

Hailuodon kunta

Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus Kaavaselostus 1.9.2026 kaavaehdotus 2

Hyväksytty Hailuodon kunnanvaltuustossa _____.202x § ____



Projekti	Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus
Konsultin projekti nro	1510074115
Asiakirjatyyppe	Kaavaselostus
Päivämäärä	1.9.2026 kaavaehdotus 2
Laatijat	Merja Isteri, Ramboll Finland Oy

Sisältö

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1	Tunnistetiedot	1
	Asemakaavan muutos ja laajennus koskee	1
1.2	Luettelo liiteasiakirjoista	2
1.3	Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat	2
2	Tiivistelmä	3
3	Lähtökohdat	4
3.1	Suunnittelualan sijainti	4
3.1.1	Maanomistus	4
3.1.2	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.3	Lähiympäristö	5
3.1.4	Rakennettu kulttuuriympäristö	7
3.1.5	Arkeologia	8
3.1.6	Maisema	9
3.1.7	Liikenne.....	11
3.1.8	Melu.....	12
3.1.9	Tekninen huolto.....	14
3.1.10	Pilaantuneet maat	14
3.1.11	Maaperä	15
3.1.12	Happamat sulfaattimaat	15
3.1.13	Pinta- ja pohjavedet.....	17
3.1.14	Tulva-alueet	17
3.1.15	Luonnonympäristö.....	18
3.2	Suunnittelutilanne	26
3.2.1	Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	26
3.2.2	Maakuntakaava	27
3.2.3	Yleiskaavatilanne	30
3.2.4	Asemakaavatilanne.....	32
3.2.5	Rakennusjärjestys	33
3.2.6	Pohjakartta	33
3.2.7	Rakennuskiellot	33
3.2.8	Muut laaditut taustasuunnitelmat ja selvitykset	33

3.3	Kaavatyön aikana tehdyt erillisselvitykset.....	33
3.3.1	Hulevesiselvitys.....	33
3.3.2	Sulfaattimaaselvitys.....	33
3.3.3	Luontoselvitykset.....	33
3.3.4	Meluselvitys.....	33
3.3.5	Vanhat rakennukset.....	33
4	Työn vaiheet	34
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	34
4.2	Maankäyttösopimukset.....	34
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	34
4.3.1	Osalliset	34
4.3.2	Vireilletulo	35
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	35
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	35
4.4	Työn tavoitteet	35
4.4.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	36
4.5	Aloitustaihe /Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	36
4.6	Kaavan valmistelutaihe (kaavaluonnosvaihe)	36
4.7	Ehdotustaiheet.....	38
4.7.1	Kaavaehdotus 1	38
4.7.2	Kaavaehdotus 2	38
4.8	Kaavan hyväksyminen	38
5	Asemakaavan kuvaus	40
5.1	Kaavan rakenne	40
5.1.1	Rakennusoikeuden määrittely rakennuspaikoilla.....	41
5.1.2	Liikenne.....	41
5.2	Kaavan vaikutukset.....	42
5.2.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	42
5.2.2	Suhde yleiskaavoitukseen.....	44
5.2.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	44
5.2.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	44
5.2.6	Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan	45
5.2.7	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	48
5.2.8	Vaikutukset liikenteeseen.....	49
5.2.9	Vaikutukset virkistykseen	50
5.2.10	Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	50
5.2.11	Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin.....	50
5.2.12	Happamien sulfaattimaiden vaikutukset rakentamisessa	51
5.2.13	Vaikutukset ilmastoon ja kestävään kehitykseen	52
5.3	Ympäristön häiriötekijät	53
5.4	Nimistö	54
6	Asemakaavan toteutus.....	54

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutoksen selostus koskee 1.9.2026 päivättyä asemakaavakarttaa (kaavaehdotus 2).

Kunta: Hailuoto
Kaavan nimi: Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavasuunnittelusta vastaa: Ramboll Finland Oy
Sepänkatu 20, 90100 Oulu
Merja Isteri, arkkitehti SAFA

Kaavoituksesta vastaa: Hailuodon kunta
Luovontie 176, 90480, Hailuoto

Kunnanjohtaja Maarit Alikoski
puh.: 040 6836 522
sähköposti: maarit.alikoski@hailuoto.fi

Maankäytön suunnittelija Hannu Saunaluoma
puh.: 044 5129716
sähköposti: hannu.saunaluoma@hailuoto.fi

Vireilletulosta on ilmoitettu: 6.2.2023.

Kaavan hyväksyminen Kunnanhallitus __.__.202x § __.
Kunnanvaltuusto __.__.202x § __.

Asemakaavan muutos ja laajennus koskee

Asemakaavan muutos koskee kortteileita 3-8, 13-14, 21-25, sekä niihin liittyviä katu- ja tiealueita, lähivirkistys-, puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita, retkeily- ja ulkoilualueita, maa- ja metsätalousalueita, maatalousalueita, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, palstanviljelyalueita sekä vesialueita.

Asemakaavan laajennus koskee seuraavia tiloja:

72-401-7-10, 72-401-7-21, 72-401-7-23, 72-401-7-31, 72-401-7-33, 72-401-7-34, 72-401-7-35, 72-401-7-43, 72-401-7-46, 72-401-7-47, 72-401-7-51, 72-401-7-56, 72-401-8-9, 72-401-8-11, 72-401-8-49, 72-401-8-51, 72-401-13-81, 401-13-82, 72-401-13-101, 72-401-13-102, 72-401-13-118, 72-401-23-13, 72-401-36-68, 72-401-41-3, 72-401-41-7, 72-401-41-8, 72-401-49-0, 72-401-62-1, 72-401-73-38, 72-401-73-47, 72-402-12-20, 72-402-18-7, 72-402-23-12, 72-402-23-35, 72-402-23-39, 72-402-23-89, 72-402-23-99, 72-402-23-108, 72-402-23-119, 72-402-23-139, 72-402-24-20, 72-402-24-28, 72-402-24-34, 72-402-24-35, 72-402-24-49, 72-402-24-50, 72-402-24-54, 72-402-24-57, 72-402-24-58, 72-402-24-59, 72-402-24-63, 72-402-27-38, 72-402-28-69, 72-402-39-2, 72-402-43-2, 72-402-46-5, 72-402-46-8, 72-402-46-9, 72-402-54-1, 72-402-61-3, 72-402-61-17, 72-402-61-19 ja 72-895-0-816.

Sekä Vilkinon koillispuolella olevia kiinteistöjä, joiden osalta vuoden 1999 asemakaavan rajauksessa on tulkinnanvaraa: 72-402-2-9, 72-402-2-46, 72-402-4-27, 72-402-4-58, 72-402-23-138 ja 72-402-47-0.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 2-46 sekä niihin liittyvät katu- ja tiealueet, lähivirkistys-, maa- ja metsätalousalueet sekä vesialueet.

1.2 Luettelo liiteasiakirjoista

1.3.1 Kaavaselostuksen osana

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (laaditaan ennen kaavan hyväksymistä)

1.3.2 Erillisinä liitteinä

- Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen 1: 2000
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 1.9.2026
- Kooste ehdotusvaiheen I lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet 1.9.2026
- Kooste valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) palautteesta sekä niihin laaditut vastineet 16.9.2025
- Hailuodon kirkonkylän asemakaavan luontoselvitys, 7.12.2023 /päivitys 10.4.2025 Ramboll Finland Oy
- Hailuodon kirkonkylän rakennuskaavan päivittäminen ja asemakaavan laajentaminen, Meluselvitys, Ramboll Finland Oy 14.3.2025
- Hailuodon keskustan asemakaava, Sulfaattimaaselvitys, Ramboll Finland Oy 16.4.2025
- Hailuodon keskustan asemakaavamuutos, Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy 19.5.2025
- Vanhat rakennukset Hailuodon kirkonkylän alueella, 16.1.2024 Ramboll Finland Oy (ei julkinen asiakirja; sisältää rakennusten valokuvia pihalta käsin)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen palaute ja vastineet, 25.10.2024 Ramboll Finland Oy

1.3 Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat

- Hailuodon strateginen yleiskaava 2030, joka on hyväksytty 13.11.2019.
- Peltokuusikon osayleiskaava, joka on hyväksytty 8.6.2016
- Kirkonkylän rakennuskaava, joka on hyväksytty vuonna 1999
- Pohjois-Pohjanmaan liitto. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä: Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava, maakuntavaltuusto 2.12.2013, YM 23.11.2015, Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava, maakuntavaltuusto 7.12.2016 ja Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava, maakuntavaltuusto 11.6.2018. Kaavat ovat lainvoimaisia. Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava, maakuntavaltuusto 27.5.2025.
- Valtioneuvosto, 2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtioneuvoston päätös 14.12.2017.

2 Tiivistelmä

Kaavatyön tavoitteena on päivittää vuonna 1999 hyväksyttyä Hailuodon kirkonkylän rakennuskaavaa vastaamaan kunnan nykyisiä ja tulvia tarpeita, etenkin asuinrakentamisen suhteen. Asemakaava-aluetta on tarpeen myös laajentaa Viinikantien itäpuolelle ja pieneltä osin Luovontien pohjoispuolelle.

Hailuodon kiinteän yhteyden rakentaminen on alkanut vuoden 2024 keväällä ja yhteys on avattu liikenteelle heinäkuussa 2026. Hailuodon kunta haluaa varautua kiinteän yhteyden toteutumisen myötä mahdollisesti lisääntyvään uudisrakennuspaikkojen kysyntään kaavoittamalla uusia rakennuspaikkoja. Kunnassa on todettu olevan tarvetta eri kokoisille erillispientalojen rakennuspaikoille sekä yhtiömuotoiselle esteettömälle asumiselle kuntakeskustan palvelujen äärellä.

Laaditun asemakaavan alueelle on osoitettu 46 uutta erillispientalon (AO tai AO-2) rakennuspaikkaa ja 4 uutta taloyhtiömuotoista (AP-1, AL) rakennuspaikkaa. Kaavassa on huomioitu Luovontien varren potentiaali keskusta-alueen kehittämisen kannalta: Alue on osoitettu laajasti keskustatoimintojen alueeksi (C-1) sekä asuin-, liike- ja toimistorakentamiselle (AL).

Kaavahanke on mainittu Hailuodon kunnan kaavoituskatsauksessa vuodesta 2022 lähtien. Kunnanhallitus on tehnyt alueen kaavoituspäätöksen 16.8.2022 § 181.



kuva 2. Ortokuva suunnittelualueesta (MML 2026). Kaava-alueen raja on esitetty kuvan päällä punaisella pistekatkoviivalla.

3 Lähtökohdat

3.1 Suunnittelualan sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hailuodon kirkonkylällä, pääosin Luovontien eteläpuolella Vilkinon ja Viinikantien välisellä alueella. Luovontien pohjoispuolelta suunnittelualueeseen kuuluu Vilkinon varsi, pieneltä osin Haapalantien ja Kuusikontien ympäristöä sekä ns. Osuuskassan ja Osuuspankin kiinteistö Vilkinon ja Luovontien risteyksen pohjoispuolella.

3.1.1 Maanomistus

Hailuodon kunta omistaa suunnittelualueesta noin kolmasosan. Luovontien tiealue on Suomen valtion omistuksessa. Muu osa suunnittelualueesta on yksityisessä omistuksessa. Yksityisiä maanomistajia on alueella noin 80. Suunnittelualueen koko on noin 60,4 hehtaaria.

3.1.2 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on osin Hailuodon ydinkeskustaa ja osin suhteellisen väljästi rakennettua asuinaluetta. Asutuksen väliin jää metsää sekä viljelymaata. Suunnittelualueella olemassa olevat rakennuspaikat jakautuvat Maanmittauslaitoksen paikkatietoaineistojen perusteella seuraavasti:

- pysyvä asuminen 46 rakennuspaikkaa (38 erillispientalon kiinteistöä ja 6 yhtiömuotoista kiinteistöä)
- loma-asuminen 2 rakennuspaikkaa
- muut olassa olevat (palvelut, pajat yms.) 5 rakennuspaikkaa.

Kaava-alueella sijaitsee seuraavia palveluja:

- Hailuodon kunnanvirasto ja paloasema
- terveyskeskus
- päivittäistavarakauppa (K-market Hailuoto) ja kahvila
- Rinki-Ekopiste
- Kulttuuritalo Päiväkot
- lisäksi kunnantalon itäpuolelle on suunnitteilla uusi liikerakennus.

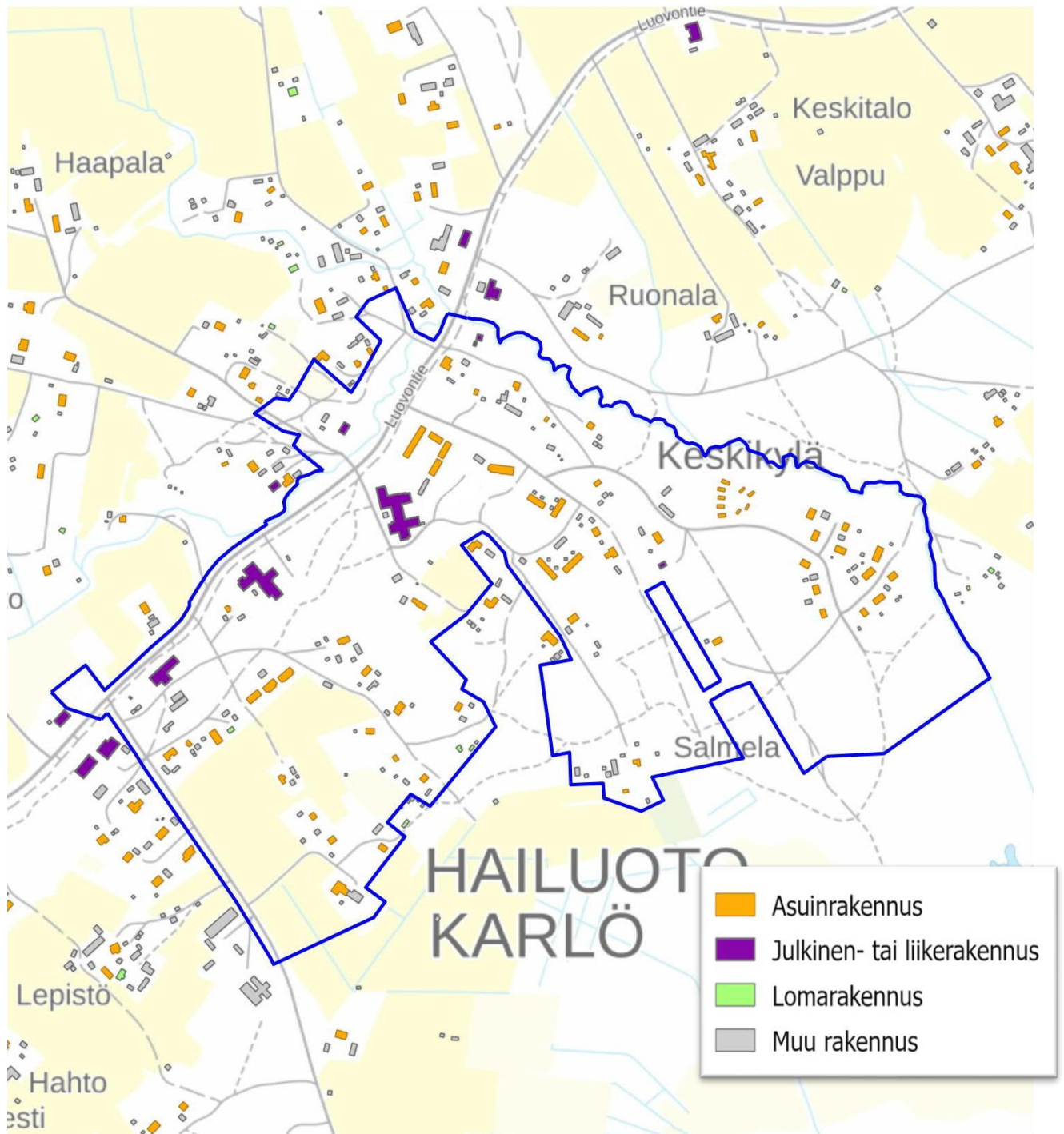
Osuuskassan ja Osuuspankin kiinteistöjen (72-401-49-0 ja 72-401-23-13) rakennukset on purettu kaavatyön aikana 2025-2026. Myös Kaunakaupungintien varrella ollut asuinkiinteistön (Mäntyvilikki 72-402-61-4) rakennukset on purettu kaavatyön aikana 2025-2026.



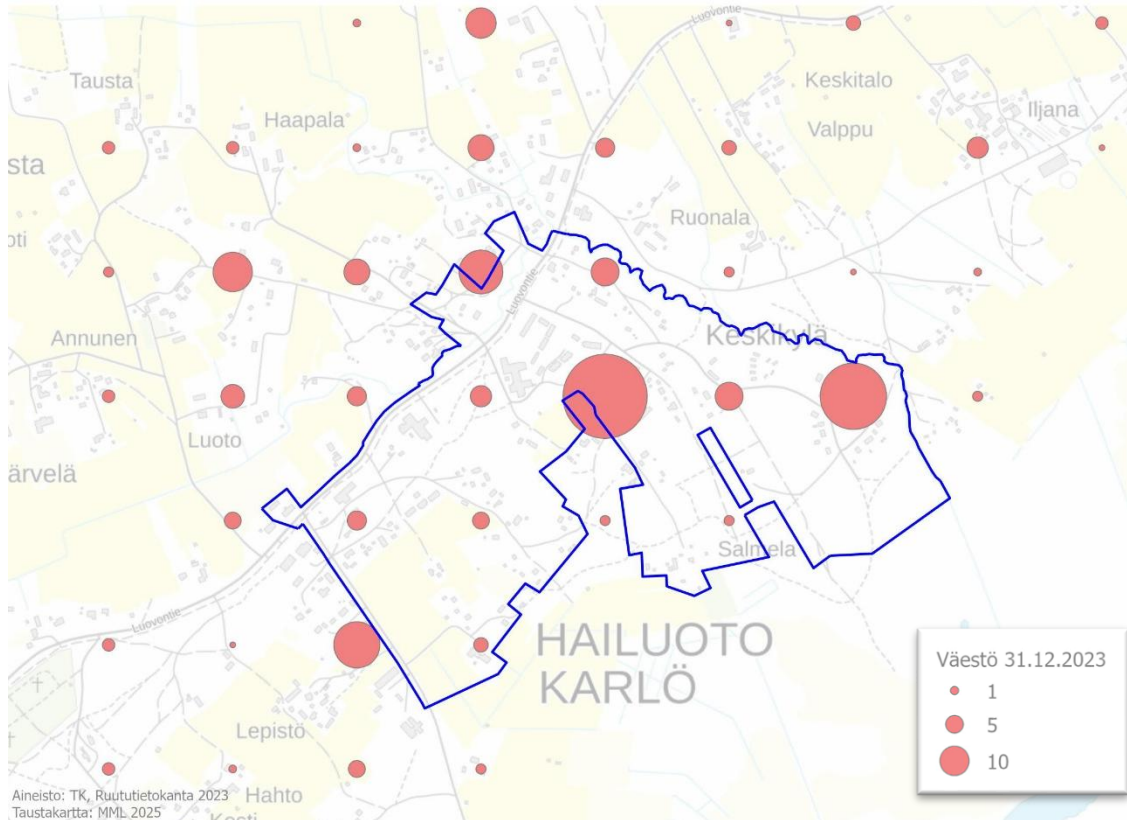
kuva 3. Hailuodon kunnan omistamat maat (keltainen alueväri) suunnittelualueella, tilanne 09/2025. Kaava-alueen raja on esitetty punaisella viivalla.

3.1.3 Lähiympäristö

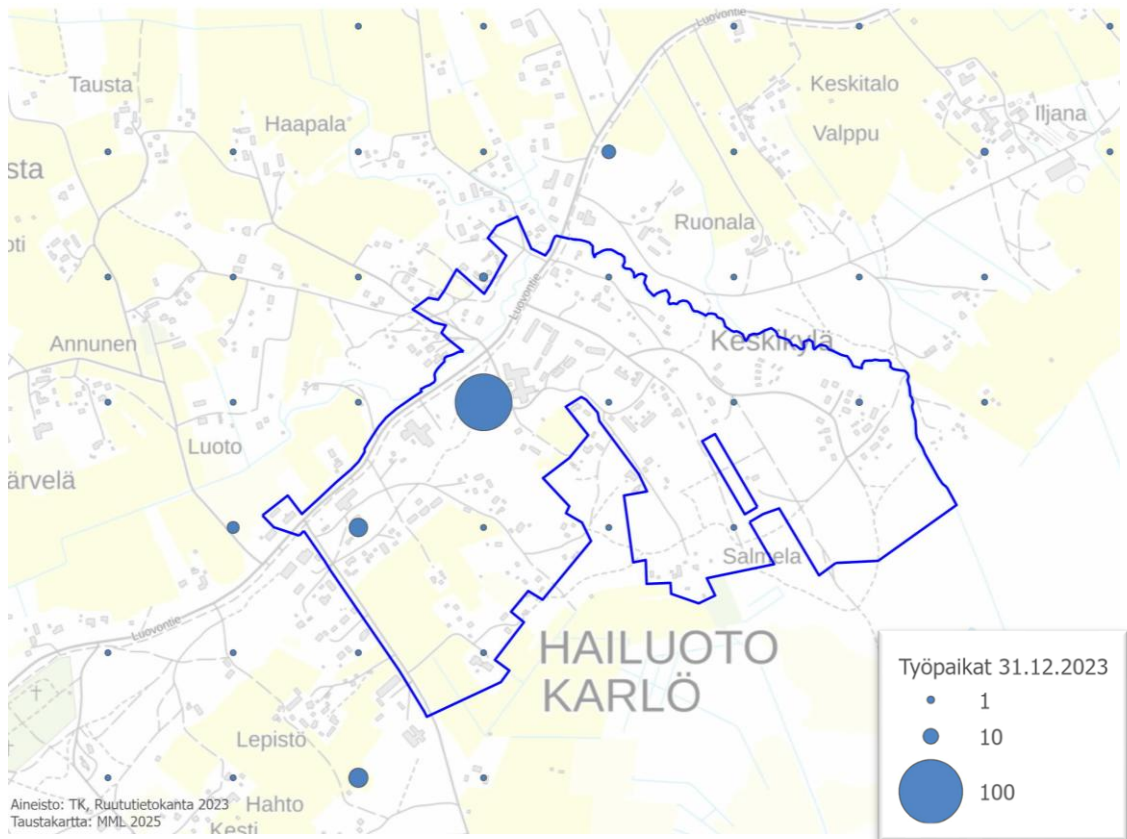
Kaava-alue rajoittuu usealta suunnalta väljään maaseutu-asutukseen. Kaava-alueen pohjoiskulmassa, kaava-alueen ulkopuolelle Luovontien varressa sijaitsee huoltoasema ja Kylätalo Pääkauppa, jonka pihapiirissä toimii Hailuodon Panimo. Kaava-alueen länsikulmassa, kaava-alueen ulkopuolella Luovontien varrella on kauppakiinteistö (Sale) ja toinen liikekiinteistö. Kaava-alue rajoittuu lounaassa Viinikantien varren asutukseen. Viinikantien varressa on myös luonnon tuotteiden (mm. jäkälä) keruuta harjoittavan Polarmos Oy:n toimitilat.



kuva 4. Alueen rakennuskanta. Kaava-alueen raja (kaavaehdotus 2) on esitetty sinisellä viivalla.



kuva 5. Väestö 250 m ruuduissa vuonna 2023 suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Kaava-alueen raja on esitetty kuvassa sinisellä viivalla.



kuva 6. Työpaikat 250 m ruuduissa vuonna 2023 kaava-alueen tuntumassa. Kaava-alueen raja on esitetty kuvassa sinisellä viivalla.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueelle sijoittuu eri vuosikymmeninä rakennettua rakennuskantaa. Hailuoto on kokonaisuutena valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Pohjois-Pohjanmaan liiton laatiman selvityksen *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015* mukaan nyt laadittavan kaavan alueella ei sijaitse valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita rakennuksia tai pihapiirejä. Liiton selvitys ei ole kattava Hailuodon paikallisesti arvokkaiden kohteiden osalta. Paikallisesti arvokkaita kulttuuriympäristön kohteita ei ole listattu myöskään kulttuuriympäristösovellus Kioskiin ([KIOSKI 2.0 - Pohjois-Pohjanmaa \(kulttuuriymparisto.fi\)](https://kioski20.pohjois-pohjanmaa.fi)).

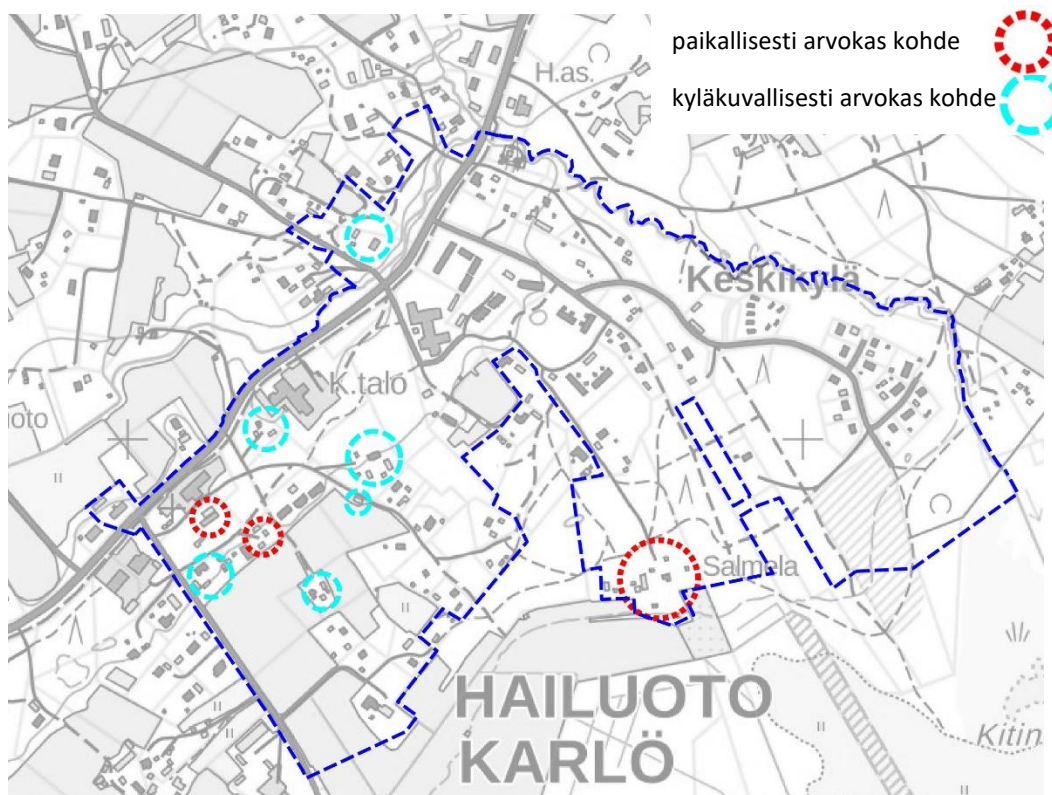
Hailuodon kunnassa ei ole laadittu paikallisesti arvokkaiden rakennusten / pihapiirien kattavaa inventointia. Kaava-alueella olevat vanhat rakennukset / pihapiirit (11 kohdetta) on valokuvattu kesällä 2023 osana kaavatyötä (*Vanhat rakennukset Hailuodon kirkonkylän alueella, 16.1.2024 / Ramboll Finland Oy*). Valokuvien ja maastokäynnin perusteella sekä Oulun museo- ja tiedekeskuksen asiantuntemuksella on tehty seuraava arvio:

Paikallisesti arvokkaat kohteet:

- 72-402-39-2 Salmela (päärakennus 1924, uudempi asuinrakennus ja talousrakennus)
- 72-401-7-43 Sahala (vanha myllyrakennus 1890-luvulta)
- 72-401-8-9 Nuottaperä (1940-luvun pihapiiri; päärakennus, talousrakennus ja sauna).

