

Oulunsalon osayleiskaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatu palaute. Nähtävillä 16.10. – 16.11.2020

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Oulunsalon yhdyskuntarakennetta ohjaavan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Suunnittelualueen laajuus on koko Oulusalon niemen alue pois lukien Merialueen osayleiskaavan aluetta Riutunkarissa ja sen lähialueella. Alueella on voimassa kuusi eri osayleiskaavaa Uuden Oulun yleiskaavan lisäksi. Kaavatyön aikana arvioidaan miltä osin tämä osayleiskaava korvaa voimassa olevia kaavoja. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2050.

Alueella laaditaan ja on jo laadittu esiselvityksiä ja suunnitelmia kuten Oulun seudun liikennejärjestelmien ja Oulusalon keskeisten taajamarakenteen kehittämistä (molemmat v.2015) sekä selvitykset asemakaavoitetun alueen täydennysrakentamisesta (2017) ja kattava yleissuunnitelma maankäytöstä, liikenteestä ja ympäristöstä (2018). Tämän kaavatyöhön on laadittu päivitysinventointi rakennetun kulttuuriympäristön alue- ja rakennuskohteista haja-alueilla (v.2020), päivitetty tilanne paikallisista kohteista, joka ovat olleet listattuna Oulunsalon yleiskaava-alueen rakennusinventoinnissa v.1999. Taustalla ovat myös Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaan liittyvä rakennettu kulttuuriympäristön inventointi (2015). Rakennetun kulttuuriympäristön selvitystyö on kattava ja ajantasainen.

Alueen laajuuden ja liikenteellisesti tärkeän aseman vuoksi on perusteltua valmistella osayleiskaavatyötä ennen luonnosvaihetta tarkastelemalla koko alueen toimivuutta vaihtoehtoisilla rakennemalleilla. Myös voimassa oleviin kaavoihin ja niiden korvaamiseen yhdenmukaisesti tulee tässä yhteydessä tarkasteluun. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista Oulunsalon osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Lausunto 2, Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Oulunsalon osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualueena on Oulunsalon alue pois lukien Riutunkarin alue Merialueen osayleiskaavan alueella. Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata yhdyskuntarakenteen kehittymistä ja tarkastella maankäytön ja liikenteen kehittämislinjauksia sekä laatia uusi Oulunsalon osayleiskaava myöhemmin tarkentuvalla alueella. Oikeusvaikutteisena laadittavan osayleiskaavan pääsisältönä osoitetaan yleispiirteisesti alueen yhdyskunta- ja viherrakenteen sekä liikennejärjestelmän kehittämisperiaatteet sekä keskeisimmät maisema-, luonto- ja kulttuuriympäristön arvot. Osayleiskaava tulee ohjaamaan Oulunsalon alueen asemakaavoitusta sekä muuta yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

Vuonna 1985 tehtiin arkeologista inventointia Oulussa ja silloisen Oulunsalon ulkopuolella Pilpajärven suunnalla. Nyt kyseessä olevalla alueella ei ole tehty arkeologista selvitystä. Syynä tähän on pitkälti se, että alue on suhteellisen matalaa aluetta ei pidetty kovinkaan otollisena ajatellen nimenomaan esihistoriallisia muinaisjäännöksiä. 1900-luvun lopulla käsitys arkeologisen kulttuuriperinnön luonteesta on muuttunut niin, että myös historiallisen ajan kohteet ovat tulleet erilaisten hankkeiden yhteydessä selvitettäväksi.

Tällä hetkellä Oulunsalosta tunnetaan vain harvoja arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita: pari historiallisen ajan kiinteää muinaisjäännettä, kolme Varjakan alueelle sijoittuvaa muuta kulttuuriperintökohdetta, keskiaikainen rahakätkön löytöpaikka, sekä mahdollisena muinaisjäänneksenä tarkastamaton tervahauta. Näiden lisäksi alueelta on tiedossa kolme ilmoitettua metallinilmaisimella tehtyä löytöpaikkaa.

