luodaan riittävät mahdollisuudet pitkäaikaiselle asumiselle vapaa-ajan asunnoilla ja vapaa-ajan asuntojen muuttumiselle vakituiseksi asumiseksi
- kunnat saavat MRL:ssa edellytetyllä tavalla päättää, missä laajuudessa ranta-alueita käytetään vapaa-ajan asumisen ohella vakituiseen asumiseen

Huikun etelärannalle on laadittu ranta-asemakaava vuonna 1998. Tällöin kaavan laadittajina toimivat alueen yksityiset maanomistajat. Ranta-asemakaavaan osoitettiin 17 loma-asuntotonttia keskimäärin 200 metrin päähän silloisesta rantaviivasta. Tonttien ympäristö merkittiin yhteiskäyttöiseksi lähivirkistysalueeksi. Alueelle on rakennettu ranta-asemakaavan mukaisesti vain yksi loma-asunto. Lisäksi alueen itäosassa sijaitsee edelleen 1960-70 – lukujen taitteessa rakennettu loma-asunto ja piharakennus.

Hailuodon kunta hankki vuonna 2006 omistukseensa ranta-asemakaava-alueen tilat Pernula 27:16 ja Rantalassi 28:46. Kunta päätti huhtikuussa 2006 muuttaa ja laajentaa Huikun etelärannan ranta-asemakaavaa kunnan omistamien tilojen osalta. Kaavoitus- ja maankäyttötoimikunta asetti kaavoitukselle tavoitteita seuraavasti:

”Nykyinen rantakaava ei ole toteutunut vahvistumisen jälkeen, eikä se myöskään vastaa niitä odotusarvoja, joita kunnalla ja mahdollisesti myös muilla alueen maanomistajista alueesta on ottaen huomioon sen, että alueelle on kaavan laatimisen jälkeen rakennettu mm. kunnallistekniikka. Toimikunta esittää, että rantakaavamuutoksessa alueen pohjoisosaan muodostetaan 2-3 kpl AO-rakennuspaikkoja ja eteläosa porrastetaan AO/RA –rakentamiselle (n. 10-15 rakennuspaikkaa). Kaikkien rakennusten on oltava talviasuttavia. Aluetta tulisi kehittää sekä vakiutuista, loma- että myös ns. kakkosasumista tukevaksi asuin ympäristöksi ja tämä tulisi ottaa huomioon myös kaavamääräyksissä.

Ranta ja sen maisemalliset arvot eivät ko. alueella yksin riitä, vaan lisäarvoa ympäristöön on haettava Huikun satamasta ja pendelöinnin helppoudesta. Kaavoituskustannukset tulee jakaa saadun hyödyn suhteessa kaikkien alueen maanomistajien kesken.”



Suunnittelualueelta Huikun lauttasatamaan.

5 RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOKSEN JA –LAAJENNUKSEN VAIHEET

5.2 Suunnittelun tarve

Huikun etelärannan ranta-asemakaava on laadittu vuonna 1998 silloisten maanomistajien toimesta. Ranta-asemakaava on jäänyt toteutumatta ja myöhemmin kunta on hankkinut omistukseensa osan ranta-asemakaava-alueen maista. Rantatonttien kysyntä Hailuodossa on vilkastunut ja kysyntää on ollut varsinkin ympärivuotisen asumisen mahdollistavilla tonteilla. Kunnan omistukseensa hankkimat maat ovat osin täysikasvuista mäntyä kasvavaa erinomaisesti rakentamiseen kelpaavaa kangasmaata, jonka hyödyntämistä sekä pysyvään että loma-asumiseen kunta päätti tutkia ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella.

5.3 Suunnittelun käynnistäminen

Hailuodon kunta päätti keväällä 2006 muuttaa ja laajentaa Huikun ranta-asemakaavaa. Ensimmäiset maastokäynnit suunnittelualueelle tehtiin toukokuun alussa 2006. Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin 17.5.2006 Hailuodon kuntatiedotteessa ja kunnan ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 5.) pidettiin nähtävillä 17.5.-31.5.2006 välisenä aikana Hailuodon kunnanvirastolla.

