



O U L U N S A L O

## NIEMENRANTA IV

**NIEMENRANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS**

**567-Ak2012/1**

**KORTTELIT 527-548 SEKÄ 508 JA 509**

Kunnanvaltuuston hyväksymä 15.12.2011 § 72

20.1.2012

ARKKITEHTITOIMISTO TIMO TAKALA KY

275/2012

Kaava-alueen sijainti osoitekartalla punaisella rajattuna.



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Oulunsalo

Kunnanosa: Niemenranta

Kaavan nimi: Niemenranta IV

Niemenrannan asemakaavan muutos ja laajennus

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 508 ja 509, niihin liittyviä katualueita sekä Hailuodontien varren lähivirkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan laajennus koskee Oulunsalon kunnan Oulunsalon kylän tiloja Rn:ot 5:28, 5:32, 5:36, 5:46, 5:54, 5:68, 5:70, 5:72, 26:8, 26:20, 26:23, 26:55, 26:61, 26:65, 26:66, 26:83, 26:85, 26:93, 26:101, 26:103, 26:104, 26:110, 26:116, 26:117, 26:118, 26:119, 26:120, 26:135, 26:136, 26:141, 26:154, 26:155, 26:159, 26:165, 26:172, 26:175, 26:176, 26:177, 26:178, 26:183, 26:184, 26:199, 26:204, 26:205, 26:207, 26:208, 26:209, 26:211, 26:212 219:88, 878:1, 878:13 sekä Hailuodontien tiealuetta ja osakunnan yhteistä aluetta.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 527-548, 508 ja 509, niihin liittyvät lähivirkistys-, venevalkama-, vesi-, liikenne- ja katualueet.

Kaavan laatija: Merja Isteri, arkkitehti SAFA  
Arkkitehtitoimisto Timo Takala Ky  
Asemakatu 18 90100 Oulu  
p. 08-379020, fax. 08-370202  
merja.isteri@arkkitehtiasema.fi

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Kaavan päiväys:                               | 5.4.2011, tark. 18.10.2011 |
| Vireilletulosta ilmoitettu:                   | 9.12.2009                  |
| Yhdyskuntalautakunta /nähtävälle asettaminen: | 12.4.2011 § 35             |
| Yhdyskuntalautakunta /muistutusten käsittely: | 27.10.2011 § 119           |
| Kunnanhallitus                                | 21.11.2011 § 269           |
| Kunnanvaltuusto:                              | 15.12.2011 § 72            |

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue on kaksiosainen. Alue sijaitsee noin 3,5 km Oulunsalon kunnan keskustasta luoteeseen Niemenrannan ja Niemenvälin alueella pääosin nykyisen asemakaava-alueen ja Hailuodontien luoteis- ja koillispuolella. Asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvat nykyisten Niementien ja Kesäranta -tien lähiympäristöt sekä osa Niemenvälin aluetta Nuottamiehentien ja Kalastajantien ympäristössä.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Laadittavalla asemakaavalla on tarkoitus turvata pientalovaltaisen rakennuspaikkojen tarjonta Oulunsalossa tuleviksi vuosiksi. Niemenrannan alueelle on aiempien, vuosina 2005-2007 laadittujen asemakaavojen toteutuessa syntyvässä uusi asuinaluekeskittymä kouluineen ja virkistysalueineen. Nyt laadittava asemakaava jatkaa Niemenrannan aluekokonaisuuden kehittämistä.

Kaavassa otetaan huomioon suunnittelualueelle menneiden vuosikymmenien aikana vähitellen rakentunut asuntokanta sekä maankäyttö-, liikenne- ja viheryhteystarpeet yleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Suunnittelualue rajoittuu Kempeleenlahden rantaan, joten alueelle kohdistuu myös merellisen sijaintinsa puolesta rakentamispaineita. Maankäytön pääpaino tulee olemaan pientalovaltaisessa asumisessa.

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- ote maakuntakaavasta (tekstissä)
- ote Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavasta (tekstissä)
- ote Oulun seudun kuntien yleiskaavasta 2020 (tekstissä)
- asemakaavan seurantalomake (liite 1)
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedot (liite 2)
- asemakaava merkintöineen pienennöksenä (liite 3)

# 2 TIIVISTELMÄ

Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavan 2005-2030 mukaan Oulunsalon taajaman yksi merkittävistä kasvusuunnista on Pitkäkankaan alueen pohjoispuolella Niemenrannan alueella. Laadittavan kaavan alue on osa Niemenrannan kokonaisuutta.

Niemenranta IV -alueesta tulee meren läheinen uusi asuinalue noin 700 uudelle asukkaalle. Alueelle sijoittuu pientalovaltaista asumista.

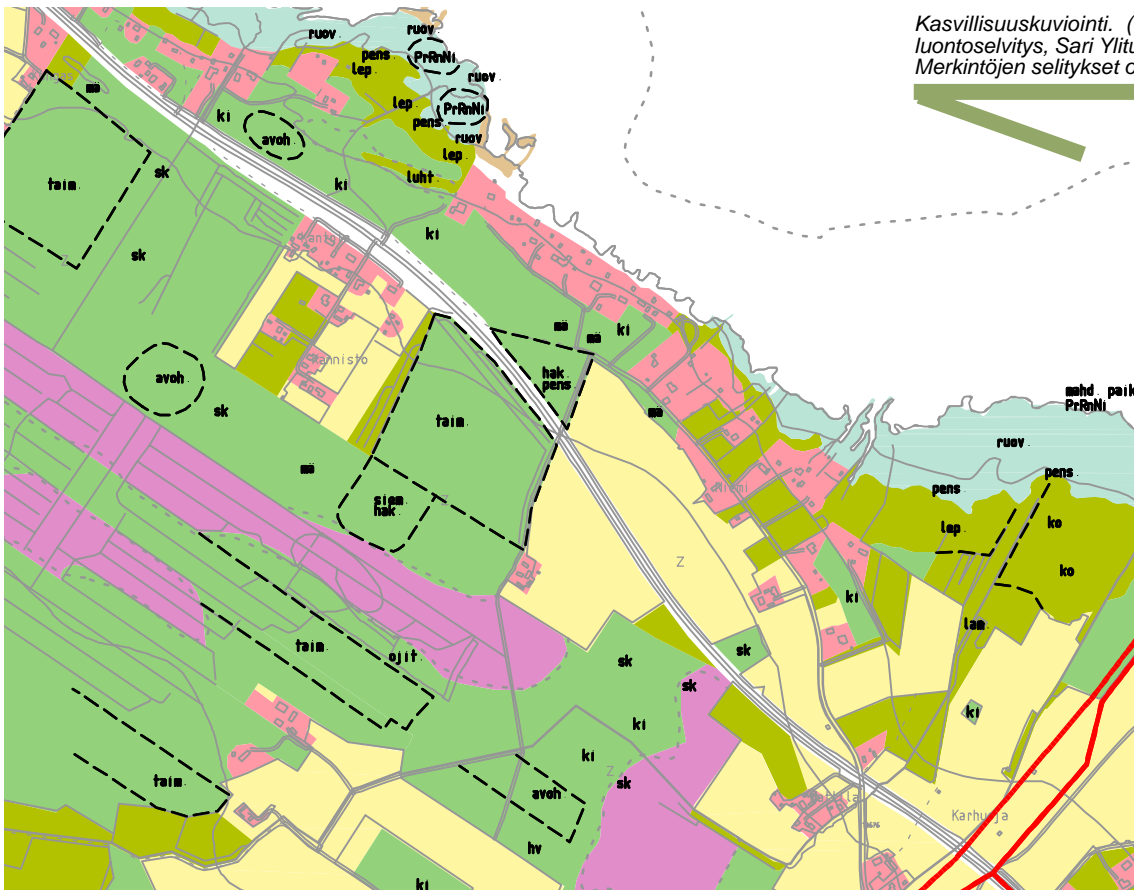
Rannan puolen kaava-alueen liikenne tulee toimimaan Hailuodontielle rakennettavan uuden liittymän kautta. Uuden liittymän paikka on vastapäätä Hailuodontien eteläpuolelle tulevaa uutta liittymää (Automaatitien liittymä). Liittymän paikka perustuu osayleiskaavan periaatteisiin ja Tiehallinnon laatimaan Hailuodontien aluevarausuunnitelmaan. Kevyttä liikennettä varten osoitetaan alikulkuyhteys alueen keskiosaan. Alueen koulu- ja muut palvelut sijoittuvat Hailuodontien lounaispuolelle, Niemenranta III alueelle.

Näkymä suunnittelualueelle Niemenranta I -alueen meluvallilta.



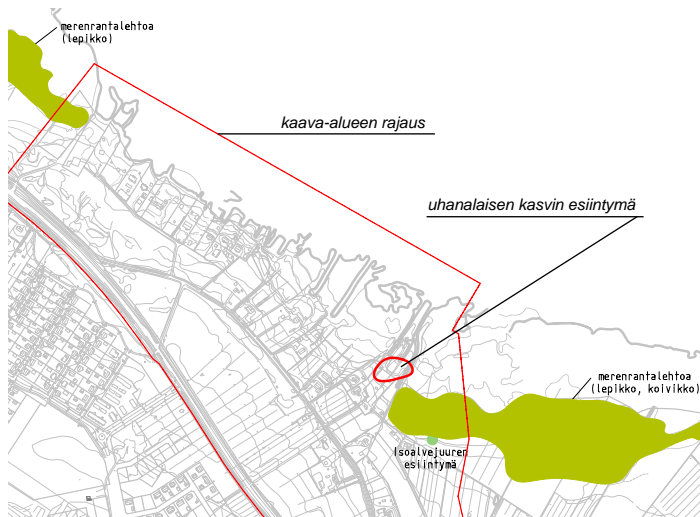


Ilmakuva suunnittelualueelta. Olemassa olevat rakennukset on merkitty oranssilla ja kaavan rajausta punaisella.



Kasvillisuuskuviointi. (Oulunsalon yleiskaavan luontoselvitys, Sari Ylitulkila, 2000).

Merkintöjen selitykset ovat seuraavalla sivulla.



Arvokkaat luontokohteet.

(Oulunsalon yleiskaavan luontoselvitys, Sari Ylitulkila, 2000).

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on kaksiosainen ja yhteispinta-alaltaan miltei 80 hehtaarin laajuinen. Niemenvälin kaavaosa on 2,7 hehtaaria ja rantaan rajoittuva kaavaosa 76,5 hehtaaria. Pääosa suunnittelualueesta sijoittuu Hailuodontien ja Kempeleenlahden väliselle alueelle.

Suunnittelualue on keskeisimmiltä osiltaan, sekä rannan puolella että Niemenvälin alueella, rakentamatonta peltomaata. Rannan puolella pelto-alueen ja merenrannan välissä on rakennettu ja suhteellisen tiiviisti palstoitettu haja-asutusvyöhyke. Niemenvälin kaava-alueella on yksi olemassa oleva pihapiiri, jonka pohjois- ja koillispuolelle jää muu Niemenvälin tiivis kyläasutus.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Ennen kaavaprosessia ja sen selvityksiä tuorein alueen luonnonympäristön kartoitus on tehty Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavatyön aikana. Oulunsalon yleiskaavan luontoselvityksen (Sari Ylitulkila, 2000) mukaan merenranta on melko ruovikkoinen ja avointa rantaniittyä esiintyy vain vähän. Ruovikko rajoittuu rantalepikkoon, joka on paikoin viidakkomaisen tiheää. Yleiskaavan luontoselvityksessä esitetään lepikkojen säästämistä näyteinä merenrantametsistä.

Yleiskaavan luontoselvityksessä on mainittu rannan lepikkoalueella oleva isoalvejuuren *Dryopteris expansa* esiintymä sekä alue, jossa kasvaa uhanalaisia kasveja.

Rannan puoleisen suunnittelualueen luoteisosissa Kesärantatien tuntumassa on paikoin varsin komeaa kuusi- ja mäntymetsää. Yleiskaavan luontoselvityksen mukaan alueella ei kuitenkaan ole metsälain nojalla suojeltavia erityisen arvokkaita elinympäristöjä.

Eläimistön osalta yleiskaavan luontoselvitys toteaa, että Oulunsalo sijaitsee kansainvälisesti arvokkaan ja erityisen lajirikkaan Liminganlahden äärellä. Tämän takia koko kunnan ranta-alueilla on monipuolinen vesi- ja rantalinnusto.

Merkintöjen selitykset edellisen sivun kasvillisuuskuviointikuvaan.

|   |   |
|---|---|
|  | kangasmaa läh. tuore kangas (paikoin soistunut)     |
|  | suomuuttuma, soistunut kangas                       |
|  | merenrantaniitty (avoin ja ruovikoitunut)           |
|  | hiekkaa   |
|  | viljelysalue  |
|  | lehtipuuvallisuus (pensaikko, merenrantametsä)      |
|  | piha  |
| <b>EVT</b>  | kuivahko kangas                                     |
| <b>ECT</b>  | kuiva kangas  |
| <b>FIT</b>  | mesiangervotyyppi (lepikko)                         |
| <b>CoRoT</b>  | ruohokanukka- metsälauhatyyppi (koivikko)           |
| <b>RuRoNi</b>   | ruoko-, luikka- ja kaislarantaniitty                |
| <b>PrRoNi</b>   | matalakasvuinen vihvilä-, heinä- ja sararantaniitty |
| <b>SRoNi</b>  | suursararantaniitty                                 |

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <b>paj.</b>        | pajukko           |
| <b>lep.</b>        | lepikko           |
| <b>harv.</b>       | harvennettu       |
| <b>avoh.</b>       | avohakkuu         |
| <b>siem. hak.</b>  | siemenpuuhakkuu   |
| <b>taim.</b>       | taimikko          |
| <b>pens.</b>       | pensaikko         |
| <b>ojit.</b>       | ojitus            |
| <b>ruov.</b>       | ruovikko          |
| <b>kaisl.</b>      | kaislikko         |
| <b>kult. vaik.</b> | kulttuurivaikutus |
| <b>lam.</b>        | lammikko          |
| <b>mets.</b>       | metsittynyt       |
| <b>mä</b>          | mänty             |
| <b>ki</b>          | kuusi             |
| <b>ko</b>          | koivu             |
| <b>hv</b>          | havupuusto        |
| <b>lp</b>          | lehtipuusto       |
| <b>sk</b>          | sekametsä         |

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on vaihtelevan ikäistä asuin- ja kesämökkikäytössä olevaa rakennuskantaa. Pihat ovat suuria ja puutarhamaisia. Rakennuksia on rakennettu hiljalleen usean vuosikymmenen aikana ja uusimmat ovat aivan vasta valmistuneita. Suunnittelualueen keskivaiheilla on pieni venevalkama.

