

Projekti

HAILUOTO

KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Aihe

KOOSTE EHDOTUSVAIHEEN 1 PALAUTTEESTA SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

1.9.2026 / MI, JL

Hailuodon keskustan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ehdotusvaiheen 1 aineisto on ollut päivämäärällä 16.9.2025 nähtävillä 9.10.–10.11.2025 välisenä aikana.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei heillä ole asemakaavaehdotuksesta lausuttavaa:

- Oulun museo- ja tiedekeskus / Arkeologia
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Metsäkeskus.

Seuraavaan on kirjattu ehdotusvaiheessa saadut lausunnot (3 kpl) ja muistutukset (11 kpl) sekä niihin laaditut vastineet. Lisäksi ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen saatiin yksi lausunto.

1	LAUSUNNOT	2
1.1	Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	2
1.2	Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos	3
1.3	Oulun museo- ja tiedekeskus / Rakennettu kulttuuriympäristö	3
2	MUISTUTUKSET	5
2.1	Muistutus 1	5
2.2	Muistutus 2	6
2.3	Muistutus 3	6
2.4	Muistutus 4	7
2.5	Muistutus 5	7
2.6	Muistutus 6	8
2.7	Muistutus 7	9
2.8	Muistutus 8	11
2.9	Muistutus 9	12
2.10	Muistutus 10.....	14
2.11	Muistutus 11.....	16

1 LAUSUNNOT

1.1 Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 3.11.2025

Lausunnon alussa on toteavaa tekstiä suunnittelun lähtökohdista ja lausuttavasta kaava-aineistosta. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (jäljempänä ELY-keskus) on kaavan valmisteluaineistosta 17.12.2024 antamassaan lausunnossa kiinnittänyt huomiota mm. kyläkuvallisesti arvokaiden kohteiden huomiointiin, ilmastovaikutusten arviointitarpeeseen, luontoselvityksen tarkentamistarpeisiin, pesimälintulajiston vaikutusten arvioinnin täydentämistarpeeseen, meluselvitystarpeeseen, happamien sulfaattimaiden huomioimiseen, tulvaan sekä liikenteen järjestämiseen.

ELY-keskus katsoo, että sen valmisteluaineistosta annettu lausunto sekä 8.9.2025 käydyssä 2. viranomaisneuvottelussa esittämät huomiot on huomioitu pääosin riittävästi kaavaehdotuksessa. ELY-keskus esittää seuraavassa vielä muutamia huomioita kaavaehdotuksesta:

Luonnonsuojelu

ELY-keskuksen kaavan valmisteluaineistosta esittämät täydennystarpeet on pääosin otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Luontoselvityksessä mainittujen pöllölajien pesiminen kaava-alueella jää täydennyksestä huolimatta epäselväksi. ELY-keskus katsoo, että vaikutusarvioinnissa olisi tullut kiinnittää tarkemmin huomiota pöllöille sopivien pesimäympäristöjen ja pesäpaikkojen esiintymiseen kaava-alueella varsinaisen pöllöselvityksen puuttuessa. Kaavamääräyksessä 7 oleva pääskyjen pesiä koskeva lause esitetään korjattavaksi muotoon: Pääskyjen pesät ovat luonnonsuojelulain 70 §:n nojalla rauhoitettuja sekä pesimäaikana että pesimäajan ulkopuolella. ELY-keskus katsoo, että kaavamääräys 6 jättää tulkinnanvaraiseksi, mitkä ovat säilytettäviä suuria maisemapuita, kun niitä ei ole merkitty kaavakarttaan.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaava-alueelta on lajitietokeskuksen mukaan vain yksi pöllöhavainto, joka on paikaltaan epätarkka havainto soidinäänestä. Havainto sijoittuu kaava-alueen reunaan kohtaan, johon ei esitetä uudisrakentamista.

Kaavakartan asemakaavamääräystä nro 7 on korjattu ehdotusvaiheen 2 kaavakarttaan lausunnossa esitetyn mukaisesti.

Rakentamislain mukaisesti puiden kaataminen asemakaava-alueella edellyttää pääsääntöisesti maisematyölupaa, jolloin kunta harkitsee lupakäsittelyn myötä tapauskohtaisesti yksittäisten puiden säilyttämistarpeen. Kaavan yleismääräystä 6 on täydennetty ehdotusvaiheen 2 kaavakarttaan seuraavalla lauseella: "Asemakaava-alueella puiden kaataminen edellyttää rakentamislain 53 § mukaista maisematyölupaa".

Tulva

Ympäristöoppaan "Tulviin varautuminen rakentamisessa" mukainen alin suositeltu rakentamiskorkeus alueelle on +2,50 m (N2000) ilman aaltoiluvaraa. Aaltoiluvara tulee lisätä alinta rakentamiskorkeutta osoittavaan kaavamääräykseen. Aaltoiluvara on ympäristöoppaan mukaan 30 cm alueella, jossa on loiva ranta ja tuulen pyyhkäisymatka alle 1 km. 30 cm aaltoiluvaran riittävyys tulee kuitenkin tarkistaa Ilmatieteen laitokselta.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kunta pyysi lausunnon Ilmatieteen laitokselta tarvittavasta aaltoiluvarasta 18.11.2025. Ilmatieteenlaitoksen lausunto saatiin 25.11.2025. Ilmatieteenlaitoksen lausunnon perusteella Hailuodon keskustan asemakaavassa määritettyyn alimpaan rakentamiskorkeuteen ei ole tarpeen lisätä aaltoiluvaraa. Katso tarkemmin tämän asiakirjan lausunto 2.1.

Yhteenveto

ELY-keskus edellyttää, että Hailuodon kunta huomioi edellä lausutun ennen kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä. ELY-keskus katsoo, että lausunnossa esitetyt muutokset eivät edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

1.2 Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos 20.10.2025

Lausunnon alussa on toteavaa tekstiä asemakaavasta ja suunnittelun lähtökohdista. Pelastuslaitos haluaa huomauttaa, että uusien rakennettavien pistoteiden kääntöympyrän kääntösäde tulee olla riittävä myös raskaille pelastusajoneuvoille. Em. asiat huomioiden pelastuslain asettamat vaatimukset alueen saavutettavuuden ja pelastustoiminnan mahdollistamiseksi toteutuvat. Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutoksen ja laajennuksen aineistoista.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaan osoitettujen uusien katujen kääntöpaikat on pyritty mitoittamaan riittävän suuriksi, mutta kaavassa on myös kääntöpaikkoja, joissa isojen ajoneuvojen on osin myös peruutettava ja käytettävä kääntymisen apuna kääntöpaikan muita liittymiä (jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, tonttiliittymät). Näin etenkin voimassa olevan asemakaavan alueella, jossa ympäristö on jo rakennettu.

1.3 Oulun museo- ja tiedekeskus / Rakennettu kulttuuriympäristö 10.11.2025

Lausunnon alussa on toteavaa tekstiä asemakaavaratkaisusta. Hailuoto on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY2009) sekä valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita. Kaavassa uutta asuinrakentamista osoitetaan kohtuullisen paljon ja tiiviisti Hailuodon kuntakeskuksen palveluiden tuntumaan. Rakentaminen keskittyy kuitenkin pääosin Luovontien kaakkoispuolelle eikä vaikuta keskeisiin maisemallisiin näkymäsuuntiin merkittävästi. Oulun museo- ja tiedekeskus on osallistunut hankkeen viranomaisneuvotteluun. Museo on myös katselmoinut kaava-alueita marraskuussa 2025. Kaavassa on osoitettu kolmelle paikallisesti arvokkaalle rakennetun kulttuuriympäristön kohteelle suojelumerkintä (sr) sekä kuudelle kyläkuvallisesti arvokkaalle kohteelle sk-merkintä. Oulun museo- ja tiedekeskus huomauttaa, että selvyyden vuoksi kaavamääräyksessä tulisi mainita, että sr-merkintä tarkoittaa suojeltua rakennusta. Museo huomauttaa myös, että kaavamääräysten "RAKENNUKSET" -osiossa tulisi mainita, että uudisrakentamisen tulee sopeutua myös Hailuodon valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole muuta huomautettavaa asiaan liittyen.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Sr määräyksen tekstiä on muutettu ehdotusvaiheen 2 kaavakarttaan seuraavaksi:

sr Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa.

Kohde on paikallisesti arvokas. Kohteeseen ei saa tehdä rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista tai kyläkuvallista arvoa alentavia muutoksia tai korjauksia. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Asemakaavamääräystä nro 2 RAKENNUKSET on täydennetty lausunnossa esitetyn mukaisesti.

Maankäyttösopimusneuvottelujen myötä, kunta on päättänyt poistaa sr-merkinnän Sahalan (72-401-7-43) kiinteistöltä.

2 EHDOTUSVAIHEEN NÄHTÄVILLÄ OLON JÄLKEEN PYYDETYT JA SAADUT LAUSUNNOT

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen pyydettiin vielä lausunto Ilmatieteen laitokselta alimman sallitun rakentamiskorkeuden määrittämiseksi (kosteudelle alttiiden rakennusosien alin sallittu korkeus) Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella.

2.1 Ilmatieteen laitos 25.11.2025

Lausunto aaltoiluvaraselvityksen tarpeesta Hailuodon keskustan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen alueella.