Kaavatyö annettiin laadittavaksi Arkkitehtuuritoimisto Ylipahkala Oy:lle. Alustavat luonnokset ranta-asemakaavan muutokseksi ja laajennukseksi valmistuivat heinäkuussa 2006. Arkkitehtuuritoimisto Ylipahkala Oy:n lopetettua kaavoituskonsulttipalvelun, kaavoitustyö siirrettiin kunnanhallituksen päätöksellä 13.11.2006 (170§) Suunnittelukeskus Oy:n tehtäväksi.

Myöhemmin tilojen RN:o 28:94, 28:95, 28:91, 28:86, 27:22 ja 34:8 maanomistajat ilmoittivat halukkuutensa osallistua kaavamuutoksen ja –laajennuksen laadintaan. Tilat sisällytettiin suunnittelualueeseen. Tilojen maanomistajien ja kunnan välillä tehtiin maankäyttösopimukset. Ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusluonnos valmistui kesäkuussa 2007.

5.3. Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 Osalliset

Osallisia ovat Huikun ja Santosen alueen maanomistajat sekä kaikki ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos ja laajennus saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

Maanomistajat ja yhteisöt

- Huikun ja Santosen maanomistajat ja loma-asukkaat
- Hailuodon kuntalaiset
- kunnan hallinto ja virkamiehet
- kunnanhallitus
- kunnanvaltuusto
- kaavoituslautakunta
- tekninen lautakunta ja muut lautakunnat
- ympäristöasioiden vastuuhenkilöt

Viranomaiset

- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus
- Tiehallinto, Oulun tiepiiri
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristövirasto

Muut osalliset

- Vattenfall sekä puhelin- ja teleyhtiöt
- Oulu – Koillismaa pelastuslaitos

Ranta-asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin 17.2.2006, josta lähtien osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä 6.

Asemakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 12.-29.6.2007 Hailuodon kunnantalolla. Luonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 12.6.2007 sanomalehti Rantapohjassa, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan www-sivuilla. Asemakaavaluonnoksesta ei annettu yhtään mielipidettä. Luonnosta täydennettiin nähtävillä olon jälkeen yksityiskohtaisemmilla kaavamääräyksillä ja siitä pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Lausunnot saatiin Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Tiehallinnon Oulun tiepiiriltä, Oulun seudun ympäristövirastolta sekä Vattenfallin Verkkoy:ltä. Seuraavassa tiivistelmät lausunnoista ja kaavoittajan vastineet. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan tämän selostuksen liitteenä.

Lausunnot

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus

- ympäristökeskus kehottaa poistamaan kaavaluonnoksesta MRL:n vastaisen kaavamääräyksen, jonka mukaan loma-asuntojen korttelialueella (RA) voidaan loma-asunto muuttaa pysyväksi asunnoksi suoraan rakennusluvalla
- mikäli kunta haluaa osoittaa Huikun etelärannan alueen pysyvään asutukseen, kunnan tulee laatia alueelle asemakaava

