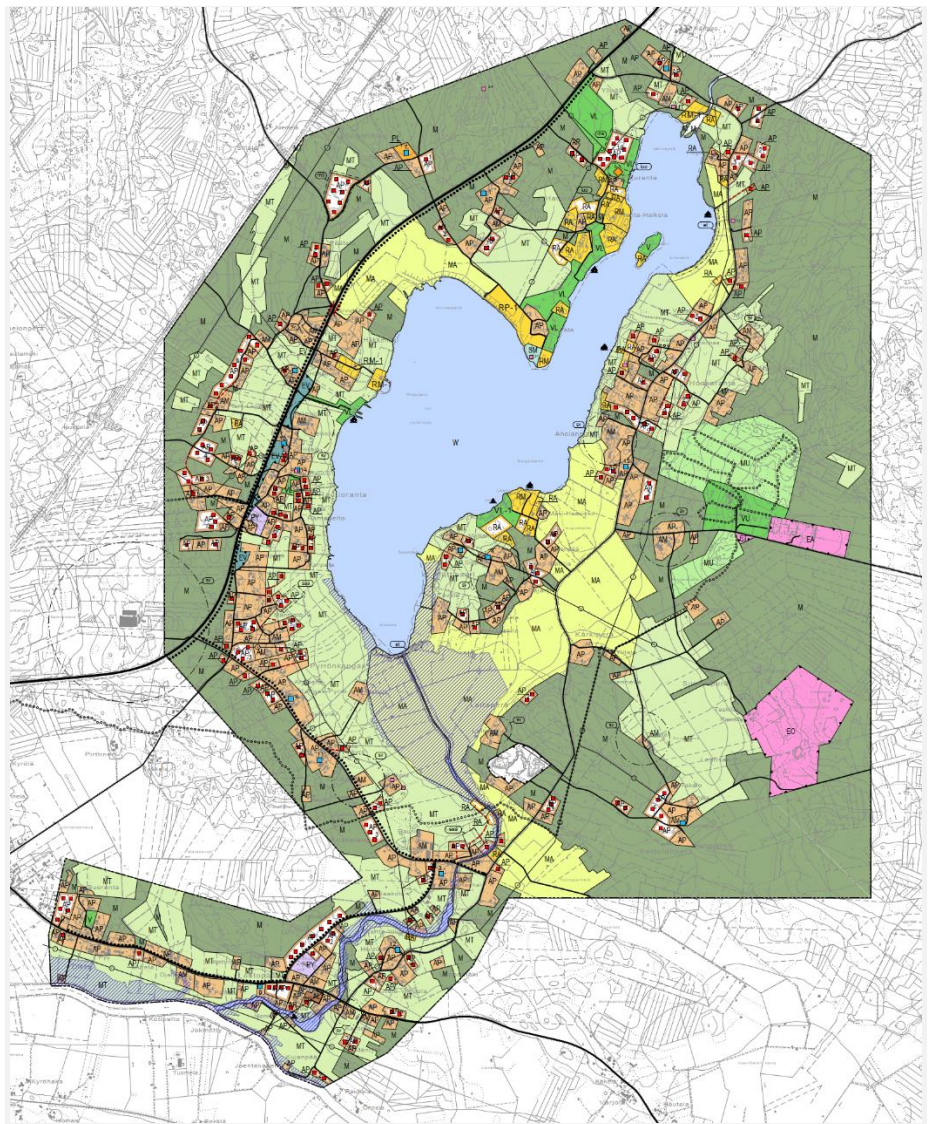


Kaavaselostus

Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaavan tekninen muutos

Oulaisten kaupunki



Päiväys: 22.9.2022

Käsittelyvaiheet

- 1.3.2022 § 17 Tekninen lautakunta, OAS:n ja kaavaluonnoksen käsittely
- 10.3.2022-24.3.2022 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä (MRL 63 §)
- 10.3.2022-24.3.2022 Kaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- 4.8.-2.9.2022 Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- 19.10.2022 § 105 Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotuksen
- 31.10.2022 § 331 Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotuksen
- 9.11.2022 § 54 Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

Kaavakartta

Kaavakartta, 1:2000, ehdotus	16.2.2011, tekninen muutos 22.9.2022
Kaavamerkinnot ja -määräykset	16.2.2011, tekninen muutos 22.9.2022

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	13.6.2022
Rakennuspaikkojen toteutuneisuus	22.2.2022
Kaavaselostus, joka koskee 2.3.2011 kaupunginvaltuuston hyväksymää, 16.2.2011 päivättyä osayleiskaavaa	
Luonnosvaiheen vastineet	13.6.2022
Ehdotusvaiheen vastineet	22.9.2022

Sisältö

1.	Tiivistelmä.....	4
2.	Lähtökohdat.....	5
2.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki.....	5
2.2	Maakuntakaava	5
2.3	Yleiskaava	8
2.4	Asemakaavat ja ranta-asemakaavat	9
2.5	Rakennusjärjestys	9
2.6	Pohjakartta ja kiinteistöt	9
3.	Perusselvitykset.....	10
3.1	Selvitystarpeen rajaus	10
3.2	Luonnonympäristö	10
3.2.1	Tulva-alueet.....	10
3.3	Maisema	10
3.4	Rakennettu ympäristö ja virkistys.....	12
3.4.1	Rakentamisen määrä ja toteutuneisuus.....	12
3.4.2	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	14
3.5	Arkeologinen kulttuuriperintö.....	14
3.6	Maa-ainesten otto.....	16
3.7	Liikenne	16
4.	Yleiskaavan vaikutukset	17
5.	Yleiskaavan toteuttaminen	19

