

O U L U N S A L O

KESKEISTEN ALUEIDEN YLEISKAAVA

2030

KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ 12.6.2006

tarkistettu 26.2.2010

SISÄLLYSLUETTELO

YHTEENVETO YLEISKAAVAN LAATIMISPROSESSISTA	3
1. LÄHTÖKOHDAT YLEISKAAVAN UUSIMISELLE	4
2. TAVOITTEET	4
3. VALTAKUNNAN JA SEUDUN SUUNNITELMIEN ANTAMAT LÄHTÖKOHDAT	5
4. SELVITYKSET	7
5. LUONNOSVAIHE I 2000 MAANKÄYTTÖVAIHTOEHDOT JA NIIDEN ARVIOINTI	9
6. LUONNOSVAIHE II 2003	11
7. LUONNOSVAIHE III 2004	12
8. LUONNOSVAIHE IV 2005.....	14
9. YLEISKAVAEHDOTUS 2006	15
10. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	23

YHTEENVETO YLEISKAAVAN LAATIMISPROSESSISTA

ALOITUS VUONNA 1997

Oulunsalon keskeisten osien yleiskaavan laatiminen on ollut lähes kymmenvuotinen prosessi. Kun yleiskaavan tarkistamiseen lähdettiin vuoden 1997 lopussa, oli edellinen yleiskaava valmistunut vain viisi vuotta aiemmin vuonna 1992. Tämä yleiskaava ei ollut vuonna 1997 käynyt vielä riittämättömäksi, mutta ennakoitua nopeampi kasvu sekä erityisesti Oulunsalon lisääntynyt vetovoima työpaikka-alueena olivat aiheuttaneet tarpeen ottaa yleiskaava uudelleen tarkasteluun taajama-alueiden osalta. Vuoden 1992 yleiskaava käsitti koko Oulunsalon niemen alueen. Taajama-alueiden ulkopuolella, Salonselän harjulla ja Salonpäässä ei nähty tarpeita uudehkon yleiskaavan muuttamiseen, joten ne rajattiin laadittavan yleiskaavan ulkopuolelle.

Yleiskaavaprosessin venyessä päätettiin jatkaa yleiskaavan ohjevuotta vuoteen 2030. Ohjevuoden jatkamisesta johtuva uusien asuntoaluevarausten lisääntyminen onkin tämän yleiskaavan suurin muutos aikaisempaan yleiskaavaan verrattuna. Toinen merkittävä muutos on työpaikka-alueiden huomattava lisäys ja sen myötä koko kunnan työpaikkaomavaraisuuden kasvu.

PERUSSELVITYKSET VUOSINA 1999-2002

Yleiskaavatyö käynnistyi perusselvityksillä vuosina 1999-2000. silloin laadittiin rakennuskulttuurin inventointi, luontoselvitys ja lentomeluselvitys sekä rakennettavuusselvitys. Lisäksi on laadittu selvityksiä Papinjärven ja pohjavesien suojelusta vuosina 2001-2002. Yleiskaavavarauksiin vaikuttava uuden Lentoasemantien pääsuuntaselvitys valmistui vuonna 2001.

LUONNOSVAIHE 1 VUONNA 2000 VAIHTOEHDOT A, B JA C

Yleiskaavan laatiminen käynnistyi varsinaisesti vuonna 2000. Suunnitteluun lähdettiin laatimalla kolme erilaista vaihtoehtoa. Vaihtoehto A, ”keskusmalli” rakentui nykyisen kirkonkylän ympärille sekä Hailuodontien varaan Niemenrannan alueelle. Vaihtoehto B, ”ketjumalli” rakentui vielä voimakkaammin Hailuodontien varteen Kempeleen lahden rannoille. Vaihtoehto C, ”painopistemalli” rakentui Hailuodontien ja Automaatiotien jatkeen väliselle alueelle keskuspuiston ympärille.

Valtuustoseminaari käsitteli vaihtoehtoja 26.5.2000. Vaihtoehdot olivat nähtävänä vuoden 2000 lopulla, Vaihtoehdoista pyydettiin arvioinnit useilta eri alojen asiantuntijoilta. Samat asiantuntijat ovat laatineet vaikutusarviot myös muissa luonnosvaiheissa ja lopulta käsillä olevasta yleiskaavasta ehdotusvaiheessa.

LUONNOSVAIHE 2 VUONNA 2003, VAIHTOEHDON C POHJALTA KEHITETTY LUONNOS

Kunnanhallitus päätti kuulemisen ja asiantuntija-arvioiden perusteella valita vaihtoehdon C yleiskaavan pohjaksi. Seuraavan luonnoksen valmistuminen kuitenkin viivästyi Lentoasemantien pääsuuntaselvityksen vuoksi. C:n pohjalta laadittu yleiskaava-luonnos oli luonnoksena nähtävillä alkuvuonna 2003. Saatu palaute oli runsasta. Mielipiteitä luonnoksesta jätettiin yhteensä 41 kappaletta. Mielipiteissä suurimpana ryhmänä olivat mielipiteet, joissa toivottiin virkistys- tai maatalousalueiksi osoitettujen alueiden osoittamista asuntoalueiksi.

LUONNOSVAIHE 3 VUONNA 2004, VAIHTOEHDOT 1A JA 5

Yleiskaavaprosessin pitkittyessä ohjevuosi 2020 oli tullut liian lähelle. Katsottiin, että yleiskaava olisi syytä ulottaa pidemmälle, vuoteen 2030 asti. Kunnan strategiassa oli myöskin hyväksytty yhdeksi tavoitteeksi merellisten asuntoalueiden tarjoaminen. Täten yleiskaavan perusrakenne joutui uudelleen tarkasteltavaksi. Yleiskaavasta päätettiin esittää vielä kaksi uutta vaihtoehtoa. Vaihtoehto 1 A perustui edelliseen luonnokseen siten, että siihen oli lisätty kymmenen vuoden maankäyttö Hailuodontien ja Kempeleenlahden väliselle vyöhykkeelle. Toisena vaihtoehtona esitettiin vaihtoehto 5, jonka maankäyttö oli sama, mutta Automaatiotie oli linjattu toisin, ei asuntoalueita kiertäen, vaan asuntoalueiden välistä Kempeleenlahden rannan uusille asuntoalueille.

Nämä entistä mittavimmat ja kauaskantoisemmat vaihtoehdot olivat nähtävillä vuoden 2004 syksyllä. Mielipiteitä saatiin 70 eli selvästi enemmän kuin edellisellä kerralla. Rantarakentamisen voimakkuus ja osittain vesialueelle täyttämällä suunnitellut asuntoalueet olivat yksi kritiikin kohde.

LUONNOSVAIHE 4 VUONNA 2005 VAIHTOEHDON 5 POHJALTA KEHITETTY LUONNOS

Runsaasta kritiikistä johtuen yleiskaavasta karsittiin rakentamisvarauksia erityisesti Kempeleenlahden rantavyöhykkeeltä. Myös eräistä runsaasti kritisoiduista rantojen myötäisistä ulkoilureiteistä luovuttiin. Näin tarkistettu luonnos 4 oli nähtävillä syksyllä 2005.

YLEISKAVAEHDOTUS VUONNA 2006

Neljäs luonnos alkoi selvästi edellisiä vaihtoehtoja paremmin vastata kuntalaisten ja myös lausunnon antajien käsityksiä, joten ehdotus voitiin laatia pitkälti neljännen luonnoksen pohjalta keväällä 2006. Ehdotuksessa on säilynyt kolmannen luonnosvaiheen vaihtoehdon 5 perusrakenne. Ehdotus rakentuu varsinkin alkuvuosina voimakkaasti Hailuodontien varaan ja muistuttaa alkuvuosina luonnosvaiheen 1 vaihtoehtoa A.

Yleiskaavalla kunnan painopiste siirtyy voimakkaasti Karhuojan suuntaan. Tämä on väistämätöntä, kun tarkastellaan kunnan rakentamista vuoteen 2030 asti. Muilla suunnilla kun ei ole rakentamismahdollisuuksia luonnostonolosuhteiden, lentokentän ja pohjavesialueiden sekä Papinjärven suoja-alueiden vuoksi.

Niemenrannasta kehittyä lähivuosina vetovoimainen meren läheisyyteen tukeutuva Oulunsalon uusi asumalähiö, jonne rakennetaan myös hyvätasoiset palvelut, ala- ja yläkoulut käsittävä koulu ja päiväkotit. Niemenrannan ja kirkonkylän alueet kuroutuvat seuraavina vuosina vähitellen yhteen. Säikkäranta on yleiskaavakauden loppupuolen suuri uusi mahdollisuus.

Ehdotus oli nähtävillä 27.4-29.5.2006 välisen ajan. Ehdotuksesta jätettiin 11 muistutusta. Lausunnot pyydettiin ja saatiin naapurikunnilta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyiltä viranomaisilta.

Kunnanvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 12.6.2006.

1. LÄHTÖKOHDAT YLEISKAAVAN UUSIMISELLE

Oulunsalon edellinen yleiskaava on hyväksytty vuonna 1992. Yleiskaavan tarkistamiseen ryhdyttiin vuoden 1997 lopussa. Yleiskaavan tarkistaminen oli tullut tarpeelliseksi ennakoitua nopeamman työpaikkamäärien ja väestön kasvun takia. Lisäksi Oulun seutukunta oli tehnyt päätöksen seudullisen yleiskaavan laatimisesta, jonka osana seudun kuntien oli hyvä tarkistaa myös omia yleiskaavojaan.

YLEISKAAVAN TARKISTAMISEN PAINOPISTEET

Kunnanvaltuusto päätti 16.11.1998, että yleiskaavatyön painopisteitä ovat:

- Lentokenttäalue, jossa selvitetään ennen kaikkea yritystoiminnan mahdollisuuksia sijoittua lentokentän läheisyyteen.
- Asuntoalueiden laajentaminen asetettujen väestötavoitteiden toteuttamiseksi. Tavoitteena on eheyttää yhdyskuntarakennetta ja luoda mahdollisuuksia merelliselle asumiselle. Taajamaa laajennetaan hallitusti kasvavan väestömäärän tarpeisiin. Nykyisestä taajamarakenteesta irrallaan olevina uusina alueina tutkitaan Niemenrannan aluetta ja Varjakkaa.
- Tutkitaan Karhuojan ja Keskipiirin alueiden lisärakentamismahdollisuuksia.
- Virkistys- ja vapaa-ajan alueita tarkastellaan niiltä osin, kuin seudullinen yleiskaava edellyttää.

YLEISKAAVAA MUUTETAAN VAIN TARVITTAVILTA OSIN

Lisäksi kunnanvaltuusto päätti, että tässä yleiskaavan tarkistustyössä ei tutkita liikenneväylävarauksia, harjualueita, palvelukeskittymiä eikä suojelualueita, koska valtuuston mukaan näissä ei ole oleellisia tarkistamistarpeita eikä yleiskaavaa haluta kokonaisuudessaan repiä auki.

LUONNONOLOSUHTEET JA LENTOKENTTÄ ASETTAVAT PUITTEET OULUNSALON RAKENTAMISELLE

Meri, kuntaraja, alavat ja heikkopohjaiset maat kirkonkylän eteläpuolella sekä lentokenttä melualueineen muodostavat taajaman kasvulle rajat lännessä, etelässä ja idässä. Ainoaksi mahdolliseksi kasvusuunnaksi tiivistämisen ohella jää luoteissuunta eli Niemenrannan alue Varjakan ja kirkonkylän välissä.

2. TAVOITTEET

OULUNSALON RIPEÄ KEHITYS LUO HAASTEITA YLEISKAAVALLE

Oulunsalo on ollut viime vuosina eräs Suomen voimakkaimmin kasvavia kuntia. Kunta on pitänyt ripeätä kasvua edelleenkin tavoitteena. Kunnanhallitus on määritellyt tavoitevuoden 2020 väkilukutavoitteeksi 12000 henkeä eli n. 4000 uutta asukasta. Yleiskaava tähtää vuoteen 2030 asti ja mitoitusväkilukuna on tuolloin 14000 asukasta. Oulunsalon väkiluku on vuonna 2004 ylittänyt 9000 asukasta. Tästä asui yleiskaava-alueella n. 8500. Seudun yleiskaavassa on Oulunsalon työpaikkatavoitteeksi vuodelle 2020 asetettu 6750 työpaikkaa. Vuonna 2002 Oulunsalossa oli 1480 työpaikkaa. Työpaikkojen lisäystavoite on tuntuva, yli 5000 työpaikkaa. Tämä merkitsisi kunnan työpaikkaomavaraisuuden kasvua yli 100%:n. Mitoitus pohjautuu ennen kaikkea lentoaseman seudun kehittämiseen seudullisena työpaikka-alueena.

ASUNTOJA ON RAKENNETTAVA KAHESSA VUOSIKYMMENESSÄ ENEMMÄN KUIN NYT ON OLEMASSA

Asuntojen tarvelaskelman on laatinut Maria Ala-Siuru keväällä 2000. Vuonna 2000 oli Oulunsalossa 2200 asuntoa. Asukastavoitteesta laskettu vuoden 2020 tarve on 4800 asuntoa. Vuosina 2000-2020 pitäisi rakentaa siis enemmän asuntoja kuin asuntoja oli vuonna 2000, eli 2600 asuntoa. Asuntojen määrä kasvaa yli kaksinkertaiseksi, vaikka asukasmäärä vain puolitoistakertaistuu. Asuntojen näin suuri tarve johtuu keskimääräisen asuntokuntakoon pienenemisestä. Asuntokunnan keskimääräisen henkilömäärän arvioitiin laskevan 3,4:stä 2,5:een vuodesta 2000 vuoteen 2020 mennessä. Suuri muutos asuntokunnan keskikoossa on ymmärrettävissä, Sillä Oulunsalon asuntokanta on hyvin omakotivaltaista ja asunnot vielä melko uusia. Lähes koko asuntokanta on rakennettu vuoden 1970 jälkeen. Useissa asunnoissa asuu vielä nykyisin lapsiperheitä. Lasten lähdettyä kotoa jäävät hyväkuntoiset vanhukset asumaan Oulunsaloon vielä vuosikymmeniksi joko entisiin tai uusiin asuntoihin.

MAATA TARVITAAN

Nykyiset kaava-alueet ovat Oulunsalossa toteutuneet yleensä varsin hyvin. Olevissa kaavoissa ei siten ole kovin mainittavaa kapasiteettia. Vapaita tontteja saisi olla enemmänkin, että ei elettäisi ihan kädestä suuhun tonttitarjonnassa. Oulunsalon asuntokanta on rakennettu lähes kokonaan vuoden 1970 jälkeen, joten asuntojen poistumalla ei ole merkitystä ennusteiden kannalta. Täten vuoteen 2020 mennessä tarvittavan maa-alueen määrää voidaan arvioida tarvittavan asuntomäärän lisäyksen eli 2600 asunnon mukaan.

Mikäli 50% asunnoista tuotetaan omakotitaloihin ja toinen puoli rivitaloihin ja pienkerrostaloihin, on asuntoalueiksi tarvittavan raakamaan tarve n. 300 hehtaaria. Mikäli nyt omakotitaloissa asuva väestö voidaan houkuttaa vaihtamaan rivi- tai pienkerrostaloihin, voitaneen omakotitalojen osuutta laskea esim. 30:een prosenttiin. Tällöin raakamaan tarve olisi n. 250 hehtaaria.

Yleiskaavan ohjevuodelle 2030 ei ole laadittu asuntotarvelaskelmia. Yleiskaavassa on maa-alueiden tarve mitoitettu lineaarisesti vuosien 2000-2020 ennusteen mukaan.

OULUN SEUDUN YLEISKAAVA 2020

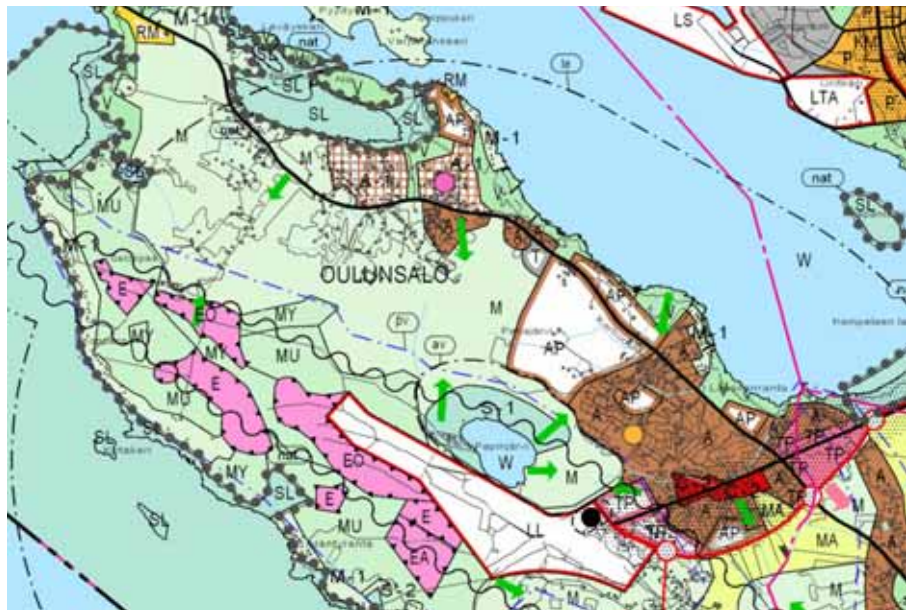
Hailuodon, Haukiputaan, Kempeleen, Kiimingin, Muhoksen ja Oulunsalon kunnat sekä Oulun kaupunki ovat laatineet alueelleen yhteisen yleiskaavan, jonka Oulun seudun seutuvaltuusto hyväksyi 26.8.2003. Seudun yleiskaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 18.2.2005. Ministeriön vahvistuspäätöksestä on valittu KHO:een, eikä kaava ole saanut vielä lainvoimaa.

Oulun seudun yleiskaavan laatiminen on ollut vireillä samanaikaisesti tämän Oulunsalon keskeisten osien yleiskaavan kanssa. Suunnittelu on tapahtunut vuorovaikutteisesti, mistä syystä kaavojen sisällöt vastaavat toisiaan. Seudun yleiskaava merkintätavat ovat vain yleisempiä ja suurpiirteisempiä tähän yleiskaavaan verrattuna. Seudun yleiskaavassa sidottavia tärkeitä kaupunkiseudullisia asioita ovat lentokenttä ja sen viereiset työpaikka-alueet, uusi Lentoasemantie, seudulliset virkistysreitit ja Kylänpuolen tärkeä peltomaisema. Myös Papinjärven asema kaupunkiseudullisena virkistys- ja luontokohteena näkyy kaavassa. Seudun yleiskaava tulee korvaamaan Oulunsalon yleiskaavan tämän taajamayleiskaavan ulkopuolelle jäävillä Salonpään ja Salonselän alueilla.

