

Nähtävillä 12.2. - 13.3.2020

ALAKYLÄN, TIRINKYLÄN, HAIPUSKYLÄN JA HANHIPERÄN OSAYLEISKAAVA LUONNOS

Nähtävillä 2.4. – 7.5.2019

Yhteenveto mielipiteistä ja vastineista pääaiheittain

20.1.2020

Osayleiskaavaluonnoksesta saapui 62 mielipidettä, joista kaksi oli usean maanomistajan ja asukkaan allekirjoittamaa. Adressit koskivat osayleiskaavan kyläalueen laajentamista Alakylässä Honkasenperään ja Tirinkylässä Kukkulanraitin länsiosaan. Useimmissa mielipiteissä kiinnitettiin huomiota samalla moneen asiaan. Mielipiteet on tutkittu osayleiskaavan suunnitteluperiaatteiden pohjalta. Mielipiteen jättäneille toimitetaan mielipidekohtaisesti laadittu vastine.

1. MITOITUS 42 kpl

VANHENTUNEET OSAYLEISKAAVAT tai VANHENTUNUT LUPA 21 kpl

2. KYLÄALUEEN LAAJENTAMINEN 14 kpl

HONKASENPERÄ 18 kpl

TAKALO, KUKKULANRAITTI, TAIPALEENKYLÄ 7 kpl

TULVAUHKKA 10 kpl

3. MUUT

Käyttötarkoituksen muutos RA -> AP tai AP -> AM, rantarakentaminen, teiden merkitseminen, rakennuspaikan siirto tai laajentaminen, kulttuuriympäristökohde, maisemallisesti arvokas maatalousalue, peltoalueille rakentaminen, käyttötarkoitustoive muu kuin asuminen, emätilatarkastelun ajankohta, tuotantoeläinsuojavyöhyke, RA-rakennuspaikkojen yksilöiminen, Natura-merkinnän selkeyttäminen, Kiiminkijointien turvallisuus, lohkomistoimitukset, uimapaikka, yritystoiminnan haitat, rakentaminen M-2-alueella

1. MITOITUS, KYLÄALUEET JA VANHENTUNEET OSAYLEISKAAVAT

Useissa mielipiteissä vedottiin kylien aiempiin osayleiskaavoihin tai toteuttamatta jääneisiin suunnittelu- ja poikkeamislupiin (21 kpl). Uusia rakennuspaikkoja toivottiin 42:ssa ja uuden rakennuspaikan poistoa yhdessä mielipiteessä.

Vastine: Suunnittelualueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava. Oikeusvaikutuksettomat Alakylän (1992) ja Tirinkylän – Haipuskylän (1993) osayleiskaavat ovat sisällöltään vanhentuneet eivätkä ole enää voimassa. Nähtävillä olleessa kaavaluonnoksessa esitetyn kyläalueen rajauksen sekä muut mitoitus- ja suunnitteluperiaatteet on yhdyskuntalautakunta päättänyt hyväksyessään Alakylän kyläselvityksen lokakuussa 2017. Kyläalueina on tarkasteltu nykyisen kylärakenteen pohjalta Alakylän ja Tirinkylän keskuksia korostaen parhaiten rakentamiseen soveltuvia alueita. Kriteereinä ovat olleet etäisyys kouluun, liikenneturvallisuus, tiestö, kävely- ja pyöräilyväylät, nykyinen vesihuoltoverkosto painottaen viemäröintiä, luonnon- ja maaperäolot sekä kulttuuriympäristöt ja maisemalliset näkökohdat.

Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa kyläalueen hallittu maltillinen kasvu ja säilyminen maaseutumaisena asuinalueena, kuten useimmat Kiiminkijokivarren kylien tulevaisuus -kyselyn vastaajat toivoivat. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi kyläalueiden rakennuspaikkojen määrä on laskettu emätilaperiaatteen ja pinta-alaperusteisen mitoitusaulukon pohjalta. Tarkastelussa lähtökohtana

on 1.1.2000 vallinnut kiinteistöjako, jonka jälkeinen emätilan hyödyntäminen rakentamiseen on vähentänyt uusien rakennuspaikkojen määrää. Emätilan mitoituksessa huomioitavasta pinta-alasta on vähennetty tulvamallinnuksen mukainen kerran 100 vuodessa esiintyvän tulvan alue. Emätiloille näin määritellyt uudet rakennuspaikat on sijoitettu nykyisten kiinteistöjen mitoittavan koon ja lohkomisjärjestyksen mukaan mahdollisimman suotuisasti nykyiseen asutukseen, tiestöön, kunnallistekniikkaan ja maisemaan nähden. Edellä kuvatuin perustein kyläalueen rajausta ja mitoitusperiaatteet pidetään sellaisina kuin ne oli esitetty osayleiskaavaluonnoksessa. Moniin mielipiteiden esityksiin suostuminen olisi ristiriidassa osayleiskaavan mitoitusperiaatteiden kanssa ja sen vuoksi saattaisi vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Aiempien osayleiskaavojen laatimisen jälkeen esimerkiksi tulvauhkatiedot ovat tarkentuneet ja yhteiskunnan suhtautuminen tulvariskiin on tiukentunut sekä henkilöturvallisuuden että omaisuusvahinkojen korvaamisen näkökulmasta.

