

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

18.2.2019 päivättyyn Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan Oulunsalonrannan itäosan asemakaavaan sekä Oulunsalon kaupunginosan lähivirkistys-, liikenne-, suojaviher- ja vesialueita koskevaan asemakaavan muutokseen.

Oulunsalonrannan itäosa

Kaavatunnus 564-2267

Diaarinumero OUKA/7712/2015

Projektinumero 100 336

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 9.9.2019
Asemakaavan muutos on tullut voimaan 31.3.2022

Selostus korjattu 23.5.2022, henkilötiedot poistettu.



Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä.....	5
2.1	Asemakaavan sisältö.....	5
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.3	Asemakaavan toteutus	7
3.	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	12
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	15
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	19
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
5.	Asemakaavan kuvaus	25
5.1	Kaavan rakenne.....	25
5.2	Mitoitus	25
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	26
5.4	Aluevaraukset	26
5.5	Kaavan vaikutukset.....	30
5.6	Ympäristön häiriötekijät	33
5.7	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	33
5.8	Nimistö	33
6.	Asemakaavan toteutus	34
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	34
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	34
6.3	Toteutuksen seuranta.....	34

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee osaa Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosasta. Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan lähivirkistys-, liikenne-, suojaviher- ja vesialueita.

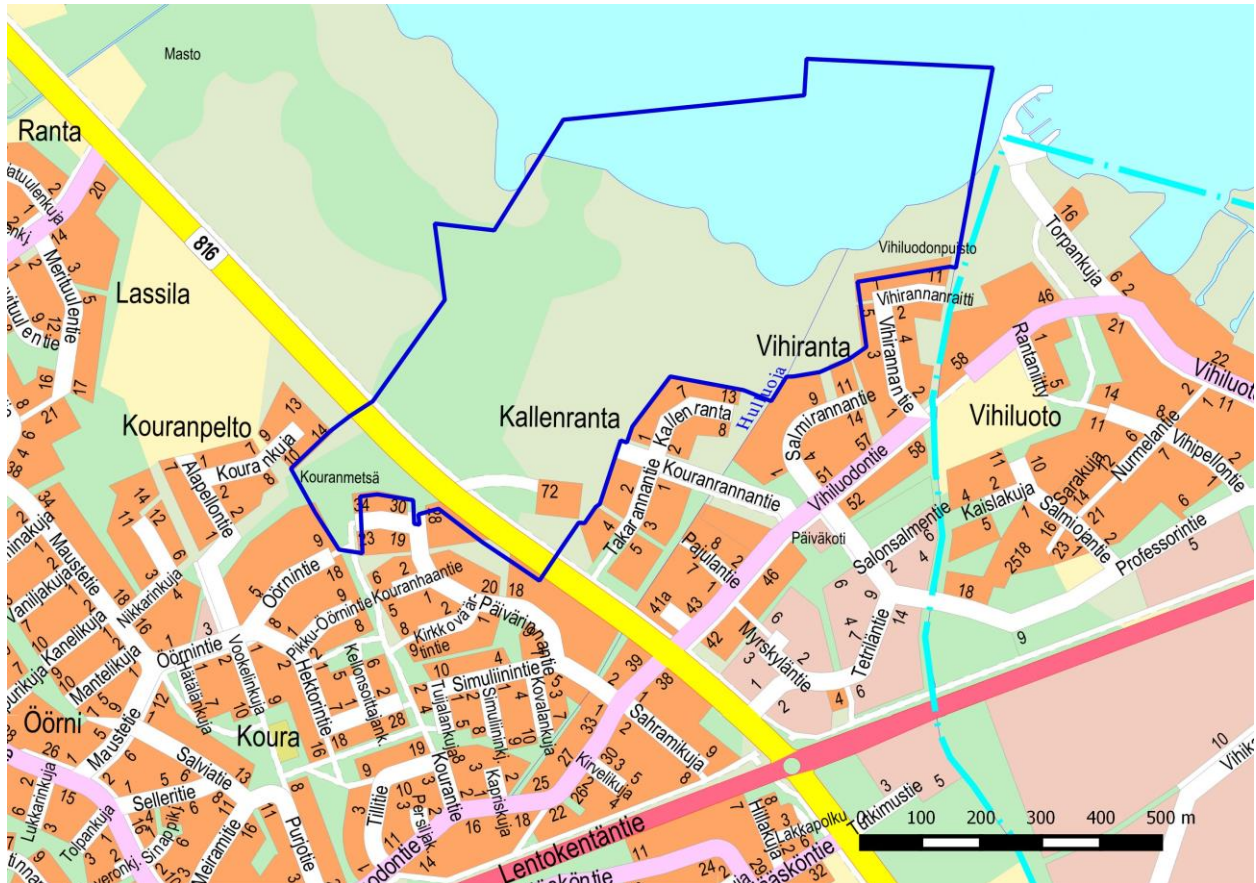
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan korttelit 401–410 sekä lähivirkistys-, suojaviher-, suojelu-, katu-, liikenne- ja vesialueet.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi:	OULUNSALONRANNAN ITÄOSA
Kaavatunnus:	564-2267
Kaavanlaatija:	Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Asemakaavoitus / Suvi Korpinen / Satu Piispanen Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI e-mail: satu.piispanen(at)ouka.fi Sitowise Oy Tuulikuja 2, 02100 ESPOO e-mail: info(at)sitowise.com
Kaavan vireille tulo:	Asemakaava on tullut vireille 29.9.2015 (Yhdltk. §412). Vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa sanomalehti Kalevassa 23.10.2015.
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan 13.8.2019 § 419. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 9.9.2019 § 88. Asemakaava on tullut voimaan 31.3.2022.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Oulunsalon kaupunginosassa 1–1,5 km etäisyydellä Oulunsalon keskustasta koilliseen. Asemakaava-alue rajautuu lounaassa Kouranperän asemakaava-alueeseen, luoteessa asemakaavoittamaan Salonrannan metsäalueeseen, pohjois- ja koillisosissa merenrantaan ja itäosassa Kallenrannan asemakaava-alueeseen. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 49,1 ha.



Asemakaava-alueen rajaus opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavasta käytetään nimeä: **Oulunsalonrannan itäosa**.

Oulunsalonrannan itäosan asemakaavan laatiminen on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Alueen kaavoittaminen asuntoalueeksi on ohjelmoitu kaupunginvaltuuston 4.11.2013 hyväksymässä maankäytön toteuttamisohjelmassa (MATO 2014–2018). Toteuttamisohjelmassa alueesta käytetään vielä työnimeä Salonranta–Lassilanranta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt mielipiteet ja vastineet niihin

Liite 4. Asemakaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet niihin, päivitetty 15.2.2019

Liite 5. Asemakaavaehdotuksesta jätetyt muistutukset ja lausunnot sekä vastineet niihin

Liite 6. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

- tonttijakokartat

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Oulunsalonrannan luonto- ja maisemaselvitys, Sito Oy, 15.10.2014
- Viitasammakkoselvitys, Sito Oy, 5.6.2015
- Oulunsalonrannan itäosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma, Sitowise Oy, 18.2.2019
- Oulunsalonrannan itäosan asemakaava-alue, Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, Nykytilakartta ja suunnitelmakartta, Ramboll Oy, 18.2.2019
- Oulunsalonrannan itäosan asemakaava-alue, Hulevesien hallintasuunnitelma, raportti, Ramboll 2019
- Oulunsalonrannan itäosan asemakaava-alue, Vesihuoltosuunnitelma (kartta), Ramboll Oy, 18.2.2019
- Oulunsalonrannan itäosan asemakaava ja asemakaavan muutos, Meluselvitys, Sitowise Oy, 18.2.2019
- Oulunsalonrannan itäosan asemakaavan ja asemakaavan muutos, Katujen yleissuunnitelma, Sitowise Oy, 18.2.2019
- Oulunsalonrannan itäosan asemakaavan ja asemakaavan muutos, Katupoikkileikkaukset, Sitowise Oy, 18.2.2019
- Oulunsalonrannan itäosan asemakaavan ja asemakaavan muutos, Ympäristön yleissuunnitelma, Sitowise Oy, 18.2.2019
- Oulunsalonrannan itäosan asemakaavan ja asemakaavan muutos, Ympäristön yleissuunnitelma, Hoitoluokat, Sitowise Oy, 18.2.2019
- Oulunsalonrannan itäosan rakentamistapaohje, Sitowise Oy, 2019

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaavan sisältö

Oulunsalonrannan kaavarungon (yhdyskuntalautakunta, 29.9.2015 § 411) tavoitteena on ollut muodostaa Oulunsalonrannan itäosan asemakaava-alueesta viihtyisiä ja energiatehokas asuinalue. Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu kaavarungon suunnitteluperiaatteita noudattaen. Kaavarungon keskeisinä lähtökohtina olivat mm. Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavaan 2030 suunnitteluperiaatteet, joiden mukaan alueesta muodostetaan asuinkäyttöä palveleva alue, ranta-alueet jäävät virkistyskäyttöön ja sinne sijoitetaan rannanmyötäinen ulkoilureitti. Lisäksi Kallenrannan rantaniitty on huomioitu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena. Muita kaavarungon laadintaan vaikuttaneita lähtökohtia ovat olleet Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus (VILMO) -suunnitelman osoittamat periaatteet, maankohoamisrannikon erityiset maisemapiirteet, luonnonympäristö, maaperäolosuhteet sekä tulvakorkeudet.

Asemakaavan laadintavaiheessa on painotettu etenkin uusiutuvien energiavarojen, lähinnä aurinkoenergian, hyödyntämismahdollisuuksia. Tähän näkökulmaan nähden suurin osa rakennuksista on pyritty asemoimaan siten, että aurinkoenergian käyttö olisi mahdollista mahdollisimman usean kiinteistön kohdalla.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on laatia maankäyttöä ja rakentamista ohjaava asemakaava Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosaan. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 49,1 hehtaaria. Kaavoituksen perusteluina on Oulunsalon ennustetun väestönkasvun aiheuttamat rakentamistarve ja tonttikysyntä. Oulunsalonrannan itäosan rakentaminen täydentää ympäröivää yhdyskuntarakennetta ympäristöönsä sopivalla tavalla ja tukee Oulunsalon palveluiden säilymistä ja kehittymistä.

Samaan aikaan asemakaavan kanssa laaditaan liikenteen, katujen, ympäristön sekä vesihuollon yleissuunnitelmat. Asemakaavatyön rinnalla on tehty BREEAM Communities -arviointi, jonka perusteella on todennettu asemakaava-alueen saavuttavan BREEAM-menetelmän painotetuista pisteistä 59 %, joka vastaa sanallisesti tasoa "erittäin hyvä / very good".

Rakennusoikeutta on osoitettu alueelle kokonaisuudessaan 15340 k-m². Asuinrakentamiselle osoitettua korttelialuetta on yhteensä 46723 m² ja rakennusoikeutta 11720 k-m², jolle voi sijoittua yhteensä noin 92 asuntoa. Asemakaavassa on osoitettu asuinpientalojen (AP) asuinrakennusoikeutta 4140 k-m² ja korttelialuetta 13971 m², jolle voi sijoittua noin 55 asuntoa. Erillispientalojen (AO-1) asuinrakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu 7330 k-m², korttelialuetta 27602 m² ja 36 tonttia. Uuden AO-1-tontin keskiala on noin 765 m² ja keskirakennusoikeus 203+at55 (yht. noin 260) k-m². Lisäksi alueella on yksi oleva kiinteistö, joka on asemakaavassa merkitty AO-korttelialueeksi. Sen rakennusoikeus on 250+ath400 k-m² ja kortteliala on 5150 m². Asemakaava-alueelle ei ole osoitettu palvelualueita. Alueen mitoitusväkiluku on noin 285 asukasta. Uutta katuverkkoa rakennetaan noin 850 metriä.

Asemakaava-alueesta lähivirkistysalueiksi (VL) on osoitettu 7,16 ha, lähivirkistysalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (VL-4) 16,47 ha, katualueiksi 1,17 ha, maantien alueeksi (LT) 2,32 ha, suojaviheralueeksi (EV) 0,09 ha, suojelualueeksi (S) 6,52 ha ja vesialueeksi (W) 10,72 ha.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavarungon ja asemakaavan laatiminen on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Alueen kaavoittaminen asuntoalueeksi on ohjelmoitu kaupunginvaltuuston 4.11.2013 hyväksymässä maankäytön toteuttamisohjelmassa (MATO 2014–2018).

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu sanomalehti Kalevassa 23.10.2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma esitettiin yhdyskuntalautakunnalle 29.9.2015 ja se ollut nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 23.10.–24.11.2015. Nähtävilläolon aikana saatiin seitsemän mielipidettä, lausuntoja ei saatu.

Oulunsalonrannan itäosan kaavahanke aloitettiin laatimalla kaavarunko. Kaavarungossa tarkasteltiin koko Oulunsalonrannan aluetta, joka käsitti sekä nyt asemakaavoitettavana olevan Salonrannan alueen että siihen liittyvän Lassilanrannan alueen. Kaavarungossa tutkittiin, kuinka laajalle alueelle asuinrakentaminen ulottuu merenrantaan ja olemassa olevaan asutukseen nähden, miten asuinalueet liittyvät Oulunsalon liikenneverkkoihin ja kuinka laajana säilytetään merenrantaniityt.

Tarkistetussa kaupunginvaltuuston 16.4.2018 hyväksymässä maankäytön toteuttamishjelmassa (MATO 2018–2022) Oulunsalonrannan alueelle arvioitiin valmistuvan 20 omakotitaloa ja 60 rivitaloasuntoa vuosien 2020–2022 aikana. Aikataulu siirtynee jonkin verran myöhemmäksi johtuen kaavaehdotuksen uudelleenvalmistelusta.

Asemakaavoitusta on ohjannut Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen asemakaavoitus sekä hanketta varten perustettu ohjausryhmä. Asemakaavan aineistoa on laatinut myös Sitowise Oy konsulttityönä puitesopimuksen kautta. Asemakaavan valmisteluaineisto, Oulunsalonrannan itäosan asemakaavaluonnos 6.10.2017, oli nähtävillä yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 17.10.2017 § 541 mielipiteiden esittämistä varten 14.11.–14.12.2017 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Lausuntoja saatiin 3 kpl ja mielipiteitä 14 kpl. Nähtävilläoloaikana järjestettiin keskustelutilaisuus 29.11.2017 Oulunsalon yhteisötalolla, osoitteessa Kauppiaantie 5. Tilaisuudessa oli läsnä 10 henkilöä esittelijöiden lisäksi.

Kaavaluonnokseen perustuva ensimmäinen, 25.5.2018 päivätty kaavaehdotus tuotiin yhdyskuntalautakunnan käsittelyyn 5.6.2018. Tuolloin asia poistettiin esityslistalta. Sama aineisto tuotiin uudelleen yhdyskuntalautakuntaan 19.6.2018, jolloin asia poistettiin jälleen esityslistalta, ja käsittely siirrettiin 26.6.2018 pidettävään kokoukseen. Tuolloin asia käsiteltiin pykälässä 335, jolloin asia päätettiin jättää pöydälle.

Kaavaehdotusta käsiteltiin uudelleen yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 14.8.2018 § 376, jolloin asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi ohjeistuksen kera. Tässä vaiheessa kaupunginhallitus käytti asiassa otto-oikeuttaan, ja kaavaehdotusta käsiteltiin kaupunginhallituksen kokouksessa 17.9.2018 §232. Asemakaavaehdotus päätettiin palauttaa valmisteluun siten, että uudessa kaavaehdotuksessa sukkessiometsä säilytetään kokonaisuudessaan luonto- ja maisemaselvityksen, ELY-keskuksen lausunnon sekä useiden mielipiteen jättäneiden toiveiden mukaisesti. Myös mahdollisen rantareitin sijaintia tarkistetaan.

Uudessa 18.2.2019 päivityssä asemakaavaehdotuksessa sukkessiometsä sekä korpirämelaikut jätetään rakentamisen ulkopuolelle virkistysalueiksi. Lähivirkistysalueet kasvavat uuden linjauksen myötä yli 3 hehtaarilla. Rakentaminen rajataan myös pääosin tulva-alueen ulkopuolelle. Rakennusoikeuden määrä vähenee noin 20%. Asuinrakentamisen korttelialuetta muodostuu uudessa ehdotuksessa noin kolmannes vähemmän. Asuntojen määrä vähenee 108:sta noin yhdeksäänkymmeneen, ja mitoitusasukasluku 340:sta noin 285:een, eli noin 55 henkilöllä. Rakennettavan alueen pienenemistä kompensoi tonttikokojen pieneneminen ja tehokkaamman rakentamisen mahdollistaminen. Ensimmäisessä asemakaavaehdotuksessa oli asuinrakentamisen tehokkuusluku $e=0,2$, toisessa ehdotuksessa tehokkuus on AO-1 -kortteleissa 0,30-0,34, AP-kortteleissa 0,38. Vastaavia korttelitehokkuuksia löytyy muualtakin Oulunsalosta. Rantareitin sijainti on ohjeellinen.

Asemakaavaehdotus on ollut yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 12.3.2019 § 154 julkisesti nähtävillä 29.3.-29.4.2019 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia esitettiin määräaikaan 29.4.2019 klo 15.30 mennessä yhteensä 8 kpl.

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavan 13.8.2019 § 419

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan 26.8.2019 § 267

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 9.9.2019 § 88

Asemakaava on tullut voimaan 31.3.2022.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteutus on tarkoitus aloittaa alueen itä- ja eteläosasta asemakaavan tultua voimaan.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Oulunsalonrannan itäosan kaava-alue rajautuu lounaassa Kouranperän asemakaava-alueeseen, luoteessa asemakaavoittamaan Salonrannan metsäalueeseen, pohjois- ja koillisosissa merenrantaan ja itäosassa Kallenrannan asemakaava-alueeseen. Alueen lounaisosan halki kulkee Hailuodontie. Suunnittelualue sijaitsee noin 1,5 km etäisyydellä Oulunsalon keskustasta koilliseen. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 49,1 ha. Alue on pääosin rakentamaton, alueella sijaitsee yksi asuinrakennus ja varastohalli. Valtaosalla aluetta ei ole aiempaa asemakaavaa; asemakaavan muutos koskee Hailuodontietä, tien eteläpuolista Kouranmetsän lähivirkistysaluetta ja Kallenrannan merenrantaniityn asemakaavoitettua osaa.

Asemakaava-alue on osittain hoidettua talousmetsää, osin pensoittunutta vanhaa peltoaluetta. Ranta-alueilla on merenrantaniittyä. Asemakaava-alueella on Kallenrannan suojeltu rantaniitty. Osa asemakaava-alueesta on vesialuetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-aluetta koskeva luonto- ja maisemaselvitys on laadittu vuonna 2014 Sito Oy:ssä. Selvitys koski koko Oulunsalonrannan kaavarunkoaluetta. Selvitystä on tarkennettu vuonna 2015 viitasammakoiden esiintymisen lisäksi lisäinventoinnilla. Luonnonympäristöä koskevat tekstit ovat pääosin koonteja Sito Oy:n aiemmista selvityksistä (2014, 2015) sekä kaavarunkoraportista (Arkkitehtiasema, 2015).

Kallio- ja maaperä

Kaava-alue sijaitsee Kempeleenlahden pohjukassa, missä kallioperän ylimmän osan muodostaa ns. Muhkanen muodostumaan kuuluva siltti- ja savikivimuodostuma. Sedimenttikiven paksuus on suurimmillaan jopa kilometri. Kivet koostuvat mm. hienorakeisista savista. Jonkin verran esiintyy myös konglomeraatteja ja hiekkakiviä.

Maanpinnassa on silttistä hiekkaa ja hiekkaa noin 1...1,5 m paksuudelta. Hiekkakerroksen alla pohjamaa on pääasiassa savea ja savista silttiä, jonka alla on hiekkamoreenia ja silttistä hiekkamoreenia. Alueen luoteisosassa savikerroksen paksuus on alle 1,0 m. Pohjamaa on routivaa ja alueella voi esiintyä sulfaattimaita.

Alueelle tehdyn rakennettavuusselvitysten mukaan alue on pääosin vaikeasti rakennettavaa (rakennettavuusluokka 3), paitsi alueen luoteiskulmassa pohjamaa on normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka 2). Vaikeasti rakennettavalla alueella esitetään rakennukset tehtäväksi paaluperusteisina. Lisäksi käytetään väylien ja rakenteiden pohjanvahvistuksena massavaihtoa tai esikuormitusta.

Maisema ja topografia

Oulunsalonranta on Oulun eteläosille tyypillistä loivapiirteistä maankohoamisrannikko. Asemakaava-alueen korkeudet vaihtelevat merenpinnantasosta noin +6,0 metriin. Maasto kohoaa loivasti merenrannasta mantereelle päin kuljettaessa. Alueella ei ole havaittavissa erityisiä maastossa erottuvia maastonmuotoja. Matalasta rannikkoalueesta johtuen alueen maisemakuvassa korostuvat laajat ruovikkovyöhykkeet, merenrantaniityt ja niitä seuraavat pajukkoalueet. Asemakaava-alueen luoteisosissa pensaikkoalueet muuntuvat lehtipuuvaltaisiksi alueiksi ja edelleen havupuuvaltaiseksi metsäksi. Hailuodontien varrella ja asemakaava-alueen lounaisosissa havupuuvaltaiset metsät hallitsevat maisemaa. Asemakaava-alueen kes-

kiosat ovat pensoittunutta vanhaa peltomaata. Koko asemakaava-alue on maisematilaltaan sulkeutunutta tai puolisolkeutunutta, lukuun ottamatta merenrantaniittyjä. Alueelle sijoittuu yksi rakennettu pihapiiri.



LIITE 2: Maisema-analyysi 1:7500

— Suunnittelualueen raja	□ Kallenrannan merenrantaniitty, suojeitu luontotyyppi	✿ Maisemahäiriö	□ Maiseman kohokohta:
■ Sulkeutunut maisematila	●●● Tilaa jäsentävä reunavyöhyke	H1. Tekn.pylväs	K1. Metsäalue polkuineen
■ Puoliavoin, puustoinen maisematila	— Polku	H2. Puutarhajätteet	K2. Metsäalue, vanha puusto
■ Puoliavoin, rantavyöhykkeen maisematila	— Pitkä näkymä	H3. Läjitysalueet	K3. Merenrannan alue
■ Avoin maisematila	— Laaja näkymä	Maamerkki:	
		M1. Tekn.pylväs	

Maisema-analyysi (Sito, 2014).

Vesiolosuhteet

Asemakaava-alue sijoittuu Kempeleenlahden etelärannalle, Perämeren alueelle. Alue sijoittuu Perämeren rannikkoalueen (84) päävaluma-alueelle ja Oulujoen–Iijoen vesienhoitoalueelle (VHA4). Alemmissä valuma-alueiden jakovaiheissa Oulunsalonniemi on merenrannalla sijaitseva välialue (84V107), eli sinne ei tule valumaa ympäröiviltä alueilta. Oulunsalonniemelle kerääntyvät valumavedet purkautuvat purojen ja ojien kautta Perämereen. Kaava-alue on kokonaan ojitettu. Kaava-alueen läpi virtaa Kouranperän alueelta tuleva avo-oja Kempeleenlahteen.

Kaava-alueelle ei sijoitu pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue (Kempeleenharjun pohjavesialue) sijaitsee noin 500 m etäisyydellä.

Oulunsalonrannan itäosa on osin tulva-aluetta. Oulun kohdalla korkein mitattu merenkorkeus on +1,83 m teoreettisesta keskivedestä (14.1.1984). Mittauksia on tehty vuodesta 1922 alkaen. Ilmatieteen laitoksen laskema teoreettinen keskivedenkorkeus Oulussa on vuonna 2014 on +12,8 cm N2000. Näin ollen korkein havaittu merenkorkeus vastaa vuonna 2014 korkeustasoa 1,958 m N2000.

Pienilmasto

Kaava-alue on maastonmuodoiltaan hyvin yhtenäinen, eikä maastonmuotojen johdosta alueelle synny pienilmastollisesti juurikaan erilaisia oloja. Suurin alueen pienilmastoon vaikuttava tekijä on kasvillisuuden aiheuttamat vaikutukset. Hailuodontien varrella ja kaava-alueen länsiosissa kasvaa kookasta puustoa, joka osaltaan aiheuttaa auringon varjostusta. Puusto suojaa myös lounas- ja länsituulilta, jotka ovat Suomessa vallitsevat tuulensuunnat. Puolestaan mereltä, Kempeleenlahdelta puhaltavat tuulet pääsevät esteettä alueelle, kun merenrannan matala kasvillisuus ei estä ilmavirtojen liikettä yhtä voimakkaasti.

Kasvillisuus

Kaava-alueen kasvillisuus vaihettuu maankohoamisrannikon kehityssarjoille tyypillisesti merenrantaniitystä pensasvyöhykkeen kautta merenrantametsiksi. Kaava-alueen koillisosassa on luonnonsuojelulain 29§ nojalla suojeltu Kallenrannan merenrantaniitty (LTA205937). Kallenrannan merenrantaniitty on edustava merenrantaniitty Oulun seudulla, ja se on luontotyyppinä suojeltu.

Merenrantaa reunustaa lähes läpitunkematon ja leveä järviruokokasvusto, lukuun ottamatta ojansuita. Vesirajan läheisyydessä esiintyy pääosin kaisloista muodostuva vyöhyke. Järviruokokasvustoa seuraavat heinä- ja saraniityt. Merenrantaniitty on pensoittumisen ja ruovikoitumisen seurauksena kaventunut vuoden 2000 tasoon nähden. Järviruokoa esiintyy paikoin vähäisiä määriä pensaskerrokseen asti. Ruovikoituminen ja pensoittuminen ovat heikentäneet merenrantaniityn edustavuutta.

Rantaniitty vaihettuu yhtenäiseksi pensasvyöhykkeeksi. Pensasvyöhykettä seuraavat edelleen merenrantametsät, joissa vallitsevina puulajeina tavataan koivua ja harmaaleppää. Kaava-alueella metsät ovat suurelta osin kulttuurivaikutteisia. Alueella sijaitsee myös laajahko pensoittunut entinen pelto-/laidunalue. Kulttuurivaikutteisissa metsissä tavataan koivun ja harmaaleppän lisäksi pihlajaa. Ojanvarsilla esiintyy pajua. Alue vaihettuu Hailuodontietä kohti kuusi- ja mäntyvaltaiseksi sekametsäksi. Kuusi- ja mäntymetsien alueella on paikoin pieniä soistumia ja ympäröivää metsää rehevämpiä laikkuja. Alueen varttuneimmat havumetsät ovat metsätalouskäytössä.

Kaava-alueella havaittava maankohoamisrannikon metsien kehityssarja merenrantaniitystä havupuuvaltaiseen kangasmetsään on edustavimmillaan alueen lounais-/luoteisosassa pensoittuneen peltoalueen länsipuolella. Metsäalueet ovat kuitenkin metsätalouskäytössä, ja turvemaat ovat paikoin ojitettuja, joten maankohoamisrannikon kehityssarjat ovat menettäneet luonnontilaisuutensa, varsinkin suksiosarjan loppuvaiheen seka- ja havumetsävaiheiden osalta.

Kaava-alueen rantaniityltä Vihirannasta on jo hävinneeksi todettu havainto Kalliovirta ym. 2010 mukaan uhanalaiseksi luokitellusta ruijanesikosta. Ruijanesikko on luontodirektiivin liitteiden II ja IV laji ja siten luonnonsuojelulla suojeltu. Esiintymä on arvioitu hävinneeksi kasvupaikan elinolosuhteiden muutosten myötä (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 2017). Kaava-alueen läheisyydestä, sen itäpuolelta on aiempi havainto niin ikään Kalliovirta ym. 2010 mukaan uhanalaiseksi luokitellusta ja luontodirektiivin II ja IV liitteessä mainitusta ja siten luonnonsuojelulla suojellusta upossarpiosta (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 2017). Upossarpio kuuluu luontodirektiivin II-liitteen lajeista Suomen erityisesti suojeltaviin lajeihin. Havaintopaikka on viimeksi tarkistettu vuonna 2013, esiintymän nykytilasta ei ole varmaa tietoa. Kempeleenlahden ranta-alueet, mahdollisesti myös kaava-alueella, ovat potentiaalisia esiintymispaikkoja upossarpiolle. Näin ollen lajin mahdollinen esiintyminen ranta-alueella on otettava huomioon ranta-alueeseen kohdistuvassa tarkemmassa suunnittelussa. Lisäksi kaava-alueen ulkopuolelta on Vihiluodon entisen uimarannan alueelta havainto uhanalaiseksi luokitellusta (Kalliovirta ym. 2010) suikeanoidanlukosta (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 2017). Viimeisen havainto lajista on vuodelta 1967, ja esiintymä onkin hyvin todennäköisesti hävinnyt.

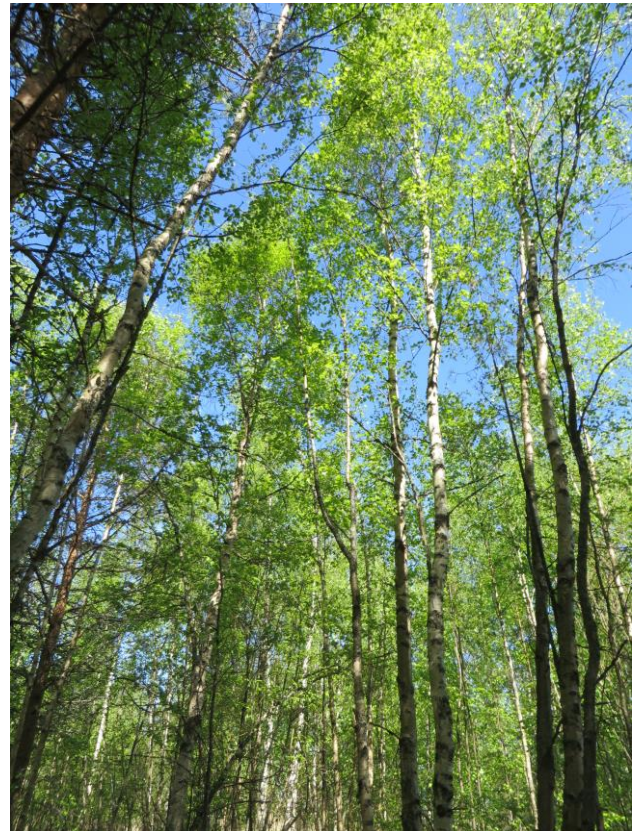
Hedelmäpuiden ja puuvartisten koristekasvien kasvuvyöhykejaossa Oulun seutu ja asemakaava-alue kuuluvat vyöhykkeeseen 5 (tasankojen, soiden ja vaarojen vyöhyke).



Merenrantaniittyä kaava-alueen pohjoisosassa.



Kaava-alueella sijaitseva pensoittunut, viljelyskäytöstä poistunut pelto.



Kaava-alueen länsiosan viheralueella on havaittavissa merenrannikon tyypilliset kehityssarjat. Lähempänä merenrantaa puusto on lehtipuuvaltaista, mutta muuttuu havupuuvalliseksi kauemmaksi rannasta siirryttäessä.

Eläimistö

Alueen eläimistö muodostuu pääosin havu- ja sekametsien yleislajeista sekä pelto- ja kulttuuriympäristöjä suosivista lajeista.

Alueelle on laadittu erillisselvitykset viitasammakosta (Sito Oy) ja linnustosta (Suomen Luontotieto Oy). Vuoden 2014 viitasammakkoselvityksessä ei tehty havaintoja lajista. Vuonna 2015 toistetussa selvityksessä viitasammakoista tehtiin havaintoja kosteikkoalueella, joka sijoittuu kaava-alueelle. Havaintojen perusteella viitasammakkokoiraiden lukumääräksi arviointiin 5–10 yksilöä. Havaitun kutukosteikon, ja siitä rantaan johtavan ekologisen yhteyden lisäksi kaava-alueella viitasammakolle soveliaista elinympäristöä ovat rannan kosteat tulvaniityt. Selvityksen mukaan vaikutukset viitasammakkoon voidaan välttää, kun kosteikko suo-

javyöhykkeineen (n. 50 m) ja kulkuyhteys rantaan säilytetään sekä turvataan kosteikon kosteana pysymisen.

Linnustoselvityksen (Suomen Luontotieto Oy) mukaan kaava-alueen pesimälinnusto on runsas ja monilajinen. Kempeleenlahdella sijaitseva Oulun seudun kerääntymisalue on selvitysalueetta lähinnä sijaitseva kansallisesti (FINIBA 810230) ja kansainvälisesti (IBA 028) tärkeä linnustoalue. FINIBA-alue sijoittuu osin selvitysalueen vesialueelle ja IBA-alue selvitysalueen itä- ja pohjoispuolelle.

EU:n lintudirektiivin liitteen I (79/409/ETY) lajeista alueella havaittiin pesimäaikana ruskosuohaukka ja teeri. Näiden lisäksi alueella ruokailee tai pysähtyy muuttoaikoina useita eri lintudirektiivin liitteen I lajeja, kuten kala- (Sterna hirundo) ja lapintiiraja (S. paradisaea) sekä laulujoutsenia (Cygnus cygnus).

Kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Rassi ym. 2010) vaarantuneiden lajien (VU) ryhmään kuuluvista lajeista alueella havaittiin jouhisorsa, tukkasotka ja keltavästäräkki sekä silmälläpidettävistä lajeista (NT) tylli, punajalkaviklo, rantasipi ja punavarpuinen. Alueen pensaikkojen pesimälinnusto koostuu sille tyypillisistä lajeista. Pensaikkoalueella havaittiin muun muassa ruokokerttunen, lehtokerttu sekä punavarpuinen.

Vuonna 2007 alueella pesi erittäin uhanalainen (EN) (Rassi ym. 2010) mustapyrstökuiri (Limosa limosa) (Pöyry Environment 2007). Lajista on tehty havaintoja vuoden 2014 selvityksissä. Vuonna 2019 alueella todettiin ELY-keskuksen tekemissä inventoinneissa kuusi varmistettua pesintää ja lisäksi alueella havaittiin 1-2 muuta paria, joiden pesintää ei varmistettu. Vuonna 2018 niityllä pesi vähintään 1-2 paria.

Viheralueverkosto

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmassa (VILMO) on Kempeleenlahden aluekokonaisuus todettu tärkeäksi kehittämiskohteeksi. Oulunsalonranta on todettu mm. tärkeäksi monimuotoisuuskohteeksi. Kempeleenlahden ranta-alue on esitetty kehitettävänä viheralueverkoston osana sekä viheryhteystarpeen väylänä. Alueen kehittämisessä tulee huomioida merenrantavyöhykkeen luonnon monimuotoisuuden turvaaminen, monipuolisen virkistysverkoston kehittäminen, maankäytön intressien yhteensovittaminen ja kestävä käyttö, kulutus- ja käyttöpaineen ohjaaminen, rantojen herkkien kohteiden osoittaminen ja turvaaminen sekä luonnonmukaisten hulevesiratkaisujen suunnittelu osana viihtyisää elinympäristöä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueelta ei ole tiedossa tunnettuja muinaisjäännöksiä. Alueella ei ole merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Rakennukset

Kaava-alueella on yksi rakennettu pihapiiri. Pihapiirissä on yksi omakotitalo ja suurehko varasto-/huoltohalli.

Palvelut

Kaava-alueen lähimmät palvelut sijaitsevat pääosin Oulunsalon keskustassa noin 1,5 km etäisyydellä. Oulunsalon keskustassa on mm. koulu- ja päiväkotipalvelut, kaupan palveluita, kirkko ja seurakuntatalo sekä liikunta- ja ravintolapalveluita. Hailuodontien varressa sijaitsee monipuolisia palveluja tarjoava huoltoasema noin 500 m etäisyydellä. Oulunsalon Pitkäkankaan koulukeskus ja jäähalli sijaitsevat noin 1,7 km etäisyydellä kaava-alueesta. Oulun keskustaan etäisyyttä on noin 12 km.

Liikenne

Kaava-alueen halki kulkee Hailuodontie, joka on yleinen tie. Hailuodontien pohjoispuolella kulkee kevyen liikenteen väylä. Katuverkkoa kaava-alueella ei ole. Alue liittyy katuverkkoon Kouranrannantien kautta, joka liittyy Vihiluodontiehen. Vihiluodontie liittyy Hailuodontiehen.

Hailuodontietä pitkin kulkee bussilinja 59 ja Lentokentäntiellä lisäksi linjat 8 ja 9. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Hailuodontiellä Vihiluodontien risteyksessä noin 400–700 m kaava-alueelta. Lentokentäntien bussipysäkit sijaitsevat noin 1000–1300 metrin etäisyydellä. Hailuodontien pysäkeiltä kulkee arkivuorokaudessa kuusi vuoroa päivässä ja Lentokentäntien pysäkeiltä 139 vuoroa päivässä.

Virkistys

Kaava-alueella ei ole virallisia ulkoilureittejä tai polkuja. Kaava-alueen länsiosassa kulkee ulkoilua palveleva metsätie, joka johtaa Hailuodontieltä rantaan. VILMO-suunnitelmassa sekä Oulunsalon keskeisten osien yleiskaavassa Kempeleenlahden ympäri on kaavailtu yhtenäistä ulkoilureittiä. Kaava-alueen länsiosaan sijoittuvassa metsässä on polku, jota on käytetty reittinä merenrantaan. Kempeleenlahden pohjukassa on alueen lähimmät lintutornit.

3.1.4 Tekninen huolto

Vesihuolto

Asemakaava-alueella on rakennettu vesihuolto olevan asuinkiinteistön yhteyteen. Muutoin kaava-alueella ei ole rakennettua vesihuoltoa.

Hulevedet

Kaava-alueelle tulee Hailuodontien ali rummulla hulevesiä Hailuodontien eteläpuolelta. Kaava-alue on nykyisin ojitettua, ja ojat laskevat pohjoiseen meren suuntaan Kempeleenlahteen.

Voimalinjat

Alueella ei ole voimalinjoja.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Oulun kaupungin omistuksessa. Oulun kaupunki omistaa kiinteistöt 564-430-10-260, 564-430-10-226, 564-430-10-291 ja 564-430-36-10. Oulun kaupunki omistaa 80% kiinteistöstä 564-430-10-294; 20% kiinteistöstä 564-430-10-294 on yksityisomistuksessa. Kiinteistö 564-895-0-816 on ELY-keskuksen hallinnoimaa maantiealuetta. Kiinteistö 564-430-876-3 on Oulunsalon jakokunnan omistuksessa; kiinteistöön kuuluvat vesialue ja vesijättömaa. Kiinteistö 564-430-10-293 on yksityisomistuksessa.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueiden suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävä kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. Valtakunnallisesti arvokkailla kohteilla ja alueilla on alueidenkäytön sovelluttava niiden historialliseen kehitykseen. Asemakaava-alue toteuttaa seuraavia valtakunnallisia alueidenkäytön yleistavoitteita: toimiva aluerakenne, eheyttävä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat, toimivat yhdysverkostot ja energiahuolto sekä luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

3.2.2 Maakuntakaava



Ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan. 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015. 1. vaihemaakuntakaavassa ei ole asemakaava-aluetta koskettavia muutoksia. Maakuntakaavassa Oulunsalonrannan alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta. Kaava-alueen sijainti osoitettu punaisella soikiolla.

3.2.3 Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava 2030

Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa 2030 selvitysalueelle on osoitettu asumiskäyttöön varattuja alueita (A res). Kempeleenlahden ranta-alue ja Salonrannan metsäalue on osoitettu virkistysalueeksi. Salonrannan metsäalueelle sijoittuu kaavan merkintä "kevyenliikenteen pääreitti". Kempeleenlahden ranta-alueelle on osoitettu ulkoilureitti. Kallenrannan merenrantaniitty on osoitettu kaavassa merkinnällä S-3 "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue".