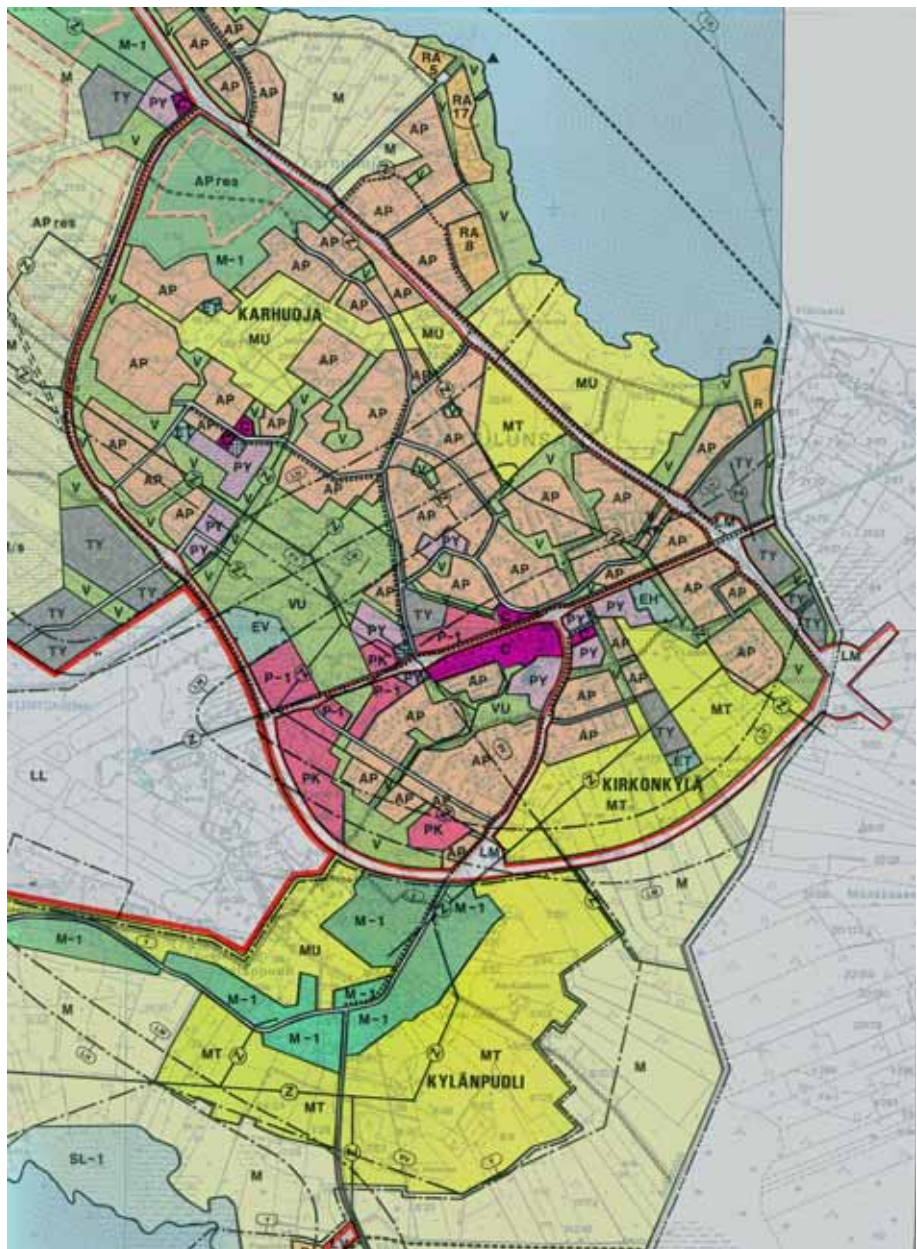
OULUNSALON YLEISKAAVA 1992

Voimassa oleva yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.6.1992. Yleiskaava on edellisen rakennuslain aikainen vahvistamaton yleiskaava. Yleiskaava käsittää koko Oulunsalon niemen eli se on alueellisesti nyt laadittavaa yleiskaavaa laajempi. Nyt laadittavan yleiskaavan ulkopuolella aikaisempaa yleiskaavaa voidaan käyttää oikeusvaikutteisen seudun yleiskaavan tulkinnassa ohjeellisenä välineenä.

Nyt laadittavan yleiskaavan oleellisimpia maankäytön muutoksia aiempaan yleiskaavaan verrattuna on asuntorakentamisen laajentuminen Karhuojan ja Säikkärannan ranta-alueille. Merkittävä muutos on myös lentokentän sivukiitotien poistuminen käytöstä, joka on tehnyt mahdolliseksi osoittaa rakennusmaaksi kiitotien jatkeella olevia keskeisesti taajamassa sijaitsevia alueita. Lentokenttään tukeutuvat työpaikka-alueet ovat nyt myös aiempaa yleiskaavaa laajempia.



Oulun seudun yleiskaava on hyväksytty 26.8.2003 ja vahvistettu 18.2.2005.



Oulunsalon yleiskaava vuodelta 1992 keskeisiltä osilta.

4. SELVITYKSET

LUONTOSELVITYKSET

Oulunsalon yleiskaavan luontoselvitys valmistui 19.10.2000 (FM Sari Ylitulkki-la). Selvityksessä käytiin läpi yleiskaava-alueen tärkeimmät kasvialueet sekä koko merenrannikko yleiskaava-alueen osalta. Yleiskaavaan on merkitty selvitykseen pohjautuen uhanalaisten kasvien esiintymät sekä selvityksessä luonnonsuojelulain mukaiseksi kohteeksi arvoitettu Kallenrannan merenrantaniitty. Uuden lentoasemantien pääsuuntaselvityksen yhteydessä on tehty luontovaikutusten arvio kyseessä olleiden vaihtoehtojen vaikutuksista. (Sari Ylitulkki-la 29.3.2001)

RAKENNETTAVUUSSELVITYS

Geobotnia Oy on tehnyt yleiskaavaa varten pohjatutkimuksia keskittyen sellaisiin yleiskaavan laajentumisalueisiin, joilla oletettiin olevan pehmeitä maakerroksia. Tutkimusten tulokset osoittivat, että maaperän kantavuus ei juuri ole rajoittava tekijä Oulunsalossa. Oulunsalon rakennettavat alueet ovat Salonselän harjun hiekkaisia liepeitä ja yleensä erittäin hyviä rakennusmaita.

RAKENNUSKULTTUURIN INVENTOINTI

Oulunsalon yleiskaava-alueen rakennusinventointi on valmistunut 31.8. 1999 (Irene Kujala) Inventoinnissa käytiin läpi yleiskaava-alueen kaikki ennen vuotta 1960 rakennetut rakennukset. Lisäksi kartoitettiin myös ne 1960-luvun rakennukset, joilla katsottiin olevan oma merkityksensä paikallisten omakotialueiden tai rivitaloalueiden synnyssä. Inventoinnin ulkopuolelle jäivät Varjakan kartanon ja Varjakan saaren rakennukset, joita on tutkittu erillisissä selvityksissä. Inventointiin ei sisällynyt inventoitujen kohteiden luokitusta ja arvoitusta suojeltaviin ja ei-suojelun tarpeessa oleviin rakennuksiin. Tällaisen luokittelun on tehnyt FM Pasi Kovalainen 22.9.2000 osana yleiskaavavaihtoehtojen arviointia. Ehdotus yleiskaavassa merkittäviksi kohteiksi on julkaistu Yleiskaavavaihtoehtojen vertailuraportissa vuonna 2000. Yleiskaavaan merkityt suojelukohteet perustuvat tähän Pasi Kovalaisen esitykseen.



Oulunsalon tärkeimmät luontoarvot sijoittuvat meren rannalle. Kallenrannan avoin merenrantaniitty on sekä kasvistoltaan, että linnustoltaan arvokas. Kuva: Sari Ylitulkki-la

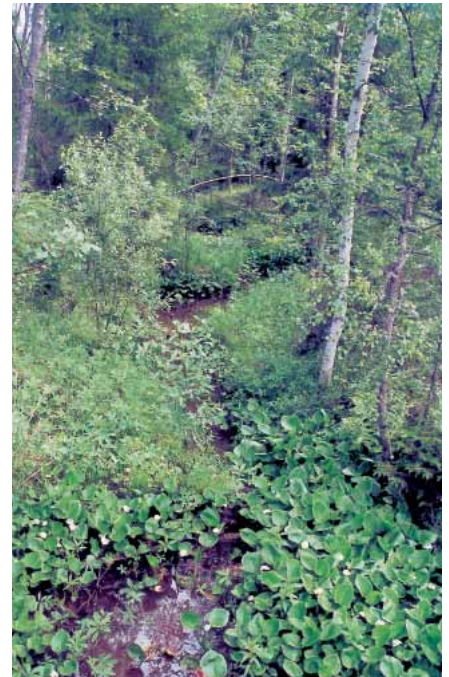
TIEVERKKOTARKASTELUT

Yleiskaavatyön rinnalla on Ramboll Finland Oy (entinen SCC Viatek Oy) tehnyt tieverkkosuunnitelmat. Liikenteen ja maankäytön suunnittelu on tehty vuorovaikutteisesti. Tieverkkosuunnitelmaa ei ole erikseen raportoitu vaan verkko-suunnitelmia on käsitelty yleiskaavatyön yhteydessä työaineistoina. Liidea Oy on laatinut liikenne-ennusteet Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnittelun aineistosta, jota on päivitetty Oulunsalon väestöennusteiden osalta. Yleiskaavoituksen aikana on ollut käynnissä myös Uuden Lentoasemantien pääsuuntaselvitys (Oulun tiepiiri, 18.6.2001) sekä Uuden Lentoasemantien aluevaraussuunnitelma syksyllä 2004. Uusi Lentoasemantie on esitetty yleiskaavassa em. aluevaraussuunnitelman mukaisesti.

Yleiskaavatyön kuluessa on laadittu Oulunsalon kunnan ja tiehallinnon yhteistyönä myöskin Hailuodontien aluevaraussuunnitelma. Suunnitelmaa on voitu hyödyntää yleiskaavan laatimisessa.

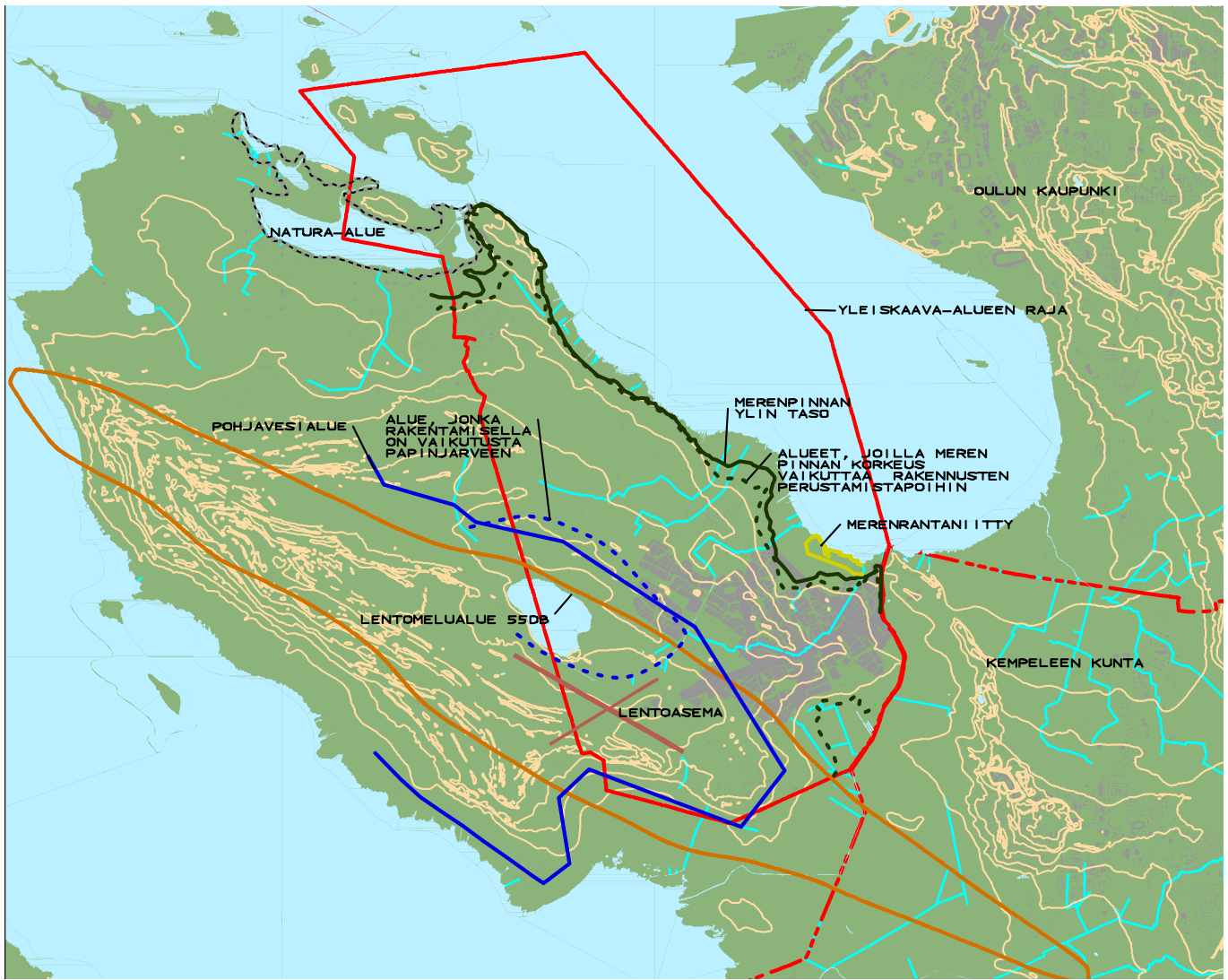
POHJAVESIEN JA PAPINJÄRVEN SUOJELUSUUNNITELMAT

Salonselän pohjavesialueen rajauksen tarkistus on valmistunut 6.2. 2001 (PSV-Maa ja Vesi Oy) Yleiskaavassa on osoitettu pohjavesialueen suoja-alue tämän suunnitelman mukaisena. Lisäksi on tehty Salonselän pohjavesialueen suojelusuunnitelma, joka on valmistunut 20.11. 2002 (PSV-Maa ja Vesi Oy).



Mereen laskevat ojat jäsentävät tulevia asuntoalueita. Purolaaksot toimivat luontevina viheryhetyksinä uusilta asuntoalueilta merelle

Papinjärven vesitasapainon säilyttämisen asettamista vaatimuksista on tehty erilliselvityksiä (Asemakaavan laajentamisen vaikutukset Papinjärven vesitalouteen, PSV Maa- ja Vesi Oy 30.1.2002).

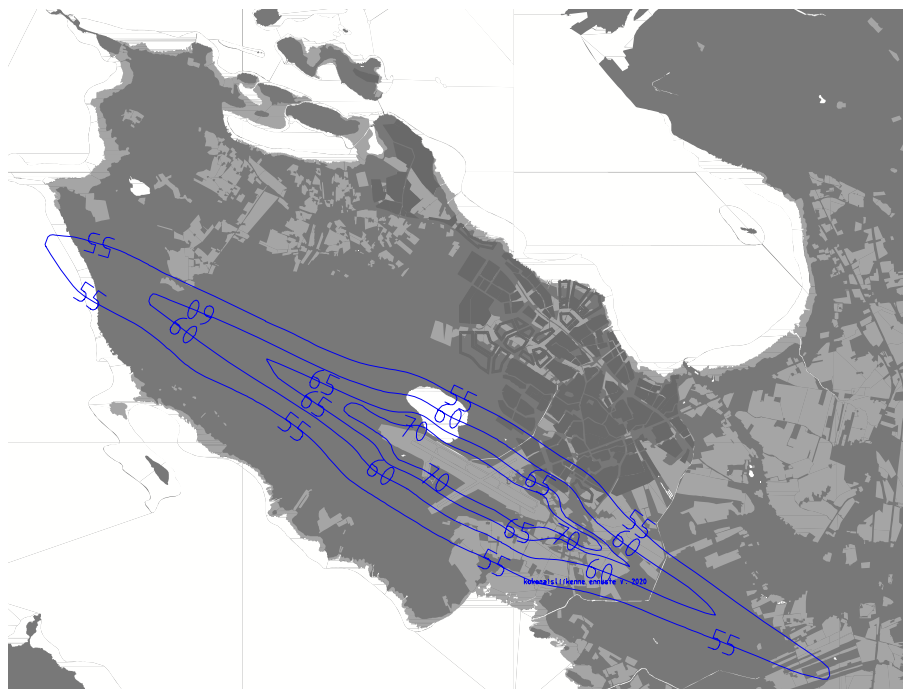


Selvitysten antamia lähtökohtia yleiskaavan laatimiselle

LENTOMELUSELVITYS

Lentomeluseelvitys laadittiin vuonna 2000 yhteistyössä seutukunnan ja ilmailulaitoksen kanssa. Lentomeluseelvityksen tuloksena syntyivät lentomelukäyrät, jotka on merkitty yleiskaavaan. Lentomelukäyrät perustuvat vuodelle 2020 ennustettuun lentoliikenteen ja lentokonetyyppien kehitykseen. Liikenneilmailun oletettiin kasvavan 1,8 kertaiseksi ennusteajanjaksona v.2000-2020. Ennustejaksolla konekanta muuttuu hiljaisemmaksi, mikä kompensoi liikenteen kasvua.

Melukäyrille annettavat yleiskaava- ja asemakaavamääräykset muotoiltiin viranomaistyöryhmässä, jossa olivat edustettuina Pohjois-Pohjanmaan Ympäristökeskus, Kempeleen kunta ja Oulunsalon kunta. Määräykset hyväksyttiin neuvottelussa, joka pidettiin 6.11.2000. Yleiskaavaan määräykset on viety tuolloin hyväksytyissä sanamuodoissa.



Lentomeluseelvitys

5. LUONNOSVAIHE I 2000 MAANKÄYTTÖVAIHTOEHDOT A, B JA C JA NIIDEN ARVIOIN- TI

Keväällä 2000 laadittiin kolme yleiskaavavaihtoehtoa. Mallien nimitykset perustuivat samanaikaisesti käsittelyssä olleisiin seudun yleiskaavavaihtoehtoihin.

