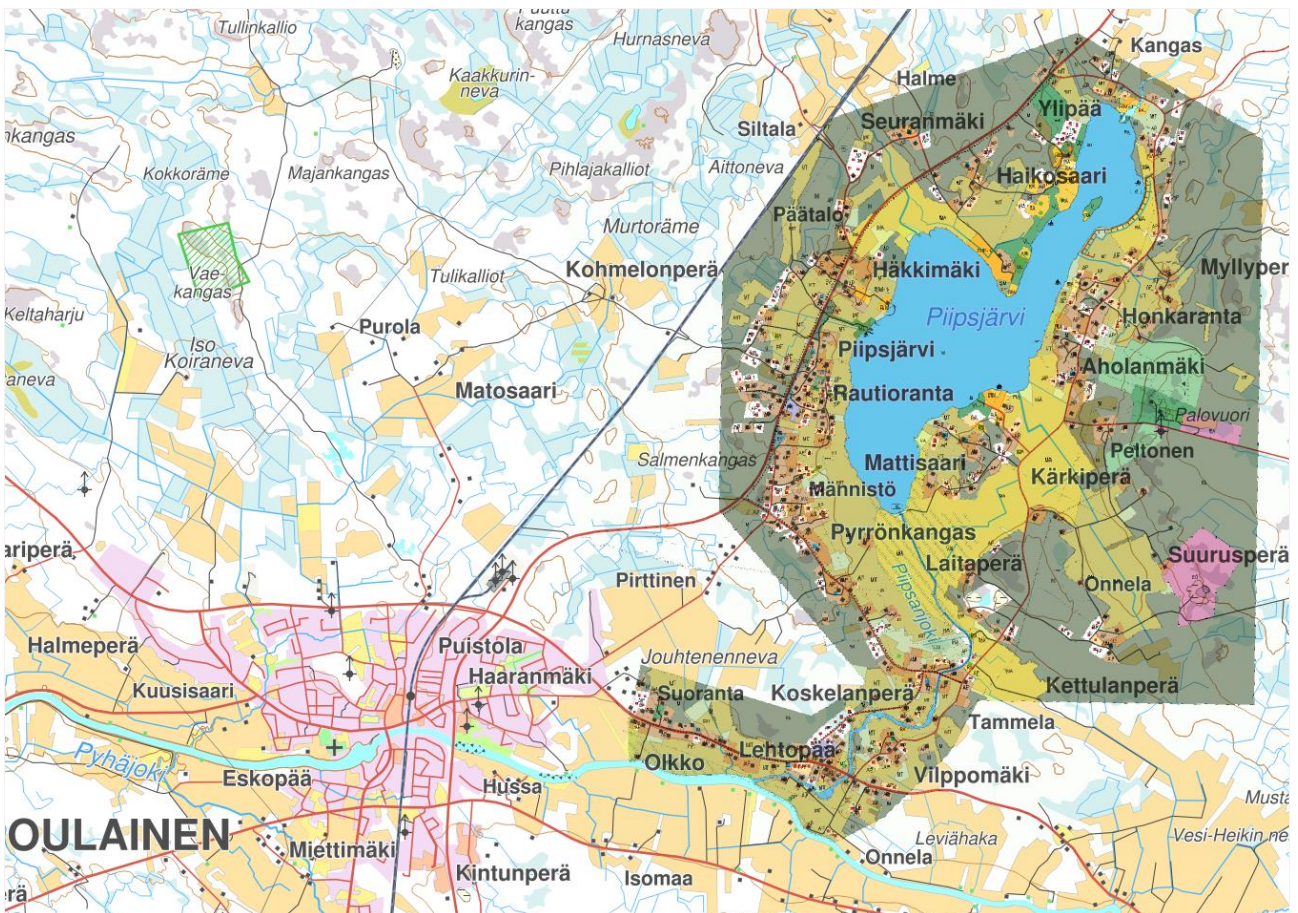


# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaavan tekninen muutos

OULAISTEN KAUPUNKI



Tässä suunnitelmassa kerrotaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa.

13.6.2022

## Suunnittelun tarkoitus

Kyseessä on tekninen yleiskaavan muutos, jonka tarkoituksena on muuttaa osayleiskaavan määräystä, ei kaavaratkaisua.

Voimassa olevassa Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaavassa on määräys, joka mahdollistaa yleiskaavan käyttämisen asuinrakennusten ja loma-asuntojen rakennuslupan perusteena enintään 10 vuotta kerrallaan. Tämä maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n mukainen määräys koskee kaavassa osoitettuja rakennuspaikkoja, jotka eivät rajaudu rantaan. Kymmenen vuoden voimassaoloaika on päättynyt vuonna 2021, minkä jälkeen kaupunki on myöntänyt alueelle rakennuslupia voimassa olevaan osayleiskaavaan perustuvilla suunnittelutarveratkaisuilla. Kaavamutoksen tarkoitus on saada kaavamääräys taas voimaan, jotta yleiskaavaa voisi myös tulevaisuudessa käyttää rakennuslupan myöntämisen perusteena ja siten helpottaa rakentamisen lupamenettelyä.