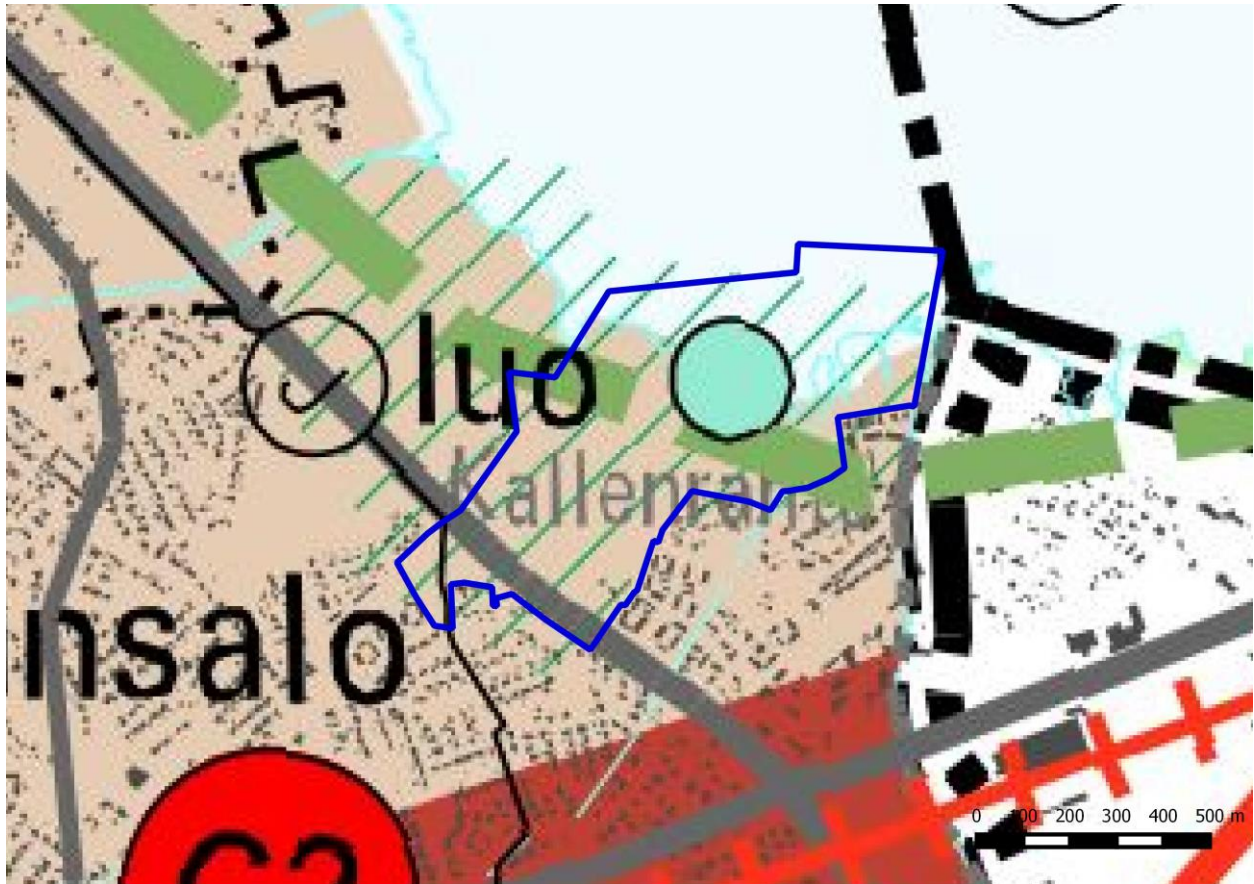


Ote Oulunsalon keskeisten osien yleiskaavasta 2030.

3.2.4 Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaava on saanut lainvoiman 12.8.2016. Uuden Oulun yleiskaavassa asemakaava-alueen maa-alueet on esitetty merkinnällä "Kaupunkikehittämisyöhyke 4, laajentumisvyöhyke". Vyöhykettä kehitetään toimintoiltaan monipuolistavana, tiivistävän maankäytön sekä erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä sekä asumisen yhteyteen sopivien työpaikkatoimintojen sekä pientalovaltaisen asumisen kaupunkiympäristönä. Lisäksi yleiskaavaan on merkitty Hailuodontie seu-

tutienä, rantaan tärkeän virkistysyhteyden merkintä, Kallenrannan merenrantaniitty suojelukohteena ja rantavyöhyke laajemmin luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena.



Ote uuden Oulun yleiskaavasta.

3.2.5 Voimassa olevat asemakaavat

Oulunsalonrannan itäosan kaava-alue on pääosin asemakaavoittamaton. Asemakaavan muutos koskee Hailuodontietä, tien eteläpuolista Kouranmetsän lähivirkistysaluetta ja Kallenrannan merenrantaniityn asemakaavoitettua osaa. Alueella on voimassa Oulunsalon kunnanvaltuuston hyväksymät asemakaavat (kaavatunnukset 567-Ak1992/1, 567-Ak1999/2, 567-Ak2000/2 ja 567-Ak2001/2).

3.2.6 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueille laaditaan sitova tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.2.8 Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

3.2.9 Pohjakartta

Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja vastaa kaavan laatimisaikakohdan olosuhteita. Pohjakartan tarkistus on tehty 16.11.2018.

3.2.10 Suojelupäätökset

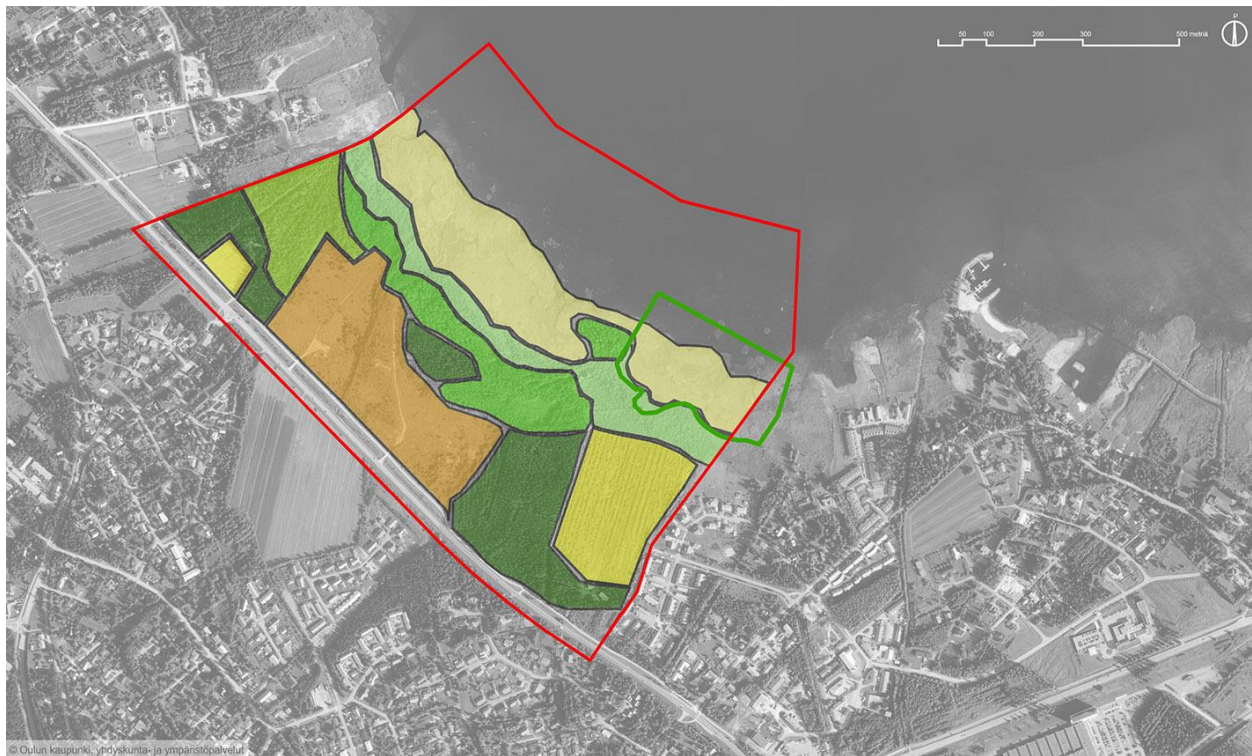
Asemakaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee Kallenrannan merenrantaniitty, joka on suojeltu luontotyyppi (LTA205937).

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

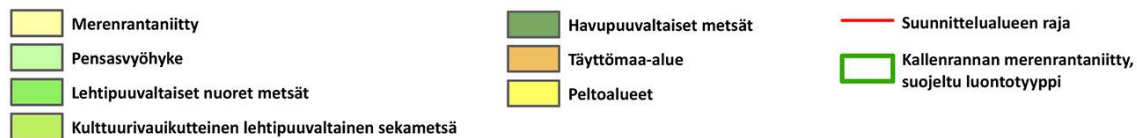
Luontoselvitys

Kaava-aluetta koskien on laadittu useita luonto- ja maisemaselvityksiä. Luontoselvitysten aluerajaukset ovat hieman vaihdelleet suunnittelualueen laajuuden mukaan. Viimeisin luonto- ja maisemaselvitys on laadittu vuonna 2014 (Sito Oy), jota on täydennetty keväällä 2015 viitasammakkoselvityksen täydennyksellä. Kaava-alueen itäisiin osiin Kallenrannan ja Vihirannan rantaniittyjen alueeseen liittyen on tehty myös mm. seuraavat selvitykset:

- Oulun kaupunki (2014). Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma.
- Oulun kaupunki, Oulun yliopisto, Metla (2013). Oulun luonnon monimuotoisuus. VILMO - Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus.
- Oulun kaupunki (2013). Oulun maisemaselvitys. Selvitys VILMO-suunnitelmaa varten.
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus. 2010. Päätös luonnonsuojelulain mukaisessa asiassa, POP-ELY/919/07.01/2010.
- Pöyry Environment Oy (2007). Oulunsalon Lassilanrannan asemakaavan luontoselvitys. Arkkitehtiasema Oy.
- Pöyry Environment Oy (2008). Karhuojan rannan asemaakaava, tarkentava luontoselvitys. Oulunsalon kunta. 31.10.2008.
- Ramboll Finland Oy (2011). Oulunsalon Salonrannan luontoselvitys. 10.10.2010, 21.1.2011 (päivitetty).
- Ramboll Finland Oy (2011). Salonrannan merkitys maankohoamisrannikon metsien kehitys-sarjojen alueena. 19.1.2011.
- Väyrynen, Marko (2008). Lassilanrannan asemakaava – maisemaselvitys. Oulunsalon kunta, Hartela-Forum. Luonnos 19.3.2008.
- Ylitulkila, Sari (2000). Oulunsalon yleiskaavan luontoselvitys. 19.10.2000.



LIITE 1: Kasvillisuuden päätyypit 1:7500



Ote Oulunsalonrannan luonto- ja maisema-analyysistä, kasvillisuuden päätyypit, Sito Oy, 2014.

Rakennettavuusselvitys

Asemakaava-alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys (Sito Oy, 2016), jonka tulokset on lyhyesti kuvattu luvun 3.1.2 kohdassa kallio- ja maaperä. Pohjatutkimukset ja rakennettavuusselvitys on tehty alueen yleisuunnittelun yhteydessä.

Meluselvitys

Asemakaava-alueelle on laadittu meluselvitys (Sito Oy, 2016). Meluselvityksen tulokset on esitetty tiivistysti luvussa 5.6.

Sulfidimaaselvitys

Asemakaava-alueelle ei ole laadittu sulfidimaaselvitystä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

Tavoitteena on täydentää Oulunsalon taajamarakennetta uusilla pientalokortteleilla.

Alueen kaavoittaminen asuntoalueeksi on ohjelmoitu kaupunginvaltuuston 4.11.2013 hyväksymässä maankäytön toteuttamisohjelmassa (MATO 2014–2018) sekä tarkistetussa kaupunginvaltuuston 16.4.2018 hyväksymässä maankäytön toteuttamisohjelmassa (MATO 2018–2022).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelualueella on ollut vireillä Oulunsalon kunnan käynnistämänä Salonrannan asemakaavan laatiminen (Oulunsalon yhdyskuntalautakunta 2.3.2010, § 24) sekä vähäiseltä osin myös Lassilanrannan asemakaavan laatiminen (Oulunsalon kunnanhallitus 24.9.2007, § 265). Oulun kaupunginhallitus on päättänyt näiden asemakaavatoiden lopettamisesta (8.6.2015, § 266). Oulun kaupungin käynnistämä Oulunsalonrannan itäosan asemakaava ja asemakaavan muutos perustuu uusiin tavoitteisiin.

Suunnittelun lähtökohdaksi on laadittu Oulunsalonrannan kaavarunko, jonka yhdyskuntalautakunta on 29.9.2015 § 411 hyväksynyt alueen suunnittelussa ohjeellisena noudatettavaksi.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 29.9.2015 § 412.

Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 23.10.2015 sanomalehti Kalevassa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Työn organisointi

Asemakaavan laadinta on annettu osittain tehtäväksi konsulttityönä Sito Oy:lle Oulun kaupungin ja Sito Oy:n puitesopimukseen liittyen. Sito Oy on fuusion myötä vuoden 2018 alusta muuttanut nimensä Sitowise Oy:ksi. Asemakaavoitusta on ohjannut Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen asemakaavoitus. Kaava-alueen liikenteen, katujen ja ympäristön yleissuunnittelusta vastaa myös Sitowise Oy. Sitä ohjannut Oulun kaupungin katu- ja viherpalvelut. Vesihuollon suunnittelusta vastaa konsulttityönä Ramboll Oy. Vesihuollon suunnittelua on ohjannut Oulun Vesi. Alueen energianhuollon suunnittelusta on vastannut Oulun Energia ja jätehuollon suunnittelusta Oulun jätehuolto. Telia Finland Oyj:n matkatukiasemaverkon suunnittelijana toimii Kari Ojala.

Ohjausryhmätyöskentely

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa.

Ohjausryhmään kuuluvat seuraavat henkilöt:

Oulun kaupunki / Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut	
Kaavoitus	Uki Lahtinen, Oulun kaupunki, asemakaavoitus (1.10.2015-31.3.2017) Ritva Kuusisto, Oulun kaupunki, asemakaavoitus (1.10.2015 saakka, ja 1.4.2017 eteenpäin) Suvi Korpinen, Oulun kaupunki, asemakaavoitus (31.5.2017 saakka) Satu Piispanen, Oulun kaupunki, asemakaavoitus (1.6.2017 alkaen) Anne Olsbo, Oulun kaupunki, asemakaavoitus Lea Mäkivierikko, Oulun kaupunki, asemakaavoitus Eini Vasu, Oulun kaupunki, asemakaavoitus Johanna Jylhä, Oulun kaupunki, kaavoitus Jouni Mäkäraïnen, Oulun kaupunki, yleiskaavoitus
Katu- ja viherpalvelut	Jukka Aitto-oja, Oulun kaupunki, katu- ja viherpalvelut Mirjam Larinkari, Oulun kaupunki, katu- ja viherpalvelut Erkki Martikainen, Oulun kaupunki, katu- ja viherpalvelut
Maa ja mittaus	Kaija Puhakka, Oulun kaupunki, maa ja mittaus Markku Haulos, Oulun kaupunki, maa ja mittaus (2.6.2016 saakka) Simo Tuppurainen, Oulun kaupunki, maa ja mittaus (20.12.2016 alkaen)
Rakennusvalvonta	Jari Heikkilä, Oulun kaupunki, rakennusvalvonta
Ympäristötoimi	Maija Jokiharju, Oulun seudun ympäristötoimi Helmi Riihimäki, Oulun seudun ympäristötoimi
Oulun Vesi	Riitta Lindström, Oulun Vesi

Maanomistajat	Martti Kiviaho, Oulun Vesi Kimmo Kurkela Risto Lohi
Oulun Energia	Jussi Kyrö, Oulun Energia Oy, kaukolämpö Jukka Raitio, Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy Pasi Jokinen, Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy Jouni Perälä, Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaava ja asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja -haltijat
- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- Kempeleen kunta
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / ympäristö ja liikenne
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Oulun Vesi
- Oulun Energia / kaukolämpö
- Oulun Energia / sähkönsiirto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulunsalon suuralueen yhteistyöryhmä
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- sivistys- ja kulttuuripalvelut: liikuntatoimi, nuorisotoimi, kulttuuriasiainkeskus, opetus-toimi
- sosiaali- ja terveystoimi
- Finavia Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oy
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys
- Kallenrannan perinnemaisemayhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Kempeleen–Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 22.9.2015 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 23.10.–24.11.2015. Mielipiteitä esitettiin 7 kpl. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 31.8.2017.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 14.11.–14.12.2017 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä esitettiin 14 kpl ja lausuntoja saatiin 3 kpl.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 29.11.2017 Oulunsalon yhteisötalolla. Tilaisuudessa oli paikalla 10 henkeä esittelijöiden lisäksi.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 29.3.–29.4.2019 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia esitettiin määräaikaan 29.4.2019 klo 15.30 mennessä 8 kpl.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Oulun kaupunki on informoinut Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskusta kaavahankkeesta kahdenvälisissä neuvotteluissa. Erillistä viranomaisneuvottelua ei ole pidetty tarpeellisena kaavahankkeeseen liittyen. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikennepuolen kanssa on pidetty erillinen neuvottelu kaava-alueen liikenneyhteyksien järjestämisestä Hailuodontielle.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupunkistrategia 2026 -Valovoimainen Oulu- on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.2.2018. Oulun valovoimaisuus on kasvua, oululaista asennetta ja tapa toimia.

Kaupunki haluaa kasvaa kestävästi. Kaupunkirakennetta tiivistetään ja ympäristöystävällistä liikkumista edistetään. Oulu tarjoaa asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä ja maaseudulla. Luonto ja alueen historia ovat kaupungin vetovoimatekijöitä. Tavoitteena on kestävä elämäntapa ja liikkuminen.

Kaupunki haluaa vahvistaa veto- ja pitovoimaansa: strategiassa korostetaan erityisesti pehmeitä veto- ja pitovoimatekijöitä (luonto, kulttuuri, kohtaamiset) ja ylpeyttä omasta kaupungista. Oulunsalonrannan itäosan kaavoittamisessa luontoarvot ovat nousseet merkittävään osaan, joten alue toteuttaa strategian tavoitteita sekä yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä että luontoarvojen huomioimisesta.

Oulun ERA17-tiekartta

Oulun ERA17-tiekartta on ensimmäinen kaupunkikohtainen energiaviisaan rakentamisen tiekartta Suomessa ja kaupungin vastaus ympäristöministeriön, Sitran ja Tekesin toimintaohjelman ERA17-energiaviisaan rakennetun ympäristön aika 2017 rakennettua ympäristöä koskevaan haasteeseen. Oulun kaupunginhallitus hyväksyi 11.12.2012 ERA17-tiekartan, joka sisältää 31 erilaista toimintasuositusta ekotehokkaan ja vähäpäästöisen rakennetun ympäristön aikaansaamiseksi.

Oulunsalonrannan itäosan asemakaavan kannalta korostuvat erityisesti seuraavat tavoitteet:

- Päästölaskelmat ja kokonaisenergiatarkastelu osaksi kaavojen vaikutusten arviointia.
- Energiatehokkuutta täydennysrakentamisella.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

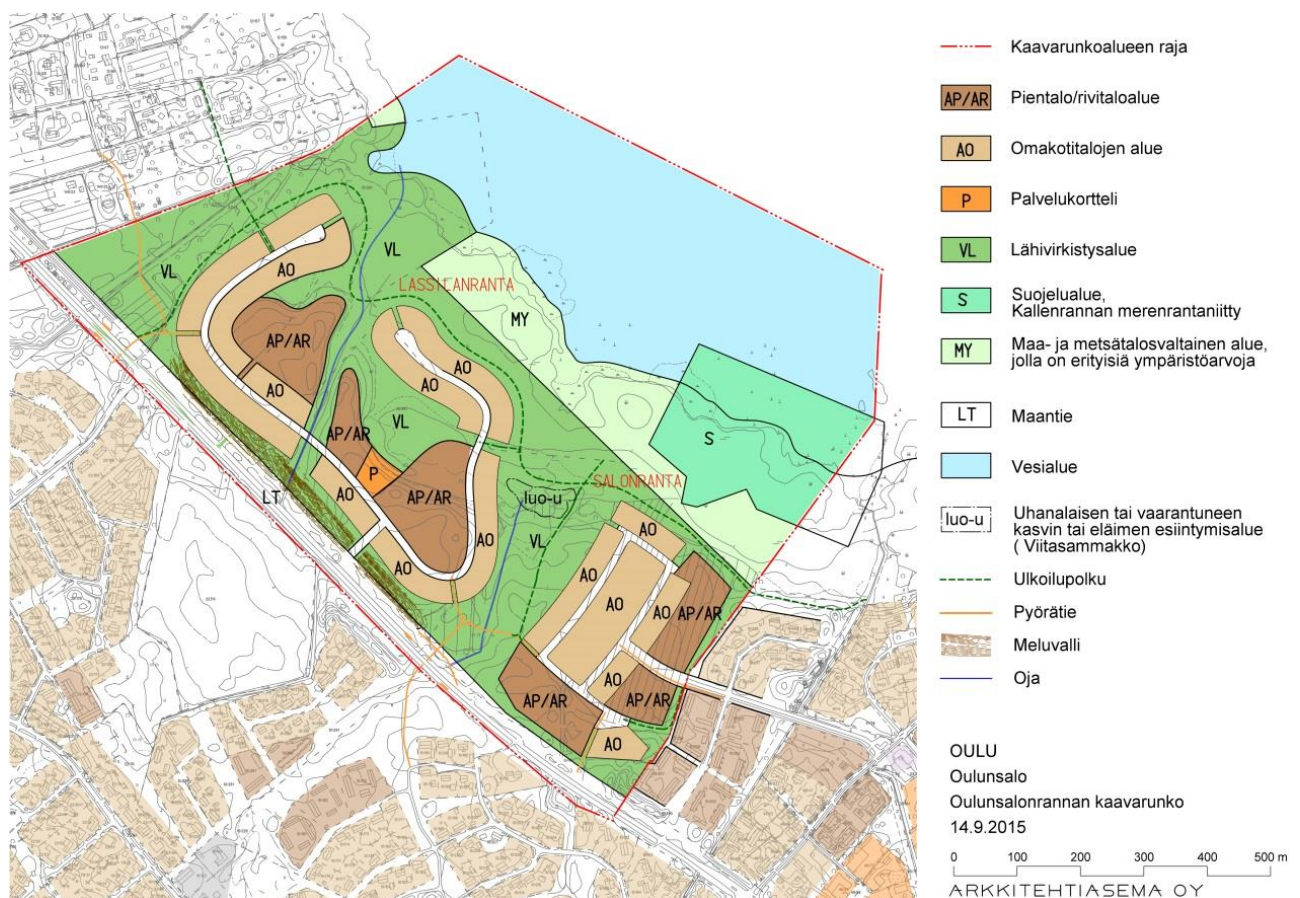
Ohjausryhmän näkemyksillä, esitetyillä mielipiteillä ja kaupungin päättäjien linjauksilla on tarkennettu aluetta koskevia tavoitteita mm. seuraavasti:

- Alue varataan pääosin omakotitalotontteja varten. Lisäksi kaavoitetaan tontteja yhtiömuotoiselle rakentamiselle. Alueelle esitettyä rakentamisen määrää on vähennetty.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä Kallenrannan merenrantaniitty sekä viitasammakon elinpiiri säilytetään.
- Kulku ranta-alueelle osoitetaan ohjeellisia reittejä pitkin. Reittien osalta varaudutaan kulkuyhteyksien jatkamiseen Oulunsalonrannan länsialueelle. Alueen ulkoilupolut ovat mahdollisimman luonnonmukaisia.
- Mahdollistetaan aurinkoenergian ja muiden uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisen alueen rakennuksissa.
- Maankohoamisrannikon metsäsukessiosarja korpirämelaiakuineen säilytetään virkistysalueena.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Oulunsalonrannan kaavarunko on laadittu Arkkitehtiasema Oy:ssä 14.9.2015. Kaavarunko käsitti Oulunsalonrannan itä- ja länsiosan. Itäosan asemakaavaluonnoksessa on noudatettu kaavarungon periaatteita mm. korttelirakenteen ja liikeneratkaisun suhteen.



Kaavarunkokartta 14.9.2015, Arkkitehtiasema Oy.

Oulunsalonrannan asemakaavan laadinta aloitettiin Sito Oy:ssä kesäkuussa 2016 laatimalla vaihtoehtoisia maankäyttösuunnitelmia kaavarungon pohjalta. Vaihtoehdot olivat mitoitukseltaan samansuuntaisia ja

vastasivat kaavarungon asettamia tavoitteita alueen mitoittamiseksi. Vaihtoehtoisia maankäyttösuunnitelmia laadittiin 6.9.2016 neljä kappaletta.

Kaikissa vaihtoehdoissa on noin 16000 kerrosneliometriä uutta asuin-kerrosalaa (vaihteluväli 15400–16100 k-m²), joka kaikki on pientalojen asuin-kerrosalaa (sisältäen myös autosuoja- ja muut talousrakennukset). Kortteleiden yhteenlaskettu pinta-ala on kaikissa vaihtoehdoissa noin 66000–67000 m². Keskimääräinen korttelitehokkuus on kaikissa vaihtoehdoissa vähän alle 0,25. Uusia katuja alueelle tarvitaan n. 900–1100 m.

Maankäyttövaihtoehdot on esitetty alla. Ne eroavat toisistaan lähinnä katuverkkojensa ja korttelirakenteidensa puolesta. Vaihtoehtojen välillä on lisäksi pieniä eroja myös korttelityypijakauman suhteen eli osassa rakentaminen painottuu enemmän omatonttisiin erillispientaloihin (AO) ja toisissa yhtiömuotoisiin pientalotontteihin (AP). Edellä mainitusta painotuksesta seuraa myös vaihtoehtojen välille eroja asuntokokojen ja -lukumäärien suhteen – enemmän AP-tontteja painottava vaihtoehto tarjoaa siis enemmän asuntoja, joiden keskipinta-ala on pienempi verrattuna enemmän AO-tontteja tarjoavaan vaihtoehtoon.



VAIHTOEHTO 1



VAIHTOEHTO 2



VAIHTOEHTO 3



VAIHTOEHTO 4

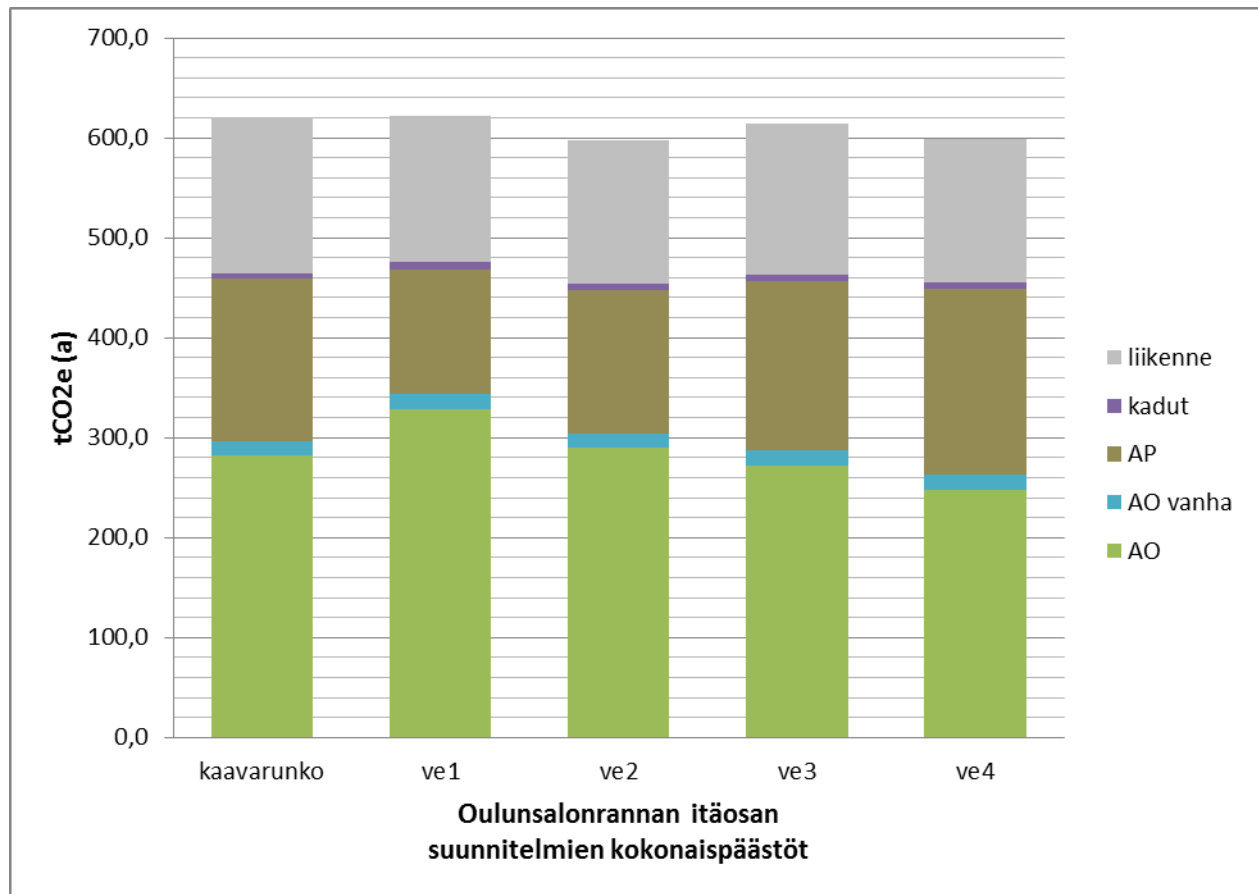
Maankäyttövaihtoehdot 6.9.2016, Sito Oy.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Päästölaskenta ja energiatarkestelu

Oulunsalonrannan itäosan kaavarungosta sekä ideointivaiheen kaikista neljästä maankäyttövaihtoehdosta laskettiin suunnitelmien tuottamat hiilidioksidipäästöt Oulun kaupungilla käytössä olevalla ILTA-päästölaskurilla. Kaikkien suunnitelmien päästöt ovat vähäisiä ja kaikki suunnitelmat ovat päästöjen suhteen hyviä. Maaperän huonot rakentamisolosuhteet nostavat hieman alueen hiilidioksidipäästöjä suhteessa muihin uusiin alueisiin.

Kaikissa suunnitelmissa rakentaminen on pääosin uutta ja kaikkien uusien rakennusten on oletettu liittyvän alueelle rakennettavaan kaukolämpöverkkoon. Kallioperä on liian syvällä maalämmön hyödyntämiseksi. Uusi rakennuskanta tulee olemaan rakennusvalvonnan ennako-ohjauksen ja rakentamismääräyksien myötä lähtökohtaisesti vähäpäästöistä. Tarkastelluissa suunnitelmissa ei ole suuria eroja, koska rakennustehokkuus ja -typologia ovat kaikissa suunnitelmissa samankaltaisia. Erot aiheutuvat lähinnä rakentamisen määrästä ja asumisväljyydestä. Vaihtoehto kaksi on energiankulutuksen kokonaispäästöiltään vähiten päästöjä tuottava, mutta lähes sama kokonaistulos on myös vaihtoehdolla neljä.



	kaavarunko	ve 1	ve 2	ve 3	ve 4
liikenne	156,0	146,0	144,0	152,0	143,5
kadut	5,9	7,6	6,6	6,1	6,6
AP	161,7	125	142,4	169,1	186,5
AO vanha	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
AO	281,9	328,8	289,7	272,6	247,6
kokonaispäästöt tCO2e(a)	620,5	622,4	597,7	614,8	599,2

BREEAM Communities -tarkastelu

Asemakaavan valmisteluvaiheessa tehtiin suunnitelmaratkaisulle marraskuussa 2016 BREEAM Communities -menetelmään perustuva alustava kestävyysarvio. Arvioinnin suoritti arkkitehti Jenni Lautso Sito Oy:stä. Arvioinnissa aluetta tarkasteltiin BREEAM Communities -menetelmän 27 ensimmäisen kriteerin (Step 1 & 2) perusteella, jotka karkeasti vastaavat suomalaisia yleis- ja asemakaavatason kriteereitä. Kaavahanke sai arvioinnissa enimmäispisteistä 43/76 eli 57 % ja painotetuista pisteistä 59 %. Tämä vastaa sanallisesti tasoa "erittäin hyvä", mikä on kolmanneksi korkein taso.

18.2.2019 päivättyyn ehdotukseen tehtyjen muutosten vaikutuksia BREEAM Communities -tarkasteluun ei ole tutkittu.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

6.9.2016 päivättyjen maankäyttövaihtoehtojen erot ovat vähäisiä. Tämä johtuu siitä, että kaikki vaihtoehdot noudattavat varsin tarkkaan kaavarungossa määriteltyjä reunaehtoja ja sen aluerajauksia. Vaihtoehtojen kokonaiskerrosalat ovat hyvin lähellä toisiaan ja niiden AO/AP-painotusta voi muokata jokaisessa vaihtoehdossa. Laadittujen vaihtoehtojen asuntotyyppijakaumissa ei ole oleellisia eroja. Katuverkon suuntauksella voidaan edesauttaa aurinkoenergian hyödyntämistä.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Ohjausryhmän kokouksessa 15.9.2016 valittiin vaihtoehto 4 jatkokehittävänä vaihtoehdoksi. Perusratkaisuun toivottiin kuitenkin tiettyjä tarkistuksia mm. rantaa lähimmän rakennusrivin osalta, johon toivottiin lisättäväksi erillispientaloja, mikä taas aiheuttaa tarpeen lisäkadulle.

Maankäyttövaihtoehto 4 valittiin jatkokehittävänä mm. miellyttävien lenkkimäisten katujen johdosta, jotka tarjoavat myös vesihuollon kannalta hyvät olosuhteet. Vaihtoehdossa 4 on lisäksi hyvät mahdollisuudet sijoittaa rakennukset siten, että niissä voidaan hyödyntää aurinkoenergiaa.

4.5.5 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 23.10.–24.11.2015. Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 7 kpl. Mielipiteet ja niihin annetut vastineet ovat liitteessä 3.

Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota mm. merenrantaniityn säilymiseen, kaava-alueen rajaukseen, rakennettavan alueen laajuuteen erityisesti rantavyöhykkeellä, rakentamisen tiivyyteen sekä liikennemäärien lisääntymiseen kaava-alueen ulkopuolella.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 14.11.–14.12.2017. Valmisteluaineistosta esitettiin 14 mielipidettä ja saatiin 3 lausuntoa. Lausunnot, mielipiteet ja niihin annetut vastineet ovat liitteessä 4. Vastineet on päivitetty uuden ehdotuksen mukaisesti 18.2.2019.

Mielipiteissä ja lausunnoissa kiinnitettiin huomiota mm. esitettyjen asuinkortteleiden laajuuteen erityisesti rantavyöhykkeellä ja suhteessa metsänreunaan alueen länsiosassa, rakentamisen korkeustasoihin sekä rantaan osoitetun ulkoilupolun tarpeellisuuteen ja polun sijaintiin. Lisäksi mielipiteitä esitettiin mm. liikennemääristä ja olevan tontin muodosta ja sisäisistä järjestelyistä.

Mielipiteiden pohjalta asemakaavaehdotusta muokattiin laajentamalla asemakaava-aluetta länteen, jotta turvataan metsäalueen riittävä laajuus sekä viitasammakkojen elinpiirin säilyminen. Ulkoilupolun ohjeellista sijaintia on muutettu annetut mielipiteet ja tiedossa olleiden maalämpökenttien sijainnit huomioiden. Polun tarkempi linjaus ratkaistaan sen toteutusvaiheessa. Olevan kiinteistön asemakaavoittamisessa AO-tontiksi on otettu huomioon kyseisen kiinteistön omistajien toiveet eli tonttia on hieman kasvatettu ja sen rakennusoikeutta on suurennettu, jotta on mahdollista toteuttaa tontille toinen pienehkö varastohalli tai autosuoja.

Ensimmäinen, 25.5.2018 päivätty kaavaehdotus pohjautui kaavaluonnokseen edellä mainituilla huomioilla täydennettynä. Sekä yhdyskuntalautakunta että kaupunginhallitus linjasivat kaavaehdotusta käsitellessään sukkessimetsän rakentamisen ulkopuolelle ja rantareitin sijaintia tarkistettavaksi, ja kaava palautettiin uudelleen valmisteltavaksi.

Uuteen 18.2.2019 päivättyyn asemakaavaehdotukseen tehtiin päättäjien ohjeistuksen mukaiset alueiden uudelleen rajaukset jättämällä metsäalueet kokonaan virkistyskäyttöön, ja tarkentamalla määräyksiä koskien maankohoamisrannikon metsäsukessiosarjaa. Rakentaminen on myös rajattu pääosin tulva-alueen ulkopuolelle. Rannassa kulkevan ulkoilupolun sijaintia ei ole uudessa ehdotuksessa muutettu, sillä sijainti esitetään ohjeellisena, ja se tarkentuu vasta mahdollisen toteutusvaiheen aikana.

4.5.6 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Muistutuksia kaavaehdotuksesta saapui määräaikaan 29.4.2019 klo 15.30 mennessä 8 kpl.

Palaute ja vastineet muistutuksiin ovat kaavaselostuksen liitteessä 5.

Muistutukset koskivat muun muassa kaavaehdotuksessa pienentyneitä rakentamiseen varattuja alueita, ranta-alueiden hoitoluokituksia, poikkeamista viitasammakon lisääntymispaikan suojelusta, tehdyn viitasammakoselvityksen riittävyttä, haitallisten toimien lievennyksiä ja kompensatioita sekä hulevesialtaan vaikutusta rantalinnuston pesimisolosuhteisiin. Muistutuksissa otettiin kantaa myös rannan ulkoilupolkulinjauksiin ja kevyen liikenteen yhteyden rakentamiseen, viitasammakon elinpiirin sekä talvehtimis- ja levähdyspaikkojen ja niiden suojaetäisyyksien riittävyteen, ja tehtyjen luontoselvitysten ajantasaisuuteen ja riittävyteen. Muistutukset koskivat lisäksi Oulunsalon Keskeisten alueiden yleiskaavan aluerajauksen ylittämistä asuinrakentamisen osalta, rakentamisen osoittamista tulva-alueelle, tietoliikennemaston paikkaa ja kaavassa esitettyä lattiakorkoa.

4.5.7 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan on tehty teknillisuonteinen tarkennus: VL-4 -alueen (metsäsukessiosarja) lisämääräys s-2 -on rajattu tarkemmin kesäkuun 2019 tilanteen mukaisen metsäalueen reunaan. Tarkennus myös parantaa s-2 -aluerajauksen hahmottamista kartalla.

4.5.8 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 29.9.2015 § 412.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 17.10.2017 § 541 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 12.3.2019 § 154 julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa Oulunsalonrannan itäosasta pientaloalue, joka jatkaa Oulunsalon pientalorakentamisen tapaa ja mittakaavaa. Uudet asuinkorttelit sijoittuvat avoimelle pensoittuneelle peltoaukealle. Kaikki alueelle esitetyt asunnot ovat pientaloasuntoja: osa erillispientaloja omilla tonteillaan ja osa yhtiömuotoisia pientaloasuntoja. Asemakaavassa rakennettavaksi ehdotettu alue muodostaa selkeän ja kompaktin kortteliston, joka rajautuu ympäristöstä selkeästi. Kortteleiden väliin ei ole jätetty virkistys-alueita tai muita yleisiä alueita katujen lisäksi, koska korttelit rajautuvat virkistysalueisiin.

