

SANGINJOEN OSAYLEISKAAVA

Oulun kaupunki 1999



SANGINJOEN OSAYLEISKAAVA

Selostus 1.10.1998, johon liittyy 28.9.1998 päivätty osayleiskaavakartta
Vahvistettavan alueen rajausta koskeva muutos 19.1.1999 (kh § 34)

OULUN KAUPUNKI
Keskusvirasto
Suunnittelupalvelut

Oulu 1999
Sarja A 124
ISSN 0357-8194

SISÄLTÖ

1	TAVOITESUUNNITELMASTA VAHVISTETTAVA OSAYLEISKAAVA.....	1
2	SUUNNITTELUTILANNE	3
2.1	Suunnittelualue	3
2.2	Seutukaavoitus.....	4
2.3	Yleiskaavoitus.....	5
2.4	Pohjakartta	6
2.5	Maanomistus.....	6
2.6	Rakennuskiellot	6
2.7	Luettelo 1.1.1997 voimaan tulleista, maankäytön suunnittelua koskevista lainmuutoksista	6
2.8	Muut aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	7
3	PERUSSELVITYKSET	8
3.0	Alueen historiaa	8
3.1	Nykyinen maankäyttö	9
3.2	Yhdyskuntatekninen huolto	9
3.3	Väestö, palvelut ja työpaikat.....	9
3.4	Liikenne	10
3.5	Ympäristön tila	10
4	OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET ..	20
5	MITOITUS	21
6	OSALLISTUMINEN JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	23

7	OSAYLEISKAAVA.....	26
7.0	Yleisperustelu	26
7.1	Asuminen.....	26
7.2	Palvelut	27
7.3	Virkistysalueet	27
7.4	Liikenne	29
7.5	Yhdyskuntatekninen huolto	29
7.6	Erytistoiminnot	30
7.7	Maa- ja metsätalousalueet	30
7.8	Suojelu	31
8	TOTEUTTAMINEN	32
8.1	Yleiskaavan oikeusvaikutukset.....	32
8.2	Yleiset periaatteet.....	32
8.3	Rakennus- ja poikkeuslupamenettely.....	32
8.4	Jätevesihuolto	33
8.5	Virkistysalueiden ja -reittien toteuttaminen	33

KUVAT

1	Kaupunginosa- ja suuraluejako Sangin- suussa sekä suunnittelualue
2	Ote seutukaavasta
3	Ote yleiskaavasta 2010

LIITTEET

1	Pohjois-Pohjanmaan seutukaavan aluevaraukset suunnittelualueella
2	Oulun yleiskaavan aluevaraukset suunnittelualueella
3	Maanomistuskartta
4	Rakennuskieltoalueet
5	Sanginjokivarren rakennettu ympäristö
6	Yhdyskuntatekninen huolto
7	Kunnalliset palvelut
7 a	Ote Oulun kaupunkiseudun maisemarakenneselvityksestä
8	Suojelu- ja luontokohteet
9	Ote ulkoilureittisuunnitelmasta
10	Ulkoilu- ja virkistyskohteet
11	Ote Oulun moottorikelkkailun yleisuunnitelmasta
12a-f	Havainnekuvat
13a-g	Maanomistajakohtainen rakentamisselvitys
14	Vahvistettavan alueen ulkopuolelle jätettävä alue
15	Sankivaaran käyttösuunnitelma 1996
16	Tilastolomake

1 TAVOITESUUNNITELMASTA VAHVISTETTAVA OSAYLEIS- KAAVA

Sanginjoen alueen maankäytön suunnittelu käynnistettiin vuonna 1995 tavoitesuunnitelmana Oulussa käytössä olevan suunnittelujärjestelmän mukaisesti. Tavoitesuunnitelman luonnosvaiheen valmistuttua helmikuussa 1997 Oulun kaupunginhallitus päätti (18.2.1997 § 143), että suunnittelua jatketaan tavoitteena vahvistettava osayleiskaava.

Tavoitesuunnitelman laatiminen perustui kuntasuunnitelmaan 1994-1998, jonka kaupunginvaltuusto oli 24.11.1993 hyväksynyt. Tavoitesuunnitelman suunnittelutyö käynnistettiin asukastilaisuudella 23.3.1995 Sanginsuun koululla sekä maastotarkastelulla kesäkuussa 1995. Asukkaille, maanomistajille ja alueen käyttäjille varattiin tilaisuus Sanginjoen Loppulassa osallistua suunnitteluun ja esittää mielipiteensä alueen kehittämisen tavoitteiksi.

Tavoitesuunnitelman maankäyttöluonnos esiteltiin kaupunginhallitukselle 10.6.1996. Kaupunginhallituksen päätökseen perustuen 19.6.1996 alueen asukkaille ja maanomistajille järjestettiin esittelytilaisuus Sanginjoen leiri- ja kurssikeskuksessa sekä 27-29.6.1996 Loppulassa ja samalla otettiin vastaan mielipiteitä.

Luonnonsuojelulain uudistaminen

Eduskunta hyväksyi 3.12.1996 uuden luonnonsuojelulain ja siihen liittyvät lainmuutokset. Lain uudistaminen kävi välttämättömäksi sekä Euroopan Unionin yhteisölaainsäädännöstä johtuvien ja muiden kansainvälisten sopimusten johdosta että kotimaisten tarpeiden vaatimuksesta vanhentuneen lain (vuodelta 1923) ajanmukaistamiseksi.

Lain tavoitteena on (Luonnonsuojelulaki 1 §):

- 1 luonnon monimuotoisuuden ylläpitäminen,
- 2 luonnonkauneuden ja maisema-arvojen vaaliminen,
- 3 luonnonvarojen ja luonnonympäristön kestävän käytön tukeminen,
- 4 luonnontuntemuksen ja yleisen luonnonharrastuksen lisääminen sekä
- 5 luonnontutkimuksen edistäminen.

Rakennuslain muutokset

Rakennuslakiin on tehty luonnonsuojelulain muutoksista johtuvat tarkennukset Näin luonnonsuojelulain muutokset on ulotettu kaavoitukseen ja rakennuslain mukaisiin lupamenettelyihin. Kaavojen sisältövaatimuksiin on lisätty vaatimus luonnonsuojelunäkökohtien entistä selkeämmästä huomioon ottamisesta kaavoja laadittaessa.

Käytännössä suurin muutos on rakennuslakiin lisätty uusi rantarakentamista koskeva säännös (RakL 6a), jonka mukaan rantavyöhykkeelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti vahvistettua yleiskaavaa tai asema-, rakennus- tai rantakaavaa. Rantarakentamisrajoitus koskee vain sellaisia haja-asutusluonteisia alueita, joilla rantakaavan tarvekynnystä ei ole saavutettu.

Vahvistettu osayleiskaava ja rakentaminen

Vahvistettu osayleiskaava syrjäyttää rantarakentamisrajoituksen edellyttäen, että osayleiskaava on laadittu riittävän yksityiskohtaiseksi niin, että rakentaminen on selvitetty ja osoitettu maanomistajakohtaisesti ja että rakentamattomaksi jäävien alueiden säilyminen rakentamattomana on osayleiskaavassa turvattu.

Rakennuslupa voidaan myöntää (RakL 123 b §) tavanomaisen, omantaisen lomarakennuksen rakentamiseen, jos vahvistetussa osayleiskaavassa niin on erityisesti määrätty.

Sanginjoen osayleiskaavan laatiminen

Suunnittelutyöryhmään ovat kuuluneet:

Yleiskaava-arkkitehti Kristiina Anttonen	Keskusvirasto, suunnittelupalvelut
Suunnittelija Alpo Pelkonen (30.4.1997 asti)	”
Arkkitehti Sirkka Lehto (1.5.1997 alkaen)	”
Insinööri Markku Mustonen (1995-96)	”
Kartanpiirtäjä Anne Sääsä	”
Kartanpiirtäjä Paula Norokytö	”
Ympäristönsuojelutarkastaja Matti Tynjälä	Ympäristövirasto

Sanginjoen osayleiskaavan kuulemis- ja vahvistusmenettely:

- 1 Kaupunginhallituksen päätös vahvistetun osayleiskaavan laatimisesta 18.2.1997
- 2 Kaupunginhallituksen päätös laatimisvaiheen kuulemisesta (RakA 154 §) 15.9.1997
- 3 Yleisötilaisuus, nähtävilläolo, mielipiteet ja viranomaisneuvottelut 26.9.-10.10.1997
- 4 Kaupunginhallituksen päätös 27.4.1998 hyväksyä kaavan mitoituseriaatteen sekä vastineet mielipiteisiin
- 5 Kaupunginhallituksen päätös julkisesti nähtävillä pidosta vähintään 30 päivän ajan (RakA § 29) 25.5.1998
- 6 Yleisötilaisuus, nähtävilläolo, muistutukset ja viralliset lausunnot 3.6.-2.7.1998
- 7 Kaupunginhallituksen päätös hyväksyä muistutuksiin annetut vastineet 5.10.1998
- 8 Kaupunginhallituksen päätös esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä ja esitys alistaa osayleiskaava ympäristöministeriön vahvistettavaksi 5.10.1998
- 9 Kaupunginvaltuusto palautti kaavan uudelleen valmistelua varten Sankivaaran urheilualueen osalta 26.10.1998
- 10 Kaupunginhallitus hyväksyi 19.1.1999 osayleiskaavaehdotuksen rajattuna siten, että Sankivaaran urheilu- ja ulkoiluala jää vahvistettavan kaava-alueen ulkopuolelle ja se suunnitellaan erikseen (liite 14)
- 11 Valtuuston hyväksymispäätös 15.2.1999
- 12 Ympäristöministeriön vahvistuspäätös 23.3.2001
- 13 Korkeimman hallinto-oikeuden päätös valituksen hylkäämisestä 2.4.2002
- 14 Kuulutus Sanginjoen osayleiskaavan voimaantulosta 7.5.2002

2 SUUNNITTELUTILANNE

2.1 Suunnittelualue

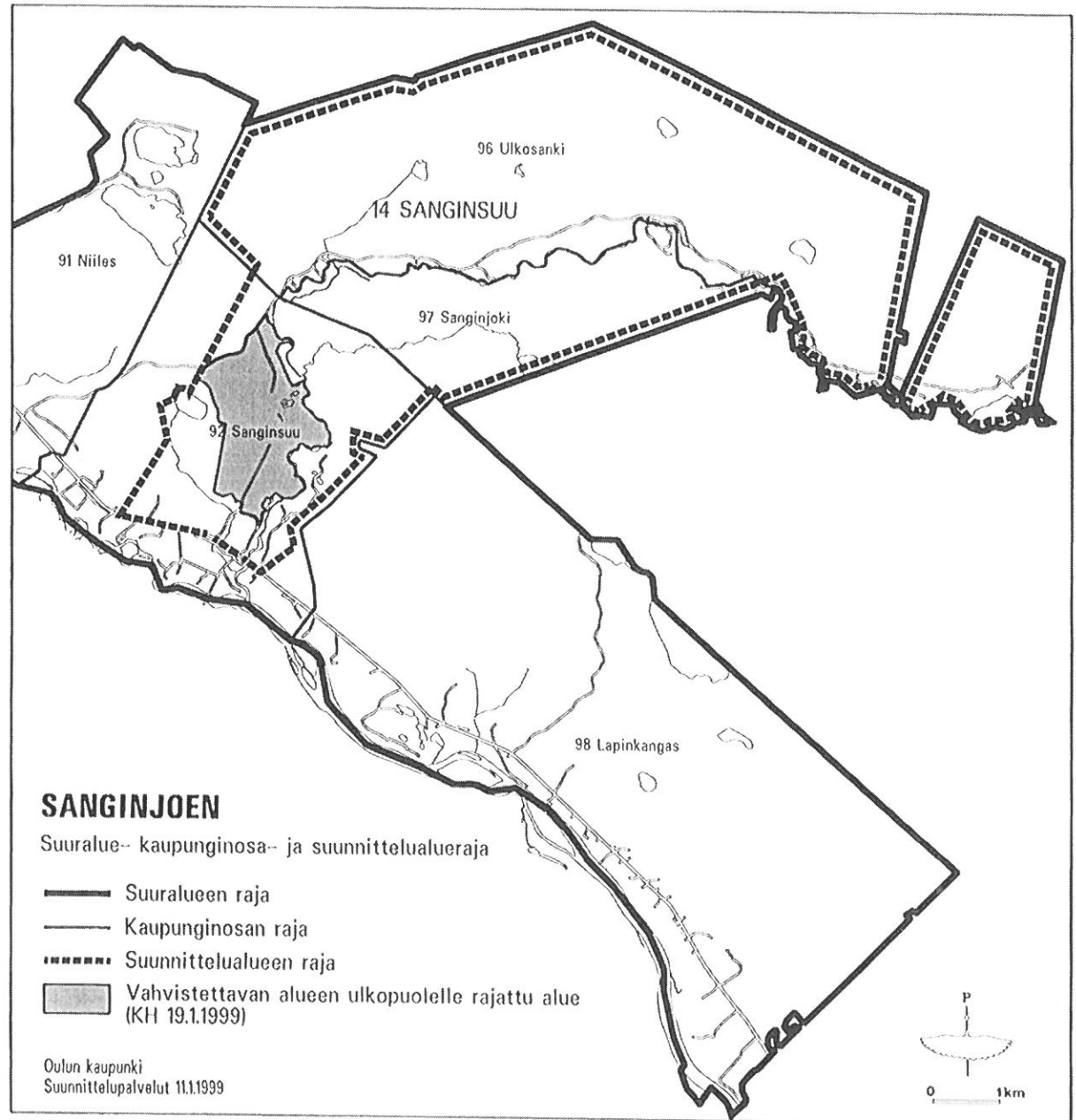
Suunnittelualue käsittää Sanginsuun suuralueesta Ulkosangin, Sanginjoen ja osan Sanginsuun kaupunginosista. Suunnittelualan laajuus on 55 km². Alueen pituudeksi tulee noin 18 km.