- MRL ei tunne Kimmon Kahman lausunnossa esiintyviä termejä ”lyhytaikainen rakennus” ja ”pitkäaikainen rakennus”, vaan MRL 116§:ssä säädetään, että rakennuspaikan tulee olla rakentamiseen kelvollinen eli kaikki rakennuslupaa edellyttävä rakentaminen tulee rakentaa sellaiselle rakennuspaikalle, joka soveltuu rakentamiseen ja tässä harkinnassa otetaan huomioon mm. tulvavaaran mahdollisuus
- tulvavahingolle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,20 m (N60), kuten alueelle voimassa olevassa ranta-asemakaavassa ja Hailuodon rantayleiskaavassa on määrätty
- rakennuspaikan tulee olla tason +1,5 m (N60) yläpuolella ja kaavasta tulee poistaa kaikki tätä alemmalla korkotasolla olevat (myös saunojen) rakennuspaikat
- rakentamistehokkuus alueella liian suuri
- kaavakartasta puuttuu hyväksymismerkintä
- luontoselvitystä tulee täydentää linnustotietojen osalta
- upossarpioesiintymän kaavamerkintä s-1 käyttökelpoinen, mutta sitä on täydennettävä: ”Suojeltava alueen osa, jolla esiintyy luontodirektiivin liitteen IV (b) mukaista tiukkaa suojelua vaativaa kasvilajia, joka on myös luonnonsuojelulain 47 §:n tarkoittama erityisesti suojeltava ja rauhoitettu laji. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus MRL 43.2 §).”
- yksittäisiä venevalkamia ei saa kaivaa upossarpioesiintymän läpi
- luontoselvityksen maininta ”maisemallisesti arvokkaita avoimena säästettäviä alueita Huikussa ovat heinä- ja saravaltaiset rantaniityt”, joka ei ole täysin yhtenevä sen kanssa, että selvityksessä todetaan, ettei alueella esiinny luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä
- onko huomioitu mahdollinen tuulivoimalan aiheuttama melu alueelle?
- ranta-asemakaavalla katsotaan olevan merkitystä erityisesti luonnonarvojen kannalta, joten Huikun etelärannan ranta-asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta on syytä järjestää viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista

Kaavoittajan vastine:

Kaavakartan RA-merkinnästä poistetaan määräys, jonka mukaan loma-asunnon saa muuttaa pysyväksi asunnoksi ja alueen rakentaminen toteutetaan ranta-asemakaavalla. Loma-asunnon saa muuttaa ympärivuotiseksi asunnoksi kunnan päätösharkinnan mukaan (MRL 125§).

Hailuodon kunta on muista Pohjois-Pohjanmaan kunnista poiketen saaristokunta, jonka kehittymistä olennaisesti ohjaa sisäasiainministeriön ja saaristoasiain neuvottelukunnan laatima saaristo-ohjelma 2007-2010. Ohjelman mukaan merkittävä tekijä kuntien kehittämiseksi on ottaa sekä vakituinen että vapaa-ajan asuminen kuntien voimavaraksi. Tämä saavutetaan kaavoituksen ja poikkeamislupamenettelyn kehittämisellä niin, että luodaan riittävät edellytykset pitkäaikaiselle asumiselle vapaa-ajan asunnoilla ja vapaa-ajan asuntojen muuttumiselle pysyvää asumista varten.

Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alimmaksi rakentamiskorkeudeksi merkitään ranta-asemakaavaan +2,20 m (N60). Kaavaan alle 1,5 metrin korkeudelle sijoitettuja rakennuksia tai rakennuspaikkoja ei kuitenkaan poisteta kaavasta. Alimmat ohjeelliset rakennusalat sijoitetaan 1,0 ja 1,5 metrin korkeuskäyrien väliin. Huikussa voimassa olevan Hailuodon rantayleiskaavan mukaan rakennuksien alla sallitaan 0,5 metrin pengerrys. Penkereelle rakennettaessa rakennukset sijoittuvat vähintään 1,5 metrin korkeudelle. Sokkelin korkeudella säädettyään tulvavahingoille alttiiden rakennusosien rakentaminen säädetylle korkeudelle. Pengerrysten ja sokkelin oikeanmukaista suunnittelua ja rakentamista ohjaa kunnan rakennusvalvonta. Rakennusten sijainti ja korkeusasema mitataan tarkoin maastossa ja rakennuksen

paikka esitetään koordinaatistoon sidotulla pohjakartalla, joka luovutetaan tontinomistajalle jo kaupantekohetkellä.

Tutkimusprofessori Kimmo Kahman lausuntoon (24.1.2008) viitaten kaavaluonnoksessa esitetyt alimmatkaan rakennuspaikat eivät ole täysin aalloille lähes alttiina oleviksi rannoiksi, koska vesialueella (W), johon kuuluu laajalti myös rannan ruovikko- ja pajukkovyöhykettä, ei saa suorittaa luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Tällöin kasvillisuus suojaa rakennuspaikkoja aalloilta.