1. Tiivistelmä

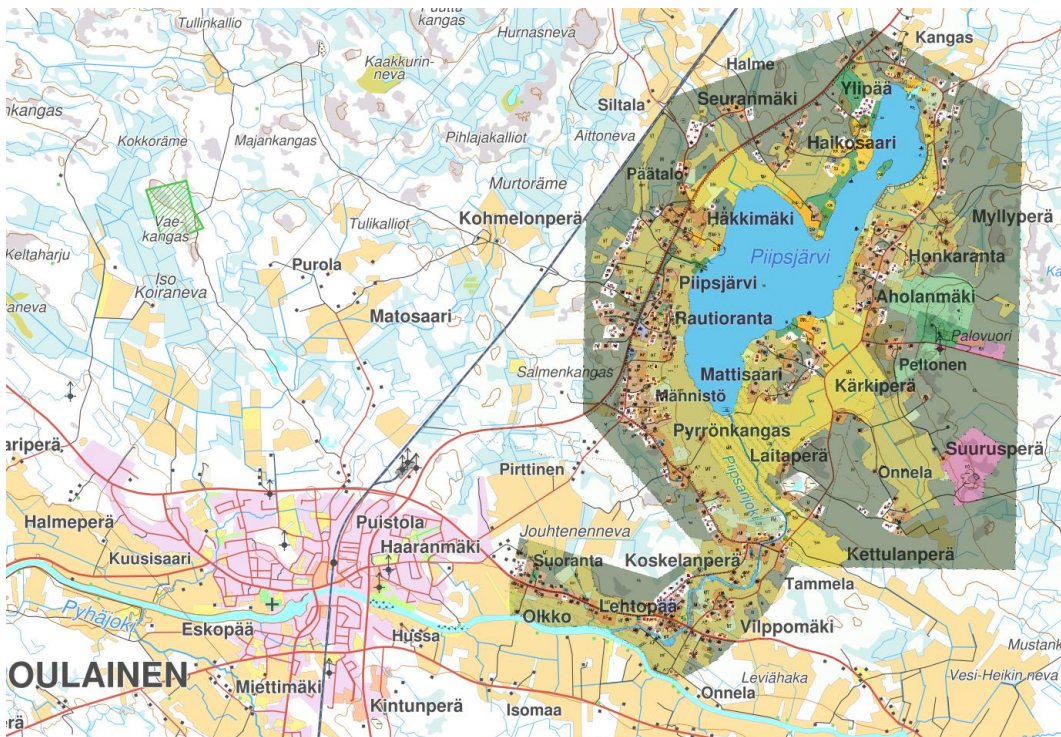
Kaavamuutos koskee voimassa olevaan Piippsjärvi-Lehtopään osayleiskaavaan sisältyvää kaavamääräystä, joka mahdollistaa yleiskaavan käyttämisen rakennuslupan perusteena maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n mukaisesti. Kaavamuutos on luonteeltaan tekninen. Kaavamuutoksella poistetaan em. kaavamääräyksen voimassa oloa koskeva 10 vuoden ehto, jotta kaavaa voisi myös jatkossa käyttää rakennuslupan myöntämisen perusteena. Määräyksen 10 vuoden voimassa olo on päättynyt vuonna 2021, minkä jälkeen kaupunki on myöntänyt alueelle rakennuslupia voimassa olevaan osayleiskaavaan perustuvilla suunnittelutarveratkaisuilla. Jätevesien huomioimista koskevaa yleistä kaavamääräystä on vähäisesti muutettu muuttuneen lainsäädännön vuoksi ja muinaisjäännöskohteita koskevaa kaavamääräystä on vähäisesti muutettu muuttuneen museolain vuoksi. Maakunnallisesti merkittävät rakennetun ympäristön suojelukohteet on tarkistettu kaavaan voimassa olevan maakuntakaavan kohdeluettelon mukaisesti ja tiedossa olevat kiinteät muinaisjäännöskohteet on tarkistettu kaavaan.

Kaavamuutoksen tarkoitus on helpottaa rakentamisen lupamenettelyä osayleiskaavan alueella.

Tekniset muutokset koskevat vain kaavamääräyksiä, rakennuspaikkojen toteutuneisuutta kuvaavien kaavamerkkien muuttamista nykytilanteen mukaiseksi, yhden maakunnallisesti merkittävän suojelukohteen (Lehtopään koulu) lisäämistä kaavakartalle sekä tarkennuksia muinaismuistolaille rauhoitettuihin muinaisjäännöskohteisiin. Kaavaan on lisätty kaksi uutta kiinteää muinaisjäännöskohdetta, jotka ovat tulleet tietoon kaavaprosessin kuluessa. Lisäksi aiemmin tunnettujen kiinteiden muinaisjäännösten rajauksia, sijainti- ja nimitietoja on tarkennettu. Kolmen kiinteistön alueella rakennuspaikan rajauksia on vähäisesti muutettu muinaisjäännösten huomioimiseksi. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä rakennuspaikkojen rajauksista on kuultu erikseen maanomistajia MRA 32 § mukaisesti ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Voimassa olevasta kaavatilanteesta poikkeavaa uutta maankäyttöä ei ole suunniteltu.

Tähän selostukseen on kirjattu vain kaavamuutoksen kannalta oleelliset asiat ja vaikutukset. 2.3.2011 hyväksyttyä kaavaa koskeva kaavaselostus on liitteenä.



Piippsjärvi-Lehtopään osayleiskaavan sijainti

2. Lähtökohdat

2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslakia on muutettu 44 §:n osalta Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaavan voimassaolon kuluessa. Lakimuutos on tullut voimaan vuonna 2017.

44 § (21.4.2017/230) Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena

Rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä ja tuulivoimaloiden rakennusluvan perusteena säädetään 77 a §:ssä.