Oulunsalon yleiskaava-alueen rakennusinventointi -työn (Irene Kujala, 1999) mukaan suunnittelualueella on kuusi inventoitua kohdetta, joista ainoastaan Niemen tila on määritelty seudullisesti merkittäväksi. Niemen pihapiirikokonaisuus on kuitenkin purettu täysin rappioituneena. Pihapiiristä on jäljellä enää Niementien eteläpuolella sijaitseva aitta. Oulunsalon yleiskaavan mukaan Niementien alussa sijaitseva Jussilan pihapiiri on paikallisesti arvokas kohde.

#### Palvelut

Alue tukeutuu alkuvaiheessa kirkonkylän keskustan ja Pitkäkan-kaan palveluihin. Hailuodontien lounaispuolelle Niemenranta III:n alueelle tulee 1-9 luokat käsittävä peruskoulu sekä päiväkotia ja mahdollisesti muita asuntoalueen lähipalveluita. Koulu ja päiväkotia valmistunevat kesällä 2012.

#### Liikenne

Liikenne rannanpuoleiselle uudisalueelle ohjataan Hailuodontielle tehtävän uuden liittymän kautta. Yleiskaavan ja Tiehallinnon laatiman Hailuodontien aluevaraussuunnitelman mukaisesti uuden liittymän paikka on vastapäätä Hailuodontien eteläpuolelle asemakaavassa varattua Automaatitien liittymää. Kevyttä liikennettä varten osoitetaan alikulkuyhteys alueen keskiosaan.

#### Tekninen huolto

Alue liitetään sähkö-, sekä vesi- ja viemärihuollon verkostoihin. Keskeisin osa suunnittelualueesta on lähellä kunnan kaukolämpöverkostoa, ja verkostoa laajennetaan nyt laadittavan kaavan keskeisimmälle AKR -alueelle.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Hailuodontien varsi on tieliikenteen melualueutta noin 100 metrin leveydeltä ja liikennemelua vastaan on rakennettava meluvallit.

Lentomelun osalta suunnittelualue on Oulunsalon lentomeluvyöhykkeiden ulkopuolella.



Kesäranta -tie.



Niementien eteläpuolella oleva Niemen aitta.

Koivulan pihapiiri Niementien eteläpäästä kuvattuna.



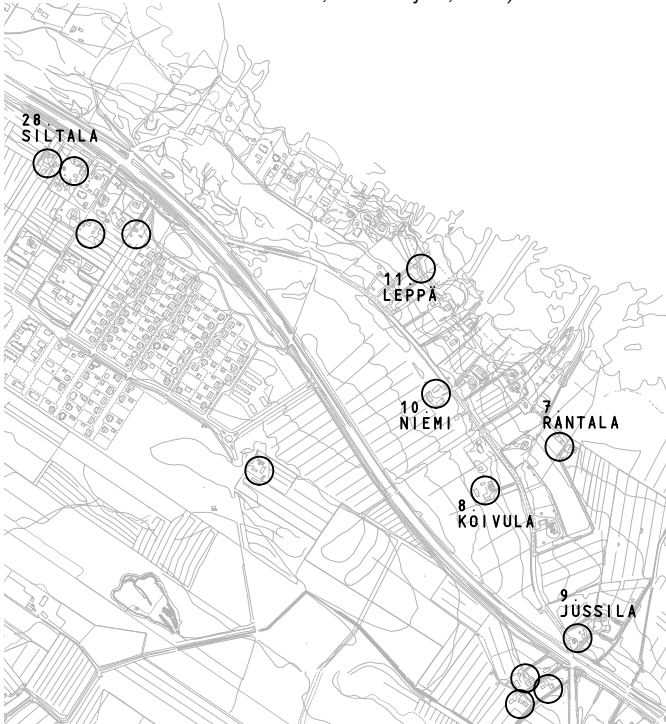


Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa kulttuurihistoriallisena suojelukohde-ehdotuksena merkitty Jussilan pihapiiri Niementien alussa.



Suunnittelualueen rakennuskannan ikäjakama on kirjava. Niementien rakennuskantaa pihapiireineen.

Suunnittelualueen vanhat, inventoidut rakennukset (Oulunsalon yleiskaava-alueen rakennusinventointi, Irene Kujala, 1999).



Niemen tilan rappeutunutta rakennuskantaa. (Oulunsalon yleiskaava-alueen rakennusinventointi, kohde 10). Rakennukset on purettu.



### 3.1.4 Maanomistus

Keskeisin osa suunnittelualueesta on kunnan omistuksessa. Hailuodontien ja Kesäranta -tien väliin jää laajahko yksityisen omistama maa-alue, jonka kaavoittamisesta pientalovaltaiseen asumiseen kunta ja maanomistaja ovat tehneet aiesopimuksen. Hailuodontien tiealueen omistaa Liikennevirasto. Suunnittelualan kaakkoisosassa on Ilmailulaitoksen omistama palsta. Vesijättömaan omistaa Oulunsalon osakaskunta. Muut alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

“Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.”

“Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa.”

#### Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 11.6.2003. Ympäristöministeriö on vahvistanut Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 17.2.2005. Asemakaava-alue on merkitty maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi merkinnällä A-1. Lisämerkintä -1 tarkoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet. Maakuntakaavassa on osoitettu myös rannan suuntainen viheryhteystarve.

#### Oulun seudun yleiskaava 2020

Hailuodon, Haukiputaan, Kempeleen, Kiimingin, Muhoksen ja Oulunsalon kunta sekä Oulun kaupunki ovat laatineet alueelleen yhteisen yleiskaavan, jonka Oulun seudun seutuvaltuusto hyväksyi 26.8.2003. Ympäristöministeriö on vahvistanut Oulun seudun yleiskaavan 18.2.2005. Kaavassa suunnittelualaue on merkitty uudeksi pientalovaltaiseksi asuunalueeksi (AP), jonka maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla.

Oulunsalon oma keskeisten alueiden yleiskaava menee laadittavien asemakaavojen ohjauksessa kuitenkin Oulun seudun yhteisen yleiskaavan ohii.

#### Yleiskaava

Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava 2005-2030 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.6.2006. Kaava on saanut lainvoiman vuoden 2010 alussa.

Yleiskaavassa alue on osoitettu asumiskäyttöön varattavaksi alueeksi merkinnällä Ares. Yleiskaavassa on suunnittelualueelle osoitettu myös venevalkama (LV) sekä sen lähistölle uimaranta kolmiomerkinnällä.

Yleiskaavan 2. kartalla on määritelty rannan tulva-alue, mikä kuvaa yleiskaavan tarkkuudella sitä korkeustasoa (+1,82 N), jolle merivesi saattaa nousta keskimäärin kerran 200 vuodessa. Hailuodontien varteen on merkitty tieliikenteen melualue, missä saattaa ylittyä 55 dbA:n melutaso. Lisäksi nyt laadittavan kaavan alue kuuluu lentoliikenteen estevapaan vyöhykkeen piiriin, jossa rakennuksien ja rakennelmien suurin sallittu korkeusrajoitus on 59 metriä merenpinnasta korkeusjärjestelmässä N60. Yleiskaavan 2. kartalla on osoitettu yksi kulttuurihistoriallinen suojelukohde-ehdotus merkinnällä sre-9. Merkinnän numero viittaa Oulunsalon yleiskaava-alueen rakennusinventoinnin numerointiin. Kyseessä on Jussilan pihapiiri Niementien alussa. Suunnittelualan itäosassa, rannan tuntumassa on myös uhanalaisten kasvien aluerajaus (sl-u), missä esiintyy valtakunnallisesti uhanalaisia kasvilajeja.

### Asemakaava

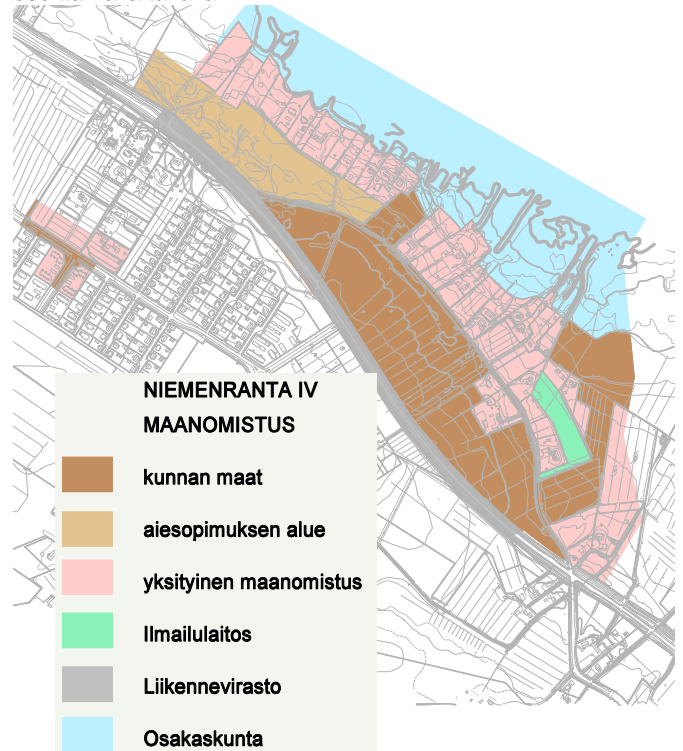
Suurimmalla osalla suunnittelualuetta ei ole asemakaavaa. Kohdealue rajoittuu Niemenvälin kaakkois- ja lounaispuolelta sekä Hailuodontien lounaispuolelta Niemenranta I-III asemakaavoihin. Niemenranta II ja Niemenranta III asemakaavoja muutetaan tämän työn yhteydessä pieneltä osin: Niemenranta II alueen korttelin 508 rakennuspaikan 1 ja korttelin 509 rakennuspaikan 7 tonttialuetta laajennetaan hieman Nuottamiehentien ja Kalastajantien risteysalueen suuntaan, sillä kaavassa ollutta laajaa risteysaluevarausta ei tarvita. Niemenranta III asemakaavan alueella asemakaavamuutos koskee pieniä lähivirkistys ja katualuepalasia, jotka tarvitaan Hailuodontien tiealueeseen.

### Rakennusjärjestys

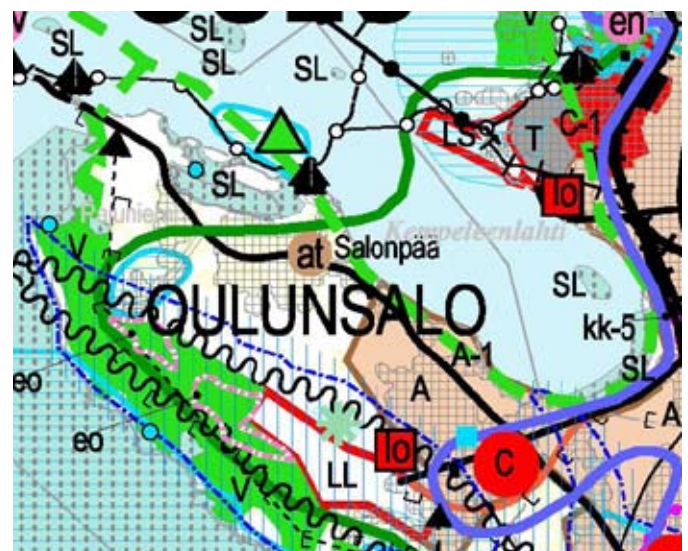
Oulunsalon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2002.

### Pohjakartta

Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284/1999 mukainen ja vastaa riittävällä tarkkuudella kaavan laatimisaikojen olosuhteita. Vaihteleva rantaviiva on kuvattu viimeisen kaavojen pohjakartan vaatimusten mukaisen vuoden 2004 ilmakuvauksen osoittamalla tavalla.



Ote maakuntakaavasta.





Ote Oulun seudun yhteisestä yleiskaavasta 2020, kaavakartta 1.



Ote Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavasta, kaavakartta 1.



Ote Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavasta, kaavakartta 2.



## Rakennettavuusselvitys

Suunnittelualueelta on valmistunut rakennettavuusselvitys 25.11.2010 (Niemenranta IV kaava-alue, Oulunsalo, Rakennettavuusselvitys /Pöyry Finland Oy).

Kaava-alueen maanpinnan korkeudet (korkeusjärjestelmä N60) vaihtelevat rannan lähistöllä välillä +1,5...+2 metriä ja nousevat Hailuodontielle päin korkeuteen +4,5...+5 metriä. Niemenvälin alueella maanpinnan korkeus on noin +6 metriä.

Pohjavesivirtaus tutkimusalueella tapahtuu koilliseen Kempeleenlahden suuntaan, mihin suuntaan myös maanpinta laskee. Pohjavedenpinnan taso on Hailuodontien itäpuolella noin 0,5...2 m syvyydessä maanpinnasta eli noin tasovälillä +1,8...+4,3. Niemenvälin alueella pohjavedenpinnan taso on tutkimusaikana oli tasossa +4,1.

Lattiatason tulee sijaita Niemenvälin alueella vähintään noin 0,5 m nykyisen maanpinnan yläpuolella ja Hailuodontien itä-pohjoispuolella vähintään noin 1 m nykyisen maanpinnan yläpuolella. Kempeleenlahden läheisyydessä minimilattiataso on vähintään HW+1,5 m eli noin taso +3.

Tutkimusalueen pintamaakerrokset ovat pääosin routivia. Routimisolosuhteet ovat pääsääntöisesti keskivaikeat. Rakennukset ja rakenteet suositellaan routaeristettäviksi, ellei niitä perusteta roudattomaan syvyyteen.

Tutkimusalue on rakentamiseen kohtalaisesti soveltuva alue. Rakennettavuuden kannalta tutkimusalueella ei voida havaita merkittävästi toisistaan poikkeavia pohjasuhteita, eikä aluetta voida tutkimustulosten perusteella jakaa rakennettavuuden kannalta erilaisiin osa-alueisiin. Maanpinnassa olevien löyhien maakerrosten paksuus vaihtelee yleisesti välillä 1...3 m. Tutkimusalueelta on kuitenkin havaittu paikallisesti alue (piste 16), jossa löyhien maakerrosten paksuus on 6 m.

