

OULU

ERVASTINKYLÄN, PAJUNIEMEN JA PEHERRYKSEN OSAYLEISKAAVA *Selostus*





Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen osayleiskaava

SELOSTUS 6.2.2015

SISÄLLYSLUETTELO

1 JOHDANTO	3
2 LÄHTÖKOHDAT	5
2.1 MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI	5
2.2 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	5
2.3 MAAKUNTAKAAVA	6
2.4 YLEISKAAVAT	6
2.5 YHDISTYMISSOPIMUS JA KAUPUNKISTRATEGIA	9
2.6 SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT	9
2.7. MUU TIETOAINEAINEISTO	10
3 PERUSTIEDOT JA NYKYTILANNE	10
3.1 MAANOMISTUS	10
3.2 VÄESTÖ JA VÄESTÖENNUSTE	10
3.3 ELINKEINOT JA TYÖPAIKAT	11
3.4 PALVELUT	11
3.5 YHDYSKUNTARAKENNE	12
3.6 LIIKENNE	13
3.7 LUONNONYMPÄRISTÖ.....	14
3.8 MAISEMA.....	17
3.9 MUINAISJÄÄNNÖKSET	17
3.10 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN ARVOT	18
3.11 VIRKISTYS.....	19
3.12 YHDYSKUNTATEKNIikka	20
3.13 TULVA	20
3.14 YMPÄRISTÖHÄIRIÖT	20
4 KAAVAPROSESSI JA VUOROVAIKUTUS	21
4.1 VIREILLETULO JA ALOITUSVAIHE	21
4.2 OSAYLEISKAVALUONNOS.....	23
4.3 OSAYLEISKAVAEHDOTUS.....	24
5 KAAVARATKAISU, MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	25
5.1 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS	25
5.2 ASUMINEN	25
5.3 MAATILOJEN TALOUSKESKUKSET	28

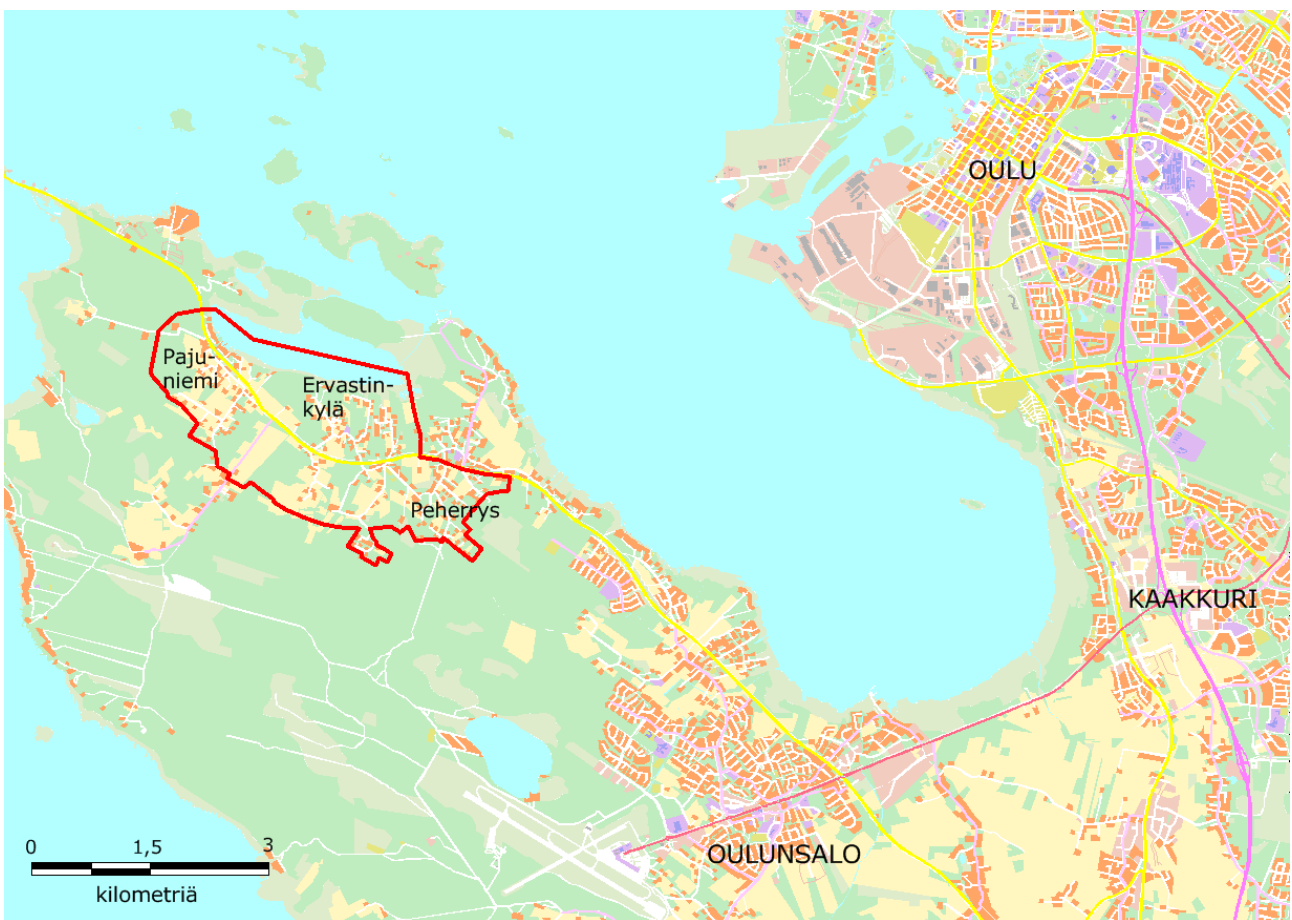
5.4 PALVELUT	28
5.5 MAA- JA METSÄTALOUS	28
5.6. TEKNINEN HUOLTO	29
5.7. LIIKENNE	29
5.8 YMPÄRISTÖ JA YMPÄRISTÖARVOT	30
5.9 VIRKISTYS	31
5.10 MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSET	31
5.11 OSAYLEISKAAVAN YLEISMÄÄRÄYKSET	32
5.12 PIIRTÄMISTEKNISET MERKINNÄT	32
6 KAAVAN VAIKUTUKSET	33
6.1 SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	33
6.2 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI OSAYLEISKAAVAA LAADITTAESSA	33
6.3 VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN.....	33
6.4 VAIKUTUKSET KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN	34
6.5 YHDYSKUNTATALOUDELLISET VAIKUTUKSET.....	34
6.6 LIIKENTEELLISET VAIKUTUKSET	35
6.7 SOSIAALISET VAIKUTUKSET	35
LIITTEET	37
Liite 1. Ilmakuva suunnittelualueesta ja mitoitusvyöhykkeet	
Liite 2. Maanomistus	
Liite 3. Liikenne	
Liite 4. Palvelut ja joukkoliikenne	
Liite 5. Ympäristön arvot ja virkistys	
Liite 6. Viemäriverkosto	

1 JOHDANTO

Suunnittelualue ja osayleiskaavan tarkoitus

Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen osayleiskaava koskee Oulunsalon Peherryksen, Ervastinkylän ja Pajuniemen kyläalueita Hailuodontien pohjois- ja eteläpuolella. Suunnittelualueen kylistä Peherrys sijaitsee noin seitsemän, Ervastinkylä yhdeksän ja Pajuniemi kymmenen kilometrin päässä Oulunsalon keskustasta.

Osayleiskaavan tarkoituksena on ohjata kylien tulevaa maankäyttöä. Osayleiskaavassa varataan alueita perinteisiä ja uusia maaseutuelinkeinoja varten sekä yhteiseen ulkoilukäyttöön. Osayleiskaavan yhteydessä todetaan nykyiset rakennuspaikat sekä osoitetaan uusia rakennuspaikkoja kylärakennetta täydentäen. Osayleiskaavassa ei osoiteta uusia rantarakennuspaikkoja.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

Kaavaprosessi ja päätöksenteko

Oulunsalon yhdyskuntalautakunta päätti Ervastinkylän pohjoisosan osayleiskaavan vireille tulosta 16.11.2010 (§ 133). Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 9.12.2010 - 14.1.2011.

Oulun kaupunginhallitus päätti 6.5.2013 (§ 290) laajentaa Ervastinkylän pohjoisosan osayleiskaavan suunnittelualueetta Ervastinkylän eteläosaan, Pajuniemeen ja Peherrykseen sekä muutti vireillä olevan osayleiskaavan nimen Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen osayleiskaavaksi. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.5.-24.6.2013.

Oulun kaupunginhallitus 7.4.2014 (§ 173) päätti asettaa osayleiskaavaluonnoksen julkisesti nähtäville. Lisäksi kaupunginhallitus päätti samassa yhteydessä suunnittelualueen laajentamisesta Pajuniemen ja Ervastinkylän väliselle alueelle, Akiolahden ranta-alueelle Pajuniemessä sekä Pajuniemen luoteispuolisille alueille. Lisäksi kaupunginhallitus hyväksyi päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 16.4.-16.5.2014.

Oulun kaupunginhallitus 28.10.2014 (§ 427) päätti asettaa osayleiskaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Samassa yhteydessä kaupunginhallitus hyväksyi laaditut vastineet osayleiskaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. Osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 12.11.-12.12.2014.

Oulun kaupunginhallitus 16.12.2015 (§ 75) hyväksyi laaditut vastineet osayleiskaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esitti osayleiskaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustolle. Kaupunginvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 23.2.2015 (§ 19).

Osayleiskaavasta jätettiin yksi valitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on 24.11.2016 päätöksellään (16/0378/1) hylännyt valituksen. Kaupunginvaltuuston päätös on siten tullut lainvoimaiseksi.

Kaavan laadinta ja ohjausryhmä

Osayleiskaava on valmisteltu Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden yleiskaavoitusyksikössä. Kaavatyötä on ohjannut yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden eri yksiköiden sekä Oulun Veden edustajista muodostunut ohjausryhmä.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäytön suunnittelua ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) sekä maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA). MRL:ssä on määritelty yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §). Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon lain edellyttämät sisältövaatimukset yleiskaavan ohjaustavoitteen ja tarkkuuden edellyttämässä määrin.

2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymillä valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla linjataan valtakunnallisesti merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä ja niiden toteuttamista on edistettävä myös kuntien kaavoituksessa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät mm. seuraavia kokonaisuuksia:

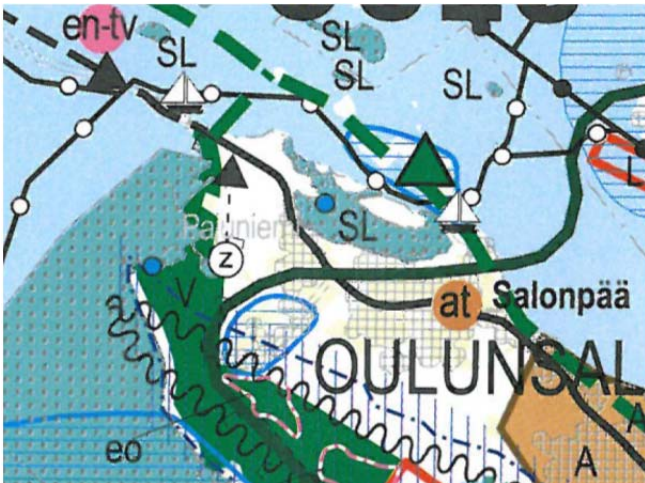
- Toimivaa aluerakennetta
- Eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua
- Kulttuuri- ja luonnonperintöä, virkistyskäyttöä ja luonnonvaroja
- Toimivia yhteysverkostoja ja energiahuoltoa.

Laadittavan osayleiskaavan laatimisen kannalta keskeisiä tavoitteita ovat mm.:

- Alueidenkäytöllä edistetään kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta sekä kyläverkoston kehittämistä.
- Alueiden suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.
- Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsäalueita pirstoa muulla maankäytöllä.
- Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisen selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.
- Edistetään uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksia.
- Maankohoamisrannikolla otetaan huomioon maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä rakentamisen sijoittelussa turvataan maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen edustavuus.

2.3 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2006 lainvoiman saanut Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava. Keskipiirin ja Peherryksen kohdalle on maakuntakaavassa osoitettu kylämerkintä (at). Suunnittelualueelle sijoittuu maakuntakaavassa lisäksi Akionlahden luonnonsuojelualue (SL) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue (Salonpään kylä). Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu myös kaupunkikehittämisen kohdealueen ja matkailun vetovoima-alueen/matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueen kehittämisperiaatemerkinnot.



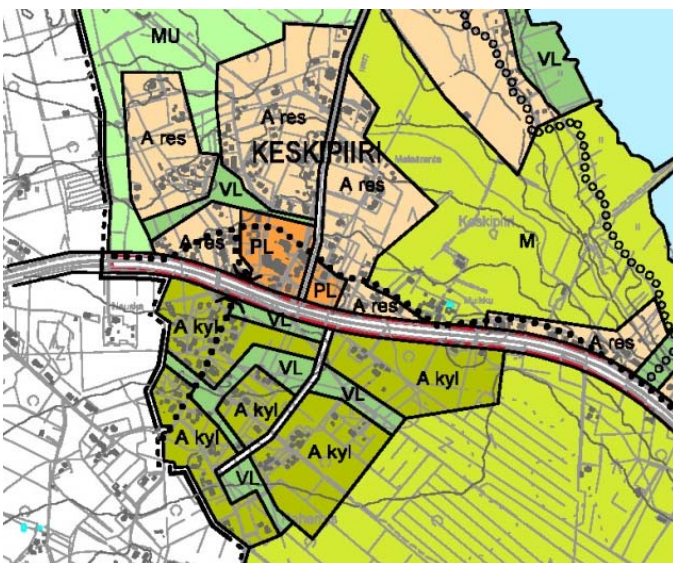
Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013. Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole esitetty uusia merkintöjä. Pohjois-Pohjanmaan liitto on käynnistänyt 2. vaihemaakuntakaavan laadinnan. Kulttuuriympäristöä sekä maaseudun asutusrakennetta käsittelevä 2. vaihemaakuntakaava on ilmoitettu vireille maaliskuussa 2013.

Kuva 2. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

2.4 Yleiskaavat

Voimassa olevat yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa kaksi yleiskaavaa. Peherryksen alueella on voimassa Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava 2030 ja muulla Ervastinkylän ja Pajuniemen alueella Salonpään strateginen yleiskaava 2030. Laadittava osayleiskaava korvaa voimassa olevat yleiskaavat suunnittelualueella.

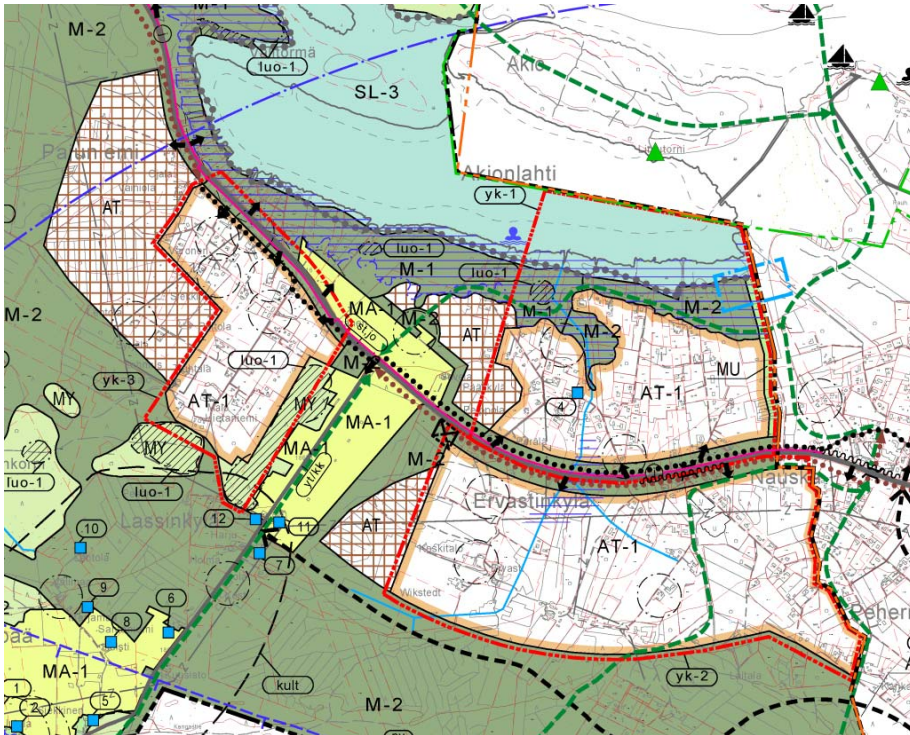


Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava 2030 on hyväksytty vuonna 2006 ja saanut lainvoiman vuonna 2010. Yleiskaavassa Peherrykseen on osoitettu asuntotaajamaa (A kyl), jonka rakentamista ohjataan osayleiskaavalla sekä virkistysaluetta (VL).

Kuva 3. Ote Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavasta 2030.

Oulunsalon Salonpään strateginen yleiskaava 2030 on hyväksytty Oulunsalon kunnanvaltuustossa 12.9.2011. Korkein hallinto-oikeus on elokuussa 2014 hylännyt yleiskaavaa tilan 2:79 osalta koskeneen valituksen ja siten kunnanvaltuuston päätös on lainvoimainen.

Yleiskaavassa Ervastinkylä ja Pajuniemi ovat kehitettäviä kyläalueita (AT-1). Yleiskaavassa on lisäksi osoitettu pienin toimenpitein kehitettäviä kyläalueita (AT), maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta sekä luonnonsuojelualuetta.



Kuva 4. Ote Salonpään strategisesta yleiskaavasta 2030.

Oulun seudun yleiskaava

Hailuodon, Haukiputaan, Kempeleen, Kiimingin, Muhoksen ja Oulunsalon kunnat sekä Oulun kaupunki ovat laatineet yhteisen Oulun seudun yleiskaavan 2020. Ympäristöministeriö on vahvistanut yleiskaavan 18.2.2005 ja se on tullut lainvoimaiseksi 25.8.2006. Yhteinen yleiskaava on toiminut ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleis- ja asemakaavoja. Oulun seudun yleiskaava ei ole voimassa suunnittelualueella.