KESKUSMALLI

A

Ehdotus perustui ensisijaisesti kirkonkylän rakennettujen alueiden täydentämiseen. Voimakkaiden kasvunäkymien vuoksi varauduttiin kuitenkin uuden asuntoalueen perustamiseen Karhuojan-Niemenvälin alueelle. Vaihtoehdossa ei kuitenkaan jatkettu Pitkäkankaan kiertotietä. Uudet asuntoalueet tukeutuivat liikenteellisesti Hailuodontiehen.

KETJUMALLI

B

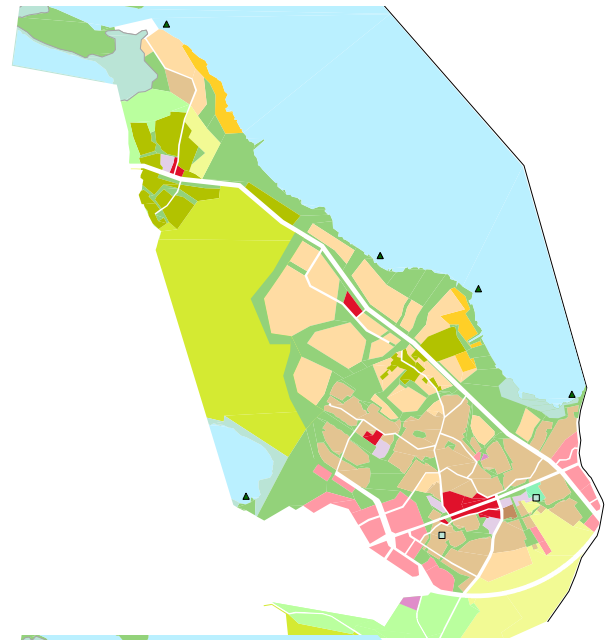
Ehdotus painotti rakentamista kysyntäpainotteisesti Kempeleenlahden rantojen tuntumaan nauhamaiseksi rakenteeksi. Jotta valtaosa uusista asuntoalueista saatiin merenrannan läheisyyteen, oli Pitkäkankaan kiertotien sijasta investoitu Hailuodon maantien linjaamiseen kauemmaksi rannasta.

PAINOPISTEMALLI

C

Ehdotus noudatteli rakenteeltaan aiemman yleiskaavan periaatteita. Pitkäkankaan kiertotie oli kuitenkin linjattu aiemmasta yleiskaavasta poiketen kauempaa. Tämä siksi, että asutus ei jäisi palveluihin nähden kiertotien taakse.

Asuntoalueista syntyy mallissa laaja ulkoasyöttöinen kokonaisuus ja asuntoalueilta saadaan erittäin turvalliset ja rauhalliset kevyen liikenteen yhteydet kouluille ja muihin palveluihin. Alueelta on hyvät kevyenliikenteen yhteydet sekä pohjoiseen (Varjakka) että etelään (Pitkäkankaan koulukeskus, keskusta). Laajennusalueen keskeiselle paikalle oli osoitettu keskustatointojen aluevaraus.



VAIHTOEHTOJEN ASiantuntija-Arviointi

Vaihtoehtoja arvioimaan kutsuttiin seitsemän ulkopuolista arviointisijaa tai työryhmää. Arvioinnit tehtiin seuraavasti:

1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, professori, arkkitehti Staffan Lodenius
2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, Fm Pasi Kovalainen
3. Vaikutukset luonnonympäristöön, Fm Sari Ylitulkila
4. Vaikutukset maisemaan, maisema-arkkitehti Jorma Panu
5. Vaikutukset liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen järjestämiseen, DI Vesa Verronen
6. Vaikutukset terveyteen, Oulunsalon kunnan ympäristösihteeri Maija Jokiharju ja terveystarkastaja Elvi Leskinen
7. Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin, yliassistentti Kalle Reinikainen, Oulun yliopisto
8. Lisäksi arviointiraporttiin sisältyi RI, Huk Anne Leskisen laatima katsaus asukkaiden ennen yleiskaavatyön aloitusta tehdyssä kyselyssä tekemiin esityksiin yleiskaavatyölle.

Oulunsalon olosuhteet rajoittivat vaihtoehtojen muodostamista siinä määrin, että vertailtavien mallien erot eivät olleet kovin suuria. Kaikissa malleissa oli myöskin samansuuruinen asukasta ja työpaikkamitoitus. Tästä syystä kaikkia vaihtoehtoja pidettiin mahdollisina toteuttaa, eikä vaihtoehtojen välille syntynyt suuria eroja. Joissakin vertailuissa erot jäivät hyvinkin vähäisiksi.

Eniten eroja vaihtoehtoilta saatiin yhdyskuntarakenteen, liikenteen, terveyden ja sosiaalisten olojen näkökulmista. Yhdyskuntarakenteen ja sosiaalisten olojen sekä myös terveyden kannalta parhaimpana ja turvallisimpana ratkaisuna pidettiin vaihtoehtoa C. Tämän vaihtoehdon etuna pidettiin uusien asuntoalueiden nivoutumista yhtenäiseksi kokonaisuudeksi nykyisen kuntakeskuksen kanssa. Keskuspuiston ympärille rakentuvaa uutta asuntoaluetta pidettiin myöskin hyvänä ja turvallisena asuinympäristönä. Liikennettä ja maisemaa koskevissa arvioinneissa vaihtoehto C ei ollut paras vaihtoehto. Joukkoliikenteen palveluiden tuottamista ulkoasyöttöisessä mallissa pidettiin hyvin ongelmallisena. Maisemallisessa arvioissa maaston muotoja myötäilevää vaihtoehtoa B pidettiin parempana kuin kauemmas sisämaahan tunkeutuvaa vaihtoehtoa C. Vaihtoehtoa B pidettiin mielenkiintoisena, mutta liian suurina riskejä sisältävänä. Riskejä nähtiin sekä toteutukseen liittyvien suurten kynnuskustannusten, että myös alueen sosiaalisen eriytymisen suhteen. Vaihtoehto A jäi vertailussa väliinpuotoajaksi, jonka suurin etu oli taloudellinen edullisuus ja helppo vaihteittain toteutettavuus.

VALTUUSTOSEMINAARI 26.5.2000

Valtuustoseminaarissa yleiskaava-asiaa käsiteltiin yhden kokouspäivän ajan. Vaihtoehtoja arvioitiin kuudessa työryhmässä. Työryhmien suosikiksi nousi vaihtoehto C, jonka katsottiin parhaalla tavalla tukevan yhtenäisen kuntakeskuksen muodostumista. Vaihtoehdon katsottiin antavan myöskin hyvät edellytykset turvallisten ja viihtyisien asuntoalueiden muodostamiselle. Myös vaihtoehto B sai kannatusta muutamissa työryhmissä. Sen katsottiin tarjoavan muita vaihtoehtoja houkuttelevampia asuinympäristöjä. Enemmistö työryhmistä piti kuitenkin B-vaihtoehdon vaarana uuden asuntoalueen eriytymistä muusta kuntakeskuksesta omaksi sisäänlämpiäväksi yhteisökseen. Sen kynnuskustannuksia pidettiin myös korkeina ja mallia siten riskialttiina.

Vaihtoehto A jäi myös valtuustoseminaarissa väliinpuotoajaksi, joka ei kerännyt lainkaan puoltavia mielipiteitä. Malli todettiin edullisimmaksi toteuttaa, mutta yhteydet kuntakeskukseen ja asuntoalueiden viihtyisyys todettiin huonommiksi kuin vaihtoehdossa C. Uusista asuntoalueista muodostuisi tässäkin erillinen nukkumalähiö.

KUULEMINEN VAIHTOEHDOISTA

Yleiskaavan rakennemallivaihtoehdot olivat nähtävillä 15.11.-15.12.2000. Lausunnot pyydettiin 37 osalliselta.

Mielipiteitä esitettiin 46 kpl ja lausuntonsa antoivat:

Oulun seuturakennetyöryhmä
Tielaitos
Pohjois-Pohjanmaan museo
Merenkulkulaitos
Oulun kaupunki
Kempeleen kunta
Limingan kunta
Ympäristölautakunta
Saloilan päiväkotia
Lukio/ Arto Hekkanen
Pitkäkankaan koulu/ Pentti Sutela
Kirjastotoimi/ Irmeli Asamäki
Ympäristösihteeri
Maanmittausteknikko
Kempeleen - Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys
Kotiseutuseura Oulunsalon kunta
Oulunsalon Vasama ry

Mielipiteistä vain yhdessä otettiin kantaa vaihtoehtojen välillä ja puollettiin vaihtoehtoa B. Mielipiteet koskivat yleensä mielipiteen esittäjän tilaa koskevia yksityiskohtia. 28.11.2000 pidettiin lisäksi kaavakokous. Kokouksessa oli läsnä 60 kuntalaista. Keskustelussa nousivat esille erityisesti Kempeleenlahden rantavyöhykkeen virkistyskäyttömahdollisuudet/asutorakentaminen rannoille ja rannan myötäisen kulkuyhteyden merkitseminen ja kyseisen yhteyden luonne (katu, kevyenliikenteen väylä vai ulkoilupolku). Kempeleenlahden ylitystiehen varautuminen, Ilmavoimien tuolloin Hailuodontielle kaavailema nousukiitotie sekä ilmavoimien harjoittelun aiheuttama melu olivat myöskin keskustelun aiheena.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ LUONNOSVAIHEESSA I

Viranomaisneuvottelu (järjestyksessä toinen) pidettiin vaihtoehtojen oltua nähtävillä 20.11.2001. Lisäksi pidettiin maanomistajan pyynnöstä neuvottelu osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä 9.11.2001 ympäristökeskuksessa.

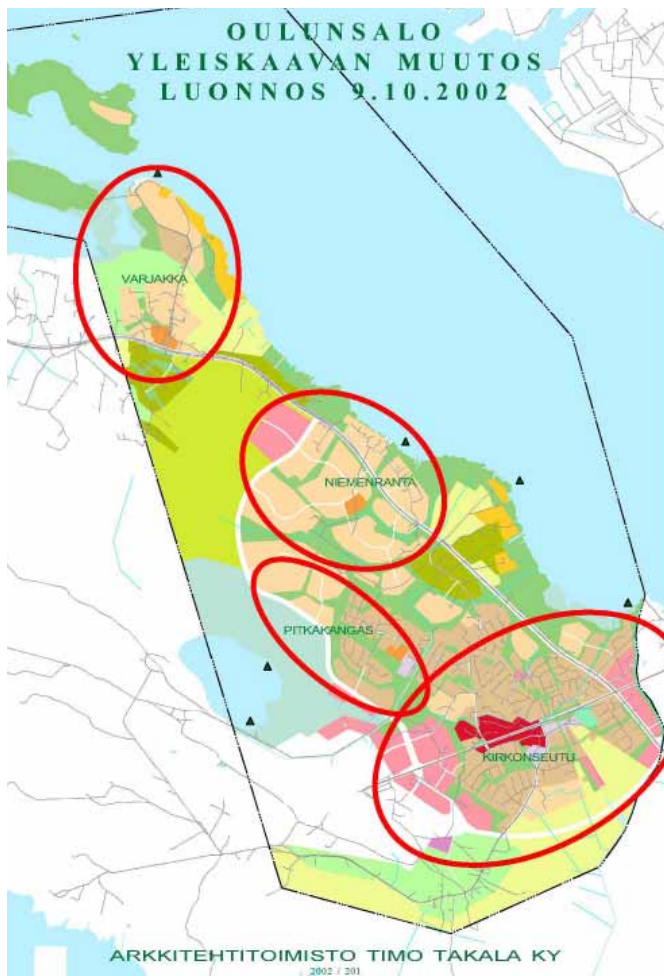
6. LUONNOSVAIHE II 2003

Asukkaiden kuulemisen ja asiantuntija-arvioinnin perusteella kunnanhallitus päätti valita jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehdon C, joka perustui Automaatiotien jatkeelle rakennettavan kehätien varaan.

Vaihtoehtojen arvioinnin vaikutukset luonnokseen

Vaihtoehtovaiheessa tehtyä arviointia käytettiin useilta osin hyväksi luonnosta II muotoiltaessa. Konkreettisia vaikutuksia olivat:

- Kulttuurihistorialliset kohteet on merkittiin Pasi Kovalaisen suositusten mukaisesti.
- Luonnonsuojelualueet ja kohteet on merkittiin Sari Ylitulkilan suositusten mukaisesti
- Vaihtoehdon C merkittävin epäkohta oli joukkoliikenteen huono palvelutaso. Tätä haittaa on pyrittiin eliminoimaan osoittamalla Niemenvälin uusille asuntoalueille joukkoliikenneyhteydet asuntoalueiden sisälle.
- Vaihtoehtoa C on kehitettiin taloudellisesti ja liikenteellisesti ensi vaiheessa vaihtoehdon A kaltaiseksi siten, että Niemenrannan alueita voidaan lähteä vaiheittain rakentamaan tukeutuen aluksi Hailuodontiehen. Tämä vähentää uuden alueen aiheuttamia kynnyskustannuksia ja on myös liikkumisen kannalta sujuvampi. Lopputuloksena on kuitenkin kaikilta hyviltä ominaisuuksiltaan alkuperäinen vaihtoehto C.



Luonnosvaiheen II selostuksen kansilehti

LUONNOKSEN II VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Luonnosvaiheen vaikutusten arvioinnin tekivät samat asiantuntijat kuin vaihtoehtovaiheessa. Koska arvioitu vaihtoehto muistutti monilta osiltaan edellisessä vertailussa useimpien arvioitsijoiden mielestä parhaaksi todettua vaihtoehtoa C, olivat arviot voittopuolisesti myönteisiä. Ongelmakohtiksi luonnoksessa on todettu vaihtoehdon C alkuperäiset ominaisuudet, eli uusi kehätie on liikenteellisesti vähämerkityksellinen, saattaa houkuttaa koviin nopeuksiin ja muodostaa siten turvallisuusriskin. Väylä myös katkoo ulkoilureitit Salonselän harjulle. Liikenteellisen arvion mukaan asutuksen sisään osoitetut väylät eivät tee mahdolliseksi normaalin linja-autokaluston käyttämistä. Täten linja-autoliikenne edellyttäisi erikoiskalustoa ja erityisjärjestelyjä.

KUULEMINEN LUONNOKSESTA II

Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 16.1.-14.2.2003 välisen ajan. Lisäksi luonnoksesta järjestettiin yleinen esittelytilaisuus 22.1.2003.

Luonnoksesta jätettiin nähtävilläolonaikana 41 kirjallista mielipidettä ja saatiin 15 lausuntoa. Esittelytilaisuuteen osallistui 68 henkilöä.

Mielipiteet jakaantuivat seuraavasti:

- Toiveet, joissa halutaan rakennettavaksi esitettyjä alueita poistettaviksi tai kevennettäviksi n. 10 kpl. Alueet, joiden poistamista esitettiin useammassa kuin yhdessä mielipiteessä olivat Santaniemen alueella Kempeleentien varressa sijaitseva alue, Mökkiperän työpaikka-alue sekä Varjakan niemen kärjessä sijaitseva asuntoalue.
- Toiveet, joissa halutaan muuttaa maatalous- tai virkistysalueita asuntoalueiksi n. 20 kpl. Näitä esityksiä oli erityisesti Kempeleenlahden rantavyöhykkeellä, Karhuojan alueella sekä Niemenrannan asuntoalueiden keskelle suunnitellussa keskuspuistossa.
- Toiveet, jotka koskivat maatalousalueiden merkitsemistä MU- tai MA- merkintöjen sijaan normaalilla M-merkinnällä 7 kpl
- Toiveet Kempeleenlahden rantaan merkityn ulkoilu/kevyen liikenteen reitin poistamisesta/ siirtämisestä olevien teiden kohdalle n. 10 kpl
- Toiveet uuden lentoasemantien poistamisesta tai uudelleen linjaamisesta 3kpl
- Toiveet rakennussuojelumerkintöjen poistamisesta 3kpl
- Toiveet luonnonsuojelumerkintöjen poistamisesta 3kpl

7. LUONNOSVAIHE III 2004

Yleiskaavaehdotuksesta saadun runsaan palautteen johdosta kunnanhallitus päätti arvioida yleiskaavan perusteita uudelleen. Yleiskaavaprosessin pitkittyessä ohjeluonnos 2020 oli tullut liian lähelle. Katsottiin, että yleiskaava olisi syytä ulottaa pidemmälle, vuoteen 2030 asti. Kunnan strategiassa oli myöskin hyväksytty yhdeksi tavoitteeksi merellisten asuntoalueiden tarjoaminen. Uudeksi merelliseksi kasvualueeksi päätettiin osoittaa Karhuojan-Säikkärannan-Niemenrannan rantavyöhyke.

Maankäytön laajentuminen voimakkaasti Hailuodontien toiselle puolelle aiheutti uusia näkemyksiä ja uusia vaihtoehtoja myöskin kunnan sisäisen liikenneverkon suhteen. Tästä syystä katsottiin aiheelliseksi laatia vielä kaksi vaihtoehtoa, jotka ovat maankäytön mitoituksen ja myös maankäytön sijoittumisen suhteen samanlaisia, mutta ne eroavat liikenneverkon suhteen.

VAIHTOEHTO 1A

Vaihtoehto 1a oli kehitetty aiemmin nähtävillä olleen luonnoksen pohjalta. Ehdotukseen oli lähinnä lisätty vuosien 2020-2030 rakentamista silmälläpitäen lisää maankäyttöä Karhuojan ranta-alueelle.

Karhuojan rannanpuoleiselle osalle on mahdollista rakentaa n. 3000 asukkaan merellinen asuntoalue. Osa asuntoalueesta rakennettaisiin täyttämällä matalaa merenrantavyöhykettä. Tällä rannan osalla ei ole erityisiä luontoarvoja, joten rannan täyttämistä pidettiin Oulunsalon maankohoamisrannikon oloissa mahdollisena. Maan kohotessa asutus pyrkii jäämään aina vain kauemmas ja kauemmas merestä, joten meren rantaan rakenta-

minen katsottiin näissä oloissa luontevaksi keinoksi pitää myös asutusta meren läheisyydessä. Tällä tavoin toimittaessa rannikolla vuorottelevat luonnonmukaiset maankohoamisrannikon osat ja ihmisen luomat maankohoamisrannikon osat.