Oulunsalon talonpoikainen asutus on syntynyt viimeistään keskiajalla; 1500-luvun puolimaissa kylä oli taloluvultaan Oulun seudun kolmanneksi suurin. Keskiajalla silloisessa saarella oli kauppapaikka ja todennäköisesti myös kirkollinen rakennus. Alueen potentiaali historiallisen ajan arkeologisten kohteiden esiintymiselle on siis varsin suuri. Saaren korkeimmat kohdat Salonselässä kohoavat noin 20 metrin korkeudelle merenpinnasta. Vaikka alueella on huomattavan laajoja hiekanottoalueita, ei esihistoriallistenkaan kohteiden löytymistä voida sulkea pois.

Suunnittelualueella tulee tehdä arkeologinen inventointi kaavatyön yhteydessä. Muinaismuistolain (295/639) 15 §:n perusteella hankkeen toteuttaja vastaa arkeologisten tutkimusten kustannuksista. Tietoa arkeologisten kenttätöiden tilaamisesta sekä arkeologisista toimijoista on Museoviraston verkkosivuilla osoitteessa (http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_kulttuuriperinto/arkeologisten_kenttatoiden_tilaaminen).

Inventoinnin tulee noudattaa Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita (https://www.museovirasto.fi/uploads/Kulttuuriymparisto/arkeologisten_kenttatoiden_laatuohje_2020.pdf). Valitun toimijan tulee olla yhteydessä Pohjois-Pohjanmaan museoon ennen töiden aloittamista. Muinaisjäännealueilla mahdollisesti todettavien yksittäisten rakenteiden (alakohteet) koordinaatit ja kuvaus tulee kirjata raporttiin. Koska kyseinen kenttätyö ei edellytä tutkimuslupaa, tulee raportti toimittaa Pohjois-Pohjanmaan museoon arvioitavaksi ennen kuin se liitetään kaava-aineistoon.

Tämä museon lausunto suositellaan liitettäväksi tarjouspyyntöön.

Lausunto 3, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom

Oulunsalon osayleiskaavasunnittelussa tulee huomioida valtakunnallisesti merkittävä Oulun lentoasema ja sen lentoliikenne. Kaavaratkaisujen tulisi tukea lentoaseman säilymistä elinvoimaisena ja turvata sen kehittämismahdollisuudet. Kaavoituksella ei tule ohjata meluherkkää maankäyttöä lentoaseman melualueille, tietoa näistä alueista on saatavilla lentoaseman pitäjältä, Finavia Oyj:ltä.

Virastomme ehdottaa myös harkittavaksi, että melualueen välittömään tuntumaan rakennettavilta uusilta asuinrakennuksilta edellytettäisiin normaalia tiukempia äänieristysvaatimuksia, koska lentoliikenteen määrän muutokset heijastuvat vuorokausikeskimeluna mitattavan melualueen kokoon. Tämä menettely edesauttaisi kentän kehittämistä ja loisi tarpeellista liikkumavaraa lentoliikenteen ennustetulle kasvulle pitkällä aikavälillä.

Kaavoitustyössä tulee huomioida lentoaseman esterajoituspinnat (Finavia Oyj) ja asettaa tarvittavat korkeusrajoitukset rakennuksille ja rakenteille.

Linnusto ja villieläimet voivat aiheuttaa lentoturvallisuutta vaarantavia riskejä, joten kaavassa esitettävät toiminnot tai kohteet eivät saisi toimia houkuttelevina kohteina eläimistöille. Esimerkiksi lintuja houkuttelevia toimintoja ovat jätteen- ja kalankäsittely sekä avoimet vesiaiheet.

Mielipide 1, Arina Osuuskauppa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on kirjattu osayleiskaavan tavoitteista seuraavasti: Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata Oulunsalon yhdyskuntarakenteen kehittymistä Oulun kaupunkistrategian mukaan kestävästi. Suunnittelutehtävänä on tarkastella koko suunnittelualan maankäytön ja liikenteen kehittämislinjauksia sekä laatia uusi Oulunsalon osayleiskaava myöhemmin tarkentuvalle alueelle. Osayleiskaavan pääsisältönä osoitetaan yleispiirteisesti alueen yhdyskunta- ja viherrakenteen sekä liikennejärjestelmän kehittämisperiaatteet sekä keskeisimmät maisema-, luonto- ja kulttuuriympäristön arvot.

