

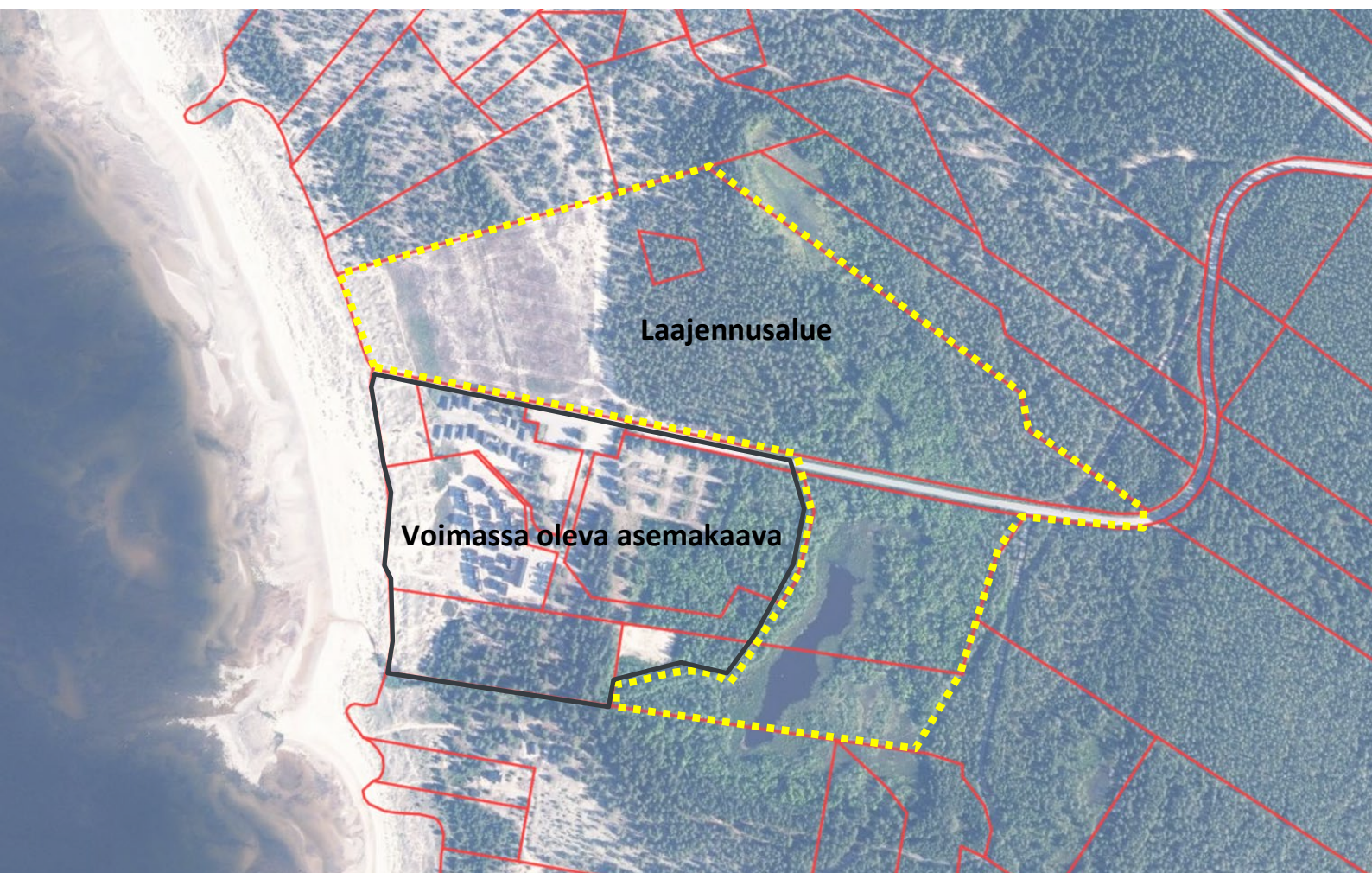


Hailuodon kunta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Rantasumpun asemakaavan laajennus

17.10.2023



Kuva 1: suunnittelualan alustava rajaus. Maanmittauslaitos 2023.