Alueen liikenteelliset perusratkaisut alueelta liittymisen suhteen on päätetty kaavarunkovaiheessa. Oulunsalonrannan itäosan (Salonranta) osalta liikenteelliset ratkaisut noudattavat Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavan periaatteita. Alue liittyy nykyiseen liikenneverkkoon Kouranrannantien ja Vihiluodontien kautta Hailuodontielle. Vihiluodontien liittymää tullaan parantamaan liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden takaamiseksi (mm. kanavointi) samanaikaisesti, kun kaava-alue rakentuu. Jalankulku- ja pyöräilyreitit tukeutuvat olemassa olevaan verkostoon, jota täydennetään kaava-alueella. Lisäksi rakennetaan uusi kevyen liikenteen alikulku Hailuodontien ali Oulunsalonrannan itäosan ja Kouranperän välille.

Kouranrannantietä jatketaan Takarannantien/Kallenrannan risteyksestä n. 135 metriä. Kouranrannantien profiili jatkaa kadun rakennetun osan profiilia eli siinä on ajoradasta viherkaistaleella erotettu erillinen jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu osa ajoradan lounaispuolella.

Kaava-alueen kokoojakatuna toimivat Varismäenmutka ja Rantaniitynmutka, jonka kautta liikenne ohjautuu Kouranrannantien ja Vihiluodontien kautta Hailuodontielle. Kokoojakaduista haarautuvat metsänrajaa kohti tonttikadut. Varismäenkujan koillispuolella on viherkaistaleella erotettu jalankulku- ja pyöräilytie, joka jatkaa Kouranrannantien kevyen liikenteen yhteyden kohti tulevaisuudessa rakennettavaa Hailuodontien alikulku.

Muilla tonttikaduilla ei ole erotettua auto- ja kevyttä liikennettä.

Joukkoliikenteen yhteydet ovat saavutettavissa kaava-alueelta Hailuodontien varteen rakennettavilta bussipysäkeiltä. Bussipysäkeille on suunniteltu sujuvat kevyenliikenteen yhteydet. Etäisyydet kaava-alueen asuinkortteleista Hailuodontien uusille bussipysäkeille ovat noin 200–600 m. Hailuodontietä pitkin kulkee tällä hetkellä kuusi vuoroa vuorokaudessa. Tulevaisuudessa vuoroja voi olla enemmän. Parempi vuorotarjonta on Lentokentäntiellä, jossa vuoroja kulkee nykyään 139 kpl vuorokaudessa. Lentokentäntien pysäkeille on etäisyyttä asuinkortteleista noin 1,0–1,3 km.

5.2 Mitoitus

Alueella on nykyisin vain yksi asuinrakennus, jonka yhteydessä on suurehko varasto-/autotallirakennus. Näiden yhteenlaskettu kerrosala on n. 350 k-m². Kyseiselle kiinteistölle asemakaavassa merkitään asuinrakennusoikeutta 250 k-m² ja autosuojan, talous-, huolto- ja työtilojen rakennusoikeutta 400 k-m², mikä mahdollistaa nykyisen asuinrakennuksen laajentamisen noin 50 kerrosneliömetrillä sekä autosuoja-, talous- ja työtilojen lisärakentamisen noin 250 kerrosneliömetrillä.

Uusille rakennuksille asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa alueelle esitetään 15000 k-m² rakennusoikeutta, josta uutta asuinrakennusoikeutta on 11730 k-m² ja autosuojien, talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta 3620 k-m². Koko alueen yhteenlaskettu laskennallinen asuntomäärä 92 asuntoa ja mitoitussasukasluku 286 asukasta.

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AP	55	80–110	2,5	138	5
AO-1	36	160–240	4	144	36
AO	1	250	4	4	1
yhteensä	92			286	42

5.2.1 Palvelut

Asemakaava-alueelle ei sijoitu palveluita. Kaava-alue tukeutuu palveluiden osalta Oulunsalon keskustan tarjoamiin palveluihin, jotka sijaitsevat noin 1,5 km etäisyydellä. Oulunsalon keskustassa on mm. koulu- ja päiväkotipalvelut, kaupan palveluita, kirkko ja seurakuntatalo sekä liikunta- ja ravintolapalveluita. Hailuodontien varressa sijaitsee monipuolisia palveluja tarjoava huoltoasema noin 500 m etäisyydellä. Oulunsalon Pitkäkankaan koulukeskus ja jäähalli sijaitsevat noin 1,7 km etäisyydellä kaava-alueesta. Oulun keskustaan etäisyyttä on noin 12 km.

5.2.2 Asemakaavaa tarkentavat kolmiomääräykset

Oulunsalonrannan itäosan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta varten on laadittu asemakaavakarttaa tarkentava kolmiomääräys "osr".

osr-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,75 m (N2000) ja asuinrakennusten lattioiden tulee olla vähintään korkeudella +3,25 m (N2000).

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

AP-korttelialueilla 1,5 autopaikka/asunto sekä vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosneliometriä kohti

AO-1-korttelialueilla 2 autopaikka/asunto

AO-korttelialueella 2 autopaikka/asunto

Tontilla autosuojan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 metrin pituinen vapaa tila.

Asuinrakennusten rakentaminen on kielletty korttelissa 408 ennen kuin asemakaavassa osoitettu melusuojaus on valmistunut tai valtioneuvoston päätöksen (VNP 993/92) mukaiset melun ohjearvot korttelissa muutoin eivät ylity.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa on pystytty säilyttämään merkittävä osa luonto- ja maisemaselvityksessä virkistysalueiksi soveltuvista metsäkuvioista viherverkon osina. Asemakaava-aluetta laajennettiin asemakaavaehdotusvaiheessa, jotta turvataan metsäalueen riittävä laajuus sekä viitasammakon elinpiiri. Viitasammakon elinpiirin kosteusolosuhteet turvataan vesihuolto- ja hulevesisuunnitelman yhteydessä. Arvokas merenrantaniitty säilytetään suojelu- ja virkistysalueena. Asemakaavassa osoitetaan uusia ulkoilureittejä sekä uusi alikulku, joka tarjoaa turvallisen ja sujuvan reitin Oulunsalon palveluihin.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

AP, asuinpientalojen korttelialueet

AP-korttelialueet käsittävät viisi tonttia, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus (4140+at1210) on 5350 k-m². Korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 1,4 ha, ja niiden tonttikohtaiset pinta-alat vaihtelevat välillä 2196–3601 m². AP-korttelialueiden arvioitu asuntolukumäärä on 55 asuntoa, ja niiden laskennallinen asukasluku on 144 asukasta (mitoitus 2,5 asukasta/asunto).

Keskimääräinen tonttitehokkuus on 0,29 laskettuna asuinrakennusoikeudelle. Keskimääräinen tonttitehokkuus on 0,38, kun at-rakennusoikeus lasketaan mukaan.

Asuinpientalotonttien asuinrakennukset on esitetty asemakaavassa ohjeellisilla merkinnöillä: kaksikerroksisina rivitaloina tai kaksikerroksisina erillistaloina. AP-merkintä sallii kaikille AP-korttelialueille erilaiset pienentaloratkaisut erillispientaloista pari- ja rivitaloihin. Asemakaavassa esitetty jakauma rivi- ja erillistaloihin on ohjeellinen. Asuntojen määrää ei ole asemakaavassa määritetty.

Asunnot on rivitalotonteilla esitetty ryhmiteltäviksi tonttien laidoille siten, että tonttien keskelle jää suojaisat leikki- ja oleskelupihat, joihin kaikilla asunnoilla on näköyhteys. Rakennusten sijoittuminen tonteille on ohjeellinen.

Rivitaloille esitettyjen asuinpientalotonttien pysäköinti on esitetty asemakaavassa keskitettyinä ratkaisuina, jossa pääosa autopaikoista sijoittuu autokatokseen ja loput avopaikkoina katoksen lähelle. Erillistaloina esitettyssä ratkaisussa autopaikat on esitetty hajautetusti asuntojen viereen: autotalleihin tai autokatoksiin, osa voi sijaita myös avopaikkoina pihalla. Autopaikkoja tulee toteuttaa asemakaavan mukaan vähintään 1,5 ap / asunto ja lisäksi vähintään 1 vierasautopaikka / 1000 k-m² (jokaista alkavaa 1000 kerrosneliömetriä kohti).

AO-1, erillispientalojen korttelialueet

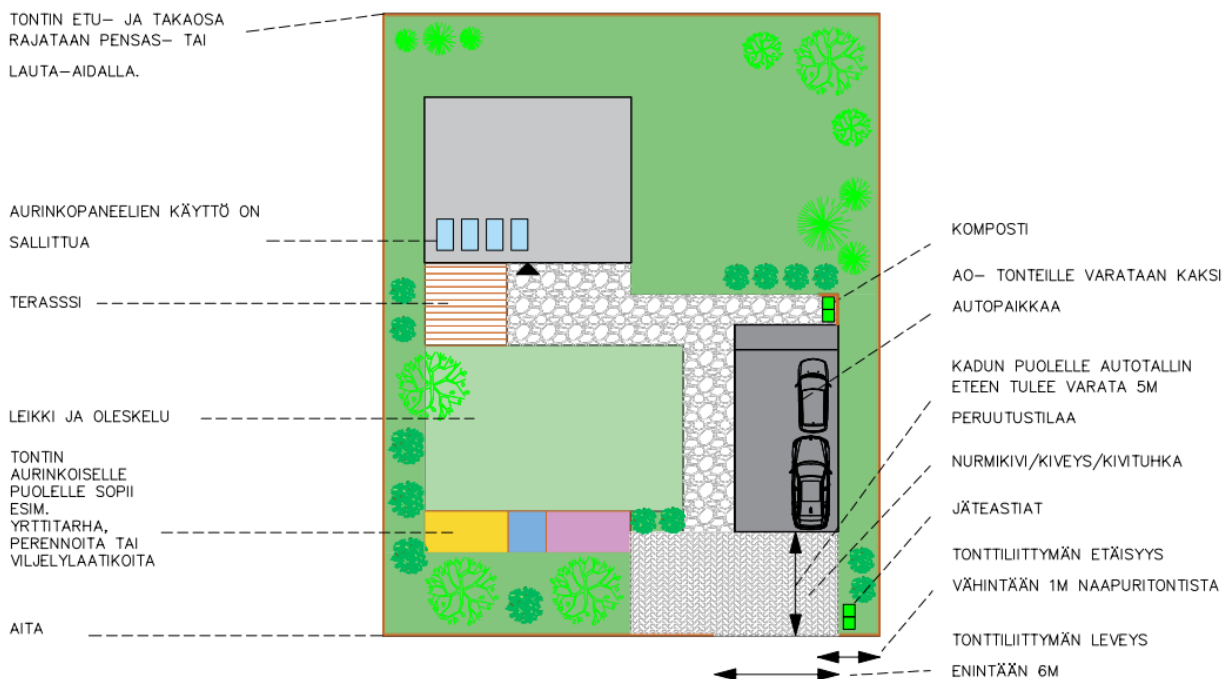
AO-1-korttelialueet käsittävät yhteensä 36 tonttia. Tontit on tarkoitettu yksiasuntoisille erillispientaloille. AO-1-tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus (7330+at2010) on 9340 k-m² ja niiden tonttikohdaiset rakennusoikeudet vaihtelevat välillä 160+at45-235+at80 k-m². Suurimmat rakennusoikeudet ovat korttelien kulmatonteilla. AO-1-korttelien yhteenlaskettu pinta-ala on 2,76 ha, ja niiden tonttikoot vaihtelevat välillä 600–982 m². Keskimääräinen tonttikoko on 765 m². Keskimääräinen tonttitehokkuus on 0,27 laskettuna asuinrakennusoikeudelle. Keskimääräinen tonttitehokkuus on 0,34, kun at-rakennusoikeus lasketaan mukaan. AO-1-tonttien yhteenlaskettu asukasluku on 184 asukasta (mitoitus 4,0 asukasta/asunto).

Kaikki erillispientalot voivat olla yksi- tai kaksikerroksisia. Erillispientalotonttien rakennusten sijoittelu on esitetty asemakaavassa ohjeellisilla merkinnöillä.

Mikäli rakennukset sijoitetaan alle 4m tontin sivurajasta, on otettava huomioon paloturvallisuusmääräykset (rajan puoleiset rakenteet tarvittaessa osastointi EI 30).

Asuinrakennukset on asemakaavassa sijoitettu tonteille huomioiden aurinkoenergian hyväksikäyttämismahdollisuus, pienilmasto ja pihojen avautuminen suotuisimpiin ilmansuuntiin.

Autosuojien sijoittuminen voi vaihdella tonteittain. Autosuojarakennuksen yhteyteen on oletettu myös muuta varasto- ja huoltotilaa. Autosuojat voivat olla yhden tai kahden auton suoja: autotalleja tai autokatoksia. Autopaikkoja tulee varata vähintään kaksi kappaletta tonteittain. Tonttiliittymät ovat tonttikohdaisia.



Esimerkki tontin järjestelystä, asuinrakennus tontin takaosassa. Kuva Satu Piispanen.

AO, erillispientalojen korttelialue

AO-korttelialue käsittää yhden tontin. Sillä sijaitsee olemassa oleva asuinrakennus, jonka yhteydessä on suurehko varasto-/autotallirakennus. Näiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 350 k-m². Kyseiselle kiinteistölle asemakaavassa merkitään asuinrakennusoikeutta 250 k-m² ja autosuojan, talous-, huolto- ja työtilojen rakennusoikeutta 400 k-m², mikä mahdollistaa nykyisen asuinrakennusten laajentamisen noin 50 kerrosneliömetrillä sekä autosuoja-, talous- ja työtilojen lisärakentamisen noin 250 kerrosneliömetrillä.

Asemakaavan yhteydessä kyseisen tontin muoto muuttuu, ja uuden tontin pinta-ala on 662 m² suurempi kuin nykyisellä kiinteistöllä eli tontti kasvaa 4488 m²:stä noin 5150 m²:iin. Tontin muodon muutos perustuu sitä ympäröivien uusien tonttien ja virkistysalueiden tarkoituksenmukaisiin muotoihin ja tilavarauksiin. Samalla tontin muotoa muutetaan toiminnan kannalta mielekkäämmäksi.

Korttelialueen nykyinen ajoyhteys Hailuodontielle poistuu käytöstä, ja uusi ajoyhteys osoitetaan uuden Varismäenmutka-kadun kautta katuverkkoon. Suurten ajoneuvojen vaatimat kääntösäteet on huomioitu tontin mitoituksessa.

5.4.2 Virkistys-, suojelu- ja vesialueet**VL, lähivirkistysalue**

Asemakaava-alueella on kaksi lähivirkistysaluetta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 23,6 ha. Eteläisempi lähivirkistysalue sijoittuu Hailuodontien lounaispuolelle rajautuen rakennettuihin erillispientalokortteleihin 130, 131, 132, 133 ja 182. Pohjoisempi lähivirkistysalue rajautuu Salonrannan, Vihiluodon ja Kallenrannan pientalokortteleihin sekä rantavyöhykkeen ja metsäsuikkiosarjan muodostamaan VL-4 -alueeseen.

Pohjoisen lähivirkistysalueen itäkaakossa oleva lähivirkistysaluekaistale erottaa Salonrannan asuinkorttelit Kallenrannan rakennetuista kortteleista noin 15–30 metrin levyisenä vyöhykkeenä. Alue käsitellään puoliaivoimena niittyalueena, jossa sallitaan yksittäisiä puita ja puuryhmiä. Etelälounaassa lähivirkistysaluekaistalelle rakennetaan meluvalli, joka täyttää käytännössä koko lähivirkistysalueen 15–25 metrin alueen. Korttelien 408 ja 409 väliin on asemakaavassa osoitettu kaukolämpölinja. Pohjoiskoillisessa lähivirkistysaluekaistale sijoittuu asuinkorttelien ja VL-4-alueen väliin noin 14–73 metriä leveänä vyöhykkeenä, jolle sijoittuu osa rannan suunnassa kulkevasta ulkoilureitistä. Alue hoidetaan pääosin maisemaniittynä.

Kouranmetsään liittyvä lähivirkistysalue Hailuodontien lounaispuolella on mukana tässä asemakaavan muutoksessa, koska Hailuodontien alikulku rajoittuu kyseiseen alueeseen ja vaikuttaa ulkoilureittien sijoitumisiin. Alue säilyy pientalokorttelien välisenä lähimetsänä.

Kevyen liikenteen pääreitti (pp, ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa) Kourantieltä Varismäenkujan kautta Hailuodontien alikululle on asfaltoitu ja valaistu. Lähivirkistysalueiden ohjeellisina esitetyt ulkoilupolkulinjaukset (up) ovat kävelyä ja pyöräilyä palvelevia reittejä, joiden leveydet voivat vaihdella maaston mukaan. Rannansuuntainen reitti (Salonrannanpolku) sekä rantaan suuntautuvat reitit ovat valaisemattomia, eikä niillä ole talvikunnossapitoa. Reittien rakenteissa tulee ottaa huomioon merenpinnan vaihtelu. Polut saattavat välillä jäädä veden alle, ja keväällä jäät voivat ajautua rantaan. Polkuja ei siten voi perustaa penkkaamalla, vaan polkujen tulee noudattaa pääosin maanpinnan luonnollista korkeutta. Reitit on sijoitettava siten, ettei uhanalaisten rantalintujen pesiminen häiriinny.

EV, suojaviheralue

Hailuodontien eteläpuolella on suojaviheralueeksi asemakaavoitettu alue, joka asemakaavan muutoksessa säilytetään suojaviheralueena. Kyseisellä alueella on meluvalli. Alueelle ei kohdistu muutoksia.

S, suojelualue

Asemakaava-alueen koilliskulmaan sijoittuva Kallenrannan merenrantaniitty on luonnonsuojelulain 29 §:n tarkoittama suojeltu luontotyyppi. Kallenrannan merenrantaniityn pinta-ala on noin 6,5 ha. Niitty on muokkaamaton, pääosin avoin, matalakasvuinen, heinä- ja ruohovaltainen, lähes puuton ja pensaaton merenrantaniitty. Noin kolmen hehtaarin alaa niitystä on hoidettu niittämällä vuodesta 2014 lähtien. Hoidosta on vastannut alueen asukkaiden perustama yhdistys.

VL-4, lähivirkistysalue, jolla on erityisiä ympäristö- ja maisema-arvoja

Suurin osa, yhteensä noin 16,5 ha alueen lähivirkistysalueesta on lähivirkistysaluetta, jolla on erityisiä ympäristö- ja maisema-arvoja.

Kaava-alueen pohjoisosaan, osin lähivirkistysalueen ja suojelualueen väliselle alueelle ja meren rantaan sijoittuu noin 6,5 ha laajuinen lähivirkistysalue, jonka erityiset ympäristöarvot muodostuvat merenrantaniityistä, joiden edustavuus on heikentynyt ruovikoitumisen myötä. Rantaniityillä on aiemmin tavattu myös suojeltuja ja uhanalaisia kasvilajeja, mutta esiintymät ovat hävinneet. Ranta-alueiden ympäristö on kuitenkin yhä osin potentiaalista esiintymisympäristöä arvokkaille kasvilajeille, mikä tulee huomioida ranta-alueiden tarkemmassa suunnittelussa. Merenrantaniityillä on merkitystä myös pesimälinnuston elinympäristönä. Tälle alueelle on osoitettu matala hulevesipainanne sekä ulkoilupolku, jonka sijainti on ohjeellinen. Reitit on sijoitettava siten, ettei uhanalaisten rantalintujen pesiminen häiriinny.

VL-4, lähivirkistysalue, jolla on erityisiä ympäristö- ja maisema-arvoja, lisämääräys s-2 (Luonnonmukaisena hoidettava alueen osa, jolle saa rakentaa polkuja ja keveitä rakennelmia olemassa olevia luonnonarvoja vaarantamatta.)

Länsiluoteessa noin 10 ha:n lähivirkistysalue muodostuu maankohoamisrannikon metsäsuksiosarjasta, jolla sijaitsee myös korpirämeläikkuja. Alueella on luo-2-merkinnällä suojeltavaksi merkitty kosteikkolampi, jossa elää viitasammakoita. Lähes koko aluetta koskee lisämääräys s-2; sen ulkopuolelle on rajattu vain alueen länsinurkkaan sijoittuva telemastovaraus, jolle on huoltoyhteys Hailuodontieltä. Lähivirkistysalueella kulkee oleva metsätie, jota hyödynnetään osana rakennettavaa kevyen liikenteen ja ulkoilun verkostoa. Lähivirkistysalueelle rakennettava lounais-koillis-suuntainen ulkoilureitti palvelee kulkua Hailuodontien suunnasta rantapolulle, mutta myös osana kevyen liikenteen reittiä uudelta asuinalueelta Hailuodontien alikulun kautta kohti Oulunsalon keskustan palveluita. Reitit on sijoitettava siten, ettei uhanalaisten rantalintujen pesiminen häiriinny.

W, vesialue

Kaava-alueen pohjoisreunalle sijoittuu vesialue. Vesialue on osa Kempeleenlahtea. Vesialueelle ei ole osoitettu erityisiä toimintoja.

5.4.3 Katu- ja liikennealueet

Kouranrannantien kokoojakatu

Kouranrannantietä jatketaan asemakaava-alueelle Kallenrannan/Takarannantien risteyksestä noin 140 metrin pituudelta. Tästä asemakaava-alueella on noin 70 metriä. Kallenrannan asemakaavassa on varauduttu Kouranrannantien jatkamiseen, eli siellä on riittävä katualueeksi merkitty tilavaraus asuinkortteleiden välissä. Kouranrannantietä jatketaan samanlaisella poikkileikkauksella, jolla se on Kallenrannan alueella toteutettu eli ajoradan leveys on 6,0 m ja siitä erotettu kevyen liikenteen väylä on leveydeltään 3,5 m. Ajoradan ja kevyen liikenteen väylän välillä on 3,5–5,0 metrin välikaistale, johon istutetaan puurivi. Kouranrannantien katualueen leveys on 20,5 m.

Varismäenkujan tonttikatu

Varismäenkujan poikkeaa muista asemakaava-alueen sisäisistä tonttikaduista siten, että sillä on viherkaistalla/puurivillä ajoradasta erotettu kevyen liikenteen väylä. Varismäenkujan on Kouranrannantien jatke alueen poikki kaakkois-luoteis-suunnassa ja se tarjoaa turvallisen kevyen liikenteen yhteyden myös Kallenrannan asukkaille kohti Hailuodontien uutta alikulua tai virkistysalueen ulkoilureittejä. Varismäenkujan ajoradan leveys on 5,5 m ja kevyen liikenteen väylän 3,5 m. Näiden välissä olevan viherkaistaleen leveys on 5,25 m. Varismäenkujan katualueen leveys on 20,5 m.

Muut tonttikadut

Muilla alueen sisäisillä tonttikaduilla (Varismäenmutka, Rantaniitynmutka, Salonrannankuja, Rantaniitynkuja) ei ole eroteltu auto- ja kevyttä liikennettä toisistaan. Niiden ajoradan leveys on AP-kortteleiden kohdalla 6,0 m ja AO-1-kortteleiden kohdalla 5,5 m. Muiden tonttikatujen katualueiden leveydet ovat 12,0 m.

LT, maantien alue, Hailuodotie

Hailuodotie kuuluu asemakaava-alueeseen noin 400 metrin matkalta. Hailuodotie on valtion hallinnoima seututie 816, joka kulkee Kempeleeltä Hailuotoon. Ajoradan leveys on noin 6,5 m, ja ajoradan pohjoispuolella kulkevan kevyen liikenteen väylän leveys on 3,0–3,5 m. Ajoradan ja kevyen liikenteen väylän välissä on noin 8–14 metrin viherkaistale. Tiealueen leveys on noin 50–60 m.

Asemakaavassa Hailuodontien ali esitetään uuden alikulun rakentamista. Alikulku on jo merkittynä lainvoimaisessa asemakaavassa tiealueelle. Asemakaavan muutoksessa alikulun sijoituspaikkaa siirretään noin

50 metriä kaakkoon verrattuna lainvoimaiseen asemakaavaan. Alikulku siirtyy näin kevyen liikenteen reit-tien kannalta jonkin verran edullisempaan paikkaan ja palvelee myös Hailuodontien uusia joukkoliikenne-pysäkkejä paremmin.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava ja asemakaavan muutos täydentää alueen rakennettua ympäristöä sen mittakaavaan sopival-la tavalla. Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa Oulunsaloo yhtenä Oulun kaupungin aluekeskuksista.

5.5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön

Alueen ainoa oleva rakennuspaikka on erillispientalo pihapiireineen Hailuodontien varressa. Rakennuksen yhteydessä on varasto- ja huoltohalli, jossa säilytetään ja korjataan kuorma-autoja ja traktoreita. Kyseisiin rakennuksiin ei liity suojelutavoitteita. Asemakaavassa olevan kiinteistön ajoyhteys Hailuodontielle poistuu käytöstä, ja uusi tonttiliittymä osoitetaan uuteen katuverkkoon. Asemakaava mahdollistaa olevan asuin-pientalon säilymisen osana uutta pientaloaluetta sekä kiinteistöllä harjoitettavan yritystoiminnan jatkumi-sen.

Alueella ei ole kulttuuriperintöön kuuluvia kohteita.

5.5.3 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Alue muuttuu pääosin rakentamattomasta viheralueesta osittain rakennetuksi pientaloalueeksi. Uudet korttelit katuineen sijoittuvat kokonaan vanhalle, pensoittuneelle pellolle, joka ei toimi tällä hetkellä maa-talous- eikä virkistyskäytössä. Rakennettavan alueen länsipuolella sijaitseva metsäalue säilyy rakentamat-tomana ja sen virkistyskäyttömahdollisuudet parantuvat rakennettavan kevyen liikenteen väylästä ja hallitumpaan liikkumiseen ohjaavan polkuverkon myötä. Metsään sijoittuva kevyen liikenteen väylä ja siitä rantaan jatkuva polku sijoitetaan pääosin olemassa olevan polun linjausta mukaillen. Arvokkaat luon-tokohteet, kuten korpirämelaikut kierretään.

Viheralueelle sijoittuu viitasammakoiden esiintymisalue, jonka kosteusolosuhteiden säilyminen on huomi-oitu asemakaava-alueen suunnittelussa. Esiintymisalueen kosteikkoon ei esitetä toimenpiteitä ja se säilyy nykyisen kaltaisena; alueen hulevesiä johdetaan kosteikkoalueen vierestä kohti merta, joten kosteikon olosuhteet voivat jopa parantua. Tulevat kulkuyhteydet on myös suunniteltu olemassa olevia polkuja mu-kaillen, jolloin muutokset esiintymisalueeseen voidaan estää. Viitasammakoiden esiintymisalueen luon-nonolosuhteet säilyvät ennallaan, mutta lisääntyvä rakentaminen voi lisätä alueen äänitasoa jonkin verran.

Kallenrannan merenrantaniitty säilyy nykyisessä tilassa, eikä sen osalle osoiteta kaavassa toimenpiteitä. Kaava-alueen rakentuminen saattaa jopa edesauttaa ranta-alueen avoimena säilymistä. Uuden rakentami-sen myötä alueen biodiversiteetti tulee kasvamaan, kun piha-alueille istutetaan uutta kasvillisuutta. Puu-tarhakasvien leviäminen tonteilta ympäristöön tulee kuitenkin estää. Viheralueilla, maa- ja metsätalousval-taisilla alueilla sekä kaavaan sisältyvällä suojelualueella luontaisen kasvillisuuden menestyminen on turvat-tu riittävän laajoilla ja yhtenäisillä alueilla.

Alueen rakentamisen myötä alueen maisemakuvasta tulee jäsentyneempi ja selkeämpi. Maisemakuva muuttuu nykyisestä kulttuurivaikutteisesta luonnonympäristöstä osittain rakennetuksi asuinympäristöksi. Viheralueilla nykyinen maisemakuva pysyy lähes nykyisen kaltaisena. Rantavyöhykkeellä maisemasta voi muodostua nykyistä avoimempi, mikä on maiseman kannalta positiivinen muutos. Eniten alueella muuttuu nykyisen umpeen kasvavan peltoalueen maisema, joka muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.

5.5.4 Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Kouranrannantien sekä Vihiluodontien liikennemäärät kasvavat uuden alueen myötä, mutta muutoin uu-den asuinalueen liikenteelliset vaikutukset nykyverkolle jäävät vähäisiksi. Alueen käyttöönoton arvioidaan synnyttävän noin 336 ajoa vuorokaudessa. Liikenne suuntautuu kokonaan Kouranrannantielle ja Vihilu-odontielle. Paikallisesti liikennemäärät lisääntyvät kyseisellä ajoneuvomäärällä.

Nykyisen Vihiluodontien ja mt 816 liittymäalueen toimivuus tarkistetaan yleissuunnitelman yhteydessä. Yleissuunnitelmassa osoitetaan liittymäalueelle tehtävät toimenpiteet, kevyen liikenteen ylityspaikat, sekä mt 816 kanavointijärjestelyt.

Asemakaava-alueen kohdalle rakennettava alikulku Hailuodontien (mt 816) alitse yhdistää uuden kaava-alueen tiiviisti olevaan rakennettuun ympäristöön ja luo turvalliset kevyen liikenteen yhteydet kuntakeskukseen ja kaupungin tarjoamille palveluille. Alikulkukäytävän yhteyteen rakennettavat joukkoliikenteen pysäkit mahdollistavat tarjottavan joukkoliikenteen hyödyntämisen. Uudet pysäkit palvelevat asemakaavan uusia kortteleita ja niitä ympäröivää olevaa asutusta.

Lähevirkistysalueille osoitetut ulkoilureitit tarjoavat jalankululle ja pyöräilylle uusia yhteyksiä. Rannan suuntaisena esitetty Salonrannanpolun ulkoilupolku mahdollistaa liikkumisen meren rannan tuntumassa ja toimii osana laajempaa rantareittiä. Reitit on sijoitettava siten, ettei uhanalaisten rantalintujen pesiminen häiriinny.

5.5.5 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Vesihuolto

Asemakaava-alue on helposti liitettävissä olemassa oleviin verkostoihin. Vesihuollon toimitusvarmuuden varmistamiseksi alueelle tuodaan vesijohto sekä Kouran alueelta Hailuodontien länsipuolelta kevyen liikenteen reitin yhteydessä että Kallenrannan suunnasta. Oleva kiinteistö on liitettävissä rakennettavaan vesi- ja viemäriverkostoon. Alueen jätevedet johdetaan Kallenrannan pumppaamolle.

Hulevedet

Kaava-alueen rakentuessa alueen kadut hulevesiviemäroidään, ja hulevedet puretaan alueen pohjoisreunaan rakennettavaan hulevesien käsittelyaltaaseen. Hulevesiviemärin loppupää rakennetaan ylisuurena, jotta vältetään jäätyminen aiheuttamilta ongelmilta. Altaassa veden virtausnopeus laskee, jolloin vedessä oleva kiintoaines ja siihen sitoutuneet ravinteet laskeutuvat altaan pohjalle. Altaan pohjaan istutetaan kostean paikan kasveja. Hulevesialtaasta vedet puretaan pohjakynnyksellä ja alivirtaamauomalla varustettua ojaa myöten mereen.

Hailuodontien ali tulevat hulevedet johdetaan meluvallin reunaan myöten uuden alikulun kohdalla kevyen liikenteen väylän ali olemassa olevaan ojaan, josta vedet ohjautuvat kosteikkoalueeseen. Myös uuden alikulukäytävän kuivatusvedet johdetaan samaan ojaan. Kosteikkoalueella on havaittu viitasammakkoesiintymä, ja kosteikkoalueen vesitasapaino halutaan säilyttää johtamalla sinne riittävästi vettä myös kaava-alueen rakentamisen jälkeen.

Sähköhuolto

Asemakaavan myötä sähkönjakelu toteutetaan maakaapelein. Asemakaavassa on osoitettu puistomuuntamolle sijoituspaikka.

Lämpöhuolto

Alueelle rakennetaan kaukolämmön runkolinja, jolla alue liitetään Oulun Energian kantaverkkoon. Alueen rakennusten ensisijaiseksi lämmitysmuodoksi suositellaan kaukolämpöä. Kaukolämpöön liittyminen ei ole pakollista, joten korttelijohtojen rakentamispäätökset tehdään vasta tonttien luovutuksen jälkeen, kun rakentajien kiinnostus kaukolämpöön on selvitetty. Alueen rakentajien tulee olla yhteydessä Oulun Energian kaukolämpöön ennen rakennusluvan hakemista.

Maalämmön hyväksikäytön kannalta alueen maaperä on huonoa. Aurinkoenergian hyödyntäminen on mahdollista, ja rakennusten kattomuodot ja -suunnat tukevat aurinkoenergian hyödyntämistä.

5.5.6 Vaikutukset talouteen

Alueen katu-, viher- ja ympäristörakentamisen kustannukset ovat yhteensä 2 729 000 euroa. Katujen rakennuskustannukset sisältävät katujen ja kevyen liikenteen väylien rakenteet, katuviheralueet, valaistuksen sekä ulkoilureitit.

Vesihuollon rakentamiskustannukset ovat noin 530 000 € ja hulevesien hallinnan rakentamiskustannukset 368 000 €. Yhteensä noin 898 000 euroa + 20 % yleiskustannukset eli 1 078 000 euroa. Alueen infran rakentamiskustannukset ovat noin 3,8 miljoonaa euroa.

5.5.7 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaava luo hyvät edellytykset liikunnallisen ja terveen elämäntavan vahvistamiseksi. Oulunsalo tarjoaa erilaisia liikuntapalveluita ja ulkoilureittejä, joille asemakaava-alueelta on hyvät yhteydet. Alueelle rakennetaan uusi rantareitti.

Hailuodontien alittava uusi alikulku tarjoaa sujuvan ja turvallisen kulkureitin asuinalueelta kohti Oulunsalon keskustaa ja mm. kouluja. Alueen sisäinen katuverkko on luonteeltaan sellainen, että ajonopeudet pysyvät maltillisina eikä läpiajoa ole.

Asemakaava-alueen länsiosaan on osoitettu paikka tietoliikennemastolle. Mastolle annettulta rakennusalueelta on etäisyyttä lähimmän asuintontin rakennusalueelle yli 175 metriä. Mastolta etäisyyttä Hailuodontien ajorataan on noin 60 metriä. Maston korkeus on rajattu asemakaavamerkinnällä 45 metriin.

5.5.8 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Asemakaavan pientalovaltainen asutokanta vastaa naapurialueiden sosiaalista rakennetta, joten uudisalue sopeutuu hyvin ympäristönsä sosiaaliseen rakenteeseen. Tiivis asuinalue luo mahdollisuuksia yhteisiin toimintoihin.

5.5.9 Ilmastonmuutoksen hillitseminen

Kaavoituksella voidaan vaikuttaa kasvihuonekaasupäästöihin, jotka syntyvät mm. rakennusten lämmitysenergian kulutuksesta sekä ajoneuvoliikenteestä. Yleiskaavoitusvaiheessa on suunniteltu asuntojen, työpaikkojen ja palvelujen keskinäistä sijaintia, joilla vaikutetaan suoraan liikennemääriin ja niiden aiheuttamiin päästöihin. Asemakaava-alueen mitoituksen sekä asumisen sijoittumisen päälinjat on määritelty Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa 2030 (2006) sekä sitä tarkentavassa Oulunsalonrannan kaavarunkosuunnitelmassa (2015). Asemakaavoitusvaiheessa ilmastovaikutuksiin vaikuttavia tekijöitä ovat maaperän rakennettavuus, rakennustyyppi ja asumisväljyys, rakennusten sijainti ja saavutettavuus suhteessa palveluihin ja työpaikkoihin sekä joustavuus energiantuotantotavan valinnassa. Asemakaavoituksella luodaan edellytyksiä vähäpäästöisen suunnitteluratkaisun toteuttamiselle.

Oulunsalonrannan itäosan alueelle rakennettavia talotyyppejä ovat omakotitalo (erillispientalo, AO) ja yhtiömuotoinen asuinpientalo (AP). Asuinpinta-alaa kohti laskettuna asuinpientalo on yleensä energiatehokkuudeltaan omakotitaloa parempi. Alueella on yksi olemassa oleva omakotitalo, joka on rakennettu vuonna 1978. Rakennuksessa on vesikeskuslämmitys, jonka polttoaineena on kevyt polttoöljy. Rakennusvalvonta antaa tarvittaessa korjausrakentamisen neuvontaa, jolla voidaan esimerkiksi edistää nykyisen rakennuksen energiatehokkuutta.

Oulunsalonrannan itäosan asuinalue tukeutuu hyvän ilmastopolitiikan mukaisesti olemassa olevaan kunnallistekniikan, liikenteen sekä palvelujen verkostoon. Alue sijoittuu n. 1,5 km:n etäisyydelle Oulunsalon keskustan palveluista. Alueelta on etäisyyttä nykyisille linja-autopysäkeille Lentokentäntiellä (mt 815) n. 1,0–1,3 km ja Hailuodontiellä (mt 816) n. 400–700 m; Hailuodontien tuleville pysäkeille on matkaa n. 200–600 m. Alueen rakentuminen tukee erityisesti Lentokentäntien suuntaisen joukkoliikenteen kehittymistä. Alueen perusrakenne tukee kevyen liikenteen käyttöä, ja suunnitellut kevyen liikenteen yhteydet ovat sujuvat sekä alueen sisällä että seudullisesti.

5.5.10 Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Ilmaston muutosennusteiden mukaan Oulun seudulla sateisuus ja kovemmat sateet lisääntyvät. Tämä on otettu huomioon hulevesien hallinnan suunnittelussa. Alue on loivapiirteistä maankohoamisrannikkoa, jonka rantavyöhyke on suurelta osin tulva-aluetta. Alueella esiintyvään meritulvaan varautuminen on otettu huomioon alueen rakentamisen korkeusasemien määrittelyssä.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Meluselvitys

Hailuodontie aiheuttaa liikennemelua alueelle. Melua torjutaan rakentamalla noin 200 m pitkä meluvalli Hailuodontien sekä korttelien 408 ja 409 väliin. Vallin korkeus on noin 2,5 m. Meluselvityksen mukaan vallin avulla melutasot pihoiden ja oleskelualueilla saadaan laskemaan ohjearvojen alapuolelle.

Hailuodontien liikennemelun osalta on tehty melutarkastelut nykytilanteessa 2016 sekä ennustetilanteessa 2035. Laskennassa selvitettiin päivä- ja yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq, 7-22}$ ja $L_{Aeq, 22-7}$ selvitysalueelle. Tuloksissa on sovellettu ohjearvoja L_{Aeq} ovat 55 dB päivällä ja 45 dB yöllä.

Laskentojen mukaan vuoden 2035 ennustetussa tilanteessa kaava-alueen keskiäänitasot ovat pääosin alle päiväajan 55 dB ja yöajan 45 dB ohjearvojen. Lähimpänä Hailuodontietä olevien AP- ja AO-korttelien alueella ylitetään osittain ohjearvot.

Meluntorjuntana Hailuodontien ja kortteleiden väliin on mahdollista toteuttaa 2,5 m korkeat meluvallit. Laskentojen mukaan esitetyllä meluntorjunnalla kortteleiden alueella saavutetaan VNp 993/92 mukaiset ohjearvot. Meluvallit on mahdollista korvata myös yhtenäisellä, vähintään 2,5 m korkealla yhtenäisellä rakenneketjulla (esim. autokatoksia + tonttikohtaisia meluaitoja).

Laskentojen mukaan kaava-alueelle ei ole tarpeen asettaa yleisiä julkisivun äänitasoeromääräyksiä (ns. dB-arvo). Yli 55 dB päiväajan keskiäänitasoalueelle tai yli 45 dB yöajan keskiäänitasoalueelle sijoittuvat huoneistokohtaiset parvekkeet tulee lasittaa ohjearvotasoon pääsemiseksi. Lähimpänä Hailuodontietä sijaitsevassa korttelissa 408 toisen kerroksen rakenteissa liikennemelun vaikutus on otettava huomioon.

