

OULUNSALO

KARHUOJAN OSAYLEISKAAVA SELOSTUS

KUNNANVALTUUSTO HYVÄKSYT 27.3.2006



Oulunsalon kunta

Arkkitehtitoimisto Timo Takala Ky

2006/239

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO

- 1.1 Kaavan laatimispäätös
- 1.2 Kaavatyön tavoitteet
- 1.3 Kaavan oikeusvaikutteisuus

2. TIIVISTELMÄ

3. LÄHTÖKOHDAT

- 3.1 Alueen kaavatilanne
- 3.2 Rakennettu ympäristö ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset
- 3.3 Luontoselvitys
- 3.4 Kysely alueen asukkaille
- 3.5 Alueen maatalous
- 3.6 EkoSukat -tutkimushanke

4. TEHDYT SELVITYKSET

- 4.1 Hailuodontien toimenpideselvitys
- 4.2 Vesihuolto- ja viemärintisuunnitelma
- 4.3 Aluekuivatus
- 4.4 Alueen korkeussuhteet

5. OSAYLEISKAAVAPROSESSI

- 5.1 Esivalmistelu
- 5.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 5.3 Luonnosvaihe
- 5.4 Ehdotusvaihe

6. KAAVARATKAISUN KESKEINEN SISÄLTÖ

- 6.1 Kyläalueen tiivistäminen, uudet rakennuspaikat
- 6.2 Alueen palvelut ja teollisuustontit
- 6.3 Virkistys ja ulkoilu
- 6.4 Lomarakentamisalueiden muuttaminen pysyvään asutukseen
- 6.5 Liikennejärjestelyt

7. YLEISKAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

- 7.1 Vaikutukset kylärakenteeseen ja miljööseen
- 7.2 Vaikutukset maisemaan
- 7.3 Vaikutukset luontoon
- 7.4 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen
- 7.5 Taloudelliset vaikutukset
- 7.6 Sosiaaliset vaikutukset

8. YLEISKAAVAN TOTEUTUS JA AJOITUS

9. YLEISKAAVAN HYVÄKSYMINEEN

10. KAAVAN TILASTOTIEDOT

OSAYLEISKAAVAN LAATIJA

Arkkitehtitoimisto Timo Takala Ky

Merja Isteri, arkkitehti SAFA, YKS/285

Asemakatu 18, 90100 OULU

P. 08 379 020

merja.isteri@arkkitehtiasema.fi

www.arkkitehtiasema.fi

1. JOHDANTO

Karhuojan alue on Oulunsalon perinteisiä maatalous- ja kyläalueita, jonka kehitys nykyiseen asuunsa, omaehtoisen elämisen ja suurten puutarhamaisten tonttien alueeksi, on tapahtunut hiljalleen maataloista lohkottujen rakennuspaikkojen myötä. Myös viime vuosina Karhuojalla on rakennettu runsaasti poikkeusluvilla ja suunnittelutarveratkaisuilla. Rakentamispaine on edelleen voimakas. Alueen tiivistyminen on tuonut mukanaan tiettyjä ongelmia: Vaikka tontit ovat suuria, on jätevesien käsittelyssä ilmenyt ajoittain ympäristöhaittoja.

Lisäksi Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen mukaan Karhuojan alue on rakentunut hieman liian tiiviiksi ilman riittävää kokonaisuuden suunnittelua. Keväällä 2003 tilanteen katsottiin olevan siinä pisteessä, ettei uusien asuntojen rakentaminen alueelle ole enää mahdollista ilman laajempaa ohjausta. Kaavoitustarve oli ilmeinen.

1.1 KAAVAN LAATIMISPÄÄTÖS

Koska Karhuojan alue on yksityisessä omistuksessa ja olemassa olevat talot on pääosin rakennettu keskeisesti laajahkoille piha-alueille, ei normaalia asemakaavoituksen tehokkuutta voida alueella saavuttaa. Lisärakentamisenkaan myötä alueen arvioitua tehokkuutta ei voida verrata Oulunsalon muiden asemakaavoitettujen alueiden tiheyteen.

Karhuojan kehittämisestä aiheutuvien kunnallisteknisten ratkaisujen tulee siis olla selvästi tavanomaista edullisempia, eikä esimerkiksi Hailuodontien melusuojuuksiin voida osoittaa tässä vaiheessa resursseja. Karhuojan tapauksessa katsottiinkin, että osayleiskaava olisi oikea ja kuntataloudellisesti järkevin väline alueen maankäytön ohjaukseen.

Myös maanomistajien toiveet alueen luonteen säilymisestä puutarhamaisen väljänä sekä toisaalta päätös liittää alue viemäriverkoston piiriin, olivat osayleiskaavoituspäätöksen tukena.

Kunnanhallitus päätti 7.7.2003 käynnistää Karhuojalle osayleiskaavan laatimisen.

1.2 KAAVATYÖN TAVOITTEET

Karhuojan osayleiskaavassa pyritään yhdistämään alueen lisärakentamispaineet kokonaisuuden kannalta järkevään aluerakenteeseen alueen omaleimaisuutta edelleen kehittämällä. Lisäksi kaavoituksen yhteydessä suunnitellaan alueen jätevesiviemärointi niin, että sekä olemassa olevat että myös uudet rakennuspaikat saadaan viemäroinnin piiriin. Karhuojan alueen lisärakentaminen edellyttää kokonaistarkastelua myös liikenteen ja etenkin kevyen liikenteen järjestämisen suhteen.

Kaavatyön ensisijaisena lähtökohtana oli, että kaavasta taloudellista hyötyä saavat maanomistajat maksavat alueen infrastruktuurin rakentamisesta kehittämiskorvauksen. Kaavatyön alussa korostettiin myös, että kaavaprosessi etenee ehdotusvaiheeseen vain, mikäli maankäyttösopimuksia uusia rakennuspaikkoja saavien maanomistajien kanssa saadaan järkevän lopputuloksen kannalta riittävästi solmittua.

1.3 KAAVAN OIKEUSVAIKUTTEISUUS

Rakennuspaikkakohtainen osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteiseksi. Karhuojan osayleiskaava ei poista alueella suunnitteluratkaisun tarvetta, koska rakentamispaine kohdealueella on ilmeinen. Oulunsalon kunnanvaltuuston hyväksymän rakennusjärjestyksen (30.01.2002) nojalla koko kunnan asemakaavoittamaton alue on suunnittelutarvealuetta.

Rakennuspaikkakohtaisen osayleiskaavan olemassaolo kuitenkin helpottaa huomuvasti suunnittelutarveratkaisujen käsittelyä, sillä osayleiskaavaa on pidettävä sitovana uusien rakennuspaikkojen maksimimäärän ja niiden sijainnin suhteen. Rakennusten tarkempaa sijaintia tontilla kaava ei kuitenkaan sido.

2. TIIVISTELMÄ

Laaditun osayleiskaavan myötä Karhuojan aluetta voidaan tiivistää 59 uudella rakennuspaikalla. Lisäksi alueelle rakennetaan kattava viemäriverkosto. Uusia rakennuspaikkoja saavat maanomistajat maksavat kunnalle kehittämiskorvauksen, jolla katetaan kaavoituksesta ja alueen kehittämisestä aiheutuvia kustannuksia.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 ALUEEN KAAVATILANNE

MAAKUNTAKAAVA

Pohjois-Pohjanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 11.06.2003. Maakuntakaava on vahvistettu 17.02.2005 ympäristöministeriössä. Maakuntakaavassa Karhuojan alue on taajamatoimintojen aluetta merkinnöillä A ja A-1. Kaava velvoittaa Hailuodontien rannan puolella alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä ottamaan huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Maakuntakaavaan on myös merkitty rannan suuntainen viheryhteystarve.

OULUN SEUDUN YHTEINEN YLEISKAAVA

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 valitettu KHO:een, eikä kaava ole saanut vielä lainvoimaa. Seudun yhteinen yleiskaava tulee korvaamaan vuonna 1992 hyväksytyyn Oulunsalon yleiskaavan.

Kun laadittavana oleva Karhuojan osayleiskaava valmistuu ja saa lainvoiman, menee se yksityiskohtaisempaan kaavatasona seudun yhteisen yleiskaavan edelle. Yhteisessä yleiskaavassa Karhuojan alue on merkitty pääosin asuntoalueeksi merkinnällä A. Nykyinen loma-asutus on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi (M-1). Lisäksi rantavyöhykettä reunustaa virkistysaluemerkintä. Karhuojan kaava poikkeaa rannan pysyvän asutuksen laajuuden suhteen hieman seudun yhteisen yleiskaavan rajauksesta. Aluerajauseron voidaan kuitenkin katsoa sisältyvän yhteisen yleiskaavan ohjeellisuuden piiriin.

OULUNSALON KESKEISTEN OSIEN YLEISKAAVA 2005-2030 -LUONNOS

Oulunsalon kunnassa on meneillään Oulunsalon keskeisten osien yleiskaavan laatiminen.

Karhuojan kaavatyön alkuvaiheessa Oulunsalon keskeisten osien yleiskaavaluonnoksen (12.01.2004) mukaan Karhuojan alue oli pääosin osoitettu A kyl -merkinnällä. Merkintä tarkoittaa asuntotaajamaa, jonka rakentamista ohjataan osayleiskaavalla. Yleiskaavan aluevarausten sijoittelu on varsinkin rannan alueiden osalta elänyt voimakkaasti luonnossuunnittelun eri vaiheiden myötä, eikä lopullista ratkaisua Karhuojaan välittömästi liittyvien alueiden ja liikennejärjestelyiden osalta olla vielä tehty. Karhuojan osayleiskaavassa on pyritty ottamaan laajemman yleiskaavan keskeneräisyys huomioon.