2. KYLÄALUEEN LAAJENTAMINEN HONKASEEN, TAKALONKYLÄÄN JA TAIPALEENKYLÄÄN ja TULVAUHKKA-ALUEET

Honkasenperä

Mielipiteistä 18 kpl, joukossa yksi usean allekirjoittajan adressi, liittyi kulkuyhteyden katkeamisen vuoksi rakennuspaikkakohtaisen kyläalueen ulkopuolelle rajattuun Honkasen alueeseen. Niissä vaadittiin kyläalueen laajentamista perustellen vaatimusta kylän historialla, sijainnilla, kunnallisteknisellä verkostolla sekä maanomistajien tasapuolisella kohtelulla. Tulvauhka-alueiden laajuudesta tai tulvauomista huomautettiin kymmenessä mielipiteessä.

Vastine: Kyläaluetta ei ole ulotettu Villasaarensuvannosta länteen, koska osa Honkasentiestä sisältyy kerran 100 vuodessa todennäköisen (myös 1/50a ja 1/20a sekä 2000 toteutuneen) tulvan alueeseen. Kulkuyhteys alueelle on vaarassa katketa, kuten usein keväisin on tapahtunutkin. Tulva voi peittää Honkasentien Autionlammen ja Villasaaren ympäristössä noin 300 metrin matkalta. Osayleiskaavaluonnoksessa tulvauhanalainen alue on esitetty Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen 2015 valmistuneen tulvavaaramallinnuksen mukaan. Kaavaehdotusta laadittaessa käytettävissä on Suomen Ympäristökeskuksen (SYKE) tulvakarttapalvelussa keväällä 2019 julkaistu päivitysmallinnus. Sen mukaan tulvauhka-alue paikoin laajenee ja paikoin supistuu, mutta Villasaarensuvannon kohdalla rajausta ei olennaisesti muutu.

Luonnosvaiheen mielipiteiden pohjalta on neuvoteltu Oulu-Koillismaan pelastuslaitoksen ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa. Kiiminkijoen tulvariskin vaikutuksista rakentamiseen on järjestetty myös kaikille avoin keskustelutilaisuus, jossa alustajina toimivat asioista vastaavat viranomaiset sekä asukkaiden edustaja. Pelastuslaitoksen mukaan tulvariskialueet tulee osoittaa muuhun käyttöön kuin rakentamiseen. Myöskään alueita, jotka tulva voi saartaa, ei pidä osoittaa asunto- tai sitä merkittävämpään rakentamiseen. Kaavoituksella ei tule edesauttaa asukkaiden määrän kasvua sallimalla uutta asuinrakentamista alueelle, jonne johtava tie ei kaikin ajoin täytä turvallisuusvaatimuksia. Kysymyksessä on sekä asukkaiden että pelastushenkilökunnan turvallisuus. Loma-asuntojen rakentamista voidaan tarkastella tapauskohtaisesti suunnittelu- ja poikkeamislupaharkinnan kautta.

ELY-keskuksella ei ole suunnitelmia nostaa Honkasentien tasausta, isontaa tierumpuja tai rakentaa siltaa tulvauhka-alueen yli. Tienpidollista kunnostamistarvetta ei ole, koska tien rakenne kestää tulvimisen. ELY-keskuksenkaan näkemyksen mukaan asuinrakentamista ei tule lisätä tulvan saartamalle alueelle. Kulkuyhteyden katkeaminen voi vaikuttaa myös nykyisten asuinrakennuspaikkojen täydennysrakentamiseen.

Tulvauhka-alue perustuu tulvaviranomaisen antamiin tuoreisiin tietoihin. Myös kaavakartalla esitetyt tulvauomien sijainnit ovat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja Oulun seudun ympäristötoimen tarkastamat. Edellä kuvatuin perustein, vähäistä tulvauoman tarkennusta lukuunottamatta, mielipiteet eivät aiheuta muutoksia kaavakartalle.

Kukkulanraitti, Takalo ja Taipaleenkylä

Kahdessa mielipiteessä, joista toisessa oli useita allekirjoittajia, toivottiin kyläalueen laajentamista Kukkulanraitin ympäristöön, kolmessa Takalontien varteen ja yhdessä mielipiteessä Taipaleenkylälle. Kukkulanraitin suunnan perusteluina olivat muun muassa hyväkulkuisen tie, tulvariskittömyys ja vesijohto. Kyläalueen laajentamista Takalontien vartta pohjoiseen ja itään perusteltiin nykyisellä rakennuskannalla, kunnallistekniikalla, kangasmaastolla ja tasapuolisuudella maanomistajia kohtaan. Taipaleenkylään toivotaan uusia nuoria asukkaita kylää elävöittämään.