Kyläkuvallisesti arvokkaat kohteet:

- 72-402-61-19 Rouskula (päärakennus rakennettu noin 1930)
- 72-401-8-11 Nuugreeni (päärakennus osin uusittu, mutta vanha osa ehkä 1900-luvun alkupuolelta ja kaksi talousrakennusta)
- 72-401-62-1 Meriharju (päärakennus ehkä vuodelta 1910 tai 1800-luvun puolelta)
- 72-401-41-3 Suvirinne (päärakennus vuodelta 1949 ja talousrakennus 1950)
- 72-401-41-7 Suviluoto
- 72-401-13-82 Välivainio (päärakennus 1923).



kuva 7. Maastotarkastelun perusteella arvioitu rakennettu kulttuuriympäristön tärkeimmät kohteet. Kuvassa on esitetty sinisellä katkoviivalla kaava-alueen raja (kaavaehdotus 2).

3.1.5 Arkeologia

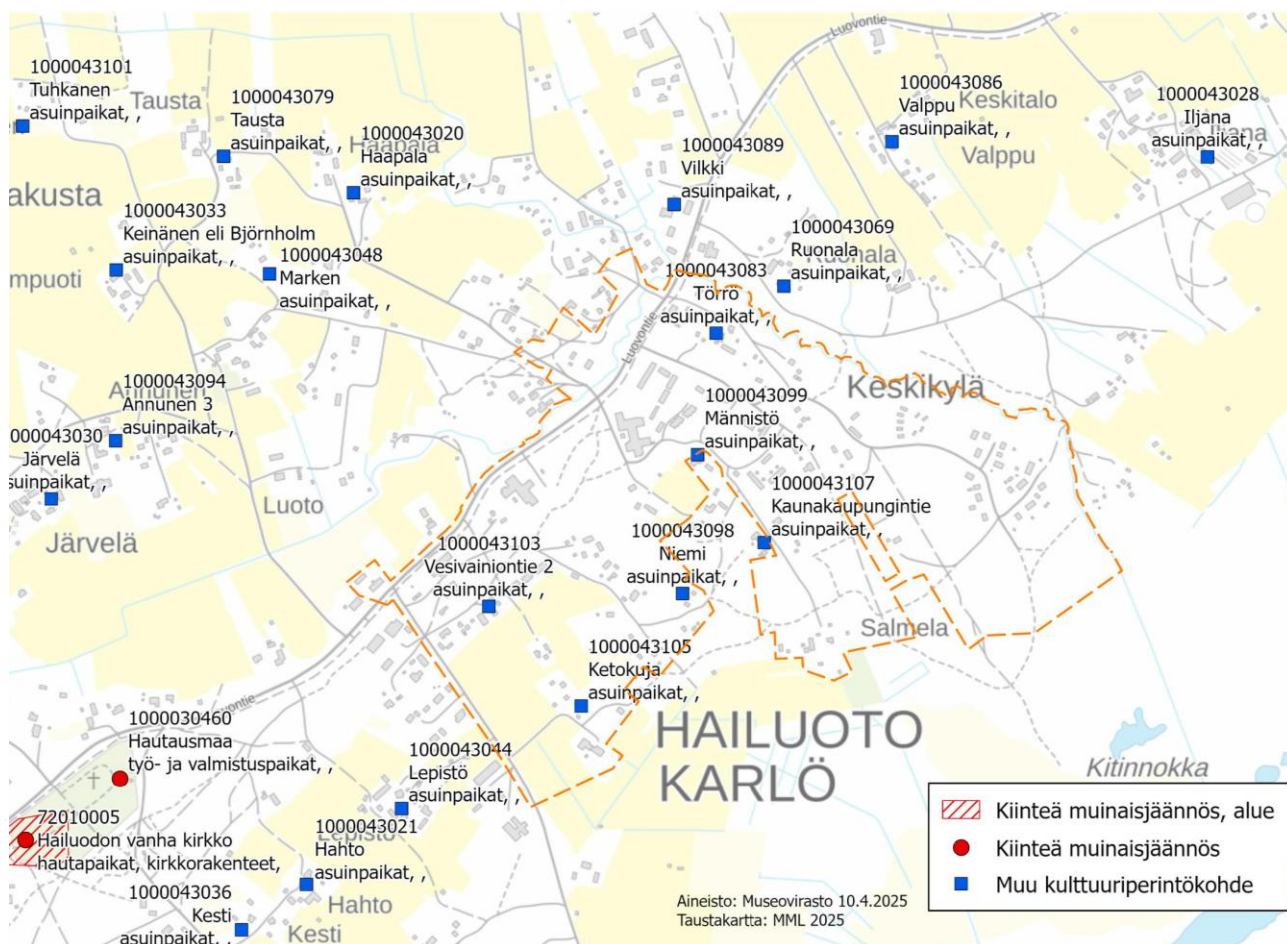
Museovirasto ylläpitää muinaisjäännösrekisteriä, jossa on ajantasaiset tiedot muinaisjäännöksistä. Rekisteri löytyy osoitteesta www.kyppi.fi/ ja sieltä edelleen ”arkeologiset kohteet” palveluikkunan kautta. Rekisteri täydentyy ja muokkautuu koko ajan laadittavien inventointien ja uusien tietojen myötä.

Suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavaehdotuksen II aluerajauksen sisään jää 4 muuta kulttuuriperintökohdetta; Törrö, Niemi, Ketokuja ja Vesivainiontie 2. Tiedot on tarkistettu Museoviraston rekisteristä 10.4.2025.

- Törrö 1000043083
- Niemi 1000043098
- Vesivainiontie 2 1000043103
- Ketokuja 100004310.

Aivan kaava-alueen rajan tuntumassa, kuitenkin kaava-alueen rajauksen ulkopuolella, sijaitsee seuraavat kaksi muuta kulttuuriperintökohdetta:

- Männistö 1000043099
- Kaunakaupungintie 1000043107.



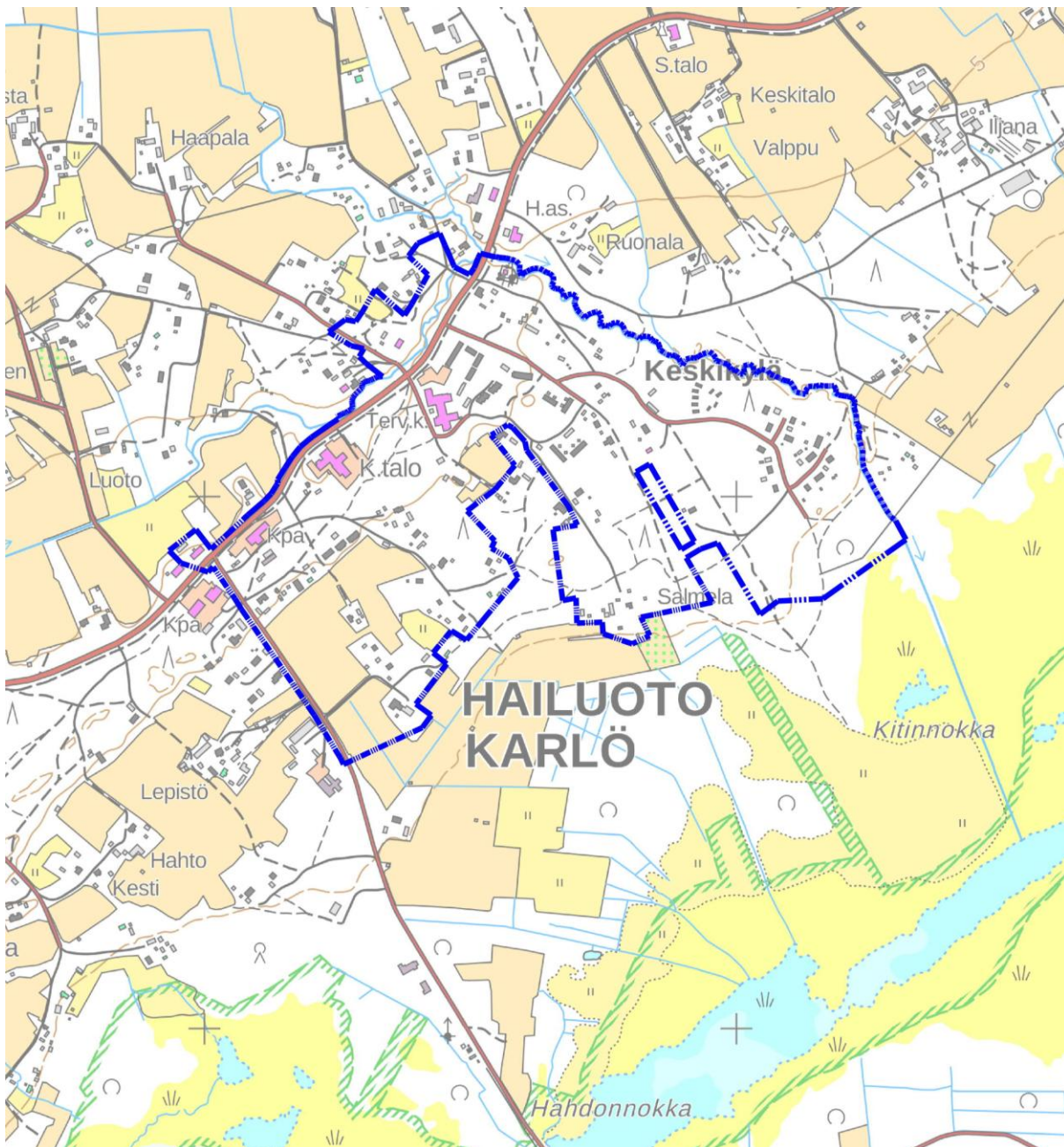
kuva 8. Arkeologiset kohteet suunnittelualueella ja sen läheisyydessä. Kaava-alueen raja (kaavaehdotus 2) on esitetty kuvassa oranssilla katkoviivalla. Aineisto: Museovirasto 10.4.2025.

3.1.6 Maisema

Hailuoto kuuluu Pohjanmaan maisemamaakuntaan ja Pohjois-Pohjanmaan jokiseutu ja rannikko maisemaseutuun. Hailuoto on yksi Suomen kansallismaisemista (Syke, 2014). Hailuodon koko saari on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (VAMA 130131). Hailuodon asutus keskittyy saarta lävistävän tien varrelle nauhamaiseksi kokonaisuudeksi, jossa tihentyminä erottuvat Ojakylä, Kirkonkylä sekä nyt osittain asemakaava-alueeseen kuuluva Keskikylä.

Kaava-alue käsittää suurimmaksi osaksi rakentuneita pihapiirejä ja kuntakeskustan palveluja sekä metsä- ja peltoalueita. Kaava-alueella ei ole keskeisten teiden varsilta avautuvia merkittäviä pitkä näkymiä tai näkymälinjoja. Ainoa suunnittelualueelta avautuva selkeä, hieman laajempi peltonäkymä avautuu Viinikantien pohjoispäästä koilliseen Kirkkosalmee kohti.

Kaava-alueella on suuria maisemapuita, etenkin Viinikantien pohjoispäässä kiinteistöjen 72-401-7-10 ja 72-401-7-43 länsiosissa. Maisemapuiden sijaintia ei ole merkitty pohjakarttaan.



kuva 9. Kaava-alueen raja (sininen pistekoviiva) suhteessa peltoalueisiin.



kuva 10. Viinikantien varressa tilan 72-401-7-43 rajalla oleva maisemapuu 11.9.2025 (© Hannu Saunaluoma).



kuva 11. Hailuodon koko saari on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Ote julkaisusta Pohjois-Pohjanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021.

3.1.7 Liikenne

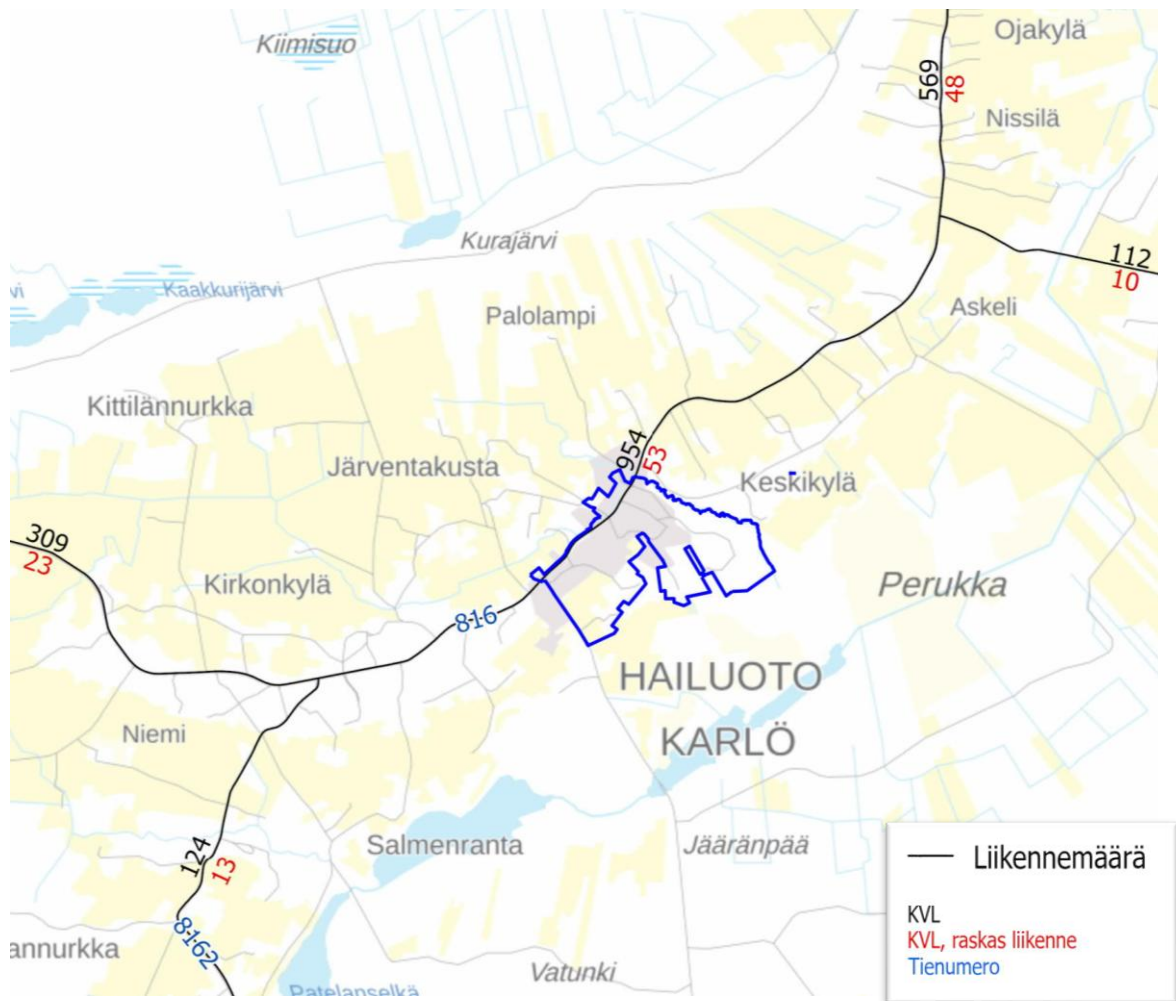
Suunnittelualueen pohjoisrajalla kulkee Luovontie (st 816), joka on Hailuodon saaren läpi kulkeva pääväylä. Luovontien keskimääräinen liikennemäärä oli suunnittelualueen kohdalla vuoden 2025 aineistojen perusteella vajaa 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Oulun seudun liikennemallissa (2025) Luovontielle on nyt laadittavan kaavan kohdalle arvioitu 1100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuoden 2026 heinäkuussa, kun Hailuodon kiinteä yhteys avattiin, ovat Luovontien liikennemäärät olleet kesäkauden 2026 aikana poikkeuksellisen suuret.

Pohjois-Pohjanmaan ELY keskus (Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue) on laatinut vuonna 2021 hankekortin 1 Luovontien (mt 816) ja Marjaniementien parantamisesta mm. maantietä leventämällä. Kaavoituksen kohteena olevalle tieosuudelle ei hankekortissa esitetä kuitenkaan toimenpiteitä.

Liikenteellisesti huomioitavia nykyisiä palveluja kaava-alueella ovat Luovontien kaakkoispuolella olevat kunnantalo ja paloasema, lähikauppa sekä sosiaali- ja terveysasema.

Luovontien varressa kulkee ajoradasta erillinen ja jalankulun ja pyöräliikenteen väylä tien kaakkoispuolella. Haapalantien liittymässä on Luovontien yli korotettu suojatie. Luovontien varrella on kaava-alueella kaksi pysäkkiparia, joiden kautta kulkee Hailuodon ja Oulun keskustan välinen linja kolme kertaa talvisin arki vuorokauden aikana molempiin suuntiin.

Luovontie pyöräteineen on valaistu ja nopeusrajoitus (tilanne kevät 2025) on Siilantien liittymästä etelään päin 40 km/h ja pohjoiseen 50 km/h. Tiestä erkanevat kadut ja yksityistiet ovat liikennemääriltään vähäisiä. Niillä nopeusrajoitukset ovat 30–50 km/h. Kaava-alueella ei ole sattunut viimeisen 10 vuoden aikana poliisin tietoon tulleita onnettomuuksia.



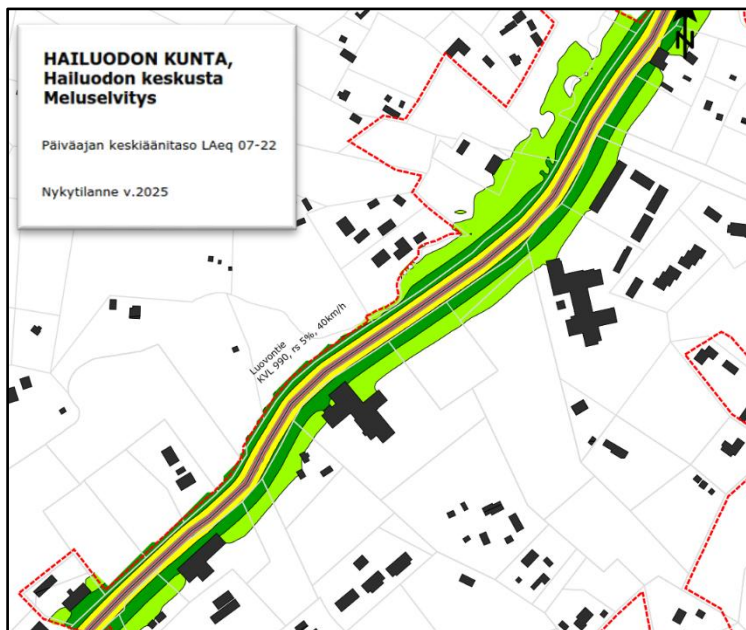
kuva 12. Keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) suunnittelualueen läheisyydessä vuonna 2025 Väyläviraston aineistojen mukaan. Kaava-alue (kaavaehdotus 2) on rajattu kuvaan sinisellä viivalla.

3.1.8 Melu

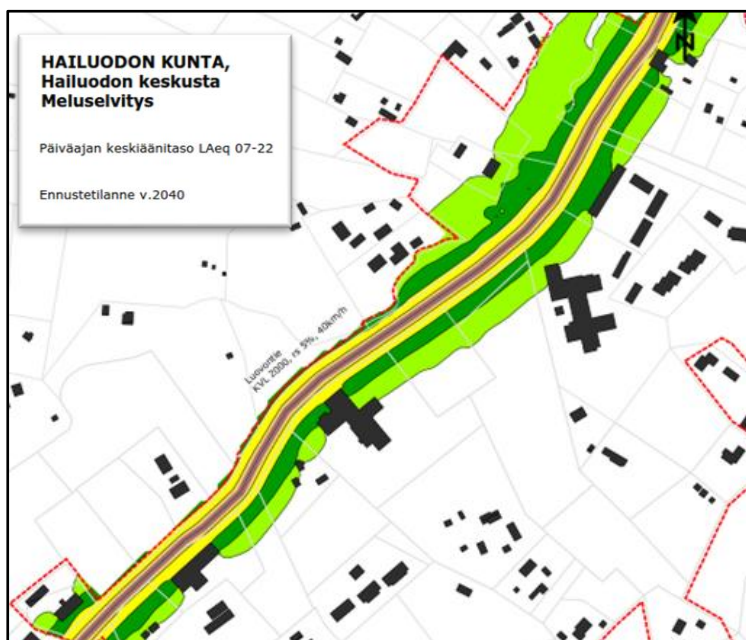
Luovontien tieliikenteen osalta laadittiin keväällä 2025 meluselvitys (*Hailuodon rakennuskaavan päivittäminen ja asemakaavan laajentaminen, Meluselvitys, Ramboll Finland Oy 14.3.2025*). Selvityksessä tutkittiin alueen melutilanne vuoden 2025 liikennetilanteessa sekä vuoden 2040 ennustetilanteessa mallintamalla.

Mallinnetussa nykytilanteessa päiväajan ohjearvot asutukselle ylittyvät tiealueen reunoilla. Nykyisistä rakennuksista yhden kohdalla heijastukset aiheuttavat lievää ohjearvojen ylitystä rakennuksen tienpuoleisella sivulla. Muutoin ohjearvojen ylityksiä ei nykyisillä liikennemäärillä tapahdu, ja kaikilla rakennuksilla on melulta suojatut ulko-oleskelualueet.

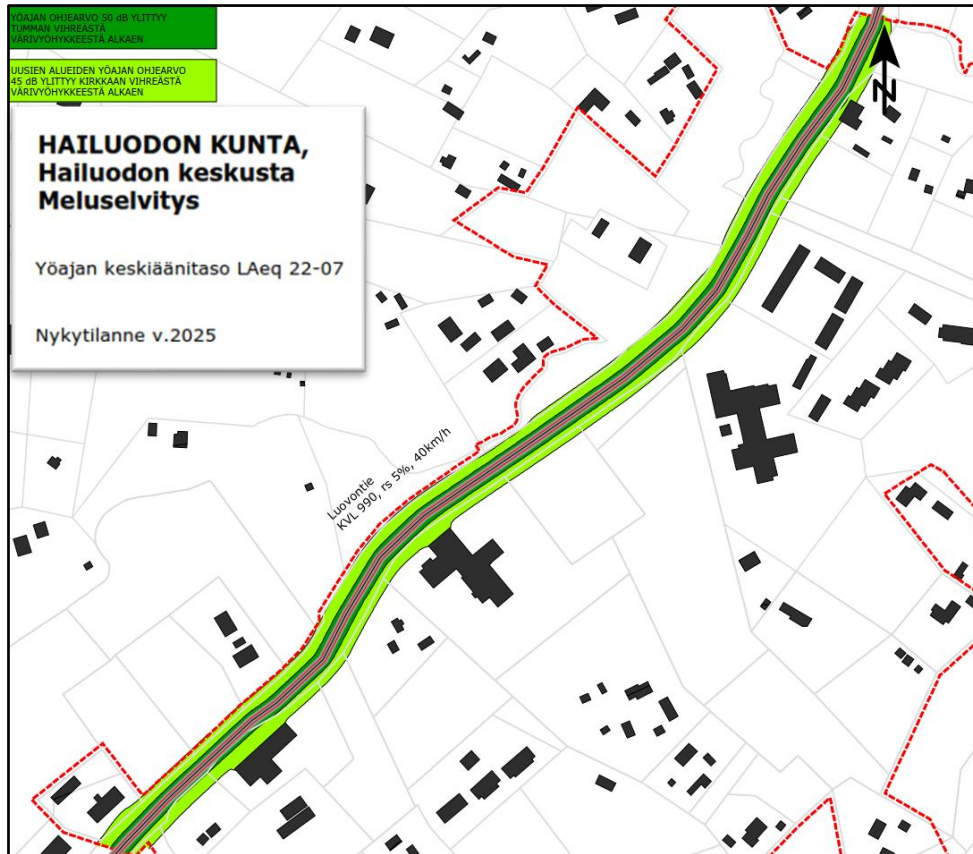
Ennustetilanteessa 2040 melualueet ulottuvat hiukan laajemmalle kuin nykyisessä tilanteessa. Päiväajan ohjearvot ylittyvät kolmen olemassa olevan rakennuksen tienpuoleisilla seinustoilla lievästi. Yöajan ohjearvot nykyisille rakennuksille ylittyvät yhden rakennuksen tienpuoleisella seinustalla. Kaikilla rakennuksilla on kuitenkin melulta suojattua ulko-oleskelutilaa. Uusien rakennusten sijoittelussa tulee ottaa huomioon ulko-oleskelualueiden melutasot, mikäli rakennukset sijoittuvat kovin lähelle Luovontietä.