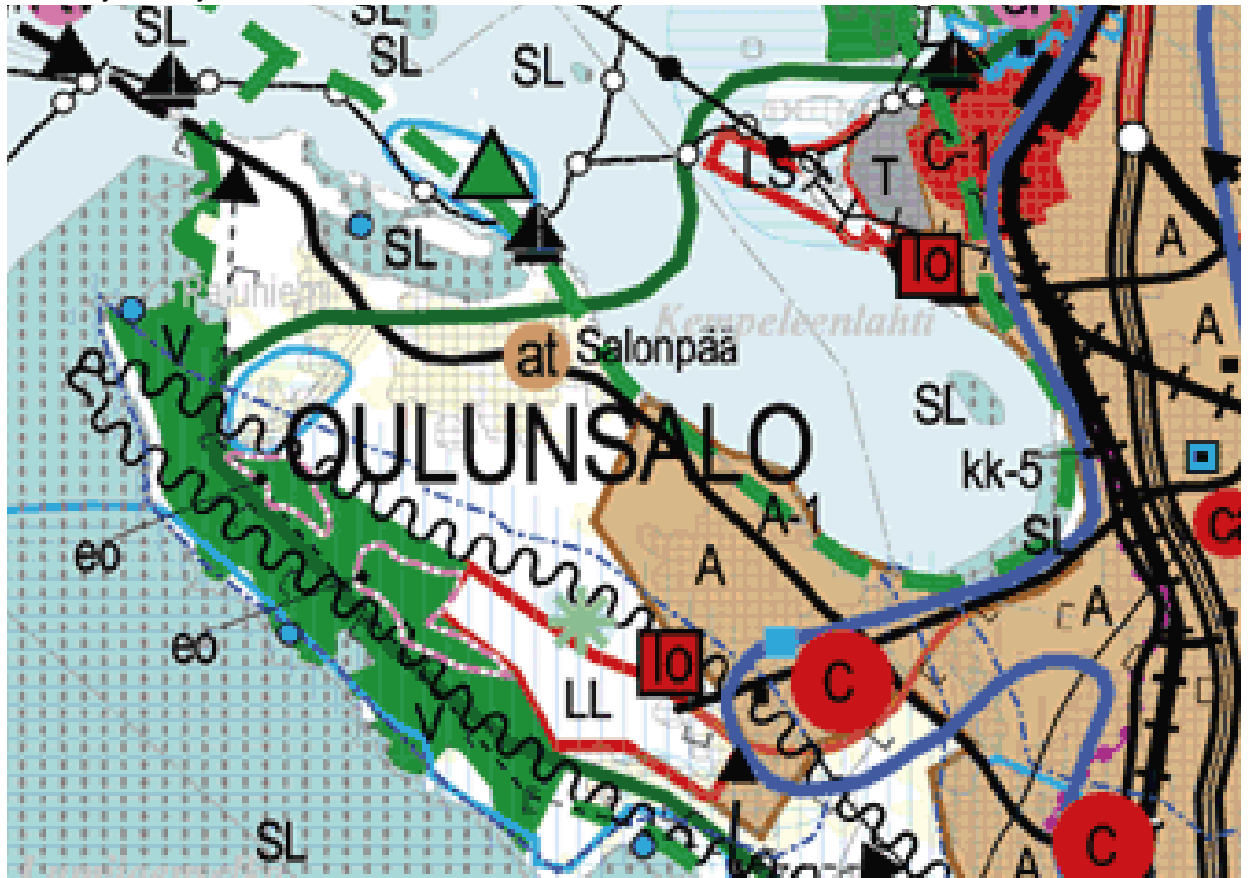
Kun laadittavana oleva yleiskaavaluonnos (Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava 2005-2030) valmistuu, on Karhuojan alueella edelleen voimassa Karhuojan osayleiskaava. Tämä tulee käymään selkeästi ilmi myös keskeisten alueiden yleiskaavasta. Sitten kun Karhuojan kaavan tarkistaminen tai alueen yksityiskohtaisempi asemakaavoitus on ajankohtaista, menee keskeisten alueiden yleiskaavan ohjausvaikutus kaavaa uusittavilta osilta Karhuojan kaavan ohi.

ASEMAKAAVAT

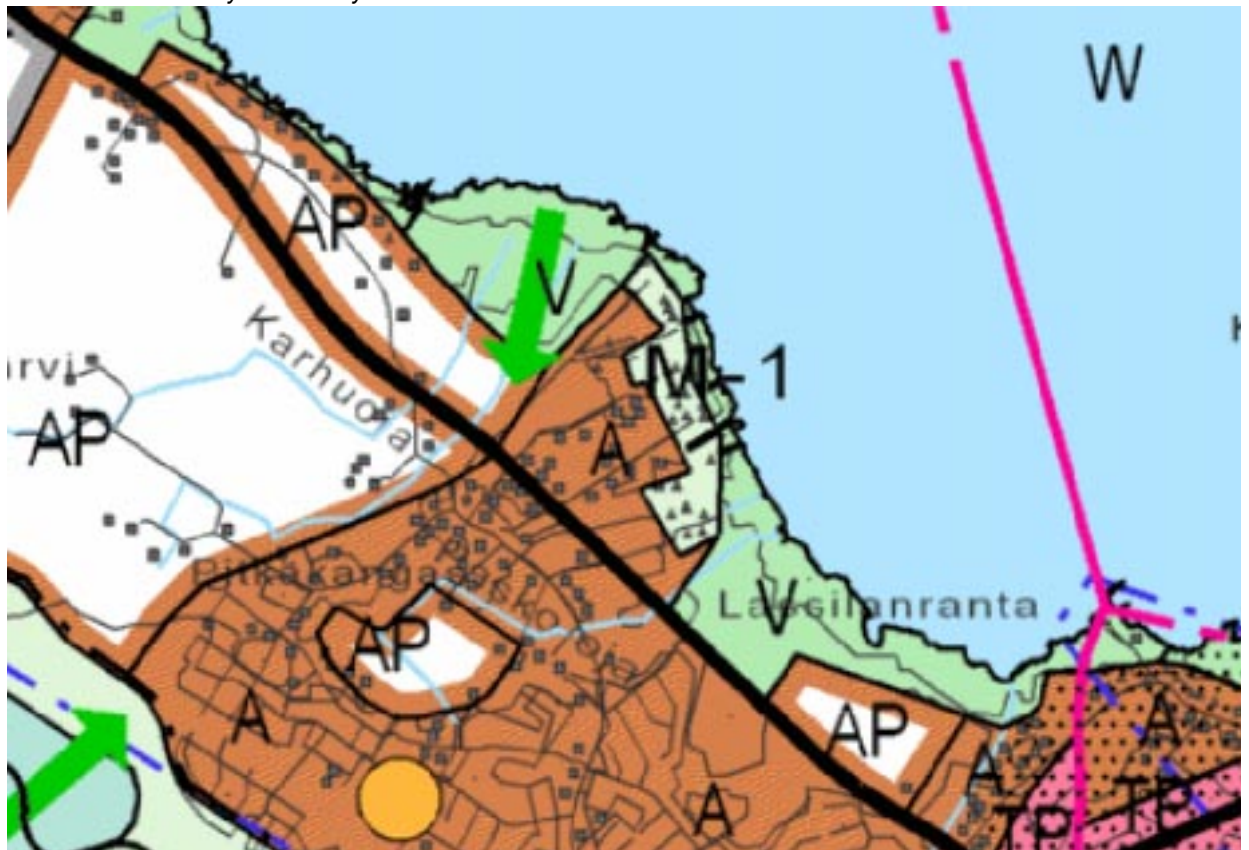
Karhuojan keskeisille alueelle ei ole laadittu asemakaavoja. Karhuojan osayleiskaava sijoittuu Karhuojantien ja Hailuodontien välillä Pasko-ojan eteläpuoleisilta osiltaan Lassilan asemakaava-alueen lähivirkistysalueelle. Karhuojan osayleiskaavassa ei muuteta Lassilan asemakaavan sisältöä.

Pitkäkankaan asemakaava-alueet eivät rajoitu suunnittelualueeseen.

Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.



Ote Oulun seudun yhteisestä yleiskaavasta.



3.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA KULTTUURIHISTORIALLISTESTI ARVOKKAAT RAKENNUKSET

Hailuodontie jakaa suunnittelualueen kahteen luonteeltaan erilaiseen miljöökokonaisuuteen. Rannan puolen rakennuskanta on suhteellisen uutta, pääosin 70-80 luvuilta sekä tältä vuosikymmeneltä. Alue on syntynyt suurista yksittäisistä rakennuspaikoista Hailuodontieltä rantaan suuntaavien pistoteiden varsille. Rannimmaisena on pieniä lomamökkejä.

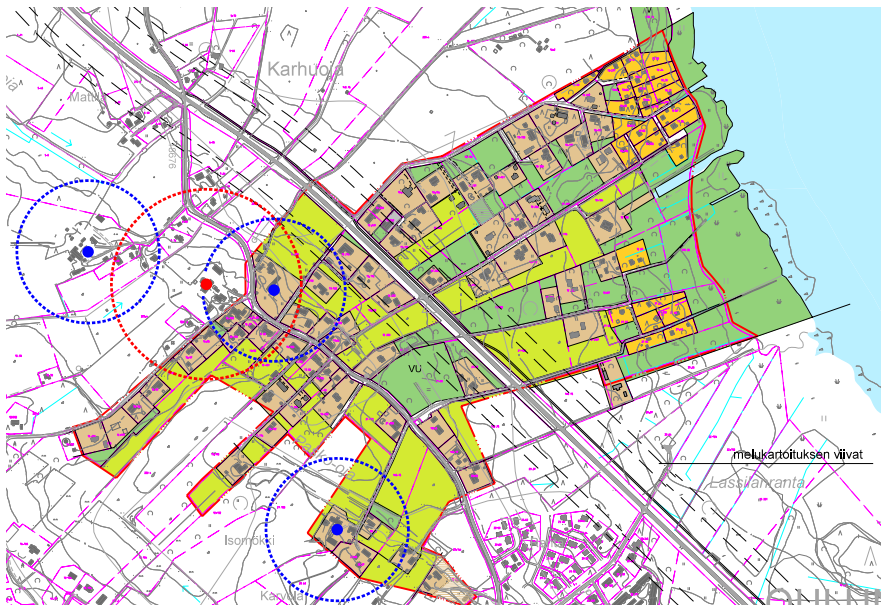
Hailuodontien mantereen puolen rakennuskanta on pääosin 50-60 -luvuilta, joskin joukossa on yksittäisiä rakennuksia kultakin vuosikymmeneltä. Lisäksi miljöötä rikastuttavat alla mainitut vanhat ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat pihapiirit ja rakennukset. Kokonaisuudessaan Karhuojantien varren rakennuskanta sekä alueen pelto- ja metsämaisauma muodostavat yhtenäisen kylämiljöön, jolla on kyläkuvallisesti suuri merkitys. Alueen yleisluonne on maaseutumaisen idyllinen.

Kaavatyö perustuu vanhojen rakennusten osalta Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavan pohjaksi tehtyyn rakennuskannan inventointiselvitykseen *Oulunsalon yleiskaava-alueen rakennusinventointi (31.8.1999 Irene Kujala)* sekä julkaisuun *Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, osa 1, Seutukaavaliitto 1993*.

Selvitysten mukaan suunnittelualueella on viisi kulttuurihistoriallisesti arvokasta pihapiiriä /rakennusta, jotka on merkitty Karhuojan osayleiskaavaan suojelukohde /suojelukohde-ehdotus merkinnällä seuraavasti:

- sr41 Ala-Toikka (vanha historiallinen pihapiiri)
- sr48 Vanha-Kaveri (historiallinen pihapiiri, 1920-1960)
- sr7.19 Raumala (1700 -I luhti)
- sre52 Karvola (pihapiirikokonaisuus 1800 -I lähtien)
- sr7.18 Lassila (pihapiiri 1700 -I lähtien)

Karhuojan kaavaehdotuksen suojelumerkintöjen numerointi on sama kuin Oulunsalon keskeisten osien yleiskaavaluonnoksessa. 7. -alkuinen kaksiosainen numerointi viittaa julkaisuun *Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet*. Yksiosainen numerointi viittaa Oulunsalon yleiskaava-alueen rakennusinventoinnin numerointiin.