Näkemyksemme mukaan osayleiskaavan tavoitteisiin tulee lisätä alueen kaupallisten toimijoiden kehittämistarpeet tulevaisuuden palveluverkosto huomioiden. Osuuskauppa Arinan tavoitteena on kehittää Oulunsalon keskuksen kaupallisia lähipalveluja muuttamalla nykyinen market -tontti asumisen ja päivittäistavarakaupan käyttöön.

Tavoitteena on myös lisätä Oulunsalon keskuksen eteläpuolisen alueen kaupallista palvelutarjontaa Oulunsalontien ja Lentokentäntien risteysalueella. Kyseiset hankkeet kasvattavat Oulunsalon alueen kaupallista omavaraisuutta ja vähentävät asukkaiden asiointitarvetta muihin aluekeskuksiin. Nämä tavoitteet tulee huomioida myös laadittavissa selvityksissä. Oulunsalon keskusta-alueelle on laadittu kaupallinen selvitys vuonna 2016 tulee tarvittaessa päivittää.

Mielipide 2, Kallenrannan Perinnemaisemayhdistys ry

Kallenrannan Perinnemaisemayhdistys ry hoitaa ja ylläpitää Kempeleenlahden etelärannalla sijaitsevan merenrantaniityn luontotyyppiä noin yhdeksän hehtaarin alueella. Maisemanhoito perustuu ProAgrian asiantuntijan vuonna 2014 tekemään hoitosuunnitelmaan, joka toimii samalla Vyyhti-projektin mallisuunnitelmana. Vuonna 2020 hoitoalueeseen kuuluu Kallenrannan, Salonrannan ja Vihirannan alapuolinen niitty, johon sisältyy myös luontotyyppin suojelualue (LTA205937).

Esitämme seuraavien lähtökohtien huomioimista osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisessa:

1. Merenrantaniityt tulee tunnistaa Oulunsalon maiseman ja luonnon arvokkaiksi erityispiirteeksi.

Maankohoamisrannikon matalat merenrantaniityt ovat Oulunsalon maiseman ja luonnon erityispiirre, jonka arvoa tulee tarkastella eurooppalaisella tasolla. 1960-luvulle asti merenrantaniityt olivat avoimia laidunalueita, jotka laiduntamisen päätyttyä usein ruovikoituivat ja pensoittuivat. Maisemallisten vaikutusten lisäksi muutos on kaventanut merkittävästi alueelle tyyppillisen lajiston elinolosuhteita.

Merenrantaniitty on nykyisin luonnonsuojelulain 29§ mukainen uhanalainen luontotyyppi. Se on myös harvinaistuva perinnemaisematyyppi, jota ylläpidetään erilaisin menetelmin eri puolilla Oulunsaloa. Meidän yhdistyksemme on suorittanut vuodesta 2014 alkaen pääosin koneellista hoitotyötä, jonka tuloksena asuinalueemme tuntumaan on muodostunut merkittävä lintujen pesimä-, levähdys- ja ruokailualue.

Hoitokohteemme toimii esimerkkinä merenrantaniitystä, jonka säännöllinen maisemanhoito on tehnyt saavutettavaksi sekä asumista rikastuttavaksi tekijäksi. Kallenrannan asukkaiden rinnalla toimintaan on osallistunut kaksi Vihirannan taloyhtiötä. Lisäksi olemme todenneet, että alueella vieraillee kasvava joukko luonnosta kiinnostuneita harrastajia. Uskomme, että vastaava kehitys on mahdollista toteuttaa myös muualla Oulunsalon alueella ja kannustamme siihen.