Rannikolla aaltoiluvaran tarpeeseen ja suuruuteen vaikuttaa se, kuinka hyvin matalikot ja saaret alueen edustalla vaimentavat avomereltä tulevaa aallokkoa. Myös alueella paikallisesti kasvanut aallokko on huomioitava. Se, miten korkealle aallokon vaikutus lopulta ulottuu, riippuu rannan jyrkkyydestä, veden syvyydestä ja tulvaherkkien rakenteiden etäisyydestä rannasta ja siinä mahdollisesti olevien rakenteiden reunasta. Esimerkiksi rannalla olevien rakenteiden jyrkkyys vaikuttaa aallokon heijastumisominaisuuksiin: täysin heijastava rakenne (pystysuora seinämä) kaksinkertaistaa aallon korkeuden.

Hailuodon keskustan asemakaavan muutosalueella meriveden tulvimiselle altis alue on kaavamuutosalueen kaakkoisosassa ja tulva-alueella kehittyvä aallokko on paikallista. Tuulen pyyhkäisymatka etelä- ja kaakkoissuunnissa merivesitulvan 1/250a toistuvuudella on 1,4-1,8 kilometrin luokkaa. Tulvalle alttiille alueelle ei ole suunniteltu rakennuksia. Maasto viettää loivasti etelään ja alueella on nykyisellään aallokkoa vaimentavaa kasvillisuutta, lähinnä puustoa. Lähin, tulvalle alttiin alueen pohjoispuolella oleva, noin 40 merin päässä veden peittämästä alueesta oleva erillispientalojen alue (23 AO) on suojassa aaltoilulta ilman kasvillisuuden vaimentavaa vaikutustakin.

Tämän alueen länsipuolella olevan Salmelan erillispientalojen alueen (28 AO) eteläreunalla on tulvimisen mahdollisuus joka on alueen 28 AO:n eteläreunaan mahdollisesti rakennettavien rakennusten oalta otettava huomioon. Alueella voi muodostua myös pientä aaltoilua eteläpuolen avoimien peltoalueiden ollessa veden alla, mutta nykyisen kaltainen kasvillisuus pellon ja alueen 28 AO välillä riittää vaimentamaan aallokon.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Merkitään tiedoksi. Lausunnon perusteella Hailuodon keskustan asemakaavassa määritettyyn alimpaan sallittuun rakentamiskorkeuteen (+2,50 m N2000) ei ole tarpeen lisätä aaltoiluvaraa.

3 MUISTUTUKSET

3.1 Muistutus 1

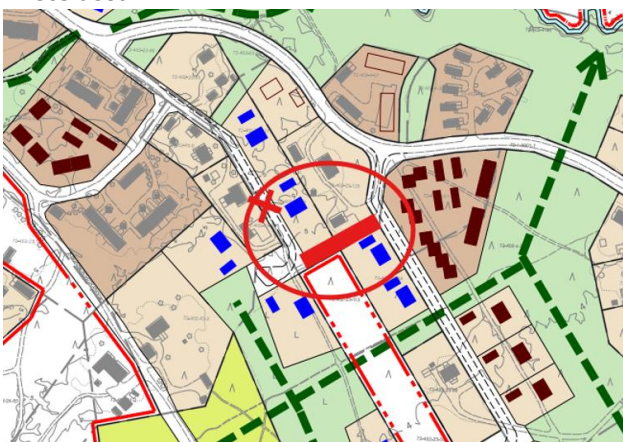
72-402-23-49-M603, 72-402-23-121

Kaavaehdotuksessa tonttillemme (72-402-23-49-M603, 72-402-23-121) on suunniteltu uuden tien jatke, joka sijoittuu tonttien pitkän sivun suuntaisesti koko matkalta. Tie ei seuraa aiemmin käytössä ollutta metsätien linjaa, vaan kulkee uudella alueella, mikä aiheuttaa merkittäviä haittoja sekä tonttien käytölle että asumisviihtyvyydelle.

Perustelut muistutukselle:

- Tonttien pinta-alan merkittävä väheneminen: Suunniteltu tie vie huomattavan osan tonttien pinta-alasta, mikä vaikuttaa suoraan niiden käyttöön, arvoon ja mahdollisuuksiin tulevaisuudessa.
- Tonttien käyttömahdollisuuksien heikentyminen: Tie kulkisi tonttien pitkän sivun suuntaisesti, mikä rajoittaisi pihan käyttöä ja jakaisi tontit epätarkoituksenmukaisesti. Tämä vaikeuttaisi esimerkiksi istutusten, oleskelualueiden ja mahdollisen lisärakentamisen suunnittelua.
- Yksityisyyden ja turvallisuuden heikkeneminen: Tie sijoittuu erittäin lähelle olemassa olevia rakennuksia, mikä lisää melu- ja näkömöhaittoja sekä voi aiheuttaa turvallisuusriskejä. Myös yksityisyys tonttien alueella heikkenisi huomattavasti.
- Naapuruston yhteinen huoli: (Nimitiedot poistettu), jonka tontti kokee saman vaikutuksen kuin omani, yhtyy tähän muistutukseen. Tämä osoittaa, että kyseessä ei ole yksittäinen huoli, vaan laajempi vaikutus alueen asukkaisiin.
- Kaavaehdotuksen tie ei seuraa vanhaa metsätien pohjaa: Kaavaehdotuksessa esitetty tie ei kulje aiemmin käytössä olleen metsätien linjaa pitkin, vaan sijoittuu uudelle alueelle, joka vaikuttaa suoraan asutukseen. Sen sijaan ehdottamamme vaihtoehtoinen linjaus käyttäisi olemassa olevaa metsätien pohjaa, mikä olisi ympäristön ja maankäytön kannalta huomattavasti perustellumpi ratkaisu. Metsätien pohja on jo muokattu ja soveltuu teknisesti tien rakentamiseen ilman merkittäviä lisävaikutuksia.
- Vaihtoehtoinen linjaus olemassa olevan teknisen infran yhteyteen: Tontin päädyssä sijaitsee sähkökaappi, joka jo nyt rajoittaa alueen käyttöä. Tien sijoittaminen tähän kohtaan, yhdistettynä metsätien pohjan hyödyntämiseen, olisi looginen ja vähemmän haitallinen ratkaisu.
- Tonttien arvo ja tulevaisuuden kehittämismahdollisuudet: Tiehankkeen nykyinen linjaus vaikuttaisi negatiivisesti tonttien arvoon ja vaikeuttaisi niiden kehittämistä tulevaisuudessa esimerkiksi lisärakentamisen tai myynnin näkökulmasta.

Ehdotamme, että tien linjausta muutetaan siten, että se kulkisi tonttien päädyssä ja hyödyntäisi vanhaa metsätien pohjaa. Tämä ratkaisu vähentäisi haittoja ja olisi kaavan tavoitteiden kannalta toimiva. Liitämme mukaan kuvan, joka havainnollistaa nykyistä suunnitelmaa ja ehdotettua muutosta. Pyydämme, että muistutuksemme otetaan huomioon kaavaehdotuksen jatkovalmistelussa.



KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Muistutuksessa mainitulla tilalla 72-402-23-49-M603 tarkoitettaneen kiinteistöä 72-402-23-49 KÄPÄLÄMÄKI.

Muistutuksen karttaan osin ruksittu Haapalankujan katualue tarvitaan joka tapauksessa kahdelle kiinteistölle pääsyä varten; 72-402-73-6 (kaavaehdotuksen kortteli 8, rakennuspaikka 5) ja uusi rakennuspaikka kiinteistöllä 72-402-23-121 (kortteli 7, rakennuspaikka 1). Jos Haapalankuja katkaistaisiin muistutuksessa ehdotetun mukaisesti edellä mainittujen kiinteistöjen kohdalle, tulisi kujan päähän varata myös kääntöpaikka (ks. Pelastuslaitoksen lausunto, kohta 1.2). Kääntöpaikka sijoittuisi enemmän rakentamattoman tontin puolelle, eli muistuttajan kiinteistölle 72-402-23-121. Tällöin yhdessä muistutuksessa esitetyn uuden katulinjana kanssa tiealueeksi vartattavan ala kasvaisi selvästi. Katualuetta syntyisi siis selvästi enemmän, kuin mitä kaavaehdotuksen ratkaisu edellyttää.

Muistutuksen esitys ei ole kokonaisuuden kannalta perusteltu, eikä se aiheuta muutoksia kaavaan.

3.2 Muistutus 2 maan vaihtotarjous 72-401-36-68

Terve, mitenkä vaihto hommat kun uudessa kaavassa minun peltopalstalle on tulossa kolme rakennus paikkaa. Eikö ne peltokuusikon etupellot ollut sellaisia että ne piti pitää maatalousmaisemana?

Terve, en tarkoita tuota pusikoitunutta aluetta vaan peltolohkot Peltokuusikko 3 ja 4.

- 72-402-4-56 Takalo, lohkon nimi Peltokuusikko 3, peruslohkotunnus 0720132747, pinta-ala 3,03 ha.
- 72-402-4-56 Takalo, lohkon nimi Peltokuusikko 4, peruslohkotunnus 0720132848, pinta-ala 2,49 ha.



KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Muistutuksessa viitataan Kellonvalajankujalla oleviin korttelin 11 uusiin rakennuspaikkoihin 1-3, jotka muistuttaja esittää vaihdettavan kunnan peltopalstoihin Peltokuusikossa. Asiasta voidaan sopia kunnan ja maanomistajan välisessä maakäyttösopimuksessa, mikäli kunta näin päättää.