3.3 LUONTOSELVITYS

Kaavatyö perustuu myös luontoarvojen osalta laadittavana olevaa Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavaa varten tehtyihin selvityksiin. *Oulunsalon yleiskaavan luontonselvityksen (19.10.2000 Sari Ylitulkki)* mukaan suunnittelualueella ei sijaitse suojelualueita eikä Karhuojan alueella ole havaittu erityisiä luontoarvoja. Selvitys listaa huomioitavana maisemakohteena liitekartallaan tilan 12:132 ympärillä olevan vanhan kuusiaidan. Säikkärannan hiekkaranta sekä Lassilanrannan merenrantaniitty jäävät suunnittelualueen ulkopuolelle (ks. kartta *Oulunsalon yleiskaavan arvokkaat luontokohteet ja Karhuojan kaavan aluerajaus*).

Maankäyttösuosituksena luontonselvitys toteaa, että alueella tulisi keskittyä maisemaan ja pyrkiä kaavoittamaan käytöstä jääneitä pusikoituneita peltoja.

3.4 KYSELY ALUEEN ASUKKAILLE

Kunta teetti Karhuojan alueen maanomistajille suunnatun alueen rakentamistarvetta, viemärintilannetta sekä mahdollista maankäyttösopimusvalmiutta selvittävän kirjallisen kehittämiskyselyn vuoden 2003 alussa. Tämän kyselyn palautetta on käytetty suunnittelun lähteaineistona. Kyselyn perusteella alueelle toivottiin yli 70 uutta rakennuspaikkaa.

3.5 ALUEEN MAATALOUS

Suunnittelualueella on kaksi toimivaa viljatilaa. Pahjärventien ja Karhuojantie kulmassa, heti suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsee toimiva karjatila (Väli- ja Ylä-Toikka). Viimeaikoina on julkisuudessa ja oikeuskäsittelyissä puitu kotieläintilojen suojaetäisyys suosituksia ongelmakenttineen. Karhuojan alueen voidaan kuitenkin katsoa rakentuneen jo siinä laajuudessa, ettei muutaman tontin lisäyksellä karjatilan vaikutusalueella enää ole ratkaistavaa merkitystä tilan toiminnalle. Suunnittelutyön kuluessa todettiin, että karjatilan suojaetäisyysalueen esittäminen kaavakartalla on tärkeä myös informaation lisäämiseksi alueelle mahdollisesti muuttavien uusien asukkaiden kannalta.

Lähtötilanteen alueidenkäyttö kuvattuna kaavaväreillä sekä alueen maatalojen sijainti.

viljatilat

- sininen ympyrä

karjatila

- punainen ympyrä

4. TEHDYT SELVITYKSET

3.6 EKOSUKAT-TUTKIMUSHANKE

Kaavatyön aikana on Oulun yliopistossa ollut meneillään tutkimushanke EkoSuKaT (Ekotehtokkuus Supistuvissa ja Kasvavissa Taajamissa: muuttuvan yhdyskuntarakenteen fyysinen, sosiaalinen ja ekologinen kestävyys), jossa pyritään monipuoliseen ja kokonaisuuksia hahmottavaan käsitykseen niistä vaatimuksista, joita kasvavien keskusten lähialueiden kasvaminen ja toisaalta perifeeristen alueiden supistuminen aiheuttaa erityyppisten asuintaajamien kestävä kehityksen turvaamiselle. Hankkeen tarkoituksena on etsiä pohjosiin oloihin soveltuvia sekä paikallistason ekotehokkuutta parantavia suunnittelu- ja arviointimenetelmiä.

Oulunsalon kunta on ollut Karhuojan - Niemerannan osalta mukana kyseisessä tutkimushakkeessa yhtenä pilotti-kohteista. Hankkeen puitteissa on Karhuojan alueelle (ja vertailuaineistona Oulunsalon kuntaan) tehty asukaskysely. Hankkeeseen kuuluvana tehtiin myös kohdealue-analyyskejä sekä maankäytön harjoitustyösuunnitelmia. Analyysien sisältöä on käytetty taustamateriaalina myös Karhuojan osayleiskaavaa laadittaessa. Tutkimuksesta on valmistunut väliraportti.

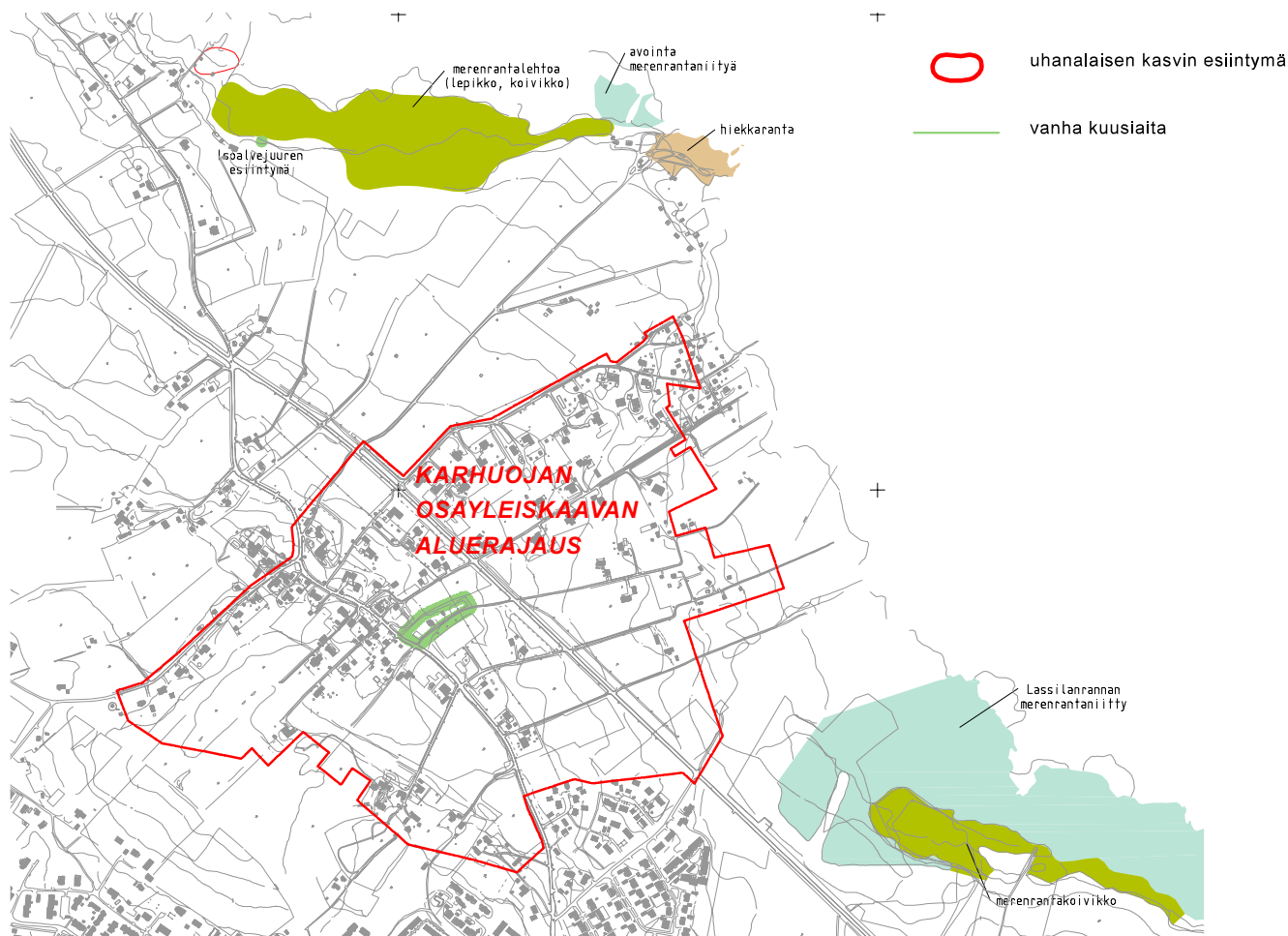
4.1 HAILUODONTIEN TOIMENPIDESELVITYS

Kaavatyön alkuvaiheessa kunnan ja Tiehallinnon välillä tehtiin Hailuodontien toimenpideselvityssopimus. Toimenpideselvityssuunnitelma (13.11.2003 SCC Viatek) meluselvityksineen antoi liikenteellisen viitekehysten myös Karhuojan alueelle. Toisaalta kunnan keskeisten alueiden yleiskaavaluonnoksen sisältö on muuttunut toimenpideselvityksen valmistuttua ja muutoksesta on aiheutunut päivitystarpeita myös Hailuodontien toimenpideselvitykselle. Seuraavat seikat pitävät kuitenkin edelleen paikkansa:

Hailuodontien liikenteellinen merkitys kasvaa tulevaisuudessa, eikä kaikkia Hailuodontien liittymiä Karhuojan kohdalla voida säilyttää.

Toimenpideselvityksen melutarkastelu tehtiin maastomallin avulla. Melutarkastelujen liikennemäärät olivat Karhuojan kohdalla noin 7000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja ennustevuosi 2020. Karhuojan osayleiskaavaan on määritelty edellisin ennusteluvuoin Hailuodontien melualue, jossa saattaa ylittyä 55 dB:n melu ajonopeudella 60 km /h. Melualueelle ei tule osoittaa uutta rakentamista ilman alueellista melusuojausta. (Oulunsalon keskeisten osien yleiskaavan asukasmääräennuste on kasvanut melulaskennan jälkeen, mutta toisaalta keskeisten osien yleiskaavan tavoitevuosi on myös muuttunut vuoteen 2030. Tältä osin vuoden 2020 melualue-määrittely Karhuojan alueella pitää edelleen paikkansa.)

Oulunsalon yleiskaavan arvokkaat luontokohteet ja Karhuojan kaavan aluerajaus



4.2 VESIHUOLTO- JA VIEMÄRÖINTISUUNNITELMA

Viemäröinnin ja jätevesien käsittelyn suunnittelu kaavatyön yhteydessä on ollut yksi työn tärkeimpiä tavoitteita. Vesihuolto- ja viemäröintisuunnitelma. PSV-Maa ja Vesi on tehnyt alueelle vesihuolto- ja viemäröintisuunnitelman yleissuunnitelmatasoisena tarkasteluna jätevesien poisjohtamiseksi Hailuodontien varren runkoviemäriin.

