



Oulunsalon osayleiskaavan uudistaminen

Selvitys rantavyöhykkeen rakentamisesta ja suositukset rantarakentamisen ohjaamiseksi

20.9.2021

Sisällys

Johdanto.....	3
Ranta-alueiden rakentamisen ohjaaminen.....	3
Rantarakentamisen ohjaaminen osayleiskaavassa	5
Rantarakentamisen lupaharkinnan lähtökohdat	5

Johdanto

Oulunsalon osayleiskaava on tullut vireille syksyllä 2020. Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata Oulunsalon yhdyskuntarakenteen kehittymistä Oulun kaupunkistrategian mukaan kestävästi. Osayleiskaavan suunnittelualue on koko Oulunsalon niemen alue lukuun ottamatta Merialueen osayleiskaavan aluetta Riutunkarissa ja sen lähialueilla. Osayleiskaavan laadinnan aikana määritellään, mitkä voimassa olevat yleiskaavat uusi osayleiskaava tulee korvaamaan.

Oulunsalon suuralue rajoittuu pääosin mereen. Oulunsalon niemen alueen rantaviivan kokonaispituus on 50 kilometriä ja 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta sijaitsee yhteensä 284 loma-asuntoa ja 100 vakituista asuntoa. Vakituista asuinnoista suurin osa (72 kpl) sijaitsee asemakaavoitetuilla alueilla. Oulunsalon rannat ovat pääosin hyvin alavia, jonka seurauksena suurimmalle osalle rannoista kohdistuu tulvanvaara. Oulunsalossa on ainoastaan yksi järvi, Papinjärvi. Papinjärvi sijaitsee lentoaseman lähellä sen melualueella.

Tämä selvitys on laadittu kuvaamaan Oulunsalon ranta-alueiden rakentamista ja selvityksen tarkoituksena on muodostaa kokonaiskuva Oulunsalon ranta-alueiden rakentamisesta. Selvityksessä tarkastellaan tarvetta rantarakentamisen kaavalliseen ohjaukseen sekä annetaan suosituksia rantarakentamisen lupavalmisteluun.

Ranta-alueiden rakentamisen ohjaaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § ohjaa ranta-alueiden rakentamista. Sen mukaisesti ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on määrätty yleiskaavan käyttämistä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Oulunsalossa ranta-alueiden rakentaminen on keskittynyt asemakaavoitetun Vihiluodon ja Niemenrannan lisäksi erityisesti Varjakan, Akionlahden, Hylkykarin, Koppanan, Peuhun ja Purnunokan alueille.

Oulunsalossa ranta-alueella asemakaavoja on voimassa Vihirannan ja Niemenrannan alueilla. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n mukaisia ranta-asemakaavoja Oulunsalossa on voimassa kolmella Liminganlahden ranta-alueella Nenännokassa, Mustaniemessä ja Peuhussa. Näillä alueilla rantarakentaminen perustuu voimassa oleviin asemakaavoihin.

