

# Vastine, luonnosvaihe

|   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| PROJEKTIN NIMI<br>Oulaisten kaupunki<br><b>Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaavan tekninen muutos</b> | Kaavan laatija<br>Elina Marjakangas<br>Arkkitehti YKS 519 | Päiväys<br>13.6.2022 |
|---|---|----------------------|

*Yleiskaavan muutosluonnos oli yleisesti nähtävillä 10.3.2022-24.3.2022 laatimisvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §).*

*Kaavan muutosluonnoksesta saatiin seuraavat lausunnot ja mielipide, joihin on laadittu vastineet.*

## Lausunnot

### 1. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto

#### *Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö*

#### *Alueidenkäyttöryhmä*

*Oikeusvaikutteisessa Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaavassa on ollut MRL 44 §:n mukainen 10 vuoden ehto rakennusluvan myöntämiselle suoraan yleiskaavan perusteella. Määräaika on umpeutunut vuonna 2021. Vireillä olevalla teknisellä muutoksella on tarkoitus poistaa 10 vuoden ehto. Lisäksi jätevesiä koskevaa yleistä kaavamääräystä on tarkoitus muuttaa lainsäädäntömuutoksen vuoksi. Kaavaselostuksen mukaan ”teknisen kaavamuutoksen tarkoituksen ja merkityksen vuoksi ei uusia selvityksiä ole laadittu. Perusselvitysten osalta on todettu kaavan voimassaolon kuluessa tulleita uusia lähtö- ja inventointitietoja. Lisäksi on tarkasteltu voimassa olevan kaavan rakennuspaikkojen toteutuneisuutta nykyisen kaavan voimassaolon kuluessa eli noin 10 vuoden ajanjaksolla.” Osayleiskaavassa uusina rakennuspaikkoina osoitettuja, mutta 10 vuodessa toteutuneita rakennuspaikkoja ei ole muutettu kaavakartalla rakennetuiksi rakennuspaikoiksi. Toteutuneet rakennuspaikat esitetään erillisellä karttaliitteellä.*

*Kaavaluonnoksen lähtötietoja tulee päivittää luonnonympäristön osalta, sillä voimassa olevan osayleiskaavan luontoselvitys on vuosilta 2007–2008. Ajantasaisia laji- ja uhanalaistietoa löytyy Lajitietokeskuksen ylläpitämästä laji.fi-palvelusta. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole muuta huomauttamista kaavaluonnoksesta.*

#### **Vastine:**

[Kaavan lähtötietoja päivitetään luonnonympäristön osalta. Ajantasaiset laji- ja uhanalaistiedot tarkistetaan kaavaa varten.](#)

[Kaavakarttaan päivitetään rakennuspaikkojen toteutuneisuus teknisenä muutoksena.](#)

## 2. Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto

### Arkeologinen kulttuuriperintö

*Vuoden 2020 alussa voimaan tulleen uuden museolain (314/2019) myötä alueelliset vastuumuseot, tässä tapauksessa Pohjois-Pohjanmaan museo, vastaa toimialueensa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijatehtävistä. Sen vuoksi museo suosittelee päivittämään osayleiskaavan muinaisjäännöksiä koskevan kaavamääräyksen alkuosan muotoon: ”Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Muinaisjäännösten kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu niihin kajoaminen on kielletty. Muinaisjäännöksen laajuus tulee selvittää alueellisesta vastuumuseosta. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä museoviranomaiselle lausuntoa varten.”*

*Teknisen kaavamuutoksen tarkoituksen ja merkityksen vuoksi uusia selvityksiä ei olla kaavatyön yhteydessä laatimassa. Voimassa olevassa osayleiskaavassa on huomioitu alueen muinaisjäännöstilanne muinaisjäännösrekisterin tietojen mukaisesti. Tiedot pohjautuvat Oulaisten inventointiin vuodelta 1995. Alueen muinaisjäännöstilanne ei ole muuttunut kaavan voimassaolon aikana, mikä on todettu kaavaselostuksen luvussa 3.5 Arkeologinen kulttuuriperintö.*

*Kaava-alueen muinaisjäännöstilanne perustuu 27 vuotta vanhaan arkeologiseen inventointiin, joka ei sisällä historiallisen ajan kohteiden selvitystä. Kaavaan merkityn yhdeksän kiinteän muinaisjäännöksen lisäksi alueen merkittävyyttä esihistoriallisen, ennen muuta kivikautisen, asutuksen kannalta osoittavat alueelta tunnetut 11 kiviesineen löytöpaikkaa. Piippsjärvi on myös varhaista talonpoikaisen asutuksen aluetta; 1560-luvun kyläluettelon mukaan Piippsjärven kylässä oli kuusi taloa ja 1650-luvulla 17 taloa. On siis oletettavaa, että kaava-alueella sijaitsee ennestään tuntemattomia asutus- ja elinkeinohistoriallisia muinaisjäännöksiä. Esimerkkinä voidaan todeta ainakin kaksi maastokartalle merkittyä tervahautaa. Pohjois-Pohjanmaan museo suosittelee, että kaavamuutosalueella tehtäisiin ajantasaistava arkeologinen inventointi alueen muinaisjäännöstilanteen selvittämiseksi. Tällöin oikeusvaikutteisena käytettävää osayleiskaavaa varten olisi tiedossa alueen ajantasainen muinaisjäännöstilanne, joka olisi tarkistettavissa muinaisjäännösrekisteristä rakennuslupia myönnettäessä.*