Luonnossuunnittelun aikana kartoitettiin alueen mahdollisia viemäröintivaihtoehtoja. Hailuodontien rannapuolella viemäröintitapaa valittaessa oli vaihtoehtoina joko keskitetty pumppaamo viettoviemäreineen tai tontti-kohtaiset pienpumppaamot ja paineviemäriverkosto. Paineviemäröinnin edullisuus korostuisi, mikäli alueen uusista tonteista toteutuu vain osa. Viettoviemäröinti yhteispumppaamoineen on kustannuslaskelmissa kilpailukyinen, mikäli alueelle osoitetut kaikki tontit, myös uudet rakennuspaikat liittyisivät verkostoon kerralla.

Suunnittelun edetessä Karhuojan alueella päädyttiin kauttaaltaan viettoviemäröintiin (ks. kuva *Karhuojalle rakennettavan viemäröinnin yleissuunnitelma*). Karhuojantien puolella viettoviemäriin runkolinja sijoitetaan Pasko-ojan varteen. Karhuojantien Hailuodontien puoleiset tontit viemäröidään viettoviemäriin runkolinjaan yhdistävillä haaroilla. Hailuodontien rannapuolella viemäröinti toteutetaan viettoviemäröintinä puistoakselin kevyen liikenteen väylän varren pumppaamoon, josta jätevedet pumpataan Hailuodontien runkolinjaan.

4.3 ALUEKUIVATUS

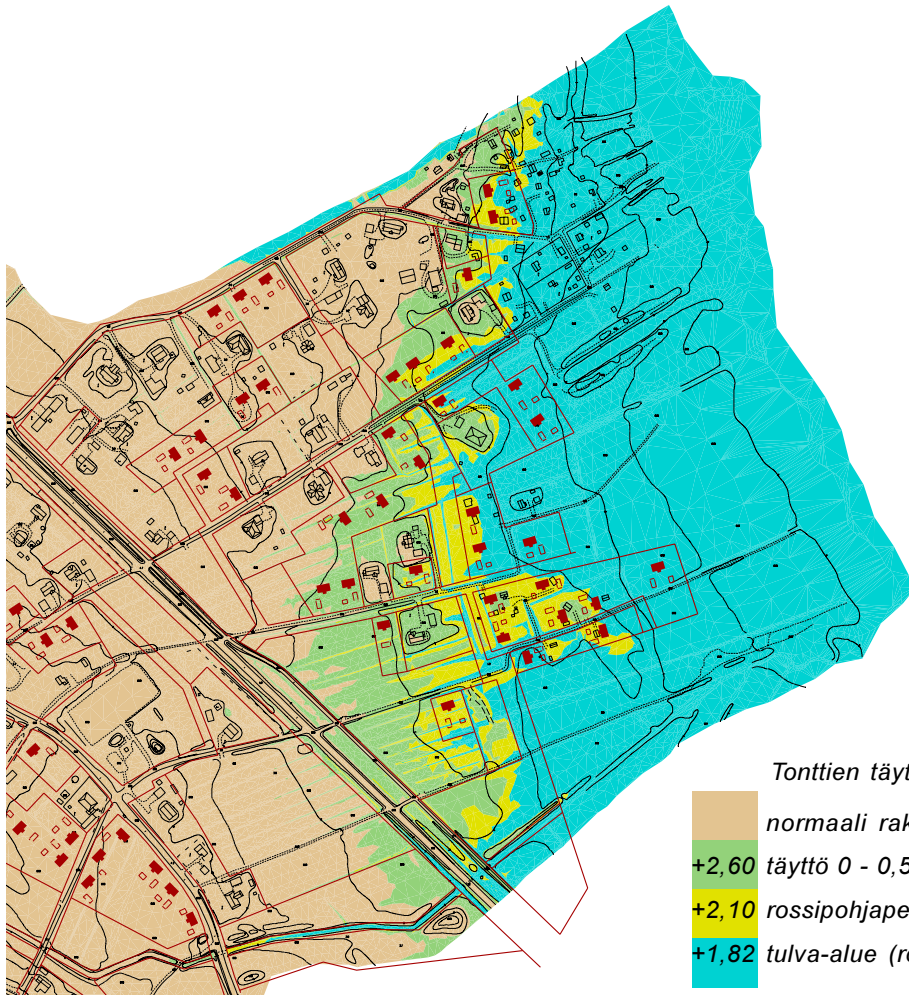
Karhuojan alueella ei kustannussyistä ja alueen matalan rakentamistehokkuuden takia tulla rakentamaan sadevesiviemäröintiä. Syksyllä 2005 tehtiin osayleiskaavan ranta-alueella koskeva aluekuivatustarkastelu (*Karhuojan osayleiskaava, Aluekuivatus. PSV-Maa ja Vesi*). Tarkastelun perusteella kaavaan on tonttialueille osoitettu kuivatusoja, joilla hoidetaan korttelialueen sisäinen kuivatus sekä kerätään valumavedet veto-oihin. Lisäksi tonteilla tarvitaan avo-omia tai avo-ojapainanteita, joilla varmistetaan yksittäisen rakennuspaikan kuivatus.

Asukkaiden tulee vastata itse avo-ojien huollosta ja tonttien kuivatuksesta. Tiealueet ovat pääosin varsin ahtaita, eikä niiden varsilla ole aina tilaa ojille, jolloin kuivatus on järjestettävä tontin takaosien kautta.

4.4 ALUEEN KORKEUSSUHTEET

Hailuodontien rannan puolelle rakennettaessa on otettava huomioon myös maaston alavuus. *Tonttien täyttötarve*-kuvassa ja värimerkintöjen selitysteksteissä on pyritty havainnollistamaan tonttien korotustarvetta maastomallin (v. 2005) antamalla tarkkuudella. Alueelle laadittavista rakennustapaohjeista saa lisää tietoa mm. rakennuskorkeuden määrittelyyn ja tonttien korotusperiaatteisiin.

Kaava-alueella ei tehdä koko alueen kattavaa maaperätarkastelua. Kunkin rakentajan tulee teettää tontti-kohtainen pohjatutkimus.

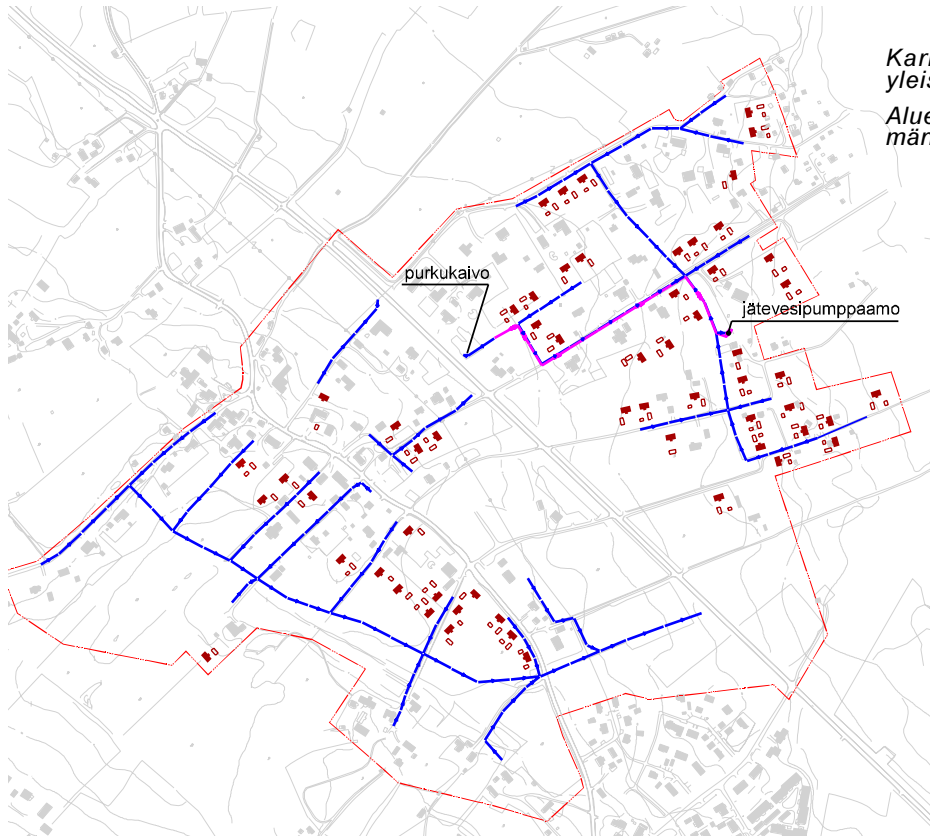


Tonttien täyttötarve Karhuojan rannan tuntumassa

normaali rakentamisalue
+2,60 täyttö 0 - 0,5 metriä tai rossipohjaperustus
+2,10 rossipohjaperustus tai täyttö 0,5 - 1 metriä
+1,82 tulva-alue (rossipohja + piha-alueen korotus)

Karhuojalle rakennettavan viemäröinnin yleissuunnitelma.

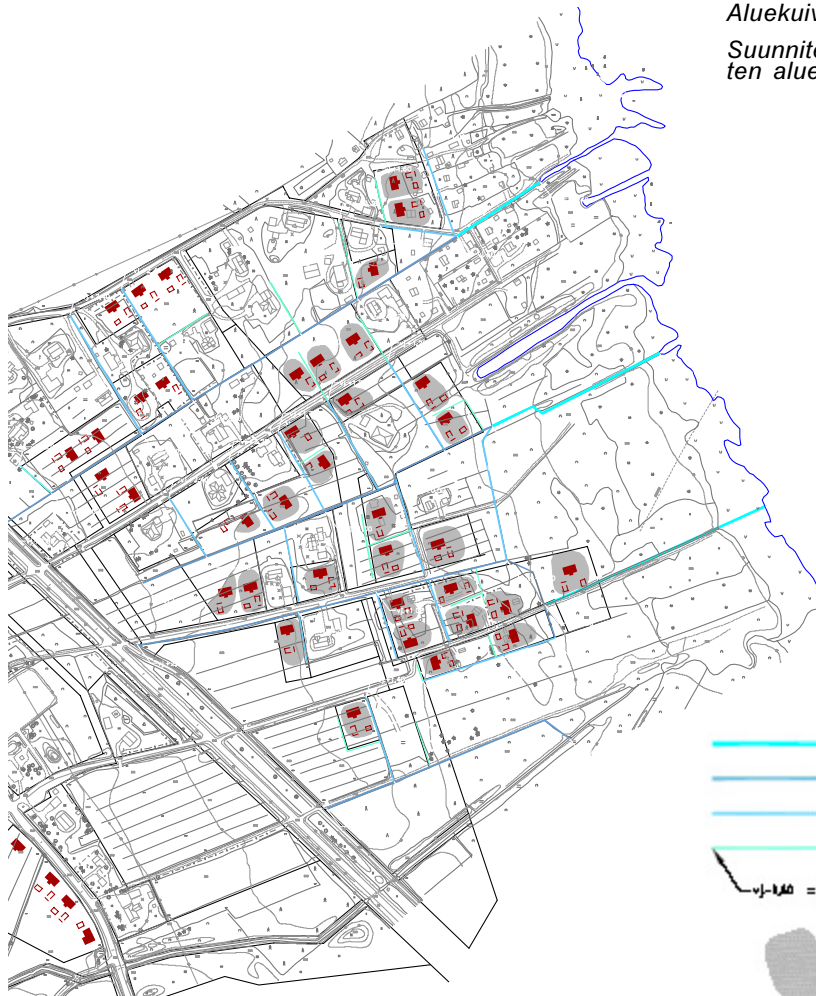
Alueelle jo rakennetut tonttikohtaiset viemäriinjat eivät näy kuvassa.