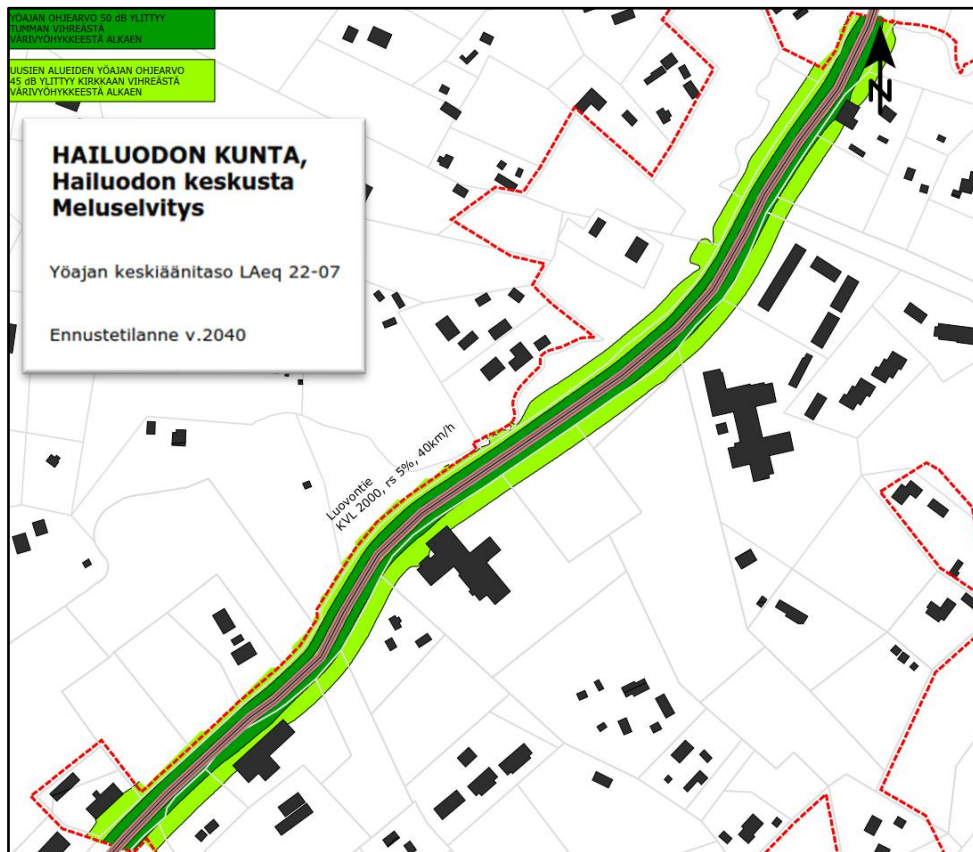
kuva 13.
Ote meluselvityksestä.
Päiväajan keskiäänitaso
LAeq 07-22, nykytilanne 2025.



kuva 14.
Ote meluselvityksestä.
Päiväajan keskiäänitaso
LAeq 07-22, ennustetilanne 2040.



kuva 15. Ote meluselvityksestä. Yöajan keskiäänitaso LAeq 22-07, nykytilanne 2025.

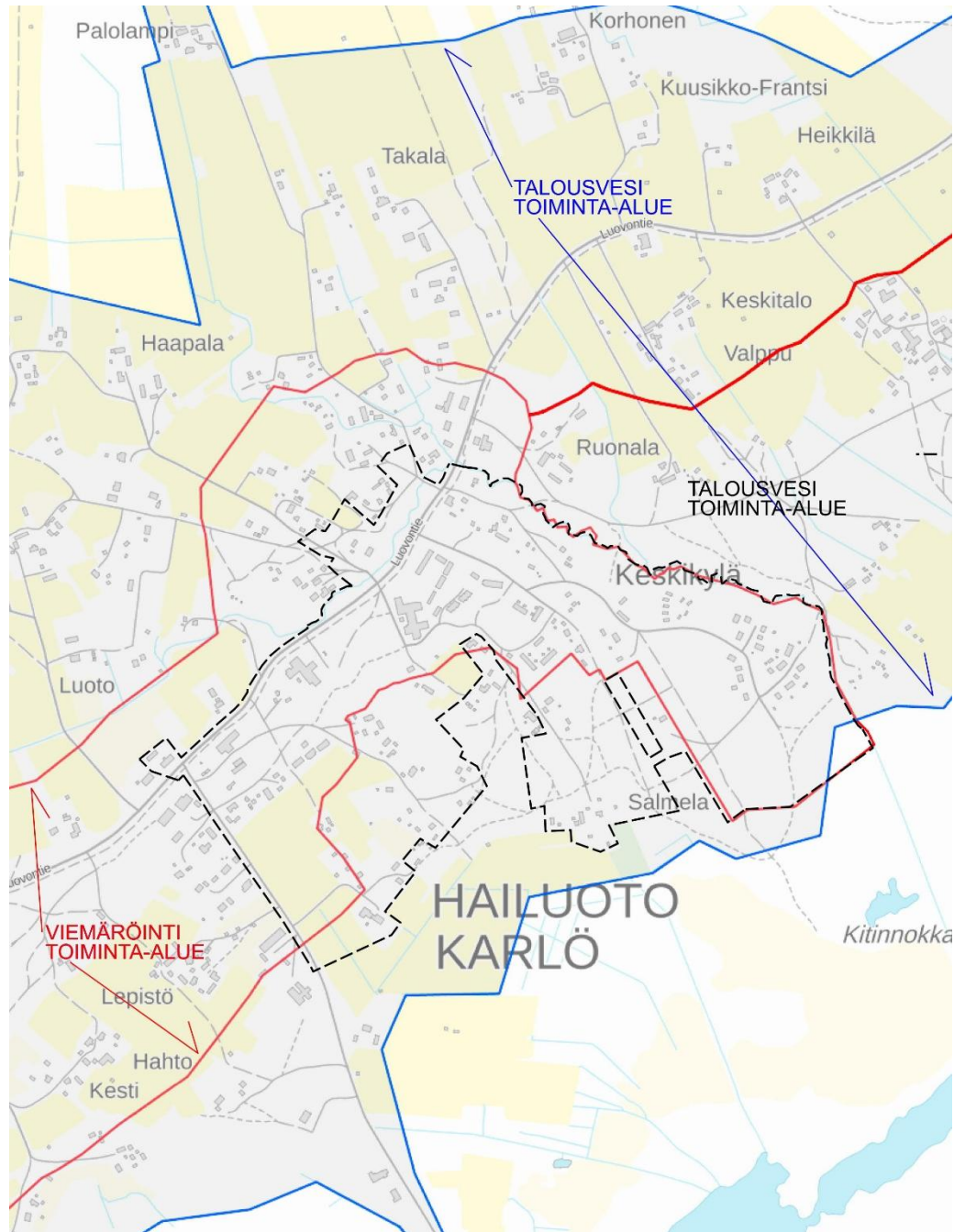


kuva 16. Ote meluselvityksestä. Yöajan keskiäänitaso LAeq 22-07, ennustetilanne 2040.

3.1.9 Tekninen huolto

Kaava-alue on kokonaisuudessaan talousveden toiminta-alueetta ja pääosin jätevesiviemäroinnin toiminta-alueetta (ks. alla oleva kuva). Hailuodon kaukolämpöverkko ulottuu kaava-alueelle. Lisäksi kaava-alueella on sähkönhuollon kaapeleita sekä muita telekaapeleita sekä neljä muuntamoa.

Vesi- ja viemäriverkoston osalta tarkkoja karttoja ei ole saatavilla.



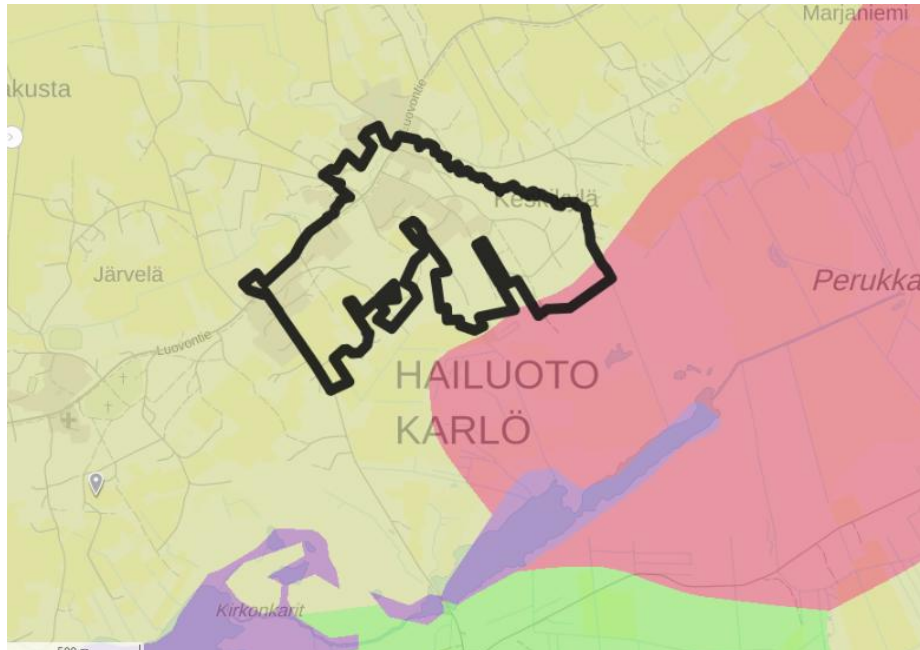
kuva 17. Hailuodon Vesi- ja viemärihuolto Oy:n toiminta-alueet. Kaava-alueen rajaus (kaavaehdotus 2) on esitetty kuvassa mustalla katkoviivalla.

3.1.10 Pilaantuneet maat

Kaava-alueella ei ole maaperän tietojärjestelmän kohteita (Karpalo tietopalvelu 01/2023).

3.1.11 Maaperä

Suunnittelualue on tasaista maankohoamisrannikkoa. Maaperä on karkeaa ja hienoa maalajia, jonka päälaajitetta ei ole selvitetty, kallioperä savi- ja hiekkakiveä (Geologian tutkimuskeskus, 2023).

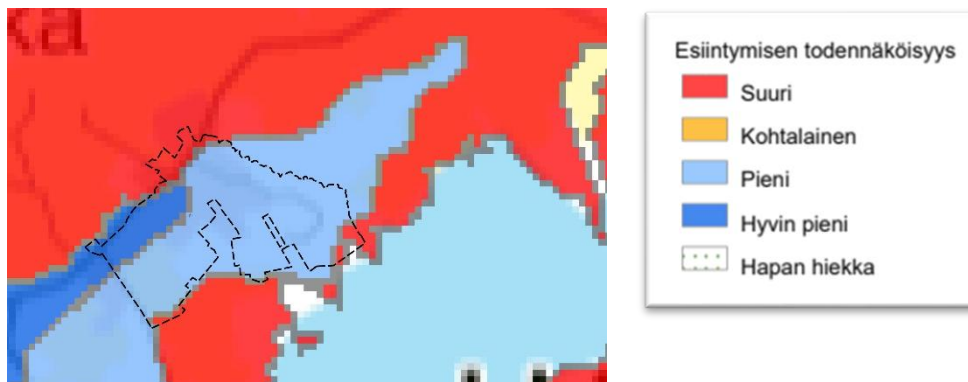


kuva 18. Maaperäkartta (@GTK & Scalgo 2025). Ote Hailuodon keskustan asemakaavamuutoksen hulevesiselvityksestä, 19.5.2025. Karkearakeinen maalaji on kuvassa keltaisella ja hienojakoisen maalaji on kuvassa punaisella. Suunnittelualue (musta aluerajaus) vastaa vuonna 2025 nähtävillä ollutta kaavaehdotusta 1.

3.1.12 Happamat sulfaattimaat

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

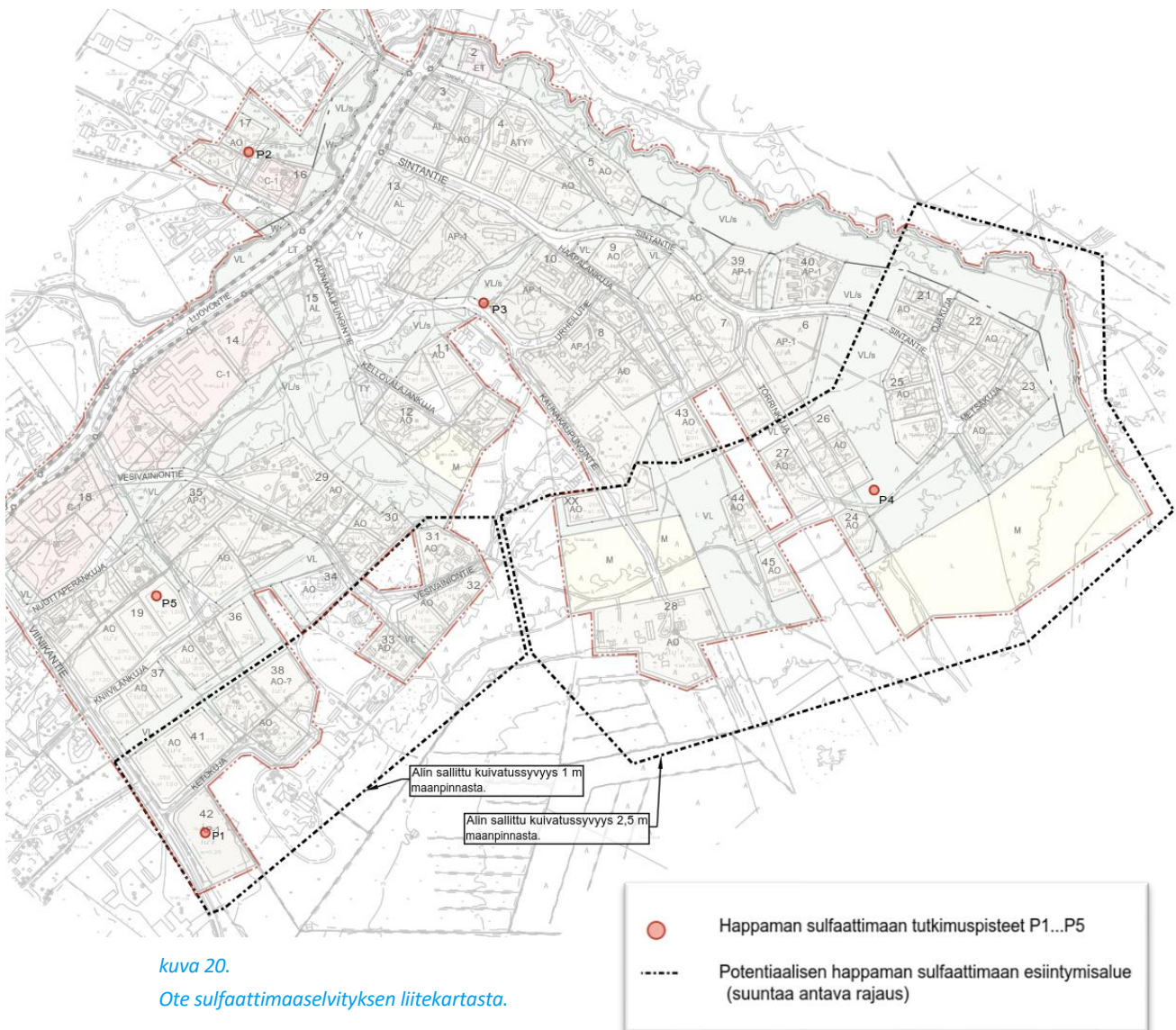
Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) kartta-aineiston perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys pääosassa kaava-alueella (ennakkotulkinta) on pieni. Pienellä osalla kaava-alueella, mm. Viinikantien varren eteläisimmillä peltoalueilla happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys kuitenkin suuri.



kuva 19. Ennakkotulkinta happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyydestä alueella GTK:n aineiston mukaan (GTK, Happamat sulfaattimaat). Kuvaan on lisätty Hailuodon keskustan kaava-alueen raja (kaavaehdotus 2) mustalla katkoviivalla.

Keväällä 2025 tehtiin kaava-alueelle sulfaattimaaselvitys, jossa alueelta otettiin maanäytteitä viidestä tutkimuspisteestä täyttömaakerroksen alapuolelta 3 metrin syvyyteen saakka. Kahdessa tutkimuspisteessä (P, kuva 20, pisteet P1, P4) alueen etelä- ja kaakkoisosassa todettiin kokonaisrikkitulosten ja hapontuottopotentialin perusteella potentiaalisesti happamia sulfaattimaita. Potentiaalisesti happamat sulfaattimait sijaitsevat selvityksen mukaan 1-3 metrin syvyydellä maanpinnasta ja esiintymissyvyys laskee kohti itää. Lisäksi kahdessa tutkimuspisteessä (P2 ja P5) tutkimusalueen pohjois- ja keskiosissa voi pH-tulosten perusteella olla happoa tuottavia maa-aineksia, mutta kynnyksarvo potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi luokittelulle ei ylitä.

Sulfaattimaaselvityksen liitteen (kuva 20) rajausta on suuntaa antava, koska alueen päämaalaji on homogeeninen karkealajitteinen maalaji, eikä siten voida rajata tiettyä maalajia, jossa happamia sulfaattimaita esiintyy. Pisteet, joissa raja-arvot ylittyvät, ovat lähimpänä hienorakeisen maalajin esiintymisalueta; tällaisilla alueilla tyypillisesti löytyy happamia sulfaattimaita. Suunnittelun edetessä happamien sulfaattimaiden esiintyminen tulee tarvittaessa varmistaa lisänäyttein kullakin rakennuspaikalla.



kuva 20.

Ote sulfaattimaaselvityksen liitekartasta.

3.1.13 Pinta- ja pohjavedet

Kaava-alueen pohjois- ja koillisrajalle sijoittuu Vilkinoja, joka laskee etelään Kirkkosalmeen. Keväällä sulamisvesien myötä Vilkinojan vesipinta nousee selvästi. Hailuodon keskustan hulevesijärjestelmä koostuu pääosin maanpäällä olevista virtausreiteistä, ojista ja puroista. Suunnittelualueella ei ole lähtöaineiston perusteella hulevesiviemäroityä. Alue on tasaista ja korkeuserot ovat suhteellisen vähäisiä.

Lähimmät pohjavesialueet (Marjaniemi ja Ojakylä) sijaitsevat runsaan 4 kilometrin päässä kaava-alueesta. Hailuodon kunnalta saadun tiedon mukaan pohjavesi voisi olla 0,5 m maanpinnasta suunnittelualueen eteläosissa. Happamien sulfaattimaiden selvityksen mukaan pohjaveden pinta on ollut suunnittelualueen etelä- ja länsiosissa olevissa tutkimuspisteissä noin 2,5 m syvyydellä maanpinnasta. Korkea pohjaveden pinta voi vaikuttaa hulevesien imeytymiseen.

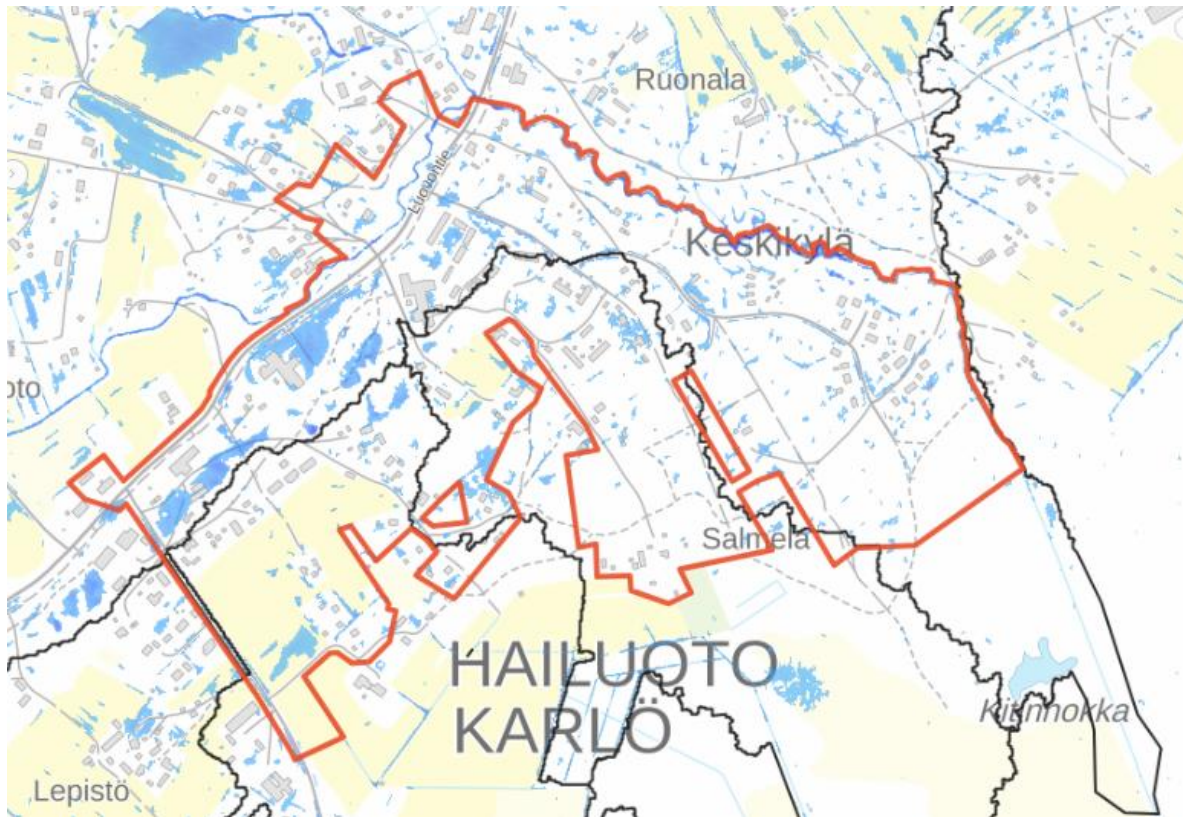
3.1.14 Tulva-alueet

Hulevesitulva:

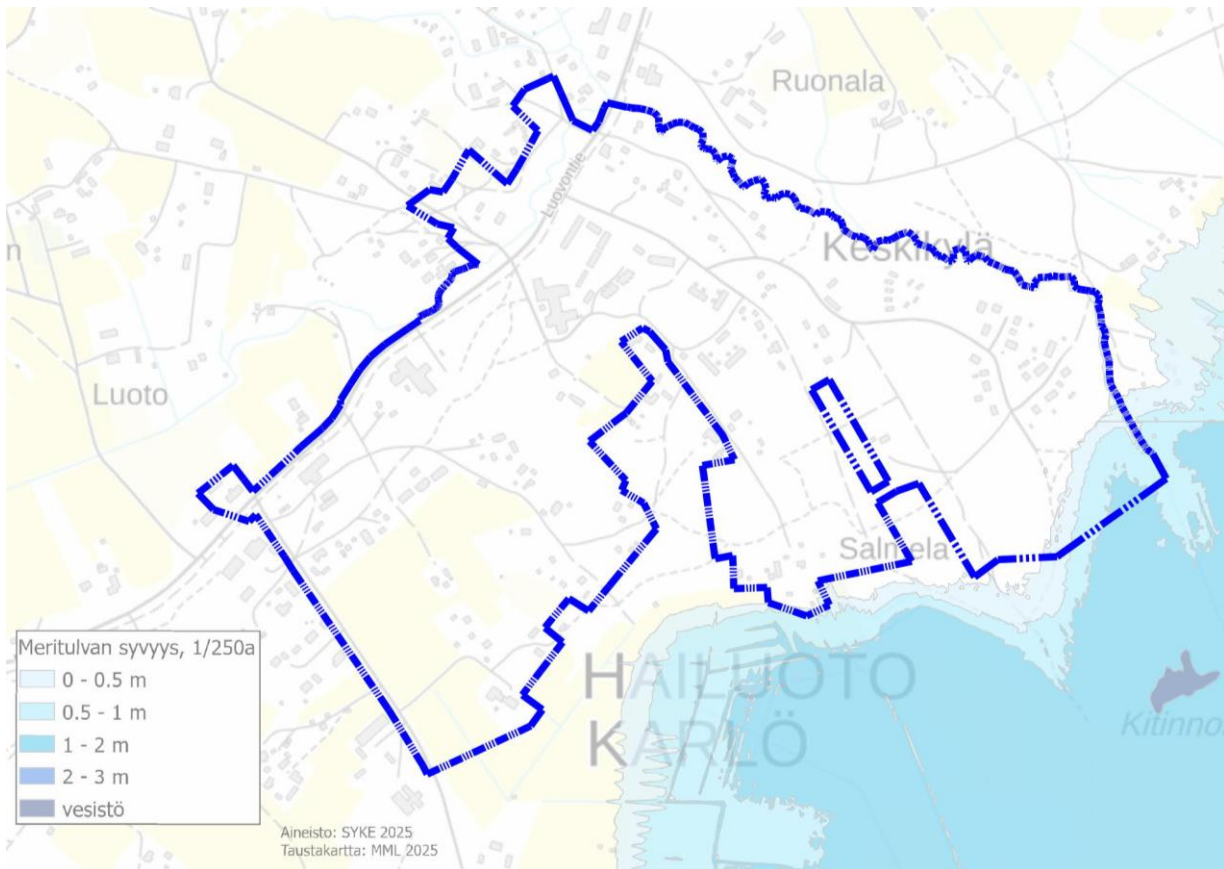
Vilkinoja on kunnan tietojen mukaan tulvinut vuonna 2012, jonka jälkeen oja on ruopattu sekä rakennettu rumpuputkia ja tehty tulvapengertä yhden kiinteistön osalta. Vuoden 2012 jälkeen oja ei ole tulvinut niin, että siitä olisi haittaa kiinteistöille. Hulevesiselvityksen ja luonnosvaiheen asukaspalautteen perusteella hulevesitulvaa esiintyy myös Ketokujan pohjoispuolella olevalla peltoalueella. Hulevesitulvien riskiä voidaan vähentää kiinteistökohtaisella huleveden viivytyksellä. Rakentamisen yhteydessä on tärkeää huomioida myös nykyiset tulvareitit ja avouomat. Mikäli tulvareittejä muutetaan, on ne korvattava uusilla tulvareiteillä.

Merivesitulva:

Kaava-alueen kaakkoiskulma on pieneltä osalta meritulvan aluetta.



kuva 21. Hulevesitulva-alueet kerran 100 vuodessa toistuvalla sateella (@Scalgo 2025). Ote hulevesiselvityksestä (Hailuodon keskustan asemakaavan muutos, hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 19.5.2025). Kaava-alueen raja (ehdotusvaiheen 1 laajuus) on esitetty kuvassa punaisella viivalla

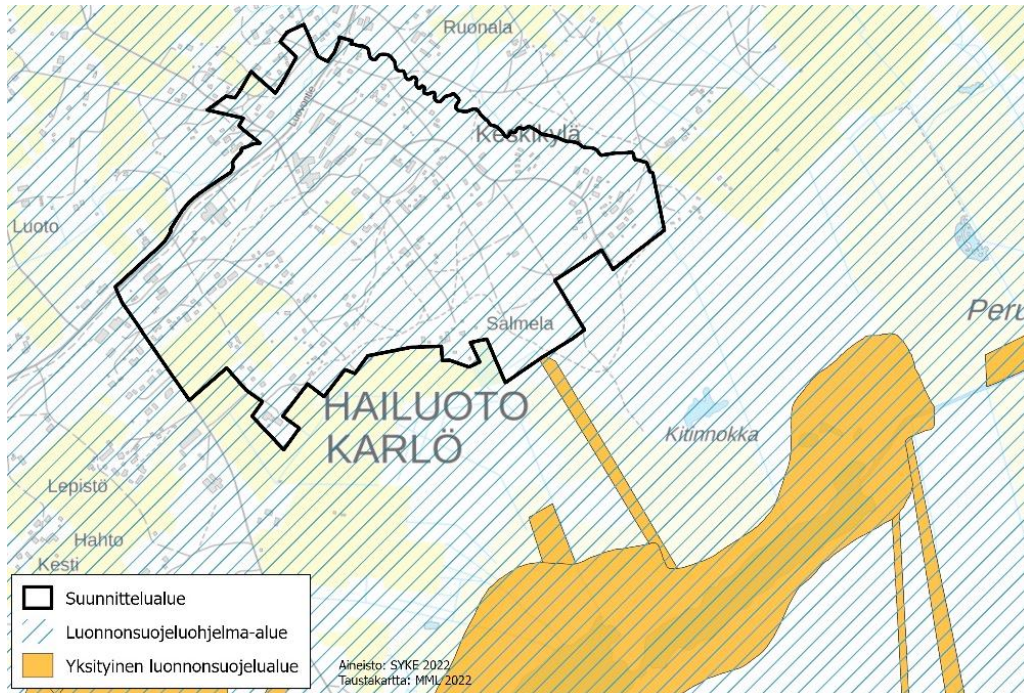


kuva 22. Kerran 250 vuodessa esiintyvän meritulvan syvyys. Kaava-alueen raja (kaavaehdotus 2) on lisätty kuvaan (sininen pistekatkoviiva).

