

PIIPSJÄRVI-LEHTOPÄÄ OULAINEN

OSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA
LAAJENNUS



OULAISTEN KAUPUNKI

Vireilletulosta on ilmoitettu 4.12.2006 (452 §)
Hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.2.2011 63 §
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.3.2011 15 §

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

Mäkelininkatu 17 A, 90100 Oulu
Puh. 010 2414 600
Fax 010 2414 601
etunimi.sukunimi@airix.fi

Sisällysluettelo

1 JOHDANTO	5
1.1 Suunnittelun vaiheet ja päätöksenteko	6
2 LÄHTÖKOHDAT	9
2.1 Suunnittelutilanne	10
2.2 Luonnonympäristö	13
2.2.1 Kallioperä, maaperä ja maastonmuodot	13
2.2.2 Eläimistö	14
2.2.3 Maisema	15
2.3 Rakennettu ja kulttuuriympäristö	18
2.3.1 Aluerakenne ja historia	18
2.3.2 Rakennettu kulttuuriympäristö	18
2.3.3 Liikenne	19
2.3.4 Yhdyskuntatekniikka	20
2.3.5 Väestö, elinkeinot ja työpaikat	20
2.3.6 Asuminen ja palvelut	21
2.3.7 Virkistys ja suojelu	22
2.3.8 Maanomistus	23
2.4 Yhteenveto selvityksistä	23
3 TAVOITTEET	26
4 YLEISKAAVA	30
4.1 Yleiskaavan kuvaus	30
4.1.1 Kokonaisrakenne ja mitoitus	30
4.1.2 Kuvaus alueittain	31
4.1.3 Aluevaraukset ja yleiskaavamerkinnot	34
5 YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	41

Tämä osayleiskaavaluonnos sisältää selostuksen ja kaavakartan määräyksineen.

Kuvat: Valokuvat © AIRIX Ympäristö Oy (jollei toisin mainita).
Viistoilmakuvat: Pentti Kela.

Liitteet

Sanna Tolonen. Luontoselvitys. Piipsjärven-Lehtopään osayleiskaavan muutos ja laajennus.

Karttaliite 1. Maisemarakenne ja tulva-alue.

Karttaliite 2. Maisemakuva.

Karttaliite 3. Palvelut.

Karttaliite 4. Maatilat.

Karttaliite 5. Kunnallistekniset johdot ja tieverkko.

Karttaliite 6. Rakentamissuositus.

Liite 7. Yhdistetty värinä- ja meluselvitys / Kettukallio, Oulainen, 16.09.2010

Liite 8. Yhdistetty värinä- ja meluselvitys / Kettukallio, Oulainen, 14.10.2010

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

AGENDA21, Oulaisten kaupungin kestävän kehityksen toimintaohjelma 2001–2006.

Cainberg, Päivi (2004). Pohjanmaan helmi – näytä kasvosi. Piipsjärven kylän maankäyttösuunnitelma asukasläheisen suunnittelun metodeja kehittäen.

Kirkoilta kareille (2005). Ylivieskan seutukunnan kulttuuriympäristöselvitys.

Pohjois-Pohjanmaan liitto (1996). Pohjois-Pohjanmaan kiinteät muinaisjäännökset, osa 2.

Suorannantien varren maankäyttösuunnitelma (2005).

Vainio, Maarit ja Hannele Kekäläinen (toim.) (1997). Pohjois-Pohjanmaan perinnemaisemat. Alueelliset ympäristöjulkaisut 44, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus.

Ympäristöministeriö, Ympäristönsuojeluosasto (1992). Maisemanhoito. Maisema-
aluetyöryhmän mietintö I. Mietintö 66/1992.