- viettoviemäri
- paineviemäri

Aluekuivatus (Psv-Maa ja Vesi 30.01.2006)

Suunnitelmassa ei ole esitetty katualueiden, muiden yleisten alueiden ja tonttien sisäisiä kuivatusjärjestelmiä.



- VETO-OJA, tulvaveden purkautumisreitit fakalsin mereen
- KOKOJADJA, joilla tulvavedet kerätään asuntoalueilta veto-oihin
- KUIVATUSOJA, jolla hoidetaan korttelialueen sisäinen kuivatus
- AVO-OJA TAI OJAPAINANNE, jolla varmistetaan yksittäisten rakennuspaikkojen kuivatus
- vj-kuo = ojan pohjan ehdotettu korkeusasema ao. pisteessä

Ehdotus ao. rakennuspaikan pengertämisestä

5. OSAYLEISKAAVAPROSESSI

Karhuojan alueen maankäytön järjestämiseksi päädyttiin kunnassa valtakunnallisestikin mielenkiintoiseen ja uraauurtavaan vuorovaikutusprosessiin, jossa Karhuojan kehittämiseen pyritään yhdessä kylän asukkaiden ja kunnan kanssa maankäyttösopimusneuvottelujen kautta.

Työtä ohjaamaan perustettiin kunnan viranhaltijoista, liikenne-, vesi- ja viemäri sekä kaavakonsulteista koostunut ohjausryhmä, joka kokoontui työn aikana kuusi kertaa. Tarpeen mukaan kokouksiin kutsuttiin myös muita viranomaisia.

Karhuojan kaavoitukseen liittyen on alueen asukkaille järjestetty neljä keskustelu- ja esittelytilaisuutta.

Karhuojan osayleiskaavaa on käsitelty kahdessa viranomaisneuvottelussa sekä kolmessa ympäristökeskustelun kanssa järjestetyssä työpalaverissa.

5.1 ESIVALMISTELU

Kunta järjesti ennen kaavaproessin virallista aloittamista alueen asukkaille ja maanomistajille keskustelutilaisuuden 18.06.2003, jossa pohdittiin alueen ongelmia, maanomistajien toiveita sekä toivottua kehityksen suuntaa. Tilaisuudesta saadun palautteen perusteella kunnanhallitus päätti, että osayleiskaava on sopiva väline alueen kehittämiseksi.

5.2 OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin kunnanhallituksessa 1.9.2003. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä Oulunsalon kunnanvirastolla ympäristöpalvelut -osastolla 18.09.2003 - 02.10.2003 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi mielipidettä ja yksi lausunto.

5.3 LUONNOSVAIHE

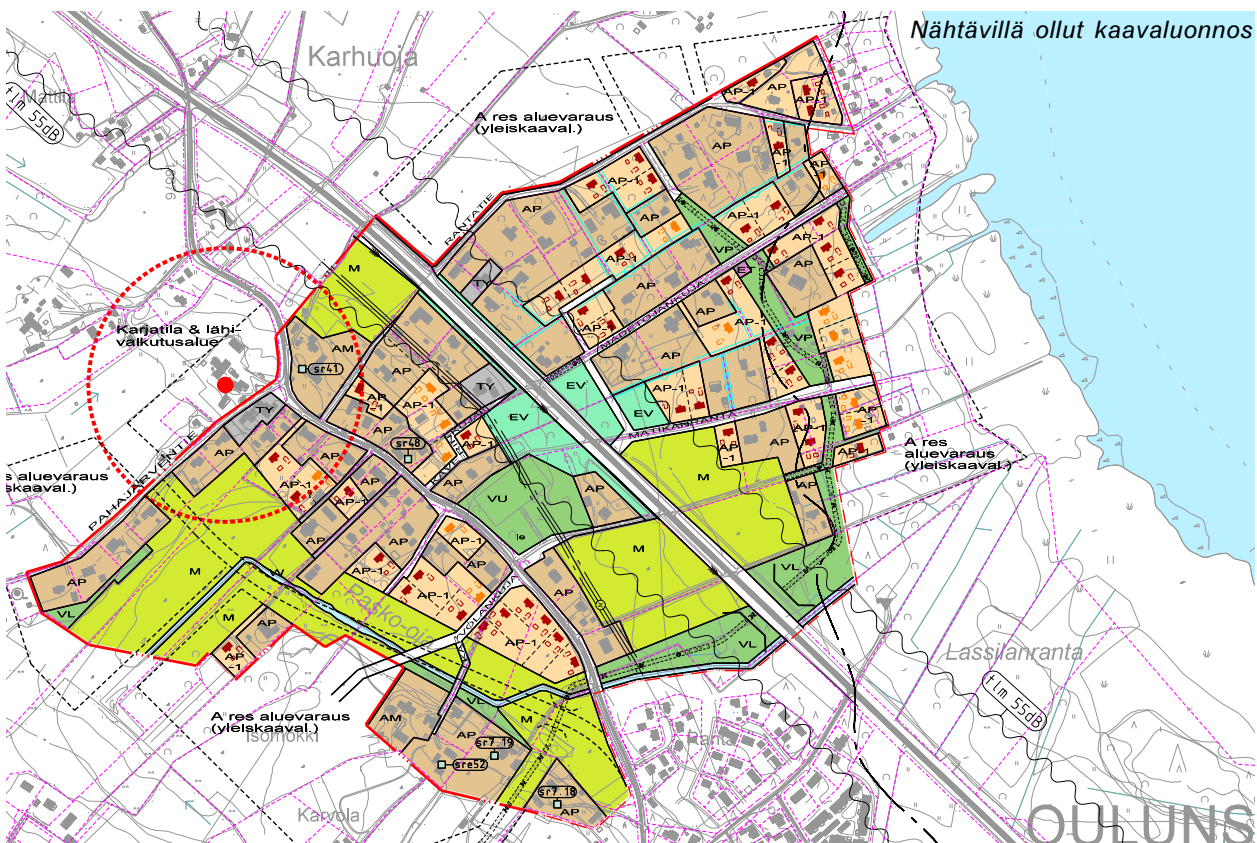
Kaavaluonnokseen piirrettiin uusia rakennuspaikkoja maanomistajien lisärakentamistoiveiden mukaisesti, mikäli se muiden reunaehtojen puitteissa vain oli mahdollista. Rajoitteita aiheuttavat Hailuodontien 55 dB:n melualue, tulvakorkeudet, haja-asutusalueen vähimmäistonttikokovaatimus (2000 m²), uusien tonttien liittäminen järkevästi olevaan tieverkostoon sekä puistovyöhykkeelle ja kevyen liikenteen väylille tarvittavat aluevaraukset.

Luonnosvaiheen alussa tutkittiin kahta vaihtoehtoista toteutustapaa uusien tonttien muodostamisessa. Vaihtoehto A oli ns. kujamalli ja vaihtoehto B kirvesvarsitonttimalli. Vaihtoehdot erosivat toisistaan myös Hailuodon liikennejärjestelyjen suhteen.

VE A:n periaatteet; - kujamalli tontinmuodostuksessa
- liittymät Hailuodontielle Rantatieltä ja Matikanranta -tieltä

VE B:n periaatteet; - kirvesvarsitontit
- liittymät Hailuodontielle Rantatieltä ja Madetojankujalta

Vaihtoehto B valittiin jatkotyöskentelyn pohjaksi sujuvampien liikennejärjestelyiden sekä yksinkertaisempien tonttijärjestelyiden perusteella. Kujamallin kujien omistussuhteiden ja rakentamiskustannusten jakautuminen olisi käytän-



nössä kirvesvarsiperiaatetta monimutkaisempaa ja edellyttäisi yhteistyötä maanomistajien kesken. Lisäksi kirvesvarsitontti-periaatteella katuverkko voitaisiin pitää minimissä. Kirvesvarsitontteja käytännössä toteutettaessa olisi toki hyvä tutkia naapurien kesken, voidaanko mahdollisista vierekkäisistä kirvesvarsista luopua ja perustaa neuvottelujen ja sopimusten kautta tontinomistajille yhteinen ajorasite.

5.3.1 LUONNOSVAIHEEN VUOROVAIKUTUS

Karhuojan osayleiskaavaluonnosta koskenut viranomaisneuvottelu pidettiin 05.02.2004. Karhuojan asiaa on käsitelty aiemmin Oulunsalon keskeisten osien viranomaisneuvotteluissa.

Yleisötilaisuus ja vastaanottopäivät

Alustavaa kaavaluonnosta esiteltiin alueen maanomistajille yleisötilaisuudessa 7.4.2004 Oulunsalo -talolla. Alueen kiinteistönomistajia oli paikalla yhteensä 68 henkilöä.

Yleisötilaisuudessa sovittiin suunnittelun jatkamisesta Karhuojan maanomistajien henkilökohtaisella kuulemisella erityisillä vastaanottopäivillä. Toiveistaan ja näkemyskannoistaan kävi 25-27.5.2004 järjestetyillä vastaanottopäivillä keskustelemassa 46 maanomistajaa. Toiveita esitettiin niin maankäyttösopimusluonnoksen kuin osayleiskaavaluonnoksenkin osalle. Alustavaa kaavaluonnosta muokattiin esitettyjen yksittäisten toiveiden mukaiseksi, mikäli se vain muun suunnittelun reunaehtojen rajoissa oli mahdollista.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo ja esittelytilaisuus

Karhuojan osayleiskaavaluonnos pidettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaista kaavan valmisteluvaiheen kuulemistä varten yleisesti nähtävillä kunnanviraston ympäristöpalvelut osastolla 19.8. - 20.9.2004 välisenä aikana.

Karhuojan osayleiskaavaluonnosta esiteltiin kunnan keskeisten osien yleiskaavaluonnoksen ohella asukkaille järjestetysä yleisötilaisuudessa 2.9.2004 Oulunsalotalolla. Paikalla oli yli 80 kuulijaa. Keskustelua käytiin Karhuojan osalta mm. Karhuojan kaavan ja kunnan laajemman yleiskaavan suhteesta, kevyen liikenteen väylien linjauksista ja uudesta teialuevarauksesta Pasko-ojan varrella.

Luonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot

Kaavaluonnoksesta jätettiin kaikkiaan 26 mielipidettä sekä 7 lausuntoa. Mielipiteisiin ja lausuntoihin annettiin kirjalliset vastineet.