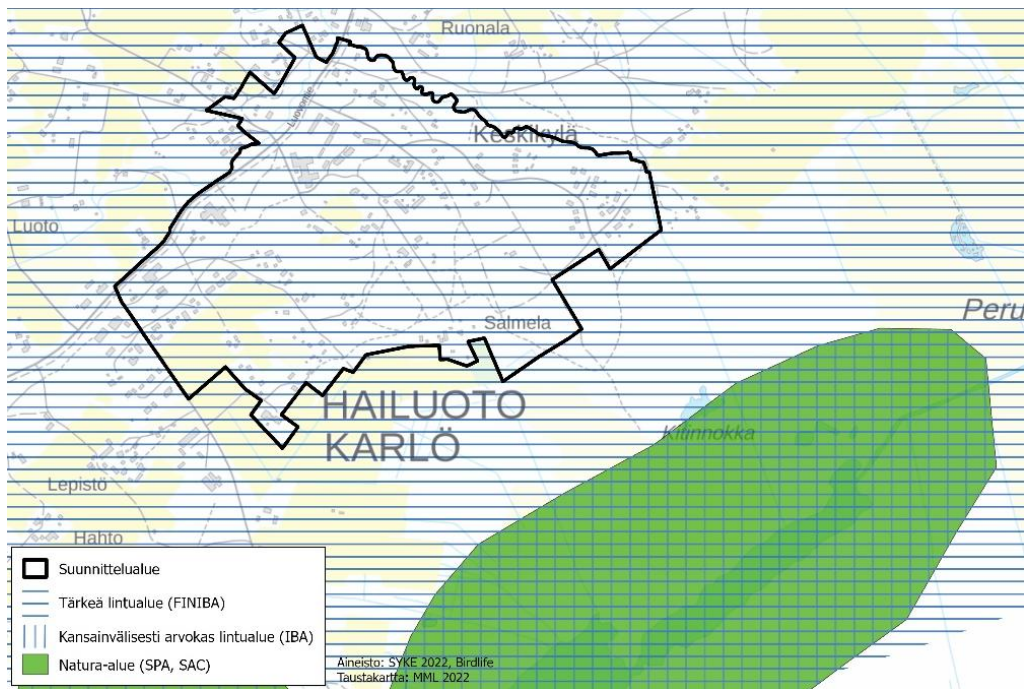
3.1.15 Luonnonympäristö

Luonnonympäristön kuvaus perustuu Hailuodon kirkonkylän asemakaavatyön kirjalliseen luontoselvitykseen (5.1.2023 /Ramboll Finland Oy), jonka tiedot on lisätty suoraan kaavaselostukseen. Erillistä raporttia kirjallisesta luontoselvityksestä ei ole. Lisäksi tehtiin maastokäyntejä kasvillisuuden ja linnuston osalta (*Hailuodon kirkonkylän asemakaavan luontoselvitys, Ramboll Finland Oy, 7.12.2023, päivitys 10.4.2025*).

Hailuoto kokonaisuudessaan kuuluu luonnonsuojeluohjelman maisemakokonaisuuteen (MAO110117) (Syke, 2022). Selvitysalue kuuluu Suomen tärkeisiin lintualueisiin (FINIBA), Hailuoto on osa Oulun seudun kerääntymisaluetta ja selvitysalueen eteläosissa on maakunnallisesti tärkeää lintualuetta (MAALI). Lähin kansainvälisesti tärkeä lintualue (IBA), Oulun seudun kerääntymisalue, on noin 300 m päässä selvitysalueen eteläosista. Lähin Natura-alue on Kirkkosalmen Natura-alue (FI1100202 SPA/SAC), joka sijaitsee lähimmillään 300 m päässä selvitysalueelta. Natura-alue sisältyy myös lintuvesien suojeluohjelma-alueeseen (LVO110231) ja se sisältää useita yksityisiä luonnonsuojelualueita, joista osa alkaa heti kaava-alueen rajalta.



kuva 23. Luonnonsuojelualueet sekä luonnonsuojeluohjelma-alueet. Ote kaavatyön alussa laaditusta luontoselvityksestä. Kaava-alue on laajentunut hieman aluerajauksen länsirajalla.



kuva 24. Natura- ja lintualueet. Ote kaavatyön alussa laaditusta luontoselvityksestä. Kaava-alue on laajentunut hieman aluerajauksen länsirajalla.

Kasvillisuus

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

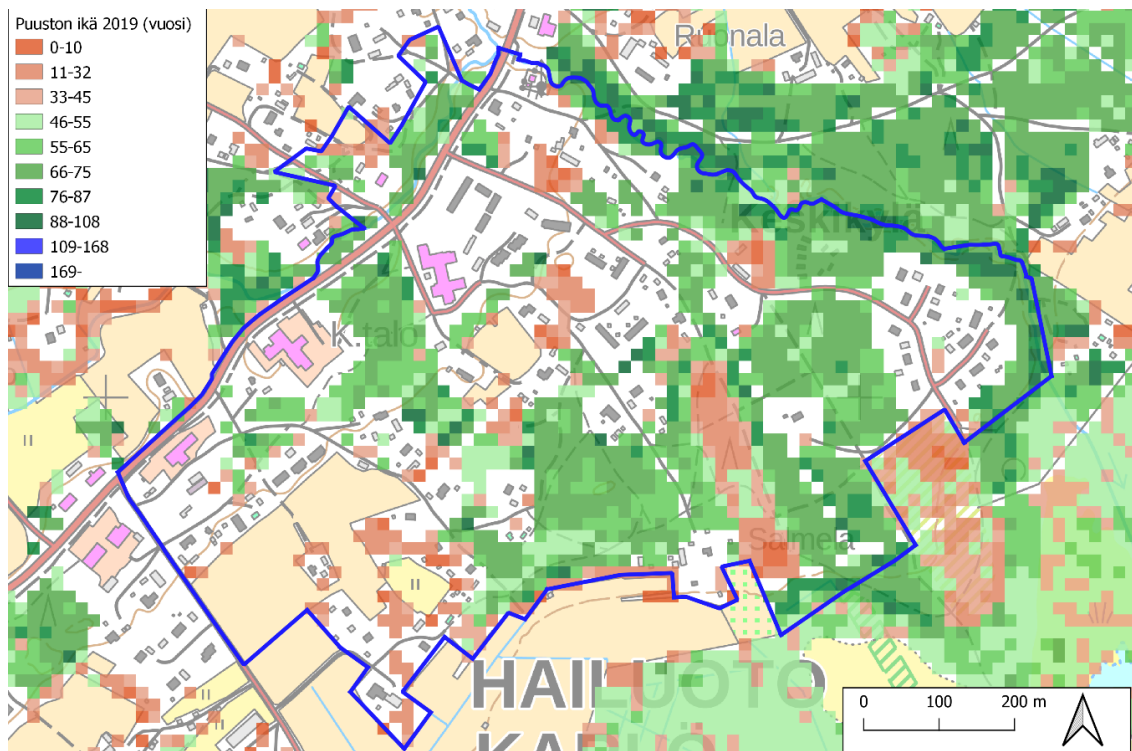
Selvitysalue on suurimmilta osin väljästi rakennettua asuinalueita ja havumetsää. Alueella on asutusta piha-alueineen, hallinnollisia rakennuksia sekä kauppa. Selvitysalueen läpi kulkee Luovontie ja siitä haarautuu useampia katuja. Alueen lounaisosissa on viljelypeltoja ja itäosissa kasvaa pieniä havumetsiköitä. Selvitysalueen luoteis-, pohjois- ja koillisreunalla virtaa Vilkinoja, joka laskee Kirkkosalmeen. FCG:n (2016) tekemässä Peltokuusikon osayleiskaavan luontoselvityksessä Vilkinojan varren puuston on todettu olevan kapealti lehtipuuvaltaista sekä paikoin rehevää, ja oja voidaan tulkita osin luonnontilaisiksi. Ojanvarrella ei ole havaittu erityisiä lehtojen tai korpien luontotyyppisiä, mutta ojanvarsi on rajattu muuksi arvokkaaksi luontokohteeksi, joka lisää alueen monimuotoisuutta (FCG, 2016).

Metsiköiden puusto on LUKE:n (2023) aineiston perusteella suurimmaksi osaksi 60–70 vuotta vanhaa. Vanhemman puuston keskellä on myös alle 30 vuotta vanhoja nuoria puustoalueita. Vilkinojan varrella kapeana vyöhykkeenä puusto on 85–100 vuotta vanhaa. Selvitysalueen metsiköt ovat mäntyvaltaisia ja seassa esiintyy paikoitellen myös kuusta ja lehtipuita. Selvitysalueen pohjoisreunalla Vilkinojan haarautumiskohdassa on lehtipuuvaltainen metsäalue.

Selvitysalueen yleisin metsätyyppi on mäntyvaltainen tuore kangas. Lisäksi selvitysalueella on kuivaa kangasta. Paikoin alueella esiintyy myös pienialaisia kuivahkon kankaan ja lehtomaisen kankaan kuvioita. Tuoreet kankaat luokitellaan vaarantuneiksi (VU), kuivahkot ja kuivat kankaat erittäin uhanalaisiksi (EN) (Hyvärinen ym., 2019) mikäli metsät täyttävät luonnontilaisuus- ja edustavuuskriteerit. Vilkinojan ranta-alueella on vanhaa yli 80-vuotiaasta lehtimetsävaltaista tuoretta kangasmetsää (LUKE 2023).

Kartta- ja paikkatietoaineiston perusteella luonnontilaisen kaltaisia uhanalaisia luontotyyppisiä voi esiintyä etenkin Vilkinojan ranta-alueella. Selvitysalueella on myös nuorta ja varttunutta talousmetsää, joiden metsätyyppien luonnontilaisuus ja edustavuus ovat todennäköisesti heikentyneet.

Lajitietokeskuksen rekisteritiedoissa (2023a) ei ole merkintöjä selvitysalueella esiintyvistä uhanalaisista putkilokasvi-, sammal-, sieni- tai jäkälähavainnoista. Lajitietokeskuksen rekisteritiedot ovat satunnaisia havaintotietoja eli eivät anna kattavaa kuvaa alueen lajistosta.



kuva 25. Selvitysalueen puuston ikäluokat 2019 (Luke, 2023; pohjakartta: MML, 2023). Ote kaavatyön alussa laaditusta luontoselvityksestä. Kaava-alue on laajentunut hieman aluerajauksen länsirajalla.

Selvitysalueen läheisyydestä on havaintotietoja keltanuppijäkälästä (VU), ketoneilikasta (NT) ja otavidasta (NT) (Kartta 4) (Lajitietokeskus, 2023a). Keltanuppijäkäliä esiintyy erityisesti vanhoissa metsissä, joissa on lahoppuuta. Laji voi kuitenkin esiintyä myös rakennuksien pinnoilla. Rekisteritiedossa oleva havaintopaikka on selvitysalueen pohjoisosien läheisyydessä vanhan rakennuksen päädyssä. On mahdollista, että lajia esiintyy selvitysalueen vanhoissa rakennuksissa tai Vilkinoja reünustavassa vanhassa metsikössä. Ketoneilikka on niittyjen, kotojen sekä pientareiden ja tienvarsien kasvi. Sitä käytetään myös koristekasvina. Rekisteritietojen havainto on viljelypellon viereiseltä avoimelta alueelta selvitysalueen ulkopuolelta. On hyvin mahdollista, että lajia kasvaa myös selvitysalueen tienpientareilla, mahdollisilla kedoilla sekä niityillä. Otavita suosii murtovesilaitia ja neutraalivetsisiä ravinteisia järviä. Rekisteritietojen havainto Otavidasta on Kirkkosalmen rannalta selvitysalueen ulkopuolelta. Selvitysalueella ei arvioida olevan lajille soveltuvia vesistöjä.

Selvitysalueella voi myös esiintyä silmälläpidettäviä noidanlukkolajeja esimerkiksi vanhoissa pihapiireissä, pelloilla ja tienvarsilla. Vilkinoja ajoittain tulvivilla rannoilla voi esiintyä esimerkiksi vesihilpi (NT) tai sammakonleikki (NT). Selvitysalueen maaperä on suhteellisen hiekkainen ja rakennuskanta vanhaa. Alueella saattaa olla perinnebiotooppeja kuten kotoja, joissa kasvaa ja elää uhanalaisia kasvi- ja hyönteislajeja. Kedot luokitellaan äärimmäisen uhanalaiseksi (CR) luontotyyppiä.

Selvitysalueen nuorissa metsissä ja uudemmissa pihapiireissä arvioidaan esiintyvän lähinnä tavanomaista lajistoa puuston nuoresta iästä ja talousmetsien lajiköyhyydestä johtuen.

Kasvillisuuden maastaselvitys:

Selvitysalueella ei havaittu vesiläilla (2. luku 11 §) tai luonnonsuojeluläilla (64 § ja 65 §) suojeltuja luontokohteita. Metsäläkohteet (10 §) huomioitiin maastaselvityksessä uhanalaisina, silmälläpidettävinä tai muiden lakien mukaisina kohteina. Selvitysalueella ei ole tiedossa olevia (Lajitietokeskus 2023) eikä maastossa havaittuja uhanalaisia kasvilajeja.

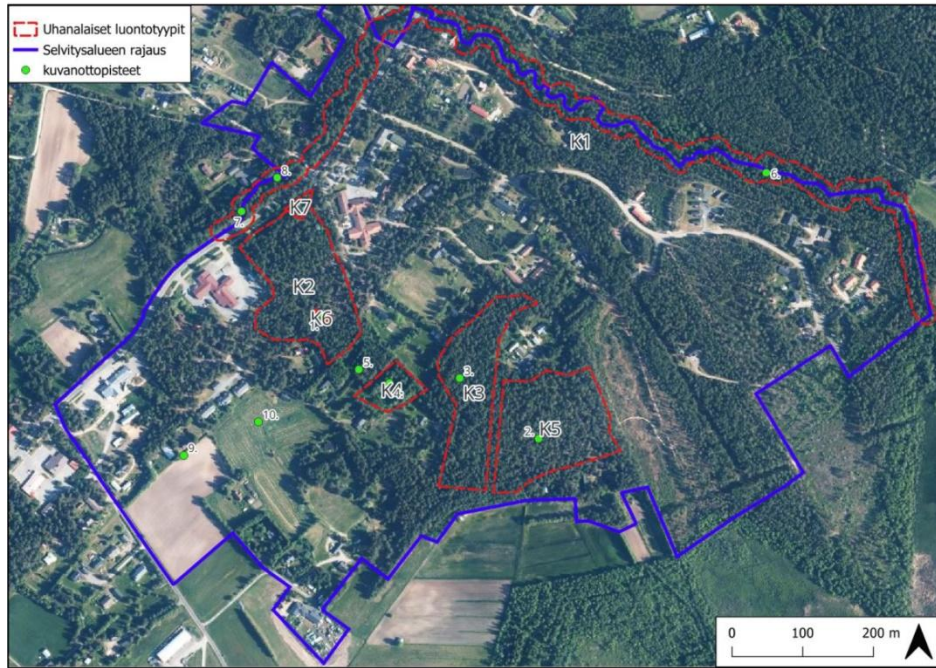
Häluodon kirkonkylän selvitysalueella on muutamia luonnontilaisen kaltaisia metsäkuvioita, joissa on puuston kerroksellisuutta ja jonkin verran eriasteista lahoppuuta. Edustavimmat kuviot on esitetty alla olevassa taulukossa ja kuvassa 26.

Kuvio	Luontotyyppi ja uhanalaisuus	Huomiot	Mäkelän ja Salön arvoluokitus (2024)
K1	lehdot VU/VU, lehtomaiset kankaat (VU/VU), varttuneet havupuuvaltaiset lehtomaiset kankaat NT/NT, havumetsävyyhykkeen puot ja pikkujot VU/EN	Vilkinoja varsi ja Vilkinoja	3
K2	varttuneet havupuuvaltaiset kuivahkot kankaat (VU/EN)	Paikoin jonkin verran lahoppuuta. Luonnontilaisuus vaihtelee jonkin verran. Liittyy pieneen lehtoläikkuun (K7).	4
K3	varttuneet havupuuvaltaiset tuoret kankaat NT/VU	Paikoin jonkin verran lahoppuuta ja luonnontilaisen piirteitä (erit. luoteisosa).	4
K4	lehtomaiset kankaat VU/VU, lehdot VU/VU, varttuneet havupuuvaltaiset lehtomaiset kankaat NT/NT	Kulttuurivaikutteista lehtokasvillisuutta	4
K5	varttuneet havupuuvaltaiset kuivahkot kankaat (VU/EN)	Ei lahoppuuta tai muita luonnontilaisuuden piirteitä juurikaan, luonnontilaltaan heikentynyt esiintymä.	4
K6	karukkokankaat EN/EN	Pieni läikku K2:n sisällä. Ei juurikaan lahoppuuta.	4
K7	lehdot VU/VU	Pieni kolmiomainen läikku	3

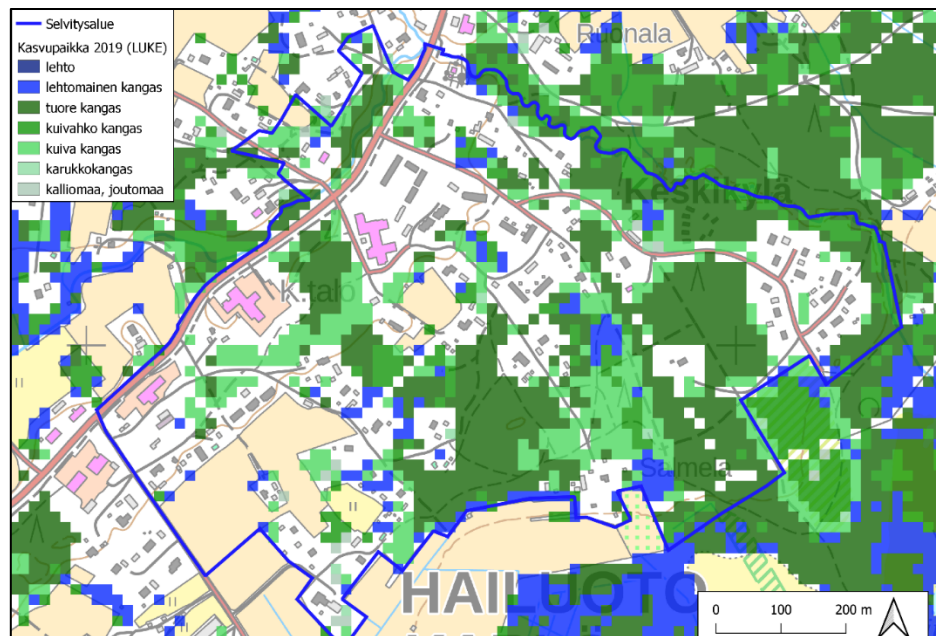
Mäkelän ja Salön (2024) arvoluokituksessa Vilkinoja varsi (K1) ja pieni lehtokuvio (K7) luetaan arvoluokan 3 monimuotoisuutta turvaaviksi kohteiksi uhanalaisina luontotyyppinä. Muut rajatut metsäalueet edustavat uhanalaisia ja silmälläpidettäviä luontotyyppä, mutta ovat laajalti metsätalouden vaikutuspiirissä ja kulttuurivaikutteisia. Ne katsotaan kokonaisuuksina arvoluokan 4 monimuotoisuutta turvaaviksi kohteiksi. Lainsäädännöllä turvattu (luokka 1) tai erityisen tärkeä (luokka 2) kohteita selvitysalueella ei rajattu.

Vilkinojan rehevien ja monimuotoisten rantametsien säilyttämiseksi suositellaan ojan ranta-alueelle suojavyöhykettä, joka noudattaa luontoarvoiltaan tärkeiden metsäkuvioiden leveyttä. Suojavyöhykkeen tarkoitus on suojella luonnontilaisten kaltaisten rantametsätyyppien luonnontilaa ja toimia ekologisena käytävänä metsälajeille sekä ruokailu- sekä pesimisympäristönä alueen pesimälinnustolle. Vilkinojan varressa havaitut jättipalsamikasvustot suositellaan hävitettäväksi, sillä vieraslajit kilpailevat elintilasta paikallisten ja kotoperäisten lajien kanssa. Vieraslajien hävittäminen on ensisijaisesti maanomistajan vastuulla.

Luontoselvityksessä kartoitetut viljelyspellot, heinäpelto ja peltojen reunukset eivät olleet lajistoltaan huomionarvoisia. Nykyisessä tilassaan peltoalueiden lajisto ei estä alueiden rakennuskäyttöön-ottoa tai muuta käsittelyä.



kuva 26. Uhanalaisten luontotyyppien sijainnit alustavalla selvitysalueella. Ote kaavatyön alussa laaditusta luontoselvityksestä. Kaava-alue on laajentunut hieman aluerajauksen länsirajalla.



kuva 27. Selvitysalueen metsätyypit (Kasvupaikkatiedot, LUKE 2019; pohjakartta: MML 2023). Ote kaavatyön alussa laaditusta luontoselvityksestä. Kaava-alue on laajentunut hieman aluerajauksen länsirajalla.

Linnusto

Hailuodon pesimälinnusto on hyvin monipuolinen ja erityisesti alueella tavataan erilaisia vesi- ja rantalintuja. Saaressa on tavattu Suomen 3. lintuatlaksen aikaan (2006–2010) yhteensä 189 pesivää lintulajia (Valkama ym., 2011). Selvitysalue on kokonaisuudessaan kansallisesti tärkeää lintualuetta (FINIBA). FINIBA-alueet (Finnish Important Bird Areas) ovat kansallisesti merkittäviä uhanalaisten, silmälläpidettävien ja kansainvälisten vastuulajien kerääntymis- ja pesimisalueita (BirdLife, 2023a). Selvitysalueen eteläpuolella kulkee myös MAALI-alueen raja. MAALI-alueet (Maakunnallisesti tärkeiden lintualueiden selvittäminen ja nimeäminen) ovat paikallisten lintuyhdistyksien tunnistamia maakunnallisesti tärkeitä lintualueita.

Selvitysalue sijaitsee noin 300 m Kirkkosalmen Natura-alueen (FI1100202 SPA/SAC) pohjoispuolella. Kirkkosalmen Natura-alue kuuluu lintuvesien suojeluohjelma-alueeseen (LVO110231). Kirkkosalmi lähiympäristöineen on myös kansainvälisesti tärkeä lintualue (IBA), Oulun seudun kerääntymisalue. IBA-alueet (Important Bird and Biodiversity Areas) ovat osa BirdLife Internationalin maailmanlaajuisia hanketta tärkeiden lintukohteiden suojelemiseksi. Suomessa sijaitsevat 100 IBA-aluetta ovat osa tärkeiden lintualueiden verkostoa, joka turvaa niiden pesimä-, muutto ja talvehtimisaikaisia alueita (Birdlife, 2023b). IBA-alueet sisältyvät myös FINIBA-alueisiin.

Muutonaikaiset lintujen suurimmat kerääntymät keskittyvät Hailuodon laajoille peltoalueille esimerkiksi Hailuodon Ojakylään. Selvitysalueen lounaisosien peltoalue, joka on osa laajempaa peltoaluetta, saattaa toimia muuttolintujen kerääntymisalueena tai päiväpetolintujen ruokailualueena.

Lajitietokeskuksen (2023c) rekisteritiedoissa oli selvitysalueelta havaintoja suokukosta (CR), ristikorsasta (VU), naurulokista (VU), harakasta (NT), kuovista (NT, KV-laji), sinirinnasta (lintudirektiivin laji), kurjesta (lintudirektiivi) ja laulujoutsenesta (lintudirektiivi).

Selvitysalueen lähiympäristöstä on Lajitietokeskuksen rekisteritiedoissa havaintoja pikkusiristä (CR), tukkasotkasta (EN), nokikanasta (EN), karikukosta (EN), selkälökistä (EN), räystäspääskystä (EN), tervapääskystä (EN), ristikorsasta (VU), haapanasta (VU), jouhisorsasta (VU), heinä-tavista (VU), naurulokista (VU), harmaalokista (VU), haarapääskystä (VU), pajusirkusta (VU), silkkiuikusta (NT), isokoskelosta (NT), kuovista (NT, KV-laji), taivaanvuohesta (NT), punajalkaviklosta (NT), valkoviklosta (NT), mustaviklosta (NT), lirosta (NT, lintudirektiivi) harakasta (NT), västäräkistä (NT), ruokokerttusesta (NT), sinirinnasta (lintudirektiivi), pikkulokista (lintudirektiivi), kurjesta (lintudirektiivi), laulujoutsenesta (lintudirektiivi) ja lapintiirasta (lintudirektiivi).

Kirkkosalmella on Lajitietokeskuksen rekisteritietojen mukaan havaittu myös piekana (EN), hömötiainen (EN), merilokki (VU), sinisuohaukka (VU), pohjansirkku (NT), ruskosuohaukka (lintudirektiivi) ja suopöllö (lintudirektiivi).

Lajitietokeskuksen lintuhavaintojen rekisteritiedot ovat epätarkkoja ja satunnaisia, joten niiden perusteella ei voi tehdä johtopäätöksiä alueen pesimälinnustosta tai niiden reviirien sijainneista. Linnuston kannalta maankäytössä huomioon otettavat kohteet sijaitsevat luultavasti selvitysalueen pohjoisosissa kulkevan Vilkinajan ympäristössä sekä alueen lounaisosissa olevalla peltoalueella ja sen reunakasvillisuudessa. Vilkinajan ympäristössä voi viihtyä uhanalaisia vesi- ja rantalintuja. Peltoalue ja sen ojanvarsikasvillisuus voi toimia päiväpetolintujen saalistusalueena, lokkien ruokailualueena ja varpuslintujen kuten pajusirkun ja ruokokerttusen pesimäalueena. Peltoalue saattaa myös toimia muuttoaikaan lintujen levähdys- ja ruokailualueena esimerkiksi hanhille, joutsenille ja kurjille. Vanhoissa pihapiireissä voi olla pääskyjen ja tervapääskyn pesimäpaikkoja.