Hailuodon kunnan tavoitteena on tarjota tontinostajaehdokkaille laadukkaita rakennuspaikkoja, jotka vastaavat kysyntään. Kysyntää on viime aikoina ollut nimenomaan rakennuspaikoilla, joille saa rakentaa kookkaankin loma-asunnon. Hailuodon kaltaisen pienen saaristokunnan on kannattamatonta investoida alueiden kaavoitukseen ja kunnallistekniikan toteuttamiseen, jos tontit eivät mene kaupaksi. Rakennusoikeutta ei ole syytä pienentää. Kaavamääräys, jolla sidotaan rakennuksen minimikooksi 100 kem2 takaa sen, että alueesta rakennuu yhtenäinen ja se soveltuu kokonaisuutena maisemaan ”käyntikortiksi” Hailuodolle.

Kaavakartan hyväksymismerkintä lisätään asiakirjoihin.

Suunnittelualueelle laaditaan linnustonselvitys.

Upossarpioesiintymän s-I –merkintää täydennetään ympäristökeskuksen lausunnossa esitetyllä kaavamääräyksellä. Venevalkamien kaivu estyy W-alueen kaavamääräyksellä, joka kielittää luonnontilaa muuttavien toimenpiteiden tekemisen alueella.

Maisemallisesti arvokkaita avoimena säästettäviä heinä- ja saravaltaisia rantaniittyjä ei suunnittelualueella ole. Luontoselvityksessä on haluttu osoittaa, että niitä esiintyy yleensä Huikun alueella, josta suunnittelualue on vain pieni osa. Luontoselvitystä tarkennetaan näiltä osin.

Tuulivoimalan melun kantavuutta suunnittelualueelle on havainnoitu maastokäynneillä ja todettu, että melu ei kanna häiritsevänä suunnittelualueelle. Asia voidaan todentaa desibelimittauksin.

Viranomaisneuvottelu järjestetään ennen ehdotuksen nähtäville asettamista.

Tiehallinto / Oulun tiepiiri

- liikennejärjestelyt on osoitettu tiepiiriä tyydyttävällä tavalla
- osa rakennuspaikoista sijoittuu teoreettiselle melualueelle, rakennuspaikat ovat kuitenkin sen verran etäällä maantiestä, että mahdollisesti tarvittava melusuojauksen toteuttaminen ei muodostune ongelmaksi, melutasoa voidaan alentaa myös rakennusten sijoittelulla
- ei muuta huomautettavaa

Kaavoittajan vastine:

Teoreettinen melualue on määritelty tiehallinnossa suuntaa antavasti olettamuksella, että tie on suora ja metrin korkeudella maan pinnasta. Lisäksi oletetaan että ympärillä oleva maasto on tasainen. Tarkkojen melualueiden määrittäminen vaatii desibelimittauksia alueella ja melun kulkeutumisen arvioimista maaston geomorfologian suhteen. Asemakaavan muutos- ja laajennusluonnoksessa on melualueet määritelty tällaisten laskennallisten arvojen perusteel-

la. Melualueella sijaitsevien rakennusten ohjeelliset rakennusalat on esitetty siten, että rakennukset suojaavat tonttien piha-alueita melulta.

Oulun seudun ympäristövirasto

- rakennuspaikkojen ja tulvavahingoille alttiiden rakennusosien korkeuden määrittämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, kaavan ja rakennuspaikkojen tulee täyttää terveellisyysvaatimukset
- alueella jo olevien rakennusten viemäriin liittämistä tulee määrätä kaavassa
- vesialuetta koskevaa kaavamääräystä on syytä tarkentaa menettelyn suhteen esim. tekstillä ”Toimenpiteille tulee olla alueellisen ympäristökeskuksen hyväksyntä.”
- alueelle tulee varata alue yhteiselle jätehuollolle
- kaava-alueen pohjoisin osa sijoittuu Huikunkankaan III-luokan pohjavesialueelle, mikä tulee tuoda esille kaavassa ja kaavakartassa
- alueen itäosaan sijoittuvan ojan merkitseminen ja mahdollinen ojan kunnossapitoon liittyvä kaavamääräys tulee selvittää, kaavassa tulee tarkentaa, sovelletaanko VL-alueita koskevaa kaavamerkintää (maisematyöluvan tarve) myös alueella mahdollisesti tarvittaviin kuivatusjärjestelyihin

Kaavoittajan vastine:

Alimpia rakentamiskorkeuksia koskeviin kysymyksiin on vastattu Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselle annetussa vastineessa.