3.3 Muistutus 3 kiinteistö 72-402-24-63 Pikkuniitty

Lisäyksenä edelliseen kirjeeseeni (päiväys 25.11.2024) koskien keskustan asemakaavaa ilmoitan seuraavaa. 22.10.2025 asemakaavaehdotuksen esittelytilaisuudessa sain tehtäväkseni ilmoittaa, kuinka monta metriä tonttini rajalta (pohjoispuoli) on kunnan maalla olevaan likakaivoon, johon likavedet menevät talostani. Kyseinen matka on 4,5 metriä. Kaivon tyhjennys toimii sähköisesti. Sähkö otetaan taloni sähkömittarin kautta.

Selvennyksenä ilmoitan, että kunta on rakentanut kyseisen likakaivon, kun Hailuodossa rakennettiin viemäriverkostoa. Kunta velvoitti minut liittymään kyseiseen verkostoon.

Olen toiminut kunnalta saamiini ohjeiden mukaan.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

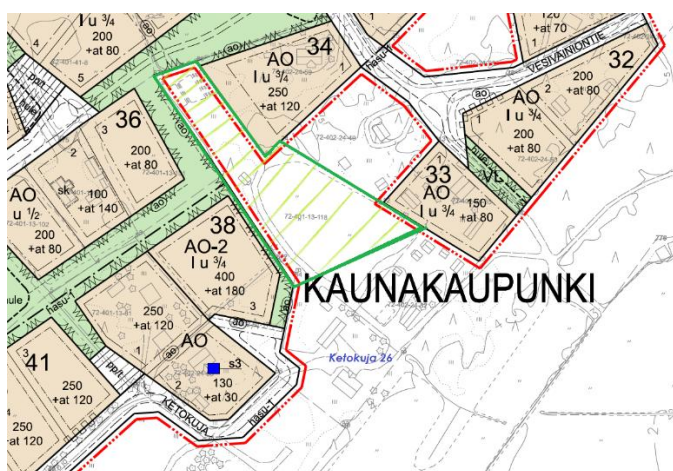
Kiitokset tarkennetusta tiedosta. Asemakaavan laadinnassa ei ole ollut käytettävissä verkostopiirustuksia olemassa olevista vesi- ja viemäri- ja joista. Mikäli nykyisiin linjoihin tulee muutoksia asemakaavan toteutuksesta johtuen, kunta vastaa syntyvistä muutuskustannuksista.

3.4 Muistutus 4 kiinteistö 72-401-13-118

Voin liittyä kaavaan Ketokuja 26 osalta. Tontilla on ketomainen vanha pelto jota olen hoitanut niittynä jo ainakin 15 vuotta. Nykyään niittykasvit kukkivat alueella komeasti pitkin kesää ja haluan hoitaa tätä alaa niittynä edelleenkin. Tämän alueen voisi merkitä kaavaan M tai MY merkinnällä.

Liitteenä on kaavakartasta osa josta ilmenee merkittävä alue. M- tai MY-alue voidaan rajata olemassa olevien rajapyykkien mukaan kuvan mukaisesti joten mitään sen kummempia mitauksia ei tarvita alueesta tehdä.

Edellisestä postista jäi pois tämä: muu osa kiinteistöstä tulee merkinnällä AO I 1/4u, rakennus-oikeutta nykytilanteen mukaan + 30 k-m2.



KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Niittyalueen saaminen kaavaan M tai MY alueena olisi kokonaisuuden kannalta erittäin positiivista. Myös olevan asuinrakennuksen AO merkintä täydentäisi kaavaa luontevasti. Asemakaavan aluetta on laajennettu kaavaehdotuksen 2 kaavakarttaan tilan 72-401-13-118 alueelle muistutuksessa esitetyn periaatteen sekä kunnan ja maanomistajan käymien keskustelujen mukaisesti.

3.5 Muistutus 5 kiinteistö Suviluoto 072-401-41-7

Esitän seuraavia muutoksia omistamastani kiinteistöstä nimeltä Suviluoto 072-401-41-7.

Valitamme kaavoituksessa olevasta viheralueen koosta kiinteistölläni. Edellisen valitukseni vastauksessa perustelitte, että siihen tulee polun lisäksi hulevesialue. Minkä takia hulevesialue pitää olla noin suuri, kun vieressä on rajaoja, johon vedet laskevat? Mielestäni mikään ei estä viheralueen pienentämistä. Sen esteenä ei ole rakennuksia eikä muutakaan estettä. Polulle sekä hulevesialueelle jää silti runsaasti tilaa.

Hulevesialue ei noin suurta maa-alaa vaadi. Vertaamalla Vesivainiontien ja Viinikantien välistä aluetta, ei keltään muulta maanomistajalta ole otettu näin paljon maata viher- ja hulevesialueeksi kuin tästä kiinteistöstä suhteessa tontin kokoon. Koko Vesivainiontie-Viinikantie väliseltä alueelta ei ole otettu yksityiseltä maanomistajalta näin kohtuuttoman paljon neliöitä kuin tästä.

Kaavaan liittyessä erityisesti painotettiin tasapuolista kohtelua, eikä se mielestäni toteudu kohdallani. Toivon tähän muutosta. Odotan, että vaatimukseeni huomioidaan ja viher- ja hulevesialuetta pienennetään.

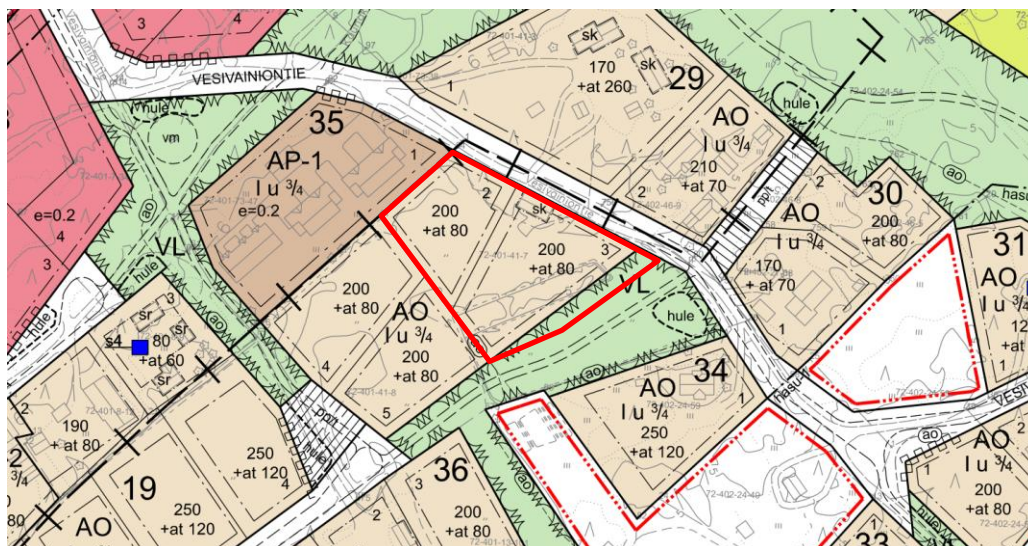
KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Asemakaavassa tulee olla riittävästi viheralueita tiivistyvän yhdyskuntarakennetta kompensoimaan (AKL 54 §). Virkistysalueita on osoitettu myös muiden maaomistajien maille sekä kunnan maille, jotta verkostosta saadaan riittävän kattava ja yhtenäinen.

Hulevesialueet (hule) on osoitettu kaavakartalle tehdyn hulevesiä koskeneen erilliselvityksen perustella (Hailuodon keskustan asemakaavan muutos, Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy 19.5.2025). Ko. hulevesiselvityksessä kiinteistön 072-401-41-7 kaakkoiskulmaan tarvittavan hulevesialueelle tulevan huleveden määrän on arvioitu olevan noin 16 m³. Etenkin katualueiden viereisissä hulevarauksissa on hyvä olla hieman pelivaraa, jotta toteutukseen jää riittävästi tilaa ja joustavuutta. Hulevarauksen rajaukset ovat ohjeellisia, eivät sitovia. Ne toteutetaan myöhemmin tehtäviä tarkempien toteutussuunnitelmien mukaan.

Kiinteistön Suviluoto 072-401-41-7 (kortteli 36, rakennuspaikka 3) AO on laajennettu kaavaehdotukseen 2 hieman etelärajaltaan viheralueelle päin alla olevan kuvan periaatteen mukaisesti.

Uusien rakennuspaikkojen maanomistajien ja kaavasta muuta rakennusoikeusetua saavien maanomistajien kanssa käytävissä maankäyttösopimuksissa huomioitaneen tie- ja viheralueiksi luovutettavat alueet, mikä vähentää uudesta rakennuspaikasta aiheutuvaa maankäyttömaksua. Tasapuolisuus toteutuu tätä kautta.



3.6 Muistutus 6

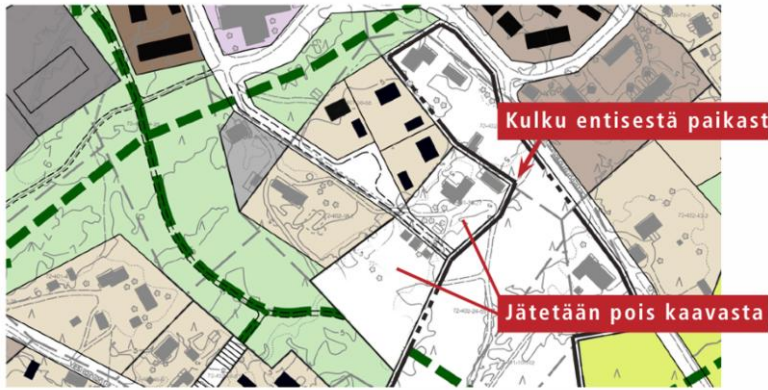
kiinteistöt 72-401-36-27 ja 72-401-13-258.11.2025 (kolme allekirjoittajaa)

Kiinteistöt 72-401-36-27 ja 72-401-13-25 tulee poistaa kokonaan kaavasta. Tällä haluamme varmistaa, että kulku tontille 72-401-36-27 tapahtuu edelleen nykyistä rasitetietä pitkin.