Suunnittelualue rajautuu lounaassa Vaalantiehen (vt. 830), lännessä Mikonkankaan ja Lylyjärven länsireunaan, luoteessa Murtoselän pohjoispuolelta Kalimenojan varteen Kiimingin kunnan rajalle Kalimeenlampeen. Pohjoisessa aluetta rajaavat Kiimingin ja Ylikiimingin kuntien rajat. Idässä ja kaakossa suunnittelualue rajautuu Oulunsalon kunnan rajaan. Pilpasuon Pahalammelta rajaus suuntautuu lounaaseen Sanginsuun Peräkylän kaakkoispuolelle. Ulkosangin kaupunginosan katkaisee Jylhänkylän ja Lamminkylän välissä Oulunsalon kuntaan kuuluva n. 1,5 km² suuruinen maa-alue.

Suunnittelualueesta jätettiin Sankivaaran ulkoilu- ja urheilualue (pa 3,4 km²) vahvistusrajan ulkopuolelle. Alueelle laaditaan jatkossa osayleiskaava sen jälkeen kun alueen käyttösunnitelma (liite 15) on tarkistettu.

KUVA 1.

Kaupunginosa- ja suuraluejako Sanginsuussa sekä suunnittelualue



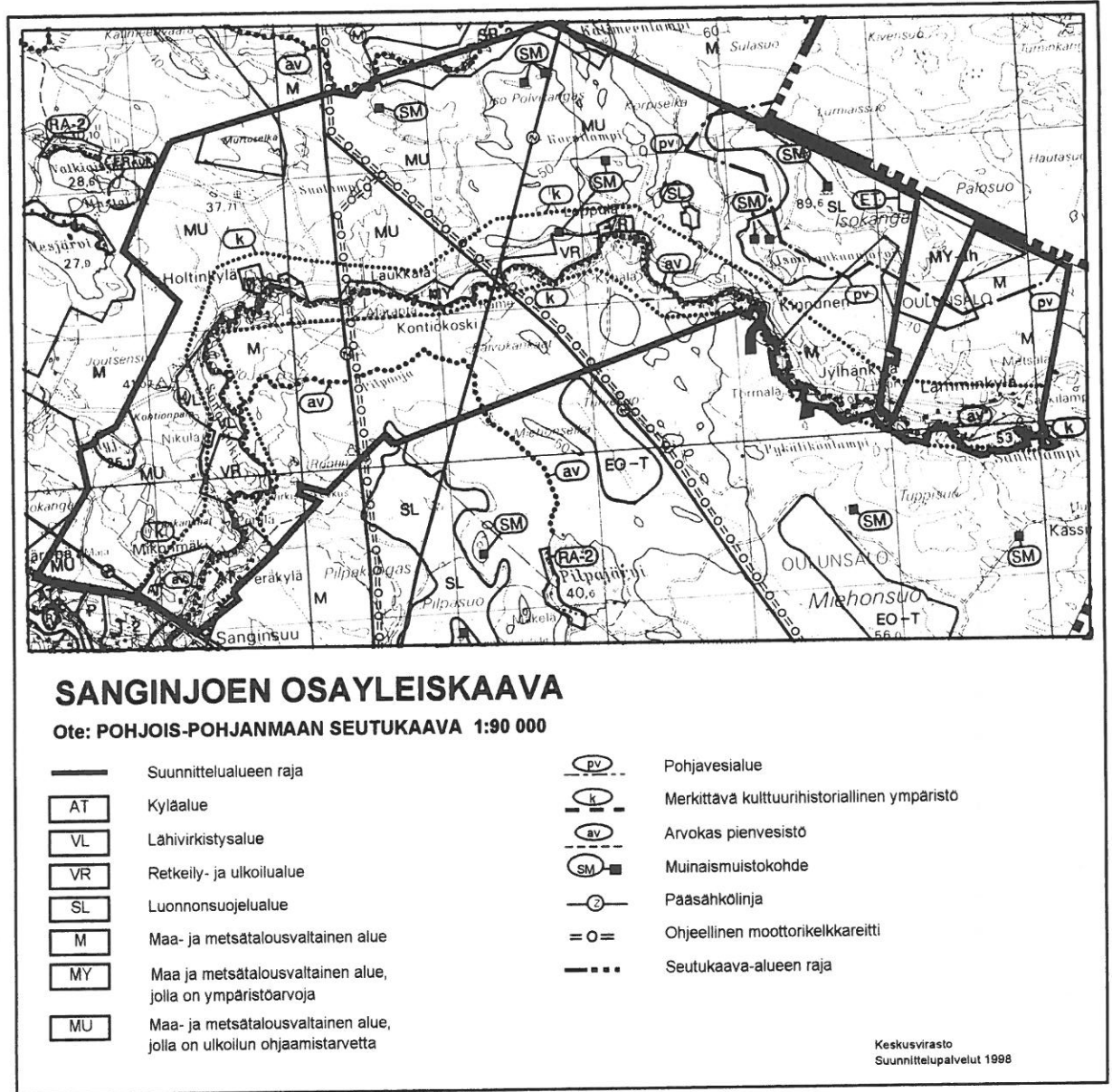
2.2 Seutukaavoitus

Pohjois-Pohjanmaan seutukaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.1.1993.

Suunnittelualuetta koskevat aluevaraukset on selostettu liitteessä 1.

KUVA 2.

Ote Pohjois-Pohjanmaan seutukaavasta suunnittelualueella



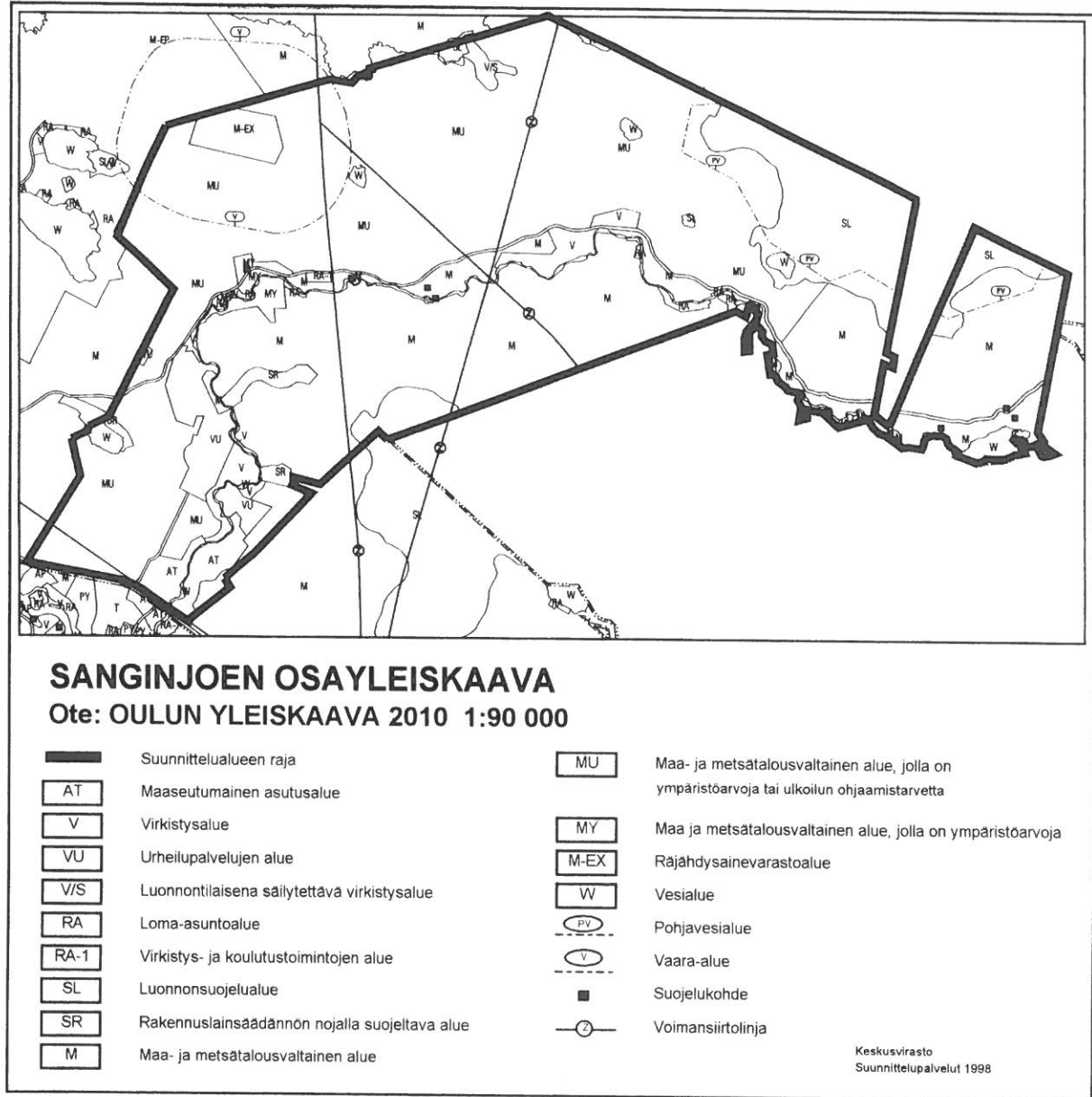
2.3 Yleiskaavoitus

Oulun yleiskaava 2010 on vahvistettu ympäristöministeriössä 18.3.1993.

Suunnittelualuetta koskevat aluevaraukset on selostettu liitteessä 2.

KUVA 3.

Ote Oulun yleiskaavasta 2010 suunnittelu-
alueella



2.4 Pohjakartta

Suunnitelman pohjakarttana on käytetty Oulun kaupungin numeerista kantakarttaa 1:500, jossa korkeusjärjestelmänä on N60. Osayleiskaavakartan mittakaava on 1:15000.

2.5 Maanomistus

Kaupunki omistaa Sanginsuun kaupunginosan alueella Sankivaaran ja sen länsi- ja lounaispuolella olevat metsäalueet (*liite 3*), joista osa on vuokrattu Oulun Golf Oy:lle. Sanginjoen itäpuoli on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaupungilla on tällä alueella omistuksessaan useita erillisiä metsäpalstoja.

Ulkosangin kaupunginosa on pääosin kaupungin omistamaa metsäaluetta. Sanginjoen ranta-alueet ovat lähes kokonaan yksityisessä omistuksessa. Seurakunnalla on omistuksessaan maantien ja joen välinen alue, Harvikon tila Holtinkylän itäpuolella joen pohjoisrannalla.

Sanginjoen rantaviiva-aluetta suunnittelualueella on noin 38 km, josta kaupungin omistuksessa on noin 9,5 km eli 25 %. Alueen kaikki vesialueet kuuluvat kaupungin omistukseen.

2.6 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ovat rakentamiskiellossa sekä taaja-asutukseksi määritellyt alueet (*liite 4*) RakL 5 §:n mukaan että loma-asuntoalueet, joille on määritetty rantakaavan laatimisen tarve (RakL 123 b §).

2.7 Luettelo 1.1.1997 voimaan tulleista, maankäytön suunnittelua koskevista lainmuutoksista

Luonnonsuojelulain uudistamiseen liittyy myös useita lain muutoksia, joista maankäytön kannalta tärkeimpiä ovat :

- laki rakennuslain muuttamisesta
- laki maa-aineslain 1 §:n muuttamisesta
- laki ympäristölupamenettelylain 2 §:n muuttamisesta
- laki yleisistä teistä annetun lain 19 §:n muuttamisesta
- laki yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta
- laki vesilain muuttamisesta
- laki kiinteistönmuodostamislain 35 §:n muuttamisesta

Maa-aineslain, ympäristölupamenettelylain ja yksityistielain muutoksissa on vastaavasti kuin rakennuslaissa edellytetty luonnonsuojelulainsäädännön huomioon ottamista päätöksenteossa. Kiinteistönmuodostamislain muutoksella rajoitetaan kiinteistön muodostamista rakennuslain 6 a §:ssä tarkoitettulla rantavyöhykkeellä.

2.8 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Sanginsuun-Sanginjoen maantien 8331 parantaminen. TVL, Oulun piiri 1983.

Oulun kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet (liite 8). Oulun kaupunki 1986, kaupunginvaltuusto 17.2.1984.

Ympäristönsuojelun kehittämisohjelma, osat 1 ja 2. Ympäristövirasto 1989.

Ulkoilureittisuunnitelma (liite 9). Keskusvirasto, suunnittelu- ja taloushallintopalvelut. Kaupunginvaltuusto on 17.12.1990 § 334 .

Sankivaaran virkistyskeskuksen käyttösuunnitelma. Keskusvirasto, suunnittelu- ja taloushallintopalvelut. Kaupunginhallitus 2.12.1991 § 1466 .

Pilpasuon alueen luonto. Luonnonsuojelun hoito- ja käyttösuunnitelma v. 1992. Ympäristövirasto ja Ympäristöinstituutti.

Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet 1 (liite 8). Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliitto 1993.

Haja-asutuksen jätevesien käsittely. Oulujoen kestävä kehitys -projekti. Ympäristölautakunta 18.10.1993 § 175.

Isokankaan pohjavesialueen suojelusuunnitelma 9.11.1993. Oulun kaupunki; Ympäristövirasto, Vesihuoltolaitos.

Ympäristönsuojelun tavoite- ja toimenpideohjelma (liite 8). Ympäristövirasto, julkaisu 1994.

Oulun kaupungin visio 2010. Kaupunkisuunnittelusarja A 116, kaupunginvaltuusto 7.11.1994 § 142.

Maasto-opetuskohteita Oulun kouluille ja päiväkodeille. Ympäristövirasto 1995.

