

Projekti

HAILUOTO

KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Aihe

**KOOSTE VALMISTELUVAIHEEN (LUONNOSVAIHE) PALAUT-
TEESTA SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET**

16.9.2025 / MI, JL

Hailuodon keskustan asemakaavan muutos ja laajennus on ollut päivämäärällä 25.10.2024 nähtävillä 11.11.2024 – 12.12.2024 välisenä aikana.

Seuraavaan on kirjattu luonnosvaiheessa saadut lausunnot (6 kpl) ja mielipiteet (20 kpl) sekä niihin laaditut vastineet.

1	LAUSUNNOT	3
1.1	Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	3
1.2	Oulun seudun ympäristötoimi	7
1.3	Pohjois-Pohjanmaan museo	8
1.4	Pohjois-Pohjanmaan Pelastuslaitos	8
1.5	Elenia Verkko Oy	9
1.6	Hailuodon luonnonsuojeluyhdistys ry	10
2	MIELIPITEET	13
2.1	Mielipide 1	13
2.2	Mielipide 2 (kolme allekirjoittajaa)	13
2.3	Mielipide 3 (neljä allekirjoittajaa)	14
2.4	Mielipide 4	16
2.5	Mielipide 5	17
2.6	Mielipide 6	17
2.7	Mielipide 7	18
2.8	Mielipide 8	18
2.9	Mielipide 9	19
2.10	Mielipide 10	19
2.11	Mielipide 11	21
2.12	Mielipide 12	21
2.13	Mielipide 13	22
2.14	Mielipide 14	28
2.15	Mielipide 15	30
2.16	Mielipide 16 tila (2 allekirjoittajaa)	31
2.17	Mielipide 17	31
2.18	Mielipide 18 (2 allekirjoittajaa)	37
2.19	Mielipide 19	39
2.20	Mielipide 20	39
3	YHTEISVASTINEET	40
3.1	Yhteisvastine rakennusoikeudesta	40

1 LAUSUNNOT

1.1 Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Alueidenkäytönasiantuntija Laura Felin, Ylitarkastajat Maarit Vainio, Heli Törttö, Jaana Rääpysjärvi, vesitalousasiantuntija Riku Sanaksenaho ja liikennejärjestelmästä vastaava Minna Nikula, 17.12.2024, korjaus 18.12.2024

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue / Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö /Alueidenkäyttö-ryhmä:

Lausunnon alussa on toteavaa tekstiä kaavaluonnoksesta ja suunnittelun lähtökohdista. Hailuotoon kohdistuu niin luonnonympäristön arvoja sekä kulttuuriympäristön arvoja. Hailuoto on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokasta ympäristöä maisemallisten (VAMA) ja rakennusperintöön (RKY 2009) liittyvien arvojensa osalta sekä se kuuluu luonnonsuojeluohjelman maise-makokonaisuuteen.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021) arvioinnin mukaan *Hailuodon asutus keskittyy saarta lävistävän tien varrelle nauhamaiseksi kokonaisuudeksi, jossa tihentyminä erottuvat Ojakylä, Keskikylä ja Kirkonkylä. [...] Pirstaleisen maanjaon seurauksena viljelymaise-maa kirjoo joukko monimuotoisia peltokuvioita, kenttiä, ketoja, kujanteita, puuryhmiä ja pieniä metsiköitä. [...] Hailuodon vanha talonpoikainen rakennuskanta on säilynyt saaren eristäytynei-syydestä johtuen huomattavan yhtenäisenä. Pihapiirit sijaitsevat tiiviisti tien varressa tai pelto-jen keskellä. Asuinrakennukset ja talousrakennukset reunustavat pihapiirejä avoimina nelikul-maisina ryhmittäisinä, joiden ulkopuolelle tilojen riihikentät ovat jääneet. Talot sijaitsevat usein kahden tai kolmen talon ryhminä, ja monilla taloilla on yhteinen pihamaa. Paikoitellen yhteispi-hoihin kuuluneiden asuinrakennuksen kuisteja on siirretty talojen toiselle puolelle, jonne on muodostunut uusi pihapiiri.*

Koko Hailuoto on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, jonka erityisiä arvokohteita ovat kirkonkylän raitti ja viljelykset, Ojakylä, Pajuperän kalastuskylä ja Marjaniemen kalastaja- ja luotsikylä.

Pohjois-Pohjanmaan liiton 2. vaihemaakuntakaavatyön yhteydessä laaditun rakennetun kulttuu-riympäristön inventoinnin 2015 mukaan laadittavana olevan kaavan alueella ei sijaitse valta-kunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kohteita. Inventointikertomuksen mukaan inven-tointityössä on osin tarkastettu myös paikallisesti arvokkaita kohteita. Kaavaluonnoksen selos-tuksessa on todettu, että kunnassa ei ole laadittu paikallisesti arvokkaiden rakennusten / piha-piirien kattavaa inventointia. Viranomaisneuvottelussa 24.1.2023 on todettu, että kaavatyössä tulisi vähintään listata kaavaselostuksen alueella olevien vanhojen rakennusten tiedot. Lisäksi viranomaisneuvottelussa on kannustettu riittävien selvitysten laatimiseen. Selostuksen mukaan kaava-alueella olevat vanhat rakennukset/pihapiirit (11 kohdetta) on valokuvattu kesällä 2023 osana kaavatyötä, joista 9 kohdetta on arvioitu ja osoitettu kaavaluonnoksessa. Kohteista kolme on arvotettu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi ja 6 kohdetta on arvotettu kyläkuvalli-sesti arvokkaaksi kohteeksi. Laadittu raportti ei ole ollut julkisesti saatavilla.

ELY-keskus toteaa, että kaavan jatkotyössä tulee huomioida PohjoisPohjanmaan museon lau-sunto kaavaluonnoksesta.

Suunnittelualueella on voimassa kaksi yleiskaavaa: Hailuodon strateginen yleiskaava 2030 (hyv 2019) ja Peltokuusikon osayleiskaava (hyv 2016). Hailuodon strategisessa yleiskaavassa suun-nittelualue on osoitettu pääosin asuntoalueeksi (A) ja Luovontien varsi keskustatoimintojen alu-eeksi (C). Alueen läpi on osoitettu virkistysalueita sekä viheryhteystarpeita. Peltokuusikon osayleiskaava-alue koskee suunnittelualueen koillisosaa, jossa suunnittelualueelle on osoitettu mm. asuinpientalojen aluetta (AP) sekä uutta asuinpientaloaluetta (AP). Asemakaavaluonnos toteuttaa yleiskaavoissa osoitettuja maankäytön tavoitteita. Noin puolella suunnittelualueesta on voimassa vuonna 1999 hyväksytty kirkonkylän rakennuskaava, joka on osittain toteutunut.

Vaikutusten arvioinnin mukaan pääosa kaava-alueesta on peitteistä metsäaluetta sekä jo ra-kentuneita puustoisia pihapiirejä. Maiseman ja taajamakuvaan vaikutusten arvioinnissa on to-dettu täydennysrakentamisen maisemallisten vaikutusten kohdistuvan erityisesti Viinikantien

ympäristöön uudisrakentamisen seurauksesta näkymien muuttuessa suljetuiksi. Kaava-aineistosta ei kuitenkaan tule esille, että kaavan valmistelussa olisi selvitetty tai tunnistettu erityisesti suunnittelualueen keskeisiä säilytettäviä maisema-akseleita tai näkymiä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavatyössä tulee tuoda selkeästi esille suunnittelualueen keskeiset maisemalliset ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot sekä niiden vaikutukset kaavaratkaisuun. Lisäksi ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennusten sijaintia tonteilla olisi hyvä ohjata tarkemmin esim. ohjeellisilla rakennusaloilla maisemavaikutusten lieventämiseksi sekä uudisrakennusten sopeuttamiseksi paremmin ympäristöönsä. ELY-keskus huomauttaa, että kyläkuvallisesti arvokkaita rakennuksia koskevaa kaavamääräystä tulee täydentää, koska nyt niiden asema jää kaavallisesti epäselväksi. Täydennysrakentamisen periaatteita voisi tutkia esim. kyläkuvallisesti arvokkaiden kohteiden / pihapiirien kautta.

ELY-keskus suosittelee ilmastovaikutusten arviointityön tueksi KILVA-työkalua <https://kilva.azureedge.net/>.

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavahankkeeseen on ryhdytty kunnan elinvoiman ja suunnitelmallisen maakäytön näkökulmista. Suunnittelutyössä on tärkeää huomioida todetut kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonympäristön arvot. Kaavaratkaisussa on tärkeää huolehtia, ettei täydennysrakentamisella heikennetä edellä mainittuja arvoja.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaselostuksen lähtötietojen kohtaa maisemasta sekä vaikutusarvioinnin kohtaa maisemasta ja taajamakuvasta on tarkennettu kaavaehdotusvaiheen asiakirjoihin. Alueella ei ole sellaisia merkittäviä laajoja, yli kaava-alueen ulottuvia näkymiä tai näkymälinjoja, jotka tulisi säilyttää.

Kaavassa on rakennuksia koskeva asemakaavamääräys (tekstimääräys 2. Rakennukset), jota on tarkennettu ehdotusvaiheen asiakirjoihin tarpeellisilta osin. Kaavassa ei ole määritetty ohjeellisia rakennusaloja, sillä havainnepiirros tuo selkeämmin esille saman asian. Uudisrakennusten sijainteja ei ole nähty tarpeelliseksi sitoa kaavakartan määräyksillä tiettyihin kohtiin, sillä maaseutumainen rakentaminen toteutuu suhteellisen isoilla rakennuspaikoilla parhaiten ja perinteisen monimuotoisesti rakentajien yksityiskohtaisista tarpeista ja lähtökohdista käsin.

Kyläkuvallisesti arvokkaiden kohteiden kaavamerkinnästä keskusteltiin viranomaisneuvottelussa 8.9.2025 ja Oulun museo- ja tiedekeskuksen kanta oli, että tekstimääräys on muutoin riittävää, mutta kohdetta koskevista muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto, koska ollaan RKY-alueella.

Kyläkuvallisesti arvokkaiden kohteiden (sk) kaavamääräystekstiä on täsmennetty. Kaavan ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty Kilva-työkaluun perustuen.

Luonnonsuojeluryhmä:

Kaavahankkeessa on tehty kirjallisen luontoselvityksen lisäksi luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys (1 maastopäivä) ja kahden käyntikerran pesimälinnustokartoitus (30.5. ja 14.6.2023). Muuttolinnustoselvitys perustuu olemassa oleviin aineistoihin keskeisistä levähdysalueista mm. Tiira-havaintotietojärjestelmästä. ELY-keskus pitää tehtyjä selvityksiä suurimmaksi osaksi riittävänä kaavahankkeen merkittävien vaikutusten ja huomioon otettavien luontokohteiden selvittämiseksi. ELY-keskus kiinnittää kuitenkin huomiota seuraaviin puutteisiin, joita tulee tarkistaa ja täydentää ehdotusvaiheeseen mennessä.

- Luontoselvityksen kartalla 6 (s. 16) on rajattu edustavimpia uhanalaisten luontotyyppien kohteita. Kohteet tulisi numeroida ja esittää niistä kohdekuvaukset. Luontoselvitysraportissa jää epäselväksi, koskevatko kasvillisuuskuvaudet hankealueella esiintyviä luontotyyppejä yleisesti vai rajatuilla kohteilla. Pelkkä valokuva kuvateksteineen ei riitä kohdekuvaukseksi.
- Pieni, mutta taajamakuvassa keskeisellä paikalla kunnantalon vieressä jalankulku- ja pyörätien varren rehevä lehtomainen metsänreunus (kortteli 14, tontti 2) on jäänyt selvityksessä huomiotta.
- Vilkinon varren luontotyyppejä tulisi kuvata laajemmin kuin välittömän ojanvarren osalta, koska alue on osoitettu VL/s-merkinnällä välitöntä ojanvarsta laajempaan. (Lausunnon tätä kohtaa on korjattu 18.12.2024 ja teksti on korjauksen mukainen).

- Kaava-aluetta on laajennettu Viinikantien varressa luontoselvityksen tekemisen jälkeen, mutta laajennusalue on peltoa, joten näiltä osin ELY-keskus ei pidä puutetta ratkaisevana. (Lausunnon tätä kohtaa on korjattu 18.12.2024 ja teksti on korjauksen mukainen).
- Pesimälinnustoselvityksessä huomiotta jääneitä lajeja ovat pöllöt (huuhkaja, helmi-pöllö ja varpuspöllö) sekä tervapääsky, joiden pesinnästä tai mahdollisesta pesinnästä kaava-alueella tai lähiympäristössä on havaintotietoja Tiira- ja Laji.fi-järjestelmissä. Mahdolliset pesintätiedot ja kaavan vaikutukset em. lajeihin tulee selvittää. ELY-keskus pitää hyvänä, että Tiira-aineistoa on hankittu muutonaikaisten kerääntymien selvittämiseksi, joskin tulosten havainnollistaminen kartoilla olisi ollut toivottavaa. Tiira- ja Laji.fi-järjestelmistä tehty haut olisi tullut dokumentoida siten, että hakuehdot ja (mm. aluerajaus) ja päivämäärä ovat tiedossa ja esittää lähdeviitteet lähdeluettelossa.
- ELY-keskuksen tiedossa on yksittäinen lepakkohavainto (todennäköisesti pohjanlepakko) Hailuodosta 2000-luvulta, mutta todennäköisesti kanta on harvalukuinen eikä muutaman käyntikerran erillisselvitys todennäköisesti tuota kaavoituksen kannalta olennaista lisätietoa. Tällä perusteella mahdollisten lisääntymis- ja levähdyspaikkojen huomiointi asemakaavamääräysten yhteydessä voidaan pitää riittävänä.
- Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen esiintymisen todennäköisyys lisääntyy Vilkinajan alajuoksulle päin, ja mikäli alueelle kohdistuu muutospaineita, tulee tehdä viitasammakkokartoitus.

Kaavaluonnoksen osalta ELY-keskus pitää hyvänä, että keskeisiä VL-alueita ja Vilkinajan varsi on osoitettu VL/s-merkinnällä. Samoin säilytettävää puustoa koskeva kaavamerkintä ja asemakaavamääräys (nro 6) ovat tärkeitä ympäristön ja maisemakuvan kannalta.

Kaavaselvityksessä tulee täydentää vaikutusarviointia erityisesti uhanalaisen ja huomionarvoisen pesimälintulajiston osalta. Lisäksi on otettava huomioon, että mm. haarapääsky ja tervapääsky voivat käyttää vuodesta toiseen samoja pesiä, jolloin niiden osalta voi tulla sovellettavaksi luonnonsuojelulain 70 § 3 momentissa tarkoitettu kielto pesän vahingoittamisesta myös lisääntymiskauden ulkopuolella.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Luontoselvitystä ja kaavaselvitystä on täydennetty lausunnon perusteella. Kaavaratkaisulla ei heikennetä haarapääskyjen eikä tervapääskyn elinoloja merkittäväällä tavalla ja lajeille soveltuvia pesäpaikkoja ja elinympäristöjä on tarjolla runsaasti sekä nykyisessä rakennuskannassa että tulevaisuuden rakennuksissa. 8.9.2025 pidetyn viranomaisneuvottelun ohjeistuksen perusteella pääskyjen pesät on nostettu esiin asemakaavamääräyksessä nro 7.

Kunnantalon vieressä jalankulku- ja pyörätien varren rehevä lehtomainen metsäreunus on lisätty kaavaehdotukseen luo-2 (lehtolaikku) merkinnällä.

Ympäristönsuojeluyksikkö / Melu:

Kaavaselvityksen mukaan Luovontien tieliikenteen teoreettinen melualue (55 dB) ennustetilanteessa vuonna 2040 ulottuu kaava-alueen kohdalla 26 metriä tien keskilinjaa molemmille puolille. Asemakaavaan on osoitettu niille korttelialueille, joille ko. melutaso ulottuu, melusta häiriintyvän rakentamisen kielto.

Ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, kaavatyön yhteydessä tulee laatia asemakaavan meluselvitys. Asemakaavan meluselvityksen perusteella kaavassa tulee kaavamerkinnöin ja -määräyksiä esittää riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen. Kaavassa tulee antaa yksityiskohtaisia määräyksiä toimintojen ja rakennusmassojen sijoittelusta, meluesteistä ja melulle herkkien kohteiden suojaamisesta. Lisäksi tulee käyttää ajoitusmääräystä, joka velvoittaa rakentamaan meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön. Laadittu asemakaavan meluselvitys tulee esittää kaavaselvityksen liiteaineistona. Kaavatyön yhteydessä on tärkeää huomioida, että meluohjearvot koskevat myös virkistysalueita.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Luovontien tieliikenteen osalta on keväällä 2025 laadittu meluselvitys. Meluselvityksen ennustetilanteen 2040 melukarttojen mukaan kaavan kannalta mitoittavaksi tekijäksi muodostuu ennustetilanteen yöaikainen melu, jonka perusteella kaavaan on Luovontien varteen esitetty melualue.

Vesiensuojelu ja happamat sulfaattimaat:

Happamien sulfaattimaiden mahdollinen esiintyminen tulee huomioida kaavahankkeessa ja kaavamääräyksissä. Suuren happamuusriskin alueella happamien sulfaattimaiden selvittäminen on tarpeen kaavatyön yhteydessä. Suuren happamuusriskin alueella tulee estää rakentamisen yhteydessä happamien valuntojen muodostuminen ja pääsy vesistöön. Rakentamisen ennakkosuunnittelussa ja toiminnan haittojen vähentämisessä on syytä hyödyntää opasta Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin: Opas happamien sulfaattimaiden huomiointiin ja vaikutusten hallintaan (<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163782>).

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavatyön aikana keväällä 2025 laadittiin kaava-alueelle sulfaattimaaselvitys, jossa tutkittiin mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Selvityksen perusteella kaavaan on rajattu potentiaalisen happaman sulfaattimaan esiintymisalueet ja annettu niitä koskevat määräykset.

Vesistöyksikkö / Tulvat

Kaavamääräysten luonnoksessa on pohdittu Hailuodon strategisen yleiskaavan alimman sallitun rakentamiskorkeuden (+2,4 m N2000) riittävyttä keskustan asemakaava-alueella. Suomen ympäristökeskuksen ympäristöoppaan ”Tulviin varautuminen rakentamisessa” mukaan meren rannikoilla alimpien rakentamiskorkeuksien suositusten perustana käytetään vedenkorkeutta, jonka ylittymisen todennäköisyys vuonna 2100 on 1/250 (0,4 %). Tämän perusteella alimmat rakentamiskorkeudet tavanomaiselle rakentamiselle on esitetty kaikille mareografiasemille. Oulun mareografiaseman alin suositeltava rakentamiskorkeus ilman aaltoiluvaraa on +2,50 m (N2000). Hailuoto sijoittuu Oulun edustan merialueelle.

Edellä mainittuun ympäristöoppaaseen ja alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämisperusteisiin viitaten kaavaselostuksessa tulisi 1/100a-meritulvakartan sijaan esittää 1/250a-meritulvakartta ja sitä tulisi käyttää tarkasteltaessa kaavoitettavan alueen tulvariskejä.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaselostukseen on muutettu 1/100a meritulvakartan tilalle 1/250a meritulvakartta. Lisäksi kaavakartalle on lisätty 1/250a meritulva-alue. Alimmaksi sallituksi rakentamiskorkeudeksi on kaavassa määritetty lausunnossa esitetty +2,50 m (N2000) ja Vilkinon kohdalla alin sallittu rakennuskorkeus on vähintään +3,5 m (N2000).

Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue:

Kaavaselostuksessa on esitetty Luovontien (mt 816) osalta liikennemäärätiedot vuodelta 2021. Myös uudempia liikennemäärätietoja on saatavilla. Liikenneympäristön nykytilaa tulisi kuvata tarkemmin kaavaselostuksessa ja mainita esimerkiksi, että maantien varressa kulkee erillinen jalankulun ja pyöräilyn väylä. Myös liikenneonnettomuustiedot olisi hyvä lisätä nykytilaosiin. Kaavaehdotusvaiheen kaavaselostuksesta tulee käydä myös ilmi arvio, kuinka paljon maankäytön kehittyminen kaava-alueella vaikuttaa liikennemääriin Luovontien alueella.