Maakerrosjako on tutkimusalueella yleispiirteisään seuraava:

- pintamaakerrokset; humus ja täyttömaat n. 0,2 m paksu kerros
- löyhä-keskitiivis, siiltinen hiekka ja hieno hiekka; kerrospaksuus pääosin välillä 0,5...3,5 m
- keskitiivis-tiivis hiekka ja hiekkamoreeni, jonka pinta sijaitsee pääosin tasovälillä +2...+4,5 laskien rantaa kohti noin tasoon +2...-0,5. Keskitiiviin-tiiviin kerroksen pinta sijaitsee pääosin 0,5...3 m syvyydessä maanpinnasta.

Kaava-alueen pientalotyyppiset rakennukset sekä matalat (max III krs) kerrostalot voidaan perustaa anturaperustuksilla tai matalan massanvaihdon varaan, mikäli pintaosan löyhät maakerrokset ovat < 1,5 m. Mikäli pintaosan löyhät kerrokset ovat > 1,5 m, rakennukset tulee perustaa maanvaraisesti esikuormitusta käyttäen tai maanvaraisesti anturaperustuksilla massanvaihdon varaan.

Rakennettavuusselvityksen tutkimuspisteväli on harva (100 m). Lopullinen perustamistapa onkin valittava hankekohtaisesti tehtävien täydentävien pohjatutkimusten tulosten perusteella ja perustamistavan valinnan tekee aina hankkeen pohjarakennussuunnittelija.

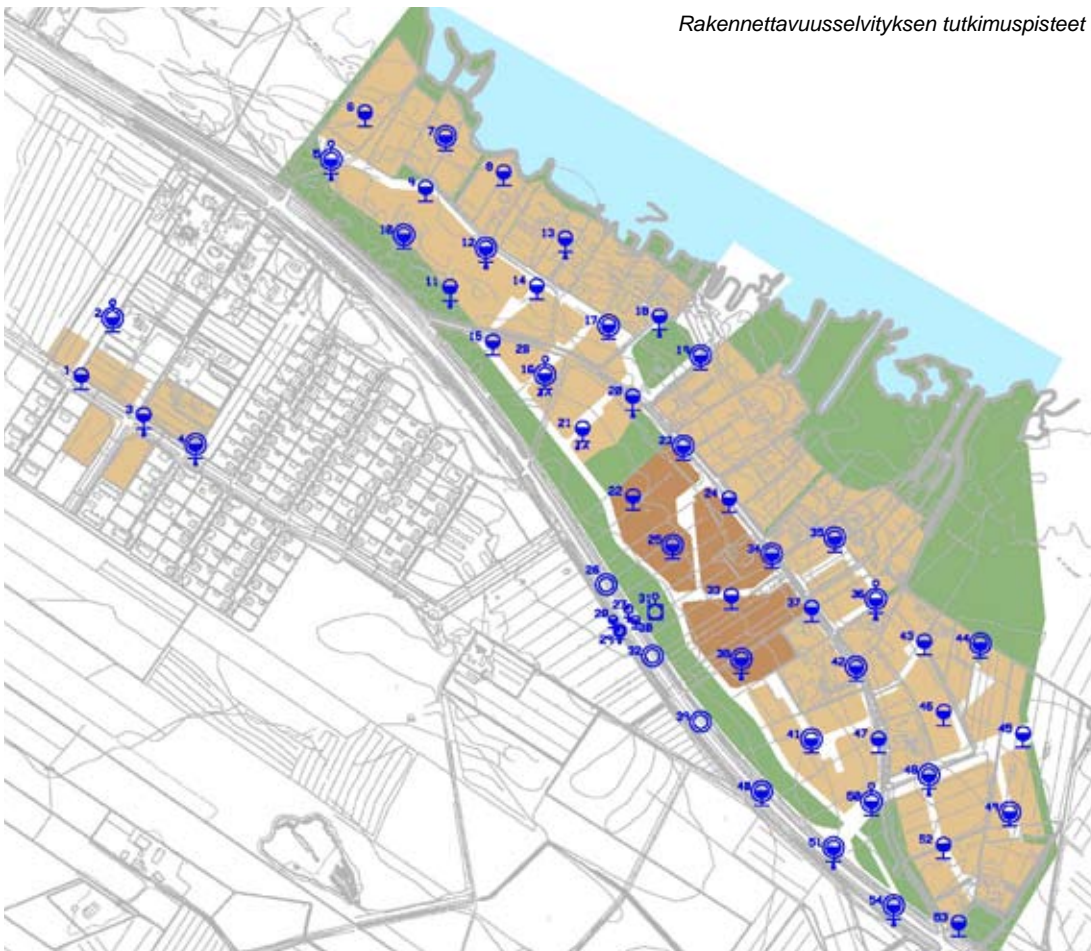
## Liikenne- ja katusuunnittelu

Samaan aikaan kaavaehdotustyöstön kanssa laadittiin kaava-alueelle katujen yleissuunnitelma (Niemenranta IV / Katujen yleissuunnitelma /Ramboll Finland Oy).

Lisäksi kaava-alueen ja sen lähiympäristön liikenneverkkoa on tarkasteltu laajempaan kokonaisuutena Hailuodontien (mt 816) liikennejärjestelyt välillä Karhuojantie-Niemenväli, Oulunsalo -suunnitelmassa (Ramboll Finland Oy).

## Viheralueiden yleissuunnitelma

Samaan aikaan kaavaehdotustyöstön kanssa laadittiin kaava-alueelle viheralueiden yleissuunnitelma (Niemenranta IV /Viheralueiden yleissuunnitelma /Ramboll Finland Oy).

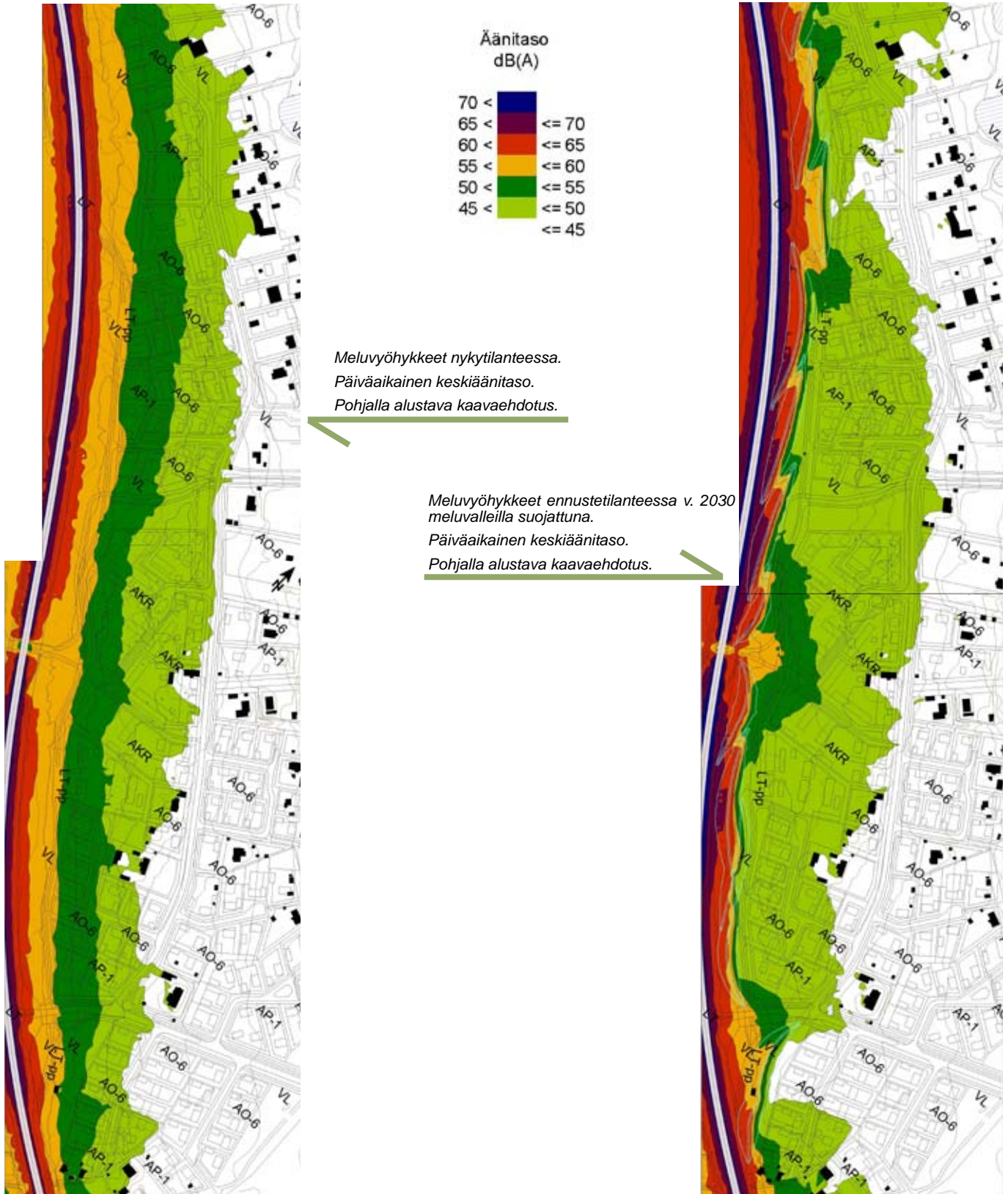


Rakennettavuusselvityksen tutkimuspisteet laadittavan kaavan alueella.

## Meluselvitys

Asemakaavan laatimisen yhteydessä suunnittelualueelle on tehty meluselvitys (*Niemenranta IV, Meluselvitys, Ramboll Finland Oy*), jossa on tutkittu Hailuodontien liikennemeluyöhykkeet päiväaikaisen keskiäänitason sekä yöaikaisen keskiäänitason suhteen kolmella eri tavalla; nykytilanteessa, ennustetilanteessa vuonna 2030 ilman melusuojausja sekä ennustetilanteessa vuonna 2030 melusuojausten kanssa.

Asuinalueiden melutaso ohjearvo ulkona on päivällä enintään 55 dB ja yöllä (uudet alueet) 45 dB. Nykytilanteessa (3100 ajon/vrk, 80km/h) kriittisimmäksi tekijäksi suunnittelualueella osoittautui päiväaikainen liikennemelu, joka ulottuu aivan kaavailtujen korttelialueiden rajalle, muutamissa kohdin jopa pihojenkin puolelle. Ennustetilanteessa (5500 ajon/vrk, 80 km/h) päiväaikainen liikennemelu leviää jo selvästi laitimmaisii kortteleihin, ellei melusuojausja tehdä. Riittävä melusuojaus ennustetilanteen liikennemelua vastaan saadaan aikaan rakentamalla korttelialueiden ja Hailuodontien väliin keskimäärin 2 metriä korkeat meluvallit, jolloin sekä päivä- että yöaikaiset melutasovaatimukset täyttyvät. Rakenteellisia (meluidat ja -kaiteet) melusuojausja ei tarvita.



## Luontoselvitys

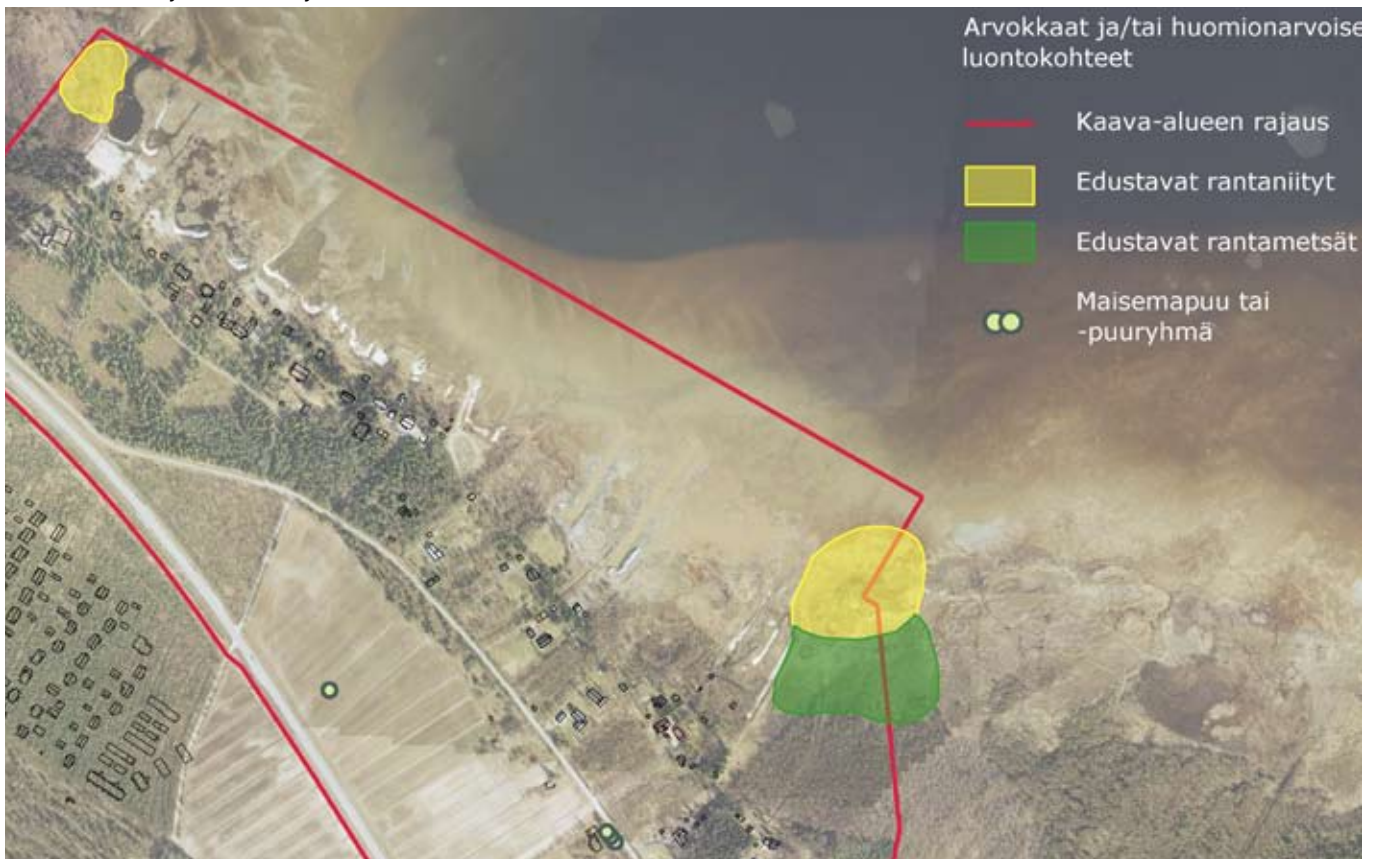
Suunnittelualueelle tehtiin kesän 2011 aikana luontoselvitys: Oulunsalon kunta / Niemenrannan asemakaavan muutos ja laajennus (Niemenranta IV)/ luontoselvitys/ FCG Finnish Consulting Group Oy/ 2011. Selvityksen tavoite oli tarkentaa aiemmin yleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2000 alueelle laadittua luontoarvojen tarkastelua.