Oulun moottorikelkkailun yleissuunnitelma (liite 11). Tekninen palvelukeskus, keskus-, ympäristö- ja liikuntavirastot, Oulun Matkailu Oy ja Oulun seudun moottorikelkkailijat ry. Kaupunginhallitus 1.4.1996 § 279.

Oulun kaupungin strategia 1997-1998. Kaupunginvaltuusto 28.10.1996 § 111.

Kaupungin metsien hoitosuunnitelma (tekeillä 1996 -1998)
Tekninen palvelukeskus, maankäyttö, metsät ja vesialueet / Oulun metsäoppilaitos.

Suomen Natura-2000 -verkosto. Ehdotus. Ympäristöministeriö 1997.

Oulun kaupungin kestävä kehityksen politiikka, 1997. Kaupunginvaltuusto 12.5.1997 § 62.

Oulun kaupungin visio. Kaupunginvaltuusto 27.10.1997 § 131.

Oulun kaupunkiseudun maisemarakenne (lausuntokierroksella 1998). Ouluseutu-sarja nro 7.

Oulun kaupunkiseudun virkistys- ja vapaa-ajan alueiden suunnitelma VIVA (lausuntokierroksella 1998). Ouluseutu-sarja nro 8.

3 PERUSSELVITYKSET

3.0 Alueen historiaa

Lahjoitusmaat

Oulun kaupungin perustamisen yhteydessä vuonna 1605 Ruotsin kuningas Kaarle IX lahjoitti Sanginjoen ulkometsän kaupungille ”masto- ja hirsipuumetsäksi”.

Asutus

1500-luvun puolivälissä Sanginjoen alue kuului hallinnollisesti Limingan suurpitäjän Oulunsuun kyläkuntaan. Isoonvihaan mennessä oli Sanginjokivarteen syntynyt varsinaisesti vain yksi talo, Kättö eli Perälä, joka sijaitsi Pehkolanlammen alapuolella. Se oli vielä 1730-luvulla autiona, mutta lunastettiin 1750-luvun alkuun mennessä perintötilaksi. Sanginjokisuulla olivat Sangin, Pernun ja Kinnusen talot, mutta ne luettiin myös myöhemmin Oulunsuun kylään. Suotuisien uudisasutusedellytysten aikana 1700-luvun loppupuolella Sanginjokivarsi sai vahvan asutuksen.

Jo 1750-luvun alussa syntyi Sankilammen uudistila. 1760-luvun alussa perustettiin Holtinkosken talo ja samoihin aikoihin Pekkala Sanginjoen alapäähän sekä Myllykosken talo vähän ylemmäksi sammannimisen kosken rannalle. Vuoden 1775 paikkeilla perustettiin Kontiokosken ja Laukkalan uudistilat, joista niistäkin tuli verotiloja. 1780-luvun uudistaloja olivat Viitajylhä ja Pääatalo ja 1790-luvun Pirttikoski, Koskela, Alatalo ja Nauska. Kun Pekkala ja Holtinkoski jakautuivat oli Sanginjokivarren taloluku 1800-luvun puolivälissä 15 taloa.

Metsien käyttö

Oulun ja Muhoksen pitäjissä metsäjako käynnistyi 1800-luvun puolivälissä ja jälkipuoliskolla. Oulujokivarressa metsänjaon viivästyessä pitäjissä syntyi jo suorastaan hätä metsien tilasta ja niiden ”säälimättömästä hakkuusta”. Muhoksen ja Oulun pitäjien välinen raja saatiin sentään vuoteen 1817 mennessä käydyksi (Ehtiäissaaresta eli Pukinmatalasta Seluskan järveen). Oulun pitäjä sopi, että kotitarvepuun lisäksi yhteisestä metsästä sai hakata myytävää puuta 20 - 40 sylvä talon manttaalimäärän mukaan. Tervanpoltto päätettiin kieltää kokonaan Oulujoen pohjoispuolella Sanginjokea myöten.

Tiestö

1800-luvun alkupuolisko oli vilkasta maanteiden rakentamisen aikaa: kuvernööri antoi 1834 päätöksen rakentaa Koistisen talon luota Oulujokivarresta maantien Sanginjokivartta Sankilammen taloon; rakentaminen aloitettiin samana vuonna, ja 1842 tien sanottiin olevan ajettavassa kunnossa.

Koulunpito v. 1859

Kiertokoulunpito alkoi Sanginjoella vuonna 1859. Sanginjoen koulu, joka nykyisin toimii leirikeskukseksi, rakennettiin v. 1911.

Kuntaliitos

Oulujoen kunta, johon Sanginjoen aluekin kuului, liitettiin Oulun kaupunkiin v. 1965.

(Lähde:

Oulujokilaakson historia, s. 331. Matti Huurre, Jouko Vahtola.)

3.1 Nykyinen maankäyttö

Suunnittelualan nykyinen maankäyttö muodostuu jokivarren omakotiasutuksesta, maatilakeskuksista niitä ympäröivine viljelysalueineen, loma-asuntoalueista, golfurheilualueesta ja metsävirkestysalueista.

Sanginjoki, jokilaakson rehevä kasvillisuus, hoidetut viljelysaukeat ja maatilakeskukset sekä laajat metsä- ja suoalueet muodostavat alueesta omaleimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön.

Aluerakenne

Alueen asutus on tiivistynyt pääosin jokivarren kyliin (liite 5). Alueen rakennuskanta oli kesällä 1998 suoritetun inventoinnin mukaan seuraava:

Alue	Asuinrakennukset	Loma-asunnot
Peräkylä-Mikonkangas	40	10
Holtinkylä	9	22
Laukkala-Kontiokoski	7	-
Loppula-Kinnusenkoski	14	28
Jylhäkylä	12	13
Lamminkylä	12	7
Yhteensä	94	80

3.2 Yhdyskuntatekninen huolto

Vesihuolto

Peräkylän, Mikonkankaan ja Sankivaaran alueella on Pikkaralan vesiosuuskunnan ja jokivarressa ylempänä Muhoksen-Sanginjoen vesiosuuskunnan vesijohtoverkosto (liite 6). Pääosa kiinteistöistä on liitetty vesijohtoverkoston. Viemäriverkostoa alueella ei ole. Jätevesien käsittely on hoidettu kiinteistökohtaisilla viemäröintijärjestelmillä.

Voimansiirto

Suunnittelualan poikki pohjois-eteläsuunnassa on rakennettu kaksi ja kaakko-luodesuunnassa yksi sähkönsiirtolinja, joiden jännitteet ovat 110 kV ja 400 kV (liite 6).

3.3 Väestö, palvelut ja työpaikat

Väestö

Suunnittelualueella asui 1.1.1997 vakituisesti noin 250 asukasta. Loma-asuntojen määrä nousee vuodenaikasta riippuen alueella läsnä olevan väestömäärän noin kaksinkertaiseksi. Suunnittelualan väestömäärä oli 1.1.1997 kaupunginosittain seuraava:

Kaupunginosa	Ikä, vuotta						
	0-6	7-12	13-15	16-18	19-64	65-	Yht.
92 Sanginsuu (osa)	5	10	4	14	72	9	114
96 Ulkosanki	10	12	2	3	65	17	109
97 Sanginjoki	3	2	-	-	12	5	22
Yhteensä	18	24	6	17	149	31	245

Palvelut

Alueella ei ole kunnallisia lähipalveluja. Lähimmät ala-asteen koulut sijaitsevat Sanginsuussa, Madekoskella ja Myllyojalla. Yläasteen koulu ja lukio ovat Laanilassa. Terveysasema sijaitsee Sanginsuussa. Koululaiset (7-15-v. / 30) kuljetetaan päivittäin kouluun.

Liitteen 7 kartassa on esitetty keskimääräiset etäisyydet suunnittelualueen kylistä peruspalveluihin. Alueella kiertää kauppa-auto kerran viikossa.

Työpaikat

Alueelta käydään pääasiassa muualla työssä. Alueella on 30 työpaikkaa, joista noin 20 on maa- ja metsätalouteen liittyviä työpaikkoja. Sankivaaran urheilukeskuksessa on kaksi työpaikkaa. Golf-urheilutoiminta työllistää kesäaikana noin viisi työntekijää.

3.4 Liikenne

Sanginjokivarren pääliikenneväylänä toimii Sanginjoen-Sanginsuun maantie (mt 8331). Tie on parannettu ja päällystetty noin 12 km:n matkalla eli Loppulan itäpuolelle saakka, josta lähtien tie on sorapin-

tainen. Liikennemäärä maantiellä on keskimäärin vuodessa 340 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Suunnittelualue rajautuu etelä sivultaan Vaalan maantiehen (mt 830). Mikonmäen-, Sankivaaran- ja Peräkyläntiet palvelevat Mikonmäen asutuksen, Sankivaaran urheilualueiden ja Peräkylän asutuksen liikennettä.

3.5 Ympäristön tila

MAISEMARAKENNE

Oulun seudun kuntien alueelle on laadittu selvitys seudun maisemarakenteesta. Kaava-alue sijoittuu (*liitekartta 7 a*) Sanginjoen laaksoalueelle ja sitä reunustaville laajoille selännevyöhykkeille.

MAISEMA

Sankan metsän keskellä, kumpuilevan kangasmaan läpi mutkitteleva Sanginjoki muodostaa idyllisen miljööseen joenvarsipeltoineen ja maa-laistaloineen. Jokilaakson pellot ovat kapeina nauhoina joen varrella muodostaen siellä täällä peltoaukeita.

Aivan joen rantaan sijoittuvat talouskeskukset ovat useimmiten joen pohjoispuolella, joen ja mutkittelevan soratien välissä. Sanginjokivarressa on useita esihistoriallisia suojelukohteita, kivi- ja kiviröykkiöitä ja kivikautisia löytöpaikkoja.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Kulttuuriympäristö muodostuu ihmisen muovaamasta ja rakentamasta ympäristöstä ja luonnonympäristöstä yhdessä. Se sisältää rakennukset, tiet, sillat, pihapiirit, pellot jne.

Maaseudun kulttuurimaisemaa muuttavat suunnittelematon rakentaminen ja perinteisten maaseutuelinkeinojen väheneminen. Vanhan rakennuskannan säilyttäminen on usein taloudellinen kysymys. Uudisrakentamisen sijoittamisessa ja rakennustavassa on otettava huomioon maaseudun jo rakennettu kulttuuriympäristö.

MAAKUNNALLISESTI ARVOKKAAT MAISEMA-ALUEET

Sanginjoensuun maisema kuuluu osana maakunnallisesti arvokkaan Oulujoenlaakson maisemakokonaisuuteen. Sanginjoki ympäristöineen on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen alue.

PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄT MAISEMA-KOKONAISUUDET

- Sanginjoen metsäalue joen pohjoispuolelta kaupungin rajalle
- Kalimenojan laakso
- Pilpaojan varsi

KULTTUURIHISTORIALLISTEesti arvokkaat kohteet

Sanginjoen kulttuuriympäristöön kuuluvat olennaisesti perinteitä säilyttävät maatilojen talouskeskukset. Alueella sijaitsee kuusi seudullisesti

merkittävää, kulttuurihistoriallisesti arvokasta maatalon talouskeskuksen pihapiiriä. (Numerointi viittaa liitekarttaan 8.)

- 1 Laukkala
1770-luvulla perustettu alueen 5. manttaalitila. Tila on jaettu kahtia. Talouskeskusten päärakennukset ovat vuosilta 1811 ja 1910. Päärakennus on rakennettu vuonna 1811.
- 2 Kontiokoski
1770-luvulla perustettu alueen 6. manttaalitila. Päärakennus rakennettu vuonna 1900.
- 3 Sanginjoen kansakoulu
Rakennettu vuonna 1911.
- 4 Nauska
1790-luvulla perustettu alueen 11. manttaalitila. Päärakennus rakennettu vuonna 1900.
- 5 Sankilampi
1750-luvun alussa perustettu manttaalitila. Päärakennuksessa on entisen Oulujoen pitäjän suurin pirtti (10 x 10 m).
- 6 Lamminharju
Sankilammen tilasta muodostettu tila. Päärakennus on rakennettu vuonna 1920-luvulla.

Edellisten lisäksi Oulun kaupungin alueen kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi maaseutukohteeksi on määritelty

- 7 Alaholtin pihapiiri Holtinkylässä
Kohde on 1760-luvulla perustettu manttaalitila. Päärakennus, joka oli rakennettu vuonna 1860, on purettu 1993.

Paikallisesti alueen asutushistoriaan merkittävästi liittyviä pihapiirejä ovat edellisten lisäksi:

- 8 Pekkala
1760-luvulla perustettu manttaalitila. Päärakennus on rakennettu 1910.
- 9 Kättö eli Perälä
1770-luvulla lunastettu perintötilaksi. Sanginjoen ensimmäinen asuttu tila. Päärakennus on rakennettu vuonna 1900.

- 10 Viitajylhä
1780-luvulla perustettu uudistila. Päärakennus on rakennettu vuonna 1900.
- 11 Pääatalo
1780-luvulla perustettu uudistila. Päärakennus on rakennettu vuonna 1901.
- 12 Pirttikoski
1790-luvulla perustettu uudistila. Päärakennus on rakennettu vuonna 1890.
- 13 Koskela
1790-luvulla perustettu uudistila. Päärakennus on rakennettu 1900-luvun alussa.
- 14 Alatalo
1790-luvulla perustettu uudistila. Päärakennus on rakennettu vuonna 1930.
- 15 Mattila
Päärakennus on rakennettu vuonna 1885.
- 16 Lamminrinne
Päärakennus on rakennettu vuonna 1890. Kivinavetta on vuodelta 1919.
- 17 Myllykoski
1760-luvun alussa perustettu tila, nykyinen Sotilastorppa.
- 18 Pehkolanlampi
Oulun kaupungin vanhasta torinrannan suolamakasiinista (1800-luvulta) rakennuttama virkistys- ja kurssikeskus.
- 19 Sanginjoen Nuorisoseurantalo 1920-luvulta
- 20 Räme
”Suutarin Annan mökki”. Pihapiirin rakennuksista vanhimmat 1850-luvulta.