Valtion ympäristöhallinnon ympäristötietojärjestelmä Hertta 2008.

www.karttapaikka.fi

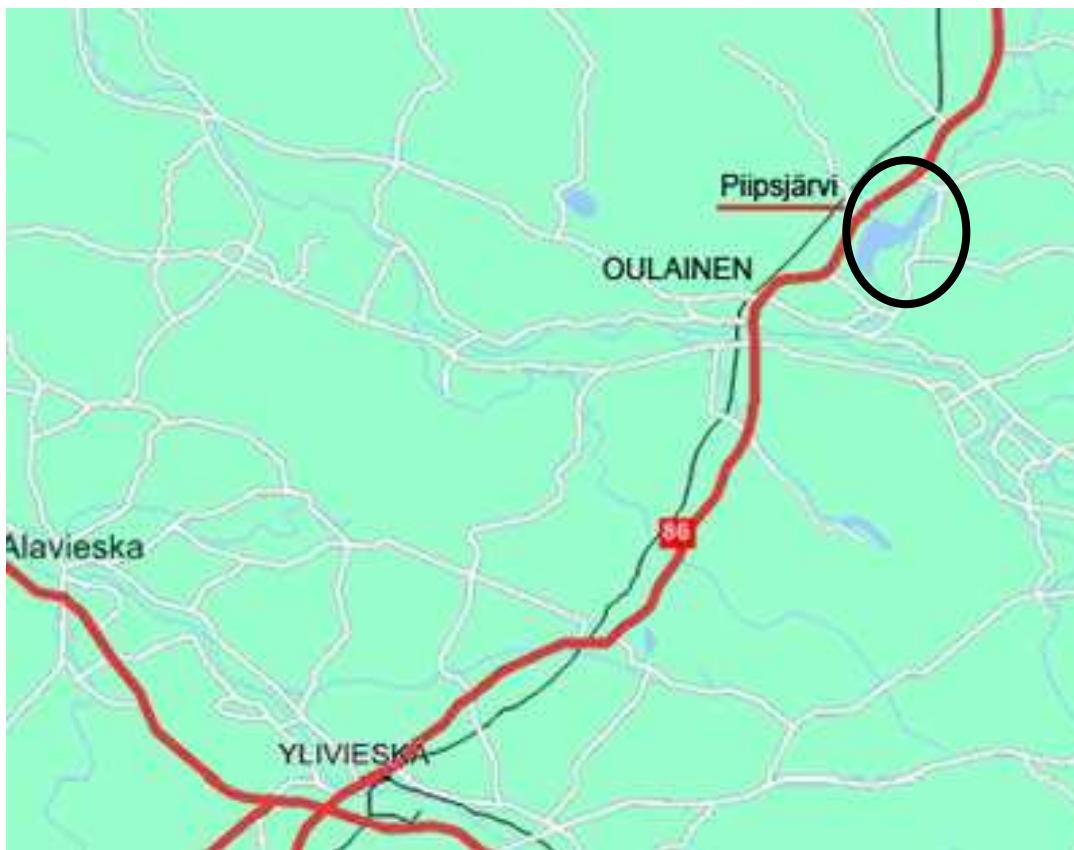
www.ymparisto.fi

www.piipsjarvi.com

1 JOHDANTO

Piipsjärven kylä sijaitsee Oulaisten kaupungissa noin neljä kilometriä keskustasta koilliseen. Piipsjärvi on valtatie 86 eli Ouluntien varrella. Piipsjärvi on vireä kylä. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi Lehtopään alue, joka rajautuu Oulaisten kaupunkikeskustaan.

Piipsjärven kylälle sekä Lehtopään alueelle Oulaisten kaupunkiin on tarkoituksena laatia osayleiskaava. Piipsjärvellä on vanha vuonna 1993 hyväksytty oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jota tarkistetaan sekä laajennetaan Lehtopään alueelle. Rakentamista pyritään ohjaamaan Piipsjärven länsipuolelle juuri valmistuneen runkoviemärin toiminta-alueelle.



