

HAILUOTO

KAAVOITUSKATSAUS



Kirkonkylä, kuva Arto Hiltunen

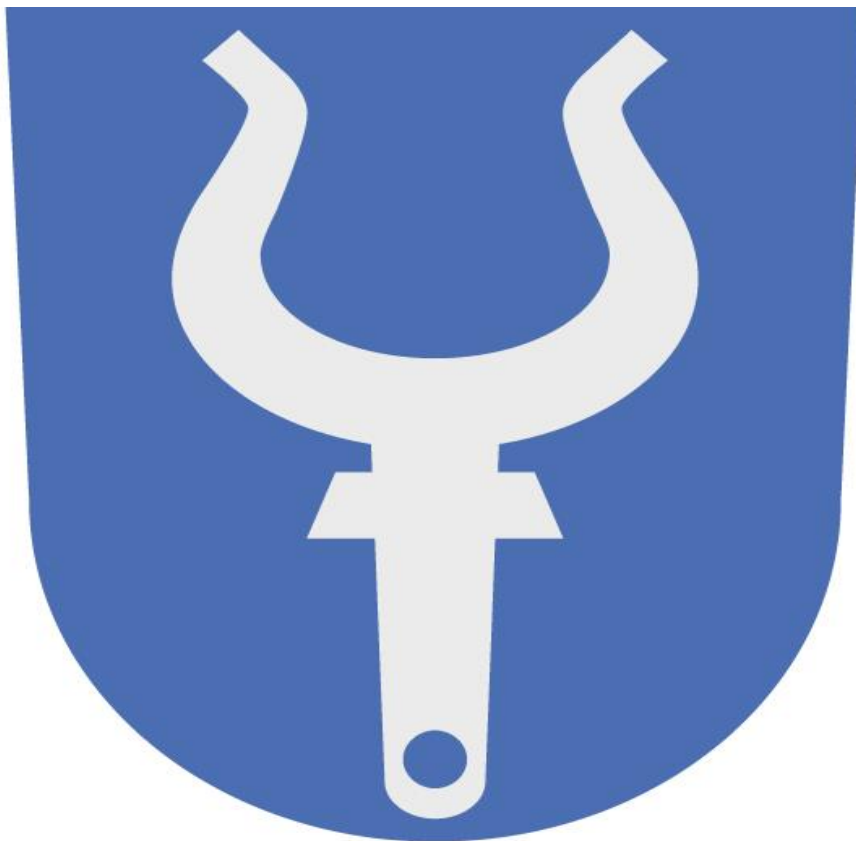
Elävä Saari -valiokunta	5.10.2021
Kunnanhallitus	12.10.2021

Kaavoitustilannetta ja vireillä olevia kaavoitushankkeita koskeva vuosikatsaus 2021.

Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Seuraavassa kaavoituskatsauksessa olemassa olevat kaavat ja vireillä olevat kaavahankkeet on esitetty kaavahierarkian mukaisessa järjestyksessä maakuntakaavatasolta detaljikaavoihin.

Pitkällä aikavälillä kunnassa tavoitellaan lupakäytäntöjä, joissa poikkeamishakemusten ja suunnittelutarvehakemusten määrä minimoidaan kattavan maankäytön suunnittelun avulla. Tähän pyritään koko saaren kattavan yleiskaavan ja sitä täydentävien osayleiskaavojen (kyläkaavat) avulla. Osayleiskaavat tullaan laatimaan oikeusvaikutteisina ja niiden perusteella tulee pystyä myöntämään suoria rakennuslupia. Asemakaavoitusta ei sellaisenaan nähdä Hailuodon maaseutumaisemaan välttämättömänä.

Hailuodon kunnanvaltuusto on 13.11.2019 hyväksynyt Hailuodon strategisen yleiskaavan 2030. Yleiskaava on kuulutettu voimaan tulleeeksi 14.1.2020. Kaavalla määritellään kunnan maankäytön tulevat kehittämisen painopisteet ja suunnat tuleviksi vuosiksi eteenpäin. Yleiskaavan yleisiä tavoitteita ovat taajaman hallittu kasvu, saarta kattavan kehityksen tukeminen sekä luonnonarvot huomioiva suunnitelmallinen maankäyttö.



1. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (vireillä)

Hailuodon kunta kuuluu Pohjois-Pohjanmaan liiton alueeseen ja Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaan. Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavan laatii maakunnan liitto ja sen hyväksyy maakuntavaltuusto. Maakuntakaavoitusta ohjaa maakuntahallitus, jossa käsitellään kaavan vaiheet ja niistä saatu palaute. Maakuntakaavan keskeisiä kysymyksiä käsitellään kuntien maankäytön asiantuntijoista koostuvassa maakuntakaavoituksen neuvottelukunnassa.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä sellaiset aluevaraukset, jotka ovat tarpeen maakunnan kehittämisen kannalta. Kaavassa on osoitettu maakunnan aluerakenne, kaupunki- ja maaseutalueiden kehittämisvyöhykkeet, matkailun vetovoima-alueet, liikenneverkon ja logistiikka-alueiden kehittäminen, tuulivoima-alueita, luonnon monikäyttöalueita, virkistysreittejä, luonnonsuojelualueet ja kulttuuriympäristön arvoja.

Maakuntakaavan uudistaminen

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen on aloitettu syksyllä 2010. Kaavan tarkistaminen ja täydentäminen on katsottu tarpeelliseksi mm. jo toteutuneiden ja vireillä olevien lainmuutosten, tarkistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, uuden maakuntasuunnitelman ja liiton muiden strategioiden toteuttamiseksi. Maakuntakaavan uudistamisen pääteemana on energia, joka on ilmastonmuutoksen hallinnan kannalta keskeinen alueidenkäytöllinen kysymys. Siihen sisältyy sekä energian tuotantoon että kulutukseen liittyvä alueidenkäytön yleispiirteinen ohjaus: mm. energian tuotantoalueet (maa- ja merituulivoima, turve, bioenergian tuotanto), energiansiirtoyhteydet sekä energiatehokas alue- ja yhdyskuntarakenne. Lisäksi maakuntakaavaa päivitetään muiden tarpeellisten alueidenkäyttöratkaisujen osalta. Maakuntakaavan uudistaminen etenee kokonaisohjelman puitteissa vaiheittain mm. kaavan päivitysten kiireellisyyden ja selvitysten valmistumisasteen mukaisesti.

Pohjois-Pohjanmaalla on tällä hetkellä kahdeksan voimassa olevaa maakuntakaavaa:

- **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava**, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM3/5222/2003) 17.2.2005, lainvoima 25.8.2006 (KHO).
- Pyhäjoen ydinvoimalahanketta varten laadittu **Hanhikiven maakuntakaava**, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 22.2.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM2/5222/2010) 26.8.2010, lainvoima 21.9.2011 (KHO).
- Kokonaismaakuntakaavan kolmivaiheisen uudistamistyön aloitti
 - 1. vaihemaakuntakaava**, joka on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015 (YM1/5222/2014), lainvoimaiseksi kaava tuli 3.3.2017 (KHO) (energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, liikennejärjestelmä ja logistiikka).
 - 2. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja se sai lainvoiman 2.2.2017 (kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset, puolustusvoimien alueet)
 - **3. vaihemaakuntakaava**: kiviaines- ja pohjavesialueet, mineraalivarat ja kaivokset, tarvittavat päivitykset. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistamisen viimeinen vaihe, 3. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Hyväksymispäätöksestä tehtiin Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen kahdeksan valitusta. Maakuntahallitus hyväksyi 5.11.2018 kokouksessaan (§ 231) lausunnon 3. vaihemaakuntakaavan hyväksymistä koskeviin valituksiin Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle. Maakuntahallitus toteaa, ettei valituksissa ole tuotu esille perusteita kaavaprosessin tai maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksen lainvastaisuudesta. Valitukset kohdistuivat tuulivoima-alueisiin sekä kolmannen vaihekaavan teemaan 'Mineraalipotentiali ja kaivosalueet'.

Hailuoto kaavoituskatsaus 24.9.2021

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on antanut päätöksen kolmannen vaihemaakuntakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tehtyihin valituksiin 29.4.2020 (päättönumero 20/0240/1). Hallinto-oikeus on tutkinut asian ja hylkää valitukset. Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen muutoksenhakuajana tehtiin korkeimpaan hallinto-oikeuteen kaksi valituslupahakemusta, joten oikeusprosessi jatkuu.

Korkein hallinto-oikeus on antanut välipäätöksen jatkovalituslupahakemuksista 21.12.2020: Siikajoella sijaitsevaa Tuulipuisto Isonvea II koskeva valituslupahakemus hylätään, mutta KHO jatkaa Kuusamon Maaningan tuulivoimapuiston jatkovalituksen käsittelyä. Pohjois-Pohjanmaan maakuntahallitus on hyväksynyt liiton viraston valmistelemien lausunnon jatkovalitukseen 15.2.2021 (§ 21). Korkein hallinto-oikeus antaa ratkaisunsa valituslupahakemukseen ja valitukseen myöhemmin.

- Kalajoen Himangan alueella noudatettavat **Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. ja 2. vaihekaavat**.
- Vaalan kunnan alueella noudatettava **Kainuun maakuntakaava 2020** ja **Kainuun kaupan maakuntakaava**



Ote Pohjois-Pohjanmaan voimassa olevasta maakuntakaavasta v.2006

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa Hailuodon kohdalla on mm. seuraava merkintä: "Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt."

2. Oulun seudun yleiskaava 2020

Hailuodon, Haukiputaan, Kempeleen, Kiimingin, Muhoksen ja Oulunsalon kunta sekä Oulun kaupunki ovat laatineet yhteiseen yleiskaavan, jonka ympäristöministeriö vahvisti 18.2.2005. Yleiskaava tuli lainvoimaiseksi 25.8.2006.

Seudun yleiskaavaa muutettiin ja sitä laajennettiin Limingan, Lumijoen ja Tyrnävän kuntien alueille. Valtioneuvosto vahvisti muutoksen ja laajennuksen 8.3.2007 ja se tuli lainvoimaiseksi 5.6.2007.