Kaavatyössä on hyvä huomioida, että Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue on laatimassa parhaillaan hankekorttia liikennejärjestelyiden kehittämisestä K-marketin kohdalla Luovontien alueella. Hankekortti valmistuu joulukuussa 2024. Kunta on osallistunut myös hankekortin laatimiseen. Hankekortissa esitetään K-marketin pihalle johtavien nykyisten kahden liittymän jättämistä ennallaan. Hankekortin laatimisen yhteydessä on keskusteltu toisen liittymän poistamisesta. Kaavaluonnoksen kaavakartalla on merkitty vain yksi liittymä K-marketin pihalle Luovontien alueilta nuolimerkinnällä, jolloin toinen nykyinen liittymä muuttuisi kaavan vastaiseksi. Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen näkemyksen mukaan kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu olisi liikenneturvallisuuden kannalta toivottavampi vaihtoehto, jolloin liikenne kulkisi kaupan pihalle vain yhden liittymän kautta tulevaisuudessa. Mikäli kunta näkee

kuitenkin, että kaksi liittymää on tarpeen olla Luovontieltä kaupan pihalle, tulee myös toinen liittymä merkitä kaavakartalle nuolimerkinnällä.

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

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaselistusta on täydennetty lausunnon perusteella tarvittavilta osin. Kaavaehdotukseen on lisätty toinen liittymä K-marketin tontille kunnan toiveiden mukaisesti.

Jatkotoimenpiteet

Kaavahankkeen merkittävyyden vuoksi ELY-keskus esittää viranomaisneuvottelun järjestämistä ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista (8.9.2025) on pidetty lausunnossa esitetyn mukaisesti viranomaisneuvottelu.

1.2 Oulun seudun ympäristötoimi

Ympäristönsuojelupäällikkö Jonna Hakala, 12.12.2024

Oulun seudun ympäristötoimi katsoo, että kaavatyön yhteydessä vuonna 2023 laadittu luontoselvitys on huomioitu riittävästi kaavaluonnoksessa. Ympäristötoimen näkemyksen mukaan Vilkinajan ympäristö tulee kuitenkin luontoselvitykseen perustuen merkitä VL/s ja luo-1 merkinäin koko ojan pituudelta. Kaavaluonnoksen kaakkoiskulmassa ojan ympäristö on merkitty nyt merkinnällä M (maa- ja metsätalous alue). Kaavaluonnoksen asemakaavamääräyksissä on määrätty, että kaava-alueella olevat suuret maisemapuut tulee säilyttää. Säilytettävät suuret maisemapuut tulee merkitä kaavaan. Lisäksi asemakaavamääräyksiin tulee lisätä informatiivisena määräyksenä, että rakennettavien kiinteistöjen tulee liittyä jätevesiviemäriverkostoon vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston toiminta-alueella.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Luo-1 aluetta on laajennettu koko Vilkinajan varrelle lausunnossa esitetyn mukaisesti.

Maisemapuuta ei ole merkitty kattavasti pohjakartattaan, joten niitä ei voida osoittaa kaavakartalla kattavasti yksittäisinä. Kaavan tekstimuotoinen asemakaavamääräys maisemapuiden säilyttämisestä on katsottu olevan riittävä. Lisäksi Luovontietä lähimpiä viheralueita (VL) koskee /s merkintä, joka edellyttää alueen ympäristön säilyttämistä. Luovontien ja Viinikantien kulmauksessa kortteliin 18 on myös osoitettu merkittävien mäntyjen alueelle rasterimerkintä, joka edellyttää puuston säilyttämistä.

Kaavaehdotuksen asemakaavamääräyksiin on lisätty informatiivinen määräys Vesihuoltolain (119/2001) 10 §:n mukaisesta velvollisuudesta liittyä jätevesiviemäriin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Kaavatyön yhteydessä ei ole laadittu melu- ja liikenneselvitystä. Kaavaluonnokseen on kuitenkin merkitty tieliikenteen teoreettinen melualue (55 dB) ennustetilanteessa vuonna 2040. Oulun seudun ympäristötoimen näkemyksen mukaan kaavaselistuksessa tulee selkeästi osoittaa mihiin teoreettinen melualue ennuste perustuu ja avata enemmän nykyistä liikennemäärä ja ennustetilannetta. Kaikki perusteena käytetyt aineistot tulee esittää kaavaselistuksen liitteissä. Kaavaselistuksen luonnoksesta liitteet puuttuvat kokonaisuudessaan.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Luovontien tieliikenteen osalta on keväällä 2025 laadittu meluselvitys. Meluselvityksen ennustetilanteen 2040 melukarttojen mukaan kaavan kannalta mitoitettavaksi tekijäksi muodostuu ennustetilanteen yökainen melu, jonka perusteella kaavaan on Luovontien varteen esitetty melualue. Kaavaluonnosvaiheen kartalla esitettyä teoreettista melualueen merkintää ei tällöin tarvita.

Kaava-alueella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys pääosassa kaava-alueella on todettu ennakkotulkinnan perusteella pieneksi. Osalla kaava-alueita happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on kuitenkin suuri. Ympäristötoimen näkemyksen mukaan kaavatyön yhteydessä on syytä tehdä tarkempia selvityksiä happamien sulfaattimaiden osalta alueella, jossa maiden esiintymisen todennäköisyys on suuri ja kaavaluonnoksessa on osoitettu maaperää muokkaavia muutoksia.

Kaavatyön yhteydessä ei ole tehty erillistä hulevesiselvitystä. Asemakaavamääräyksissä määrätään, että uudisrakennusten rakennuslupa on sisällytettävä hulevesien käsittelysuunnitelma. Ympäristötoimi haluaa huomauttaa, että kunnan olisi hyvä laatia kaava-alueelle kokonaiskuvan antava hulevesistrategia, johon perustuen hulevesien käsittelysuunnitelma tulee laatia.

Kaavatyön aikana keväällä 2025 laadittiin kaava-alueelle hulevesi- ja sulfaattimaa-selvitykset, joiden perusteella kaavakarttaa ja kaavamerkintöjä on täydennetty.

Toimivalta

Oulun kaupungin hallintosäännön 26.1. §:n mukaan Oulun seudun ympäristötoimi – liikelaitoksen johtokunta toimii kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetun lain tarkoittamana kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena. Hallintosäännön § 22 mukaan liikelaitoksen johtaja käyttää puhevaltaa liikelaitoksen johtokunnan puolesta ja antaa lausunto- ja tuomioistuimille ja muille viranomaisille. Oulun seudun ympäristötoimi - liikelaitoksen ympäristöjohtaja on delegoinut lausuntojen antamisen viranomaisille tai muille tahoille ympäristö- ja/tai terveysvaikutusiltaan vähäisistä ympäristönsuojeluun liittyvistä asioista ympäristönsuojelupäällikölle (27.2.2023 § 24). Lisätietoja asiasta antaa ympäristötarkastaja Ida-Maria Isoherranen p. 050 574 2358

1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo

Yleisötyön johtaja Anna-Riikka Hirvonen, Arkeologi Mika Sarkkinen 13.12.2024

Lausunnon alussa on toteavaa tekstiä kaavaprosessista. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut 25.4.2023 kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Aiemmassa lausunnossa esitetty on otettu huomioon kaavaluonnoksessa. Kaavan aluerajauksen muuttumisen vuoksi kaksi historiallisen ajan talonpaikkaa on rajautunut suunnittelualueen ulkopuolelta. Vuoden 1999 inventoinnissa mainittu kohde Vesivainiontie on katsottu muinaisjäännösrekisterissä muuksi kohteeksi, jota ei merkitä kaavaan. Neljä historiallisen ajan asuinpaikkaa on merkitty asemakaavan kaavakartalle s1 -kohdemerkinnällä. Merkitään liittyvää kaavamääräystä museo esittää muotoiltavaksi seuraavaksi:

Alue, jolla karttaselvityksen perusteella sijaitsee noin vuodelta 1750 oleva tai sitä vanhempi talonpaikka. Alueen ja sen lähiympäristön arkeologinen säilyneisyys tulee selvittää tarkemman suunnittelun yhteydessä. Sijaintimerkintä ohjeellinen.

Törrö eli Tero (1000043083) talonpaikka

Niemi (1000043098) torpanpaikka

Ketokuja (1000043105) torpanpaikka

Vesivainiontie 2 (1000043103) torpanpaikka

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ole muuta huomautettavaa Hailuodon keskustan asemakaavan luonnoksesta.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Muu kulttuuriperintökohteen merkintätekstiä (s1) on muutettu kaavaehdotukseen lausunnossa ohjeistetun mukaisesti.

1.4 Pohjois-Pohjanmaan Pelastuslaitos

Erityisasiantuntija Salla Kauppinen, 26.11.2024

Lausunnon alussa on toteavaa tekstiä kaavaprosessista. Pelastusviranomainen on tutustunut aiheeseen ja lausuu seuraavaa:

Pelastusviranomaisen muistuttaa, että pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Kunnan tulee huolehtia sammutusveden ottopaikoista 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. Pelastuslaitos arvioi palopostien ja vesiasemien tarpeen ja toimivuuden sekä hyväksyy niiden mitoituskriteerit, mallin ja sijainnin.

Tiivis rakentaminen edellyttää, että tehokkaan pelastustoiminnan vaatimukset otetaan kaavoituksessa huomioon. Pelastuslain (379/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla. Tämä tulee erityisesti ottaa huomioon suunniteltaessa katuja ja ajoteitä, joilla ei ole läpiajoa. Alueelle osoitetut ajoyhteydet tulee suunnitella ja rakentaa siten, että ne ovat soveltuvia pelastuslaitoksen raskaille ajoneuvoille. Ajoyhteyksien osalta tulee huomioida sijoitus, mitoitus ja kantavuudet sekä ajoneuvon kääntömahdollisuus. Alueen tiestöllä tulee olla selkeät osoitteet.

Tulvauhan alaiselle alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia kemikaalisäiliöitä.

Lisäksi pelastusviranomaisen suosittelee sitovan rakennusalueen rajan merkitsemistä vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin naapurin puoleisesta rajasta, jotta naapurirakennusten väliseksi etäisyydeksi tulisi ympäristöministeriön asetuksen 29 §:n mukainen 8 metriä. Mikäli rakennusten välinen sallittu etäisyys on pienempi kuin 8 metriä, tulisi kaavamääräyksiin lisätä maininta asetuksen vaatimuksesta palon leviämisen rajoittamiseen.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Lausunto merkitään tiedoksi ja se on toimitettu myös kunnan vesihuoltolaitokselle. Kunnan velvollisuus varmistaa riittävän tehokas vesiasema sammutusveden osalta on kirjattu myös kaavaselostukseen.

Kaava-alueen tiet ja ajoyhteydet on mitoitettu pelastusnäkökohdat huomioiden. Uusien katuosuuksien päähän on varattu kääntöalue.

Hailuodon keskustan asemakaavan luonnoksessa oli huomioitu 8 metrin etäisyys eri kiinteistöjen väliin rakennusalan rajan osalta lukuun ottamatta muutamaa kohtaa, joissa olemassa oleva rakentaminen tai tonttien mahdollinen yhteiskäyttö /yhdistämismahdollisuus edellyttää yhtenäistä rakennusalueen rajaa. Sama periaate on myös kaavaehdotuksessa.

Rakennusalan rajan etäisyyden naapuri kiinteistön rajasta ei tarvitse olla välttämättä 4 metriä, vaan se voi olla vähemmänkin, mikäli naapurin puolella vastaava rakennusalan raja on etäämmällä, niin että ne yhdessä muodostavat vähintään 8 metrin alueen, jolle ei rakenneta. Tätä periaatetta on käytetty kaavassa joissain kohdin tonttien laajemman käytettävyyden lisäämiseksi.

1.5 Elenia Verkko Oy

Erityisasiantuntija, Jakeluverkko Henri Toijala, 13.12.2024

Kaavamuutosalueella sijaitsee 4 kpl Elenian omistamia puistomuuntamoita. Näistä 2 kpl on jo merkattu kaavaluonnokseen. Elenia Verkko Oyj pyytää merkitsemään myös kahden muun muuntamon suoja-alueet kaavaan. Vähimmäisetäisyydet puistomuuntamosta lähimpiin rakennuksiin tulee olla vähintään 8 m.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Elenian verkkoa oheisen suuntaa antavan liitekartan mukaisesti. Työskennellessä ja rakennettaessa nykyisten sähköverkon rakenteiden läheisyyteen tulee huomioida sähköturvallisuuden edellyttämät etäisyyksivaatimukset.

Elenian nykyisille rakenteille ei puistomuuntamoiden lisäksi ole tarkoituksenmukaista varata kaavaan johtoalueita, mutta pyydämme huomioimaan, että mahdollisista ylimääräisistä

johtomuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset laskutetaan työn tilaajalta. Elenialla ei ole muuta huomauttamista asemakaavaan tai esitettyihin maankäyttöratkaisuihin.



KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaksi kaavakartalta puuttunutta muuntamo on merkitty kaavaehdotukseen lausunnossa esitetyn mukaisesti. Kaavakartalta puuttuneita kahta muuntamo ei ole pohjakartalla, mutta tiedot muuntamoiden sijainneista on saatu Elenialta, minkä perusteella ne on merkitty kaavakarttaan.

1.6 Hailuodon luonnonsuojeluyhdistys ry Puheenjohtaja Tuomas Merilä, Sihteeri Tiina Laurila

Hailuodon luonnonsuojeluyhdistys ry esittää lausuntonaan Hailuodon keskustan asemakaavan muutosta ja laajennusta koskien olevan hyvä, että laajennushanke kohdistuu jo ennestään voimakkaasti rakennetun ympäristön välittömään läheisyyteen sen sijaan, että uutta kaupunkimaista rakentamista suunniteltaisiin aiemmin koskemattomille alueille ja vielä säilyneen perinteisen kulttuurimaiseman keskelle. On kuitenkin tarpeen nostaa esiin joitakin olennaisia ongelmakohtia esityksessä.

Erityisesti tahdomme kiinnittää huomiota kaava-aineiston luontoselvityksessä mainittuun kunnantalon läheisyydessä sijaitsevaan lehtomaiseen alueeseen, jonka säilytystarvetta ei ole kaavaluonnoksessa riittävästi huomioitu.

Luontoselvityksessä on mm. luontotyyppikartta (s. 8, kartta 5). Siinä terveyskeskuksen ja kunnantalon välinen metsä päätien eteläpuolella on tunnistettu kuivahkoksi tai tuoreeksi kankaaksi. Kaunakaupungintien idässä, pyörätien luoteessa päätien varrella ja leveän polun (kärkytien) idässä ja etelässä rajaamana on kuitenkin lehtolaikku (tämän lausunnon kuvat 1 ja 2) jossa on merkittävää kasvillisuutta. Lehtokolmio päättyy lännessä metsäaukioon, jonka itäreunaa seuraa osin rullattu lammasaita.

Luontoselvityksessä lehtolaikku kyllä sisältyy tunnistettuun uhanalaiseen luontotyyppiin (s. 16, kartta 6, tämän lausunnon kuva 3), mutta tätä ei ole otettu huomioon kaavaluonnoksessa, jossa alue aiotaan rakentaa ja viherkäytävä etelästä pohjoiseen (kaavaluonnos s. 28, kuva 24) on liian lännessä. Luontoselvityksen luontotyyppin rajausta on karkea, eikä luontoselvityksestä löydy kuvausta juuri tästä edellä kuvaamastamme kolmiomaisesta lehtolaikusta; sitä ei ole erikseen huomattu.

Lehtolaikku on pinta-alaltaan noin 650 m² (tämän lausunnon kuvat 1, 2). Koko korttelin tms. rakennettava alue on kaavan kartan (kuva 26 kaavaselostuksen s. 30) mukaan 4019 m². Pyörätien ja polun (tai vanhan kärkytien) rajaaman kolmion edustava lehtolaikku on pinta-alaltaan vain noin 16 % korttelista. Sen luonnontilaan jättö vaatii vain hyvää tahtoa ja suunnitelmissa rakennuksen tai rakennusten paikan pienen siirron.

Lehtokolmiossa kasvaa mm. kaksirunkoinen iso raita, suuria hieskoivuja, tuomia ja pihlajia. Siellä on Hailuodon tiedossa olevista kolmesta metsäkurjenpolviesiintymästä yksi ja ainoa, jossa kasvaa useita yksilöitä. Osa lehtipuista on lumikuorman taivuttamia, mutta pientä lehtolaikkua

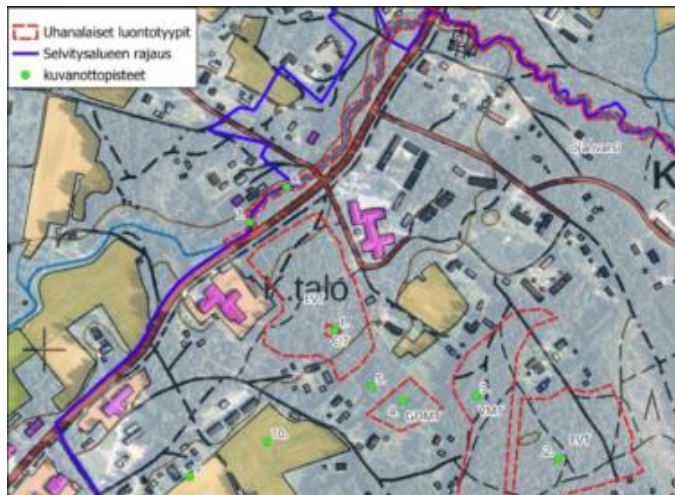
Saarenkartanon ja sen viereisten kunnan rivitalojen asukkaiden luontoympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota. Luonnossa liikkuminen ja pelkästään puiden ja luonnon vihreyden näkeminen ikkunasta on useiden tutkimusten mukaan terveellistä niin fyysisen kuin psyykkisen hyvinvoinnin kannalta. Saarenkartanon piha-alueelta ja lähistöltä on viime vuosina kaadettu paljon puita ja asfalttialue on laajentunut. Piha on kesälläkin varsin karu, kun ei ole edes kukkaisu-
tutuksia.

Suunnittelualueella esiintyy myös Hailuodon paikallisen ympäristön erityispiirteenä arvokkaita vanhoja tarrimäntyjä, mm. terveyskeskuksen lähistöllä. Tarrien säilyttäminen tulee asemakaavan suunnittelussa ja rakennusvaiheen toteutuksessa huomioida.

Huomiota ei ole kiinnitetty mm. pihojen kasvimaiden riittävän pinta-alan turvaamiseen tai kasvimaita palvelevien riittävän suurten kompostoreitten sijoittelumahdollisuuksiin. Tämä johtaa lopputulokseen, jota mm. Oulunsalossa on kuvattu asumisena, joka yhdistää kaupunki- (ahtaus estää viihtyisän puutarhamiljöön rakentamisen) ja maaseutuasumisen (henkilöautoriippuvuus, pitkä matka palveluihin ja kulttuuriin) huonot puolet.



11



Kuva 3. Luontoselvityksen uhanalaiset luontotyytit.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kunnantalon itäpuolelle Luovontien varteen sijoittuvan lehtolaikun alue on muutettu lausunnon ja tarkennetun luontoselvityksen perusteella kaavassa lähivirhealueeksi (VL) ja lehtolaikku on osoitettu myös luo-2 merkinnällä.

Kaavassa on tekstimuotoinen yleismääräys, joka edellyttää alueella olevien maisemapuiden säilyttämistä. Lisäksi Luovontietä lähimpiä viheralueita (VL) koskee /s merkintä, joka edellyttää alueen luonnonympäristön säilyttämistä mahdollisuuksien mukaan. Luovontien ja Viinikantien kulmauksessa kortteliin 18 on osoitettu myös merkittävien mäntyjen alueelle rasterimerkintä, joka edellyttää puuston säilyttämistä.

Hailuodossa tarvitaan uusia rakennuspaikkoja. On kestävän kehityksen mukaista sijoittaa uudet rakennuspaikat kuntakeskustan välittömään läheisyyteen tiivistämään jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Vaikka asemakaavassa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja Hailuodon mittapuulla paljon, ovat uudet rakennuspaikat suhteellisen suuria. Esimerkiksi alle 1000 m² erillispientalojen rakennuspaikkoja (AO), jotka ovat yleisiä mm. Oulun alueella, ei kaavassa ole ollenkaan. Erillispientalojen rakennuspaikkojen suuri tonttien pinta-ala väljentää aluetiiveyttä.