Piipsjärven sijainti (Kartta Piipsjärven kyläsivuilta www.piipsjarvi.com)

1.1 Suunnittelun vaiheet ja päätöksenteko

- 1.9.2006, alustavaa neuvottelua
- 16.10.2006, alustavaa neuvottelua
- 9.11.2006, alustavaa neuvottelua ja käynti Piipsjärvellä.
- Yleiskaavatyö käynnistyi loppuvuodesta 2006 kun kaupunginhallitus laittoi kaavoitus-työn vireille 4.12.2006 (452 §) .
- Kaupunginvaltuuston kaavoituspäätös 13.12.2006 (90 §).
- Kaupunginhallitus hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 18.12.2006 (477 §).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 10.1-31.1.2007 välisenä aikana (Khall 477 §).
- Pidettiin aloitusneuvottelu Oulussa 18.1.2007. Neuvottelussa sovittiin mm. perusselvi-tysaineiston keruusta.
- Työpalaveri Oulussa 8.2.2007. Neuvottelussa käsiteltiin mm. yleisökyselylomake-luonnosta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 10.1-31.1.2007 väli-senä aikana (Khall § 477).
- Osayleiskaavan lähtökohtia esiteltiin yleisölle 26.3.2007 Piipsjärven koululla järjeste-tyssä yleisötilaisuudessa. Samalla jaettiin yleisökyselylomakkeet.
- Työpalaveri Oulussa 25.4.2007. Neuvottelussa käsiteltiin mm. yleisökyselyn palautet-ta.
- Työpalaveri Oulussa 6.6.2007. Neuvottelussa käsiteltiin mm. yleisökyselyn palautetta.
- 1.viranomaisneuvottelu pidettiin 5.9.2007 Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukses-sa Oulussa. Kokoukseen osallistuivat Oulaisten kaupungin ja Airix Ympäristö Oy:n li-säksi Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan museo ja Tiehallinnon Oulun tiepiiri. Kokouksessa käsiteltiin osallistu-mis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavoitushanketta yleensä.
- Alustavaa osayleiskaavaluonnosta esiteltiin yleisölle 28.3.2008 Piipsjärven koululla järjestetyssä yleisötilaisuudessa.
- Työpalaveri Oulussa 12.6.2008.
- Työpalaveri ja maastokäynti Oulaisissa 26.9.2008.
- Työpalaveri Oulussa 8.5.2009.
- Työpalaveri Oulussa 28.5.2009.