Mielipiteiden ja lausuntojen sisältö otettiin mahdollisuuksien mukaan huomioon työstettäessä kaavaluonnosta kaavaehdotukseksi.

Lausuntojen pääsisältö koski valittua kaavamuotoa alueen maankäytön järjestämisessä, liikennealueen leventämistä Hailuodontien kevyen liikenteen väylän osalta, alueella tarvittavia sähköjohto- ja vesihuollon runkolinjojen aluevarauksia sekä korttelipäiväkodin sijoitusmahdollisuutta kaava-alueelle. Useissa lausunnoissa myös korostettiin Lassilan alikulun rakentamisen tärkeyttä koululaisten liikenneturvallisuuden takaamiseksi.

Mielipiteet koskivat etupäässä yksityisiä maankäyttötarpeita uusien rakennuspaikkojen osalta ja liikennekysymyksiä.

Maankäyttösopimusneuvottelut

Kunnan maanmittausteknikko Markku Haulos käynnisti kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen maankäyttösopimusneuvottelut mahdollisesti uusien rakennuspaikkoja saavien maanomistajien kanssa. Neuvottelujen perusteella useista kaavaluonnosta kohtaan annetuista mielipiteistä päästiin kunnan ja maanomistajien välillä yhteisymmärrykseen.



5.4 EHDOTUSVAIHE

Maanomistajien hyväksymien maankäyttösopimusten periaatteita noudattaen kaavaluonnos työstettiin kaavaehdotukseksi.

5.4.1 EHDOTUSVAIHEEN VUOROVAIKUTUS

Karhuojan osayleiskaavaehdotusta koskenut viranomaisneuvottelu pidettiin 25.08.2005.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo ja esittelytilaisuus

Karhuojan kaavaehdotus pidettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19§:n mukaisesti nähtävillä 20.10.-22.11.2005 välisenä aikana.

Karhuojan osayleiskaavaehdotusta esiteltiin asukkaille järjestetyssä yleisötilaisuudessa 15.11.2005 Oulunsalotalolla. Keskustelua käytiin etupäässä samassa tilaisuudessa esittelyssä olleesta alueen rakennustapaohjeen luonnoksesesta.

Muistutusten ja lausuntojen pääsisältö ja niiden perusteella tehdyt tarkistukset

Kaavaehdotuksesta saatiin kaikkiaan 13 kirjallista mielipidettä sekä 14 lausuntoa. Muistutuksiin ja lausuntoihin annettiin kirjalliset vastaukset.

Useissa muistutuksissa arvosteltiin alueelle luonnostellun rakennustapaohjeen sisältöä, etenkin rannan tuntumaan tulevien rakennuspaikkojen osalta. Muilta osin muistutukset koskivat pääosin yksittäisten rakennuspaikkojen kaavamerkintöjen tai määräysten sanamuotojen täsmentämistä tai tie-

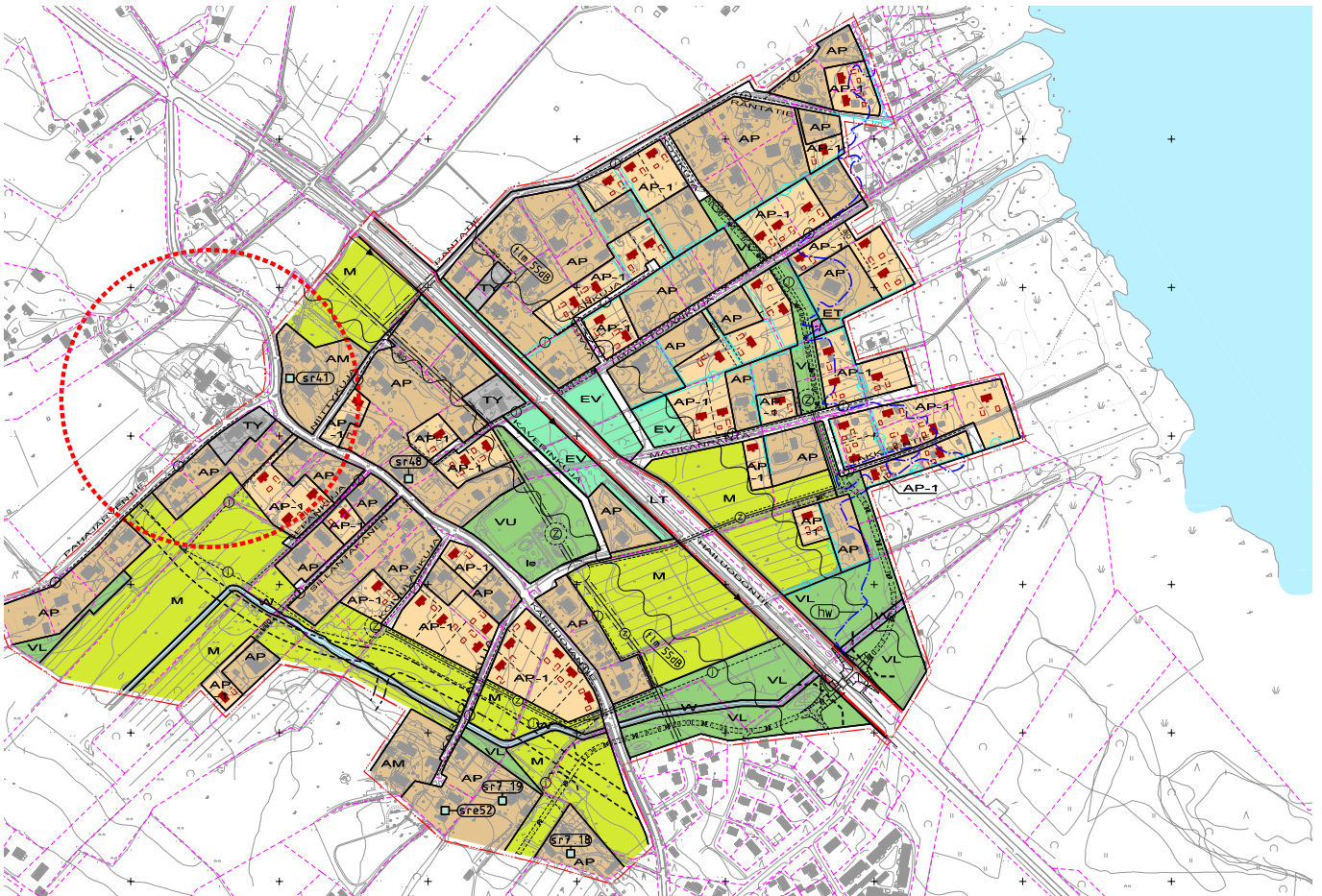
alueiden rakentamista ja linjauksia. Kahden muistutuksen mukaan EV-alueet tulisi muuttaa M-alueeksi. Muutamissa muistutuksissa toivottiin edelleen lisää rakennusoikeutta.

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus totesi lausunnossaan, että rakentamisen laajentaminen merenrannassa on haasteellista etenkin koko alueen virkistys ja ulkoilutarpeiden kannalta. Asia tulee ottaa huomioon keskeisen alueiden yleiskaavan laadinnassa. Muutamassa lausunnossa oltiin huolissaan myös rakennuspaikkojen kosteuden hallinnasta tulva-alueelle rakennettaessa.

Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Oulun seudun ympäristövirasto totesivat, että vesihuoltolaitoksen toiminta-alueesta ja viemäriin liittymisestä voitaisiin määrätä kaavassa tarkemmin. Oulun seudun seutuhallituksen lausunnossa todetaan, että Karhuojan alueen suunnittelu olisi selkeämpää asemakaavan pohjalta. Useissa lausunnossa painotettiin myös liikennejärjestelyjen toteuttamisen tärkeyttä ennen alueen lisärakentamista. Lisäksi toivottiin tarkennuksia sallittavaan kerroskorkeuteen, mahdollista lisävarausta vaihtoehdoiselle 20 kV:n PAS-ilmajohdolle sekä kannettiin huolta päivähoitopalveluiden saavutettavuuden turvaamisesta alueella.

Muistutusten ja lausuntojen perusteella kaavaan on tehty pieniä tarkistuksia niiltä osin kuin se on ollut mahdollista: Matetojankujan ja Matikanrantatien välisen uuden yhdystien linjauksia on hieman tarkistettu ja EV-alueet on muutettu M-alueiksi. Myös kaavamääräystekstejä on muokattu tarpeellisilta osin. Muutosten voidaan katsoa olevan kokonaisuuden sekä kaavan tarkoituksen kannalta niin vähäisiä, ettei ehdotusta tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Nähtävillä ollut kaavaehdotus



6. KAAVARATKAISUN KESKEINEN SISÄLTÖ

6.1 KYLÄALUEEN TIIVISTÄMINEN, UUDET RAKENNUSPAIKAT

Karhuojan osayleiskaavaan on merkitty uusia rakennuspaikkoja kaikkiaan 59 kpl. Kaikkien näiden rakennuspaikkojen osalta ovat maanomistajat allekirjoittaneet maankäyttösovimukset ja sitoutuneet kehittämiskorvauksen maksamiseen.

Karhuojan aluetta on haluttu kehittää asukkaiden toiveista lähtien niin, että alueella säilyisi nykyinen puutarhamainen yleisilme. Puutarhamaisuus edellyttää väljiä tontteja. Lain mukaisesta haja-asutusalueen 2000 neliömetrin rakennuspaikan pinta-alavaatimuksesta voitaneen viemäriverkoston rakentamisen perusteella tinkiä hieman. Ehdottomana alarajana uusien rakennuspaikkojen osoittamisessa on pidetty 1900 neliömetrin tonttialaa.

6.2 ALUEEN PALVELUT JA TEOLLISUUSTONTIT

Laadittavan osayleiskaavan alueelle ei ole osoitettu uusia palveluvarauksia. Alue tukeutuu Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavaluonnoksen mukaisesti Pitkäkankaan ja Oulunsalon keskustan palveluiden varaan.

Kaavaan on osoitettu kolme teollisuusrakennusten aluetta olemassa olevan toiminnan tai rakennuskannan perusteella.

6.3 VIRKISTYS JA ULKOILU

Osayleiskaava turvaa Karhuojantien varrella olevan Karvolankujan urheilukentän olemassa olon ja sen kehittämisen Karhuojan keskeiseksi urheilu- ja leikkipaikaksi. Alue on osoitettu kaavassa urheilualueeksi merkinnällä VU.

Hailuodontien rannan puolelle on kaavaluonnoksessa osoitettu uusi kevyen liikenteen väylä, joka on linjattu toteuttamistavoitteissa olevan Lassilan alikulun kautta Karhuojantielle, mistä väylän on ajateltu jatkuvan edelleen peltoalueiden kautta Pitkäkankaalle. Väylällä on Hailuodontien rannan puolella osittain myös tontille ajo sallittu. Kevyen liikenteen väylän ympärille on osoitettu keskeinen koko aluetta yhdistävä puistoakseli. Vaikka alueen tontit ovat suuria, on rakentamiselta kokonaan vapaana säilyvien viheralueiden merkitys suuri, varsinkin jos aluetta tulevaisuudessa tiivistetään edelleen asemakaavalla.