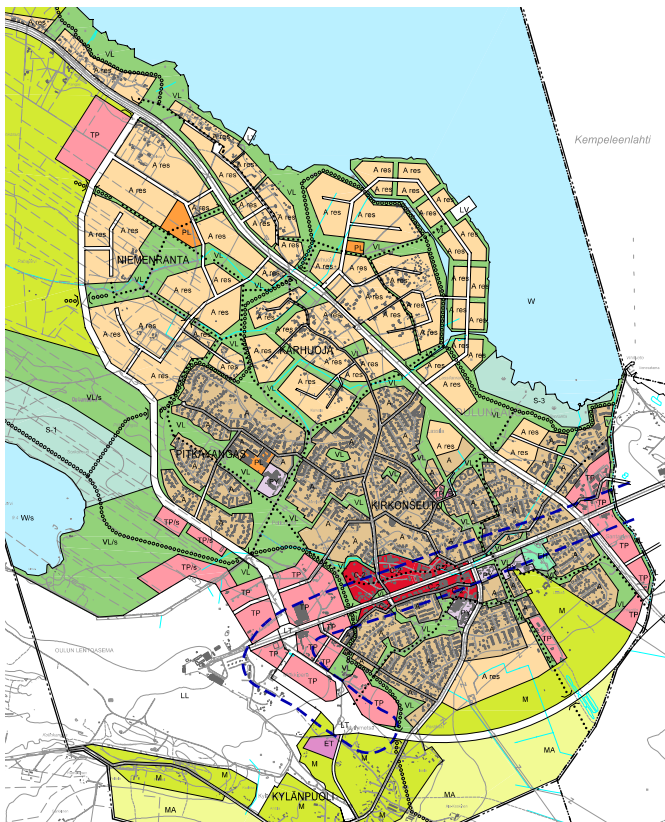
Hailuodontien mantereen puoliset osat noudattivat edellisen luonnoksen periaatteita. Vaihtoehdon etuna olivat sisäisesti rauhoitetut asuntoalueet kun liikenne on ohjattu reunoille. Vaihtoehto tarjosi asuntoalueiden läpi ajettavia katuja Hailuodontieltä Automaatiotielle. Ne oli suunniteltu kuitenkin lähinnä joukkoliikennettä silmälläpitäen ja niille ei haluttu houkuttaa Hailuodontien ja Automaatiotien välistä läpiajoliikennettä.

VAIHTOEHTO 5

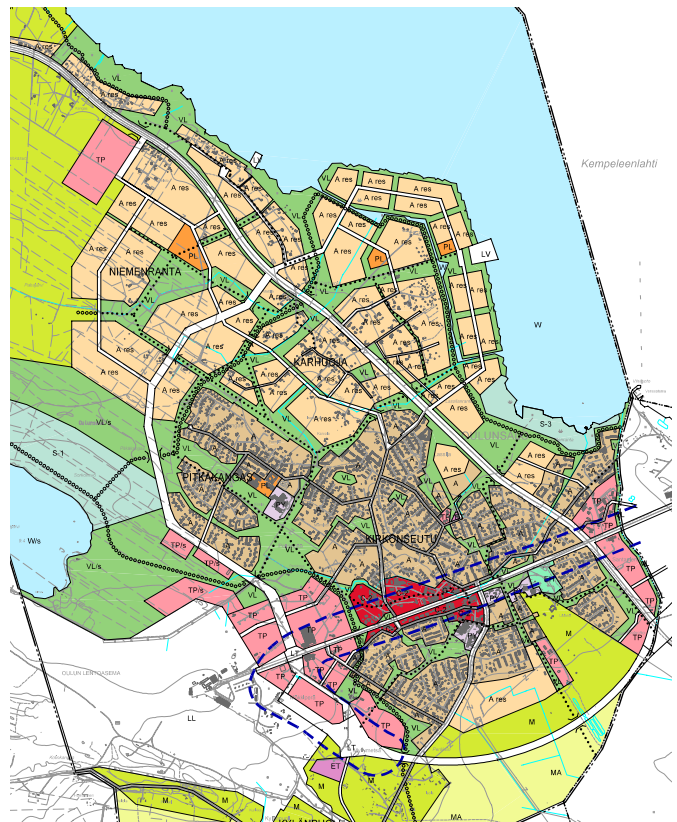
Vaihtoehto 5 perustui maankäytöltään vaihtoehtoon 1a.

Vaihtoehto 5 erosi vaihtoehdosta 1a lähinnä Hailuodontien mantereen puolisten uusien asuntoalueiden liikenneverkon suhteen. Vaihtoehdosta 1a poiketen tässä vaihtoehdossa oli Automaatiotie linjattu Niemenrannalle siten, että rannan puolen uusien asuntoalueiden asukkailla on käytettävissään pääkatutasoinen yhteys lentokentän työpaikka-alueille.

Vaihtoehdossa oli osoitettu vaihtoehdosta 1a poiketen pääkatutasoinen yhteys myöskin Automaatiotieltä Karhuojantielle. Tämä katuyhteys tarjoaa suorat yhteydet uusilta asuntoalueilta kunnan keskustaan. Hailuodontien merenpuolisilla osilla erot vaihtoehtoon 1A verrattuna ovat vähäisempiä. Eroavaisuutta on lähinnä Hailuodontien liittymien määrässä ja sijoittumisessa.



Luonnosvaiheen III vaihtoehto 1a keskeisimmiltä osiltaan



Luonnosvaiheen III vaihtoehto 5 keskeisimmiltä osiltaan

VUOROVAIKUTUS VAIHTOEHDOISTA 1A JA 5

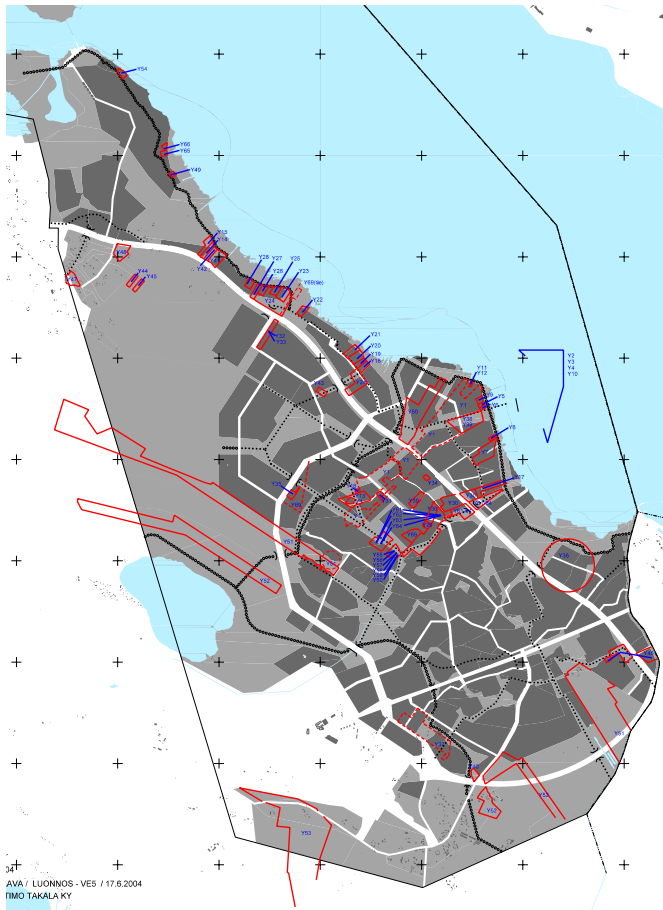
Kunnanhallitus päätti 28.6.2004 asettaa nähtäville valmistellut kaksi luonnosvaihtoehtoa 1a ja 5. Vaihtoehdot olivat nähtävillä 19.7 - 20.9. 2004 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana järjestettiin myös yleisötilaisuus 2.9.2004.

Yleiskaavavaihtoehdot keräsivät runsaasti palautetta. Etenkin meren rantavyöhykkeille osoitettu rakentaminen aikaansai kritiikkiä. Maanomistajat jättivät luonnoksesta yhteensä 70 perusteltua mielipidettä.

Mielipiteistä 12 kpl kohdistui Kempeleenlahden rantojen rakentamiseen, kevyen liikenteen väyliin ja ulkoilureitteihin kohdistui 5 mielipidettä, virkistysalueita ja/tai ulkoilupolkuja vastustavia mielipiteitä oli 11 kpl. Liikenteeseen kohdistui 8 mielipidettä, merkintämuutoksia toivoi 18 kiinteistönomistajaa.

Lisäksi Vihtaperän ja Raumalan tiloihin kohdistuvia omistajien tai heidän lähipiirin mielipiteitä oli useita. Suojelumerkinnöistä ja maisemasta jätettiin kaksi mielipidettä ja lisäksi saatiin neljä kaavatyöhön muutoin kohdistuvaa ehdotusta.

Lausuntonsa antoivat Ilmailulaitos, Lumijoen kunta, Oulunsalon vesi- ja lämpöhuolto, Oulunsalon Vasama ry, Oulunsalon Kehitysyhtiö, Merenkulkulaitos, Lapin lennosto, Hailuodon kunta, Oulunsalon Yrittäjät ry, Oulunsalon osakaskunta, Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun kaupunki, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Oulunsalon kunnan sivistyslautakunta, Oulunsalon kunnan hyvinvointilautakunta, Oulunsalon kunnan ympäristölautakunta, Oulun seudun seutuhallitus, Kempeleen kunta ja Tiehallinto.



Luonnosvaiheen III vaihtoehtoista jätetyt mielipiteet

VIRANOMAISYHTEISTYÖ LUONNOSVAIHEESSA III

Viranomaisneuvottelu (järjestyksessä kolmas) pidettiin ennen kuin vaihtoehdot asetettiin nähtäville 17.05.2004 .

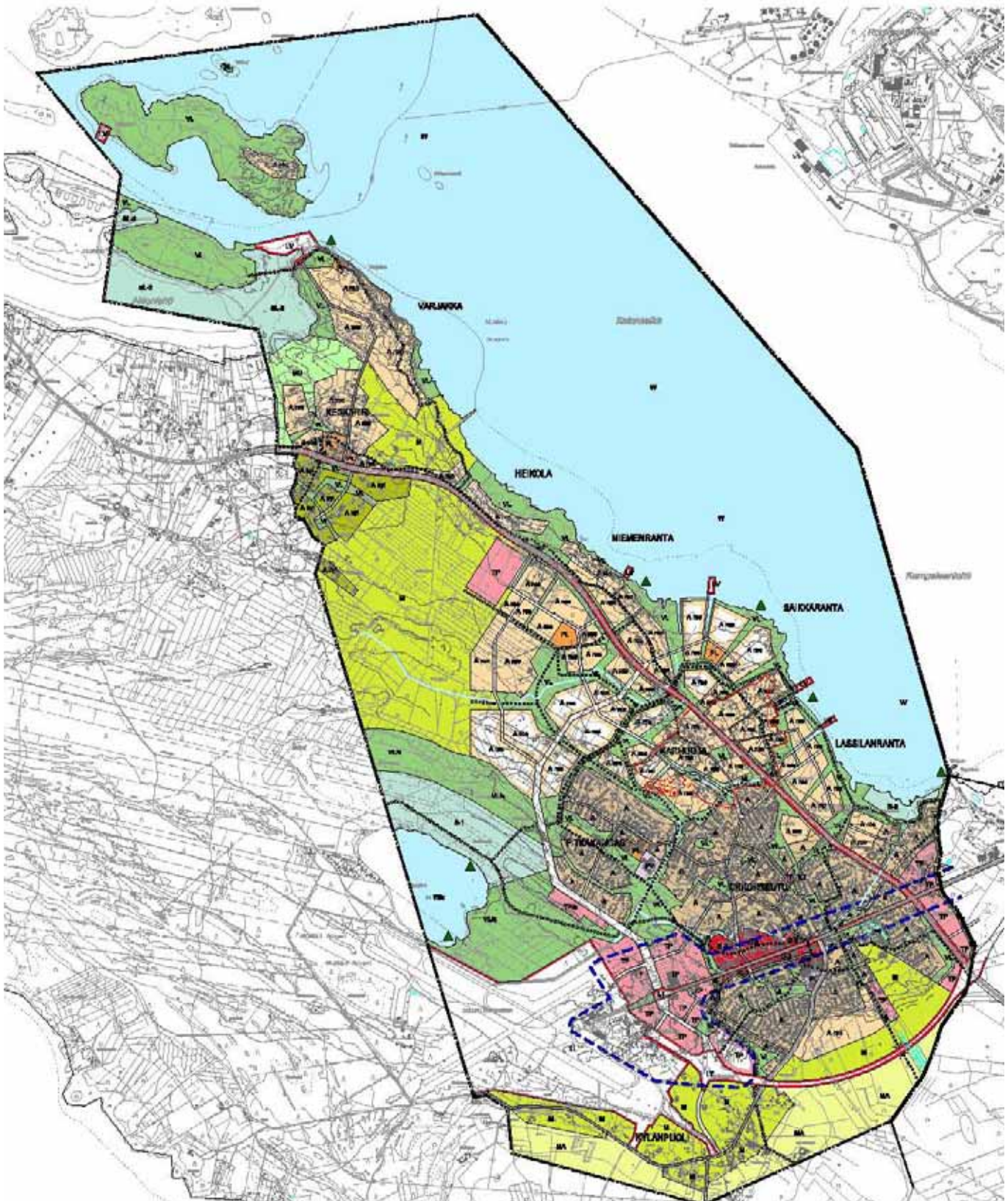
VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

- Vaikutusten arviointiin liittyvässä tarkoituksessa pyydettiin seuraavat asiantuntijalausunnot.
- Rakennettu ympäristö, Pasi Kovalainen FM
- Terveys ja ympäristövaikutukset, Elvi Leskinen terveystarkastaja ja Eeva-Liisa Kähkönen vs. ympäristösihteeri
- Vaikutukset maisemarakenteeseen, Jorma Panu maisemaarkkitehti
- Vaikutukset luonnonympäristöön, Sari Ylitulkila PSV-Maa ja Vesi Oy
- Vaikutukset liikenteen järjestämiseen, Vesa Verronen DI
- Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, Kalle Reinikainen yliassistentti
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, Staffan Lodenius arkkitehti
- Asiantuntijalausunnoissa puollettiin hieman enemmän vaihtoehtoa 5 kuin vaihtoehtoa 1a.

8. LUONNOSVAIHE IV

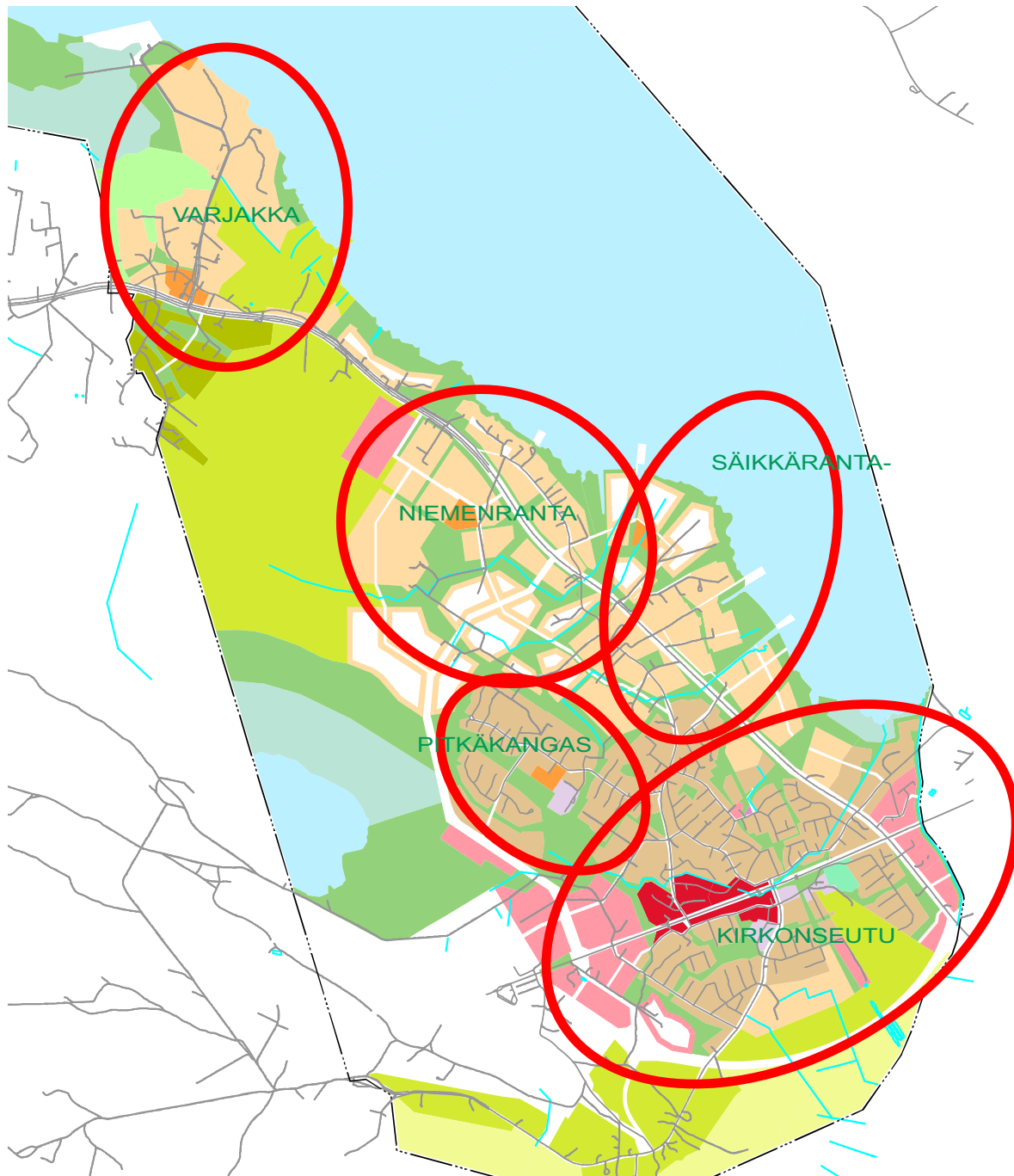
Kunnanhallitus päätti 5.9.2005 asettaa neljännen kerran luonnoksena nähtäville vaihtoehdon 5 pohjalta kehitetyn luonnoksen. Luonnoksessa oli pyritty ottamaan huomioon edellisellä kuulemiskerralla jätettyjä mielipiteitä ja vähennetty rakentamista Kempeleenlahden rannalla. Luonnos oli nähtävillä 15. 9. - 17. 10. 2005 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana jätettiin luonnoksesta

26 mielipidettä. Lausunnon antoivat Tiehallinto, Pohjois-Pohjanmaan museo, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Ilmailulaitos, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Oulun seudun seutuhallitus, Oulun seudun ympäristövirasto, Oulun Kaupunki, Kempeleen kunta, Hailuodon kunta, Oulunsalon kunnan tekninen lautakunta, Oulunsalon kunnan sivistyslautakunta, Oulunsalon vesi- ja lämpöhuolto, Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys sekä Kotiseutuseura Oulunsalo Ry.