MUINAISJÄÄNNÖKSET

Suunnittelualueella on seitsemän kiinteää muinaisjäännöskohdetta, jotka ovat muinaismuistolain mukaan automaattisesti rauhoitettuja (liite 8). Tarkemman rauhoitusasteen määrittelemiseksi kaikki kohteet vaativat lisätutkimuksia. Lisäksi alueella on useita kivikautisia löytöpaikkoja.

No	Kylä	Paikka	Löytö
21	Lahjoitusmaa	Iso Polvikangas	kuopanteita ja rakkakuoppia
22	Lahjoitusmaa	Sadinselkä	röykkiöitä ja kivikautinen löytöpaikka
23	Lahjoitusmaa	Saunakangas	röykkiöitä
24	Lahjoitusmaa	Järvikangas	röykkiö ja pyyntikuoppia
25	Lahjoitusmaa	Kummunkorpi	pyyntikuoppia
26	Lahjoitusmaa	Takaharju	pyyntikuoppia
27	Lahjoitusmaa	Hirvikangas	kivirakennelmia ja rakkakuoppia

LUONNONYMPÄRISTÖ

Kasvillisuus

Suunnittelualueen kasvillisuus on monipuolista vaihdellen jäkäläkankaista aina lehtomaisiin kangasmetsiin, Metsistä 31 % on turvepohjaisia maita, jotka lähes kaikki on ojitettu. Puustosta on 67 % mäntyä, 23 % kuusta ja 10 % lehtipuuta. Viidennes puustosta on yli 100 vuotiasta.

Vierasperäisiä puulajeja on istutettu pienialaisina metsikköinä. Sadinselässä ja Kontiokoskella on siperianlehtikuusta, Kalimensuolla ja Kontiokoskella kontortamäntyä.

Eläimistö

Sanginjoen metsien eläimistö on monilajinen ja kannat ovat runsaita: hirvi xxx, kettu xxx, supikoira xx, jänis xx, sauikko x, piisami x ja näätä x.

(Nisäkkäiden kannan runsaus: xxx = runsas, xx = keskinkertainen, x = heikko.)

Alueen pienriista on rauhoitettu metsästykseltä kaupungin mailla.

Sanginjoella on havaittu myös suurpetoja: vuonna 1982 ahma, 1983 susi, sekä vuonna 1990 ilves ja karhu.

Riistalintujen kannan runsaus: metso xxx, teeri xx, pyy xx.

Sanginjoen alueella pesii tai on pesinyt kanahaukka, mehiläishaukka, huuhkaja (yksittäinen pari), lapinpöllö, varpushaukka, ruskosuohaukka ja suopöllö. Muita pesiviä lintulajeja ovat joutsen, kurki ja korppi. Muuttoaikana alueella voi tavata mm. metsähanhen, maakotkan ja pähkinähakin. Myös kuukelia tavataan ajoittain pähkinähakin. Myös kuukelia tavataan ajoittain.

LUONNONVARAT

Metsät

Suurin osa metsistä on luokiteltu kuivaksi, kuivahkoksi ja tuoreeksi kangasmetsätyypeiksi. Metsistä löytyy vain harvoja hieman rehevempiä alueita, jotka keskittyvät joki- ja purovarsiiin. Suunnittelualueesta on kasvullista metsämaata noin kaksi kolmannesta,

Kaupungin omistamien metsien kokonaispuuvarasto on noin 250.000 m³, vuotuinen kasvu 11.000 m³. Alueen metsätaloussuunnitelma on uusittu syksyllä 1997.

Oulun kaupungin omistamissa metsissä noudatetaan seuraavia erityisohjeita:

- metsät uudistetaan ensisijaisesti luontaista uudistusta käyttäen
- metsäaurauksia kaupungin alueella vain poikkeustapauksissa ja ne edellyttävät erillisen päätöksen
- torjunta-aineita ei käytetä metsien uudistamisen yhteydessä
- uudisojituksia ei tehdä kaupungin alueella

- metsän kiertoaika (uudistamisikä) on 100 vuotta ja sitä voidaan jatkaa jopa 110-140 vuoteen moninaiskäyttötarpeen mukaan
- puulajivalinnassa pyritään siihen, että metsiköissä olisi lehtipuita 10-20 %.

Suot

Suunnittelualueesta on suota n. kolmannes pinta-alasta. Soita ei ole turvetuotannossa.

Maa-ainekset

Suunnittelualueella on arvioitu olevan hyödyntämiskelpoista, pohjavedenpinnan yläpuolista maa-ainesta yhteensä 4,3 milj.m³. Tästä 4,1 milj.m³ on hiekkavaltaista, 150.000 m³ soravaltaista ja 50.000 m³ murskauskelpoista maa-ainesta. Suurin osa näistä aineksista sijaitsee Isokankaan luonnonsuojelualueella. Lisäksi suunnittelualueella on useita kohteita (mm. moreenimuodostumia, rantakerrostumia ja kalliopaljastumia), joiden sisältämiä käyttökelpoisia maa-ainemääriä ei ole arvioitu.

Maa-aineslain voimaantulon jälkeen myönnettyt ottoluvat kohdistuvat n. 8,2 ha:n alueeseen. Alueelle on myönnetty kaksi maa-aineslupaa, joista toinen on edelleen voimassa.

Pohjavesivarat

Suunnittelualueella sijaitseva Isokangas on toinen Oulun kaupungin tärkeistä pohjavesialueista. Alueella ei ole muita merkittäviä pohjavesiesiintymiä. Pilpakankaan esiintymä (luokka III - muu pohjavesialue) jää suunnittelualueen kaakkoispuolelle.

Isokankaalla sijaitsevan pohjavedenottamon antoisuudeksi on arvioitu 800 m³ vuorokaudessa. Vuorokautinen otto on noin 250 m³/vrk. Oulun

kaupungin omistuksessa olevan Isokankaan ottamon vaikutusalueella asuu noin 200 asukasta. Suunnittelalueen taloudet käyttävät Sanginjoen-Muhoksen vesiosuuskunnan toimittamaa pohjavettä (*liite 6*).

Riista

Suunnittelualueella harrastetaan virkistymetsästystä vain yksityisten omistamilla mailla. Pääasiassa metsätetään hirviä, jäniksiä ja kanalinjuja. Oulun kaupungin omistamilla mailla pienriistan metsästys on kielletty.

Oulun kaupunki ottaa metsänhoidossa huomioon kanalinjujen, erityisesti metson, soidinpaikat sekä petolintujen pesimäpaikat, jotka jätetään rauhaan ja käsitellään varovasti.

Korpilammen ympärille on kesällä 1997 rakennettu riistapolku (*liite 10*), jonka varressa on myös riistapelto. Lisäksi Kangaslammen eteläpuolella on toinen riistapelto.

Kalavedet

Suunnittelualueen läpi virtaavan Sanginjoen vesialue on kaupungin omistuksessa. Kalanhoitotoimia harjoittaa Oulun kaupunki perustuen vesioikeuden asettamiin velvoitteisiin. Kaupunki istuttaa noin 5.000 nahkiaista ja 1.000 kg kirjolohta vuosittain Sanginjokeen.

Korpilampi ja Lylyjärvi toimivat luonnonravintolammikkoina, joissa kasvatetaan kesäisin siikaa istutuksia varten.

Maatalous

Maatalous on alueella vähenevä elinkeino. Alueella on 11 maatilaa: neljä lypsykarjatilaa, viisi kasvinviljelytilaa, yksi lihakarjatila ja yksi hevostila.

LUONNONSUOJELU JA LUONNON MONINAISKÄYTTÖ

Luonnonsuojelu

Oulun luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi on luonnonoloiltaan arvokkaat alueet varattu suojelu- ja virkistyskäyttöön. Suunnittelalueen arvokkaimmat alueet on merkitty koko kaupungin yleiskaavassa suojeltaviksi luonnonsuojelulain nojalla. Näitä varauksia Sanginjoella on yhteensä 461 ha. Varauksista on rauhoitettu yhteensä 333 ha. Rauhoitetut alueet ovat pääasiassa Oulun kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualueelle sijoittuu kolme luonnonsuojelualuetta (*liite 8*):

- 1 **Pilpasuo**, joka sijaitsee Sanginjoen ja Pilpajärven välissä Lapinkankaalla. Se on Oulun arvokkain suoalue, joka on ehdolla myös Suomen Natura 2000 -verkoston osaksi. Suojeluvaraus on 395 ha, mistä on rauhoitettu 153 ha kaupungin ja Oulun evl. seurakunnan maa-alueita. Alueelle on rakennettu opastettu luontopolku.
- 2 **Isokangas**, joka sijaitsee suunnittelualueen koillisosassa Ylokiimingin kunnan rajalla (osittain myös Oulunsalon kunnan alueella), on suojeluvarauksena pinta-alaltaan 449 ha. Kaupungin omistamaa aluetta on rauhoitettu 331 hehtaaria.

Rauhoitusperusteena ovat maankamaran, pohjaveden ja metsäluonnon suojelu. Maaperä on pääosin lajittuneita aineksia, mm. hietaa ja hiekkaa.

Isokankaan alue jaetaan aarnialueeseen (Isokankaanjärven ympäristö) ja metsäpuistoon (Takaharjun ympäristö).

Isokankaanjärven ympäristössä on monipuolinen vesi- ja suokasvillisuuslajisto sekä ikimetsää. Alueella voi myös havainnoida jääkauden vaikutuksia maastossa.

Takaharjun alueella on laaja kuivahkon ja kuivan kankaan kasvien ja eläinten lajisto.

- 3 **Asmonkorpi**, joka sijaitsee Isokankaan järvestä n.1 km länteen, on pinta-alaltaan 2,5 ha. Asmonkorpi on suojeltu luontotyypiltään Oulun seudulla harvinaisen, vanhan metsän perusteella. Vanhimpien puiden ikä on n. 160 vuotta.

Luonnonmuistomerkit

Varsinaisia rauhoitettuja luonnonmuistomerkkejä ei sijaitse suunnittelualueella. Alueellisesti merkittäviä, suuria maisemapuita alueella edustavat Loppulan tilan lehtikuusikuja ja sen länsipäädystä kasvava kuusi sekä Jylhänkylän ja Mikonmäen peltoaukeiden reunoissa kasvavat männyt. Isosaunakosken kohdalla Sanginjoentien lähestymisnäky-
mää hallitsee tietä reunustava koivukujanne.

Koulujen opetuskohteet

Suojelukohteiden lisäksi suunnittelualueella on neljä muuta koulujen maasto-opetuskohtetta:

Kalimen retkeilypolku. Kohde sijaitsee suunnittelualueen pohjoisosassa Ylikiimingin kunnan rajalla. Alueella on monipuolinen vesikasvillisuuden, neva- ja rämesoiden, tuoreen ja kuivahkon kankaan sekä lehtomaisen kankaan kasvillisuuden lajisto.

Taivalkoski. Kohde sijaitsee Sankivaaran pohjoispuolella Sanginjoentien ja Sanginjoen välissä. Alue on kasvistoltaan ja pinnanmuodoiltaan monipuolinen: siellä esiintyy sekä vesi- ja rantakasvillisuutta että tuoreen kankaan sekametsän ja kulttuurikasvien lajeja.

Lemmenpolku. Kohde sijaitsee suunnittelualueen keskiosassa Sanginjoentien varrella Sanginjoen rannassa Sadinkosken ja Korpikosken kohdalla. Alueen kasvillisuus edustaa kuluneen tuoreen kankaan ja ranta- ja vesikasvillisuuden lajeja.

Lylyjärvi. Kohde sijaitsee suunnittelualueen lounaisosassa. Kasvillisuuslajit edustavat kuivahkon ja tuoreen kankaan, luhtanevan sekä tulvametsätyyppejä.

Uhanalaiset lajit

- Nisäkkäät
Istutettua majavaa tavataan ajoittain Sanginjokivarressa, mm. Pilpaojalla. (Silmälläpidettävä) saukko on myös säännöllinen alueen asukas. Samoin liito-oravasta on alueelta joitakin havaintoja. Suurpedoista on alueelta satunnaisia havaintoja.
- Linnut
Sanginjoen alueella voi tavata (vaarantuneen) kotkan lähinnä muutto- ja talviaikaan. Silmälläpidettävistä lajeista alueella tavataan tai on tavattu, osa myös pesivänä, pyrstötiaista, pikkutikkaa, ampu-, nuoli- ja tuulihaukkaa sekä kuikkaa ja kaakkuria.

Suojeluvaraukset

Edellä esitettyjen suojelualueiden lisäksi Oulun yleiskaavassa on suunnittelualueelle merkitty seuraavat suojeluvaraukset (liite 8):

- 1 Luonnonsuojelulain nojalla suojeltaviksi esitetyt alueet (SL)
 - Myllykoski 10,1 ha
- 2 Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavat alueet (SR)
 - Pilpaoja 26,7 ha
 - Lylyjärvi 16,9 ha
 - Suo-oja 9,6 ha

- 3 Virkistyskäyttöön varatut suojelualueet (V/s)
- Iso Polvikangas 67,0 ha

Hyöty- ja virkistyskäyttö

Marjastus ja sienestys

Sanginjoen metsät ovat jo tunnetusti hyviä marjamaita. Parhaat mustikkamaat löytyvät Isokankaalta, Korpiselästä, Polvikankaalta ja Peräkankaalta. Puolukkaa kasvaa Isokankaalla, Hautakankaalla ja Harvikonkankaalla. Karpalosoita ovat Kalimensuo ja Kangaslammi. Sanginjoen metsät ovat myös tunnettuja sienimaastoja.