2 MIELIPITEET

2.1 Mielipide 1 tila 72-402-39-2 Salmela

13.11.2024 (neuvottelu kunta - mielipiteen antaja)

Ehdotetaan korttelin 28:n tontille 1 rakennusoikeudeksi 200 + at 450. Asiakkaan näkemys on, että luonnoksessa esitetyt kaksi tonttia sijoitetaan kiinteistön 72-402-39-2 pohjoisosaan Kaunakaupungintien molemmin puolin. Asiakas toivoi kolmannen tontin muodostamista Kaunakaupungintien varteen.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Korttelin 28 rakennuspaikan rakennusoikeus on määritetty ehdotukseen neuvottelujen mukaiseksi ja asia huomioidaan kiinteistöä koskevassa maankäyttösopimuksessa. Tilalle osoitetaan kaksi uutta rakennuspaikkaa kiinteistön pohjoisrajalle. Kolmatta uutta rakennuspaikkaa ei osoiteta, jotta rakennuspaikkojen määrä suhteessa toisiin maanomistajiin ja kunnan rakennuspaikkoihin pysyy kohtuullisena.

28.11.2024

1. Vesivainion tien käyttö:

Tie on ainoa Salmelan peltoalueelle johtava tie, jonka käyttöoikeus on tietöimituksessa Salmelan tilalle rekisteröity. Pelloille on päästävä kulkemaan tietä pitkin maatalouskoneilla. Pellot ovat aktiiviviljelyksessä vuokratilajelijän toimesta ja kiinnostusta peltojen vuokraamiseen on ilmennyt muiltakin viljelijöiltä. Kaavaluonnoksessa on tien loppupään kohdalla tiealueella viherkaista. Kulku pelloille täytyy kuitenkin edelleen sallia tästä huolimatta myös maatalouskoneille.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Mielipiteessä tarkoitettaneen korttelin 33 ja 32 väliin osoitettua VL-alueita, jossa pohjakartan mukaisesti kulkee metsätie /polku. Kaavaehdotukseen on lisätty ko. viheralueelle ohjeellisen puisto- /metsäpolun merkintä. Polun merkintätekstiin on lisätty polun käyttömahdollisuus maa- ja metsätalousalueille kulkemiseen.

2. Hulevesikysymys

Alueen lounaisosan uuden tonttialueen hulevesien käsittely on ratkaistava kaavoituksen yhteydessä. Nykyisin Kaunakaupungin alueella olevien kiinteistöjen valumavedet on johdettu avo-ojia pitkin Salmelan pelloille, josta ne menevät pelto-ojia pitkin isompaan Kirkkosalmelle johtavaan kokoomaojaan. Tämä ei vedä riittävästi varsinkaan sateisina kesinä ja peltojen alapäästä tulevat viljelykelvottomiksi. Lisäksi Metsähallitus, joka hallinnoi Kirkkosalmen Natura-alueita haluaisi tukkia ojan Natura-alueelta. Tämä johtaisi peltojen soistumiseen ja muuttumiseen viljelykelvottomiksi. Siis lisärasitetta hulevesien muodossa peltoalueelle ei saa tulla. Olisiko mahdollista johtaa alueen hulevedet Viinikantien varteen ja sitä pitkin Kirkkosalmeen? Mielestäni Salmelan peltojen säilyttäminen viljelyskelpoisina on jo kyläkuvan vuoksi arvokasta luontoarvojen lisäksi.

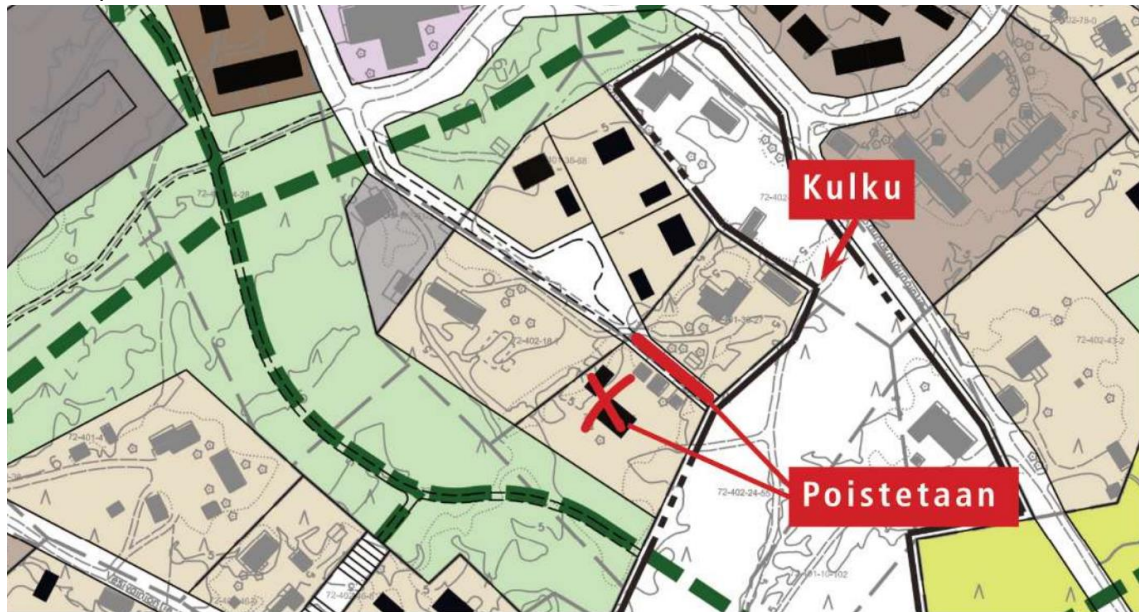
KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavatyön aikana keväällä 2025 laadittiin kaava-alueelle hulevesi- ja sulfaattimaa-selvitykset. Hulevesiselvityksen perusteella kaavaan on lisätty tarvittaviin kohtiin hulevesien hallintaan tarkoitettuja alueita ja -ojamerkintöjä. Lisäksi kaavassa on hulevesien käsittelyä koskeva määräys, joka edellyttää hulevesien viivyttämistä uusilta korttelialueilta, uusittavilta korttelialueiden osilta sekä yleisiltä alueilta. Kaavassa osoitetun uudiskorttelin 41 alueelle nykyisin kerääntyvät vedet on hulevesiselvityksen mukaisesti tarkoitettu ohjata Viinikantien varteen tehtävään avo-ojaan.

2.2 Mielipide 2 (kolme allekirjoittajaa) tilat 72-401-36-27 ja 72-401-13-25 5.12.2024

Kiinteistölle 72-401-36-27 on kaavaluonnoksessa esitetty kulkuyhteyttä suunnitellun Kellonvalajankujan kautta. Sen mukaisesti autotalleihimme tulisi kulkea läpi pihan ja savusaunamme

portaiden editse. Tämän tien voi poistaa tonttien 72-401-36-27 ja 72-401-13-25 välistä kokonaan kaavasta. Kiinteistöllemme on olemassa valmis rasiatie Kaunakaupungintieltä, jota kiinteistön omistajat tulevat käyttämään jatkossakin. 80-luvulla rakennetun talon paikkakin määräytyi tuon tieyhteyden ja sen mukaisesti tontin kulmalle rakennetun autotallin mukaan. Ehdotamme kiinteistön 72-401-36-27 rakennusoikeuden lisäämistä 50 neliöllä. Kiinteistölle 72-401-13-25 ei tarvitse rakennusoikeutta, se jää omistajilleen viljelymaaksi. Sen voi siis poistaa kaava-alueesta.



KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

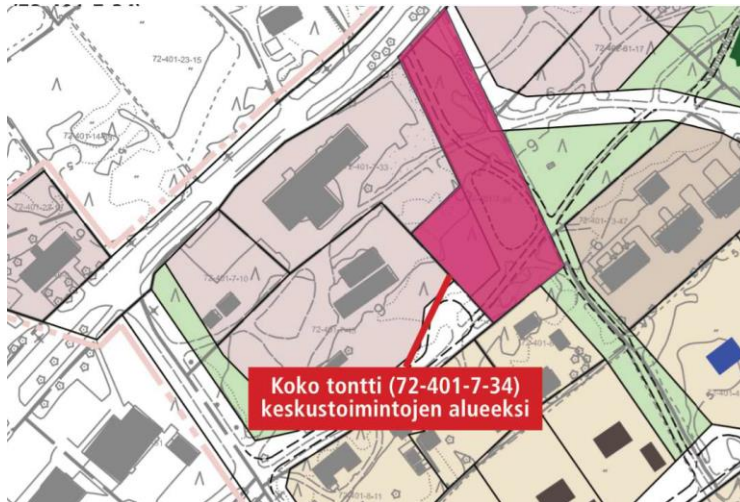
Kaavaa on työstetty niin, että luonnosvaiheessa tilalle 72-401-13-25 osoitettu rakennuspaikka sekä tilojen 72-401-13-25 ja 72-401-36-27 väliin osoitettu katualue on muutettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kellonvalajankujalta tarvitaan kaakon suuntaan luontainen hulevesien poistoreitti (ks. kaavaehdotuksen avo-ojavaraus), joten tilan 72-401-36-27 lounaisrajaa noin kolmen metrin matkalta ei osoiteta tonttialueeksi, vaan maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Tilan 72-401-36-27 rakennusoikeus on kunnan tietojen mukaan tällä hetkellä 150 + at 90. Mielipiteessä toivotun mukaisesti rakennusoikeutta on lisätty 50 neliöllä, joten kaavaehdotukseen on merkitty rakennusoikeudeksi 200 + at 90. Lisärakennusoikeus huomioidaan kiinteistöä koskevassa maankäyttösopimuksessa. Ks. yhteisvastine 3.1.

2.3 Mieliptide 3 (neljä allekirjoittajaa) 5.12.2024

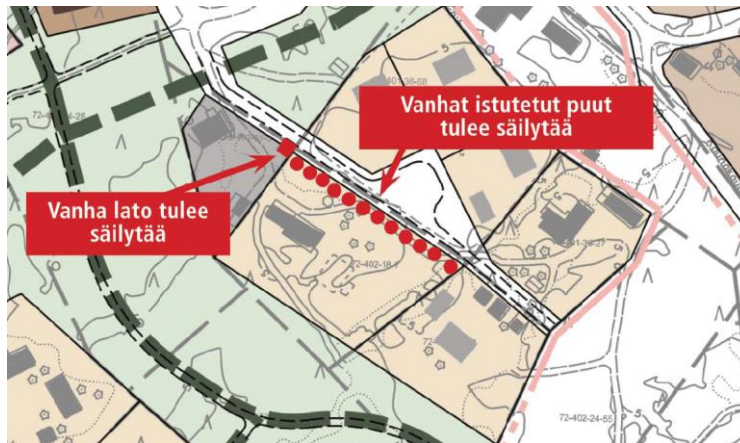
Luovontien varsi on kaavaluonnoksessa osoitettu keskustoimintojen korttelialueeksi. Kaupan ja saha-alueen viereisestä tontista (72-401-7-34) on valtaosa merkitty kaavassa lähivirkistysalueeksi. Tontille on merkitty varaus myös leikki- ja oleskelualueelle. Rakentamiseen tontista on osoitettu vain pieni alue. Kyseinen Vesivainiontiehen rajoittuva tontti tulisi merkitä kokonaisuudessaan keskustoimintojen alueeksi. Sahan ja kaupan kiinteistöjen aiempi omistaja (nimi poistettu) on aikoinaan ostanut kyseisen (72-401-7-34) tontin nähdessään tulevaisuudessa mahdollisuuden laajentaa keskeisten toimintojen aluetta päätien varressa. Kaupan ja sahan kiinteistöt myytyään hän jätti tämän tontin itselleen suunnitellakseen siihen uutta liiketoimintaa.

Alueen kehittämiseen ehdotettu suunnittelukilpailu on hyvä ajatus. Senkin takia yhtenäinen keskustoimintojen korttelialue kannattaa pitää mahdollisimman suurena.

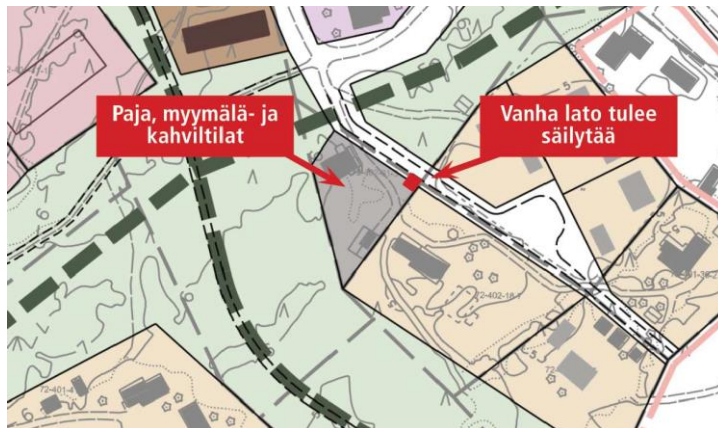


Ehdotetun Kellonvalajankujan varrella kiinteistön 72-402-18-7 rajalla oleva lato (kiinteistöllä 72-402-61-3) sekä isot kuuset ja puurivistö tulee säilyttää. Niin uskomme tapahtuvankin, koska asemakaavamääräyksiin on kirjattu suurien maisemapuiden säilyttäminen sekä alkuperäisen puuston mahdollisimman suuri säilyttäminen. Kyseiset istutetut kuuset olivat isoja puita jo vuonna 1957, kun (nimet poistettu) ostivat tontin.

Kyseinen kiinteistö on vanha Männistön kiinteistö. Kaavaselostuksessa Männistö tosin on sijoitettu virheellisesti nykyisen Ruonalan kiinteistön kohdalle. Kiinteistöllä 72-402-18-7 asui ennen (nimet poistettu), joita kutsuttiin paikan mukaan Männistöiksi. Kiinteistöllä sijainnut silloinen rakennus on siirretty Koivukylään. Samalle paikalle rakennettiin nykyinen Järvelän talo. Sitä rakennettaessa kiinteistöllä sijaisi vielä Männistön aikaiset hirsiset sauna, navetta ja lato sekä lautarakenteinen varasto. Sauna siirrettiin sittemmin rantamökiksi jonnekin Hailuotoon, navetta ja varasto purettiin. Lato on vielä jäljellä kuusten vieressä. Lato oli jo tuolloin iäkäs, sen hirret käännettiin 1970-luvulla niin, että hirsien sisäpuolet tulivat nyt ulkopuolelle. Tuolloin myös kattoon vaihdettiin oljet. Myöhemmin latoon on laitettu peltikatto.



Kellopajan tontti 72-402-61-3 on merkitty kaavaluonnoksessa ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Rakennuksessa on pajan lisäksi jo rakentamisvaiheessa tehty myymälä- ja kahvilatilat. Mikäli nyt esitetty kaavamerkintä ei mahdollista myymälä- ja kahvilatoimintaa, tulee kaavamerkintä muuttua ne mahdollistavaksi. Näin säilyy mahdollisuus laajempaan yritystoimintaan, mikäli sellainen tulee ajankohtaiseksi.



KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Nyt laadittavassa asemakaavassa on otettava huomioon Hailuodon strategisen yleiskaavan periaatteet, joita ovat mm. Kaunakaupungintien ja Nuottaperäntieksi nimeytyn uuden kadun väliin osoitettu itä-länsisuuntaisen viheralueen sekä viheryhteystarpeen toteutuminen. Lisäksi asemakaavaavassa on otettava huomioon katualueiden tilantarpeet sekä hulevesien hallinta. Kaavaluonnokseen osoitettua korttelin 18 rakennuspaikkaa 4 ei voida sen vuoksi osoittaa kokonaan rakentamiseen. Kaavaa on kuitenkin muutettu niin, että tilalla 72-401-7-34 olevaa rakennuspaikkaa on voitu suurentaa hieman. Mahdollinen leikkipaikka on siirretty Vesivainiontien ja Kaunakaupungintien väliselle viheralueelle.

Kiinteistön 72-402-18-7 rajalla oleva lato sijoittuu pieneltä osin kaavaluonnoksessa ja kaavaehdotuksessa osoitetulle Kellonvalajankujan katualueelle. Katurakentamisen yhteydessä latoa voi olla vaikea säilyttää, kun tarvittavan katuleveyden lisäksi on suunniteltava myös hulevesien kulku. Asia ratkeaa myöhemmin tarkemman katusuunnittelun ja toteutuksen myötä.

Kaavaselostuksessa "Männistö" on mainittu kohdassa 3.1.4 Muinaismuistot. Kohde Männistö 1000043099 on muinaisjäännösrekisterin mukainen muu kulttuuriperintökohde, jonka nimeä ei voida muuttaa kaavaprosessissa. Merkintä tarkoittaa historiallista asuinpaikkaa, eikä se viittaa alueen nykyisiin rakennuksiin. Kohde Männistö ei sijoitu kaava-alueelle vaan jää sen ulkopuolelle. Ks. [Kulttuuriympäristön palveluikkuna](#)

TY-rakennuspaikalle on lisätty seuraava merkintä liiketilojen mahdollistamiseksi:

I 35% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle salitusta kerrosalasta saadaan käyttää liiketiloja varten.

2.4 Mielipide 4 8.12.2024

Kunnantalolla 27.11.2024 pidettyyn yleisötilaisuuteen viitaten esitän muutosta kaavaan Suvi-huikku -tilan 072-401-0041-0008 osalta. Esitetyssä mallissa oli piirretty vain yksi (1) talon paikka. Vaadin, että talon paikkoja pitää olla vähintään kaksi (2) tai kolme (3). Tonteille kulkutie mielellään Vesivainion tien kautta.

Olen valmis myymään tonttini viereisen tontin omistajalle. Ostaja on naapuritontin omistaja, Suviluoto 072-401-0041-0007. Jääkö liikenneympyrä Tuukkasen nurkalle jos kulku tulee Vesivainiontieltä? Odotan vielä kulkutiejärjestelyiden lopullisia linjauksia ja niiden tuomia uusia mahdollisuuksia rakennusten sijoituksille. Koko tontin pinta-ala on 5482 m2.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaa on muokattu niin, että tilalle 72-401-41-8 on osoitettu kaksi erillispientalon rakennuspaikkaa (AO). Kolmatta uutta AO-rakennuspaikkaa ei osoiteta, jotta erillispientalojen rakennuspaikkojen määrä suhteessa toisiin maanomistajiin ja kunnan rakennuspaikkoihin pysyy kohtuullisena. Jotta katualueiden määrä ja pituudet pysyvät mahdollisimman vähäisinä, on tilalle 72-401-41-8 osoitettavien rakennuspaikkojen kulku järkevintä ja taloudellisilta hoitaa Kniivilänkujan kautta.

2.5 Mielipide 5

8.12.2024

Yleisötilaisuus kunnantalolla 27.11.2024. Esitän seuraavia muutoksia omistamaani maa-alaan nimeltä Suviluoto 072-401-41-7.

1. Esitetyssä mallissa on tontille piirretty vain yksi talon paikka. Vaadin, että tontteja pitää olla vähintään kaksi tai kolme. Kaavaehdotuksen mukaan tontin ala on 7215 m² ja koko tontin ala 7353 m² maanmittauslaitoksen mukaan.

2. Tontille piirretty viheralue vie noin kolmasosan omistamastani tontista. Tämä ei ole mielestäni tasapuolista kohtelua maanomistajaa kohtaan. Kuntopolun viheraluetta pitää kaventaa huomattavasti, ainakin puoleen, siinä on varaa näin tehdä. Kuntopolun viheralueen kaventaminen tulisi tehdä siten, että tämä puolikas lisää tonttini rakennusalaan eikä jää naapurin tontin puolelle.

Viheralue on piirretty Vesivainiontien laidasta n. 25 m leveänä. Tämä pitää kaidentaa puoleen piirtämästänne alasta. Kaavoituksen tarkoituksena on kuitenkin saada lisää rakennusalaan eikä pienentää sitä. Kuten edellä mainitsin, niin tontistani menee esittämämme suunnitelman mukaan muutoin kolmannes, noin yhden tontin verran, viheralueeksi. Olen sopinut viereisen tontin Suvihuikun omistajan kanssa, että ko. tila siirtyy minun omistukseen ensitilassa. Tämä voi antaa uusia mahdollisuuksia rakennuspaikkojen sijoitteluun.

3. Vesivainiontien tulee säilyä entisessä paikassaan ilman minkäänlaisia muutoksia oman tonttini kohdalla.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaa on muokattu niin, että tilalle 72-401-41-7 on osoitettu kaksi erillispientalon rakennuspaikkaa (AO). Kolmatta uutta AO-rakennuspaikkaa ei osoiteta, jotta erillispientalojen rakennuspaikkojen määrä suhteessa toisiin maanomistajiin ja kunnan rakennuspaikkoihin pysyy kohtuullisena.