- Työpalaveri Oulussa 10.6.2009.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 27.7.-28.8.2009 välisen ajan.
- Yleisötilaisuus Honkamajalla, Oulaisissa 3.9.2009
- 2.viranomaisneuvottelu pidettiin 10.2.2010 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksessa Oulussa. Kokoukseen osallistuivat Oulaisten kaupungin ja Airix Ympäristö Oy:n lisäksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Pohjois-Pohjanmaan museo. Neuvottelussa saatu merkittävin palaute oli, että kaava-alueen luoteisosaan esitetyt uudet rakennuspaikat tulee poistaa, mikäli kaupunki ei samalla sitoudu liikenneturvallisuutta varmistavien toimenpiteiden toteuttamiseen. Kyseiset 15 rakennuspaikkaa poistettiin kaavaehdotuksesta.
- **Kaupunginhallitus** hyväksyi kaavaehdotuksen 30.3.2010 ja asetti sen nähtäville 12.4.-11.5.2010 väliseksi ajaksi.
Kaavaehdotuksesta pyydettiin ja saatiin lausunnot seuraavilta viranomaisilta: Joki-laakson pelastuslaitos, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ympäristö ja luonnonvarat vastuualue, Pohjois-Pohjanmaan museo, Museovirasto, Oulaisten kaupungin viemäri-liikelaitos, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Oulaisten kaupungin valvontalautakunta, Oulaisten vesiosuuskunta ja Ympäristöpalvelut Helmeltä.
Kaavaehdotuksesta jätettiin 23 muistutusta.
Kaavaehdotusta tarkistettiin saadun palautteen pohjalta, jolloin uusia rakennuspaikkoja lisättiin kaavaan vielä kaikkiaan 20 kappaletta.
- **Kaupunginhallitus** päätti 21.6.2010 (255 §) asettaa tarkistetun osayleiskaavaehdotuksen uudelleen nähtäville 26.7.- 24.8.2010 väliseksi ajaksi.
Kaavaehdotuksesta pyydettiin ja saatiin lausunnot edellä mainittujen lisäksi seuraavilta viranomaisilta: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus liikenne ja infrastruktuuri – vastuualue, Vattenfall Verkko Oy ja Pohjanmaan Puhelin Oy.
Kaavaehdotuksesta jätettiin 14 muistutusta.
Lisäksi Oulaisten kaupunki teetti syys- lokakuussa 2010 Laitaperällä sijaitsevaa ns. Kettukallion rakennuskivilouhimoa koskevat ympäristövaikutusselvitykset.
- **Kaupunginhallitus** päätti 9.11.2010 (376 §) asettaa tarkistetun osayleiskaavaehdotuksen uudelleen nähtäville 18.11.-17.12.2010 väliseksi ajaksi.
Kaavaehdotuksesta jätettiin 9 muistutusta.
Kaavaehdotusta tarkistettiin annettujen vastineiden mukaisesti. Uusia rakennuspaikkoja on lisätty 2 ja 1 rakennuspaikka on poistettu.
- **Kaupunginhallitus** hyväksyi kaavaehdotuksen 21.2.2011 (63 §) ja esitti kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy Piippsjärvi-Lehtopään osayleiskaavaehdotuksen.
- **Kaupunginvaltuusto** hyväksyi kaavaehdotuksen 2.3.2011 (15 §)
- **Kaupunginhallitus** päätti 2.5.2011 (149 §), että kaupunginvaltuuston 2.3.2011 § 15 Piippsjärvi - Lehtopään osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen hyväksymispäätös tulee voimaan ja saatetaan yleisesti tiedoksi niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan muilla kuin niillä kaavakartalla osoitetuilla alueilla (Rantapelto 1:102, Pyhälä 1:172 ja Laitaperän kohdalle merkitty ns. Kettukallion maa-ainesten ottoalue), joihin valitukset kohdistuvat (MRL 201 §, MRA 93 §).

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 2.3.2011 § 15 Piippsjärvi - Lehtopään osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen. Oulun hallinto-oikeuteen jätettiin kolme kunnallisvalitusta.

Pasi Rautioahon kunnallisvalitus koski tilaa Pyhälä 1:172 ja Esa Raution kunnallisvalitus tilaa Rantapelto 1:102. Rautioahon ja Raution valituksenalaiset tilat ovat vierekkäin ja koskevat tilojen rakennuspaikkojen määrää.

Veikko ja Sanna Tenkula, Tuomas Tenkula, Marjo Varis ja Mervi Mäkikangas ovat tehneet kunnallisvalituksen koskien Laitaperän kohdalle merkittyä ns. Kettukallion maa-ainesten ottoaluetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n 1 momentin mukaan kaupunginhallitushallitus voi valitusajan kuluttua määrätä yleiskaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valitusten ei voida katsoa kohdistuvan. Kunnan on annettava em. päätös viivytyksettä tiedoksi valittajille ja muutoksenhakuviranomaisille. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Oulun hallinto-oikeus on päätöksellään 28.3.2013 nro 130160/1 hylännyt Pasi Rautioahon tilaa 1:172 ja Esa Raution tilaa 1:102 koskevat valitukset. Näiltä osin ei ole haettu muutosta korkeimmalta oikeudelta, joten osayleiskaava on tullut voimaan näiltä osin 19.6.2013 julkaistulla kuulutuksella.

Veikko ja Sanna Tenkulan, Tuomas Tenkulan, Marjo variksen ja Mervi Mäkikankaan valituksen johdosta Oulun hallinto-oikeus on kumonnut osayleiskaavan hyväksymistä koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen koskien ns. Kettukallion maa-ainesten ottoaluetta. Oulaisten kaupunki on hakenut korkeimmalta hallinto-oikeudelta muutosta Oulun hallinto-oikeuden päätökseen, joten tältä osin osayleiskaava ei ole voimassa.