Kiinteistöstä 72-401-13-25 on otettu noin kolmasosa virkistysalueeksi. Haluamme, että tämä osa poistetaan kaavasta ja kiinteistö säilytetään nykyisen kokoisena.

Näillä toimilla haluamme myös varmistaa, ettei tonttien välille kaiveta tarpeetonta avo-ojaa. Naapuritonttien hulevedet tulee ohjata ja käsitellä niiden omilla tonteilla.

Ilmettelemme lisäksi, miten viereiselle pienelle pellolle on kaavailtu kolme erillistä tonttia, kun samanaikaisesti meidän tonteistamme ollaan ottamassa alueita virkistyskäyttöön. Mielestämme kaavoitus ei ole tältä osin tasapuolista. Lisäksi tontista 72-401-7-34 on otettu osa virkistysalueeksi, vaikka se ei ole tarpeellista, sillä virkistysalueita jää riittävästi ilman tätäkin osuutta.



KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kiinteistöt 72-401-36-27 ja 72-401-13-25 on poistettu kaavaehdotuksesta 2 muistutuksen perusteella. Kuten kaavatyön alussa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tuotu esiin, yksityisten maaomistajien maille on mahdollista osoittaa lisää rakennuspaikkoja, mikäli asiasta sovitaan maankäyttösopimuksella.

3.7 Muistutus 7 kiinteistö 72-402-24-50 Marjala, 1.10.2025

Haluan tehdä muistutuksen koskien omistamani tilan 72-402-24-50 Marjalan Vesivainiontie 46 osalta tasapuolisuuden ja oikeudenmukaisuuden nimissä. En katso ko. asioiden käyvän toteen kohdallani. Tontti Marjalasta, jonka koko on 2859 m² verohallituksen mukaan, kaavan muodos-
tamisen yhteydessä tontin kooksi on tullut vain 1827m². Tontista on hävinnyt 1030m² eli 36 % siis yli kolmannes. Jokainen voi miettiä, jos menettää 36 % tontista, mitä se tarkoittaisi. Viljelyksille menevän tien hyväksyn, koska se on siinä ollut iät ajat, mutta Vesivainiontien parkki-
paikkaa/kiertoliittymää en ymmärrä, enkä hyväksy, koska Vesivainiontie on hyvin rauhallinen. Entinen tie riittää hyvin, tien haarassa mahtuu kääntymään auratraktori, viljelijöitten traktorit koneineen, jäteauto yms., minkä olen itse nähnyt vuosien ajan. Siksi ehdotan, että siihen tehdään T-risteys rajoja pitkin noudattaen mahdollisimman paljon vanhaa tiepohjaa. Raja kulkisi entistä rajaa (nimi poistettu) ja meidän välissä, siinä säästyy meidän/ maamittarien ja paaluttajien työtä sekä rahaa.

Lisäksi alue on niin kuivaa molempien tonttien kohdalla, ettei todellakaan siihen hulevesi jää seisomaan rankkasateellakaan, kesäisin esim v. 2024-2025 (tila 24,35) ruoho kuivaa pystyyyn niinkuin Marjalan tontin etelä reunassakin. Vesivainiontie on korotettu tiekunnan puolesta sora-
tieksi ja siinä ei seiso vesi sateellakaan.

Tien varressa Hailuotoon veroa maksavia tiloja on VESIVAINIONTIE 3 (poistettu nimiä) ja allekirjoittanut ja loput on kesämökkiläisiä tässä vaiheessa. Mahdollisten uusien asukkaiden kanssa luku on korkeintaan 15 tilaa.

Kaavassa on laitettu rasitetien kohdalle/vierelle vihreän alueen merkki. Virkistyspaikkaa siihen ei kylläkään sovi. Haluan säilyttää Marjalan tontin reunassa olevaa metsää suojakseni (hyvä viheralue ilman merkintää) Marjalaan joskus rakennettavan uuden talon ja Puistolan 72-402-24-35 väliin.

Siihen voi merkitä puita samalla tavalla ympyröillä kuin on merkitty Y-alueen reunassa Luovontien varressa tontilla 72-401-62-1 olevat puut. Rasitetien kohdalla vain pellolle ajo, muuten jalankulkua pyöräilyä salliva tie riittää tontillekin ajoon, niin kuin on muissakin tapauksissa Vesivainiontiellä ja on toiminut tähänkin asti niin.

Esitän, että tie jää entiselleen ja tontti Marjala jätetään 72-402-24-50 vanhoille (siis ei kaavassa olevalle) rajoilleen, jolloin se rajoittuu (nimi poistettu) eli 72-402-24-34 Kesälä pohjoispuolella, (jossa on myös kulku Vesivainiontienä) myös pohjoispuolella 72-402-24-58 Vähävilkki ja eteläpuolelle jäävään jalankulku-pyöräily ja maatalousliikenteen salliva rasitetie Marjalan ja Puistolan väliin. Haluan, että uuden tontin koko Marjalassa pienenee vain sen rasitetiekäytön

nykyisten vaatimusten leveydeltä, jonka viljelyalueen omistajat minulle ilmoittivat, että aikojen alusta ollut viiden metrin leveys riittää nykyisillekin koneille.

Kaavaselostuksessa on nyt Marjalan rakennusoikeus on 200+ at 80 m², mikä on hieno asia, olen siihen tyytyväinen. Viisimetrisen rasitetien jälkeenkin Marjalan tontin kooksi tulee jäämään reilusti yli 2600 m². Marjalaan riittää hyvin 200+ 80 m², kun naapurina on (nimi poistettu) torppa pihoinen ja rakennuksineen, jonka haluasikin säilytettäväksi historiakohteena, joita ei ole Hailuodossa enää monta. Mutta Marjalan rakennusten rakennusoikeus pitää merkitä siten, että tontin piha-alue tulee (nimi poistettu) torpan puolelle antamaen sille oman rauhansa ja metsän kasvua ennen olleen avaramman maisemansa.

Haluan valittaa siitäkin, että kun koko Vesivainiontietä kaavoitetaan leveäksi tieksi, niin onko semmoiselle muutaman talon vuoksi tarvetta. Kulkutienään tätä rauhallista tietä tykkäävät käyttää Sintantien suunnalla asuvat pienet koululaiset. Heille ovat tärkeitä nuo metsän kautta kulkevat rasitetiet, joita pelastusajoneuvot käyttäisivät vain huoltopuomien avulla, ettei kääntöpaikkojakaan tarvittaisi, kun ei niitä näytä olevan Sintantien alueellakaan yhtä ainutta, niin miksi sitten tässä, sitä en hyväksy. Lisäksi pyydän säilytettävän mahdollisimman paljon puustoa, nykyisen ilmastomuoksen takia, huomioiden HIILISIDONNAISUUDEN.

Loppukaneetti, jos rannoilla ei saa tehdä ojia vesien takia, niin miksi kuivalle maalle????, jossa ei saa muutenkaan kaavaan kaivaa 1 m syvemmälle sulfiittimaan pitoisuuden vuoksi.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Marjalan tila sijoittuu pellolle menevän kulkurasitteen ja Vesivainiontien muodostamaan kulmaan, niin että tilan alueesta menee väkisinkin osa kyseisiin aluevarauksiin. Lisäksi kaavan laadinnassa on huomioitava Vesivainiontien kääntöpaikka sekä laadittu hulevesiselvitys.

Vesivainiontien katualueen leveys perustuu asemakaavakatujen tilantarpeisiin, jossa on huomioitava ajoradan leveyden lisäksi mm. kuivatus, lumitilat ja hulevedet.

Vesivainiontien katualueen tilavarauksissa on huomioitava myös palo- ja pelastusnäkökohdat (ks. lausunto Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausunto kohdasta 1.2.). Vesivainiontien kääntöpaikka on sijoitettu Vesivainiontien ja pellolle menevän kulkuyhteyden risteyskohtaan, missä se tarvitsee kokonaisuuden kannalta vähiten uutta aluetta.

Hulevesille tarvitaan kaavassa aluevarauksia koska alueen maankäyttö tiivistyy asemakaavan toteutumisen myötä. Kaavatyön yhteydessä laaditun hulevesiselvityksen (Hailuodon keskustan asemakaavan muutos, Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy 19.5.2025) perusteella pellolle menevän polun yhteyteen tarvitaan hulevesiä varten aluevaraus, jossa käsiteltävän huleveden määrä on noin 9 m³. Hulevesiselvityksen perusteella Marjalan tilan ja Vesivainiontien väliin tarvitaan myös uusi uoma hulevesien johtamista varten.

Kulkuyhteyksien, kääntöpaikan ja hulevesivarauksien tilantarpeet on käyty uudelleen läpi muistutuksen perusteella ja Marjalan kiinteistön alueelle osoitettua AO aluetta on voitu laajentaa pieneltä osin rakennuspaikan VL-alueen puoleisella rajalla, jossa rakennuspaikan rajaa on siirretty 1 metrillä. Lisäksi Marjalan kiinteistön poisrajaa on muokattu Vesivainiontien suuntaan niin, että tonttialue on hieman laajentunut.