Sisällys

1	Johdanto.....	3
1.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus.....	3
1.2	Suunnittelualue.....	3
1.3	Aloite	3
1.4	Tavoitteet	3
2	Lähtötiedot.....	4
2.1	Alueen sijainti	4
2.2	Maakuntakaava	4
2.3	Yleiskaava	5
2.4	Asemakaava.....	7
2.5	Omistussuhteet	8
2.6	Asukkaat ja työpaikat	8
2.7	Rakennuskanta	8
2.8	Arkeologinen kulttuuriperintö.....	8
2.9	Luonnonympäristö ja maisema	8
2.10	Kunnallistekniikka	8
2.11	Tonttijako ja rekisteri.....	8
2.12	Perusselvitykset	9
3	Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset	9
4	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	9
4.1	Osalliset	10
4.2	Kysely.....	10
4.3	Tiedottaminen ja muu vuorovaikutus.....	10
5	Kaavoitushankkeen aikataulu	11
6	Valmistelusta vastaavat.....	12

1 Johdanto

1.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukaan kaavan laadinnan yhteydessä tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kunnan esitys yhteistyöstä asemakaavan osallisille. Siinä kuvataan kaavoituksen lähtökohtia ja kaavoitusprosessin kulkua, määritellään osalliset sekä annetaan ohjeet osallistumiseen ja palautteen antamiseen.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Hailuodon saaren länsirannalla Sumpuntien molemmin puolin. Alueeseen liittyy viereinen Rantasumpun asemakaavoitettu ja rakennettu matkailu- ja loma-asuntoalue. Varsinainen suunnittelualue on rakentamaton.

Hailuoto on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokasta ympäristöä maisemallisten ja rakennusperintöön liittyvien arvojensa vuoksi. Marjaniemen vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue ulottuu suunnittelualueelle. Suunnittelualueen läheisyydessä on Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvia alueita. Myös tunnettuja muinaisjäännöksiä on suunnittelualueen läheisyydessä. Tunnetut merkittävät luontoarvot ja muinaisjäännökset sijoittuvat kuitenkin suunnittelualueen ulkopuolelle.

1.3 Aloite

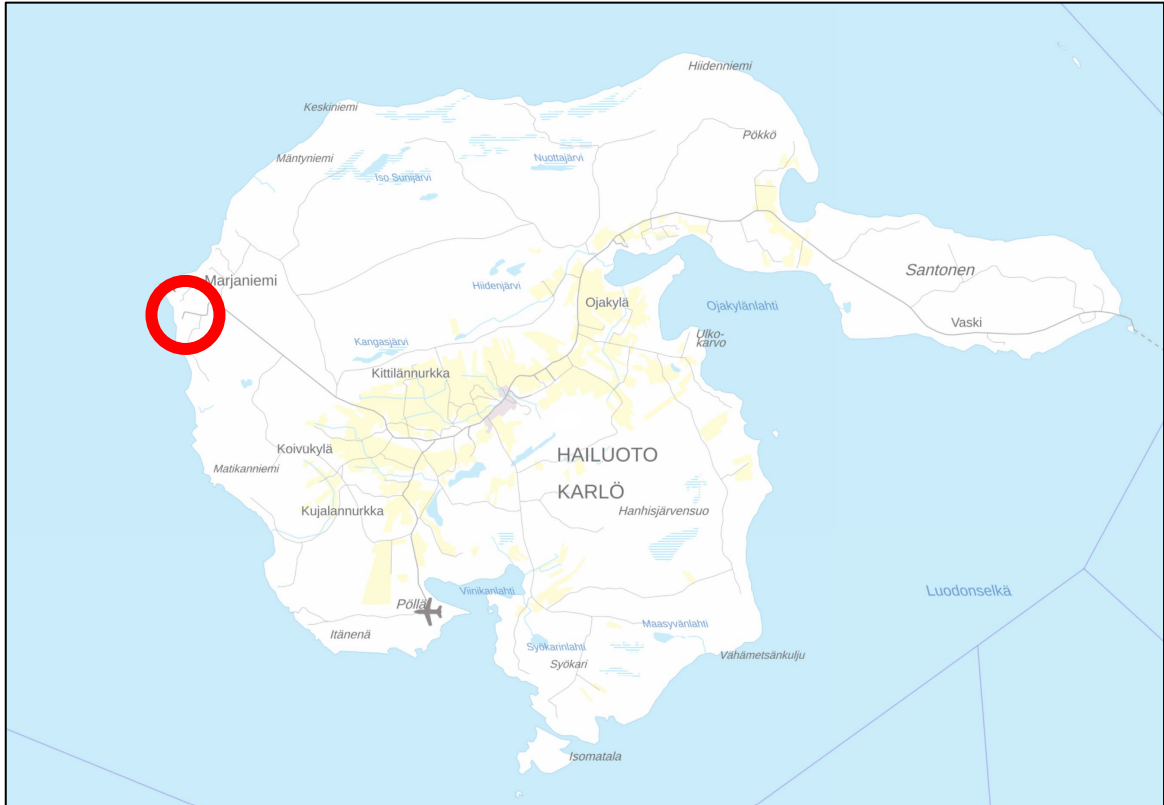
Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt yksityinen maanomistaja, joka on sopinut yhteistyössä Hailuodon kunnan kanssa maa-alueiden kehittämisestä loma-asumista ja matkailua tukevaan käyttöön. Kaavasta laaditaan maankäyttösopimus.