Luonnosvaiheessa IV nähtävillä ollut versio

9. YLEISKAVAEHDOTUS



OULUNSALON MAANKÄYTÖN PERUSERIAATTEET VUOTEEN 2030

Luonnosvaihe IV ei aikaansaanut enää kovin suurta kritiikkiä kuntalaisten, eikä viranomaistenkaan taholta. Täten yleiskaavaehdotus on voitu muodostaa luonnoksen IV pohjalta vain vähäisin tarkistuksin.

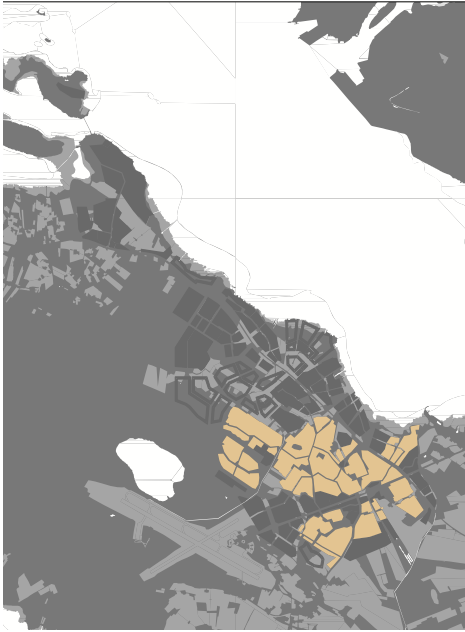
Yleiskaavalla kunnan painopiste siirtyy voimakkaasti Karhuojan suuntaan. Tämä on väistämätöntä, kun tarkastellaan kunnan rakentamista vuoteen 2030 asti. Muilla suunnilla kun ei ole rakentamismahdollisuuksia luonnonolosuhteiden, lentokentän ja pohjavesialueiden sekä Papinjärven suoja-alueiden vuoksi.

Niemenrannasta kehittyä lähivuosina vetovoimainen meren läheisyyteen tukeutuva Oulunsalon uusi asunalähiö, jonne

rakennetaan myös hyvätasoiset palvelut, ala- ja yläkoulut käsittävä koulu ja päiväkoti. Niemenrannan ja kirkonkylän alueet kuroutuvat seuraavina vuosina vähitellen yhteen. Sääkkäranta on yleiskaavakauden loppupuolen suuri uusi mahdollisuus.

EHDOTUKSEN KÄSITTELY

Ehdotus oli nähtävillä 27.4-29.5.2006 välisen ajan. Ehdotuksesta jätettiin 11 muistutusta. Lausunnot pyydettiin ja saatiin naapurikunnilta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyiltä viranomaisilta. Osa muistutusten ja lausuntojen sisältämistä muutosesityksistä voitiin ottaa huomioon oikaisu- ja selostukseen. Kunnanvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 12.6.2006.



A

Jo rakennetut tai jo asemakaavoitetut asuntoalueet on osoitettu merkinnällä A. Oulunsalon asuntoalueet on rakennettu melko valmiiksi. Voimassaolevissa asemakaavoissa on rakentamattomia tontteja niukasti. Valmiiksi rakentuneilla uudehkoilla alueilla ei ole myöskään juuri mahdollisuuksia tehostaa maankäyttöä asemakaavan muutoksilla, joten yleiskaavan mitoitusta ei voida laskea miltään osin olemassaolevien kaavojen täydentämisen varaan. Nykyisten asemakaava-alueiden asukasluku tulee lähimpien kahdenkymmenen vuoden aikana vähentymään tuntuvasti kun alueiden ikärakenteesta johtuen perhekoot vanhoilla alueilla tulevat pienemään ja asumisväljyys kasvaa.

Oleviksi merkittyjen asuntoalueiden pinta-ala on yhteensä 300 hehtaaria. Näillä alueilla asui vuonna 2002 n. 6400 henkeä. Asumistiheys on n. 20 henkeä/hehtaari. Alueella on asuntoja arviolta n. 2200. Lisärakentamismahdollisuuksia on asemakaavoissa n. 200 asunnon verran. Kun asutokuntakoko on ennusteiden mukaan pienemässä nykyisestä 2,9:stä vanhoilla alueilla lähelle kahta, tulee olemassa olevien asemakaavojen asukasluku vähentymään vuoteen 2020 mennessä n. 1600 hengellä eli n. 4800:an.

Oulunsalo v. 2020:



Varjakka ja haja-asutusalueet 1600as

Niemenranta 4000as

Kirkonseutu ja Karhuoja 6400as

ASUMISKÄYTTÖÖN VARATTAVAT ALUEET

A res

Merkinnällä A-res osoitetaan lähivuosisikymmeninä asuntoalueiksi asemakaavoitettavat alueet. Suuri osa alueista on rakentamattomia alueita, jotka tulevat asemakaavoitettavaksi sen jälkeen kun kunta on saanut maat omistukseensa. Näiden alueiden osalta olisi tärkeätä, että alueille ei tehdä toimenpiteitä, jotka haittaisivat myöhempää asuntoalueeksi kaavoitusta. A-res-merkinnällä on osoitettu myös osittain jo taajamoituneita alueita, sellaisia kuin esimerkiksi Karhuojan ja Keskipiirin alueet. Näilläkin alueilla asemakaavan laatimista on pidetty todennäköisimpänä pitemmän tähtäimen kehittämistienä huolimatta siitä, että alkuvaiheessa näiden kehittäminen voi tapahtua osayleiskaavoilla.

Yleiskaavan merkintä tarkoittaa alueiden pääasiallista käyttötarkoitusta. Osa alueista tarvitaan katu- ja puistoalueiksi ja alueille voi sijoittua myös asuntoalueelle sopivassa määrin muitakin toimintoja.

Asuntoaluevarausten pinta-ala on yhteensä n. 300 hehtaaria, eli saman verran kuin nykyisiä asemakaava-alueita. Varauksista kuitenkin n. 100 hehtaaria on Karhuojan ja Keskipiirin alueita, joilla asumisväljyys jäänee puoleen normaaleista kaava-alueista. Normaalista asuntoalueeksi kaavoituskelpoista aluetta varauksista on n. 200 hehtaaria.

PITKÄN TÄHTÄIMEN RESERVIALUEET VUOSILLE 2020-2030



Avoimella merkinnällä osoitetaan alueet, jotka varataan rakentamiseen vuosille 2020-2030. Alueet sijoittuvat Niemenrannan ja Karhuojan välille Säikkärannan alueelle. Näitä alueita on n. 130 hehtaaria.

Koska yleiskaavassa on hyvin runsaasti asuntoaluereservejä, on tärkeätä, että maata otetaan käyttöön järkevin askelin. Niemenrannan rakentaminen on jo aloitettu. Tällöin on järkevää sijoittaa resurssit Niemenvälin määrätietoiseen rakentamiseen sekä kirkonseudun helposti käyttöön otettavien täydennysalueiden rakentamiseen.



ASUNTOTAAJAMAT, JOIDEN RAKENTAMISTA OHJATAAN OSAYLEISKAAVALLA

A kyl

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa asumiskäyttöön siirtyneitä asemakaavan ulkopuolisia taajama-alueita. Nämä alueet on katsottu siinä määrin olemassaolevalla rakentamisella pirstoutuneiksi, että asemakaavojen laatiminen ei ole taloudellisesti järkevää. Alueet ovat toisaalta rakentuneet niin tiheiksi, että välttämättömien kunnallisteknisten palveluiden turvaaminen edellyttää jonkinasteista suunnittelua. Alueille voidaan erikseen laadittavissa osayleiskaavoissa tarkemmin osoitettavalla tavalla rakentaa täydennysrakentamisena yksittäisiä omakotitaloja. Rakennukset on liitettävä osayleiskaavassa suunniteltavalla tavalla kunnalliseen viemäriverkkoon. Merkinnällä on osoitettu Keskipiirin Hailuodontien eteläpuolinen osa.

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUEET

PY

Merkinnällä on osoitettu tärkeimmät koko kuntaa palvelevat julkisten palveluiden alueet, kuten koulukeskukset. Kaikki alueet ovat jo asemakaavassa näihin tarkoituksiin varattuja. Uusia koko kuntaa palvelevia yleisten rakennusten varauksia ei ole katsottu tarvittavan. Asuntoalueiden julkisipalvelut sijoittuvat lähipalvelujen merkinnällä osoitetuille alueille. Koko kuntaa palvelevia julkisia palveluja sijoittuu runsaasti myöskin kuntakeskuksen keskusta-alueeksi merkitylle alueelle. Julkisten palveluiden ja hallinnon aluevarausten pinta-ala on 10 hehtaaria.



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEET

C-2

Kuntakeskuksen merkinnällä on osoitettu alue, joka ulottuu Kylänpuolentieltä Oulunsalo-talon tienoille. Tämä akseli on se, jolle kuntakeskuksen toimintojen on sijoitettava. Tätä aluetta ympäröivät joka puolelta uudehkot valmiiksi rakennetut asuntoalueet, joiden muuttamista muuhun käyttöön ei suunnittelujaksolla ole pidetty mahdollisena eikä tarkoituksenmukaisena.

Tälle alueelle voidaan sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yleiskaavassa ei ole muita aluevarauksia, jolle suuryksikön sijoittaminen olisi mahdollista. Keskusta-alueeksi merkityn alueen pinta-ala on 20 hehtaaria.

LÄHIPALVELUJEN ALUEET

PL

Merkinnällä on osoitettu Pitkäkankaan, Niemenrannan, Säikkärannan ja Varjakan lähipalvelukeskusten sijainti. Alueille voidaan rakentaa asuntoalueiden omiin tarpeisiin julkisia ja yksityisiä lähipalveluja sekä jossain määrin lähipalvelukeskusta tukevaa asumista ja työpaikkoja. Kuntakeskuksen ulkopuoliset koulut ja päiväkodit voivat sijoittua näille alueille. Alueiden pinta-ala on yhteensä 12ha. Yleiskaavassa osoitetaan vain tärkeimmät asuntoaluepalveluiden sijoituspaikat. Yleiskaavan estämättä voi päiväkoteja ja pieniä julkisipalveluiden yksiköjä sijoittaa myös yleiskaavan A ja A-res -alueille.



TYÖPAIKKA-ALUEET

TP

Oulunsalon työpaikkarakentamisen on katsottu olevan kauttaaltaan vähän tilaa vaativaa ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta. Tämän vuoksi kaikki työpaikka-alueet on osoitettu samalla merkinnällä. Valtaosa työpaikka-alueista sijoittuu Lentokenttäkaupunkiin. Sen työpaikkamitoitus voi lentoaseman ympäristön maankäyttösuunnitelman mukaan nousta maksimissaan jopa 6000 työpaikkaan. Tällaisen alueen kohdalla on kuitenkin otettava huomioon, että yritykset pyrkivät varaamaan kasvunvaraa tonteilleen ja alueen koko rakennusoikeuden toteuttaminen on hidasta. Voisi pitää todennäköisenä, että alueen työpaikkavolyymistä on rakennettu ohjevuoteen 2020 mennessä 2/3 eli n. 4000 työpaikkaa.

Oulunsalon työpaikkatavoitteesta 6750 työpaikasta n. 2750 työpaikkaa kohdistuisi edellä olevassa arviossa muille työpaikka-alueille ja keskusta-alueelle sekä palveluiden alueille. Uutena työpaikka-alueena yleiskaavassa on osoitettu aluevaraus Niemenrannan alueelle. Se voisi olla sopivalla tavalla uutta asuntoaluetta täydentävä, jotta Niemenrannan alueesta ei tulisi puhdasta nukkumalähiötä. Asuntoalumerkintä sallii toki pienimuotoisten työpaikkojen sijoittamisen myös asuntoalueiden sisään ja sekaan kaikilla asuntoalueilla.

Työpaikka-aluevarauksia on yhteensä 110 hehtaaria. Varauksista on lentoaseman läheisyydessä 70 ha ja muilla alueilla 40 hehtaaria. Tonttimaana varaukset tarkoittavat n. 80 hehtaaria.



VIRKISTYSALUEET

V

Merkinnällä on osoitettu virkistysalueiksi tarkoitetut alueet. Virkistysaluetta on yleiskaavan muutosalueella 500 hehtaaria. Virkistysaluetta on n. 60% rakentamiseen varattujen alueiden määrästä ja n. 440 m² asukasta kohti.

Rakennettavien ja virkistysalueiden välinen rajausta tarkennetaan aikanaan asemakaavoja laadittaessa. Lopullinen rajanveto saattaa poiketa yleiskaavassa esitetystä yleiskaavan ohjeellisuuden antamissa puitteissa. Yleiskaavan tarkoituksena on varata yhtenäiset ja jatkuvat virkistysyhteydet ja reitit, joita asemakaavoilla ei voida katkoa.

LT

YLEISTEN TEIDEN ALUEET

Yleiskaava ei tuo aiempaan yleiskaavaan verrattuna uusia yleisten teiden varauksia. Uuden Lentoesemantien varaus on täsmentynyt siitä laaditun pääsuuntaselvityksen mukaiseksi.

Lähtökohtana yleiskaavan laatimisajankohtana on, että nykyisellä tiestöllä pyritään pärjäämään mahdollisimman kauan. Seuraava askel nyt työn alla olevien hankkeiden valmistuttua on Lentokenttien rakentaminen nelikaistaiseksi Oulusta Hailuodontielle asti. Kolmantena askeleena on uuden lentoesemantien rakentaminen 1+1-kaistaisena eritasoliittymän varustettuna maantienä. Kunta rakentaa Automaatitietä maankäytön tarpeiden vaatimassa tahdissa.

LL

LENTOLIHKENTEEN ALUE

Lentokentän alueet on osoitettu Ilmailuhallituksen omistaman maa-alueen ja taajaman puoleisessa päässä Oulun lentoeseman ympäristön maankäyttösuunnitelman mukaisesti.

LV

VENEVALKAMAT

Yleiskaavassa on osoitettu olemassa olevat venevalkamat, eli Varjakan ja Niemenrannan venevalkamat. Varausten sisällä on mahdollisuuksia venepaikkojen tuntuvallekin lisäämiselle. Uusia venevalkamapaikkoja on osoitettu Säikkärannan ja Karhuojan alueelle. Yleiskaavan merkintöjä on pidettävä näiden sijainnin osalta ohjeellisena. Näiden paikat tulee selvittää perusteellisemmin asemakaavojen laatimisen yhteydessä.

ET

YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUEET

ET-aluevarauksena on osoitettu Kouran alueella oleva varavoimalaitoksen alue.

EH

HAUTAUSMAA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan nykyinen hautausmaa sekä sille asemakaavassa osoitetut lisäalueet. Hautausmaan ja asutuksen väliset puistokaistat on osoitettu samalla merkinnällä sen vuoksi, että ne ovat liian kapeita osoitettavaksi yleiskaavan mittakaavassa viheralueina. Yleiskaavaa on tältä osin tulkittava asemakaavaa toteavaksi.

S-1

SUOJELUALUEET /PAPINJÄRVEN VALUMA-ALUE

Papinjärven säilyttäminen Oulunsalon keskeisten asuntoalueiden virkistyskeitaana on pidetty niin tärkeänä, että sen vesipinnan ja veden puhtauden säilyttämissyrkimys näkyy selvästi yleiskaavakartalla. Papinjärven valuma-alueen säilyttäminen näkyy Automaatitien linjauksessa ja uusien asuntoalueiden sijoittelussa. Konkreettisimminkin asia on ilmaistu laajana S-1 merkinnällä varustettuna alueena. Tämä alue on keskeistä järven valuma-aluetta ja sillä ei saa suorittaa ojituksia, eikä muitakaan järven tilaan vaikuttavia toimenpiteitä.

S-3

SUOJELUALUEET /KALLENRANNAN MERENRANTANIITTY

Merkinnällä on osoitettu Kallenrannan luonnonsuojelulain luontotyypin suojeltu laaja merenrantaniitty. Aluerajaus pohjautuu Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen toimittamaan rajausehdotukseen.

SL-2

LUONNONSUOJELUALUEET

Merkinnällä on osoitettu Akionlahden Natura 2000 -alue

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Merkinnällä on osoitettu alueita, jotka ovat normaalia metsä- tai peltoaluetta.

Tällä merkinnällä on osoitettu Kylänpuolen alueet sekä Niemenrannan ja Keskipiirin välinen iso metsäalue.

MA

MAISEMALLISESTI ARVOKKAAT PELTOALUEET.

Merkinnällä on osoitettu Oulun seudun yleiskaavassa maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi määritelty Kirkonkylän ja Kylänpuolen eteläpuolinen laaja peltoalue. Tämän koko kunnassa viimeisen laajan peltoalueen pysyminen viljeltynä on tärkeää koko Oulunsalon maisemakuvan kannalta. Alueen laajuudesta johtuen maanviljelyssä pitäminen on ainoa mahdollinen maisemanhoitotapa tälle alueelle.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISET ALUEET, JOILLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA

Merkinnällä on osoitettu Keskipiirin kylän ja Akionlahden välisiä alueita. Ulkoilun ohjaaminen esimerkiksi ulkoilureittien avulla saattaa tällä alueella olla tarpeen.

ALUEET, JOILLA ON LUONNONYMPÄRISTÖN SUOJELUTARPEITA

/s

Merkinnällä on osoitettu niitä alueita, jotka sijaitsevat Papinjärven välittömällä vaikutusalueella. Alueiden suunnittelussa on huolehdittava siitä, että alueen kuivatuksella ei alenneta pohjaveden pintaa. Papinjärvi kuuluu myös kansallisesti tärkeiden lintualueiden luetteloon (FINIBA). Myös tämä asia tulee ottaa huomioon /s-merkinnällä varustettujen alueiden suunnittelussa.

KEVYENLIIKENTEEN PÄÄREITIT

Merkinnällä on osoitettu tärkeimmät erillisten kevyen liikenteen väylien varaukset. Merkintöjä on pidettävä lähinnä yhteistarvetta osoittavina. Väylien lopullinen sijoitus ratkaistaan myöhemmin asemakaavoilla tai katupiirustuksilla. Pääteiden ja kokoojakatujen varsissa on lisäksi yleensä kevyen liikenteen väylät. Niitä ei yleiskaavassa ole erikseen osoitettu.