Yleiskaava toimii ohjeena laadittaessa ja muutettaessa kunnan omia yleis- tai asemakaavoja. Yleiskaavassa esitetään tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, keskus- ja liikenneverkko, suojelu- ja virkistysalueet sekä merkittävät seudulliset hankkeet. Tämän lisäksi esitetään luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat alueet ja kohteet.

Yhteistyöorganisaation toiminta päättyi v. 2012. Seudun kuntien yhteistyö jatkuu (seuturaken-
netiimi).

Oulun seudun yleiskaavasta löytyvät Hailuodon kohdalta mm. seuraavat merkinnät:

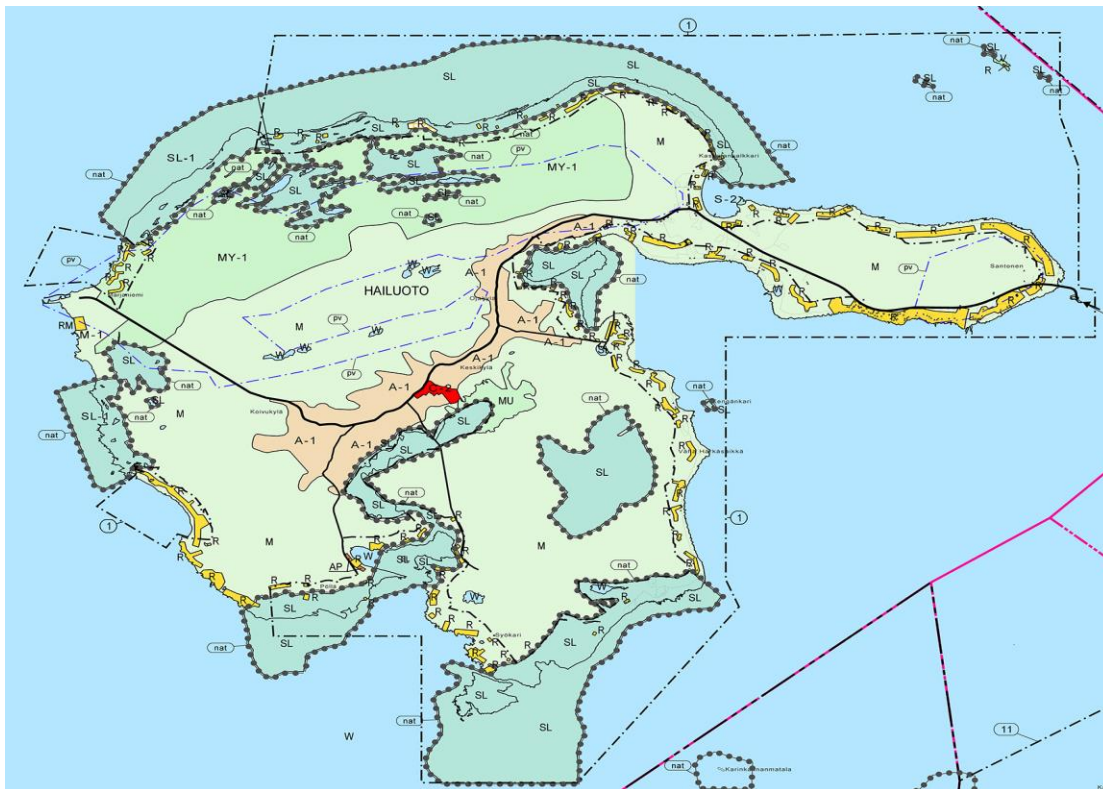
"Arvokas maisema-alue ja/tai merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö."

"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."



Oulun seudun yleiskaava v. 2007

Oulun seudun yleiskaavan on Hailuodon osalta korvannut Hailuodon strateginen yleiskaava 2030.

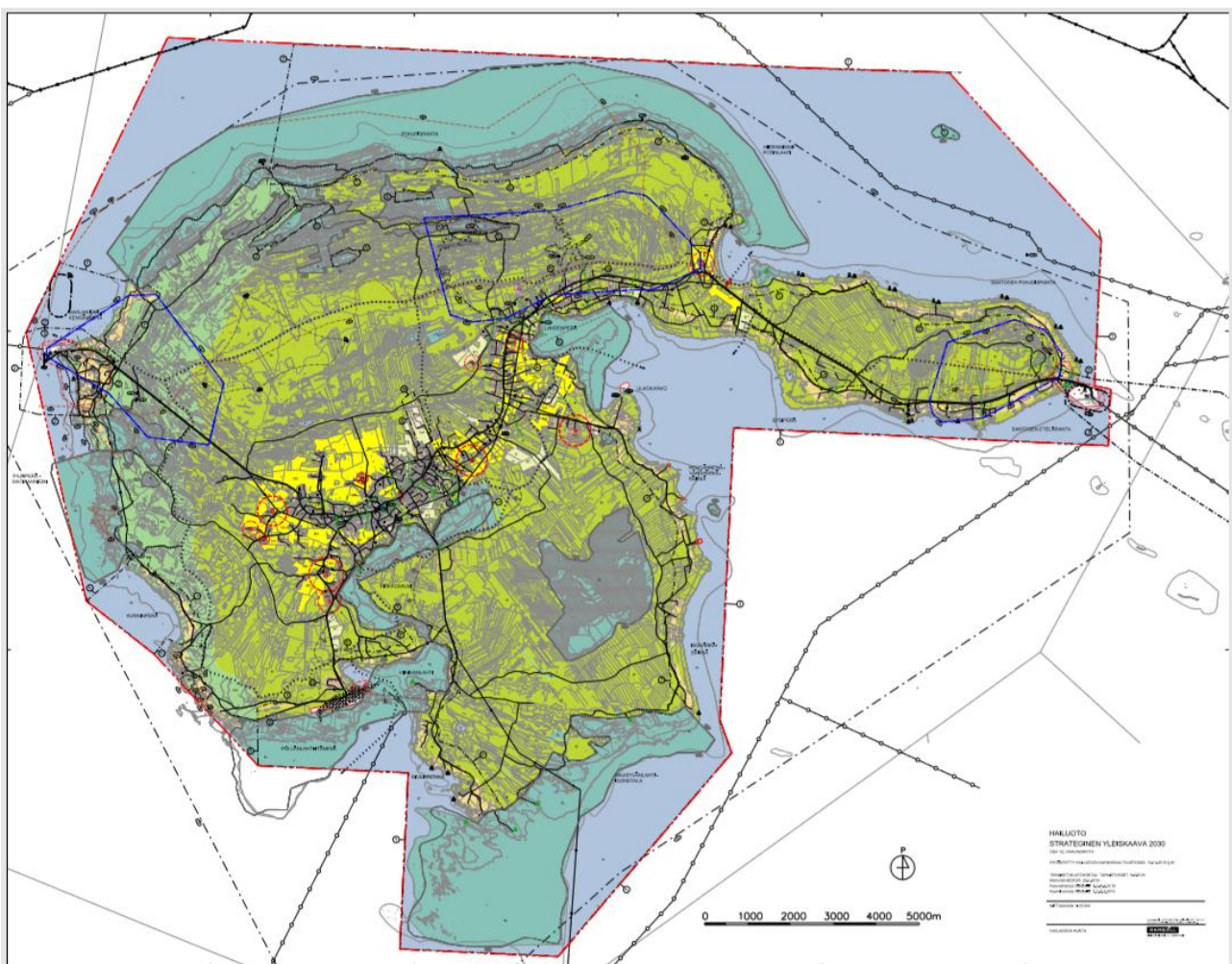
3. Hailuodon strateginen yleiskaava

Valtuuston hyväksymät koko kunnan kattava yleiskaava (vuodelta 1977), Kirkonkylän - Ojaky-
lä - Ulkokarvon osayleiskaava 2010 (vuodelta 1992, kohta 5) sekä Oulun seudun yleiskaava
(kohta 2) ovat korvautuneet Hailuodon strategisella yleiskaavalla, joka on vahvistettu kunnan-
valtuustossa 13.11.2019 §40. Kaava on kuulutettu lainvoimaiseksi 14.1.2020.

Hailuodon kunnanhallitus käynnisti teknisen lautakunnan esityksestä koko Hailuotoa koskevan
oikeusvaikutteisen strategisen yleiskaavan laatimisen 19.5.2014. Hailuodon kunnan kaavoit-
uksen suunnitelmallinen toteutus edellyttää koko saaren maa-alueet (pl. rantayleiskaava-
alueet) kattavaa strategista yleiskaavaa. Yleiskaava toimii maankäytön ohjausvälineenä, jolla
ratkaistaan yhdyskuntataloudellisesti keskeiset rakentamisen alueet ottaen huomioon mm.
maisemalliset ja kulttuuri-historiallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet. Yleiskaava ohjaa yksi-
tyiskohtaisempaa kaavoitusta, jollaisena pääasiassa tulevat toimimaan osayleiskaavatasoiset
kyläkaavat.

Yleiskaavan strategisina maankäytön kehittämissisältöinä ovat asuminen, matkailu ja virkistys,
sekä liikenne ja elinkeinot. Yleiskaavassa esitetään asuinalueet, matkailupalveluiden alueet,
työpaikka-alueet, kuntakeskuksen palveluiden alueet, virkistys- ja vapaa-ajan alueet, mer-
kittävimmät kehittämistarpeet ja laajentumisalueet, liikenneverkko ja sen kehittämistarpeet,
kulttuurihistorian ja maiseman vaalimisen kannalta arvokkaat alueet, muinaismuistot, luon-
nonsuojelualueet sekä erityiskohteet kuten mahdolliset tuulivoima-alueet.

Strateginen yleiskaava ohjaa lisäksi mm. hajarakentamista, kylärakenteen hallittua
tiivistämistä ja toiminnallista kehitystä.



Hailuodon strateginen yleiskaava 2030 v. 2019

4. Hailuodon kehityskuvan laatiminen

Hailuodon kehityskuvan tarkoituksena on määritellä kunnan strategiset maankäytön kehittämisperiaatteet vuoteen 2030.