1.4 Tavoitteet

Tavoitteena on luoda edellytyksiä matkailun kehittämiseen Hailuodon Rantasumpun alueella laajentaen loma-asutukseen ja matkailuun keskittyvää Rantasumpun asemakaava-alueita. Alueelle on tarkoitus sijoittaa lomamökkejä sekä laajentaa nykyistä leirintäaluetta.

2 Lähtötiedot

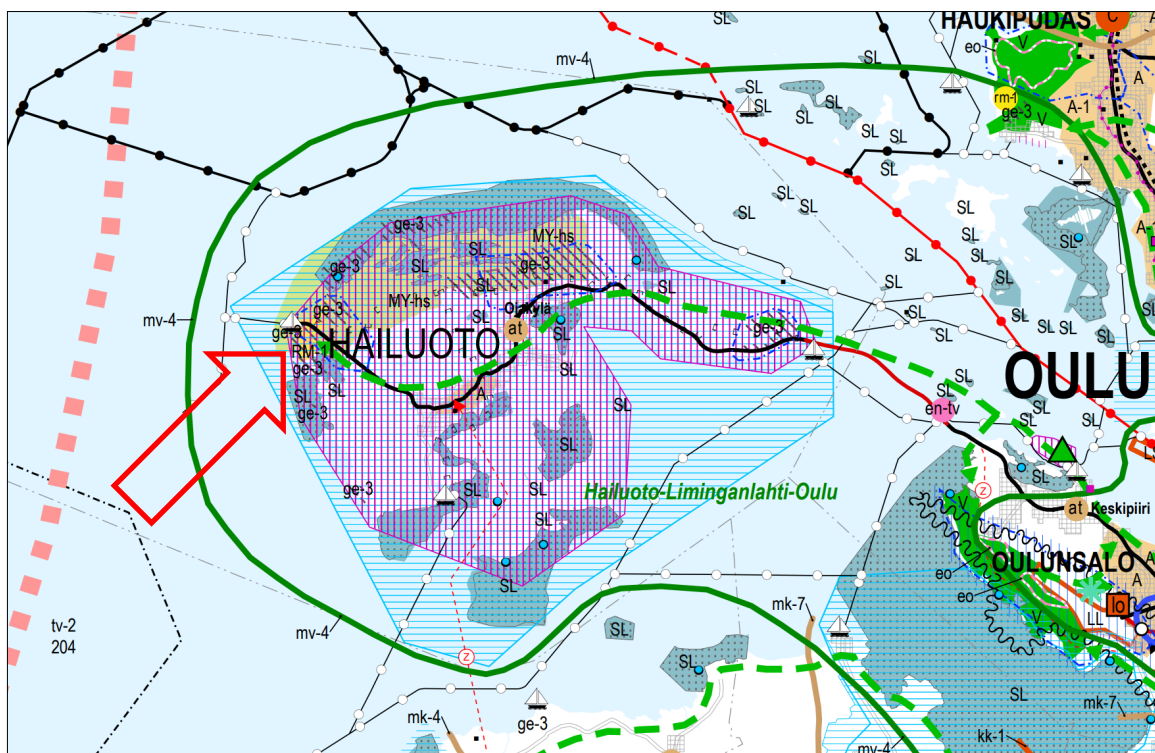
2.1 Alueen sijainti



Kuva 2. Alueen sijainti Maanmittauslaitoksen taustakartalla. Maanmittauslaitos 2023. Suunnitteluvuosi sijoittuu Hailuodon saaren länsiosaan, Marjaniemen alueelle.

2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaalla on tällä hetkellä lainvoimaisena voimassa neljä maakuntakaavaa: Pyhäjoen ydinvoimalahanketta varten laadittu Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava, 1. vaihemaakuntakaava (energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, liikennejärjestelmä ja logistiikka), 2. vaihemaakuntakaava (kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset, puolustusvoimien alueet) sekä 3. vaihemaakuntakaava (pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiaali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut tarvittavat päivitykset).