Korkein hallinto-oikeus on 13.11.2014 antamallaan päätöksellä pitänyt voimassa Oulun hallinto-oikeuden päätöksen koskien osayleiskaavan hyväksymispäätöksen kumoamista kiinteistöjen 35:12 ja 35:13 osalta, joten koko osayleiskaava on saanut lainvoiman.

2 LÄHTÖKOHDAT

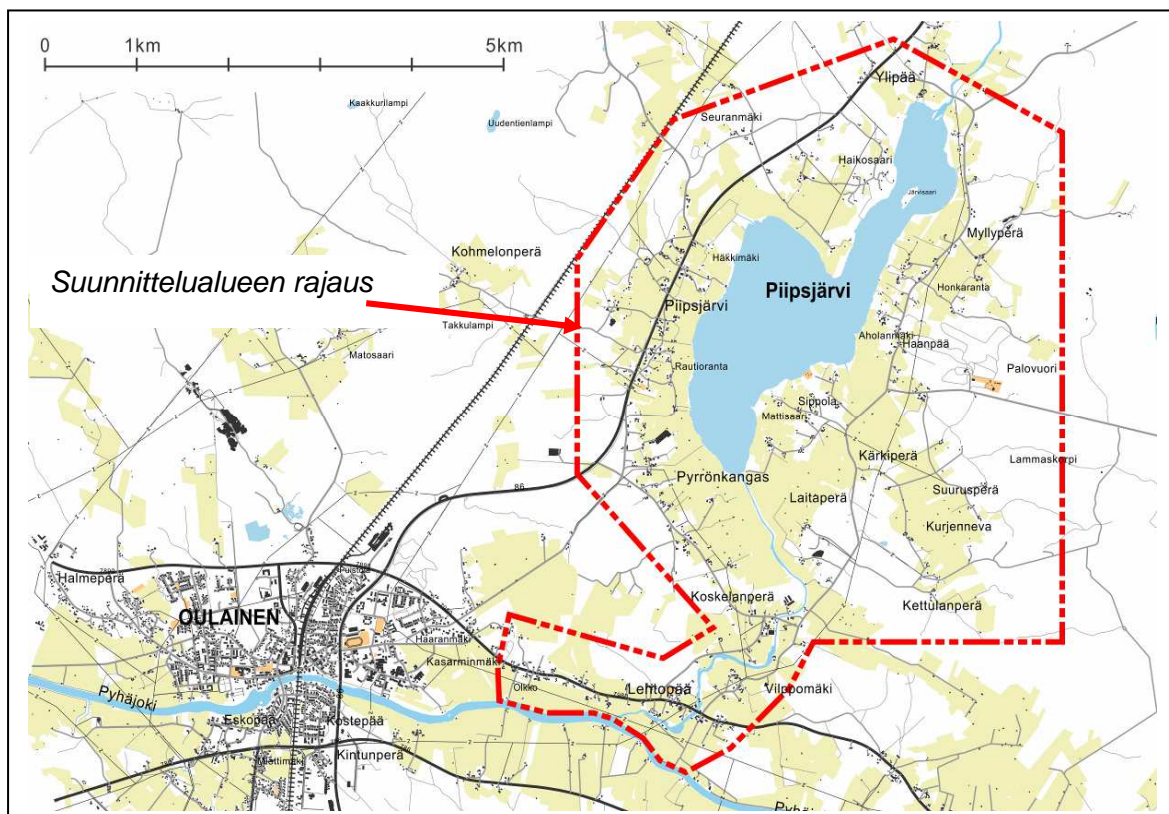
Suunnittelualue kattaa aiemman Piipsjärven vuonna 1993 hyväksytyyn oikeusvaikutuksettomman osayleiskaavan alueen. Suunnittelualue on laajennettu Lehtopäähän, joka sijaitsee Piipsjärvestä etelään ja kohti Oulaisten kaupunkikeskusta. Suunnittelun fyysiset vaikutukset kohdistuvat pääosin kaava-alueeseen ja sen välittömään läheisyyteen. Toiminnalliset ja taloudelliset vaikutukset koskettavat koko kaupunkia ja sen kehittämistä. Myös esimerkiksi Piipsjärven väestömäärän mahdollinen kasvu vaikuttaa työmatka- ja asiointiliikenteeseen Oulaisten keskustaajamassa.