Kehityskuva on laadittu maankäytön nykytilanteeseen, suunnittelutilanteeseen sekä kunnan strategiaan ja maapoliittisen ohjelmaan perustuen.

Kehityskuva ei ole MRL:n mukainen kaava, vaan kunnan maankäytön strategista tahtotilaa havainnollistava suunnitelma.

Tavoitteet jalkautuvat eritasoihin maankäytön suunnitelmiin kaavaprosessien kautta.

Kuntastrategian mukaiset päämäärät:

- Hailuoto on hallitusti kasvava ja vakavarainen kunta
- Hailuoto on elinkeinorakenteeltaan monipuolinen kunta
- Hailuoto on aktiivinen toimija Oulun seudulla
- Hailuoto tarjoaa laadukkaita julkiset ja yksityiset palvelut
- Hailuoto on luontoarvoja kunnioittava, viihtyisä ja turvallinen asuinpaikka sekä kotikuntana että kakkosasumispaikkana
- Hailuodon kunta edesauttaa toimillaan, että Hailuoto on viihtyisä ja turvallinen asuinpaikka sekä kotikuntana että kakkosasumispaikkana. Lisäksi Hailuodon kunta huolehtii osaltaan saaren ainutlaatuisen luonnon ja kulttuuriympäristön säilymisestä.
- Hailuodon kunta huolehtii, että vakituisen asumisen, vapaa-ajan asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin on riittävä maavaranto ja että kaavoitus on ajan tasalla. Hailuodon kunta on aktiivinen tarjolla olevista yksityisistä ja julkisista tonteista tiedottamisessa tonttipörssin avulla.
- Hailuoto on jatkossa Oulun seudun vetovoimaisin vapaa-ajan- ja virkistyskohde.

Asumisen tavoitteita

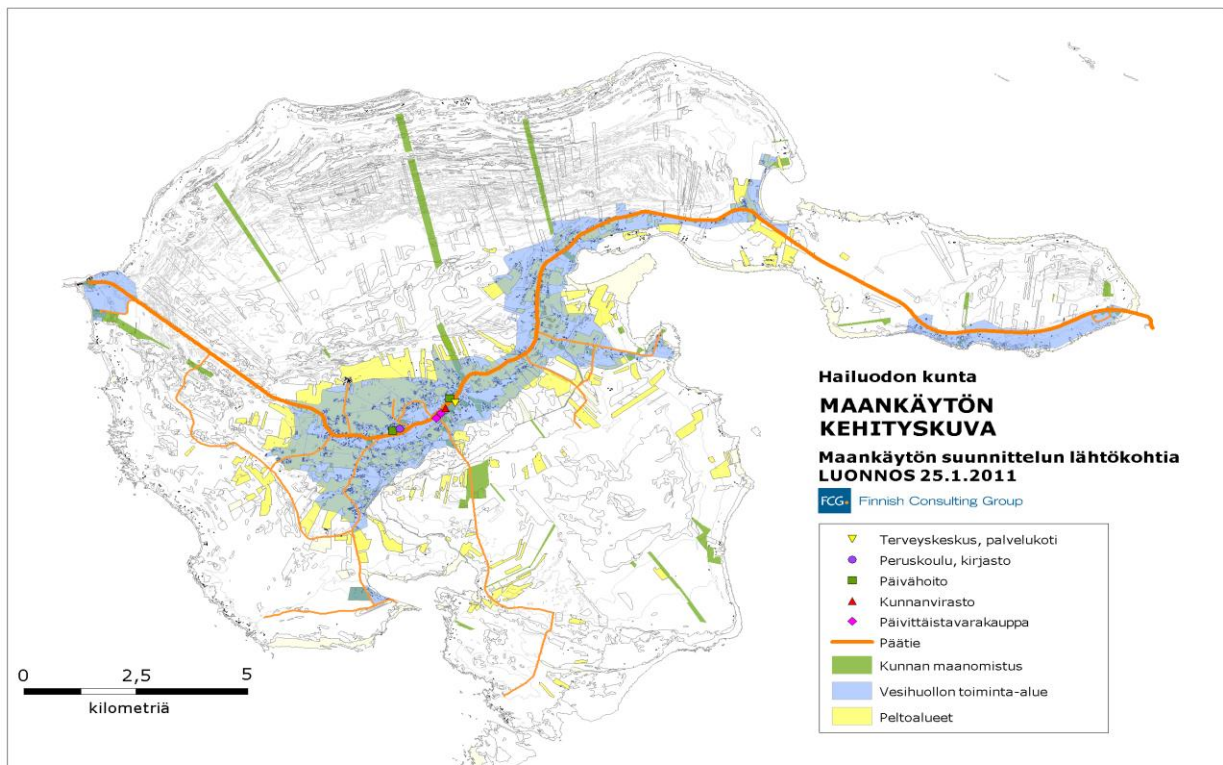
- Viihtyisä ja turvallinen asuinpaikka kotikuntana ja kakkosasumispaikkana
- Riittävä, monipuolinen ja kysyntää vastaava tonttitarjonta
- Kirkonkylän alueen täydentäminen asuntorakentamisella; suurin osa uusista asunnoista lähelle palveluita
- Kirkonkylän ulkopuolisilla alueilla asumisen ohjaaminen kehittämisalueille ja Luovontien varteen
- Hailuodon korkealaatuisen "saaristoasumisen" kehittäminen ja vahvistaminen

Matkailu ja virkistys

- Matkailun kehittäminen muita elinkeinoja tukien
- Vetovoimatekijöiden säilyttäminen ja vahvistaminen (luonto, kulttuuriympäristö)
- Marjaniemen alueen kehittäminen
- Virkistysalueiden ja -reittien kehittäminen ja keskittäminen
- Mereen perustuvan vesistömatkailun ja retkeilyn vahvistaminen
- Majoituskapasiteetin kasvumahdollisuuksien turvaaminen

Liikenne ja energia

- Liikenneyhteyksien kehittäminen
- Kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen Luovontiehen tukeutuen
- Hailuodon perinteisten elinkeinojen (maatalous, kalastus) toimintamahdollisuuksien turvaaminen ja kehittäminen
- Tuulivoimatuotannon edistäminen
- Yritysten toimintaedellytyksien varmistaminen (tonttitarjonta) eri toimialoilla

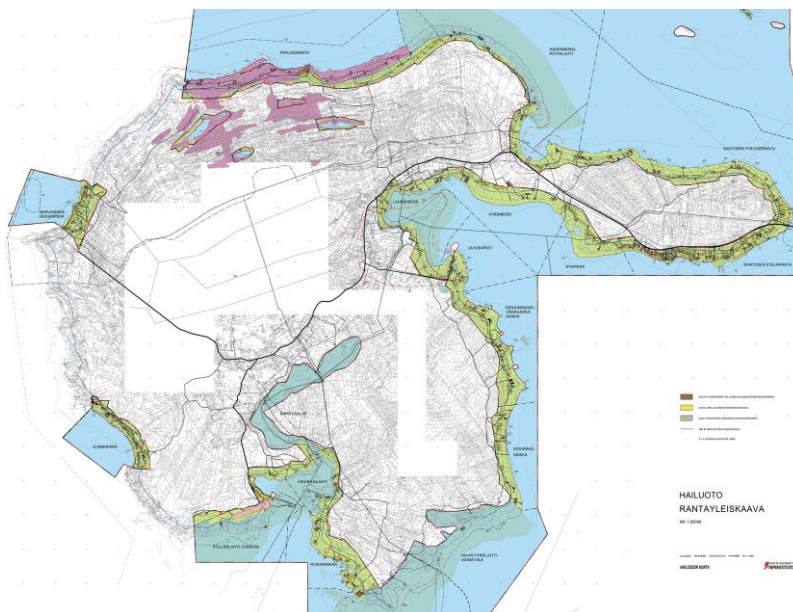


Maankäytön kehityskuva v. 2011

5. Hailuodon rantayleiskaava

Koko kuntaa koskevan oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan on Pohjois-Pohjanmaan Ympäristökeskus vahvistanut 18.6.2001 lukuun ottamatta kolmea osa-aluetta (Sunikari, Matikanniemi - Pajuperä, Virpiniemi - Keskiniemi). Yhden Kyrönperässä olevan tilan osalta KHO palautti kaavan valtuuston uudelleen käsiteltäväksi. Asia on tämän tilan osalta käsitelty kaavan täydennyksenä ja hyväksytty 29.10.2003.

Kahden vahvistamatta jätetyn osa-alueen (Matikanniemi - Pajuperä, Virpiniemi - Keskiniemi) osalta on tehty Natura-selvitykset. Kaavoitusta ei ole näiden alueiden osalta kuitenkaan jatkettu.