Kuva 3. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta, ei oikeusvaikutuksia. Pohjois-Pohjanmaan liitto 2022. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu nuolisymbolilla.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailun vetovoima-alueella / matkailun ja virkistysten kehittämisen kohdealueella mv-4 Liminganlahti–Hailuoto–Oulu. Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (sininen vaakarasterointi, kohdenimi Hailuoto) sekä valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (violetti pystyviivitus, kohdenimi Hailuoto). **Merkinnällä RM-1 Marjaniemi on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM-1).** Suunnittelualueen läheisyydessä on Natura 2000-verkostoon kuuluvia luonnonsuojelualueita sekä merkinnällä ge-3 osoitettuja luonnon- ja maisemansuojelun kannalta valtakunnallisesti arvokkaisiin geologisiin muodostumiin kuuluvia tuuli- ja rantakerrostumia.

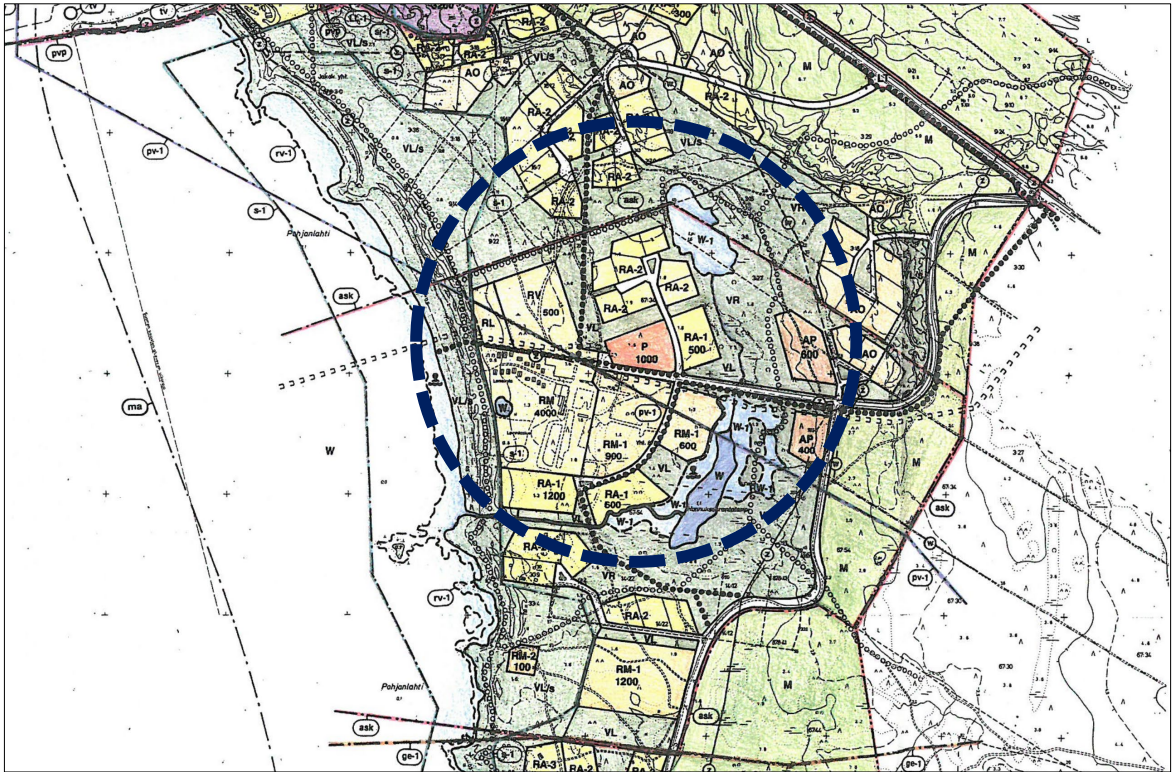
2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Marjaniemen osayleiskaava, joka on hyväksytty 21.6.2004. Lisäksi alueella on voimassa koko kunnan käsittävä Hailuodon Strateginen yleiskaava 2030, joka on tullut voimaan 14.1.2020.