Oulun seudun yleiskaavassa suunnittelualue on pääkäyttötarkoitukseltaan osoitettu asuntoalueeksi (Peherrys), maaseutumaisen asumisen alueeksi (Ervastinkylän pohjoisosa), suojelualueeksi (Akionlahti) ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaava on tullut vireille keväällä 2011 Haukiputaan, Kiimingin, Oulun, Oulunsalon ja Yli-Iin päätöksillä. Oulun kaupunginhallitus on hyväksynyt 10.2.2014 yleiskaavaluonnoksen asetettavaksi nähtäville ja yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä helmi-maaliskuussa 2014.

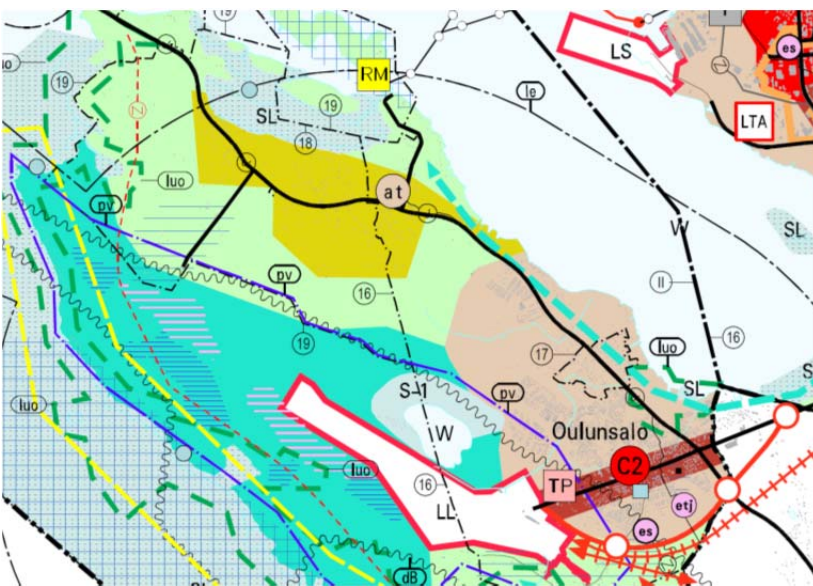
Uuden Oulun yleiskaava ohjaa kaupungin maankäyttöä tulevana vuosikymmeninä ja varautuu kaupungin kasvuun. Yleiskaavaluonnoksen ratkaisut perustuvat yhdistymissopimukseen, kaupunginhallituksen hyväksymiin tavoitteisiin sekä eri aihepiireistä laadittuihin selvityksiin. Uuden Oulun yleiskaava ei korvaa Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen osayleiskaava-alueella

voimassa olevia yleiskaavoja. Kuitenkin yleiskaavassa esitettävä linjaukset ja kehittämisperiaatteet ohjaavat osayleiskaavan laadintaa.

Uuden Oulun yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin Oulun kaupunginhallituksessa 8.10.2012. Kyläalueiden elinvoimaisuuteen pyritään vaikuttamaan mm. seuraavilla koko kaupungin yleiskaavan mukaisilla tavoitteilla:

- Olevaa kylärakennetta hyödynnetään kestävästi ja kyliä kehitetään niiden omista lähtökohdista.
- Maaseutua kehitetään monipuolisesti elinkeino-, asumis-, virkistys- ja matkailunäkökulmista. Maankäyttötarpeet sovitetaan yhteen edistämällä maaseudun elinvoimaisuutta ja maankäyttöratkaisujen tasapuolisuutta.
- Maaseudulla edistetään maaseutuelinkeinoja ja siihen liittyvää asumista. Perinteisten maaseutuelinkeinojen säilyminen ja kehittyminen turvataan ja niiden toimintaedellytyksiä tuetaan.
- Turvataan hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden säilyminen tuotantokäytössä. Mahdollistetaan uutta elinkeinotoimintaa maaseudulla. Lähimatkailusta ja lähiruoasta luodaan alueelle lisää elinvoimaa.
- Maankäyttö suunnitellaan yhdessä palveluverkon ja liikennejärjestelmän kanssa. Maankäyttö osoitetaan ensisijaisesti tukeutumaan olevaan liikenneverkkoon.
- Asuinrakentaminen mitoitetaan ja vaiheistetaan siten, että päivittäin käytettävät palvelut riittävät. Edistetään kaikkien ikäryhmien asumismahdollisuuksia kylillä. Tuetaan nykyistä vähäpäästäisempää elämäntapaa erilaisilla alueilla.
- Paikallisidentiteettiä vahvistetaan erityisesti kulttuurihistoriallisten arvojen ja luonnonolosuhteiden pohjalta. Niiden merkitystä kyläkuvassa vahvistetaan.
- Rantojen monipuolista käyttöä edistetään osoittamalla rannoille reittejä ja muita virkistyspalveluja.

Uuden Oulun yleiskaava käsittää koko kaupungin ja koostuu kahdesta kaavakartasta. Koko kaupungin aluetta koskeva kaavakartta 1 on luonteeltaan strateginen ja siinä on osoitettu yhdyskuntarakenteen kehittämisvyöhykkeet, keskusverkko sekä tärkeimmät työpaikka- ja matkailualueet. Keskeistä kaupunkialuetta koskeva kaavakartta 2 ei koske Ervastinkylän, Pajunien ja Peherryksen osayleiskaavan suunnittelualuetta.



Kuva 5. Ote Uuden Oulun yleiskaavaluonnoksesta.

Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen osayleiskaava-alue on Uuden Oulun yleiskaavaluonnoksessa osoitettu maaseutumaisen asumisen kehittämisvyöhykkeeksi. Yleiskaavaluonnoksen mukaisesti maaseutuasumisen vyöhyke muodostuu osin taajamoituneista ja ympäröivää maaseutua tiiviimmistä kyläalueista lähiympäristöineen, joilla on merkittävää rakentamisen ohjaustarvetta. Vyöhykettä kehitetään erityisesti maaseutumaisen asumisen ja maaseutuelinkeinojen alueena.

Yleiskaavaluonnoksen suunnittelumääräyksen mukaan:

- Vyöhykettä tulee kehittää maaseutumaisena. Uusien rakennuspaikkojen määrä sovitaan maaseutu ympäristöön, kyläkuvaan ja maisemaan sekä palveluiden saavutettavuuteen ja käyttöasteeseen. Vyöhykkeen rakentamista ohjataan rakennuspaikkakohtaisilla osayleiskaavoilla. Asuinrakentamisesta ei saa aiheutua kunnalle kohtuuttomia kustannuksia pitkälläkään aikavälillä.
- Erityistä huomiota tulee kiinnittää toimintojen yhteensovittamiseen, maaseutuelinkeinojen toimintamahdollisuuksien turvaamiseen, liikenneturvallisuuteen ja kevyen liikenteen turvallisiin yhteyksiin alueen sisällä ja lähimpään keskukseen sekä rakennetun ja luonnon ympäristön arvoihin.

Uuden Oulun yleiskaavaehdotuksen arvioidaan valmistuvan kevään 2015 aikana.

2.5 Yhdistymissopimus ja kaupunkistrategia

Vuoden 2013 alussa Haukipudas, Kiiminki, Oulu, Oulunsalo ja Yli-Ii muodostivat uuden Oulun kaupungin. Kuntien yhdistymissopimuksessa (2010) sovittiin strategisella tasolla joistakin maankäyttöön liittyvistä kysymyksistä.

Yhdistymissopimuksessa on määritelty, että Uudessa Oulussa asuntotuotantoa ohjataan jatkossakin ensisijaisesti uuden kunnan asemakaava-alueille ja toissijaisesti yleiskaavan osoittamille kyläalueille. Yleiskaavoissa asumiseen osoitettujen alueiden ulkopuolelle rakennettaessa huolehditaan siitä, että rakentaminen sopeutuu maisemaan eikä siitä aiheudu ympäristöhaittaa, yhdyskuntarakenteen haitallista hajautumista tai kohtuuttomia kustannuksia pitkälläkään aikavälillä. Uuden kunnan alueella on sekä kaupunkimaisen asumisen alueita että maaseutumaisen ympäristön asuinalueita, joille voidaan sijoittaa väljiä pientalotontteja maaseudulle ominaista elämäntyyliä arvostavien tarpeisiin.

Oulun kaupunginvaltuusto hyväksyi 19.8.2013 Oulun kaupunkistrategian 2020, jossa on asetettu tavoitetila 2020 ja sitä täsmentävät strategiset painopisteet ja linjaukset ja niitä kuvaavat indikaattorit vuosille 2016 ja 2020. Strategian mukaan kaupungin arvoja ovat Rohkeus, Reiluus ja Vastuullisuus. Strategisten linjausten mukaisesti kaupunki kasvaa kestävästi, moni-ilmeiset alueet tukevat asukaslähtöisiä asumisen muotoja ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta sekä joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn suhteellinen osuus kaikista liikkumismuodoista kasvaa.

2.6 Selvitykset ja suunnitelmat

Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen osayleiskaava perustuu keskeisiltä osin voimassa olevien yleiskaavojen (Salonpään strateginen yleiskaava ja Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava) laadinnan yhteydessä laadittuihin sekä tätä yleiskaavatyötä varten laadittuihin selvityksiin.

Osayleiskaavatyössä on lisäksi hyödynnetty Uuden Oulun yleiskaavatyössä käytettyjä selvityksiä ja suunnitelmia.

Yleiskaavatyössä hyödynnettävät keskeiset selvitykset on lueteltu seuraavassa:

Luonto ja maisemaselvitykset

Oulunsalon maisemasuunnitelma	1990
Akionlahti ja sen kasvillisuus	1993
Akionlahden linnusto	1993
Oulunsalon yleiskaavan luontoselvitys	2000
Oulunsalon Akionlahti. Natura-alueen kasvillisuuden ja linnuston tila.	
Kunnostussuunnitelman arviointi	2004
Oulunsalo Akionlahden kunnostus	2007
Oulunsalo Salonpää maisemaselvitys	2009
Ojakylänlahden, Hailuodon pohjoisrannan sekä Akionlahden pesimälinnustonselvitys	2009
Akionlahden Natura 2000 -alueen hoito- ja käyttösuunnitelma	2009
Ervastinkylän pohjoisosan osayleiskaava, luonto- ja linnustonselvitys	2011
Ervastinkylän eteläosan osayleiskaava, luonto- ja linnustonselvitys	2012
Pajuniemen ja Peherryksen luontoselvitys- ja linnustonselvitys	2013

Rakennetun kulttuuriympäristön selvitykset

Oulunsalon yleiskaava-alueen rakennusinventointi	1999
Ervastinkylän rakennusperinnettä	2011
Pajuniemen rakennusperinnettä	2012

Muut selvitykset

Oulunsalo Salonpään yleiskaavoitus selvitys	2009
Hailuodontien (mt 816) aluevaraussuunnitelma välillä Varjakantien liittymä – lauttaranta	2011
Suunnittelualueen emätilatarkastelu	2013-2014

2.7. Muu tietoaineaineisto

Osayleiskaavan pohjakartta on laadittu maanmittauslaitoksen maastotietokantaan perustuen. Emätilaselvitys on laadittu maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmään perustuen.

Osayleiskaavan laadinnassa on hyödynnetty Oulun kaupungin XCity-tietokantajärjestelmän tietoja mm. kiinteistö-, rakennus- ja väestötietoja sekä vesi- ja viemäriverkostoa. Lisäksi työssä on hyödynnetty kaupungin ilmakehä-aineistoja, osayleiskaava-alueelta otettuja maasto- ja valokuvia sekä kaupungin ja tilastokeskuksen tuottamia tilastoaineistoja.

3 PERUSTIEDOT JA NYKYTILANNE

3.1 Maanomistus

Osayleiskaavan suunnittelualueen maat ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Oulun kaupunki omistaa kiinteistöjä pääosin urheiluun ja virkistykseen varatuilla alueilla. Maanomistus on osoitettu liitteessä 2.

3.2 Väestö ja väestöennuste

Oulunsalon suuralueella oli 1.1.2013 yhteensä 9 833 asukasta. Vuodesta 2000 Oulunsalon väestö on kasvanut noin 1700 asukkaalla. Oulun kaupungin väestösuunnitteen mukaan Oulunsalon väestö kasvaisi noin tuhannella asukkaalla vuoteen 2023 mennessä ja noin 1300 asukkaalla vuoteen 2030 mennessä.

Oulun suuralueittainen väestösuunnite perustuu Oulun maankäytön toteuttamishjelmaan 2014-2018 ja asunto-ohjelman 2019-2023 mukaiseen suunniteltuun asuntotuotantoon täydennettynä yhdellä mahdollisella Uuden Oulun yleiskaavan asuntoalueita hyödyntävällä toteutustavalla.

Taulukko 1. Oulunsalon suuralueen väestösuunnite vuosille 2018, 2023 ja 2030.

	2013	2018	2023	2030
Väestö yhteensä	9833	10549	10898	11115
0-6-vuotiaat	1322	1387	1386	1280
7-12 -vuotiaat	1101	1190	1200	1150
13-15 -vuotiaat	520	554	569	585
16-64 -vuotiaat	5899	5990	6034	5990
65-74-vuotiaat	584	759	698	630
yli 75 -vuotiaat	407	669	1010	1480

Osayleiskaavan suunnittelualueella asui vuoden 2014 alussa 733 asukasta, eli noin 7 % koko Oulunsalon väestöstä. Näistä 97 oli alle 6-vuotiaita ja 96 7-12 -vuotiaita. Yli 65-vuotiaita asukkaita suunnittelualueella oli 86, joista yli 75-vuotiaita oli 45. Osayleiskaava-alueen väestörakenne on samankaltainen Oulunsalon suuralueen väestörakenteen kanssa.

Suunnittelualueelle on valmistunut vuoden 2000 jälkeen 39 asuinrakennusta. Viimeisten vuosien aikana suunnittelualueen väestömäärä on säilynyt nykyisellä tasollaan.

Tulevaisuudessa osayleiskaava-alueen väestömäärän kehitys on sidoksissa asuinrakentamiseen alueella. Koska maaseutualueilla rakennuspaikkojen toteutuminen on sidoksissa maanomistajien päätöksiin, ei väestömäärän kehityksestä voida antaa tarkkaa arviota. Kokonaisuudessa Oulunsalon suuralueen väestömäärä kasvaa seuraavan kymmenen vuoden aikana ja suurin osa kasvusta tulee kohdistumaan asemakaavoitetuille alueille.

3.3 Elinkeinot ja työpaikat

Oulunsalon suuralueella oli vuonna 2009 tilastokeskuksen tietojen mukaan 2330 työpaikkaa. Vuonna 2000 Oulunsalossa oli 2075 työpaikkaa. Osayleiskaavan suunnittelualueella ei sijaitse suurempia työpaikkatoimintoja.

Osayleiskaava-alueella toimii nykyisin neljä kasvinviljelyyn keskittyntä maatalousyrittäjää. Lisäksi suunnittelualueen peltoja on vuokrattu viljelyskäyttöön muualla Oulunsalossa toimiville maatalousyrittäjille.

3.4 Palvelut

Oulun kaupungin palvelumalli 2020:n ja Uuden Oulun yleiskaavaluonnoksen mukaan Oulunsalo on yksi Oulun palvelukeskuksista. Oulun palvelumalli 2020:n mukaan paikalliskeskuksen asukaspohja on yli 9000 asukasta. Paikalliskeskuksen palveluvalikoima määräytyy palveluverkon kokonaistarkastelun kautta ja siihen vaikuttavat mm. alueelliset erityispiirteet ja sähköiset palvelut. Paikalliskeskuksen alueella voi sijaita esimerkiksi hyvinvointiasema tai asiakaspalvelupiste. Oulunsalon keskustan ja Pitkäkankaan alueella toimii nykyisin monipuolisesti erilaisia julkisia palveluja, kuten terveystalouksia, kirjasto, kaupungin palvelupiste, päiväkotia, perusopetusta tarjoavia kouluja ja lukio.

Oulun kaupunki on parhaillaan laatimassa suunnitelmaa kaupungin palveluverkosta 2015-2025. Työn pääpaino on kaikkien palvelualueiden palveluverkon kokonaissuunnitelma, joka sovitetaan yhteen palvelumalli 2020:n kanssa. Keväällä 2014 kaupunginhallitus päätti määrä-

aikaisen työryhmän perustamisesta palvelujen ja palveluverkon uudistamisen konkreettisten toimenpiteiden päättämiseksi. Työryhmä julkisti syyskuussa 2014 esityksensä palveluverkko-työtä koskevista poliittisista linjauksista seuraaville vuosille.

Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen alueen läheiset julkiset palvelut on kuvattu liitteessä 4. Suunnittelualueen lähin koulu (vuosiluokat 1-6) ja päiväkoti ovat Keskipiirissä. Keskipiirin lisäksi Niemenrannassa noin kolmen kilometrin etäisyydellä Keskipiiristä sijaitsee Niemenrannan koulu (vuosiluokat 1-6) ja päiväkoti.