Koko tilaa ei voida osoittaa rakennusalueeksi, sillä asemakaava-alueella tulee alueidenkäyttölain 54 §:n mukaisesti olla riittävästi myös puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. ko. puistoalueella tarvitaan tilaa myös hulevesien käsittelyyn. Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa kaava-alueelle lisää rakennuspaikkoja lähiympäristön viihtyisyys huomioiden.

*Virkistykseen osoitetut alueet huomioitaneen kiinteistöä koskevassa maankäyttöso-
pimuksessa.*

2.6 Mielipide 6

25.11.2024

Kaavoitukseen liittyviä huomautuksia ja kysymyksiä. Tonttini lähellä kunnan maalla on lika-kaivo, johon likavedet menevät talostani. Kyseisen likakaivon tyhjennys tapahtuu sähköllä ja sähkö otetaan minun sähkömittarini kautta. Jos kaavoituksen myötä alueelle tulee uusia asukkaita taloihin, joiden likavedet johdetaan kyseiseen likakaivoon, ei liene oikein, että joutuisin maksamaan kyseisen kaivon sähkönkulutuksen kaikkien puolesta.

vastaus: Pumpputkaivon sähkönkulutuksesta tulee tehdä erillinen sopimus

Toinen asia. Tonttini rajalla (pohjoispuoli) on vesioja. Jos se kaavoituksen myötä täytetään, keväisin tulvavedet tulevat tonttien pihaille. Ottanette nämä asiat huomioon!

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Mielipiteessä tarkoitettaneen tilaa 72-402-24-63.

Pumppukaivon käyttöön liittyvät asiat eivät ole kaavan laadintaan liittyvä asia, ja asiasta sovittaneen jatkossa osallisten kesken.

*Kaavatyön aikana keväällä 2025 laadittiin kaava-alueelle hulevesi- ja sulfaattimaa-
selvitykset. Hulevesiselvityksen perusteella kaavaan on lisätty tarvittaviin kohtiin hu-
levesien hallintaan tarkoitettuja alueita ja -oja sekä hulevesien hallintaa koskevia
kaavamääräyksiä.*

2.7 Mielipide 7

Kirkonkylän asemakaavassa Luovontien pohjoispuolella sijaitsevalla, osoitteessa Haapalantie 4 sijaitsevalla kiinteistöllä on edelleen palveluihin tai liiketoimintaan viittaava C-1 kaavamerkintä. Kyseinen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa eikä kiinteistössä ole julkisia tai yksityisiä palveluita tai liiketoimintaa 31.12.2024 jälkeen. Kaavamerkintä tulisi muuttaa muotoon AO.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Haapalantie 4:ssä toimii Kulttuuritalo Päiväkot, joka nettisivujensa (<https://www.kulttuuritalopaivakoti.fi/kulttuuritalo/>) mukaan tarjoaa avoimia työ-tiloja taiteilijoille sekä luovan alan tekijöille. Rakennus on myös Maanmittauslaitoksen aineistoissa määritetty kategoriaan ”julkinen- tai liikerakennus. Lisäksi kiinteistöä koskevassa myyntisopimuksissa on ehto, jonka perusteella kiinteistöä ei voida käyttää asumiseen. Edellisen sekä kunnan ohjauksen perusteella Rouskulan (72-402-61-19) kiinteistön kaavamerkintä on muutettu kaavaehdotukseen seuraavaksi:

C-2 Keskustatoimintojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa julkisiin ja yksityisiin palveluihin liittyviä toimitiloja ja liikerakennuksia sekä hallintoa palvelevia rakennuksia.

2.8 Mielipide 8

Emme hyväksy Hailuodon keskustan asemakaavasuunnitelmaa koskien Sahalan tonttia rek.no. 74-401-7-43. Vaadimme Viinikantien varteen suunnitellun viheralueen poistamista. Hailuodossa riittää luonnonvaraisia viheralueita. Viheralue pienentää tarpeettomasti tontin pinta-alaa. Vaadimme myös tontilla olevan kivirakennuksen suojelun purkua. Rakennus on huonokuntoinen, joten sen kunnostaminen on vaikeaa ja erittäin kallista. Lisäksi rakennus nykyisellään ei ole alkuperäisessä muodossa, koska katto on muutettu harjakatoksi 1950-luvulla. Rakennus vaikeuttaa tulevan tontin käyttöä. Pyydämme etukäteen arviota, paljonko kaavan laatiminen tulee maksamaan.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Mielipiteessä tarkoitettaneen tilaa 72-401-7-43.

Asemakaavatyössä on huomioitava alueidenkäyttölain 54 §:ssä mainitut asemakaavan sisältövaatimukset mm. seuraavasti:

- Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset viihtyisälle elinympäristölle.*
- Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.*
- Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.*

Sahalan kiinteistön kohdalle Viinikantien varteen sijoittuva VL-kaistale puustoitineen tarpeellinen kaavamerkintä mm. hyvän ja positiivisen taajamakuvan kannalta. Viheralue suojaa kiinteistön toimintaympäristöä näkymästä keskeiselle Luovontielle sekä Viinikantien vastakkaiselle puolelle.



Yllä kuvaote Viinikantieltä kohti Sahalan kiinteistöä (© Hannu Saunaluoma).

Alueidenkäyttölain 103 § mukaan kunnan tulee vastata hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Keväällä 2025 kohdealueelle tehdyn hulevesiselvityksen mukaan kiinteistön 72-401-7-43 etelä ja itälaidalle tarvitaan alueita hulevesien hallintaan. Hulevesien hallinnan kannalta tarvittavat alueet on huomioitu puisto- ja katualueiden mitoituksissa.

Sahalan rakennus (vanha mylly) on tärkeä osa paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka toivotaan säilyvän alueella myös tulevaisuudessa. Alueidenkäyttölain 54 § mukaisesti (arvokas rakennettu kulttuuriympäristö) Sahala on osoitettu kaavassa suojelumerkinnällä. Yleensä keskusteluihin arvokkaiden rakennusten purkamisesta edellytetään ajantasaista ja asiantuntijatyönä tehtyä rakennuksen kuntotutkimusta.

Vasta siinä vaiheessa, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä ja menossa hyväksymiskäsittelyyn tiedetään maankäyttösopimuksissa maanomistajille määriteltävien maksujen suuruus.

2.9 Mielipide 9

Asia koskee tilan nro.13:82 etelän puoleista rajaa jossa on avo oja. Se kulkee suoraan tilaa 13.81 ja kääntyy jyrkästi vasempaan ja tontin 13:101 rajalta oikeaan siitä jatkaa Kiurun tilan läpi Kirkkosalmelle. Tällä alueella on keväällä ja märkinä sadeaikana paljon sulamis- ja hulevesiä. Meillä on keväällä isot lammet kahden puolen tonttia. Tämä oja on ainut joka kuivaa meidän ja naapureiden tulvavedet. Tämä oja on säilyttävä kaavassa, ettei sitä tukittaisi.

Minulla on hieman epäselvä onko muutoksia tilalleni rek n 13:82 vievän tien osalle. kun aikoinaan käytiin maa- ja metsätalouden kyseiselle tontille niin silloin oikeuden päätös oli tämän tien sijainti jota on käytetty iät ja ajat Tuukkasantien nimellä.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavatyön aikana keväällä 2025 laadittiin kaava-alueelle hulevesi- ja sulfaattimaaselvitykset. Hulevesiselvityksen perusteella kaavaan on lisätty tarvittaviin kohtiin hulevesien hallintaan tarkoitettuja alueita ja oja-merkintöjä. Lisäksi kaavassa on hulevesien käsittelyä koskeva määräys, joka edellyttää hulevesien viivyttämistä uusilta korttelialueilta, uusittavilta korttelialueiden osilta sekä yleisiltä alueilta. Tilan 72-401-13-82 etelälaidalle on osoitettu kaavassa ajo-oja.

Tilalle 72-401-13-82 tulee asemakaavan myötä uusi kulkuyhteys Viinikantieltä rakennettavan uuden kadun (Kniivilänkuja) kautta, jolloin nykyinen Tuukkasantien jää jalankulun yhteydeksi.

2.10 Mielipide 10 **12.12.2024**

Haluan tehdä valituksen koskien omistamani tilan 72-402-24-50 Marjalan ja Vesivainiontien osalta tasapuolisuuden ja oikeudenmukaisuuden nimissä. En katso ko. asioiden käyvän toteen kohdallani. Tontti Marjalasta, jonka koko on 2859 m², on kaavan muodostamisen yhteydessä tullut 1597 m². Tontista on hävinnyt 1262 m² eli 44 %.

Jokainen voi miettiä, jos menettää 44 % tontista, mitä se tarkoittaisi. Viljelyksille menevän tien hyväksyn, koska se on siinä ollut iät ajat, mutta Hailuodon ensimmäistä kiertoliittymää en ymmärrä, enkä hyväksy, koska Vesivainiontie on hyvin rauhallinen. Entinen tie riittää hyvin, tien haarassa mahtuu kääntymään auratraktori, viljelijöitten traktorit koneineen, jäteauto yms., minkä olen itse nähnyt vuosien ajan.

Kaavassa on laitettu rasiatien kohdalle vihreän alueen merkki. Virkistyspaikkaa siihen ei kylläkään sovi. Haluan säilyttää Marjalan tontin reunassa olevaa metsää suojakseni Marjalan joskus rakennettavan uuden talon ja kotipaikkani Puistolon 72-402-24-35 väliin. Siihen saa merkitä puita samalla tavalla ympyröillä kuin on merkitty Y-alueen reunassa Luovontien varressa

Meriharjun tontilla 72-401-62-1 olevat puut. Rasitetien kohdalla vain pellolle ajo, muuten jalankulkua pyöräilyä salliva katu riittää tontillekin ajoon, niin kuin on muissakin tapauksissa Vesivainiontiellä.

Esitän, että tie jää entiselleen ja tontti Marjala jätetään 72-402-24-50 entisille rajoilleen, jolloin se rajoittuu Tallqvistiin eli 72-402-24-34 Kesälä pohjoispuolella, (jossa on myös kulku Vesivainiontienä) myös pohjoispuolella 72-402-24-58 Vähävilkki ja eteläpuolelle jäävään jalankulku-pyöräily ja maatalousliikenteen salliva yhteys Marjalan ja Puistolan väliin.

Haluan, että uuden tontin koko pienenee Marjalan nykyisestä vain sen rasitetiekäytön nykyisten vaatimusten leveydeltä, josta viljelyalueen omistajat minulle ilmoittivat, että aikojen alusta ollut viiden metrin leveys riittää nykyisillekin koneille.

Kaavaselostuksessa ole kerrottu syytä, minkä takia Marjalan rakennusoikeus on vain 130+ at 20 m2. Marjalan 44% pienennettyä tonttia pienemmille yli 10 rakennuspaikalle on sallittu kaavan yleisin määrä 200+ at 80 m2 rakennusoikeutta. Oikeudenmukaisuuden ja tasapuolisuuden vuoksi Marjalan rakennusoikeudeksi on laitettava sama kuin kaikilla muillakin. Viisimetrisen rasitetien jälkeenkin Marjalan tontin kooksi tulee jäämään reilusti yli 2600 m2. Ihmetyttää, miten kunnan omistamille seitsemälle pienemmälle 1858-2201 m2 tonteille on annettu 250+ at 120 m2 rakennusoikeus.

Marjalaan riittää 200+ 80 m2, kun naapurina on Tallqvistin torppa pihoineen ja rakennuksineen, jonka haluan säilytettäväksi historiakohteena, joita ei sen vertaista Hailuodossa enää monta ole. Mutta Marjalan kahden rakennuksen rakennusoikeus pitää merkitä siten, että tontin pihalue tulee Tallqvistin torpan puolelle antamaan sille oman rauhansa ja metsän kasvua ennen olleen avaramman maisemansa.

Haluan valittaa siitäkin, että koko Vesivainiontietä kaavoitetaan leveäksi tieksi, kun semmoiselle ei ole muutaman talon vuoksi tarvetta. Kulketiintään tätä rauhallista tietä tykkäävät käyttää Sintantien suunnalla asuvat pienet koululaiset. Heille ovat tärkeitä nuo metsän kautta kulkevat rasitetiet, joita pelastusajoneuvot käyttäisivät vain huoltopuomien avulla, ettei kääntöpaikkojakaan tarvittaisi, kun ei niitä näytä olevan Sintantien alueellakaan yhtä ainutta, niin miksi sitten tässä, sitä en hyväksy.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

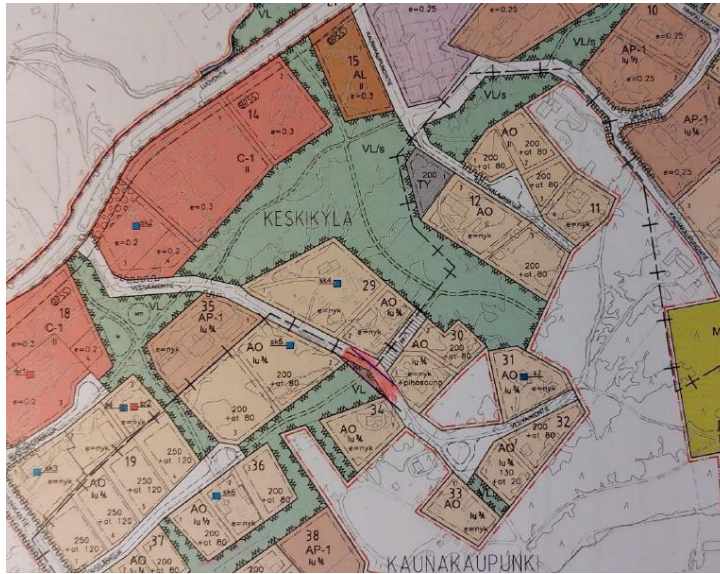
Marjalan tilan luoteis- ja lounaispuolelle tarvitaan aluevaraukset Vesivainiontien katualueelle sekä kulkuyhteydelle eteläpuoleisille pelloille. Lisäksi tarvitaan aluevarauksia hulevesien hallintaan keväällä 2025 laaditun hulevesiselvityksen periaatteiden mukaisesti. Kaava on kuitenkin muokattu niin, että Marjalan tilasta katualueeksi osoitettavaa osaa on pienennetty kaavaehdotukseen. Katualueen tilavarauksessa on kuitenkin huomioitava mm. hulevesien kulku sekä palo- ja pelastusnäkökohdat, joten pelkkä nykyisen tien leveys ei riitä katualueeksi. Pelloille tilan länsipuolelta menevä rasiteyhteys on merkitty kaavaan ohjeellisena viheralueella olevana puisto- /metsäpolkuna.

Lähtökohtaisesti uusia rakennuspaikkoja pyritään lisäämään kunnan omistamille maille, mutta kaavatyössä on mahdollista osoittaa rakennuspaikkoja myös yksityisille maille, mikäli asiasta sovitaan maankäyttösopimuksilla. Marjalan tila on tällainen uusi rakennuspaikka, sillä tilalla ei ole nykyisin rakennuksia. Marjalan tilalle kaavaluonnosvaiheessa osoitettu rakennusoikeus (130 + at 20) perustui alueen maanomistajille keväällä 2024 kunnan toimesta tehtyyn kontaktointiin, minkä yhteydessä tilan 72-402-24-50 kohdalle oli kirjattu rakennusoikeustoive 150 k-m2. Ilmeisimmin tuolloin maanomistajan rakennusoikeustoive ymmärrettiin väärin. Tilanne on korjattu kaavaehdotukseen, jossa Marjalan tilalle on osoitettu rakennusoikeutta 200 + at 80.

Uuden rakennuspaikan rakennukset saa sijoitella tontilla vapaasti pihapiiriksi, kaava ei sido niiden sijoittamista muutoin kuin että rakennusten tulee sijaita rakennusalalla (tontilla oleva pistekatkoviivarajaus).

2.11 Mieliopide 11

Nykyinen tielinjaus vie kohtuuttoman paljon kiinteistön pinta-alasta, lisäksi tien oikaisu parantaa tien käyttäjien liikenne turvallisuutta.



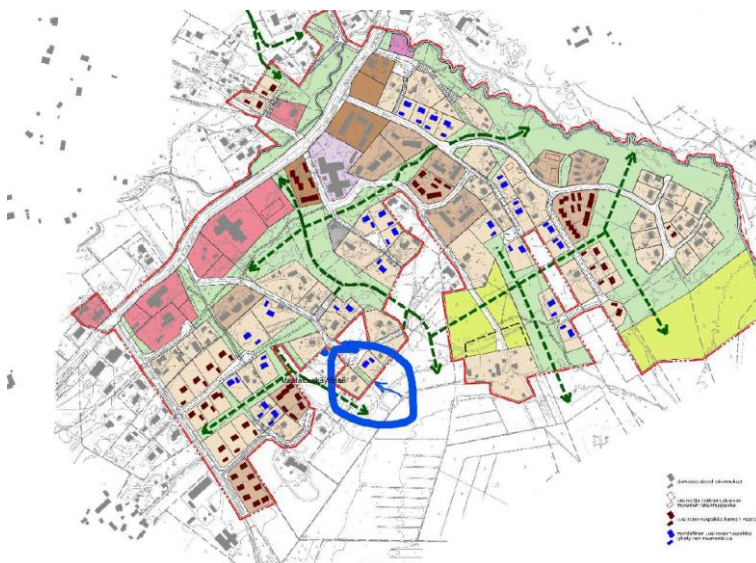
KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Vesivainiontien katualue on linjattu kaavaan ko. kaarteessa kutakuinkin nykyiselle kohdalleen, mikä on järkevää, koska kaarteesta idän suuntaan tulee rakennettavaksi uusi kuja, jota kautta järjestetään ajoyhteys korttelin 30 rakennuspaikalle 2. Katualueen tilavarauksessa on huomioitava myös hulevesien hallinta.

Mieliopide ei anna aihetta muutoksiin.

2.12 Mieliopide 12

(Nimi poistettu) haluaa kiinnittää huomiota Vesivainiontien toimivuuteen maatalousajossa. Vesivainiontie on ainoa tie kiinteistölle 24:5 pelto ja metsäalueelle. Tämä vähintään viiden metrin kulkuväylä on säilytettävä kaavoituksen edetessä. Kaavaluonnoksessa tie päättyy ennen peltoja ja muuttuu viheralueeksi. Liitteenä olevaan karttaan on merkitty ko. kohta ympyrällä ja nuolella.



KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaehdotukseen on lisätty ko. viheralueelle ohjeellisen puisto- /metsäpolun merkintä. Pelloille pääsee siis jatkossakin samaa kautta kuin nykyisinkin.

2.13 Mieli pide 13

Kirjallinen mieli pide 10.12.2024

Mieli pide ja huomautus 25.10.2024 päivättyyn asemakaavaluonnokseen, joka on nähtävillä 11.11.-12.12.2024. Huomautukset asemakaavaluonnokseen koskien kiinteistöä 72-402-24-59, Vesivainiontie 36.

Kuvaus nykytilanteesta:

- Kiinteistö on rekisteröity nimiini helmikuussa 2024, olen perinyt sen (henkilötiedot poistettu).
- Kiinteistö on hankittu Hailuodon kunnalta määräalana vuonna 1999. Kiinteistön pinta-ala on hankittaessa ollut kunnan ohjeiden mukaisen vähimmäisvaatimuksen mukaisesti 3500 m². Tämä pinta-ala on säilynyt vuonna 2007 loppuunsaatetussa Hailuodon uusjakotoimituksessa.
- Kiinteistöllä ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueelle on laadittu rakennuskaavaluonnos vuonna 1999, jota ei kuitenkaan ole tämän kiinteistön, eikä Vesivainiontien lähi-alueen osalta vahvistettu.
- Vesivainiontien kapea tieura sijaitsee tämän kiinteistön koillispuolella. Tie lävistää tämän ja muut sen varrelle sijoittuvat kiinteistöt, sillä tielle ei ole osoitettu erillistä aluetta.
- Kiinteistölle on vuonna 2003 valmistunut 82 m² laajuinen asuinrakennus. Samalla rakennusluvalla haettua autokatos-varastorakennusta ei ole toteutettu. Tämän lisäksi tontilla on vain perustamaton n. 5 m² kokoinen puutarhavaja.
- Kiinteistö on liittynyt Hailuodon jätevesijärjestelmään ja sillä sijaitsee kiinteistökohtainen jäteveden pienpumppaamo, joka palvelee myös kiinteistöä 72-402-27-38. Pumppaamo sijaitsee alle 10 metrin päässä tien reunasta.