2. Rantarakentamisen periaatteet suhteutettava maankohoamisrannikon luonteeseen.

Osayleiskaavan valmistelussa rantarakentaminen tulee osoittaa sellaisille alueille, jossa sille on luontaiset edellytykset. Rantavyöhykkeelle tehtävät täytöt ja rantojen ojittaminen muuttavat merenrantaniittyjen olosuhteita pysyvästi. Tulvavaara-alueelle rakentamista ei tule hyväksyä.

Rantarakentamisen käsitettä tulisi tarkastella suhteessa maankohoamisrannikon ominaispiirteisiin siten, että avoin merenrantaniitty nähdään arvokkaana osana rantaa. Matalalla rannikolla vesiraja liikkuu joka tapauksessa pitkiä matkoja vedenkorkeuden vaihdella. Talvisin avoin rantaniitty sulautuu saumattomasti meren jääkanteen. Vastaavasti vesirajaan ulottuva rakentaminen ei tällaisella alueella useinkaan tuo toivottuja hyötyjä ja johtaa toistuviin ruoppaushankkeisiin.

3. Merenrantaniittyjen ja maankohoamisen synnyttämiä biotooppeja tulee tarkastella kokonaisvaltaisesti.

Tehtyjen luonto- ja maisemaselvitysten tulkinnassa tulee noudattaa kokonaisvaltaista tarkastelua. Siihen tulee sisällyttää koko biotooppi sekä sen kaikki ilmentymismuodot kuten muun muassa maankohoamisen seurauksena syntyneet primäärisukkesiometsät.

Lintujen osalta merenrantaniittyjen arvoja tulee selvittää pesimäalueiden lisäksi myös levähdys- ja ruokailualueina. Viitasammakon lisääntymisalueille on varattava riittävät suoja-alueet ja nisäkkäille on mahdollistettava riittävät viherkäytävät rannoilta metsiin. Merenrantaniityn kasvillisuuden osalta on tehtävä ennalta ehkäiseviä toimia vieraslajien leviämisen ehkäisemiseksi.

4. Tietoa ja käytäntöjä uusien kaava-alueiden rakentajille, asukkaille ja virkistyskäyttäjille.

Alueelle perustettavien asuinalueita tulee tiedottaa uhanalaisen luontotyyppin arvoista ja säilymisen edellytyksistä. On suotavaa, että uusien kaava-alueiden asukkaat ottavat vastuuta merenrantaniityn hoidosta ammattilaisten laatimien hoitosuunnitelmien mukaisesti. Koska hoidettavat alueet sijaitsevat pääosin Oulunsalon osakaskunnan maalla, on tarvittavien sopimusten syntymistä edesautettava osana kaavarunkotyötä.

Herkän luontotyyppin säilyminen edellyttää selkeitä pelisääntöjä myös virkistyskäyttöön. Pesimärauha, niityillä liikkuminen sekä metsästys ovat esimerkkejä yhteensovitettavista asioista. Luonnon tarkkailumahdollisuuksien kehittäminen ja merenrantaniittyjen saavutettavuus ovat positiivisia mahdollisuuksia.

Toivomme, että edellä mainitut näkökohdat huomioidaan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnittelussa sekä myöhemmin kaavasunnittelussa. Kerromme mielellämme kokemuksia merenrantaniittyjen hoidosta taajama-alueen tuntumassa.

Vastine: Osayleiskaavatyön alkuvaiheessa on laadittu maisema-, luonto ja viherrakenneselvitys. Selvityksen yhteydessä on tarkasteltu keskeisiä Oulunsalon luontoarvoja tehtyihin selvityksiin perustuen.

Mielipide 3, yksityishenkilöt

Olemme maanomistajia Oulunsalon Varjakan xxxxtieltä. xxxxtie on pääsääntöisesti vanhaa 60-luvulla rakennettua mökkialuetta. Joillakin alueen kiinteistöillä asutaan ympärivuotisesti, mutta useat alueen rantakiinteistöillä sijaitsevat rakennukset ovat käyttökelvottomia tai huonokuntoisia, koska useat alueen maanomistajat ovat jääneet odottamaan kaupungin suunnitelmia ja päätöksiä alueen kaavoituksesta.