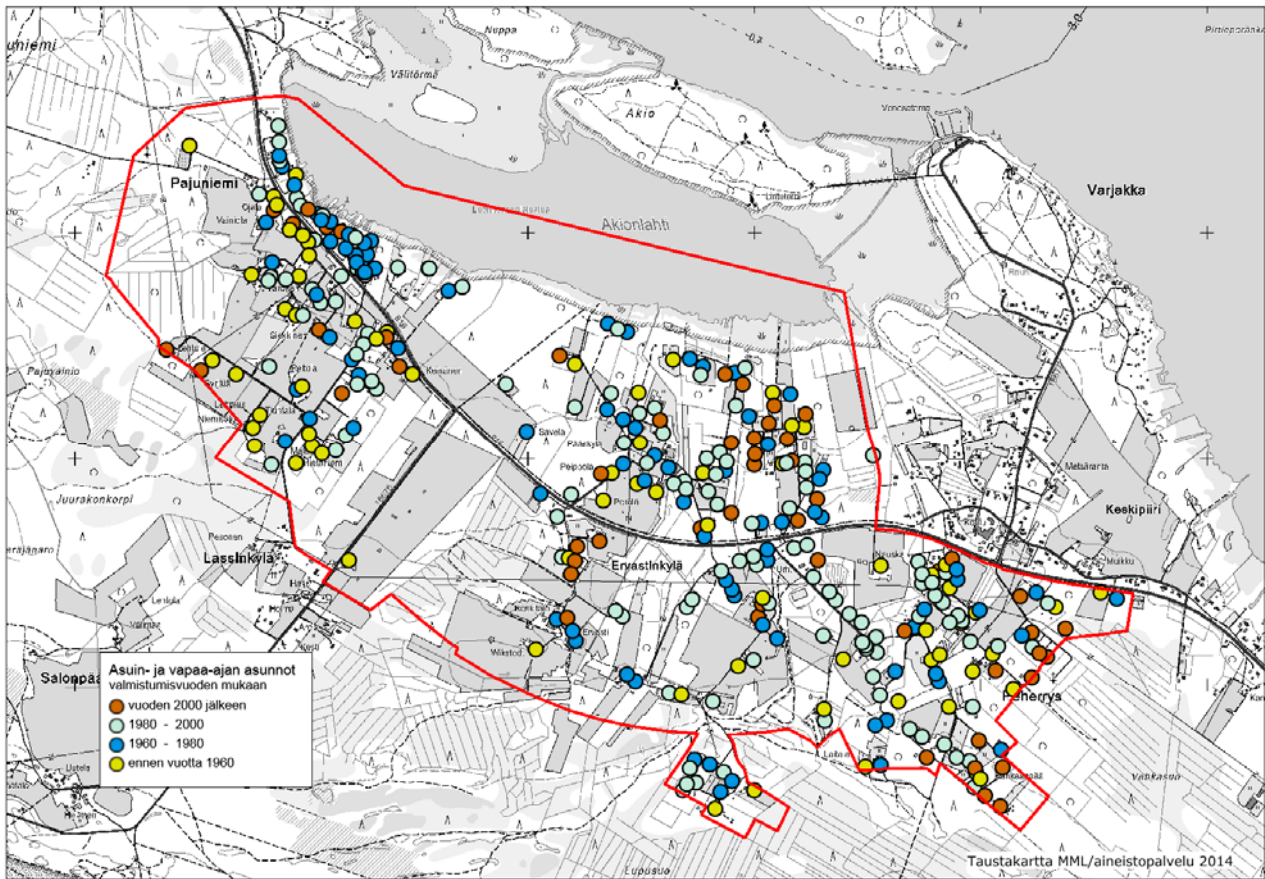
Oulunsalon kaupalliset ja muut yksityiset palvelut ovat keskittyneet keskustan alueelle. Oulunsalon keskustassa toimii nykyisin mm. kaksi päivittäistavarakauppaa ja apteekki. Keskustan lisäksi yksi päivittäistavarakauppa sijaitsee Pitkäkankaalla.

3.5 Yhdyskuntarakenne

Rakentaminen on suunnittelualueella keskittynyt Hailuodontien pohjois- ja eteläpuolisille Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen kyläalueille.

Osayleiskaavaa varten tehtyjen kulttuuriympäristön mukaan suunnittelualueella oli 1900-luvun alkupuolella muutamia suurempia tiloja, kuten Ervasti, Pajuniemi, Nauska ja Kilttu. Varjakan saaren teollistumisen myötä asutus lisääntyi Ervastinkylän ja Pajuniemen kyläalueille. Lisäksi monien tilojen lohkominen pientiloiksi kasvatti alueen tilojen määrää 1920-luvulta alkaen.

Kyläalueiden rakenne on tiivistynyt edelleen viimeisten vuosikymmenien aikana asuinrakentamisen lisääntyessä. Uuden rakentamisen seurauksena alue on muuttunut monelta osin perinteisestä kyläalueesta taajamamaiseksi uuden rakentamisen sijoittuessa erityisesti yksityisten varsille.



Kuva 6. Suunnittelualueen asuin- ja vapaa-ajan rakennukset rakennusvuoden mukaan (rakennustiedot: Oulun kaupungin rakennusrekisteri).

3.6 Liikenne

Tiestö ja ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen liikenneverkko tukeutuu Hailuodontiehen (seututie 816). Hailuodontien lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu toinenkin maantie, Salonpääntie (yhdistie 18678). Pääsääntöisesti maankäyttö liittyy maantielle yksityisteiden kautta. Suoria tonttiliittymiä maanteille on vain muutamia ja niissäkin rakennukset ovat pääsääntöisesti kaukana tiestä.

Suunnittelualueen muu tieverkosto muodostuu yksityisteistä. Osa yksityisteistä on valaistu.

Hailuodontie on valaistu suunnittelualueella ja nopeusrajoitukset vaihtelevat tieosuuksittain 60-80 km/h välillä. Hailuodontien liikennemäärät vaihtelevat suunnittelualueella. Peherryksen ja Keskipiirin itäpuolella Hailuodontiella liikkuu noin 2800 ajoneuvoa, Varjakan ja Salonpääntien välillä noin 1900 ajoneuvoa ja Pajuniemen länsipuolisella osuudella 750 ajoneuvoa vuorokaudessa. (Ely-keskus, liikennemääräkartta 2013). Hailuotoon johtavasta lauttaliikenteestä johtuen Hailuodontien liikenteen erityispiirteinä on syklisyys ja lauttaliikenteen synnyttämät yhtenäiset jonot.

Kevyt liikenne

Hailuodontien varteen on rakennettu kevyen liikenteen yhteys Oulunsalon keskustasta Pajuniemeen ja yhteys on toteutettu erillistä väylää tai yksityisteitä pitkin. Kevyen liikenteen turvaamiseksi Hailuodontielle on rakennettu suunnittelualueella neljään eri kohtaan saarekkeet ja ylitysmahdollisuus saarekkeiden kautta.

Alueen yksityistiet palvelevat myös kevyttä liikennettä. Ervastinkylän eteläosassa on liikenne-merkein osoitettu kevyen liikenteen yhteys Helasentien ja Kaivosojantien välillä.

Joukkoliikenne

Suunnittelualueella liikennöi kaksi bussilinjaa, linja 58 (Oulunsalo-Pajuniemi) ja Hailuotoon jatkava linja 59 (Oulu-Hailuoto). Bussilinja 58 liikennöi koulupäivinä aamu- ja iltapäivisin noin tunnin välein. Hailuodon linja ajaa arkisin kolme kertaa päivässä.

Hailuodontien aluevaraussuunnitelma

Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus ja Oulunsalon kunta laativat yhteistyössä vuonna 2011 Hailuodontien aluevaraussuunnitelman välillä Varjakantien liittymä-Lauttaranta. Suunnitelmassa on kuvattu Hailuodontien nykytilannetta sekä tutkittu parantamistoimenpiteitä yksityisliittymien järjestelyjä ja kevyen liikenteen yhteyksiä koskien. Suunnitelmassa jatkosuunnitteluun esitettiin ratkaisua, jossa nykyisiä liittymiä katkaistaan ja korvaavia liittymiä rakennetaan Hailuodontien eteläpuolelle. Lisäksi suunnitelmassa esitettiin kahta uutta kevyen liikenteen alikulua sekä Hailuodontien eteläpuolelle muodostuvaa yksityisteistä muodostuvaa rinnakkaisyhteyttä.

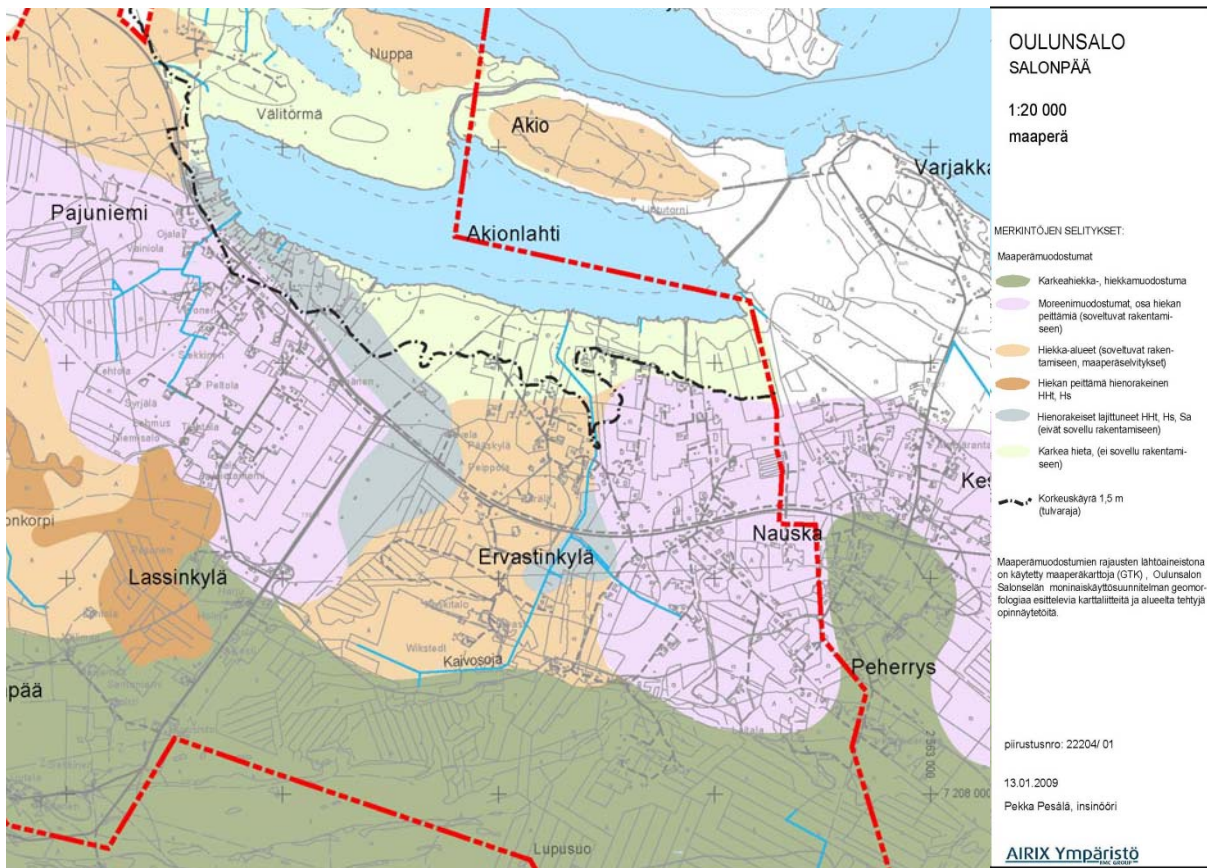
Osayleiskaavatyön yhteydessä liikenteen kehittämistarpeista on käyty neuvottelu Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskuksen kanssa. Aluevaraussuunnitelmassa esitettyjen liikenteen kehittämistoimenpiteiden toteuttaminen edellyttää tarkempaa suunnittelua mm. liittymien tarkempaa sijoittamista koskien.

3.7 Luonnonympäristö

Korkeussuhteet ja maaperä

Osayleiskaavan suunnittelualue sijaitsee Salonselän harjumuodostelman pohjoispuolella. Salonselän harjumuodostuma kohoaa suunnittelualueen eteläpuolella noin kymmenen metrin korkeuteen. Maastonmuodoiltaan suunnittelualue on hyvin tasaista ja alavaa maaston laskiessa loivasti kohti pohjoista. Pääosa suunnittelualueen asuinrakennuksista on sijoittunut alueelle, jonka korkeus on yli kaksi metriä merenpinnan yläpuolella.

Suunnittelualueen maaperä on pääasiassa syvään veteen kerrostuneita hienoja lajittuneita aineksia ja moreeneja. Salonpään strategisen yleiskaavan yhteydessä tehdyn ympäristöselvityksen mukaan suunnittelualue maaperä muodostuu Pajuniemen ja Ervastinkylän osalta pääasiassa moreenimuodostumista ja hiekka-alueista. Maaperän rakennettavuus heikkenee Akionlahden ranta-alueilla. Ervastinkylän kohdalla olevan ojan ympäristö on alavaa kummallakin puolella Hailuodontietä, ja alueen maaperä on hienoa ja tiivistä sekä alue on tulvaherkkää.



Kuva 7. Suunnittelualueen maaperä (karttaote Salonpään strategisen yleiskaavan maisemaselvityksen maaperäkartasta).

Pohjavesi

Suunnittelualueelle ei sijoitu luokiteltuja pohjavesialueita. Lähin vedenhankintaan tärkeä pohjavesialue eli I-luokan pohjavesialue on Salonpään pohjavesialue, joka sijaitsee lähimmillään noin yhden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueen eteläpuolella.

Natura- ja luonnonsuojelualueet

Suunnittelualueella sijaitsee osa Akionlahden Natura- ja luonnonsuojelualueesta.

Akionlahti on sisällytetty Suomen Natura 2000-verkostoon sekä luontodirektiivin että lintudirektiivin mukaisena kohteena. Akionlahti on merestä lähes irti kuroutunut merenlahti, jonka rannalla esiintyy Perämeren maannousemarannikolle tyypillisiä vyöhykkeisiä luontotyyppisiä ja kasvilajistoa. Akionlahdella on merkitystä myös vesi- ja rantalinnuston pesimäpaikkana sekä muotonaikaisena levähdys- ja ruokailualueena.

Akionlahti on perustettu luonnonsuojelualueeksi ja alue sisältyy myös laajaan Liminganlahti-Lumijoenselkä-Akionlahti-Nenännokka-Leppänenä-Pajulahti -nimiseen lintujensuojeluohjelman kohteeseen.

Kasvillisuus ja luontotyypit

Suunnittelualueen kasvillisuutta ja luontotyyppisiä on selvitetty toteutettujen luontoselvityksien yhteydessä.

Luontoselvitysten mukaan Peherryksen alueet ovat miltei kokonaisuudessaan vanhaa metsittyntä peltopohjaa, jonne on muodostunut asutusta pihapiireineen. Alueella ei ole soita tai turvekankaita.

Myös suurin osa Ervastinkylän pohjoisosasta on viljelyalueita, asuinalueita tai muutoin kulttuurivaikutteisia ympäristöjä. Merkittävimmät metsäalueet sijoittuvat Akionlahden ranta-alueille. Akionlahden rantavyöhykkeeseen rajoittuvat tuoreet ja lehtomaiset kangasmaat ovat vanhoja niittylaitumien ja peltojen pohjia, jotka ojitettuina edustavat nykyisin kasvatiskoivikoita. Pohjoisosan rantaniityn pajuluhtavyöhykkeen yläpuolella esiintyy mosaikkimaisesti harmaaleppä- ja pajuluhtia sekä kosteapohjaisia mesiangervotyypin rantalehtoja. Natura-alueelle sijoittuvat rantametsät ovat Oulun seudulle tyypilliseen tapaan yleisilmeeltään ryteikköisiä, nuoren suknessiovaiheen rantalepikoita. Suojelualuerajauksen ulkopuolella metsät ovat käsiteltyjä hieskoivuvaltaisista ja kaivettujen ojalinjastojen halkomia varttuneempia lehtimetsiä. Akionlahden rantaniityt ovat kapeita, ruovikkoituneita ja melko runsaan ojituksen halkomia. Ervastinkylän pohjoisosassa pieni osa metsistä on havupuustoisia kangasmetsäalueita.

Ervastinkylän eteläosan metsäalueet ovat pääosin metsätalouksikäytössä olevia mäntyvaltaisia kangasmetsiä. Alueen soistuneet turvemaat on ojitettu. Suurin osa Ervastinkylän eteläosasta on aiemmin raivattu pelloiksi ja osa pelloista on edelleen viljelykäytössä. Viljelykäytössä aiemmin olleet pellot ovat metsittyneet ja pensoittuneet.

Suurin osa Pajuniemen alueesta on asuinalueita, viljelyalueita tai muutoin kulttuurivaikutteisia ympäristöjä, joilla ei esiinny huomattavia luontoarvoja. Pajuniemen alueen kangasmaiden metsät ovat metsätalouksikäytössä olevia kuivahkoja tai tuoreita kankaita. Metsät ovat pääosin puustoltaan nuoria tai nuorehkoja, joissa on hyvin vähän lahoppua tai muita monimuotoisuusarvoja. Akionlahden ranta-alueet ovat suunnittelun alueen koillisosissa pääosin rakennettuja pihapiirejä. Rakentamattomille ranta-alueille sijoittuu rantametsiä, joista luontoarvoiltaan edustavimmat ovat tuoreita ja keskiravinteisia lehtoja, joiden ominaispiirteitä ja luonnontilaa ojitukset ovat muuttaneet.

Linnusto ja eläimistö

Suunnittelun alueen linnustoa ja eläimistöä on selvitetty toteutettujen luontoselvityksien yhteydessä.

Suunnittelun alueen linnusto koostuu pääosin varsin tavanomaisesta asutusalueiden sekä avointen ja puoliavointen viljelysmaiden lajistosta. Alueiden linnustollista runsautta lisäävät erilaiset ihmisen muovaamat elinympäristöt, kuten asutusten pihapiirit, viljelykset ja pellonreunukset sekä pesäpönttöjen ripustaminen rakennusten seinuksille. Suunnittelun alueella toteutettujen kolmen linnustoselvitysten yhteydessä alueelta havaittiin suojellisesti arvokkaita lintulajeja, joista osa pesii suunnittelun alueella. Havaitut lajit ja reviirit on esitetty tarkemmin luontoselvityksissä.

Suunnittelun alueiden linnustollisesti arvokkaimmat osuudet sijoittuvat Akionlahden ranta-alueelle, joka on alueellisesti merkittävä vesi- ja rantalintujen elinympäristökokonaisuus sekä osa laajempaa kansainvälisestikin arvokasta lintuvesikokonaisuutta. Lisäksi selvitysten mukaan peltoalueilla ja erityisesti Salonpääntien varren peltoalueilla, on merkitystä petolintujen ja pöölöjen saalistusalueena.

Selvitysalueiden muu eläimistö koostuu etupäässä tavanomaisista nisäkäslajeista, jotka tulevat toimeen ihmisen läheisyydessä.

Arvokkaat luontokohteet

Tehtyjen luontoselvitysten mukaan suunnittelualueella ei sijaitse Akionlahden natura-alueen ulkopuolella luonnonsuojelulain 29§:n, metsälain 10§:n tai vesilain 2. luvun 11§:n mukaisia luontokohteita- ja tyyppejä tai arvokkaita lajiston esiintymiä.

Luontoselvitysten mukaan suunnittelualueen muut merkittävimmät luonnon monimuotoisuuskohteet sijoittuvat erityisesti Akionlahden rantaniityille ja rantametsiin. Alueilta ei ole kuitenkaan rajattavissa rantalehtoina edustavia merkittäviä luontokohteita.

Pajuniemen alueelle Salonpääntien luoteispuolelle sijoittuu talousmetsää hieman monimuotoisempaa metsäaluetta, joka on Salonpään strategisessa yleiskaavassa osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Tehdyn tarkemman luontoselvityksen mukaan perusteita alueen osoittamiseksi merkittäväksi luontokohteeksi ei kuitenkaan ole.