Huomautukset ja mielipiteet:

- 1) En ole saanut Hailuodon kunnalta mitään ilmoitusta kiinteistöni 72-402-24-59 kohdistuvasta asemakaavatyöstä ja siitä seuraavista merkittävistä muutoksista. Ilmoitan täten, että tätä kiinteistöä ei tule sisällyttää asemakaava-alueeseen.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavatyö on alkanut jo vuonna 2022 osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Tuolloin työn alkuvaiheessa, keväällä 2023, osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellylle alustavan kaava-alueen yksityisille maanomistajille lähetettiin tiedotekirje, jossa kysyttiin heidän toiveistaan mm. uusien rakennuspaikkojen suhteen. Tuolloin tilan 72-402-24-59 maanomistaja ei vastannut kyselyyn. Ilmeisimmin mielipiteessä mainittu omistajanvaihdos helmikuussa 2024 on vaikuttanut maanomistajien kontaktoinnin toisella kierroksella keväällä 2024 siihen, ettei nykyiseen maanomistajaa tavoitettu. Kunta on käyttänyt informoinnissaan kulloinkin tiedossaan olevia maanomistajatietoja.

*Mikäli nykyinen maanomistaja toivoo (ilmaisee kantansa selvästi ehdotusvaiheen palautteessa), tila voitaneen poistaa kaava-alueesta, mutta tällöin tilalla ei ole rakennusoikeutta jo toteutuneen rakennusoikeuden lisäksi. Rakennuslupa autokatos-
oksen osalta on vanhentunut. Mikäli tilan nykyinen rakennuspaikka poistetaan kaava-alueesta, jää Vesivainiontien katualue kuitenkin kaavaan.*

- 2) Kiinteistön kokoa pienennetään perusteettomasti lähes 30%. Kiinteistön pinta-alaksi jää vain 2500 m².
 - a. Kiinteistön lounaispuolelta on n. 700 m² merkitty osaksi viheraluetta. Tämä kaistale ei liity perustellusti osaksi kaavaluonnoksen kokonaisuutta, sillä kahdelta sivultaan se ei liity kaavaluonnoksen käsittelemiin alueisiin. Mikäli rakentamisen ja istutusten sijaintoja ja laajuuksia tontilla halutaan ohjata, olisi ollut mahdollista esittää tontinosaa istutettavaksi ja puustoiseksi.
 - b. Kiinteistön koillispuolelta lohkaistaan n. 300 m² tiealuetta. Tämä alue on yli kaksinkertainen verrattuna tien nykyiseen alaan ja vie pihapiiriä rajaavan tienreunan puuston kokonaan ja tulee liian lähelle kiinteistön jätevedenpumppaamoja. Tiealuetta

varten ei ole lainkaan jaettu tien toisella puolella olevan kiinteistön (72-402-27-38) kanssa, mikä ei ole tasapuolista.

- c. Edellä kuvatut muutokset kiinteistön laajuuteen näyttävät perustuvan osittain vahvistamattomaan vuoden 1999 rakennuskaavaluonnokseen, mille ei ole esitetty perusteita.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Laadittavan asemakaavan myötä kohdealue muuttuu tiiviimmäksi osaksi Hai-luodon keskustaajamaa, jonne tavoitellaan nykyistä haja-asutusta tiiviimpää yhdyskuntarakennetta. Asemakaavaa laadittaessa on huomioitava alueiden käyttölain 54 § mukaisesti asemakaavan sisältövaatimukset mm. seuraavilta osin:

- *Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset viihdykselle elinympäristölle ja liikenteen järjestämiselle.*
- *Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita virkistykseen soveltuvia alueita.*

Ilmakuvan ja pohjakartan perusteella tilan 72-402-24-59 länsilaita ei ole aktiivikäyttöistä pihapiiriä, jonka vuoksi se osoitettiin kaavaluonnosvaiheessa osaksi Luovontieltä Kniivilänkadun päätteen kautta kaakkoon suuntaavaa puistopolku- ja viherverkostoa yhtenäisten ja toisiinsa kytkeytyvän viheralueverkoston aikaansaamiseksi.

Kaavaa on mielipiteen perusteella muutettu kaavaehdotusversioon kuitenkin niin, että tilan 72-402-24-59 alueelle osoitettu erillispientalon (AO) rakennuspaikka vastaa luonnosvaiheen versiota kattavammin tilan laajuutta. Ainostaan tilan pohjoisrajalta on varattu pieni osuus viheralueeksi, jotta pääosin kiinteistön 72-402-24-59 puolelle sijoittuva nykyinen ja keskeinen hulevesioja saadaan yleisen alueen puolelle. Vesivainiontien katualueen määrittelyssä on pyritty huomioimaan tien nykyinen linjaus niin, että siihen tulee mahdollisimman vähän muutostarpeita kuitenkin asemakaavatasoiset katuvaraukset kuivatustiloineen huomioituina. Lisäksi alueella jo olemassa oleva rakennuskanta määrittää sen, miten katualue on järkevä osoittaa.

Myös muiden maanomistajien sekä kunnan omistamille kiinteistöille on osoitettu asemakaavassa tarvittavia katualueita ja osin myös viherverkostostoa. Ko. aluevaraukset ovat tärkeitä, jotta kulkuyhteyksistä saadaan loogisia sekä viheralueista ja puistopolkuyhteyksistä toisiinsa verkostoituvia, jatkuvia ja riittävän laajoja kokonaisuuksia.

- 3) Kaavaluonnoksessa osoitettu rakennusoikeus on täysin epätasapuolinen asemakaavassa muodostettavien uusien kiinteistöjen kanssa.
- a. Kiinteistöllä on rakennettuna vain 82 m² asuinrakennus. Tämä ei ole lainkaan suhteessa kaavaluonnoksessa muille kiinteistöille osoitetun uuden rakennusoikeuden kanssa, joka pienilläkin n. 1800 m² tonteilla on 200 m² asuinrakennukselle ja 80 m² talousrakennukselle, jolloin tehokkuusluvaksi muodostuu jopa $e=0,15$.
- b. Kiinteistölle on osoitettava suhteessa vähintään sama rakennusoikeus, kuin muille kaavassa muodostettaville rakennuspaikoille. Tehokkuusluvun $e=0,15$ mukaisesti rakennusoikeus 3500 m² kiinteistölle on 525 m². Kiinteistön jakaminen kahteen rakennuspaikkaan on mahdollista muodostamalla vastaava kevyenliikenteen väylä kiinteistön luoteispuolelle, kuten on tehty Vesivainion tien toisella puolella korttelissa 30 tontille 2.
- c. Jos asemakaavassa tullaan noudattamaan v. 1999 rakennuskaavaluonnoksen runkoa, tulee myös sen mukainen tehokkuusluku $e=0,2$ pitää voimassa. Samoin kaavaluonnoksessa todettu mahdollisuus rakentaa kiinteistölle kaksi asuntoa tulee säilyttää. Myös kiinteistön koko tulee säilyttää alkuperäisen 3500 m² mukaisena. Mahdollisen asemakaavatien viemä alue on korvattava liittämällä kiinteistöön vastaava

pinta-ala viereisestä viheralueeksi merkitystä alueesta. Ellei tämä ole mahdollista, on kiinteistö jätettävä pois asemakaavasta.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaava-alueen maanomistajille työn alkuvaiheessa, keväällä 2023, lähetetyssä tiedotekirjeessä on todettu seuraavaa:

Hailuodon kunta pyrkii ensisijaisesti kaavoittamaan omia maitaan ja ostamaan raakamaata kaavoitettavaksi vapaaehtoisten maakauppojen tai maanvaihtojen kautta. Nämä ovat ensisijaisia tavoitteita myös nyt laadittavan Kirkonkylän asemakaavan alueella.

Riittävän ja kohtuuhintaisen tonttimaatarjonnan varmistamiseen sekä yhdyskuntarakenteellisesti järkevien kaavakokonaisuuksien aikaansaamiseen tarvitaan myös yhteistyötä maanomistajien kanssa. Hailuodon maapoliittisen ohjelman mukaisesti on mahdollista kaavoittaa myös yksityisessä omistuksessa olevia maita maankäyttösopimuksiin perustuen. Tällöin kunta ja yksityinen taho sopivat keskenään kaavan toteuttamiskustannusten jaosta.

Hailuodon kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisesti maanomistajia tulee kohdella maankäyttösopimuksissa yhdenvertaisesti.

Koska tietoa ko. kiinteistön omistajan toiveista ei saatu kaavatyön valmisteluvaiheessa, merkittiin kaavaluonnokseen vain nykyinen rakennusoikeus (e=nyk). Samoin merkittiin myös niille kaikille muille kaava-alueen kiinteistöille, joiden toiveista lisärakennusoikeuden suhteen ei ollut tietoa. Mikäli maanomistaja toivoo, kiinteistölle on todennäköisesti mahdollista saada lisää asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta, mikäli sitoutuu maankäyttösopimuksen ehtoihin. Maankäyttösopimukset laadittaneen periaatteella, että kunta perii /voi periä 40-60 % asemakaavan tontille tuoman arvonnousun määrästä. Maankäyttösopimuksissa huomioitaneen myös tie- ja viheralueiksi luovutettavat alueet. Maankäyttösopimuksia ei ole vielä laadittu, joten niiden tarkkaa ja yksityiskohtaista sisältöä ei tässä vaiheessa vielä tiedetä.

Mielipiteen perusteella kaavaa on muokattu niin, että kiinteistön rakennusoikeus kaavaehdotuksessa on 250 + at 120. Ks. yhteisvastine 3.1.

Muita huomioita asemakaavaluonnokseen:

- 4) Kyläkeskustan puustoinen kyläkuva on rikottu liian tiiviillä rakentamisella. Viheralueet on merkitty sattumanvaraisesti sekä entisille peltoalueille, että epäjatkovasti yksityisellekin maalle.
 - a. Esimerkiksi korttelien 34 ja 36 väliset kapeat viheraluekaistat eivät liity Luovontielle johtavaan viheraluesuikaleeseen ja polkuverkostoon. Nämä kaistat eivät toisaalta johda loogisesti mihinkään, sillä niiden välinen alue on entistä peltoa ja nykyistä kotipuutarhaa, joka edelleen päättyy asuinrakennuksen pihapiiriin.
 - b. Luovontien viereisen korttelin 14 nurkassa on vain pieni säilytettäväksi merkitty puustoalue. Tämä hieno vanha puusto on kuitenkin osa jatkumoa kyläkuvassa, jonka tulee jatkua koko korttelin reuna-alueella.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaava-alue tiivistyy väistämättä, kun alueelle halutaan ja osoitetaan uusia rakennuspaikkoja kunnan tavoitelinjausten mukaisesti. Erillispientalojen rakennuspaikat ovat pinta-alaltaan kuitenkin suhteellisen suuria, mikä väljentää alueen kokonais-tehokkuutta.

Kaavan virkistysalueet on pyritty osoittamaan yhdessä puistopolkujen sekä pienten tieosuuksien kanssa niin, että ne muodostavat yhtenäisen ja jatkuvan verkoston, jota on mahdollista käyttää jatkossa virkistysyhteytenä. Koska alueella on jo paikon tiiviikköä asutusta ja alueelle tavoitellaan runsaasti myös uutta

rakentamista, tehtävä ei ole ollut helppo, mutta siinä on onnistuttu alueidenkäytölain 54 §:n edellyttämällä tavalla.

Luovontien eteläpuolella kunnantalon ja Vitikanojan välillä on voimassa vuonna 1999 laadittu asemakaava, jossa Luovontien varsi on kauttaaltaan korttelialuetta ilman viherkatkoja. Kortteli 14 on jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakentamiseen ja kunnantalon viereen, kunnantalon itäpuoleiselle rakennuspaikalle on suunnitteilla liikerakennushanke. Nyt laadittavassa asemakaavatyössä on lähdetty siitä, että aiemmassa asemakaavassa osoitetut rakennuspaikat tulee säilyttää. Nyt laadittu kaava on tällä kohtaa viherympäristön osalta kuitenkin hieman voimassa olevaa asemakaavaa kattavampi; nyt laadittavaan asemakaavaan on osoitettu Hailuodon strategisen yleiskaavassa ohjausvaikutuksen mukainen keskeinen viherakseli korttelin 14 tuntumaan vaikkakin viheryhteys on Luovontien kohdalla kapeahko.

Asemakaavan laadinnassa on huomioitava myös viheralueiden jatkumismahdollisuudet kaava-alueen ulkopuolelle.

- 5) Kaavaluonnoksessa on merkitty Vesivainiontien päässä sijaitseva "Muu kulttuuriperintökohde s2" virheellisesti kortteliin 31.
- a. Kyseessä oleva kohde on ns. Adonias Tallqvistin torppa sijaitsee korttelin 32 tontilla 2. Korttelissa 31 sijaitsee uudehko omakotitalo, jolla ei liene vastaavaa historiallista arvoa.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavakartalla olevan muu kulttuuriperintökohteen s2 Niemi (1000043098) merkintä perustuu Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunan aineistoihin ja sijaintitietoon, jonka perusteella kaavassa ei ole virhettä. Ks. [Kulttuuriympäristön palveluikkuna](#).

- 6) Hailuodon asemaa valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä (RKY-alue) ei ole tunnistettu ja huomioitu asemakaavaluonnoksessa.
- a. Olennainen osa kulttuuriympäristöä on kyläkuva, jota tänäkin päivänä leimaa hiekkainen mäntyvaltainen kangas, jossa puusto on lähellä kulkuväyliä ja polut risteivät vaivatta puiden lomassa.
- i. Kyläkuvan luonnetta on mahdoton säilyttää ja ylläpitää, jos Luovontien varrelle sallitaan massiivisesti lisää rakentamista, kuten korttelissa 14.
- ii. Mäntyjen lomaan muodostuneet vanhat pihapiirit pitäisi selkeämmin osoittaa uuden rakentamisen malliksi, että uusi rakentaminen rajautuisi mekaanisesti suoraviivaisten kiinteistörajojen mukaan. Tätä periaatetta on epä-määräisesti kuvailtu kaavamääräyksissä, mutta kaavaluonnoksen havainnekartassa rakentaminen ei muodosta pihapiirejä vaan monotonisia autotali-omakotitalorivejä. Tonteille ei ole kaavassa osoitettu edes ohjeellista rakentamisen sijoitusta, joka säästäisi yhtenäisempiä metsäisiä alueita, vaan rakentamiselle on sallittu koko tontti reuna-alueita lukuun ottamatta. Tämä tulee johtamaan puustoisien miljöön tuhoutumiseen.
- iii. Asemakaavatiet on mitoitettu ylläpitäviksi. Tällaisten kulkuväylien rakentaminen on kallista, mikä edellyttäisi kunnan rahoitusta. Leveä rajausta uhkaa myös arvokasta puustoisien miljöön säilymistä ja kehittymistä edelleen. Nykyiset tiekunnat eivät myöskään pysty kustantamaan tällaisia muutoksia.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Luovontien varsi on osoitettu rakentamisen jo voimassa olevalla, vuonna 1999 laaditulla asemakaavalla. Nyt laadittavassa asemakaavatyössä on lähdetty siitä, että aiemmassa asemakaavassa osoitetut rakennuspaikat (myös toteutumattomat) tulee säilyttää. Nyt laadittavalla kaavalla osoitettava uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin Luovontien näkymäakseliin ulottumattomiin.

Uudisrakennusten sijainteja ei ole nähty tarpeelliseksi sitoa kaavakartan määräyksillä tiettyihin kohtiin, sillä maaseutumainen rakentaminen toteutuu suhteellisen isoilla rakennuspaikoilla parhaiten ja perinteisen monimuotoisesti rakentajien yksityiskohtaisista tarpeista ja lähtökohdista käsin. Kaavan tekstimuotoiset asemakaavamääräykset rakennusten ja pihojen osalta katsotaan olevan riittävä ohjauskeino tälle alueelle.

Katuleveydet vastaavat asemakaavoitettujen alueiden katuleveyksiä, sillä mitoituksessa on huomioitava mm. katualueiden kuivatus, lumitilat sekä palo- ja pelastusnäkökohdat.

- b. Kaavaluonnokseen merkityt s-, sr- ja sk-kohteet on määritelty arvoltaan paikallisiksi tai kyläkuvallisiksi, joka ei vastaa niiden arvoa Hailuodon kokonaisuudessa.

- i. Selkeintä olisi käyttää asemakaavoissa vakiintuneita sr-luokituksia.
- ii. Myös sk-merkityille kohteille tulee edellyttää museoviranomaisen ohjausta.
- iii. Koska koko Hailuoto on rky-alue, mikä on poikkeuksellisen laaja kokonaisuus, on näiden kaikkien tunnistettujen kohteiden merkitys olennainen tällä nimenomaisella kaavaluonnoksen alueella.

- c. Korttelin 14 kaavamääräys C-1 rajoittaa tontilla 3 olevan sk2-kohteen käyttöä joustavasti sen säilymistä tukien

- i. Kohde on vanha kyläräätälin kiinteistö.
- ii. Tällaisen arvokkaan kohteen säilyminen edellyttää monenlaisen toiminnan, myös asumisen, sallimista.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaava-alueella olevien vanhojen rakennusten arvotus (sr, sk ja s) vastaa Oulun museo- ja tiedekeskuksen näkemystä. Asia on todettu 10.9.2025 pidetyssä viranomaisneuvottelussa.

Kaavaa on muokattu C-1 merkinnän olalta niin, että alueella sallitaan yhtiömuotoisen asumisen ohella rakennuspaikalle jo sijoittunut asuminen.

- 7) Kaava-alueella sijaitsevaa arkeologista aineistoa ei ole huomioitu tai tunnistettu.

- a. Kirkonkylä on alun perin ollut veden äärellä, vanha rantaviiva on sijainnut kaavaluonnoksen Kniivilänkujan tienoilla ja sieltä on tiedossa mm. venejäänteitä, jotka satoja vuosia vanhoina ovat merkittävä osa Hailuodon historiallista kokonaisuutta. Rakentamisen osoittaminen alueelle ennen arkeologisten selvitysten tekemistä vaikeuttaa kaavan toteutumista ja toisaalta voi peruuttamattomasti tuhota Hailuodon historia avainpaikkoja.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Pohjois-Pohjanmaan museo (nykyisin Oulun museo- ja tiedekeskus) on todennut kaavatöön 1. viranomaisneuvottelussa, että vuonna 2016 strategisen osayleiskaavan yhteydessä tehty arkeologinen inventointi on riittävän tuore, eikä lisäinventoinneille arkeologian osalta ole tarvetta.

- 8) Vesivainiontien vahvistamatonta ja vanhentunutta vuoden 1999 rakennuskaavaluonnosta on perusteettomasti käytetty osittaisena runkona kaavaluonnokselle Vesivainiontien muutoksille huomioimatta kaava-alueeseen kuulumattomia kiinteistöjä.

- a. Kaava-alueesta on muodostunut sirpaleinen, kun vain tiealue yhdistää Vesivainiontien pään alueet muuhun kaava-alueeseen.
- b. Tiealuetta lohkotaan myös kaavaan kuulumattomista kiinteistöistä.
- c. Vesivainiontiestä on muodostettu umpikuja ilman pelastusajoneuvojen läpiajomahdollisuutta, mikä on johtanut tiealueen ylisuureen kääntöpaikkaan, joka on pääosin lohkottu kaavaluonnoksen ulkopuolisista kiinteistöistä. Kääntöpaikka tulee osoittaa

esimerkiksi tien varresta pellosta muodostetun viheralueen sallimana levikkeenä. Näin puustoa ei tarvitse turhaan poistaa.