Yleispiirteinen Strateginen yleiskaava 2030 on oikeusvaikutteinen ja määrittelee kunnan maankäytön tulevat kehittämisen painopisteet sekä ohjaa kyläkaavojen laatimista.

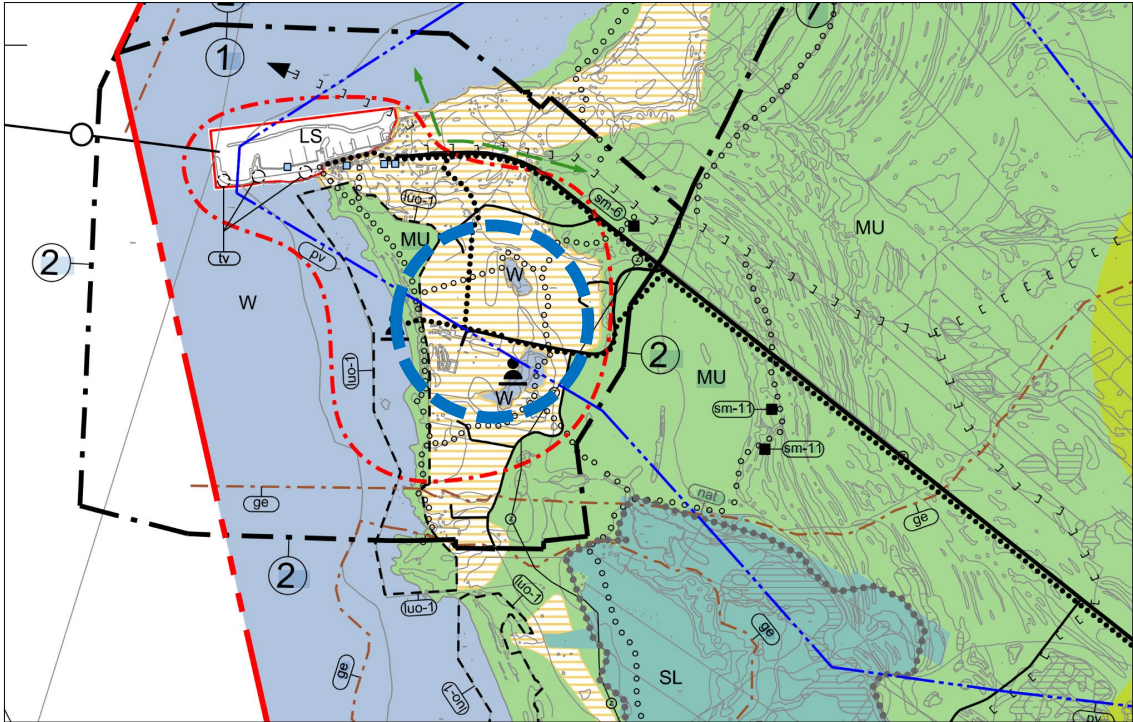
Marjaniemen osayleiskaava on jätetty voimaan Strategisen yleiskaavan alueella. Strategisella yleiskaavalla ei ole MRL:n mukaista ohjausvaikutusta Rantasumpun

asemakaavoitukseen. Mainittavaa on kuitenkin, että Strateginen yleiskaava antaa yleistä kuvaa siitä, mihin suuntaan Hailuotoa ja Marjaniemeä sen osana tavoitellaan kehitettävän.