ULKOILUREITTI

Ulkoilureittinä on osoitettu maakuntakaavan ja seudun yleiskaavan mukaiset reitit Kempeleenlahden rantojen myötäisesti sekä reitti Salonpään harjulta urheilupuiston kautta Kylänpuolelle ja edelleen Kempeleen suuntaan sekä reitti Papinjärveltä Kempeleenlahdelle.

Oulun hallinto-oikeus on päätöksellään 08/0255/2 27.5.2008 kumonnut Papinjärveltä Kempeleenlahdelle menevän ulkoilureitin merkinnän siltä osin kuin se on Yli-Isola RN:o 1:379 palstan 1 alueella.

POHJAVESIALUE

Ympäristökeskukselta saadun tiedon mukaan Salonselän pohjavesialueen rajausta tullaan tarkistamaan PSV Maa- ja Vesi OY:n 6.2.2001 tekemän Salonselän pohjavesialueen rajauksen mukaiseksi. Tästä syystä pohjavesialue on esitetty yleiskaavassa em. selvityksen mukaisena.

NATURA-ALUEEN RAJAUS

Akionlahden natura-2000-alue on osoitettu yleiskaavassa valtioneuvoston päätöksen rajauksen mukaisena.

LENTOMELUVYÖHYKKEET

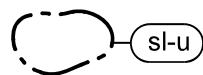
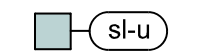
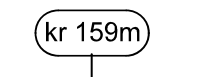
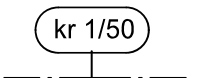
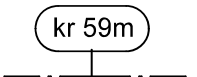
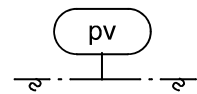
Lentomeluvyöhykkeet on osoitettu yleiskaavan perusselvitystyönä tehdyn Oulun lentoaseman lentomeluselvityksen mukaisena. Lentomelua koskevat määräykset vyöhykkeille on annettu Oulunsalon rakennusjärjestyksessä.

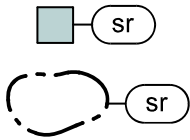
LENTOLIIKENTEEN ESTEVAPAA VYÖHYKE

Yleiskaavassa on osoitettu lentoliikenteen asettamat korkeusrajat. Kirkonkylän rakennettavat alueet ovat pääosin vyöhykettä, jolla maksimi rakennuskorkeus on 59 metriä. Käytännössä tällä on vaikutusta vain korkeimpien mastojen rakentamiselle.

UHANALAISTEN KASVIEN ESIINTYMÄT

Yleiskaavaan on merkitty tiedossa olevat uhanalaisten kasvien esiintymisalueet. Yleiskaavassa suojelumerkinnällä merkittyjen alueiden sisällä olevia esiintymiä ei ole kuitenkaan erikseen merkitty. Uhanalaisten kasvien esiintymisalueet ovat tiedossa verrattain karkeilla sijaintitiedoilla, mistä syystä merkintään sisältyy määräys, joka velvoittaa ottamaan selville vaikutukset esiintymään myös merkinnän lähialueella toimittaessa.





KULTTUURIHISTORIALLISET SUOJELUKOhteet JA MERKITTÄVÄT ALUEKOKONAISUUDET

Yleiskaavan perusselvityksenä on tehty rakennuskulttuuri-inventointi. (Irene Kujala 1999). Siinä inventoitiin kaikki yleiskaava-alueella sijaitsevat ennen vuotta 1960 rakennetut rakennukset. Inventointia käyttäen laati FM Pasi Kovalainen vuonna 2000 arvion ja esityksen yleiskaavaan merkittäviksi kohteiksi. Tätä esitystä on noudatettu yleiskaavan merkintöjen perustana. Kaksiosaiset numerot (esim. 7.1) viittaavat julkaisuun Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, Osa 1, Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliitto 1993. Numeroiden alkuosan numero 7 on Oulunsalon kunta-numero, joka ei esiinny vielä em. julkaisussa. Julkaisussa kohteet ovat jälkimmäisillä numeroilla. Yksiosaiset numerot (esim. 135) viittaavat Oulunsalon rakennuskulttuurin inventointiin.

VALTAKUNNALLISTA MERKITYSTÄ OMAAVAT KOhteet:

= Museoviraston ja ympäristöministeriön julkaisussa "Rakennettu kulttuuriympäristö" valtakunnallisesti merkittävänä esitetyt kohteet

Pohjois-	kunnan	
Pohjanmaan	inventoinnin	KOHDE
liiton ja	numero	
seudun		
yleiskaavan		
numero		
7.1		Oulunsalon kirkko ja uhrikirkon muistomerkki (vk)
7.17	69	Pappila (vk)
7.22		Varjakka (vk)

MAAKUNNALLISESTI ARVOKKAAT KOhteet:

= Maakuntakaavassa olevat kohteet

7.2	131	Kuivala-Lääkkö
7.4	139, 140	Kukkonen ja Jääskö
7.5		Kylänpuolen viljelymaisema
7.7	130	Yli-Kaakinen
7.9		Uusi-Juntti
7.10	133	Junkkonen
7.11		Prokkola
7.12		Saloila (ent. Väärälän koulu)
7.13		Kurikka
7.14		Pelttari
7.15		Peltola
7.18	66	Lassila
7.19	53	Raumalan luhti
7.21	134	Muikku

Maakuntakaavassa olevista kohteista Oulunsalon yleiskaavaan ei ole merkitty kohdetta 7.3 Santaniemi, koska kivrakenteista navettaa ei enää ole jäljellä ja asuinrakennusta on muutettu hyvin paljon alkuperäisestä poikkeavaksi. Kohteelle on erittäin vaikea palauttaa luokitusta vastaavaa merkitystä. Myöskään kohdetta 7.16 Lentokentän henkilökunnan asuintalot ei ole merkitty, koska rakennukset ovat saaneet purkuluvan ja ne on purettu. Kohde 7.6 Isolan Aitta on poistettu merkintöjen joukosta, koska aitta on purettu 1990-luvulla. Kohdetta 7.20, Niemi ei ole myöskään merkitty kaavaan, koska rakennuksen on katsottu päässeen korjauskelvottomaan kuntoon. (Arvio perustuu Pasi Kovalaisen lausuntoon). Muut alueella olevat maakuntakaavan kohteet on merkitty.



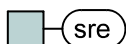
SEUDULLISESTI MERKITTÄVÄT KOHTEET

= seudun yleiskaavassa olevat kohteet

Seudun yleiskaavan numero	kunnan inventoinnin numero	KOHDE
7.27	38	Maksa
7.28	41	Ala-Toikka
7.29	48	Vanha-Kaveri
7.31	121	Entinen työväentalo
7.32	123	Kansakoulu
7.33	124	Entinen kunnantoinmisto
7.34	125	Mutkala
7.35	127	Puistola
7.36	132	Isolanmäki, Ilkantalo ja Yli-Isola
7.37	135	Nuorisoseura
7.38	152	Käpylä
7.39	153	Rikula
7.40	154a	Rantala
7.41	154b	Kesälä
7.42	163a	Päiväranta
7.43	163c	Olaranta / Hiekkaranta huvilarakennus
7.44	164	Korkein
7.45	165	Aarnela
7.46	166	Keskipiirin koulu

Seudun yleiskaavaan on merkitty maakuntakaavan kohteiden lisäksi Irene Kujalan seudullisesti merkittäviksi arvottamat kohteet.

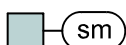
Seudun yleiskaavan kohteista Oulunsalon yleiskaavaan ei ole merkitty kohdetta 7.30 (78), Pesämaan kauppa. Rakennuksen sijainti pääsisäänkäynti Lentokentäntielle päin on katsottu sellaiseksi, että rakennus on menettänyt luontevan asemansa kirkonkylän keskustassa. Sen vuoksi rakennuksen säilyttämiselle ei ole katsottu olevan riittäviä perusteita.



PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄT KOHTEET (VAIN YLEISKAAVASSA)

Pasi Kovalainen on laatinut yleiskaavaa varten ehdotuksen yleiskaavaan merkittäviksi rakennuskohteiksi. Ylemmänasteisissa kaavoissa olevien kohteiden lisäksi on yleiskaavassa osoitettu näistä seuraavat kohteet. Näiden kohteiden arvo ja suojelutarve tulee selvittää asemakaavojen laatimisen yhteydessä.

kunnan	
inventoinnin	
numero	KOHDE
9	Jussila
24	Rahkala
27	Kangas
29	Ehnberg
42	Väli-Toikka ja Yli-Toikka
52	Karvola
70	Hätälä
73	Rasti 77
74	Välimaa, Oulun Osuuskauppa
96	Lampela
110	Savuoja
118	Kotimökki
161a	Koivuranta
161b	Metsäpirtti
163c	Hiekkaranta



MUINAISMUISTOKOhteet

Yleiskaavaan on merkitty yksi alueelta tunnettu muinaismuistokohde, vanhalla hautausmaalla sijaitseva keskiaikaisen uhrikirkon paikka.



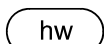
UIMARANNAT

Yleiskaavassa on osoitettu tavoitteena olevat uimarantojen paikat Kempeleenlahdelle ja Papinjärvelle.



OULUN SEUDUN LAATUKÄYTTÄVÄ

Maakuntakaavassa on tuotu esiin laatukäytävä välille Oulun Lentoasema- Linnanmaa. Tämä alue on koko seudun julkisivua. Velvoite pitää erityistä huolta tämän alueen laadukkaasta ympäristöstä on tuotu esiin myös yleiskaavakartalla.



TULVA-ALUE

Meren rannalla merivesi voi nousta myrskyllä enintään korkeuteen +1,82 m N60-korkeusjärjestelmässä. Lähde: Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa. Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista. Ympäristöopas 52, Suomen ympäristökeskus, Ympäristöministeriö ja Maa- ja metsätalousministeriö, 2002. Koska Oulunsalon rannat ovat hyvin alavia, ja tulvavesi voi nousta kauaksikin maalle, on yleiskaavakartalla haluttu ohjeellisesti saattaa tiedoksi alue, jolle vesi suoranaisesti saattaa nousta. Käyrä perustuu Oulunsalon pohjakarttojen korkeustietoihin, jotka näin tasaisella maalla eivät voi olla kovin tarkkoja. Korkeusasema meren pintaan nähden on näin ollen tarkistettava aina erikseen ranta-alueille rakennettaessa. Tulvavahingoille alttiiden rakenteiden minimikorkeudeksi annetaan tässä yleiskaavassa +2,35. Tällä asialla on vaikutusta rakennusten perustamistapoihin kauempanakin rantaviivasta.



LENTORAHTITOIMINTOJEN ALUE

Alue on varattu lentorahtitoiminnoille ja lentorahtiin liittyville logistiikkatoiminnoille. Merkintä pohjautuu maakuntakaavan ja seudun yleiskaavan vastaaviin merkintöihin ja seudullisiin pyrkimyksiin turvata riittävät alueet lentorahtitoimintojen tulevaisuuden kehittämiseksi.

VENEVÄYLÄ

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevat veneväylät. Näihin ei yleiskaavassa esitetä muutoksia.



10. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI



10.1. VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen

professori Staffan Lodenius

EDELLISET ARVIOINNIT

Oulunsalon yleiskaavan vaihtoehtoja ja luonnoksia on yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten osalta arvioitu lokakuussa 2000, huhtikuussa 2003 – tammikuussa 2004 sekä heinä–elokuussa 2004. Näissä vaiheissa on arvioitu vaihtoehtoisten luonnosten vaikutuksia, vertailtu maankäyttöratkaisuja asetettuihin tavoitteisiin, peilattu yleiskaavan suhdetta yleisiin kehitystrendeihin sekä arvioitu prosessin myötä tarkentuneen kaavan kehitysuuntaa. Vaihtoehto- ja luonnosvaiheiden arvioinnit ovat tämän yhteenvedon taustana.

MAANKÄYTTÖRATKAISUJEN YLEISARVIOINTI

Yhdyskuntarakenteen – maankäytön, liikenneverkon ja palvelurakenteen – kokonaisratkaisu on ehyt ja tasapainoinen. Työpaikka-aluearjonta on riittävä, joskin hieman yksipuolinen.

Rannanläheisen uudisrakentamisen laajuus ja luonne on ollut yleiskaavaprosessin tärkeitä kysymyksiä ja ehdotuksessa on päädytty eräänlaiseen keskitiehen. Uudet korttelialueet sijoittuvat olevan asutuksen väliin aukkoihin ja pyrkivät sopeutumaan nykyiseen, hitaasti muuttuvaan rantamaisemaan, tavoitteena korkealaatuinen merellinen asumisympäristö. Yhdyskuntara-

kenteellisesti ko. rantavyöhykkeen rakentaminen merkitsee taajaman maantieteellistä eheyttämistä verrattuna vaihtoehtoi- siin laajenemissuuntiin. Liikenteellisesti maankäytön muutos vaikuttaa lähinnä tiestön sisäiseen hierarkiaan. Hailuodontiestä tulee esimerkiksi selkeästi nykyistä enemmän kuntakeskuksen sisäisen liikenteen välittäjä.

Merellisyys ja huoliteltu rantamaisema on merkittävä vetovoimatekijä niin uusille kuin nykyisillekin asukkaille. Kempeleenlahdesta tulee selkeämmin Oulun kaupunkiseudun sisäinen vesialue, jossa urbaanit piirteet voimistuvat. Vastaava kehitys saattaa jossakin vaiheessa tulla ajankohtaiseksi muillakin rantajaksoilla, Oulussa ja/tai Kempeleellä. Kaupunkirakenteen ja -kuvan kannalta tällainen kehityskuva on hyvin puolusteltavissa, joskin luonnonsuojelulliset, ilmastolliset ja teknistaloudelliset tekijät saattavat asettaa omat rajoituksensa – kaavaehdotuksessa ne on tosin jo ennakoitu.

Vahvan asutusyksikön luominen Hailuodontien merelliselle puolelle tuo mukanaan omat ongelmansa. Lassilanranta rakennettaneen perinteiseen pientalovaltaiseen tapaan, kun taas Säikkärantaan sopisi tehokkaampikin rakentaminen. Tiivis-matala asuinalue vastaisi tämän päivän odotuksiin asuntomarkkinoilla, mutta asumispreferenssit saattavat parin vuosikymmenen kulluttua olla aivan toiset. Joka tapauksessa alueen väestöpohja, paikallisidentiteetti ja laatuodotukset edellyttänevät oman lähipalvelukeskuksen rakentamista, kun etäisyys kuntakeskukseen on 2,5–3 km ja Hailuodontie joudutaan ylittämään. Lähipalvelukeskuksen saavutettavuus/näkyvyys on kuitenkin heikokko



ja väestöpohja suppea, joten sen elinvoimaisuus on epävarma. Seuturakenteessa kirkonkylän keskusta sijaitsee lisäksi “väärässä” suunnassa, jolloin palvelut saatetaan hakea Kaakkurista tai muodostuu kaupallinen keskittymä Lentokentätien ja Hailuodontien liittymän ympärille.

KESTÄVÄN KEHITYKSEN PERIAATTEET, YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTTÄMINEN JA ELINYMPÄRISTÖN LAATU

Yleiskaavaratkaisu tukee kiinteän, selkeästi ympäröivistä maa-seutu- ja luontoalueista rajatun taajamarakenteen muodostumista, jota yhtenäinen sisäinen viherverkosto jäsentää. Kestävän asutusrakenteen ominaisuuksiksi usein mainitut toimintojen ja asuntotyyppien sekoittuminen sekä liikenteellinen läpikulkijavuus eivät juuri toteudu, vaan yleiskaava edustaa pitkälti perinteistä funktionalistista toimintojen ja liikennemuotojen erottelua. Tämä toisaalta vahvistaa lähiympäristön turvallisuutta ja luonnonläheisyyttä.

Rantavyöhykkeen rakentaminen kiinteittää kokonaisrakennetta, mutta saattaa vaikuttaa hankaloittaen lähipalvelujen sijoittamiseen ja toimivan keskusrakenteen muodostamiseen. Merellisten viheralueiden luonne muuttuu rakennetummaksi, mikä yleensä merkitsee asukkaiden kannalta niiden viihtyisyyden ja käytettävyyden paranemista. Kempeleenlahden rantaluontoon kohdistuvien toimenpiteiden ekologiset ja hydrologiset vaikutukset jäänevät esitetyssä ratkaisussa varsin kohtuullisiksi ja ajoittuvat suurelta osin vasta vuoden 2020 jälkeiselle ajalle, joten rakentamisen vaikutuksia voidaan arvioida uudelleen.

TOIMIVAT YHTEYSVERKOT

Pohjoisimman Euroopan tärkeimmän lentoaseman ja sen kyljessä sijaitsevan työpaikkakeskittymän ja kuntakeskuksen saavutettavuus on sekä seudullisesti että paikallisesti erinomainen. Yleiskaavassa sijainnin hyödyt ja haitat on otettu hyvin huomioon ja myös Kempeleenlahden aktiivirantojen saavutettavuus lentoasemalta voidaan turvata.

Hailuodontie muuttuu enenevässä määrin asutusrakenteen sisäiseksi väyläksi, mikä heijastuu väyläympäristöön, liittymä- ja kevyen liikenteen järjestelyihin, meluntorjuntaan yms. Tätä ei

voi pitää kohtuuttomana ristiriitana, kun Hailuodon ja Varjakan tuottamat liikennemäärät tuskin voi pitkälläkään tähtäimellä nousta nykyistä kovin paljon suuremmaksi.

Vetovoimaisuus ja paikallinen identiteetti osana seutujen ja kuntien välistä kilpailua

Merellisyuden korostaminen ja rannanläheiseen asumisen tarjonta nostaa kunnan profilia ja lisää vetovoimaisuutta esimerkiksi “lentokenttäkaupungin” työntekijöiden asuinpaikan valinnassa. Ranta-alue saattaa houkuttaa myös toivottavia matkailu-, elämys- ja vapaa-ajan toimintoja, joille kaavaehdotuksessa tosin ei ole osoitettu paikkaa; tässä suhteessa voi muodostua kilpailutilanne Varjakan ja Säikkärannan välille.

”Lentokenttäkaupunki” Oulun seudun laatuikäytävän päätteenä lienee sekä lyhyellä että pitkällä tähtäimellä vahva identiteettitekijä.