Viemäriin liittämistä lisätään kaavamääräys.

Vesialueen merkintään lisätään määräys ”Toimenpiteille tulee olla alueellisen ympäristökeskuksen hyväksyntä”.

Yhteiselle jätehuollolle varataan paikka kaavaan.

Pohjavesialueen rajausta merkitään kaavakarttaan ja kaavamerkintöihin. Alueelle annetaan kaavamääräys, joka estää pohjaveden pilaantumisen.

Suunnittelualueen itäosan ojan merkitseminen kaavaan ja sen kunnossapitoon liittyvä kaavamääräys selvitetään yhdessä Oulun seudun ympäristöviraston kanssa.

Vattenfall Verkko Oy

- kaavaan tulee varata paikka puistomuuntamolle ja reitti 20 kV:n maakaapelille lausunnon liitekartan mukaan
- pienjänniteverkko maakaapeloidaan teiden vierille

Kaavoittajan vastine:

Kaavaan merkitään lausunnon liitekartan mukaiset varaukset 20 kV:n maakaapelille ja puistomuuntamolle.

5.3.2 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 22.8.2006. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa. Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin ympäristökeskuksessa 13.4.2007.



Suunnittelualan ranta Luovontieltä.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA –LAAJENNUSLUONNOS

6.1 Ranta-asemakaavamuutoksen ja –laajennuksen rakenne ja aluevaraukset

Ranta-asemakaavan muutokseen ja laajennukseen on osoitettu 19 loma-asuntotonttia ja 3 omakotitonttia. Loma-asuntotontit sijoittuvat kahteen tiellä yhdistyvään vyöhykkeeseen. Ylemmät tontit sijoittuvat selkeästi mäntykankaalle. Alemmat tontit sijoittuvat osin myös koivikkovyöhykkeelle, jonne on osoitettu mahdollisuus rakentaa päärakennuksesta erillinen kevytrakenteinen rantasauna. Tonttien väliin jää lähivirkistysalueet, joilta on suora yhteys ranta-alueelle. Omakotitontit sijoittuvat sisämaahan Luovontien molemmin puolin.

Rakennusoikeus kaikilla tonteilla on 270 kem². Kerrosluku on joko I 2/3 tai I 1/2.

Aluevaraukset ottavat huomioon voimassa olevat ranta-asemakaavat nyt suunniteltavan alueen lounaispuolella, mm. kulkuyhteys on osoitettu.

Vesialueelle sijoittuva uhanalaisen upossarpion alue on merkitty suojeltavaksi.

6.1.1 Mitoitus

Mitoitus noudattelee pääpiirteissään voimassa olevan ranta-asemakaavan mitoitusta. Mitoituksen perusteena on käytetty sekä rantaviivaa että rakentamiskelpoisen maa-alueen pinta-alaa (voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaan 1,5 m käyrän yläpuoliset alueet). Voimassa olevan rantakaavan mitoitusuureen 0,8 ha rakentamiskelpoista maata / loma-asunto sijaan on käytetty suuretta 0,5 ha rakentamiskelpoista maata / loma-asunto, koska kunnalla on selkeä tahto hyödyntää maata olevaa kaavaa tehokkaammin.