Osayleiskaavan alue on laajuudeltaan noin 3 300 hehtaaria, ja se sijaitsee noin neljän kilometrin päässä Oulaisten keskustasta koilliseen. Alueelle laaditaan ns. kyläkaava oikeusvaikutteisena osayleiskaavana, jota voidaan käyttää MRL: 44 §:n ja 72 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Osayleiskaava on vanhentunut ja se vaatii ajantasaistamista. Osayleiskaavalla osoitetaan alueet eri toiminnoille ja ohjataan rakentamista sekä muuta maankäyttöä huomioiden paikalliset olosuhteet sekä maanomistajien, asukkaiden ja kaupungin toiveet ja tavoitteet.

Tavoitteena on tehdä osayleiskaava, jossa osalla aluetta tehdään tarvittaessa tarkennettuja maankäyttösuunnitelmia. Kaavoituksessa on tarkoituksena tukea Piipsjärven säilymistä ja kehittämistä elinvoimaisena maaseutumaisena kylänä.

Koko Oulaisten kaupunkiin on myönnetty vuosina 2000 - 2009 yhteensä 247 pientalolupaa, joista Piipsjärven vanhalle osayleiskaava-alueelle 18.



Suunnittelussa hyödynnetään aikaisemman osayleiskaavatyön perusselvityksiä. Laaditut selvitykset tarkistetaan vastaamaan nyt laadittavan osayleiskaavan tarpeita. Selvityksiä tarkennetaan tarvittavilta osin tilaaljalta ja viranomaisilta saadun palautteen pohjalta mm. maastokäynneillä. Lisäksi hyödynnetään alueelle tehtyjä suunnitelmia tai muita selvityksiä tarpeen mukaan. Suunnittelun lähtökohtia on kerätty kartoille, joiden aiheena ovat luontoselvitys, maisemarakenne, maisemakuva, palvelut, maatilat, kunnallistekniset johdot ja tieverkko sekä rakentamissuositus.

Kantatilaselvitystä ei katsottu tarpeelliseksi alueelle, koska rantarakentamisen mahdollisuudet ovat vähäiset eikä ranta-alueille ole pääosin osoitettu uusia rakennuspaikkoja.

Väestö ja elinkeinorakenne sekä palvelutiedot on saatu kunnan ajantasaisista aineistoista. Alueella on maataloutta, jonka sijainti ja laajuus sekä mahdolliset vaikutusalueet pohditaan kaavatyön aikana yhdessä kaupungin ja asukkaiden kanssa.

Oleva infrastruktuuri; tiestö, kunnallistekniikka, asutus, elinkeinoalueet, suojelualueet ja –kohteet on kerätty olemassa olevasta aineistosta ja selvityksistä.

Maisemakuva- ja kulttuuriympäristöselvitys on tehty kartta-aineiston ja ilmakuvien avulla sekä keräämällä tietoja aiemmin tehdyistä selvityksistä. Lisäksi kevään ja kesän 2007 aikana on tehty maastokatselmuksia.

Luonto- ja maaperäselvitys on tehty edellisen osayleiskaavan pohjalta. Tarvittavat lisäselvitykset ja tarvittavat maastokäynnit on tehty kesällä 2007. Luontoselvitystä on tarkennettu vesistöjen ja eläimistön kuvailun osalta vuonna 2008 kunnasta saatujen tietojen avulla.