Taustaa

Oulunsalon kunnan aikana maanomistajat ja kunta yhteistoimisesti suunnittelivat alueelle pysyvän asumisrakentamisen mahdollistamista kaavoituksella. Osa alueen maanomistajista ehti allekirjoittaa jo sopimuksen kunnan kanssa ennen Oulun kaupungin ja Oulunsalon kunnan yhdistymistä. Yhdistymisen yhteydessä maanomistajille kerrottiin kunnasta, että lopullinen työ jää yhdistyneen Oulun hoitoon. Asia hautautui kuntaliitoksen yhteydessä.

Mielipide

Jo vuosia Varjakan saaren ja kartanon aluetta on yritetty kehittää ja herättää aluetta henkiin. Toivoisimme, että Varjakkaa kehitettäisiin kokonaisvaltaisesti merellisenä asumisen ja kulttuurin alueena, jossa nyt ränsistynyt ranta-alue otettaisiin kaavasunnittelussa huomioon siten, että uusi kaava mahdollistaisi merellisen, laadukkaan asumisen ja kiinteistöillä olisi käytettävissä riittävä määrä asumisneliöitä. Asuntorakentaminen vähintäänkin nykyisellä A-res-alueella toisi alueelle tarvittavia asukkaita ja elävyyttä. Tämä toisi uusia mahdollisuuksia myös Varjakan saaren ja satama-alueen suunnitteluun.

Rakennusmaana Varjakan ranta-alue on hyvää rakennusmaata ja rannat ovat verrattain korkeat eikä veden korkeuden vaihtelu aiheuta suurta tulvavaaraa.

Uusi Salonpään koulu ja Hailuodon silta muuttavat alueen mielenkiintoiseksi. Toivomme, että Oulun kaupunki hyödyntää kulttuurisesti hienon merellisen alueen ja mahdollistaa ihmiselle pysyvän asutuksen rakentamisen nyt ränsistyneille rantakiinteistöille.

Mielipide 4, Yksityishenkilö ja muut allekirjoittaneet (15 eri kiinteistöt omistajat/asukkaat)

Pyydämme, että laadittavassa Oulunsalon osayleiskaavassa muutetaan Akionlahden rannalla oheiseen karttaan RA-4 merkinnällä merkityt loma-asuntopaikat, merkinnällä A tai alueelle laaditaan osayleiskaava, noudattaen nykyisiä tilojen rajoja.

Perusteluna muutokselle esitän seuraavaa.

1. Hailuodontien reunaan on suunniteltu pyörätie nykyisten yksityisteiden paikoille, jolloin vastuu tienpidosta näiltä osin siirtyy yhteiskunnalle. Kaupungille ei synny minkäänlaisia kuluja kaavamerkinnän muuttamisesta, koska tilojen liittymät tulevat pyörätielle Kadun rakentamista ei synny. Myös yleiset vesijohtoja viemäri kulkevat Hailuodontien varressa. Näin kunnallistekniikkaan osalta ei synny kaupungille minkäänlaisia kustannuksia.

2. Nykyistä kaavamerkintää perustellaan sillä, että tilat sijaitsevat tulva-alueella. Kun tarkastellaan oheista, liitteenä olevaa pyörätiestä laadittua suunnitelmakartan osaa, ei perustelu pidä paikkaansa. Korkeuskäyrä +2 m kulkee asuinpaikkojen rannan puolella ja poikkileikkauksen mukaan pyörätietäkään ei erityisesti koroteta tilojen nykyisistä koroista. Jos samalla tarkastellaan esimerkiksi Hylkykarin osayleiskaavaa on siellä osoitettu AP tontteja korkeuskäyrälle +1,5 metriä ja alemmaksikin. Vierekkäisiä alueita tulisi käsitellä tasavertaisesti. Tulva-aluemerkintä perustuu vanhaan tietoon, joka nyt laadittavassa yleiskaavassa voidaan korjata. Akionlahden tilanne on täysin muuttunut, kun mereen yhdistävään kanavaan tehtiin kunnostuksen yhteydessä pohjapato. Merenpinna nousu, tai lasku ei vaikuta Akionlahden pintaan, kuten ennen. Akionlahti on nykyisin ns. Kluuvijärvi. Aikasemminkaan korkeat yli metrin merenpinnan nousut eivät ole ylettyneet lähellekkään nykyisiä rakennuksia, kuten oheisista valokuvista selviää. Samana päivänä merivesi nousi ruutukaava-alueella vasta rakennetuille alueille. Alueelta laadittu tulvakartta on yleispiirteinen, eikä ohjaa