Hailuodon rantayleiskaava v. 2001

6. Kirkonkylän osayleiskaava

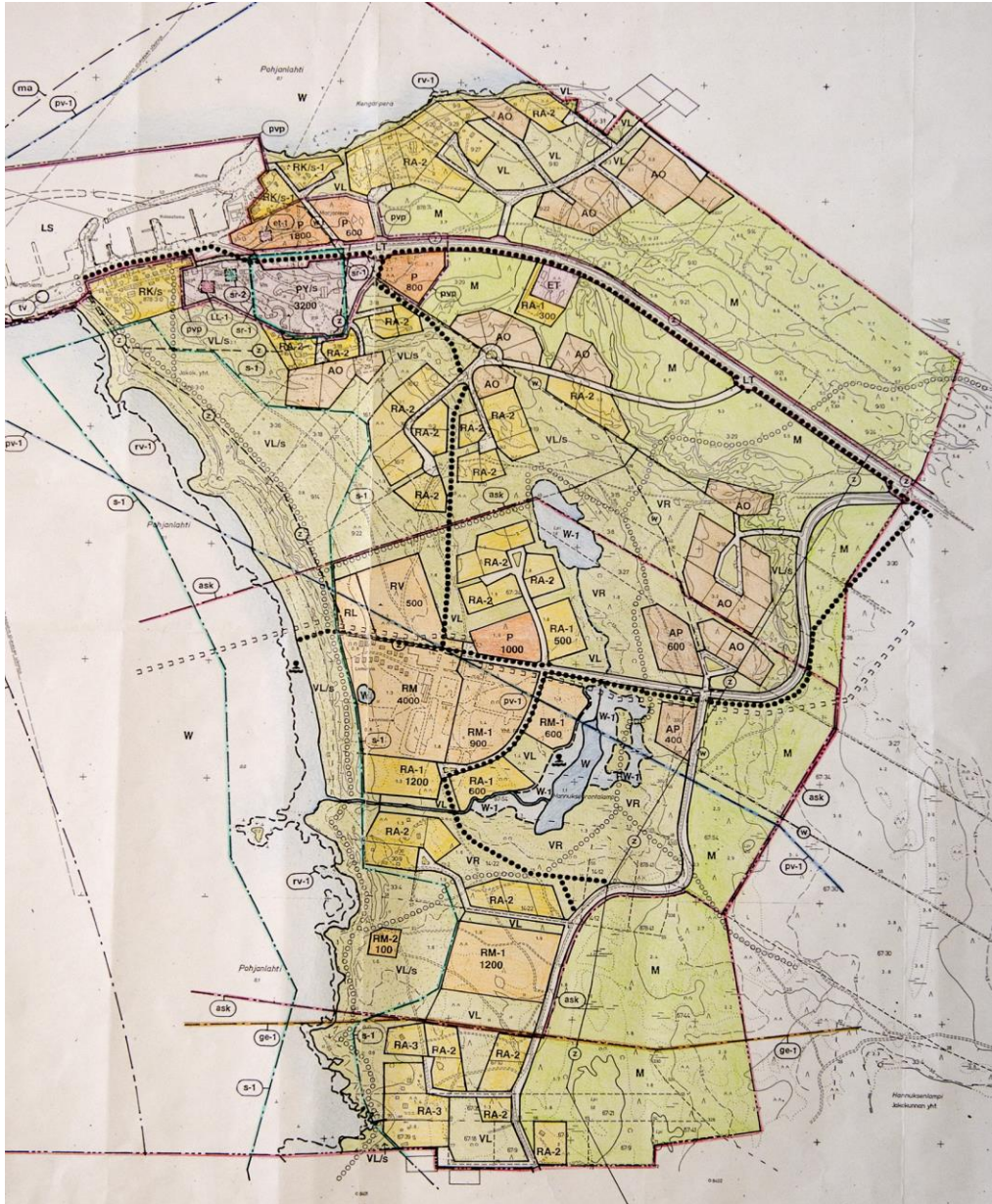
Kirkonkylä - Ojakylä - Ulkokarvo osayleiskaavan 2010 on kunnanvaltuusto hyväksynyt 7.7.1992. Kaava ei ole oikeusvaikutteinen. Osayleiskaavan on korvannut Hailuodon strateginen yleiskaava, joka on vahvistettu kunnanvaltuustossa 13.11.2019 §40.



Kirkonkylä - Ojakylä - Ulkokarvo osayleiskaava v. 1992

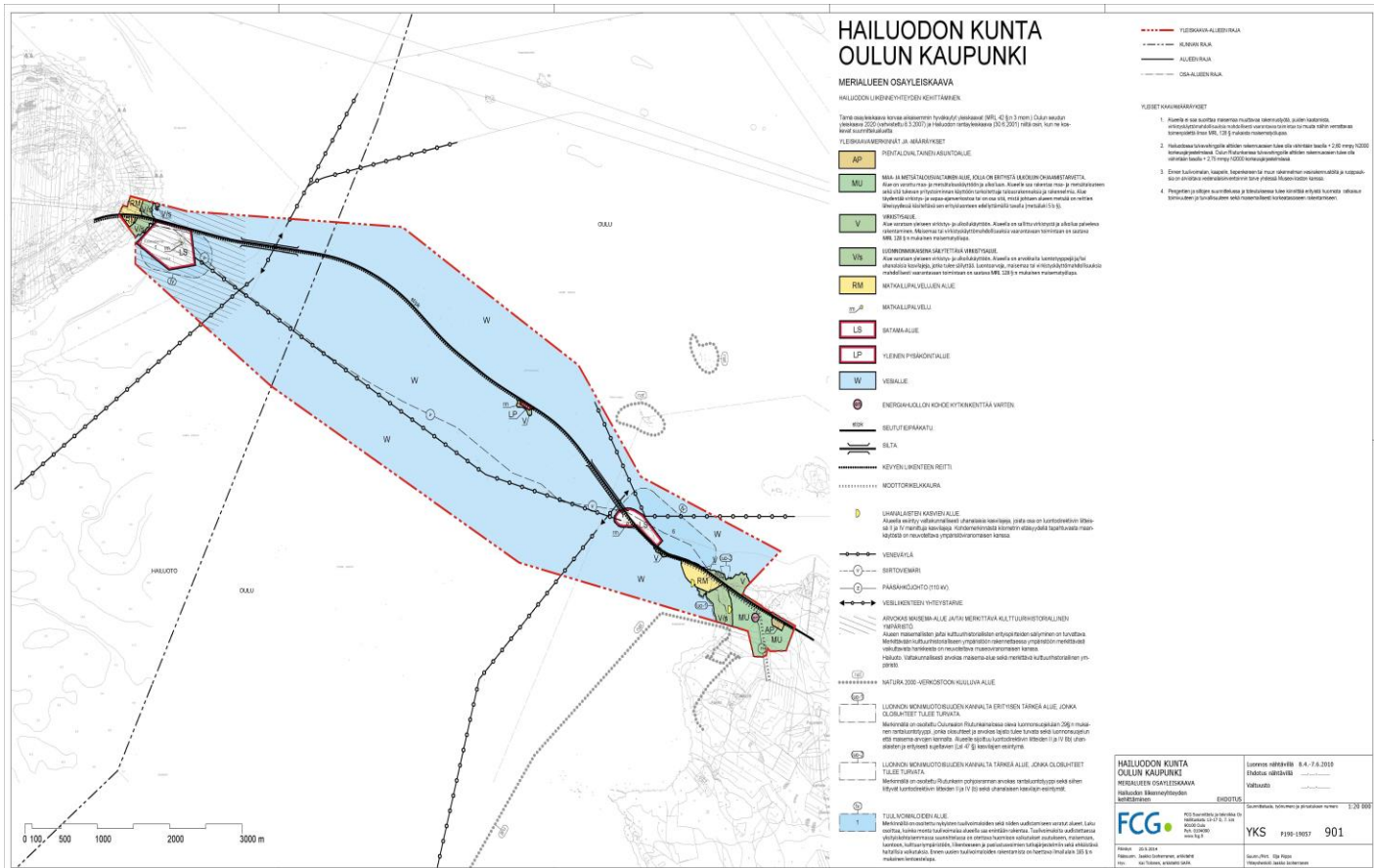
7. Marjaniemen osayleiskaava

Rantayleiskaavan ulkopuolelle jätetylle Marjaniemen - Hannuksen alueelle on laadittu osayleiskaava aikaisemman kaavatyön pohjalta, joka käynnistyi jo v. 1992. Kaavoitustyö on välillä ollut keskeytyksissä. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan 21.6.2004 ja se on saanut lainvoiman 26.8.2004. Kaava ei ole toteutunut toivotulla tavalla.



Marjaniemen osayleiskaava v. 2004

8. Hailuodon ja Oulun merialueen osayleiskaava



Merialueen osayleiskaava v. 2018

Tiehallinnon Oulun tiepiiri, Oulun seutu, Hailuodon ja Oulunsalon kunnat sekä Metsähallituksen Laatumaa aloittivat vuonna 2008 Hailuodon liikenneyhteyden ja tuulipuiston kehittämishankkeen, johon ovat kuuluneet Hailuodon liikenneyhteyden ja tuulivoimapuiston yleissuunnitelmat sekä niiden ympäristövaikutusten arvioinnit (YVA) sekä Natura-arvioinnit. Kaava-alueesta yli 2/3 on uuden Oulun kuntaa ja loput Hailuodon kuntaa. Kaava ei ole kuntien yhteinen yleiskaava, vaan molemmat kunnat ovat käsitelleet ja hyväksyneet kaavan hallinnollisesti oman kuntansa alueen osalta.

Merialueen osayleiskaava, joka käsittää liikenneyhteyden ja tuulipuiston toteuttamisen edellyttämät alueet, tuli vireille maaliskuussa 2009. Kaksi vaihtoehtoista osayleiskaavaluonnosta oli nähtävillä keväällä 2010. Viranomaisten edellyttämät Natura-arviointien täydennykset tehtiin kesällä 2011. Natura-arviointien tulosten perusteella yleiskaavassa tutkittiin ensivaiheessa vain liikenneyhteyden toteutusvaihtoehdot. Tuulipuistoa ei viety eteenpäin tässä kaavahankkeessa. Kiinteän liikenneyhteyden Natura-vaikutuksista pyydettiin lausuntoa ympäristöministeriöstä syksyllä 2013. Myönteinen lausunto saatiin helmikuussa 2014, jonka jälkeen yleiskaavatyötä jatkettiin ehdotusvaiheeseen.

Oulun kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan kokouksessaan 15.12.2014 (äänin 52-11). Hailuodon kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan kokouksessaan 18.12.2014 (äänin 14-3). Kaavapäätöksistä jätettiin valitus (1 kpl) Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 2.3.2017. Hallinto-oikeuden päätöksestä valitettiin korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 12.4.2018. Merialueen osayleiskaava on lainvoimainen.