Tällä mitoituksella tonttien yhteismäärä muutos- ja laajennusalueella on 22. Näistä sisämaassa sijaitsevia omakotitontteja (AO) on kolme. Rantavyöhykkeellä (200m) sijaitsevia loma-asuntotontteja (RA) on 19, joka merkitsee n. 23 loma-asuntoa rantaviivakilometriä kohden. Mitoitus vastaa Hailuodossa muualla laadittujen tuoreiden ranta-asemakaavojen mitoitusta: Marjaniemi-Kengänperän ranta-asemakaavassa on 24 loma-asuntoa rantaviivakilometriä kohden ja Sunikarin ranta-asemakaavassa 22 loma-asuntoa rantaviivakilometrille, jolloin siis maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu kaavamuutoksessa ja -laajennuksessa.

| Tilan Rn:o ja omistaja | Rantaviivan pituus / km | Tilan pinta-ala / ha | Rakentamiskelpoinen yli 1,5 m (1994 pohjakartta) | L-as. määrä rantaviivan pit. mukaan 18 l-as / km | 0,5 ha / loma-as. | Keskiarvo edellisistä | Keskiarvo pyöristettynä tontteja kpl |
|--|-------------------------|----------------------|--|--|-------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| 28 94 Rantapirkola, Kaarlo | 0,04 | 1,068 | 0,364 | 0,720 | 0,7 | 0,7 | 1,0 |
| 28 95 Pulkkinen, Leena | 0,04 | 1,005 | 0,444 | 0,720 | 0,9 | 0,8 | 1,0 |
| 28 91 Etupirkola Tero, Martta | 0,08 | 2,252 | 1,001 | 1,440 | 2,0 | 1,7 | 2,0 |
| 28 46 Hailuodon kunta | 0,11 | 3,3 | 1,562 | 1,980 | 3,1 | 2,6 | 3,0 |
| 28 86 Pirkola Parrila, Fanni ja Olavi | 0,11 | 3,669 | 1,933 | 1,980 | 3,9 | 2,9 | 3,0 |
| 27 25 Hailuodon kunta | 0,41 | 10,9 | 5,807 | 7,380 | 11,6 | 9,5 | 10,0 |
| 27 22 Pihlajaranta Sipilä, Markku | 0,04 | 0,6 | 0,11 | 0,720 | 0,2 | 0,5 | 1,0 |
| 34 8 Sauvola, Kyllikki ja Tauno (ryk:n mukainen) | 0 | 0,95 | 0,95 | 0,000 | 1,9 | 1,0 | 1,0 |
| Yhteensä | 0,83 | 23,744 | 12,171 | 14,9 | 24,3 | 19,6 | 22,0 |

6.1.2 Luonnonympäristö ja kulttuurimaisema

Kasvillisuusvyöhykkeet

Suunnittelualueella on selkeästi näkyvässä rannan eri kasvillisuusvyöhykkeet: ruovikko (rantaniitty), pajukko, koivikko ja mäntykangas. Etenkin koivikkovyöhykkeellä on merkitystä näkösuojana molempiin suuntiin.

Kaavassa on vyöhykkeet otettu huomioon. Ruovikko- ja pajukkovyöhykkeelle ei ole jo niiden mataluuden vuoksi osoitettu rakentamista, joten ne säilyvät. Ruovikkovyöhyke on osoitettu suurimmaksi osaksi vesialueeksi. Koivikkovyöhyke säilyy näkö- ja tuulensuojana sekä suojana mahdollisesti nousevia jäitä vastaan. Sille on osoitettu rakennusalat vain pieniä kevytrakenteisiä rantasaunoja varten. Päärakennusten rakennusalat ovat kaikki mäntykankaalla.

Kaikki vapaat alueet on osoitettu vesialueeksi (W) tai lähivirkistysalueeksi (VL). Lähivirkistysalueelle on kaavamuutoksessa ja –laajennuksessa annettu määräys, jonka mukaan alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa työtä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 § mukaista maisematyölupaa.

Upossarpion esiintymisalue

Suunnittelualueelta kesällä 2006 havaitun upossarpion esiintymisalueet on merkitty suojeltavaksi ranta-asemakaavan muutokseen ja laajennukseen (s-1).

Kulttuurimaisema

Varsinainen hailuotolainen kulttuuriympäristö on jo suunnittelualueelta kadonnut: rannoilla ei enää laidunneta ja ne kasvavat ruovikkoa ja pajukkoa.