- d. Kaava-alueen ulottaminen Vesivainiontien päähän asti edellyttää sen alueen parempaa liittymistä muihin alueisiin. Hyvä vaihtoehto olisi säilyttää Vesivainiontien vanha tieura jatkumona edelleen kohti Kellonvalajantietä. Tämä sallisi pelastus- ja huoltoajoneuvoille läpiajoreitin, mikä olisi turvallisempi kuin yhdestä suunnasta saapuminen.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Vuonna 1999 hyväksytyn rakennuskaavan käyttö nyt laadittavan kaavatyön pohjana on perusteltua rakennuspaikkojen osalta; voimassa olevan kaavan (1999) alueella rakennuspaikat (rakentamattomatkin) ovat ns. saavutettu etu, sillä niille voitaisiin hakea rakennuslupaa jo nyt, ja rakennuslupa tulisi myöntää vuoden 1999 kaavaan perustuen. Sen sijaan sitä osaa vuoden 1999 kaavasta, joka ei ole voimassa, ei ole käytetty nyt laadittavan kaavan pohjana, vaan nyt laadittu asemakaava on piirretty alueen muihin lähtökohtiin ja tämän kaavatyön tavoitteisiin perustuen.

Vesivainiontiehen rajautuu kiinteistöjä, joiden omistajat eivät ole halunneet kiinteistöjään mukaan kaava-alueeseen. Ne kiinteistöt, jotka ovat selkeästi ilmaisseet kantansa, etteivät halua olla mukana asemakaavassa, on rajattu pois kaavasta tarpeellisia tiealueita lukuun ottamatta. Kaavaa laadittaessa tulee huolehtia, että rakennuspaikoille osoitetaan pääsytie.

Kaavaluonnoksen periaatteisiin pohjaavat katujärjestelyt (mm. Vesivainiontie) on katsottu kokonaisuutta parhaiten palvelevaksi katuverkoksi Hailuodon strategisen yleiskaavan ohjausvaikutus huomioiden: Nyt laadittavassa asemakaavassa saadaan tällöin osoitettua keskeisen Luovontieltä etelään suuntaava viherakseli (VL) yhtenäisenä niin, etteivät katulinjaukset pirsto sitä. Ei ole perusteltua eikä kestävä kehityksen mukaista osoittaa kaavaan sellaista katua, mitä ei tarvita maankäytön kannalta. Vesivainiontien kääntöpaikkaa on muokattu kaavaehdotukseen luonnosvaihetta pienemmäksi. Palo- ja pelastusnäkökohdat eivät edellytä Vesivainiontien jatkamista Kellonvalajankujalle.

- 9) Kaavaluonnoksessa on merkitty lähestulkoon kaikkien kaavaluonnosta edeltävien, olevien rakennuspaikkojen rakennusoikeudeksi olevan rakentamisen mukainen laajuus. Tälle ei ole perusteita ja ratkaisu kohtelee kiinteistöjen omistajia epäyhdenvertaisesti.
- a. Kiinteistöille ei ole määritetty aiemmin selkeää rakennusoikeutta vuoden 1999 rakennuskaavan ulkopuolisella alueella.
 - b. Toteutunut rakentamisen laajuus ei pääsääntöisesti ole asemakaavaluonnoksessa uusille kiinteistöille osoitettavaa vastaava vaan merkittävästi vähäisempi.
 - c. Vuoden 1999 rakennuskaavaa ja myös sen vahvistamattomia luonnososia käytetään monin osin uuden asemakaavan luonnoksen runkona. Tällöin myös olevien kiinteistöjen rakennusoikeuden tulee noudattaa näitä periaatteita tehokkuusluvun ja kiinteistölle sallittujen asuntojen lukumäärän suhteen.
 - d. Oleville rakennuspaikoille on määriteltävä tasapuolisesti rakennusoikeutta uusiin rakennuspaikkoihin verrattuna, tunnistuen arvokohteiden erityispiirteet.
 - e. Kunta ei ole julkisesti ja tasapuolisesti neuvotellut rakennusoikeuksista kaikkien olevien rakennuspaikkojen omistajien kanssa.
 - i. Kaavaluonnoksesta on pääteltävissä, että joillekin kiinteistönomistajille on annettu erityisratkaisuja, esim. korttelissa 30 tontilla 1 on sallittu e=nyk merkinnän lisäksi pihasauna.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Tähän on vastattu jo kohdan 2.13. aiemmissa vastineosissa.

- 10) Maisemapuut on kaavamääräyksissä merkitty säilytettäväksi.

- a. Maisemapuita ei ole millään tavoin merkitty ja määritelty kaavakarttaan. Näin niiden tunnistaminen ja säilyttäminen muodostettavassa uudessa rakennetussa ympäristössä ei ole mahdollista.
- b. Maisemapuita on hyvin monenlaisia ja ne ovat usein vanhojen tieurien reunoilla ja risteyksissä, joista ylileveät asemakaavatiet uhkaavat tuhota ne. Toisaalta muodostettavien kiinteistöjen rakentamisen salliminen hyvin lähelle tonttien reunoja johtaa pihapiirien läheisyydessä sijaitsevan puuston ja maisemapuiden tuhoutumiseen.
- c. Maisemapuiden kasvu ja kehitys on hidasta. Myös uusien maisemapuiden kasvu on huomioitava. Tämä edellyttää riittävän puustoisuuden säilyttämistä ja rakentamisella sallittujen alojen rajoittamista selkeämmin sekä havainnekartan tarkentamista.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Maisemapuita ei ole merkitty kattavasti pohjakartattaan, joten niitä ei voida osoittaa kaavakartalla yksittäisinä. Kaavan tekstimuotoinen asemakaavamääräys maisemapuiden säilyttämisestä on katsottu olevan riittävä. Lisäksi Luovontietä lähimpiä viheralueita (VL) koskee /s merkintä, joka edellyttää alueen luonnonympäristön säilyttämistä.

11) Uhanalaisia luontotyyppöjä ei ole huomioitu asianmukaisesti.

- a. Luovontien varressa korttelin 14 tontin 1 ja korttelin 15 ja näiden välisen ja kaakkoispuolisen alueen käsittämä alue on kaavan luontoselvityksen kartassa 6 osoitettu uhanalaisen luontotyyppin alueeksi. Tästä on miltei puolet osoitettu rakentamiselle, mikä tuhoaa luontotyyppin rakennettavalla alueella ja pienialaisena jäljelläjäävä alue vaikeuttaa luontotyyppin säilymistä elinvoimaisena tiivistyvän rakentamisen puristuksissa.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Mielipiteessä viitataan Luonnosvaiheen luontoselvityksessä Luovontien eteläpuolelta tunnistettuun kuivahkoon kankaaseen, joka ei ole luontoarvoiltaan sellainen kohde, että luonnonsuojelulaki edellyttäisi sen säilyttämistä. Kortteli 14 on osoitettu rakentamiseen jo vuoden 1999 asemakaavassa, eikä voimassa olevan rakennuspaikan mukaisia rakennuspaikkoja ole katsottu perustelluksi poistaa. Kaavaehdotukseen on Luovontien varren virkistysaluetta laajennettu hieman korttelin 15 pohjoispuolelle alueella olevan lehtolaikun vuoksi. Lehtolaikku on osoitettu kaavaehdotukseen luo-2 merkinnällä.

Myöhemmin asiaan jätetty viesti keskustelusta kunnan kaavoittajan H. Saunaluoman kanssa: Tarkoituksena on, että mikäli kohtia 2) ja 3) ei kohtuullisesti huomioida, tulee kiinteistö jättää pois asemakaavasta. Toivottavasti kaavan seuraava vaihe on tarkemmin harkittu. Jos kunnalla on ollut tavoitteena saada maankäyttömaksuja, kun oleville kiinteistöille kaavoitettiin edes normaali rakennusoikeus, se on epäonnistunut, kun tiedotusta ei ole aidosti hoidettu.

Hailuodossa on laajasti kiinteistöjä omistavia tahoja, jotka eivät asu alueella. Kunnalla on kyllä pääsy kiinteistörekisteriin ja sitä kautta tiedot kiinteistöjen omistajatietoihin. Ihmettelimme, miksi tiedotus on ollut näin puutteellista. Tulee johtamaan valituksiin ja kaavan viivästymiseen.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Ks. ko. mielipiteen aiempiin kohtiin annetut vastineet.

2.14 Mielipide 14

11.12.2024

Ketokujan loppupään kääntöpaikka:

En hyväksy, että tontilleni Ketokuja 26 tulee Ketokujan kääntöpaikka joka tukkii avo-ojan jonka olen tehnyt n. 15 vuotta sitten rajan omalle puolelle. Oja vie runsaat pintavedet isompaan ojaan

piha-alueelta. Näin pintavedet pysyvät hallinnassa, avo-oja on erittäin toimiva ja välttämätön ratkaisu tässä jo näin pitkällä kokemuksella.

Paikka josta oja alkaa (ladon edustalta), on ollut perinteisesti erittäin märkä paikka jo paljon ennen kuin olen tähän rakentanut. Alueella on ollut iso vesilammikko keväisin ja kesälläkin kovien sateitten aikaan. Jos ojaa ei ole niin vesi nousee latoon ja pihatielle.

Kaavaluonnoksessa tien kääntöpaikka on piirretty tontilleni ja tuon välttämättömän ojan päälle. Tätä en hyväksy, en missään tapauksessa. Tien kääntöpaikka, jota en itse tarvitse yhtään mihinkään, tulee siirtää kunnan tontille jota tonttia kääntöpaikka yksinomaan palvelee. Minulla on omalla pihalla iso ja kantava kalliomurskeesta tehty kääntöpaikka.

Tarvitsen myös ko. ojan varren oman tontin puolta myös polttopuurankojen varastopaikaksi johon uudet rankakuormat ajetaan odottamaan pilkkomista polttopuiksi. Ojan varressa on myös lumen varastointipaikka ladon ympäristön lumille.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaa on muutettu kaavaehdotusvaiheessa niin, kääntöpaikka sijoittuu tilan 72-402-61-17 (kunnan maanomistus) puolelle. Lisäksi kiinteistön 72-402-61-17 rakennuspaikka on muutettu ns. paritalon rakennuspaikaksi (A0-2), jolloin liikennettä ko. tontille tulee vähemmän.

Ainoa oja Salmeen:

Vesivainiontien paritaloilta ja Tuukkasen sekä Rissasen suunnalta ainoa pintavesiä johtava oja Salmelle kulkee tonttini läpi. Olen huolehtinut osaltani jo n. 30 vuotta, että oja pysyy auki ja vesi pääsee poistumaan. Em. kaivattamani välttämätön oja rajan omalla puolella laskee tähän isompaan ojaan.

Pintavedet Viinikantien ja Ketokujan varrella oleva pellolla:

Ketokujan varressa kylän (luoteen) puoleinen peltoaukea on yleensä keväisin veden vallassa ja myös kesällä pitempien sateitten aikaan vesi lainehtii pellolla. Joutsenet ja vesilinnut sekä kahlaajat viihtyvät silloin pellolla. Miten nämä isot pintavesimäärät on tarkoitus hoitaa, etteivät ne valu jo olemassa oleville rakennuspaikoille jos ja kun tonttialueet nostetaan reilusti nykyistä korkeammalle rakennettaessa?

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

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

Ketokujan vesiä nykyisen keräävän peltoalueen vedet tullaan ohjaamaan jatkossa Viinikantien varteen toteutettavan uoman kautta etelään. Ketokujaan rajautuvien rakennuspaikkojen osalta vain olemassa olevien rakennuspaikkojen (tilat 72-401-13-81 Kotivainio ja 72-402-24-63 Pikkuniitty) vedet ohjautuvat hulevesisuunnitelman toteuduttua itään.

Tilojen 72-401-13-118 ja 72-402-61-17 rajalla olevalle ojalle on osoitettu tilaa kaavaehdotukseen lisätylle VL-alueelle.

Viheryhteys?

Piha-alueeni läpi ja kasvimaitten yli (tontin luoteispäässä) on piirretty jonkinlainen viheryhteys(?). En hyväksy tällaista miksiäkään julkiseksi läpikulkualueeksi pihan läpi. Tontillani olevaa kaunista niittyä hoidetaan perinteisen näköisenä kukkaketona kansallismaisemaksi luokitellussa kylämaisemassa.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Mielipiteessä tarkoitettaneen luonnosvaiheen havainnepiirroksen merkittyä viheryhteysnuolta, jota ei ole osoitettu varsinaisella asemakaavakartalla, koska alue ei kuulu asemakaava-alueeseen. Havainnepiirrosta on muokattu niin, ettei viheryhteysmerkintä kulje pihapiirin läpi.

Ketokujan päähän suunniteltu yhtiömuotoinen tontti ja tontin läpi kulkeva oja:
Tontti näyttää kovin täyteen ahdetulta tässä maisemassa. Mihin on esim. lumet tarkoitus saada mahtumaan, aurattavaa pihaa ja pihateitä tulee reilusti tuolla suunnitelmalla?
Tontin läpi tulee Rissasen ja Tuukkasen suunnalta oja jota pitkin pintavedet laskevat Salmeen menevään ojaan.



Mielipiteen liitteenä on 10 kuvaa, joista kaksi yllä.

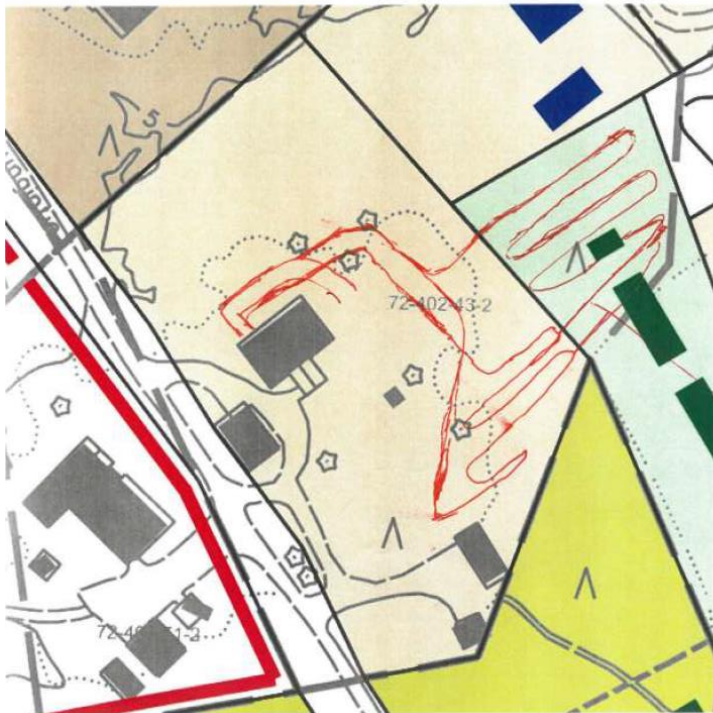
KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kiinteistön 72-402-61-17 rakennuspaikka (kunnan maanomistus) on muutettu ns. paritalon rakennuspaikaksi (A0-2). Tilojen 72-401-13-118 ja 72-402-61-17 k rajalla olevalle ojalle on osoitettu tilaa kaavaehdotukseen lisätylle VL-alueelle.

2.15 Mielipide 15

tila 72-402-43-2 Linkki (kaksi allekirjoittajaa) 10.12.2024

Meidän tontille linkki on kaava luonnoksessa piirretty lähivirkistys alue, sillä kohdalla on meillä kuitenkin maalämpöpiirin lämmön keräys putkisto kaivettu maahan. Tämän takia ei voi tontille sitä perustaa, joten tontille ei tarvitse kaavoittaa mitään uutta tällä hetkellä.. Lisäksi emme tarvitse täällä hetkellä mahdollista rakennus paikkaa.



Maalämpöpöydän keskusputkisto
Kotivainio m/ha
500 m
keskus
putkisto

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kiinteistölle 72-402-43-2 Linkki on kaavaluonnoksessa osoitettu yksi uusi rakennuspaikka olemassa olevan rakennuspaikan lisäksi kunnan kanssa keväällä 2024 käydyllä keskustelun perusteella. Nyt mielipiteessä sanotaan, ettei uutta rakennuspaikkaa tarvita tällä hetkellä. Jos uutta rakennuspaikkaa ei nyt osoiteta kaavaan, ei ko. kohdalla ole uutta rakennuspaikkaa eikä rakennusoikeutta jatkossakaan. Maanomistaja voi harkita asiaa ehdotusvaiheeseen nähtävillä olon ajan ja ilmoittaa asiaan kantansa ehdotusvaiheessa muistutuksena.

Kaava on muutettu ehdotustyöstössä niin, että AO-aluetta on laajennettu osin maalämpöputkiston alueelle. Kaavassa osoitetulta Haapalankujan päätteen kääntöpäältä on kuitenkin säilytetty yhteys virkistysalueelle (VL). Haapalankujan kääntöpäältä tulee mahdollistaa hulevesien kulku viheralueita pitkin kaava-alueen eteläosiin, jota varten kaavaan on osoitettu ohjeellisen avo-ojan sijainti.

2.16 Mielipide 16 tila (2 allekirjoittajaa) 72-401-13-81 Kotivainio

Esitämme, että kiinteistö 72-401-13-81 "Kotivainio" kaavoitetaan yhdeksi omakotitalotontiksi. Rakennusoikeudeksi esitämme 250 + at 120. Muutoksen syyt esitimme kaavoitusarkkitehdille kaavan esittelytilaisuudessa 27.11.2024.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaluonnosta on muokattu kaavaehdotukseksi mielipiteessä esitetyn mukaisesti.

2.17 Mielipide 17 12.12.2024

Hailuodon kunta Keskustan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen Kaavaluonnos 25.10.2024, jonka kunnanhallitus 1 234 5.11.2024 asettanut MRL:n 62 § ja 63 § perusteella nähtäville mielipiteiden esittämistä varten 11.11.2024-12.12.2024 väliseksi, joten esitän nähtävillä olevan aineiston pohjalta mielipiteenäni, että kaava-alueen maaperätutkimuksia ja historiallisen ajan arkeologisten tutkimusten tarvetta tulisi maankohoaman johdosta selvittää perusteellisesti ennen kaavoituksen jatkamista. Onhan kysymyksessä keskeinen osa siitä

Kirkkosalmen ranta-alueesta, johon liittyy hailuotolaisten perimätietoa ja historiallisia lähteitä isonvihan aikaisista murhista, jopa useiden satojen ihmisten joukkosurmasta.

Vuodesta 2014 lähtien on pidetty erityisesti "murhaperjantaita" esillä toistuvasti niin, että tapahtumaa pidetään totena lähtökohtana. Kun tavoitteena on alueen peruuttamaton käyttötarkoituksen muutos tehokkaaksi suurten 200-250 m² suuruisten erillispientalojen ja niiden vastaavasti 80-120 m² autosuojatalousrakennusten taaja-asutukseksi, on sellaisen maankäytön mahdollistavan kaavoitushankkeen jatkaminen asemakaavaehdotukseksi ennen aikaista.

Maannousema tällä nimenomaisella alueella osuu kysymykseen isonvihan aikaisen laajan Kirkonlahden veden normaalikorkeudesta nyt kaavoituksen kohteena olevalla silloisella rannalla. Tutkimusmenetelmät ovat kehittyneet selvittämään syvemmältä kuin ovat ennakkokäsityksemme tapahtumista, niiden luonteesta ja laajuudesta. (LIITE 1. Janne Ikäheimo, "Hailuodon verilöylyn kadonneet vainajat." Kaleva, Yläkerta, 25. 7.2020.)

Noin 310 vuotta sitten Nuottaperässä ei ollut kuivan rantatöyrään ja vedenkorkeuden vaihteluista johtuen asutusta, sillä nykyisestä viiden metrin korkeuskäyrästä laskien maankohoaman vuositahia - metri sadassa vuodessa - Kirkonlahden rannassa on ollut isonvihan aikoina noin parin kolmen metrin keskimääräinen vesisyvyys ja rantautuminen on näin ollen ollut mahdollista myös syvyykseltään kookkaille aluksille. Kerrottaessa 800 sadasta aluksillaan pakenevasta yöpyjästä rannalla, olisivat käytössä olleet muutkin haminat Wilkinojan ja Matikanojan välisellä alueella, todennäköisesti myös Kirkon poukamassa. (LIITE 2. Maanmittari Carl Stierwaldin vuonna 1776 laatima Carlön kartta. Siihen olen merkinnyt Matikanojan, kirkon, Nuottaperän, Wilkinojan ja Isolanojan sijainnin.)

Rannalle jääneet veneet, esineet ja biologiset jäännökset vainiolla eivät liene löytyneet kellareita rakennettaessa, maata ojitettaessa tai kynnetessä. Jotakin esineistöä eri ajoilta on ehkä painunut hapettomiin syvyyksiin kohoavan maan mukautuessa tasaiseksi "vesivainioksi" eläinten laiduntaa ja ihmisten viljellä. Purjehduskelpoinen syvä Kirkonlahti kapeni ja mataloitui Kirkkosalmeksi. Haminoiden ja rantapuotien seuraava sukupolvi rakennettiin suotuisampaan satamaan kuten oli tehty ennenkin.