Marjalan tilan rakennuspaikan (kortteli 32, rakennuspaikka 1) pinta-ala on nyt ehdotusvaiheen 2 kaavakartassa 1920 m².

Uusien rakennuspaikkojen maanomistajien ja kaavasta muuta rakennusoikeusetua saavien maanomistajien kanssa käytävissä maankäyttösopimuksissa huomioitaneen tie- ja viheralueiksi luovutettavat alueet, mikä vähentää uudesta rakennuspaikasta aiheutuvaa maankäyttömaksua. Tasapuolisuus toteutuu tätä kautta.

Marjalan tilan ja sen länsipuolella olevan tilan väliin on kaavassa osoitettu kapea lähivirkistysalue (VL), jonka tarkoituksena on mahdollistaa puistopolun merkintä pelloille pääsyä varten. Ko. VL-alueelle ei tule mitään virkistykseen liittyviä toimintoja puistopolkua lukuun ottamatta. Erillinen puustomerkintä ei ole ko. VL-alueelle sovelias, sillä hule-aluevarauksen vuoksi tilaa ei kaavateknisesti jää muille merkinnöille.

3.8 Muistutus 8

kiinteistö Nuottaperä 72-401-8-9 (kaksi allekirjoittajaa)

Muistutus asemakaavaehdotuksesta / Viinikantien peltoalue ja Nuottaperä.

Viitaten Hailuodon keskustan asemakaavaehdotukseen, haluamme jättää muistutuksen koskien Viinikantien viereen suunniteltua uudisrakentamista sekä Nuottaperän kulttuuriympäristön suojelua. Omistamme kiinteistön Nuottaperä 72-401-8-9.

Esitämme seuraavat huomiot ja muistukset:

1. Kulttuurimaiseman heikentyminen Viinikantien varrella. Viinikantien peltoalue on osa Hailuodon perinteistä avointa kulttuurimaisemaa. Uudisrakentaminen katkaisee maisemallisen jatkuvuuden ja heikentää alueen historiallista luonnetta. Tämä on mahdollisesti ristiriidassa alueidenkäyttölain 5 §:n tavoitteen kanssa edistää hyvää elinympäristöä.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Hailuodon valtakunnallisesti arvokas maisema-alueen ja kulttuuriympäristön status ei tarkoita sitä, etteikö Hailuotoa voisi kehittää kunnan tavoitteiden ja tarpeiden mukaisesti. Nyt laadittavan kaavan alueella ei ole sellaisia merkittäviä laajoja, yli kaava-alueen ulottuvia näkymiä tai näkymälinjoja, jotka tulisi säilyttää.

Kaavan toteuttamisen vaikutuksista maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön on keskusteltu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen (nykyisin Lupa- ja valvontavirasto) ja Oulun museo- ja tiedekeskuksen kanssa viranomaisneuvotteluissa ja heiltä on saatu myös kaavan nähtävillä olojen aikaan lausunnot. Keskustelujen ja lausuntojen perusteella kaavassa esitetylle rakentamiselle ei ole estettä.

2. Rakentamisen soveltuvuus ja maaperä. Kaavaselostuksessa ei ole esitetty mielestämme riittäviä selvityksiä maaperän kantavuudesta tai rakentamiskelpoisuudesta kyseisellä peltoalueella. Rakentaminen voi aiheuttaa teknisiä ja ympäristöllisiä ongelmia. Asiaa pitää selvittää ja tarkentaa.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE

Kaavaselostuksessa on GTK:n aineistoihin pohjautuva yleispiirteinen maaperäkartta. Nyt laadittu kaava-alue ei ole uudisalue neitseelliseen ympäristöön, vaan alueella on jo paljon olemassa olevaa rakennuskantaa. Tarkemmat perustamisselvitykset tehdään rakennuspaikkakohtaisesti viimeistään rakennuslupavaiheessa. Kaikkea ei ole tarpeen selvittää kaavan laadinnan yhteydessä, myös rakennuslupavaiheessa rakentajan tulee tehdä tiettyjä selvityksiä, kuten riittävä analyysi rakennuspaikan perustamisolosuhteista.

3. Hulevesien hallinnan puute. Hulevesiselvityksen mukaan Viinikantien alue on matalaa peltoa, johon vesi kerääntyy. Kaava ei esitä konkreettisia ratkaisuja hulevesien hallintaan, mikä voi lisätä tulvariskiä ja haitata ympäröiviä kiinteistöjä. Haluamme muistuttaa siitä, että peltoalue sopii maaperänsä ja pohjaveden muodostumisen kannalta huonosti rakentamiseen. Asiaa pitää selvittää tehtyä yksityiskohtaisemmin.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE

Kaavatyön aikana keväällä 2025 on laadittu kaava-alueelle hulevesiselvitys, jonka perusteella kaavaan on lisätty tarvittaviin kohtiin hulevesien hallintaan tarkoitettuja alueita ja oja. Ko. alueet tulee suunnitella tarkemmin esim. katusuunnittelun yhteydessä. Lisäksi kaavassa on hulevesien käsittelyä koskeva määräys, joka edellyttää hulevesien viivyttämistä uusilta korttelialueilta, uusittavilta korttelialueiden osilta sekä yleisiltä alueilta.

4. Ympäristöarvojen huomioimattomuus. Kaavaselostuksessa ei ole mielestämme yksilöity riittävästi Viinikantien alueen mahdollisia luontoarvoja tai ekologisia yhteyksiä. Rakentaminen voi heikentää alueen biodiversiteettiä. Rakentamisen vaikutuksia esimerkiksi pölyttäjiin, tai pieneliöstöön ei ole arvioitu mielestämme riittävästi. Ihmettelemme, miksi

kaavatyön 1. viranomaisneuvottelussa on todettu, ettei hyönteisselvitystä tarvita ko. Viinikantien viereselle peltoalueelle, mihin tämä perustuu?

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

*Kaavatöissä tarvittavat selvitykset, niiden taso sekä vaikutusarvioinnin laajuus mää-
rättyvät aina tapauskohtaisesti suhteessa kaavan tarkoitukseen ja tehtävään. Tar-
vittavista selvityksistä ja niiden riittävydestä sekä vaikutusarviointista ja sen laa-
juudesta käydään kaavaprosessin aikana keskustelua eri viranomaisten kanssa mm.
viranomaisneuvotteluissa ja mahdollisissa työneuvotteluissa sekä nähtävillä olojen
aikana viranomaisilta saatavien lausuntojen kautta. Hailuodon keskustan asemaka-
vakaavatyössä on tehty kaavan tehtävään ja tarkoitukseen nähden riittävät selvityk-
set ja vaikutusarviointi kuten alueidenkäyttölaki velvoittaa (AKL 9 §). Kuntatalouden
ja veronmaksajien kannalta laadittavia selvityksiä ja niiden laajuutta ei ole perustel-
tua ylimitoittaa.*

*Kaava-alueelle tehty luontoselvitys on riittävä. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen
(nykyisin Lupa- ja valvontavirasto) ja konsultin luontoasiantuntijat ovat arvioineet
kirjallisen lähtötiedon perusteella, ettei suunnittelualueelta tarvita hyönteisselvi-
tystä.*

5. Nuottaperän kulttuuriympäristön suojelu. Kaavakartassa Nuottaperä on merkitty paikal-
lisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Rakentamisen läheisyys
voi vaarantaa alueen kulttuurihistorialliset arvot ja maisemallisen eheyden. Tämä voi
olla ristiriidassa alueidenkäyttölain 9 §:n selvitysveloitteen ja 54 §:n kaavamääräysten
sisältövaatimusten kanssa. Nuottaperä on merkitty paikallisesti arvokkaaksi kulttuu-
riympäristön kohteeksi. Pelto- / niittyalue ja sen reunalla olevat rakennukset muodosta-
vat nyt yhteisen ympäristöön sopivan kokonaisuuden. Kaavaehdotus rikkoo tämän ko-
konaisuuden.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

*Kaavan toteuttamisen vaikutuksista maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäris-
töön on keskusteltu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen (nykyisin Lupa- ja valvon-
taviraston) ja Oulun museo- ja tiedekeskuksen kanssa viranomaisneuvotteluissa ja
heiltä on saatu myös kaavan nähtävillä olojen aikaan lausunnot. Keskustelujen ja
lausuntojen perusteella kaavassa esitetylle rakentamiselle ei ole estettä.*

6. Haluamme kiinnittää huomiota myös pesimälintuselvitykseen. Viinikantienvarren pelto-
alueen reunamilla olettavasti pesii tervehpääskyjä. Sama koskee kuovia. Pesintätiedot
ja kaavan vaikutukset lajeihin tulee selvittää.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

*Katso tämän muistutuksen kohden 4. vastine selvitysten ja vaikutusarvioinnin riittä-
vyydestä.*

7. Esitämme, että kaavaehdotusta tarkistetaan Viinikantien peltoalueen osalta ja Nuotta-
perän tonttiin liittyviltä alueilta. Viinikantien peltoalueen rakentaminen tulisi poistaa tai
muuttaa siten, että kulttuurimaisema ja hulevesien hallinta turvataan.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavan muutostarvetta ei ole. Katso tämän muistutuksen muut vastinekohdat.