3.8 Maisema

Maisemakuva

Salonpään strategisen yleiskaavan yhteydessä tehdyn maisemaselvityksen mukaan suunnittelualue hahmottuu maisemakuvaltaan pääosin suljettuna. Alueella on tasaista ja alavaa, eikä maisemasta erotu selviä kumpareita tai mäkiä. Alueen tienäkymät ovat pääasiassa lyhyitä, samoin kuin näkymät rakennettujen alueiden sisällä. Pidempiä näkymiä avautuu ainoastaan Salonpääntien varren pelloilta, Hailuodontien suuntaisilta pelloilta Salonpääntien ja Hailuodontien risteyksen ympäristössä sekä Akionlahden rannoilta vesistöön. Riutunkarin tuulivoimavoi-
malat näkyvät paikoitellen Hailuodontielle ja ranta-alueille ja liittyvät siten alueen maisemakuvaan.

Osa suunnittelualueen rakennetuista ympäristöistä on maisemakuvallisesti ongelmallisia. Pirstoutuneisuus maisemassa johtuu vuorottelevista, pinta-alaltaan pienistä ja osittain umpeen kasvavista peltoalueista, metsäsaarekkeista, epäselvistä tieyhteyksistä ja hajalleen sijoittuvasta rakentamisesta. Myös pihapiirien rajautuminen ympäristöön on paikoin hajanaista.

Maisemallisesti merkittävät alueet

Maisemallisesti merkittävät alueet sijoittuvat alueen suurimmille ja yhtenäisemmille peltoalueille. Näistä merkittävimpiä ovat Salonpääntien varren yhtenäiset peltokokonaisuudet Salonpääntien varren pohjoisosassa. Alueiden maisemallista arvoa lisää ja tukee alueiden kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ehjät reunavyöhykkeet (metsänreunat). Näiden lisäksi mm. Hailuodontien varren peltoalue Salonpääntien risteyksen kohdalla ja Wikstedin pellot ovat maisemakuvallisesti merkittäviä kokonaisuuksia.

Myös kyläalueiden sisällä olevia suurempia yhtenäisiä peltoalueita tulee pyrkiä säilyttämään avoimena niiden maisemallisten arvojen vuoksi (mm. Juurakontien varsi ja Helasentien varsi). Hailuodontien varressa sijaitsevat yhtenäiset peltoalueet ovat arvokkaita niiden sijaitessa näkyvällä paikalla Hailuodontien varressa. Akionlahdelle ja merelle avautuvat näkymät tekevät myös selvitysalueella sijaitsevista rannoista maisemallisesti merkittäviä niillä paikoilla, joista avautuu vesistö näkymiä.

3.9 Muinaisjäännökset

Koko suunnittelualue on alavaa, eikä siellä ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

3.10 Rakennetun ympäristön arvot

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet

Suunnittelualueen lounaisosaan sijoittuu Salonpään kylän kulttuuriympäristön kannalta arvokas alue. Salonpään kylän alue on Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi.

Salonpään alue sisältyi aiemmin Museoviraston laatimaan inventointiin valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY 1993). Vuonna 2009 uudistetussa inventoinnissa Salonpään aluetta ei ole tunnistettu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Suunnittelualueen kulttuurihistoriallisia arvokkaita kohteita on kartoitettu osayleiskaavan yhteydessä toteutettujen Ervastinkylän (2011) ja Pajuniemen (2012) rakennusinventointien yhteydessä.

Selvityksissä inventoitujen kohteiden kulttuurihistoriallinen merkittävyys on arvioitu tammi-kuussa 2014 Pohjois-Pohjanmaan museon ja Oulun kaupungin yleiskaavoituksen yhteistyönä.

Lisäksi osayleiskaavassa on Peherryksen osalta hyödynnetty Oulunsalon keskeisten alueiden osayleiskaavan yhteydessä tehtyä rakennusinventointia (1999) ja Salonpään rakennusinventointia (2010) sekä niiden yhteydessä tehtyä arvioituksia.

Osayleiskaavan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet on esitetty liitekartassa 2 ja oheisessa taulukossa. Suunnittelualueella sijaitsevat kohteet ovat paikallisesti merkittäviä, eli suunnittelualueella ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä kohteita.

Paikallisesti arvokkaat kohteet ovat aikakautensa parhaiten säilyneitä ja ominaispiirteiltään tyypillisimpiä rakennuksia tai pihapiiriä suunnittelualueella. Arvotukseen liittyvät perusteet voivat olla rakennushistoriallisia, historiallisia tai maisemallisia. Monissa suunnittelualueen kohteissa kulttuurihistoriallinen arvo pohjautuu kaikkiin näihin perusteisiin.

Taulukko 2. Suunnittelualueen paikallisesti merkittävät kulttuurihistoriallisesti kohteet.

Kohde	Osoite	Keskeiset perusteet
Peherrys		
Rahkala (15:42)	Hailuodontie 611	Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava 2030, rakennushistorialliset perusteet
Salonpää		
Kosunen (27:28)	Salonpääntie 83	Salonpään strateginen yleiskaava, arvokkaat rakennukset (Jaakola).
Pajuniemi		
Niemisalo (20:14)	Pernuntie 15	Kokonaisuutena säilynyt pihapiiri.
Ervastinkylä		
Vikstedt (2:82)	Ervastintörmä 80	Kokonaisuutena säilynyt pihapiiri.
Pellonmettä (2:168)	Ervastinkyläntie 81	Kokonaisuutena säilynyt pihapiiri.
Patola (2:74)	Ervastinkyläntie 44	Historiallisesti arvokas rakennus (ent. koulu)
Hietala (2:22)	Heikantie 7	Kokonaisuutena säilynyt pihapiiri.
Ilvesviita (21:103)	Rimatie 77	Jälleenrakennuskautta hyvin edustavat asuin- ja talousrakennukset
Pellikka (23:2)	Porkonkarintie 88	Hyväkuntoinen pölkkynavetta osana vanhaa pihapiiriä.

Mikkola (30:1)	Porkkonkarintie 2	Kokonaisuutena säilynyt neliönmallinen pihapiiri.
Kartano (30:28)	Hailuodontie 693	Historiallinen arvokas päärakennus.
Mäntyharju (11:281)	Kiviperäntie 115	Mansardikattoinen asuinrakennus ja aittarakennus
Tasala (29:3)	Rimatie 88	Kokonaisuutena säilynyt pihapiiri.

Paikallisesti arvokkaiksi tunnistettujen kohteiden lisäksi osayleiskaava-alueella on inventointien perusteella kulttuurihistoriallisia paikallisia arvoja myös seuraavissa kohteissa:

Peherrys

- Kujala (15:44), Hailuodontie 583

Ervastinkylä

- Lahdenperä (2:144), Ervastinkyläntie 45
- Koivula (2:122), Ervastinkyläntie 70
- Ervasti (2:166), Ervastintörmä 69
- Haapala (2:148), Ervastintörmä 15
- Ranta-Ervasti (2:161), Pikkukarintie 8
- Vanhakoivisto (2:171), Ervastinkyläntie 55
- Kivelä (13:18), Porkkonkarintie 50
- Koivula (21:5), Rimatie 9
- Vahera (29:23), Kiltuntie 64-66
- Kuusikko (30:11), Helasentie 13 (Salonpään työväentalo)

Pajuniemi

- Juurakko (10:9), Juurakontie 65
- Kiusala (11:227), Malontie 9
- Malo (11:254), Malontie 5
- Rantala (16:160), Pajuniementie 43
- Säkkinen (10:162), Nenäväinontie 37
- Vanhaojala I (16:167), Käpyläntie 3
- Tiuhtala (20:21), Juurakontie 77
- Vikstetti (10:159), Varosentie 20
- Peltola (16:180), Korventie 10

3.11 Virkistys

Osayleiskaavan suunnittelualueella urheilu- ja palloilukenttiä sijaitsee Ervastinkylällä ja Pajuniemessä. Ervastinkylässä on myös valaistu kuntorata, josta on edelleen latuyhteys muuhun Oulunsalon latuverkostoon, Kisakankaalle ja edelleen Oulunsalon keskustaan. Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsevassa Varjakassa on uimaranta ja venesatama.

Suunnittelualueelle sijoittuva Akionlahti toimii myös alueen virkistyskohteena. Akionlahden Akionsaareen on toteutettu myös luontopolku ja saaren etelärannalla sijaitsee myös lintutorni ja nuotiopaikka.

3.12 Yhdyskuntatekniikka

Vesi- ja viemäriverkosto

Suunnittelualan halki Hailuodontien viereen sijoittuu Hailuodon ja Lakeuden jätevedenpuhdistamon välinen siirtoviemäri. Alueen muu viemäriverkosto liittyy siirtoviemäriin. Siirtoviemäriin yksi pumppaamo sijaitsee Hailuodontien ja Salonpääntien risteyksen tuntumassa.

Suunnittelualueelle on toteutettu Oulunsalon kunnan toimesta yleistä vesi- ja viemäriverkostoa, johon kiinteistöillä on mahdollisuus liittyä.

Uuden Oulun perustamisen jälkeen vesihuollosta vastaavan Oulun veden haja-asutusalueiden viemäriohjelmoinnin mukaan viemäriverkostoa on tarkoitus laajentaa edelleen määritellyssä toteuttamisjärjestyksessä myös Salonpään kylän alueelle.

Suunnittelualan nykyinen viemäriverkosto on kuvattu liitteessä 6.

Sähköverkko

Suunnittelualueella sähkönjakelusta vastaa Oulun Seudun Sähkö verkkopalvelut Oy.

3.13 Tulva

Suunnittelualan Akionlahden ranta-alueet ovat tulvavaaran alaisia.

Tulvansuojelusta vastaava Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus on laatinut Oulun merialueelle tulvakartat tulvariskialueille melko harvinaista tulvaa (kerran 50 vuodessa tapahtuvaa) ja erittäin harvinaista tulvaa (kerran 1000 vuodessa tapahtuvaa) tulvaa koskien. Ely-keskuksen tietojen mukaan Oulunsalossa kerran 50 vuodessa tapahtuvan tulvan korkeus on +2,12 mmpy (N2000).

Salonpään strategisessa yleiskaavassa tulvauhan alaiseksi alueeksi on osoitettu ne alueet, joiden maanpinnan korkeus on pienempi tai yhtä suuri kuin +1,5 (N60), joka vastaa +1,9 mmpy N2000 -korkeusjärjestelmässä. Strategisessa yleiskaavassa Kaivosojan alueelle on lisäksi osoitettu tulva-alue, joka on kokemusperäisesti altis tulville.

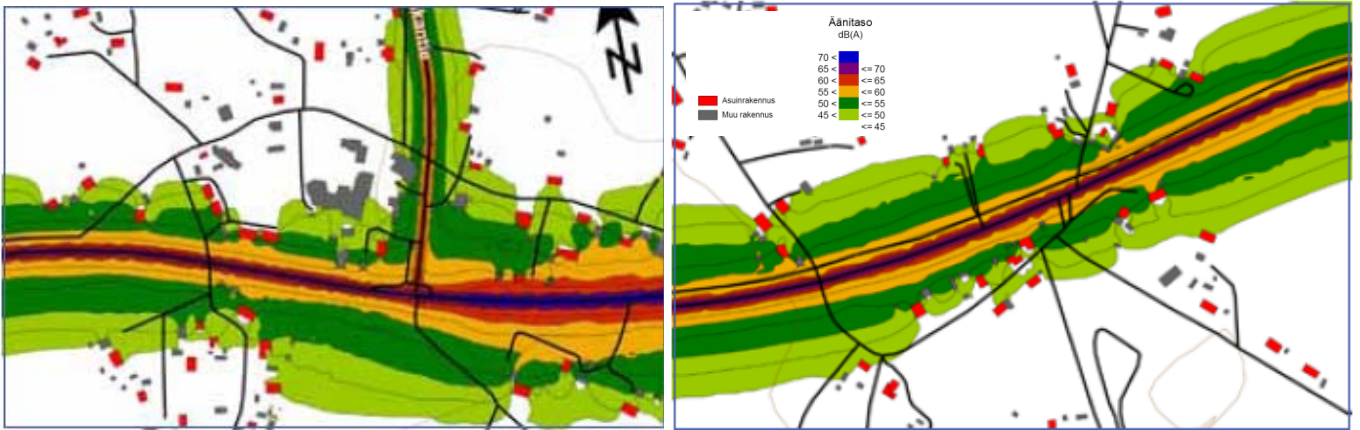
Tulvavaarakartat on löydettävissä Suomen ympäristökeskuksen palvelusta <http://www.i9.ymparisto.fi/i9/en/tulvakartat/Tuka.html>.

3.14 Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Hailuodontien liikennemelua on mallinnettu Hailuodontien aluevaraussuunnitelman yhteydessä. Suunnitelmassa liikennemelu on mallinnettu nykyisellä ja ennustetuilla liikennemäärillä.

Melumallinnuksen perusteella suunnitelmassa on todettu, että suunnittelualueelle asuinkiinteistöjä ja niiden pihot sijoittuu liian korkean melutason alueelle Keskipiirin ja Kelanmutkan kohdilla. Lisäksi yksittäisiä kiinteistöjä sijoittuu liian korkean melutason alueille muualla Hailuodontien varressa.



Kuva 8. Otteet Hailuodontien aluevaraussuunnitelman yhteydessä laadituista melulaskelmista Keskipiirin (vasen kuva) ja Kelanmutkan (oikea kuva) lähialueilla. Vihreällä merkityllä uloimmalla vyöhykkeellä keskimeluuäänitaso on yli 45 dB.

Oulun lentoaseman melu

Finavia Oyj on päivittänyt vuonna 2012 Oulun lentoaseman lentokone meluselvityksen. Selvityksessä on mittauksiin perustuvien tietokonekonemallien avulla arvioitu lentoaseman siviili- ja otilaslentotoiminnasta aiheutuvan melun leviäminen vuoden 2020-2030 ennustetilanteessa. Selvityksen mukainen melualueen raja (Lden 55 dB) jää noin 700 metrin etäisyydelle osayleiskaavan suunnittelualueen asuinkiinteistöistä.

4 KAAVAPROSESSI JA VUOROVAIKUTUS

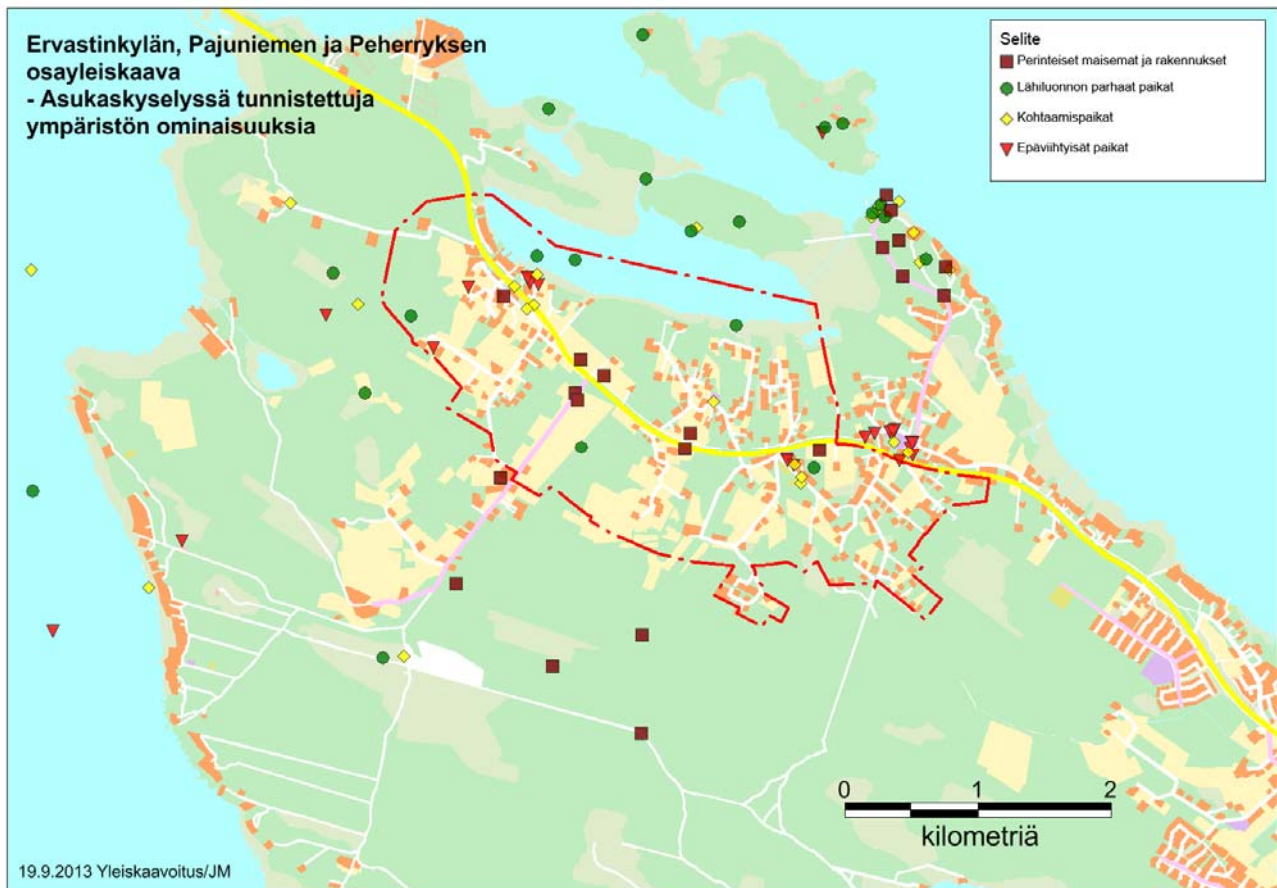
4.1 Vireilletulo ja aloitusvaihe

Oulunsalon yhdyskuntalautakunta päätti Ervastinkylän pohjoisosan osayleiskaavan vireille tuloa 16.11.2010 (§ 133). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 9.12.2010 - 14.1.2011.

Oulun kaupunginhallitus päätti 6.5.2013 (§ 290) laajentaa Ervastinkylän pohjoisosan osayleiskaavan suunnittelualuetta Ervastinkylän eteläosaan, Pajuniemen ja Peherrykseen sekä muutti vireillä olevan osayleiskaavan nimen Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen osayleiskaavan. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.5.-24.6.2013. Vireilletulon yhteydessä pidettiin yleisötilaisuus 11.6.2013. Lisäksi maanomistajille järjestettiin erillisiä tapaamispäiviä.