Lentomelu

Kaava-alue sijaitsee noin kolmen kilometrin etäisyydellä Oulun lentoasemasta. Yleisimmin käytetyt lentoreitit eivät suuntaudu kaava-alueen kohdalle. Finavia on laatinut Oulun lentoaseman Lentokonemeluselvityksen – Tilanne 2010 ja ennuste 2020–30, vuonna 2012. Selvityksen mukaan kaava-alue ei sijoitu L_{den} 55 dB, $L_{Aeq7-22}$ 55d B tai $L_{Aeq22-7}$ 45 dB -melualueille. Maankäytön ja toimintojen suunnittelussa esitetään käytettäväksi keskimääräistä kokonaisvuosiliikennettä, siviili- ja sotilasliikenne yhteensä, tuottamaa melua kuvaavaa vuosien 2020–30 ennustetilanteen melukäyrää (L_{den} 55 dB). Kaavassa ei siten ole tarvetta osoittaa lentomelualueita.

5.7 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavassa on käytetty Oulun kaupungissa käytössä olevia asemakaavamerkintöjä ja laadittu tarvittavat uudet kaavamääräykset. Kaavamerkinnot ovat kaavaselostuksen liitteenä. Asemakaavamääräyksiin on laadittu erityismääräyksiä sisältävä kolmiomerkintä, joka on esitetty kappaleessa 5.2.2 ja liitteessä 5.

5.8 Nimistö

Yhdyskuntajaosto on päättänyt kokouksessaan 15.12.2016 osa-alueen nimestä (Salonranta) sekä katujen nimistä. Katujen nimistö perustuu alueen olevien kiinteistöjen nimiin (Salonranta ja Varismäki). Lisäksi merenrannassa on arvokas Kallenrannan merenrantaniitty, josta on johdettu rantaa lähimpien katujen nimistö. Kouranrannantie jatkuu idästä asemakaava-alueelle nykyisellä nimellä.

Asemakaava-alueella käytettävät kadun nimet ovat: Kouranrannantie, Varismäenmutka, Varismäenkuja, Salonrannankuja, Rantaniitynmutka ja Rantaniitynkuja. Rannansuuntaisen ulkoilupolun nimeksi on annettu Salonrannanpolku ja Hailuodontien alittava kevyen liikenteen väylä on Kouranpolku. Kouranmäki säilyy Hailuodontien eteläpuolisen lähivirkistysalueen nimenä. Uusien asuinkorttelien länsipuolinen virkistysalue saa nimen Salonrannanmäki. Vihiluodonpuisto säilyy kaava-alueen koillisen virkistysalueen nimenä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava-alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Oulun kaupunki seuraa suunnittelujärjestelmänsä mukaisesti Maankäytön toteuttamisohjelmassa ja Asunto-ohjelmassa asetettujen tavoitteiden toteutumista. Oulunsalonrannan itäosan osalta seurattavia asioita ovat ainakin alueen rakentumisaikataulu, asukasmäärä ja väestörakenne.

Oulussa 8 päivänä helmikuuta 2019

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Satu Piispanen
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	16.09.2019
Kaavan nimi	Oulunsalon kaupunginosan Oulunsalonrannan itäosan asemakaava sekä Oulunsalon kaupunginosan lähivirkistys-, liikenne-, suojaviher-, vesi- ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	09.09.2019	Ehdotuspvm	24.06.2019
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	29.09.2015
Hyväksymispykälä	§88	Kunnan kaavatunnus	564-2267
Generoitu kaavatunnus	564V090919A§88		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	49,1305	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	30,8677
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	18,2628

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	49,1305	100,0	15340	0,03	30,8677	15340
A yhteensä	4,6723	9,5	15340	0,33	4,6723	15340
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	23,6339	48,1			14,9307	0
R yhteensä						
L yhteensä	3,4886	7,1			2,8812	0
E yhteensä	0,0942	0,2			0,0000	0
S yhteensä	6,5219	13,3			6,5219	0
M yhteensä						
W yhteensä	10,7196	21,8			1,8616	0

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	49,1305	100,0	15340	0,03	30,8677	15340
A yhteensä	4,6723	9,5	15340	0,33	4,6723	15340
AP	1,3971	29,9	5350	0,38	1,3971	5350
AO	0,5150	11,0	650	0,13	0,5150	650
AO-1	2,7602	59,1	9340	0,34	2,7602	9340
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	23,6339	48,1			14,9307	0
VL	7,1591	30,3			-1,5441	0
VL-4	16,4748	69,7			16,4748	0
R yhteensä						
L yhteensä	3,4886	7,1			2,8812	0
Kadut	1,1683	33,5			1,1175	0
LT	2,3203	66,5			1,7637	0
E yhteensä	0,0942	0,2			0,0000	0
EV	0,0942	100,0			0,0000	0
S yhteensä	6,5219	13,3			6,5219	0
S	6,5219	100,0			6,5219	0
M yhteensä						
W yhteensä	10,7196	21,8			1,8616	0
W	10,7196	100,0			1,8616	0

Oulunsalonrannan itäosa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulunsalon kaupunginosan (140) osaa koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos ja sitova tonttijako sekä liikenteen, katujen ja ympäristön yleissuunnitelma.

Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 564-430-10-291, 564-430-10-293 ja 564-430-10-294 ja asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 564-430-10-226, 564-430-10-260, 564-430-10-291, 564-430-36-10, 564-430-876-3 ja 564-895-0-816.

Kaavatunnus 564-2267

Diaarinumero OUKA/7712/2015



Asemakaavan laajennuksen ja muutoksen alue



Arvioitu lähialue, jolle asemakaavalla saattaa olla vaikutuksia

Kiinteistöjen isännöitsijöitä pyydetään tiedottamaan asukkaita ja toimitilojen haltijoita asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä suunnittelun lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.

Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) tiedotetaan suunnittelun osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Siinä kerrotaan suunnittelun lähtökohdista, aikataulusta, suunnitteluun osallistumisesta ja mielipiteen esittämisestä. OAS:ssa myös kuvaillaan, minkälaisia kaavan vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään.

Asemakaava-alue ja vaikutusalue

Etusivun karttaan on rajattu asemakaavan laajennuksen ja muutoksen alue sekä vaikutusalue.

Suunnittelualue sijaitsee n. 1,5 km:n etäisyydellä Oulunsalon keskustasta koilliseen, ja se on n. 48,2 ha:n suuruinen. Suunnittelualue on pääosin rakentamaton viheraluetta; alueella on yksi rakennettu pientalo- ja yrityskiinteistö sekä ulkoilupolkuja ja oja. Lisäksi suunnittelualueella on maantiealuetta. Vaikutusalueelle sijoituu asuinrakentamista, katu- ja maantiealueita, viheralueita, kevyen liikenteen reittejä ja ulkoilureittejä sekä kaksi leikkipaikkaa.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Alueelle on tarkoitus mahdollistaa meren läheisyyttä hyödyntävän pientalovaltaisen asuinrakentamisen ja lähivirkistysalueiden toteuttaminen. Suunnittelun lähtökohdaksi on laadittu Oulunsalonrannan kaavarunko. Liikenteellisesti uudisrakentamisen on ajateltu liittyvän nykyiseen katuverkostoon (Kouranrannantie, Vihiluodontie) niiden toimivuutta samalla parantaen. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan myös alueen liittäminen teknisiin verkostoihin. TeliaSonera Oyj on esittänyt tarpeensa telemaston sijoittamiseksi suunnittelualueelle. Viheralueille on tarkoitus osoittaa tarpeelliset kulkureitit ja parantaa alueen virkistyskäyttöä. Asemakaava-alueen laajuudessa on varauduttu edellä mainittujen tavoitteiden mukaisiin aluevarauksiin.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyö on käynnistynyt Oulun kaupungin aloitteesta. Tavoitteena on varautua Oulunsalon asukasluvun kasvuun sekä tukea Oulunsalon kehittämistä. Alueella mahdollistaan asuinpienalojen ja yhtiömuotoisen asuinrakentamisen toteuttaminen. Asemakaavassa osoitetaan lisäksi mm. liikenne- ja virkistysalueet sekä ratkaistaan muut maankäytön tarpeet asemakaavatasoisesti. Tonttijako osoitetaan sitovana.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000 ja tavoitteiden tarkistuksen osalta vuonna 2008; tarkistuksen pääteemana oli ilmastonmuutoksen haasteisiin vastaaminen. Keskeiset kuntaa koskevat ratkaisut on tehty jo yleiskaavassa, ja tavoitteet välittyvät asemakaavoitukseen pääosin yleiskaavan ohjausvaikutuksen kautta.

Maakuntakaava

Suunnittelualue on merkitty Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (2006) taajamatoimintojen alueeksi, jolla tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet (A-1). Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota toiminnallis-taloudellisen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Kaavoituksella tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueen kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä. Suunnittelualueelle kohdistuu Oulun kaupunkiseutu –merkintä (kk-1), jonka alueella kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta on pyrittävä täydentämään ja eheyttämään. Uudet asuinalueet tulee sijoittaa joukkoliikenteen kannalta edullisesti ja suosia tiivistä pientaloasutusta. Suunnittelulla tulee luoda edellytykset seudullisen virkistysalueverkoston toteuttamiselle. Suunnittelualueen rantavyöhykkeelle kohdistuu viheryhteystarve-merkintä, jolla osoitetaan tavoitteellisia ulkoilun runkoreitistöjä viheralueineen.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa (2015) käsiteltiin energiantuotantoa ja –siirtoa, kaupan palvelurakennetta, aluerakennetta, taajamia, luonnonympäristöä, liikennejärjestelmää ja logistiikkaa. Taajamatoimintojen alueilla tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin. Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on vireillä. Kaavassa käsitellään maaseudun asutusrakennetta, kulttuuriympäristöjä, virkistys- ja matkailualueita, seudullisia materiaalikeskuksia, jätteenkäsittelyalueita, seudullisia ampumaratoja ja puolustusvoimien alueita. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 2. vaihemaakuntakaavan 7.12.2016.

Kaupunkistrategia

Oulun kaupunkistrategian 2026 –Valovoimainen Oulu

Oulun valovoimaisuus on kasvua, oululaista asennetta ja tapa toimia. Kaupunki haluaa kasvaa kestävästi. Kaupunkirakennetta tiivistetään ja ympäristöystävällistä liikkumista edistetään. Oulu tarjoaa asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä ja maaseudulla. Luonto ja alueen historia ovat kaupungin vetovoimatekijöitä. Tavoitteena on kestävä elämäntapa ja liikkuminen.

Kaupunki haluaa vahvistaa veto- ja pitovoimaansa: strategiassa korostetaan erityisesti pehmeitä veto- ja pitovoimatekijöitä (luonto, kulttuuri, kohtaamiset) ja ylpeyttä omasta kaupungista. Oulunsalonrannan itäosan kaavoittamisessa luontoarvot ovat nousseet merkittävään osaan, joten alue toteuttaa strategian tavoitteita sekä yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä että luontoarvojen huomioimisesta.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Oulunsalon keskeisten alueiden osayleiskaavassa 2030 (2006) suunnittelualueelle on merkitty asumiskäyttöön varattavia alueita (Ares), virkistysalueita (VL), yleisen tien aluetta (LT), vesialuetta (W), katualuetta, kevyen liikenteen pääreitti, ulkoilureitti ja alikulku. Suunnittelualueelle kohdistuu myös tulva-alue (hw), tieliikenteen melualue (tlm 55dB) ja lentoliikenteen estevapaan vyöhykkeen korkeusrajoitus, jolla rakennusten ja rakennelmien suurin sallittu korkeus on 59 metriä meren pinnasta korkeusjärjestelmässä N60 (kr 59m). Kallensalon merenrantaniitty on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (S-3) ja suunnittelualan itäosaan on merkitty uhanalaisten kasvien kohde (slu).



Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta. Suunnittelualan itäpuolella ovat voimassa asemakaavat 567-Ak1999/2 ja 567-Ak2000/2, joissa suunnittelualueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL), vesialuetta (W), pohjavesialuetta (pv-1) ja lentomeluviyöhykettä (lm 3). Arvokas puuttoman rantaniityn alue mataline vesialueen osineen on osoitettu alueen osaksi, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä (s-1) ja osa kangasmaa-alueen maisemallisesti tärkeää vanhaa metsää on nimetty Vihiluodonpuistoksi. Suunnittelualueelle sijoittuvan lähivirkistysalueen länsiosaan on merkitty ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp).

Hailuodontien lounaispuolella ovat voimassa asemakaavat 567-Ak1992/1 ja 567-Ak2001/2, joissa suunnittelualueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL), yleisen tien aluetta (LT), suojaviheraluetta (EV) ja melueste. Hailuodontielle on merkitty ohjeellinen kevyen liikenteen alikulku (a). Viheralueille on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t) sekä merkitty ohjeellisia yleiselle jalan-

kululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia (pp). Suunnittelualueelle sijoittuva pääläshivirkistysalue on nimetty Kouranmetsäksi.

Maankäytön toteuttamisohjelma (Mato)

Oulunsalonrannan itäosan alue sisältyi Oulun maankäytön toteuttamisohjelmaan 2014-2018 (kaupunginvaltuusto 4.11.2013, § 142), jossa Salonrannan alueelle oli ohjelmoitu kymmenen omakotitalon toteuttaminen vuodelle 2018. Voimassa olevassa Oulun maankäytön toteuttamisohjelmassa 2018-2020 (kaupunginvaltuusto 16.4.2018, § 31) Oulunsalonrannan alueelle on ohjelmoitu kahdenkymmenen omakotitalon ja kuudenkymmenen rivitaloasunnon toteuttaminen vuosille 2020-2022.

Aiemmat asemakaavahankkeet

Suunnittelualueella on ollut vireillä Oulunsalon kunnan käynnistämän nk. Salonrannan asemakaavan laatiminen (Oulunsalon yhdyskuntalautakunta 2.3.2010, § 24) sekä vähäiseltä osin myös nk. Lassilanrannan asemakaavan laatiminen (Oulunsalon kunnanhallitus 24.9.2007, § 265). Oulun kaupunginhallitus on päättänyt näiden asemakaavatöiden lopettamisesta (8.6.2015, § 266). Oulun kaupungin käynnistämä Oulunsalonrannan itäosan asemakaava ja asemakaavan muutos perustuu uusiin tavoitteisiin.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Oulun kaupungin omistuksessa. Oulun kaupunki omistaa kiinteistöt 564-430-10-260, 564-430-10-226, 564-430-10-291 ja 564-430-36-10. Lisäksi Oulun kaupunki omistaa 8/10 kiinteistöstä 564-430-10-294; 2/10 kiinteistöstä 564-430-10-294 on yksityisomistuksessa. Kiinteistö 564-895-0-816 on ELY-keskuksen hallinnoimaa maantiealuetta. Kiinteistö 564-430-876-3 on Oulunsalon jakokunnan omistuksessa ja kiinteistö 564-430-10-293 on yksityisomistuksessa.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavoitusta on ohjannut Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen asemakaavoitus sekä hanketta varten perustettu ohjausryhmä. Asemakaavan aineistoa on laatinut myös Sitowise Oy konsulttityönä puitesopimuksen kautta. Asemakaavan hyväksymisestä päättää Oulun kaupunginvaltuusto.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Alueen asemakaavoitusta varten on laadittu yleiskaavaa tarkentava Oulunsalonrannan kaavarunko (Arkkitehtiasema Oy, 2015), jonka itäosaa tämä asemakaavatyö koskee. Kaavarunko on hyväksytty alueen suunnittelussa ohjeellisena osa-alueittain noudatettavaksi (yhdyskuntalautakunta 29.9.2015, § 411). Kaavarunkovaiheessa Oulunsalonrannan suunnittelua varten on laadittu luonto- ja maisemaselvitys linnustoselvityksineen (Sito Oy, 2014) sekä sitä täydentävä viitasammakkoselvitys (Sito Oy, 2015) asemakaavatyössä tarvittavalla tarkkuudella.

Myös muut aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat otetaan huomioon asemakaavoituksen lähtötietoineistona. Selvityksistä keskeisimpiä tämän asemakaavatyön kannalta ovat mm.: Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus (VILMO-suunnitelma, 2014), Kallenrannan merenrantaniityn hoitosuunnitelma (2014), Oulun luonnon monimuotoisuus (VILMO-selvitys, 2013), Oulunsalon Salonrannan luontoselvitys (Ramboll Oy, 2011), Maankohoamisrannikon luontotyypit, Oulunsalo (Ramboll Oy, 2011), Hailuodontien (mt816) aluevaraussuunnitelma välillä Lentokentäntie-Varjakantie (Tiehallinto, 2006) sekä Salonrannan aieman asemakaavatyön valmisteluaineisto. Työssä otetaan huomioon myös mm. ELY-keskuksen tulvatiedot ja alimmat rakentamiskorkeudet.

Asemakaavatyön yhteydessä laaditaan suunnittelualueen liikenteen, katujen ja ympäristön yleissuunnitelma. Tarvittaessa suunnittelualueelta laaditaan tarkentavia selvityksiä suunnittelutyön edetessä.

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla. Työn kuluessa arvioidaan kaavamutoksen toteuttamisen vaikutuksia mm.:

- yhdyskuntarakenteen toimivuuteen ja eheyteen
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämiseen

- asuntojen ja virkistysalueiden määrään ja sijoittumiseen
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen
- joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksien lisäämiseen
- rakennusten ja infrastruktuurin kustannuksiin
- energiatalouteen ja energian käyttöön
- luontoon ja ilmastoon
- luonnon monimuotoisuuteen
- maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
- elinoloihin ja elinympäristöön sekä virkistyskäyttöön

Arvioinnin tekee kaavan laatija yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Ketkä ovat osallisia ja keille tiedotetaan erikseen?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Asemakaavatyöstä tiedotetaan ainakin seuraavia tahoja:

- Oulun kaupunki, sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun kaupunki, hyvinvointipalvelut
- Kempeleen kunta
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (ympäristö ja liikenne)
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Finavia Oyj
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Kallenrannan perinnemaisemayhdistys ry
- Oulunsalon suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat

Tiedottaminen suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille

Suunnittelun vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kirjeellä, etusivulla olevan kartan rajauksen mukaisesti.

Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asettamisesta tiedotetaan osallisille lehti-ilmoituksella Kalevassa (kaavoituksen ilmoitukset julkaistaan tiistaisin ja perjantaisin) sekä kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjeet ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja haltijoille, sekä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteen valmisteluaineistosta sen nähtävilläolon aikana.

Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa Torikatu 10, kaupungin verkkosivuilla ja sanomalehti Kalevassa.

Tiedottaminen viranomaisille ja yhteisöille

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan sähköpostitse.

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset nähtäville asettamisesta julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla **Oulu 10-palveluissa**, (Torikatu 10), jossa myös kaavakarttaan ja selostukseen voi tutustua nähtävilläoloaikoina. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää asemakaavoituksen asiakaspalvelusta nähtävilläoloaikoina.

Asemakaavatyön etenemistä on mahdollista seurata ja kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko kaavatyön ajan **Oulun kaupungin verkkosivulla**: www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet. Suunnitelman projektikortti, joka sisältää kaava-asiakirjat, on haettavissa kaavatunnuksella **564-2267**.

Miten kaavatyö etenee ja miten työhön voi vaikuttaa?

Käynnistämisvaihe

OAS laitetaan nähtäville neljäksi viikoksi. Vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide OAS:n nähtävilläoloaikana. Lisäksi osallisilla on oikeus esittää neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Tarvittaessa OAS:a täydennetään suunnittelun aikana.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskeva kaavaluonnos laitetaan nähtäville neljäksi viikoksi tavoiteaikataulun mukaan keväällä 2017. Valmisteluaineistosta on mahdollista esittää kirjallinen mielipide. Vastineet mielipiteisiin toimitetaan kirjeitse niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskeva kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi tavoiteaikataulun mukaan talvella 2019. Kaavaehdotuksesta on oikeus jättää kirjallinen muistutus. Vastineet muistutuksiin toimitetaan kirjeitse niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy Oulun kaupunginvaltuusto tavoiteaikataulun mukaan keväällä 2019. Valitusoikeudesta kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on säädetty maankäyttö ja rakennuslain 191 §:ssä.

Katusuunnitelmat

Asemakaavatyöhön liittyvät katusuunnitelmat laaditaan tarvittavassa laajuudessa ja asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti nähtäville sen jälkeen kun asemakaava on hyväksytty. Katusuunnitelmien nähtävilläolosta tiedotetaan erikseen.

Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset toimitetaan osoitteeseen: **KIRJAAMO, PL 27, 90015 OULUN KAUPUNKI** tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi

Mielipiteeseen tai muistutukseen on liitettävä asiatunnus: **OUKA/7712/2015**

Lisätietoja hankkeesta

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Satu Piispanen, puh. 040 6433 976, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

asemakaavoitus, suunnitteluavustaja Lea Mäkivierikko, puh. 044 703 2435, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

asiakaspalvelu puh. 050 316 6850 tai 050 316 6849, asemakaavoitus(at)ouka.fi, (Solistinkatu 2)

Oulunsalon kaupunginosan (140) osaa koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos
Oulunsalonrannan itäosa
Asemakaava nro 564-2267
Dnro OUKA/7712/10.02.03/2015

OULUNSALONRANNAN ITÄOSAN ASEMAKAAVA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Palaute ja vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 23.10.–24.11.2015. Nähtävilläolon aikana saatiin seitsemän mielipidettä; lausuntoja ei saatu.

Vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen on käsitelty ja osaltaan hyväksytty asema-kaavatyön ohjausryhmässä 15.9.2016.

MIELIPITEET

1. **Mielipide 1** (13.11.2015):

Tilan tiedot, nimi: Tuulala, kiinteistötunnus: 567-401-46-93, maapinta-ala: 0,0138 ha = 138 m², rekisteröintipvm: 20.12.2003. Pyydämme, että tilamme Tuulala liitetään Oulunsalonrannan itäosan suunnittelualueeseen.

Perustelu:

Kyseessä on alue, joka aikoinaan on asemakaavassa merkitty pyörätieksi. Alueella on sen jälkeen Hulluojan toisella puolella tehty uusia kaavoituksia ja rakennettu rivitaloja vastaavalle kohdalle, niin toivomme, että käyttö-tarkoitus muutetaan tavalliseksi tontiksi, jotta alueen voi ottaa hyötykäyttöön.

Aikoinaan kunnasta neuvottiin, että koska pyörätietä ei koskaan tule, niin muutos kannattaa ottaa esille kun alueen lähellä tehdään kaava muutoksia. Ja myös, että muutos menisi vähäisenä muutoksena kaavamuu-rosten yhteydessä.

Kaavan laatijan vastine:

Kiinteistötunnukset ovat muuttuneet monikuntaliitoksen myötä vuoden 2013 alussa. Kiinteistön ”Tuulala” kiinteistötunnus on 564-430-46-93, ja se muodostaa osan alueella voimassa olevan asemakaavan (567-Ak1983/2) mukaisesta jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta tiestä, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).

Kiinteistö sijaitsee Oulunsalonrannan itäosan suunnittelualueen ulkopuolella, n. 160 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta itään. Kiinteistön ja suunnittelualueen väliin sijoittuu asemakaavoitettu alue (567-Ak2000/2), jolla on toteutettuja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR), lähivirkistysalueita (VL) ja katualuetta. Kiinteistön liittäminen tähän asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen ei ole perusteltua.

Esitys asemakaavan muuttamisesta kiinteistön kohdalla kannattaa ottaa esille mahdollisen kiinteistön välittömässä lähiympäristössä tapahtuvan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

2. Kallenrannan Perinnemaisemayhdistys ry (15.11.2015):

Kallenrannan Perinnemaisemayhdistys ry hoitaa ja ylläpitää Kallenrannan merenrantaniityn luontotyyppiä. Tarkoituksen toteuttamiseksi se mm. suunnittelee ja toteuttaa maisemanhoitotoimenpiteitä sekä osallistuu perinnemaisemaa koskevaan suunnitteluun, tekee selvityksiä, aloitteita ja antaa lausuntoja. Yhdistys on perustettu vuonna 2014.

1) Esitämme lisättäväksi kaavoituksen tausta-aineistoksi Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelman (Oulun Kaupunki 2014) sekä Kallenrannan merenrantaniityn hoitosuunnitelman (ProAgraria/Maa- ja kotitalousnaiset VYYHTI-projekti 2014). Molemmat asiakirjat sisältyivät Oulunsalonrannan kaavarungon valmisteluaineistoon. Näiden lisäksi esitämme Oulun luonnon monimuotoisuus -selvityksen (Metla ja Oulun Yliopisto Thule instituutti 2013) lisäämistä aineistoon.

2) Esitämme merenrantaan ulottuvan ulokkeen poistamista asemakaava-alueesta. Kyseinen osa on tulva-alueita, johon ei voida rakentaa. Sen pengertäminen muodostaisi alueen luontotyyppiin kuulumattoman osan, joka samalla vaarantaisi läheisen suojelualueen säilymisen ja katkaisi Vihiluodosta Lassilanrantaan yhtenäisenä ulottuvan rantavyöhykkeen.

3) Esitämme kaavoituksen ohjausryhmän laajentamista siten, että myös asukkaiden näkökulma ja merenranta- luonnon erityispiirteiden tuntemus tulevat edustetuiksi.

Kaavan laatijan vastine:

- 1) Mm. VILMO-suunnitelma, Kallenrannan merenrantaniityn hoitosuunnitelma ja Oulun luonnon monimuotoisuus -selvitys toimivat suunnittelualueen asemakaavoituksen lähtötietoina.
- 2) Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt Oulunsalonrannan kaavarungon alueen suunnittelussa ohjeellisenä noudatettavaksi vuonna 2015. Kaavarungossa Oulunsalonrannan itäosan suunnittelualueen rantavyöhykkeelle on merkitty lähivirkistysaluetta (VL), Kallenrannan merenrantaniityn suojelualue (S) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Lisäksi rantavyöhykkeelle on merkitty viitasammakon esiintymisalue (luo-u) ja ulkoilupolkuja. Kaavarungossa suunnittelualueen asuinrakentamiselle esitetyt korttelialueet on sijoitettu runsaan 200 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta mm. alueella todetun meritulvan ja luontoarvojen vuoksi. Alueen asemakaavoitus tulee perustumaan kaavarungossa esitettyihin periaatteisiin.

Rantavyöhyke on luontevaa sisällyttää suunnittelualueeseen, jolloin alueen maisema- ja luontoarvot voidaan ottaa huomioon ja turvata asemakaavatasoisesti. Suunnittelualue laajennetaan koskemaan myös arvokasta Kallenrannan merenrantaniityä, jolloin jo asemakaavoitetun alueen ja suunnittelualueen väliin ei jatkossa jää asemakaavoittamatonta aluetta.

Kaavarunkosuunnittelun yhteydessä on tutkittu mm. Oulunsalonrannan itäosan suunnittelualueen maanpinnan korotustarvetta ja täyttöjen periaatteita. Oulunsalonrannan itäosan asemakaavan laatimisen tavoitteena on mm. suunnitella ympäristö luonnonmukaiseksi.

- 3) Asukkaiden näkökulma tullaan ottamaan huomioon Oulunsalonrannan itäosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisesti. Asemakaavaluonnos ja -ehdotus pidetään nähtävillä; luonnoksesta voi esittää mielipiteen ja ehdotuksesta jättää muistutuksen. Lisäksi sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa järjestetään keskustelu- ja tiedotustilaisuus tiedottamista ja asukkaiden kuulemista varten.

Suunnittelualueen maisema- ja luontoarvot tullaan ottamaan huomioon asemakaavaa laadittaessa. Kaavarunkotyön yhteydessä alueelle on tehty luonto- ja maisemaselvitys asemakaavatyössä tarvittavalla tarkkuudella, ja selvitys toimii suunnittelualueen asemakaavoituksen lähtötietoina. Asemakaavatyön yhteydessä alueelle laaditaan mm. ympäristön yleissuunnitelma. Asemakaavatyön ohjausryhmässä on mukana eri alojen asiantuntijoita, kuten Katu- ja viherpalvelujen maisema-arkkitehti sekä Oulun seudun ympäristötoimen ympäristötarkastaja. Tarvittaessa ohjausryhmän kokouksiin voidaan kutsua myös muita asiantuntijoita.

3. **Mielipide 2** (21.11.2015):

Viitaten aikaisemmin lähettämiimme mielipiteisiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaa valmisteltaessa esitämme seuraavaa:

Pyydämme näyttämään asemakaavassa miltä kohdalta Hailuodontien kevyenliikenteen väylältä on yhteys rantaan johtavalle tielle. Nykyinen rantaan johtava tie lähtee maantiepaalun 348+40 kohdalta. Haluamme, että tien paikka ei muutu.

Kaavan laatijan vastine:

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt Oulunsalonrannan kaavarungon alueen suunnittelussa ohjeellisena noudatettavaksi vuonna 2015. Hailuodontien (mt 816) kevyen liikenteen alikulun sijaintia on tutkittu Hailuodontien aluevaraussuunnitelmassa (Tiehallinto, 2006). Kaavarunkosuunnitelmassa on esitetty mm. alikulku, ulkoilupolkuja ja pyöräteitä. Alueen asemakaavoitus tulee perustumaan kaavarungossa esitettyihin periaatteisiin. Asemakaavassa osoitettavien kevyen liikenteen yhteyksien sijainnit riippuvat mm. yhteystarpeista sekä alikulun paikasta, jotka ratkeavat asemakaavatyön yhteydessä.

4. **Mielipide 3** (21.11.2015):

Pyydän huomioimaan seuraavat asiat:

1) *Vesijättömaata ei saa liittää Asemakaava ja asemakaavan muutokseen 564-2267*

2) *Tulva-alueelle ei saa osoittaa rakentamista*

3) *Vilmo ja Metla/Oulun Yliopisto monimuotoisuusselvitys pitää liittää osaksi asemakaavoitusaineistoa. Oulun Kaupunginhallitus on hyväksynyt syksyllä 2014 Vilmon ohjeellisena noudatettavaksi.*

4) *Rakentamisalueeksi on osoitettava ne alueet, jotka maisema- ja luontoselvitys Sito 2014 osoittaa. Ennen kaikkea Sito Oy:n vuonna 2014 tekemässä luontoselvityksessä sivulla 32 on metsä (K1) merkitty maiseman kohokohdaksi ja rajaus on merkitty tilaa jäsentäväksi reunavyöhykkeeksi.*

Perustelut:

1) *Suunnittelualueella on rajoitteita rakennettavuudessa, Kempeleenlahden takia. Tulva-alue ei sovellu osoitettavaksi vakinaisen asumisen alueeksi (Ympäristöministeriö, Ely-keskus) (liite 1). Myös Oulunsalon keskeisten alueiden kaava 2030 näyttää tulvarajan Oulunsalonrannan kohdalle.*

Oulun kaupunki Tekninen keskus yleismäärää: "TULVAVAHINGOILLE ALTTIIDEN RAKENNUSOSIEN TULEE OLLA VÄHINTÄÄN KORKEUDELLA +2,70 (N2000)." Tuo yleismääräys on kirjattu asemakaavan valmisteluvaiheen selostuksiin mm. Oulun kaupungin Kellon alueella Dnro 71/2012 asemakaavaa luonnosteltaessa 16.1.2013. Kellon alue on samantyylinen kuin Oulunsalonrannan alue. Oulussa siis ranta-alueiden kaavoittamisessa korkeusasema +2,70 N2000 muodostaa rakennusalojen merenpuoleista rajaa (Oulun kaupungin Teknisen keskuksen linjaus mm. 16.1.2013: <http://www.ouka.fi/documents/64220/baefb2d4-8350-4649-a3ee-fab74433ba47> (...)) "Oulun

kohdalla korkein mitattu merenkorkeus on +183 cm teoreettisesta keskivedestä. (14.1.1984). Mittauksia on tehty vuodesta 1922 alkaen. Ilmatieteen laitoksen laskema teoreettinen keskivedenkorkeus Oulussa vuonna 2013 on +13,4 cm N2000. Näin ollen korkein havaittu merenkorkeus vastaa vuonna 2013 korkeustasoa 1,964 m N2000. Ympäristöministeriön ympäristöoppaassa 52 Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa, 2002 on annettu Oulun kohdalle suositus alimmaksi tulvavahingoille alltiiden rakennusosien korkeudeksi 2,15 m N60 eli +2.55 N2000. Suositus perustuu arvioon kerran 200 vuodessa toistuvasta merenkorkeudesta (+2.25 N2000) ja siihen lisätystä 30 cm:n aaltoiluvaramasta. Haukiputaan kunnan viimeisessä rakennusjärjestyksessä tulvavahingoille alltiiden rakennusosien alin sallittu korkeus on ollut +2,20 m N60. Haukiputaalla on kuitenkin noudatettu korkeutta +2,30 N60 (Oulun vesi- ja ympäristöpiirin päätös 301194). Asemakaavaan on otettu tulvavahingoille alltiiden rakennusosien alinta korkeusasemaa koskeva määräys, + 2,70 N2000, joka vastaa Haukiputaan kunnan aikaista vaatimusta. Hätälä - Vehkaperän alueella on selkeä rantatörmä. Asemakaavan asuinrakennusten rakennusalat ovat niin korkealla, että vain kellarien rakentaminen aiheuttaisi tarvetta korkeusasemien tarkasteluun. Ainoastaan Letonrannan eteläpuolella olevan korttelin 12 talousrakennusten rakennusalalla joudutaan tarkastelemaan myös kellarittomien rakennusten korkeusasemaa meren tulvakorkeuksien suhteen. Korkeusasemaa +2,70 N2000 vastaava käyrä on piirretty asemakaavakartalle muodostamaan rakennusalojen merenpuoleista rajaa." (...)

Yksityiskohtaisen tulva-aluekartan 2011 (liite 1) mukaan n. 40 % Oulunsalonrannan asemakaavan alasta sijoittuu merenpinnan ylimmän tason alapuolelle. Myös Oulunsalonranta asemakaavaan tulee huomioida ranta-alueiden rakentamisessa oleellinen +2,70-korkeuskäyrä sekä linjata tulva-altis alue rakentamisen ulkopuolelle. Yhdyskuntalautakunnan pöytäkirjanotteessa 29.9.2015 mainitaan ko. asemakaavoitettavasta Oulunsalonrannasta: "Parhaatkin alueet vaativat massanvaihtoa tai esikuormitusta ja huonoimmat täyttömäiden kohdalla olevat alueet vaativat sekä massanvaihdon, että esikuormituksen tai paalutuksen."

2) Suojellun merenrantaniityn ja maankohoaman eli ns. vesijättömaan osoittaminen asuinrakentamiselle on vastoin Oulun kaupungin kaavoitussääntöjä. Oulunsalonrannan merenrantaniitty on merkitty vahvistetussa kaavassa Oulunsalon keskeisten alueiden kaava 2030 suojelluksi S-3-alueeksi.

Oulunsalonrannan kaavarunkoalueella asemakaavoitettavasta alasta osa on merenrantaniitynä (4 + osa 3:sta). Silti sitä kaavallaan korotettavan meren pinnan korkeudesta johtuen. Ympäristöministeriön linjauksen mukaan meriveden ylimmän tason alapuolisille alueille ei tule osoittaa vakinaisen asumisen rakentamista. Oulun nykyisillä asuntorakentamisen reservialueiden määrillä ja myymättömien asuntotonttien lukumäärällä tarkastellen ei ole mitään tarvetta rakentaa tulva-alueita. Massiiviset ja luontoarvot pilaavat perustamistoimet maansiirtoineen tulevat kalliiksi. Tässä kaavoittaja ja ympäristölautakunta rikkovat omia sekä valtakunnallisia määräyksiä ja ohjeita, jos Oulunsalonrannan itäosa asemakaavoitetaan kaavarungon mukaisesti.

3) Oulun kaupungin omien linjausten ja asemakaavoittamisen sääntöjen mukaan jakokunnalta tonttiin lunastettu osa ei anna rakennusoikeutta, määriteltäessä rakennusoikeuden maksimimäärää rakennuspaikalle tontin koon perusteella. Oulunsalonrannan kaavarunko 14.11.2014 kattaa tontit 10:294 ja 10:291, eikä kumpaankaan tonttiin kuulu merenrantaniittyä 2014.

Koska Oulunsalonrannan kaavarunkosuunnitelma 14.9.2015 kattaa alueen 4, eli maankohoamisessa syntyneen merenrantaniityn, merenrantaniitty on liitetty em. tontteihin yhteisistä alueista Oulunsalon jakokunnalta (entisten tai nykyisen omistajan toimesta) tai sitä ei ole liitetty. Kaavoittajalta oli kummassakin tapauksessa väärin laskea sitä, eli aluetta 4 ja osaa alueesta 3, antamaan tontille rakennusoikeutta (Oulun kaupungin oma ja muuallakin yleinen sääntö asemakaavoittamiseen ja asemapiirustuksiin).

4) Uusi EU-tulvadirektiivi 2007/60/EC on siirtänyt tulvavahingon kiinteistönomistajan vastattavaksi. Tämänkin vuoksi tulvarajan jättäminen merkitsemättä Oulunsalonrannan kaavarunkoon ja Oulun yleiskaavaan (Uuden Oulun yleiskaavan luonnos 2015) on outoa ja loukkaa yksityisten etua. Nyt se, joka tietämättään tai tietien hankii asuinrakennuksen tulva-alueelta tai tulvavaara-alueelta aikaansaa itselleen erityisiä kiinteistövakuuttamisen

kuluja ja ehtoja, koska Suomessa ratifioidun EU-tulvadirektiivin mukaan kunnat ja valtio vapautuvat tulvavahinkokorvauksista. Lisäksi direktiivin edellyttämät "tulvariskien hallintasuunnitelmat" evakuointiennakointeeneen puhuvat Oulunsalonrannan tulva-alueen kaavoittamista vastaan, yksityisille lankeavan vastuunkin takia. Merenpinnan ylintä tasoa osoittava linja kun on merkitsemättä Uuden Oulun yleiskaavan luonnokseenkin (v .2015).

5) Rannan korkeusasemat ovat vasta selvitettävänä Kempeleenlahden alueelle. Yleiskaavan laatiminen sekä kaavarunkoalueen asemakaavoittaminen vaativat voimassaolevat todelliset korkeuskäyrät. Oulun kaupungin tilaama korkeusasemien mittausta yleiskaavaa varten epäonnistui Kempeleenlahden alueella, ja tuo vuoden vanha vääristynyt keilausmittaus näyttää rantamaan sijaitsevan korkeammalla kuin se todellisuudessa on. Näin asuntorakentamiseen soveltuvan, merenpinnan ylimmän tason yläpuolisen maa-alueen määrä näyttäisi olevan suurempi kuin se todellisuudessa on Kempeleenlahden ranta-alueilla. Oulunsalonrannan kaavoittamisen aineisto näyttää tulvakorkeudet tuon virheellisen korkeusasemamittauksen tietojen pohjalta, todellisuudessa tulva-rajana on lähempänä Hailuodontietä, kuten kaavoitusarkkitehti nyt tietää. Hän on ilmoittanut selvityksen todellisista korkeusasemista olevan kaupungilla vielä kesken. Puutteet rannan korkeusasemien hahmottamisessa tekee kaavoittamisesta ko. alueelle tällä hetkellä lain ja tarkoituksen vastaista.

