

## Huikolan ranta-asemakaavaehdotus II

Huikolan ranta-asemakaavaehdotus II on ollut julkisesti nähtävillä 8.12. - 22.12.2020. Asiaa koskeva kuulutus julkaistiin kunnan verkkosivujen ilmoitustaululla 1.12.2020.

Viranomaisilta ja muilta lausunnonantajilta saatiin kolme lausuntoa. Yksityisiltä asianosaisilta saatiin yksi muistutus. Alla on esitetty tiivistelmä saadusta palautteesta sekä vastineet niihin.

### Lausunnot

Jätetty lausunto	Vastine
<b>Pohjois-Pohjanmaan museo / arkeologinen kulttuuriperintö 17.12.2020</b> Ei huomauttamista.	Merkitään tiedoksi.
<b>Oulun seudun ympäristötoimi 17.12.2020</b> Oulun seudun ympäristötoimi on antanut kaavan aiemmissa vaiheissa lausuntonsa 20.6.2018 ja 17.6.2019. Lisäksi ympäristötoimen edustaja on osallistunut maastokäynnille 13.10.2020. Kaavan laadinnassa on ollut keskeistä rakennuspaikkojen sijoittaminen siten, ettei Muhosjoen länsipuolella sijaitsevan eläinsuojan toiminta vaarannu ja ettei eläinsuojan toiminnasta aiheudu merkittävää haittaa suunnitellulle loma-asutukselle.  Maatilan eläinsuojan suojavyöhykkeen (sv) leveys määräytyy eläinmäärien sekä eläinsuojien ja lantaloiden sijainnin perusteella. Kaavamääräyksen täsmentämistä esim. seuraavasti on syytä harkita: "Uusien loma-asuinrakennusten rakentaminen vyöhykkeen sisälle on sallittua vain, jos tilan karjataloustoiminta loppuu <i>tai pienenee merkittävästi nykyisestä</i> . Talousrakennuksia voi rakentaa vyöhykkeen sisälle. <i>Suojavyöhykkeen rajauksella turvataan kaava-alueen ulkopuolisen eläintilan mahdollisuus laajentaa toimintaa</i> "	Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotus II:n nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotuksesta on vielä poistettu yksi RA-tontti, minkä johdosta kaavaehdotus II:n kaavakartalla ollut suojavyöhykkeen raja on tullut tarpeettomaksi, koska lähimmäksi maatilaa jäävän tontin rakennusala on 200 metrin etäisyydellä navetan mahdollisesta laajennusalueesta.

<p><i>989 eläinyksikköön asti siten, että uudet eläinsuojat ja lantalat tai nykyisten laajennukset sijoittuvat vähintään 200 m etäisyydelle rajauksesta.”</i></p> <p>Kaavamääräystä t-1 tulisi täsmentää eläinsuojan koon osalta. Asemakaavamääräysten kohtaan 1. rakennustapa on kirjattu etäisyysvaatimuksia. Etäisyysvaatimus 50 m naapurin asuntoon soveltuu esim. maksimissaan viiden hevosen talleille. Lisäksi etäisyysvaatimukseen tulee lisätä vähintään 50 m suojaetäisyys Muhosjokeen ja vähintään 10 m valtaojiin.</p> <p>Ranta-asemakaavamääräyksiä 2 ja 3 tulisi täsmentää siten, että rakennuslupahakemuksen asemapiirroksessa tulee esittää koko rakennuspaikan maankäyttö eli myös mm. säilytettävä puusto, pihamaan tasaukset, uima- ja venepaikat sekä kulku rantaan.</p> <p>Kaavaselostuksessa eikä kaavamääräyksissä ole mainintoja mahdollisista happamista sulfaattimaista. Asian lisäämistä kaavaselostukseen ja mahdollisen yleisluonteisen kaavamääräyksen antamisen tarpeellisuutta tulisi harkita.</p>	
<p><b>Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus</b> <b>22.12.2020</b> <u>Mitoitus</u></p> <p>Rantojen kaavoituksessa kiinteistökohtaisen rakennusoikeuden perusteena käytetään mitoittavana tekijänä rantaviivaa ja siitä erilaisten laskentaperiaatteiden mukaisesti laskettua muunnettua rantaviivaa. Myös rantarakentamisen määrää eri emätilojen välillä arvioidaan niiden rantaviivan suhteessa. Rantaviivaan perustuva</p>	<p>ks. ehdotusvaiheen vastine</p> <p><u>Mitoitus</u></p> <p>Kaavan mitoitus perustuu kaavan aloitusvaiheessa ympäristökeskuksen kanssa käytyyn keskusteluun suunnittelun edellytyksistä ja mitoituksesta. Keskusteluista ei ole muistiota.</p> <p>Kaavaehdotus II:n nähtävilläolon jälkeen kaavakartalta on poistettu yksi RA-rakennuspaikka, mikä lieventää mitoitusta.</p>