Osayleiskaavan 1. viranomaisneuvottelu on pidetty 19.12.2013.

Kesällä 2013 osayleiskaava-aluetta koskien toteutettiin karttapohjainen kysely, jossa selvitettiin mm. asukkaiden näkemyksiä maiseman ja ulkoilun kannalta tärkeitä alueista. Kyselyyn saatiin 22 vastausta.



Kuva 9. Karttapohjaisessa asukaskyselyssä tunnistettuja perinteisiä maisemia, lähiluonnon parhaita paikkoja, kohtaamispaikkoja ja epäviihtyisiä paikkoja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma antaa perustiedot osayleiskaavasta, sen valmisteluprosessista sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville, jotta osalliset voivat antaa mielipiteensä sen sisällöstä.

Ervastinkylän pohjoisosan osayleiskaavan OAS:an nähtävilläolon yhteydessä vuodenvaihteessa 2010/2011 saatiin yhteensä 13 mielipidettä. Niissä esitettiin toiveita asuinrakentamispaikkojen lisäämistä. Lisäksi kahdessa mielipiteessä oli esitetty muutoksia samanaikaisesti laadittavana olleeseen Salonpään strategiseen osayleiskaavaan ja sen kaavamerkintöihin. Mielipiteet eivät koskeneet osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöä.

Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen osayleiskaavan OAS:an nähtävillä olon yhteydessä kesällä 2013 saatiin yhteensä 3 mielipidettä. Niissä esitettiin toiveita asuinrakentamispaikkojen lisäämisestä. Lisäksi mielipiteissä kiinnitettiin huomiota osayleiskaavan suunnittelun lähtökohtiin mm. seuraavasti:

- Rakennuspaikkojen jakoperuste (emätilatarkastelu) on vanhakantainen ja epäoikeudenmukainen. On epäoikeudenmukaista perustella rakennuspaikkajakoa emätilakartoituksella, koska nykyisillä maanomistajilla ei ole ollut mahdollista vaikuttaa aiemmin erotettuihin maaosuuksiin ja saatuihin rakennuslupiin.
- Rakennuspaikkojen alustava mitoitus on liian tiukka ja tarpeen tulee vaikuttaa rakennuspaikkojen jaossa. Kaikki ei tarvitse isoja tontteja. Alueella tulisi olla mahdollisuus rakentaa uusi koti lähelle ikääntyviä vanhempia.

Nähtävilläoloaikana järjestettyihin maanomistajatapaamisiin osallistui 18 maanomistajaa. Tapauksissa esitettiin pääasiassa toiveita uusista rakennuspaikoista sekä mielipiteitä mm. emätilatarkastelun lähtökohdista.

Nähtävilläoloaikoina saadut mielipiteet eivät ole koskeneet osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöä. Nähtävilläoloaikoina saatua palautetta on hyödynnetty osayleiskaavaluonnoksen valmistelussa.

4.2 Osayleiskaavaluonnos

Osayleiskaavaluonnoksen nähtävillä olo ja saatu palaute

Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 16.4-16.5.2014. Osayleiskaavaluonnoksesta saatiin yhteensä viisi lausuntoa ja 31 mielipidettä määräaikana.

Nähtävillä olon yhteydessä järjestettiin esittelypäivä osayleiskaavasta kiinnostuneille 23.4.2014. Oulunsalossa järjestetyssä esittelypäivässä oli noin 40 osallistujaa. Esittelypäivänä maanomistajilla oli mahdollisuus käydä keskusteluja kaavaratkaisuista kaavoittajan kanssa.

Osayleiskaavaluonnoksissa saaduissa lausunnoissa kiinnitettiin huomiota yleiskaavan yhdyskuntarakenteen ohjaukseen, osayleiskaavan vaikutuksiin Akionlahden natura-alueeseen, liikenneverkkoon, rakennetun ympäristön arvoihin sekä vesi- ja viemäriverkoston laajentamiseen.

Saadut mielipiteet olivat pääosin maanomistajakohtaisia ja useimmiten niissä kiinnitettiin huomiota uusien rakennuspaikkojen osoittamiseen sekä käytettyihin rakentamisen mitoituseriaatteisiin. Useissa mielipiteissä emätilatarkastelun käyttämistä uusien rakennuspaikkojen osoittamisen perusteena pidettiin maanomistajan näkökulmasta epäoikeudenmukaisena. Asuinrakentamista tulisi useiden mielipiteiden mukaan suunnata kaavaluonnosta enemmän jo rakennetun viemäri- ja tieverkoston läheisyyteen. Muutamissa mielipiteissä toivottiin tarkennuksia kaavaratkaisuun nykyisiä rakennuspaikkoja, uusia tielinjauksia ja uusien rakennuspaikkojen sijaintia koskien.

Osayleiskaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet on esitetty erillisessä raportissa.

Osayleiskaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Osayleiskaavaehdotusta on valmisteltu luonnoksesta saatuun palautteeseen sekä suunnittelun tarkentumiseen perustuen.

Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella osayleiskaavaan on tehty seuraavia keskeisiä muutoksia:

- Ervastinkylän pohjoisosaa on tarkasteltu omana mitoitussyöhykkeenä. Alueen asuinrakentamisen mitoituserusteet ovat muuta suunnittelualuetta korkeammat. Muuttuneiden mitoituserusteiden myötä tälle alueelle on osoitettu viisi uutta rakennuspaikkaa luonnosta enemmän.
- Akionlahden rakentamattomien rantametsäalueiden kaavamerkintä on täsmennetty MY-alueeksi (Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja) Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskuksen lausunnon perusteella.
- Yksittäisiin rakennuspaikkoihin ja niiden sijoittumiseen sekä asuinalueiden rajauksiin on tehty muutoksia saatujen mielipiteiden perusteella.
- Hailuodontien kehittämistarpeisiin liittyvien uusien yksityisteiden sijainteja on osin muutettu. Uusia teitä koskevissa kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä on korostettu niiden ohjeellisuutta.

Osayleiskaavaehdotusta valmisteltaessa suunnittelualueeseen on liitetty myös tila 2:97 Salonpään strategisen yleiskaavan hyväksymispäätöksen saatua lainvoiman.

Osayleiskaavaan on lisäksi tehty pienimuotoisia tarkennuksia ja korjauksia maa- ja metsätalousvaltaiten alueiden ja asuinalueiden rajauksia ja kulttuuriympäristön kannalta arvokkaita kohteita koskien.

Osayleiskaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä kaavaselistusta ja emätilatarkastelua on tarkennettu ja päivitetty osayleiskaavaehdotuksen mukaiseksi.

4.3 Osayleiskaavaehdotus

Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 12.11.-12.12.2014. Osayleiskaavaehdotuksesta saatiin yhteensä kaksi lausuntoa ja 13 muistutusta määräaikana.

Nähtävillä olon yhteydessä järjestettiin 26.11. esittelypäivä osayleiskaavasta kiinnostuneille. Oulunsalossa järjestetyssä esittelypäivässä oli noin 30 osallistujaa. Esittelypäivänä maanomistajilla oli mahdollisuus käydä keskustelua kaavaratkaisuista kaavoittajien kanssa.

Saadut muistutukset olivat maanomistajakohtaisia ja useimmiten niissä kiinnitettiin huomiota uusien rakennuspaikkojen osoittamiseen sekä käytettyihin rakentamisen mitoituseriaatteisiin. Yksittäisissä muistutuksissa esitettiin muutoksia kaavaratkaisuun nykyisiä rakennuspaikkoja, uusia tielinjauksia, kaavamerkintöjä ja uusien rakennuspaikkojen sijaintia koskien.

Osayleiskaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on esitetty erillisessä raportissa.

Osayleiskaavaan tehdyt vähäiset tarkistukset

Osayleiskaavaan on tehty ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen saatuihin muistutuksiin perustuen seuraavat vähäiset tarkistukset:

- Koivikkokujan ja Hailuodontien välisen ohjeellisen uuden tien sijaintia on tarkennettu
- Yhden uuden rakennuspaikan sijaintia on tarkennettu muistutuksen mukaisesti tilalla 15:64.
- Asuinalueen rajauksia on tarkennettu muistutusten mukaisesti tiloilla 20:21 ja 2:70.

Osayleiskaavaselistusta on täydennetty ja tarkennettu osayleiskaavan ja kaavaprosessin etenemisen mukaiseksi. Emätilatarkasteluun on tehty ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen yksittäisiä tarkennuksia, joilla ei ole kuitenkaan ollut merkitystä rakennuspaikkojen osoittamiseen.

5 KAAVARATKAISU, MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

5.1 Osayleiskaavan suunnittelun alueen rajaus

Suunnittelun alueen rajaus perustuu alueella voimassa olevien Salonpään strategisen osayleiskaavan ja Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavan aluerajauksiin sekä alueen nykytilaan. Osayleiskaavan suunnittelun alueen laajuus on 710 hehtaaria.

Suunnittelun alueeseen sisältyvät Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavan asuntotaajama-alueet (AkyI) Peherryksessä sekä Salonpään strategisen osayleiskaavan kehitettävät kyläalueet (AT, AT-1) Ervastinkylässä ja Pajuniemessä. Lisäksi suunnittelun alueeseen on sisällytetty tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden muodostamiseksi Ervastinkylän ja Pajuniemen välinen alue Salonpäntien varressa, Akionlahden etelärannan alueet sekä Ervastinkylän eteläosassa Kivi-peräntien päässä sijaitseva rakentunut asuinalue.

Osayleiskaavan suunnittelun aluetta on laajennettu osayleiskaavaluonnosta valmisteltaessa. Osayleiskaavaehdotuksessa suunnittelun alueeseen on liitetty myös tila 2:97 Salonpään strategisen yleiskaavan hyväksymispäätöksen saatua lainvoiman.

5.2 Asuminen

A

ASUINALUE.

Alue on varattu pääasiassa asuinpienaloille. Alueelle saa sijoittaa pienimuotoista yritystoimintaa, josta ei aiheudu ympäristöön haittaa. Uuden rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 2000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta samaan pihapiiriin. Pää- ja sivuasunnon yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m², josta sivuasunto enintään 80 k-m². Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 k-m². Rakennukset tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan kulkutien viereen yhtenäiseksi pihapiiriksi.

Nykyiset kiinteistöt on mahdollisuuksien mukaan liitettävä kunnalliseen viemäriverkkoon ja uudisrakentaminen edellyttää liittymistä kunnalliseen viemäriverkkoon. Hailuodontien läheisyydessä rakennukset on sijoitettava siten, että ne suojaavat pihalueita tieliikenteen melulta. Eläintenpidosta on määrätty yleismääräyksellä.



VANHA / UUSI RAKENNUSPAIKKA.

Merkintä osoittaa rakennuspaikat tilakohtaisesti. Rakennuspaikalle saa rakentaa alueen käyttötarkoituksen osoittavan maankäyttömääräyksen mukaisesti. Rakentaminen tulee sovittaa maisemaan ja muuhun ympäristöön. Rakennuspaikan luonnollista puustoa tulee säästää. Arvokkaita näkymiä ei saa rakentamisella tai istutuksilla sulkea. Rakennuspaikalla tulee varautua siihen, että rakennuspaikalle johtavaa tietä on myöhemmin mahdollista jatkaa pihapiirin ohi.

Osayleiskaavassa kylien asuinrakentamista on ohjattu rakennuspaikkakohtaisesti. Rakennuspaikat on osoitettu emätiloittain tasapuolisesti ja tilakohtaisesti. Emätilaselvityksen poikkileikkausajankohtana on käytetty rakennuslain voimaan tulemisen ajankohtaa vuotta 1959.

Oulun kaupungin yhdyskuntarakennetta koskevien kehittämistavoitteiden mukaisesti asuinrakentamista ohjataan ensisijaisesti asemakaava-alueille. Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen alueelle ei osayleiskaavassa osoiteta asemakaavoitettavia alueita. Tästä syystä uusien rakennuspaikkojen määrä ja mitoitus on kohtuullinen.

Suunnittelun alueella nykyiset rakennuspaikat ovat sijoittuneet pääosin teiden varsille ja peltojen reunoille muodostaen rakennusryhmiä. Uudet rakennuspaikat on pyritty mahdollisuuksien mukaisesti sijoittamaan kylärakennetta täydentäen nykyisten rakennusryhmien yhteyteen ja nykyisten tieyhteyksien varsille. Rakennuspaikalle on mahdollista sijoittaa sivuasunto, mikä mahdollistaa esimerkiksi useamman sukupolven asumisen samassa pihapiirissä.

Asuinalueilla on sallittu pienimuotoinen ja maaseutualueille soveltuva yritystoiminta. Alueille voidaan pitää myös kotieläimiä, mikäli siitä ei aiheudu merkittävää haittaa ja rakennuspaikka

on riittävän suuri. Osayleiskaavamääräyksen mukaisesti Hailuodontien läheisyydessä rakennukset on sijoitettava siten, että ne suojaavat piha-aluetta tieliikenteen melulta.

Nykyiset rakennuspaikat

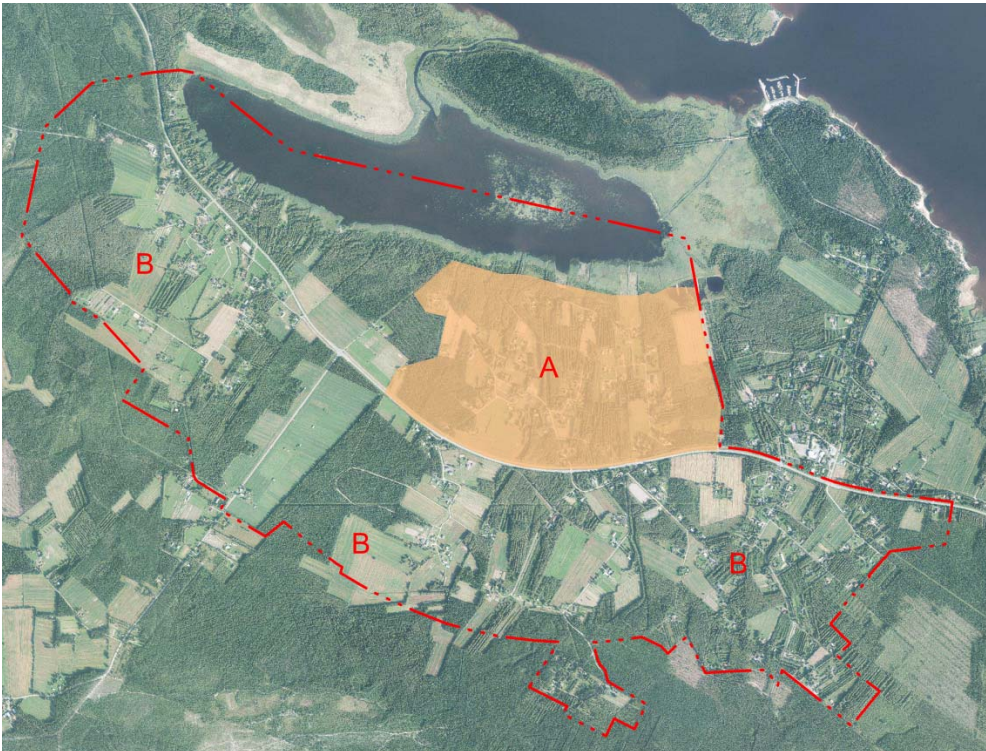
Osayleiskaavassa on vanhoina rakennuspaikkoina osoitettu rakennuspaikat, joilla on rakennusrekisterin mukainen asuinrakennus tai loma-asunto. Lisäksi vanhoina rakennuspaikkoina on osoitettu rakennuspaikat, joilla on asumiseen käytettyjä ennen vuotta 1959 rakennettuja rakennuksia. Asumiseen tarkoitetuilla alueilla (A) on nykyisen loma-asunnon rakennuspaikalle mahdollista rakentaa asuinrakennus osayleiskaavan perusteella.

Mitoitus ja uudet rakennuspaikat

Suunnittelualue on osayleiskaavaehdotuksessa jaettu kahteen mitoitusvyöhykkeeseen, joille määritellyt emätilakohtaiset mitoitusperusteet on esitetty taulukossa 3.

Osayleiskaavaehdotuksessa Ervastinkylän pohjoisosaa on tarkasteltu omana mitoitusvyöhykkeenä (A). Ervastinkylän pohjoisosa sijaitsee edullisimmin suhteessa jo rakennettuihin kevyen liikenteen yhteyksiin nähden. Ervastinkylän pohjoisosasta jalankulku tai pyöräily Keskipiirin ja Oulunsalon suuntaan ei edellytä Hailuodontien ylittämistä. Alueelle on lisäksi jo nykyisin rakennettu varsin kattavasti viemäriverkostoa.

Muuta osayleiskaava-aluetta on tarkasteltu yhtenäisenä mitoitusvyöhykkeenä (B).



Kuva 10. Osayleiskaavaehdotuksessa käytetyt mitoitusvyöhykkeet. Ervastinkylän pohjoisosa (A) muodostaa oman mitoitusvyöhykkeen.

Emätilan rakennuspaikkojen määrään vaikuttaa laskennallisen mitoituksen lisäksi emätilan tarkempi sijainti ja maasto-olosuhteet. Emätilojen mitoituksessa ei ole otettu huomioon tulvanuhanalaiselle alueelle sijoittuvaa emätilan pinta-alaa. Eli mikäli emätilasta osa sijoittuu tulvanuhanalaiselle alueelle, laskee se emätilan mitoituksen perusteena olevaa emätilan pinta-alaa.

Emätiloille kohdistuvat rakennuspaikat on osoitettu emätilaselvityksessä. Emätilaselvityksessä on kuvattu kunkin emätilan pinta-ala suunnittelualueella, emätilan mitoitusala (pinta-ala vähennettynä tulvanuhanalaisella alueella), nykyiset rakennuspaikat sekä mitoituksen perusteella muodostuneet uudet rakennuspaikat. Emätilaselvityksessä on myös merkitty, mikäli tila sijaitsee Ervastinkylän pohjoisosan alueella.

Joillekin emätiloille on aiemmin myönnetty rakennuspaikkoja enemmän kuin osayleiskaavan mitoitusperusteiden ja tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen kehittämisen näkökulmasta on mahdollista. Osayleiskaavalla pystytään siten vain osittain parantamaan emätilojen välistä tasapuolisuutta rakennuspaikkamäärässä.

Taulukko 3. Emätilakohtaiset mitoitusperusteet osayleiskaavassa.