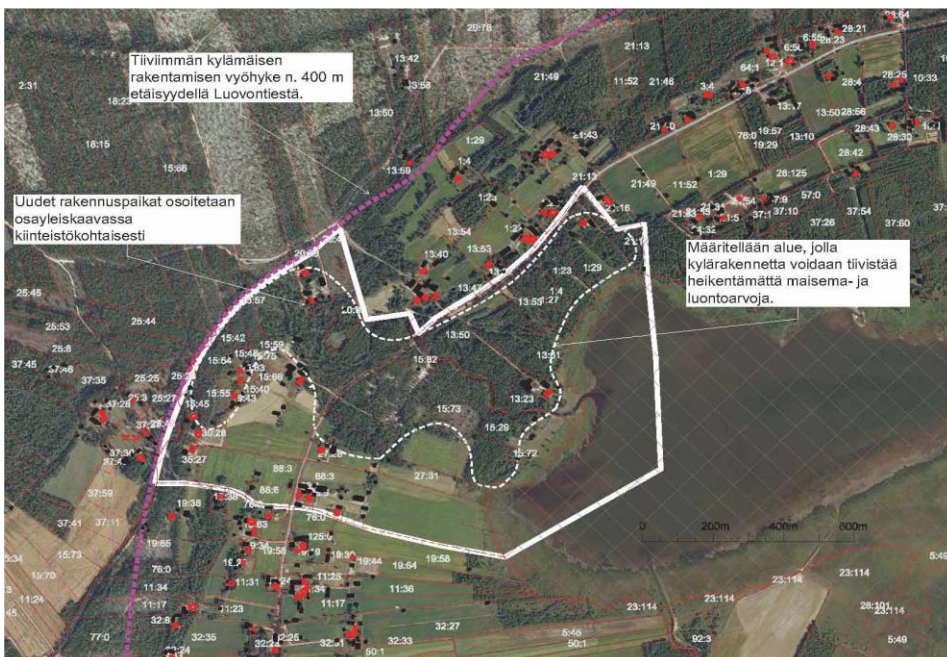
9. Lahdenperän osayleiskaava (vireillä)

Lahdenperän suunnittelualue sijoittuu Luovontien varteen, n. 5 km etäisyydelle kirkonkylän keskustan palveluista. Suunnittelualueelta on n. 15 km matka Huikun lauttasatamaan. Lahdenperän osayleiskaavan tarkoituksena on tarkentaa ja ajanmukaistaa yleiskaavoissa osoitettua maankäyttöä sekä määritellä asuntorakentamisen mitoitus suhteessa koko saaren kehityskuvaan ja kasvuennusteisiin. Luonnosvaiheessa kaava-alueeseen päätettiin lisätä Hailuodon rantayleiskaavan Ojakylänlahden ranta-alue. Rantayleiskaavaa ei ole tarkoitus avata vaan kaava-aluetta laajennettiin tarkoituksenmukaisen tarkastelukokonaisuuden aikaansaamiseksi.

Lahdenperän osayleiskaavassa määritellään myöhemmin yksityiskohtaisemman kaavoituksen alueet (kyläkaavat). Osayleiskaava-alueelle myönnettävät rakennusluvut perustuvat tois- taiseksi suunnittelutarveharkintaan.



Suunnittelualueen sijainti v. 2014



Suunnittelualueen tarkempi raja v. 2014 on merkitty valkoisella viivalla, nykyiset asuinrakennukset ovat merkitty punaisella

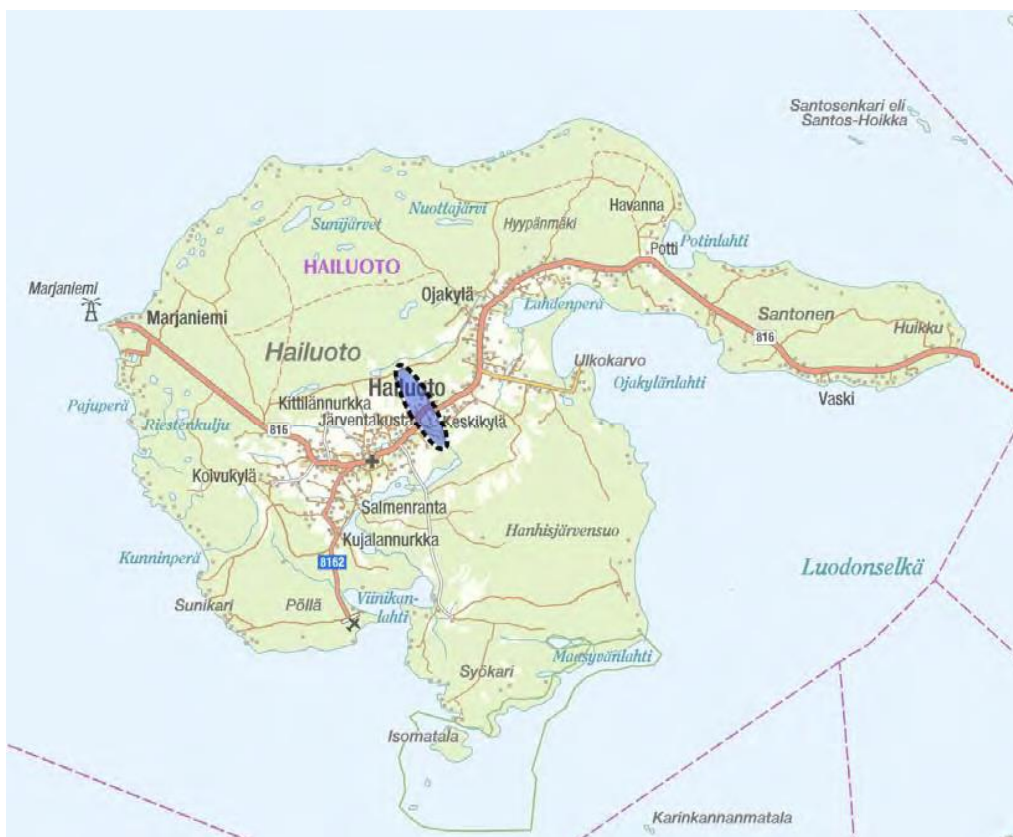
Hailuoto kaavoituskatsaus 24.9.2021

Lahdenperän alueella nykyistä kylärakennetta on tavoitteena tiivistää tarkistamalla voimassa olevia kaavoja ja osoittamalla yleiskaavassa pysyväille asumiselle soveltuvia täydennysrakentamiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja. Kaavoitettava kyläalue rajataan enintään n. 400 m etäisyydelle Luovontiestä, jolloin uudet rakennuspaikat täydentävät nykyistä kylärakennetta ja sijoittuvat nykyisen tiestön ja kunnallistekniikan kannalta edullisille alueille. Tavoitteena on lisäksi osoittaa uudisrakentamiselle luontevia ja ympäristöön sopivia tiiviimpiä maaseutumaisia alueita.

Lahdenperän osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 28.7.2014 – 29.8.2014. Kunnanhallitus on kokouksessaan 16.1.2017 päättänyt keskeyttää Lahdenperän osayleiskaavan laatimisen.

10. Peltokuusikon osayleiskaava

Peltokuusikon suunnittelualue sijoittuu kirkonkylän keskustaajaman välittömään läheisyyteen käsittäen osan nykyisestä rakennuskaava-alueesta. Peltokuusikon suunnittelualueelta on n. 20 km matka Huikun lauttasatamaan.