Kenneltyö

Oulun kaupungin omistamille metsäalueille alueen pohjoisosassa on osoitettu neljä metsästyskoirien kilpailumaastoa (*liite 10*):

- Kuparisenpolun länsipuoli,
- Kuparisenpolun itäpuoli,
- Asmonkorpi sekä
- Holtinkylän luoteispuoli

Opetus- ja tutkimustyö

Alueella on sieni- ja marjasatokokeita sekä ilman epäpuhtauksiin liittyviä koealoja. Lisäksi tutkitaan alueen linnustoa (erityisesti peto- ja pönttölintuja). Alueella on myös joitakin metsäntutkimuksen koealoja. Aluetta käytetään myös kenttäopetuksen kohteena. Tutkimuksesta ja opetuksesta vastaavia tahoja ovat Oulun kaupungin koululaitoksen lisäksi Oulun yliopisto, Oulun metsäkoulu, Muhoksen koeasema ja ympäristövirasto.

Ulkoilu- ja retkeilyalueet

Suunnittelualueella on kaupungin laajin ja monipuolisimmin varustettu ulkoilu- ja retkeilyalue viitoitettuihin reitistöineen (*liite 9*).

Ulkoilureitit

Ulkoilureitit on suunniteltu yhdistämään virkistysalueita. Sanginjoen alueella on viitoitettu ja nuotiopaikoin varustettu seuraavat reitit:

- 1 Pohjoisia kaupunginosia yhdistävä Herukan-Sanginjoen-Kempeleenlahden reitti, 9,6 km (suunnittelualueella)
- 2 Sanginjokea seuraileva Sanginjoen reitti, 12 km

Muut virkistystä palvelevat polut

- Kalimen retkeilypolun pituus on 5 km. Se lähtee Kalimenlammen itäpäästä, kiertää Kalimenojaa Myllykoskelle ja tulee takaisin Isoa Polvikangasta myöten. Polulla voi tutustua vesiin, soihin, kangasmetseen ja lehtomaiseen Myllykosken seutuun. Se soveltuu toki myös retkeilyyn. Sekä Kalimenlammella että Myllykoskella on nuotiopaikka.
- Isokankaan retkeilypolun pituus on 10 km. Se kiertää Isokankaanjärven, kulkee Isokangasta länteen, ylittää Korpiselän ja käy Kalimen retkeilypolulla. Takaisin tullaan Asmonkorven saaren kautta Isollekankaalle. Polulta pääsee helposti myös Korpilampea kiertävälle riistapolulle. Polku on mainio retkeily- ja virkistyskohde. Isokankaanjärvellä on nuotiopaikka.
- Sanginjoen rannassa Loppulassa sijaitsee 1,5 km pitkä Lemmenpolku. Se on pääasiassa aluetta runsaasti käyttävien virkistyskalastajien suosiossa. Polun varressa on nuotiopaikka.

Luontopolut

Retkeilyreitit kulkevat osin luontopolkuja pitkin. Suunnittelualueelle on rakennettu Pilpasuon luonnonsuojelualueella kiertävä alueen metsä- ja suoluontoa esittelevä luontopolku. Polulla on 25 esittelytaulua 9,5 km:n matkalla.

Suunnittelualueelle on rakennettu (1997) Sanginjoen riistapolku, joka kiertää Korpilammen. Polun pituus on 2,2 km, ja sillä on 22 riistanhoitoa ja metsästystä esittelevää taulua. Polku kulkee osan matkaa yhdessä Isokankaan retkeilypolun kanssa

- Kiekon majan valaistu kuntopolku, 3,5 km
- Sankivaaran majan valaistu kuntopolku, 2,4 km
- edellisiä yhdistävä valaistu kuntopolku ja 5 ja 10 km:n ladut

Virkistystä ja ulkoilua palvelevat kohteet

Suunnittelualueella on seuraavat, ulkoilua ja virkistystä palvelevat keskukset ja kohteet (*liite 10*):

- Oulujoen Kiekon maja
kahvila, sauna
- Oulun Golf ry:n klubirakennus ja golfalue
Sankivaaran virkistyskeskusalueella toimii kesäaikana Oulun Golf Oy:n 27-reikäinen golfkenttä, jonka pinta-ala on noin 130 hehtaaria. Oulun Golfkerho ry:n jäsenmäärä oli v. 1997 1170 henkeä. Rekisteröityjä pelikierroksia on noin 32300, mikä on neljänneksi eniten Suomessa. Kilpailuja on pidetty 60 ja kilpailukierroksia 3420 / vuosi.

- Oulun kaupungin nuorisotoimen leirikeskus
majoitus- ja ruokailutilat, sauna
- Oulun liikuntatoimen Sankivaaran urheilukeskus
kahvila, sauna, valaistu kuntopolku (2,4 km), Kiekon ja Sankivaaran majojen kuntopolkuja yhdistävä valaistu kuntopolku, 5 ja 10 km:n ladut, ampumahiihdon ampumarata, kelkkapolku, laskettelurinne (h = 50 m)
- Oulun Metsänkävijät ry:n maja
retkeilyn tukikohta
- Muut toiminnot reittien läheisyydessä
Sanginsuun Mikonkankaalla on Oulun seudun eläintensuojeluyhdistyksen lemmikkieläinten hautausmaa (2,7 ha). Golfalueen länsireunassa Nikulantien eteläpäässä toimii Oulun Seudun Eläinkotisäätiön eläinkoti.
- Sanginjoen Nuorisoseuran talo
- Loppulan tila. Oulun kaupungin metsänhoitajan asunto ja tukikohta.

Vesiensuojelu

Suunnittelualueen pienvesistöjen vesien laadun merkitys on pääasiassa paikallinen.

Vesistöjen tilaan vaikuttavat enenevässä määrin maa- ja metsätalous, haja- ja taaja-asutus sekä ilmasta tuleva laskeuma ja hajakuormitus.

Sanginjoki

Sanginjoen vesi on Oulujoen pääuoman vettä selvästi humuspitoisempi - sen väriarvot ovat 5-7-kertaisia ja hapenkulutusarvot ovat noin viisinkertaisia pääuomaan verrattuna. Arvot ovat korkeimmillaan

heinä-elokuussa. Sanginjoen veden fosfori- ja typpipitoisuudet ovat kaksinkertaisia pääuomaan verrattuna. Ravinnepitoisuudet ovat korkeimmillaan keväällä. Sanginjoen happitilanne ei juurikaan poikkea pääuomasta. Kokonaisuutena ottaen Sanginjoki on Oulujoen pääuomasta poiketen rehevä vesistö.

Sanginjokea kuormittavat maa- ja metsätalouden sekä asutuksen lisäksi neljä turvetuotantoaluetta: Miehonsuo ja Turvesuo Oulunsalossa (laskevat Pilpaojan kautta Sanginjokeen) sekä Hautasuo ja Haara-Torvisuo Ylikiimingissä. Laskennallisesti turvetuotanto nostaa Sanginjoen veden ravinnepitoisuuksia enimmillään noin prosentin verran.

Sanginjoen kuormituksen jakautumista eri kuormittajien kesken ei ole arvioitu. Sen sijaan koko Oulujoen kuormitusluvut 1990-luvun alusta ovat saatavissa. Hajakuormitus ja laskeuma muodostaa suurimman osan kuormituksesta. Se koostuu mm. haja- ja loma-asutuksesta (yhteensä n. 10 % ravinteiden kokonaiskuormituksesta) sekä metsätaloudesta (runsas kymmenen %) ja maataloudesta (30-40 %). Sanginjoen alue poikkeaa lähinnä runsaamman turvetuotannon, laajempien metsä- ja suoalueiden sekä harvemman asutuksen osalta.

Oulujoen kuormitus 1990-luvun alussa:

Kuormituslähde	Kok.typpi (%)	Kok.fosfori (%)
Hajakuormitus ja laskeuma	48,1	76,9
Luonnonhuuhtouma	38,7	19,2
Teollisuus	7,1	0,8
Taajamat	3,3	1,4
Turvetuotanto	1,3	0,4
Kalalaitokset	1,2	1,2
Erillislaitokset	0,3	0,1

Paikoitellen Sanginjoen veden uimakelpoisuus saattaa kesäaikaan olla huono - fekaalisten koliformisten bakteerien määrät nousevat yli hyvän uimaveden rajan (100 kpl/ml) erityisesti lämpimänä aikana. San-

ginjoen veden laatu on virkistyskäytön kannalta välttävä tai tyydyttävä.

Oulujoelle ja sen sivujoille on laadittu alueen kuntien, asukkaiden ja alueella toimivien muiden tahojen kanssa yhteiset toimintamallit, joilla pyritään vähentämään vesistöön joutuvan kuormituksen määrää ja parantamaan jokien käyttöä. Ohjeita on laadittu turvetuotannolle, metsätaloudelle, haja-asutuksen viemäröinnille, maataloudelle ja monikäytölle. Käytännössä kuormituksen vähentäminen edellyttää jokaisen jokialueen käyttäjän osallistumista yhteisen tavoitteen toteuttamiseen.

Pienvesistöt

Järvet ja lammet

1 Lylyjärvi, 13,9 ha

Lylyjärvi on matala luonnonravintolammikko, jossa kasvatetaan siian poikasia. Ne tuodaan järveen toukokuussa ja siirretään mereen syksyllä, jolloin vesi lasketaan pois. Järvi täyttyy metsäojista ja lähteistä. Veden laatua on seurattu vuonna 1991. Järvi on erittäin rehevä ja ravinteikas. Kesäiset sinileväkukinnat ovat säännöllisiä ja runsaita. Järven veden laatua on tarkkailtu kesällä 1991.

2 Suolampi

Suolampi on tyypillinen karu metsälampi. Sen vedenlaatua ei ole tutkittu.

3 Kangaslampi

Kangaslammen reunukset ovat laajalti soistuneet. Sen vedenlaatua ei ole tutkittu.

4 Kalimeenlampi

Kalimeenlampi sijaitsee kunnanrajalla. Järnessä on laajoja kortekasvustoja. Sen vedenlaatua ei ole tutkittu.

5 Korpilampi

Lampi toimii luonnonravintolammikkona. Veden rehevyyttä kuvaavat rannalla kasvavat osmankäämit. Veden laatua ei kuitenkaan ole seurattu.

6 Isokankaanjärvi, 8,4 ha

Isokankaan luonnonsuojelualan aarniosan keskellä sijaitseva tummavetinen, karu järvi. Vesi on herkkää ulkopuolelta tuleville happamille aineksille. Järvessä viihtyy oma happamille ja niukka-ravinteisille vesille tyypillinen levästä. Järven veden laatua on seurattu 1991-1995. Järvessä ei ole rehevöitymisen merkkejä, eikä siinä ole havaittu sinileväkukintoja. Veden laadussa ei ole tapahtunut muutoksia.

7 Pahalampi

Pahalampi on Pilpasuon luonnonsuojelualan pohjoisosissa oleva lähes umpeensoistunut pieni laskettu lampi. Sen vedenlaatua ei ole tutkittu.

Sanginjoen alueen tutkittujen järvien ja lampien veden ominaisuudet:

Järvi	Laatu	Typpipitoisuus	Fosforipitoisuus	Klorofyllipitoisuus
Lylyjärvi	rehevä	100-4500 µg/l	100-350 µg/l	50-700 µg/l
Isokankaanjärvi	karu	300-400 µg/l	10 µg/l	34 µg/l

Pienet joet ja purot

Kalimenoja laskee alueen pohjoisosissa Kalimeenlammesta. Sen vedenlaatua ei ole seurattu. Puronvarsi on monin paikoin luonnontilainen ja rehevä.

Suo-oja laskee Pilpasuolta peltoaukion läpi Sanginjokeen. Puron alajuoksu kulkee rehevässä kuusivaltaisessa korvessa. Veden laadusta ei ole tietoja.

Pilpaoja laskee Oulunsalon puolelta turvetuotantoalueilta Sanginjokeen. Michonsuon ja Turvesuon kuormitusta Pilpaojaan seurataan.

MELUNTORJUNTA

Liikenne

Suunnittelualan merkittävin melunlähde on tieliikenne alueen etelärajalla. Vaalantien vuorokautinen liikennemäärä on n. 350/vrk. Melualueen leveys tällä osuudella on noin 50 metriä tien keskiviivasta. Melualueella ei ole asuntoja sisältäviä rakennuksia.

Liitteessä 11 on esitetty alueelle suunnitellut seudulliset moottorikelkkareitit.

Ampumaradat

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi ampumarataa.:

- Ampumahiihdon ampumarata Mikonmäentien pohjoispäässä, golfalueen vieressä
- Oulun Riistanhoitoyhdistyksen ampumarata Sanginjoentien länsipuolella Taivalkosken kankaalla

Molemmille radoille on myönnetty terveydenhoitolain mukainen sijoituspaikkalupa. Ampumaratojen lähistöllä ei ole asutusta tai muita häiriintyviä kohteita, eikä niistä ole valitettu ympäristövirastoon. Sitä niiden melutasoja ei ole koskaan mitattu.

Tilapäistä melua aiheuttavat toiminnot

Pohjola-rallin yksi erikoiskoe on useana vuonna sijainnut Sanginjolla. Sen melutaso ei juuri nouse tavanomaisesta Sanginjoentien liikenteestä. Melua suuremmaksi haitaksi on koettu alueen sulkeminen useaksi tunniksi rallin ajaksi.

JÄTEHUOLTO

Suunnittelualueella ei ole kunnallista jätevesiverkkoa. Ympärivuotisten ja kesäasuntojen jätevesihuolto on järjestettävä ympäristöviraston ohjeiden mukaisesti. Alueen kiinteistöt ovat velvoitettuja liittymään järjestettyyn jätehuoltoon.