rantarakentamisen mitoitus on yleisperiaate jo muodostuneessa oikeuskäytännössä.

Huikolan ensimmäisessä ranta-  
asemakaavaehdotuksessa  
rantarakentamisen mitoitusta on tarkasteltu  
tilan pinta-alan perusteella. Ensimmäisen  
kaavaehdotuksen jälkeen lausunnolla  
olevassa kaavaehdotuksessa  
mitoitustietoja on täydennetty esittämällä  
mitoituksen suhde rantaviivan pituuteen.

Huikolan ranta-asemakaavaehdotuksessa  
tilalle Niemelä 3:28 on osoitettu yhteensä  
viisi rantarakennuspaikkaa, joista neljä on  
loma-asuntoa ja yksi maatilojen  
talouskeskusten korttelialue.  
Kaavaehdotuksen selostuksen  
mitoitustiedoissa tilan Niemelä 3:28  
yhteenlaskettu rantaviivan pituus on 813 m  
ja siitä laskennallisesti saatu muunnetun  
rantaviivan pituus on 243 m. Kun  
kaavaehdotuksessa osoitettujen  
rakennuspaikkojen määrää suhteutetaan  
laskennalliseen tilan rantaviivaan, saadaan  
mitoitusluvuksi 21 rakennuspaikkaa /  
muunnettu rantaviivakilometri.

Pohjois-Pohjanmaalla maanomistajien  
ranta-asemakaavoituksen mitoituslukuna  
on yleisesti käytetty 6 - 7 rakennuspaikkaa /  
muunnettu rantaviivakilometri. Kun kaava-  
alueen mitoituslaskelma tehdään Pohjois-  
Pohjanmaalla yleisesti käytetyllä ranta-  
alueiden mitoituksella, niin tilan Niemelä  
3:28 laskennalliseksi rakentamisen  
määräksi saadaan 1,7 rakennuspaikkaa eli  
ranta-alueelle voidaan osoittaa kaksi  
rakennuspaikkaa.

Vesistön / ranta-alueen maanomistajien  
tasapuolinen kohtelu edellyttää, että kaikille  
maanomistajille annetaan yhtäläinen ja  
tasapuolinen oikeus rantarakentamiseen.  
Tällöin rantaviivaan ja yleisiin  
mitoituspäätteisiin perustuva

Niemelän tilan AM-korttelialueella sijaitseva  
maatilan talouskeskus sijaitsee ns. toisessa  
rivissä rannasta katsoen. Naapurin kulkutie  
ja yksi rakennus sijaitsevat talouskeskuksen  
ja rannan välissä, joten paikkaa ei ole  
kohtuullista katsoa samanlaiseksi  
mitoitukseen kuuluvaksi  
rantarakennuspaikaksi kuin omarantaiset  
RA-tontit, mikä lieventää myös osaltaan  
mitoitusta.