Kuva 4. Marjaniemen osayleiskaava. Hailuodon kunta 2004. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kuvaan tummansinisellä katkoviivalla.

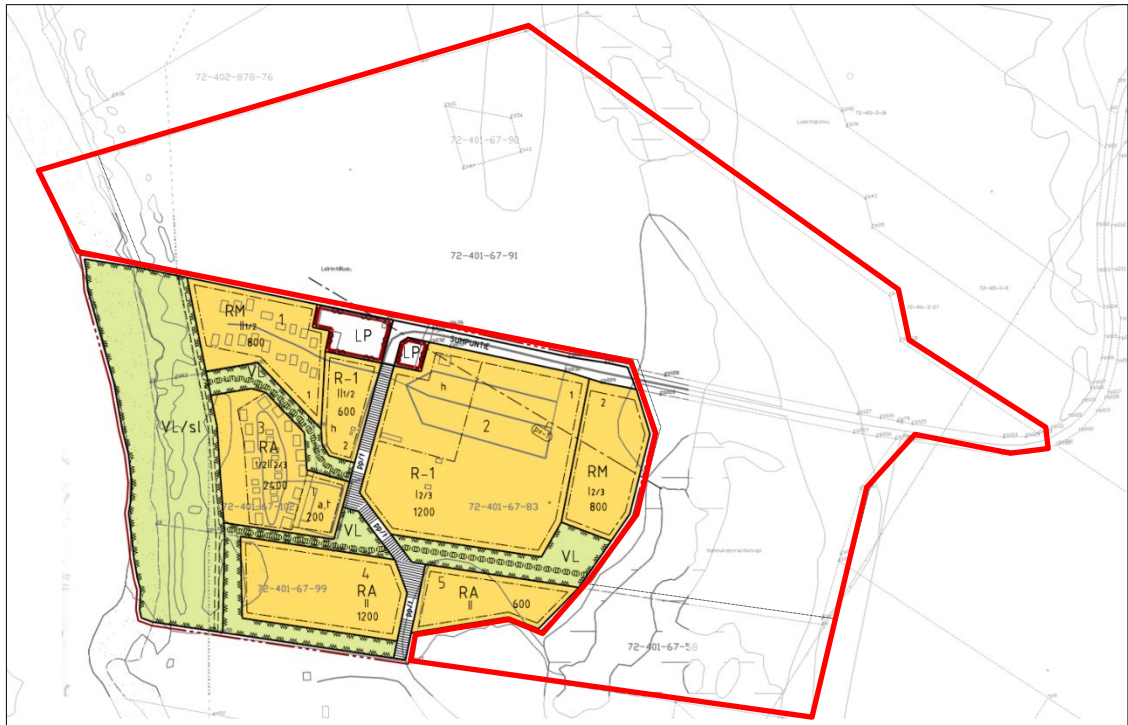
Yleiskaavoissa suunnittelualue on osoitettu pääosin matkailu- ja loma-asuntokäyttöön. Yleiskaavatasolla osoitetaan käyttötarkoitusten lisäksi rakentamisen määrä ja laajuus, kulkuyhteydet sekä virkistysalueita, säilytettävää luontoa sekä mm. pohjavesialueen rajaus.



Kuva 5. Strateginen yleiskaava 2030. Hailuodon kunta 2019. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kuvaan tummansinisellä katkoviivalla.

2.4 Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamaton. Alue liittyy viereiseen Rantasumpun asemakaava-alueeseen laajentaen sitä kokonaisuudeksi.