72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:

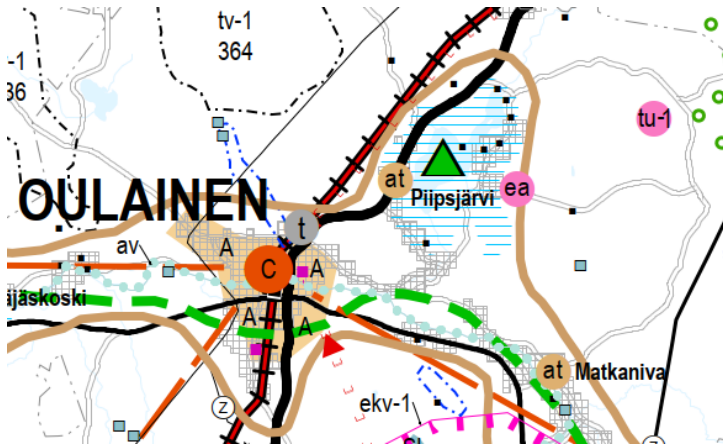
- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;*
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;*
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;*
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä*
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.*

2.2 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa viime vuosina kolmessa vaiheessa teemoittain uudistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava.

1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013, vahvistettu ympäristöministeriössä ja tullut lainvoimaiseksi 2017.
2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja saanut lainvoiman.
3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja määrätty tulemaan voimaan ilman lainvoimaa maakuntahallituksessa maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla 5.11.2018. Korkein hallinto-oikeus (KHO) on 17.1.2022 antamallaan päätöksellä hylännyt vaihemaakuntakaavan hyväksymistä koskevat valitukset ja 3. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman.

Lisäksi 11.10.2021 on tullut vireille Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihe- ja maakuntakaavan laatiminen, ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten syksyllä 2022. Kaavan laatiminen on ohjelmoitu toteutettavaksi vuosina 2021–2023.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 18.1.2022

Voimassa olevassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa Piipsjärvi on maaseutuasutuksen kannalta tärkeä kylä (at) ja lisäksi seudullinen virkistys- ja matkailukohde. Piipsjärven ympäristö on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Piipsjärven kulttuurimaisema). Suunnittelualue sisältyy laajaan maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-5, Pyhäjokilaakso). Alueella on myös muinaismuistokohteita.

mk

MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita.

Kehittämisperiaatteet:

Alueita kehitetään jokiluontoon ja -maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja -kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailuvyöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet, erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen. Loma-asutuksen ja matkailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tukemaan maaseudun pysymistä asuttuna.

Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.



KYLÄ (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan maaseutuasutuksen kannalta tärkeitä kyläkeskuksia, jotka ovat toimintapohjaltaan vahvoja, aluerakenteen tai ympäristötekijöiden kannalta tärkeitä tai sijaitsevat taajaman läheisyydessä.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kyläkeskuksen asemaa on pyrittävä vahvistamaan sovittamalla yhteen asumisen, alkutuotannon ja muun elinkeinotoiminnan tarpeet sekä kehittämällä kylän ydinaluetta toiminnallisesti, kyläkuvallisesti ja liikennejärjestelyiltään selkeästi hahmottuvaksi kohtaamispaikaksi.

Uudisrakentaminen on pyrittävä sijoittamaan siten, että se sijoittuu palvelujen kannalta edullisesti olevan kyläasutuksen sekä tie- ja tietoliikenneyhteyksien läheisyyteen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen kyläkokonaisuuteen ja -ympäristöön, vesihuollon järjestämiseen ja hyvien peltoalueiden säilyttämiseen maatalouskäytössä.



VIRKISTYS- JA MATKAILUKOHDE (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisia virkistys- ja matkailukohteita sekä muita seudullisesti merkittäviä virkistys- ja matkailupalvelujen kehittämiskohteita.



MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Pohjois-Pohjanmaan päivitysinventointi 2013-2015; Kainuun päivitys- ja täydennysinventointi 2011-2013). Luettelot alueista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan ja 3. vaihemaakuntakaavan kaavaselostuksissa.

Suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

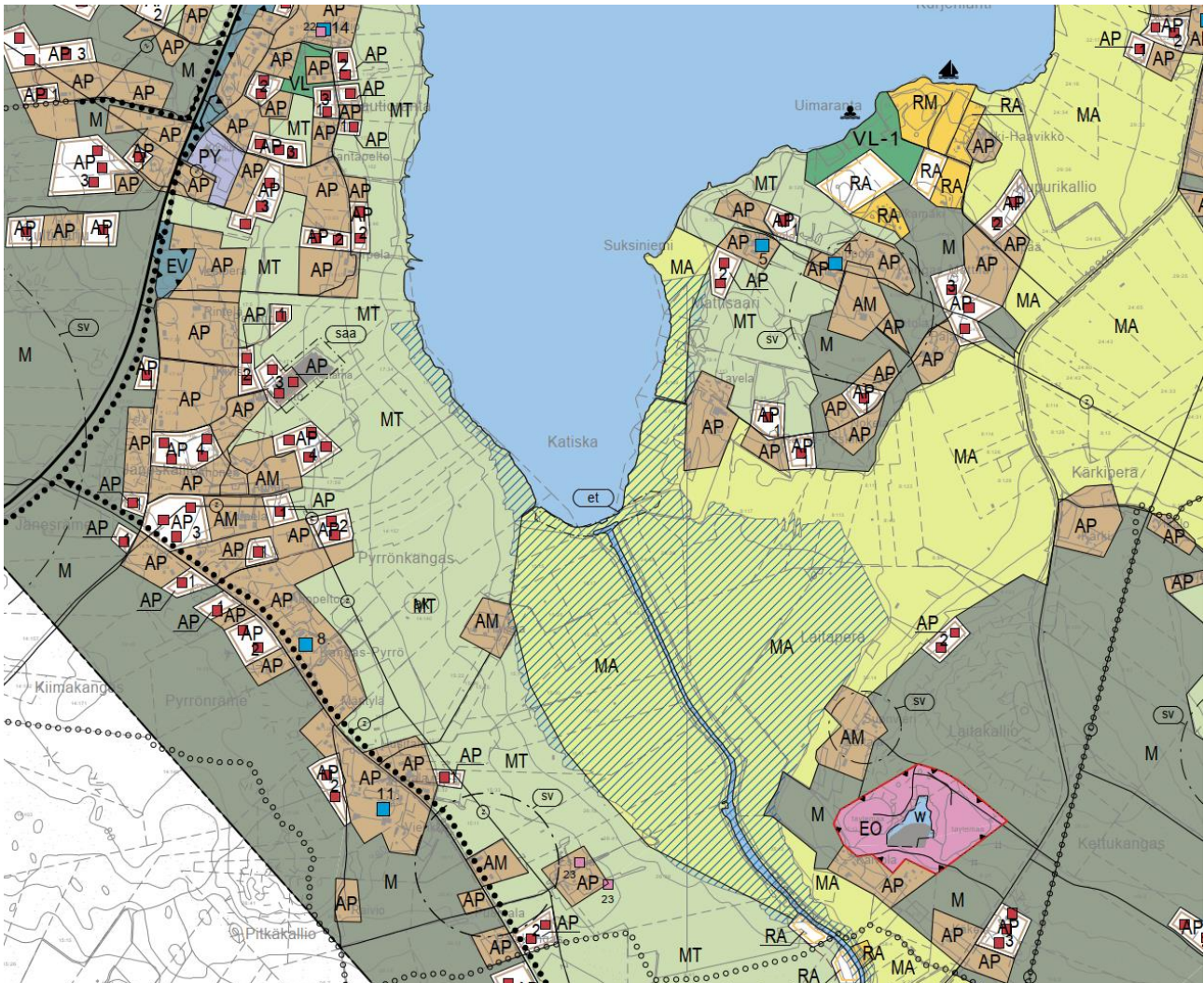
Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota selvityksissä *Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla. Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi* (Pohjois-Pohjanmaan liitto, julkaisu B:86, 2015) sekä *Kainuun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2011-2013* (Maaseutumaisemat – arvokkaiden maisema-alueiden inventointi, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2013) esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

2.3 Yleiskaava

Voimassa oleva Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.3.2011. Oulaisten kaupunginhallitus on 2.5.2011 § 149 määrännyt Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaavan tulemaan voimaan muilta osin kuin valituksen alaisen kiinteistön 35:16 osalta. Voimaantulopäätöksen ulkopuolelle jätetty osa koskee maa-ainesten ottoaluetta, ei rakennuspaikkoja.

Yleiskaavaa voi käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 44 §:n mukaisesti ja omarantaisten rakennuspaikkojen osalta 72 §:n mukaisesti. Osayleiskaavassa on osoitettu noin 230 uutta asuin- tai lomarakennuspaikkaa, jotka on keskitetty olevan asutuksen yhteyteen ja yhdyskuntarakenteen kannalta suotuisille alueille. Uusia omarantaisia rakennuspaikkoja ei ole suunniteltu Piipsjärven rannoille, vaan järven ranta on pidetty mahdollisimman vapaana maisema-arvojen vuoksi. Alueiden soveltuvuutta rakentamiseen on arvioitu vyöhyketarkastelun avulla.

Osayleiskaavaa varten on tehty luonto- ja maisemaselvitykset ja huomioitu ympäristön ja maiseman erityisarvot, asumista häiritsevät tekijät kuten melu, maatilakeskukset, oleva kunnallistekniikka ja tulvaolosuhteet.



Ote 2.3.2011 hyväksytystä yleiskaavasta. Voimaantulopäätöksen ulkopuolelle jätetty osa koskee alareunassa näkyvää vaaleanpunaista EO-aluetta.

2.4 Asemakaavat ja ranta-asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavoja.

Alueella on voimassa Piipsjärven kylän tiloja Soutula 46:20 ja Surfiranta 46:12 koskeva ranta-asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.12.2012. Kaava on tullut voimaan 21.1.2013. Ranta-asemakaavassa alueelle on kaavoitettu siirtolapuutarha, joka ei ole toteutunut.



Ote alueella voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.

2.5 Rakennusjärjestys

Oulaisten kaupungissa on vireillä rakennusjärjestyksen uusiminen. Nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan vuonna 2002.

2.6 Pohjakartta ja kiinteistöt

Kaavan pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen peruskartta-aineistoa. Pohjakartta ja kiinteistöjaotus vastaavat tilannetta helmikuussa 2022.

3. Perusselvitykset

3.1 Selvitystarpeen rajaus

Teknisen kaavamuutoksen tarkoituksen ja merkityksen vuoksi ei uusia selvityksiä ole kaupungin toimesta laadittu. Perusselvitysten osalta on todettu kaavan voimassaolon kuluessa tulleita uusia lähtö- ja inventointitietoja. Lisäksi on tarkasteltu voimassa olevan kaavan rakennuspaikkojen toteutuneisuutta nykyisen kaavan voimassaolon kuluessa eli noin 10 vuoden ajanjaksolla.

Voimassa olevaa osayleiskaavaa varten on tehty luonto- ja maisemaselvitykset ja huomioitu ympäristön ja maiseman erityisarvot, asumista häiritsevät tekijät kuten melu, maatilakeskukset, oleva kunnallistekniikka ja tulvaolosuhteet. Kaava-alueen muinaisjäännöstilanne perustuu 27 vuotta vanhaan arkeologiseen inventointiin, joka ei sisällä historiallisen ajan kohteiden selvitystä. Maastokartalle merkityt kaksi tervahautakohdetta on tarkistettu Pohjois-Pohjanmaan museon toimesta syyskuussa 2022.