4 OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET

Osayleiskaavoituksen tavoitteet

Osayleiskaavan laatimisen tavoitteena on

- tarkentaa ja täydentää yksityiskohtaisemmin Oulun yleiskaavan tavoitteita sekä
- ohjata alueen maankäyttöä ja rakentamista

Osayleiskaavan maankäytön aluevarausten tavoitteena on

- yleiseen virkistykseen ja sen kehittämiseen tarvittavien alueiden varaus

- asukkaiden ja maanomistajien rakentamistarpeiden sijainnin, määrän ja laadun ohjaus
- asuin- ja lomarakentamisalueiden varaus
- maa- ja metsätalouselinkeinojen harjoittamisen turvaaminen

Toimintojen sijoittelussa tavoitteena on

- Sanginjokivarren luonnon ja sen erityispiirteiden,
- luonto- ja kulttuurimaiseman sekä
- suojelukohteitten säilyminen.

Suunnittelun lähtökohdiksi on asetettu kestävän kehityksen periaatteet siten, että

- asutusta ei lisätä viemäroimättömällä alueella
- rakentamattomat rannat uusiutumattomina luonnonvaroina säilytetään vapaina

Sanginjoen alueen väestökehitys

Suunnittelualueeseen kuuluvien kaupunginosien väestömäärä on pysynyt lähes samansuuruisena kuluvan vuosikymmenen aikana. Ko. kaupunginosien yhteenlaskettu väestömäärä oli vuoden 1998 alussa 427 henkeä, josta määrästä suunnittelualueen väestö kattoi 267 henkeä.

Samana ajankohtana koko Sanginsuun suuralueen väestö on kasvanut noin 500 hengellä, mutta kasvu on kohdistunut yksinomaan Saarelan alueelle. Suuralueittaisen väestösuunnitteen mukaan Sanginsuun väestömäärä kasvaa vuoteen 2008 mennessä vielä noin 500 hengellä, joka kasvu kohdistuu pääosin edelleen Saarelaan.

Tavoitteiden perusteet

Asukaspalautteen (1995-96) mukaan suurin osa mielipiteiden esittäjistä piti alueen luonnontilan ja maiseman säilymistä sekä virkistyskäytön turvaamista tärkeänä tavoitteena alueen suunnittelussa.

1.1.1997 voimaan tulleen luonnonsuojelulain (6 §) uudistus korostaa luontotyyppien, maiseman ja rantojen suojelua: ”kunnan tulee edistää luonnon ja maiseman suojelua alueellaan”. Luonnonsuojelulain myötä uudistettu rakennuslaki vaatii kaavojen laatimisessa entistä selkeämmin ottamaan huomioon luonnonsuojelunäkökohdat.

Palvelut

Kaava-alueelle ei osoiteta uusien kunnallisten palvelujen aluevarauksia. Kunnallisten palvelujen sijainti kaukana jokivarren kylistä rajoittaa pysyvän asutuksen lisäämistä alueella

5 MITOITUS

Maanomistajakohtainen rakentamisselvitys

Rakennuslain 6a §:n mukaan rantavyöhykkeelle rakentaminen edellyttää vahvistettua yleiskaavaa. Yleiskaava on laadittava riittävän yksityiskohtaiseksi niin, että rakentaminen on selvitetty ja osoitettu maanomistajakohtaisesti. Lisäksi rakentamattomaksi jäävien alueiden säilyminen rakentamattomana on yleiskaavassa turvattu. Vain näin

laadittu yleiskaava syrjäyttää rantarakentamisrajoituksen. Osayleiskaavaan on erityisesti merkittävä määräys, että tämä kaava vahvistuessaan syrjäyttää rantakaavan tarvetta koskevan rajoituksen (RakL 123 b).

Maanomistajakohtainen tarkastelu on tehty Oulun kaupungin kuntatietokannan kiinteistörekisteristä 1997-98, johon Sanginjoen alueen emätilat on siirretty kuntaliitoksen yhteydessä vuonna 1965. Rekisteristä on laskettu emätilasta erotetut ja rakennetut asuin- ja lomarakennuspaikat. Lukumäärää on verrattu emätilan pinta-alaan ja samankokoisten tilojen rakennettujen rakennuspaikkojen määrään maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi osayleiskaavan rakennuspaikkojen osoittamisessa. (*Liitteet 13 a-g*).

Uusien rakennuspaikkojen määrän arviointi suhteessa emätilan pinta-alaan

Rakennuspaikkatarkastelu osoittaa, kuinka monta rakennuspaikkaa on aiemmin erotettu ja minkä kokoisesta emätilasta vuodesta 1965 lähtien. Mielipiteissä esitettyjä uusia rakennuspaikkoja arvioitiin seuraavan kriteeristön mukaan:

- 1 Oulun yleiskaavan mukaisuus
- 2 Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisuus
- 3 Emätilan rakennetut rakennuspaikat suhteessa emätilan pinta-alaan:

< 0,5 ha	ei uutta lomarakennuspaikkaa (Oulun kaupungin rakennusjärjestys § 12)
< 1 ha	ei uutta asuinrakennuspaikkaa (Oulun kaupungin rakennusjärjestys § 11)
1-10 ha	aiemmin erotettujen rakennuspaikkojen määrä on määräävä tekijä verrattaessa muihin saman kokoisiin tiloihin
10 - 50 ha	keskimäärin 1 rakennuspaikka 10-15 ha kohti verrattuna muihin saman kokoisiin tiloihin ja jo rakennettuihin rakennuspaikkoihin
50 - 100 ha	keskimäärin 1 rakennuspaikka 20 -30 ha kohti verrattuna muihin saman kokoisiin tiloihin ja jo rakennettuihin rakennuspaikkoihin
100 ha <	kukin tila tapauskohtaisesti

Lomarakennuspaikan muuttaminen pysyvän asuinpientalon rakennuspaikaksi

Mielipiteissä on esitetty kahdeksan lomarakennuksen rakennuspaikan muuttamista asuinpientalon rakennuspaikaksi. Osayleiskaavaratkaisussa näiden rakennuspaikkojen soveltuvuus pysyvään asumiseen on arvioitu myös edellä esitetyin perustein .

Peräkylää esitetään kehitettäväksi Oulun yleiskaavan mukaan maaseutumaisena asutusalueena AT lähimpänä kunnallisia palveluita. AT-alueet varataan maaseutumaiseen asumiseen ja maaseutumaiseen asumiseen soveltuville toiminnoille. Tällöin kaksi mielipiteissä esitettyä lomarakennuspaikkaa, pysyvän asutuksen keskellä, on osoitettu merkinnällä AT -maaseutumaisen asuinalueen merkinnällä. Alueella pysyvän asuinpientalon rakentamisessa noudatetaan Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Osa Peräkylän loma-asuntojen rakennuspaikoista on edelleen osoitettu merkinnällä RA, koska ne eivät sijainniltaan, kooltaan tai muulta ominaisuudeltaan täytä asuinpientalon rakennuspaikan kriteereitä.

Osayleiskaavaratkaisun A-, AT-, AM- ja RA-rakennuspaikat

Osayleiskaavaratkaisussa on osoitettu 16 uutta asuinpientalon rakennuspaikkaa ja viisi uutta loma-asuntojen rakennuspaikkaa.

Lisäksi kaavassa on osoitettu seurakunnan koulutuskeskuksen uudisrakennusalue Holtinkylässä sekä Sanginjoen nuorisoseuran palvelujen laajennusmahdollisuus Kinnusen kylässä, jotka ovat mukana seuraavan taulukon rakennuspaikkamäärissä.

Loma-asuntojen, asuinpientalojen ja maatilojen talouskeskusten yhteenlasketut rakennuspaikat kylittäin

	Nyt	Mielipiteet	Osayleiskaavassa	Kylän kasvu-%
Peräkylä	50	18	7	9
Holtinkylä	31	17	5	13
Laukkala-Kontiokoski	7	3	3	45
Loppula	13	1-	0	0
Kinnusenkylä	29	3	2	0
Jylhäkylä	25	5	2	4
Lamminkylä	19	5	4	26
Yhteensä	174	51-	23	11

Olemassa olevat ja uudet rakennuspaikat on merkitty kaavaan toisistaan erottuvilla symboleilla. Varsinainen rakennusten sijoittaminen rakennuspaikalla määräytyy rakennuslupamenettelyn yhteydessä rakennusjärjestyksen määräysten mukaan.

Osayleiskaavan aluevarausten mitoitus on esitetty tilastolomakkeena liitteessä 16.

6 OSALLISTUMINEN JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Osallistuminen 1995-1997

Sanginjoen osayleiskaavan luonnos (päivätty 8.9.1997) oli nähtävillä kaupunginhallituksen päätöksen 15.9.1997 mukaan 26.9.-10.10. välisen ajan Sanginsuun koululla, kaupungintalon näyttelyhuoneessa sekä teknisen keskuksen Neuvokkaassa rakennusasetuksen § 154 mukaisesti mielipiteiden lausumista varten.

Jokaiselle maanomistajalle lähetettiin asiasta tiedote, kaavan laatimisen tavoitteet ja uusien rakennuspaikkojen osoittamisperiaatteet sekä kaavaote kirjattuna kirjeenä. Sanginsuun koululla pidettiin yleisötilaisuus 25.9.1997. Mielipiteitä jätettiin suullisesti yleisötilaisuudessa, puhelimitse, sähköpostilla (2 kpl) sekä kirjallisesti kirjaamon kautta (17 kpl).

Koska Sanginjoen alueen maankäyttösuunnitelman laatimistapa muutettiin (kh 18.2.1997) tavoitesuunnitelmasta vahvistettavaksi osayleiskaavaksi, on vuosina 1995-1996 kirjatut asukkaiden ja maanomistajien mielipiteet otettu mukaan myös tässä vaiheessa. Vastineita on laadittu yhteensä 58 kpl..

Mielipiteissä ja muistutuksissa esitetyt rakennuspaikkojen lisäykset

Mielipiteissä (1995-97) ja muistutuksissa 1998 esitettiin yhteensä noin 50 uuden asuinpientalon ja viisi uuden loma-asunnon rakennuspaikan osoittamista osayleiskaavaan sekä kahdeksan loma-asunnon rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamista asuinpientalojen rakennuspaik-

kaksi. Asuntojen lisäys olisi mielipiteiden mukaan n. 70 %. Väestömäärä kasvaisi nykyisestä 200 noin 330 asukkaaseen.

Muut mielipiteet

Osa vakituisista asukkaista ei haluaisi pientaloasumisen lisääntyvän. Perusteluina on alueen luonteen säilyminen nykyisellään maaseutumaisena kyläalueena. Osa maanomistajista vastustaa ulkoilureittien sijoittamista yksityisten omistamille alueille.

Kaupunkisuunnittelutyöryhmän kannanotto mielipiteiden toteuttamisen vaikutuksiin

Valmistelun yhteydessä kaupunkisuunnittelutyöryhmä esitti (26.2.1998) kantanaan, että alueen maankäytön suunnittelussa pitäydään edelleen päätavoitteissa kehittää aluetta Oulun merkittävimpänä virkistysalueena, turvata maa- ja metsätalouden harjoittaminen alueella sekä suojella arvokkaat luonto- ja maisema-alueet sekä parantaa ympäristöarvoja. Maa- ja metsätalouteen tukeutumattoman pientaloasutuksen lisääminen alueella ei ole tavoitteiden mukaista, koska se lisäisi kunnallisten palvelujen perustamis- ja kunnallistekniikan rakentamistarvetta sekä kustannuksia mm. aurauksesta, koulukuljetuksesta ja yksityistieavustuksina

Vaikutusten arviointi

Kyläkuva ja toiminnan luonne

Sanginjoki on toiminnoiltaan nykyisin loma-asuntovaltainen alue. Rakennuspaikat jakautuvat käyttötarkoitukseltaan (ks. taulukko sivulla 25) seuraavasti:

asuinpientalot	34 %
loma-asunnot	45 %
maatilat	17 %
muut	4 %

Mielipiteissä esitettyjen rakennuspaikkojen toteuttaminen muuttaisi alueen toimintaa ja luonnetta pientalovaltaiseksi alueeksi seuraavasti:

asuinpientalot	42 %
loma-asunnot	40 %
maatilat	15 %
muut	3 %

Maanomistajakohtaisen rakennuspaikkamitoituksen perusteella kaavaehdotukseen osoitetut uudet rakennuspaikat toteutettuina pitkällä aikavälillä säilyttävät alueen luonteen loma-asuntovaltaisena tavoitteiden mukaisesti

asuinpientalot	38 %
loma-asunnot	43 %
maatilat	16 %
muut	3 %

Palvelut

Suunnitelman lisärakentamismäärä, 16 rakennuspaikkaa pysyvään asumiseen seuraavan kymmenen vuoden aikana, ei lisää merkittävästi suunnittelualueen väestömäärää eikä palvelutarvetta.