6) Liian tiivistä rakentamista. Oulunsalonrannan itäosaan asemakaavoitettavalla alueella olisi Oulunsalonrannan osallistumissuunnitelman OAS mukaan asuntokäyttöön n. 21 hehtaaria eli asukkaita 450 (Oulunsalonrannan runkosuunnitelma). Tiiveys olisi suuri vaikka tulva-aluekin laskettaisiin rakennuspaikaksi. Koska kaupungin säännön mukaan +2,70-linja rajaa rakennusten rannanpuoleisen alueen ja Oulunsalonrannan asemakaavoitettava itäosa on vain osin tulva-ajan yläpuolella, asuttaminen olisi hyvin tiivistä. Vaatimukset kunnallistekniikalle ja salaojitukselle tulvavaara-alueella sekä asuinrakennusten erityinen perustamiskorkeus vaatisivat koko asemakaavoitettavan alueen korottamista. Kun meriveden ylimmän tason alapuolinen osuus jää (kaupungin omienkin sääntöjen vuoksi) ilman asuntorakennuksia, tulisi kaavarunkoalueella asutukseen soveltuvan alueen rakentamisen tiheys sekä asukasmäärä määritellä jo kaavarunkoon täysin uusiksi.

7) Loukkaa yhdenvertaisuutta. Oulun kaupungin kaavoittaja ja yhdyskuntalautakunta, samalla kun rikkoo MRL:n 65 pykälää ja jättää huomioimatta Oulun kaupungin omatkin ohjeistukset osallistumisen sekä kuntalaisvaikuttamisen sekä ranta- ja viheralueiden kaavoittamisen osalla, toimii ko. diaarion asiassa jopa EU:n tulvadirektiivin tarkoitusta vastaan. Yhdyskuntalautakunta saattaa kuntalaiset ja maanomistajat epätasa-arvoiseen asemaan. Vesijättömaan laskeminen rakennusoikeutta tuottavaksi tai rakentamisen salliminen tulva-alueelle tonttikohdalla harkinnalla ei voi olla oikein. Oulun kaavoittaja sekä yhdyskuntalautakunta saattavat toimillaan eli ko. Oulunsalonrannan suunnitelmalla Oulun kaupungin eri korttelit ja asujaimistot sekä rantamaiden omistajat täysin epätasa-arvoiseen asemaan, samalla tuhoten kaupungin yleislinjausten merkityksen ja oman uskottavuutensa.

Rantojen korkeusasemien selvittäminen ja +2,7-rajauksen näkyminen kaupungin kaavoissa oikein on tärkeää kaavarungon ja asemakaavoituksen laatimisessa sekä tonttia hankkiville. Oulunsalonrannan alueelta aiotaan myydä omakotitalotontteja yksityisille. Tulvarajan puuttuminen vaarantaa useampien tahojen oikeusturvan. Asemakaava-projektit tulisi pysäyttää koko Uuden Oulun vesistöisillä alueella selvien linjausten saamiseen.

Ei voi olla oikein, että Oulunsalonrannan itäosan eli Kurkelanrannan hanketta pidetään elossa vain koska se suunniteltuineen ja lausuntoineen on jo tässä vaiheessa tullut kalliiksi.

Liite 1

1) Suunnittelualueella on rajoitteita rakennettavuudessa, Kempeleenlahden takia. Tulva-alue ei sovellu osoitettavaksi asuntorakentamiselle (Ympäristöministeriö, Ely-keskus, Oulun kaupunki).

Oulun kaupunki Tekninen keskus yleismäärää: "TULVAVAHINGOILLE ALTTIIDEN RAKENNUSOSIEN TULEE OLLA VÄHINTÄÄN KORKEUDELLA +2,70 (N2000)." Tuo yleismääräys on kirjattu asemakaavan valmisteluvaiheen selostuksiin mm. Kellon kaupunginosan asemakaavaa luonnosteltaessa 16.1.2013.

Ranta-alueiden kaavoittamisessa korkeusasema +2,70 N2000 muodostaa rakennusalojen merenpuoleista rajaa (Oulun kaupungin Teknisen keskuksen linjaus mm. 16.1.2013), <http://www.ouka.fi/documents/64220/baefb2d4-8350-4649-a3ee-fab74433ba47>:

(...) "Oulun kohdalla korkein mitattu merenkorkeus on +183 cm teoreettisesta keskivedestä. (14.1.1984). Mittauksia on tehty vuodesta 1922 alkaen. Ilmatieteen laitoksen laskema teoreettinen keskivedenkorkeus Oulussa vuonna 2013 on +13,4cm N2000. Näin ollen korkein havaittu merenkorkeus vastaa vuonna 2013 korkeustasoa 1,964m N2000 Ympäristöministeriön ympäristöoppaassa 52 Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa, 2002 on annettu Oulun kohdalle suositus alimmaksi tulvavahingoille alttiiden rakennusosien korkeudeksi 2,15m N60 eli +2.55 N2000. Suositus perustuu arvioon kerran 200 vuodessa toistuvasta merenkorkeudesta (+2.25 N2000) ja siihen lisäystä 30 cm:n aaltoiluvasta. Haukiputaan kunnan viimeisessä rakennusjärjestyksessä tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alin sallittu korkeus on ollut +2,20m N60. Haukiputaalla on kuitenkin noudatettu korkeutta +2,30 N60 (Oulun vesi- ja ympäristöpiirin päätös 301194). Asemakaavaan on otettu tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alinta korkeusasemaa koskeva määräys, + 2,70 N2000, joka vastaa Haukiputaan kunnan aikaista vaatimusta. Hätäla-Vehkaperän alueella on selkeä rantatörmä. Asemakaavan asuinrakennusten rakennusalat ovat niin korkealla, että vain kellarien rakentaminen aiheuttaisi tarvetta korkeusasemien tarkasteluun. Ainoastaan Letonrannan eteläpuolella olevan korttelin 12 talousrakennusten rakennusalalla joudutaan tarkastelemaan myös kellarittomien rakennusten korkeusasemaa meren tulvakorkeuksien suhteen. Korkeusasemaa +2,70 N2000 vastaava käyrä on piirretty asemakaavakartalle muodostamaan rakennusalojen merenpuoleista rajaa." (...)

Yksityiskohtaisen tulva-aluekartan 2011 (liitteessä 1) mukaan merkittävä osa kaavarunkoalueesta oli tulva-alueita jo kun alimmaksi rakentamiskorkeudeksi oli määritelty +2,55 m. Myös Oulunsalonranta/Kallenranta kaavarunkoon tulee huomioida ranta-alueiden rakentamisessa oleellinen +2,70-korkeuskäyrä sekä linjata tulva-altis alue rakentamisen ulkopuolelle

2) Kaavarunkoalueesta 40 % sijoittuu merenpinnan ylimmän tason alapuolelle (4 ja 3), osa on merenrantaniittyinä (4 sekä osa 3:sta), ja koko asuntorakennettava alue tulisi korottaa massiivisesti meren pinnan korkeudesta johtuen, erityisten rakennusperustusten vuoksi. Jopa alue 4 suunnitellaan katettavan:= massanvaihto tai esikuormitus. Yhdyskuntalautakunnan pöytäkirjanotteesta 29.9.2015: "Parhaatkin alueet vaativat massanvaihtoa tai esikuormitusta ja huonoimmat täyttömäiden kohdalla olevat alueet vaativat sekä massanvaihdon, että esikuormituksen tai paalutuksen."

3) Oulun kaupungin omien linjausten mukaan jakokunnan vesijätömaasta tonttiin lunastettu osa ei anna rakennusoikeutta, määriteltäessä rakennusoikeuden maksimimäärää rakennuspaikalle (viimeistään asemapiirustukseen). Oulunsalonrannan kaavarunko 14.11.2014 kattoi tontit 10:294 ja 10:291, eikä siinä tontteihin kuulunut merenrantaniittyä. Kuitenkin tämä 14.9.2015 Oulunsalonrannan kaavarunkosuunnitelma kattaa alueen 4, eli maankohoamisessa syntyneen merenrantaniityn. Jos niitty on liitetty em. tontteihin yhteisistä alueista Oulunsalon jakokunnalta (entisten tai nykyisen omistajan toimesta), olisi väärin laskea sitä, eli aluetta 4 ja osaa alueesta 3, antamaan tontille rakennusoikeutta tai määriteltäessä kaavarunko-alueen käyttösuhdetta.

4) Uusi EU-tulvadirektiivi aiheuttaa nyt tulva-alueelta, tietoisesti tai tietämättään, asuinrakennuksen hankkineelle kiinteistönomistajalle erityisiä kiinteistövakuuttamisen kuluja ja ehtoja, koska Suomessa vuonna 2015 voimaantulleen EU-tulvadirektiivin mukaan kunnat ja valtio vapautuvat tulvavahinkokorvauksista. Vastuu kiinteistölle sattuneesta tulvavahingosta lankeaa kiinteistönomistajille. Nyt alimman rakentamiskorkeuden muututtua +2,70 metriin eli ylempäs merenpinnasta, on Oulunsalonrannan kaavarunkoalueesta yhä suurempi osa asuntorakentamiseen soveltumatonta. Lisäksi aluehallinnon vaatimat EU-direktiivin edellyttämät, asutetuille tulva-alueille laadittavat evakuointisuunnitelmat nostavat Oulun kaupungin kuluja tulva-alueen kaavoittamisessa. Näin tulva-alueen kaavoittaminen asumiseen on myös EU-periaatteiden vastaista.

5)

6) Koska merenrantaniityille ei oran Tässä suunnitelmassa rantaniitty katettaisiin ja on laskettu mukaan ilmoitettuun 85,5 hehtaariin. , jolle suunnitelman mukaan tulisi 400 asuntoa. t,rantaaaluetta, jollaista Kuitenkin Oulun kaupungin linjauksen mukaan rantaniityille ei rakenneta eikä jakokunnalta lunastettua vesijättömaata lasketa tontilla rakennusoikeutta antavaan pinta-alaan. Lisäksi erityisten kalliiksi muodostuvat rakennusten perustamistavat ja kunnallistekniikan varotoimet tulva-alueella lisäävät kustannuksia ja pilaavat massiivisuudellaan ranta-alueiden luontoarvot.

miksi: Merenpinnan ylintä tasoa osoittava linja puuttui myös Uuden Oulun yleiskaavan luonnoksesta vuonna 2015. Rantojen korkeusasemien selvittäminen on kesken Oulun kaupungissa, joten suunnittelualueella asuntorakentamiselle sallittava osuus on epäselvä tässä vaiheessa. Oulun kaupungin yleiskaavoitustaan varten tilaama keilauskartoitus huomattiin manipuloiduksi mm. aiempien maaperäkairauksien pohjalta. Näin epäselvässä tilanteessa kyseisen ranta-alueelle sijoittuvan suunnittelualueen hyväksyminen asuntorakentamiseen tulee pysäyttää, ja muutkin ranta-alueiden asemakaavat ja rakennushankkeet poikkeamislupa-alueilla jäädyttää todellisten korkeusasemien selvittämiseksi koko uuden Oulun alueella. Näin asuntorakentamiselle soveltuvan alueen +2,7-rajaus tulee näkyä kaupungin kaavassa. Asemapiirustuksissa tulee näkyä +2,70-korkeuskäyrä rajaamassa, kuten Oulun kaupunki vaatii:

7) Kaavoittaja joutuu kohtelemaan eri alueita ja maanomistajia tasapuolisesti. Tulva-alueen kaavoittaminen asuntorakentamiselle toisaalla ja jopa kaavoittajan omienkin ohjeiden ja määräysten vastaisesti, olisi erittäin kyseenalaista.. Kaupunginkaan omistaman tontin rakennusoikeus-osaan ei laskettane liitetyn vesijättömaan osaa, koska sitä ei lasketa muillekaan maanomistajille.

Ei voi olla veronmaksajien eikä tasapuolisen maanomistajien kohtelun takia oikein, että tätä hanketta pidetään elossa vain koska se on tähän saakka suunniteltuineen ja lausuntoineen tullut erittäin kalliiksi, sillä itse rakentaminen tulisi ranta-alueeseen liittyvien erityisten rajoitteiden takia nostamaan rakentamisenkin hinnan erityisen kalliiksi.

Myöskään tulva-alueen pakkolunastus asuntorakentamisen alueeksi ei ole mitenkään perusteltua.

TULVAVAHINGOILLE ALTTIIDEN RAKENNUSOSIEN TULEE OLLA VÄHINTÄÄN KORKEUDELLA +2,70 (N2000). ASUINRAKENNUSTEN

Kaavan laatijan vastine:

1) Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt Oulunsalonrannan kaavarungon alueen suunnittelussa ohjeellisena noudatettavaksi vuonna 2015. Kaavarungossa Oulunsalonrannan itäosan suunnittelualueen rantavyöhykkeelle on merkitty lähivirkistysaluetta (VL), Kallenrannan merenrantaniityn suojelualuetta (S) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Lisäksi rantavyöhykkeelle on merkitty viitasammakon esiintymisalue (luo-u) ja ulkoilupolkuja. Alueen asemakaavoitus tulee perustumaan kaavarungossa esitettyihin periaatteisiin.

Rantavyöhyke on luontevaa sisällyttää suunnittelualueeseen, jolloin alueen maisema- ja luontoarvot voidaan ottaa huomioon ja turvata asemakaavatasoisesti. Suunnittelualue laajennetaan koskemaan myös arvokasta Kallenrannan merenrantaniityä, jolloin jo asemakaavoitetun alueen ja suunnittelualueen väliin ei jatkossa jää asemakaavoittamatonta aluetta.

2) Tulva-alueille ei tulla osoittamaan asuinrakentamista. Mm. ELY-keskuksen tulvatiedot sekä alimmat rakentamiskorkeudet toimivat suunnittelualueen asemakaavoituksen lähtötietoina. Tarvittaessa tietoja tarkistetaan Oulunsalonrannan itäosan asemakaavatyön aikana. Kaavarungossa suunnittelualueen asuinrakentamiselle esitetyt korttelialueet on sijoitettu runsaan 200 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta mm. alueella todetun meritulvan ja luontoarvojen vuoksi. Alueen asemakaavoitus tulee perustumaan

kaavarungossa esitettyihin periaatteisiin. Asemakaavakartalle merkitty tulva-alue osoittaa tulvan ulottuman nykyisillä maanpinnan koroilla 1,95 m merenpinnan keskikorkeuden yläpuolella. Tulva-alueen sisälle jääviä tontteja tulee korottaa siten, että ne nousevat tulvarajan yläpuolelle.

- 3) Mm. VILMO-suunnitelma ja Oulun luonnon monimuotoisuus -selvitys toimivat suunnittelualan asema-kaavoituksen lähtötietoina.
- 4) Suunnittelualan maisema- ja luontoarvot on otettu huomioon Oulunsalonrannan kaavarungossa ja ne tullaan ottamaan huomioon asemakaavaa laadittaessa. Kaavarunkotyön yhteydessä alueelle on tehty luonto- ja maisemaselvitys asemakaavatyössä tarvittavalla tarkkuudella, ja selvitys toimii suunnittelualan asemakaavoituksen lähtötietoina. Asemakaavatyön yhteydessä alueelle laaditaan mm. ympäristön yleis-suunnitelma.

5. **Oulunsalon osakaskunnan hoitokunta** (23.11.2015):

Oulunsalon osakaskunta omistaa alueella tilan 564-430-876-3. Osakaskunnan kanta nähtävillä olevaan suunnitelmaan on, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteudu suunnitelmassa. Kaupungin linja näyttää olevan kaavoittaa osakaskunnan alueet virkistysalueeksi ja saavuttaa siten tehokkaampi kaava omille maille. Osakaskunta vaatii omistamiaan maita rajattavaksi asemakaavan ulkopuolelle.

Kaavan laatijan vastine:

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt Oulunsalonrannan kaavarungon alueen suunnittelussa ohjeellisena noudatettavaksi vuonna 2015. Kaavarungossa Oulunsalonrannan itäosan suunnittelualan rantavyöhykkeelle on merkitty lähivirkistysaluetta (VL), Kallenrannan merenrantaniityn suojelualuetta (S) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Lisäksi rantavyöhykkeelle on merkitty viitasammakon esiintymisalue (luo-u) ja ulkoilupolkuja. Alueen asemakaavoitus tulee perustumaan kaavarungossa esitettyihin periaatteisiin.

Tulva-alueille tai Kallenrannan merenrantaniitylle ei tulla osoittamaan asuinrakentamista. Mm. ELY-keskuksen tulvatiedot sekä alimmat rakentamiskorkeudet toimivat suunnittelualan asemakaavoituksen lähtötietoina. Tarvittaessa tietoja tarkistetaan Oulunsalonrannan itäosan asemakaavatyön aikana. Kaavarungossa suunnittelualan asuinrakentamiselle esitetyt korttelialueet on sijoitettu runsaan 200 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta mm. alueella todetun meritulvan ja luontoarvojen vuoksi. Asemakaavakartalle merkitty tulva-alue osoittaa tulvan ulottuman nykyisillä maanpinnan koroilla 1,95 m merenpinnan keskikorkeuden yläpuolella. Tulva-alueen sisälle jääviä tontteja tulee korottaa siten, että ne nousevat tulvarajan yläpuolelle.

Rantavyöhyke on luontevaa sisällyttää suunnittelualueeseen, jolloin alueen maisema- ja luontoarvot voidaan ottaa huomioon ja turvata asemakaavatasoisesti. Suunnittelualan laajennetaan koskemaan myös arvokasta Kallenrannan merenrantaniityä, jolloin jo asemakaavoitetun alueen ja suunnittelualan väliin ei jatkossa jää asemakaavoittamatonta aluetta.

6. **As. Oy Vihirannan Silkkiuikku** (24.11.2015):

Kaavaan lisättävä liikennejärjestelyjen suunnittelu niin, että alueelle rakennetaan oma liittymä Hailuodontieltä.

Liikennemäärä lisääntyisi merkittävästi. Vihiluodontie on ko. kohdalta kapea, asutus on lähellä tietä ja alueella asuu todella paljon pieniä lapsia.

Ilman omaa liittymää osa liikenteestä tulisi suuntautumaan myös Kempeleen puolelle (Professorintien kautta), kuormittaen tietä, jonka vierellä ei ole käytettävissä kevyen liikenteen väylää ja jolla nopeusrajoitus on jo nyt 30 km/h.

Kaavan laatijan vastine:

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt Oulunsalonrannan kaavarungon alueen suunnittelussa ohjeellisena noudatettavaksi vuonna 2015. Kaavarungossa ja myös alueella voimassa olevassa yleiskaavassa ajoneuvoliikenteen yhteys Oulunsalonrannan itäosan suunnittelualueelle on esitetty Vihiluodontien ja Kouranrannantien kautta. Alueen asemakaavoitus tulee perustumaan kaavarungossa esitettyihin periaatteisiin.

Suunnittelualueen ajoneuvoliikenteen yhteydet tullaan ratkaisemaan asemakaavaa laadittaessa. Asemakaavatyön yhteydessä alueelle laaditaan mm. liikenteen ja katujen yleissuunnitelma. Asemakaavatyön ohjausryhmässä on mukana eri alojen asiantuntijoita, kuten katu- ja viherpalvelujen liikennesuunnittelun asiantuntijat.

7. **Mielipide 4** (24.11.2015):

Kaavaan lisättävä liikennejärjestelyjen suunnittelu niin, että alueelle rakennetaan oma liittymä Hailuodontieltä.

Liikennemäärä lisääntyisi merkittävästi. Vihiluodontie on ko. kohdalta kapea, asutus on lähellä tietä ja alueella asuu todella paljon pieniä lapsia.

Ilman omaa liittymää osa liikenteestä tulisi suuntautumaan myös Kempeleen puolelle (Professorintien kautta), kuormittaen tietä, jonka vierellä ei ole käytettävissä kevyen liikenteen väylää ja jolla nopeusrajoitus on jo nyt 30 km/h.

Kaavan laatijan vastine:

Ks. vastine nro 6. As. Oy Vihirannan Silkkiuikku.

**Oulunsalon kaupunginosan (140) osaa koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos
Oulunsalonrannan itäosa
Asemakaava nro 564-2267
Dnro OUKA/7712/10.02.03/2015**

OULUNSALONRANNAN ITÄOSAN ASEMAKAAVA ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LUONNOS JA TONTTIJAKO

Palaute ja vastineet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos ja tonttijako oli nähtävillä 14.11.–14.12.2017. Nähtävillä olon aikana saatiin 14 mielipidettä ja 3 lausuntoa.

Vastineet asemakaavan ja asemakaavan muutosluonnokseen saatuun palautteeseen on käsitelty ja osaltaan hyväksytty asemakaavatyön ohjausryhmässä 28.2.2018. Vastineita on päivitetty vastaamaan luonnoksen ja ensimmäisen, 25.5.2018 päivätyn asemakaavaehdotuksen jatkovalmisteluna syntyneitä 18.2.2019 päivättyä asemakaavaehdotusta, ja ohjausryhmä on osaltaan hyväksynyt päivitetty vastineet 15.2.2019.

LAUSUNNOT

1. Kempeleen kunta (22.11.2017)

Kempeleen kunta esittää huolensa Oulunsalonrannan uuden asuinalueen liikennejärjestelyiden vaikutuksesta Kempeleen Professorintien liikennemääriin. Professorintiellä ei ole erillistä jalankulku- ja pyörätietä. Professorintien nopeusrajoitus on 30 km/h eikä se välityskykyä puolesta kestä lisää kuormitusta. Lausunnossa esitetään huoli, että osa Ouluun suuntautuvasta liikenteestä uudelta asuinalueelta ohjautuu Professorintien kautta Lentokentäntielle.

Lausunnossa todetaan, että katujen yleissuunnitelmassa osoitettu ulkoilureitti Vihiluodon satamasta uudelle alueelle on hyvä lisä alueiden yhteistä virkistyskäyttöä ajatellen.

- 1) Kempeleen kunta edellyttää, että asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään liikennesimuloinnilla tai muulla riittävällä tavalla ajoliikenteen suuntautuminen Professorintielle. Katujen suunnittelussa tulee ajoneuvoliikenne ohjata Hailuodontien kautta Oulun suuntaan.
- 2) Kaavan viheralueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida viihtyisä ja virikkeellinen ympäristö niin kempeleläisten kuin oululaistenkin käyttöön.

Vastine:

- 1) Kaava-alueen katualueiden suunnittelun yhteydessä suunnitellaan myös kaava-alueelle johtava Hailuodontien risteysalue. Kadut suunnitellaan ja liikenne ohjataan lähtökohtaisesti siten, että uusi syntyvä liikenne suuntautuu kaava-alueelta Kouranrannantien ja Vihiluodontien kautta Hailuodontielle ja sitä kautta Ouluun. Vihiluodontien ja Hailuodontien liittymään on aiemmissa suunnitelmissa suunniteltu karnavointia (vasemmalle kääntyvien kaistat) ja liikennevalo-ohjausta. Nämä ratkaisut ovat tarpeen jossain vaiheessa ilman Oulunsalonrannan itäosan asemakaava-alueen toteuttamista. Oulunsalonrannan itäosan rakentaminen nopeuttaa Hailuodontien liittymän parantamistarvetta.

Professorintien liikennemääriin voidaan vaikuttaa mm. rakenteellisin keinoin, jotka tukevat Vihiluodontien nopeusrajoitusta ja osaltaan ohjaavat liikennevirrat Kouranrannantieltä Hailuodontien suuntaan.

- 2) Viheralueiden suunnittelussa pyritään alueiden helppohoitoisuuteen ja luonnonmukaisuuteen, joka palvelee sekä alueen asukkaiden että muidenkin alueella liikkuvien tarpeita.

2. Pohjois-Pohjanmaan museo (12.12.2017)

Lausunnossa todetaan, että Kempeleenlahden rantavyöhyke on pääosin rakentamatonta ja maisemallisesti alavaa soistuvaa rantaniittyä ja osin entistä viljelyskäytössä ollutta peltoa. Rannalla kasvaa jossain määrin merituulilta suojaavaa pensaikkoa ja nuorta puustoa, joilla on vaikutusta alueen pienilmastoon. Lausunnossa todetaan myös, että noin puolenkymmentä tonttia sijaitsee kaavaluonnoksessa tulvarajan alapuolella, ja niiden perustamistaso vaatii täyttömaiden lisäystä. Lausunnossa ehdotetaan, että tulvarajan alapuolelle sijoittuvat tontit jätetään osoittamatta asuinrakentamiseen, koska rannan niitty- ja pensaikkovyöhykkeet ovat laakeat ja maankohoamisen vuoksi jatkuvassa muutostilassa. Lausunnossa pidetään rantavyöhykkeen sisällyttämistä kaava-alueeseen ja sen maankäytön osoittamista virkistysalueeksi hyvänä asiana.

Lausunnossa todetaan, että Oulunsalonrannan uudesta asuinalueesta muodostuu tiivisrakenteinen, mikä luo mahdollisuudet alueen kehittämiseen sekä keskitettyyn vaihtoehtoiseen energiaratkaisuun. Alueen liikenne on suunniteltu kaavarungon mukaisesti kulkemaan itäpuolisen asuinalueen lävitse muodostuvan kokoojakadun kautta. Turvalliset kevyen liikenteen yhteydet on järjestetty länsiosan uuden alikulun kautta. Lausunnon mukaan ratkaisu on asemakaavallisesti monotoninen ja suorakulmainen, ja pihojen ahtaus luo haasteita viihtyisän elinympäristön toteuttamiselle. Lisäksi meluntorjuntaan ratkaisuksi esitettyä meluvallia ei pidetä maisemallisen kokonaisuuden kannalta toivottuna ratkaisuna. Hailuodontielle näkyy meluvallin takaa vain rakennusten katot.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Oulunsalon itäosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksessa.

Vastine:

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ollut huomautettavaa toimialaansa kuuluvista asioista,

3. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus (14.12.2017)

Alueidenkäyttöryhmä:

Kaava-alue on varattu Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa 2030 pääosin asumiskäyttöön merkinnällä A res. Alueelle on osoitettu yleiskaavassa lisäksi virkistysalue VL sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue S-3. Suunnittelualueelle on hyväksytty vuonna 2015 Oulunsalonrannan kaavarunko, jonka tavoitteena on ollut muodostaa alueelle viihtyisiä ja energiatehokas asuinalue. Asemakaavaluonnos perustuu kaavarungossa esitettyihin periaatteisiin. ELY-keskus toteaa, että Oulunsalonrannan itäosa täydentää Oulunsalon taajaman yhdyskuntarakennetta ja sopii hyvin pientaloasumiseen. Kaavahanke tukee osaltaan Oulunsalon keskustan palveluiden säilymistä ja kehittymistä.

Luonnonsuojeluryhmä:

Kaavaluonnoksessa on osoitettu luo-2-merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Kaavamääräyksen mukaan alueen luontotyyppien ominaispiirteiden muuttaminen on kielletty. ELY-keskus toteaa, että em. kaavamääräys turvaa riittävällä tavalla viitasammakon varsinaisen esiintymisalueen säilymistä. Luo-2-alueen viereen on osoitettu ohjeellinen ulkoilupolku, jonka toteuttaminen kuitenkin voi kuivattaa myös luo-2-alueen. Ulkoilupolun kaavamääräyksessä tulee varmistaa, ettei polun toteuttaminen muuta luo-2-alueen luontotyyppien erityispiirteitä.

Kaavaselostuksen mukaan uusi rakentaminen kaventaa jonkin verran kaava-alueen länsipuolelle sijoittuvaa metsäaluetta ja siirtää metsänrajaa lännemmäksi. Lisäksi todetaan, että metsäalue säilyy suureksi osaksi rakentamattomana. ELY-keskus toteaa, että etenkin vanhasta järeästä havumetsästä jää puolet uuden rakentamisen alle, joten kaavoitus vaikuttaa merkittävästi sukkessiosarjan metsäkuvion säilymiseen ja vaarantaa sen säilymistä edes osittain. ELY-keskus esittää, että uuden rakentamisen määrää vähennetään kaava-alueen länsiosasta.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue:

ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa. Asemakaavaluonnoksessa, kaavamerkinnöissä ja määräyksissä sekä kaavaselostuksessa on otettu huomioon ELY-keskuksen edellyttämät liikenteelliset vaatimukset; jalankulun ja pyöräilyn yhteys Hailuodontien alitse, pääliittymän kanavointi ja liikennevalovaraus.

Jatkotoimenpiteet:

ELY-keskuksen lausunnon johdosta ei ole tarpeen järjestää maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaa viranomaisneuvottelua. Tarvittaessa voidaan järjestää työneuvottelu ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.

Vastine:

Ulkoilupolun ohjeellista sijaintia on siirretty 18.2.2019 päivätyssä asemakaavaehdotuksessa luo-2-alueen pohjoispuolella kauemmaksi kosteikosta, jotta viitasammakkojen elinalueen olosuhteet turvataan mahdollisimman hyvin. Ulkoilupolun toteuttamisessa tulee huomioida luo-2-alueen erityispiirteet. Kosteikon itäpuolella ulkoilupolun ohjeellinen sijainti noudattaa pääosin nykyisen metsätien sijaintia, jottei reitin rakentaminen vaadi tarpeetonta metsän raivaamista.

Salonrannan metsän lähivirkistysaluetta on laajennettu länteen, jotta varmistetaan riittävän leveän metsäalueen säilyminen asemakaavaehdotuksessa esitettyjen asuinkorttelien ja kaava-alueen länsipuolelle myöhemmin mahdollisesti asemakaavoitettavien korttelien välille. Lähivirkistysalueen leveys on kapeimmillaan noin 130 metriä

Uuden rakentamisen määrää on 18.2.109 päivätyssä kaavaehdotuksessa vähennetty yli 30% luonnoksessa esitetystä. Vähennys kohdistuu alueen metsäiseen länsiosaan, joka säilyy ehdotuksessa kokonaisuudessaan. Se on määritelty lähivirkistysalueeksi, jolla on erityisiä ympäristö- ja luontoarvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa. Lisäksi aluetta koskee lisämääräys s-2: Luonnonmukaisena hoidettava alueen osa, jolle saa rakentaa polkuja ja keveitä rakennelmia olemassa olevia luonnonarvoja vaarantamatta.

MIELIPITEET

1. Mielipide 1 (4.12.2017)

- 1) Mielipiteessä todetaan, että Oulusalon kunnan aikana Oulunsalonrannan alueen asemakaavoituksen käynnistyessä 2010, kaavoituksen ohjausryhmässä puheenjohtajana toimi kunnanhallituksen puheenjohtaja. Asemakaavoitus eteni kunnan ja perustetun Oulunsalonranta Oy:n kanssa. Oulunsalonranta Oy:n toisen omistajan ja kunnanhallituksen puheenjohtajan vaimot ovat siskoksia. Mielipiteen mukaan syntyy hallintolain 28§ 2 momentin mukainen määrittely virkamiehen läheisistä.
- 2) Mielipiteessä todetaan, että Oulun kaupunki ei ole luovuttanut tarvittavia Oulunsalonrannan kaavame-
nettelyn julkisia asiakirjoja julkisiksi. Asian selvittely on annettu Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden käsi-
teltäväksi. Mielipiteessä kyseenalaistetaan, onko kaupunki antanut totuudenvastaisen lausunnon oi-
keusviranomaiselle asiakirjojen olemassa olosta ja epäillään, onko kaupunki hävittänyt kiistanalaiset
asiakirjat.
- 3) Lopuksi mielipiteessä viitataan KHO:2017:161-päätökseen, jossa hallinto-oikeus on myöntänyt luvan
poiketa viitasammakon (Rana arvalis) osalta luonnonsuojelulain 39 §:n ja 49 §:n mukaisista rauhoitus-
säännöksistä Kuortaneen kunnan omistamalla peltoalueella ja Kuortaneenjärven vesialueella puutarha-
kylähankkeen toteuttamiseksi päätöksestä tarkemmin ilmenevin perustein.

Vastine:

- 1) Kaavarungon ja asemakaavan laatiminen on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Alueen kaavoit-
taminen asuntoalueeksi on ohjelmoitu kaupunginvaltuuston 4.11.2013 hyväksymässä maankäytön to-
teuttamishjelmassa (MATO 2014–2018). Suunnittelualue on pääosin Oulun kaupungin omistuksessa.
Oulun kaupunki omistaa 8/10 kiinteistöstä 564-430-10-294. Kiinteistön 564-430-10-294 yksityiset
maanomistajat ovat mukana asemakaavan laatimisprosessissa alueella sijaitsevien maaomistuksiensa
kautta.
- 2) Mielipiteen esittäjä on alun perin 14.10.2015 pyytänyt yhdyskuntalautakunnalta Oulunsalonrannan
asemakaavoitukseen, kaavoitusarkkitehdin virkavapauteen ja kaavoituksen suunnitelmakortin lokitie-
dostoihin liittyviä asiakirjoja itselleen. Mielipiteen esittäjälle luovutettiin kaikki julkiseen diaariin kirjai-
tuneet asiakirjat, mutta ei sellaisia, jotka eivät ole julkisuuslain 5 §:n mukaisia asiakirjoja tai asiakirjoja,
joiden luovutus ei ole yhdyskuntalautakunnan päätettävissä tai asiakirjoja, joita ei ole olemassa. Asiakir-
japyyntö koski Salonrannan kaavarunkoon liittyviä suunnitteluasiakirjoja. Kaavarunko hyväksyttiin yh-

dyslautakunnassa 29.9.2015 § 411 noudatettavaksi ohjeellisena Oulunsalon asemakaavaa valmisteltaessa. Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös 9.1.2018 nro 18/0003/1: Hallinto-oikeus on jättänyt tutkimatta mielipiteen esittäjän hallinto-oikeudessa esille tuomat sellaiset seikat, jotka eivät kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan. Muutoin hallinto-oikeus on ratkaissut valituksen toteamalla, ettei valituksenalainen yhdyskuntalautakunnan päätös ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen eikä päätöksen muuttamiseen valituksen johdosta ole aihetta.

- 3) Mielipiteen jättäjä ei ole yksilöinyt viittauksen ja Oulunsalonrannan itäosan asemakaavan yhteyttä, joten kohtaan ei voida vastata.

2. Mielipide 2 (7.12.2017)

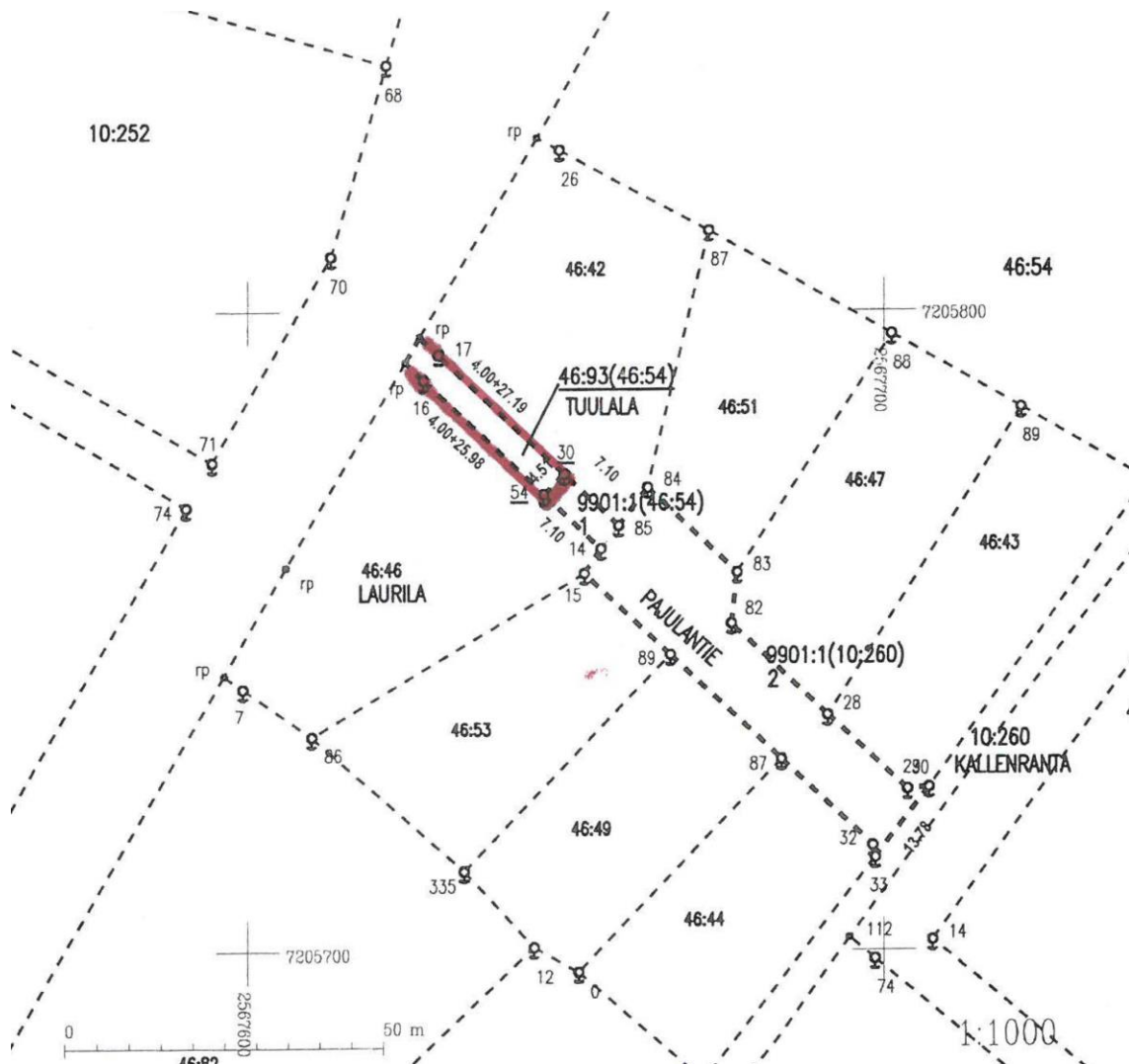
Mielipiteen antaneet esittävät, että heidän omistuksessaan oleva tila "Tuulala" (567-401-46-93, pinta-ala 138 m², rekisteröintipäivä 20.12.2003) liitetään Oulunsalonrannan itäosan asemakaavamuutokseen siten, että siltä poistetaan pyörätiemerkintä.

Perustelu:

Kyseessä on alue, joka aikoinaan on asemakaavassa merkitty pyörätieksi. Alueella on sen jälkeen Hulluojan toisella puolella tehty uusia kaavoituksia ja rakennettu rivitaloja vastaavalle kohdalle, niin toivomme, että käyttötarkoitus muutetaan tavalliseksi tontiksi, jotta alueen voi ottaa hyötykäyttöön.

Aikoinaan Oulunsalon kunnasta neuvottiin, että koska pyörätietä ei koskaan tule, niin muutos kannattaa ottaa esille, kun alueen lähellä tehdään kaava muutoksia. Ja myös, että muutos menisi vähäisenä muutoksena kaavamuutosten yhteydessä.

Asiasta viety mielipideilmoituksia ja kuvia Ympäristötoimikolla (kaavoittajalle) edellisten Oulunsalon itäosan kaavoitusehdotusten aikana 11.4.2010 ja 13.11.2015.



Kuva 1: mielipiteessä esitetyn tilan sijainti

Vastine:

Kiinteistö "Tuulala" 564-430-46-93 muodostaa osan alueella voimassa olevan asemakaavan (567-Ak1983/2) mukaisesta jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta tiestä, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).

Kiinteistö sijaitsee Oulunsalonrannan itäosan suunnittelualueen ulkopuolella, n. 160 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta itään. Kiinteistön ja suunnittelualueen väliin sijoittuu asemakaavoitettu alue (567-Ak2000/2), jolla on toteutettuja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR), lähivirkistysalueita (VL) ja katualuetta. Kiinteistön liittäminen tähän asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen ei ole perusteltua.