3.2 Luonnonympäristö

Kaavassa on huomioitu vuonna 2007 tehty luontoselvitys, jota koskee vuonna 2008 tehty täydennys (Sanna Tolonen, AIRIX Ympäristö Oy). Selvitysten täydennyksenä pyydettiin Lajitietokeskuksen laji.fi -tietokannasta uusimmat tiedot huomioitavien lajien (luontodirektiivi liite IV, erityisesti suojeltava, luonnonsuojelulain mukaan rauhoitettu, uhanalainen ja silmälläpidettävä sekä suuret petolinnut) esiintymisestä alueella. Tiedot saatiin 8.4.2022. Kaava-alueelta on muutamia havaintoja uhanalaisuudeltaan vaarantuneista (VU) suikeanoidanlukosta ja luppurustojäkälästä sekä Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun ja Lapin alueella rauhoitetuista valkovuokosta, keltakurjenmiekasta ja korpinurmikasta.

Käynnissä on valtakunnallinen perinnebiotooppien inventointi, joka ajoittuu vuosille 2019–2022. Alueella on yksi aiemman inventoinnin mukainen perinnemaisemakohde, Pajurannan niitty, joka on huomioitu kaavassa.

3.2.1 Tulva-alueet

Tulvatiedot perustuvat Pyhäjoen vuonna 1977 havaittuun tulvaan. Pyhäjoen tulva-alue ulottuu Piipsjärven eteläosaan. Piipsjärvelle ei ole tehty tulvakartoitusta.

3.3 Maisema

Kaavan maisemarakennetta ja maisemakuvaa koskevat selvitykset ovat vuodelta 2009 (AIRIX Ympäristö Oy). Niissä esiin tuodut maisema-arvot ja viljelymaiseman avoimuus ja pitkät järvinäkymät ovat varsin hyvin säilyneet.

Maakuntakaavoitukseen liittyen on tehty Pohjois-Pohjanmaan maisema-alueita koskeva päivitysinventointi vuonna 2015. Sen mukaan alue on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Piipsjärven kulttuurimaisema). Maisema-alueen rajaus ei ole muuttunut aiemmasta (aiempi nimi Piipsjärven viljelymaisema).



Ilmakuva alueelta havainnollistaa viljelysmaiseman nykytilaa. (Maanmittauslaitoksen ortokuva-aineisto 1/2022)



Arvokkaan maisema-alueen rajaus

3.4 Rakennettu ympäristö ja virkistys

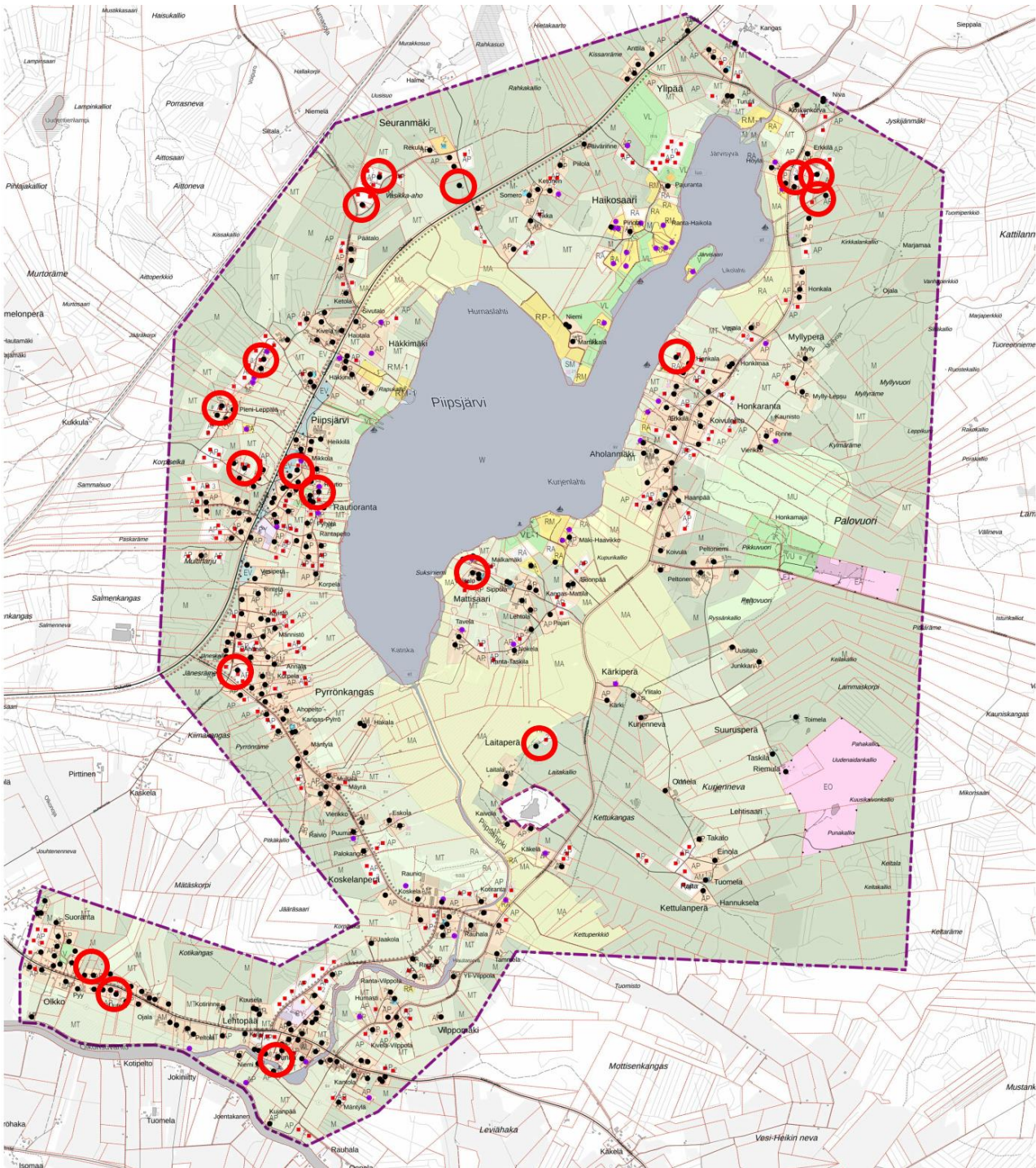
Rakennetun ympäristön, palveluiden ja virkistyskäyttöalueiden osalta alueella ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia 10 vuoden kuluessa. Rautiorannassa on kuitenkin avattu uusi Piipsjärven koulu vuonna 2014 (luokka-asteet 1-4). Piipsjärven koulu on toiminut alueella aiemminkin vuoteen 2005 saakka. Lehtopäässä toimii edelleen peruskoulu (luokka-asteet 1–6). Peruskoulun yläluokat ja lukio sijaitsevat Oulaisten keskustassa. Kaupallisia palveluja alueella ei ole. Virkistyskäyttöalueet keskittyvät Honkamajan ympäristöön ja Kurjenrantaan. Toiminnassa olevien maatilojen suhteen tilanne on saattanut hieman muuttua, mutta tilakeskusten lukumäärä on ollut vähenevä.