Maankäyttöratkaisujen joustavuus

Yleiskaavaehdotus on pitkällisen vuorovaikutusprosessin tulosta ja voitaneen tulkita kuntalaisten yhteiseksi tahdonilmaisukseksi – niin pitkälti kuin se moniarvoisessa ja eturistiriitajakin sisältävässä yhteisössä on mahdollista ja tavoiteltavaa. Yleiskaavaehdotus on suhteellisen yksityiskohtainen. Asemakaavoituksessa voidaan kuitenkin suurkortteleiden sisäisiä ratkaisuja tarkistaa kokonaisuuden oleellisesti muuttumatta. Yhdyskuntarakenteen kehityksestä ohjevuoden jälkeen ei yleiskaavaehdotus anna viitteitä, mutta sitä ennen ehditään kaavaa tarkastella useaan otteeseen.

YHTEENVETO

Yleiskaavaehdotus tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja luo hyvät puitteet elin- ja vetovoimaisen kuntakeskuksen kehittämiseksi osana Oulun kaupunkiseutua. Yhdyskunta on sopusoinnussa alueen luonnon ja maiseman antamien lähtökohtien kanssa luoden pohjaa elinympäristön kestäville laatuominaisuuksille. Työpaikka-alueiden tarjonta on riittävä, mutta niiden luonteen yksipuolisuus merkinnee tuntuva pendelöintiä ulos ja sisään sekä sisältää epävarmuustekijän toteutuksen suhteen. Toimivan lähipalvelurakenteen luominen ja ylläpitäminen on ilmeinen haaste.

Arkkitehti A-Konsultit Oy / Staffan Iodenius, 26.03.2006



10.2 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Fm Pasi Kovalainen

YLEISTÄ

Oulunsalon rakennetun ympäristön juuret ovat perinteisessä pohjoispohjalaisessa talonpoikaisasutuksessa. Kunnasta löytyy vielä yllättävän monta perinteistä talonpoikaispiiriä, joiden kruununa voi olla jo muualla maassa harvinaiseksi käyneitä luhtiaittoja. Oulun seudun erikoisuuksiin kuuluvat myös kilpukatalot eli lankunpäistä muuratut rakennukset, jotka ovat edelleenkin kansainvälisen kiinnostuksen kohteina.

KULTTUURIHISTORIALLISTESTI MERKITTÄVÄT KOHTEET

Lähdeaineistona kohteiden kulttuurihistoriallisen arvon ja merkittävyyden arvioinnissa on ollut vuonna 1999 valmistunut Irene Kujalan rakennusinventointi. Kulttuurihistoriallisesti arvokaiden kohteiden joukossa on myös nuorempia rakennuksia, joiden ominaispiirteet ovat säilyneet hyvin. Yleiskaavaehdotuksessa ovat mukana kaikki kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet. Merkittävimmät aluekokonaisuudet ovat Varjakan saari, Varjakka, kirkonseutu ja Kylänpuolen viljelysmaisema. Aluekokonaisuuden on otettu huomioon yleiskaavaehdotuksessa asianmukaisin kaavamerkinnoin. Yksittäisten kohteiden joukosta on poistettu ominaispiirteensä menettäneet tai purkamisluvan saaneet kohteet.

YLEISKAVAEHDOTUKSEN VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Yleiskaavaehdotus perustuu koviin kasvuennusteisiin, joka luo näin painetta maakäytön tehostamiseen lähes koko kaava-alueella. Tällöin on myös olemassa vaara, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja aluekokonaisuudet menettävät ominaispiirteitensä. Negatiivisia vaikutuksia yksittäisten kohteiden osalta voidaan lieventää ottamalla yleiskaavassa huomioon kaikki kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja näin ohjata yksityiskohtaista kaavoitusta, jossa kohteiden säilyminen voidaan turvata.

Aluekohteista Kylänpuolen viljelysmaisema on säilymässä maakäytön osalta nykyisessä käytössä, eikä sinne ole ohjattu uusia toimintoja. Kirkonseudun aluekohde on myös varustettu asiallisin kaavamerkinnoin, mutta kokonaisuuden säilymisestä tulee huolehtia myös yksityiskohtaisen kaavoituksen yhteydessä. Erityistä huolellisuutta tarvitaan myös Varjakan saaren ja Varjakan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, vaikka myös yleiskaavamerkintä siihen velvoittaa.

Yleiskaavaehdotuksessa suurimmat muutokset maakäytössä tapahtuvat uusilla alueilla, joilla ei ole rakennettua ympäristöä. Tämä vähentää ympäristöön kohdistuvia muutostöitä kulttuuriympäristöissä ja mahdollistaa suunnitelmallisen kulttuuriympäristöhoidon arvokohdeissa. Yleiskaavaehdotusta on kaavoituksen kuluessa myös tiivistetty näillä alueilla ja tämä kehityssuunta on positiivinen rakennetun ympäristön kannalta.

Vaikka ehdotuksen myötä kunnan maakäyttö tehostuu ja luo näin paineita myös herkemille kulttuuriympäristöille, niin mahdollisia haittavaikutuksia on myös pyritty lieventämään. Merkittävimpänä keinona haittavaikutusten torjumisessa on kaikkien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden ja alueiden säilymisen turvaaminen tuleville sukupolville.

27.3.2006



Valokuva: Sari Ylitulkkila

10.3. VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Fm Sari Ylitulkkila,

Pöyry Environment Oy 10.4.2006

Oulunsalo työntyy Perämereen laajana niemenä, jota rajaavat idässä Kempeleenlahti ja etelässä Liminganlahti. Niemen runkona kulkee kaakko-luode –suunnassa Salonselän harjujakso. Oulunsalon keskiosissa vallitsevat metsät ja paikoin ojitetut suoalueet. Rannat ovat maankohoamisen takia jatkuvassa muutostilassa, kasvillisuus muodostaakin rantaviivalta niemen keskiosiin kehityssarjan. Oulunsalon niemellä on kaksi vesialuetta, lähimenneisyydessä merestä kuroutunut Akionlahti sekä niemen keskiosassa sijaitseva Papinjärvi. Oulunsalon rannoilla sekä niemen edustalla ja ympäröivillä merenlahdilla on merkittäviä linnustoarvoja, myös kasvillisuusarvot keskittyvät merenranta-alueille.

Oulunsalon yleiskaavaa varten laadittiin syksyllä 2000 luontselvitys, joka perustui alueelta aiemmin laadittuihin selvityksiin, kirjallisuuteen, rekisteriaineistoihin, karttoihin, ilmakeinuihin ja aineistoa täydentäviin maastokäynteihin. Maastokäynnit keskitetään kaavoituspaineen alaisina olleille alueille. Luontselvityksessä havaitut erityiset luontoarvot huomioitiin kaavan laadinnassa.

Oulunsalon yleiskaava-alueen merkittävimmät luontoarvot sijoittuvat merenranta-alueelle ja Papinjärven tuntumaan. Kempeleenlahden rannassa ja Akionlahden-Varjakan –alueella on paikoin jäljellä alueen omaleimaista maankohoamisrannan sukkessiokasvillisuutta (merenrantaniitty-pensaikko-lepikkokangasmetsä).

Yleiskaava-alueen merkittävin luontokohde on Akionlahden alue, joka kuuluu Natura 2000 –alueverkostoon. Akionlahti on kansainvälisesti arvokas lintuvesi, alueella on myös arvokasta kasvillisuutta. Natura-alue on kaavassa suojeltu SL-2 (luonnonsuojelualue) –merkinnällä, eikä sille osoiteta toimenpiteitä. Varjakasta on yleiskaavassa varattu alueita asuinrakentamiseen.

Natura-alueen ja asumiskäyttöön varattavien alueiden (A res) väliin on jätetty virkistysalueeksi (VL) merkitty kuusikko, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä. Reservialueen osalta on huomioitava luonnonmuistomerkkinä suojeltu Varjakan mänty, jonka lähiympäristö on säilytettävä ennallaan.

Kempeleenlahtea vuosikymmeniä sitten ympäröineistä laajoista rantaniityistä on jäljellä enää rippeitä. Laidunnuskäytön loputtua rannat ovat kasvaneet umpeen, nykyisin niillä vallitsevat ruovikot ja pajupensaikot. Kallenrannassa on vielä jäljellä laaja ja avoin rantaniittykuvio, joka on suojeltu luonnonsuojelulain luontotyyppinä. Yleiskaavassa alueella on S-3 –merkintä, eikä rannalle ole osoitettu toimenpiteitä. Matalan rantaniittykasvillisuuden lisäksi Kallenrannan alueella on myös merkittäviä linnustoarvoja. Rantalinnuston pesimärauhan takia Kempeleenlahden rannassa (Varjakasta Vihiluotoon) suunnitellun polun linjaus on Kallenrannan kohdalla merkitty kulkemaan rantametsässä. Myös Säikkärannan alueella on lintuarvoja, alueen uloin rantavyöhyke on merkitty yleiskaavassa virkistysalueeksi (VL). Säikkärannan alueelle on varattu laajoja alueita asumiskäyttöön (pitkän tähtäimen reservialueet). Alueet sijoittuvat merenrantalettojen alueelle. Heikolan alueen asuinalue-reservit on puolestaan sijoitettu merenrantalettoja säästään.

Karun ja kirkasvetisen Papinjärven ympärille on yleiskaavassa jätetty laaja suojavyöhyke (S-1). Alueella ei saa suorittaa ojituksia tai muita järven tilaan vaikuttavia toimenpiteitä, tällä turvataan herkin järven valuma-alueen vesitasapainoa ja veden laadun säilymistä. Papinjärvellä on myös merkittäviä linnustoarvoja. Samalla suunnalla on yleiskaavassa huomioitu myös Salonselän harjumuodostumaan liittyvä tärkeä pohjavesialue. Muut yleiskaavan asunto- ja maankäyttöalueet sijoittuvat alueille, joilla ei ole merkittäviä luontoarvoja.

Yleiskaava-alueelta tiedossa olevat uhanalaisten kasvien esiintymispaikat on merkitty kaavaan (sl-u). Suojelualueiden sisällä olevia esiintymiä ei ole merkitty erikseen. Kasviesiintymien tarkka sijainti on epävarmaa, siksi niiden tila on selvitettävä erikseen lähialueella toimittaessa.



10.4 VAIKUTUKSET MAISEMAAN

maisema-arkkitehti Jorma Panu

MAISEMARAKENNE ARVIOINTIPERUSTEENA

Arviointi Oulunsalon yleiskaavaluonnoksen vaikutuksista maisemaan perustuu tässä Oulunsalon maisemarakenteen kokonaisuuden arviointiin. Maisemarakennetta on tarkasteltu organismina, jolla on tietyt tunnistettavat erityispiirteet kuten pelkistettävyyden, vyöhykkeisyys, äärialueet ja niiden tuottokykyä ylläpitävät prosessit. Kriteerinä on käytetty maisemarakenteen sietokykyä. Tämä tarkoittaa sitä, kuinka hyvin maisemakokonaisuus sietää yleiskaavassa osoitetun maankäytön aiheuttamia todennäköisiä muutoksia organismin tuhoutumatta. Ts. säilyykö maisema yleiskaavan toteutumisen jälkeenkin vielä tuottavana ja terveenä sekä turvaako yleiskaava tätä tuottokykyä ylläpitävien prosessien säilymistä?

EHDOTETUN MAANKÄYTÖN SIOITTUMINEN MAISEMARAKENTEeseen

Rakentamiseen tarkoitettavat alueet yleiskaavaluonnoksessa on sijoitettu Oulunsalon maisemarakenteessa vyöhykkeelle, joka parhaiten sietää rakentamisen mukanaan tuomia muutoksia maastossa, maa- ja kallioperässä, ilmasto- ja vesiolloissa sekä kasvillisuuden tai eläimistön elinoloissa. Vyöhyke sijoittuu nykyisen kirkonseudun pohjois- ja luoteispuolelle Salonselän harjuselänteen ja Kempeleenlahden rantavyöhykkeen väliin. Myöskin perinteisesti asutus Oulunsalossa on sijoittunut tälle maisemarakenteen alavyöhykkeelle. Maisemarakenteessa se on ns. ”inhimillistä vyöhykettä”, jossa luonnon tarjoamat edellytykset muodostaa hyvää asumisympäristöä ovat parhaimmat. Ehdotettu maankäyttö siis turvaa kokonaisuuden organismin tuottokyvyn hyvin sijoittamalla maisemarakenteen äärialueiden väliin, jättäen äärialueet rakentamattomiksi.

Äärialueiden väliset yhteydet on yleiskaavan luonnoksessa myös hyvin turvattu, koska rakentamisen piiriin otettavien alueiden sisälläkin maisemarakenteen alimmat osat eli vesien

kerääntymisalueet (kuten Salmioja, Hulluoja, Pasko-oja ja Karhunoja) sekä niihin liittyvät painanteet on mahdollisimman laajasti pyritty jättämään rakentamisen ulkopuolelle. Tämä taas turvaa maiseman tuottokykyä ylläpitävän ”elämän nesteiden” eli veden kiertokulun ja sen ylläpitävien prosessien säilymistä ja kehittämistä. Tiukimpaan puristukseen joutuvat Hulluoja kirkonseudun keskeisellä paikalla sekä Salmioja Vihiluodon ja Lentokentätien tuntumassa olevan teollisuusalueen reunalla. Niiden osalta veden kierron prosessien turvaamisen tulisi olla erityisen tehokasta.

Rakentamisen piiriin otettavat alueet noudattelevat muodoltaan kankaiden ja harjanteiden muotoja varsin hyvin Pitkäkankaalla ja Karhuojankankaalla, Niemenrannassa ja Varjakassa. Kirkonseudun asutus täydentyy Salmiojan laaksoon päin, jättäen kuitenkin rakentamisen ulkopuolelle joitakin merkittäviä avoimia näkymiä, jotka helpottavat maisema- ja taajamarakenteen hahmottamista.

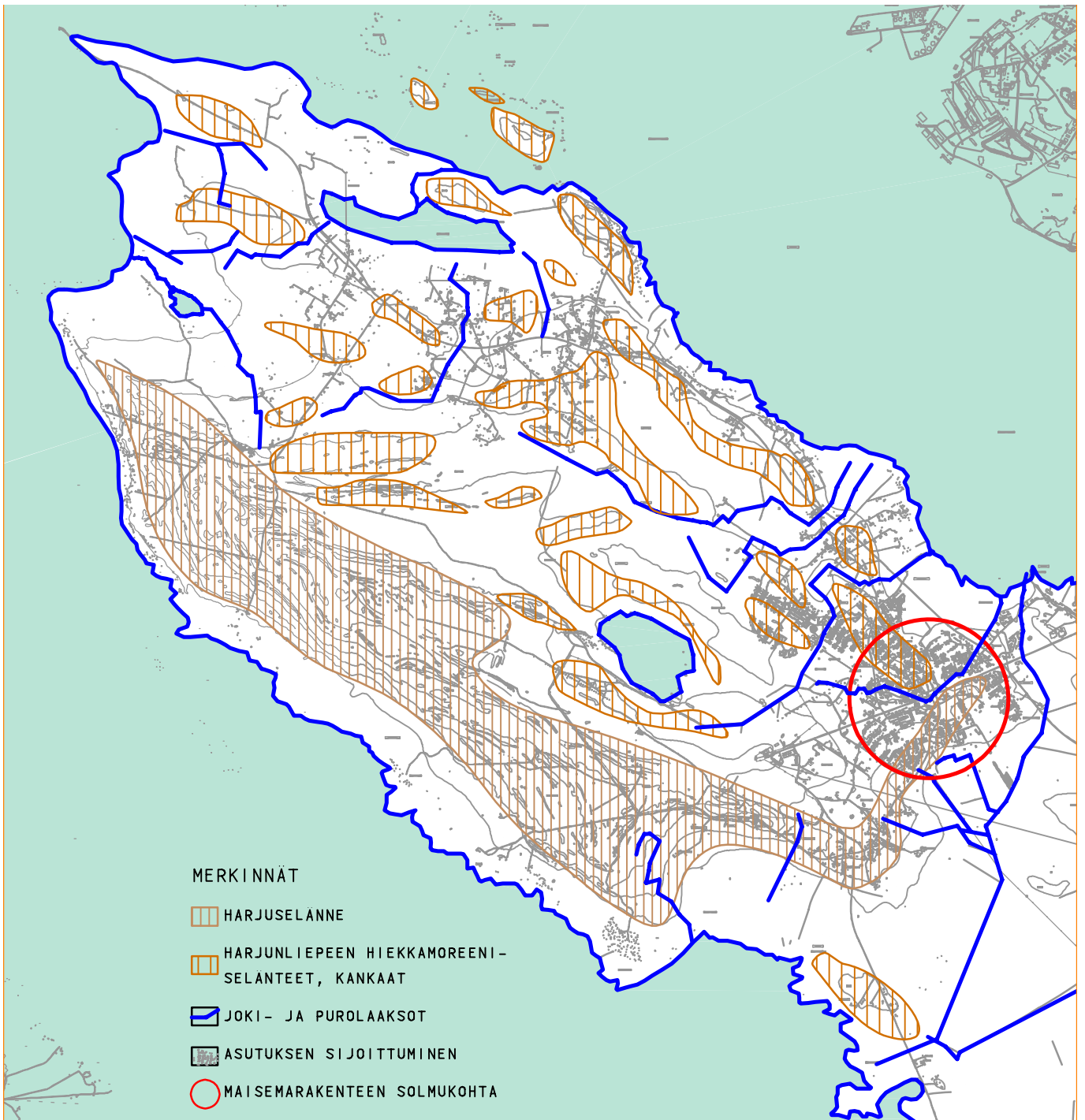
Äärialueiden välisellä rinnevyöhykkeellä sijaitsevien erityisten luonto- ja kulttuurielementtien säilyminen on yleiskaavaluonnoksessa myös hyvin turvattu. Papinjärven ja asutuksen väliin on jätetty riittävä suojavyöhyke turvaamaan Papinjärven vedenpintaa ja pohjavesiolloja. Arvokkaat, uhanalaisten kasvien kohteet sekä ihmisen muovaamat kulttuurikohteet on luonnoksessa myös hyvin otettu huomioon.

Edellä lueteltujen tekijöiden ansiosta tukeutuu myös luonnoksessa hahmoteltu viheralueiden verkosto hyvin maisemarakenteen lähtökohtiin ja turvaa niiden toimintaedellytyksiä. Tarvittava kulkureitistö nojautuu myös hyvin edellä kuvattuihin maisemarakenteen tekijöihin.