*Arkeologisen inventoinnin toteutuessa tulee se suorittaa noudattaen Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita, jotka löytyvät Museoviraston verkkosivulta: <https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen-kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus>. Kyseiseltä sivulta löytyvät myös ohjeet arkeologisten kenttätöiden tilaamiseksi sekä luettelo arkeologisia kenttätöitä suorittavista kaupallisista toimijoista. Museon lausunto tulee liittää mukaan tarjouspyyntöön. Koska kyse on yleisestä työhankkeesta, vastaa hankkeen toteuttaja muinaismuistolain 15 §:n mukaisesti arkeologisista tutkimuksista ja valvonnasta koituvista kustannuksista. Valitun toimijan tulee olla yhteydessä Pohjois-Pohjanmaan museoon ennen inventoinnin aloittamista. Inventointiraportti tulee toimittaa Pohjois-Pohjanmaan museolle arvioitavaksi sen valmistuttua.*

### Vastine:

Muinaisjäännöksiä koskevaa kaavamääräystä muutetaan lausunnon mukaisesti, koska myös museolaki on muuttunut kaavan voimassaolon kuluessa.

Teknisen kaavamuutoksen tarkoitus ja merkitys liittyy siihen, ohjaako lainvoimainen yleiskaava jatkossa suoraan rakentamista kuten aiemmin, vai toimiiko kaava lainvoimaisena ohjeena kaupungin rakentamista koskeville suunnittelutarveratkaisuille. Alueelle ei kohdistu merkittävää rakentamispainetta, olosuhteiden muutoksia tai muutoksia maankäyttöön, minkä vuoksi kokonaisvaltaiseen yleiskaavan päivittämiseen uusine selvityksineen ei ole ryhdytty.

Kaavamuutoksen tarkoitus ja merkitys huomioiden ei uusia selvityksiä tämän kaavatyön yhteydessä laadita, mutta muinaisjäännöstilanteen selvitystarve historiallisten kohteiden osalta

merkitään kaupungille tiedoksi ja kaavaselistusta päivitetään arkeologista kulttuuriympäristöä koskevien tietojen osalta.

### 3. Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto

#### *Rakennettu kulttuuriympäristö*

*Piipsjärvi-Lehtopään osayleiskaavan teknisen muutoksen yhteydessä on päivitetty rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat seikat maakuntakaavoitusta varten vuonna 2015 laaditun Pohjois-Pohjanmaan rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventoinnin pohjalta. Inventoinnissa on maakunnallisesti merkittävien kohteiden listalla LEHTOPÄÄN KOULU ja HONKARANNAN KOULU. Osayleiskaavan päivityksen yhteydessä ne tulee osoittaa maakunnallisesti merkittävänä rakennetun kulttuuriympäristön kohteina, ellei niiden kunnossa ole tapahtunut inventoinnin jälkeen olennaisia kulttuurihistoriallisia arvoja heikentäviä seikkoja.*

#### **Vastine:**

Kaavaan lisätään uutena suojelukohteena Lehtopään koulu ja Honkarannan koulua koskeva arvoluokitus muutetaan paikallisesti arvokkaasta maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi.

### 4. Valvonta- ja lupalautakunta

#### 2.3.2022 § 15

*Maankäyttö- ja rakennuslain 44 § on muuttunut vuonna 2017 Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaavan voimassaolon kuluessa. Nykyinen, voimassa oleva laki ei enää edellytä määräystä, joka mahdollistaa yleiskaavan käyttämisen asuinrakennusten ja loma-asuntojen rakennusluvan perusteena enintään 10 vuotta kerrallaan. Kaava-alueella ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia viimeisen kymmenen vuoden aikana ja kaavoituksen lähtökohdat, maankäyttö, ympäristön olosuhteet ja ympäristöön liittyvät arvot ovat pysyneet lähes muuttumattomina. Tehtyjen selvitysten perusteella ja teknisluontoisen muutoksen jälkeen yleiskaavaa voidaan käyttää myös tulevaisuudessa rakennusluvan myöntämisen perusteena.*

#### **Vastine:**

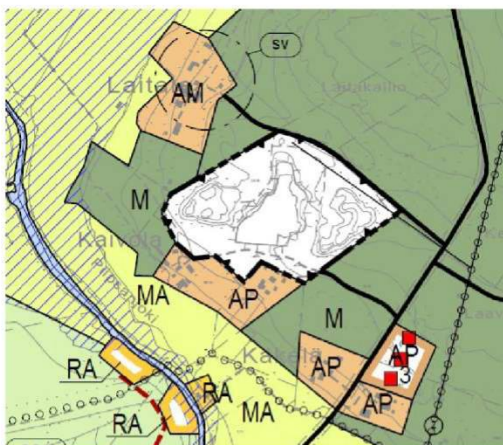
Lausunto merkitään tiedoksi.