	Emätilan koko	Rakennuspaikat
Ervastinkylän pohjoisosa (A)	alle 1 ha	Ei rakennuspaikkaa
	1-10 ha	1-4 rakennuspaikkaa
	yli 10 ha	Enintään 2 rakennuspaikkaa / 10 ha (10 hehtaari ylittävältä osalta)
Muu osayleiskaava-alue (B)	alle 1 ha	Ei rakennuspaikkaa
	1-10 ha	1-3 rakennuspaikkaa
	yli 10 ha	Enintään 1 rakennuspaikka / 10 ha. (10 hehtaaria ylittävältä osalta)

Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu emätilalle mitoitusperusteiden mukaisesti, mikäli sen nykyisten rakennuspaikkojen määrä on ollut mitoitusperusteita vähäisempi ja uusien rakennuspaikkojen osoittaminen on ollut rakennuspaikan sijainnin ja maasto-olosuhteiden kannalta mahdollista. Uudet rakennuspaikat on osoitettu tiloittain niiden muodostumisajankohtaan, pinta-alaan tai sijaintiin perustuen.

Akionlahden ranta-alueilla sijaitsevat nykyiset rakennuspaikat on otettu huomioon emätilamitoituksessa. Emätilojen mitoituksessa Akionlahden ranta-alueen loma-asuntojen (RA-2) mitoitusravona on käytetty 0,5 rakennuspaikkaa, jolloin ranta-alueilla sijaitsevat kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa vastaavat mitoituksellisesti yhtä asuinrakentamiseen tarkoitettua rakennuspaikkaa.

Osayleiskaavaehdotuksessa on esitetty yhteensä 325 rakennuspaikkaa, joista 52 on uusia. Merkittävä osa nykyisistä rakennuspaikoista ei ole vakituksessa asuinkäytössä.

Taulukko 4. Nykyiset ja uudet rakennuspaikat osa-alueittain.

	Peherrys	Ervastinkylä eteläosa	Ervastinkylä pohjoisosa	Pajuniemi	YHTEENSÄ
Nykyiset rakennuspaikat	58	75	79	61	273
Uudet rakennuspaikat	8	13	12	19	52

Vapaa-ajan asuminen

RA-4

LOMA-ASUNTOJEN ALUE.

Alue on varattu loma-asunnoille. Alueelle ei saa sijoittaa uusia rakennuspaikkoja, koska alue sijaitsee pääosin tulvauhanalaisella alueella. Alueella sijaitsevilla vanhoilla rakennuspaikoilla tulee rakennuslupaa edellyttävien toimenpiteiden yhteydessä varmistaa, että rakentamisen edellytykset täyttyvät. Mikäli tämä ei ole kohtuullisilla toimenpiteillä ja maisemaan sopivasti mahdollista, saa rakennuspaikalle myöntää luvan vain vanhan rakennuskannan korjaamiseen mutta ei uudisrakentamiseen, laajentamiseen tai niihin verrattaviin toimenpiteisiin.

Akionlahden ranta-alueilla sijaitsevien nykyisten loma-asuntojen alueet on osayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueiksi. Osayleiskaavan mittakaavasta johtuen loma-asuntojen raken-

nuspaikkoja ei ole merkitty kaavakarttaan, mutta rakennuspaikat on esitetty emätilaselvityksessä tiloittain. RA-4 -alueilla on yhteensä 36 nykyistä rakennuspaikkaa.

Osayleiskaavassa ranta-alueille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja, koska Akionlahden ranta-alueet sijaitsevat tulvauhanalaisella alueella. Vanhoilla rakennuspaikoilla tulee rakennuslupaa edellyttävissä toimenpiteissä varmistaa, että rakentamisen edellytykset mm. tulvavauralle alttiiden rakennusosien vähimmäiskorkeuden osalta täyttyvät.

Akionlahden ranta-alueille ei osayleiskaavamääräyksen mukaan voi sijoittaa uusia asuinpienaloja.

5.3 Maatilojen talouskeskukset

AM

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.

Alue on varattu maatilojen talouskeskuksille ja maaseutumatkailuyrityksille. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouden sekä matkailuelinkeinon harjoittamiseen tarvittavia rakennuksia ympäristöön sopivasti. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta ja kaksi asuntoa, joiden kerrosala saa olla yhteensä enintään 400 k-m². Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Rakennukset tulee sijoittaa siten, että muodostuu yhtenäinen pihapiiri.

Maatilojen talouskeskukseksi osayleiskaavassa on osoitettu Pajuniemessä sijaitseva nykyinen aktiivinen maatilakeskus. Merkintä mahdollistaa myös maaseutumatkailun kehittämisen.

Suunnittelualueella ei ole nykyisin tuotantoeläintiloja, vaan maatalouden harjoittaminen on keskittynyt kasvinviljelyyn. Osayleiskaavan maa- ja metsätalousalueita sekä asuinalueita koskevat määräykset mahdollistavat pienimuotoisen maatalouden yritystoiminnan, kuten esimerkiksi kasvinviljelyn tai kotieläinten (esim. hevosien) pitämisen.

5.4 Palvelut

PY

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Alue on varattu kunnan, valtion tai muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten.

Merkinnällä on osoitettu yhteisöjen käytössä olevat kiinteistöt.

5.5 Maa- ja metsätalous

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä sitä tukevan yritystoiminnan käyttöön tarkoitettuja talousrakennuksia ja rakennelmia. Alueelle saa myös rakentaa viereiseen pihapiiriin liittyviä eläinsuojia, mikäli niistä ei ole merkittävää haittaa ympäristölle.

MA

MAISEMALLISESTI ARVOKAS MAATALOUSALUE.

Alue on varattu maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue ja on tarkoitettu pidettäväksi viljelyssä tai muutoin hyödynnettynä siten, että maisema säilyy avoimena. Alueen arvokkaita näkymiä ei saa sulkea ja alueella maa-ainestenotto on kielletty. Alueelle saa rakentaa maisemaan sopivasti maa- ja metsätalouteen sekä sitä tukevan yritystoiminnan käyttöön tarkoitettuja talousrakennuksia ja rakennelmia. Alueelle saa myös rakentaa viereiseen pihapiiriin liittyviä eläinsuojia, mikäli niistä ei ole merkittävää haittaa ympäristölle.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA.

Alue on varattu maa- ja metsätalouskäyttöön ja ulkoiluun. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä sitä tukevan yritystoiminnan käyttöön tarkoitettuja talousrakennuksia ja rakennelmia. Alueelle saa myös rakentaa viereiseen pihapiiriin liittyviä eläinsuojia, mikäli niistä ei ole merkittävää haittaa ympäristölle. Alue täydentää virkistys- ja vapaa-ajanverkostoa tai on osa sitä, mistä johtuen alueen metsää on reittien läheisyydessä käsiteltävä sen erityisluonteen edellyttämällä tavalla (metsälaki 5 b §).

MY-2

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen ja sitä tukevan yritystoiminnan käyttöön tarkoitettuja talousrakennuksia ja rakennelmia. Alueen metsänhoito on suoritettava rantametsien erityisluonteen edellyttämällä tavalla Akionlahden Natura-alueen arvojen säilyttämiseksi. Alueen maisemakuvaa merkittävästi muuttava toimenpide edellyttää maisematyölupaa (MRL 128 §).

Osayleiskaavan asuinrakentamisen ulkopuoliset pelto- ja metsäalueet on pääsääntöisesti osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Kaavamääräyksen mukaisesti alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä sitä tukevan yritystoiminnan käyttöön tarkoitettuja talousrakennuksia ja rakennelmia.

Osayleiskaavan maisema-arvoiltaan merkittävimmät ja arvokkaimmat peltoalueet Salonpääntien varressa sekä Hailuodontien ja Salonpääntien risteyksessä on osoitettu maisemallisesti arvokkaina maatalousalueina (MA) niiden yhtenäisyyden, ehjien metsänreunojen sekä pääteiden kannalta keskeisen sijainnin perusteella. Muut suunnittelualueen nykyiset peltoalueet kyläalueiden sisällä on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi. Osalla näistä peltoalueista on myös maisemakuvallista arvoa, mutta mm. rakentaminen ja osittainen metsittyminen ovat heikentäneet näiden peltoalueiden arvoa kokonaisuuksina. Kuitenkin nämä pienemmät peltoalueet tukevat ja monipuolistavat kylärakennetta sekä vahvistavat paikallisidentiteettiä osana kulttuurihistoriallisia arvoja, mikä tulee ottaa huomioon osayleiskaava-alueita koskevassa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja maankäytön toteuttamisessa.

Osayleiskaavassa Ervastinkylän kuntoradan sekä latureitin ympäristö on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta.

Akionlahden rakentamattomat rantametsäalueet on osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-2). Kaavamerkintä on lisätty osayleiskaavaehdotukseen Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskuksen lausunnon perusteella. Kaavamerkinnän mukaisesti alueen pääkäyttötarkoitus on maa- ja metsätalous. Kaavamääräyksessä ohjataan alueen metsänhoidon suorittamista rantametsien erityisluonteen edellyttämällä tavalla. Merkinnän tarkoituksena on edistää rantametsien ja Akionlahden Natura-alueen arvojen säilymistä. Kaavamääräyksen mukaan alueen maisemakuvaa merkittävässä muuttavissa toimenpiteissä edellytetään maankäyttö- ja rakennuslain 128§:n mukaista maisematyölupaa.

5.6. Tekninen huolto

ET YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.
Alue varataan yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitoksille ja rakennelmille.

Merkinnällä on osoitettu alueella sijaitsevat telemastojen alueet.

Hailuodontien varressa sijaitseva siirtoviemäri on esitetty liitekartassa 6. Kaavamääräysten mukaan uudisrakentaminen edellyttää liittymistä kunnalliseen viemäriverkostoon.

5.7. Liikenne

st
SEUTUTIE.

yt
YHDYSTIE.

MUU TIE.

OHJEELLINEN UUSI TIE.
Tielinjaus tarkentuu yksityiskohtaisemmassa tiesuunnittelussa.

KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.

UUSI KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.
Kevyen liikenteen reitin sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa tiesuunnittelussa.

UUSI KEVYEN LIIKENTEEN ALIKULKU.
Alikulun sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa tiesuunnittelussa.

Osayleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueella sijaitsevat maantiet seututien ja yhdysteiden merkinnöillä. Hailuodontien varteen on merkitty nykyinen kevyen liikenteen yhteys Pajuniemeen saakka. Keskeiset yksityistiet on kuvattu muu tie -merkinnöillä.

Kevyen liikenteen kehittämistarpeet on kuvattu uusien kevyen liikenteen reittien ja alikulkujen merkinnöin Hailuodontien aluevaraussuunnitelmaan perustuen. Hailuodontielle on osoitettu kaksi uutta alikulkuvarausta. Hailuodontien varteen on osoitettu uutta kevyen liikenteen reittiä Pajuniemeen Hailuodontien pohjoispuolelle sekä Peherrykseen Hailuodontien eteläpuolelle. Lisäksi aluevaraussuunnitelmaan perustuen on esitetty kevyen liikenteen yhteystarve Ervastinkylään Pato-ojankujan ja Kiltuntien välille. Alikulkujen ja kevyen liikenteen reittien sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa tiesuunnittelussa.

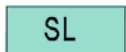
Osayleiskaavassa on esitetty yksityisteiden liittymäjärjestelyjen muutoksia ohjeellisen uuden tien merkinnöin Ervastintörmän, Kelanmutkan ja Koivikkokujan liittymille. Muutoksien tarkoituksena on parantaa liikenneturvallisuutta ja ne perustuvat Hailuodontien aluevaraussuunnitelmaan. Osayleiskaavaehdotuksen kaavamerkinnöissä on korostettu esitettyjen tielinjausten ohjeellisuutta ja ehdotusta valmisteltaessa tielinjausten sijainteja on osin tarkennettu. Uusien tielinjausten sijainti määritellään tarkemmin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Osayleiskaavassa ei ole osoitettu Hailuodontien aluevaraussuunnitelmassa esitettyä rinnakkais-tieyhteyttä Hailuodontien eteläpuolelle.

Osayleiskaavan liikennettä koskevista kehittämiskäytännöistä on neuvoteltu Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskuksen kanssa yleiskaavaluonnosta valmisteltaessa. Liikenteen kehittämistoimenpiteiden toteuttaminen edellyttää tarkempaa suunnittelua mm. liittymien sijoittamista koskien.

5.8 Ympäristö ja ympäristöarvot

Luonnonsuojelualueet



LUONNONSUOJELUALUE.

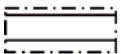
Luonnonsuojelulain nojalla perustettu luonnonsuojelualue. Alueella noudatetaan rauhoitussäännöksiä.



NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA ALUE.

Osayleiskaavassa Akionlahden perustettu luonnonsuojelualue on osoitettu sekä luonnonsuojelualueeksi että Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi. Luonnonsuojelualueella noudatetaan luonnonsuojelualan rauhoitussäännöksiä.

Kulttuuriympäristö



KULTTUURIYMPÄRISTÖN VAALIMISEN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS ALUE.

Alueella on sekä maisemallisia että kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka on kuvattu kaavaselostuksessa. Alue pidetään sen arvot turvaavassa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa on huolehdittava sen erityisten arvojen säilymisestä. Mastot ja muut maisemassa näkyvät rakennelmat on toteutettava niin, etteivät ne turmele kaunista maisemakuvaa.



KULTTUURIYMPÄRISTÖN KANNALTA ARVOKAS KOHDE.

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita ja niiden ympäristöä tulee hoitaa ja käyttää siten, että niiden arvo säilyy. Ulkoasua muuttavia toimenpiteitä tai pihapiirin täydennysrakentamista suunniteltaessa on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa. Kohteet on lueteltu kaavaselostuksen liitteessä.

Osayleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueen kulttuuriympäristöön liittyvät arvokkaat alueet ja kohteet. Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat kohteet on lueteltu liitteessä 5 ja selostuksen kohdassa 3.10.

Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokkaana alueena on osoitettu maakuntakaavan mukainen Salonpään kylä. Kulttuuriympäristön arvokkaina kohteina on osoitettu rakennusinventointien ja niiden perusteella tehdyn arvotuksen mukaiset paikallisesti arvokkaat kohteet. Kaavamääräysten tavoitteena on edistää arvojen säilymistä rakennetussa ympäristössä.

Osayleiskaavamääräyksissä on lisäksi kiinnitetty huomiota maisemallisesti arvokkaisiin maatalousalueisiin sekä mastojen ja muiden maisemassa näkyvien rakenteiden rakentamiseen maisemakuvaan sopivasti.

5.9 Virkistys



VIRKISTYSALUE.

Alue on varattu yleiseen virkistykseen ja alueella saa rakentaa virkistystä palvelevia rakennuksia.



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.

Reitit on tarkoitettu pääasiassa virkistykseen ja kuntoiluun. Toteutettavat reitit suunnitellaan erillisillä reittisuunnitelmissa. Reittien tulee yhdessä virkistysalueiden kanssa muodostaa toimiva verkosto.

Osayleiskaavassa on virkistysalueina osoitettu Ervastinkylän ja Pajuniemen urheilu- ja palloilukenttien alueet. Ohjeellisen ulkoilureittinä on osoitettu Ervastinkylän nykyinen kuntorata sekä latuyhteys Kisakankaalle ja edelleen Oulunsaloon.

Lisäksi ohjeellisen ulkoilureittinä on osoitettu yhteystarve Salonpäästä Akionlahden ranta-alueille sekä edelleen Keskipiiriin ja Varjakkaan. Ulkoilureitin sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Osayleiskaavassa ulkoilureitti on osoitettu osin olemassa olevien teiden yhteyteen.

5.10 Maankäytön ja rakentamisen rajoitukset

Tulva



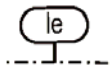
TULVAUHANALAINEN ALUE.

Alueella maanpinnan korkeus on alle +2,0 mmpy (N2000) ja alueella tulee varautua kerran 50 vuodessa tapahtuvaan tulvaan. Alueella sijaitsevilla vanhoilla rakennuspaikoilla tulee rakennuslupaa edellyttävien toimenpiteiden yhteydessä varmistaa, että rakentamisen edellytykset täyttyvät. Mikäli tämä ei ole kohtuullisilla toimenpiteillä ja maisemaan sopivasti mahdollista, saa rakennuspaikalle myöntää luvan vain vanhan rakennuskannan korjaamiseen mutta ei uudisrakentamiseen, laajentamiseen tai niihin verrattaviin toimenpiteisiin.

Osayleiskaavassa on tulvauhanalaisena alueena osoitettu alueet, joilla maanpinnan korkeus on alle +2,00 mmpy N2000 -korkeusjärjestelmässä. Tulvauhanalaisten alueiden määrittely perustuu tulvasuojelusta vastaavan Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskuksen tulvariskialueiden kartoitukseen.

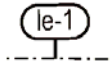
Osayleiskaavan yleismääräyksissä on lisäksi määritelty tulvavaaralle alttiiden rakennusosien vähimmäiskorkeus.

Lentoliikenteen korkeusrajoitusalueet



LENTOLIIKENTEEN ESTEVAPAA VYÖHYKE.

Vyöhykkeellä rakennusten ja rakennelmien suurin sallittu korkeus vaihtelee rakennusten sijaintipaikasta riippuen 59-159 mmpy (N2000) välillä. Vyöhykkeelle tulevista tavanomaista korkeammista rakennushankkeista on neuvoteltava liikenteen turvallisuusvirasto Trafi:n kanssa.



LENTOLIIKENTEEN ESTEVAPAA VYÖHYKE.

Vyöhykkeellä rakennusten ja rakennelmien suurin sallittu korkeus on 59 mmpy (N2000). Vyöhykkeelle tulevista tavanomaista korkeammista rakennushankkeista on neuvoteltava liikenteen turvallisuusvirasto Trafi:n kanssa.

Osayleiskaavassa on osoitettu Oulun lentoaseman estevapaat vyöhykkeet, jotka tulee ottaa huomioon tavanomaista korkeampien rakennushankkeiden yhteydessä.

Ympäristöhäiriöt

Hailuodontien liikenne aiheuttaa liikennemelua, joka tulee ottaa huomioon asuinrakentamista suunniteltaessa. Osayleiskaavassa liikennemelu on huomioitu asuinalueita koskevassa kaavamääräyksessä, jonka mukaan Hailuodontien läheisyydessä rakennukset on sijoitettava siten, että suojaavat piha-alueita tieliikenteen melulta. Osayleiskaavaehdotuksessa uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja Hailuodontien välittömään läheisyyteen.