Esitys asemakaavan muuttamisesta kiinteistön kohdalla kannattaa ottaa esille mahdollisen kiinteistön välittömässä lähiympäristössä tapahtuvan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

3. As Oy Vihirannan Joutsen, Oulunsalo (28.11.2017)

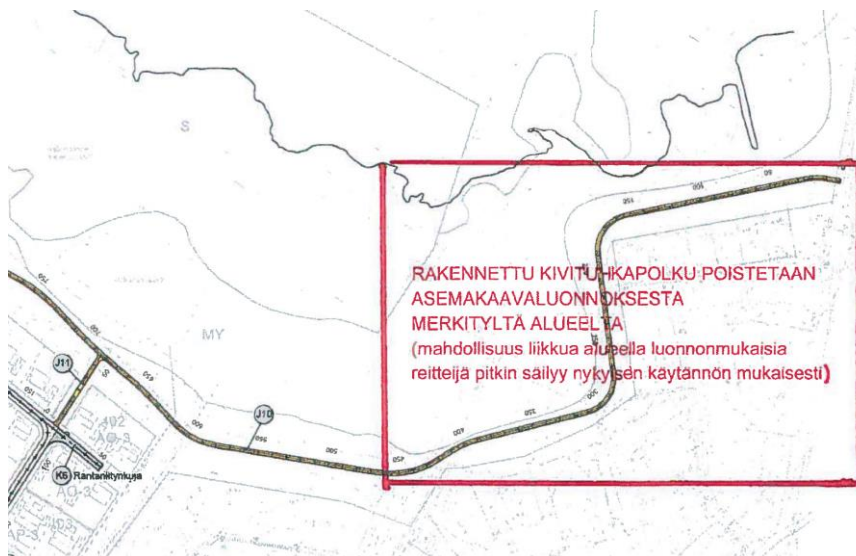
Mielipiteessä esitetään, että rakennetun kivituhka ym. päällystetty luontopolkumerkintä Kallenranta–Vihiranta–Kempeleen raja väliltä poistetaan ja ranta-alue pidetään mahdollisimman luonnonmukaisena ympäristönä. Tämän sijaan esitetään, että alueen maankäytön suunnittelussa huomioidaan tarvittaessa luonnonmukaiselle polulle varattu tila, missä kulkeminen on jo nyt mahdollista.

Perustelut:

Kaavassa Kallenranta–Vihiranta–Kempeleen-alueelle merkitty kivituhkapäällysteinen luontopolku sijaitsee osin tulva-alueella ja erityisen linnuston pesimä- ja vierailualueen rantaniityn välittömässä läheisyydessä. Alueen luonnonmukaisuuden ja vetisyyden vuoksi kivituhkapäällysteisten polkujen rakentaminen edellyttäisi merkittävää maanrakennusta. Rakentaminen rikkoisi myös lintujen luonnonmukaista ympäristöä.

Miten varmistetaan rakennettujen polkujen asiamukainen ylläpidon verorahoitus ja lisäksi esimerkiksi tulvavesien aiheuttaminen vahinkojen ja epäsiisteyksien korjaaminen? Alueella nousevat vesi ja jäät voimakkaiden tuulien mukana useita kertoja vuodessa. Mikäli luontopolut edellyttävät hoitotoimenpiteitä, luonnonmukaisten polkujen ylläpito on rakennettuja polkuja helpompaa ja edullisempaa.

Lisäksi mielipiteen esittäjät huomattavat, että Vihirannantiellä ja Vihirannanraitilla olevat taloyhtiöt ja omakotitalojen omistajat (yht. 13 kiinteistöä) ovat vuokranneet maa-alueen Oulunsalon jakokunnalta yhteisellä vuokrasopimuksella. Sopimus on voimassa 31.12.2035 saakka. Suunniteltu kevyen liikenteen väylä sijoittuu kyseisellä suunnalla em. vuokra-alueelle.



Kuva 2: mielipiteessä esitetyn ulkoilupolun sijainti Vihirannantien ja Vihirannanraitin kohdalla

Vastine:

Ranta-alueelle osoitettu ohjeellinen ulkoilupolku on tarkoitus toteuttaa mahdollisimman luonnonmukaisena eli polkua ei esimerkiksi nosteta merkittävästi olevan maaston yläpuolelle. Polun sijainti on esitetty asemakaavassa ohjeellisena ja sen tarkempi linjaus sekä toteutustapa (mm. päällystemateriaali ja reitin leveys) suunnitellaan polun toteutusvaiheessa kaikki siihen liittyvät tekijät huomioiden.

Rantaan esitetty polku liittyy osaksi yhtenäistä jalankulku-, ulkoilu- ja kevyen liikenteen verkostoa. Rakennettu polku ohjaa ranta-alueella liikkujat pysymään kapealla kaistaleella ja näin edesauttaa ympäröivän luonnon säilymistä luonnontilaisena.

Asemakaavassa voidaan esittää merkintöjä riippumatta alueiden omistus- tai vuokraussuhteista. Ohjeellisella merkinnällä esitettävän, mahdollisesti tulevaisuudessa toteutettavan ulkoilupolun tarkempi sijainti, toteutuksen tapa ja aikataulu tarkentuvat alueen rakentumisen edetessä. Ulkoilupolun ohjeellista sijaintia on muutettu siten, että se kulkee Kallenrannan ja Vihirannan kohdalla lähempänä rantaa.

4. Asunto-osakeyhtiö Vihirannan Koskelo (12.12.2017)

Asunto Osakeyhtiö Vihirannan Koskelo vastustaa Oulunsalonrannan itäosan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta siltä osin kuin se koskee alueelle suunniteltavaa luontopolkua sekä vaatii luontopolun poistamista rannan läheisyydestä. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksen todetaan olevan ristiriidassa Oulunsalonrannan luonto- ja maisemaselvityksen kanssa, koska asemakaavaluonnoksesta puuttuu suojavyöhykkeen säilyttäminen rannassa. Lisäksi todetaan, että laaditut luontoselvitykset eivät ole ajantasaisia eivätkä riittäviä.

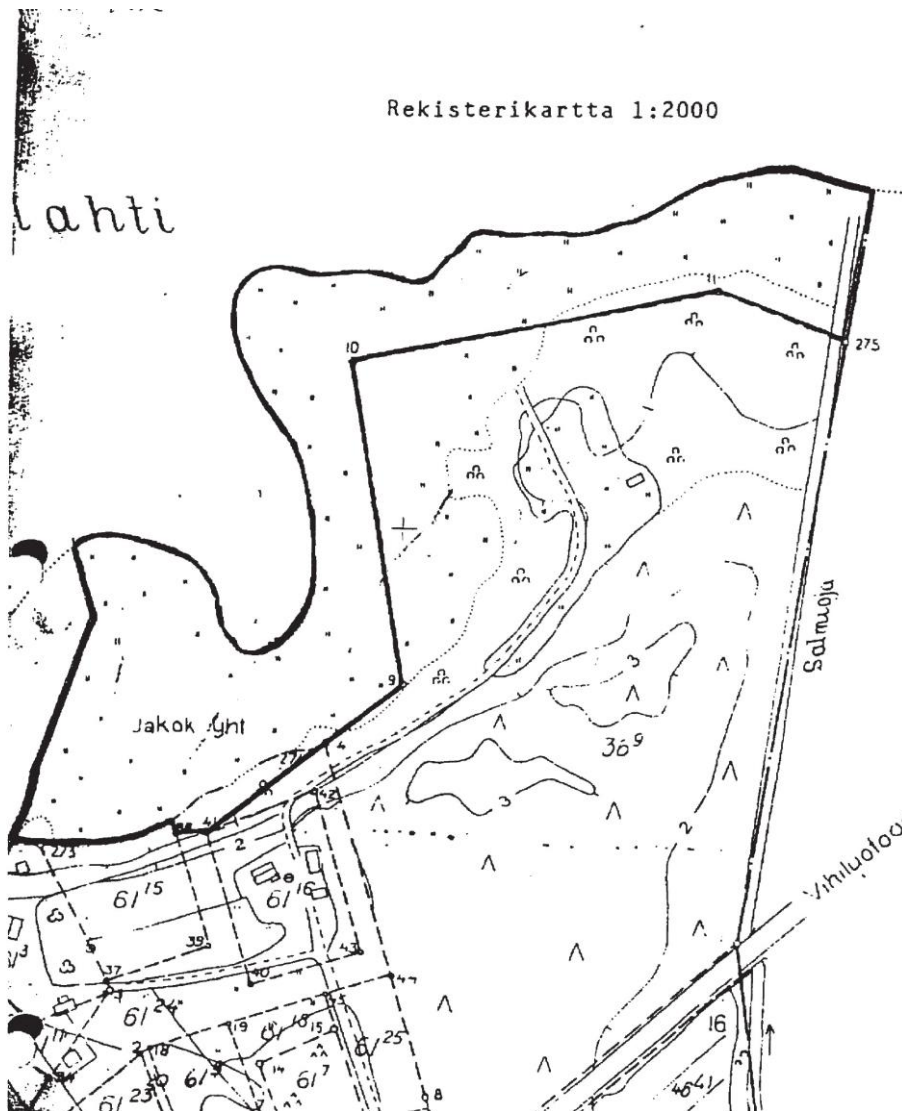
Perustelut:

- 1) As. Oy Vihirannan Koskelo on Oulunsalon jakokunnan vuokralainen, jolla on oikeus alueen käyttöön. As. Oy Vihirannan Koskelo ei hyväksy, että asukkaiden yhteisesti hoitamalle ja vuokraamalle alueelle rakennetaan luontopolku.
- 2) Mielipiteessä esitetään, että kaavaluonnoksessa esitetty luontopolku on ristiriidassa luontoselvityksessä esitettyyn. Lisäksi todetaan, etteivät luontoselvitykset ole ajantasaisia eivätkä riittäviä. Mielipiteen mukaan kaavaluonnoksessa ei ole huomioitu luontopolun merkitystä asuinviihtyvyydelle rannassa asuvien kuntalaisten osalta eikä suunniteltu luontopolku ole tarpeellinen virkistyskäytön kannalta.
- 3) Mielipiteessä viitataan ja lainataan monelta osin alueelta laadittujen luontoselvitysten tekstejä koskien merenrantaniittyjä. Merenrantaniittyjen on todettu olevan suojeltu luontotyyppi (LTA205937). Lisäksi suojelualueen ja suojelualueen väliselle alueelle sijoittuu lähivirkistysalue, jolla on erityisiä ympäristö- ja maisema-arvoja. Rantaniittyjen suojeleminen maankäytön muutoksilta todetaan olevan myös pesimälinnuston kannalta perusteltua. Lisäksi todetaan, että Kallenrannan perinnemaisemayhdistys ry on hoitanut alueen rantaniittyjä vuodesta 2015 saakka luonto- ja maisemaselvityksessä esitetyllä tavalla.

Mielipiteessä tuodaan esille, että on erityisen tärkeää saada selvitettyä, mikä merkitys Kallenrannan ja Vihiluodon rantaniityn ennallistamisella on alueen monimuotoisuuden kannalta. Lisäksi todetaan, että

suunniteltu rantapolku sijoittuu aivan kaavassa merkityn S-3-alueen ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue” rajalle ilman suojavyöhykettä. Mielenpäässä todetaan, että polun rakentaminen vaatii mittavia maanmuokkaustoimia, joilla on vaikutusta suojeltuun luontotyyppiin. Lisäksi huomautetaan, ettei kaavaluonnoksesta käy ilmi saako luontopolulla ajaa esim. mopoilla.

- 4) Mielenpäässä todetaan, ettei luontopolku tuo lisäarvoa alueen virkistyskäyttöön, koska Kempeleen puolella on kattavat virkistyskäyttömahdollisuudet. Lisäksi suunniteltu luontopolku kulkisi liian läheltä asutusta ja aiheuttaisi vähäistä suurempaa haittaa asunto-osakeyhtiön osakkaille sekä alentaisi asuntojen arvoa. Lopuksi todetaan, ettei luontopolku ole kulkuyhteyksien kannalta merkityksellinen, koska Vihi- luodontien reunassa kulkee valaistut ja asfaltoitu kevyen liikenteen väylä.



Kuva 3: mielenpäässä esitetyn vuokra-alueen sijainti

Vastine:

- 1) Asemakaavassa voidaan esittää merkintöjä riippumatta alueiden omistus- tai vuokraussuhteista. Ohjeellisella merkinnällä esitettävän, mahdollisesti tulevaisuudessa toteutettavan ulkoilupolun tarkempi sijainti, toteutuksen tapa ja aikataulu tarkentuvat alueen rakentumisen edetessä. Ulkoilupolun ohjeellista sijaintia on muutettu siten, että se kulkee Kallenrannan ja Vihirannan kohdalla lähempänä rantaa.
- 2) Luontoselvityksessä on annettu suosituksia ranta-alueiden käytölle. Suunniteltu ulkoilupolku sijoittuu edustavimpien merenrantaniittyjen yläpuoliselle alueelle, jossa maasto on voimakkaammin pensoituttu eikä siten aiheuta suoraan muutoksia merenrantaniityille. Alueelle on laadittu useita luonto- ja maisemaselvityksiä, joista viimeisimmät päivitykset on laadittu 2014 ja 2015. Alueen luonnonolot eivät ole merkittävästi muuttuneet viimeisen kolmen vuoden aikana. Rantaan sijoittuva ohjeellinen ulkoilupolku noudattaa linjauksellaan Oulunsalon keskeisten osien yleiskaavan 2030 ja Oulun viheralueverkoston ja luonnonmonimuotoisuus (VILMO) selvityksen ohjeellisia virkistysyhteystarpeen merkintöjä.
- 3) Rantaan sijoittuvan ohjeellisen ulkoilupolun linjauksessa on huomioitu suojaetäisyydet Kallenrannan merenrantaniityn suojeltuun luontotyyppiin nähden. VL-4-alue on merkitty kaavaluonnokseen mahdollisimman laajana, jotta suurin osa merenranta-alueesta säilyy jatkossa rakentumattomana ja mahdollisimman luonnonmukaisena. Polun rakentaminen ei vaadi mittavia maanmuokkaustoimia, vaan se on tarkoitus toteuttaa mahdollisimman luonnonmukaisena. Polulla ei ole tarkoitus sallia esimerkiksi mo-poilua.
- 4) Rantaan sijoittuvan ohjeellisen ulkoilupolun tavoitteena on mahdollistaa pitkä yhtenäinen kulkumahdollisuus pitkin Kempeleenlahden rantaa Vihiluodosta aina Varjakkaan saakka. Yhteys palvelee sekä alueen asukkaita että muita luonnossa liikkujia. Yhtenäisen ulkoilupolun toteutuminen vaatii vaiheittain etenevää kaavoitustyötä, jossa mahdollistetaan reitin rakentaminen. Tarve rannassa kulkevalle reitille perustuu voimassa olevaan Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavaan (hyväksytty Oulunsalon kunnanvaltuustossa vuonna 2006). Sama yhteystarve on esitetty jo tätä aiemmassa Oulunsalon yleiskaavassa, jonka Oulunsalon kunnanvaltuusto hyväksyi vuonna 1993, ja joka sai lainvoiman vuonna 1995.

5. Mielenpide 3 (13.12.2017)

Mielenpiteessä esitetään näyttämään toteen asemakaavassa mielenpiteen esittäjien 21.11.2015 esittämä toive. "Pyydämme näyttämään asemakaavassa miltä kohdalta Hailuodontien kevyenliikenteenväylältä on yhteys rantaan johtavalle tielle. Nykyinen rantaan johtava tie lähtee maantiepaalun 348+40 kohdalta. Haluamme, että tien paikka ei muutu."

Vastine:

Asemakaavaluonnoksessa on esitetty Hailuodontien alittavan alikulun ja sitä yhdistävän jalankulku- ja pyörätien sijainti. Alikulku rantaan suuntautuvine uusine jalankulku- ja pyöräteineen liittyy olemassa olevaan Hailuodontien kevyen liikenteen väylään, jonka linjaus muuttuu hieman alikulun kohdalta. Alikulku ja siitä jatkuva kevyen liikenteen reitti sijaitsee noin 50 metriä luoteeseen verrattuna nykyiseen rantaan johtavaan metsätiehen. Alikulun toteuttaminen nykyisen rantaan johtavan tien sijaintipaikkaan aiheuttaisi Kouranpo-

lun kevyen liikenteen väylään tarpeettoman mutkan, ja reitti kulkisi hyvin läheltä korpirämealuetta, joka on tarkoitus säilyttää maankohoamisrannikon primäärisuunnitelmasarjaan kuuluvana luontokohteena.

6. Mieliopide 4 (14.12.2017)

Mieliopiteessä viitataan maisemaselvitykseen, jossa on todettu merenrantaa reunustavan läpituokkematon ja yli kaksi metriä korkea järviuokokasvustoalue. Mieliopiteessä todetaan, että asemakaavaluonnoksessa ohjeelliset ulkoilupolut on sijoitettu lähelle asuinkiinteistöjä kauas merenrannasta, jolloin ruokokasvusto täysin estää polulta näkymän merelle. Mieliopiteessä ehdotetaan, että ulkoilupolut sijoitetaan lähelle rantaa ja poluille rakennetaan yhdyspolut rantaan päin johtavien katujen päistä, jolloin polulta muodostuisi merinäkyvä sekä yhteydet vesistöön ja talviaikaan jäälle. Jo nykyisin talviaikaan jäällä on paljon ulkoilijoita sää- ja jääolosuhteiden ollessa hyvät.

Vastine:

Rantaan sijoittuva ohjeellinen ulkoilupolku on sijoitettu alueelle, joka ei ole enää kovin tulvaherkkää aluetta ja on perustamisolosuhteiltaan parempi kuin aivan merenrantaan sijoittuva ulkoilupolku. Lisäksi Kempeleenlahden ranta-alueet ovat maankohoamisrannikkoa, jonka olosuhteet muuttuvat koko ajan. Ranta-alue halutaan säilyttää rakentamattomana (mm. Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus (VILMO)). Ranta-alueelle sijoittuu myös Kallenrannan merenrantaniityn suojeltu luontotyyppi, jonka alueelle ei saa rakentaa.

Kaavakartassa on esitetty ohjeellisena ulkoilupolun pisto kaavan luoteisosaan, jonka toteutuessa polulta on lyhyt yhteys merenrantaan ja meren jäälle.

7. Vihirannanraitin ja Vihirannantien asukkaita, yht. 14 allekirjoitusta (14.12.2017)

Asemakaavan muutosluonnoksessa on suunniteltu kevyen liikenteen väylää Vihirannanraitilla sijaitsevien omakotitalojen taakse, talojen ja rannan väliin. Tämä aiheuttaa huomattavia ongelmia, ja kevyt liikenne tulisinakin entiseen tapaan ohjata Vihiluodontien päästä alkavaa pyörätietä pitkin Vihiluodon torpan suuntaan, kuten tähänkin asti on tapahtunut.

Perustelut:

- 1) Osoitteissa Vihirannanraitti 5 ja 7 sijaitsevien omakotitalojen lämmitysmuotona on maalämpö. Maalämpöputket on asennettu rannalla sijaitsevalle vesijättömaalle maan omistajan ja kaupungin lupien mukaisesti noin metrin syvyyteen. Mieliopiteen mukaan luvitettujen putkien päälle rakentaminen ei ole mahdollista, ja rakentaminen voisi aiheuttaa putkien vaurioitumista ja jäätymistä. Myös putkien huolto vaikeutuu.
- 2) Pyörätien rakentaminen vaatii huomattavan maan korottamisen, jotta pyörätie ei jää ajoittain veden alle. Pyörätien korottaminen aiheuttaa merkittävän maisemamuutoksen omakotitalojen omistajille ja pilaa merinäkyvät.

- 3) Pyörätien rakentaminen estää muiden Vihirannanraitin omakotitalojen siirtymisen maalämpöön ja estää järkevän ekologisen lämmitysratkaisun.
- 4) Vihirannanraitin talojen arkkitehtonisen suunnittelun lähtökohtana on ollut, ettei vesijättömaalla ole liikennettä. Talojen oleskelutilat sijaitsevat vesijättömaan puolella. Pyörätien rakentaminen aiheuttaa liikennettä vesijättömaalle ja muodostaa suuren ja pysyvän haitan talojen asukkaille.
- 5) Vihirannanraitin takaa kulkeva kevyen liikenteen väylä tuhoaisi luonnonmukaisen ympäristön ja olenaisesti huonontaisi kaunista reittiä Vihirannanraitilta rantaan ja Vihiluodon torpalle. Tämä väylä on jatkumo vastikään kunnostetulle luontopolulle, joka jatkuu Vihiluodon Torpalta Kempeleen lahden rantaan pitkin eteenpäin ohi Vihiluodon hotellin. Vihirannanraitti ja siitä jatkuva väylä Torpalle on ollut ihmisten käytettävänä jo tähänkin asti jalankulkureittinä. Uusi pyörätie ei tuo mitään etua vanhaan verrattuna.
- 6) Vihirannanraitin takana kulkeva pyörätie Oulunsalon keskustaa ja Vihiluodon torppaa yhdistävänä väylänä aiheuttaisi lisää liikennettä ja levottomuutta etenkin kesäisin ja yöaikaan, kun Torpalta palaavat ravintola-asiakkaat käyttäisivät väylää. Lapsiperheiden rauha rikkoontuisi alueella.

Vastine:

- 1) Ranta-alueelle osoitettu ohjeellinen ulkoilupolku, kyseessä ei ole pyörätie. Ulkoilupolku on tarkoitus toteuttaa mahdollisimman luonnonmukaisena eli polkua ei esimerkiksi nosteta merkittävästi olevan maaston yläpuolelle. Polun sijainti on esitetty asemakaavassa ohjeellisena ja sen tarkempi linjaus ja toteutustapa (mm. päällystemateriaali ja reitin leveys), suunnitellaan polun toteutusvaiheessa kaikki siihen liittyvät tekijät huomioiden. Maalämpökentän sijainti huomioidaan ulkoilupolun sijainnissa. Ulkoilupolun ohjeellista sijaintia on muutettu siten, että se kulkee Kallenrannan ja Vihirannan kohdalla lähempänä rantaa.
- 2) Kaava-alueen ranta-alueelle suunniteltu ohjeellinen ulkoilupolku toteutetaan mahdollisimman luontevasti alueen ympäristöön ja maisemaan sopeuttaen. Ulkoilupolun rakenteet suunnitellaan siten, ettei niitä varten tarvitse rakentaa korkeita penkereitä. Tarvittavat kuivatuspainanteet on suunniteltu myös loivapiirteisiksi. Ulkoilupolku voi jäädä joskus tulvatilanteissa veden alle.
- 3) Maalämpöputket tulee lähtökohtaisesti sijoittaa oman tontin alueelle. Ulkoilureitin suunnittelussa otetaan huomioon rakennusluvan saaneet maalämpöputket.
- 4) Asemakaavaehdotuksessa esitetty rannan suuntainen Salonrannanpoluksi nimetty reitti on ensisijaisesti ulkoilupolku. Reitillä ei ole syytä kieltää pyöräilyä, mutta reitin luonnonmukaisuuden vuoksi siitä tuskin tulee kovin houkutteleva pyöräilyreitti. Tarve rannassa kulkevalle reitille perustuu voimassa olevaan Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavaan (hyväksytty Oulunsalon kunnanvaltuustossa vuonna 2006). Sama yhteystarve on esitetty jo tätä aiemmassa Oulunsalon yleiskaavassa, jonka Oulunsalon kunnanvaltuusto hyväksyi vuonna 1993, ja joka sai lainvoiman vuonna 1995.
- 5) Rantaan sijoittuva ohjeellinen ulkoilupolku noudattaa linjauksellaan Oulunsalon keskeisten osien yleiskaavan 2030 ja Oulun viheralueverkosto ja luonnonmonimuotoisuus (VILMO) selvityksen ohjeellisia

virkestysyhteystarpeen merkintöjä. Tulevaisuudessa polkuverkosto jatkuu rantaa myöten ainakin Varjakkaan saakka muodostaen yhtenäisen reitin.

- 6) Ei ole todennäköistä, että valaisemattomalle, luonnonmukaiselle ulkoilupolulle suuntautuisi vilkasta liikennettä etenkin yöaikaan.

8. Oulunsalon Osakaskunnan hoitokunta (13.12.2017)

Oulunsalon osakaskunta omistaa alueella tilan 546-430-876-3. Osakaskunnan hoitokunnan kanta nähtävillä olevaan muutosluonnokseen on, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteudu luonnoksessa. Kaupungin linjana vaikuttaa olevan osakaskunnan alueiden kaavoittaminen virkestysalueeksi, ja saavuttaa siten tehokkaampi kaava kaupungin omistamille maille. Osakaskunta vaatii omistamiaan maita rajattavaksi asemakaavan ulkopuolelle.

Vastine:

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt Oulunsalonrannan kaavarungon alueen suunnittelussa ohjeellisena noudatettavaksi vuonna 2015. Kaavarungossa Oulunsalonrannan itäosan suunnittelun alueen rantavyöhykkeelle on merkitty lähivirkistysaluetta (VL), Kallenrannan merenrantaniityn suojelualuetta (S) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Lisäksi rantavyöhykkeelle on merkitty viitasammakon esiintymisaluetta (luo-u) ja ulkoilupolkuja. Alueen asemakaavoitus tulee perustumaan kaavarungossa esitettyihin periaatteisiin.

Tulva-alueille tai Kallenrannan merenrantaniitylle ei voida osoittaa asuinrakentamista. Mm. ELY-keskuksen tulvatiedot sekä alimmat rakentamiskorkeudet toimivat suunnittelun alueen asemakaavoituksen lähtötietoina. Kaavarungossa suunnittelun alueen asuinrakentamiselle esitetyt korttelialueet on sijoitettu runsaan 200 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta mm. alueella todetun meritulvan ja luontoarvojen vuoksi. Asemakaavakartalle merkitty tulva-alue osoittaa tulvan ulottuman nykyisillä maanpinnan koroilla 1,95 m merenpinnan keskikorkeuden yläpuolella. Oulunsalon Osakaskunnan maat sijaitsevat tulva-alueella, joten niille ei voi sijoittaa rakentamista.

Rantavyöhyke on luontevaa sisällyttää suunnittelun alueeseen, jolloin alueen maisema- ja luontoarvot voidaan ottaa huomioon ja turvata asemakaavatasoisesti. Suunnittelun alue laajennetaan koskemaan myös arvokasta Kallenrannan merenrantaniityä, jolloin jo asemakaavoitetun alueen ja suunnittelun alueen väliin ei jatkossa jää asemakaavoittamatonta aluetta.

9. As. Oyj Kanervapiha (14.12.2017)

- 1) Mielipiteen esittäjän mukaan liikenne uudelta asemakaava alueelta tulisi ohjata suoraan Hailuodontielle, ei Vihiluodontien kautta. Uusi alue aiheuttaa noin 400 ajoa vuorokaudessa. Jo nykyisin Hailuodontien ja Vihiluodontien risteys on ruuhkainen ja kevyen liikenteen kannalta vaarallinen. Professoritien tien liikennemäärät kasvanevat myös. Lisääntyvä liikenne heikentää taloyhtiön asumisviihtyvyyttä ja aiheuttaa vaaraa lapsille.

- 2) Mielipiteen esittäjä pyytää selvittämään kuinka paljon raskasta liikennettä tulisi kulkemaan Kouranrannan kautta kaava-alueella sijaitsevalle varastohallille ja asuintalolle. Mikäli liikenteen turvallisuuden lisäämiseksi tulee lisätä Kouranrannantielle hidastetäyssiä, tulee niiden meluhaitat selvittää. Kuorma-auto- ja traktoriliikenteen ei nähdä soveltuvan asuinalueen keskelle.
- 3) Mielipiteessä esitetään laajennettavan kaavaluonnoksessa esitettyä viheraluetta As. Oy Kanervapihan ja uusien asuntojen välillä luonnonläheisyyden ja asuinviihtyvyyden säilymiseksi.

Vastine:

- 1) Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt Oulunsalonrannan kaavarungon alueen suunnittelussa ohjeellisenä noudatettavaksi vuonna 2015. Kaavarungossa ja myös alueella voimassa olevassa yleiskaavassa ajoneuvoliikenteen yhteys Oulunsalonrannan itäosan suunnittelualueelle on esitetty Vihiluodontien ja Kouranrannantien kautta. Alueen asemakaavoitus tulee perustumaan kaavarungon yhteydessä tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin.

Hailuodontien ja Vihiluodontien risteysalue suunnitellaan uudelleen Oulunsalonrannan asemakaava-alueen katusuunnittelun yhteydessä. Suunnittelussa huomioidaan alueen kasvava liikennemäärä ja huomioidaan myös turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet. Alueen käyttöönoton arvioidaan synnyttävän 18.2.2019 päivätyn kaavaehdotuksen mukaan noin 336 ajoa vuorokaudessa

Katujen suunnittelussa ja liikenteen ohjaaminen suunnitellaan lähtökohtaisesti siten, että uusi syntyvä liikenne suuntautuu kaava-alueelta Kouranrannantien ja Vihiluodontien kautta Hailuodontielle ja sitä kautta Ouluun sekä Pohjantielle (valtatie 4).
- 2) Alueella sijaitseva kiinteistö tuottaa raskasta liikennettä noin 2–4 ajoa vuorokaudessa. Asemakaavaehdotus ei salli yritystoiminnan merkittävää lisääntymistä.
- 3) As. Oy Kanervapihan ja uuden asemakaavan asuintonttien väliin jää noin 10–31 m lähivirkistysaluetta. Olevien asuinrakennusten ja asemakaavaehdotuksessa esitettyjen uusien asuinpientalojen rakennusalan lyhin etäisyys on noin 21 metriä. Lähivirkistysalueen leveys ja rakennusten välinen etäisyys vastaavat hyvin vastaavia lähivirkistysalueita jo rakennetuilla alueilla mm. Takarannantien ja Vihiluodontien varsien kortteleissa.

10. Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry ja Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
(14.12.2017)

Mielipiteen mukaan asemakaavaluonnoksessa ei ole huomioitu tarpeeksi alueen merkitystä luonnon toimintakyvylle sekä ihmisten virkistäytymiselle ja hyvinvoinnille. Kaavaluonnoksen aluerajauksia ja sisältöä tulee muuttaa niin, että ekosysteemipalveluiden ja luonnon monimuotoisuuden säilyminen huomioidaan paremmin.

Muutosehdotukset:

- 1) kaavan rakenteeseen ja merkintöihin
 - Asemakaavassa osoitettava rakentaminen ei saa ylittää Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavaa.
 - Asemakaavan pitää olla Uuden Oulun yleiskaavan luo-merkinnän mukainen.

- Viheralueiden luonnon monimuotoisuuden säilyminen on turvattava riittäväillä kaavamerkinnöillä.
- 2) rantavyöhykkeen ja sukkessiometsän huomioimiseen
- Suojellun merenrantaniityn rauha on turvattava, ja niitylle on osoitettava riittävä suojavyöhyke, jolle ei osoiteta mitään rakentamista (ei edes ulkoilureittiä). Rakennettavan alueen raja-alue on tuotava niin kauas rannasta, että maisemaa muuttavaa täyttöä maanpinnan korottamiseksi ei tarvita.
 - Sukkessiometsää täytyy suojella esimerkiksi poistamalla kaksi läntisintä AP-korttelia ja kaikki sukkessiometsään osoitettu AO-rakentaminen tai poistamalla alueen keskeltä osa kortteleista, jolloin rakennettava alue ei ylittäisi metsään asti (kuva 4, mielipiteen lopussa).
 - Siirtää asfaltoitu pyöräreitti kulkemaan uuden asuinalueen reunaan, ei metsän keskelle.
- 3) kestävän kehityksen eri ulottuvuuksien huomioimiseen
- Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kestävä kehitys ja YK:n Agenda 2030 -ohjelma niin ekologisessa, taloudellisessa kuin sosiaalisessa ulottuvuudessaan, esimerkiksi:
 - o luonnon monimuotoisuuden heikkenemisen pysäyttäminen ja ekosysteemipalveluiden turvaaminen
 - o kiertotalous ja kestävien liikenne- ja ratkaisujen suunnittelu
 - o ihmisten hyvinvointi yhteisöllisen ja luonnonläheisen asumisen kautta

Perustelut:

- 1) Koko kaavaluonnosalue on Uuden Oulun yleiskaavassa osoitettu merkinnällä luo eli merkittävimmät suojelualueiden ulkopuoliset luonnon monimuotoisuuskeskittymät. Alueen maankäyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajien esiintymien säilymisedellytykset.
- 2) Luontoselvityksessä on suositeltu suojavyöhykettä Kallenrannan suojellun luontotyyppin ympärille. Jos Kempeleenlahden ulkoilureitti rakennetaan, tulisi se rakentaa lähelle asutusta, ja mahdollisesti istuttaa sen varrelle suojaavia puita tai pensaita. Keskimäärin kahlaajalinnuilla on verrattain suuri pakoetäisyys, ja kevytliikenne niille kaikkein häiritsevintä. Kallenrannan rantaniitty on erityisen tärkeä lähistöllä pesivien kahlaajien ruokailualueena. Sen laidalla olevassa ruovikossa on lisäksi pysyvä ruskosuohaukan pesimäreiviiri, jonka liian lähelle tuotu häiriö vaarantaa. Rantapolun toteutuksessa on huomioitava tarpeeksi suuri suojavyöhyke, ja lisäksi tulee turvata viitasammakoille ja muille kosteikkolajeille kulku lampareesta rantaniitylle esimerkiksi sillan tai ison rummun avulla.

Hulevesialtaan vaikutusta rantaniityille ja meren vedenlaadulle tulisi tutkia tarkemmin. On toisaalta hyvä, että hulevesiä käsitellään luonnonmukaisesti ja niitä voidaan ohjata myös kosteikolle. Hulevesien käsittelyaluetta tulisi hoitaa säännöllisesti, jottei siitä muodostu paju-/ruovikkoviidakkoa. Hoidettuna se voi lisätä myös kosteikkoluonnon monimuotoisuutta.

Ehdotamme muutokseksi, että rakentamisen tulisi keskittyä hylätylle peltoalueelle ulottumatta kuitenkaan liian lähelle suojeltua rantaniittyä, koska rannanpuoleinen alue on hyvin lähellä merenpinnan tasoa ja soveltuu huonosti rakentamiseen. Virkistysreitit rakentamista rantaan tulisi harkita tarkkaan.

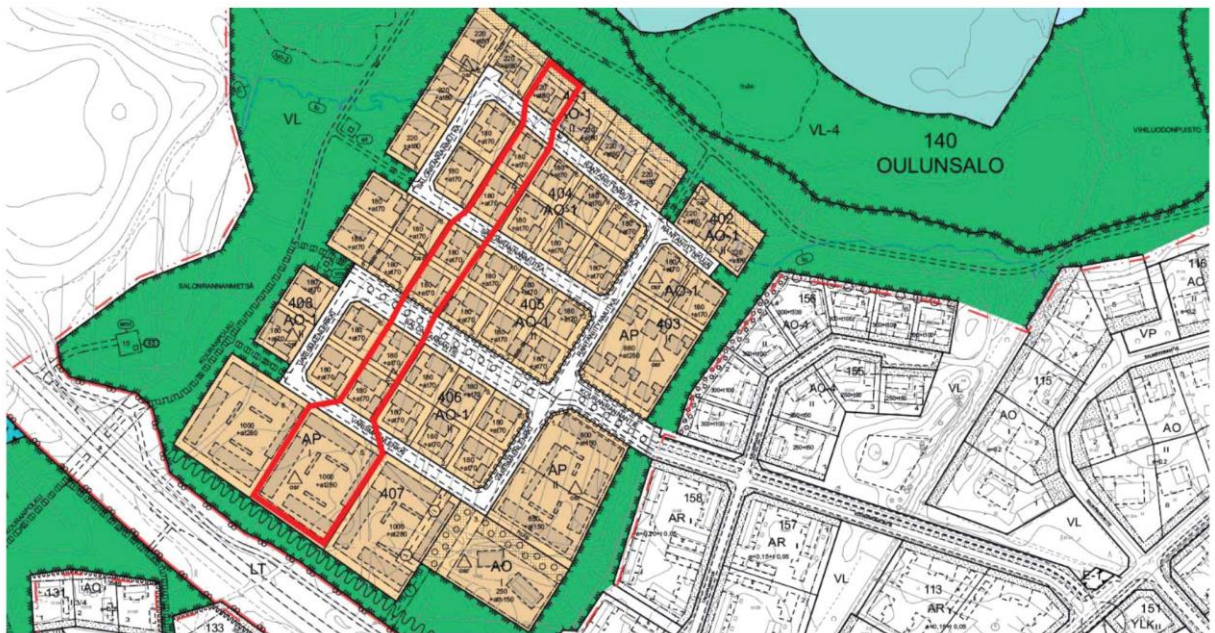
- 3) Sekä laaditussa luonto- ja maisemaselvityksessä että valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitaan, että maankohoamisrannikon metsien kehityssarjojen alueellinen edustavuus tulisi ottaa huomi-

oon. Laaditussa luontoselvityksessä koko metsäalue on merkitty ylimalkaisesti ”havupuuvaltaiseksi metsäksi” ilman tarkempaa tietoa soistumista, rehevämmissä laikuista tai metsän eri osien luonnontilaisuudesta. Kaavaselostuksessa havumetsän arvoa vähätellään, ja sanotaan sen olevan talousmetsää. Talouskäyttö laskee vain Natura-luontotyyppin (9030) edustavuutta, mutta ei poista sitä tosiseikkaa, että maankohoamismetsien ehjät sukkessiosarjat ovat valtakunnallisesti harvinaisia, ja niitä tulisi vaalia senkin takia.

Ehdotamme, että sukkessiometsä jätettäisiin mahdollisimman ehjäksi kokonaisuudeksi ja rakentaminen keskitettäisiin hylätyn pellon alueelle. Luonnon monimuotoisuudelle arvokasta sukkessiometsää ei saa kaventaa eikä varsinkaan luonnontilaisia kangas- ja korpirämelaikkuja hävittää. Jos sukkessiometsän luontoarvoista on epäselvyyttä, täytyy tehdä tarkempi luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys.

Mielipiteessä on lisäksi esitetty yksilöidyt perustelut alueen merkityksestä luonnolle, ekosysteemipalveluja käyttäville ihmisille, Oulun kaupungin ja Agenda 2030 -ohjelman toteuttamiselle sekä ympäristökasvatukselle.

Punaisella rajattu esimerkkialue, jonka vähintään voisi ottaa asemakaavaesityksestä pois. Läntiset korttelit siirtyisivät näin poistettavien tonttien verran kauemmas sukkessiometsästä.



Kuva 4: mielipiteessä esitetty ehdotus korttelialueiden vähentämiseksi

Vastine:

- 1) Sekä Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava että Uuden Oulun yleiskaava ovat ohjanneet asema-kaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelua.



Uudessa 18.2.2019 päivätyssä asemakaavaehdotuksessa sukessiometsään ei esitetä asuinrakentamista lainkaan, vaikka Keskeisten alueiden yleiskaavan mukaan se olisi ollut mahdollista. Näin ollen myös kangas- ja korpirämelaikut jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Alueelle esitetään kevyen liikenteen yhteyttä Kallenrannasta Hailuodontien alikululle ja sitä kautta kohti Oulunsalon keskustaa, sekä kevytrakenteisia ulkoilupolkuja. Yhteydet ja polut mahdollistavat alueen käyttämisen esim. koululaisten ja luontoharrastajien toimesta, ja säästävät osaltaan metsää virkistyskäytön mahdollisesti aiheuttamalta kulumiselta.

Uuden Oulun yleiskaavan "luo"-merkintä kattaa lähes koko asemakaava-alueen. Sen mukaan alueen maankäyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajien säilymisedellytykset. Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa luonnon monimuotoisuuden kannalta keskeiseksi elinympäristöiksi on tunnistettu luo-2-merkinnällä varustettu viitasammakoiden elinympäristö sekä Kallenrannan merenrantaniitty, joiden säilymisedellytykset on huomioitu kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Asemakaavaehdotus huomioi yleiskaavaa paremmin luo-2-alueen jättämällä sen ympärille enemmän suoja-alueita. Lisäksi asemakaavassa on otettu huomioon viitasammakkokosteikon vesitasapainon säilyttäminen johtamalla sen kautta osa alueen hulevesistä.