# Mielipide

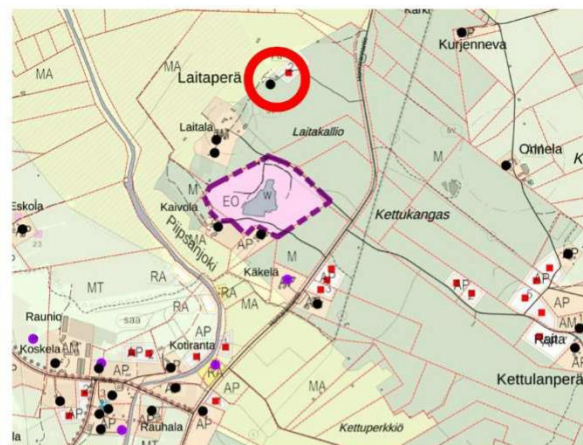
## 1. kiinteistön 35:16 aluetta (Kettukallion louhosalue) koskeva mielipide, 2 allekirjoittanutta

*Piipsjärvi-Lehtopään osayleiskaavaehdotuksessa kiinteistö 35:16 eli louhosalue on edelleen merkittynä KHO:n päätöksen (antopäivä 13.11.2014 Taltio n:o 3562 Diaarinumero 1309/1/13) vastaisesti kaavattomaksi. Kaava on korjattava louhimon osalta totuuden mukaiseksi. Lisäksi oheisliitteisiin kaavamerkeistä ja rakentamisen toteutumisesta alueella on EO-merkki vastoin KHO:n päätöstä. Myös liitteissä on oltava lain mukainen merkintä.*

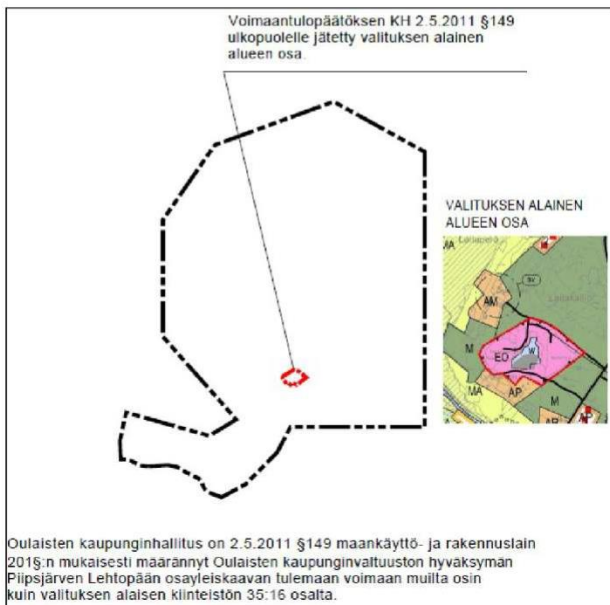
*Kaavan kiinteistö 35:16 eli louhosalue EI enää ole valituksen alainen, kun KHO:n päätöksellä KOKO YLEISKAAVA siis louhos mukaan lukien on saanut lainvoiman!*



Kuvakaappaus kaavaehdotuksesta 2022.



Kuvakaappaus rakentamisen toteutuneisuudesta.



<-- Kuvakaappaus kaavamerkinnoistä.

**Kuvakaappaukset kiinteistön 35:16 väärennetyistä kaavamerkinnoistä.**

19.3.2022, lähde:  
<https://www.oulainen.fi/piipsjarvi-lehtopaan-osayleiskaavan-tekninen-muutos>

Alkuperäinen 7 sivun mittainen mielipide perusteluineen merkitään tiedoksi. Perusteluissa mainitaan ns. Kettukallion maa-ainesten ottoalueesta jätetyn valituksen käsittelyn historia ja hallinto-oikeuden ja KHO:n päätökset:

Valituksen johdosta Oulun hallinto-oikeus kumosi osayleiskaavan hyväksymistä koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen koskien ns. Kettukallion maa-ainesten ottoaluetta. Oulaisten kaupunki haki korkeimmalta hallinto-oikeudelta muutosta Oulun hallinto-oikeuden päätökseen.