Kuva 6. Rantasumpun asemakaava. Hailuoto 2017. Suunnittelualueen likimääräinen raja on merkitty kuvaan punaisella viivalla.

Rantasumpun alueelle on asemakaavassa osoitettu matkailua ja loma-asumista palvelevien rakennusten korttelialueita (RM, R-1, RA), virkistysalueita (VL) sekä yleistä pysäköintiä (LP) ja katualueita ja kulkuyhteyksiä. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 7800 k-m².

2.5 Omistussuhteet

Alueella ja sen lähiympäristössä on sekä Hailuodon kunnan että yksityisten omistajien maita.

2.6 Asukkaat ja työpaikat

Suunnittelualue on rakentamatonta, eikä alueella ole asukkaita tai vakituisia työpaikkoja. Vieressä on loma-asuntoalue, joka on ympärivuorisessa käytössä.

2.7 Rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Viereisellä jo asemakaavoitetulla alueella on loma-asuntoja sekä matkailua ja loma-asumista tukevia talousrakennuksia.

2.8 Arkeologinen kulttuuriperintö

Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita tai muita arvokkaita kulttuuriperinnön kohteita.

2.9 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu kauniiseen ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue
- Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö RKY
- Pohjavesialue

2.10 Kunnallistekniikka

Alueella on kunnallistekniikka (vesi, viemäri, sähkö).

2.11 Tonttijako ja rekisteri

Alueella on Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterissä olevia maita. Viereisellä asemakaavoitetulla alueella korttelialueille on laadittu tonttijako.

2.12 Perusselvitykset

Laaditut selvitykset:

- **Luontoselvitys Sumpun alueelle 2022. Sähköhai Oy / Sweco 2022.**
Selvityksen perusteella suunnittelualueella on joitakin arvokkaita luontoalueita, jotka on tarpeen huomioida suunnittelussa: Suunnittelualueen länsipää ulottuu arvokkaalle dyynialueelle. Hannuksenrantalampi ympäristöineen on maannousun myötä merestä muodostunut kluuvi, joka on linnuston ja kasvillisuutensa puolesta arvokas alue. Alueen pohjoisosassa on arvokasta perhoslajistoa.
- **Perhosselvitys Hailuodon Marjaniemessä vuonna 2022. Faunatica 2022.**
Perhosselvityksessä suositellaan merkittäväksi maastoon ja rajattavaksi rakentamisen ulkopuolelle alueen pohjoisosassa sijaitseva dyynisukkulakoin, dyynisammalkoin ja nummisammalkoin elinpaikka. Lisäksi ohjeistetaan välttämään aluetta varjostavien rakennusten sijoittamista elinpaikan läheisyyteen.

Laadittavat selvitykset:

- Aiempia selvityksiä voidaan tarkentaa ja/tai laatia lisäselvityksiä kaavaprosessina aikana, jos viranomais- ja asiantuntijayhteistyössä sovitaan tarpeesta.

3 Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset

Alustavat suunnitelmat sijoittuvat rakentamattomalle, mutta rajoiltaan melko tarkasti määritellylle alueelle, joten tärkeimmäksi vaikutusalueeksi voidaan todeta kohdekiinteistöt ja niiden välitön lähiympäristö. Kaavaratkaisun vaikutukset ja vaikutusalue arvioidaan tarkemmin kaavaselostuksessa osana kaavaprosessia.

Arvioitavia vaikutuksia ovat ainakin:

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset ekologisen kestävyiden ja ilmaston näkökulmasta
- vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan
- vaikutukset liikenneolosuhteisiin
- sosiaaliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset

4 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavatyö ja siihen liittyvä osallistuminen ja vuorovaikutus on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatimisella. OAS määrittelee kaavan

valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

4.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähiympäristön asukkaat, maanomistajat, hallintoalueiden omistajat, yhdistykset, yhteisöt, yritykset ja muut tahot, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Keskeisiä osallisia ovat mm:

Suunnittelualueen sekä lähiympäristön asukkaat ja maanomistajat.