Tuukkasen väki rohkeni sata vuotta sitten rakentaa kotinsa muita ulommas. keskelle veden vaivaamaa Kirkonkylän Kestin tilan nro 13 osalle 82, Välivainiolle. Maankohoamaan liittyvä havainto tehtiin paljon myöhemmin: *"Nuottaperä. Vainiota, joka on Tuukkasen luona ulottuen Salmeen päin, sanotaan Nuottaperäksi. Tässä on ollut ennen venehamina, nuotarvetäjien kalahaminoita. Kesällä 1950, kun kaivettiin kaivoa Tuukkaselle, löydettiin veneenraatoja maan uumenista."* (LIITE 3: Lassi Kalleinen, Ahti Paulaharjun keräämä Hailuotoa koskeva aineisto. 1985.)

Mielestäni maankäytön muuttaminen Keskustan kaavaluonnoksen pohjalta on tässä tilanteessa ennen aikaista ja mahdollisesti lainvastaista, sillä asuntokortteleiden infrastruktuurin toteuttaminen vaikeuttaisi kulttuurihistoriallisesti merkittävän tiedon selvittämistä. Luonnoksessa esitettyjen rakennusoikeuksien toteutuminen mahdollistaisi pitkäaikaisen vakausriskin, jollaisia on maassamme otettu joskus aiemmin kerrostaloja rakennettaessa. Paaluttaakaan ei voi ilman tietoa maaperästä.

Pintakerrokseen sijoitettavat järjestelmät eivät paljasta Tuukkasen kaivon työmaan tapaan, mitä syvistä maakerroksista saattaisi löytyä. Nykyaikaisin menetelmin olisi tutkittava todellisuuspohja kertomuksille yhdestä "murhaperjantaita" vuonna 1714. Satojen ihmisten yhtäaikainen suojautuminen pakomatallaan yöpymään Karlön pitäjän eräaseen haminan on jäämässä vaille konkreettisia aineellisia todisteita.

Toisaalta mahdollinen Hailuodon kunnan mainehaitta satojen vainajien päälle rakennettavasta taajamasta olisi syytä estää kaavoituksen tässä vaiheessa. Tämä voi onnistua ainoastaan tieteellisen arkeologisen tutkimuksen pohjalta ei kä se Suuren Pohjan sodan historian kokonaisuudessa ole pelkästään alueellinen tai paikallinen asia, vaan olisi merkittävä opetus- ja kulttuuriministeriön alaisen Museoviraston arkeologisen asiantuntemuksen määrittämä tutkimuskohde.

Kaavaa luonnosteltaessa on paneuduttu ymmärrettävästi maanpäällisiin rakenteisiin, katuihin ja sekä eri toiminnoille varattuihin kortteleihin ja niiden rakennusoikeuksiin, joilla kunnan ensisijaista elinvoimatavoitetta uusien asukkaiden saamiseksi on lähdetty tehostamaan. Maaperästä kerrotaan kaavaluonnoksen selostuksen sivulla 9, että se "on karkeaa ja hienoa maalajia, jonka

päälajitetta ei ole selvitetty, kallioperä on savi- ja hiekkakiveä". Geologian tutkimuskeskuksen julkaisun tieto vuodelta 2023 puuttuu ja näin ollen maaperän tutkimuksen ajankohta ja laajuus, jotta sen riittävyttä voisi pohtia.

Kun perustamisolosuhteita ei liene vielä selvitetty kaavan tarpeisiin. Mainitun "savi- ja hiekkakivi" -kerrostuman korkeusasemasta, kantavuudesta yms. ei esitetä mitään, vaikka peruskallio taitaa olla ulottumattomissa. Erilaisten perustamistapojen soveltuvuutta ei näin ollen ole tarkemmin voitu vertailla eikä luonnostella asemakaavamääräyksiä kellareista, maakellareista tai sellaisen kieltämisestä. Kun on kyse vanhasta veden vaivaamasta viljelymaasta riskit kosteusongelmille kasvavat tiheän taaja-asutuksen myötä. Pyritäänkö ongelmia torjumaan vasta myöhemmin rakentamismääräyksillä ja -ohjeilla, joilla hallittaisiin esimerkiksi "liian raskaan" rakentamisen riskejä betonin ja muiden kiviainesten minimoinnilla ja keveiden puurakenteiden maksimoinnilla? Sateisuuden lisääntyessä nousee myös routivuus tarkasteltavaksi, joten maaperätutkimuksia ei tule lykätä kaavoitusprosessin loppuun. Maaperän vakaudella on merkitystä erilaisille vakuusarvoille ja vakuutuksille.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Pohjois-Pohjanmaan museo (nykyisin Oulun museo- ja tiedekeskus) ei ole kaavatyön viranomaisneuvottelussa tai lausunnoissaan nostanut esille tarkempien historiallisen ajan arkeologisten tutkimusten tarvetta tähän asemakaavatyöhön liittyen, eikä lisäselvityksiä katsota tältä osin tarvittavan.

Maaperän rakenne ja koostumus muuttuvat yleensä hitaasti, sillä maaperää muuttavat prosessit vievät aikaa. Kaavaselostukseen on lisätty GTK:n aineistoihin pohjautuva yleispiirteinen maaperäkartta. Kaava-alue ei ole uudisalue neitseelliseen ympäristöön, vaan alueella on jo paljon olemassa olevaa rakennuskantaa. Tarkemmat perustamisselvitykset tehdään rakennuspaikkakohtaisesti viimeistään rakennuslupa-vaiheessa.

Asemakaavassa on kellarien rakennuskielto korkean pohjavesitason sekä happamia sulfaattimaiden esiintymisen mahdollisuuden vuoksi.

Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen käsittely

Hailuodon keskustan asemakaavaluonnoksessa kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita on käsitelty vain alueellisina ja paikallisina kohteina. Hailuoto on edelleen ainoa kokonainen kunta valtakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena. Maakuntakaavassa koko Hailuoto on merkitty kokonaisuutena maiseman suojelun arvoiseksi, minkä myös kaavaselostus vahvistaa.

Hailuodon yksittäiset kulttuurihistoriallisesti, kyläkuvallisesti sekä rakennus- ja asutushistoriallisesti arvokkaat kohteet tulee mielestäni ottaa vastaavasti huomioon asemakaavoituksessa tärkeinä elementteinä vahvistamassa valtakunnallista suojelutavoitetta. Juuri niistä Hailuodon vahvistamiselle arvokkaana maisema-alueena on muodostunut riittävät perusteet. Kokonaisuus on osiensa summa ja rinnastuu Kolin mäntyihin, joista ei voi vähä vähältä poistaa yksittäisiä puita, ilman arvon menetyksiä. Hailuoto ei pysy kokonaisuutena vielä tunnustetussa arvossaan vain yhden valtakunnallisesti tärkeän Marjaniemen majakan perusteella.

Kansallismaiseman osana ovat Luodontie, Vilkinoja ja muut kulkutiet ja polut reunuspuustoineen, metsikköineen ja ikivanhoine tarrimäntyineen olennaisia tekijöitä. Nykyisin joku rasitetieksi merkitty yhteys paikasta toiseen saattaa olla rannan etääntymisen johdosta useita satoja vuosia vanha myös asemakaavaluonnoksen alueella. Kulkutiet ovat edelleen autoilun aikakaudella palvelleet elinkeinoja ja asumista ilman tienrakentamista, traktoriyönä niitä kohennellen.

Tuukkasentie ja Tuukkanen eli Nuottaperän Välivainio

Edellä kaivotyömaan löydön yhteydessä mainittu Tuukkanen 72-401-13-82 Välivainio on kaavaluonnoksessa "Kyläkuvallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde sk 6 Välivainio ". Kohde kaavaluonnoksen korttelissa 36 tontilla 2, ja talo on vuodesta 1924 lähtien tunnettu saaren joukkokuljetukseen varustellun vanerikorisen automobiilin kotipaikkana. Näin ollen tuo saaren ensimmäisellä "linja-autolla" ajettu kulttuurihistoriallinen Tuukkasentie jätettäkään edelleen Välivainion tilan kulkuyhteydeksi Vesivainion tien tiekunnan osana.

Ilman nykyaikaisen arkeologisen tutkimuksen tuloksia ei mielestäni tälle 1950 vuoden veneen jäänteiden löytöpaikalle kaavoiteta mitään uudisrakentamista, saati nyt luonnosteltua tiivistä korttelirakennetta, jolla myös nimenomainen "Kyläkuvallisesti arvokas rakennetun

kulttuuriympäristön kohde sk6" menettäisi tässä nyt luokitellun paikallisen asemansa, sen ollessa Hailuodon eli koko kansallismaiseman arvokas osa.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alueen status ei tarkoita sitä, etteikö Hailuotoa voisi kehittää kunnan tavoitteiden ja tarpeiden mukaisesti. Kaavatyön tavoitteena oleva alueen lisä- ja täydennysrakentaminen edellyttää tieverkon osalta kokonaisuutena ja tiettyjä muutoksia, jotta sekä nykyisille että myös uusille rakennuspaikoille saadaan kokonaisuuden kannalta järkevä katuyhteys. Nykyinen Tuukkasentie säilyy puistopolkuna /jalankulun yhteytenä.

Täydennysrakentaminen muuttaa väkisinkin alueen taajamakuvaan paikallisesti. Sk-6 kohde säilyy edelleen, vaikka sen lähiympäristö muuttuu.

Kansallismaisemallinen arvo kulttuurihistoriallisella ja arkeologisiin perintökohteisiin merkityllä Vesivainiontiellä, Hailuodon keskeisellä historiallisella kylätiellä?

Maanmittari Åkermanin vuosina 1865-1866 laatima rajankäyntikartta Hailuodon kyläalueiden viljelymaista ja kotipalstoista osoittaa nykyisen Vesivainiontien edelleen alkavan pitäjänräätälien, isä Samuel ja poika Matti Yhrin ja sitten myös pitäjänkirjuriksi kohonneen räätäli Azarias Fiskin ja poikansa Jaakko Fisk-Merivallan asuinpaikan. "Kyläkuvallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde sk2" ei sisällä kaikkea, esimerkiksi tontin kasvillisuutta eikä tienvarren puuston lisäksi tontin toisella laidalla erikseen merkitsemättä yhä kasvavia tarreja.

Ennen muuta kulttuurihistoriallinen tutkimus kohteesta on vähäistä, mutta voisi muodostaa opastetun kulttuurikävelyreitit lähtöpisteeseen. Nyt meillä elävillä on menneiden sukupolvien ympäristö omana kehityksenämme.

Paljon on jo ympäristöä muutettu, rakennettu yhteiskunnan kehityksen edellyttämällä tavalla ja mielestäni kiitettävästi laadusta tinkimättä. Tämän uuden arkkitehtuurin rinnalla on houkutteleva mahdollisuus osoittaa ymmärrystä jäljellä olevien pienten arvokohteiden säilyttämiseen kunnan tulevaisuutta kaavoituksella hahmoteltaessa.

Kyläkuvaan tällä nauhataajaman keskeiselle kohdalle, Vesivainiontien ja Kaunakaupungintien väliselle alueelle lienee tulossa suuri pysäköintialue liikerakennuksen edessä korttelissa 14 tontilla 1. On ratkaisematta millainen siitä tulee.

Korttelin 15 voisi kokonaan poistaa ja kehittää sen sijaan, ehkä laajempikin luonnon maisemapuiston turvaava merkintä. Mielestäni Hailuodon ei tarvitse osoittaa yhtään liikennemelusta ja heikoista näkymistä kärsivää uudisrakentamisen asuinliike ja toimistorakennusten korttelia juuri tällä paikalla katkaisemassa vaihtelevan kylänäkymän lopullisesti: Korttelille osoitettu alue on jo historiallisesti katsoen jalostunut ainutlaatuisiksi puistoksi, jollaista emme pysty moneen sukupolveen saamaan aikaan rakentamalla. Miksi luopuisimme nykyisen kansallisesti arvokkaan kylämaiseman saamasta hyvästä maineesta ja kehuista maailmalla?

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Luovontien eteläpuolella kunnantalon ja Vitikanojan välillä on voimassa vuonna 1999 laadittu asemakaava, jossa Luovontien varsi on kauttaaltaan korttelialuetta. Nyt laadittavassa asemakaavatyössä on lähdetty siitä, että aiemmassa asemakaavassa osoitetut rakennuspaikat (myös rakentamattomat) tulee säilyttää. Voimassa olevan vuonna 1999 hyväksytyn kaavan rakennuspaikat (rakentamattomatkin) ovat ns. saavutettu etu, sillä niille voitaisiin hakea rakennuslupaa jo nyt, ja rakennuslupa tulisi myöntää vuoden 1999 kaavaan perustuen. Edellisen perusteella nyt laaditun kaavan korttelia 15 ei ole syytä poistaa.

Nyt laadittu asemakaava on kunnantalon ja Kaunakaupungintien välillä viherympäristön osalta kuitenkin hieman kattavampi kuin vielä voimassa oleva vuoden 1999 kaava, sillä nyt laadittavaan asemakaavaan on osoitettu Hailuodon strategisen yleiskaavassa ohjausvaikutuksen mukainen keskeinen viherakseli korttelin korttelien 14 ja 15 välille.

Mielestäni Keskustan asemakaavaa luonnosteltaessa tulisi luoda tarreille oma suojelumerkintänsä, sillä vastaavia luonnonmuistomerkkejä ei muualla taida ollakaan, kun taas Hailuodossa ne ovat saaren esihistoriasta todistava kasvillisuuden vielä elävä voimannäyte. Vanhoja

tarrikasvustoja ei ole kartoitettu enempää kuin yksittäisiä vanhoja puitakaan nimetty lukuunottamatta " Mamren tammistoa", Kestin ja Askelin sotamäntyjä sekä merenkulun merkkimäntyjä, joita ei liene montakaan jäljellä. Kuinka suuri osa tarreista on vielä viheriöiviä, ei liene tiedossa, mutta niiden kohtalosta kannetaan huolta.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Maisemapuita ei ole merkitty kattavasti pohjakartattaan, joten niitä ei voida osoittaa kaavakartalla yksittäisinä. Kaavan tekstimuotoinen asemakaavamääräys maisemapuiden säilyttämisestä on katsottu olevan riittävä. Osalla Luovontien varren C-alueita on myös rasterimerkintä, joka edellyttää puuston säilyttämistä. Lisäksi Luovontietä lähimpiä viheralueita (VL) koskee /s merkintä, joka edellyttää alueen luonnonympäristön säilyttämistä.

Miksi "historiallisen ajan asuinpaikka Niemi s2" on vanhalla niityllä eikä Tallqvistin torpalla, oikeassa arkeologien huomion paikassa?

Kulttuurihistoriallisessa kohteessa " Historiallisen ajan asuinpaikka Niemi s2 merkitty vuonna 2000 asuintontiksi rakennetulle vanhalle Wiikin niitylle. Niemi (1000043098) torpanpaikka herättää kysymyksiä merkinnän historiasta itsestään. Kenties joskus aiemmin Tallqvistin torpan asukas on vastustanut tutkijoiden tontille tuloa, ja merkintä on kuitenkin pantu "muistiin" riittävän lähelle varsinaista kohdetta?

Tallqvistin torpan joutuessa kaavaluonnoksen mukaisesti purettavaksi ja sen jäädessä virheellisen kaavamerkinnän johdosta ilman arkeologista ja kulttuurihistoriallista tutkimusta sekä kyläkuvallisen arvon merkintää, jotka kaikki sille mielestäni kuuluvat, menettävät saaren oppaat tarinan aikansa kenties tunnetuimmasta ei-säätyläisestä luotolaisesta Adonias Tallqvistista, josta on kertomuksia alkaen kunnallishallinnosta ja Samuli Paulaharjun kuulemasta perimätiedosta (1914).

Hailuodon historiallista merkkihenkilöä olisi mielestäni kunnioitettava hänen omalla paikallaan säilytettävällä autenttisella torpan kiinteistöllä. Vuoden 1865 maanmittari Åkermanin kartoituksesta voi todeta yhä olemassa olevan Tallqvistin torpan sijainti vanhan Wiikin tilan niityn vierellä. Sen arkeologisen tutkimuskohteen asema ei muutu väärin käsitetyillä merkinnöillä, joihin on mielestäni myös muun arkeologisen työn ajankohtaisuuden vuoksi tartuttava. Tällaisella perinnöllä on lainsuoja.

Wiikin niitystä, jolle "historiallisen ajan asuinpaikka Niemi s2" puolestaan on 1990-luvun lopussa lohkottu uudisrakentamiseen Kiviahteen perheelle kaavaluonnoksen kortteli 31, jonka asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta toteutettiin vuosina 2000-2002. Niiden rakentaminen ei todennäköisesti tuhonnut mitään tuohon kortteliin nyt tässä kaavaluonnoksessa merkittyä arkeologisesti tärkeää asuinpaikkaa. Olin tuolloin jo rajanaapuri ja kävin usein paikalla työmaata katsomassa ja naapuriapuakin kysymässä. Omistajat ovat vaihtuneet sen jälkeen jo kolme kertaa.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavakartalla olevan muu kulttuuriperintökohteen s2 Niemi (1000043098) merkintä perustuu Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunan aineistoihin ja sijaintitietoon. Ks. [Kulttuuriympäristön palveluikkuna](#).

Huomautuksia katualueista ja tonttien rajauksista tasapuolisuuden tarkoituksenmukaisuuden näkökulmista

Tallqvistin tontista on jo Alustavassa luonnoksessa Vel 20.4.2023 poistettu kaava-alueeseen kuulumattomaksi muutamien neliömetrin kulmaus kaavoittamattoman alueen osaksi. Samoin myös korttelin 31 kulmaus kaavaluonnoksen virkistysalueen osaksi, toisen kulman päätyessä kaava-alueen ulkopuolelle. Virkistysalueena näillä "viivoilla" ei ole merkitystä, mutta leikkauksilla pienennetään mahdollisuutta osoittaa kääntöpaikka sinne, minne se noiden korttelien kanalta olisi luontevinta rakentaa, minne se kuuluisi rakentaa.

Kannatan kuitenkin jo edellä esittämistäni syistä vanhojen rasi- ja tieteiden käyttöä, kun taas metsämaaston käyttöä välttäisin. Niinpä tonttiliikenne noista kahdesta korttelista voitaisiin ohjata kohti Sintantien aluetta.

Eräs mahdollisuus olisi lyhentää matkoja korttelin 11 Kellonvalajankujan jatkeen kautta. Kortteliin on osoitettu pieni kääntöpaikka keskelle, ja Alustavasta luonnoksesta Vel 20.4.2023 poiketen kortteliin on tulossa yhteensä seitsemän tonttia. Kaakkoiskulmassa on uusi tontti 2700 m². Kellonvalajankujaa voitaisiin siten leventää tai luoda riittävä kääntöpaikka korttelin 11 tonteille pienentäen tuota tonttia tarvittavilta osin.

Onhan vastaavaa tonttimäärää palvelemaan luonnosteltu huomiota ja hämmästyttä herättävä Vesivainiontien "viralliset mitat täyttävä" katualueen laajennus nyt nähtävillä olevassa asemakaavaluonnoksessa. Kiertoliittymän ympärillä ei ole yhtään enempää tontteja kuin Kellonvalajankujallakaan korttelissa 11. Tasapuolisuudesta ei millään mittarilla ole nähdäkseni kysymys.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaluonnoksen periaatteisiin pohjaavat katujärjestelyt on katsottu kokonaisuuden kannalta parhaimmaksi katuverkoksi Hailuodon strategisen yleiskaavan ohjausvaikutus huomioiden: Nyt laadittavassa asemakaavassa saadaan tällöin osoitettua Luovontieltä etelään suuntaava keskeinen viherakseli (VL) yhtenäisenä niin, etteivät katulinjaukset pirsto sitä. Ei ole perusteltua eikä kestävä kehityksen mukaista osoittaa kaavaan sellaista katua, mitä ei tarvita maankäytön kannalta.

Alustavia huomioita asemakaava-alueeseen rajoittuvista kiinteistöistäni

Omistan kiinteistöt 72-402-24-58 Vähävilkki, joka on metsittynyttä rakentamatonta niittyä ja 72-402-24-49 Syrjälä, jolla on 2000-luvun alussa purkukelpoisessa kunnossa ostamani vuonna 1917 rakennettu asuinrakennus. Lounaassa kiinteistö rajautuu asemakaavan ulkopuolella sijaitsevaan asuin-kiinteistöön.