Pesimälinnuston maastaselvitys:

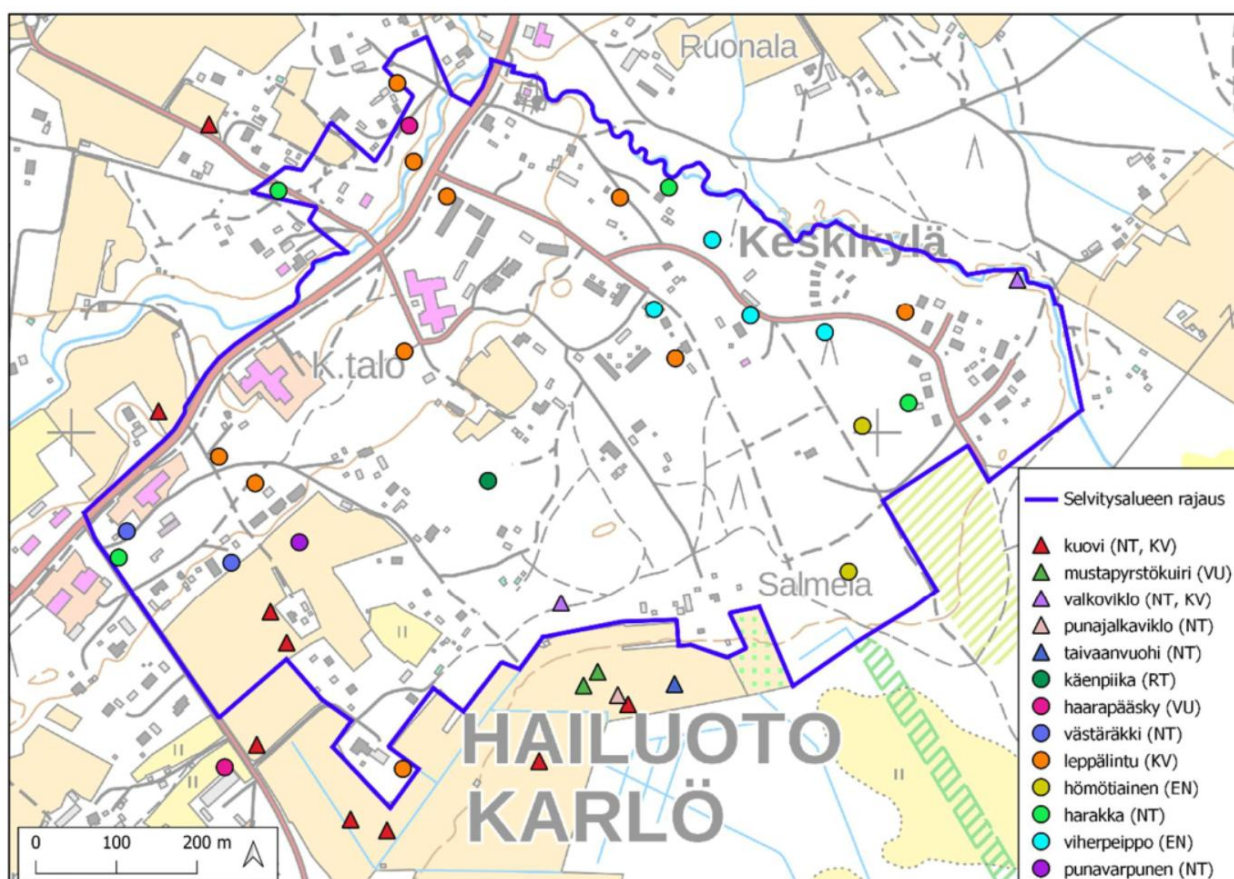
Selvitysalueella havaittiin pesivänä 13 suojellisesti huomionarvoista lintulajia. Petolintuja ei todettu pesivän selvitysalueella. Vesilintuja havaittiin niukasti alueella ja havainnot eivät olleet pesintään viittaavia.

Huomionarvoisten lintulajien keskittymiä ei muodostunut ja pesimälinnusto jakaantui melko tasaisesti koko selvitysalueelle. Havainnoista huomionarvoisimpia olivat käenpiika. Käenpiikan elinympäristö sijoittuu todennäköisesti kartoitusalueen keskustan tienoille. Laji on taantunut viime vuosikymmeninä voimakkaasti. Käenpiika viihtyy monenlaisissa ympäristöissä aina pihapiireistä valoisiin kangasmetsiin ja lehtomaisiin kuvioihin. Käenpiikan reviirin maankäyttö suositellaan säilytettävän ennallaan.

Sintantien varteen sijoittuvat erittäin uhanalaisen viherpeipon reviirit ovat pihapiireissä, eikä rakentamisella arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia niiden pesintöihin. Salmelan hömötiaisreviirit sijoittuvat metsätaloustaloudessa oleviin metsäkuviioihin. Hömötiaisen on uhanalaisuusstatukseltaan erittäin uhanalainen, ja sen taantumiseen on vaikuttanut muun muassa vanhojen metsien väheneminen ja pirstoutuminen. Lajille soveltuvien elinympäristöjen säilyttämiseksi on syytä välttää laajoja avohakkuuta.

Laji			Parimäärä
Kuovi	<i>Numenius arquata</i>	NT, KV	2
Valkoviklo	<i>Tringa nebularia</i>	NT, KV	2
Käenpiika	<i>Jynx torquilla</i>	RT	1
Haarapääsky	<i>Hirundo rustica</i>	VU	1
Västäräkki	<i>Motacilla alba</i>	NT	2
Leppälintu	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	KV	9
Hömötiaisen	<i>Poecile montanus</i>	EN	2
Harakka	<i>Pica pica</i>	NT	3
Viherpeippo	<i>Chloris chloris</i>	EN	4
Punavarpunen	<i>Carpodacus erythrinus</i>	NT	1
Yhteensä			27

kuva 28. Taulukko kartoituslaskennassa alustavalla selvitysalueella havaittujen suojellisesti huomionarvoisten lintulajien parimääristä. EN= erittäin uhanalainen, VU = vaarantunut, NT= silmälläpidettävä (Suomen uhanalaisuusluokituksessa mainittu laji, Hyvärinen, ym. 2019), RT = alueellisesti uhanalainen, KV = Suomen kansainvälinen vastuulaji.



kuva 29. Hailuodon kirkonkylän kartoituslaskennassa havaittujen suojellisesti huomionarvoisten lintulajien reviirit. EN= erittäin uhanalainen, VU = vaarantunut, NT= silmälläpidettävä (Suomen uhanalaisuusluokituksessa mainittu laji, Hyvärinen, ym. 2019,). RT = alueellisesti uhanalainen, KV = Suomen kansainvälinen vastuulaji. Ote kaavatöön alussa laaditusta luontoselvityksestä. Kaava-alue on laajentunut hieman aluerajauksen länsirajalla

Muuttolinnuston tarkennukset:

Tiira-aineiston pohjalta tehdyn muuttolinnustaselvityksen perusteella selvitysalueella sijaitsevat peltoalueet eivät ole suosittuja ruokailu- ja lepäilyalueita muuttoaikana. Aineiston mukaan selvitysalueella ei ole runsaita muutonaikaisia kerääntymiä. Muutonaikaiset petolintuhavainnot sijoittuvat TIIRA-aineistossa myös selvitysalueen ulkopuolelle Kirkkosalmelle sekä selvitysalueen ulkopuolisille peltoalueille.

Direktiivilajit / Isot petolajit:

EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajit ovat tiukasti suojeltuja eli lajien sekä niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty. Direktiivilajeista hankealueella voivat esiintyä isot petolajit kuten karhu, ahma, ilves ja susi. Näillä lajeilla on laajoja reviirejä ja ne siten saattavat liikkua satunnaisesti myös hankealueella. Kyseiset petoeläimet ovat kuitenkin pääosin erämaan lajeja, jotka eivät viihdy maatalousmaisemissa, asuinalueilla sekä kulttuurivaikutteisissa pienehköissä metsiköissä. Lisäksi saaren eristyneisyys mantereesta vaikeuttaa Hailuotoon kulkua sulan maan aikaan. Näistä syistä on epätodennäköistä, että selvitysalueella olisi petoeläinten ydinreviirejä, pesäpaikkoja tai niillä olisi muutoin ratkaiseva asema kyseessä olevien direktiivilajien menestymiselle.

Direktiivilajit / viitasammakko:

Hailuodon järvet, lammet ja suot täyttävät viitasammakon elinpiirivaatimukset. Viitasammakko (*Rana arvalis*) voi esiintyä selvitysalueen ojissa tai Vilkinjoissa, mikäli niissä tai niiden rantojen poukamissa on riittävästi seisovaa vettä. Viitasammakko viihtyy suojaisilla ranta-alueilla lammissa, suon allikoissa, ojissa sekä järvissä ja jokiuomien rannoilla, mikäli niissä on loivia vähävirtaisia paikkoja ja runsas rantakasvillisuus.

Lajitietokeskuksen (2023b) rekisteritiedoissa on viitasammakkohavaintoja Kirkkosalmen rannalta, joka on noin kilometrin päässä selvitysalueesta.

Kasvillisuus selvityksen maastokäynnin aikaan Vilkinjojan veden virtaus oli useimmissa kohdissa hyvin vähäistä, eikä se välttämättä estä suotuisassa poukamassa viitasammakoiden kutemista. Vilkinjojan reunat ovat kuitenkin hyvin jyrkät, mikä saattaa olla viitasammakolle liikkumisesta useassa kohdassa ojan uomaa. Mikäli maankäytön suunnittelussa osoitetaan muutoksia Vilkinjojaan, tulee jatkosuunnittelussa varmistaa viitasammakkojen esiintyminen maastoselvityksin.

Direktiivilajit / lepakot:

Hailuodosta on yksi havaintotieto pohjanlepakosta 1950 vuodelta (Lajitietokeskus, 2023). Vaikka havainto on vanha, voi selvitysalueella edelleenkin esiintyä pohjanlepakkoa. Metsänreunat, peltojen reuna-alueet, asuinalueet ja Vilkinjojan avoimemmat kohdat voivat toimia lajin saalistuspaikkoina. Luonnonsuojelulla suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja voi olla vanhojen talojen ullakoilla ja maakellareissa. Päiväpiiloina laji käyttää kolopuita ja luolia. Vilkinjojaa ympäröivässä vanhassa metsässä voi olla lepakolle piilopaikaksi sopivaa lahopuuta. Selvitysalueella ei kuitenkaan ole vanhoja rakennuksia, joita suunnitellaan asemakaavatyön yhteydessä purettavaksi. Pohjanlepakoiden esiintyminen selvitysalueella suositellaan huomioimaan maankäytön suunnittelussa.

Direktiivilajit / liito-orava:

Luontodirektiivin liitteen IV-lajeihin kuuluu myös liito-orava, joka voi esiintyä varttuneissa kuusimetsissä, joissa on lehtipuita ravinnoksi. Hailuodon selvitysalueella ja sen lähiympäristössä ei ole sellaista metsäkuviota, jotka täyttäisivät liito-oravan elinympäristövaatimukset, joten lajin esiintyminen alueella on epätodennäköistä.

Perhoset:

Selvitysalueen mahdollisilla perinnemaisemabiotoopeilla kuten kedoilla ja perinneytyillä voi elää uhanalaisia perhoslajeja kuten erittäin uhanalainen (EN) direktiivilaji luhtakultasiipi.

Muut:

Lajitietokeskuksen (2023b) palvelussa ei löytynyt tietoja muista selvitysalueella tai niiden läheisyydessä havaituista direktiivilajeista. Hankealueella ei havaittu ilmake- ja maastokarttatarkastelun perusteella sellaisia vesistöjä, metsäpaloalueita, tarpeeksi vanhoja korpimetsiä tms., jotka voisivat toimia direktiivilajien kuten sauron, korentolajien tai kovakuoriaislajien elinympäristönä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat laadittavaa asemakaavaa vain osittain seuraavasti:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

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

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

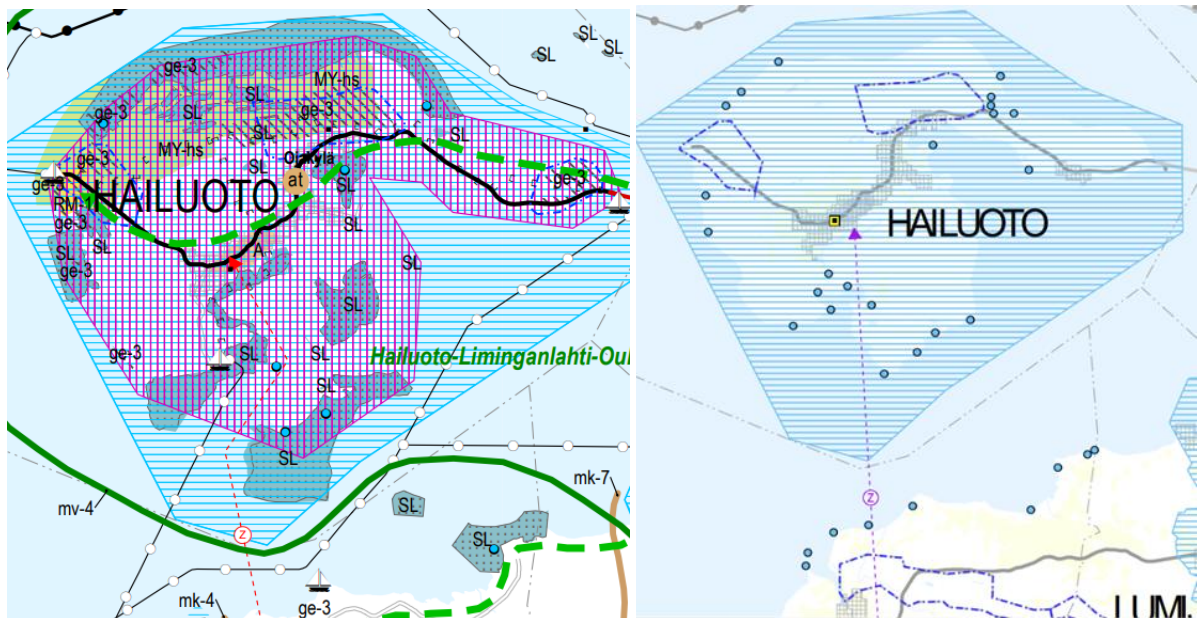
3.2.2 Maakuntakaava

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

Suunnittelualueella on voimassa alla luetellut Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavat, joista kaikki muut paitsi energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava ovat lainvoimaisia.

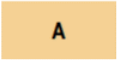
- Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015.
- Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on kuulutettu voimaan 7.12.2016.
- Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018.
- Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on hyväksytty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

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



kuva 31. Kuva vasemmalla: Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 18.1.2022 (sisältää lainvoimaiset vaihemaakuntakaavat). Kuva oikealla: Ote Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavasta.

Suunnittelualueita tai sen välitöntä lähiympäristöä koskevat keskeisimmät maakuntakaavamerkinnot on esitetty seuraavilla kahdella sivulla taulukossa.

merkintä	selite
	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmotuvaksi keskuksiksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi. Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.
	LUONNONSUOJELUALUE Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltaviksi tarkoitettuja alueita. Suunnittelumääräys: Alueen ja sen ympäristön maankäyttö tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei vaaranneta alueen suojelun tarkoitusta, vaan pyritään edistämään alueen luonnon monimuotoisuuden sekä alueiden välisten ekologisten yhteyksien säilymistä. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää MRL 133 § mukainen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.
	VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE / HAILUOTO Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston periaatepäätöksen (1995) mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Suunnittelumääräykset: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä turvattava maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Erityisesti Limingan lakeuden ja Muhoksen peltoalueiden tärkeät linnuston kerääntymisalueet tulee turvata. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota julkaisussa <i>Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-alueiden mietintö II (Mietintö 66/1992, ympäristöministeriö, 1993)</i> esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.
	VIHERYHTEYSTARVE Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreittejä ja niihin liittyviä pienialaisia virkistysalueita. Merkintään sisältyy sekä olemassa olevia että kehitettäviä ulkoilu-, pyöräily-, melonta- ym. reittejä. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelulla tulee turvata virkistysalueiden ja -reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin.
	MOOTTORIKELKKAILUREITTI TAI -URA Merkinnällä osoitetaan olemassa olevia ja suunniteltuja moottorikelkkailun pääreittejä.

merkintä

selite

**VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ**

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Osa kohteista ei näy kaavakartalla; luettelo valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuri-ympäristöistä ja -kohteista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteissä 4 ja 5 sekä 3. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä 5 a.

Suunnittelumääräykset: Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.



mv-4

MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE / MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistykseen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia. Suunnittelumääräys: Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön.

LIMINGANLAHTI-HAILUOTO-OULU

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

**KANSAINVÄLINEN KEHITTÄMISVYÖHYKE: PERÄMERENKAARI**

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

**PÄÄSÄHKÖJOHDON YHTEYSTARVE**

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



Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan merkintä:

VOIMAJOHDON YHTEYSTARVE

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

3.2.3 Yleiskaavatilanne

Hailuodon strateginen yleiskaava 2030:

Suunnittelualan keski- ja eteläosissa on voimassa 13.11.2019 hyväksytty Hailuodon strateginen yleiskaava 2030. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin asuntoalueeksi (A) sekä Luovontien tuntumassa keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualan halki luoteis-kaakkosuuntaisesti on osoitettu virkistysalue. Kaunakaupungintien ja Sintantien asuinalueen läpi on osoitettu myös viheryhteystarvemerkinä.



kuva 32. Ote Hailuodon strategisesta yleiskaavasta 2030. Nyt laadittavan asemakaavan raja-
aus on esitetty kuvassa sinisellä katkoviivalla.

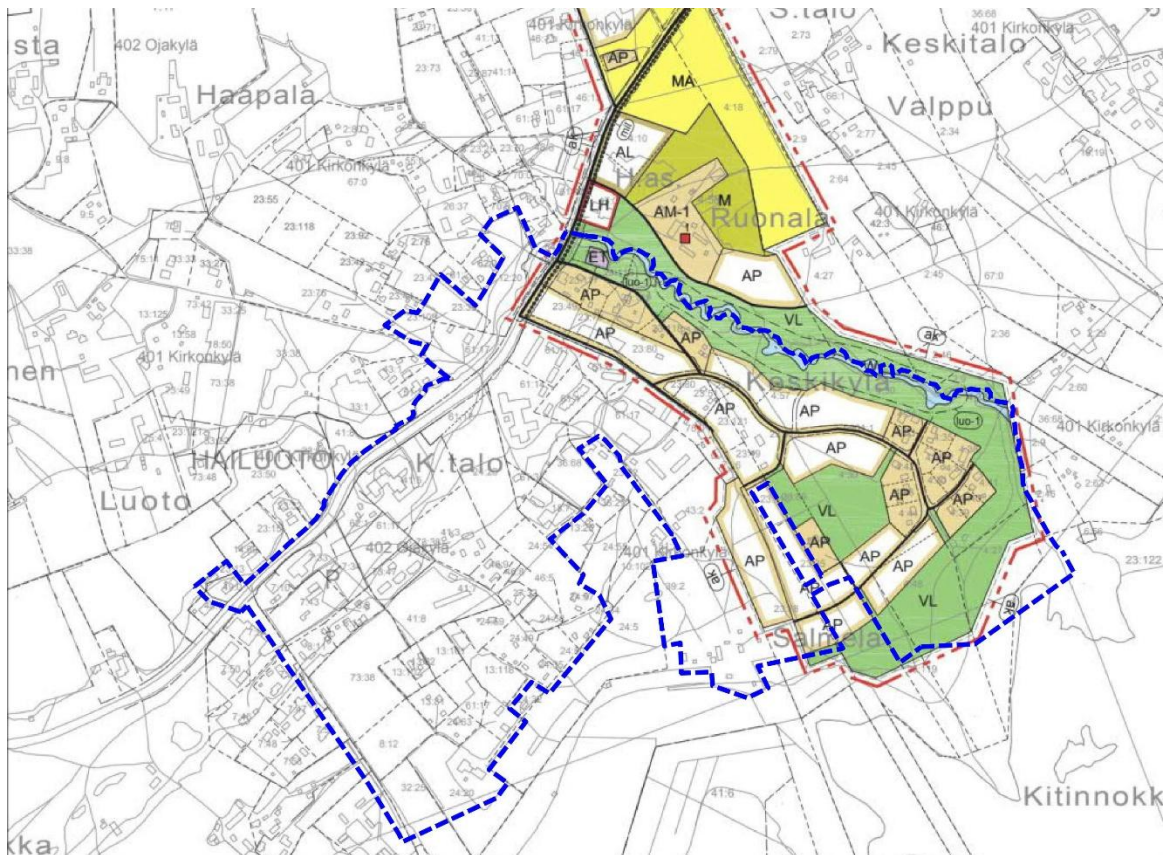
Suunnittelualuetta koskevat oleelliset yleiskaavamerkinnot ovat seuraavat:

- | | |
|---|---|
| C | <p>KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE</p> <p>Alue on tarkoitettu palvelujen, hallinnon, asumisen sekä ympäristöhäiriöttömien työpaikkatoimintojen tarpeisiin. Alueelle ei saa sijoittaa keskustan luonteeseen soveltumatonta tuotantotoimintaa. Alue sisältää rakentamisalueiden ohella myös mm. tiealueita ja viheralueita. Rakennusten sijoittelun ja arkkitehtuurin on tuettava Hailuodon kulttuuriympäristön erityispiirteitä. Rakentamisen tulee perustua yksityiskohtaisempaan osayleiskaavaan tai asemakaavaan.</p> |
| A | <p>ASUNTOALUE</p> <p>Pääosin jo toteutunut asuntoalue tai erittäin potentiaalinen asumisen täydennysalue. Alue sisältää rakentamisalueiden ohella myös mm. tiealueita ja viheralueita. Alueelle rakennettaessa on erityisen tärkeää huomioida lähiympäristön taajamakuva sekä rakentamisen sopeutuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maaseutumaisemaan. Alueen täydennysrakentaminen tulee tehdä yksityiskohtaisemman ja alueen luonnetta tukevan osayleiskaavan mukaan.</p> |

- V** VIRKISTYSALUE
- MT** MAATALOUSALUE
- M** MAA- JA METSÄTALOUSHALTAINEN ALUE
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloustalouteen. Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen. Myös yhdyskuntatekninen rakentaminen on mahdollista tarkempien suunnitelmien mukaan.
- SL** LUONNONSUOJELUALUE
- • • • • KEVYEN LIIKENTEEN PÄÄREITTI
- ○ ○ ○ ○ ○ ○ OHJEELLINEN ULKOILUN YHTEYSTARVE
- ← → VIHERYHTEYSTARVE
- ↔ OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAILUN YHTEYSTARVE
Yhteystarpeen sijainti määritellään tarkempien suunnitelmien ja neuvottelujen myötä.
Yhteystarpeen sijainti on ohjeellinen.
- ① OSA-ALUEEN RAJA JA ALUEESEEN LIITTYVÄ NUMEROTUNNUS
4. Peltokuusikon osayleiskaava.

Peltokuusikon osayleiskaava:

Suunnittelualan koillisosassa on voimassa 8.6.2016 hyväksytty Ojakylän Peltokuusikon osayleiskaava.



kuva 33. Ote Peltokuusikon osayleiskaavasta. Nyt laadittavan asemakaavan raja on esitetty kuvassa sinisellä katkoviivalla.

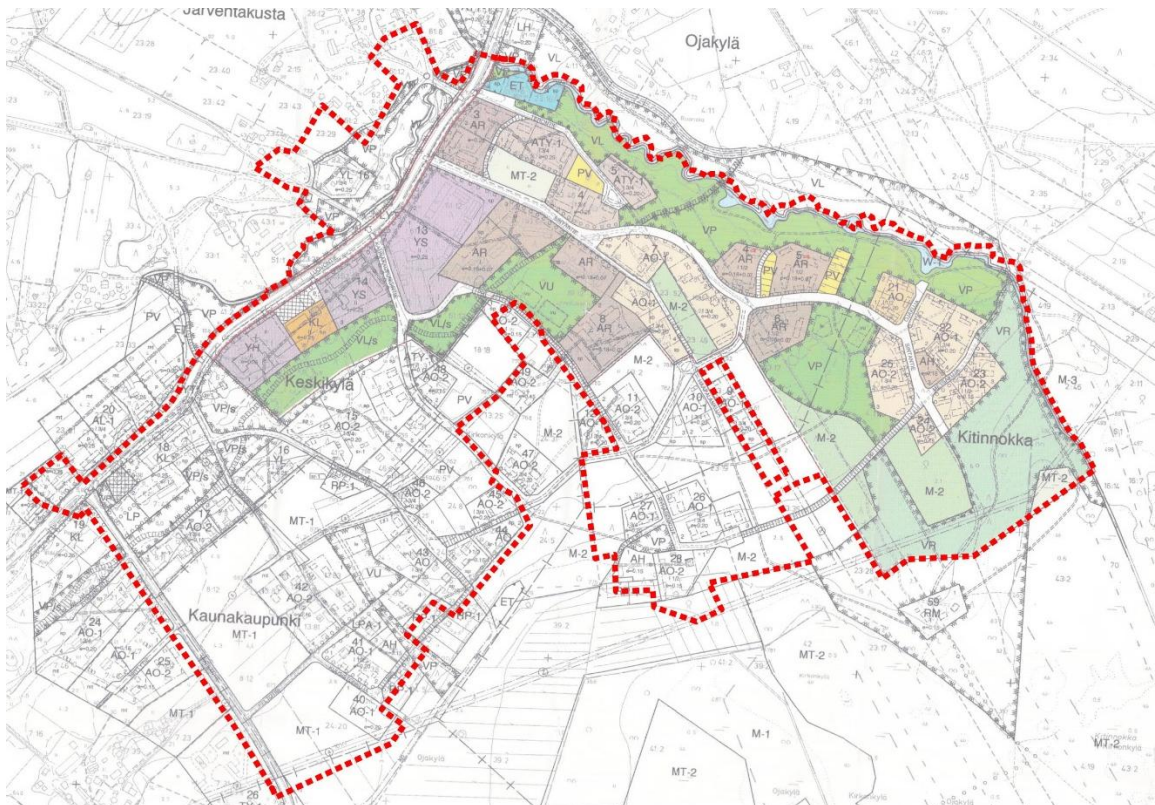
Suunnittelualueella ja siihen rajautuvilla alueilla voimassa olevat Peltokuusikon osayleiskaavan keskeisimmät merkinnät ja määräykset:

	ASUINPIENTALOJEN ALUE Alueen rakentaminen ratkaistaan yksityiskohtaisemman kaavoituksen kautta.
	UUSI / MUUTTUVA ASUINPIENTALOJEN ALUE Alueen rakentaminen ratkaistaan yksityiskohtaisemman kaavoituksen kautta.
	LÄHIVIRKISTYSALUE
	YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE
	VESIALUE
	YKSITYISKOHTAISEMPAAN KAAVOITUKSEEN TARKOITETTU ALUEEN RAJA
	TAAJAMA-ALUEEN PIENVESI JA SEN VÄLITÖN LÄHIYMPÄRISTÖ – VILKINOJA Alue on luonnontilaltaan muuttunut, mutta monimuotoisuuden kannalta merkittävä luontokohde sekä osa lajiston ekologia kulkuyhteyksiä. Kohteen suunnittelussa huomioitava riittävien luontoarvojen ja olosuhteiden turvaaminen. Vähäinen puuston harvennus ja ruoppaus on sallittua.