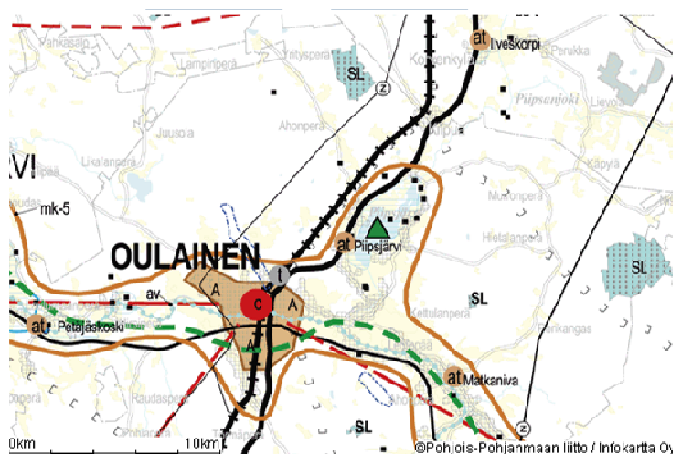
Maa-ainesten ottoalueen (rakennuskivilouhimo) ympäristövaikutusselvitykset on laatinut Insinööritoimisto P. Seppä Ky: Yhdistetty tärinä- ja meluselvitys/Kettukallio, Oulainen, 16.9.2010 ja 14.10.2010.

2.1 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriössä 17.2.2005 vahvistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava.

Ote maakuntakaavasta



Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan mukaan tasapainoisen aluerakenteen rungon muodostavat kaupunki-, kunta- ja kyläkeskukset sekä jokilaaksot. Maakuntakaavan mukaisesti Pohjois-Pohjanmaalle muodostetaan aluekeskusten verkosto ns. 1+3-mallin mukaisesti. Aluekeskukset muodostavat Oulu, Koillis-Suomi, Raahe ja Oulun Eteläinen. Oulainen on osa Oulun eteläisen maaseutukaupunkien verkkoa, johon kuuluvat Ylivieska keskuksena sekä Kalajoki, Nivala, Haapajärvi, Haapavesi, Pyhäjärvi ja Oulainen. Oulun Eteläinen muodostaa maakunnan eteläosien kaupunki-maaseutu -vuorovaikutusalueen. Alueen olemassa olevien yhdyskuntien alueiden käyttöä tulee tehostaa kuntien välisellä yhteistyöllä ja työnjaolla. Oulun Eteläisen kaupunkikeskukset pyritään kytkemään toiminnallisesti tiiviiksi verkostoksi, jotta ne yhdessä pystyvät tarjoamaan aluekeskuksen tason kaupunkipalvelut. Aluekeskuksen keskeinen ominaisuus on kaupungin ja maaseudun vuorovaikutus. Piipsjärvi kuuluu Oulaisten kaupunkikeskustan kanssa maaseudun kehittämisen kohdealueeseen, Pyhäjokilaaksoon. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestävään käyttöön, maiseman hoitoon sekä joen vedenlaadun parantamiseen. Pyhäjoella tulee huomioida mahdollisuus lohikannan elvyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määrittellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle. Tulvakorkeustaso voidaan määrittellä ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti.

OULUN ETELÄISEN ALUEKESKUS

Oulun Eteläinen aluekeskus – Ylivieskan, Nivala-Haapajärven ja Siikalatvan seutukuntien muodostama aluekokonaisuus - on maaseutukaupunkien ja kuntien verkostoitunut aluekeskus. Alueen kehitys perustuu maatalouden, perusteollisuuden, informaatiotekniikan, matkailun ja hyvinvointipalvelujen osaamiseen. Kaupunkiverkoston suurin kaupunki Ylivieska, muut keskukset ja maaseutu toimivat jäsenyneessä vuorovaikutuksessa.