#### Kaavamerkinnot ja varaukset

Kaavaehdotus II:n nähtävilläolon jälkeen  
kaavakarttaan on tehty teknisinä  
muutoksina esitetyt muutokset AM-  
korttelialueen rajaukseen. Samoin AM-  
kortteliin liittyvistä saunan rakennusaloista  
toinen on poistettu.

Suojavyöhykkeen merkintä oli  
kaavaehdotus II:ssa osoitettu vain  
tarpeelliselle osalle eli RA-korttelialueen  
sisäpuoliselle osalle. Kaavaehdotus II:n  
nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotuksesta  
on vielä poistettu yksi RA-tontti, minkä  
johdosta kaavaehdotus II:n kaavakartalla  
ollut suojavyöhykkeen raja on tullut  
tarpeettomaksi, koska lähimmäksi maatilaa  
jäävän tontin rakennusala on 200 metrin  
etäisyydellä navetan mahdollisesta  
laajennusalueesta.

rantarakentamisen mitoitus antaa yhteismitallisen perusteen rantarakentamisen määrälle kiinteistökohtaisesti. Kaavaehdotuksen mukaisen erittäin korkean mitoituksen salliminen kaavatarkastelussa, joka koskee yhden maanomistajan rantarakentamista, vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen Muhosjoella ja Muhoksen kunnassa.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus uudistaa 21.6.2018 valmisteluvaiheen ja 7.5.2019 ehdotusvaiheen lausunnossa esitetyn vaatimuksen, että kaava-alueen rantarakentamisen määrä tulee mitoittaa ja laskea "Rantojen maankäytön suunnittelu" -oppaan (Ympäristöopas 120) mukaisesti rantaviivan pituuden mukaan. Pohjois-Pohjanmaalla rantarakentamisen kaavoituksen mitoituskäytönä on yleisesti käytetty 6 - 7 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri.

Mitoituksessa tulee ottaa huomioon mahdolliset rantaa varaavat saunojen rakennusalat/paikat.

#### Kaavamerkinnot ja varaukset

Maatilojen talouskeskusten korttelialueen (AM) rajauksen laajentamiselle Huikolantien pohjoispuolelle ei ole perustetta. Talouskeskus sijaitsee kokonaisuudessaan Huikolantien eteläpuolella, minne on varattu rakennusala, jolle saa sijoittaa talouskeskuksen, yksikerroksisia talousrakennuksia, yöpymistiloja ja eläinsuojan (t-1). Huikolan tien pohjoispuolen laiduntamiseen ja kasvimaiden käyttöön liittyvien keveiden rakennusten mahdollistava rakentaminen voidaan liittää maatalousalueen (MT-1) määräyksiin.