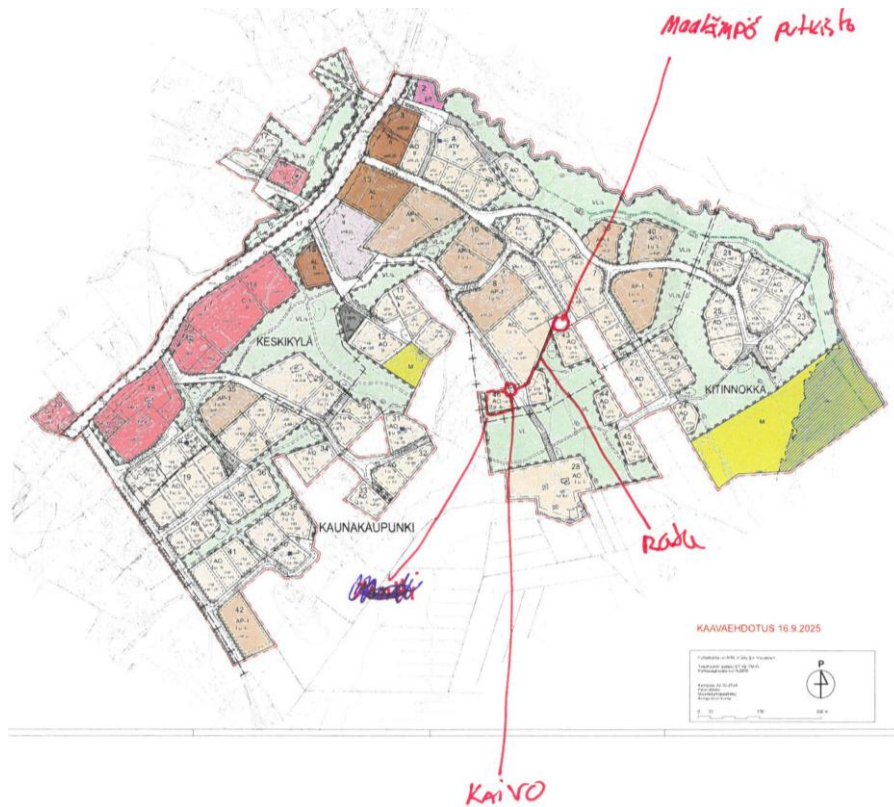
3.9 Muistutus 9

kiinteistö LINKKI 72-402-43-2, 5.11.2025 (kaksi allekirjoittajaa)

Vaadimme, että Tonttimme linkki rajat pysyvä entisellään kuin ne tällä hetkellä ovat. Kaavoitus
kartassa ~~pohjoispuolen~~ tontin rajat on muutettu ja tonttimme koko on pienentynyt.

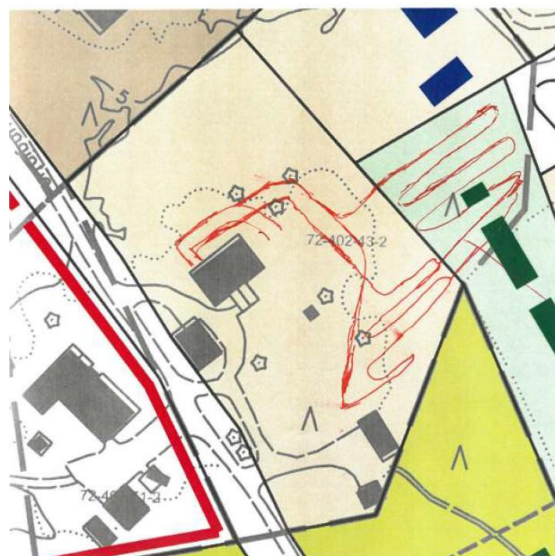
Muuten kaavoitus suunnitelma on meidän mielestä hyvä. ~~Pohjoispuolella~~ suunnitellun pihatien
alla kulkee meidän maalämpö putkisto. ~~Pohjoispuolella~~ läntisen rajapyykin kohdalla on ollut ai-
koinaan kaivo jota kyläläiset ovat käyttäneet mm. pyykin pesuun. (tälle kohdalle on suunnitel-
massa merkitty talon rakennus paikka).

LIITTEET. kartta merkitty tarkemmin kohdat.



KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kiinteistö 72-402-43-2 Linkki on osoitettu laaditussa asemakaavassa miltei kokonaan erillispientalojen alueeksi (AO). Linkin kiinteistöstä vain Kaunakaupungintien katu-alue, pieni osa uutta Haapalankujan kääntöpaikkaa sekä pieni osa viheraluetta (VL) on tarvittu muuhun käyttöön, eikä ko. kiinteistön AO-aluetta voida enää laajentaa. Haapalankujan päässä olevalta kääntöpaikalta tarvitaan viheraluetta (VL) etelänsuuntaan, jotta laajemman alueen hulevedet voidaan johtaa eteläpuolen laajemmalle VL-alueelle ja hulevesiselvityksen mukaiselle hulevesien hallintaan tarkoitettulle alueelle (hule). Muistutuksen liitekarttaan piirretty maalämpöputkisto on esitetty nyt eri kohtaan (naapurin maalle) kuin luonnosvaiheen mielipiteessä, jossa maalämpöputkisto oli muistuttajan omalla maalla (ks. alla oleva kuva).



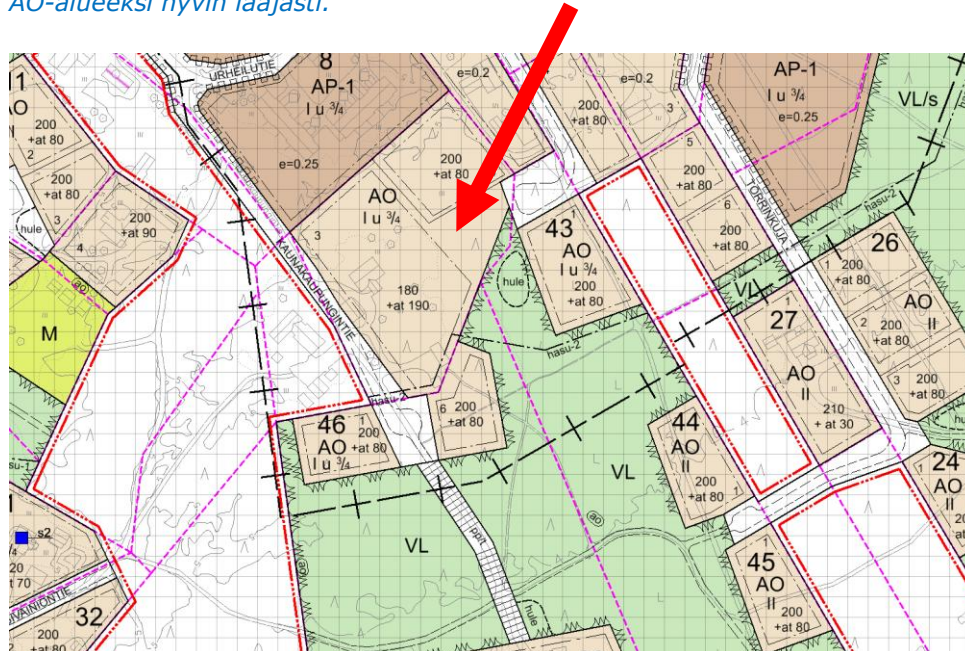
Maalämpöputkisto
Kokonais m 110 m
500 m
Keskis
putkisto

Ilmeisesti putkisto on kuitenkin muistuttajan omalla maalla, ja nyt ehdotusvaiheessa annetun muistutuksen viitekartta on maalämpöputkiston sijainnin osalta

virheellinen? Mikäli putkisto on kuitenkin naapurin kiinteistöllä (kunnan maanomistus), ja jos putkiston rakentamisesta ei ole sovittu naapurin kanssa, on putkiston siirtovelvollisuudesta keskusteltava kunnan kanssa.

Kiinteistön etelärajalla aiemmin ollut kaivo ei estä korttelin 46 rakentamista.

Kiinteistö Linkki on osoitettu alla olevaan kuvaan punaisella nuolella. Nykyiset tilarajat on korostettu pinkillä katkoviivalla. Alla oleva kuva kertoo, että tila on osoitettu AO-alueeksi hyvin laajasti.



3.10 Muistutus 10

kiinteistö 74-401-7-43 SAHALA (kaksi allekirjoittajaa)

Emme hyväksy Hailuodon keskustan asemakaavaasuunnitelmaa (Kaavaehdotus 16.9.2025) koskien Sahalan tonttia rek.no. 74-401-7-43 (pinta-ala 7864,03 m²).

1. Vaadimme tontilla olevan kivirakennuksen suojelun purkua ja vaadimme kohteen kulttuurihistoriallisen arvon uudelleen määrittelyä, jonka pohjalta puretaan nykyinen suojelumääräys (sr).

Perustelut

Olemme pyytäneet sähköpostitse Hailuodon kunnasta tietoa tontista ja sen mahdollisista rajoitteista. Olemme saaneet sähköpostilla vastauksen 28.7.2015, että alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa. Rakennusoikeus selvitetään tapauskohtaisesti, soveltaen Hailuodon kirkonkylän osayleiskaavaa. Rakennuksen omistajina emme ole olleet tietoisia suojelusta eli sr-merkinnästä, joka kaavaehdotuksessa nyt näkyy, eikä meitä ole koskaan kuultu emmekä ole koskaan nähneet päätöstä. Tällainen päätös edellyttää lain määräämää kuulemisoikeutta/velvollisuutta. Meillä ei myöskään ole tietoa korjaamis- ja huolehtimisvelvoitteista. Tiedämme, että rakennusperintölain tavoitteena on turvata rakennetun kulttuuriympäristön ajallinen ja alueellinen monimuotoisuus, vaalia sen ominaisluonnetta ja erityispiirteitä sekä edistää sen kulttuurisesti kestävää hoitoa ja käyttöä.