Viheralueiden monimuotoisuus turvataan 18.2.2019 päivätyssä asemakaavaehdotuksessa myös sukessiometsän osalta kaavamääräyksellä VL-4: Lähivirkistysalue. Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa. Alueelle on annettu lisämääräys s-2: Luonnonmukaisena hoidettava alueen osa, jolle saa rakentaa polkuja ja kevyitä rakennelmia olemassa olevia luontoarvoja vaarantamatta. Alue on yhtenäinen kokonaisuus merenrannasta Hailuodontiehen saakka, jolloin metsän sukessio kaikkine kehitysvaiheineen on havaittavissa.

- 2) Rantavyöhykkeen leveys on noin 200–245 metriä rantaviivasta asuinkortteleihin. Tämä on selvästi enemmän kuin esimerkiksi Vihirnantien pohjoispään korttelien 154 ja 110 etäisyys rantaviivasta (55–175 metriä). Suojeltava merenrantaniitty on osoitettu asemakaavaehdotuksessa S-merkinnällä (suojelualue) ja lisäksi ranta-alueelle on suojelualueen ja asuinkorttelien väliin osoitettu VL-4-alue, jolle on annettu kaavamerkinnöissä erityismerkintä: "alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa".

Rakentaminen voi sijoittua kortteleissa 401 ja 402 osittain tulva-alueelle. Kyseisellä alueella maastoa täytetään siten, että rakennusten, pihojen ja katujen korkeusasemat ovat riittävän ylhäällä sallittujen tulvakorkeuksien yläpuolella. Tarvittavat täytöt tehdään siten, että ne voidaan yhdistää olemassa oleviin korkeuksiin mahdollisimman loivilla ja maisemaan sopivilla luiskilla. Lähimpänä rantaa olevilla tonteilla (korttelin 401 tontit 1–6 ja kortteli 402) rakennuksia ei saa sijoittaa tonttien pohjoisosaan, jotta maaston korkeuserojen tasaamiselle jää riittävästi tilaa.

Rantaan sijoittuva ohjeellinen ulkoilupolku noudattaa linjauksellaan Oulunsalon keskeisten osien yleiskaavan 2030 ja Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus (VILMO) -selvityksen ohjeellisia virkistysyhteydentarvemerkeitä. Reitti-yhteystarve on esitetty myös Oulun Uudessa yleiskaavassa tärkeänä virkistysyhteytenä. Kevytrakenteiset polut ohjaavat kulkemaan alueella niitä pitkin, mikä säästää ympäristöä virkistyskäytön mahdollisesti aiheuttamalta kulumiselta. Aluetta voivat käyttää niin maankohoamisrannikon erityispiirteisiin tutustuvat koululais- ja opiskelijaryhmät, luontoharrastajat kuin muutkin liikkujat.

Salonrannan metsän lähivirkistysaluetta on laajennettu länteen, jotta varmistetaan riittävän leveän metsäalueen säilyminen asemakaavaehdotuksessa esitettyjen asuinkorttelien ja kaava-alueen länsipuolelle myöhemmin mahdollisesti asemakaavoitettavien korttelien välille. Lähivirkistysalueen leveys on kaapeimmillaan noin 130 metriä.

Kouranpolun asfaltoitu jalankulun ja pyöräilyn reitti (pp) sekä kivituhkapintainen ulkoilupolku (up) ovat sijainniltaan ohjeellisia. Reitin asemakaavaehdotuksessa esitetty linjaus hyödyntää osittain olevan metsätien sijaintia, jotta uutta reittiä ei tarvitse näillä kohdilla raivata metsään. Jalankulun ja pyöräilyn reitti ohjataan kiertämään korpirämepainanteet.

Lähimmät asuinkorttelit ovat noin 63 metrin etäisyydellä luo-2-merkitystä kosteikosta. Salonrannanpolun ohjeellista sijaintia on asemakaavaehdotuksessa siirretty kauemmaksi luo-2-alueesta, jotta kosteikon olosuhteet säilyvät mahdollisimman hyvin.

Ranta-alueelle esitetty hulevesikosteikko voi lisätä ranta-alueen ekologista monimuotoisuutta. Kuten mielipiteessä todetaan, tulee hulevesikosteikkoa hoitaa, jotta se ei kasva umpeen.

- 3) Suunnittelussa on huomioitu kestävä kehitys eri tavoin. Luonto- ja kasvillisuus selvityksessä (Sito Oy, 2014) on tunnistettu maankohoamisrannikon sukkessiosarjan vaihtuminen sekä alueen pienialaiset soistumat ja rehevämmät laikut. Uudessa 18.2.2019 päivätyssä kaavaehdotuksessa ei esitetä asuinrakentamista metsään lainkaan.

Kaava-aluetta on myös laajennettu länsilaidasta ulottumaan täyttömaavalleihin saakka, jolloin sukkessiometsä viitasammakkokosteikkoineen säilyy laajempaan kokonaisuutena. Lisäksi metsää koskee uudessa ehdotuksessa kaavamerkintä VL-4, Lähivirkistysalue. Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa. Alueelle on annettu lisämääräys s-2: Luonnonmukaisena hoidettava alueen osa, jolle saa rakentaa polkuja ja keveitä rakennelmia olemassa olevia luontoarvoja vaarantamatta. Alue on yhtenäinen kokonaisuus merenrannasta Hailuodontiehen saakka, jolloin metsän sukkessio kaikkine kehitysvaiheineen on havaittavissa. Alue tulee tarjoamaan hyvät lähiliikunta- ja virkistysmahdollisuudet luonnonläheisen asumisen kautta. Tiivis, pienehkö asuinalue mahdollistaa myös yhteisöllisyyden kehittymisen asuinalueella. Kevyen liikenteen yhteydet alueelta kannustavat liikkumaan jalkaisin ja polkupyörillä, mikä vähentää henkilöautoliikennettä ja sitä kautta fossiilisten polttoaineiden käyttöä ja haitallisia ilmastopäästöjä.

11. Kallenrannan Perinnemaisyhdistys ry (13.12.2017)

Mielipiteessä esitetään:

- 1) Ettei rakentamista osoiteta tulva-altiille alueelle, koska rakentaminen tulva-alueelle johtaa laajamittaisiin täyttöihin rantavyöhykkeellä ja muuttaa suojelualueen tuntumassa merenrantaniityn kosteusolosuhteita ja lajistoa. Rakentaminen esitetään osoitettavaksi yleiskaavan määrittämälle tasolle.
- 2) Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas metsä säilytetään. Kaava-alueen länsireuna tulisi suunnitella siten, että maisemallisesti arvokas metsänreuna säilyy ja metsä toimii jatkossakin viherkäytävänä merenrantaan.

- 3) Luo-alueen raja. Asemakaavaluonnoksessa luo-alueeksi nimetään ainoastaan viitasammakon lisäntymisalue. Oulun yleiskaavan ja VILMO:n mukaan luo-aluetta on lähes koko asemakaavaluonnoksen rajaama rantavyöhyke.
- 4) Rakentamista osoitetaan liian lähelle viitasammakon levähdys- ja talvehtimisaluetta. Rakentamista ei voida tässä kohden perustella pakottavalla syyllä.

Vastine:

- 1) Rantavyöhykkeellä esitetty rakentaminen sijoittuu osittain tulva-alueelle. Kyseisellä alueella maastoa täytetään siten, että rakennusten, pihojen ja katujen korkeusasemat ovat riittävän ylhäällä sallittujen tulvakorkeuksien yläpuolella. Tarvittavat täytöt tehdään tonteilla siten, että ne voidaan yhdistää olemassa oleviin korkeuksiin mahdollisimman loivilla ja maisemaan sopivilla luiskilla. Sopivaa luiskakaltevuutta on tutkittu jo kaavarunkovaiheessa. Lähivirkistysalueille ei ole tarkoitus tehdä täyttöjä.

Merenrantaniityn ja rakentamisen väliin jää riittävä suoja-alue. VL-4-alueelle esitetty hulevesikosteikko edesauttaa ja ylläpitää rantaniityn kosteusolosuhteita.

- 2) Salonrannan metsän lähivirkistysaluetta on laajennettu länteen, jotta varmistetaan riittävän leveän metsäalueen säilyminen asemakaavaehdotuksessa esitettyjen asuinkorttelien ja kaava-alueen länsipuolelle myöhemmin mahdollisesti asemakaavoitettavien korttelien välille. Lähivirkistysalueen leveys on kaapeimmillaan noin 130 metriä. Metsä toimii jatkossakin viherkäytävänä sekä eläimille että ihmisille.
- 3) Asemakaavaehdotuksessa esitetyn luo-2-alueen raja perustuu todettuun viitasammakkokosteikkoon. Oulun yleiskaavan "luo"-merkintä kattaa lähes koko asemakaava-alueen. Sen mukaan alueen maankäyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajien säilymisedellytykset. Asemakaavalla tarkennetaan nyt yleiskaavan merkintää.
- 4) Lähimmät asuinkorttelit ovat noin 63 metrin etäisyydellä luo-2-merkitystä kosteikosta. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen luonnonsuojeluryhmä on todennut lausunnossaan, että kaava turvaa riittävässä määrin viitasammakon varsinaisen elinalueen. Salonrannanpolun ohjeellista sijaintia on asemakaavaehdotuksessa siirretty kauemmaksi luo-2-alueesta, jotta kosteikon olosuhteet säilyvät mahdollisimman hyvin.

12. Mieli-pide 5 (12.12.2017)

Mieli-piteessä esitetään:

- 1) Rakentamista ei tule osoittaa tulva-alueelle. Korttelit 401 ja 402 on merkitty rakennettavaksi tulva-alleille alueelle, mihin ei ole mitään pakottavaa perustetta. Esitetty ratkaisu johtaisi laajamittaisiin täyttöihin ja rantavyöhykkeen luonteen muuttumiseen. Merenrantaa lähinnä oleva omakotitalorivi tulee rakentaa sellaiselle maaperälle, jossa rakentamiselle on luontaiset edellytykset.

- 2) Yhtenäinen korkotaso on säilytettävä. Korttelin 402 rakennusten lähtökorkoksi on merkitty +3.55 (N2000). Edellytämme, että ko. korttelin rakennuksissa noudatetaan samaa lähtökorkoa +3.20 tai korkoeroa kompensoidaan rakennusten sijoitusta korjaamalla.
- 3) Yleiskaavan rajaa on noudatettava. Kaavaehdotuksessa kortteleiden 401 ja 402 omakotitalotontit on sijoitettu yleiskaavan määrittämän rajan ulkopuolelle. Meidän rakennuksemme aukotus ja pihatoiminnot on suunniteltu voimassa olevaan yleiskaavaan luottaen. Korttelin 402 rakennusten sijoitusta on korjattava siten, ettei suoraa näköyhteyttä asuntojen välille synny. Perusteluina on molemminpuolinen yksityisyyden ja asuinviihtyvyyden turvaaminen.
- 4) Metsä on säästettävä. Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen heikentää merkittävästi merenrantaan johtavaa viheryhteyttä ja metsän virkistyskäyttöä. Rakentaminen on osoitettu metsän arvokkaimpaan osaan, jonka tuhoutuessa katoaisi myös alueen merkittävin maisemallinen raja. Kaava-alueen länsireuna tulisi rakentaa siten että metsän luonne ja merkitys säilyvät.

Vastine:

- 1) Asuinrakentamiselle osoitettuja pohjoisimpia kortteleita on siirretty kauemmas rantavyöhykkeeltä. Rakentaminen sijoittuu 18.2.2019 päivätyssä kaavaehdotuksessa enää vähäiseltä osin tulva-alueelle. Kyseisellä alueella maastoa täytetään siten, että rakennusten, pihojen ja katujen korkeusasemat ovat riittävän ylhäällä sallittujen tulvakorkeuksien yläpuolella. Tarvittavat täytöt tehdään tonteilla siten, että ne voidaan yhdistää olemassa oleviin korkeuksiin mahdollisimman loivilla ja maisemaan sopivilla luiskilla. Lähivirkistysalueille ei ole tarkoitus tehdä täyttöjä.
- 2) Rakentamisen korkotaso noudattaa ympäristön korkeusasemia. Tulva-alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,75 m (N2000) ja asuinrakennusten lattioiden tulee olla vähintään korkeudella +3,25 m (N2000).
- 3) Kortteleiden 401 ja 402 tontit noudattavat 18.2.2019 päivätyssä asemakaavaehdotuksessa yleiskaavan A res –alueen rajausta.
- 4) Salonrannanmetsän lähivirkistysaluetta on laajennettu länteen, jotta varmistutaan riittävän leveän metsäalueen säilyminen asemakaavaehdotuksessa esitettyjen asuinkorttelien ja kaava-alueen länsipuolelle myöhemmin mahdollisesti asemakaavoitettavien korttelien välille. Lähivirkistysalueen leveys on kaapeimmillaan noin 130 metriä. Metsä toimii jatkossakin viherkäytävänä sekä eläimille että ihmisille.

Uudessa 18.2.2019 päivätyssä kaavaehdotuksessa ei esitetä asuinrakentamista metsään lainkaan. Kaava-alueella on myös laajennettu länsilaidasta ulottumaan täyttömaavalleihin saakka sekä varattu lisää virkistysaluetta kosteikon ympärille, jolloin sukessiometsä viitasammakon elinpiireineen säilyy laajempana kokonaisuutena. Lisäksi metsää koskee uudessa ehdotuksessa kaavamerkintä VL-4, Lähivirkistysalue. Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa. Alueelle on annettu lisämääräys s-2: Luonnonmukaisena hoidettava alueen osa, jolle saa rakentaa polkuja ja keveitä rakennelmia olemassa olevia luontoarvoja vaarantamatta. Alue on yhtenäinen kokonaisuus merenrannasta Hailuodontiehen saakka, jolloin metsän sukessio kaikkine kehitysvaiheineen on havaittavissa.

13. Mieli-pide 6 (14.12.2017)

Mielipiteessä esitetään, että vaikka suunnitelmassa puhutaan virkistyskäytöstä, pilaa alueen rakentaminen monen ihmisen luontokohteen. "Alueen kautta on ollut helppo suunnata meren jälle talvella. Rantametsässä on ihana liikkua, siellä on tilaa koirille ja ihmisille. Luonnontilaisen metsän poluilla on aivan erilaista liikkua kuin varta vasten tehdyillä poluilla. Mielestäni rannan alue pitäisi säilyttää edelleen rakentamatta, tontteja voi kaavoittaa muualle kuin merenrannalle."

Vastine:

Salonrannan metsän lähivirkistysaluetta on laajennettu länteen, jotta varmistetaan riittävän leveän metsäalueen säilyminen asemakaavaehdotuksessa esitettyjen asuinkorttelien ja kaava-alueen länsipuolelle myöhemmin mahdollisesti asemakaavoitettavien korttelien välille. Lähivirkistysalueen leveys on kapeimmillaan noin 130 metriä. Metsä toimii jatkossakin viherkäytävänä sekä eläimille että ihmisille.

Lähimmät suunnitelmassa esitetyt asuintontit sijaitsevat noin 200–245 metrin etäisyydellä rantaviivasta, mikä on enemmän kuin esimerkiksi jo rakennetulla Vihirannan alueella. Ranta-alueella voi jatkossakin liikkua rannansuuntaisesti ja kulkea meren jälle. Rannansuuntainen rakennettu ulkoilupolku helpottaa monien ihmisten liikkumista ranta-alueella. Ulkoilupolut myös vähentävät virkistyskäytöstä johtuvaa ympäristön kulumista ohjaamalla liikkumisen kulutusta paremmin kestäville alustoille.

14. Mieli-pide 7 (7.12.2017)

Mielipiteen esittäjä omistavat asemakaavoitettavalla alueella kiinteistön 564-430-10-293. Kiinteistöllä harjoitetaan yritystoimintaa, johon liittyy maarakennuskoneiden säilytys ja siirtely. Kiinteistön nykyinen liittymä Hailuodontieltä esitetään kaavaluonnoksessa siirrettäväksi Vihiluodontien liittymän kautta Kouranrannantietä myöten ja tonttiliittymä rakennettavalta asemakaavan kadulta, Varismäenlenkistä.

ELY ei ole suostunut säilyttämään kaavatyön yhteydessä tontin liittymää suoraan Hailuodontieltä.

Kaavaluonnoksessa esitetty liittymä muuttaa kiinteistön piha-alueen takaperoiseksi. Tontin uusi ajoyhteys kulkee konehallin edestä, jolloin isot koneet saattavat estää esim. pelastusajoneuvojen pääsy asuinrakennuksille. Lisäksi tontin pohjoisosassa säilytettävät koneet näkyvät laajasti asemakaavoitettavalle alueelle.

Kaavaluonnoksessa on esitetty tontinrajojen muuttamista siten, että tontista muodostuu suorakulmainen. Esityksen mukaan tontin pohjois- ja länsireunaan jätetään istutusvyöhykkeet. Esitetty tontin muoto ja istutusalueet eivät tue yritystoiminnan jatkamista ja kehittämistä.

Mielipiteen esittäjä ehdottaa seuraavia muutoksia kaavaluonnokseen kiinteistön 564-430-10-293 kohdalla:

- 1) Suojapuustoksi merkityt kaistaleet merkitään osaksi VL-alueita. Istutusalueina ne eivät palvele yritystoimintaa, johon liittyy isojen koneiden varastointi pihalla.
- 2) Tonttia laajennetaan meluvallille päin. Tontin eteläosaan osoitetaan yritystoiminnalle laajentumistilaa (konesuoja, halli tms.) esim. 200 m². Tällöin koneet saadaan pois piha-alueelta omalle alueelle, joka ei

VL-alueeksi muutettavan suojapuuston ja meluvallin takaa näy mihinkään. Meluvallin ja asuinrakennuksen välinen metsä voitaisiin liittää tontin osaksi, jolloin sitä hoidettaisiin metsäisenä pihana. AO-korttelin rajaus kulkisi meluvallin reunaa myöten etelässä. Tontin rajauksesta olemme valmiit neuvottelemaan kaupungin kanssa.

- 3) Olemme olleet yhteydessä alueen toiseen maanomistajaan ja hän puoltaa näkemystämme järjestää kiinteistömme paremmin yritystoimintaamme sopivaksi ja turvallisemmaksi.

Vastine:

- 1) Kaavaehdotusta muokataan mielipiteen esittäjän ehdottamalla tavalla: tontin pohjois- ja länsireunalle asemakaavan valmisteluaineistossa esitetyt tontin sisäiset istutettavat alueen osat muutetaan lähivirkistysaluekaistaleiksi. Tontille ei merkitä istutettavia alueen osia.
- 2) Kaavaehdotusta muokataan pääpiirteittäin mielipiteen esittäjän ehdottamalla tavalla: tonttia laajennetaan meluvallille päin, jolloin työkoneiden säilytys saadaan sijoitettua ympäristöä vähiten häiritsevään paikkaan tontin eteläosaan. Tontin rajaa ei ole viety aivan kiinni meluvalliin, jotta vallin ja tontin rajan välistä saadaan johdettua hulevedet VL-alueen puolella. Tontin kooksi on asemakaavassa annettu 5195 m², mikä on 707 m² suurempi kuin nykyinen kiinteistö. Tontin rakennusoikeutta on kasvatettu siten, että se mahdollistaa uuden noin 200 m²:n suuruisen autosuoja-, huolto- tai työtilan rakentamisen.
- 3) Merkitään tiedoksi.

Oulunsalon kaupunginosan (140) osaa koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos
Oulunsalonrannan itäosa
Asemakaava nro 564-2267
Dnro OUKA/7712/10.02.03/2015

OULUNSALONRANNAN ITÄOSAN ASEMAKAAVA **EHDOTUS**

Palaute ja vastineet

Asemakaavaehdotus on ollut yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 12.3.2019 § 154 julkisesti nähtävillä 29.3.-29.4.2019. Määräaikaan 29.4.2019 klo 15.30 mennessä jätettiin 8 muistutusta.

Vastineet ehdotuksesta saatuun palautteeseen on käsitelty ja hyväksytty asemakaavatyön ohjausryhmässä 20.6.2019.

Määräaikaan mennessä saapuneet muistutukset:

TeliaFinland Oyj

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus:

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomauttamista asemakaavaehdotuksesta Oulunsalonrannan itäosa, kaavatunnus 564-2267, nähtävillä ajalla 29.3. - 29.4.2019. ELY-keskuksella ei ole tarvetta antaa lausuntoa kaavaehdotuksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Mielipide 1

- rakennusalat ovat supistuneet merkittävästi voimassa olevasta yleiskaavasta, asemakaavoituksen pohjaksi laaditusta runkokaavasta sekä Oulunsalon kunnan ja Oulun kaupungin kanssa sovitusta linjauksista
- ehdotus hyväksyttävissä, mikäli poikkeamat huomioidaan lopullisessa jakosopimuksessa
- oikeusturvan loukkaukset tulee huomioida jakosopimuksessa ja poikkeamat korjattava aikaisemmin linjattujen periaatteiden mukaisiksi

- asumisen ja merenrannan välisen vyöhykkeen hoitoluokitus tulee muuttaa kokonaisuudessaan hoitoluokamerkinäksi B3, joka mahdollistaa niittämisen

Vastine:

Rakentamiseen käytettävä alue on supistunut kaavaprosessin yhteydessä tehdyistä päätöksistä johtuen. Kuntalaisten demokraattisesti valitsemien päättäjien tahtotila ohjaa kaupungin maankäytön suunnittelua ja maapolitiikkaa.

Kaava-alueesta tehdään kaavaan liittymätön jakosopimus asemakaavan saatua lainvoiman. Jakosopimus on kahdenkeskinen sopimus, ja sen sisältö ratkaistaan sopimusneuvotteluissa.

Metsäsuksessiosarjaan kuuluva, mielipiteessä esitetty alueen osa on syytä jättää pääosin luonnontilaan, jotta metsän suknessiota voi seurata. Yhtenäinen suknessiosarja on arvokas luontokohde, ja toimii esimerkiksi koulujen opetusympäristönä. Metsän primäärisuknessio on etenevä ilmiö, joka päättyy metsän saavuttaessa viimeisen, täysikasvuisen metsän vaiheen. Uutta avointa rantaa syntyy koko ajan niin kauan kuin maan kohoaminen jatkuu. Oulunsalonrannan itäosan alueella suurin osa asutuksen ja meren rannan väliin jäävistä alueista on pääosin avointa, osittain myös niittämällä hoidettavaa aluetta.

Mielipide 2

- kaavaprosessi pitää keskeyttää, koska se tulee kumoutumaan Korkeimmassa oikeudessa
- asemakaavaselostus ei perustele, mikä on se pakottava syy, jolla viitasammakon lisääntymispaikka/levähdysalueet tuhoaan
- maataytöt tulva-alueella tuhoavat viitasammakon talvehtimispaikat
- Viitataan Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeille (kuten viitasammakolle) edellytettävästä tiukasta suojelusta (lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain 49§:n nojalla) - vaatii poikkeamislupaa luontodirektiivin 16 artiklan perusteilla. Viitataan KHO 2017:161 vuosikirjapäätökseen, jonka mukaa viitasammakon osalta tulkintaohje on ehdoton ja asemakaavaluonnos KHO 2017:161 vastainen.
- Selostuksessa ja tehdyssä viitasammakkoselvityksessä ei ole käsitelty lainkaan viitasammakon lajinomaisia levähdysalueita – kaavaluonnosta ei voi käsitellä ilman viitasammakon lisääntymis- ja levähtämisalueen kartoitusta lain vaatimalla tavalla koko kaava-alueella
- kaavoittajalta vaaditaan dokumentaatiota, missä selvitetty kaavoitusalueen ekologinen toimivuus viitasammakon ja mustapyrstökuiirin osalta – kesällä 2018 alueella pesi kaksi mustapyrstökuiiriparia kaavassa osoitetun hulevesialueen kohdalla, mistä syystä kaavaluonnos on lainvastainen

”Tiukasti suojellun lajin suojelusta saa poiketa vain erityisen painavista syistä, joista keskeisin lienee ”erittäin tärkeä yleisen edun kannalta pakottava syy”. Se mahdollistaa mm. liikenne- ja energiantuotantoinfrastruktuurin rakentamisen poikkeusluvalla, mutta ei esim. yksityistä liiketoimintaa. Lajin valtakunnallisesti suotuisa suojelutaso ei näyttäisi vaikuttavan oikeuden ratkaisuihin, kuten ei myöskään alueellisen kannan (populaation) koko.”

1. Sen pakottava syyn osoittaminen, jolla voidaan poiketa viitasammakon lisääntymispaikan suojelusta.

Vastine:

Oulun kaupunki ei ole Oulunsalonrannan itäosan asemakaavoitusprosessissa hakemassa lupaa viitasammakon lisääntymispaikan suojelusta poikkeamiselle.

Kaavalla ei heikennetä viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, eikä siten poiketa viitasammakon lisääntymispaikan suojelusta.

2. Vaaditaan riittävä viitasammakkoselvitys.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa on osoitettu luo-2 merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Kaavamääräyksen mukaan alueen luontotyyppien ominaispiirteiden muuttaminen on kielletty. Pohjois-Pohjanmaan ELY –keskuksen Luonnonsuojeluryhmä toteaa 14.12.2017 kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa, että em. kaavamääräys turvaa riittävällä tavalla viitasammakon varsinaisen esiintymisalueen säilymisen. Luo 2-alueen viereen osoitettu ohjeellinen ulkoilupolku tulee lausunnon mukaan toteuttaa mahdollisimman luonnonmukaisena, jotta se ei muuta luo 2-alueen luontotyyppien erityispiirteitä. Ohjeistus on kaavaehdotuksessa otettu huomioon viitasammakon kutukosteikon ympärille muodostetulla VL-4 –Lähivirkistysalueen lisämääräyksellä s-2: Luonnonmukaisena hoidettava alueen osa, jolle saa rakentaa polkuja ja keveitä rakennelmia olemassa olevia luonnonarvoja vaarantamatta.

3. Esitettävä haitallisten toimien lievennykset tai kompensatiot.

Vastine:

Kaavaehdotukseen on viitasammakoiden kutulammikon muodostaman luo-2 –alueen (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen luontotyyppien ominaispiirteiden muuttaminen on kielletty.) ympärille jätetty runsaasti virkistysaluetta kaavamääräyksellä VL-4, Lähivirkistysalue. Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa. Aluetta koskee myös määräys s-2, Luonnonmukaisena hoidettava alueen osa, jolle saa rakentaa polkuja ja keveitä rakennelmia olemassa olevia luonnonarvoja vaarantamatta. Kaavamääräyksillä turvataan riittävästi viitasammakon elinpiiri, eikä kompensatiota siten tarvita.

4. Hulevesien ohjaaminen mustapyrstökuirin pesimäalueelle on lainvastaista.

Vastine:

Mustapyrstökuirin pesintää ei ole havaittu Oulunsalonrannan itäosan asemakaavaa varten laadittujen luontoselvitysten yhteydessä, mutta laajan ranta-alueen merkitseminen VL (Lähivirkistysalue) ja S (Suojelualue) -kaavamerkinnöillä sekä asukkaiden toimesta tapahtuva rantakasvillisuuden niittäminen mahdollistavat myös mustapyrstökuirin pesinnän alueella. Hulevesien johtaminen ei vaaranna lajin pesimismahdollisuuksia, vaan hulevesien viivyttämiseen tarkoitettu lampi tarjoaa vielä lisää pesimispaikkoja kosteikkolajeille tasatessaan kuivien kausien vesitaloutta.

5. Asemakaavaluonnos korjattava vastaamaan yhdyskuntalautakunnan vastausta ”tulva-alueelle ei tulla osoittamaan asuinrakentamista”. Vaaditaan kortteleiden 401 ja 402 poistamista, koska ne ylittävät yleiskaavan A res –alueen rajauksen.

Vastine:

Yleiskaavan rajaukset ovat ohjeellisia, ja niitä tarkennetaan asemakaavoituksessa. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on tutkittu korkeustasoja, ja tonteille rakentamisen on todettu olevan mahdollista turvallisesti ja maisemaan sopivalla tavalla.

Mielipide 3 As Oy Vihirannan Koskelo

- vastustaa asemakaavaa siltä osin, kuin se koskee alueelle suunniteltavaa luontopolkua

- vaatii luontopolun poistamista rannan läheisyydestä tai toissijaisesti luontopolku sijoitettava mahdollisimman kauas asutuksesta
- laaditut luontoselvitykset eivät ole ajantasaisia tai riittäviä (2014/2015). Kallenrannan merenrantaniityn niittäminen muuttanut alueen kasvillisuutta ja eläimistöä, aiemmin hävinneitä lajeja palannut – tulisi selvittää rantaniityn ennallistamisen merkitys alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta

Vastine:

Ranta-alueelle sijoittuvan ulkoilupolun sijainti esitetään asemakaavassa ohjeellisella merkinällä. Kaavaehdotuksessa polku sijoittuu hieman polveillen rannan ja asutuksen puoliväliin. Polun lopullinen paikka määräytyy sen suunnittelun yhteydessä. Polku voidaan ohjata kulkemaan siten, että se ottaa huomioon esimerkiksi lintujen pesimäpaikat tai kulutukselle herkäät kasvillisuuslaitut.

Alueelle on laadittu kaavoitusta varten useita luontoselvityksiä, ja viranomaiset ovat katsoneet niiden olevan riittäviä. Kaavaluonnosvaiheessa luontoarvojen säilyttämiseen liittyvä palaute otettiin huomioon kaavaehdotuksen laatimisessa.

Mielipide 4 Kallenrannan Perinnemaisemayhdistys ry

- Ei rakentamista tulva-alttiille alueelle.
- Yleiskaavan mukaista rajausta noudatettava – korttelit 401 ja 402 poistettava kaavasta.
- Viitasammakon levähdys- ja talvehtimisalueelle turvattu riittävä suojaetäisyys - esitetty 50m etäisyys riittämätön.

Vastine:

Yleiskaavan rajaukset ovat ohjeellisia, ja niitä tarkennetaan asemakaavoituksessa. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on tutkittu korkeustasoja, ja tonteille rakentamisen on todettu olevan mahdollista turvallisesti ja mai-semaan sopivalla tavalla.

Kaavaehdotuksen rajausta sammakon kutukosteikkaa suojaavaksi luo-2 alueeksi on Pohjois-Pohjanmaan ELYn Luonnonsuojeluryhmän mukaan riittävä.

Mielipide 5 Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry

- Tietoliikennemasto tulisi sijoittaa muualle kuin VL-4 –alueelle – osoitetussa sijaintipaikassa pirstoo metsä- aluetta.
- Kävely- ja pyöräilyreitit eivät saa pirstoa metsää, ne on toteutettava luontoarvot huomioiden.

Ehdotettu kaavamääräys: Reittien rakentaminen ei saa merkittävästi heikentää luontoarvoja.

Ehdotettu lisäys selostukseen: Reitit sijoitettava siten, ettei uhanalaisten rantalintujen pesiminen häiriinny.

Vastine:

Tietoliikennemaston sijainti tien läheisyydessä tarjoaa operaattorin mukaan parhaan yhteyden alueen tietoliikenneyhteyksiä tarvitseville, ja toisaalta huoltoyhteys voidaan järjestää mahdollisimman lyhyellä yhteydellä, eli ei pirstota metsää tarpeettomasti.

Kevyen liikenteen reitin sijoittamisessa on pyritty säästämään metsä mahdollisimman ehjänä kokonaisuutena. Metsäsukcessiosarjan muodostamaa VL-4 –lähivirkistysaluetta koskee lisämerkintä s-2: Luonnonmukaisena hoidettava alueen osa, jolle saa rakentaa polkuja ja keveitä rakennelmia **olemassa olevia luonnonarvoja vaarantamatta**.

Ranta-alueelle sijoitettu ulkoilupolku on esitetty ohjeellisella merkinnällä. Koska kyseessä on välillä tulvavesien ja jäiden alle jäävä alue, polut tullaan toteuttamaan luonnonmukaisina ja kevyin rakentein. Polkujen reitit suunnitellaan paikan päällä, jotta voidaan tarvittaessa kiertää rantalintujen pesimispaikat tai herkät kasvillisuuslaikut. Selostukseen tehdään ehdotettu lisäys: Reitit sijoitettava siten, ettei uhanalaisten rantalintujen pesiminen häiriinny.

Mielipide 6

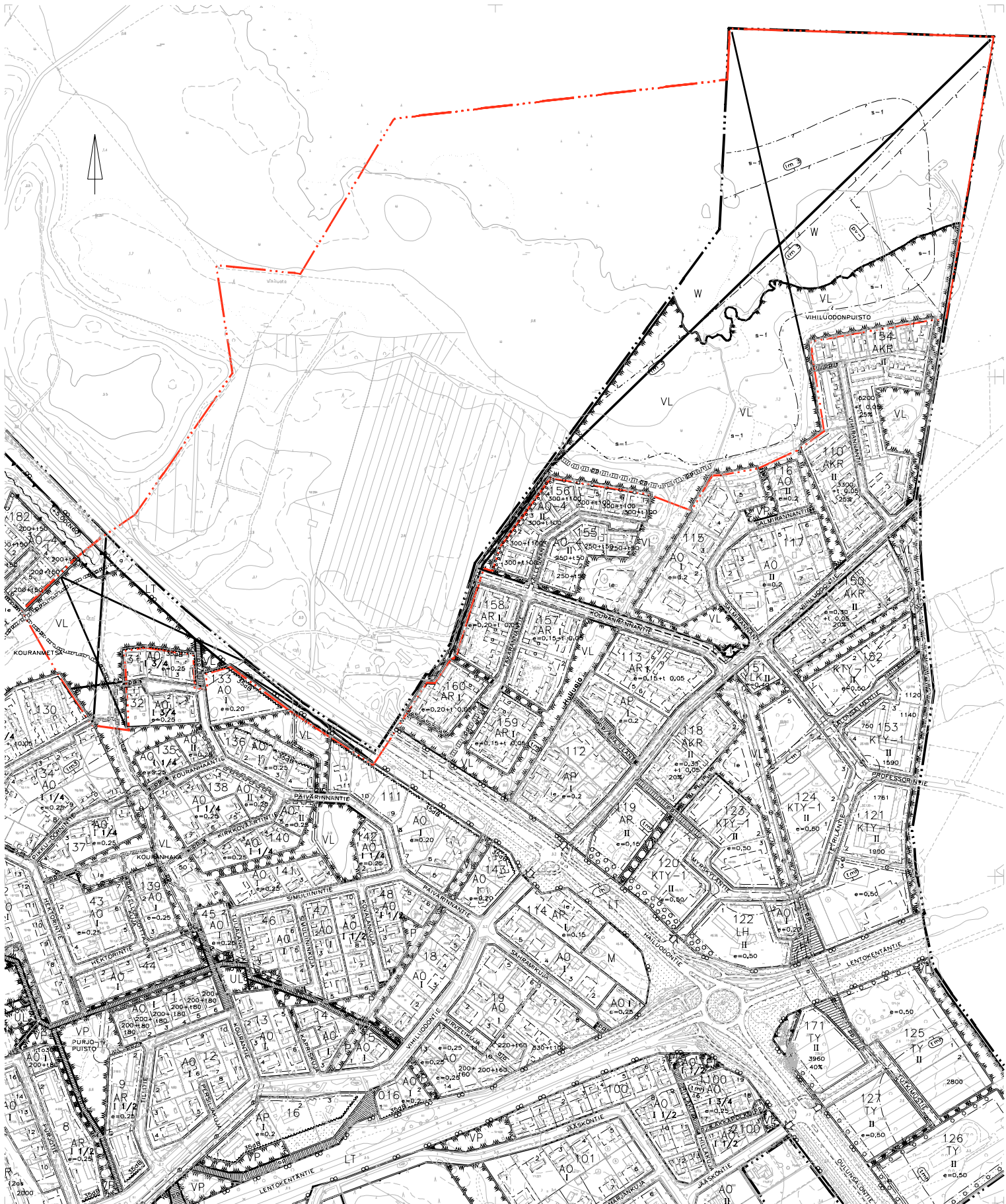
- Ei rakentamista tulva-alueelle. Lattiakoron oltava yhdenmukainen Oulunsalon kunnan määräämän lattiakoron kanssa.
- Yleiskaavan rajaa noudatettava. Korttelin 402 reunimmaisena rakennuksen sijoittaminen siten, ettei suoraa näköyhteyttä synny.

Vastine:

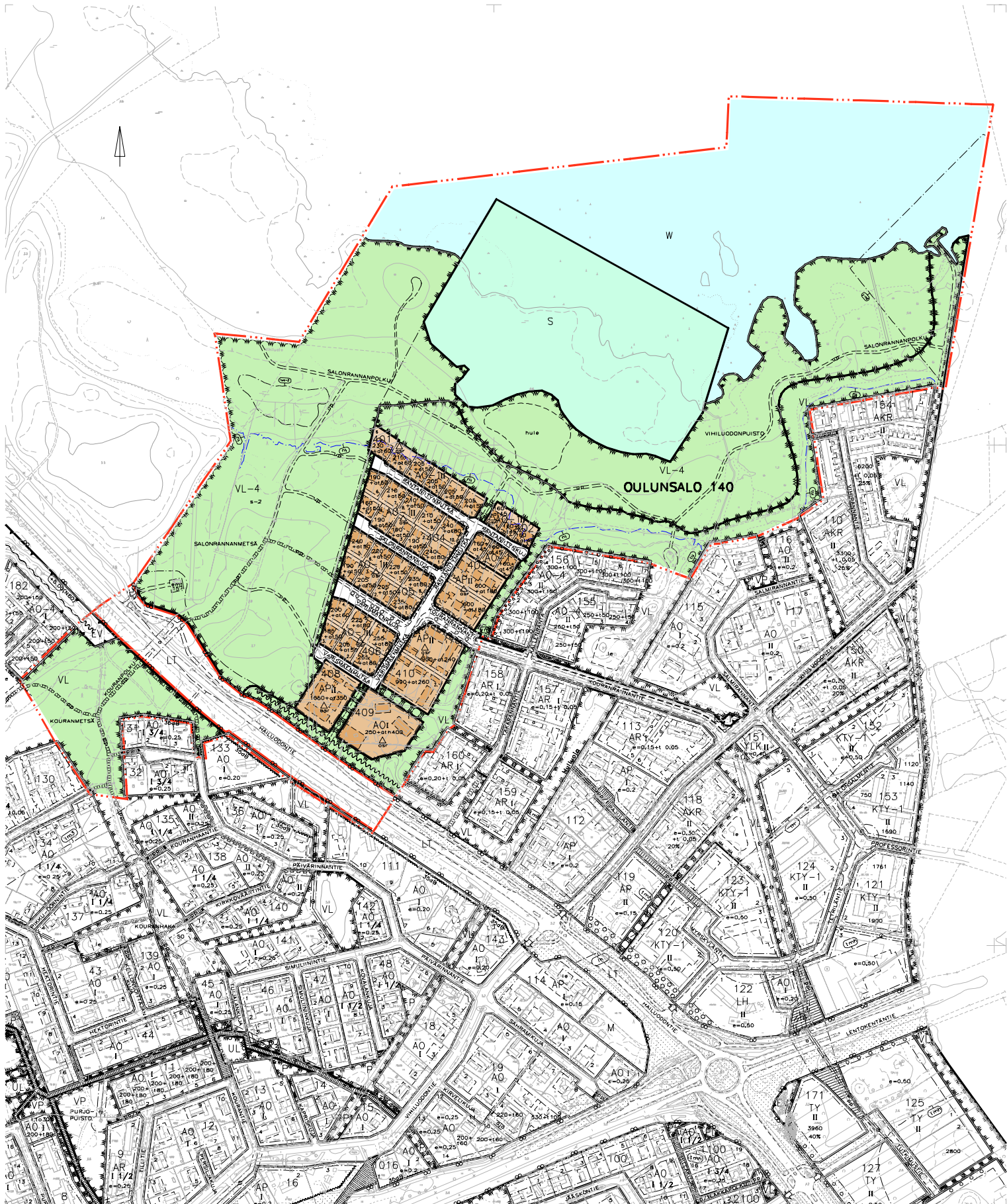
Asemakaavassa on annettu määräys tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alimmasta tasosta ja alimmasta lattiankorosta, jotka perustuvat ajantasaisiin tulvakorkeuskartoituksiin. Vanhoihin tulvakorkeustietoihin perustuvien korkojen käyttäminen ei ole perusteltua.