3.4.1 Rakentamisen määrä ja toteutuneisuus

Kaava-alueella on yhteensä noin 360 asuinrakennusta ja 50 loma-asuntoa, yhteensä toteutuneita rakennuspaikkoja on alueella 410 kpl (maanmittauslaitoksen peruskartta-aineiston mukaan).

Voimassa olevassa osayleiskaavassa on alueelle osoitettu yhteensä jopa noin 230 uutta rakennuspaikkaa rantavyöhykkeen ulkopuolisille kyläalueille. Rakennuspaikkojen suureen määrään nähden rakentaminen on ollut hyvin maltillista: Kaavan laatimisen jälkeen noin 10 vuoden kuluessa kaavan rakennuspaikoista on toteutunut vain noin 18 rakennuspaikkaa. Yhtä rakennuspaikkaa lukuun ottamatta nämä rakennuspaikat ovat toteutuneet kaikki kaavan mukaisille paikoille tai sijainniltaan vain vähäisesti poiketen. Poikkeamispäätöksiä on 10 vuoden kuluessa tehty hyvin vähän, eikä yhtään ranta-alueelle. Kaavan mukaisia rakennuspaikkoja on edelleen vapaana noin 210 kpl.

Rakennuspaikkojen kysyntä on pysynyt vuosittain melko tasaisena ja kysyntä on kohdistunut vakituiseen asumiseen. Vuosittain kaava-alueelle on rakentunut noin 1–2 uutta asuinrakennusta.



Vuoden 2011 jälkeen toteutuneet rakennuspaikat

3.4.2 Rakennettu kulttuuriympäristö

Maakuntakaavoitukseen liittyen on tehty Pohjois-Pohjanmaan rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventointi vuonna 2015. Sen mukaan osayleiskaavan alueella on seuraavat maakunnallisesti arvokkaat rakennuskohteet (Kioski-tietokanta 2/2022):

- Honkarannan koulu
- Lehtopään koulu
- Turulan koulu
- Sippola
- Iso-Mattila
- Keskitalo ja Kiviranta

Edellä mainitut arvokkaat rakennuskohteet on huomioitu voimassa olevassa kaavassa suojelukohteina Lehtopään koulua lukuun ottamatta. Lehtopään koulu on edelleen koulukäytössä oleva kaupungin koulurakennus. Honkarannan koulu on ollut kaavoitushetkellä paikallisesti arvokas rakennuskohde.