## KASVILLISUUS JA MUU ARVOKAS LAJISTO

Tehdyn selvityksen yhteydessä tehdyissä maastoinventoinneissa ei havaittu uhanalaisten, alueellisesti uhanalaisten tai silmäläpidettävien kasvilajiston esiintymiä. Aiemman yleiskaavan luontoselvityksen (Ylitulkila 2000) liitekartalla on suunnittelualueelle osoitettu yksi uhanalainen kasviesiintymä, jolle ei esitetty tarkkaa havaintopaikkaa. Havaintotieto koski Oulun yliopiston kasvimuseon havaintoarkiston vanhaa ruijanesikkohavaintoa, jonka paikkatieto on tarkkuudeltaan epämääräinen. Laji on todennäköisesti aikoinaan esiintynyt rantaniityllä. Uhanalaishavaintopaikka tarkastettiin kasvillisuuden maastoinventoinneissa kesällä 2011 ja todettiin olosuhteiltaan sellaiseksi, ettei siellä ole enää ruijanesikon kasvupaikkaedellytyksiä. Tämän vuoksi kaavaehdotuksessa varovaisuusperiaatteella esitetty sl-u-kaavamerkintä on aiheeton.

Tuoreen luontoselvityksen mukaan suunnittelualueen kasvilisuuskohteet ovat hyvin kulttuurivaikuttaisia ja edustavat tavanomaista pelto- ja asutusalueen lajistoa. Alueen vähäiset havumetsät ovat vahvasti talouskäytössä ja rantametsistä suurin osa on sukkessiosarjoiltaan ihmisen muokkaamia. Edustavina luontokohteina on poimittu alueen itäosien yhtenäisemmän rantametsän osat, joissa esiintyy harmaaleppäluhdan lisäksi rantalehdoiksi luokiteltavia alueita. Itäosien rantaniityt ovat ruovikoituneet, mutta muodostavat silti ojittamattomana rantametsän kanssa merkittävän luontotyypiyhdistelmän, jolla on merkitystä myös linnuston ympäristönä. Luoteisosaan sijoittuu matalakasvuinen edustavin rantaniitty sekä pieni kuvio rantalehdoja. Luoteis- ja itäosien luontokohteita suositellaan säästettäväksi luonnon monimuotoisuuden ja virkistyskäytön kannalta arvokkaina alueina.

*Kesällä 2011 tehdyn luontoselvityksen arvokkaat /huomionarvoiset luontokohteet liitekartta.*



## LINNUSTO

Niemenrannan kaava-alueen linnusto koostuu pääosin varsin tavanomaisesta asutusalueen ja avoimen viljelymaan lajistosta. Alueen linnustollista runsautta ovat lisänneet erilaiset ihmisen muovaamat elinympäristöt, kuten asutusten pihapiirit, viljelykset ja pellonreunukset sekä pesäpönttöjen ripustaminen.

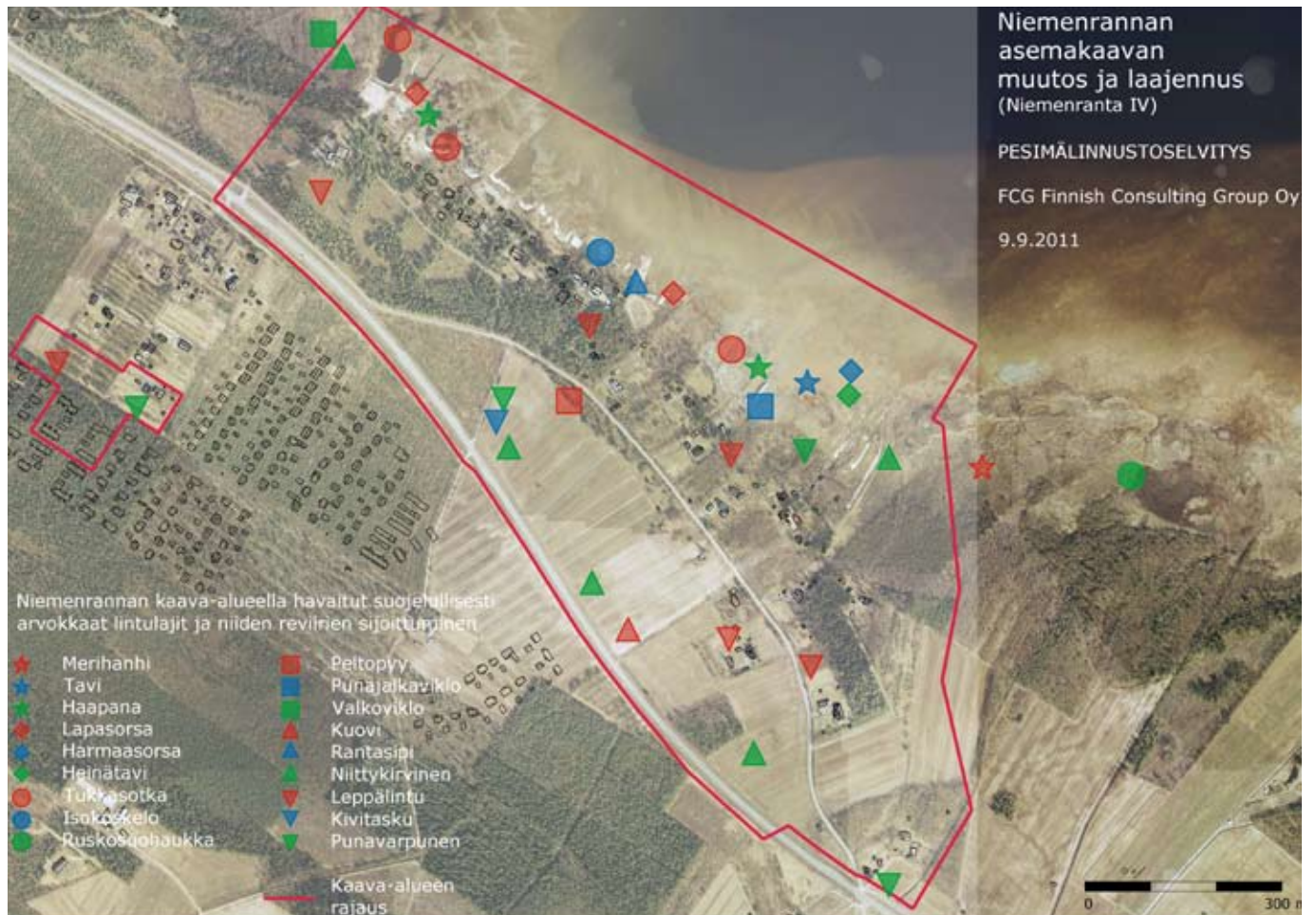
Kaava-alueella havaittiin linnustaselvityksen aikana kaikkiaan 21 suojellisesti arvokasta lintulajia. Pesiväksi tulkituista lajeista heinätavi, tukkasotka ja kivitasku on luokiteltu vaarantuneiksi viimeisimmässä uhanalaisuusarvioinnissa. Silmälläpidettäviä pesimälajeja ovat isokoskelo, peltopyy, punajalkaviklo, rantasipi, niittykirvinen ja punavarpunen. Suomen kansainvälisiä erityisvastuulajeja alueella pesii yhdeksän. Luonnonsuojelulaissa mainittuja tai EU:n lintudirektiivin liitteessä lueteltuja lajeja kaava-alueella ei kuitenkaan havaittu. Kaava-alueen itäpuolen ruovikoissa pesii lintudirektiivissä mainittu ruskosuohaukka, jonka reviiiri saattaa ulottua kaava-alueen itäosiin.

Alueen linnustollisesti arvokkainta osaa edustaa Kempeleenlahden rantavyöhyke rantaniittyineen, pensaikkoineen ja ruovikkoineen sekä niitä reunustavat merenrantalehdot. Paikoin rantavyöhykkeen ja asutukseen väliin jäävä metsä tarjoaa avokasta suojaa rannassa pesiville ja ruokaileville tai levähtäville vesi- ja rantalinnuille. Kaavassa rantaan rajoittuvat lähivirkistysalueet olisi hyvä jättää mahdollisimman luonnontilaisiksi ainakin Kempeleenlahden rantavyöhykkeen ja merenrantalehdon osalta, jotta luontainen puusto ja pensaikko tarjoaisi suojaa Kempeleenlahdella ruokaileville ja levähtäville linnuille.



Luontoselvityksessä (viereisen sivun liitekartta) maisemapuuryhmäksi merkitty kohta.

Kesällä 2011 tehdyn luontoselvityksen liitekartta alueen linnustosta.



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueella on paineita asumisen tiivistämiseen: Osa suunnittelualueen maanomistajista on pitkään toivonut alueen kaavoittamista ja sitä kautta uusia rakennuspaikkoja tiloilleen. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön kyläasetus on nykyisellään jo niin tiivistä, että alueelle rakentamista ilman asemakaavaa ei pitäisi enää sallia.

Toisaalta asemakaavoituksen tarpeesta on kiistelykin etenkin Niemenvälin alueella, sillä myös kaavoituksen vastustajia on. Kunnanhallitus käsittelee Niemenvälin asemakaavoittamista 15.2.2008 § 27, jolloin asiaan päätettiin palata Hailuodontien ja rannan välisen alueen kaavoituksen yhteydessä tai sitten, kun maanomistajilla on riittävän yhtenäisen tahtotila alueensa kehittämiseksi.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti 17.11.2009 § 2 käynnistää Niementranta IV asemakaavan laatimisen.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.2 Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu 9.12.2009 Oulunsalo -lehdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuuluttamisen yhteydessä. Vireilletulosta päätettiin yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 17.11.2009 § 2.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Koska suunnittelu kohdistuu varsin laajasti yksityisten omistamiin maihin ja koska hyötyä kaavasta saavien maanomistajien kanssa aiotaan laatia maankäytösopimukset, on kunta katsonut tarpeelliseksi järjestää tavallista kattavamman osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyn kaavan valmisteluvaiheessa. Vuorovaikutus- ja osallistumistavat on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.5.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueen kanssa käydyissä keskusteluissa todettiin, ettei kaavaprosessissa tarvita viranomaisneuvottelua. Viranomaiset ottavat kantaa suunnitelmiin nähtävilläolojen lausuntokierroksilla.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelualueen kehittämisen tavoitteita ja toivottavia suuntaviivoja saatiin esille viranhaltijoiden näkemysten lisäksi kaavatyön alussa pidetyissä yleisötilaisuuksissa. Etenkin 23.1.2010 pidetty kaikille avoin työpaja oli kaavatyölle asetettävien tavoitteiden osalta antoisa.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 9.2.2010 § 3 seuraavat Niementranta IV asemakaavoitusta ohjaavat tavoitteet.

#### LAADULLISET TAVOITTEET

##### Alueen luonne ja viihtyisyys

- Niementranta IV:sta suunnitellaan viihtyisä merellinen asuinalue, jossa on sekä omakotitontteja, että yhtiömuotoista rakentamista.
- Yhtiömuotoinen rakentaminen (AKR /AP) osoitetaan suunnittelualueen keskeisimpään kohtaan, uuden alikulkutunnelin tuntumaan tukemaan kaukolämpöverkostoa ja julkista liikennettä.
- Pienimuotoisen yritystoiminnan sallimista asuinalueella asumisen ohessa tutkitaan kaavatyön edetessä: Kaavassa voidaan sallia tietty prosentiosuus rakennusoikeudesta käytettäväksi liiketiloiksi ja yritystoimintaan.
- Omakotitonttitarjonnassa tutkitaan mahdollisuutta luoda rakennuspaikkoja, jotka soveltuvat elinkaariasumiseen (esim. 2-sukupolvea samassa pihapiirissä).
- Puistoalueista muodostetaan riittävän laajoja verkostoja ja viheryhteys merelle turvataan.
- Tiivistyvä asutus tarvitsee monipuolisia ja kattavia ulkoilureittejä. Kaavassa osoitetaan reittivarauksia ulkoilupoluille mahdollisuuksien mukaan myös rantaan: Säikkärannan puolella ja aivan kaava-alueen luoteisosassa se voisi olla mahdollista.
- Alueella oleva luonto on asukkaille tärkeä voimavara: Luontoa tulee pyrkiä säästämään mahdollisuuksien mukaan.

##### Merellisyys

- Suurin osa suunnittelualueen rannoista on jo rakennettu, jonka vuoksi jäljellä olevat vapaat ranta-alueet varataan kaikille yhteisiksi viheralueiksi. Nykyinen venevalkama varataan yhteiskäyttöön pienvenevalkamaksi ja suunnittelualueelle tutkitaan myös mahdollisuutta rakentaa uimapaikka.
- Yhteisille ranta-alueille osoitetaan sujuvat kulkuyhteydet.
- Yleiskaavan tulva-alueen rajaviivasta pidetään kuitenkin kiinni; rakentamista ei uloteta pengerryksin tulvaviivan alapuolelle.
- Rakennustapaohjeita laadittaessa Hailuodontien rannan puolen uudisalueille pyritään luomaan omintakeinen ja merellisyttä korostava yleisilme.