5.11 Osayleiskaavan yleismääräykset

1. Yleiskaava-alueella ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista. (MRL 43.2 §)
2. Yleiskaava-alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.3 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.
3. Tulvavaaralle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella + 2,75 mmpy N2000-korkeusjärjestelmässä. Tarvittaessa tulee konsultoida Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta.
4. Uudisrakentaminen edellyttää liittymistä kunnalliseen viemäriverkostoon.
5. Osayleiskaava-alueella saa pitää kotieläimiä, kuten hevosia ja lampaita, mikäli siitä ei aiheudu ympäristöön merkittävää haittaa ja rakennuspaikka on riittävän suuri kotieläinten pitämiseksi. Eläimiä pidettäessä tulee huolehtia riittävästä suojaetäisyydestä naapureihin sekä riittävästä laidun- ja tarha-alueista.
6. Mastot ja muut maisemassa näkyvät rakennelmat tulee sovittaa mahdollisimman hyvin ympäristöönsä erityisesti maisemallisesti arvokkailla alueilla.

Yleismääräyksillä on ohjattu koko osayleiskaava-aluetta koskevaa rakentamista mm. tulvarisikin hallintaa, viemäriverkkoon liittymistä uudisrakentamisessa, kotieläinten pitoa ja mastojen rakentamista koskien.

Osayleiskaavan suunnittelualue on maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelutarvealuetta. Siten ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää, tarvitaan usein suunnittelutarveratkaisu, jossa harkitaan rakennusluvan myöntämisen edellytykset maankäyttö- ja rakennuslain 137§:n mukaisesti.

5.12 Piirtämistekniset merkinnät



YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.



ALUERAJA.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Osayleiskaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita maaseutumaisten alueiden kehittämistä koskien. Se mahdollistaa maaseudun asutuksen sijoittumisen kyliin olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen. Osayleiskaavassa on pyritty säilyttämään yhtenäiset laajat peltoalueet mahdollisuuksien mukaisesti.

Osayleiskaavassa esitettyjen liikennevarauksien avulla on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn kehittämismahdollisuudet sekä edistetty liikenneturvallisuuden kehittämistä.

Osayleiskaavassa on otettu huomioon meritulvariskit ja ohjattu rakentamista tulvariskit huomioon ottaen. Uutta asuinrakentamista ei ole osoitettu tulvauhanalaiselle alueelle.

Osayleiskaavaa laadittaessa alueen ympäristöarvot on selvitetty. Ympäristöarvot on otettu huomioon kaavaratkaisussa ja niiden säilymistä on edistetty kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

6.2 Vaikutusten arviointi osayleiskaavaa laadittaessa

Osayleiskaavan vaikutuksia on arvioitu osayleiskaavaluonnosta ja -ehdotusta valmisteltaessa. Vaikutusten arviointi perustuu laadittuihin erillisselvityksiin ja kaavan eri ratkaisujen arviointiin osana suunnittelutyötä.

Osayleiskaavan keskeiset vaikutukset on esitetty osana kaavaselostusta kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen yhteydessä.

Osayleiskaavaluonnoksen ja -ehdotuksen valmistelun yhteydessä on tarkasteltu vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja sekä arvioitu niiden vaikutuksia. Esimerkiksi osana asuinrakentamisen ohjauksesta on suunnittelutyön kuluessa punnittu erilaisten mitoitusperusteiden vaikutuksia sekä sitä, miten ne toteuttavat yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi määritellyjä tavoitteita. Myös rakennuspaikkojen sijoittamisen yhteydessä on arvioitu yksittäisten kaavaratkaisujen vaikutuksia mm. kylärakenteeseen ja maisemakuvaan.

6.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Osayleiskaavan luontoselvityksissä on arvioitu luonnonympäristöön kohdistuvia vaikutuksia.

Osayleiskaavan alueet muodostuvat pääosin pelto- ja asuinalueista eikä nykyistä asutusta täydentävillä uusilla rakennuspaikoilla ole luontoarvoja heikentävää vaikutusta. Uhanalaista kasvi- tai eläinlajistoa ei inventoinneissa havaittu, joten vaikutuksia uhanalaiseen kasvi- ja eläinlajistoon ei tältä osin muodostu.

Osayleiskaavan ja lisärakentamisen vaikutukset alueella pesivään linnustoon jäävät pääosin vähäisiksi, koska suurin osa alueella pesivistä linnuista on ihmisen läheisyydessä viihtyvää ja kohtalaisen hyvin toimeen tulevaa lajistoa, joka todennäköisesti säilyy alueella jatkossakin. Asutuksen lisääntyminen, rakentaminen ja ihmisten kasvava liikkuminen aiheuttaa jonkin verran häiriötä alueen linnustolle, mutta sen ei katsota olevan merkittävää ennestään asutulla alueella. Lintujen elinympäristön menetys kuten viljelyalojen ja pellonreunojen väheneminen kaventaa joidenkin näillä alueilla viihtyvien lajien elintilaa, mutta asutuksen lisääntyminen toisaalta luo pesimämahdollisuuksia muille lajeille. Täytyy kuitenkin huomata, että peltomaisen muutoksesta ja pellonreunojen kaventumisesta sekä yleisemmin avoimien alueiden sulkeutumisesta kärsivät lajit (esim. niittykirvinen ja punavarpunen) ovat jo nyt silmälläpidettäviä.

Osayleiskaavan muu eläimistö koostuu etupäässä tavanomaisista nisäkäslajeista, jotka tulevat toimeen ihmisen läheisyydessä. Kaavassa osoitettava lisärakentaminen kaventaa vain vähäisesti eläinten elinympäristöjä, ja lisääntyvä ihmistoiminta aiheuttaa vähäistä häiriötä alueen arimmille eläimille. Kokonaisuuden kannalta muuhun eläimistöön kohdistuvat vaikutukset jäävät vähäisiksi, koska alueiden ympäristöön jää edelleen runsaasti rauhallisempaa ja rakentamatonta maa-alueita.

Osayleiskaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja Akionlahden rantametsien alueille, jolloin osayleiskaavan vaikutukset Natura-alueen luontoarvoille jäävät vähäisiksi. Ranta-alueiden ulkopuolelle osoitettava uusi lisärakentaminen voi lisätä ihmisten liikkumista myös Akionlahden ranta-alueella, joten Akionlahdella pesiviin ja levähtäviin lintuihin kohdistuva häirintä saattaa lisääntyä. Riittävän leveän ja luonnontilaisen rantametsävyöhykkeen jättäminen asutuksen ja Akionlahden väliin takaa Natura-alueen linnustollisten arvojen säilymisen alueen kaavoituksesta huolimatta.

Osayleiskaavaehdotuksessa rantametsien säilymistä on edistetty kaavamerkintöjen avulla. Osayleiskaavassa alue on osoitettu MY-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja). Kaavamääräyksen mukaisesti alueen metsänhoito on suoritettava rantametsien erityisluonteen edellyttämällä tavalla. Kaavamerkintä tukee Akionlahden Natura-alueen arvojen säilyttämistä ja lieventää mahdollisia haitallisia vaikutuksia.

6.4 Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan

Osayleiskaavan yhteydessä on selvitetty suunnittelualueen keskeiset kulttuuriympäristön arvot. Selvitysten mukaisten keskeisten arvokkaiden alueiden ja kohteiden maankäyttöä on ohjattu kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Osayleiskaavassa on esitetty myös maisemallisesti arvokkaimmat yhtenäiset peltoalueet. Osayleiskaava edistää maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaiden arvojen säilymistä.

Osayleiskaava-alueella on varsinaisten kulttuuriympäristöltään arvokkaiden alueiden ja kohteiden lisäksi mm. maisemakuvan kannalta merkittäviä peltoalueita, joiden säilyminen viljelykäytössä ja avoimena olisi toivottavaa myös tulevaisuudessa. Ervastinkylällä on myös yksittäisiä maisemapuita, jotka olisi suositeltavaa säilyttää myös tulevaisuudessa.

Uusi rakentaminen sijoittuu pääosin alueen kylämäiseen rakenteeseen ja maisemakuvaan sopivasti. Uuden rakentamisen vaikutukset ovat merkittävästi sidoksissa siihen, kuinka uusi rakentaminen toteutetaan. Asuinalueita ja rakennuspaikkaa koskevissa kaavamääräyksissä on ohjattu rakennuspaikan toteuttamista. Määräyksien mukaan mm. rakennukset tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan kulkutien varteen yhtenäiseksi pihapiiriksi, rakentaminen tulee sovittaa maisemaan ja muuhun ympäristöön sekä rakennuspaikan luonnollista puustoa tulee säästää. Toisaalta osa uusista rakennuspaikoista sijoittuu avoimille peltoalueille, jolloin rakentaminen muuttaa paikallisesti alueen maisemakuvaa. Maisemakuvan muuttumista voidaan lieventää sijoittamalla uudet rakennukset selkeästi rajautuviin pihapiireihin.

6.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Yleiskaavan mukainen maankäyttö tukeutuu pääosin olemassa olevaan tieverkostoon ja rakennettuihin vesi- ja viemäriverkostoihin, mikä tehostaa jonkin verran verkostojen käyttöä ja taloudellisuutta. Kylämäisestä rakentamisesta johtuen verkostojen pituudet ovat kuitenkin kohtuullisen suuria. Kaavamääräysten mukaan uudisrakentaminen edellyttää liittymistä viemäriverkostoon.

Liikenneturvallisuuden parantaminen sekä kevyen liikenteen alikulkujen toteuttaminen edellyttää investointeja. Väestömäärän kasvu lisää osaltaan alikulkujen tarpeita, mutta alikulut pa-

rantaisivat liikenneturvallisuutta jo nykytilanteessa. Osayleiskaavaluonnoksessa esitettyjen liikenteen kehittämistoimenpiteiden kustannuksia ei ole arvioitu osayleiskaavan yhteydessä.

6.6 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteelliset vaikutukset on seuraavassa esitetty pääosin Hailuodontien aluevaraussuunnitelmaan perustuen.

Aluevaraussuunnitelman mukaan Hailuodontien nykyisinä ongelmina ovat mm. useat yksityistieliittymät ja kevyen liikenteen turvallisten yhteyksien puuttuminen, erityisesti Hailuodontien ylittäminen on usein hankalaa. Oman erikoisuutensa nykyiseen liikenteeseen tuo Hailuodon lauttaliikenne, joka aiheuttaa autojonoja, joita ei yleensä esiinny maantien liikennemäärillä.

Osayleiskaavassa esitetyt aluevaraussuunnitelman mukaiset kehittämistoimenpiteet parantavat liikenneturvallisuutta nykyisellä ja suunnitellulla maankäytöllä. Hailuodontien toimenpiteet ovat tarpeellisia, mikäli maankäyttö kasvaa Hailuodossa tai mahdollisen Hailuodon kiinteän yhteyden toteutuessa.

Osa nykyisistä asuinkiinteistöjen pihosta sijoittuu liian korkean liikennemelun alueella. Osayleiskaavassa ei ole esitetty uusia rakennuspaikkoja Hailuodontien välittömään läheisyyteen ja liikennemeluun on kiinnitetty huomiota kaavamääräyksiin.

Osayleiskaavassa esitetyt toimenpiteet parantavat moottoriajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen liikenneturvallisuutta. Kevyen liikenteen turvallisuuden lisääntyminen lisänee myös kevyen liikenteen kulkumuoto-osuutta. Yksityistieliittymien parantaminen helpottaa liittymistä Hailuodontielle. Toisaalta poistuvat yksityistieliittymät pidentävät osin ajomatkoja yksityisteillä, mikä lisää paikoin niiden liikennemääriä ja matkaan käytettyä aikaa.

Osayleiskaava mahdollistaa osaltaan liikenteen kehittämistoimenpiteiden toteuttamisen. Kuitenkin esitettyjen toimenpiteiden toteutumiseen ja toteutumisen aikatauluun liittyy epävarmuutta. Liikenteen parantamistoimenpiteet edellyttävät myös tarkempaa suunnittelua.

Suunnittelualueella liikennöi kaksi joukkoliikennelinjaa, jotka mahdollistavat myös liikkumisen joukkoliikenteellä. Bussilinjojen harva vuorotarjonta ja niiden painottuminen aamu- ja iltapäiviin heikentävät kuitenkin merkittävästi joukkoliikenteen käytettävyyttä.

6.7 Sosiaaliset vaikutukset

Osayleiskaava mahdollistaa alueen väestömäärän kasvamisen. Väestömäärän kasvu on kuitenkin sidoksissa maanomistajien päätöksiin rakennuspaikkojen ottamisesta käyttöön tai niiden myymisestä, eikä väestökehityksestä voida antaa täsmällistä arviota. Väestömäärän kehitys ja uuden rakentamisen määrä vaikuttavat lähialueilla sijaitsevien julkisten palveluiden, kuten päivähoiton, kysyntään ja sen kehittymiseen.

Osayleiskaavan suunnittelualueella lähimmät koulu ja päiväkotit sijaitsevat Keskipiirissä enintään noin neljän kilometrin etäisyydellä osayleiskaavan mukaisista rakennuspaikoista.

Osayleiskaavaratkaisussa asuinalueiden ulkopuoliset alueet on osoitettu maa- ja metsätalouteen, mikä mahdollistaa maa- ja metsätalouden harjoittamisen kyläalueilla jatkossakin. Asumisen yhteyteen voidaan sijoittaa myös muuta pienimuotoista yritystoimintaa, josta ei aiheudu haittaa ympäristöön.

Osayleiskaavassa esitetyt rakennuspaikat vastaavat erilaisten elämäntapojen mukaisiin asumistarpeisiin. Kaavamääräykset sallivat myös sivuasuntojen rakentamisen rakennuspaikoille, mikä mahdollistaa esimerkiksi useamman sukupolvien asumisen samassa pihapiirissä. Rakennus-

nuspaikoilla voidaan pitää kotieläimiä, mikäli siitä ei aiheudu merkittävää haittaa ympäristöön. Esimerkiksi osa Pajuniemen uusista rakennuspaikoista soveltuu hyvin kotieläinten pitämiseen.

Osayleiskaavassa on osoitettu alueen nykyiset virkistysalueet ja -reitit. Osayleiskaavamerkin-
nät mahdollistavat tarvittaessa nykyisten alueiden ja reittien kehittämisen. Lisäksi osayleis-
kaava-alueella sekä sen ulkopuolella sijaitsevat tiet ja polut palvelevat virkistyskäytössä alueen
asukkaita. Osayleiskaavassa osoitettu uusi ulkoilureittiyhteys parantaisi erityisesti Akionlahden
ranta-alueiden virkistyskäyttömahdollisuuksia.