3.2.4 Asemakaavatilanne

Osalla suunnittelualueesta on voimassa vuonna 1999 hyväksytty kirkonkylän rakennuskaava (alla olevan kuvan punaisella katkoviivalla rajattu alue). Rakennuskaavan alue käsittää noin 48 % koko suunnittelualueesta. Asemakaavassa on päivittämistarpeita.

Vuonna 1999 hyväksytty kirkonkylän rakennuskaava on toteutunut omakotirakentamisen osalta hyvin, mutta osa kaavan rivitalojen rakennuspaikoista eivät ole toteutuneet. Yhdelle rivitalon rakennuspaikalle on poikkeamiskäsittelyn kautta myönnetty rakennuslupa ns. minitaloille, jotka ovat valmistuneet loppuvuodesta 2021.



kuva 34. Ote Kirkonkylän rakennuskaavasta vuodelta 1999. Voimassa oleva rakennuskaavan alue on kaavakartan värillinen osuus. Punainen rajausviiva kuvaa nyt laadittavan kaavan aluetta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Hailuodon kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.4.2021. Hailuodon kunta on ryhtynyt uudistamaan rakennusjärjestystä vuonna 2025.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään kaavatyön aikana (2024-2026) laadittua pohjakarttaa. Pohjakartta on alueidenkäyttölaissa (AKL 54a-c §) määrätyn mukainen.

3.2.7 Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

3.2.8 Muut laaditut taustasuunnitelmat ja selvitykset

- Hailuodon kaavoituskatsaukset 2022 ja 2023
- Hailuodon maapoliittinen ohjelma 2023
- Hailuodon kuntastrategia 2023-2025

3.3 Kaavatyön aikana tehdyt erillisselvitykset

3.3.1 Hulevesiselvitys

Keväällä 2025 kaava-alueelle laadittiin hulevesiselvitys (*Hailuodon keskustan asemakaavamuutos, Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 19.5.2025*), jossa huomioitiin kaavan (alustava kaavaehdotus) aiheuttamat muutokset hulevesien määrään ja määritettiin kaavan toteuttamisen myötä tarvittavat ratkaisut hulevesien hallintaan.

3.3.2 Sulfaattimaaselvitys

Keväällä 2025 kaava-alueelle laadittiin selvitys happamista sulfaattimaista (*Hailuodon keskustan asemakaava, Sulfaattimaaselvitys, Ramboll Finland Oy, 16.4.2025*). Selvityksessä kartoitettiin happamien sulfaattimaiden esiintymistä kaava-alueella. Ks. tarkemmin kohta 3.1.12 Happamat sulfaattimaat.

3.3.3 Luontoselvitykset

Vuonna 2023 laadittiin kaava-alueelle luontoselvitys, jota päivitettiin keväällä 2025 (*Hailuodon kirkonkylän asemakaavan luontoselvitys, Ramboll Finland Oy, 7.12.2023, päivitys 10.4.2025*). Selvityksen sisältö on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.1.15 Luonnonympäristö.

3.3.4 Meluselvitys

Keväällä 2025 Luovontien varteen laadittiin tieliikenteen meluselvitys (*Hailuodon kirkonkylän rakennuskaavan päivittäminen ja asemakaavan laajentaminen, meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 14.3.2025*). Ks. tarkemmin kohta 3.1.8 Melu.

3.3.5 Vanhat rakennukset

Kesällä 2023 valokuvattiin suunnittelualueen vanhat rakennukset, joista on koottu tiivis raportti (*Vanhat rakennukset Hailuodon kirkonkylän alueella, 16.1.2024 Ramboll Finland Oy (ei julkinen asiakirja; sisältää rakennusten valokuvia pihoilta käsin)*). Raportti sisälsi alustavan arvotuksen alueen huomionarvoisista kohteista. Ks. tarkemmin kohta 3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö.

4 Työn vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueen voimassa oleva kaava on hyväksytty vuonna 1999, ja se on toteutunut omakotirakentamisen osalta hyvin. Osa rivitalojen rakennuspaikoista ei ole toteutunut ja yhdelle rivitalon rakennuspaikalle on poikkeamiskäsittelyn kautta myönnetty rakennuslupa ns. minitaloille, jotka ovat valmistuneet loppuvuodesta 2021. Vanhaa kaavaa tulee päivittää myös merkintöjen ja määräysten suhteen.

Asemakaava-aluetta on tarve myös laajentaa kunnan kirkonkylän keskustasta omistukseensa hankkimille maille, joille on tarvetta osoittaa uudisasumisen rakennuspaikkoja. Hailuodon maapoliittisen ohjelman mukaisesti on mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja myös yksityisessä omistuksessa oleville maille maankäyttösopimuksiin perustuen. Tällöin kunta ja yksityinen taho sopivat keskenään kaavan toteuttamiskustannusten jaosta.

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on saada Hailuodon keskustaan palvelujen äärelle uusia rakennuspaikkoja. Hailuodon toivotaan ja tarvitaan uusia asukkaita. Väestön odotetaan kasvavan saavassa kiinteän yhteyden myötä vuoteen 2030 mennessä 166 asukkaalla. Uusia asukkaita varten on kaavoitettava uusia rakennuspaikkoja. Hallittu väestönkasvu toteutetaan kaavoituksen kautta sovittamalla uudet rakennuspaikat kansallismaiseen ja olemassa olevaan rakenteeseen.

4.2 Maankäyttösopimukset

Mikäli kaavalla osoitetaan lisää rakennusoikeutta yksityiselle taholle, kunta ja yksityinen taho sopivat keskenään kaavan toteuttamiskustannusten jaosta. Kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisesti maanomistajia tulee kohdella maankäyttösopimuksissa yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti.

Peruseriaate maankäyttösopimuksissa on, että maanomistaja korvaa osan kaavoituksen kautta hänelle syntyvästä edusta (uudet rakennuspaikat) joko rakennuspaikkana tai rahana. Maankäyttösopimusten tarkemmat ja yksityiskohtaiset ehdot määritellään ennen asemakaavan hyväksymistä.

Maankäyttösopimukset ovat maanhankintaa täydentävä tai korvaava keino. Hailuodon kunta on neuvotellut maanomistajien kanssa ehdotusvaiheen 1 jälkeen ja kaavaehdotus 2 on työstetty yhteistuumin maankäyttösopimusten osapuolten en kanssa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

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

- alueen maanomistajat ja osakaskunnat sekä asukkaat
- alueen ja lähiympäristön yritykset, yhdistykset ja järjestöt
- kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa aisa koskee
- Lupa- ja valvontavirasto (aiemmin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus)
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Väylävirasto
- Oulun museo- ja tiedekeskus (ent. Pohjois-Pohjanmaan museo)
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Hailuodon Vesihuolto Oy

- Elenia Oy
- Hailuodon Halako
- MTK-Pohjois-Suomi /MTK-Hailuoto ry
- Hailuodon elinkeinotoimijat ry
- Hailuoto-seura ry
- Hailuodon Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Metsäkeskus

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke on mainittu Hailuodon kunnan kaavoituskatsauksessa vuodesta 2022 alkaen. Kunnanhallitus on tehnyt alueen kaavoituspäätöksen 16.8.2022 § 181.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vuorovaikutus osallisiin on tapahtunut kaavaprosessin aikana seuraavasti:

- Suunnittelualueen (OAS-vaiheen aluerajaus) maanomistajille lähetettiin keväällä 2023 tiedote- ja kyselykirje, jossa kysyttiin mm. heidän toiveistaan uusien rakennuspaikkojen suhteen.
- 5.4.2023 pidettiin maanomistajille suunnattu yleisötilaisuus. Kutsu tilaisuuteen oli maanomistajakirjeessä 24.2.2023. Paikalla Luotosalissa oli noin 30 kuulijaa ja etäyhteyden päässä 3 kuulijaa.
- Kunnan toimesta on syksyn 2023 ja kevään 2024 aikana kontaktoitu alueen maanomistajia. Kontaktoinnin tuloksena on tehty kunnan ja maanomistajien välillä alustavia sopimuksia alueen kaavoituksesta. Lisäksi kunta on hankkinut omistukseensa kaava-alueelta muutamia tiloja.
- 27.11.2024 yleisötilaisuus kunnantalolla kaavaluonnosvaiheessa.
- 22.10.2025 yleisötilaisuus kaavaehdotusvaiheessa (kaavaehdotus 1).
- Kunta on neuvotellut maankäyttösopimusosapuolien kanssa 11/2025-08/2026 maankäyttösopimuksista.

Muilta osin osallisten mielipiteet saadaan tietoon kaavan valmisteluvaiheen nähtävillä olon sekä ehdotusvaiheiden nähtävillä olojen aikana annettavan kirjallisen palautteen myötä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön ensimmäinen viranomaisneuvottelu pidettiin 8.2.2023. Ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville pidettiin työn toinen viranomaisneuvottelu 8.9.2025.

4.4 Työn tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on päivittää vuonna 1999 hyväksytty kirkonkylän rakennuskaava vastaamaan Hailuodon kunnan nykyisiä ja tulevia tarpeita etenkin asuinrakentamisen suhteen. Lisäksi asemakaava-aluetta laajennetaan Viinikantien itäpuolisille peltoalueille sekä pieneltä osin Luovontien pohjoispuolelle.

Kaavatyössä selvitetään, onko suunnittelualueelle mahdollista lisätä uusia vakituisen asumisen rakennuspaikkoja. Hailuodossa on tarvetta tonttitarjonnan monipuolistamiseen ja alueelle osoitettaneen sekä yhtiömuotoisia rakennuspaikkoja että myös perinteisiä omakotitalojen rakennuspaikkoja. Kylärakenteen tiivistäminen valmiiden yhdyskuntateknisten verkostojen tuntumassa on tavoiteltavaa ja kestävän kehityksen mukaista aluesuunnittelua. Laadittavassa kaavassa pyritään huomioimaan uudisalueiden ekologinen kestävyys suhteessa kaavan tarkoitukseen.

Lähtökohtaisesti uusia rakennuspaikkoja pyritään lisäämään kunnan omistamille maille, mutta kaavatyössä on mahdollista osoittaa rakennuspaikkoja myös yksityisille maille, mikäli asiasta sovitaan maankäyttösopimuksilla ja mahdolliset uudet rakennuspaikat tukevat hyvää yhdyskuntarakennetta, eivätkä ympäristöarvot vaarannu.

4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavaprosessin aikana kaavan rajausta on muutettu useaan otteeseen riippuen yksityisten maaomistajien halukkuudesta liittää kiinteistönsä osaksi kaava-aluetta. Kaava-alueen rajaukseen on tullut muutoksia myös kunnan maanomistuksen vuoksi.

4.5 Aloitusvaihe /Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kunnanhallitus käsitteli kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa kokouksessaan 31.1.2023 § 16. Kaavoitusprosessia ja vuorovaikutuskäytäntöjä kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville vireilletulokuulutuksen yhteydessä 6.2.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 lausuntoa /tiedonantoa sekä 2 kirjallista mielipidettä. Palaute sekä niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi raportiksi (*Hailuoto, Kirkonkylän asemakaava, Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen palaute ja vastineet, 25.10.2024*).

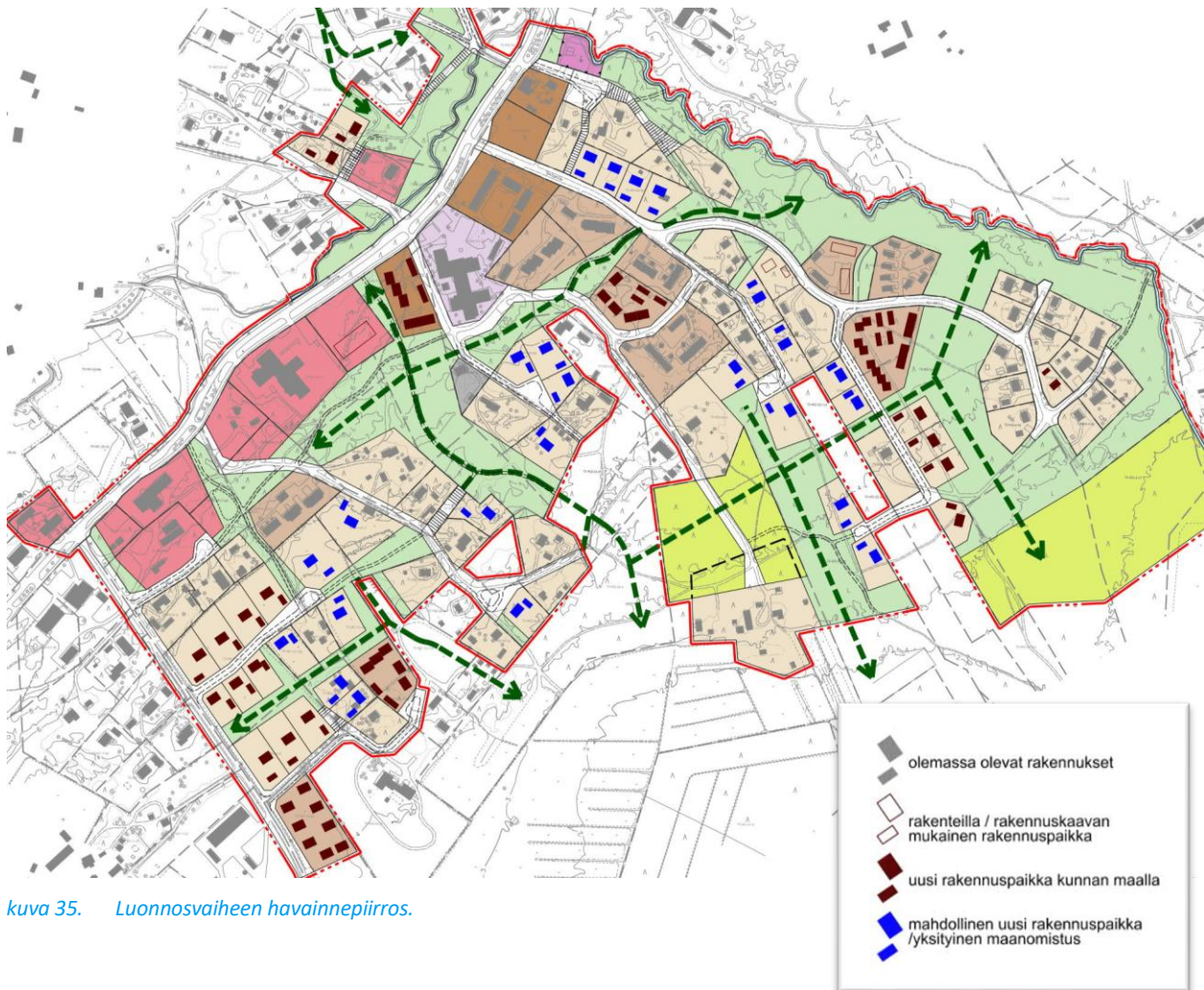
4.6 Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnosvaihe)

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos ja kaavaselostus) olivat päivämäärällä 25.10.2024 julkisesti nähtävillä 11.11. – 12.12.2024 välisenä aikana, jolloin aineistosta saatiin kuusi lausuntoa tai tiedonantoa ja 19 kirjallista mielipidettä. Valmisteluvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi raportiksi (*Kooste valmisteluvaiheen (luonnosvaihe) palautteesta sekä niihin laaditut vastineet, 16.9.2025*).

Saadun palautteen, tehtyjen lisäselvitysten ja muun kokonaisharkinnan perusteella asemakaavaan on tehty valmisteluvaiheen jälkeen mm. seuraavia muutoksia:

- Rakennuspaikkoja koskevat muutokset:
 - Kortteli 18, kiinteistö 72-401-7-34: C-1 rakennuspaikkaa on laajennettu hieman.
 - Kortteli 15: AL rakennuspaikkaa on supistettu Luovontien puolelta, koska kaavaan lisättiin luo-2 kohde.
 - Kortteli 8, kiinteistö 72-402-43-2: Olemassa olevaa rakennuspaikkaa on laajennettu olevaan rakennuspaikkaan kuuluvan teknisen verkoston vuoksi.
 - Kortteli 8 ja 28, kiinteistö 72-402-39-2: Luonnosvaiheen ?-merkityt mahdolliset rakennuspaikat (2 kpl) on siirretty kiinteistön pohjoisrajalle osaksi korttelia 8 ja 46.
 - Kortteli 12, kiinteistö 2-401-13-25: Luonnosvaiheen rakennuspaikka on poistettu ja alue osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).
 - Kortteli 38, kiinteistö 72-401-13-118: Luonnosvaiheen AP rakennuspaikka on muutettu AO-2 merkinnälle (ns. paritalotontti).
 - Kortteli 38, kiinteistö 72-401-13-81: Luonnosvaiheen kahden AO rakennuspaikan sijasta kiinteistölle on osoitettu vain yksi AO rakennuspaikka.
 - Kortteli 35, kiinteistöt 72-401-41-7 ja 72-401-41-8: Luonnosvaiheen yhden AO rakennuspaikan sijaan kummallekin kiinteistölle on osoitettu kaksi AO rakennuspaikkaa.
- Katualueita koskevat keskeiset muutokset:
 - Vesivainiontien kääntöpaikkaa on muokattu suppeammaksi.
 - Kellonvalajankujan eteläpää on muutettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).
 - Kniivilänselän kääntöpaikan pohjoispuolelle on lisätty lyhyt jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, jolta on sallittu ajo rakennuspaikoille.
- Muut muutokset:
 - Korttelin 16 käyttötarkoituksmerkintä on muutettu C-1:stä C-2:een, niin ettei alueella sallita asumista.

- Varaus leikkipaikalle (le) on siirretty Vesivainiontien länsipuolelta Vesivainiontien ja Kaunakaupungintien väliselle metsäalueelle.
- Kitinnokalla oleva polku Sintantien ja Torrinkujan välillä on merkitty ohjeelliseksi puisto-/metsäpoluksi.
- Vilkinon varren luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo-1) merkintää on laajennettu koko ojan pituudelle.
- Erillispientalojen korttelialueen merkintään (AO) on lisätty määräys kahdesta mahdollisesta asuinrakennuksesta, joista toinen saa olla enintään 80 k-m².
- Rakennusoikeuksia on tarkennettu olemassa olevien kiinteistöjen osalta vastaamaan kunnan rekisteriä tai maanomistajien toiveita.
- Kaavaan on osoitettu uusia merkintöjä ja määräyksiä koskien hulevesiä sekä happamia sulfaattimaita.
- Luonnosvaiheessa kaavakartalla ollut tieliikenteen ennustetilanteen teoreettinen melualue on muokattu ehdotusvaiheessa tehdyn melumallinnuksen perusteella Luovontien melualuemerkinnäksi.
- Kaavakartalta puuttuneet 2 muuntamoa on lisätty kaavakartalle. Alueella on yhteensä neljä muuntamoa.
- Muita pieniä täsmennyksiä rajauksiin, merkintöihin ja määräysteksteihin.



kuva 35. Luonnosvaiheen havainnepiirros.

4.7 Ehdotusvaiheet

4.7.1 Kaavaehdotus 1

Ensimmäisen kerran kaavaehdotusvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä 9.10 - 10.11.2025 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin kolme lausuntoa ja 11 muistutusta. Lisäksi ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen saatiin yksi lausunto. Ehdotusvaiheen 1 palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi raportiksi (*Kooste ehdotusvaiheen 1 palautteesta sekä niihin laaditut vastineet, 1.9.2026*).

Ehdotusvaiheen 1 nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan on tehty mm. seuraavia muutoksia:

- Asemakaavamääräystä 7 (Rakennuskanta ja lepakot sekä pääskyjen pesät) on tarkennettu pääskyjen pesien osalta.
- Asemakaavamääräykseen 6 (Maisemapuut) on lisätty maisematyöluvan tarve koskien puiden kaatamista asemakaava-alueella.
- Paikallisesti arvokkaiden rakennusten (sr) määräystekstiä on tarkennettu niin, että siitä käy ilmi kohteen olevan suojeltu rakennus. Asemakaavamääräystä 2 (Rakennukset) on tarkennettu tiedolla Hailuodon valtakunnallisesti arvokkaasta rakennetusta kulttuuriympäristöstä (RKY).
- Sahalan (72-401-7-43) kiinteistöltä on poistettu suojellun rakennuksen (sr) merkintä rakennuksen huonon kunnon vuoksi.
- Rakennuspaikkojen kokoa koskevia muutoksia:
 - Pieni laajennus korttelin 35 rakennuspaikan 3 (072-401-41-7) laajuuteen, sen etelärajalle.
 - Pieni laajennus korttelin 32 rakennuspaikan 1 (72-402-24-50) laajuuteen, sen lounaisrajalle.
- Kaava-alueen laajuuteen tehdyt muutokset:
 - Kellonvalajankujan päässä olevat kiinteistöt 72-401-36-27 ja 72-401-13-25 on poistettu kaavaehdotuksesta 2.
 - Vesivainiontiellä olevat kiinteistöt 72-402-24-49 ja 72-402-24-58 on lisätty kaavaehdotukseen 2.
 - Ketokujalla olevat kiinteistöt 72-401-13-118 ja 72-402-24-20 on lisätty kaavaehdotukseen 2.
- Muita teknisiä tarkistuksia ja pieniä muutoksia.

4.7.2 Kaavaehdotus 2

Ensimmäisen ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehdyt muutokset etenkin kaava-alueen laajuuden sekä Sahalan kiinteistön (72-401-7-43) suojelumerkinnän poiston myötä ovat sellaisia, että maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n perusteella on katsottu tarpeelliseksi asettaa kaava uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Maakäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä todetaan seuraavaa:

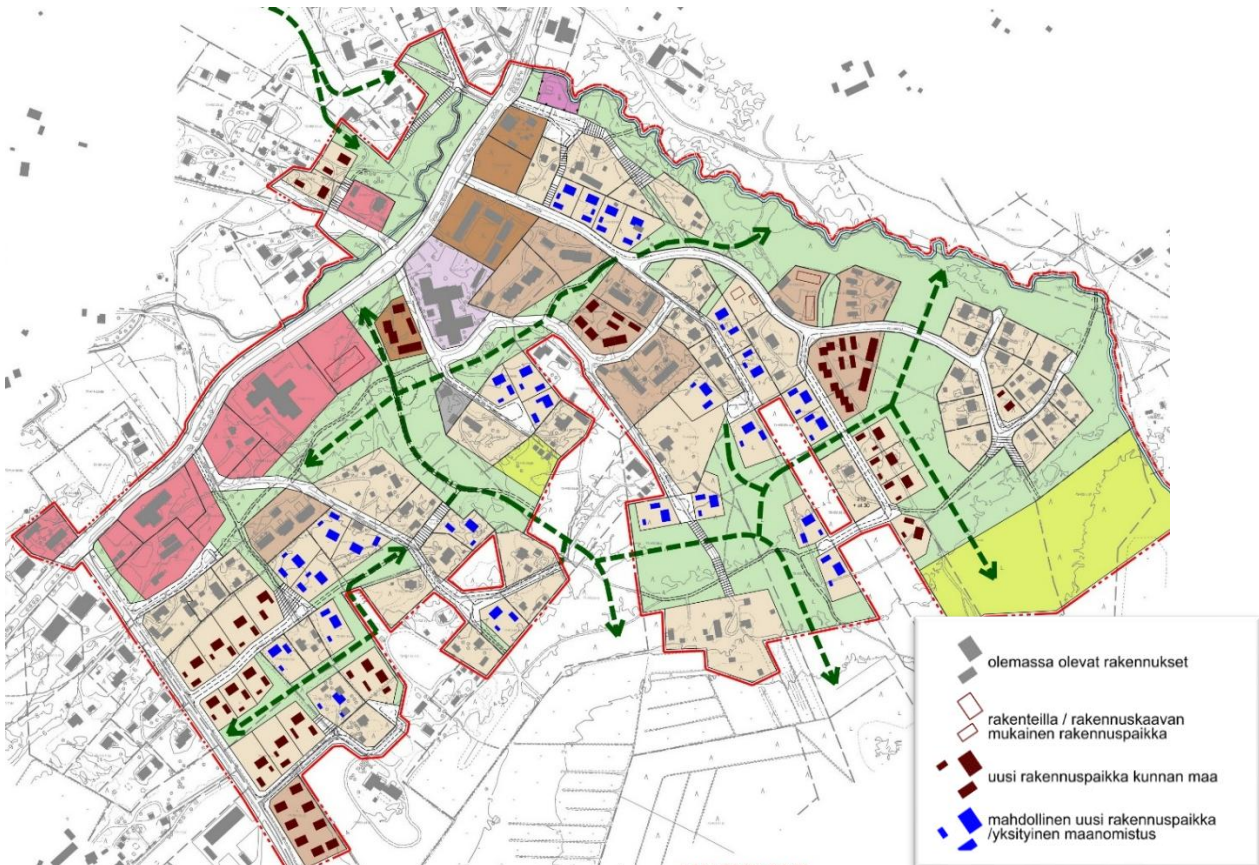
Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville:
 Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Kaavaehdotus 2 ja siihen liittyvä aineisto oli julkisesti nähtävillä x.x - x.x.2026 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin x lausuntoa ja x muistutusta.

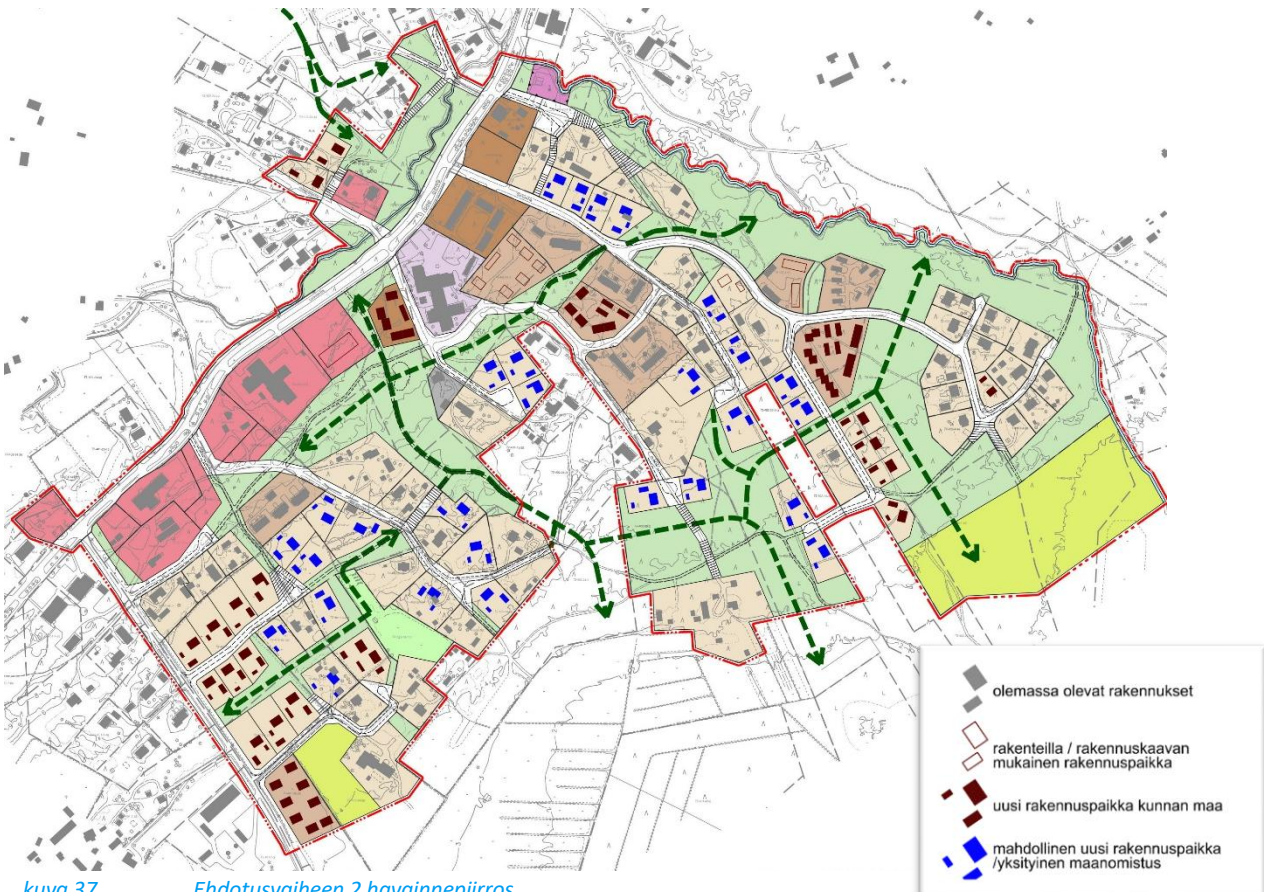
Ehdotusvaiheen 2 palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi raportiksi (*Kooste ehdotusvaiheen 2) palautteesta sekä niihin laaditut vastineet, x.x.2026*). ...Täydennetään myöhemmin.