Ala-asteikäisten määrä Sanginsuun koulupiirin alueella on pysynyt myös vakaana. Alueella on asunut vuosittain 7-12-vuotiaita 60-70 henkeä, joista suunnittelualueella arviolta vain noin kolmannes. Lisärakentaminen suunnittelualueella ei vaikuta merkittävästi koulupiirin

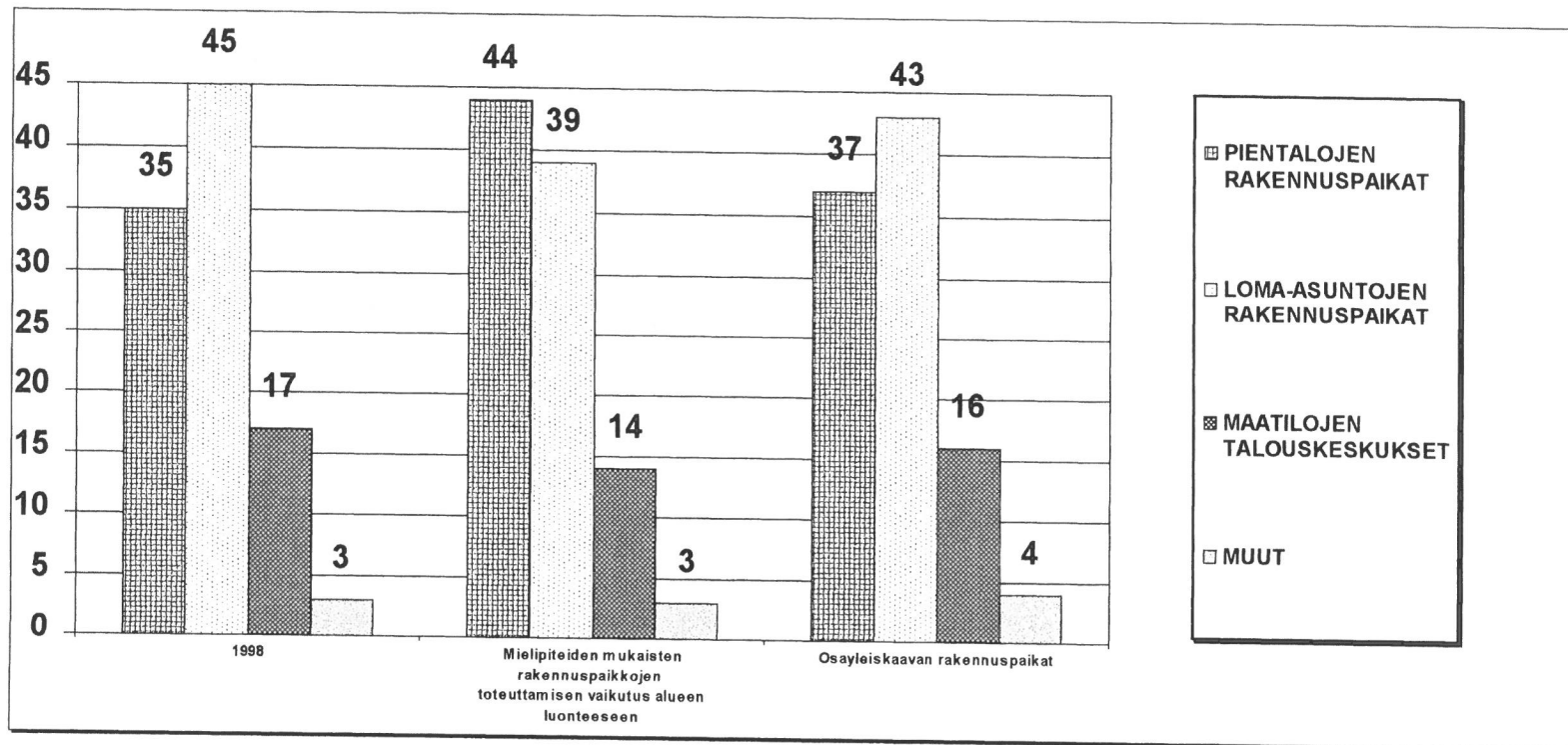
oppilasmäärän kehitykseen. Vanhimpien ikäluokkien määrä on hie-
man kasvanut viime vuosina Sanginsuun alueella (34 yli 65-vuotiasta
vuonna 1998) ja ikäluokan määrä edelleen alueella jonkin verran kas-
vanee lähivuosina.

Sanginsuun koulupiirin ikäluokkien kehitys 1991-98:

7-12-vuotiaat								
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Sanginsuu	31	34	39	33	37	32	28	24
Lapinkangas	27	29	23	22	22	26	23	25
Ulkosanki	7	7	8	11	12	12	10	11
Sanginjoki	0	0	0	0	1	2	1	1
	65	70	70	66	72	72	62	61

SANGINJOEN OSAYLEISKAAVA

Alueen maankäytön toiminnallinen rakenne 1998, mielipiteiden mukaisten rakennuspaikkojen toteuttamisen vaikutukset alueen toiminnalliseen luonteeseen sekä kaavaehdotuksen rakennuspaikkojen toteuttamisen vaikutukset alueen toiminnalliseen luonteeseen
(%:na rakennuskannasta)



7 OSAYLEISKAAVA

7.0 Yleisperustelu

Osayleiskaavan aluevaraukset perustuvat Oulun yleiskaavan 2010 maankäyttöratkaisuihin sekä olevan tilanteen huomioon ottamiseen. Osayleiskaava-alue liittyy eteläosaltaan vuonna 1985 ympäristöministeriössä vahvistettuun Madekosken osayleiskaavaan sekä lääketehtaan alueelle vahvistettuun asemakaavaan.

Hyväksymisvaiheessa osayleiskaavan vahvistusalueen ulkopuolelle jätettiin Sankivaaran ulkoilu- ja urheilualue tarkempaa suunnittelua varten.

Sanginjoen kylä- ja jokivarsialueiden, maa- ja metsätalousalueiden sekä urheilu- ja virkistysalueiden luonne ja yhdyskuntarakenne on osayleiskaavassa säilytetty ennallaan. Asuinrakennusten, maatilojen talouskeskusten sekä loma-asutuksen rakennuspaikat on osoitettu kaavassa nykyisen käyttötarkoituksensa mukaisesti tai myönnetyn rakennusluvan käyttötarkoituksen perusteella.

Sanginjoen yleinen virkistyskäyttö, harvinaisten luonnonarvojen turvaaminen ja alueen viemäröimättömyys rajoittavat uusien asuin- ja lomarakennuspaikkojen määrää. Myös palvelujen etäisyys alueesta rajoittaa pysyvän asutuksen lisäämistä alueelle.

Maanomistajien kuulemismenettelyllä on kartoitettu mahdolliset uudisrakentamistarpeet perustuen seuraaviin rakennuspaikkaa määritteleviin ominaisuuksiin:

- pinta-ala ja muoto
- suhde taaja-asutukseen
- suhde ranta-alueeseen
- lähiympäristön maankäyttö
- soveltuvuus maisemaan
- soveltuvuus rakentamiseen
- kulkuyhteys
- vesihuolto

Rakennuspaikkojen lukumäärää on verrattu tilakohtaisesti suhteessa aiemmin lohottuihin ja rakennettuihin rakennuspaikkoihin.

7.1 Asuminen

A ASUINPIENTALOJEN ALUE

Osayleiskaavassa ympärivuotisessa käytössä oleva pientaloasutus on osoitettu asuinpientalojen alueeksi (A), jossa voidaan sallia myös asuinympäristöön sopeutuvia pienimuotoisia työtiloja. Alueet sisältävät myös asumiselle tarpeelliset sisäiset liikenneväylät.

Uuden rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 10.000 m²:n suuruinen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 m². Asuinrakennukseen saa sijoittaa sivuasunnon kerrosalaltaan enintään 80 m².

Uudet rakennuspaikat on osoitettu täydentämään Peräkylän, Holtinkylän ja Laukkalan nykyistä asutusta.

AT MAASEUTUMAINEN KYLÄALUE

Peräkylän alueen keskeiset alueet on osoitettu maaseutumaiseen asumiseen ja maaseutumaiseen asumiseen soveltuville toiminnoille. Alueella ohjataan rakentamista rakennusjärjestyksen mukaan kuten asuinpientalojen alueella.

AM MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE

Merkinnällä on osoitettu maataloutta tai maatalouteen tukeutuvaa toimintaa palvelevien tilakeskusten alueet.

Tilakeskuksen rakentamista ohjataan kuten asuinpientalojen alueella. Sukupolvenvaihdoksen mahdollistamiseksi maatilakeskukseen voidaan rakentaa toinen, enintään kaksikerroksinen, yksiasuntoinen asuinrakennus. Rakennuksen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa ympäristön maankäyttöön soveltuvia talousrakennuksia. Rakentamiseen saa käyttää enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakentamisessa edellytetään rakennusjärjestyksen määräysten noudattamista. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota 8-9 §:ien ja 14 §:n määräyksien noudattamiseen ympäristöarvojen säilymiseksi.

7.2 Palvelut

Kaikki alueen kunnalliset palvelut sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella. Alue kuuluu Myllyojan terveystalouden piiriin. Sanginsuun ala-asteella toimii lisäksi kouluneuvolavastaanotto. Lähin päiväkotij sijaitsee Kirkkokankaalla.

PY JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Oulun kaupungin omistamat ja ylläpitämät Sanginjoen leirikeskus ja Loppulan tila Sanginjoentien varressa on osoitettu julkisten palvelujen alueiksi.

PK-2 YKSITYISTEN PALVELUJEN ALUE

Virkistyspalvelujen laajetessa ja monipuolistuessa alueella on osayleiskaavassa varattu Kinnusen kylässä nuorisoseurantalo ja sen pohjoispuolelle yksityisen palvelun alue (PK-2) mahdollista tulevaa tarvetta varten. Alueelle saa rakentaa asunnon sisältävän rakennuksen toiminnan vaatimaa henkilökuntaa varten.

7.3 Virkistysalueet

V/s LUONNONTILAINENA SÄILYTETTÄVÄ VIRKISTYSALUE

Oulun kaupungin omistama Iso Polvikangas (67,0 ha) alueen luoteiskulmassa on osoitettu luonnontilaisena säilytettävänä virkistysalueena. Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan, ulkoilukäyttöön sekä biologian ja maantieteen maasto-opetukseen. Alueelle sallitaan virkistys- ja opetuskäyttöä palvelevan polkuverkoston rakentaminen siten etteivät alueen luonnonolosuhteet muutu.

Rakennuslain 124 a §:n nojalla alueella ei saa suorittaa kaivamis-, louhimis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista, ojittamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman kaupunginhallituksen lupaa.

VU URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

Urheilualueeksi on varattu Oulujoen Kiekon hiihtomajan alue.

Alueelle saa rakentaa urheilua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

VU-1

Sanginjoen itäpuolelle rakennettu golfkenttäalue on osoitettu urheilu- ja virkistystoimintojen alueeksi indeksillä -1.

Alueelle saa rakentaa golfradan käyttöön olennaisesti tarvittavat kerho- ja huoltorakennukset sekä kenttärakenteet ja muuta ulkoilua varten tarvittavat reitit.

VR

RETKEILY- JA ULKOILUALUE

Retkeily- ja ulkoilualueiksi on varattu Sankivaaran eteläpuolen jokivarso Rykylänsuvannon kohdalla, Holtinkylässä Myllykosken eteläranta, Korpikosken eteläranta, jossa on partiolaisten ulkoilun tukikohtia, Lemmenpolun ja Kyhälän ranta-alue Loppulassa sekä Isosaunantien päässä kapea ranta-alue kaupungin omistamaa maata esim. kaanootilla rantautumista varten.

Alueelle voidaan sijoittaa retkeily- ja ulkoilukäyttöä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä polkuja, jotka tulee sijoittaa siten, että luonnon ja maiseman erityispiirteet säilyvät.

Varsinaiseksi uimarannaksi soveltuvaa ranta-aluetta ei kapean joen rannalta eikä Sankilammen melko alavilta rannoilta ole voitu osoittaa. Retkeilyalueiden osoittaminen joenrannassa kaupungin omistamilla ranta-alueilla estää muun ympäristön kulumista.

Sankivaaran kuntopolkureitistöä on esitetty jatkettavaksi kahdella uudella ulkoilureittiyhteydellä:

- Sankivaara-Sanginjoen leirikeskus
Reitin sijoitus on ohjeellinen. Reitti alkaa Sankivaarasta Suo-ojan suojelualueelta Pilpaojalle kaupungin omistamia metsäsarkoja

pitkin. Sanginjoen ylitys edellyttää sillan rakentamista Korpikosken kohdalla.

- Pilpasuo-Lemmenpolku/Loppula
Reitin alkuosana toimii Pilpasuon luontopolku Pahalammelle saakka. Tästä reitti jatkuu uutena yhteytenä kaupungin omistamia alueita myöten Lemmenpolun alueelle, josta on polku- ja metsäautotieyhteys Kalimenlammen ja Isokankaan ulkoilureiteille.

Pilpasuon luontopolku, Kalimenlammen (5,4 km) ja Isokankaanjärven (9,6 km) ulkoilureitit taukopaikkoineen on esitetty *liitteenä 10*.

Oulun moottorikelkkailun yleissuunnitelmaan (kaupunginhallitus 1.4.1996) perustuen suunnittelualan läpi kulkevalle 400 kV:n johdinalueelle on osoitettu ohjeellinen moottorikelkkailureitti.

RA

LOMA-ASUNTOJEN ALUE

Alue varataan loma-asumiseen olennaisesti liittyville rakennuksille. Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5.000 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 80 m². Rakentamiseen saa käyttää enintään 3 % rakennuspaikan pinta-alasta. Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista pysyväksi asunnoksi ei sallita.

Alueella jo oleva loma-asutus on osoitettu loma-asuntojen alueeksi (RA), joka sisältää myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät. Uusia loma-asuntojen rakennuspaikkoja on osoitettu neljä Sankilammen pohjoisrannalle sekä yksi Kinnusen kylään olemassa olevien loma-asuntojen alueille valmiiden tieyhteyksien varten. Rakentamisessa edellytetään rakennusjärjestyksen määräysten noudattamista ja erityistä huomiota 8-9 §:ien ja 14 §:n määräyksien noudattamiseen koskien ympäristöarvoja.

RA-1 VIRKISTYS- JA KOULUTUSTOIMINTOJEN ALUE

Kaupungin omistama Pehkolanlammen virkistyskeskus Peräkyläntien päässä ja Oulun ev.l. seurakunnan omistama rakentamaton alue Holtingylän itäpuolella on osoitettu virkistys- ja koulutustoimintojen alueeksi (RA-1). Alueelle saa rakentaa yhden asunnon toiminnan vaatimaa henkilökuntaa varten.