Vastine: Kyläaluetta ei ole ulotettu Kukkulanraitin läntisimpään osaan, koska se on erillään raitin itäosan sekä Kotitien ja Vittaniementien nykyisestä asutuksesta. Länsipuolella Takalontiehen tukeutuvan alueen ja Kukkulanraitin asutuksen väliin jää tulvauhka-alue. Oulun Veden vesijohtoverkoston toimialue kattaa Kukkulanraitin varren, mutta viemäriinjoon etäisyyttä kertyy kyläalueen laajennukseksi esitetyltä alueelta satoja metrejä pitemmästi kuin kaavaluonnoksessa esitetyltä kyläalueelta.

Takalontien suunnalla kyläalueen katsotaan rajautuvan luontevasti yhtäjaksoisen asutuksen ja tulvauhka-alueen reunaan, joten kyläalueen laajentamista tässä osayleiskaavassa pohjoisemmaksi Takalontien varteen ei katsota tarkoituksenmukaiseksi. Sama koskee Taipaleenkylän sijaintia Alakylän kyläalueeseen nähden.

Osayleiskaavan yleispiirteisillä alueilla, kuten Kukkulanraitin länsiosassa, Takalontien varressa pohjoisessa ja Taipaleenkylällä, rakentaminen harkitaan tapauskohtaisesti suunnittelutarve- ja poikkeamislupamenettelyin. Tulvauhka-alueen ulkopuolella alueella, joka ei ole vaarassa jäädä tulvan saartamaksi, voi nykyisellä asuinalueella (A) rakentaa pihapiiriin toisen asuinrakennuksen sekä sijoittaa pienimuotoista yritystoimintaa. Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M) on mahdollista maa- ja metsätalouden sekä niitä tukevan yritystoiminnan käyttöön tarkoitettujen tuotanto- ja varastorakennusten sekä elinkeinotoiminnan harjoittamiseen liittyvien asuin- ja talusrakennusten rakentaminen. Rakentaminen edellyttää myönteistä suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamislupaa.

Edellä kuvatuin perustein mielipiteet eivät aiheuta muutoksia kaavakartalle.

3. MUUT AIHEET

Käyttötarkoituksen muutosta loma-asumisesta asuinalueeksi, pientalovaltaisesta asuinalueesta maatilatalouskeskuksen alueeksi tai muuhun kuin asumiseen esitettiin yhteensä 11:ssä ja rakennuspaikan siirtoa tai laajentamista viidessä mielipiteessä. Kulttuuriympäristökohdetta, maisemallisesti arvokasta maatalousaluetta tai pellolle rakentamista koski viisi mielipidettä. Rantarakentamista sivuttiin neljässä, teiden osoittamista kuudessa, ohjeellista tuotantoeläintilan suojavyöhykettä kahdessa ja Natura-merkinnän selkeyttä samoin kahdessa mielipiteessä. Emätilaselvityksen tarkasteluajankohdan muuttamista esitettiin kahdessa mielipiteessä: toisessa aikaisemmaksi, toisessa lähemmäksi tätä päivää. Kahdessa mielipiteessä kiinnitettiin huomiota loma-asuinalueiden rakennuspaikkojen merkitsemistapaan. Yksittäiset mielipiteet koskivat Kiiminkijoentien liikenneturvallisuutta, lohkomistoimituksia, uimapaikkaa, yritystoiminnan mahdollisia haittoja sekä maa- ja metsätalousvaltaisen M-2-alueen rakentamismahdollisuuksia. Lisäksi esitettiin kiinteistön lupatilanteen mukaista korjausta sekä tarkennusta emätilaselvitykseen.

Vastine: Kaavaehdotukseen korjataan todetut virheet ja tehdään ne esitetyt muutokset, jotka ovat suunnitteluperiaatteiden mukaan mahdollisia. Mitoitusperiaatteet kuten emätilaselvityksen tarkasteluajankohta pidetään ennallaan. Ehdotukseen lisätään seitsemän uutta rakennuspaikkaa emätilaselvityksen tai tulvauhka-alueen tarkistuksen ja kokonaisharkinnan pohjalta. Kaksi rakennuspaikkaa poistetaan mielipiteen esittäjän toivomuksesta, muutamia rakennuspaikkoja laajennetaan tai siirretään ja yhden loma-asuinrakennuspaikan käyttötarkoitus päivitetään voimassa olevan rakennusluvan mukaisesti. Kulttuuriympäristökohteet pysyvät ennallaan. Ohjeellista tuotantoeläintilan suojavyöhykkeen merkintää ja määräystä muutetaan informatiivisemmaksi ympäristötoimen ohjeiden mukaan. Natura 2000 -alueiden merkintää selkeytetään.