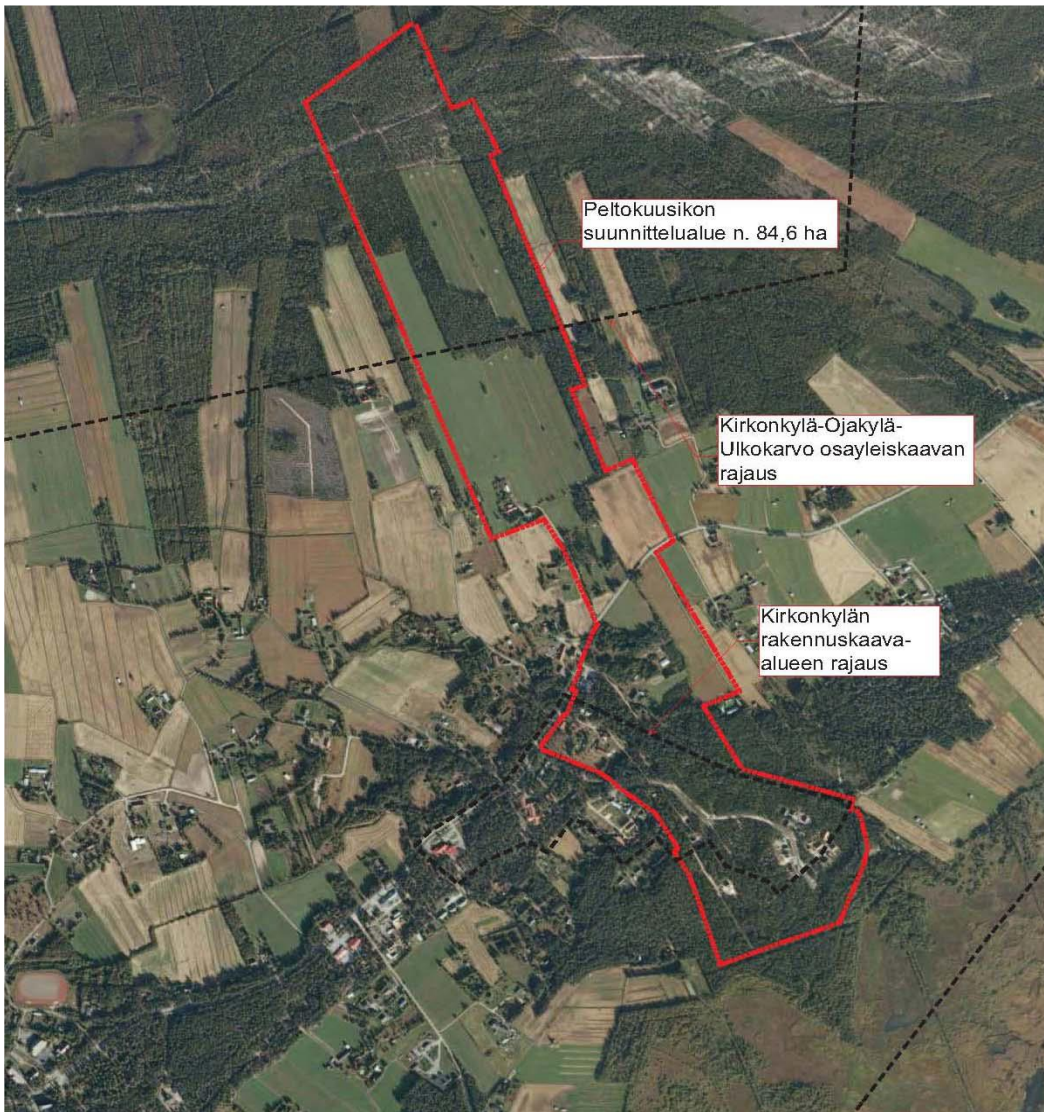
Suunnittelualueen sijainti v. 2016

Peltokuusikon alueella maankäyttöä ja rakentamista ovat ohjanneet Oulun seudun yhteinen yleiskaava 2020 sekä Kirkonkylän rakennuskaava. Alueelle on laadittu myös Kirkonkylä–Ojakylä–Ulkokarvo osayleiskaava 1991 – 2010, jonka Hailuodon strateginen yleiskaava on korvannut v. 2019. Peltokuusikon osayleiskaavan tarkoituksena on tarkentaa ja ajanmukaistaa näissä kaavoissa osoitettua maankäyttöä. Osayleiskaava-alueella myönnettävät rakennusluvut perustuvat suunnittelutarveharkintaan. Lahdenperän ja Peltokuusikon asemakaavatyöt keskeytettiin luonnosvaiheeseen, kunnes koko saaren kattava yleiskaavaluonnos valmistuu ja kunnan mahdollisuudet kyläkaavojen käyttöön rakennuslupien perusteena selvitetään.

Hailuoto kaavoituskatsaus 24.9.2021

Osayleiskaavan laadinnan tavoitteena on, että maankäytölliset mahdolliset ongelmat pyritään ratkaisemaan yleiskaavatasolla, jotta toimintojen yhteensovittaminen ja voimassa olevien kaavojen ajantasaisuus voidaan tarkistaa kattavasti. Kaavan laadinnan pääkohtia ovat pysyvän asutuksen sijoittaminen nykyinen rakennuskanta, maisemalliset tekijät ja luonnonolosuhteet huomioiden.

Huomioitavia tekijöitä ovat alueen merkittävät peltoaukeat, maatalouden rakentamistarpeet, kyläraitti sekä vesistöihin liittyvät erityiset luontoalueet (Natura-alue). Hailuodossa perinteinen kylärakenne on väljä ja pihapiirit ovat rakentuneet lukuisista piharakennuksista. Luovontien ympäristön lisäksi perinteinen asutus on pieninä saarekkeina peltujen keskellä tai nauhamaisena metsien reunoilla. Tavoitteena on osoittaa uudisrakentamiselle luontevia ja ympäristöön sopivia alueita sekä määritellä rakentamisen ulkopuolelle jäävät virkistysalueet. Peltokuusikon osayleiskaavan on kunnanvaltuusto hyväksynyt 8.6.2016.



Suunnittelualueen tarkempi raja v. 2013 on merkitty punaisella viivalla.

11. Pöllän osayleiskaava (vireillä)

Osayleiskaava-alue sijaitsee Hailuodon Pöllässä noin neljä kilometriä Hailuodon keskustasta etelään.

Pöllän osayleiskaavan suunnittelualue rajautuu lännessä Pöllänlahteen ja etelässä Pöllän lento- paikkaan. Suunnittelualueen rajausta tarkentuu suunnittelun edetessä.

Pöllän alueella on nykyisin voimassa Oulun seudun yleiskaava sekä Hailuodon rantayleiskaava. Lisäksi kunta on laatinut alueelle maankäyttöluonnoksen. Pöllän osayleiskaavan tarkoituksena on tarkentaa ja ajanmukaistaa em. kaavoissa ja suunnitelmissa osoitettua maankäyttöä. Pöllän osayleiskaavan tavoitteena on muodostaa alueelle merelliseen ympäristöön

soveltuva ja alueen ominaispiirteisiin tukeutuva pienimuotoinen asuin- ja vapaa-ajan asumisen sekä matkailupalveluiden alue. Osayleiskaavatyön yhteydessä tutkitaan suunniteltavan asuin- ja vapaa-ajan rakentamisen määrä ja mitoitus, asuin- ja vapaa-ajan asumisen suhde sekä rakennettavien alueiden laajuus ja luonne.

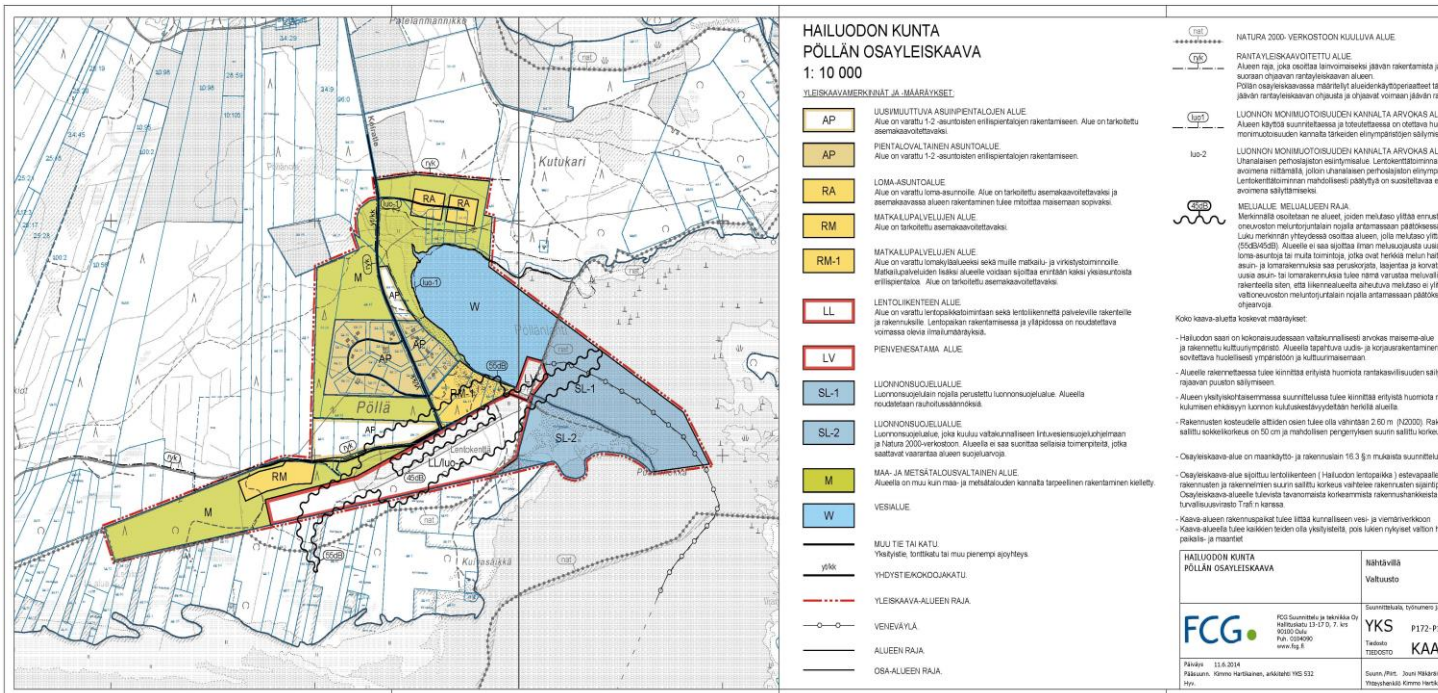
Osayleiskaavan yhteydessä tutkitaan sekä lentopaikan säilyttämistä että muita vaihtoehtoja alueen maankäytölle. Pöllän osayleiskaavan tavoitteena on yleispiirteisenä maankäytön suunnitelmana ohjata alueen myöhempiä yksityiskohtaisempaa kaavoitusta (kyläkaava).

Pöllän osayleiskaavaluonnosta ja kaavaselostusluonnosta on täydennetty Hailuodon kunnan hallituksen 25.6.2013 päätöksen mukaisella yleismääräyksellä.



Suunnittelualueen sijainti (Pohjakartta MML) v. 2014

Hailuoto kaavoituskatsaus 24.9.2021



Pöllän osayleiskaavaehdotus v. 2017

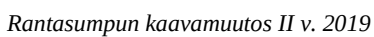
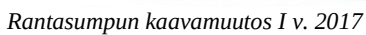
Pöllän osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 28.7.2014 – 29.8.2014. Kaavaehdotuksesta järjestettiin viranomaisneuvottelu 11.5.2016 ennen ehdotuksen asettamista uudelleen nähtävillä. Kunnanhallitus on kokouksessaan 16.1.2017 päättänyt keskeyttää Pöllän osayleiskaavan laatimisen.

12. Rantasumpun asemakaavan muutos (vireillä)

Kunnanvaltuusto hyväksyi Rantasumpun asemakaavan 24.9.2008. Kaava-alueelle kortteliin 3 on rakennettu 20 kpl uusia vuokrattavia lomamökkejä v. 2012 (Marjaniemen Helmi). Kortteliin 2 on myönnetty rakennusluvat 21 uuden vuokrattavan lomamökin rakentamiselle (Marjaniemen Mansikka). Rakennushanke ei ole toteutunut.