Molemmilla kiinteistöillä on hyvin vanhoja tierasitteita asemakaavaluonnoksen kortteleiden 31, 32 ja 33 tonteille sekä pohjoisen ja idän suunnalla oleville kiinteistöille ja kaakkoisille viljelyalueille. Korttelin 30 tontilla 2 on molempia kiinteistöjäni koskeva rasitetieoikeus korttelin 30 tontin 1 kaakkoisrajalla, jonka korvaisi asemakaavaluonnoksessa osoitettu uusi rakennuspaikalle 2 salliva jalankulkuja pyöräilykatu tontin 1 vastapäisellä rajalla. Tämä on mielestäni luonteva ratkaisu.

Haluan säilyttää kiinteistöjeni läpikulkevat tierasitteet niiden entisillä pohjillaan, entisillä sijoillaan ja mitoillaan Vesivainiontien tiekunnan hoidossa. Rasiteteiden ansiosta olisi toteuttaa luonteva pelastustiestö taloudellisesti.

Asemakaavaluonnoksessa normit täyttäviä kiertokääntöpaikkoja on vältetty sekä uusilla Kniivilänkujan yms. kaduilla että vahvistetun vanhan Sintantien rakennuskaava-alueen tiestössä. Kiinteistöilleni ja naapurikiinteistöille Marjala kortteli 32 tontti 1 ja Puistola kortteli 33 osoitettu kaikki vertailukohteet ylittävä katualue kiertoympyröineen on vain osa koko Vesivainiontien kulttuurihistoriallisen maiseman rikkoutumista. Menetettyjä tonttinelioita laskematta ei ylileveän ja puuston poistavan kadun muokkaamiselle ei ole perusteita ainakaan liikennetarpeilla. Ajoneupeat olisi pidettävä joka tapauksessa alhaisina kaikilla asuntokaduilla. Jo nyt voitaisiin tien turvallisuudesta huolehtia merkitsemällä Vesivainiontie edullisesti liikennemerkillä "Pihakaduksi". Luonnosta kehiteltäessä voitaisiin osoittaa kaavamääräyksellä muitakin pihakatuja.

- LIITE 1: (Arkeologi) Janne Ikäheimo, "Hailuodon verilöylyn kadonneet vainajat." Kaleva, Yläkerta, 25.7.2020.
- LIITE 2: Maanmittari Carl Stierwaldin suurenros Carlön - Hailuodon kartasta vuonna 1765. Teoksessa: (toim. Helge E. Wigrén) Hailuodon seurakunta 400 vuotta. 1987, sivu 60.
- LIITE 3: Tuukkasen kaivotyömaasta vuonna 1950 tehty havainto: Lassi Kalleinen, Ahti Paulaharjun keräämä Hailuotoa koskeva aineisto: hakemisto aihepiireittäin. Oulun yliopiston sosiologian laitoksen tutkimuksia N:o 12 1985, sivu 11.
- LIITE 4: Maanmittari Åkermanin Rajankäyntikartta Hailuodon viljelymaasta ja kotipalstoista kyläalueilla vuosina 1865-1866: Rågångs-karta öfver Karlö sockens egor af Uleåborgs län; Affattad af undertecknad Ord: Kommissionens lantmätare ÅREN 1865. 66.- Åkerman. Kopioita kyläalueen suuresta kartasta on ollut joskus saatavilla SEO-huoltoasemalla.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Asemakaavaa laadittaessa tulee huolehtia, että rakennuspaikoille osoitetaan pääsytie. Vesivainiontien kääntöpaikkaa on muokattu kaavaehdotukseen luonnosvaihetta pienemmäksi.

Pihakaduksi kaavassa osoitettava katu olisi erityismerkintä, joka edellyttää toteutukseltaan tavanomaista katua yksityiskohtaisempaa rakentamista, esim. kavenuksia, korotuksia, sekä mahdollisesti penkkejä ja istutuksia. Pihakatujen rakentamiseen ei katsota olevan tarvetta eikä kuntataloudellisia resursseja nyt laadittavan kaavan alueella.

**2.18 Mielipide 18 (2 allekirjoittajaa)
12.12.2024**

Tuomme esiin mielipiteemme liittyen Hailuodon keskusta-alueen asemakaavaan. Tonttimme ja kesäasuntomme sijaitsee mahdollisella tulevalla kaava-alueella (Nuottaperä 72-401-8-9). Kaavaluonnoksessa tiennimiksi merkittyjen Nuottaperänselän ja Kniivilänselän välimaastossa sijaitseva pelto / niitty on merkitty omakotitalojen rakennuspaikoiksi. Lausumamme koskee lähinnä ko. aluetta ja sen ympäristöä ja tonttimme lähipiiriä.

1. Kulttuuri- ja historialliset arvot ja perinnemaiseman vaarantuminen sekä luontoarvioinnin puutteet
Mielestämme alue tulisi sulkea rakentamiselta pois. Se on osa hailuotolaista kansallismaisemaa, jota ei enää uudisrakentamisen jälkeen ko. paikalla olisi. Itse asiassa se on luonteeltaan viimeinen vastaava paikka, josta Viinikantielta on näkyvyyttä. Eteninkin, kun otetaan huomioon, että Nuottaperä on merkitty paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristön kohteeksi. Peltö- / niittyalue ja sen reunalla olevat rakennukset muodostavat nyt yhteisen ympäristöön sopivan kokonaisuuden.
Lisäksi haluamme tuoda esiin luontoarvioinnin mahdolliset puutteet. Kyseinen peltoalue on mm. kuovin pesimäaluetta. Kuovi on merkitty silmälläpidettäväksi lajiksi, ja sen on Suomen kansainvälinen vastuulaji. Muuttoaikana niityllä tapaa myös muita lajeja, ja se on myös petolintujen saalistusaluetta. Epäilemme sitä, kuinka perinpohjaisesti luontoarviointi on tehty.
Epäselväksi jää myös se, onko tutkittu niityn perhoslajeja. Niityillä voi elää uhanalaisia perhoslajeja kuten erittäin uhanalainen direktiivilaji luhtakultasiipi. Tämä olisi selvittämisen arvoinen asia.
Kaavan edistämisessä pitää ottaa tarkemmin huomioon paikalliseen eläimistöön ja kasvistoon liittyvät vaikutukset sekä mahdolliset uhanalaisten lajien elinympäristöjen tuhoutumiset. Lisäksi on syytä harkita se, miten perinnemaisema säilytetään.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen status ei tarkoita sitä, etteikö Hailuotoa voisi kehittää kunnan tavoitteiden ja tarpeiden mukaisesti. Hailuodon kunta haluaa kuntakeskustaan palveluiden äärelle uusia veronmaksajia ja asukkaita. Uusia asukkaita varten tarvitaan uusia rakennuspaikkoja, joita kaavoitetaan lähtökohtaisesti kunnan maille, kuten Viinikantien varren peltoalueille (Kniivilänselän – Ketokujan ympäristö). On ymmärrettävää, että uudisrakentamisen aiheuttamaan ympäristön ja maiseman muuttumiseen suhtaudutaan olemassa olevan asutuksen osalta usein kielteisesti, mutta laajemmassa skaalassa kyseessä on kunnan yleinen etu. Kaava-alueelle tehdyssä luontoselvityksessä kahlaajalajeja havaittiin pääosin ympäröivillä peltoalueilla, eikä kaava-alueen sisällä olevan pienen pellon maankäytön muutoksilla katsota olevan juurikaan vaikutusta siellä havaittuun kuoviin (NT). Luontoselvitystä ja kaavan toteuttamisen vaikutusarviointia luontoon on päivitetty keväällä 2025.

Kaavatyon 1. viranomaisneuvottelussa on todettu, ettei hyönteisselvitystä tarvita.

2. Infrastruktuurin riittämättömyys
Epäilemme sitä, miten kunnan omistama peltoalue ylipäättään soveltuu rakentamiseen. Keväisin alue on jopa tulvaveden alla. Kesällä pohjavesi on erittäin korkealla, alueella

olevien talojen pohjakellareissa vesi ei ole ollut harvinainen näky. Vaatiko tämä kustannuksia muodostavia pumppuasemia tai hulevesialueita. Näiltä osin kaavaluonnoksesta ei löydy selkoa. Suunnitelmat on tehtävä nyt esitettyä tarkemmin.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

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

3. Vaihtoehtojen puute

Kaavaluonnoksen jatkotyöstämisessä olisi syytä tuoda kyseille alueelle vaihtoehtoisia suunnitelmia, jotka olisivat ympäristöystävällisempiä tai sopisivat paremmin ympäristöön.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaava-alue on osin jo rakentunutta aluetta sekä pääosin yksityisomisteista aluetta, mikä vaikeuttaa täysin erilaisten vaihtoehtojen laadintaa. Vaihtoehtosuunnitelmaa ole tässä tapauksessa katsottu voitavan laatia. Toisekseen kunnan keskeinen tavoite on hyödyntää omistamansa maat uudisrakentamiseen mahdollisimman kattavasti kuitenkin alueidenkäyttölain 54 § asemakaavan sisältövaatimukset huomioiden.

4. Taloudelliset vaikutukset

Ylipäättään asemakaava on perusteltu mm. mahdollisella väkiluvun kasvulla, kun kiiteä yhteys valmistuu. Yleiseen taloudelliseen asemaan pohdittavaksi voisi ottaa sen, onko Hailuodossa laskettu, milloin veronmaksaja - esim. kuntaan muuttava perhe (2 aikuista + 2 lasta) muuttavat kunnan kannalta ns. "kannattaviksi", kun otetaan huomioon lapsiperheen vaatimat palvelut päiväkodista kouluun ja muuta vastaavaa? Etenkin, kun oletetaan, että tyyppillisesti lapset muuttavat kunnasta pois parikymppisinä. Ja usein voi käydä niin, että vanhemmat seuraavat lasten perässä lähestyttyään eläkeikää.

Tätä taustaa vasten rohkenemme epäillä, että väkiluvun mahdollinen kasvu ei vaikuta Hailuodon kunnan talouteen niin positiivisesti, kuten on toivottu - etenkin, kun muistetaan kasvuun liittyvät investointi- ja palvelutarpeet.

Olisi kenties viisasta, jos Hailuodon asukasstrategiassa keskityttäisiin vauraiden eläkeläisten houkutteluun. Heistähän ei kunnalle juuri kuluja koidu, koska sosiaali- ja terveystalvelut ovat siirtyneet kunnalta valtion kontolle. Tätä taustaa vasten kaavassa pitäisi pohtia myös sitä, kenelle rakennuspaikkoja tarvitaan ja millaisia tarpeita heillä on?

Asialla on merkitys myös mahdollisten tulevien asuntojen ulkonäköä koskeviin vaatimuksiin. Niiden pitää edustaa laatua, tyylikkyyttä ja maisemaan sopivuutta. Peltomarkettimaiset omakotitalot eivät perinnemaisemaan sovellu.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Asia tulee mielialpiten myötä tiedoksi kunnan viranhaltijoille ja päättäjille. Kaavatyössä on lähdetty kunnan strategian mukaisesti siitä, että kuntaan tarvitaan uusia asukkaita.

5. Rakennusoikeudesta

Taannaisen maanomistajakyselyn yhteydessä vastasimme, että jos mahdollista, haluaisimme tonttillemme lisää rakennusoikeutta, pienimuotoinen perinnerakentaminen mielessä. Tähän emme löydä nyt esillä olleesta luonnoksesta vastausta. Toivomme, että asian otetaan tarkastelun alle.

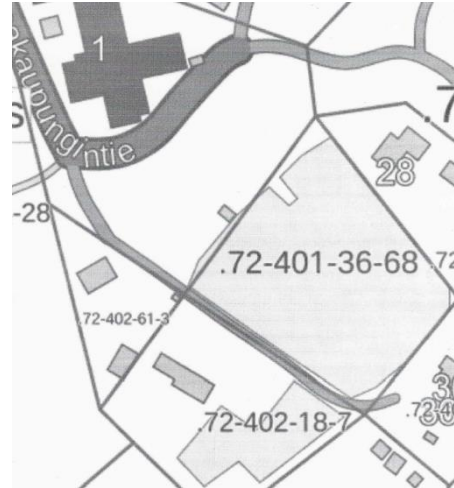
KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Ks. yhteisvastine 3.1.

2.19 Mielipide 19

12.12.2024

Mielestäni tuleva Kellonvalajankujan tielinjan keskiura tulisi siirtää kiinteistöjen rajalle. Maanmittauslaitoksen kartoissakin näkyy vanha tielinja rajalla (kartta liitteenä). Suunnitelmassa tämä tie ja kääntöpaikka olisi tulossa kokonaan minun kiinteistölle joka syö kohtuutoman paljon kiinteistön 72-401-36-68 pinta-alaa. Suunnitellulla tielinjalla sijaitsee myös sähkökaappi, tielinjan siirrolla pääsee ohitse.



KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kellonvalajankuja on osoitettu 2 metriä tilan 72-402-18-7 puolelle sekä 8 metriä tilan 72-401-36-68 puolelle. Tilan 72-401-36-68 puolelle on osoitettu myös kujan kääntöpaikka. Kaava-alueelle vuonna 2024 laaditun pohjakartan mukaan ko. kiinteistöjen rajalla ei ole Maanmittauslaitoksen aineistojen (yllä oleva mielipiteen liitekarttaote) mukaistan tielinjaa, vaan kiinteistölle 72-402-18-7 (rakentunut pihapiiri) kuljetaan sen luoteispuolella olevan pajan pihapiirin (72-402-61-3) kautta. Koska vanha Maanmittauslaitoksen karttapohjan tielinja ei ole käytössä, lienee tasapuolista pohtia Kellonvalajankujan katualueen sijoittamista kaavaan ympäristön muiden lähtökohtien sekä kaavan aiheuttaman yhteystarpeen kannalta. Koska kiinteistölle 72-401-36-68 osoitettujen uusien rakennuspaikkojen (3 kpl) toteuttamien edellyttää ko. kadun rakentamista, on perusteltua sijoittaa katutila pääosin ko. kiinteistön puolelle. Lisäksi tien linjaamista muutoin vaikeuttaa pajakiinteistön (72-402-61-3) rajalla oleva lato sekä naapurikiinteistön (72-402-18-7) rajan tuntumassa pohjakarttaan merkityt huomattavat havupuut. Kaava-alueella olevat maisemapuut on kaavamääräyksen mukaisesti säilytettävä (asemakaavamääräys nro 6). Edellä esitetyn perusteella Kellonvalajankujan linjausta ei ole perusteltua muuttaa.

2.20 Mielipide 20

11.12.2024

Mielipide on osa kunnan maankäytön suunnittelijan ja tilan omistajan sähköpostikeskustelua.

Kiitos näistä tarkennuksista. Tämän talon koko ostoprosessi oli aika erikoinen kun talo oli ulosotossa eikä minulla ollut mitään aiempaa kokemusta kiinteistön hankinnasta Suomessa. Maksoin, kuten sanoin, kiinteistövero 85m2 ulkorakennuksestakin useamman vuoden ennenkuin huomasin että siitä verotetaan. Kun olin ostoaikeissa v 2019, kunnalta kyselin mitä suunnitelmia heillä oli viereiselle metsälle minulle vastattiin ettei mitään ollut suunnitteilla. Säälihan se on että näin monimuotoinen metsä jossa on myös erittäin rikas hyönteiskanta hävitetään/asutetaan mutta ei kai sille mitään mahda. Aion kuitenkin tehdä huomauksen siitä yleisestä tiestä joka tulee kulkemaan tontinraja myöten, muutaman metrin päähän talonpäädyistäni. Tähän taloon on rakennettu saniteettitilat keskelle taloa. Päädyssä on makuuhuone. Menetän tavallaan puolet omasta rauhasta yleisen tien kulki-joille.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Mielipiteessä viitattaneen kiinteistön 72-402-23-99 Rantamännikkö ympäristöön. Nyt laadittava asemakaava on tullut vireille vasta vuonna 2022, joten vuonna 2019 ei alueelle ole ollut vielä tiedossa muutoksia tai suunnitelmia. Nyt laadittava Hailuodon keskustan asemakaavan muutos ja laajennus on tullut vireille kunnan tarpeesta saada kuntakeskustaan uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutos vastaa kunnan strategisia linjauksia. Tilan 72-402-23-99 alue on osoitettu kaavassa koko tontin

laajuudelta AO merkinnällä, jonka perusteella nykyinen toiminta voi tontilla jatkaa ongelmitta tontilla, eikä edes liittymän paikkaa tarvitse muuttaa. Tilalla olevan talon ja uuden Torrinkujan tiepinnan väliin jää useita metrejä; talosta ohjeelliseen katu-linjaan on etäisyyttä 8,5 metriä, joten väliin on mahdollista istuttaa kasvillisuutta näköesteeksi niin halutessaan. Kaavan ei voida katsoa olevan kohtuuton muistutta-jaa kohtaan.

3 YHTEISVASTINEET

3.1 Yhteisvastine rakennusoikeudesta

Yksityisten maille osoitettavien uusien rakennuspaikkojen rakennusoikeuden ehdot (mm. rakennusoikeuden hinta) määritellään ehdotusvaiheen jälkeen laadittavissa maankäyttösopimuksissa. Kaavaa ei hyväksytä ennen kaavasta hyötyä saavien yk-sityisten maanomistajien maankäyttösopimusten allekirjoittamista kunnan ja maan-omistajien välillä. Uusille erillispientalojen rakennuspaikoille (AO) on annettu raken-nusoikeutta tontin kokoon ja korttelin tiiviyteen peilaten joko 250+at120 tai 200+at80 kerrosneliömetriä.

Kaavamuutosalueella (vuoden 1999 rakennuskaavan alue) olevien silloisten raken-nuspaikkojen rakennusoikeudet perustuvat vuoden 1999 asemakaavaan, jossa ra-kennusoikeus oli osoitettu tehokkuusluvulla (e). Vastaavaa merkintää on siis käytetty vuoden 1999 rakennuskaavan mukaisilla rakennuspaikoilla myös nyt laaditussa ase-makaavassa.

Asemakaavan laajennusalueen (vuoden 1999 kaavan ulkopuolinen alue) rakenne-tuille erillispientalojen rakennuspaikoille on tuoreeseen kaavaehdotukseen merkitty kunnasta saadut toteutuneet rakennusoikeudet. Ko. toteutuneet 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 toteu-tuneesta rakennusoikeudesta. Asemakaavan laajennusalueen toteutuneiden AO ra-kennuspaikkojen rakennusoikeus on pyöristetty ylöspäin lähimpään kymmenlukuun. Käytetyn rakennusoikeuden tarkka arvo on mahdollista saada myös tekemällä tar-kistusmittaus kullakin kiinteistöllä.

Osalle asemakaavan laajennusalueella olevista jo rakennetuista kiinteistöistä on toi-vottu kaavaprosessin aikana toteutumaa selvästi suurempaa rakennusoikeutta seu-raavasti:

kiinteistö	mielipide	rakennusoikeuden nykyinen toteutuma	kaavaehdotukseen toivottu rakennusoikeus
72-402-39-2 Salmela	1 (kohta 2.1)		200 + at 450
72-402-24-59 Kattilanpaikka	13 (kohta 2.13)	82 + at 36	250 + at 120
72-401-36-27 Männikkö	2 (kohta 2.2)	145 + at 81	200 + at 90
72-401-13-81 Kotivainio	16 (kohta 2.16)		250 + at 120

Ko. toiveet on huomioitu kaavaehdotuksessa ja tasapuolisuuden nimissä asiasta so-vittaneen erillisillä maankäyttösopimuksilla.

Lisäksi kahdessa luonnosvaiheessa saadussa mielipiteessä toivotaan olemassa oleville rakennuspaikoille pientä lisärakennusoikeutta. Asia tuli esille myös yleisötilaisuudessa. Tämän perusteella kaavan laajennusalueen yksityisille olemassa oleville rakennuspaikoille (yllä olevan taulukon rakennuspaikat pois lukien) on annettu jo käytetyn rakennusoikeuden lisäksi noin 30 m² lisää rakennusoikeutta ajatuksella, ettei ko. lisärakennusoikeuden vuoksi ole tarvetta erillisille maankäyttösopimuksille. 30 m² lisärakennusoikeudesta ei siis peritä maksua.