4.8 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy Hailuodon kunnanvaltuusto.



kuva 36. Ehdotusvaiheen 1 havainnepiirros.



kuva 37. Ehdotusvaiheen 2 havainnepiirros.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuvat Hailuodon keskustan korttelit 2 – 46, niihin liittyvät katu- ja tiealueet, lähivirkistys-, maa- ja metsätalousalueet sekä Vilkinon vesialue.

Keskustatoimintojen alueet (C-1, C-2):

Luovontien varteen sijoittuvat korttelit (14, 18 ja 20), joihin sijoittuu pääosin palveluja ja muuta julkista toimintaa, on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi merkinnällä C-1. C-1 merkitylle keskustatoimintojen alueelle saa toteuttaa joustavasti erilaisia palveluja, toimitiloja, hallintoa sekä liikerakentamista. Alueella sallitaan myös yhtiömuotoinen asuinrakentaminen sekä jo olemassa oleva pientaloasuminen. Merkintä takaa Luovontien varressa olevan kuntakeskustan ydinalueen kehittämiseen useita mahdollisuuksia. Kortteli 16 on osoitettu myös keskustatoimintojen alueeksi merkinnällä C-2, joka eroaa C-1 merkinnällä siltä osin, ettei C-2 merkintä salli asumista.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (AL):

Terveyskeskuksen alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi merkinnällä Y. Luovontien varteen rajoittuvat muut keskustatoimintojen ja yleisten rakennusten ulkopuoliset rakennuspaikat on osoitettu potentiaalisen sijaintinsa vuoksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi merkinnällä AL. AL rakennuspaikkoja on kaikkineen 4 kpl, ja näistä kahteen on jo toteutunut asumista.

Asuinpienalojen korttelialueet (AP-1):

Etäämmälle Luovontiestä rakentuneet tai jo puretut rivitalojen rakennuspaikat (sis. keskeneräinen kohde Sintantiellä) sekä uusi minitalojen alue korttelissa 40 on osoitettu kaavassa yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen AP-1 merkinnällä. Asemakaavassa on rakentuneita tai osin rakentuneita AP-1 rakennuspaikkoja kaikkineen kuusi kpl ja neljä tällä hetkellä rakentamatonta rakennuspaikkaa. Asuinpienalojen korttelialueelle (AP-1) saa rakentaa erillisiä pientaloja, kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Erillispientalojen korttelialueet (AO ja AO-2):

Asemakaavalla muodostuu yhteensä 81 AO merkinnällä olevaa erillispientalon rakennuspaikkaa, joista 46 on uusia ja 35 olemassa olevia rakennuspaikkoja. Uusista erillispientalojen rakennuspaikoista kunnan maille sijoittuu 18 uutta erillispientalon rakennuspaikkaa ja yksityisten maille 28 uutta rakennuspaikkaa. Erillispientalojen rakennuspaikat on osoitettu kaavassa AO merkinnällä.

Edellä mainittujen lisäksi asemakaavassa on kaksi AO-2 merkinnällä olevaa rakennuspaikkaa. Merkintä sallii rakennuspaikalle rakennettavan kaksi asuinrakennusta ilman säätelyä rakennusoikeuden jakautumisesta rakennusten kesken (ns. paritalotontti). Toinen AO-2 rakennuspaikoista on jo rakentunut kahdella asuinrakennuksen käsittävänä ja toinen on kunnan mailla oleva iso rakennuspaikka Ketokujan päässä.

Myös AO rakennuspaikoille sallitaan rakennettavan kaksi asuntoa, joista toinen saa olla pinta-alaltaan vain 80 k-m².

Muut:

Korttelin 4 rakennuspaikka 1 Teronttiellä on osoitettu vuoden 1999 rakennuskaavaan ja toteutuneeseen tilanteeseen perustuen erillispientalojen ja ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi merkinnällä ATY.

Kaunakaupungintieltä erkaantuvan Kellovalajankujan varrella olevan korttelin 12 rakennuspaikka 1 on osoitettu kaavassa ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi merkinnällä TY; rakennuspaikalla sijaitsee paja.

Terontien varressa olevan maston alue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja latoisten korttelialueeksi (ET).

5.1.1 Rakennusoikeuden määrittely rakennuspaikoilla

Yksityisten maille osoitettavien uusien rakennuspaikkojen rakennusoikeuden ehdot (mm. rakennusoikeuden hinta) ja mahdollinen olemassa olevan rakennuspaikan rakennusoikeuden selkeä lisääminen määritellään maankäytösopimuksissa. Kaavaa ei hyväksytä ennen kaavasta hyötyä saavien yksityisten maanomistajien maankäytösopimusten allekirjoittamista kunnan ja maanomistajien välillä.

Rakennusoikeuden määrittely kerrosalanelimetreinä:

Uusille erillispientalojen rakennuspaikoille (AO) on annettu rakennusoikeutta tontin kokoon ja korttelin tiiviyteen peilaten joko 250+at120 tai 200+at80 kerrosneliömetriä.

Asemakaavan laajennusalueen (vuoden 1999 kaavan ulkopuolinen alue) jo rakennetuille erillispientalojen rakennuspaikoille (AO, AO-2) on rakennusoikeudet merkitty myös kerrosneliömetreinä seuraavin periaattein: Kunnasta saadut toteutuneet rakennusoikeudet on pyöristetty ylöspäin lähimpään kymmenlukuun, johon on lisätty pieni 30 k-m² lisärakennusoikeus, joka ei aiheuta maanomistajalle kustannusvaikutusta maankäytösopimukseen.

Kunnasta saadut rakennusoikeudet perustuvat KuntaNetin rekisteriin syötettyihin tietoihin sekä karttatarkasteluun ko. tietojen oikeellisuudesta. Kiinteistöille, joilla karttatarkastelun perusteella näyttäisi olevan selvästi enemmän rakennuksia, kuin mitä kunnan rekisteri antaa olettaa, on tehty kartta-aineistoon ja maastokatselmukseen /valokuvaan perustuva arvio toteutuneesta rakennusoikeudesta.

Lisäksi neljälle asemakaavan laajennusalueen olemassa olevalle rakennuspaikalle on osoitettu maanomistajien toiveista edellistä runsaampaa lisärakennusoikeutta, josta sovitaan tarkemmin maankäytösopimuksissa.

Rakennusoikeuden määrittely kerrosneliömetreinä on katsottu selkeimmäksi käytännöksi nimenomaan uusilla ja muuttuvilla erillispientalojen rakennuspaikoilla.

Rakennusoikeuden määrittely tehokkuusluvulla:

Kaavamuutosalueella (vuoden 1999 rakennuskaavan alue) olevien silloisten rakennuspaikkojen rakennusoikeudet perustuvat vuoden 1999 asemakaavaan, jossa rakennusoikeus oli osoitettu tehokkuusluvulla (e). Vastaavaa rakennusoikeuden merkintää tehokkuusluvulla on käytetty vuoden 1999 rakennuskaavan mukaisilla rakennuspaikoilla myös nyt laaditussa asemakaavassa sikäli, kun rakennuspaikalle ei kohdistu selkeitä rakennusoikeuden määrään vaikuttavia muutoksia.

Rakennusoikeuden määrittely tehokkuusluvuilla on katsottu selkeimmäksi ja loogisimmaksi tavaksi myös asemakaavan laajennusalueen keskustatoimintojen alueilla (C-1, C-2) sekä yhtiömuotoisen asuinrakentamisen alueilla (AP-1).

5.1.2 Liikenne

Asemakaavan liikenneverkko perustuu alueen nykyiseen tie- ja katuverkkoon, jonka lisäksi kaava-alueella tarvitaan 5 uutta tonttikatua tai nykyisen kadun jatketta.



kuva 39. Rakennuspaikkojen pinta-aloja kaavaehdotuksen 2 korttelialueilla.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	
TAVOITTEET:	SUHDE KAAVAAN:
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	Asemakaava mahdollistaa pysyvän asutuksen lisäämisen Hailuodon keskustassa ja vahvistaa sitä kautta koko kunnan ja kuntakeskustan vetovoimaa. Keskustatoimintojen aluevaraukset luovat mahdollisuuksia elinkeino- ja yritystoiminnalle. Myös asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueille (AL) voi sijoittaa yritystoimintaa.

KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	
TAVOITTEET:	SUHDE KAAVAAN:
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	Kaavalla tuetaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infran kehittämistä luonnon monimuotoisuus huomioiden. Yhdyskuntarakenteen eheys on pyritty huomioimaan tuketumalla mahdollisuuksien mukaan alueen nykyiseen infraan, kuten tieverkostoon.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Kaavan uudisalueet ovat palvelujen suhteen hyvin saavutettavissa. Kaavan alueelle esitetyt metsäpolut yhdistyvät katujen kanssa kattavaksi ja laajaksi jalankulkuverkostoksi.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.	Uudisalueet sijoittuvat aivan Hailuodon keskustan tuntumaan ja ovat potentiaalisen sijaintinsa puolesta hyvin saavutettavissa.
2. Tehokas liikennejärjestelmä	
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.	Kaavan keskeisin liikenneverkko perustuu olemassa oleviin tieyhteyksiin. Alueelle osoitetut uudet kadut palvelevat uusia rakennuspaikkoja sekä jalankulkua ja pyöräilyä.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Kaavassa on määrätty alin sallittu rakentamiskorkeus (kosteudelle alttiiden rakennusosien alin sallittu rakentamiskorkeus). Kerran 250 vuodessa toistuva meritulva ei ulotu kaavassa osoitetuille rakennusalueille.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.	Kaavassa on osoitettu Luovontien tiealueen melualue ennustetilanteessa 2040. Ko. määräys edellyttää, että melualueella asuntojen terassit ja oleskelupihat tulee sijoittaa melualueen ulkopuolelle.
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Kaava-alueella olemassa olevat rakennetun kulttuuriympäristön arvot säilyvät pääosin ja ne on Sahalan kiinteistöä lukuun ottamatta huomioitu kaavamerkinnoin.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Kaava-alueella olevat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät kohteet säilyvät pääosin.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Alueella säilyvien viheralueiden ja olevien metsäpolkujen sekä uusien polkujen toteutumisen myötä alueen virkistyskäyttömahdollisuudet säilyvät, vaikka virkistykseen käytävä pinta-ala pienenee uudisrakentamisen vuoksi.
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto	
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.	Kaavassa ei ole asiaa koskevia määräyksiä, mutta asemakaavamääräyksessä 2 suositellaan aurinkoenergian aktiivista ja passiivista hyödyntämistä rakennuksissa.

5.2.2 Suhde yleiskaavoitukseen

Laadittu asemakaava vastaa Hailuodon strategisen yleiskaavan periaatteita. Nyt laaditun asemakaavan ja Peltokuusikon osayleiskaavaan välillä on pieniä eroja mm. tielinjauksissa sekä asuinalueiden ja viheralueiden sijoittumisessa. Erot kaavojen välillä selittyvät osayleiskaavan yleispiirteisyydellä, ja laaditun asemakaavan voidaan todeta noudattavan myös Peltokuusikon osayleiskaavan keskeisiä periaatteita.

5.2.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava perustuu alueelle jo olevaan rakenteeseen. Nykyinen rakenne täydentyy ja tiivistyy, mutta isokokoisten uudisrakennuspaikkojen ja maksimissaan I^{1/2} – II kerroksisen uudisrakentamisen myötä alueen luonne säilyy edelleen maaseutumaisena.

5.2.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset:

Kaavatyössä paikallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sekä kyläkuvallisesti arvokkaat kohteet on osoitettu asemakaavassa yhtä kohdetta (Sahala) lukuun ottamatta rakennusten arvon toteavalla merkinnällä. Laadittu asemakaava ei uhkaa kaavassa osoitettujen suojeltujen rakennusten (sr) tai kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten (sk) säilymistä jatkossa. Paikallisesti arvokkaita rakennuksia sekä kyläkuvallisesti arvokkaita kohteita koskevien suunnitelmien osalta kaavamääräys edellyttää museoviranomaisen lausuntoa.

Sahalan kiinteistön (72-401-7-43) alueella oleva vanha myllyrakennus on kaavatyön aikana tehdyssä vanhojen rakennusten inventoinnissa arvoitettu paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Myllyrakennusta ei ole osoitettu kaavassa suojeltavaksi, sillä maaomistajan ja kunnan välisissä neuvotteluissa kohteen kunto on todettu niin huonoksi, ettei suojelumerkinnälle ole katsottu olevan perusteita. Laadittu asemakaava ei siis turvaa Sahalan vanhan myllyrakennuksen säilymistä jatkossa.



kuva 40. Sahalan kiinteistön (72-401-7-43) vanha myllyrakennus oikealla.

Arkeologia:

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaava-alueella on neljä ”muu kulttuuriperintökohde” statuksen omaavaa historiallista asuinpaikkaa, jotka sijoittuvat edelleen asuttuina oleviin pihapiireihin. Kohteet on osoitettu kaavassa ”muu kulttuuriperintö” kohdemerkinnällä. Kohdemerkinnän teksti edellyttää uutta rakentamista tai maankäytön muutoksia suunniteltaessa selvittämään, onko suunnitelmilla vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön. Kohdetta koskevista suunnitelmista on kuultava alueellista museoviranomaista. Asemakaavan toteuttamisella ei ole suoria vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön.

5.2.6 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Koko kaava-alue on osa Hailuodon laajaa valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueetta (VAMA 2021). Pääosa kaava-alueesta on peitteistä metsäaluetta sekä jo rakentuneita puustoisia pihapiirejä, eli alueita, jotka kestävät hyvin maaseutumaista uudisrakentamista. Peitteisillä alueilla kaavan sallima uudisrakentaminen muuttaa rakennuspaikan lähintä ympäristöä, mutta laajoja maisemavaikutuksia ei synny.

Suunnittelualueen laajimmat peltonäkymät sijoittuvat Viinikantien varteen, tien itäpuolelle. Viinikantien ja Kniivilänkujan risteysalueen eteläpuolelta (kuvan 44 kuvapiste D) aukeaa avoimia peltotaajamia pitkin kaakon suuntaan noin 0,4 kilometrin peltonäkymä, joka jatkuu kapean peltoraon kautta vielä toiset 0,4 km Hahdonnukan suuntaan. Alueella ei kuitenkaan ole sellaisia merkittäviä laajoja, yli kaava-alueen ulottuvia näkymiä tai näkymälinjoja, jotka tulisi säilyttää. Viinikantien varren taajamakuva on kaava-alueen länsirajalla jo suhteellisen tiiviisti rakentunut, alueella on useita asuinpihapiirejä sekä Ketokujan risteysalueen tuntumassa laajat Polarmos Oy:n toimitilat.

Kun laaditun asemakaavan mahdollistama uudisasutus Viinikantien itäpuolen pelloille toteutuu, muuttuu Viinikantien varren avoin peltonäkymä kuvan 40 kuvauspisteiden D ja C välillä rakennetuksi ympäristöksi. Kaavan toteutumisella on siis merkittäviä maisemavaikutuksia osalle Viinikantien vartta nykyisten peltonäkymien poistumisena. Viinikantien varren maisemamuutos on kuitenkin suhteellisen paikallinen, sillä näkymämuutoksia ei juurikaan aiheudu kaava-alueen ulkopuolisiin osiin Viinikantietä.

Viinikantien varren peltoalueiden rakentaminen muodostaa myös rakennusrintaman, joka muuttaa muutamien nykyisten rakennuspaikkojen avarat peltonäkymät uudispihapiireillä suljetuksi ympäristöksi.

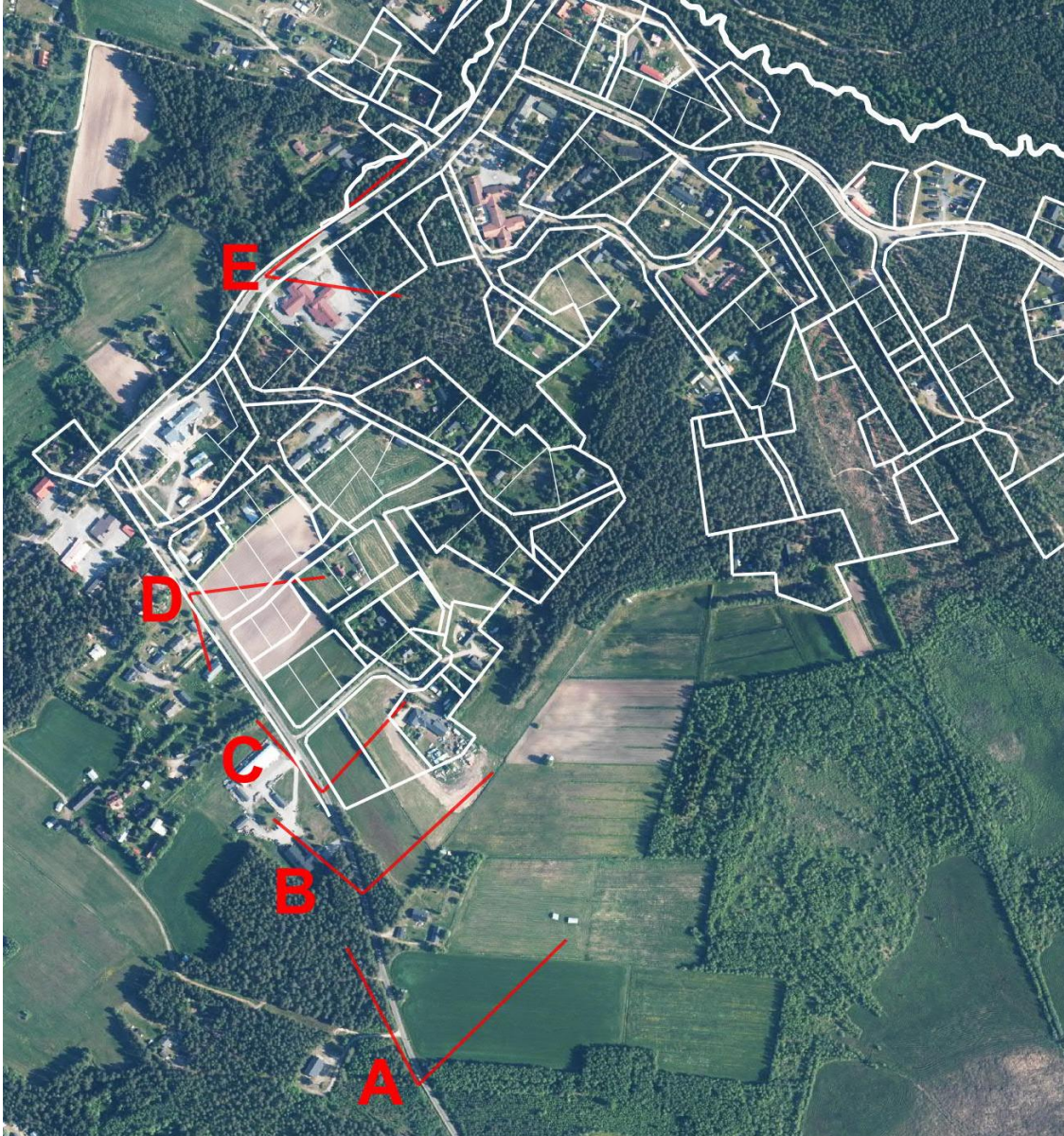
Uudisrakentamisen mittakaavaa (kerrokorkeus maksimissaan 1½ -II sekä erillispientalot /asuinpientalot) soveltuvat hyvin Hailuodon keskustan nykyiseen luonteeseen. Vaikka uudiskortteleista muodostuu paikoin nykyistä asutusta selvästi tiiviimpiä asuinympäristöä, ovat rakennuspaikat edelleen suuria, ja takaavat sitä kautta maaseutumaisen väljyyden.

Luovontien varsi on osoitettu laajasti keskustatoimintojen alueeksi, joka pitää sisällään erilaisia kehittämisen mahdollisuuksia. Luovontien varteen osoitettujen rakentamattomien rakennuspaikkojen ja nykyisten kehittäminen voi toteutuessaan muuttaa Luovontien taajamakuva selvästi. Etenkin kunnantalon itäpuoleisen rakennuspaikan (C-1) sekä korttelin 15 (AL) toteutuminen muuttaa nykyistä taajamakuva selvästi, sillä ko. kohtien rakentaminen edellyttää rakennuspaikoilla olevaa puuston ainakin osittaista poistamista (kuva 39). Luovontien varsi Viinikantien ja Kaunakaupungintien välissä kestää kuitenkin mahdolliset muutokset hyvin, sillä kyseessä on kunnan keskusta ja sen pääraitti, eikä tältä kohtaa Luovontietä aukea pitkiä näkymälinjoja, vaan muutokset ovat hyvin paikallisia.

Kaavan asemakaavamääräys maisemapuista edellyttää, että kaava-alueella olevat suuret maisemapuut tulee säilyttää.



kuva 41. Näkymä Luovontieltä (kuvapiste E) kunnantalon kohdalta koilliseen ja itään 11.9.2025 (© Hannu Saunaluoma). Kuvaan on lisätty nuolet kuvaamaan metsäalaa, joka jää pääosin rakentamisen alle, mikäli kunnantalon itäpuolelle kaavassa varattu rakennuspaikka sekä kortteli 15 (AL) toteutuvat.



kuva 42. Ilmakuva, jossa laaditun kaavan kortteli- ja tonttirajat (kaavaehdotus 2) on esitetty valkoisilla viivoilla ja kaavaselostuksen kohdassa 5.2.6 esitettyjen valokuvien kuvauspisteet punaisella.



kuva 43. Näkymä Viinikantieltä (kuvapiste A) Lahtivajan tienviitan kohdalta pohjoiseen 11.9.2025 (© Hannu Saunaluoma). Kaavan sallima uudisrakentaminen ei tule näkymään ko. kuvapisteeseen eikä tätä etelämmäs Viinikantielle.



kuva 44. Näkymä B Viinikantieltä (kuvapiste B) pohjoiseen 11.9.2025 (© Hannu Saunaluoma). Kaavan sallima uudisrakentaminen, etenkin korttelit 42 ja 41 voivat tulla joiltain osin näkymään paikoitellen tienvarsipuuston takaa kuvaan sinisellä nuolilla merkittyjen kohtien väliin puiden lehtien pudottua syksyllä ja talvella.



kuva 45. Näkymä Viinikantieltä (kuvapiste C) Ketokujan risteyksen eteläpuolelta kohti suunnittelualueita 11.9.2025 (© Hannu Saunaluoma). Kuvaan on lisätty siniset katkoviivat alalle, jolle kaava mahdollistaa uutta asuinrakentamista ja joka muuttaa maisemakuvaa paikallisesti.



kuva 46. Näkymä Viinikantieltä (kuvapiste D) Kniivilänkujan risteyksen eteläpuolelta kaavan uudiskortteleita (korttelit 37, 41 ja 42) kohden 11.9.2025 (© Hannu Saunaluoma). Kuvaan on lisätty siniset katkoviivat alalle, jolle kaava mahdollistaa uutta asuinrakentamista ja joka muuttaa maisemakuvaa paikallisesti.

5.2.7 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset kasvillisuuteen, luontotyypeihin ja suojelualueisiin:

Suunnittelualueella esiintyy uhanalaisia metsätyyppejä, joiden luonnontila ja edustavuus ovat joissain määrin heikentyneitä. Metsätyypeistä edustavimpia suositeltiin luontoselvityksen maastotarkastelujen perusteella huomioitaviksi kaavasunnittelussa (ks. alla olevan kuvan vihreät rajaukset).

Koska luontoselvityksessä esiin nostetut luontotyypit eivät ole täysin luonnontilaisia, eivätkä sitä kautta lakisääteisen suojelun piirissä, on niitä katsottu voitavan osoittaa pieneltä osin rakentamiseen: Kunnantalon viereen on jo suunnitteilla / rakenteilla uusi liikekiinteistö. Luovontien ja Kaunakaupungintien eteläkulma tarvitaan erittäin hyvän potentiaalisen sijaintinsa puolesta asuinalueeksi. Lisäksi kaksi muuta suppeampaa kulmaa luontotyypeistä sijoittuvat osin jo olevaan pihapiiriin tai toivotulle uudisrakennuspaikalle. Luontoselvityksessä esiin nostetuista uhanalaisista metsätyypeistä säilyy kuitenkin suurin osa. Lisäksi Vilkinon varsi on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi (luo-), eikä ojan varteen kohdistu kaavan toteuttamisesta muutospaineita.

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia uhanalaisiin kasveihin eikä Kirkkosalmen Natura-alueeseen (FI1100202 SPA/SAC).

Vaikutukset linnustoon:

Kaava-alueella ja sen liepeillä havaittiin useita uhanalaisia ja silmälläpidettäviä tai muuten huomionarvoisia lintulajeja. Runsaampia olivat erittäin uhanalainen (EN) viherpeippo ja kansainvälisiin vastuulajeihin kuuluva leppälintu. Nämä lajit esiintyvät yleisinä asutuksen liepeillä ja pientaloalueilla, joten kaavan toteutumisella on niihin vähäiset vaikutukset. Samoin vaikutukset silmälläpidettäviin (NT) harakkaan, västäräkkiin ja punavarpuseen jäävät vähäisiksi.