## Yhteisöllisyys

- Kaavoituksessa pyritään alueella voimakkaana jo olevan yhteisöllisyyden voimistamiseen ja säilyttämiseen: Tutkitaan, onko syytä keskittää alueella yhteenkuuluvuutta synnyttävät toiminnot mahdollisimman laajasti yhteen (venevalkama, leikkipuisto, mahdollinen kylätalo) vai onko parempi sijoittaa ne erilleen.
- Kaavoituksessa tutkitaan voidaanko esim. katujen kääntöpaikoille /postilaatikoiden tuntumaan varata hieman ylimääräistä tilaa tai katuvihreää esim. yhteisiin oleskelutarkoituksiin.

## Alueella jo olevien asukkaiden huomioon ottaminen

- Mikäli nykyiselle tilalle ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, pyritään tila osoittamaan olevaksi rakennuspaikaksi nykyisiä tilarajoja noudattaen. Katu- ja muut yhteystarpeet voivat tuoda tähän poikkeuksia.

## NUMEERISET TAVOITTEET

### Asuntomäärä ja asukastavoite

- Suunnittelualueelle rakentuu noin 200-240 uutta asuntoa ja alueelle tulee noin 500-600 uutta asukasta.

### Omakotitontit (AO)

- Uusia omakotitontteja alueelle tulee noin 100-125 kpl.
- Uusia omakotiasukkaita alueelle tulee noin 300-375 asukasta.
- Tonttikoko omakotialueilla vaihtelee välillä 1000-2000m<sup>2</sup>. Omakotitontin rakennusoikeus vaihtelee välillä 200 – 300 k-m<sup>2</sup>.

### Yhtiömuotoinen rakentaminen (AKR /AP)

- Alueelle osoitetaan yhtiömuotoista rakentamista noin 30 000 m<sup>2</sup> alalle.
- Uusia yhtiömuotoisia asuntoja alueelle tulee noin 110 kpl.
- Asukkaita yhtiömuotoisiin asuntoihin tulee arviolta 220 asukasta, omakotitontteja alueelle tulee noin 100-125 kpl.
- Korttelitehokkuus AKR ja AP alueilla: e= 0,3.

### Aikataulu /kaavoitus

- Kaavaluonnos lautakunnassa huhtikuussa 2010.
- Kaavaluonnos nähtävillä toukokuussa 2010.
- Kaavaehdotus lautakunnassa ja nähtävillä syksyllä 2010.
- Kaava hyväksymiskäsittelyssä joulukuussa 2010.

### Aikataulu /toteutus

- 2014 - 2020

### Kustannusennuste

- Kaavoitus 40 000 € ja
- Toteutus 6 540 000 €

## 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Niemenranta IV:n asemakaavaluonnos noudattaa maakunta-kaavan, Oulun seudun yleiskaavan ja Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavan keskeisiä periaatteita.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kunnanvirastossa 10.12.2009 - 29.1.2010 välisen ajan. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma löytyy kunnan kotisivuilta osoitteesta [www.ouunsalo.fi/kaavoitus/valmisteilla\\_olevat\\_kaavat](http://www.ouunsalo.fi/kaavoitus/valmisteilla_olevat_kaavat).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa esiteltiin kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa 16.12.2009 kunnantalolla. Paikalla oli noin 30 kiinnostunutta kuulijaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana jätettiin yksi lausunto sekä kaksi mielipidettä. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikenne- ja infrastruktuuri-vastuualue totesi lausunnossaan, ettei sillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Mielipiteet koskivat Niemenvälin kaavoittamista, sekä puolesta että vastaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palaute päätettiin käsitellä luonnosvaiheen palautteen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt yhteistyöelimet ja tahot ovat seuraavat:

- Alueen asukkaat ja maanomistajat
- Muut, joihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Oulunsalon palvelulautakunta
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus (nyk. ELY/ ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue)
- Tiehallinto, Oulun piiri (nyk. ELY/ liikenne ja infrastruktuurin vastuualue)
- Oulun seudun seutuhallitus
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulunsalon vesihuolto Oy
- Oulun Energia
- Oulun Seudun Sähkö
- Dna Finland Oy
- Oulunsalon osakaskunta
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry
- Niemenrannan asukasyhdistys

### Kirje maanomistajille 16.12.2009

Kunta lähestyi alueen maanomistajia 16.12.2009 päivätyllä kirjeellä, jossa selostettiin Niemenranta IV kaavoitusperiaatteita, selvitettiin uudesta rakennusoikeudesta maksettavan kehittämisrahan alustavia perusteita ja kyseltiin maanomistajien näkemyksiä asemakaavan tavoitteista sekä toiveita tiloilleen osoitettavien uusien rakennuspaikkojen määrästä. Palautetta saatiin 19 maanomistajalta, joista yli puolet toivoivat tiloilleen uusia rakennuspaikkoja.



## Työpaja 23.1.2010 ja alustavat luonnokset

23.1.2010 järjestettiin kunnantalolla kaikille avoin työpaja alueen suunnittelusta. Paikalla oli kaikkiaan 39 henkilöä, etupäässä alueen maanomistajia ja asukkaita sekä myös luottamushenkilöitä. Tilaisuudessa esiteltiin alustavia maankäyttöluonnoksia ja mietittiin pienryhmissä, kuinka suunnitelmia tulisi kehittää edelleen tai muuttaa. Työpaja ryhmitöineen oli erittäin onnistunut; osallistujilta välittyi selkeä ja suhteellisen yhtenäinen viesti alueella toivottavan kehityksen suunnasta: Alueelle toivottiin ennen kaikkea tiloja ja toimintoja, jotka lisäisivät yhteisöllisyyttä. Virkistysmahdollisuuksien riittävyys sekä niiden kehittäminen nousivat myös esiin tiivistyvän yhdyskuntarakenteen vuoksi. Etenkin rannan ja venevalkaman katsottiin kuuluvan kaikille.

## Kirje maanomistajille 22.1.2010 ja vastaanottopäivät 16-17.2.2010

Työpajassa esitellyt alustavat luonnokset lähetettiin alueen maanomistajille kommentoitaviksi, jotta heidän kantansa alustaviin luonnoksiin saataisiin selville. Tilakohtaisia palautekirjeitä saatiin yhdeltätoista maanomistajalta. Lisäksi 9 Niemenvälin maanomistajaa ilmaisi yhteiskirjeellä kantansa, ettei Niemenväliä tarvita asemakaavaa.

16-17.2.2010 järjestettiin erityiset vastaanottopäivät, jolloin maanomistajat saattoivat varata ajan kunnan kaavoittajan ja kaavakonsultin tapaamiseen keskustellakseen yksityiskohtaisesti tilojensa järjestelystä. Vastaanottopäivillä kävi 18 maanomistajaa.

## Luonnosvaihe

Kaavaluonnos on ollut Oulunsalon kunnanvirastossa laatimisvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 1.6.-2.7.2010 välisen ajan. Kaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 9.6.2010 Oulunsalon valtuustosalissa. Kaavaluonnoksesta annettiin kirjallisena kahdeksan lausuntoa ja 11 mielipidettä.

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota mm. tarvittaviin meluselvityksiin, Hailuodontien aluevarausuunnitelman edellyttämiin järjestelyihin, luontoselvitykseen, muuntamopaikkojen ja telttilan varauksiin sekä ranta-alueen virkistyskäyttöön. Mielipiteet koskivat pääosin yksityisten maanomistajien tonttijärjestelyjä, rakennusrajojen linjauksia, rakennusoikeuden määrää, viherkaistoja, leikkipuiston sijaintia, kulkuyhteyksiä ja Hailuodontien liittymien määrää.

Yhdyskuntalautakunta käsitteli saadun palautteen ja niihin annetut vastineet kokouksessaan 21.9.2010 asemakaavaehdotuksen laatimisen pohjaksi. Kaavan ehdotustyöstössä päätettiin poiketa 21.9 käsiteltyjen vastineiden suuntavoista seuraavilta osin: Hailuodontien tiealue on osoitettu kaavassa liikennealueeksi myös Niemenvälin alueella. Korttelileikkipuisto on siirretty Haminanrannanpuistosta lähemmäs tiiviimpää AKR -asutusta. Keskeisen kokoojatien (Niementie, Kesäranta) ja rannan välisiin viheryhteyksikaistoihin on tullut muutoksia.

Edellä luetellun lisäksi ehdotustyöstön aikana kaavaan tehdyt oleelliset muutokset koskevat kaava-alueen laajuutta: Niemenvälin kaava-alueella päätettiin maankäyttösopimusneuvotteluiden tuloksena supistaa niin, että asemakaava laaditaan vain Nuottamiehentien välittömään läheisyyteen. Nuottamiehentien eteläpuoleiset AP-korttelit otettiin mukaan kaavaan, jotta voimassa olevan kaavan turhan laajoiksi todetut nurkkaviisteet risteysalueella voidaan pienentää niin, että tonteille saadaan lisätilaa. Kaava-alueen laajuutta myös rannan puoleisen kaavan kaakkoiskulmalla on supistettu. Lisäksi kaavaluonnoksessa olleet kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA) on muutettu normaaleiksi pysyvän asumisen rakennuspaikoiksi (AO-6).

## Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 5.5-10.6.2011 välisen ajan. Kaavaehdotusta esiteltiin kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa 18.5.2011. Paikalla oli viranomaisten, suunnittelijoiden sekä luottamusmiesten lisäksi kymmenkunta maanomistajaa. Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta annettiin viisi lausuntoa ja kymmenen muistutusta. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella, Pohjois-Pohjanmaan Museolla, Oulunsalon Vesihuolto Oy:llä ja Niemenrannan asukasyhdistyksellä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet.

Oulun seudun ympäristötoimen luonnos- ja ehdotusvaiheen lausuntojen perusteella suunnittelualueelle tehtiin kesällä 2011 luontoselvitys. Luontoselvityksessä luonnos- ja ehdotusvaiheen kartoilla ollut uhanalaisten kasvien esiintymäalue -merkintä todettiin tarpeettomaksi ja se poistettiin. Lisäksi luontoselvityksen suositusten mukaisesti kaavaan lisättiin kaavan itä ja luoteisosien edustavat rantaniityt sekä rantametsä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina (luo -merkintä).

Yksityisten muistutusten ja maankäyttösopimusneuvottelujen perusteella kaavaan on tehty seuraavat tarkistukset: Tonttirajoja sekä rakennusoikeuksia on muokattu muutamilla rakennuspaikoilla maanomistajien toiveita vastaaviksi, kaksi uutta rakennuspaikkaa (ehdotusvaiheessa tiloilla 26:141 sekä 26:165 olleet uudet rakennuspaikat) on poistettu kaavasta, korttelissa 544 on rakennuspaikkaan 2 itärajan tuntumaan osoitettu johtoaluevaraus hulevesiviemäriinjalle ja ohjeellista ulkoilupolkua on linjattu hiekan etäämmälle korttelista 531 kaava-alueen itälaidalla. Kaava-alueen laajuuteen on tullut myös pieni tarkistus: Jussilankujan länsipuolella ehdotusvaiheen korttelin 527 rakennuspaikat 4 - 6 sekä pieni osa virkistysaluetta (VL) on rajattu pois kaavasta.

Lisäksi kaavan pohjakartan rantaviivaan on tullut pieni korjaus korttelin 541 tuntumaan, mikä aiheutti teknisen korjauksen vesialueen (W) ja virkistysalueen (VL) rajaviivaan. Kaavaehdotusvaiheessa nykyinen Niementie nimettiin Niemenrannantiekseksi, mutta yhdistyvän uuden Oulun katunimistöselvityksen mukaan Niementien nimi voi jäädä edelleen voimaan. Muutoksena osa ehdotusvaiheen Koivulankujaa on nimetty Huilukujaksi.

Kaikki kaavaehdotukseen ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset voidaan pitää pienehköinä teknisiä tarkistuksia, joista maanomistajia on tiedotettu tai he ovat hyväksyneet kyseiset muutokset maakäyttösopimusneuvotteluissa. Muutosten perusteella tarkistettua kaavaa ei siis ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.





*Nähtävillä ollut kaavaluonnos.*



*Nähtävillä ollut kaavaehdotus.*

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Niemenranta IV jatkaa Niemenranta I-III alueiden pientalovaltaista asuntorakentamista. Niemenvälin kaava-alue ei kata koko Niemenvälin olevaa kyläasutusta, vaan kaavarajausten noudattaminen pääosin maanomistajien toiveita ja kaavoituksen vastustajat ovat halunneet jättäytyä kaava-alueen ulkopuolelle.

Niemenranta IV alueen rannan puoli muodostaa Hailuodontien estevaikutuksesta johtuen oman kokonaisuutensa, jossa olemassa olevan rannan suuntaisen asutusvyöhykkeen mantereelle puolelle on osoitettu tiiviikköä pientalovaltaista asumista. Sen sijaan olemassa olevien asuttujen rakennuspaikkojen kaavoitus on paikoin hyvinkin väljää maanomistajien toiveista johtuen.

Rannan puolen liikenne toimii Hailuodontielle rakennettavan uuden liittymän kautta. Liittymän sijainti on ratkaistu Niemenranta III kaavassa ja se tulee Automaatitien päähän. Kevyttä liikennettä varten osoitetaan koulukeskukseen suoraan johtava alikulkuyhteys alueen keskiosaan.

#### 5.1.1 Mitoitus

Alueelle tulee arviolta yhteensä runsaat 700 asukasta ja 300 asuntoa. Näistä jo olemassa olevia asuntoja on 26 kpl (Kastajantien toteutuneet rivitaloasunnot (AP) eivät ole mukana luvussa).

Asunnoista noin puolet sijoittuu perinteisiin yhden perheen omakotitaloihin. Asuinkerrosneliömetrejä kaavassa on kaikkiaan noin 50000 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi asumista palveleville taloustiloille on osoitettu oma rakennusoikeutensa, mikä ei ole mukana alla olevassa listauksessa.

|      | tontteja | k-m <sup>2</sup> | asuntoja | asukkaita |
|------|----------|------------------|----------|-----------|
| AKR  | 7        | 11550            | 135      | 270       |
| AP-1 | 16       | 9170             | 47       | 118       |
| AO-6 | 115      | 27940            | 115      | 345       |

#### 5.1.2 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu palveluissaan kuntakeskustan ja Pitkään kaan palveluihin sekä Niemenranta III alueelle rakennettavaan koulu- ja päiväkotikeskukseen, jonka on tarkoitus valmistua kesällä 2012. Niemenranta III alueen kaavassa on pieni varaus myös muita mahdollisia lähipalveluita varten ja alueelle toivotaankin saatavan pieni elintarvikekauppa tai kioski.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kylämäisesti tiiviiksi rakentuneen Niemenvälin sekä rantavyöhykkeen asutusrintaman tiivistäminen ja täydennysrakentaminen osaksi Niemenrannan laajempaa asutusalueetta on kaavatyölle asetettujen tavoitteiden mukaista, joskin täydennysrakentaminen voisi olla jo rakennettujen tilojen kohdilla kaavataloudellisesti ajateltuna selvästi tiiviimpääkin. Uudet viheralueet, venevalkama sekä kevyen liikenteen väylät laajentavat kuntalaisten virkistysmahdollisuuksia.



## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Asumisen korttelialueet

#### AKR

Suunnittelualan keskeisin osa on osoitettu tiiviimmäksi asuin-kerrostalojen ja rivitalojen alueeksi. Alue on sijoitettu tarkoituksella uuden alikulkutunnelin välittömään läheisyyteen ja Hailuodontien lounaispuolelta tulevan kaukolämpöverkon vaikutuspiiriin. Alikulkutunnelin sijainnin vuoksi myös linja-autoliikenteen pysäkit tulevat olemaan lähellä AKR -aluetta.

#### AP ja AP-1

Kaavaan on osoitettu asuinpientalojen rakennuspaikkoja merkinnällä AP-1, jotka on tarkoitettu erillispientalojen tai muuten kytkettyjen pientalojen rakentamiseen. Tarkoituksena on, ettei rakennuspaikoille rakenneta perinteisiä rivitaloja, vaan rakennukset toteutetaan pientalomaisesti. Suurimmat AP-1 rakennuspaikat on ajateltu toteutettavan yhtiömuotoisesti. Työn tavoitteisiin kirjattu toive sukupolvien välisestä asumisesta samassa pihapiirissä voi toteutua pienemmillä AP-1 rakennuspaikoilla.

Niemenvälillä on Kalastajantien varren rivitalokorttelit (kaavamuutosalue) merkitty kaavaan täysin samoin merkinnöin kuin voimassa olevassa kaavassa on käytetty (AP).

#### AO-6

Kaavassa valtaosa omakotirakennuspaikoista on osoitettu AO-6 merkinnällä, mikä on räätälöity Oulunsalon uusilla alueilla käytetystä kaavamerkinnästä AO-4, sillä poikkeamalla, että AO-6 merkintä sallii rakennuspaikalle rakennettavan kaavatyön tavoitteiden mukaisesti myös asumista palvelevia työtiloja. Kunnan maille osoitetut AO-6 rakennuspaikat ovat kunnallisteknisten kustannusten minimoimisen vuoksi suhteellisen tiiviitä, jolloin asuntojen määrän rajoittaminen yhteen katsottiin tarpeelliseksi. Yksityisten maanomistajien maille olevat AO-6 rakennuspaikat ovat maanomistajien toiveiden mukaisesti sen sijaan keskimäärin varsin suuria ja näiden tonttien rakennusoikeudet perustuvat olemaan tilanteeseen ja /tai tehtäviin maankäyttösopimuksiin.

### 5.3.2 Muut alueet

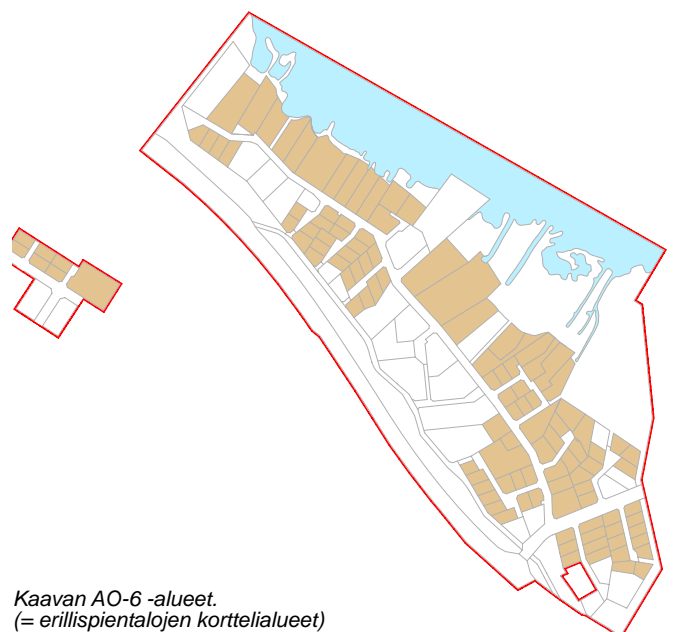
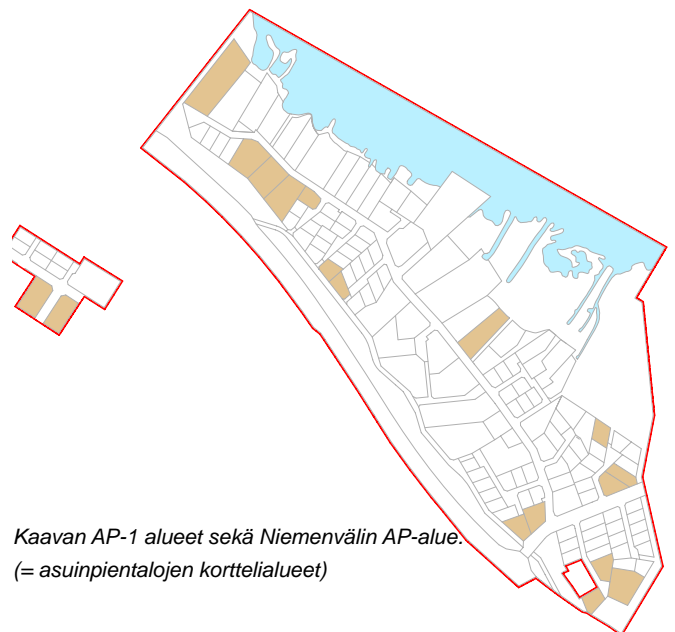
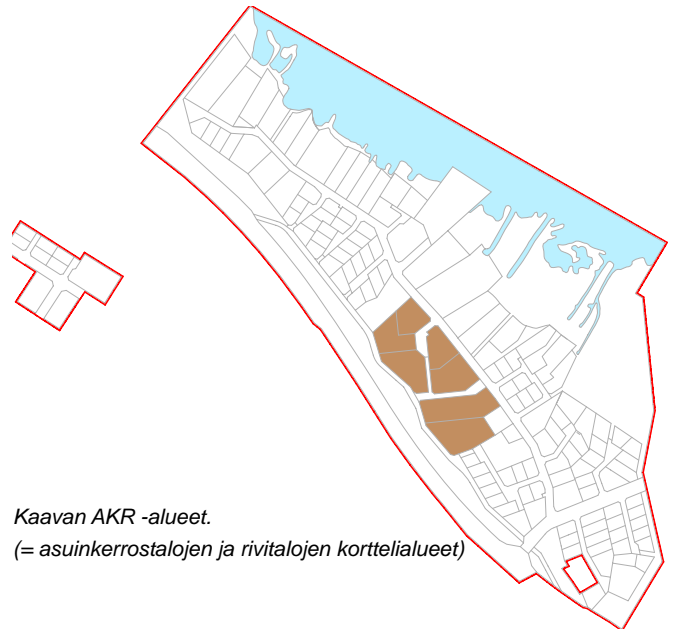
#### Virkistysalueet

Kaavan viheralueet on osoitettu pääosin tukemaan kevyen liikenteen reitistöjä. Hailuodontien varren vihervyöhykkeellä on myös melunsuojausfunktio; alueelle rakennetaan meluvallit.

Rannan puoleiset viheralueet jäävät suunnittelualan luoteiskulmassa vähäisiksi ja pirstaleisiksi, sillä peruslähtökohtana kaavatyölle oli rakennettujen tilojen rajalinjojen noudattaminen mahdollisimman laajasti mikäli maanomistaja ei saa kaavasta muuta hyötyä, kuten lisärakennusoikeutta. Kaakkoisrannalla viheraluetta on laajemmin.

Vesialueen raja on osoitettu pohjakartan rantaviivan mukaisesti. Ainoastaan venevalkaman alue on rajattu rantaviivasta poiketen. Venevalkaman alueelle tehtäneiden jatkossa erillinen käyttösuunnitelma, jota silmälläpitäen valkaman aluerajauksen on hyvä olla mahdollisimman laaja ja joustava. Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa ollut uimarantavaraus venevalkaman eteläpuolella on ongelmallinen alueen eteläreunaan purkavan hulevesiviemärin vuoksi. Uimarantaa voidaan kehittää venevalkamanluoteisosiin lahteen työntyvänä niemekkeenä. Venevalkamaan rajoittuvan lähivirkistysalueen rantaan on varattu tätä varten yhteiskäyttöalue merkinnällä /yk.

Kaavan keskeisimmällä alueella kevyen liikenteen väylien ja tiiviimmän asutuksen tuntumassa on aluevaraus leikkipuistolle (le). Leikkipuiston mitoitus on korttelileikkipuiston tasoinen tai sitä vaatimattomampi ja se on tarkoitettu lähialueen asukkaille. Pinta-alaltaan korttelileikkipaikka on noin 500 (-1000) neliometriä ja sen tarjoaa perusleikkivälineillään mahdollisuuden lasten



perusleikkeihin. Venevalkaman ja Niementien väliin jäävän Haminanrannanpuiston nykyiset (aiemmin asuinkäytössä olleet) rakennukset puretaan ja alue siistitään. Tarkoituksena on että puiston edustavin puusto säilyisi ja puistoa voitaisiin käyttää esimerkiksi Niemenrannan koulun havaintometsänä. Haminanrannan puistoon on varattu 150 k-m<sup>2</sup> verran rakennusoikeutta yhteisten tilojen rakentamista varten, esimerkiksi työpajassa 23.1.2010 tuli esille kylätalon rakentamista silmällä pitäen.

### Katu- ja liikennealueet

Hailuodontien rannan puoleisen kaava-alueen liikenne järjestetään Hailuodontielle (maantie 816) rakennettavan uuden liittymän kautta. Liittymän sijainti on määritelty Niemenranta III asemakaavassa. Liittymä tulee palvelemaan Niemenranta IV:n ohella myös Säikkärantaan osayleiskaavassa osoitetun uudisalueen liikennettä.

Suunnittelualueen rannan puolelle on Hailuodontieltä nykyisin kolme ajoliittymää, jotka poistuvat käytöstä Hailuodontien aluevaraussuunnitelman mukaisesti. Olevien liittymien poistumisen aikataulua ei tiedetä ja kaava on suunniteltu niin, että pohjoisin liittymistä voimiksi toimia niin pitkään kuin viranomaiset sallivat. Niemenvälin kaava-alueen liikenne ohjataan Nuottamiehentien kautta.

Jalankulkua ja pyöräilyä varten kaavassa on osoitettu kevyen liikenteen väylät mm. Hailuodontien varteen ja alikulku Hailuodontien poikki. Alikulun sijainti on määritelty Niemenranta III asemakaavassa. Myös Niementielle on katsottu tarvittavan korotettu kevyen liikenteen väylä.

### Yhdyskuntatekninen huolto

Niemenrannan koulukeskus läheisine pienkerrostalokortteleineen tulee Oulun Energian kaukolämpöverkon piiriin. Kaukolämpöverkko rakennetaan Hailuodontien alikulkukäytävän kautta myös laadittavan kaavan keskeisimmälle AKR -alueelle.

Suunnittelualueen keskivaiheilla sijaitsee nykyisin Hailuodontien yli kulkeva 20 kV:n runkojohto Niemenranta III:n alueelta. 20 kV:n runkojohto joudutaan siirtämään korttelialueiden tieltä. Toivottavaa olisi, että linja maakaapeloidaan kevyen liikenteen väylän tuntumaan. Muutoinkin alueen sähköjakeluverkko toivotaan toteutettavan maakaapelein. Kaavassa on varattu ohjeelliset rakennusalat kolmelle puistomuuntamolle sekä yhdelle telelaitetilalle. Telelaitetilan yhteyteen ei rakenneta mastoa. Telelaitetilan aluevarauksen tuntumassa sijaitseva nykyinen muuntamo puretaan.

Suunnittelualueen keskiosissa kulkee mantereen puolelta tuleva hulevesiviemärin purkulinja venevalkaman alueelle. Kaavatyön lähtökohdista on ollut, että viemärin sijainti säilyy ennallaan.



Kaavan viheralueet.



Havainnekuva Hailuodontieltä meluvallien välistä kortteliin 542.



Havainnekuva Hailuodontien varren kevyen liikenteen väylältä pohjoiseen korttelin 533 tuntumasta.



## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Niemenrannan olevan kyläasutuksen tiivistäminen tukee kestävää kehitystä. Maanomistajien toiveiden mukaisesti alueelle jää sekä todella suuria omakotitontteja sekä syntyy uutta tiivistä asutusta, mitkä yhdessä monipuolistavat taajamarakennetta.

Suunnittelualan sisäiset tiiviyserot jakavat Hailuodontien rannan puoleisen alueen kahteen osaan; väljään puutarhamaiseen olevan asutuksen rantavyöhykkeeseen sekä uuteen tiivimpään pientalovaltaiseen asutuskeskittymään Niementien koilliskulmassa ja eteläpuolella.

Niemenväliillä Nuottamiehentien varren asutus laajenee alueelle syntyntyä taajamakuvaa mukailien.

### Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset

Asemakaavassa on noudatettu Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavan periaatteita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia määriteltäessä: Yleiskaavassa suojelukohde-ehdotukseksi merkitty Jussila on merkitty pihapiirin kaikkien rakennusten osalta suojeltaviksi. Alueen vanhan rakennuskannan arvot ja asiaa koskevien asemakaavamerkintöjen perusteet on käyty tarkemmin läpi kohdassa 3.1.3 Rakennettu ympäristö sekä kohdassa 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

### Maisemavaikutukset

Kaavan toteuttamisen maisemavaikutukset ovat voimakkaimmat Hailuodontieltä rannan suuntaan avautuvien näkymien suhteen. Nykyinen peltonäkymä muuttuu rakennetuksi ja meluvälillä suojatuksi taajamanäkymäksi. Kempeleenlahden suunnalta katsottaessa maisemamuutokset ovat vähäiset, sillä uusi rakentaminen ei juurikaan näy rantavyöhykkeelle. Maisemamuutokset tuntuvat voimakkaasti myös olemassa olevan asutuksen ja pihapiirin lähinäkymien muutoksena; väljä kyläympäristö muuttuu tiiviimmäksi asutustaajamaksi.