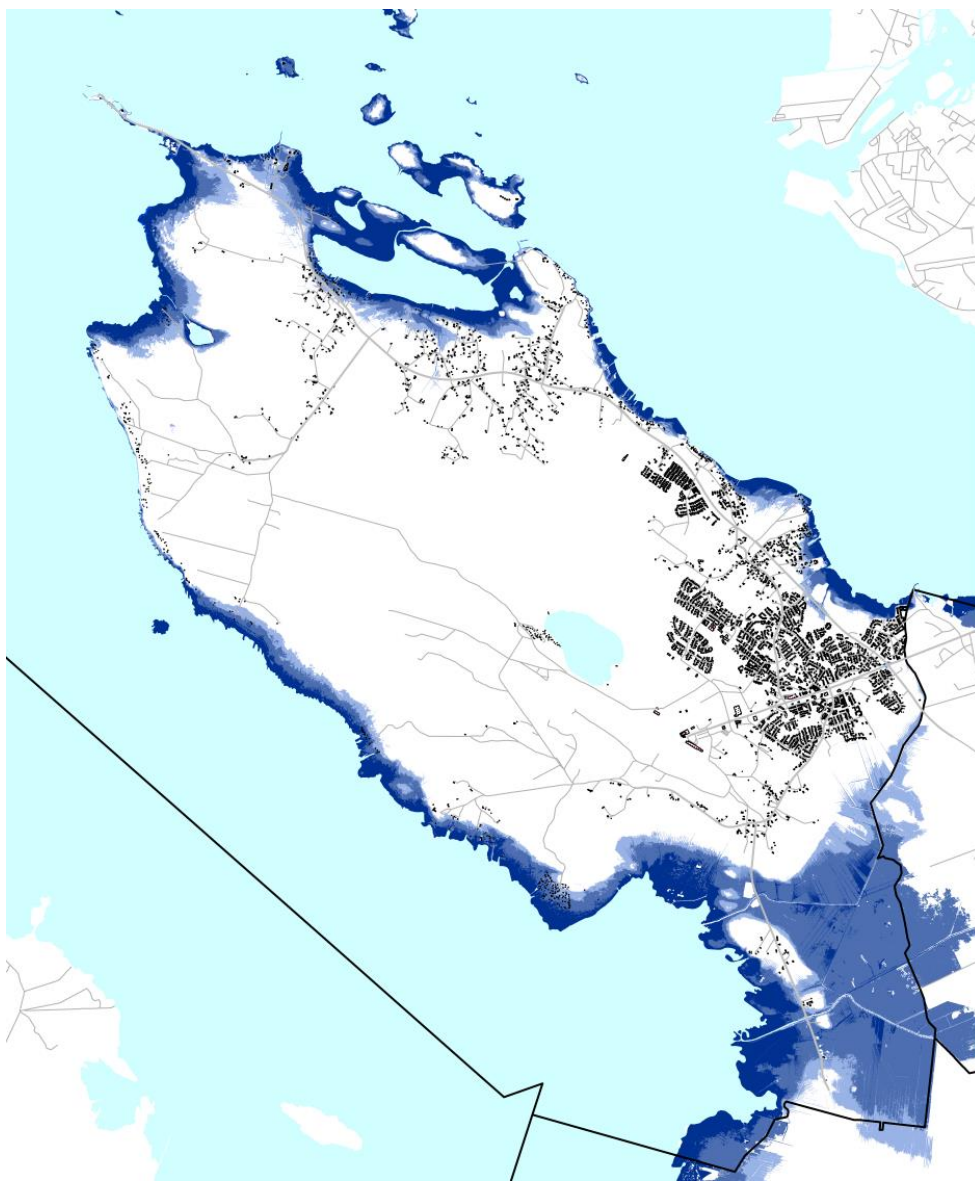
Oulunsalossa ei tällä hetkellä ole voimassa rantarakentamista suoraan ohjaavia yleiskaavoja. Yleiskaavoissa osoitetut ranta-alueiden merkinnät ja määräykset ohjaavat kuitenkin rantavyöhykkeen rakentamista.

Asemakaava-alueiden ulkopuolella rakentaminen rantavyöhykkeelle edellyttää MRL 171 §:n mukaista poikkeamispäätöstä. Poikkeamispäätöksen valmistelussa tulee ottaa huomioon alueella voimassa olevan yleiskaavan ja Oulun rakennusjärjestyksen määräykset sekä muut suunnittelun lähtökohdat.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäyttö- ja rakennuslain tulvariskit on otettava huomioon rantavyöhykettä suunniteltaessa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaan rakennuspaikan soveltavuutta arvioitaessa on otettava huomioon tulvan vaara. Merenranta-alueiden tulvanuhkaa tarkastellaan kerran 100 vuodesta toistuvaan tulvamallinnukseen perustuen.

Voimassa olevissa yleiskaavoissa on annettu määräyksiä alimpien rakennuskorkeuksien määräämiseksi. Mikäli alinta rakennuskorkeutta ei ole määrätty yleiskaavassa, on ne määrätty Oulun rakennusjärjestyksessä.