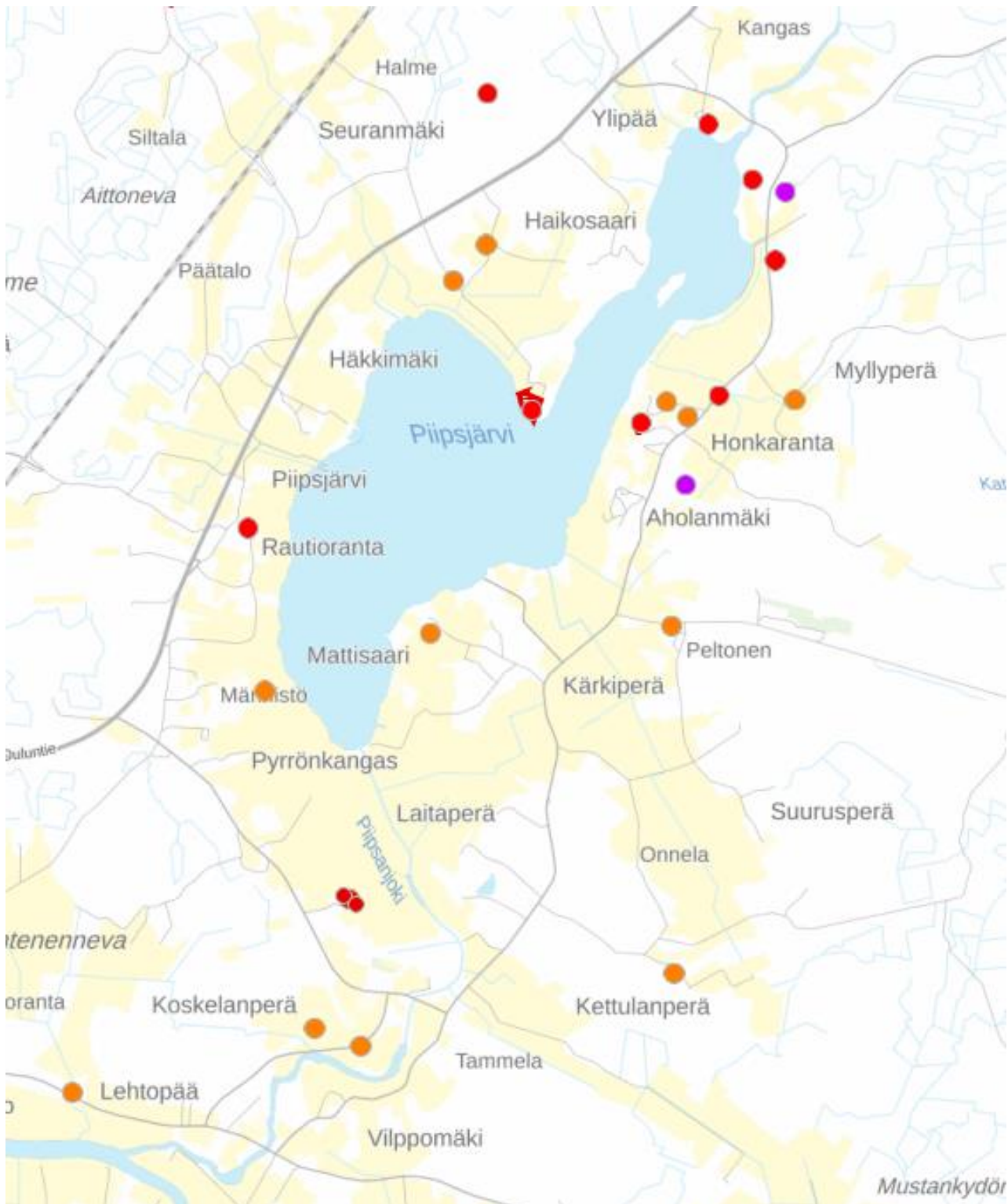
Osayleiskaavassa paikallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita rakennuskohteita koskee sama suojelukohdemerkintä ja kaavamääräys.

3.5 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-alueen muinaisjäännöstilanne perustuu 27 vuotta vanhaan arkeologiseen inventointiin, joka ei sisällä historiallisen ajan kohteiden selvitystä. Piipsjärvi on varhaista talonpoikaisen asutuksen aluetta; 1560-luvun kyläluettelon mukaan Piipsjärven kylässä oli kuusi taloa ja 1650-luvulla 17 taloa. On siis oletettavaa, että kaava-alueella sijaitsee ennestään tuntemattomia asutus- ja elinkeinohistoriallisia muinaisjäännöksiä. Pohjois-Pohjanmaan museo onkin suositellut, että alueelle laadittaisiin arkeologinen inventointi ajantasaisen muinaisjäännöstilanteen selvittämiseksi tarkemmin. Teknisen kaavamuutoksen tarkoitus ja merkitys huomioiden ei uusia maastoinventointeja tämän kaavatyön yhteydessä ole kuitenkaan kaupungin toimesta laadittu. Pohjois-Pohjanmaan museo kävi tarkistamassa alueella sijaitsevat kaksi maastokartalle merkittyä tervahautaa kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen syyskuussa 2022, ja tervahaudat todettiin muinaismuistolain tarkoittamiksi kiinteiksi muinaisjäännöksiksi. Muita uusia kiinteitä muinaisjäännöksiä ei ole tullut tietoon voimassa olevan kaavan vahvistumisen jälkeen, mutta kohteiden rajaukset ja sijaintitiedot ovat osin tarkentuneet. Alueella on edelleen 6 kiinteää muinaisjäännöskohdetta, joilta puuttuu aluerajaus eikä niiden laajuudesta ole tietoa. Alueella sijaitsee myös 12 kpl irtolöytöpaikkaa, joista on löydetty kivikautisia esineitä. Irtolöytöpaikkojen osalta ei ole selvitetty, onko kyseessä kiinteä muinaisjäännös ja mitkä ovat sen rajat.

Muinaisjäännöskohteet ja irtolöytöpaikat on tarkistettu Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä syyskuussa 2022. <https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/>

Alueen irtolöytöpaikat ja muinaisjäännökset, joiden laajuus ei ole selvillä, tulee huomioida rakennuslupia myönnettäessä. Alueelliselta vastuumuseolta tulee pyytää lausunto, mikäli rakentamista kohdistuu edellä mainittujen kohteiden lähialueille.



Alueen kiinteät muinaisjäännökset kartalla punaisella värillä ja kaksi uutta muinaisjäännöskohdetta (tervahaudet) violetilla värillä. Irtolöytöpaikat, joita ei näyettä kaavakartalla, on esitetty oranssilla värillä. (lähde: <https://kartta.museoverkko.fi/>)

3.6 Maa-ainesten otto

Kaava-alueella on yksi vuoteen 2023 saakka voimassa oleva maa-aineslupa alueella, jolla on ollut aiemminkin maa-ainesten ottoa (SYKE, Karpalo-karttapalvelu 2/2022).



Maa-ainesluvan sijainti (keltainen) ja päättyneet maa-ainesluvut.