Haminanrannanpuiston tuntumassa kasvavaa komeaa puustoa joudutaan osin kaatamaan Niementien uuden linjauksen ja uusien asuintonttien vuoksi. Katualueen reunassa ja puiston alueella oleva puusto voidaan säilyttää, mutta nykyisen reunapuuston kaataminen vaikuttaa jäljelle jäävän puuston maisema-arvoon; Haminanrannanpuistossa tarvittaneen tulevana vuosina karsimis- ja hoitotoimenpiteitä, jotta nykyisen metsän sisällä oleva puusto voi kehittyä edustavaksi puistoksi.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan rakentamiseen osoitetut laajennusalueet eivät toteutuessaan heikennä alueen nykyisiä luontoarvoja, sillä suurin osa kaava-alueesta on jo ennestään pelto- ja asuinalueita. Laajennusosat eivät sijoitu arvokkaiksi esitettyjen rantaniitty- ja rantametsäalueiden kohdille, jotka on kaavassa merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi. Uhanalaista kasvi- tai eläinlajistoa ei inventoinneissa havaittu, joten vaikutuksia ei tältä osin muodostu.

Kaavan toteuttamisen vaikutukset alueen linnustolle jäävät pääosin vähäisiksi, koska suurin osa alueella pesivistä linnusta on ihmisen läheisyydessä viihtyvää lajistoa, joka tulee todennäköisimmin säilymään alueella jatkossakin. Viljelyalan ja pellonreunojen väheneminen saattaa kaventaa näillä alueilla viihtyvien lajien elintilaa, mutta asutuksen lisääntyminen toisaalta tuo pesimämahdollisuuksia toisille lajeille. On kuitenkin huomattava, että peltomaiseman muutoksesta ja pellonreunojen kaventumisesta kärsivät lajit (kivitasku, niittykirvinen, punavarpuinen) ovat jo nyt uhanalaisia tai silmälläpidettäviä.

Kaava-alueen rannat ovat olleet pitkään asutuskäytössä ja rannan venevalkamat vakiintuneet osaksi rantavyöhykettä. Kaava-alueen rannoille ei olla osoittamassa lisärakentamista, joka uhkasi luontoselvityksessä vaarantuneiksi mainittujen heinätaavin tai tukkasotkan elinympäristöjä tai lisäksi merkittävästi ihmisen aiheuttamaa häiriötä alueella. Tämän vuoksi ei ole odotettavissa, että kaavan toiminnot uhkaisivat ko. lajien esiintymistä alueella.

### 5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Niemenrannan asukkaat ovat kaavan yleisötilaisuuksissa sekä palautekirjeissään toivoneet voimakkaasti rannan puoleiselle alueelle esitetyn yhden uuden liittymän lisäksi toista ajoliittymää Hailuodontielle. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanta asiaan on vuonna 2006 valmistuneen Hailuodontien aluevaraus-suunnitelman mukainen, eli alueen tulee toimia yhden liittymän kautta, jolloin Niementien luonne alueen kokoojaväylänä etenkin liittymän alkupuoliskolla korostuu.

Hailuodontien suuntainen kevyen liikenteen väylä (LT/pp) on osa seudullista kevyen liikenteen reitistöä ja sen kaavan mukainen uusi linjaus on nykyistä Niementien ajoväylää kulkevaa reittiä sujuvampi sekä turvallisempi.

Kevyen liikenteen alikulku parantaa oleellisesti nykytilanteen liikenneturvallisuutta. Bussireitit kulkevat Hailuodontietä pitkin. Nykyiset Hailuodontien pysäkit korvataan kevyen liikenteen alikulun yhteyteen rakennettavilla pysäkeillä. Uusi asutus parantane Hailuodontien bussireittien kannattavuutta.



#### 5.4.4 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

23.1.2010 järjestetyn työpajan ryhmätöiden palautteesta välittyi alueen asukkaiden voimakas yhteisöllisyys ja yhteinen näkökanta tärkeiksi koettujen asioiden kehittämisen suhteen. Hailuodontien rannan puolen tiivistämistä ja täydennysrakentamista ei vastustettu, kunhan tiivistämisen vastapainona kaikille yhteisiä alueita varataan riittävästi.

Toisaalta Niemenvälin kaavoitus jakoi ainakin kaavatyön alussa mielipiteitä voimakkaasti: Kaavoitukselle oli aktiivisia kannattajia sekä erittäin kriittisiä vastustajia. Kaavoituksen vastustajat toivoivat alueen säilyttävän nykyisen maalaismaisen ja kylämäisen luonteensa. Mm. Niemenväli -tien kapean pitoreski tiemiljöön haluttiin säilyttää. Niemenvälin kaava-alue onkin rajattu niin, ettei Niemenväli -tien keskeiseen osaan kosketa. Kaavaehdotusvaiheen palautteessa tai silloin järjestetyssä yleisötilaisuudessa ei kaava-alueen rajausta enää kommentoitu.

#### 5.4.5 Taloudelliset vaikutukset ja vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kunnan omistamat ja hallitsemat maat on pyritty kaavoittamaan suhteellisen tiiviisti kuntateknisten kustannusten minimoimiseksi. Alueen rakentamisen kustannuksista on tehty alla oleva alustava laskelma työpajassa 23.1.2010 esillä olleiden luonnosten pohjalta. Osa kustannuksista siirtyy asemakaavasta hyötyä (lisärakennusoikeus) saavien maanomistajien maksettavaksi kehittämisrahan muodossa.

##### YHTEENVETO RAKENNUSKUSTANNUKSISTA

| Tekniset Palvelut                    | yht. 5 081 825 €        |
|--------------------------------------|-------------------------|
| - kadut 65% rakennuskustannuksista   | 2 600 000 €             |
| - kevyen liikenteen väylät           | 1 291 500 €             |
| - puistotyöt                         | 690 325 €               |
| - venevalkama                        | 500 000 €               |
| <u>Oulunsalon Vesihuolto Oy</u>      | <u>yht. 1 460 000 €</u> |
| - kadut 35% rakennuskustannuksista   | 1 400 000 €             |
| - pumppaamo Hailuodontien alitukseen | 60 000 €                |

KAIKKI YHTEENSÄ

6 541 825 €

#### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

##### Liikennemelu

Alueen rakentaminen tulee aiheuttamaan lisää liikennettä Hailuodontielle, mikä lisää tieliikenteen melu- ja saastevaikutuksia. Hailuodontielle on laadittu meluselvitys (ks. sivu 11 /meluselvitys). Meluselvityksen perusteella kaavassa on esitetty Hailuodontien varteen asuntokortteleiden suojaksi meluvallit, jotka parantavat asumisviihtyisyyttä oleellisesti.

Ajonopeudet asuntoalueen sisällä pysyvät niin alhaisina, ettei sisäisestä liikenteestä aiheudu asutukselle liikennemeluhaittoja.

##### 5.7 Nimistö

Nykyiset Niementie ja Kesäranta jäävät edelleen tienimistöön. Alueen uusia katunimiä ovat Säikkärannantie, Jussilankuja, Karhuojankuja, Huilukuja, Leppäranta, Kuusiranta, Pihlajaranta, Haminaranta, Kevätranta, Niemenkuja, Sylvinkuja, Josuankuja ja Pentinkuja. Hailuodontien alittava kevyen liikenteen väylä on Niemenpolku. Niemenväliillä uusia katunimiä ovat Takasenkujat ja Kannistontie.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan ehdotustyöstön aikana tehdyt katu- ja vesihuoltosuunnittelun yleissuunnitelmat tarkentuvat myöhemmin yksityiskohdaisemmiksi suunnitelmiksi.

Rakentamisen ohjaamiseksi alueelle laaditaan rakennustapaohjeet.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman. Rakentaminen tapahtunee vaiheittain katuosuus kerrallaan usean vuoden aikana.

Oulussa 20.1.2012 Merja Isteri, arkkitehti SAFA, YKS 285



## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                   |                                      |            |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 567 Oulunsalo     | Täyttämispvm                         | 20.01.2012 |
| Kaavan nimi                         | Niemenranta IV    |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       | 15.12.2011        | Ehdotuspvm                           | 05.04.2011 |
| Hyväksyjä                           | V-kunnanvaltuusto | Vireilletulosta ilm. pvm             | 09.12.2009 |
| Hyväksymispykälä                    | 72                | Kunnan kaavatunnus                   |            |
| Generoitu kaavatunnus               | 567V151211A72     |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 79,2176           | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      | 77,7993    |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                   | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 1,4182     |

| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b> | <b>79,2177</b> | <b>100,0</b>  | <b>61330</b>                  | <b>0,08</b>   | <b>77,7994</b>            | <b>59610</b>                            |
| A yhteensä      | 32,3655        | 40,9          | 61160                         | 0,19          | 31,6791                   | 59440                                   |
| P yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| Y yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| K yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| T yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| V yhteensä      | 19,5636        | 24,7          | 150                           | 0,00          | 19,4975                   | 150                                     |
| R yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| L yhteensä      | 14,5693        | 18,4          | 20                            | 0,00          | 13,9035                   | 20                                      |
| E yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| S yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| M yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| W yhteensä      | 12,7193        | 16,1          |                               |               | 12,7193                   |   |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> | <b>3</b>              | <b>100</b>          |                                |                        |

## Alamerkinnot

| Aluevaraukset     | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>79,2177</b> | <b>100,0</b>  | <b>61330</b>                  | <b>0,08</b>   | <b>77,7994</b>            | <b>59610</b>                            |
| A yhteensä        | 32,3655        | 40,9          | 61160                         | 0,19          | 31,6791                   | 59440                                   |
| AP                | 0,7064         | 2,2           | 1300                          | 0,18          | 0,0200                    |   |
| AKR               | 4,2865         | 13,2          | 11550                         | 0,27          | 4,2865                    | 11550                                   |
| AKR tal.rak.      |                |               | 1010                          |               |                           | 1010                                    |
| AO-6              | 22,2699        | 68,8          | 27940                         | 0,13          | 22,2699                   | 27940                                   |
| AO-6 tal.rak.     |                |               | 8090                          |               |                           | 8090                                    |
| AP tal.rak.       |                |               | 420                           |               |                           |   |
| AP-1              | 5,1027         | 15,8          | 9170                          | 0,18          | 5,1027                    | 9170                                    |
| AP-1 tal.rak.     |                |               | 1680                          |               |                           | 1680                                    |
| <b>V yhteensä</b> | <b>19,5636</b> | <b>24,7</b>   | <b>150</b>                    | <b>0,00</b>   | <b>19,4975</b>            | <b>150</b>                              |
| VL                | 19,5636        | 100,0         | 150                           | 0,00          | 19,4975                   | 150                                     |
| <b>L yhteensä</b> | <b>14,5693</b> | <b>18,4</b>   | <b>20</b>                     | <b>0,00</b>   | <b>13,9035</b>            | <b>20</b>                               |
| Kadut             | 6,8049         | 46,7          | 20                            | 0,00          | 6,1391                    | 20                                      |
| LT                | 6,4358         | 44,2          |                               |               | 6,4358                    |   |
| LV                | 1,3286         | 9,1           |                               |               | 1,3286                    |   |
| <b>W yhteensä</b> | <b>12,7193</b> | <b>16,1</b>   |                               |               | <b>12,7193</b>            |   |
| W                 | 12,7193        | 100,0         |                               |               | 12,7193                   |   |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> | <b>3</b>              | <b>100</b>          |                                |                        |
| Asemakaava      | 3                     | 100                 |                                |                        |

# OULUNSALO

## OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

### NIEMENRANTA IV / ASEMAKAAVA

#### MITÄ ON TEKEILLÄ?

Niemenranta IV-alueesta on tarkoitus suunnitella merellinen uusi asuntoalue täydentämään Hailuodontien eteläpuolella rakentuvaa Niemenrannan asuntoaluetta. Asemakaava-alueen laajuus on esitetty pääpiirteissään oheisessa kartassa (sisempi raja). Hankkeen vaikutusalueen (ulompi raja) maanomistajille tiedotetaan kaavoituksesta kirjitse. Uudelle kaava-alueelle suunnitellaan pientalovaltaista asuntorakentamista. Liikenne rannan puolen alueelle ohjataan Hailuodontielle rakennettavan uuden liittymän kautta. Yleiskaavan ja Hailuodontien aluevaraussuunnitelman pohjalta liittymän paikka on lähtökohtaisesti vastapäätä Hailuodontien eteläpuolelle asemakaavassa osoitettua Automaatitien vielä rakentamatonta liittymää. Alueen koulu- ja muut palvelut sijoittuvat Hailuodontien eteläpuolelle. Kevyttä liikennettä varten suunnitellaan ailiikkuyhteys alueen keskiosaan.

**Oulunsalon kunta**  
Arkkitehtitoimisto Timo Takala Ky

OAS -päivitys 2011 / 275

#### MITEN TYÖ TEHDÄÄN?

Asemakaavan laatiminen on annettu tehtäväksi konsulttityönä Arkkitehtitoimisto Timo Takala Ky:lle.

#### MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

Oulunsalon kunnan omistamalle maalle Hailuodontien varten sijoitetaan pientaloasutusta. Yksityisten omistamille alueille voidaan kaavoittaa omakotitontteja siten kuin maanomistajien kanssa tämän työn yhteydessä maankäytösopimusneuvotteiluissa sovitaan. Asemakaava-alueen lopullinen laajuus määräytyy työn kuluessa sen mukaan kuin alueella on halukkuutta lisärakentamiseen.

#### ALUETTA KOSKEVAT SOPIMUKSET

Oulunsalon kunta on tehnyt asemakaavoituksen aiesopimuksen tilan 26:178 (noin 8 hehtaania) omistajien kanssa. Osapuolten tavoitteena on kaavoittaa kohdealue pääasiallisesti asumiskäyttöön.

#### SUUNNITTELUTILANNE

Oulun seudun kuntien yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu uudeksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa alue on osoitettu asumiskäyttöön varattavaksi alueeksi. Pääosalla aluetta ei ole asemakaavaa. Voimassa olevia Niemenrannan asemakaavoja voidaan joutua muuttamaan asemakaavojen yhteensovittamisen vuoksi pieniltä osin.