Alueellisesti uhanalaisen ja silmälläpidettävän (NT, RT) käenpiian pesäpaikka sijoittuu virkistysalueelle, joten lajiin voi kohdistua vähäinen kielteinen vaikutus. Erittäin uhanalainen hömötiainen havaittiin kahdessa paikassa. Laji tarvitsee metsiä, jotka havaintopisteiden lähistöllä on osoitettu laajalti lähivirkistysalueiksi. Lahopuustoisimmat metsät esimerkiksi Vilkinon varrella säästyvät ja tarjoavat mahdollisia pesäpuita. Vaikutukset hömötiaiseen katsotaan enintään kohtalaisiksi kielteisiksi. Kahlaajalajeja havaittiin pääosin ympäröivillä peltoalueilla, eikä kaava-alueen sisällä olevan pienen pellon maankäytön muutoksilla katsota olevan juurikaan vaikutusta siellä havaittuun kuoviin (NT).

Vanhoissa pihapiireissä voi olla pääskyjen ja tervapääskyn pesimäpaikkoja. Kaava-alueella olemassa oleviin rakennuspaikkoihin ei kuitenkaan kohdistu kaavan myötä suuria muutospaineita eikä olemassa olevien rakennettujen kiinteistöjen rakennusoikeus juurikaan nouse paria pihapiiriä lukuun ottamatta. Kaavaratkaisulla ei heikennetä haara- ja tervapääskyjen elinoloja merkittävällä tavalla. Lajeille soveltuvia pesäpaikkoja ja elinympäristöjä on tarjolla runsaasti sekä nykyisessä rakennuskannassa että myös uudisrakennuspaikoille rakennettavissa rakennuksissa. Asemakaavamääräys 7 informoi, että pääskyjen pesät ovat luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja.

Petolintu- ja pöllölajistoon kaavalla ei arvioida olevan vaikutusta riittävän varoetäisyyden vuoksi. Lajitietokeskuksesta saatavan tiedon perusteella. Joitain pääosin epätarkkoja pöllöhavaintoja tunnetaan alueelta, mutta mikäli ne pesivät alueella, pesinnät keskittyvät todennäköisimmin kaava-alueen sellaisille reuna-alueille, joille ei osoiteta merkittäviä muutoksia sekä laajemmille metsäalueille, jotka on osoitettu lähivirkistysalueiksi. Pöllölajistoon kohdistuu näin korkeintaan vähäinen kielteinen vaikutus, joka voi liittyä lisääntyvään häiriöön ja mahdollisiin pesäpaikkojen menetyksiin.

Seutu on kokonaisuudessaan FINIBA-aluetta, joka on tärkeä muuton aikana levähtävälle linnustolle. Kaavassa ei kuitenkaan osoiteta rakentamista muuttolintujen suosimille pelto- tai kosteikkoalueille. Pienten peltotilkkujen maankäytön muutoksilla ja asutuksen yleisellä lisääntymisellä ei arvioida olevan vaikutusta muuttolinnustoon.

Kaavan linnustovaikutuksia ei katsota merkittäviksi.

Vaikutukset eläimistöön ja EU:n luontodirektiivin lajeihin:

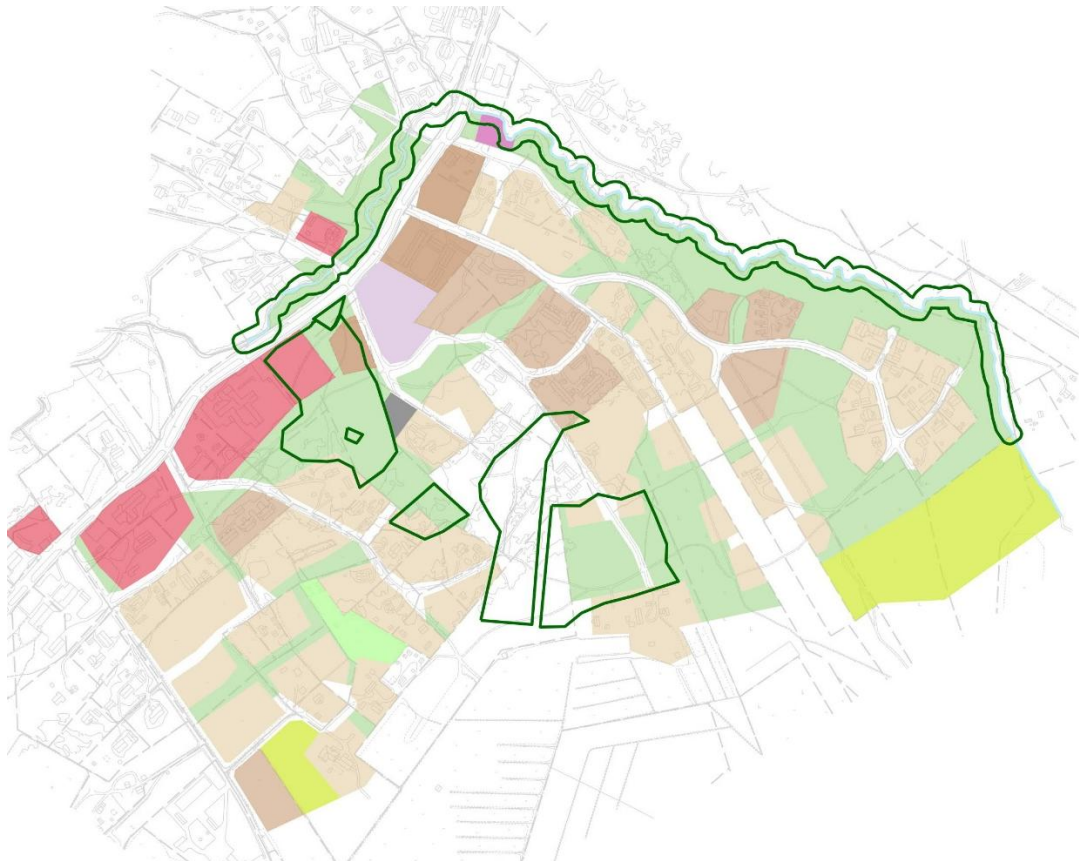
Hailuodon kirkonkylän asemakaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia isoille petolajeille kuten karhulle, ahmalle, ilvekselle tai sudelle.

Viitasammakko (*Rana arvalis*) voi esiintyä Vilkinossa, vaikka maastoselvityksen tulokset eivät kyseistä oletusta vahvistaneet. Vilkinon ympäristö on kuitenkin osoitettu kaavassa muiden luontoarvojensa puolesta

luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi, jolloin myös mahdolliset viitasammakoesiintymät säilyvät, mikäli niitä on.

Kaava-alueella voi esiintyä pohjanlepakkoa. Luonnonsuojelulailla suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja voi olla vanhojen talojen ullakoilla ja maakellareissa. Päiväpiiloina laji käyttää kolopuita ja luolia. Kaavan toteuttamien ei edellytä laajamittaisia rakennusten purkamisia tai puuston kaatamisia, joten vaikutukset mahdollisiin pohjanlepakoihin eivät ole merkittäviä.

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä ei ole sellaista metsäkuviota, jotka täyttäisivät liito-oravan elinympäristövaatimukset, joten kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia liito-oravan esiintymiseen.



kuva 47. Uhanalaisten luontotyyppit (vihreä rajausrävi) kaavaehdotuksen 2 aluevarausten päällä.

5.2.8 Vaikutukset liikenteeseen

Uusien rakennuspaikkojen toteutuminen lisää alueen asukasmäärää ja sitä kautta myös liikennettä. On arvoitu, että uuden maankäytön toteutuessa kokonaan, Luovontien autoliikenteen määrä kasvaisi noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suhteellisesti laskettuna kasvu on suurehko, mutta se johtuu pääosin siitä, että nykyliikennemäärä on pieni. Hailuodon saaren ja mantereiden yhdistävä kiinteä tieyhteys kasvattanee liikennettä todennäköisesti vähintään saman verran. Viime vuosien tarkkoja ennusteita ei ole julkisesti saatavilla esimerkiksi kiinteän yhteyden tiesuunnitelman kautta, joten arvio perustuu yli kymmenen vuotta vanhaan yleissuunnitelmaan ja Oulun seudun liikennemalliin. Lisääntyneelle liikenteelle nykyinen Luovontie riittää hyvin nyt laaditun asemakaavan alueella, eikä liikenneturvallisuuden arvioida heikkenevän.

Jalankulku ja pyöräily:

Luovontien kaakkoispuolella on nykyinen jalankulun ja pyöräiliikenteen väylä, ja kaavan mahdollistama uusi maankäyttö sijoittuu samalle puolelle tietä. Olemassa oleva jalankulun ja pyöräilyn väylä palvelee hyvin uutta maankäyttöä. Asemakaavassa ei ole uusia pelkästään jalankulkua ja pyöräilyä varten osoitettuja reittejä. Kaavassa on kuitenkin osoitettu ohjeellisella merkinnällä useita polkuja, jotka muodostavat toisiinsa yhdistyvän kattavan jalankulun verkoston. On todennäköistä, että polut tulevat olemaan nykytilanteen mukaisesti jatkossakin enemmän metsäpolkuja kuin asfaltoituja pyöräteitä.

Joukkoliikenne:

Kaava-alueen uudisrakentaminen lähtökohtaisesti parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytystä potentiaalisen matkustajamäärän kasvun myötä mutta kaavan mahdollistama asukasmäärän lisääntyminen on kokonaisuuden kannalta niin vähäistä, ettei se juurikaan vaikuta joukkoliikenteen vuoroväleihin Oulun ja Hailuodon välillä.

5.2.9 Vaikutukset virkistykseen

Asemakaavan toteuttaminen tiivistää Hailuodon keskustaajamaa ja muuttaa sitä kautta nykyisiä metsä- ja peltoalueita rakentamiseen. Asemakaavassa on kuitenkin huomioitu strategisen yleiskaavan viherverkosto sekä viheralueiden jatkuvuus. Alueella säilyvien metsäpolkujen ja uusien polkujen toteutumisen myötä virkistysyhteydet säilyvät, vaikka virkistykseen käyttävä pinta-ala pienenee uudisrakentamisen vuoksi.

Kaunakaupungintien länsipuolen viheralueelle on osoitettu varaus leikkipuistolle, joka toteutuessaan voisi toimia keskustalähtöisen ja lähellä kuntapalveluja olevan sijaintinsa puolesta kaava-aluetta laajemman väestöryhmän leikki- ja kokoontumispaikkana.

5.2.10 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaava-alueen kaikki rakennuspaikat tullaan liittämään rakentamisen edetessä vaiheittain kunnallisteknisten verkostojen piiriin. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue tulee laajentumaan jatkossa vastaamaan suunniteltua kaava-aluetta. Vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaisesti rakennettavien kiinteistöjen tulee liittyä jätevesiviemäriverkostoon vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston toiminta-alueella. Asiasta on annettu kaavassa informatiivinen yleismääräys.

Vesihuollon runkolinjojen sijainteja ei ole saatu selville kaavatyön aikana. Mikäli niitä osuu kaavassa osoitetuille rakentamisalueille, voi rakennuspaikkojen toteuttaminen edellyttää johtolinjojen siirtoja.

Kaukolämpöjohto kulkee kaava-alueella korttelien 18 ja 19 välissä olevalla katualueella ja viheralueella Vesivainiontien sekä Kaunakaupungintien halki. Nykyinen kaukolämpölinja päättyy korttelin 13 rakennuspaikalle 4 sekä korttelin 10 rakennuspaikalle 2. Näiltä osin kaukolämpölinjan sijaintia on tarve muuttaa, jotta ko. rakennuspaikkojen käytettävyys ja rakennusten sijoittelu olisi nykyistä parempi. Kaukolämpölinjaa ei ole osoitettu johtomerkinnällä rasitteeksi ko. rakennuspaikoille.

Kaava-alueella sijaitsevat neljä muuntamoaa on osoitettu kaavassa. Tietoon ei ole tullut, että muuntamoita tarvittaisiin lisää.

Pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Kunnan tulee huolehtia sammutusveden ottoapaikoista ja luonnonvesilähteistä. Tämä tulee huomioida myös uusien alueiden kaavoituksessa sekä kaavamuutoksissa. Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa vesihuoltolaitokselta, että riittävän tehokas vesiasema löytyy kaava-alueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Asia on viety tiedoksi Hailuodon vesihuoltolaitokselle.

5.2.11 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Laaditun asemakaavan toteuttamisen myötä alueella lisääntyy vettä läpäisemättömän pinnan osuus (katto- ja asfalttipinnat), kun alueen uudet rakennuspaikat rakentuvat. Myös liikennealueita, kuten katuja, voidaan päällystää ja laajentaa. Näiden muutosten myötä alueella syntyvän huleveden määrä tulee lisääntymään tulevaisuudessa. Hulevesitulvan riski alueella on huomioitu rakennuspaikkoja koskevalla määräyksellä viivyttää rakennuspaikalla syntyviä hulevesiä. Määräys perustuu keväällä 2025 tehdyn hulevesiselvityksen laskelmiin. Lisäksi hulevesiselvityksen perusteella kaavaan on osoitettu alueita hulevesien hallinta-alueita (hule), keskeisimpiä avo-ojia (ao) sekä tulvapenkereet (tupe) Viinikanojan ja nykyisen asutuksen väliin.

Hulevesien kiinteistökohtainen viivyttäminen on erittäin tärkeää alueella olevien hulevesitulvariskien hallinnan ja nykyisen avo-ojien kapasiteetin vuoksi. Viivytyks on ensisijaisesti yksityisten kiinteistöjen vastuulla. Laaditussa hulevesiselvityksessä on myös katujen yhteyteen osoitettu tulvareittejä, joita ei ole osoitettu kaavan merkinnöillä, mutta katualueille on varattu tilaa niiden toteuttamiseen. Etenkin kaava-alueen länsiosien yleisille alueille hulevesiselvityksessä osoitettujen hallintarakenteiden toteuttaminen on tärkeää mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jotta hulevesien tulvariskit voidaan välttää. Hulevesiselvityksessä

esitetty uudet avouomat on myös toteutettava. Hulevesien johtamisessa tulee käyttää ensisijaisesti avo-ojia ja viherpainanteita. Olemassa olevia avo-ojia voi olla tarpeen perata ja syventää.

Suunnittelualueen maankäytön muutokset lisäävät Vilkinon virtaamaa. Laaditun asemakaavan toteuttamisella ei aiheuteta merkittäviä muutoksia rummuille tuleviin virtaamiin nykytilanteeseen verrattuna.

Vilkinon ja olemassa olevien kortteleiden AO 21 ja AO 22 sekä AP-1 39 ja AP-1 40 väliin on osoitettu kaavassa tulvapenkereet, jotka toteutuessaan estävät tehokkaasti Vilkinon tulvimisen tonteille.

Meritulvavaaran alueelle ei ole osoitettu kaavassa rakentamista. Kaavamääräyksen mukaan alueella ei sallita rakennettavan kellareita, koska pohjavesi on korkealla.

5.2.12 Happamien sulfaattimaiden vaikutukset rakentamisessa

Kaava-alueella todetut happamat sulfaattimaat ja niiden esiintyminen tulee ottaa huomioon alueen tulevissa rakennustöissä. Happamat sulfaattimaat on toimitettava aina ympäristöluvanvaraiseen paikkaan (maankaatopaikka tai hyödyntäminen), jonka luvassa on sallittu happamien sulfaattimaiden vastaanotto.

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

Korroosioanalyytit eivät sisällyneet kaavatöiden aikana tehtyyn sulfaattimaaselvitykseen, joten tarkempia varsinaisia korroosioluokitusta materiaaleille ei selvityksessä esitetty, vaan ne tulee tarvittaessa täsmentää erikseen jatkosuunnittelussa. Happamat sulfaattimaat kuitenkin altistavat korroosiolle ja hapontuottopotentiaalin ollessa suuri, korroosioriski on olemassa.

Seuraavat toimenpiteet happoa tuottavien maakerrosten aiheuttamien haittojen ehkäisemiseksi tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa ja rakentamisen ohjeistuksessa kaavaan hasu-1 ja hasu-2 rajauksella osoitetuilla alueilla:

- Alin sallittu kuivatustaso on 1 m kaavakartan hasu-1 alueella ja 2,5 m hasu-2 alueella nykyisestä maanpinnasta (kuva 20) ilman happaman valunnan hallintatarvetta. Maanalaisia kellareita ei tule rakentaa.
- Suunnittelun edetessä happamien sulfaattimaiden esiintyminen tulee tarvittaessa varmistaa lisänäytein kullakin rakennuspaikalla, sillä sulfaattimaaselvityksessä esitetty potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintymisalue on vain suuntaan antava.
- Rakentamisen ulottuessa happoa tuottaviin maakerroksiin (alin sallittu kuivatustaso):
 - Käytetään haponkestävää terästä/betonia tai muovirakenteita. Ojat tai hulevesien hallintarakenteet vuorataan heikosti vettä läpäisevällä maa-aineksella kuten savella, tiiviillä moreenilla tai bentoniittimatolla siltä osin kuin ne jäävät pysyvän vesipinnan yläpuolelle. Johtokaivantoihin rakennetaan virtauskatkot esim. puhtaasta savesta tai tiiviistä moreenista, jos ne johtavat ojiin tai pintavesiin.
 - Kaivannot pyritään täyttämään välittömästi/työpäivän aikana, koska maaperä on hiekkaa, jossa hapettumisreaktiot ovat nopeita. Kylmä vuodenaika hidastaa reaktioita, joten rakentaminen kylmään vuodenaikaan on suositeltavaa, jotta minimoidaan happamien työmaavesien hallintatarve.
 - Rakentamisessa tulee varautua happaman työmaaveden hallintaan esim. siirrettävällä neutralointikaivolla ja laskeutuskontilla metallisakan ja muun kiintoaineen pidättämiseksi ennen purkua ojiin ja pintavesiin. Työmaavesien pH tulee pysyä yleisesti hyväksyttävällä tasolla pH 6-9 ennen johtamista pintavesiin.
 - Rakentamisen aikana kaivumassat tulee peittää, jotta estetään hapettumisreaktiota ja hapanta valuntaa ympäristöön. Tarvittaessa kaivumassat stabiloidaan kalkkipohjaisella käsittelyllä ennen peittoa ja loppusijoitusta tai viedään asianmukaiselle maa-ainesten vastaanottoalueelle.

- Hiekasta johtuen reaktiot ovat nopeita ja maaperän hapettuminen tapahtuu todennäköisesti jo rakentamisen aikana, joten pidempiaikaista jatkuvaa hapanta valuntaa ei oleteta syntyvän, tai siten pidempiaikaista happaman valunnan hallintatarvetta. Tämä voidaan varmistaa pitämällä kuivatustaso pohjavedenpinnan tai vähintään alimman sallitun kuivatustason yläpuolella.

5.2.13 Vaikutukset ilmastoon ja kestäväan kehitykseen

Hailuodon keskustan asemakaavalla lisätään uusia asumisen rakennuspaikkoja reippaasti verrattuna alueen nykyiseen tilanteeseen. Erillispientalojen rakennuspaikkojen (AO) lisäys on 128 %. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen aivan kuntakeskustan ja palvelujen välittömässä läheisyydessä tukee kuitenkin lähtökohtaisesti kestäväan kehityksen mukaista yhdyskuntasuunnittelua.

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

- Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti.
- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen.
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa.
- Liikkumistarpeen vähentäminen.
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen.
- Alueen energiatehokkuuden huomioiminen.
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen.

Luonnonvarojen käytön minimointi

- Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti:
 - Kaavan toteuttaminen laajentaa osittain nykyistä yhdyskuntarakennetta, koska osalle uusia rakennuspaikkoja varten on rakennettava uusia teitä ja teknistä infraa. Toisaalta uudisalueet sijoittuvat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen lomaan sijoittuen tarkoituksenmukaisesti osaksi olevaa yhdyskuntarakennetta.
 - Kaavan toteuttaminen ei edellytä muutoksia olemassa olevaan rakennuskantaan tai infraan.
 - Kaavassa ei ole huomioitu kiertotalouden edellytyksiä tai kiertotalousratkaisuja, sillä purettavaa ei ole eikä uudisrakentajia voitane määrätä kierrätettyjen materiaalien käyttöön.
 - Kaava-alueelle ei ole tehty rakennettavuusselvitystä massatasapainolaskelmineen. Rakentamista ei kuitenkaan ole osoitettu alueille, jotka lähtökohtaisesti edellyttäisivät täyttöjä tai maamassojen poistoja.
- Metsien hiilinielun ja hiilivarstojen turvaaminen ja lisääminen:
 - Kaavan toteuttamisen myötä alueella oleva metsäala ja puusto vähenee jokin verran.
 - Viherverkosto supistuu jonkin verran, mutta keskeiset viherkäytävät säilyvät edelleen.
 - Kaavan asemakaavamääräyksissä on suositus käyttää uudisrakentamisessa puuta sekä julkivisuissa että rakenteissa, mikä edesauttaa ilmastokestävyyttä hiilitasapainon osalta.

Kestäväan elämäntavan mahdollistaminen

- Liikkumisen tarpeen vähentäminen:
 - Kaavan toteuttaminen lisäänee autoliikennettä jonkin verran, kun alueelle tulee uusia asukkaita, jotka tulevat todennäköisesti pääosin muualta kuin Hailuodosta.
 - Kaava-alueelle ja sen välittömään lähiympäristöön sijoittuvat Hailuodon keskeiset palvelut, jotka ovat kaavan rakentamisalueiden osalta kävellen ja pyöräillen hyvin saavutettavissa.
- Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi:
 - Kaava-alueen rakennuspaikat sijoittuvat myös keskeisen joukkoliikennereitin varrelle (Hailuoto-Oulu), jolloin myös joukkoliikennereitti on hyvin saavutettavissa, joskin joukkoliikenteen vuoroväli on erittäin harva.
 - Kaavaan on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn kannalta keskeiset linjaukset, jotka ovat sujuvia ja loogisia.
- Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen:

- Kaava-alueelta pääsee jalkaisin helposti laajoille viheralueille Kirkkosalmen-Hahdonnukan rantaan tai pohjoiseen Isokankaan ympäristön metsäalueille.
- Kaava-alueella olevat nykyiset metsäpolut säilyvät keskeisiltä osin. Kaavassa on varaus leikkipuistolle, joka toteutuessaan lisää virkistytymis- ja viihtymismahdollisuuksia etenkin lasten osalta.
- Luovontien liikennemelualue on huomioitu kaavamääräyksellä niin, ettei ohjeavot ylittävälle melualueelle sijoiteta uutta häiriintyvää toimintaa, kuten asumiseen liittyviä ulko-oleskelualueita.
- Kaava-alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymisedellytykset on huomioitu kaavamerkinnöin. Myös luonnonympäristön kannalta keskeiset kohteet (Vilkinojan varsi, Luovontien eteläpuolinen lehtolaikku) säilyvät.
- Kaavan rakentamattomat rakennuspaikat Luovontien varressa muuttavat toteutuessaan paikallisesti Luovontien vehreää ja puustoista raittimaisemaa nykyistä rakennetummaksi.

Kulutuksen päästöjen minimointi

- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen ja
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuudet:
 - Uusiutuvan energian tuotannolle ei ole kaava-alueella laaja-alaisia mahdollisuuksia, mutta asemakaavan yleismääräyksissä suositellaan aurinkopaneelien ja -kerääjien sijoittamista rakennusten katoille.
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen:
 - Asemakaavan yleismääräyksissä todetaan, että rakennusten suunnittelussa on hyvä ottaa huomioon aurinkoenergian passiivinen ja aktiivinen hyödyntäminen.
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen:
 - Kaavassa on pyritty räätälöimään nykyisistä ja tarvittavista uusista tieyhteyksistä kokonaisuus, jossa tieverkosto on mahdollisimman looginen verkostopituudet minimoiden.

Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

- A. Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen ja
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen:
 - Hulevesitulvien toistuvuus on huomioitu kaavassa osoittamalla varauksia hulevesien viivytykseen ja määräämällä, että uuden rakentamisen myötä hulevesien viivytykset hoidetaan ensisijaisesti kiinteistöillä.
 - Meritulvan vaara-alueelle ei ole osoitettu rakentamisalueita.
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratilanteiden tunnistaminen:
 - Asemakaavan yleismääräyksissä todetaan, että asumiseen, oleskeluun, työskentelyyn ja pysäköintiin käytettävillä alueen osilla tulee lisääntyvää tuulisuutta ja paahteisuutta pyrkiä vähentämään mm. rakennusten sijoittelulla, säilytettävällä ja istutettavalla kasvillisuudella sekä puustolla.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Tieliikenteen melu:

Luovontien ajoneuvoliikenne aiheuttaa välittömään lähiympäristöönsä tieliikenteen melua. Keväällä 2025 laaditun meluselvityksen perusteella kaavan kannalta mitoittavaksi tekijäksi muodostui ennustetilanteen 2040 yöaikainen melu, jonka perusteella kaavaan on osoitettu Luovontien melualue viivarajausmerkinnällä. Ko. melualueella ylittyy uusien asuin- ja hoitolaitosalueiden yöajan 45 dB keskiäänitaso, jonka vuoksi kaavamerkinnässä edellytetään asuntojen terassien ja oleskelupihojen sijoittamista melualueen ulkopuolelle. Asia on huomioitava etenkin korttelissa 3 sekä keskustatoimintojen kortteleissa (C-1), mikäli niille sijoituu asumista.

5.4 Nimistö

Olemassa olevaa ja säilyvää alueen tie- ja katunimistöä ovat:

- Luovontie
- Viinikantie, Vesivainiontie, Kaunakaupungintie, Sintantie, Haapalantie ja Kuusikontie
- Marjakuja, Ojakuja, Metsäkuja, Ketokuja

Uusille kaduille on kaavassa annettu seuraavat katunimet:

1. Nuottaperäankuja
2. Kniiviläankuja
3. Kellonvalajankuja
4. Urheilutie
5. Haapalankuja
6. Törrintie

Uudet katunimet on pohdittu kunnassa perustuen Hailuodon asutus- ja kulttuurihistoriaan sekä maantieteeseen. Nimiä on johdettu esim. kiinteistöjen nimistä ja niissä tapahtuneista toiminnoista. Asemakaavaluonnoksen tullessa nähtäville teiden nimistä voi nimiehdotusten pohjalta käydä julkista keskustelua; ehdotuksia otetaan vastaan, jos paikallisilta löytyy muita nimiehdotuksia harkittavaksi. Myös viheralueita voidaan nimetä asemakaavassa.

6 Asemakaavan toteutus

Hailuodon kiinteä yhteys on valmistunut ja otettu käyttöön etuajassa kesällä 2026. On todennäköistä, että kaava-alueen uudet asumisen rakennuspaikat houkuttelevat rakentajia nimenomaan kiinteän yhteyden toteutumisen vuoksi.

Alueen rakentuminen tapahtunee hiljalleen vuosien saatossa. Kunnan mailla olevat uudet rakennuspaikat tulevat saataville todennäköisesti pian kaavan lainvoimaisuuden jälkeen. Toiveissa on, että rakentaminen alkaisi jo loppuvuodesta 2026. Yksityisten mailla olevien uudisrakennuspaikkojen (AO 28 kpl) toteutumisen aikataulua on vaikea arvioida.