rakentamista. Tonteilla pystytään helposti määräämään sokkelikorko yli +3 m:n, eivätkä rakennukset tule ympäröivästä maastosta liian korkealle.

3. Kaikilla tiloilla sijaitsee nykyisin vanhaa pysyvää asutusta, joiden uusiminen on vaikeutunut kaavamerkinnän takia. Jätevesiviemäreiden uusiminen on myös retuperällä, kun asuntoja tyhjenee kaavamerkinnän takia ja arvokas Akionlahti saastuu entisestään. Nykyisin alueen yleiskuva on ränsistynyt.

4. Alue sijaitsee Hailuodontien varressa, näkyvällä paikalla. Jos Yleiskaavamerkintää muutetaan esittämällämme tavalla niin, että se sallii pysyvän asutuksen. Alueelle tulee uusia asuntoja ja alue siistiytyy, muuttaen kaupunkikuvaa edulliseen suuntaan Hailuodontien varrella, jonka matkailuvirrat tulevat lisääntymään huomattavasti rakennettavan sillan ja kevyenliikenteen yhteyksien parantamisen jälkeen.

Mielipiteen liitteenä on ote alueella voimassa olevasta Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen osayleiskaavasta, ote tulvakartasta, valokuvia, ote kevyen liikenteen väylän tiesuunnitelmasta ja ote Hylkakarın osayleiskaavasta.

Mielipide 5, Yksityishenkilö

Oulunsalon liikennesuunnitelmaan toivon pyörätietä välille Pajuniemi- Riutun lauttaranta. Olen seurannut 20 vuotta liikennettä Hailuodontiellä ja se on lisääntynyt kovasti. Myös tie on kärsinyt raskaista rekoista. Tie on turvaton lapsille ja ikäihmisille. Suoralla tieosuudella kaahataan ja autoletkassa ohitellaan, jolloin jalankulkija tai pyöräilijä joutuu menemään pientareelle. Kun silta tulee, pyörätie tuli vieläkin tarpeellisemmaksi.

Mielipide 6, yksityishenkilö

Mikäli kiinteistön (xxx-xxx-xxxx-xxxx) pihapiiriä ajatellaan suojeltavan kulttuurihistoriallisesti, tulee yleiskaavassa huomioida kiinteistön toisen rakennuspaikan sijainti.

Vuonna 2010 silloisen Oulunsalon kaava-arkkitehti Reskalenkon kanssa paikan päällä tehdyssä katselmuksessa kaavailtu paikka hänen suosituksen mukaan olisi Niitykujan varressa. (nykyinen kaava sallii kiinteistölle kahden erillisen talon rakentamisen)

Lisäksi 80m² asuinrakennuksen lisärakennuspaikka, joka on Karhuojalla ollut mahdollinen, olisi hyvä merkitä samalla.

Mielipide 7, yksityishenkilö

-kaavan tiedoitus puutteellista. Vireillä olosta ei tietoa, kun ei tule Kalevaa, eikä mitään tietoa muutenkaan ajoissa huomautuksen tekoon.

Oulunsalon kyläalueista kaavoitus tehty muualla paitsi Kylänpuolessa ja Salonpäässä. Rakentamista sallittava! Vaadin kaavoitusta!

Maa-ainesten ottopaikkoja laajennettava.

Ranta-alueille rakentamista sallittava!

Ns. Uusi lentokentäntie poistettava!

-maanomistajia huomioitava "herkällä korvalla" !