KHO:n ratkaisu (antopäivä 13.11.2014 Taltio n:o 3562 Diaarinumero 1309/1/13):

*”Korkein hallinto-oikeus on tutkinut asian. Valitus hylätään. Hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta ei muuteta. Perustelut: Kettukallion maa-ainesten ottoalue sijaitsee hallinto-oikeuden päätöksestä tarkemmin ilmenevällä tavalla lähellä kaavassa osoitettuja, jo olemassa olevia asuinalueita. Kaavassa on osoitettu myös uutta asutusta ottoalueen välittömään läheisyyteen. Kun otetaan erityisesti huomioon osayleiskaavassa osoitetun ottoalueen sijainti hyvin lähellä olemassa olevaa ja suunniteltua asumista, kaavamerkinnän mahdollistaman toiminnan laatu sekä edellä todetut puutteet ottotoiminnan vaikutusten arvioinnissa, osayleiskaava ei perustu sellaisiin selvityksiin, joiden perusteella voitaisiin arvioida, täyttääkö osayleiskaava maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä säädetyt vaatimukset mahdollisuuksien luomisesta turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön sekä ympäristöhaittojen vähentämiseen. Tämän vuoksi ja kun otetaan huomioon edellä ilmenevät hallinto-oikeuden päätöksen perustelut ja siinä mainitut oikeusohjeet sekä korkeimmassa hallinto-oikeudessa esitetyt vaatimukset ja asiassa saatu selvitys, hallinto-oikeuden päätöksen lopputuloksen muuttamiseen ei ole perusteita. Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot.”*

#### **Vastine:**

Alkuperäinen 7 sivun mittainen mielipide perusteluineen merkitään kaupungille tiedoksi.

Kaupunginhallitus on jättänyt valituksen kohteena olleen Kettukallion louhosalueen eli nykyisen kiinteistön 35:16 yleiskaavan voimaantulopäätöksen ulkopuolelle 2.5.2011. KHO:n vuonna 2014 tekemän päätöksen myötä aluetta koskeva valitus on kokonaan käsitelty ja aluetta koskeva yleiskaavoitus on kokonaan päättynyt.

Nyt vireillä oleva osayleiskaavan tekninen muutos ei koske Kettukallion vanhaa louhosaluetta.

Jätetty mielipide koskee aluetta, jolla ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, ja joka ei sisälly nyt vireillä olevaan osayleiskaavan muutokseen.

KHO:n päätöksen mukaisesti ei ollut edellytyksiä hyväksyä kaavaehdotusta ns. Kettukallion maa-ainesten ottoalueen osalta, ja Oulun hallinto-oikeuden päätös kaupungin valtuuston hyväksymispäätöksen kumoamisesta pysyi voimassa. KHO:n päätös merkitsee sitä, että kiinteistön 35:16 alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Aiemmin vireillä ollut kaavoitus on alueen osalta loppuun käsitelty, eikä kaupunki siten voi enää tehdä kyseistä kaava-asiaa koskevia päätöksiä. Kaupunki on toiminut KHO:n päätöksen mukaisesti. Lainvoimaisen yleiskaavan laatiminen alueelle edellyttäisi kokonaan uutta maankäyttö- ja rakennuslain mukaista yleiskaavamenettelyä ja uutta kaavoituspäätöstä.

Maa-ainesten ottoaluetta (EO) koskeva kaavamerkintä on edelleen tarpeen säilyttää kaavassa, sillä voimassa oleva kaava sisältää yhden, voimassa olevan maa-ainesluvan mukaisen maa-ainesten ottoalueen kaavan itäosassa. EO-alueen merkinnästä poistetaan tämän teknisen muutoksen yhteydessä seuraava kaavamääräys: *”Ottamistoiminnassa tulee noudattaa Oulaisten kaupungin ympäristövaikutusselvityksissä (kaavaselostuksen liitteenä) esitettyjä panostussuunnitelmia ja etäisyys suosituksia”*. Määräys poistetaan, koska se on oikeudelliselta vaikutukselta epäselvä, ja siinä viitataan nimenomaan ympäristövaikutusselvityksiin, jotka koskevat Kettukallion louhosaluetta, jota yleiskaava ei koske. Maa-ainesten oton tarkempia edellytyksiä ja ehtoja ei ole tarpeen ratkaista kaavassa, vaan maa-ainesluvan yhteydessä.

Rakentamistilannetta koskevan selvityskartan taustalla oleva kaavakartta päivitetään voimassa olevaa kaavatilannetta vastaavaksi siten, ettei liitekartoillakaan enää näy virheellisesti Kettukallion EO-merkintää. Kaavamerkintälehden selitettä täsmennetään voimaantulopäätöksen ulkopuolelle jätetyn kiinteistön 35:16 osalta, koska vireillä ollut kaavoitus ja valitusasia on alueen osalta loppuun käsitelty.