Laajempi hailuotolainen kulttuuriympäristö ja rakennusperinne on otettu kaavassa huomioon rakentamista ohjaavissa kaavamääräyksissä.

6.1.4 Tiealueet

Luovontien tiealueen rajat säilyvät ennallaan (LT). Luovontieltä on osoitettu kaksi liittymää olevien liittymien kohdalle ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusalueelle.

Muutos- ja laajennusalueen sisäisille tiet on osoitettu ohjeellisina kaavamuutokseen ja –laajennukseen.

6.1.5 Vesialueet

Vesialueen (W) rajaus noudattaa voimassaolevan ranta-asemakaavan vesialuerajausta. Alueella ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Alueella saa kuitenkin suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen sisältämien suojeluarvojen säilyttämiseksi.

6.1.6 Erityisalueet

Luovontien molemmin puolin on osoitettu 30 metrin levyiset suojaviheralueet. Suojaviheralue vastaa liikennemelun 55 dbA aluetta.

7 RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA -LAAJENNUKSEN VAIKUTUKSET

7.1 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemakuvaan

Ranta-asemakaavamuutoksen ja –laajennuksen toteutuminen muuttaa jonkin verran maisemakuvaa. Rantayleiskaavan maisemaselvityksen mukaan Huikun eteläranta ei kuitenkaan ole maisemakuvaltaan kovin merkittävä ja sen sietokyky on hyvä. Suunnittelualan korkeimmat osat, kuivahkot kankaat, ovat hyvin kulutusta kestäviä.

Kaavaehdotuksessa tontit sijoittuvat rakennettavuudeltaan erinomaiselle mäntykankaalle ja toisessa vyöhykkeessä sen kaakkoispuolelle ulottuen koivikkovyöhykkeen rannanpuoleiseen reunaan. Päärakennukset sijoittuvat koivikkovyöhykkeen luoteispuolelle eivätkä juurikaan näy Huikun lauttasatamaan tai Luovontielle. Koivikkovyöhykkeelle sijoitetaan vain kevytrakenteiset rantasaunat, jolloin vyöhykkeen säilyminen taataan. Rantasaunat vain pilkottavat puuston seasta merelle. Alueen liittymät Luovontielle säilyvät ennallaan ja Luovontien varteen on kaavassa osoitettu säilytettävät suojaviheralueet. Kaavan toteutuminen ei siksi tule muuttamaan maisemakuvaa ratkaisevasti.

Uhanalaisen upossarpion esiintymisalue turvataan kaavassa. Alue jää reilusti loma-asumiseen tarkoitettujen korttelialueiden ulkopuolelle vesialueelle. Esiintymisalue on merkitty kaavaan suojeltavaksi alueen osaksi (s-1), jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu uhanalaisen kasvilajin esiintymisalueella. Kaavassa on lisäksi annettu alueelle määräys, jonka mukaan alueella on kielletty luonnontilaa muuttavat toimenpiteet.

7.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Hailuodon kuntakeskus julkisine ja yksityisine palveluineen sijaitsee saaren sisäosassa n. 18 kilometrin päässä ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusalueelta. Suunnittelualue on välittömästi Huikun lauttasataman läheisyydessä kunnan päätien, Luovontien, eteläpuolella. Hailuodon päätien on Luovontie, jonka varteen vakituisen asumisen ja palvelujen maankäyttö on painottunut. Alue sijoittuu erilleen kuntakeskuksesta, mutta kuitenkin tiiviisti Luovontien varteen ja Huikun lauttasataman läheisyyteen pääkulkuyhteyksien varrelle. Vähäisen kokonsa vuoksi suunnittelualue ei muuta asumisen tai palvelujen painopistettä.

7.3 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualan rakentumisen myötä liikenne tulee Luovontiellä lisääntymään. Alueelta lähtevä liikenne suuntautuu sekä kuntataajamaan että lauttasatamaan. Liikenteen sujuvuus

taataan kahdella Luovontien liittymällä, jotka yhdistävät alueen sisällä läpiajettavaa asuntotietä.