K



Kuva 1. Oulunsalon tulvauhan alaiset alueet, nykyiset loma- ja vakituiset rakennukset sekä kerran 100 vuodessa esiintyvä tulva.

Rantarakentamisen ohjaaminen osayleiskaavassa

Oulunsalon matalat ranta-alueet sijaitsevat monilta osin tulvanuhanalaisilla alueilla. Maankäyttö- ja rakennuslain lähtökohtien mukaan uudet rakennuspaikat tulisi pääasiallisesti sijoittaa muille kuin tulvavaara-alueille. Siten tulvavaara-alueiden rantarakentamisen tutkiminen rakennuspaikkakohtaisella osayleiskaavalla (MRL 73§) ei ole tarkoituksenmukaista Oulunsalossa.

Oulunsalossa on kaksi laajempaa Koppanan ja Varjakan rantajaksoa, joissa lomarakentaminen sijoittuu tulvavaara-alueiden ulkopuolelle. Kummallekin alueelle on kuitenkin jo nykytilassa rakennettu niin paljon rakennuspaikkoja suhteessa rantaviivaan, ettei uusien rakennuspaikkojen osoittaminen alueille ole mahdollista osayleiskaavalla. Koppanan alueella rakennuspaikkoja on nykytilanteessa noin 14 rantaviivakilometriä kohden ja Varjakassa 19 rantaviivakilometriä kohden.

Oulunsalon ranta-alueiden käyttöön vaikuttaa vaikuttaa myös Oulunsalon lentoaseman lentoliikenteen melualueet lähinnä Koppanan alueelle. Myös Papinjärven ranta-alueilla olemassa olevat rakennuspaikat sijaitsevat lentoaseman melualueilla.

Edellä kuvattujen lähtökohtien takia, Oulunsalon osayleiskaavassa ei tulla tarkastelemaan rantarakentamista rakennuspaikkakohtaisella tarkkuudella eikä nk. rantayleiskaavan laadintaa voi pitää tarkoituksenmukaisena. Osayleiskaavassa keskeiset rantarakentamisen alueet osoitetaan yleispiirteisiin alueidenkäyttömerkinnöin ja määräyksin.

Ranta-alueiden rakentamista on tarkemmin mahdollista ohjata taajama-alueilla asemakaavalla ja taajama-alueiden ulkopuolella ranta-asemakaavalla. Ranta-asemakaava on mahdollista laatia maanomistajan toimesta (MRL 74§).

Rantarakentamisen lupaharkinnan lähtökohdat

Oulunsalon ranta-alueiden rakentaminen asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella perustuu lupaharkintaan. Lupaharkinta perustuu aina hakemukseen ja harkinta on luonteeltaan tapauskohtaista. Lupaharkinnassa otetaan kuitenkin huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja vastaavissa tilanteissa hakemuksia käsitellään samoilla periaatteilla.

Lupaharkinnan lähtökohtina otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamisen edellytykset, voimassa oleva yleiskaava määräyksineen sekä Oulun rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä on annettu määräyksiä lattian vähimmäiskorkeudesta (+3.25 m N2000), rantaviivan pituudesta (30 m) sekä rakennuspaikan minietäisyydestä rantaviivasta (30 m).

Lupaharkinnassa tulvanuhkaa tarkastellaan kerran 1/100 vuodessa esiintyvän tulvan perusteena ja tulvaa tarkastellaan ELY-keskusten laatimien tulvakarttojen avulla.