Omistamamme rakennus on alun perin rakennettu sahan ja myllyn konehuoneeksi 1900-luvun alussa. Sen ulkonäköä on muutettu 1950-luvulla, jolloin sen katto on muutettu harjakatoksi ja lisäksi 1980-luvulla rakennukseen on asennettu suuret pariovet. Tästä syystä rakennus nykyisellään ei edusta ajallista eikä alueellista kulttuuriympäristöä, koska rakennuksen nykyinen arkkitehtuuri poikkeaa ratkaisevasti alkuperäisestä arkkitehtuurista. Tällä hetkellä rakennus on meidän konevarastona. Rakennuksen säilyttäminen ei edistä kulttuurisesti kestävästä rakennuksen käyttästä, koska osa rakennuksesta on vahingoittunut ja vahingoittunut osa vaarantaa rakennuksen käyttötarkoituksen mukaista käyttöä tai suojelun perusteena olevien arvojen säilymistä.

Rakennuksen kattorakenteet ovat rapistuneet: betoni irronnut ja raudat näkyvillä. Lisäksi seinät ovat halkeilleet. Lattian alla olevan vanhan kaivon, jota on käytetty höyrykoneen aikana, päälle on valettu nykyinen lattia, joka halkeilee.

Katsomme, että nykyisestä rakennusta koskevasta suojelumääräyksestä aiheutuu meille vahinkoa ja haittaa, koska se vaikeuttaa tontin myyntiä ja sen myöhempää käyttöä ja sille rakentamista. Kaavaehdotuksen mukaan menetämme puolet pinta-alasta ja sen mukaan myös rakennusoikeutta. Lisäksi voimme joutua tekemään erityisiä toimia rakennuksen ylläpitämiseksi ja säilyttämiseksi.

Lisäksi katsomme, että rakennuksen suojelemisesta aiheutuvasta vahingosta ja haitasta olemme oikeutettuja hakemaan korvausta. Suhteellisuusperiaatteesta johtuu, etteivät suojelun vaikutukset rakennuksen käytön rajoittumiseen saa ylittää sitä, mikä on välttämätöntä rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseksi.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Muistutuksessa tarkoitettaneen Sahalan kiinteistöllä tilaa 72-401-7-43.

Sahalan kiinteistöllä kaavaluonnoksessa ja kaavaehdotuksessa 1 ollut suojelumerkintä perustui seuraaviin tekijöihin:

- o Alueidenkäyttölaki 54 §.*
- o Hailuoto on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) sekä valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.*
- o Aiemmin, vuonna 1999 hyväksytty rakennuskaava ei ulottunut Sahalan kiinteistön tuntumaan hyväksytyn kaavan osalta, mutta jo tuolloin kaavan hyväksymättömällä osuudella on Sahalan kivirakennus merkitty sr-1 merkinnällä (suojeltava rakennus). Eli tieto rakennuksen arvosta on ollut olemassa vähintään jo vuodesta 1999 alkaen, vaikkakaan sr-1 merkinnällä ei ollut kaavallista lainvoimaa.*
- o Kaava-alueelle on tehty selvitys vanhoista rakennuksista 2024, jossa Sahalan kivirakennus on arvotettu paikallisesti arvokkaaksi.*

Paikallisesti arvokkaiden rakennusten suojelumerkinnöistä kaavoissa voi yleensä päättää kunta. Hailuodon kunta on asiaa harkitessaan (kiinteistön maankäyttösopimusneuvottelut) päätenyt siihen, että Sahalan kiinteistön sr merkintä poistetaan kaavaehdotuksesta 2.

2. Vaadimme Viinikantien varteen suunnitellun viheralueen poistamista. Perustelut: Hailuodossa riittää luonnonvaraisia viheralueita. Viheralue pienentää tarpeettomasti tontin pinta-alaa. ja joudumme huolehtimaan viheralueesta, josta aiheutuu kustannuksia.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Sahalan kiinteistön kohdalle Viinikantien varteen sijoittuva VL-kaistale puustoineen on tarpeellinen kaavamerkintä mm. hyvän ja positiivisen taajamakuva kannalta. VL-alue on tärkeä myös hulevesien hallinnan kannalta. Alueidenkäyttölain 103 § mukaan kunnan tulee vastata hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Keväällä 2025 kohdealueelle tehdyn hulevesiselvityksen mukaan kiinteistön 72-401-7-43 etelä- ja itälaidalle tarvitaan alueita hulevesien hallintaan.

Sahalan kiinteistön alueelle Viinikantien varteen osoitettua VL-aluetta ei voida poistaa kaavasta. Kaava ei edellytä yksityistä maanomistaa hoitamaan VL-merkittyjä alueita.

Uusien rakennuspaikkojen maanomistajien ja kaavasta muuta rakennusoikeusetua saavien maanomistajien kanssa käytävissä maankäyttösopimuksissa huomioitaneen tie- ja viheralueiksi luovutettavat alueet.

3. Pyydämme etukäteen arviota, paljonko kaavan laatiminen tulee maksamaan.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Ennen kaavan hyväksymistä kunta ja kaavasta hyötyä saavat maaomistajat tekevät maankäyttösopimukset, joissa määritellään hyötyä saaville maanomistajille koituvat kustannukset.

3.11 Muistutus 11

kiinteistöt 72-402-24-49 Syrjälä ja 72-402-24-58 Vähävilkki, 10.11.2025

Keskustan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen Kaavaehdotus 16.9.2025, jonka on kunnanhallitus § 158 23.9.2025 asettanut MRL:n 65 § perusteella nähtäville kirjallisten muistutusten esittämistä varten 9.10.2025-10.11.2025 väliseksi ajaksi, joten esitän nähtävillä olevan ai-neiston pohjalta kirjallisena muistutukseni seuraavaa:

Omistamani kiinteistöt 72-402-24-49 Syrjälä ja 72-402-24-58 Vähävilkki rajautuvat kaavaehdotuksessa kaava-alueen ulkopuolelle ollen kuitenkin asemakaavoituksen kohteena Vesivainion-tien sijaitessa molempien kiinteistöjen alueella: 4020 m² suuruisen Syrjälän lähes 1000 ne-liömetrin osalta ja 3274 m² suuruisen Vähävilkin lähes 500 neliömetrin osalta.

Maanomistajien tasavertaisen kohtelun perusteella omistamani kiinteistöt on sisällytettävä ase-makaavaehdotukseen samoilla asemakaavaehdotuksessa määritellyillä rakennusoikeuksilla kuin jäljempänä mainituilla yksityisten maanomistajien tonteilla.

Perustelut kahden kiinteistön asemakaava-alueeseen sisällyttämiselle: Ehdotuksen mukaisella Vesivainiontien tiealueen varauksella on tässä kaavoituksen vaiheessa mahdollista arvioida, että kiinteistöjen pinta-alat tulisivat verrannollisiksi edellä mainittujen yksityisten maanomistajien kiinteistöille korttelissa 38 tontille 1, pinta-alaltaan 2414 neliometriä, ja korttelissa 34 tontilla 1, pinta-alaltaan 2993 neliometriä, merkittyihin AO-rakennusoikeuden määriin 250 + 120 neliömet-riä:

- kiinteistöstäni 72-402-24-49 Syrjälä tulee asemakaavoittaa noin 3100 neliömetrin suu-ruinen AO-tontti ja
- kiinteistöstäni 72-402-24-58 Vähävilkki tulee asemakaavoittaa samaten noin 3100 ne-liömetrin suuruiseksi AO-tontiksi edellä mainituilla verrannollisilla rakennusoikeuden määrillä 250 + 120 molemmille tonteille. Uudet tontin rajat on muodostettava siten, että Vesivainiontien pohjoispuolinen osa Syrjälän kiinteistöstä liitetään Vähävilkin tont-tiin siltä osin kuin sitä ei ole välttämätöntä tarvetta merkitä tiealueeksi, minkä asiaan palataan jäljempänä.

Molempien em. kiinteistöjen läpi on johdettu toistakymmentä vuotta sitten Hailuodon Vesihuolto Oy:n toimesta Ketokujan suunnasta korttelista 38 vesi- ja viemäri-liittymä asemakaavaehdotuk-sen kortteliin 31. Antaessani tuolloin luvan kaivuuseen em. kiinteistöjeni kautta edellytin nostet-tavaksi maan pintaan samassa yhteydessä liittymävalmiudet veteen ja viemäriin Syrjälän ja Vä-hävilkin kiinteistöille. Näillä asemakaavaan liitettäväksi vaatimillani rakennuspaikoilla ja niiden läheisyydessä on siten mahdollista rakentaa asemakaavan mukaisia omakotitaloja talousraken-nuksineen asemakaava-alueen muun kunnallistekniikan aikataulusta riippumatta.

Olemassa olevilla liittymävalmiuksilla vältetään lisäksi maaperäselvityksissä esiin tulleet sulfaat-timaan kaivuurajoituksen tuomat hankaluudet tässä korttelissa.