Kunnalla ja alueen toimijoilla on ollut tulkintaerimielisyyksiä sopimuksista ja rakennusten käyttötarkoituksesta. Kunta ja alueen toimijat ovat hyväksyneet sovintosopimuksen, jonka osana kunta on asemakaavamuutoksella (muutos I) muuttanut korttelien 1-3 kaavamerkintöjä. Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavamuutokset 28.12.2017. Kunnanhallitus on päätöksessään sovintosopimuksen mukaisesti muuttanut Rantasumpun alueen asemakaavan korttelin 3 RM -merkinnän RA -merkinnäksi. Lisäksi korttelin 1 alue- ja tonttirajauksia on samassa yhteydessä tarkasteltu uudelleen. Muutokset on toteutettu ns. vähäisinä kaavamuutoksina.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 19.3.2019 päättänyt käynnistää kaavamuutosprosessin (muutos II) Sumpun asemakaava-alueella, jonne on yksityisen yrittäjän toimesta suunnitteilla rakennushanke. Jotta hanke etenisi tulee korttelin 1 tontin 2 osalta muuttaa kaavamerkintää. Nykyinen R-1 -merkintä tulee muuttaa RA -merkinnäksi ja huoltorakennuksen rakennusalan kaavamerkintä h poistaa kyseiseltä tontilta. Kunnanhallituksen päätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus. Päätös on lainvoimainen. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 24.10.2019 – 8.11.2019. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 9.12.2019 – 14.1.2020. Kaava tuodaan hyväksymiskäsittelyyn kun alueen toimijoiden kanssa on päästy sopimukseen maankäytöstä.



13. Marjaniemen Nokan asemakaava (muutos ja laajennus vireillä)

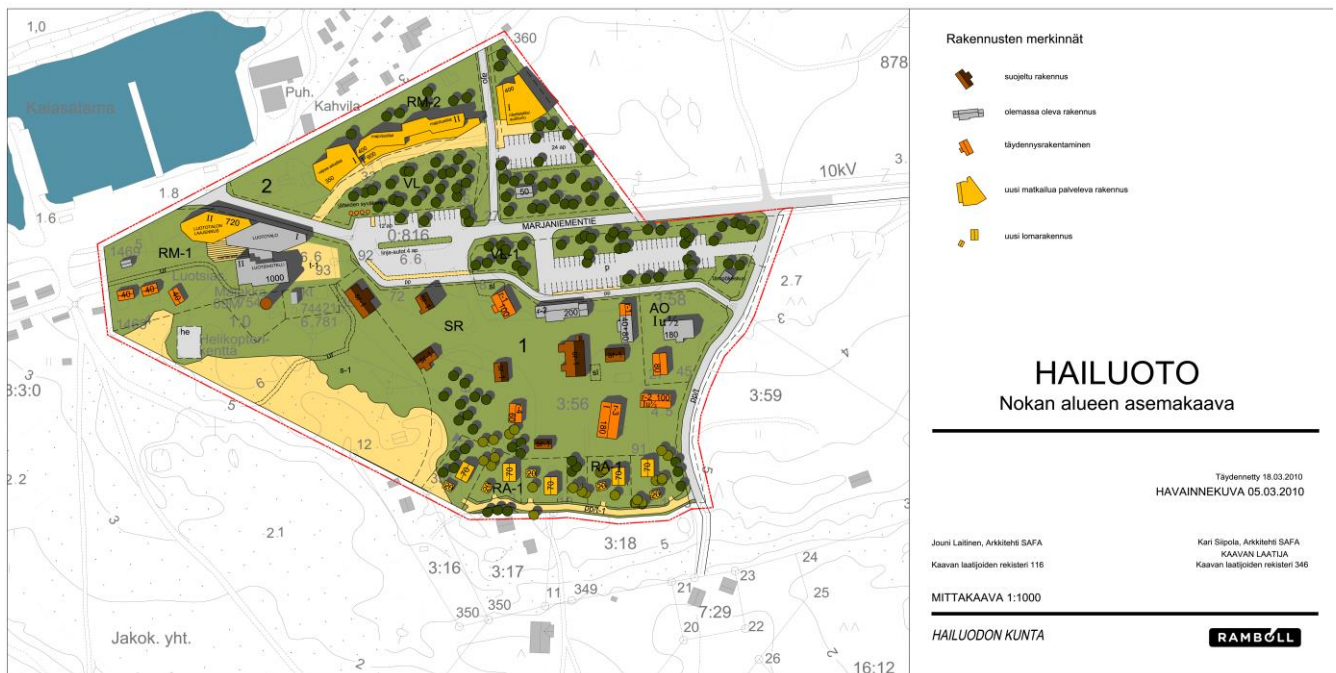
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Marjaniemen Nokan asemakaavan 23.06.2010, kaavasta on valitettu ja valitukset on hylätty Oulun hallinto-oikeudessa. Kaavasta on edelleen valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus on hylännyt valitukset. Kaava on saanut lainvoiman.

Marjaniemen alue on kiistatta matkailun kehittämisen tärkein alue joka käsittää myös kulttuuriarvoiltaan merkittävimmät kohteet. Kunta on 2.11.2016 hankkinut Marjaniemestä laajan 5,617 ha:n maa-alueen (ns. Merivillan kiinteistö). Nokan asemakaavan laajennus ja muutos on tullut vireille 21.3.2017.

Kaavanlaatijaksi valittiin Sweco Finland Oy. Kaavatyö on käynnistynyt luonto- ja rakennusinventoinneilla kesällä 2018. Osallistavat luonnosvaiheen työpajat on pidetty 11.10.2018 sekä 25.2.2019. Viranomaisneuvottelu pidettiin ELYssä 12.4.2019. Ajankohtaisista vesihuollon asioista on palaverattu ELYssä 7.6.2019 Hailuodon Vesihuollon, ELYn ja kaavanlaatijan kesken.

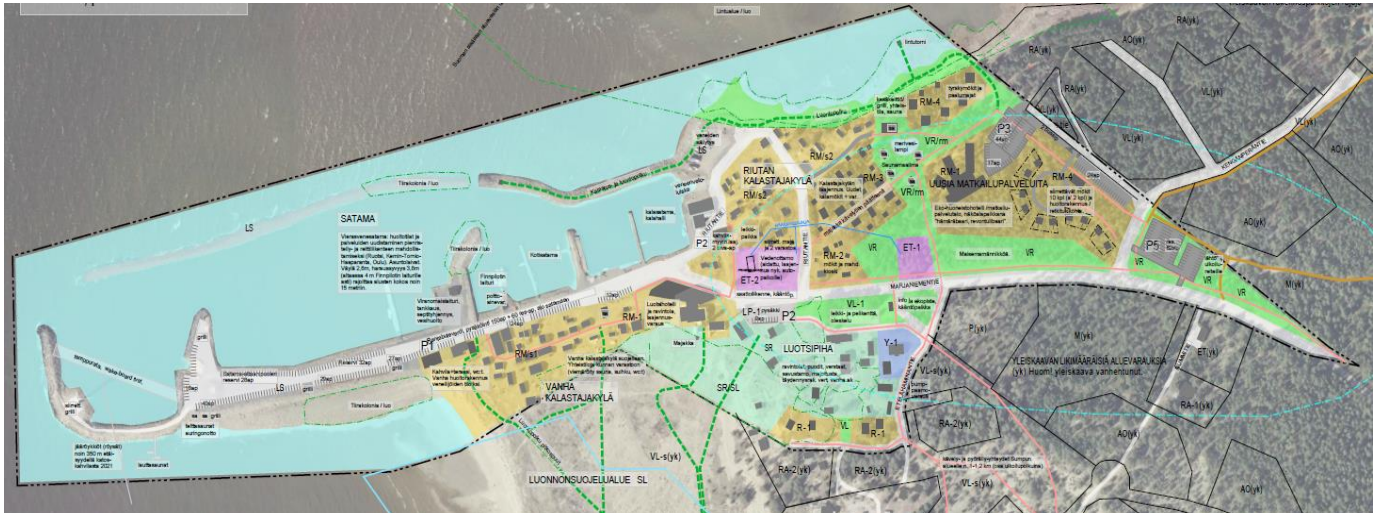
Vesihuollon tarpeet suunnittelualueella ovat viivästyttäneet kaavaprosessia. Ennen luonnosvaihetta kaavanlaati laatii suunnittelualueelle kaavarungon kesän ja syksyn 2020 aikana. Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi ja yleiskaavaa yksityiskohtaisempi ohjeellinen maankäyttösuunnitelma, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaavarunko toimii lähtökohtana alueelle laadittavalle asemakaavalle ja asemakaavan muutoksille.

Kaavarungon ja -luonnoksen suunnitelmat ovat kaavanlaatijalla työn alla ja niitä esitellään päättäjille syksyn 2021 aikana.



Nokan asemakaava v. 2010

Hailuoto kaavoituskatsaus 24.9.2021



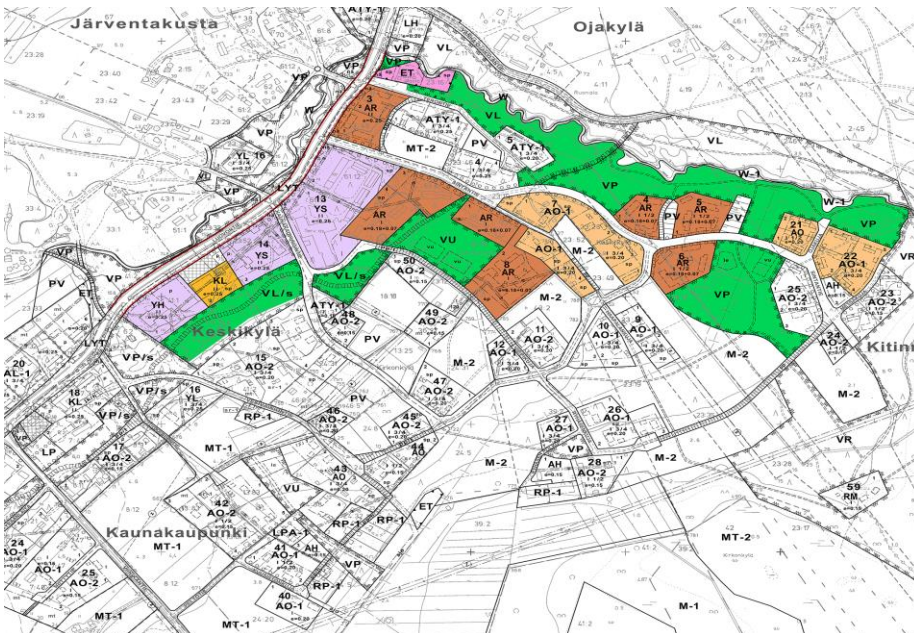
Noka asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaavarunko v. 2021

14. Kirkonkylän rakennuskaava

Keskikylän osalta on osayleiskaavan pohjalta laadittu pääosin kunnan omistamia maa-alueita (yht. n.25 ha) koskeva rakennuskaava, jonka valtuusto on hyväksynyt 30.6.1999 ja ympäristökeskus vahvistanut 18.12.2000. Kaava ei enää täysin ole ajanmukainen, mutta antaa käyttökelpoiset lähtökohdat uudistamiselle.