6.4 LOMARAKENTAMISALUEIDEN MUUTTAMINEN PYSYVÄÄN ASUTUKSEEN

Yhdeksi kaavatyön tavoitteeksi kirjattiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tutkia mahdollisuus muuttaa olemassa olevat loma-asunnot vakinaisiksi asunnoiksi.

Luonnosvaiheessa näytti siltä, ettei tulvarajan tuntumassa olevia lomatontteja ole järkevää muutamaa rajatapausta lukuun ottamatta muuttaa tämän kaavatyön yhteydessä pysyvän asumisen alueiksi. Kaavaehdotuksen työstön yhteydessä tulva-alueen rajaus tarkentui alueelta valmistuneen uuden pohjakartta-aineiston myötä. Lisäksi rannan tuntumaan toivotuista uusista rakennuspaikoista muodostui usean tontin käsittävä yhtenäinen kokonaisuus, jossa tarvittavat maatäytöt on mahdollista tehdä ympäristön kannalta hallitusti ja yhtenäisesti. Kaavaehdotuksessa onkin uusia rakennuspaikkoja osoitettu edellä mainituin perustein myös tulva-alueen tuntumaan ja osittain tulva-alueellekin.

6.5 LIIKENNEJÄRJESTELYT

Hailuodontien mantereen puolella uudet tonttiyhteydet järjestetään olemassa olevien kujien, peltoteiden, uusien tonttien kirvesvarsien tai ajorasitteiden kautta. Ainoastaan Kaverinkujan varren olevien tonttien ja uusien rakennuspaikkojen liikenteen järjestämisessä on kaavassa jouduttu esittämään uusia liikennejärjestelyjä: Kaverinkujan liittymä Hailuodontielle tulee Hailuodontien toimenpideselvityksen mukaisesti liikenneturvallisuussyistä poistumaan. Korvaava yhteys on kaavassa esitetty Karvolankujan urheilukentän takaa uutta tielinjaa pitkin.

Hailuodontien rannan puolella on Hailuodontien olemassa olevia liittymiä vähennetty Hailuodontien toimenpideselvityksen mukaisesti kahteen: Luonnoksessa alueelle kuljetaan Rantatien ja Matikanranta -tien kautta. Liittymien vähentäminen aiheuttaa Madetojankujan alkupään uuden yhdystien rakentamistarpeen. Hailuodontien rannanpuolelle tarvitaan myös yksi uusi Madetojankujan länsipäästä lähtevä tieyhteys (Vaaralankuja) sekä yhteys Takkisentieältä Matikanranta-tielle.

Karhuojan maankäytön lisääntyessä on Hailuodontien alittava ns. Lassilan alikulun tarve siihen liittyvine kevyen liikenteen väylälineen kiistaton. Kaavassa on alikululle esitetty laajemman Oulunsalon keskeisten osien yleiskaavaluonnoksen liikennesuunnitelmiin perustuva ohjeellinen sijainti.

Kaavaan on osoitettu myös kunnan laajemman keskeisten osien yleiskaavan (ve5 22.6.2004) mukainen katuyhteysvaraus (ohjeellinen uusi katu) Pasko-ojan varteen mahdollisine alikulkuineen Lassilan alueelta Niemenrantaan. Kyseinen katuvaraus palvelisi myös laajemmassa yleiskaavassa Karhuojan ja Pitkäkankaan väliin osoitettua asuntoreservialuetta.

Kaavassa osoitettujen pistoteiden päähän on tiealueeseen varattu kääntöpaikat palo- ja pelastustarpeet huomioon ottaen. Kaava-alueella tarvitaan myös kaksi palo-vesiasemaa. Toinen on ajateltu sijoittaa rannan ET -alueelle, jolloin viereinen kevyen liikenteen väylä Madetojankujalta Matikanranta -tielle saakka on tehtävä kantavuudeltaan säiliöauton kestäväksi. Mantereen puolen palo-vesiasema voitaneen sijoittaa VU-alueen tuntumaan.

7. YLEISKAAVAN ARVIODUT VAIKUTUKSET

7.1 VAIKUTUKSET KYLÄRAKENTEeseen JA MILJÖÖseen

Kaavan toteutumisen myötä Karhuojan alueelle rakennetaan uusia omakotitaloja 59 kpl. Tämä tarkoittaa alueen nykyiseen noin 70 pysyvään asuntoon suhteutettuna miltei rakennuskannan tuplaantumista. Voimakkainta muutosta on Hailuodontien rannan puolella, jossa nykyisten 29 asuintalon naapureiksi rakennetaan 38 uutta omakotiasuntoa. Hailuodontien mantereeseen puolella rakennuspaikkojen lisäys on 50% (21 omakotitaloa) olemassa olevaan tilanteeseen (42 asuintaloa) verrattuna.

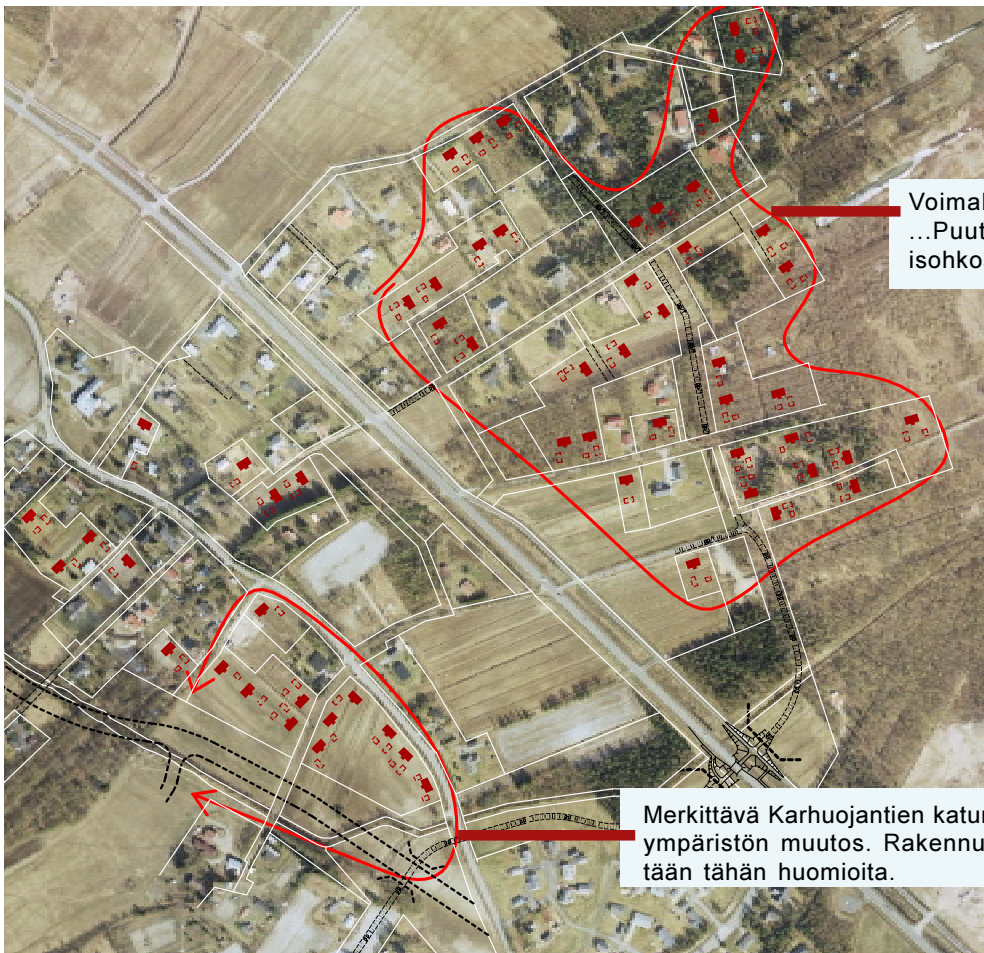
Kaikkiaan kaavan mahdollistama rakentamisen volyymi on olevaan kylärakenteeseen suhteutettuna mittava, ja ympäristö muuttuu vääjäämättä rakentamisen tiivistyessä. Haja-asutusalueella vaadittu suuri tonttikoko pitää alueen luonteen kuitenkin suhteellisen puutarhamaisena. Alueen luonteen muutosta yritetään hallita olemassa olevaa kokonaisuutta ja miljööarvoja tukevaksi suunnittelualueelle laadittavilla rakennustapaohjeilla. Alueella olevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset (ks. sivu 6) on merkitty kaavakartalle joko suojelukohteina (4 kpl) tai suojelukohde-ehdotuksena (1 kpl).

7.2 VAIKUTUKSET MAISEMAAN

Karhuojantien eteläpuolella maisemakuva on nykyisellään vielä hyvin maaseutumainen; peltonäkymä avautuu kauniina Karhuojantieltä Pasko-ojan vartta pitkin luoteeseen. Karhuojantien eteläpuolelle kaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen ja kevyen liikenteen väylien rakentamisen myötä peltoala vähenee ja maisemakuva muuttuu oleellisesti.

Hailuodontien rannanpuolella maisemamuutokset eivät rakentamisvolyymin huolimatta ole kovin merkittäviä, sillä pääosa uusista rakennuspaikoista sijoittuu pensaikko- tai merenrantametsäalueille sekä olemassa olevien rakennuspaikkojen rajaaman alueen sisään. Rakentaminen ei myöskään ulotu yhtä tonttia lukuunottamatta Kempeleenlahden vesimaisemaan, vaan rantaviivan ja uuden asutuksen väliin jää merenrantaniityn lisäksi kaistale merenrantametsää ja pensaikkoa. Ainoastaan Matikanranta -tien ja Hailuodontien kulmauksen peltoalan tuntumaan sijoitetut uudet rakennuspaikat näkyvät selvästi Hailuodontien tiemaisemassa.

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että kaavan toteutuessa Karhuojan maaseutumaisuus väistyy puutarhamaisen ja väljäkhön kylätaajaman tieltä.



Kaavan toteutumisen merkittävimmät vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Voimakas aluerakenteen tiivistyminen. ...Puutarhamaisuus kuitenkin säilynee isohkosta tonttikoosta johtuen.

Merkittävä Karhuojantien katunäkymän ja rakennetun ympäristön muutos. Rakennustapaohjeissa kiinnitetään tähän huomioita.