#### MILLÄ AIKATAULULLA?

Asemakaavan laatiminen on tarkoitus aloittaa syksyllä 2009 siten, että alustavia luonnoksia alueen maankäytöstä voitaisiin esitellä keväällä 2010. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2012. Hailuodontien ailiikun rakentaminen alkanee jo kesällä 2011.

#### MITEN ALUEIDEN RAKENTAMISEN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN?

Asemakaavaa laadittaessa tutkitaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti alueen rakentamisen suhteet naapurustoonsa sekä virkistysalueiden, kuten puistojen tarve.

Kaavan laadinnassa tukeudutaan Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavan yhteydessä laadittuun luontoseilytykseen, joskin sen päivittämistä kasvillisuuden osalta maastotarkasteluihin harkitaan tehtäväksi kesällä 2011.

Asemakaavan selostuksessa arvioidaan myös kaavan liikenteelliset ja ympäristölliset vaikutukset. Alueelle tuliaan rakentamaan melusuojaukset Hailuodontien melua vastaan. Melusuojauksen mitoitusta varten laaditaan meluseilytyksiä. Myös alueen rakentamisen vaikutukset Oulunsalon yhdyskuntarakenteeseen ja sosiaaliseen ympäristöön selvitetään osana asemakaavatyötä.

#### OSALLISET

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Muita osallisia ovat mm.:

#### KUNNAN ELIMET

Palvelulautakunta

#### VIRANOMAISET

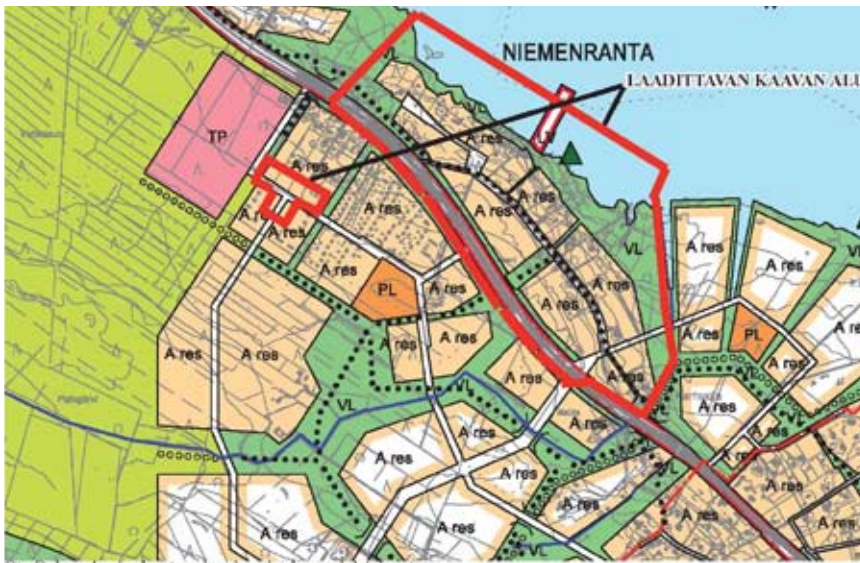
Pohjois-Pohjanmaan liitto  
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
Oulun seudun seutuhallitus  
Oulun seudun ympäristötoimi  
Pohjois-Pohjanmaan museo

#### ETUJÄRJESTÖT JA MUUT TAHOT

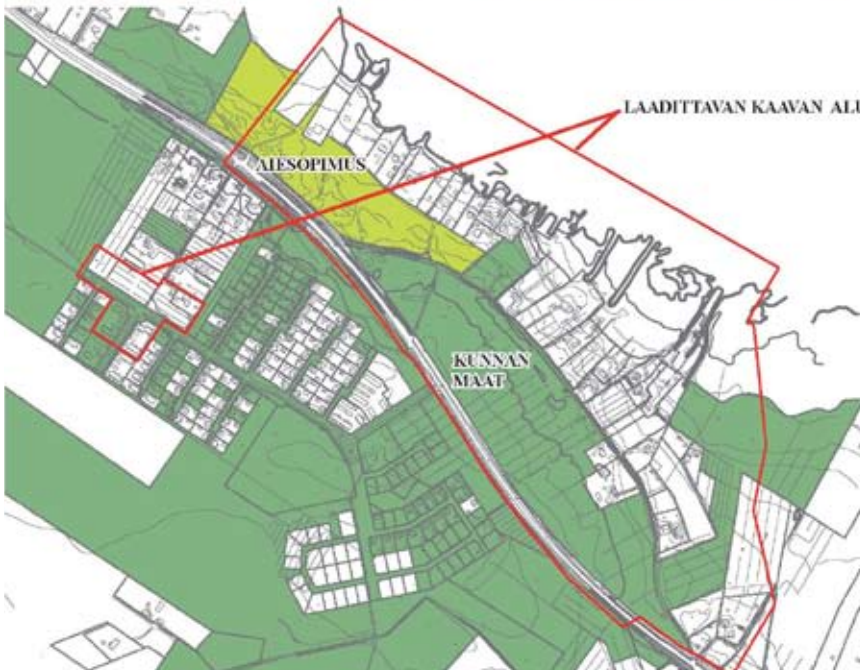
Oulunsalon vesihuolto Oy  
Oulun Energia  
Oulun Seudun Sähkö  
Dna Finland Oy, TeliaSonera  
Oulunsalon osakaskunta  
Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry  
Niemenrannan asukasyhdistys







Ote Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavaehdotuksesta



Kunnan maanomistus vihreällä sekä aiesopimuksen alue kellertävällä

**ASEMAKAAVAN KÄSITTELYVAIHEET:**

**1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kunnanviraston Yhdyskuntatekninen prosessi -osastolla ja kunnan kotisivulla. Oheisella kartalla rajatun alueen maanomistajille lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitse tai laatikkojake-luna maanomistajaluettelon mukaisesti. Lisäksi nähtävilläolosta ilmoitetaan sanomalehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällön riittäväydestä on mahdollisuus jättää kirjallinen mielipide.

**2. LUONNOSTEN ESITTELY KAAVAA VALMISTELTAESSA.**

Luonnosten esittelyvaiheessa asemakaavaluonnokset pidetään nähtävillä kunnanviraston Yhdyskuntatekninen prosessi -osastolla ja kunnan kotisivulla vähintään 2 viikkoa. Nähtävilläoloaikana voi esittää vapaamuotoisia toivomuksia ja mielipiteitä asemakaavasta. Oheisella kartalla rajatun alueen maanomistajille lähetetään kaavaluonnos postitse maanomistajaluettelon mukaisesti. Lisäksi nähtävilläolosta ilmoitetaan sanomalehdessä.

**3. ASEMAKAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ.**

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaika on 30 vuorokautta. Tänä aikana voi tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Asemakaava-alueella oleville ja siihen välittömästi rajoittuville ulkopaikkakuntaisille maanomistajille sekä kaikille kuulemisvaiheissa mielipiteitä esittäneille ja osoitteensa ilmoittaneille lähetetään tieto nähtävilläolosta tavallisella kirjeellä. Lisäksi nähtävilläolo ilmoitetaan sanomalehdessä.

**4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN**

Asemakaavan hyväksyminen nähtävilläolon jälkeen Oulunsalon kunnanvaltuusto. Muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään tieto kunnanvaltuuston päätöksestä postitse. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Oulun hallinto-oikeudelle. Jos valituksia ei jätetä, asemakaava astuu voimaan 30 vuorokauden kuluttua valtuuston päätöksestä ja kunnan kuulutettua asiasta sano-

**YHTEYSTIEDOT:**

**OULUNSALON KUNTA:**

Tekninen johtaja Jouko Leskinen  
Kauppiantie 5  
90460 OULUNSALO  
p. (08)5203131 fax (08)5203124  
jouko.leskinen@oulunsalo.fi

Kaavoittaja Kirsti Reskalenko  
Kauppiantie 5  
90460 OULUNSALO  
p. (08)5203163  
kirsti.reskalenko@oulunsalo.fi

**KAAVAN LAATIJA:**


















Arkkitehtitoimisto Timo Takala Ky  
Asemakatu 18  
90100 OULU  
p. 379020 fax 379202  
etunimi.sukunimi@arkkitehtiasema.fi  
arkkitehdit Timo Takala ja Merja Isteri























16.11.2009 PÄIVITETTY 14.4.2011





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

|   |  |
|---|--|
|    | Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.  |
|    | Asuinpientalojen korttelialue.   |
|    | Asuinpientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle tulee rakentaa erillispientaloja tai kytkettyjä pientaloja. 10 prosenttia rakennusalalle sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää ympäristöhäiriöttömiä työtiloja varten. |
|    | Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon. 15 prosenttia rakennusalalle sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää ympäristöhäiriöttömiä työtiloja varten.                               |
|    | Lähihivikistysalue.  |
|    | Yleinen tie. Liittymän järjestäminen on sallittu vain kaavassa osoitetuissa kohdissa.  |
|    | Venesatama / venevalkama.  |
|    | Vesialue.  |
|    | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.   |
|    | 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnyt ja määräykset poistetaan.   |
|    | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.   |
|    | Osa-alueen raja.   |
|    | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.  |
|    | Ohjeellinen rakennuspaikan raja.   |
| 527   | Korttelin numero.  |
| 2   | Ohjeellisen rakennuspaikan numero.   |
| KEVÄTRANTA  | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.  |
| 600   | Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.  |
| 250 + 170   | Lukusarjan ensimmäinen osa osoittaa asuinrakennusten sallittavan kerrosalan ja jälkimmäinen osa tämän lisäksi sallittavien erillisten autosuoja-, väestösuoja-, varasto-, huolto- ja yhteistilarakennusten kerrosalan.         |
| 1 35%   | Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää työtiloja varten.  |
| II  | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.  |
| II  | Aleivivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuuden tai muun määräyksen.   |
|  | Rakennusala.   |
|  | Ohjeellinen rakennusala.   |
|  | Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.  |

|   |  |
|---|--|
|    | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.  |
|    | Rakennuksen harjan suuntaa osoittava viiva.  |
|    | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.  |
|    | Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.  |
|    | Istutettava puuri.   |
|    | Säilytettävä puustoa.  |
|    | Katu.  |
|    | Yleiseen tiehen kuuluva jalankuulu- ja polkupyörätie.  |
|    | Jalankuululle ja polkupyörätielle varattu katu.  |
|    | Ohjeellinen yleiselle jalankuululle ja polkupyörätielle varattu alueen osa.  |
|    | Ajoneuvoliittymän ikimääräinen sijainti.   |
|    | Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.  |
|    | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.   |
| 1 ap/60as m <sup>2</sup>  | Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntokerrosalanelometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.   |
|    | Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.<br>1. Edustava rantaniitty.<br>2. Edustava rantametsä.  |
|    | Suojeltava rakennus.<br>Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kyläkuivalisestisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa kunnukseen tai sen lähiympäristöön ei saa tehdä sen rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista tai kykuvallista arvoa alentavia muutoksia tai korjauksia. Mikäli rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on tällaisia aikaisemmin suoritettuja, on ne korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä joko entistämään tekemään muulla rakennukseen tai lähiympäristöön sopivalla tavalla. |
|    | Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.  |
|    | Muuntaja.  |
|    | Ohjeellinen ulkoilupaikka.   |
|    | Ohjeellinen vesialue.  |
|  | Yhteiskäyttöalue.  |
|  | Ohjeellinen alueen sisäiselle huolto liikenteelle varattu alueen osa.  |
|  | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, o = hulevesiviemäri.   |

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

1. Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,35 (N60).
2. AKR korttelialueilla tulee vähintään 30% rakennuspaikan pinta-alasta toteuttaa istutettavien asutophoina tai taloyhtiön yhteistä viheraluetta.

Tämä asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen on Oulunsalon kunnanvaltuuston 15.12.2011 tekemän ja valtuuston pöytäkirjan pykälässä no. 9 72 mainitun päätöksen mukainen.

Todistaa viran puolesta

TÄMÄN KAAVAN POHJAKARTTA ON KAAVOITUSMÄÄRÄYKSEKSI N:o 1284/1999 MUKAINEN. POHJAKARTTA VASTAA KAAVAN LAATIMISAJANKOHдан OLOSUhteITA, VAIhteLEVA RANTAVIIVA ON KUVATTU ViMEISEN KAAVOJEN POHJAKARTAN VAArtuMUSTEN MUKAISEN VUODEN 2004 ILMAKUVALUKSEN OSOITAMALLA TAVALLA.

Maanmittausteknikko *Markku Haulos*  
Markku Haulos

O U L U N S A L O

NIEMENRANTA IV

NIEMENRANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS 567-AK2012/1 1:2000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KORTTELEITA 508 JA 509, NIIHIN LIITTYVIÄ KATUALUEITA SEKÄ HAILUODONTIEN VÄRREN LÄHIHIVIKISTYS- JA KATUALUETTA.

ASEMAKAAVAN LAAJENNUS KOSKEE OULUNSALON KUNNAN OULUNSALON KYLÄN TILOJA RN-OT 5:28, 5:32, 5:36, 5:46, 5:54, 5:68, 5:70, 5:72, 26:8, 26:20, 26:23, 26:55, 26:61, 26:65, 26:66, 26:83, 26:85, 26:93, 26:101, 26:103, 26:104, 26:110, 26:116, 26:117, 26:118, 26:119, 26:120, 26:135, 26:136, 26:141, 26:154, 26:155, 26:159, 26:165, 26:172, 26:175, 26:176, 26:177, 26:178, 26:183, 26:184, 26:199, 26:204, 26:205, 26:207, 26:208, 26:209, 26:211, 26:212, 219:88, 878:1, 878:13 SEKÄ HAILUODONTIEN TIEALUETTA JA OSAKASKUNNAN YHTEISTÄ ALUETTA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA JA LAAJENNUKSELLA MUOODOSTUVAT KORTTELIT 527-548, 508-509, NIIHIN LIITTYVÄT LÄHIHIVIKISTYS-, VENEVALKAMA-, VESI-, LIIKENNE- JA KATUALUEET.

5.4.2011 tarkistettu 18.10.2011

*Merja Peltti*  
Merja Peltti, arkkitehti SAFA, YKS 285

ARKKITEHTITOIMISTO TIMO TAKALA KY