Kaavakartasta puuttuu Rykölän maatilan

eläinsuojan suojavyöhyke.	
---------------------------	--

## Muistutukset

Jätetty palaute	Vastine
<p><b>Palaute 1 (494-401-3-46)</b> Huikolan ranta-asemakaavaehdotuksessa tontit on sijoitettu Muhosjoen rantaa Rykölän tilan talouskeskuksen pohjoispuolelle. Seuraavassa kohtia, joihin vaadin muutoksia. Kokonaisuutena pidän ranta-asemakaavan vahvistamista Huikolan alueelle tarpeettomana.</p> <p>Kaavaehdotuksessa tontit numero 1 ja 2 sijaitsevat maatalon toiminnan kannalta liian lähellä. Ranta-asemakaavaehdotuksessa on huomioitu 200 metrin suojaetäisyys, joka estää muiden kuin talousrakennusten rakentamisen suojaetäisyyden sisälle.</p> <p>Ranta-asemakaavan sijoittuminen maatalon talouskeskuksen välittömään läheisyyteen on selkeä este Rykölän tilan maatalouden kehittämiselle ja on vaara yrittäjien elinkeinolle ja toimeentulolle. Maatilallani on suunniteltu sukupolvenvaihdosta ja kotieläintuotannon laajentamista, johon sisältyy kotieläinrakennuksen rakentaminen. Ranta-asemakaava alueen sijoittuminen tilan talouskeskuksen läheisyyteen on uhka maatalousrakentamiselle, koska tarvittavassa ympäristölupahakemuksessa käsitellään naapureina kaikkia 600 m säteelle uudisrakennuksesta ja kotieläinrakennukseen liittyvästä lantavarastosta olevia kiinteistöjä.</p> <p>Kaavaehdotuksessa esitetty 200 m suojaetäisyys mahdollistaa vain kolmanneksen eläinmäärän kasvun. Suojaetäisyysvaatimus asuttavalle vapaa-</p>	<p>Ranta-asemakaavaehdotus II:n nähtävilläolon jälkeen siihen on tehty muutoksia. Eteläisin RA-rakennuspaikka on poistettu kaavaehdotuksesta. Tämän johdosta kaavaehdotus II:n kaavakartalla ollut suojavyöhykkeen raja on tullut tarpeettomaksi, koska lähimmäksi maatilaa jäävän tontin rakennusala on 200 metrin etäisyydellä navetan mahdollisesta laajennusalueesta. Samassa yhteydessä myös suojavyöhykkeeseen liittynyt määräys, joka koski rakentamismahdollisuuksia karjatoiminnan mahdollisen loppumisen jälkeen, on poistettu.</p> <p>200 metrin suojaetäisyys navetan mahdollisen laajennusalueen ja uusien vapaa-ajantonttien välillä mahdollistaa tilan laajentamisen siinä määrin, kuin mitä se nykyisessäkin tilanteessa on mahdollista. Tilan naapurissa on rakennusrekisteriin asuinrakennuksina merkittyjä rakennuksia noin 200 metrin etäisyydellä mahdollisesta laajennusalueesta niin pohjois-, länsi- kuin eteläpuolellakin.</p> <p>Oulun seudun ympäristötoimelta saadun lausunnon mukaan 200 metrin etäisyys mahdollistaa tilan laajentamisen 989 eläinyksikköön asti.</p> <p>Ranta-asemakaavassa on huomioitu muistutuksessa mainittu vanha kahlaamo.</p>

ajanrakennukselle tulee olla vähintään 300 metriä, jolloin karjanpidon laajeneminen on turvattu riittävän pitkälle tulevaisuuteen.

Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavassa asetettu 150 metrin etäisyysvaatimus asuinkiinteistöön on estänyt maatilojen toimintojen laajenemisen ja kehittymisen talouskeskuksen yhteydessä.

Ranta-asemakaavahankkeen alullepanijat valittivat kesällä 2020 Rykölän tilan Muhoksen kunnan ympäristöviranomaiselle (Oulunseudun ympäristötoimi) jättämästä ilmoituslupamenettelystä maatilalla ympäristölupaa koskien. Tätä taustaa vasten ranta-asemakaavan toteutuminen Rykölän tilan talouskeskuksen välittömään läheisyyteen uhkaa maatilani kehittämistä. Maatila voi työvaihteitten mukaan tuottaa väliaikaisesti pöly-, melu- sekä hajuhaittoja. Maataloustoimintaan liittyen Rykölän tilan kohdalla on käytössä oleva kahlaamo, josta voidaan normaalikesänä veden ollessa alhaalla ylittää joki traktorilla. Joen ylitys on ainoa varakulkuyhteys, jos käytettävissä olevia siltoja ei esim. painorajoitusten takia voi käyttää.

Kaavaehdotuksen kartan merkintöjen selitykseen on sisällytetty maininta karjanpidon loppumisesta. Toiminnan loppuminen on ainoastaan kirjoittajan oma arvio ja toiveajattelua, joten kuuluuko se ranta- asemakaavan selityksiin ja onko arviolla tarkoitus harhauttaa päätöksentekoa ranta-asemakaavan käsittelyssä. Arvio toiminnan lopettamisesta pitää ehdottomasti poistaa ranta-asemakaava esityksestä.