LIITTEET

Liitekartat

Liite 1. Ilmakuva suunnittelualueesta ja mitoitusvyöhykkeet

Liite 2. Maanomistus

Liite 3. Liikenne

Liite 4. Palvelut ja joukkoliikenne

Liite 5. Ympäristön arvot ja virkistys

Liite 6. Viemäriverkosto

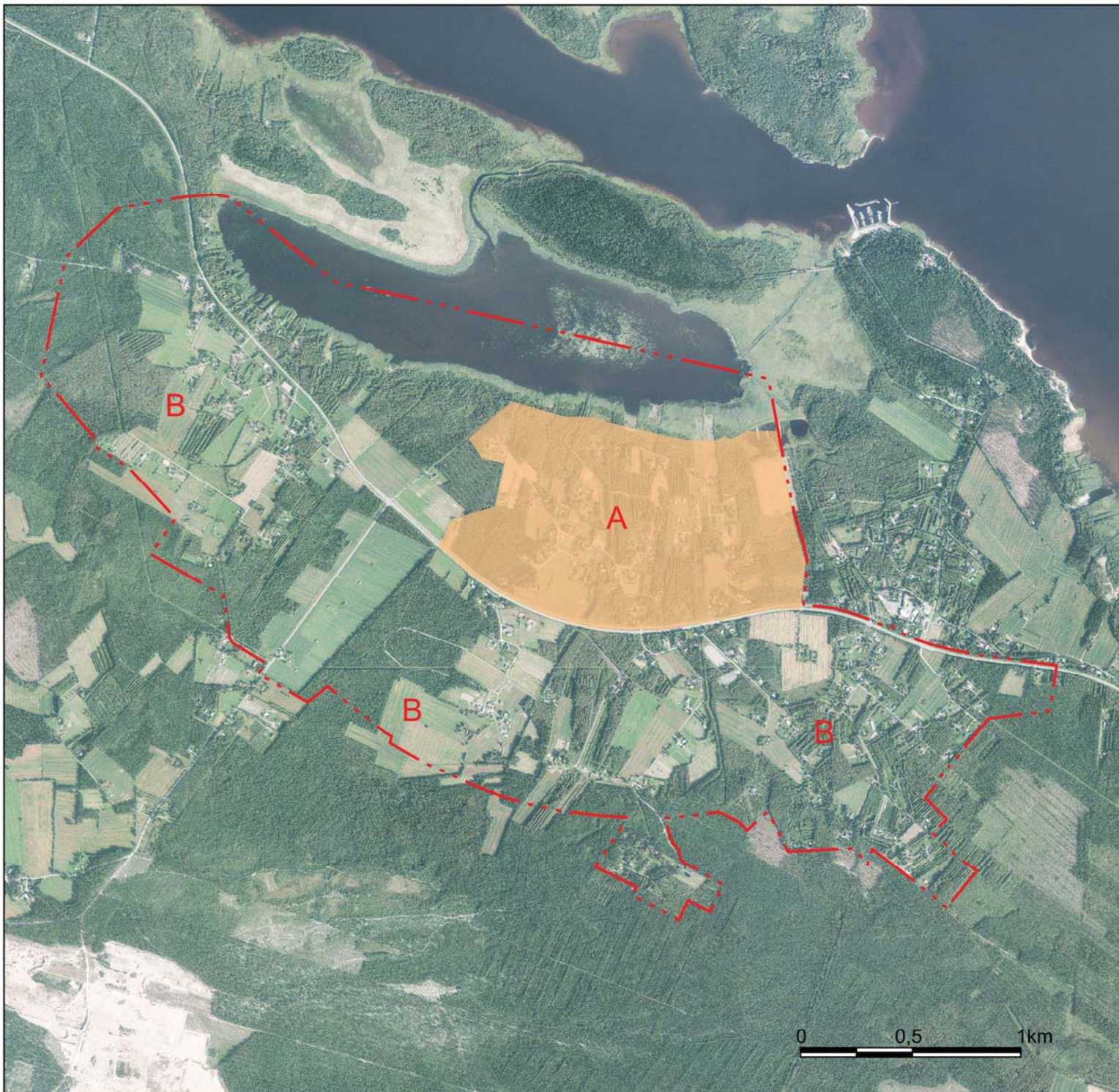
ERVASTINKYLÄN PAJUNIEMEN JA PEHERRYKSEN OSAYLEISKAAVA

LIITE 1
ILMAKUVA SUUNNITTELUALUEESTA
JA MITOITUSVYÖHYKKEET
17.10.2014

 Suunnittelualueen raja

Ervastinkylän pohjoisosa, mitoitusvyöhyke A

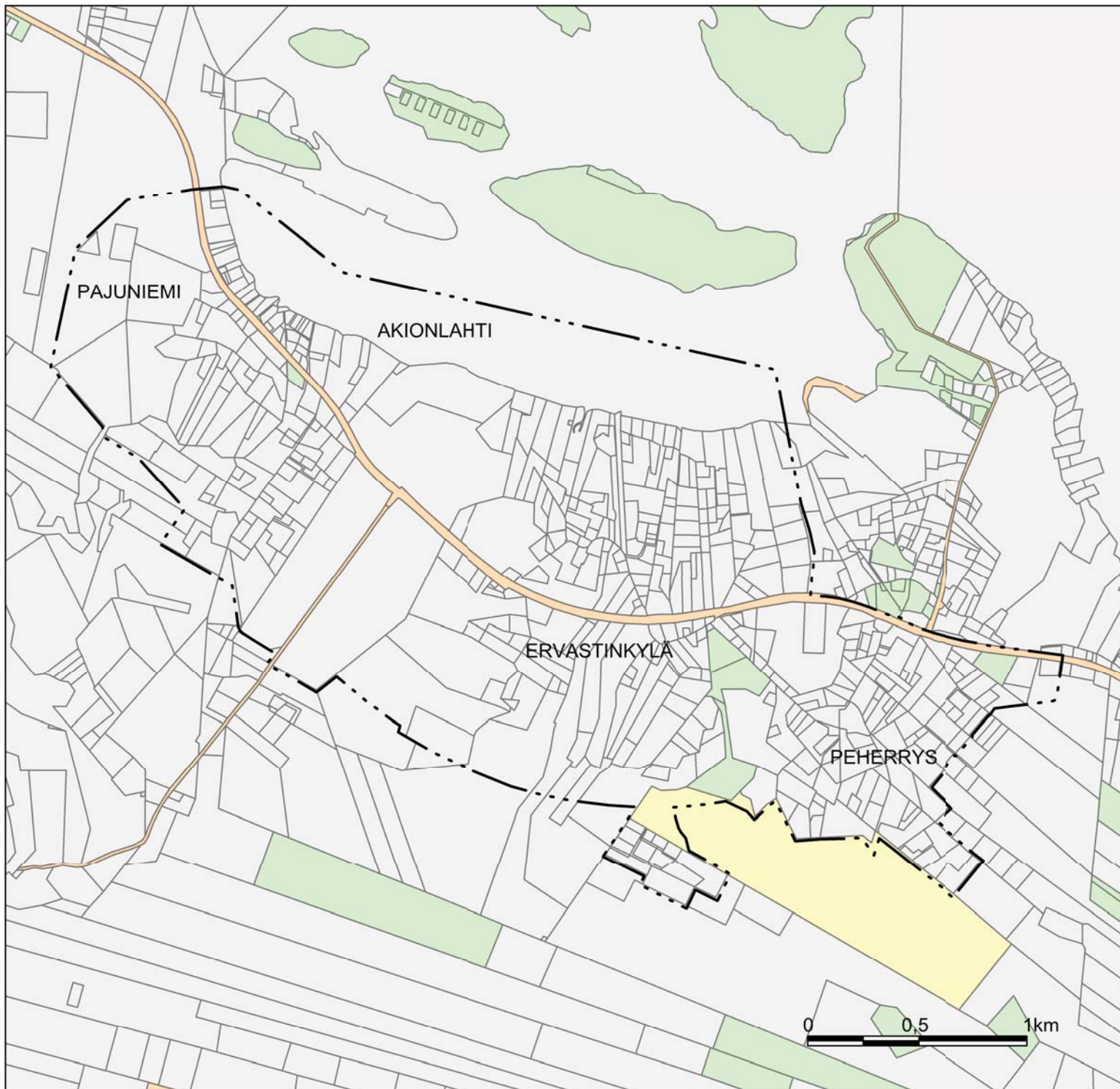
Muu osayleiskaava-alue, mitoitusvyöhyke B



ERVASTINKYLÄN PAJUNIEMEN JA
PEHERRYKSEN OSAYLEISKAAVA

LIITE 2
MAANOMISTUS

17.10.2014



- Suunnittelualueen raja
- Kiinteistörajat
- Valtio
- Kaupunki
- Seurakunta
- Yksityinen

ERVASTINKYLÄN PAJUNIEMEN JA PEHERRYKSEN OSAYLEISKAAVA

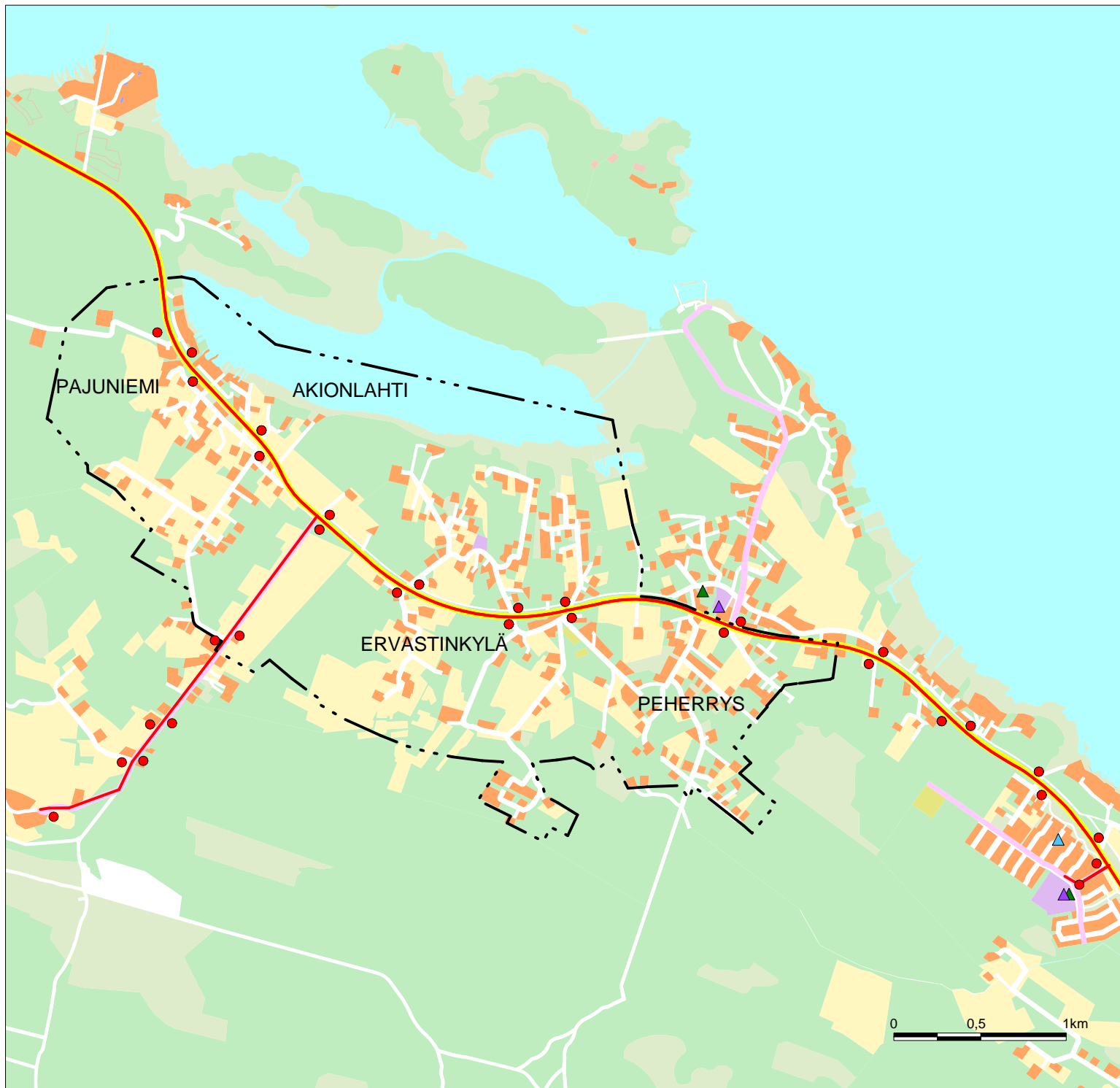
LIITE 3
LIIKENNE
31.3.2014



- Suunnittelalueen raja
- Seututie
- Yhdystie
- Kevyen liikenteen reitti

ERVASTINKYLÄN PAJUNIEMEN JA PEHERRYKSEN OSAYLEISKAAVA

LIITE 4
PALVELUT JA JOUKKOLIIKENNE
31.3.2014



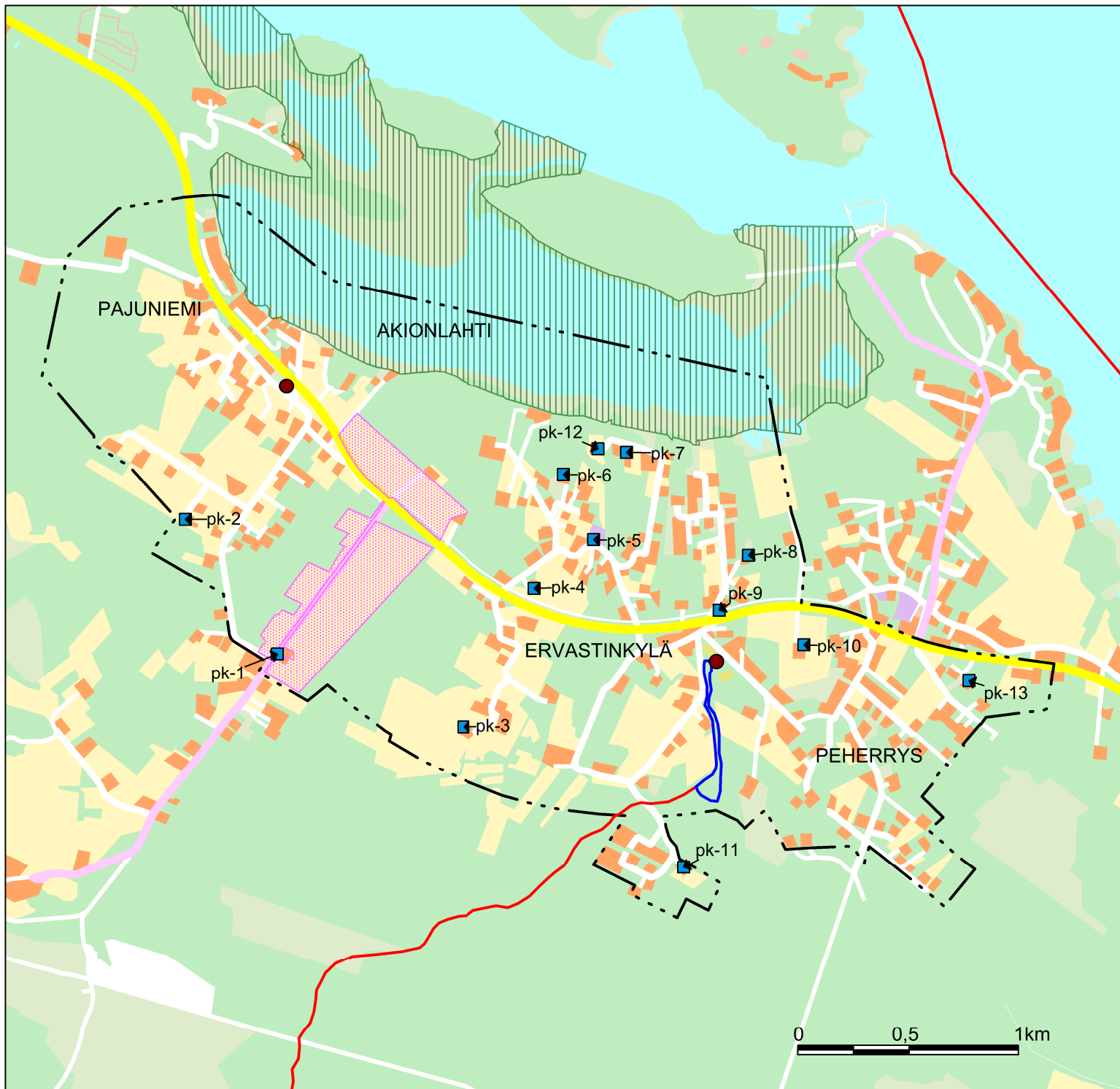
- Suunnittelualueen raja
- ▲ Kunnallinen päiväkoti
- ▲ Yksityinen päiväkoti
- ▲ Peruskoulu 1-6
- Bussipysäkki
- Bussireitti

ERVASTINKYLÄN PAJUNIEMEN JA PEHERRYKSEN OSAYLEISKAAVA

LIITE 5

YMPÄRISTÖN ARVOT JA VIRKISTYS

17.10.2014



- Suunnittelualueen raja
 - Valaistu kuntopolku
 - Hiihtolatu
 - ▨ Luonnonsuojelualue ja Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue
 - ▨ Maisemallisesti arvokas peltoalue
 - Urheilu- ja palloilukenttä
 - Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde
- pk=paikallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde

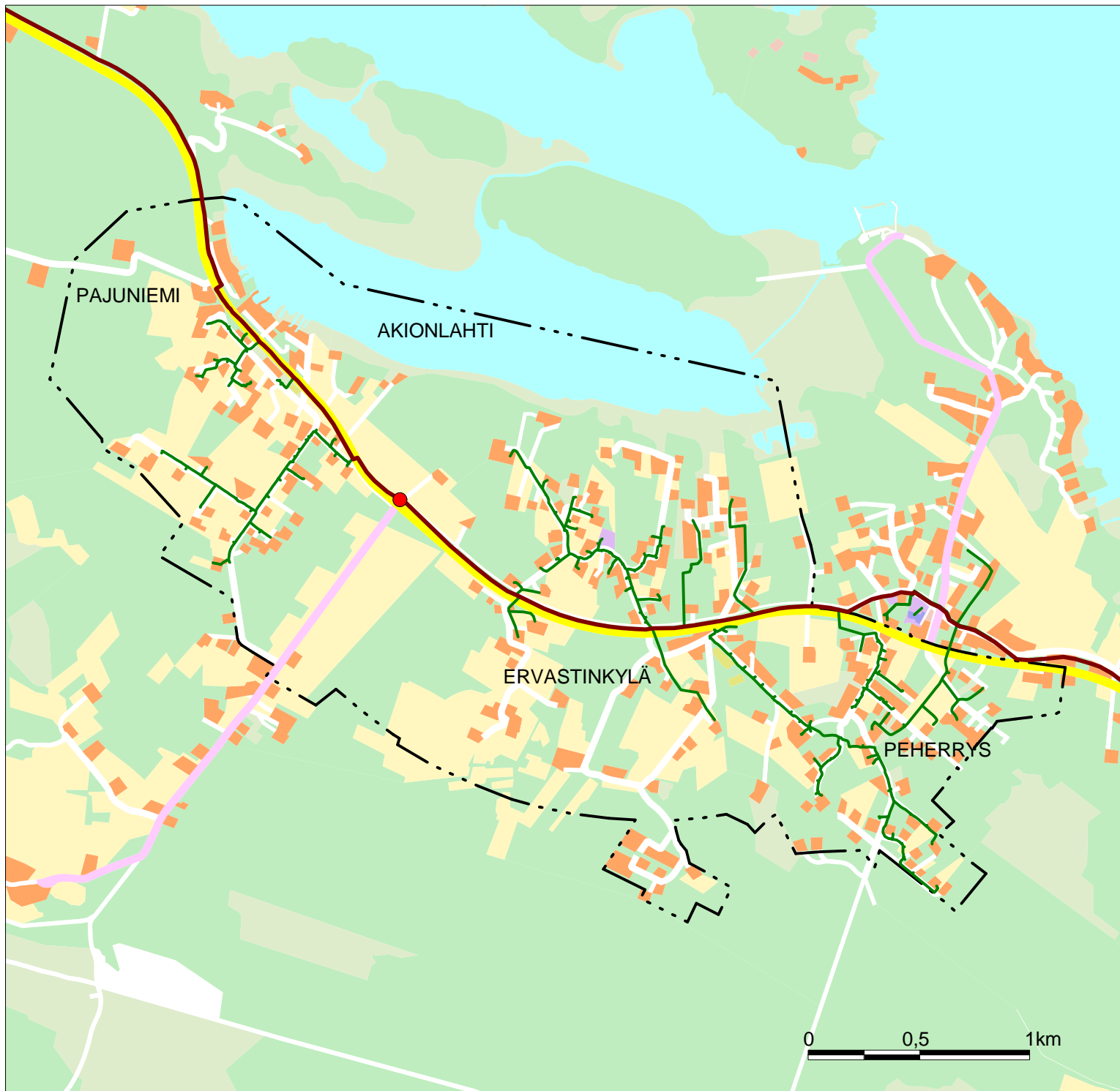
- pk-1 Jaakola (27:28)
- pk-2 Niemisalo (20:14)
- pk-3 Vikstedt (2:82)
- pk-4 Pellonmettä (2:168)
- pk-5 Patola (2:74)
- pk-6 Hietala (2:22)
- pk-7 Ilvesviita (21:103)
- pk-8 Pellikka (23:2)
- pk-9 Mikkola (30:1)
- pk-10 Kartano (30:28)
- pk-11 Mäntyharju (11:281)
- pk-12 Tasala (29:3)
- pk-13 Rahkala (15:42)

0 0,5 1km

ERVASTINKYLÄN PAJUNIEMEN JA
PEHERRYKSEN OSAYLEISKAAVA

LIITE 6
VIEMÄRIVERKOSTO

6.2.2015



----- Suunnittelualueen raja

— Siirtoviemärijä

● Pumppaamo

— Viemäriverkosto

0 0,5 1km