Maisemarakenteeseen pohjautuva maankäyttö on erinomaisesti ohjattu maiseman kokonaisuuden sietokyky huomioon ottaen sekä Kirkonseudun laajentumisalueella erityisesti Karhuojalla ja Niemenrannassa että kauempana Varjakan alueella.

MAISEMARAKENTEN VAHVISTAMINEN TAI VOIMISTAMINEN

Maankäytön aiheuttamia muutoksia korjaavia tai maisemarakenteen tuottokykyä vahvistavia erillisiä toimenpiteitä ei luonnoksessa ole esitetty. Ehdotettu maankäyttö sinänsä turvaa maiseman tuottokyvyn ja sitä ylläpitävät prosessit varsin hyvin. Kuitenkin veden kierron ts. sade- ja huleveden imeytymisen, viiveen ja puhdistumisen varmistamiseksi sekä pienilmaston parantamiseksi olisi osayleiskaavassa ja myöhemmin asema-kaavoissa hyvä osoittaa alueita ja toimenpiteitä kuten huleveden purkupaikkoihin rakennettavia kosteikkoja tai sadevettä imeyttäviä ja viivyttäviä painanteita.



Kuvalähde, Jorma Panu: "Maisemarakenteen ja taajamarakenteen yhteensovittaminen" Ympäristöministeriö Suomen ympäristö nro.264 / 1998

10.5 VAIKUTUKSET LIIKENTEEN, ERITYISESTI JOUKKOLIIKENTEEN JÄRJESTÄMISEEN

DI Vesa Verronen



YLEISTÄ

Lentokentätien saneeraus on parantanut lentoaseman ja lentokentätien varren työpaikka-alueiden saavutettavuutta. Kiertoliittymät mahdollistavat tielle pääsyn myös sivusuunnilta vilkkaimpinakin aikoina.

Voimakas työpaikkakehitys lentoaseman lähialueilla sekä kunnan asukasmäärän kasvu lisäävät tulevaisuudessa merkittävästi liikennettä, erityisesti työmatkaliikennettä. Asukasmäärän ja työpaikkojen määrän kasvu antaa hyvät mahdollisuudet kehittää joukkoliikennettä sekä työmatka- että lentoliikenteen tarpeisiin.

Lentokentätien kapasiteetti riittää Oulunsalon alueella vielä pitkään. Lentokentäntielle joudutaan rakentamaan lisää kapasiteettia ennen pitkää valtatie 4 Kiviniemen liittymästä Hailuodontien liittymään saakka. Kaavaehdotuksen mukainen kuntakeskuksen eteläpuolelta ohittava uusi tie turvaa jatkossa lentoaseman ja sen lähialueiden hyvän saavutettavuuden.

AUTOLIIKENNE

Liikennemäärä jakautuu jatkossa nykyisen Lentokentätien ja kiertotien kesken. Kiertotie tarjoaa kapasiteettia runsaasti suuremmallekin liikenteelle, jolloin järjestelyt riittävät pitkälle vuoden 2020 jälkeenkin. Lentokentäntiellä liikennemäärät ovat ennusteissa nykyisellä tasolla. Kiertoliittymien välityskyky riittää tähän hyvin. Erityisesti kunnan sisäisen liikenteen toimivuus paranee nykyisestä ratkaisevasti.

Hailuodontie vaatii kehittämistä ennustetuilla liikennemäärillä. Maankäytön kasvu tien vaikutusalueella lisää liikennettä merkittävästi. Tien nopeustasona tulee olemaan 60 km/h aika pitkällä matkalla. Hailuotoon suuntautuvan liikenteen kannalta nopeustason laskemista ei voi pitää hyvänä asiana.

Kehätien linjaaminen Niemenrannan ja Karhuojan alueiden välistä nopeuttanee tien toteuttamista. Tämä mahdollistaa Niemenrannan alueelta ja muilta kasvualueilta suoran yhteyden lentokentän lähialueiden työpaikka-alueille.

KEVYT LIIKENNE, LIIKENNETURVALLISUUS

Keveyen liikenteen pääverkko muodostaa hyvän kokonaisuuden ja toimii uusilla asuntoalueilla monilta osiltaan keskeisesti rakenteen sisällä autoliikenteen verkosta erillään. Väylästä täydentävät kokoojaväylien yhteydessä olevat väylät. Keveyen liikenteen hyvä erottelu tarjoaa edellytykset turvalliseen liikumiseen.

Ulkoilureitistön ja viherkäytävien yhteydessä sijaitsevien keveyen liikenteen reittien risteämiset "kehätien" kanssa ovat eritasossa, jolloin liikenneturvallisuusongelmia ei synny. Kehätien sijainti rakenteen sisällä kuitenkin lisää hieman väylän estevaikutusta.

JOUKKOLIIKENTEEN JÄRJESTÄMINEN

Lentoaseman alueen ja Lentokentätien varren maankäytön kasvaminen antaa mahdollisuuden joukkoliikenteen kehittämiseen. Joukkoliikenteen määrätietoinen kehittäminen lisää joukkoliikenteen kysyntää. Tämä mahdollistaa osaltaan lentokenttäyhteyden pysymisen nykyisellä paikallaan henkilöautoliikenteen määrän kasvun hidastuessa.

Niemenrannan ja Karhuojan alueiden maankäytön kasvaminen luo edellytyksiä joukkoliikennepalvelujen kehittämiseksi. Alueet kehittyvät vähitellen, joten joukkoliikennepalvelujen kehittäminen vaatii ainakin alkuvaiheessa kunnalta rahoitusta. Nykyisin on kovat paineet supistaa liikennetarjontaa, joten on aika selvää, että uudenlaisia ratkaisuja joukkoliikenteen palvelutason säilyttämiselle ja edelleen parantamiselle tarvitaan. Joukkoliikennepalvelujen toteuttaminen kaikille alueille tullee vaatimaan kunnan sisäisten linjojen (palvelulinjat tms.) toteuttamista.

Katuverkon rakenne mahdollistaa sujuvien kunnan sisäisten joukkoliikennelinjojen toteuttamisen. Sisäisen liikenteen tehtävänä on palvella kunnan sisäistä liikkumista, mutta lisäksi myös liityntäliikenteen kunnan ulkopuolelle suuntautuvaan joukkoliikenteeseen. Karhuojan ja Niemenrannan alueiden välillä on yhteys, joka mahdollistaa alueiden joukkoliikennepalvelujen hoitamisen samalla liikenteellä.

10.6 VAIKUTUKSET TERVEYTEEN

ympäristösihteeri Maija Jokiharju ja terveystarkastaja Elvi Leskinen

LIIKENNEJÄRJESTELYT

Lentokentätien uusi linjaus ja Automaatiotien jatkeena oleva kiertotie tuovat joustavuutta liikennejärjestelyihin. Karhuojan rannanpuoleisen alueen liikennejärjestelyt on suunniteltu joustaviksi. Liittymät Hailuodontielle vähenevät nykytilanteeseen verrattuna, mikä on liikenneturvallisuutta ajatellen positiivinen asia. Alikulkuja on riittävästi Hailuodontiella, Kiertotiellä ja Lentokentän ohitustiellä.

VIHER- JA VIRKISTYSALUEET, ULKOILUALUEET JA MELUNTORJUNTA

Viheralueita on sijoitettu tasaisesti asuntoalueille. Ulkoilureitti Vihiluodon nokasta Akionsaareen voisi olla yhtenäinen kulkien koko ajan ranta-alueella, reitti katkeaa Niemenrannassa poiketen välillä kaavatielle. Maankohoamisen johdosta reitille tulee tilaa ranta-alueella. Yhtenäisellä pitkällä ranta-alueen ulkoilureitillä olisi virkistyskäyttöä lisäävä vaikutus ja koko ranta-alueen imagoa kohottava vaikutus. Koska meren näkyvyys esim. Hailuodontielle on vähäinen, tulisi rannan ulkoilureitillä huomioida se. Yhtenäisellä pitkällä ulkoilureitillä voisi olla rannan ulkoilukäytön markkinointia ja käyttöä kohottava vaikutus. Ulkoilureitti voisi kulkea koko ajan viheralueella, etteivät ulkoilijat häiritse Niemenrannan ranta-alueen asutusta tiesuudella. Eri vuodenaikoina rannan ulkoilureitin ja Kempeleenlahden virkistysarvo on huomattava. Alueelle sijoittuu viisi uimarantaa, kaksi Papinjärvelle ja kolme tasaisesti Kempeleenlahdelle.

Hailuodontie on Karhuojan ja Niemenrannan pääliikenneväylä, joka aiheuttaa asutukselle rasitteita melun ja päästöjen osalta. Hailuodontien varrella asutus tulee kiinni Hailuodontiehen. Suunnitellun väkimäärän lisäyksen vuoksi tien liikenne tulee lisääntymään huomattavasti. Tiestä aiheutuva melu tulee arvioida oikein ja huomioida riittävä meluntorjunta etäisyydellä, maavallein ja rakennusteknisesti. Melusaaste voi kohdistua mm. omakotitalojen pihoille, jolloin virkistys- ja viihtyvyystekijät huononevat.

Alueella on viher- ja maatalousalueita, joten luonnon eläimille on myös elintilaa. Luonnonmukaiset viheryhteydet vaeltaville eläimille merenrannan ja sisämaan välillä on kohtalaisesti säilytetty. Hailuodontien suunnitellut alitusyhteydet tukevat hyvin näitä yhteyksiä.

RAKENNETTAVUUS, MAAPERÄTEKIJÄT – PITKÄNAJAN VAIKUTUKSET TERVEYTEEN

Säikkärannan alueella on osoitettu rakennuspaikkoja (A res) ainoastaan kuivalle maalle, mikä on hyvä ratkaisu aikaisempiin luonnoksiin verrattuna. Koska osa A res –alueesta vieläkin sijoittuu tulva-alueelle, on rakennuskorkeus määritettävä riittävän korkealle, jotta vältytään kosteuden rakennuksille aiheuttamilta terveysvaaroilta. Nykyisten ja uusien tonttien peruskuivatukseen on kiinnitettävä erityisesti huomiota. Alueesta ei saisi muodostua kosteustekijöiden vuoksi ns. homeasutusaluetta.

ILMANLAATU

Koska alueelle ei tule teollisuutta, lämpölaitoksia yms. ei alueen kaavoittamisella liene vaikutusta ilman laatuun. Lisääntyvä ajoneuvoliikenne voi aiheuttaa Hailuodontien ja kiertotien varrella ilman laadun heikkenemistä.

VAIKUTUKSET POHJA- JA PINTAVESIIN

Kaavoitettava alue on Papinjärven-Lentokentän-Kylänpuolen osalta Oulunsalon tärkeällä pohjavesialueella. Kaavaehdotuksessa alueelle ei ole osoitettu pohjaveden laatua vaarantavia tekijöitä.

Karhuoja-Niemenrannan alue on osittain varsin alavaa ja nykyisin alueelta on pintavesien johtamiseksi useita veto-ojia Kempeleen lahdelta. Alueen rakentamisessa on huomioitava pintavesien johtaminen lahdelta tai mahdolliseen sadevesiviemäriin.

Kaavassa on turvattu Papinjärven herkkä valuma-alue.

Lentokentän eteläpuolella Kylänpuolella pohjavesialue on maatalouskäyttöön tarkoitettua aluetta.

Kempeleenlahden tulva-alueen leveys vaihtelee ranta-alueella useita satoja metrejä. Kaavassa on tulva-alueen rajan ulkopuolelle osoitettu asutusta. Kaavoittamisella ei liene huonontavaa vaikutusta alueen pintavesien laatuun. Kaavoituksen myötä kiinteistöjen liittyminen viemäriverkostoon parantaa huomattavasti alueen pinta- ja pohjavesien laatua.

JÄTEVESIEN KÄSITTELY, YMPÄRISTÖHYGIENIA

Koko kaavoitettava alue tulee kokonaisuudessaan saada yleisen viemäriverkoston piiriin uuden ja vanhan asutuksen osalta. Kaavoitus ei aiheuttane alueelle ympäristöhygienisiä ongelmia, koska kiinteistöjen tulee olla liittyneenä yleiseen jätteiden keräysjärjestelmään.

Keskipiirille sijoittuvan A kylä-alueella kaavamääräyksen tekstiä on syytä tarkentaa, koska ko. alueella ei ole vielä suunnitteilla osayleiskaavoitusta kuten Karhuojan alueella. Rakennukset on Keskipiirin alueellakin syytä liittää viemäriin mutta millä menettelyllä ja aikataululla se toteutetaan, jää kaavassa auki.

VIHTYISYYS, RAUHALLISUUS, LÄHIYMPÄRISTÖN LAATU, SOSIAALISTEN KONTAKTIEN MAHDOLLISUUS, VAIKUTUSMAHDOLLISUUDET OMAAN YMPÄRISTÖÖN

Aluetta voidaan pitää viihtyisänä ja rauhallisena alueena, koska siellä on viheralueita, merenrantaa, merimaisemaa, virkistysreittejä ja pyöräteitä. Alueelle on osoitettu asumisen kannalta välttämättömiä kiinteistöjä, mm. koulu ja päiväkotit. Alueen rauhallisuuteen vaikuttaa myös M-, MA- ja MU-alueet, jotka tuovat tiettyä väljyyden tuntua. Alueelle sijoittuu kolme aluetta merkinnöillä S-1, S-3 ja SL-2, jotka sijoittuvat Papinjärven pohjoispuolelle ja merenrannalle varmistaen alkuperäisen luonnon säilymisen niillä paikoilla.

Papinjärven virkistysarvo säilyy, koska järveä ympäröi S-1 ja VL/s alueet. Lisäksi Papinjärvi on merkitty W/s merkinnällä, eli alueella on luonnonympäristön suojelutarpeita.

Lähiympäristön laatu mahdollisesti paranee, koska kaikki kiinteistöt liitetään yleiseen viemäriin ja näin mahdollisesti huonosti toimivat yksityiset viemärit poistuisivat käytöstä. Alueella on mahdollista myös sosiaaliset kontaktit mm. puistoissa, ulkoilureiteillä, LV-alueilla, uimarannoilla, päiväkodeissa ja kouluilla. PL-lähipalvelujen alueita on sijoitettu Niemenrantaan ja Karhuojalle.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet omaan ympäristöön on mahdollistettu kaavoituksen edistyessä ja toteutuessa.

Kaavaluonnoksissa on huomioitu kulttuurihistorialliset suojelukohteet ja muinaismuistokohde. Kallenrannan luonnonsuojelurajausta on syytä tarkastella nyt käytössä olevien uusien tietojen perusteella. Rajausta voitaneen pienentää Vihirannan asemakaava-alueen kohdalla ja muuttaa merkintä vastaamaan asemakaavan mukaista merkintää (VL/s-1). Rajauksen muuttamisesta tulee neuvotella Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen luonnonsuojelun vastuualueen kanssa.

10.7 VAIKUTUKSET SOSIAALISIIN OLOIHIN

Kalle Reinikainen, yliassistentti

Tämä lausunto yleiskaavaehdotuksen sosiaalisista vaikutuksista on tarkoitettu täydentämään Oulunsalon keskeisten alueiden 2005-2030 yleiskaavasta aiemmissa kaavaprosessin vaiheissa esitettyjä lausuntoja.

Ehdotuksen mukaan Oulunsalon asuntoalueet on rakennettu melko valmiiksi, eikä asuinrakentamista olemassa olevia kaavoja täydentäen voida siten juurikaan toteuttaa. Koska rakentaminen uusille alueille tulee näin välttämättömäksi, tulee uusi rakentaminen selkeästi ohjata kaavassa asumiskäyttöön varattaville alueille. Kunnan myöntämin poikkeusluvin mahdollistuva hajakenttäminen on kaavaan sisältyvää sosiaalisen rakenteen toteuttamista vaikeuttavaa ja siksi hajakenttämisen tulisi kaikkineen jäädä mahdollisimman vähäiseksi.

Prosessin aiemmissa vaiheissa esitettyihin kaavaluonnoksiin verraten on rantarakentamisen määriä kaavaehdotuksessa kohtuullistettu, joten todennäköisyydet eri alueiden välisestä liiallisesta polarisoitumisesta ovat tätä myötä lieventyneet. Liiallista polarisoitumista ja privatisoitumista tulee edelleen välttää yksityiskohtaisempia kaavoja laadittaessa.

Koska rakentaminen uusille alueille on osoittautunut välttämättömäksi, tulee rakentamisen ajoitus toteuttaa niin, ettei palveluiden kysynnälle (mm. lasten päivähoito- ja koulupalvelut) synny niiden laatua heikentäviä ruuhkautumia.

Erityisen hyvänä voi pitää työpaikka-alueen varausta Niemenrantaan. Työpaikkojen sijoittaminen tuo alueelle päiväaikaista toimintaa, jota voidaan pitää alueen luonnetta monipuolistavana ja siten sosiaalisesti kestävä kehityksen mukaisena.

Kaavassa on pyritty varaamaan yhtenäiset virkistysreitit, joiden luomien yhteyksien todellisesta toimimisesta asukkaiden vapaa-ajan käytössä tulee erityisesti huolehtia. Erityisesti on huolehdittava kaikkien kuntalaisten mahdollisuudesta kohtuulliseen ranta-alueiden virkistyskäyttöön rakentamalla toimivat uimarantapalvelut sekä riittävästi venepaikkoja.

Yleiskaavaehdotus on huomioinut selkeän positiivisesti mm. asukkaiden ja kunnan luottamushenkilöiden kaavan laadintaprosessin myötä esittämät huomiot. Aiemmissa versioissa olleita ongelmia on merkittävästi korjattu ja siten voidaan puhua vuorovaikutteisen suunnittelun toteutumisesta.

Kaavaehdotus ottaa huomioon sosiaalisten vaikutusten arvioinnin korostaman näkökulman, eli se mahdollistaa kunnan tasapainoisen väestörakenteen kehittämisen, asukkaiden viihtyisän elinympäristön, sosiaalisen vuorovaikutuksen ja arjen toimintojen tyydyttävän hoitamisen.

Kaikkineen voidaan todeta, että yleiskaavaehdotus ottaa varsin hyvin vastaan alueelle kohdistuvat merkittävät kasvupaineet ja mahdollistaa kuntasuunnittelulle hyvät puitteet kehittää Oulunsaloo sosiaalisesti tasapainoisena alueena ja itsenäisenä keskuksena. Lisäksi se mahdollistaa myös luontevat yhteydet ympäröivään seutukuntaan ja sen kokonaisvaltaiseen kehittämiseen.