Ranta-asemakaava esityksessä tontille numero 1 jää rakennusoikeutta asuinrakentamiseen vain noin kolmannes tontin koko pinta-alasta. Tontille numero 2

samaa rakennusoikeutta jää noin kaksi kolmannesta tontin koko pinta-alasta . Mikäli tontit siirretään pohjoisemmaksi alueella, mahdollistaa tonttien sijainti vapaamman rakentamisen tontin alueelle rakentamisessa ja voidaan hyödyntää Kallion torpan historiallista rakennuspaikkaa ja sijaintia ranta-asemakaavassa.

Syyskesällä pidetyssä katselmuksessa maastossa esitin tonttien 1 ja 2 siirtämistä alueella pohjoisemmaksi.

Tonteille mahdollisesti rakennettavista asuinrakennuksista ei voi nähdä vettä. Joki ei mahdollista kesällä matalan veden aikana uimista eikä veneilyä. Joki on matala. Sen virkistyskäyttö on kyseenalaista. Kaavaehdotuksessa olevien kuvien perusteella rakennuspaikat eivät esitä maisemallisesti kiinnostavaa virkistysaluetta. Kaavaehdotuksessa sivulla 7 mainitaan koskien Muhosjokea: "Viime vuosina kesän virtaaman väheneminen ja vedenlaadun heilahtelut ovat heikentäneet joen virkistyskäyttöä."

Lähellä sijaitseva 1970-luvulla lakkautettu koulurakennus on kiinteistörekisteriin kirjattu asuinrakennuksena, joten rakennusta ei pidä esitellä enää alkuperäisen käyttötarkoituksensa mukaan. Muhoksen kunta ei enää aloita koulunpitoa ao. rakennuksessa. Ranta-asemakaava alueella on myös toinen entinen koulurakennus, joka on jäänyt pois koulukäytöstä 1950-luvulla. Rakennus sijaitsee Huikolan pihassa.

Vuonna 1902 Huikolan tilaa ei ollut olemassa vaan paikalla oli Valkonen numero 4. Rykölän (Hyvärinen) tilan olemassaolo on dokumentoitu ainakin vuoteen 1723 taaksepäin.

## Ranta-asemakaavaan nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset ja niistä johtuva kuuleminen

Kaavaehdotus II:n nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan on tehty muutoksia: eteläisin RA-rakennuspaikka on poistettu ja rakennusalojen rajauksia on muutettu siten, että maatilan suojavajöhykemerkitä (sv) on voitu poistaa. Muutoksilla on vaikutusta yhdelle kaavan osallisista. Kunta on tiedottanut kaavaehdotus II:n nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista Rykölän tilan omistajaa 24.2.2021 toimittamalla muutetun kaavakartan nähtäväksi sähköpostitse ja saanut häneltä vastauksen 2.3.2021. *(MRA 32 § " --- Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.")*

Jätetty palaute	Vastine
<p><b>Palaute 1 (494-401-3-46) 2.3.2021</b>            Jättämäni muistutus (21.12.2020).            Suojaetäisyysvaatimus 300 metriä.            Tällä turvataan tulevalle jatkajalle tilan laajentamis- ja kehittymisedellytykset talouskeskuksen yhteydessä.</p>	<p>ks. vastine kaavaehdotus II.</p> <p>200 metrin suojaetäisyys navetan mahdollisen laajennusalueen ja uusien vapaa-ajantonttien välillä mahdollistaa tilan laajentumisen siinä määrin, kuin mitä se nykyisessäkin tilanteessa on mahdollista. Tilan naapurissa on rakennusrekisteriin asuinrakennuksina merkittyjä rakennuksia noin 200 metrin etäisyydellä mahdollisesta laajennusalueesta niin pohjois-, länsi- kuin eteläpuolellakin.</p> <p>Oulun seudun ympäristötoimelta saadun lausunnon mukaan 200 metrin etäisyys mahdollistaa tilan laajentamisen 989 eläinyksikköön asti.</p>