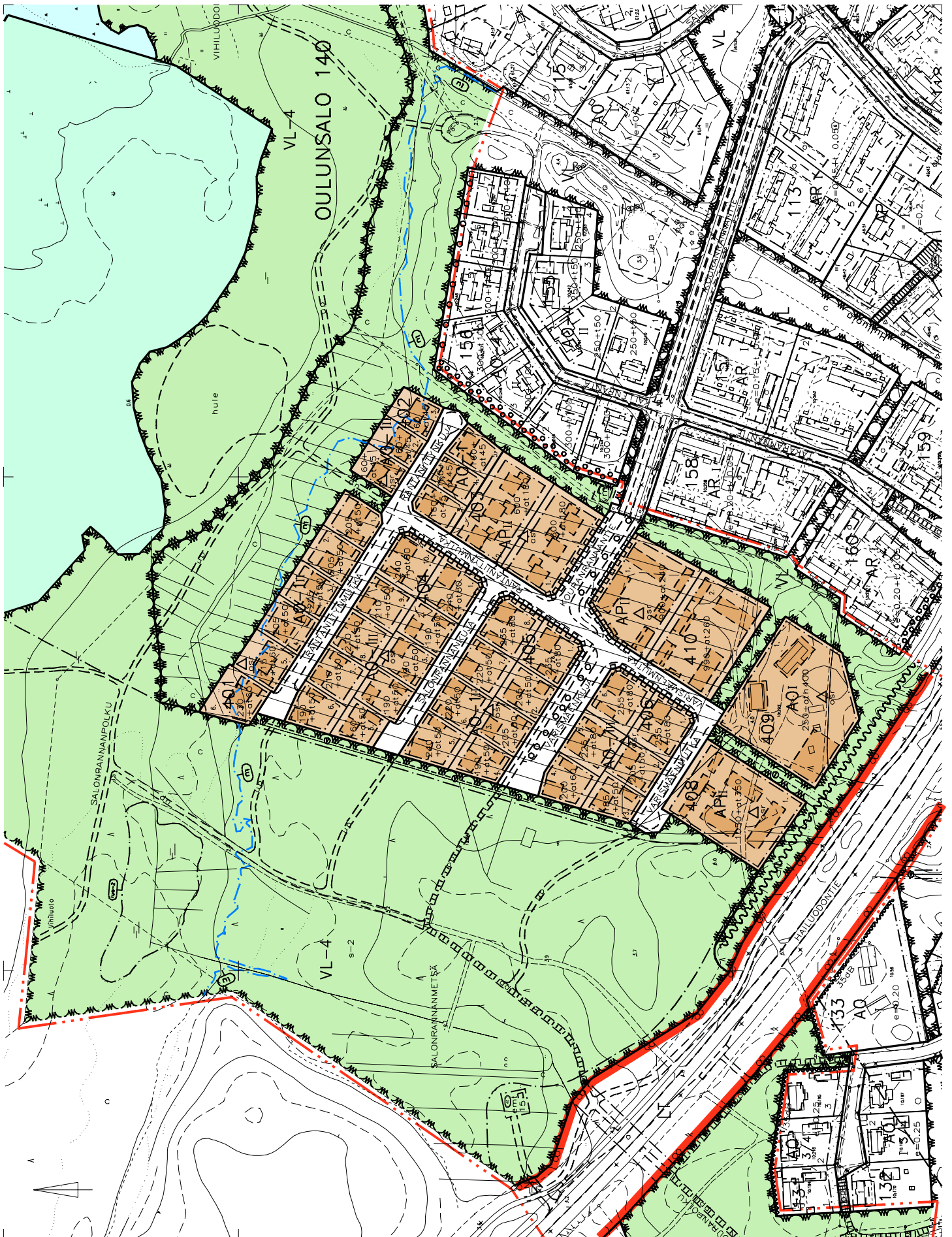
Yleiskaavan rajaukset ovat ohjeellisia, ja niitä tarkennetaan asemakaavoituksessa. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on tutkittu korkeustasoja, ja tonteille rakentamisen on todettu olevan mahdollista turvallisesti ja mai-semaan sopivalla tavalla.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:6000, 18.2.2019 ja korjattu 24.6.2019



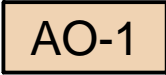




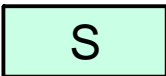
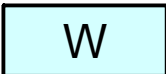




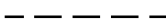



Ote asemakaavan muutoksesta ja asemakaavasta 1:6000, 18.2.2019 ja korjattu 24.6.2019



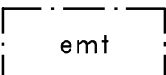
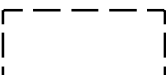

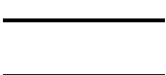
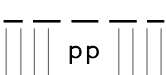
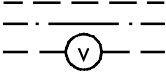
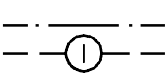
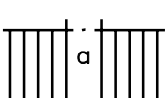
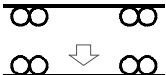
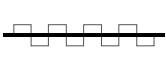

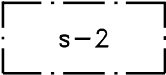
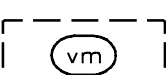





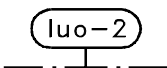
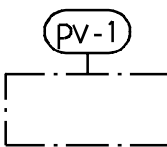
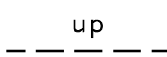
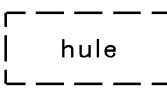

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 18.2.2019 ja 24.6.2019

3		Asuinpienalojen korttelialue.
5		Erillispientalojen korttelialue.
5-1		Erillispientalojen korttelialue. AO-1 korttelialueelle saadaan rakennuslupaa rakentaa yksi asuinrakennus.
34		Lähivirkistysalue.
34-4		Lähivirkistysalue. Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa.
46		Maantien alue.
68		Suojaviheralue.
69		Suojelualue.
81		Vesialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	140	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	OUL	Kaupunginosan nimi.
93	401	Korttelin numero.
95	VARISMÄENKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 18.2.2019 24.6.2019

96	15	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-3	1 050+at350	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
96-8	250+ath400	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous-, huolto- ja työtilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
111		Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden enimmäiskorkeus metreinä.
113		Rakennusala.
113-7		Rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
135-1		Istutettava puurivi.
136		Katu.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
154-3		Vesijohtoa varten varattu alueen osa.
154-6		Kaukolämpöjohtoa varten varattu alueen osa.
156		Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
158		Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
160-1		Meluvalli.
169-2		Luonnonmukaisena hoidettava alueen osa, jolle saa rakentaa polkuja ja keveitä rakennelmia olemassa olevia luonnonarvoja vaarantamatta.
174-101		Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 18.2.2019 ja korjattu 24.6.2019

175-2		Tulva-altis alue.
189-3		Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen luontotyyppien ominaispiirteiden muuttaminen on kielletty.
190-27		Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja.
190-102		Ohjeellinen ulkoilupolku.
190-113		Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
200-189		osr-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä: Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,75 m (N2000) ja asuinrakennusten lattioiden tulee olla vähintään korkeudella +3,25 m (N2000). Autopaikkoja on varattava seuraavasti: - AP-korttelialueilla 1,5 autopaikkaa/asunto sekä vähintään 1 vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosneliometriä kohti - AO-1-korttelialueilla 2 autopaikkaa/asunto - AO-korttelialueella 2 autopaikkaa/asunto Tontilla autosuojan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 metrin pituinen vapaa tila. Asuinrakennusten rakentaminen on kielletty korttelissa 408 ennen kuin asemakaavassa osoitettu melusuojaus on valmistunut tai valtioneuvoston päätöksen (VNP 993/92) mukaiset melun ohjearvot korttelissa muutoin eivät ylitä.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

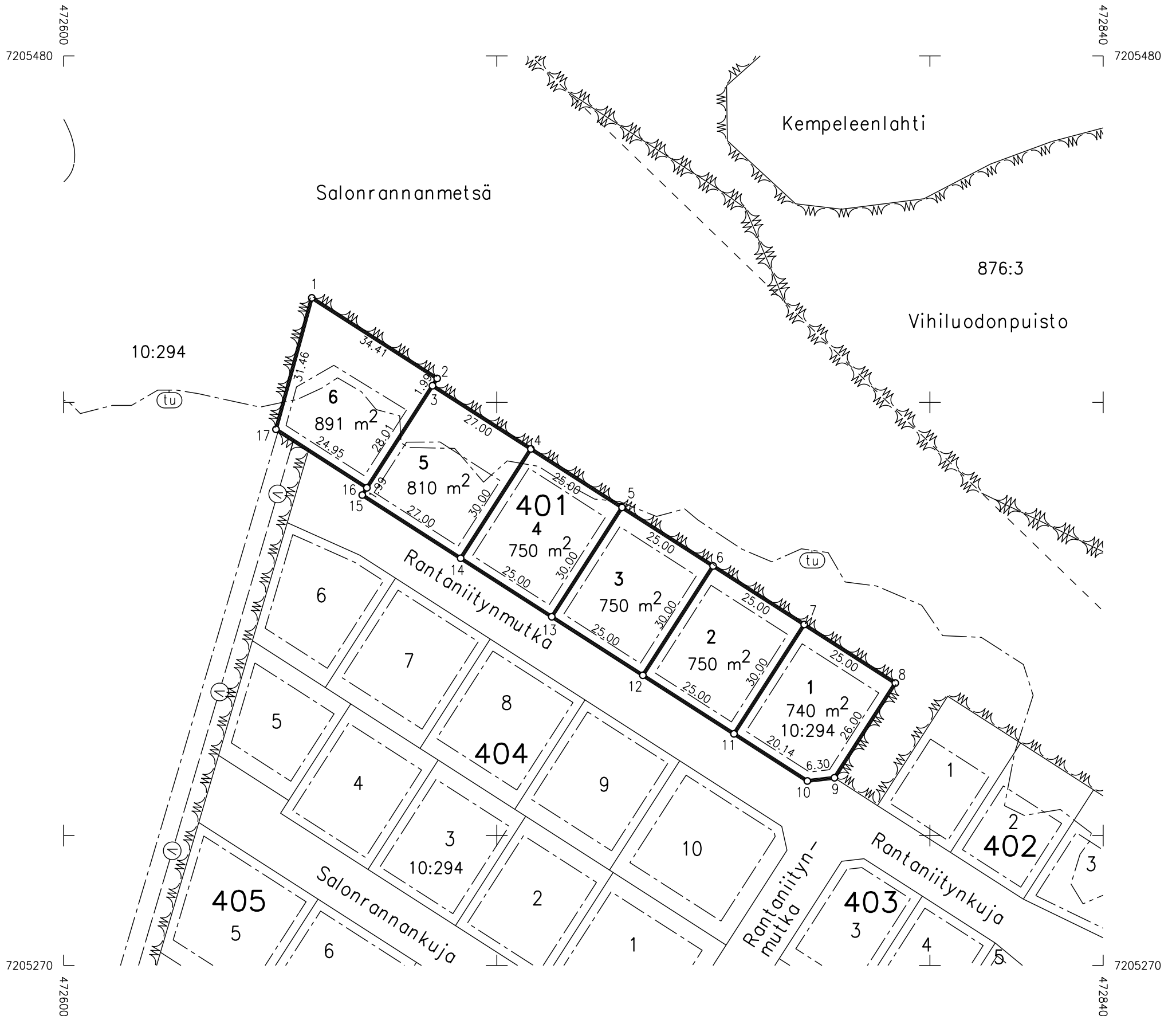
TONTTIJAKO		1:1000	OULU	
ASEMAKAAVA 2267		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646259
				EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		18.02.2019	KAUP. OSA	140
				Oulunsalo
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRI	KORTTELI	401
PIIRSI	PM		TONTIT	1-6
TARK	ALK		MUUTT. TONTIT	
HYVÄKSYTTY		Henna Tuuttila		
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7205424.131	472657.281
2	7205405.534	472686.232
3	7205403.857	472685.154
4	7205389.265	472707.872
5	7205375.754	472728.906
6	7205362.243	472749.940
7	7205348.731	472770.975
8	7205335.220	472792.009
9	7205313.344	472777.957
10	7205312.608	472771.703
11	7205323.490	472754.761
12	7205337.001	472733.727
13	7205350.513	472712.692
14	7205364.024	472691.658
15	7205378.616	472668.941
16	7205380.287	472670.014
17	7205393.779	472649.023

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
140 0401 0001	740	740	430 0010 0294
140 0401 0002	750	750	430 0010 0294
140 0401 0003	750	750	430 0010 0294
140 0401 0004	750	750	430 0010 0294
140 0401 0005	810	810	430 0010 0294
140 0401 0006	891	891	430 0010 0294



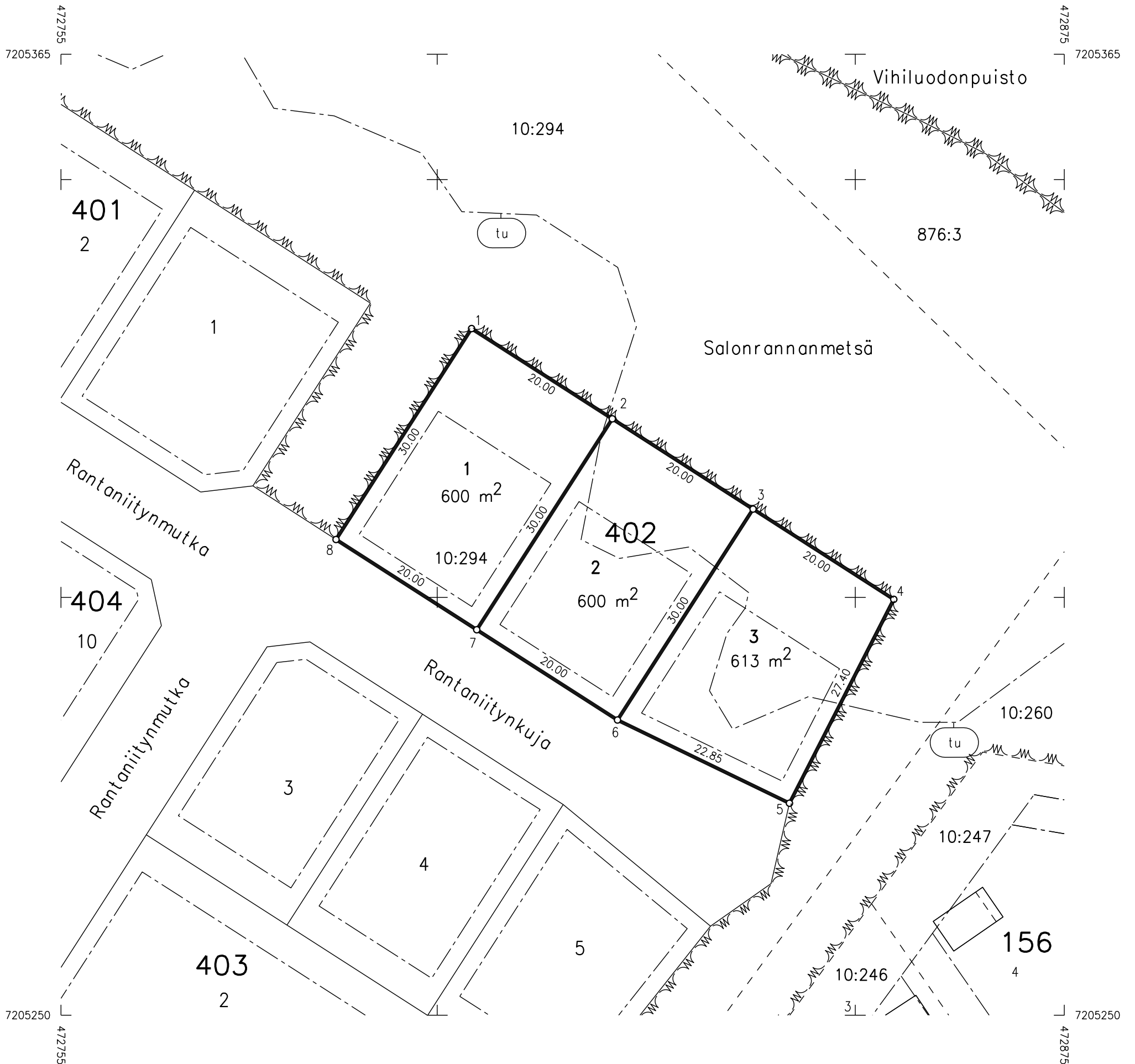
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2267		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646260
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		18.02.2019	EDELLINEN TONTTIJAKO
LASKI ALK		KIINTEISTÖINSINÖÖRI	KAUP. OSA 140
PIIRSI PM			Oulunsalo
TARK ALK		Henna Tuuttila	KORTTELI 402
HYVÄKSYTTY			TONTIT 1-3
VOIMAANTULO			MUUTT. TONTIT

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7205332.168	472804.108
2	7205321.368	472820.942
3	7205310.568	472837.775
4	7205299.765	472854.607
5	7205275.367	472842.129
6	7205285.326	472821.561
7	7205296.127	472804.728
8	7205306.927	472787.895

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
140 0402 0001	600	600	430 0010 0294
140 0402 0002	600	600	430 0010 0294
140 0402 0003	613	613	430 0010 0294



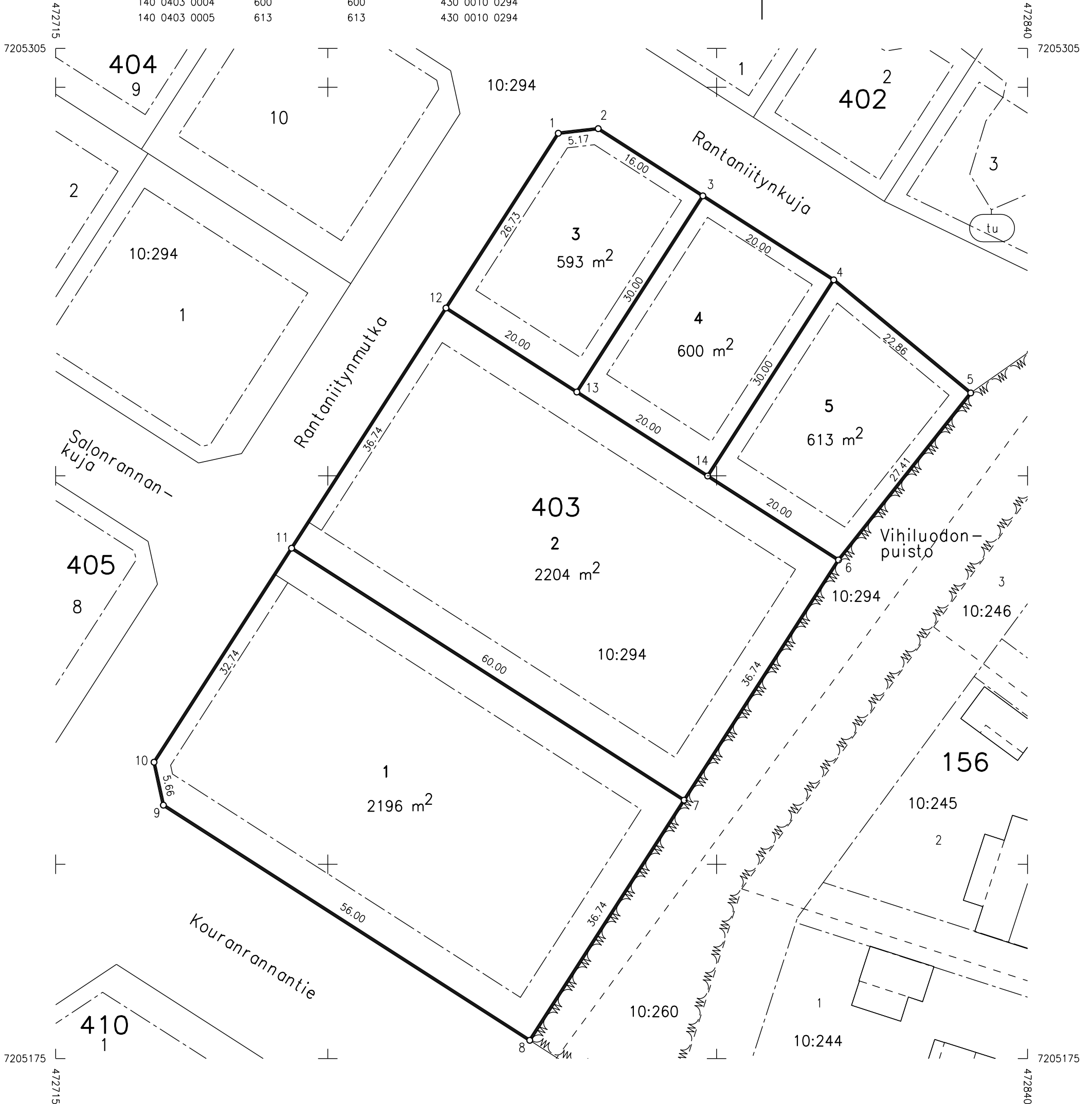
TONTTIJAKO		1:500	OULU	
ASEMAKAAVA 2267		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646432
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		18.02.2019	EDELLINEN TONTTIJAKO	
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRI Henna Tuuttila	KAUP. OSA	140 Oulunsalo
PIIRSI	PM		KORTTELI	403
TARK	ALK		TONTIT	1-5
HYVÄKSYTTY			MUUTT. TONTIT	
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7205294.080	472779.643
2	7205294.670	472784.776
3	7205286.023	472798.238
4	7205275.214	472815.066
5	7205260.660	472832.687
6	7205239.164	472815.680
7	7205208.254	472795.825
8	7205177.345	472775.971
9	7205207.610	472728.854
10	7205213.138	472727.650
11	7205240.682	472745.343
12	7205271.591	472765.197
13	7205260.782	472782.025
14	7205249.973	472798.852

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
140 0403 0001	2196	2196	430 0010 0294
140 0403 0002	2204	2204	430 0010 0294
140 0403 0003	593	593	430 0010 0294
140 0403 0004	600	600	430 0010 0294
140 0403 0005	613	613	430 0010 0294



Oulu Maa ja mittaus

Kartta-arkisto

I 6432 Säil. F:17

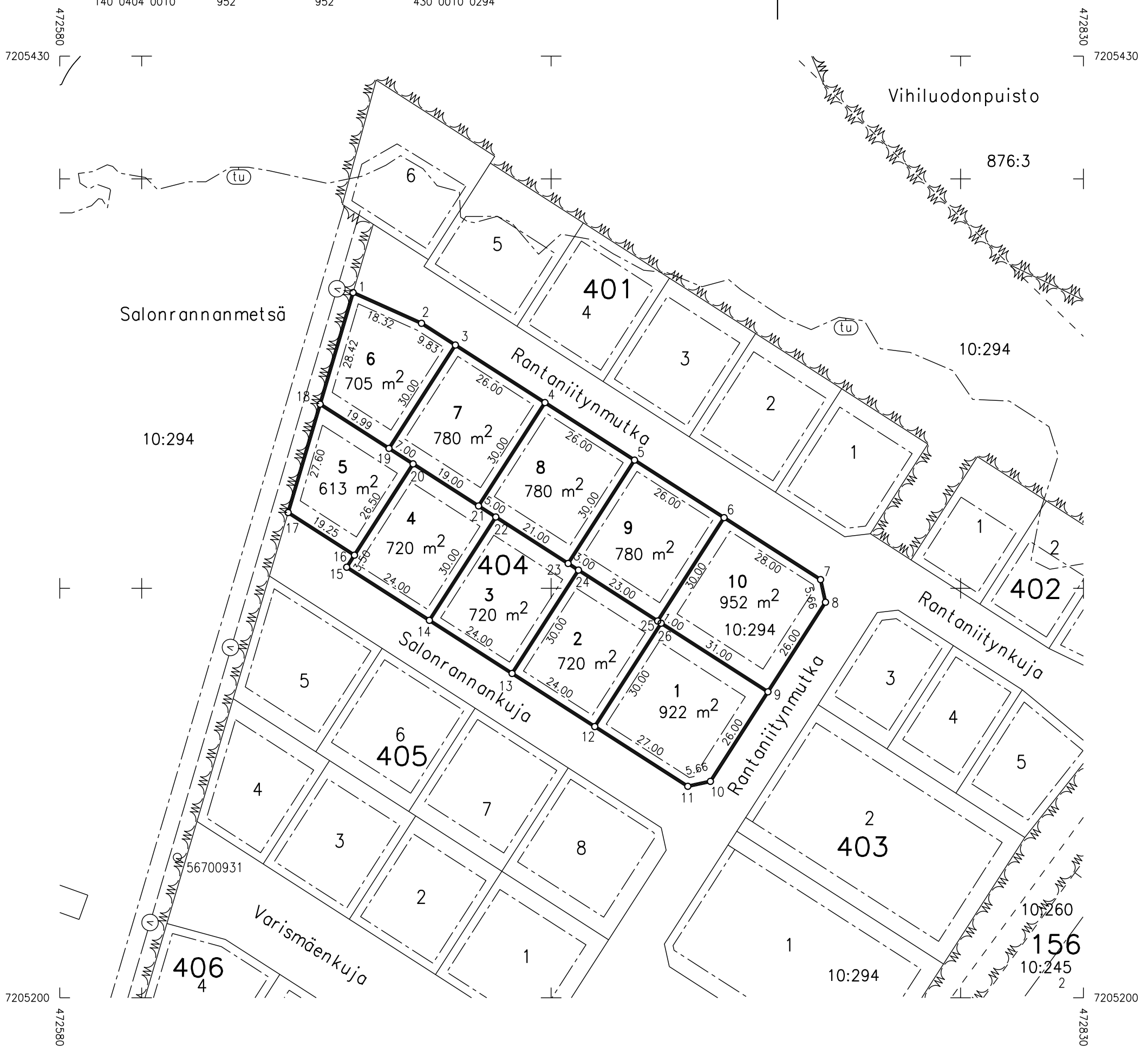
TONTTIJAKO		1:1000	OULU	
ASEMAKAAVA 2267		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646433
				EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		18.02.2019	KAUP. OSA	140
				Oulunsalo
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRI	KORTTELI	404
PIIRSI	PM		TONTIT	1-10
TARK	ALK		MUUTT. TONTIT	
HYVÄKSYTTY		Henna Tuuttila		
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7205372.243	472651.630
2	7205364.736	472668.346
3	7205359.424	472676.616
4	7205345.372	472698.491
5	7205331.321	472720.367
6	7205317.269	472742.243
7	7205302.136	472765.801
8	7205296.609	472767.005
9	7205274.733	472752.953
10	7205252.857	472738.901
11	7205251.654	472733.374
12	7205266.246	472710.657
13	7205279.217	472690.464
14	7205292.188	472670.271
15	7205305.158	472650.078
16	7205308.103	472651.970
17	7205318.514	472635.773
18	7205344.985	472643.586
19	7205334.183	472660.402
20	7205330.400	472666.292
21	7205320.131	472682.278
22	7205317.429	472686.485
23	7205306.079	472704.153
24	7205304.458	472706.678
25	7205292.028	472726.029
26	7205291.487	472726.871

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
140 0404 0001	922	922	430 0010 0294
140 0404 0002	720	720	430 0010 0294
140 0404 0003	720	720	430 0010 0294
140 0404 0004	720	720	430 0010 0294
140 0404 0005	613	613	430 0010 0294
140 0404 0006	705	705	430 0010 0294
140 0404 0007	780	780	430 0010 0294
140 0404 0008	780	780	430 0010 0294
140 0404 0009	780	780	430 0010 0294
140 0404 0010	952	952	430 0010 0294



Oulu Maa ja mittaus

Kartta-arkisto

I 6433

Säil. F:17

TONTTIJAKO		1:500	OULU	
ASEMAKAAVA 2267		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646434
				EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		18.02.2019	KAUP. OSA	140
				Oulunsalo
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRI Henna Tuuttila	KORTTELI	405
PIIRSI	PM		TONTIT	1-8
TARK	ALK		MUUTT. TONTIT	
HYVÄKSYTTY				
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7205303.022	472631.201
2	7205285.334	472658.737
3	7205270.742	472681.455
4	7205256.149	472704.172
5	7205241.557	472726.889
6	7205236.030	472728.092
7	7205214.154	472714.041
8	7205192.278	472699.989
9	7205191.075	472694.462
10	7205205.667	472671.745
11	7205219.178	472650.710
12	7205232.690	472629.676
13	7205243.074	472613.509
14	7205273.048	472622.355
15	7205260.093	472642.524
16	7205257.931	472645.889
17	7205245.500	472665.241
18	7205244.420	472666.924
19	7205230.908	472687.958

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
140 0405 0001	922	922	430 0010 0294
140 0405 0002	750	750	430 0010 0294
140 0405 0003	750	750	430 0010 0294
140 0405 0004	708	708	430 0010 0294
140 0405 0005	850	850	430 0010 0294
140 0405 0006	810	810	430 0010 0294
140 0405 0007	810	810	430 0010 0294
140 0405 0008	922	922	430 0010 0294



TONTTIJAKO		1:500	OULU	
ASEMAKAAVA 2267		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646435
				EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		18.02.2019	KAUP. OSA 140 Oulunsalo	
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRI Henna Tuuttila		KORTTELI 406
PIIRSI	PM			TONTIT 1-6
TARK	ALK			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY				
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7205218.141	472606.150
2	7205214.251	472620.449
3	7205205.713	472633.741
4	7205189.500	472658.983
5	7205173.827	472683.382
6	7205168.299	472684.586
7	7205146.424	472670.534
8	7205124.548	472656.483
9	7205123.344	472650.955
10	7205139.017	472626.555
11	7205152.528	472605.521
12	7205162.645	472589.772
13	7205192.619	472598.618
14	7205180.472	472617.528
15	7205177.770	472621.735
16	7205164.258	472642.769

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
140 0406 0001	982	982	430 0010 0294
140 0406 0002	750	750	430 0010 0294
140 0406 0003	693	693	430 0010 0294
140 0406 0004	771	771	430 0010 0294
140 0406 0005	900	900	430 0010 0294
140 0406 0006	982	982	430 0010 0294



Oulu Maa ja mittaus
Kartta-arkisto
I 6435 Säil. F:17

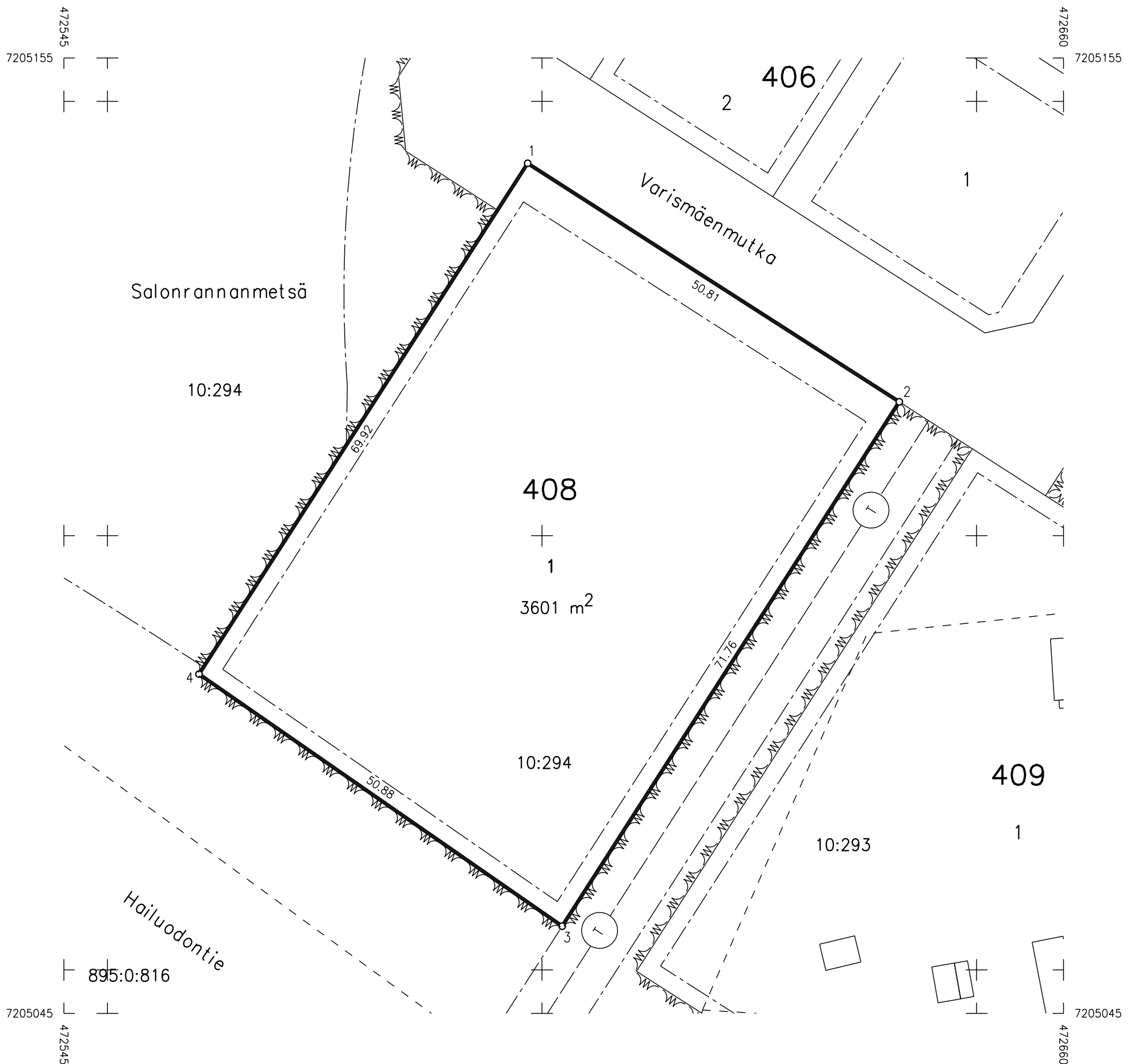
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2267		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646437
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		18.02.2019	EDELLINEN TONTTIJAKO
LASKI ALK		KIINTEISTÖINSINÖÖRI	KAUP. OSA 140
PIIRSI PM			Oulunsalo
TARK ALK		Henna Tuuttila	KORTTELI 408
HYVÄKSYTTY			TONTIT 1
VOIMAANTULO			MUUTT. TONTIT

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7205142.872	472598.351
2	7205115.409	472641.104
3	7205055.037	472602.324
4	7205084.062	472560.537

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
140 0408 0001	3601	3601	430 0010 0294



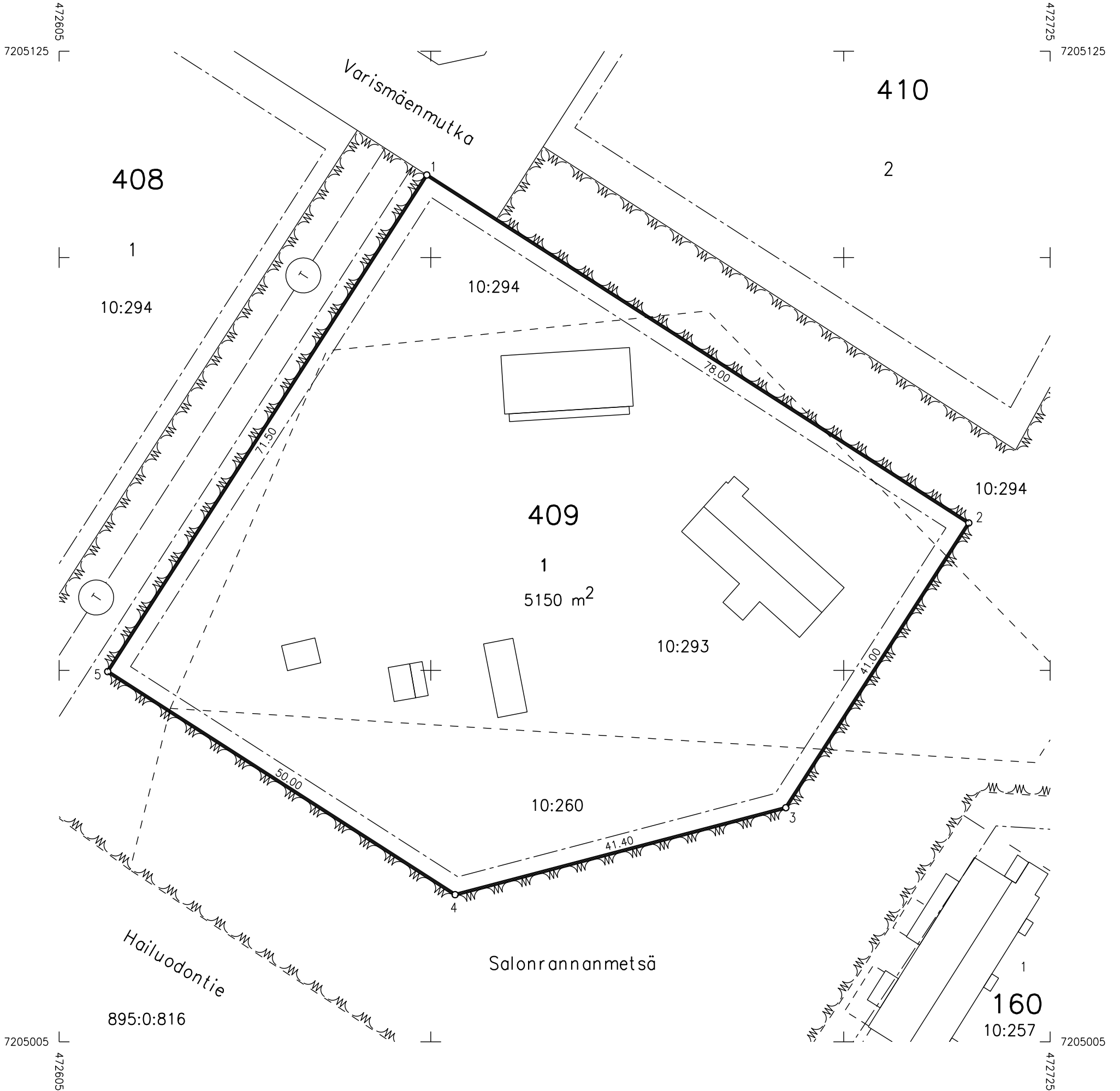
TONTTIJAKO		1:500	OULU	
ASEMAKAAVA 2267		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5646472
				EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		18.02.2019	KAUP. OSA	140
			Oulunsalo	
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRI	KORTTELI	409
PIIRSI	PM		TONTIT	1
TARK	ALK		MUUTT. TONTIT	
HYVÄKSYTTY		Henna Tuuttila		
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7205110.005	472649.518
2	7205067.850	472715.145
3	7205033.353	472692.987
4	7205022.824	472652.945
5	7205049.847	472610.876

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
140 0409 0001	5150	932	430 0010 0260
		3522	430 0010 0293
		696	430 0010 0294



TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2267		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		18.02.2019	KAUP. OSA 140 Oulunsalo
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRI Henna Tuuttila	KORTTELI 410
PIIRSI	PM		TONTIT 1,2
TARK	ALK		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7205187.120	472722.823
2	7205159.323	472766.097
3	7205118.062	472743.491
4	7205076.684	472720.820
5	7205113.435	472663.607
6	7205153.036	472689.044
7	7205173.305	472702.064

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
140 0410 0001	2846	2846	430 0010 0294
140 0410 0002	3123	3123	430 0010 0294