Ranta-alueiden rakentamisessa tulee pyrkiä sopeuttamaan rakentaminen ja rakennuspaikan käsittely ympäröivään ympäristöön ja luontoon. Maisemavaikutusten vähentämiseksi rakennuksen ja rannan väliin on syytä jättää olevaa puustoa, siten että rakennukset sulautuvat maisemaan mereltä katsottuna. Mahdollista nurmikkoa ei tule ulottaa rantaviivaan saakka, vaan rannan kasvillisuutena (vähintään 20 m vyöhyke) on suotavaa käyttää paikalla luontaisesti sopivia kotimaisia luonnonkasveja ja/tai niittyä. Oleskelualueita lukuun ottamatta on suositeltavaa säilyttää muut

piha-alueet luonnontilaisina ja päällystettäväksi alueeksi tulee osoittaa vain kulun kannalta välttämättömät piha-alueet. Ajoväylät tulee toteuttaa mieluiten sorapintaisena. Kävelyosuuksissa voi käyttää lisäksi kiveyksiä ja puuterasseja. Myöskään valaistus ei saa näkyä häikäisevänä merelle tai naapuritontille. Kulkureitit voi valaista turvallisesti kohdistamalla valo oikein.

Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen

Yleisesti voidaan todeta, että lupaharkinnalla uusien rakennuspaikkojen muodostuminen Oulunsalossa on hyvin poikkeuksellista sekä nykyisen rantarakentamisen määrän että tulvanuhanalaisten alueiden vuoksi.

Oulunsalon ranta-alueet sijaitsevat pääosin tulvanuhanalaisilla alueilla. Suurella osalla Oulunsalon ranta-alueista tulvanuhanalaiset alueet leviävät niin pitkälle rantaviivasta, ettei kiinteistöille ole mahdollista sijoittaa lomarakennuksia tulvanuhanalaisen alueen ulkopuolelle. Näille kiinteistöille ei voida muodostaa uusia rakennuspaikkoja lupaharkintaan perustuen.

Ranta-alueet, joilla ei ole tulvanuhkaa, ovat pääosin jo runsaasti rakennettu. Maanomistajien tasa-
puolisen kohtelun ja riittävän rakentamisesta vapaan rantaviivan määrän varmistamiseksi lupaharkinnan yhteydessä laaditaan emätilatarkastelu kiinteistön rantarakentamisoikeudesta.

Lisäksi osa Koppanan alueesta sijoittuu lentoaseman lentomelualueelle (LDEN 55-60 dBA). Uuden Oulun yleiskaavan määräys tällä alueella on: Alueelle ei tule osoittaa uusia melulle herkkiä toimintoja. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen on mahdollista. Kaavamääräyksen mukaisesti alueelle ei tule sijoittaa uusia loma-asuntoja.

Olemassa olevien rakennuspaikkojen uudistaminen

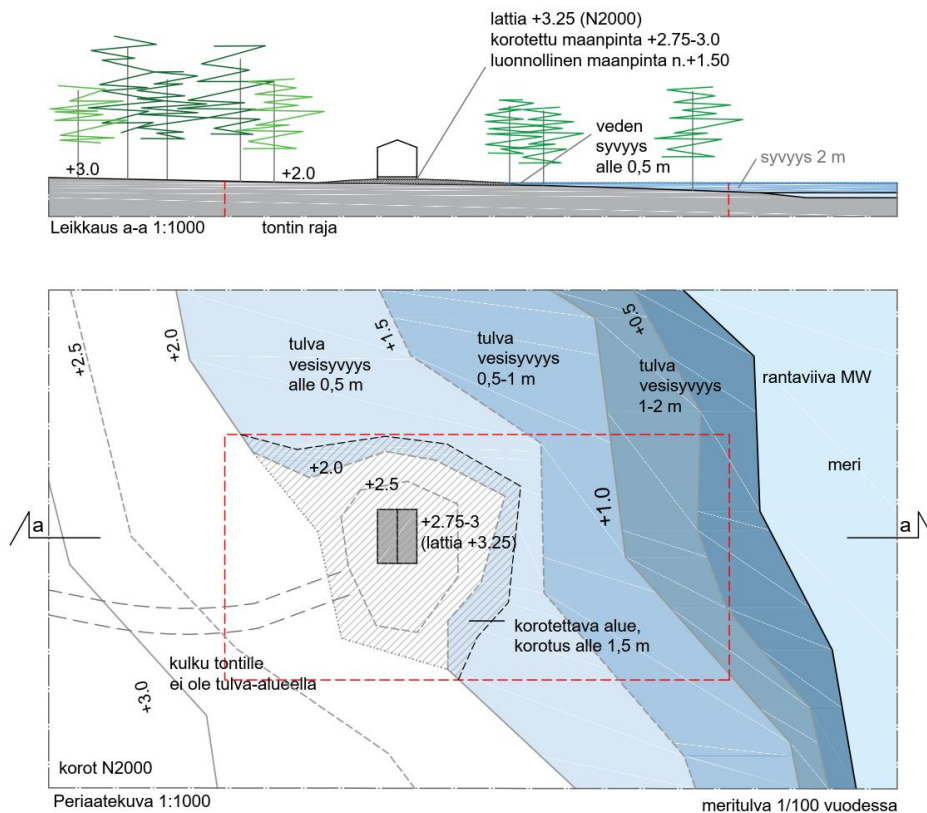
Olemassa olevien rakennuspaikkojen uudistamisella tarkoitetaan tilannetta, jossa ranta-alueella sijaitseva loma-asunto puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi loma-asunto. Rakennuspaikkoja uudistettaessakin tulee ottaa huomioon yleiskaavan ja Oulun rakennusjärjestyksen määräykset.