7.4 Liikenne

Osayleiskaavan liikenneverkon pääväylänä toimii Vaalantie (mt 830). Alueen sisäisten toimintojen liikennettä palvelevat kokoojateinä Sanginjoentie (mt 8331), Mikonmäentie, Sankivaarantie ja Peräkyläntie. Maankäyttö perustuu Vaalantien varrella nykytilanteeseen, joka noudattaa tielaitoksen laatimaa 19.1.1990 vahvistettua yksityisten teiden liittymäjärjestelyä.

Sanginjoentien linjausta on esitetty ohjeellisena muutettavaksi viidessä kohdassa liikenneturvallisuuden parantamiseksi sekä kyläkuvan säilyttämiseksi. Tavoitteena on esitetty tielinjan oikaisua Laukkalan, Kinnusenkosken ja Jylhän-Lamminkylän kohdilla. Kinnusenkosken kohdalla tie on esitetty siirrettäväksi asutuksen pohjoispuolelle pääosin kaupungin omistamalle alueelle. Tavoitteena on säilyttää arvokas kylämaisema ja vanha koivurivien reunustama maantie kyläraittina sekä parantaa liikenneturvallisuutta. Jylhän-Lamminkylän kohdalla tavoitteena on nykyisen maantien jyrkkien mutkien poistaminen ja siten liikenneturvallisuuden lisääminen.

Pehkolanlammen virkistyskeskukseen on osoitettu uusi kulkuyhteysvaraus Peräkyläntieltä golfalueen pohjoispuolelta.

LP YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE

Yleisiksi pysäköintialueiksi on osoitettu tielaitoksen ylläpitämä paikoitusalue Sanginjoentiellä (golfkentän pohjoisosan tuntumaan rakennettu levennys) Mikonmäentien pohjoispäässä oleva hiihtoampumaradan, Sankivaaran virkistyskeskusta palveleva pysäköintialue sekä Pehkolanlammen paikoitusalue Peräkyläntien pohjoispäässä.

7.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Sähköhuolto

Aluetta pohjois-eteläsuunnassa halkovat, sähkönjakelua palvelevat johtoväylät on osoitettu viivamerkinnällä ja tunnuksella z. Merkintää täydentää lukupari (110 kV 30), joka ilmaisee jännitteen suuruuden kilovolteissa sekä vaara-alueen leveyden mitattuna väylän keskeltä reunoille. Vaara-alueet on osoitettu kaavassa myös aluevarausmerkinnällä (-v).

Vesihuolto

Vesihuoltoverkon laajentamista alueelle ei ole suunniteltu. Alueen vesijohtoverkko on esitetty *liitteessä 6*.

Jätevesihuolto on järjestettävä kiinteistökohtaisesti ympäristölautakunnan hyväksymällä tavalla.

Jätehuolto

Jätehuoltolain mukaan kiinteistöjen on liityttävä järjestettyyn talousjätteiden keräilyjärjestelmään.

7.6 Erityistoiminnot

ET YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE

Isokankaan pohjavedenottamon lähialue osayleiskaavan koillisosassa sekä Oulun Puhelimen tukikohta Loppulan länsipuolella on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi. Pohjaveden muodostumisalue on rajattu rajausmerkinnällä (pv). Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden likaantumista tai muuttumista.

EH-2 LEMMIKKIELÄINTEN HAUTAUSMAA

Oulun seudun eläinsuojeluyhdistys ry:lle vuokrattu kaupungin omistama alue Mikonkankaalla on osoitettu lemmikkieläinten hautausmaa-alueeksi.

EA AMPUMARATA-ALUE

Merkinnällä on osoitettu alueen koillisosassa Sanginjoentien länsipuolelle rakennettu riistanhoitoyhdistyksen ampumarata. Alueelle saa rakentaa vain urheilu- ja koulutusammuntaa palvelevia rakennuksia ja laitteita.

M-EX RÄJÄHDYSAINEVARASTOALUE

Murtoselän räjähdysainevarastoalue on osayleiskaavassa osoitettu Oulun yleiskaavan mukaisesti.

7.7 Maa- ja metsätalousalueet

MU MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA TAI ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA

Kaupungin omistuksessa olevat metsäalueet Sanginsuun kaupunginosassa Sanginjoen länsipuolella ja Ulkosangin kaupunginosassa Sanginjoen maantien pohjoispuolella on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja tai ulkoilun ohjaamistarvetta. Vahvistettua yleiskaavaa noudattaen alueella ei sallita RakL 124 a §:n nojalla yli yhden hehtaarin suuruisia eikä metsäalueiden rajoja muuttavia avohakkuuta ilman kaupunginhallituksen lupaa. Alueelle ei saa rakentaa asuintiloja sisältävää rakennusta.

Tarkemmat metsänhoito-ohjeet kaupungin omistamille metsäalueille on laadittu syksyn 1997 aikana Oulun Metsäoppilaitoksesta oppilastyönä.

MY MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA

Yleiskaavaa noudattaen on Holtinkylässä molemmin puolin Sanginjokea osoitettu alueet maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja. Alueen pääkäyttötarkoitus on maa- ja metsätalous. Alueella ei kuitenkaan RakL 124a §:n säännöksen nojalla sallita yli yhden hehtaarin suuruisia eikä metsäalueiden rajoja muuttavia avohakkuuta. Alueelle ei saa rakentaa asuintiloja sisältävää rakennusta.

M**MAA- JA METSÄTALOUSALUE**

Muilta osin metsä- ja viljelysalueet on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Maa- ja metsätalousalueilla ei sallita asuintiloja sisältävien rakennusten rakentamista.

7.8 Suojelu

Maisemansuojelu

Sanginjoen suun maisema-alue, joka kuuluu osana maakunnallisesti arvokkaaseen Oulujoenlaakson maisemakokonaisuuteen, on osoitettu aluerajausmerkinnällä - ma.

Muu osa Sanginjoen jokivarren aluetta (Ylikiimingin rajalle asti), joka on luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi, kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi, on merkitty aluerajausmerkinnällä - k.

Luonnonsuojelu

SL**LUONNONSUOJELULAILLA SUOJELTAVA ALUE**

Isokankaan, Asmonkorven ja Myllykankaan luonnonsuojelulailta suojeltavaksi valitut alueet on osoitettu merkinnällä SL. Isokankaan toinen osa alueesta, joka kuuluu Suomen Akatemian harjujen tutkimusohjelmaan, on osoitettu lisämerkinnällä - hs.

SR**RAKENNUSLAIN NOJALLA SUOJELTAVA ALUE**

Sanginjokeen idästä laskevien Pilpaojan ja Suo-ojan ranta-alueet sekä Lylyjärven pohjoisranta, jotka on varattu rakennuslailla suojeltaviksi alueiksi, on osoitettu osayleiskaavassa merkinnällä SR.

Sanginjoen ja Pilpaojan arvokkaat vesialueet on osoitettu lisämerkinnällä - av. Ranta-alueiden käytössä on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojeluun sekä maankamاران suojeluun sellaista eroosiota vastaan, joka vaikuttaa pintavesiin.

Ranta-alueiden käytössä on kiinnitettävä erityisesti huomiota rakennusjärjestyksen 8.-9., 11.-12. Ja 14. §:ien määräyksien noudattamiseen ranta-alueiden luonnon ja maiseman ominaispiirteiden säilymiseksi.

Rakennusten suojelu

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennuskohteet ovat joko paikallisesti tai seudullisesti merkittäviä ja arvokkaita. Mahdollisessa uudisrakentamisessa tulee kiinnittää huomiota pihapiirin ja lähiympäristön säilymiseen rakennuksen tai rakennusryhmän arvon mukaisena. Pihapiirit ja/tai yksittäiset rakennukset on osoitettu kohdemerkinnällä. (Kohteet on numeroitu liitteessä 8 ja lueteltu sivuilla 11-12.)

Kiinteät muinaisjännökset

Kiinteät muinaisjännökset, jotka on rauhoitettu muinaismuistolailalla (17.6.1963/295), on osoitettu kohdemerkinnällä sm.

8 TOTEUTTAMINEN

8.1 Yleiskaavan oikeusvaikutukset

Yleiskaavan oikeusvaikutukset riippuvat siitä, onko yleiskaava ympäristöministeriön vahvistama vai ei. Vahvistetun Sanginjoen osayleiskaavan asema oikeusvaikutuksiltaan on seuraava:

- 1 Rakennuslaki
- 2 Rakennusasetus
- 3 **Vahvistettu yleiskaava**
- 4 Rakennusjärjestys
- 5 Seutukaava (vahvistettu)
- 7 Muut suunnitelmat

Vahvistetulla osayleiskaavalla on mm. seuraavia oikeusvaikutuksia:

- vahvistettu osayleiskaava ohjaa ja sitoo sekä kaupungin omia viranomaisia että muita viranomaisia kuten maanmittaus- ja tieviranomaisia sekä ympäristökeskusta.
- edellä kuvatun kaavahierarkian mukaisesti vahvistetun yleiskaavan määräykset sivuuttavat rakennusjärjestyksen määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset jäävät kuitenkin voimaan mikäli yleiskaavassa ei ole näiden kanssa ristiriidassa olevia määräyksiä.
- vahvistetun osayleiskaavan vaikutuksesta saattaa korvaus- tai lunastusvelvollisuus syntyä vain, mikäli kaikki seuraavat ehdot täyttyvät:
 - 1 Alueella ei ole taaja-asutusta
 - 2 Alueella ei ole muuta rakennuskieltoa
 - 3 Rakennuspaikka täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset

- 4 Luvan epäämisestä aiheutuu hakijalle huomattavaa haittaa siten, että
 - hakija ei voi toteuttaa hanketta muualla omistamallaan maalla
 - hakija ei ole saanut ennestään yleiseen hajarakennusoikeuteen nähden kohtuullista rakennusoikeutta
- 5 Tila on lohkottu ennen yleiskaavan vahvistamista

Sanginjoen osayleiskaava on pyritty laatimaan siten, että edellä kuvattua korvaus- tai lunastusvelvollisuutta ei synny.

8.2 Yleiset periaatteet

Maaseutu- ja ranta-alueiden osalta osayleiskaava- alueella kentäminen ja muu osayleiskaavan toteuttaminen tapahtuu yleisiä teitä lukuunottamatta pääasiassa yksityisten toimesta.

Osayleiskaavaan ei sisälly aluevarauksia, jotka kaupunki pyrkii hankkimaan omistukseensa.

8.3 Rakennus- ja poikkeuslupamenettely

Rakennuslain 6a § edellyttää, että rantavyöhykkeelle rakentaminen tapahtuu vain kaavoitetuille alueille. Taaja-asutuskielto ja rantakaavan laatimisvelvoite ovat edelleen alueella voimassa.

Loma-asunnot

Tämän vahvistetun osayleiskaavan perusteella voidaan myöntää lupa tavanomaisen omarantaisen lomarakennuksen rakentamiseen, vaikka alueelle ei ole vahvistettu rantakaavaa (RakL 123 b §).

Ympärivuotiset asunnot

Rakennuslain 5 §:n mukaan taaja-asutukseen saa käyttää ainoastaan sellaista aluetta, jolle on vahvistettu asemakaava, rakennuskaava tai rantakaava. Tämän kaavan asumiseen varatuilla alueilla, paitsi ranta-alueilla, poikkeuslupa voidaan myöntää yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen (RakL 5a §).

Alueellinen poikkeuslupa

Sanginjoen osayleiskaava-alueelle on tarkoitus hakea ympäristöministeriön alueellinen poikkeuslupa. Alueellinen poikkeuslupa yhdessä vahvistetun osayleiskaavan kanssa turvaa joustavan rakennuslupamennettelyn, suunnitelmallisen rakentamisen alueella sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Alueellisen poikkeusluvan voivat hakea joko alueen maanomistajat tai kaupunki. Mikäli alueellista poikkeuslupaa ei haeta / myönnetä rantaan sijoittuvat ympärivuotiseen asumiseen tarkoitetut rakennuspaikat toteutetaan kukin erikseen ympäristöministeriön poikkeusluvilla.

Rakentamissuositukset

Uudisrakentamista avoimille viljelyalueille tulee välttää. Uudisrakennukset tulee sijoittaa siten, että ne muodostavat maaseutumaisen pihapiirin. Rakennukset tulee suunnitella harjakattoisina, kaltevuus 1:2 - 1:2,5. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta ja värit tulee sopeuttaa ympäristöönsä .

Uudisrakentaminen vanhan rakennuksen paikalle tai vanhaan pihapiiriin on suunniteltava siten, että pihapiiriä täydentänyt puusto jätetään olennaiseksi osaksi uudisrakentamisen vuoksi muuttuvaa kyläkuva. Tällöin maisema vanhassa pihapiirissä ei muutu liian nopeasti. Kun uudisrakentaminen sopeutuu paikalle vanhaa rakennuskantaa kunnioittaen, paikallishistorian osuus kyläkuvassa näkyy myös kasvillisuuden avulla.

8.4 Jätevesihuolto

Alueelle ei ole suunniteltu kunnallista viemärointiä. Uudis- ja korjausrakentamisen yhteydessä rakennusluvan saamisen edellytyksenä on jätevesihuollon järjestäminen ympäristölautakunnan hyväksymällä tavalla.

8.5 Virkistysalueiden ja -reittien toteuttaminen

Suuri osa osayleiskaavan mukaisista virkistysalueista on Oulun kaupungin omistuksessa. Pääosa virkistysalueista säilytetään luonnontilaisina. Virkistysreittien toteuttaminen vaatii tarkempien virkistysreitit suunnitelmien laatimista. Reitit toteutetaan yhteistyössä maanomistajien kanssa. Pääulkoilureiteillä on tarkoituksenmukaista suorittaa ulkoilureittitoimitus.