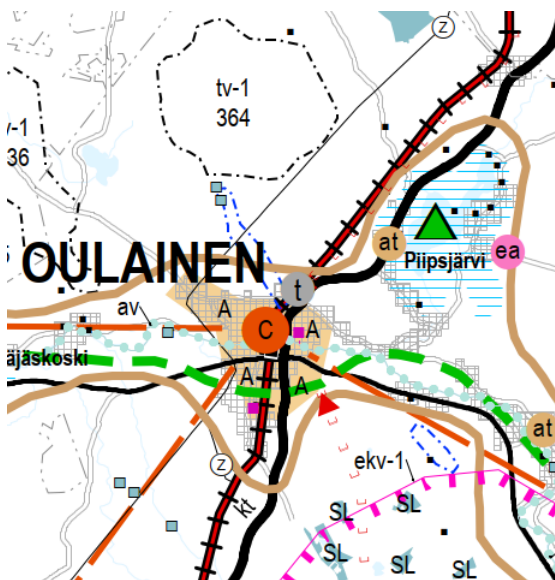
Samalla tarkistetaan kaavan lähtötieto- ja selvitystilanne ja tehdään tarpeellisia teknisiä tarkistuksia kaavamääräyksiin ja merkintöihin. Uutta tai muuttuvaa maankäyttöä ei suunnitella.

## Suunnittelun lähtökohdat

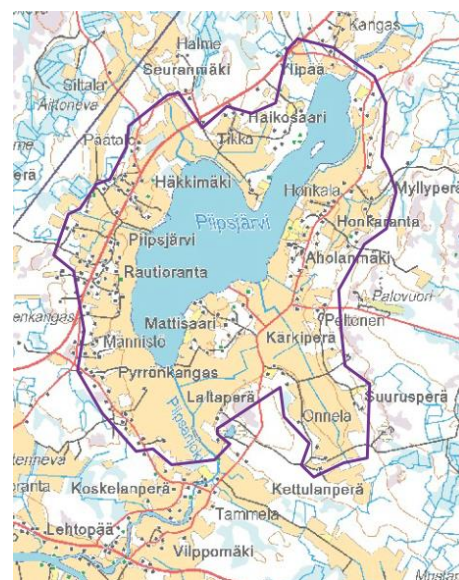
### Maakuntakaava

Alueella on voimassa viime vuosina kolmessa vaiheessa uudistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava. Lisäksi maakunnassa on tullut vireille 11.10.2021 Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihekaavun laatiminen.

Voimassa olevassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa Piipsjärvi on maaseutuasutuksen kannalta tärkeä kylä (at) ja lisäksi seudullinen virkistys- ja matkailukohte. Piipsjärven ympäristö on maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (Piipsjärven kulttuurimaisema). Suunnittelualue sisältyy laajaan maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-5, Pyhäjokilaakso).



Ote maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 18.1.2022



Maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajaus

### Yleiskaava

Voimassa oleva Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.3.2011. Yleiskaavaa voi käyttää rakennuslupan myöntämisen perusteena MRL 44 §:n mukaisesti ja

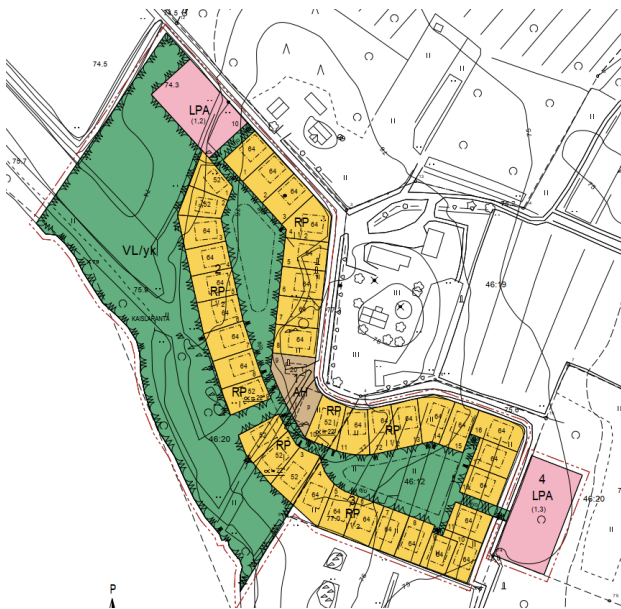
omarantaisten rakennuspaikkojen osalta 72 §:n mukaisesti. Osayleiskaavassa on osoitettu noin 230 uutta asuin- tai lomarakennuspaikkaa, jotka on keskitetty olevan asutuksen yhteyteen ja yhdyskuntarakenteen kannalta suotuisille alueille. Uusia omarantaisia rakennuspaikkoja ei ole suunniteltu Piipsjärven rannoille, vaan järven ranta on pidetty mahdollisimman vapaana maisema-arvojen vuoksi. Alueiden soveltuvuutta rakentamiseen on arvioitu vyöhyketarkastelun avulla.