Lisäksi Varjakan huvila-alue ja osa loma-asunnoista on osoitettu maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Arvokkaiksi määriteltyjen loma-asuntojen purkaminen ei lähtökohtaisesti ole mahdollista.

Tulvanuhkan alaisilla alueilla rakennuspaikan ominaisuudet vaikuttavat, voidaanko rakennuspaikka uudistaa. Rakennuspaikan uudistaminen on mahdollista, kun rakennuksen minikorkeuden saavuttamiseksi vaadittavat maanpinnan muotoilut voidaan toteuttaa maisemaan sopivasti ja tontinkäytön kannalta tarkoituksenmukaisesti. Maanpinnan korottaminen ei saa aiheuttaa merkittävää maisemallista tai muuta haittaa naapureille. Rakennusten lattiakorkeutta voidaan nostaa myös erilaisin pilariratkaisuina, joiden maisemallinen hyväksyttävyyys tulee tarkastella havainnekuviin perustuen. Lähtökohtana kuitenkin on, että rakennuskorkeutta nostetaan pääasiallisesti täyttämällä tonttia tarvittavilta osin.

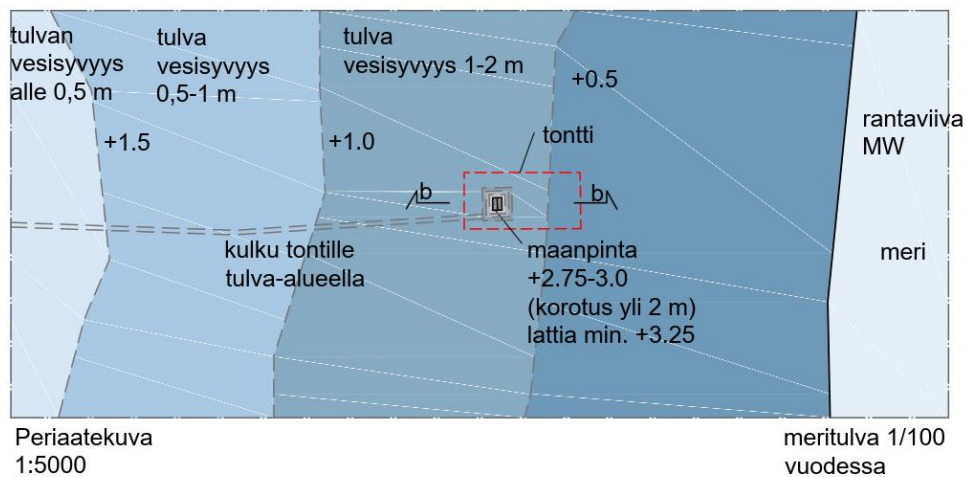
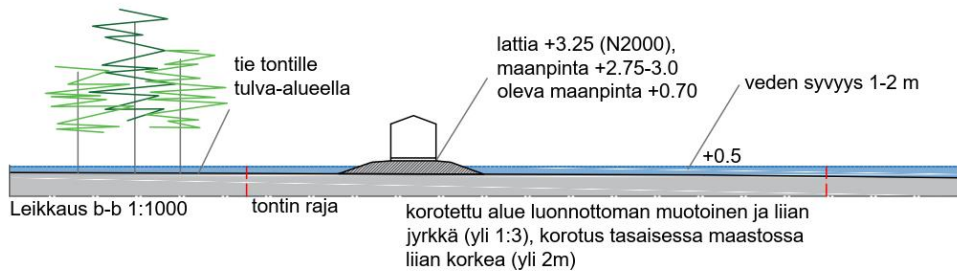
Seuraavilla tonttikohtaisilla kaaviokuvilla on havainnollistettu, milloin uudistaminen on mahdollista ja milloin ei.