7.3 VAIKUTUKSET LUONTOON

Rannan uusien rakennuspaikkojen osalta oleva kasvillisuus (pensaikko / merenrantametsä) jäänee pitkälti maatyttöjen alle. Kyseisellä alueella ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja. Alueen rakentamisella ei arvioida olevan vaikutuksia ympäristössä sijaitseville luontokohteille (erit. Lassilan merenrantaniitty). (FM Sari Ylitulkila)

7.4 VAIKUTUKSET LIIKENTEEN JA TEKNISEN HUOLLON JÄRJESTÄMISEEN

Karhuojan osayleiskaavan liikenneverkko aiheuttaa muutoksia Hailuodontien nykyisiin liittyisiin. Kaava aiheuttaa uusia tierakennustarpeita Kaverinkujan ja Vaaralankujan osalta sekä keskeisen kevyen liikenteen väylän ja siihen liittyvän Lassilan alikulun rakentamistarpeen. Muutosten toteutumisen myötä alueen liikenneturvallisuus paranee.

Kaavassa on esitetty ohjeellisena kunnan laajemman keskeisten alueiden yleiskaavan liikenneverkko-suunnitelmien mukainen varaus uudelle kokoojakadulle Pasko-ojan varteen. Kyseisen kadun toteutuminen muuttaa alueen liikenneverkkoa tuntuvasti. Karhuojantie jää Karhuojan kaavan alueella rauhalliseksi tonttikaduksi läpikulkuliikenteen siirtymässä Pasko-ojan varteen.

VESI- JA VIEMÄRIHUOLTO

Karhuojan alue tullaan liittämään kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, jolloin kaikille alueen kiinteistöille tulee sekä oikeus että myös velvollisuus liittyä kunnan viemäriverkoston vesihuoltolain mukaisesti (119/2001). Viemäriverkoston rakentaminen on koko Karhuojan alueen etu, minkä myötä olemassa olevat jätevesistä aiheutuneet ympäristöhaitat poistuvat.

Viemäriverkoston rakentamisen myötä sekä olemassa oleville että myös uusille rakennuspaikoille järjestyy helppo ja järkevä tapa saada kiinteistöjen jätevesiasiat lain edellyttämälle tasolle. Viemäroinnin järjestäminen keskitetyksi ja hallitusti kunnan toimesta poistaa nykyisin jätevesistä ajoittain aiheutuneet ympäristöhaitat ja heijastunee sitä kautta positiivisesti myös alueen imagoon.

7.5 TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Kaavatyön alussa asetettiin maankäyttösopimusneuvotteluille tietyt taloudelliset tavoitteet. Solmittujen maankäyttösopimusten perusteella nämä taloudelliset tavoitteet saavutetaan: Kaavasta hyötyä saavilta maanomistajilta perittään kehittämiskorvauksina noin 180 800 euroa. Lisäksi sopimukseen liittyy maanluovutuksia kunnalle. Maanluovutusten ja kehittämiskorvausten yhteissumma on arviolta 189 200 euroa. Tällä summalla katetaan alueen kaavoituskustannukset, teiden ja kevyen liikenteen väylien rakentamiskustannukset, osa liikennesuunnittelukustannuksista sekä sellaiset rahoituskustannukset, jotka aiheutuvat kunnallistekniikan toteuttamisesta etukäteen, ennen kuin kunta saa kehittämiskorvaukset.

Kehittämiskorvauksia ei ole osoitettu Lassilan alikulun rakentamiseen, sillä alikulun rakentamistarve ei johdu pelkästään uusista rakennuspaikoista, vaan myös nykytilanteesta sekä laajemman lähialueen tulevista tarpeista. Lassilan alikulun rakentamiskustannukset ovat noin 210 000 euroa ja sen rahoitukseen haetaan ratkaisua kunnan ja Tiehallinnon välisissä neuvotteluissa.

Osayleiskaavassa tiealueiksi merkittyjen teiden rakentamisesta vastaa kunta. Alueen tiestö säilyy yksityisinä teinä, joita kunta avustaa ja hoitaa samoin perustein kuin muitakin asemakaavan ulkopuolisia yksityistielain alaisia teitä.

Kunnan vesihuoltolaitos vastaa alueen viemäriverkoston rakentamisesta ja siitä aiheutuvista rakentamiskustannuksista. Kehittämiskorvauksista osoitetaan noin 40 000 euroa viemäri- ja vesihuollon etukäteen rakentamisesta aiheutuviin rahoituskustannuksiin. Viemäroinnin rakentamiskustannukset (sis. suunnittelu- ja yleiskulut) ovat korkeasti arvioituna noin 370 000 euroa. Jo pitkälle rakentuneen alueen viemäroinnin rakentamiskustannukset ovat normaaleja asemakaavoitettuja alueita suurempia, sillä tilaa viemäriverkoston runkolinjojen kaivamiselle on tiealueella on paikoitellen niukasti ja mm. tonttien istutusten ja aitarakenteiden saattaminen kaivuutöitä edeltävään tasoon on verkoston rakentajan vastuulla. Keskimääräistä kalliimpien viemäriverkoston rakentamiskustannusten vuoksi tullaan Karhuojan alueella perimään kaksinkertaista viemärlaitoksen liittymismaksua. Käytökustannukset ovat kunnassa kaikille samat.

Karhuojan alueen osayleiskaavaan ja sen toteuttamiseen liittyvien arvioitujen kustannusten jakaantuminen.

Kustannusten muodostuminen	Kokonaiskust. €	Sopimuksin maksettava kehittämiskustannus €
SUUNNITTELU		
Kaavoitus	50 000	50 000
Liikenne ja tiesuunnittelu	15 000	15 000
RAKENTAMINEN		
Tiet	27 000	27 000
Kevyen liikenteen väylät	37 200	37 200
RAHOITUS (=korkokustannukset, jotka aiheutuvat kunnalle kunnallistekniikan toteuttamisesta "etukäteen", ennen kuin kehittämiskorvaukset maksetaan)		
Teiden toteuttamisen korkokust.	20 000	20 000
Viemärointi ja vesihuolto, toteutt. korkokust.	40 000	40 000
YHTEENSÄ	189 200	189 200

7.6 SOSIAALISET VAIKUTUKSET

Karhuojan alue on perinteinen maatalous- ja kyläalue, jonka omakotitaloissa asuu noin 250 asukasta. Alue on yksityisessä omistuksessa ja sen nykyisessä asutuskannassa asuu usein alkuperäisen rakentajan lähisukua ja perheet ovat pääsääntöisesti suuria. Alueen kehitys on tapahtunut vähitellen maataloista lohkottujen rakennuspaikkojen myötä, jotka ovat usein syntyneet poikkeamispäätöksillä. Perinteisesti Karhuojan alueella on ollut voimakas paikallisidentiteetti ja alueellinen yhteisöllisyys. Alue on jo nyt rakentunut tiiviiksi ilman riittävää kokonaisuuden suunnittelua.

Karhuojalla rakentamispaine on edelleen voimakas, sillä isoja (2000-3000 m²) tontteja on kaava-alueella harvoin tarjolla. Alueen uudet rakennuspaikat, suuret tontit rauhallisessa ympäristössä, kiinnostanevat luultavimmin suhteellisen maksukykyisiä lapsiperheitä. Osa rakennuspaikoista siirtyy luultavasti myös nykyisten omistajien lapsille. Karhuojalla on edessä murros kylämäisyyden ja puutarhamaisen taaja-asutuksen välillä.

Koska alueen kasvu tapahtuu yksityisten maakauppojen myötä, on kaavalla varsin vähäinen vaikutus alueen sosiaalisen rakenteen muutokseen. Alueen tiivistyminen ja muualta tulevat uudet asukkaat aiheuttanevat jonkinasteisen alueidentiteetin muutoksen. Alue on nyt yhteisöllinen, mutta voimakas kasvu alueella voi osaltaan myös synnyttää ja lisätä erilaisia ristiriitoja. Kaikenlainen eristäytyminen ja suljetun alueen syntyminen on epätoivottavaa, koska sellainen kehitys vääristää kunnan tasapainoista väestörakennetta ja paikallisestikin asukkaiden viihtyvyys laskee sekä alueen sisällä, että sen ulkopuolella.

Palveluiden saavutettavuuteen tai niiden käyttöön kaavalla ei ole vaikutusta, palvelut haetaan edelleenkin nykyisen käytännön mukaan Pitkäkankaalta tai kuntakeskustasta.

Osayleiskaava tukee alueen sosiaalisesti tasapainoista kehitystä, joten kaavan ulkopuolisten rakennuslupien antamiseen alueella on syytä suhtautua erityisen harkiten.

Alueen kehittämisessä hyväksi ja viihtyisäksi elinympäristöksi tulee lähtökohtana aina olla asukkaiden tarpeet. Tämän toteutuminen onnistuu parhaiten, jos alueella jo asuvat ja sinne muuttavat asukkaat saavat riittävästi tietoa kaavasta ja heidän mielipiteensä otetaan huomioon kaavan tavoitteiden mukaan toimittaessa.

(Kalle Reinikainen, yliassistentti, Oulun yliopisto, Kasvatustieteiden tiedekunta)

8. YLEISKAAVAN TOTEUTUS JA AJOITUS

Osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen tavoitteena on uuden rakennuspaikkojen rakentuminen kuudessa vuodessa, mikä tarkoittaa keskimäärin 9 - 10 omakotitalon rakentamista alueelle vuosittain.

Liikenneturvallisuuden perusteella Karhuojan alueen lisärakentaminen edellyttää mm. Lassilantien alikulun toteuttamista sekä sujuvia kevyen liikenteen yhteyksiä. Lassilantien alikulku pyritään rakentamaan mahdollisimman pikaisesti ja asiaa koskevat neuvottelut ovat käynnissä. Alikulun myötä toteutettaneen myös keskeinen kevyen liikenteen väylä.

Hailuodontien liittymäjärjestelyjen muutostarpeet Karhuojan kohdalla kasvat, kun maankäyttö Niemenrannan suunnalla kasvaa ja maankäytön tehostumisen myötä Hailuodontien liikenne lisääntyy edelleen.

9. YLEISKAAVAN HYVÄKSYMISEN

Kunnanvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 27.3.2006.

10. KAAVAN TILASTOTIEDOT:

KAAVAN TILASTOTIEDOT:

	kaikki m2	yht. m2
ASUINALUEET:		
AP	234 903	
AP-1	136 712	371 615
AM		17 445
TEOLLISUUSALUEET (TY)		6 091
LÄHIVIRKISTYSALUEET (VL)		62 264
URHEILUALUEET (VU)		17 646
ET		337
MAA- JA METSÄTALOUSALUEET (M):		192 592
VESIALUEET (W)		9 469
YLEISET TIET (LT)		36 942
YKSITYISET TIET		55 486
YHTEENSÄ (koko kaavan laajuus)		769 887

kaava-alueen laajuus 769 887m2 eli n. 77 ha
olevia asuintontteja /taloja (rakennetut paikat) 69 kpl
(sekä rakennuspaikoiksi muuntuvia loma-asuntoja 8 kpl)
uusia rakennuspaikkoja 59 kpl