Osayleiskaavaa varten on tehty luonto- ja maisemaselvitykset ja huomioitu ympäristön ja maiseman erityisarvot, asumista häiritsevät tekijät kuten melu, maatilakeskukset, oleva kunnallistekniikka ja tulvaolosuhteet.

## Asemakaavat ja ranta-asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavoja.

Alueella on voimassa Piipsjärven kylän tiloja Soutula 46:20 ja Surfiranta 46:12 koskeva ranta-asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.12.2012. Kaava on tullut voimaan 21.1.2013. Ranta-asemakaavassa alueelle on kaavoitettu siirtolapuutarha, joka ei ole toteutunut.



Ote alueella voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.

## Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslain 44 § on muuttunut vuonna 2017 Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaavan voimassa olon kuluessa. Voimassa olevan MRL 44 §:n mukaan yleiskaavassa voidaan määrätä sen käyttämisestä rakennusluvan perusteena alueilla, joilla maankäytön ohjaustarve ei edellytä asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Voimassa oleva laki ei enää edellytä määräyksen voimassaoloajan rajaamista, kuten ennen lakimuutosta.

Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään MRL 72 §:ssä. Piipsjärvi-Lehtopään osayleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan perusteena myös MRL 72 §:n mukaisesti.

## Vaikutusten arviointi

Osayleiskaavan muutoksen vaikutukset arvioidaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisesti. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavamuutoksen tarkoitus ja tekninen luonne.

Kaavamuutoksen yhteydessä selvitetään voimassa olevan osayleiskaavan rakennuspaikkojen toteutuneisuus kaavan voimassaoloaikana ja arvioidaan osayleiskaavan muutoksen vaikutuksia rakentamisen määrän ja merkittävyyden näkökulmasta. Muita uusia selvityksiä ei ole suunniteltu tehtävän. Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan kaavaratkaisu säilyy ennallaan, ja se perustuu aiemmin tehtyihin selvityksiin.

## Osalliset

Kaavan osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan ja kaavamuutoksen valmisteluun, arvioida kaavan ja kaavamuutoksen vaikutusta sekä esittää mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja toimijat
- Oulaisten kaupungin valvonta- ja lupalautakunta
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo

## Alustava aikataulu ja osallistuminen

<p><b>3/2022</b></p>	<p><b>Kaavan vireilletulo, OAS ja kaavaluonnos nähtävillä</b></p> <p>Kaavatyö kuulutetaan vireille. Samassa yhteydessä OAS ja kaavaluonnos asetetaan nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten vähintään kahden viikon ajaksi.</p> <p>Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja osalliset voivat jättää mielipiteitä kirjallisesti tai sähköpostilla nähtävilläoloajan kuluessa.</p>
<p><b>6-7/2022</b></p>	<p><b>Kaavaehdotus nähtävillä</b></p> <p>Luonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Kaava korjataan ja täydennetään kaavaehdotukseksi, joka asetetaan nähtävillä 30 päivän ajaksi ja siitä pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.</p> <p>Kaava-alueen ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille, joiden osoitteet on tiedossa, lähetetään tieto kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kirjeitse.</p> <p>Osalliset voivat jättää kirjallisia muistutuksia kaavaehdotuksesta nähtävilläoloajan kuluessa.</p> <p>Kaavoittaja laatii vastineet ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.</p>
<p><b>8-9/2022</b></p>	<p><b>Kaavan hyväksyminen</b></p> <p>Jos oleellisia muutoksia kaavaan ei tule, kaavaehdotus saatetaan kaupungin hyväksymiskäsittelyyn. Kaavaehdotus käsitellään teknisessä lautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa. Osayleiskaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.</p> <p>Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa 30 vuorokauden kuluessa Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle. Jos valituksia ei jätetä, kaavamuutos vahvistuu ja kaupunki kuuluttaa asiasta.</p>

Kaavoitusta koskevat ilmoitukset julkaistaan kaupungin internetsivuilla, virallisella ilmoitustaululla ja sanomalehti SeutuMajakassa.

Kaavoitusta koskeva materiaali on nähtävillä kaupungin internetsivuilla osoitteessa [www.oulainen.fi](http://www.oulainen.fi)

## Yhteystiedot

Asemakaava tehdään konsulttityönä Sweco Infra & Rail Oy:ssä. Kaavoitusta ohjaa Oulaisten kaupungin kaavoituksesta vastaava henkilöstö. Lisätietoja kaavoituksesta antavat:

### **Oulaisten kaupunki**

Tekninen johtaja Markku Ketonen  
p. 044 4793250  
markku.ketonen@oulainen.fi

### **Oulaisten kaupunki**

Kaavavalmistelijä Kaija Mikkola  
p. 044 4793264  
kaija.mikkola@oulainen.fi

### **Kaavaa laativa konsultti**

SWECO  
Arkkitehti Elina Marjakangas  
elina.marjakangas@sweco.fi