Toimijat, yritykset, yhdistykset ja järjestöt

- As. Oy Marjaniemen Helmi
- Rantasumpun Lomamökit Oy
- Lomarengas Oy
- Hailuodon elinkeinotoimijat ry
- Hailuodon Vesihuolto
- Hailuodon jakokunta
- Hailuodon laajakaistaosuuskunta Halako

Viranomaiset

- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (alueidenkäyttö ja luonnonsuojelu)
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Seudun Ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

4.2 Kysely

Hailuodon asukkaille, yrittäjille, loma-asukkaille sekä muille osallisille suunnattu kysely Marjaniemen kehittämisestä toimii asemakaavahankkeen vuorovaikutuksen pohjana. Kyselyn tarkoituksena on kerätä osallisten ideoita Rantasumpun alueen suunnittelua varten. Kysely julkaistaan kaavan valmisteluvaiheessa.

4.3 Tiedottaminen ja muu vuorovaikutus

Hailuodon kunta tiedottaa kaavan nähtävillä olosta ja mahdollisista vuorovaikutustilaisuuksista. Tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluihin.

Osalliset voivat olla valmistelijoihin yhteydessä koko kaavaprosessin ajan. Yhteystiedot ovat otsikon 6 Valmistelusta vastaavat alla.

5 Kaavoitushankkeen aikataulu

Alla on esitetty tiivistetysti kaavaprosessin vaiheet ja alustava aikataulu.

Vaihe	Ajankohta
Kaavoituksen aloitusvaihe - Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä osallisille suunnattu verkkokysely - Työneuvottelu viranomaisten kanssa	Loka-marraskuu 2023
Luonnosvaihe - Valmistellaan kaavakartta ja -selostus sekä kaavaratkaisua havainnollistava materiaali - Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville. - Lausuntopyynnöt viranomaisilta. - Yhteydenpito kunnan hallintokuntiin. - Järjestetään kaavasta yleisötilaisuus - Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun ilmaisemalla mielipiteensä suunnitelmasta. Kirjallisia mielipiteitä voi jättää kirjeitse tai sähköpostitse. (tarkemmasta ajankohdasta kuulutetaan erikseen)	Marras-joulukuu 2023 Tammikuu 2024 Kaava-aineisto nähtävillä 30 vrk
Ehdotusvaihe - Valmisteluvaiheessa saatu palaute (mielipiteet ja lausunnot) kootaan yhteen ja niihin laaditaan vastineet. - Päätetään toimenpiteet palautteen johdosta, ja laaditaan kaavaehdotus, jossa kaavaratkaisua on kehitetty eteenpäin. - Lausuntopyynnöt viranomaisilta. - Järjestetään kaavasta yleisötilaisuus - Ehdotusvaiheen aineisto asetetaan nähtäville ja osalliset voivat jättää siitä muistutuksia kirjeitse tai sähköpostilla. (tarkemmasta ajankohdasta kuulutetaan erikseen)	Huhtikuu 2024 Kaava-aineisto nähtävillä 30 vrk
Hyväksymisvaihe - Ehdotusvaiheessa saatu palaute (muistutukset ja lausunnot) kootaan yhteen ja niihin laaditaan vastineet. - Päätetään mahdollisista kaavaehdotuksiin tehtävistä muutoksista / tarkennuksista. - Mikäli kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville (MRA 32 §). - Valmistellaan kaava-aineisto hyväksymiskäsittelyyn.	Toukokuu-Heinäkuu 2024
Voimaantulo - Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä - Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan - Kuulutus kaavan voimaantulosta (arviolta syyskuu 2024)	Elokuu 2024



Hailuodon kunta

6 Valmistelusta vastaavat

Kaavan laatimisesta vastaa Hailuodon kunnan toimeksiannosta Projoplan Oy.

Yhteystiedot

Petri Tuormala, arkkitehti, YKS-415

Markku Maikkola, tekninen johtaja

Projoplan Oy
Kalasatamankatu 9 A 231
00580 Helsinki

Hailuodon kunta
Luovontie 176
90480 Hailuoto

040 575 6107
petri.tuormala@projo.fi
www.projoplan.fi

044 4973 510
markku.maikkola@hailuoto.fi
www.hailuoto.fi