Rakennuspaikka 1. Uudistaminen mahdollista



- Rakennuspaikka ei sijoitu laajasti tulvauhan alaiselle alavalle alueelle ja lomarakennus voidaan sijoittaa joko tulvauhan alaisen alueen ulkopuolelle tai alueelle, jolla luonnollinen maanpinnan korkeus on vähintään +1.50 m.
- Maanpintaa saadaan korotettua luontevasti tontilla, jolloin:
 - o luiskat ovat luonnollisesti muotoillut: ei suorakaiteen muotoista kakkua
 - o luiskat ovat riittävän loivat: rakennusjärjestyksen mukaan loivempi kuin 1:3, tai mahdollisesti loivempi siten että luiska sopeutuu luontevasti ympäröivään maastoon
 - o luiskat mahtuvat kokonaisuudessaan omalle tontille, ja siten että hulevesiä ei johdeta tontin ulkopuolelle
 - o luiskat on mahdollista maisemoida istutuksilla: luonnonkasvit, pensaat, niitty ja puusto suositeltavia, tasainen nurmi korostaa pengertä ikävällä tavalla
- Kulku tontille voidaan järjestää siten, että kulkutie ei sijoitu pitkältä matkalta tulvauhan alaiselle alueelle.

Rakennuspaikka 2. Uudistaminen ei mahdollista



- Rakennuspaikan ranta-alue on alava ja hyvin tasainen, jolloin tulva tulee leviämään laajasti rakennuspaikalle ja sen ympäristöön. Loma-asunto joudutaan sijoittamaan rakennuspaikalla alueelle, jolla luonnollinen maanpinnan korkeus on alle +1,50 m.
- Jotta rakennus saataisiin korotettua rakennusjärjestyksen vaatimalle tasolle, korotuksesta tulee hyvin korkea, mikä näyttää luonnottomalta loivalla rannalla. Korotus ei sopeudu maisemaan ja mahdollisiin naapurirakennuksiin.
- Tontilla ei ole tilaa tehdä korotuksesta riittävän loivaa ja korotus on luonnottoman muotoinen
- Rakennuspaikan kulkutie katkeaa tulvatilanteessa pitkältä matkalta.

Vakituinen asuminen ranta-alueilla

Ranta-alueille uuden vakituisen asutuksen osoittaminen on mahdollista joko asemakaavoitukseen tai lupaharkintaan perustuen.

Asemakaavaa laadittaessa suunnitellaan ranta-alueiden maankäyttö, sijoittuminen sekä sen vaikutukset mm. luonnonympäristöön. Asemakaava ohjaa rakentamista.

Asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella vakituisen asumisen on lupaharkintaan perustuen mahdollista, mikäli alue on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa asumisen alueeksi. Lupaehdoissa määritellään mm. velvollisuuksista liittyvä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Tulvanuhanalaiselle alueelle ei ole kuitenkaan mahdollista sijoittaa uusia vakituisia asuinrakennuksia.



OULU | *Yhdyskunta- ja
ympäristöpalvelut*

Solistinkatu 2
PL 32, 90015 Oulun kaupunki
www.ouka.fi

Oulu Capital
of Northern
Scandinavia 