3.7 Liikenne

Liikenne Piipsjärven länsipuolta sivuavalla Ouluntiellä (kantatie 86) on hyvin vilkasta ja liikennemäärät ovat kasvaneet viimeisen 10 vuoden aikana. Nykyisin keskimääräinen ajoneuvoliikenne Ouluntiellä Piipsjärven pohjoispuolella on lähes 3800 ajoneuvoa vuorokaudessa, kun vastaava määrä voimassa olevan kaavan laatimishetkellä oli noin 3300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lähellä Oulaisten keskustaa Ouluntien liikennemäärä on lähes 4600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Sen sijaan Piipsjärven pohjois- ja itäpuolisilla pienemmillä teillä (ml. Honkarannantie) ja eteläpuolisella yhdystiellä (Matkanivantie) liikennemäärien kehitys on ollut hyvin maltillista.



keskimääräinen ajoneuvoliikenne (Väyläviraston vuosittain päivitettävä liikennemääräkarta 2/2022)

4. Yleiskaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Tämän yleiskaavan muutoksen yhteydessä arvioidaan erityisesti, ohjaako vuonna 2011 hyväksytty Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaava edelleen riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Rakennuspaikkojen kysyntä on pysynyt Piippsjärvellä vuosittain tasaisena ja se kohdistuu lähes yksinomaan vakituiseen asumiseen. Kysyntää tonteista olisi enemmänkin, mitä yksityisiltä maanomistajilta tulee myyntiin. Rakentamismahdollisuuksia on kaavassa edelleen runsaasti pitkälle tulevaisuuteen. Rakennuspaikat tukeutuvat olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja asutukseen siten, ettei aluerakenne hajaudu merkittävästi, vaikka vain osa rakennuspaikoista toteutuisi. Rakentaminen on kohdistunut viimeisen kymmenen vuoden aikana pääasiassa kaavassa osoitetuille rakentamisalueille, ja poikkeamistarve on ollut hyvin vähäistä. Rantavyöhykkeelle ei uutta rakentamista ole kaavalla ohjattu, eikä sille ole ilmennyt tarvetta. Rakentamisen ohjaamiseen kaava on edelleen käyttökelpoinen ja tarkoituksenmukainen.

Kaava-alueella ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia viimeisen kymmenen vuoden kuluessa. Kaavoituksen lähtökohdat, maankäyttö, ympäristön olosuhteet ja ympäristöön liittyvät arvot ovat pysyneet varsin muuttumattomina. Piippsjärven merkittävät maisema-arvot on otettu huomioon kaavoituksessa, ja maisema-arvot ovatkin alueella säilyneet. Inventointitiedot ovat vähäisesti päivittyneet rakennetun kulttuuriympäristön osalta, mikä on otettu huomioon lisäämällä maakunnallisesti arvokas Lehtopään koulu suojelukohteisiin ja tarkistamalla myös muut maakunnallisesti arvokkaat kohteet maakuntakaavan kohdeluettelon mukaisesti.

Alueella olisi tarve arkeologisen inventointitiedon ajantasaistamiseen mm. historiallisen ajan muinaisjäänköhteiden huomioimiseksi, muinaisjäänköhteiden aluerajausten määrittämiseksi ja irtolöytöpaikkojen tarkistamiseksi, mutta tämän kaavapäivityksen teknisillä muutoksilla ei katsota olevan arkeologisen kulttuuriperinnön olosuhteisiin tai säilymisedellytyksiin sellaista olennaista vaikutusta, että koko kaava-alueella koskevan arkeologisen selvityksen laatiminen olisi tarpeen. Alueella sijaitsevat kaksi tervahautakohdetta on tarkistettu Pohjois-Pohjanmaan museon toimesta ja kohteet huomioitu kaavassa uusina muinaisjäänköksinä. Lisäksi jo aiemmin tiedossa olleiden muinaisjäänköhteiden rajauksia sekä sijainti- ja nimitietoja on tarkistettu kaavaan ja rakennuspaikkojen rajauksia vähäisesti muokattu muinaisjäänköhteiden alueilla. Tiedossa olevat muinaisjäänköhteet ja irtolöytöpaikat voidaan huomioida rakennuslupavaiheessa pyytämällä alueelliselta vastuumuseolta niitä koskeva lausunto.

Lisääntynyt liikenne kantatiellä lisää meluvaikutuksia ja melualue on entistä laajempi tien ympäristössä. Yleiskaava ei kuitenkaan mahdollista uusia melulle herkkiä toimintoja tai asumista tien läheisyyteen melualueille. Maakuntakaava on päivitetty kaavan voimassaolon kuluessa, mutta maakuntakaavan aluerakennetta koskevat tavoitteet tai aluetta koskevat kehittämistavoitteet eivät ole oleellisesti muuttuneet.

Vaikka määräys yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena on päättynyt vuonna 2021, Piippsjärvi-Lehtopään osayleiskaava on edelleen voimassa ja ohjaa rakentamista ja muuta maankäyttöä alueella tälläkin hetkellä. Tehtyjen perusselvitysten pohjalta ei nähdä estettä yleiskaavan käyttämiseksi rakennusluvan myöntämisen perusteena myös tulevaisuudessa ja siten helpottaa rakentamisen lupamenettelyä Piippsjärven alueella.

5. Yleiskaavan toteuttaminen

Yleiskaavaa voidaan taas käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 44 §:n mukaisesti, kun tekninen kaavamuutos saa lainvoiman. Siihen saakka kaupunki myöntää rakennuslupia lainvoimaiseen yleiskaavaan perustuvilla suunnittelutarveratkaisuilla.

Alueen arkeologiset irtolöytöpaikat ja muinaisjäännökset, joiden laajuus ei ole selvillä tulee huomioida rakennuslupia myönnettäessä. Alueelliselta vastuumuseolta tulee pyytää lausunto, mikäli rakentamista kohdistuu edellä mainittujen kohteiden lähialueille.

Elina Marjakangas, Kaavoitusarkkitehti
Sweco Infra & Rail Oy
Oulu