Kaava-alue on omakotirakentamisen osalta toteutunut hyvin. Lisäksi alueelle on v. 2012 myönnetty rakennusluvat kahden rivitalon ja niiden talousrakennusten rakentamiselle. Hankkeet eivät ole toteutuneet.

Alueelle on poikkeamiskäsittelyn kautta 7/2021 myönnetty rakennuslupa ns. minitalohankkeelle, jossa rivitalokorttelialueelle rakennetaan 9 kpl (28-60 k-m²) asuinrakennuksia. Rakennustyöt ovat käynnistyneet 9/2021.



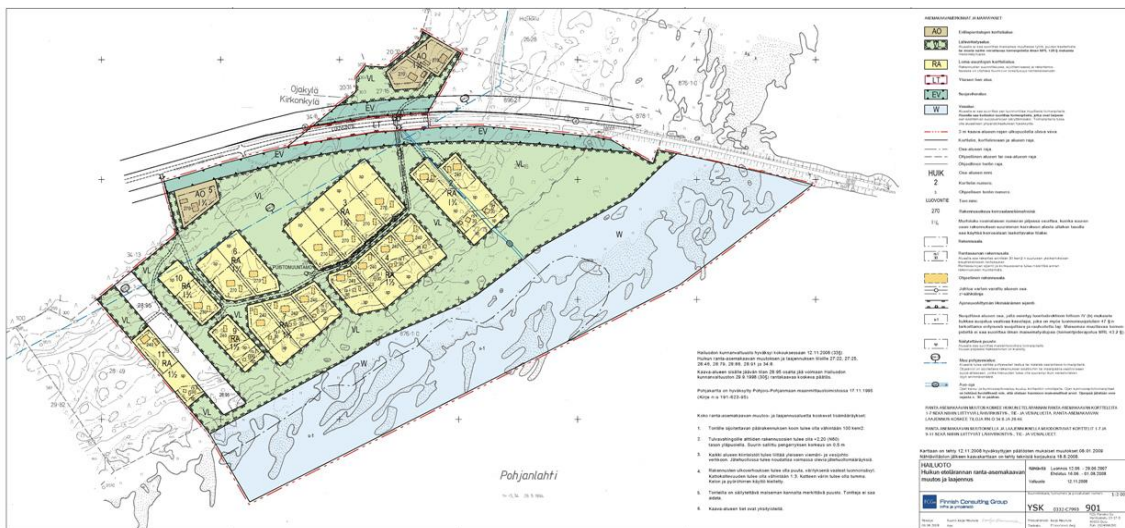
Hailuodon kirkonkylän rakennuskaava v. 2000

15. Rantakaavat / ranta-asemakaavat

Kunnassa ovat voimassa seuraavat vahvistetut rantakaavat:

Rantakaavan nimi	Vahvistamis/ hyväksymisvuosi	Huom.
1 Tuomelan rantakaava	1979	
2 Kaupin rantakaava	1981	
3 Huikun rantakaava	1982	
4 Vaskenperän rantakaava	1984	
5 Kengänperän rantakaava	1986	
6 Pajuperä-Hannuksennokan rantakaava	1993	
7 Härkäsaikan rantakaava	1999	
8 Huikun etelärannan ranta-asemakaava	1993	korvautunut osin 13:lla
9 Kengänperän rantakaava	2000	
10 Matikanniemen rantakaava	2000	
11 Kunninperän ranta-asemakaava	2000	
12 Sunikarin ranta-asemakaava	2003	
13 Huikun ranta-asemakaavan muutos ja laajennus	2008	korvannut osan 8:sta
Em. rantakaavat käsittävät yhteensä n. 610 ha.		

Huikun etelärannan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus hyväksyttiin valtuustossa 12.11.2008. Alueella on vielä osin voimassa vanha ranta-asemakaava. Kaava-alueen viimeiset tontit myytiin kesällä 2021.



Huikun etelärannan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus

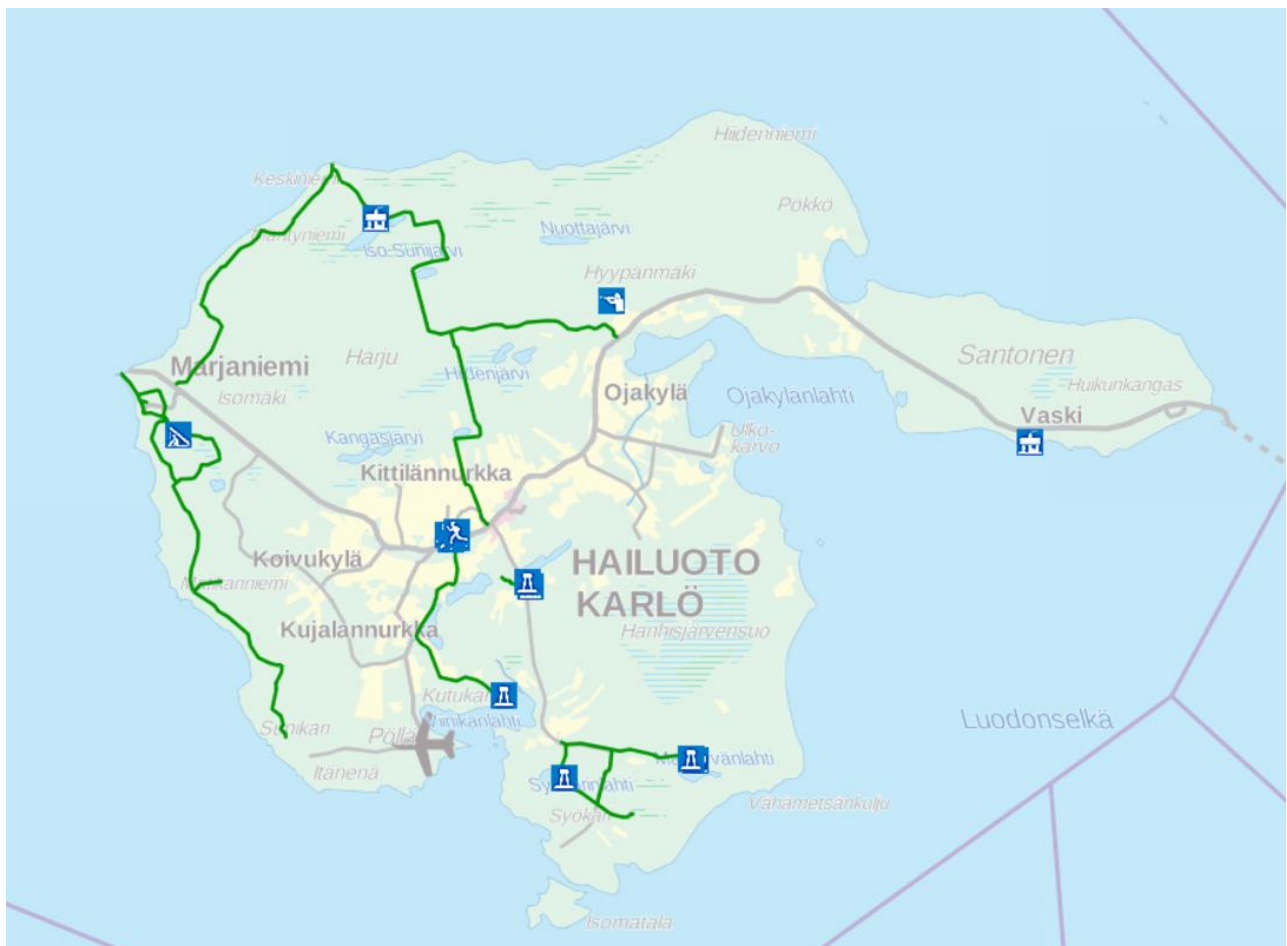
16. Maankäyttöluonnoksia

Rakennuspaikkoja on kunnassa muodostettu maankäyttöluonnoksilla Vasken, Kaitalankujan ja Salmenrannan alueille rakennettua ympäristöä täydentäen. Lisäksi Pöllän aikaisemmin rakentamattomalle alueelle on laadittu maankäyttöluonnos sekä omakoti- että vapaa-ajan asuntoja varten. Em. alueilla on vielä vapaita rakennuspaikkoja. Maankäyttöluonnosten laatimisesta on luovuttu ja rakentamista ohjataan jatkossa kaavoituksen kautta.

17. Muut suunnitelmat ja selvitykset

Retkeilyreitistöjen nykytilakartoitus on tehty ja kokonaissuunnitelma retkeilyreitistöjen uudistuksesta ottaen huomioon reitistöjen erilaiset käyttäjäkunnat (kuntalaiset, matkailijat, päiväretkeilijät, vaeltajat) sekä esteetön kulku on valmistunut. Kartoituksen jälkeen uudistus on hankkeistettu, ja uudet maanomistajasopimukset pyritään laatimaan syyskuun 2021 loppuun mennessä mahdollisen rahoitushakemuksen liitteiksi.

Maapoliittisen ohjelman päivitystyötä on käynnistelty strategisen yleiskaavan hyväksymisen jälkeen taustamateriaalia keräämällä. Varsinainen päivitystyö on mahdollista toteuttaa esim. opinnäytetyönä. Työ jatkuu uuden ohjausryhmän toimesta.



Hailuodon retkeilyreitistöt v. 2021

Hailuoto kaavoituskatsaus 24.9.2021

Hailuodon retkeilyreitistöluonnos v. 2022 -