Muistutan, ettei kaavan ulkopuolelle jäämiseen ole laillisia perusteita ja että em. kiinteistöjen kaavoitukseen liittäminen on käsitykseni mukaan myös taloudellisesti kunnan edun mukaista.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE

Kaava-alueetta on laajennettu niin, että kiinteistöt Syrjälä ja Vähävilkki tulevat osaksi kaavaehdotusta 2. Kiinteistöille on osoitettu uudet AO rakennuspaikat muis-tutuksessa esitetyllä rakennusoikeudella. Uusien rakennuspaikkojen pinta-alat ovat 2970 m² (Vähävilkki) ja 3056 m² (Syrjälä), sillä Vesivainiontien katualueelle ja kään-töpaikalle on varattava riittävästi tilaa.

Vesivainiontien alueen ylimitoitettu kaavoittaminen

Kääntöpaikkana perusteltu nykyisten rasiteteiden laajennettu tiealue on supistettava leveydel-tään ja poistettava myös se eräänlainen tien pääte, sillä se veisi veisi em. kiinteistöistä ja vie-reisestä 72-402-24-50 Marjalan kiinteistöstä huomattavan pinta-alan. Asemakaavaehdotuksen mukaista erityistä päätettä ei ole alueen maankäytön, rakentamisen ja turvallisuuden vuoksi

tarvittu, sillä Vesivainiontie on rasi- teteiden mitoituksillaan riittänyt hyvin vähäiselle asukasmäärälle. Mainitussa risteyksessä ovat kääntyneet sujuvasti myös suurikokoiset kuljetusajoneuvot jätteautoista alkaen.

Tietä on jo tarpeen mukaan vahvistettu ja korotettu siten, ettei tilavarausta ojituksille tarvita tässä hyvin imeyttävässä maastossa. Ennakoitujen hulevesien ohjaaminen kaava-alueen tähän suuntaan ja rasi- teteiden risteykseen johtaisi vain ojasta allikkoon. Nykyisellään huomaamaton, vehreä allikko hoitaa kuivatustehtävänsä myös luonnon monimuotoisuutta tukemalla, toisin kuin tekisi sen rakentaminen käyttötarpeisiin nähden täysin tarpeettomasti routaeristetyksi ja päällystetyksi kentäksi. Asemakaava-alueen tämän keskeisen alueen vanhoille pohjille rakentuneet valmiit vehreät pihat ja suuret tonttikoot ovat jo sellaisenaan turvaamassa sateiden ja sulamisvesien imeytymistä alueella. Ongelmaa ei siis tule alueelle missään muodossa tuodakaan.

Vesivainiontien tiekunta on huolehtinut tienpidosta moitteettomasti eikä asemakaavan toteutuminen siihen tässä lisättäviksi vaadituilla kiinteistöillänikään lisäisi asukasmäärää nykyisestä viidestätoista parhaimmillaan ehkä 35-40 asukkaaseen, mikä sekään ei edellyttäisi tiealueen olennaista muuttamista nykyisestään. Tiellä on ajonopeuksia hillitsevä profiili ja luonnon monimuotoisuutta ylläpitävä reunuskasvillisuus puineen sekä suojelun arvoisine katajineen: siksi on syytä tukea asemakaavalla tien viihtyisyyttä ehdottua leveysmitoitusta vähentämällä ja kääntöpaikan tilavarausta edelleen supistamalla kaikkien omakotitonttien hyväksi, koska Vesivainiontie on myös olennainen kevyen liikenteen yhteys keskustan ydinalueella suositumpana vaihtoehtona yhä vilkkaammaksi muuttuvalle Luovontielle.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Vesivainiontien katualueen leveys perustuu asemakaavan katujen tilantarpeisiin, jossa on huomioitava ajoradan leveyden lisäksi mm. kuivatus, lumitilat ja hulevedet. Vesivainiontien katualueen tilavaruuksissa on huomioitava myös palo- ja pelastusnäkökohdat (ks. lausunto Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausunto kohdasta 1.2). Vesivainiontien kääntöpaikka on sijoitettu Vesivainiontien ja pellolle menevän kulkuyhteyden risteyskohtaan, missä se tarvitsee kokonaisuuden kannalta vähiten uutta aluetta.

Hulevesille tarvitaan kaavassa aluevarauksia koska alueen maankäyttö tiivistyy asemakaavan toteutumisen myötä (ks. Hailuodon keskustan asemakaavan muutos, Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy 19.5.2025). Asemakaavan ja sen toteutumisen myötä kohdealue ei ole enää haja-asutusaluetta, vaan asemakaavoitettua Hailuodon taajamakeskustaa.

Sulfaattimaaselvityksen johtopäätökset AP-korttelissa 42 Kaavoituksen lisäselvityksessä maaperän happamuudesta on tuonut uusia näkökulmia ennen näitä tietoja valmistuneeseen asemakaavaluonnosta noudattelevaan asemakaavaehdotukseen. On paljastunut tarve rajoittaa kaivamista yhtä metriä syvemmälle happamassa, sulfaattipitoisessa maaperässä. Näin on olemassa olevista vesi- ja viemäriyhteyksistä tullut arvokkaita niihin jo liitettyjen ja myös muutamien tulevien kiinteistöjen osalta em. Vesivainiontiellä.

Maaperäselvityksen tuloksena edellä esittämäni Vesivainiontien viimeiseen yhtenäiseen kortteliin sekä asemakaava-alueen kaakkoisimpaan kulmaukseen suunniteltujen asuinkortteleiden 31-33, 38, 41 ja erityisen merkittävästi 42 rakentamiseen. Luonnos- ja ehdotusvaiheen yleisötilaisuuksissa on kaavoittaja ELYviitannut kaava-alueen viheralueiden vähäisyyteen verrattuna korttelialueiden suureen osuuteen. Kaavoituksen tässä vaiheessa olisi vähennettävä rakentamisen osoitettua aluetta ja ja lisättävä viheraluetta luopumalla maaperältään hankalasta ja alueen jokseenkin kosteaan kulmaukseen kaavoitetusta AP-1 pientalojen ja rivitalojen korttelista. Tuon sulfaattimaan eli Hasu-ongelman ohella korttelin mahdollisesti pienet asunnot saisivat parhaassa etelä-lounaan suunnassa oleskelutiloihinsa näkymän Viinikantielle ja sen takana vasta- päiselle teollisuuskiinteistölle.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Hailuodon kunnan esisijainen tavoite nyt laadittavan kaavan alueella on hyödyntää omistamansa maat uudisrakentamiseen mahdollisimman kattavasti kuitenkin alueidenkäyttölain 54 § asemakaavan sisältövaatimukset huomioiden. Korttelin 42 alue

on kunnan omistuksessa, eikä ko. alueen käyttötarkoitusta ole syytä muuttaa. Alueen hulevesitasapaino on hallittavissa hulevesiselvityksen mukaisilla toimilla. Myös mahdolliset happamat sulfaattimaat tullaan huomioimaan rakentamisessa asiaankuuluvasti.

Niinpä muistutan lopuksi mahdollisuudesta luopua tuosta muita ehdotuksen kortteleita heikommien asuntorakentamiseen sopivana ja samalla kaivatun viheralueen lisäämisen hyväksi, varsinkin kun asemakaavaehdotus sisältää vain yhden leikkipaikkavarauksen kaava-alueen toisella pohjoiskulmalla, kaukana uusista asuinkortteleista. Aivan välitöntä lähivirkistysmahdollisuutta kaivataan nykyisin kaikenikäisille, ja sellaiseen tarjontaan ovat mantereelta muuttavat saattaneet jo tottuakin.

Tähän paikkaan olisi mahdollista luoda uutta arvoa esteettömän, eriikäisille ihmisille varustetun liikuntapuiston hankkeena esimerkiksi kuntoilu- ja koripallotelineineen, lentopallo- ja petankkikenttineen sekä esiintymislavoineen hiekkalaatikoita unohtamatta. Uusille rakentaja-asukkaille ja luotolaisille puolueettomalla maaperällä se edistäisi tutustumista ja yhdessä toimivan yhteisön syntyä, viihtymistä Luovossa. Yhteisöllisyys ja turvallisuuden tunne lisääntyvät jokapäiväisissä harrastuksissa tutustuen. Myös eläkeläiset kyselevät mahdollisuutta muuttaa saaren rauhaan, mieluummin esimerkiksi Luovon Puustellin vaivattomien asuntoratkaisujen tapaan paritalo- ja rivitaloasukkaina.

Työnimenä esimerkiksi ”Jäkäläpuisto” katoksessaan voisi lisätä jo saarelle muuton ja rakentamisen sinänsä osoittamaa tulevien luotolaisten kiinnostusta saaren historiaan ja nykypäivään. Se voisi rakentua uudisalueen myötä ja samalla olla osoitus kehittyvästä liikuntaystävällisestä kunnasta, joka tahtoo varmistaa asukkaiden hyvinvointia lähellä ja monipuolisesti.

ja lopuksi totean että kiinteistöt 72-402-24-49 Syrjälä ja 72-402-24-58 Vähävilkki ovat aktiivisesti myynnissä edullisen rakennettavuutensa pohjalta, minkä toivon osaltaan lisäävän kiinnostusta uusiin asumismahdollisuuksiin saarella. Mikäli kiinteistöilleni löytyy kaavoituksen kuluessa uusia omistajia, toivon heidän voivan omalta osaltaan saavan näkemyksensä kaavoitukseen oman kiinteistönsä osalta.

*KAAVAN LAATIJAN VASTINE:
Merkitään tiedoksi.*