Jos maakuntakaavassa osoitettu kiinteä tieyhteys Hailuodon ja mantereen välillä toteutuu, kulkuyhteydet Oulunsalon suuntaan paranevat.

Tiehallinto on määritelty 55dBA ja 45 dBA –melualueiden likimääräisen sijainnin (tämän selostuksen kappale 3.2.4). Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukainen A-painotettu keskiäänitaso saa olla asumiseen käytettävillä alueilla enintään 55 dBA päivällä ja 45 dBA yöllä (uudet alueet). Meluhaittojen torjumiseksi suunnittelualueella on 55dBA:n mukainen alue merkitty suojaviheralueeksi (EV). 45dBA:n alueelle sijoittuu asemakaavassa neljä asuinrakennusta. Muut asuinrakennukset sijoittuvat melualueiden ulkopuolelle.

7.4 Taloudelliset vaikutukset

Maanomistajille syntyy taloudellisia vaikutuksia kaavoituksesta. Kaavan toteuttamisvaiheessa maanomistajille kunta mukaan lukien syntyy kustannuksia teiden rakentamisesta ja rakennusten liittämistä vesi- ja viemäriverkostoon. Viemäriverkostoon liittyminen ei aiheuta yksityisille maanomistajille kohtuuttomia kustannuksia, koska siirtoviemäri kulkee suunnittelualueen kohdalla Luovontien eteläpuolella. Vesiliittymän hinta on sama kuin muuallakin saarella. Tiet rakennetaan kapeina ilman syviä sivuojia, jolloin tiestöstä aiheutuvat rakennuskustannukset voidaan minimoida.

Kunnalle on aikoinaan aiheutunut kustannuksia maanhankinnasta. Kustannukset katetaan tonttien myyntituloilla sekä vesi- ja viemäriverkoston liittymismaksuilla. Lähivirkistysalueiden hoidosta syntyy kunnalle jonkin verran kustannuksia. Kustannukset voidaan osittain katata myymällä metsänhoitotöistä jäävää puuta loma-asukkaille lämmityspuiksi.

Suunnittelualueen maaperä on kaikilta osin rakentamiskelpoista kangasmaata, jolloin maaperän vaikutukset rakentamiskustannuksiin ovat normaalit.

Kustannuksia syntyy myös asiointi- ja työmatkoista liikkumiskustannuksina sekä kunnallisten palvelujen toiminnasta, mm. koulukyydityksestä. Luovontie on kunnan päätie, jota pitkin koulukyyditys on jo nyt järjestetty Santosesta saakka. Näin koululaisten kuljettaminen Huikusta kirkonkylän koululle ei muodostu kunnalle taloudelliseksi rasitteeksi. Seudullista päivähoitoa suunnitellaan, kunta on mukana TITUS-hankkeessa (Tilaaaja-tuottaja-malli seudullisena toimintatapana). Hankkeen tuloksista ei ole vielä tietoa, mutta hankkeen myötä todennäköisesti mahdollistuu mm. Oulunsalon päivähoitopalvelujen käyttö Hailuodosta mantereella työssäkävijöille.

Väestön vanheneminen aiheuttaa terveydenhoito- ja sosiaalipalvelujen kysynnän kasvua. Toisaalta vakituisen asutuksen kasvaessa kunnan verotulot kasvavat ja palvelutasoa voidaan pitää yllä. Myös valtiolta saatavat tulot kunnallisten palvelujen järjestämisestä kasvavat.

8 RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA –LAAJENNUKSEN TOTEUTUS

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asemakaavan muutoksen ja –laajennuksen toteuttamisesta vastaavat kunta ja alueen maanomistajat. Ensimmäiset rakennukset rakennettaneen alueelle kesällä 2008.

8.2 Toteutuksen seuranta

Ranta-asemakaavamuutoksen ja –laajennuksen toteuttamista valvovat kunta ja paikallinen ympäristökeskus.

Oulussa 15.5.2008

Kaija Maunula
maankäytönsuunnittelija, projektipäällikkö
FCG Planeko Oy