Piipsjärvi on merkitty maaseutuasuituksen kannalta tärkeäksi kyläkeskukseksi. Se on aluerakenteellisesti tai ympäristötekijöiden kannalta tärkeä kylä. Kyläkeskuksen asemaa on pyrittävä vahvistamaan sovittamalla yhteen asumisen, alkutuotannon ja muun elinkeinotoiminnan tarpeet sekä kehittämällä kylän ydinaluetta. Ydinalue tulee saada kyläkuvallisesti, liikennejärjestelyiltään ja toiminnallisesti selkeästi hahmottuvaksi kohtaamispaikaksi. Uudisrakentaminen on pyrittävä sijoittamaan palvelujen kannalta edullisesti sekä olevan kyläasuituksen ja tie- ja tietoliikenneyhteyksien läheisyyteen. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkokonaisuuteen ja -ympäristöön. Alueen vesihuolto tulee järjestää ja hyvät peltoalueet pyrkiä säilyttämään maatalouskäytössä.

Lehtopään alueen läpi kulkee maakunnallinen viheryhteystarve Pyhäjoelta Pyhäjärvelle. Merkintä tarkoittaa tavoitteellista ulkoilun runkoreitistöä viheralueineen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin. Lähin virkistys- ja matkailukohde on Piipsjärvi, jossa tarkemmin Honkamajan alue ja toiminnoista järven virkistyskäyttö sekä hiihtokeskus. Piipsjärvi on merkitty seudullisesti merkittäväksi virkistys- ja matkailukohteeksi tai virkistyskäytön kehittämishankkeen alueeksi.

Piipsjärvi on maakuntakaavassa merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää alueen maisema-, kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilymistä. Maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaislaatu on huomioitava, samoin tulee vaalia alueen erityispiirteitä, kuten avoimien peltoalueiden säilymistä. Lisäksi alueella on muinaismuistokohteita. Maankäytön suunnittelussa on myös tuettava metsätalousalueiden ja yhtenäisyyttä ja toimivuutta. Metsien monipuolista hyödyntämistä tulee edistää eri käyttömuotojen ja luonnon monimuotoisuuden tavoitteiden yhteensovittamisella.

Rantojen käytön kehittämisperiaatteena tulee turvata tasapuoliset mahdollisuudet ranta-alueiden käyttöön varaamalla riittävästi rantaa yleiseen virkistykseen. Järvialueilla on perinteistä omarantainen asutus. Rannan sietokyvyn tulee olla hyvä, maisemallisesti keskeiset ja arat rannat tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle. Rakentamisen sijoittelussa tulee suosia kyläkeskusten läheisyyttä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee huomioida ranta-alueiden ympäristöolosuhteet, vesihuollon järjestäminen sekä rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille. Rakennusmaaksi voidaan osoittaa enintään puolet rantaviivasta. Pienissä vesistöissä rantarakentamisessa tulee huomioida vesistön sietokyky ja vesipinta-ala, pienissä saarissa mitoituksen tulee perustua saaren pinta-alaan.

Yleiskaava

Osaa alueesta koskee vuonna 1993 hyväksytty oikeusvaikutukseton Piipsjärven osayleiskaava. Nyt tehtävän kaavan tarkoituksena on tarkistaa osayleiskaava sekä laajentaa kaava-alueita Lehtopään alueelle.

Asemakaava

Alueelle ei ole laadittu asemakaavoja.

Muut selvitykset

Alueelle on tehty Oulun yliopiston arkkitehtiosastolla diplomityönä vuonna 2004 Piipsjärven kylän maankäyttösuunnitelma ”Pohjanmaan helmi - näytä kasvosi”.

Ylivieskan seutukunnan kulttuuriympäristöstä on tehty vuonna 2005 selvitys ”Kirkoilta kareille”.

Suorannantien varrelle on tehty maankäyttösuunnitelma vuonna 2005.

2.2 Luonnonympäristö

2.2.1 Kallioperä, maaperä ja maastonmuodot

Piipsjärvi ja sitä ympäröivät viljelyalueet ovat kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä. Seutu on ollut maanviljelysalueita 1500-luvulta alkaen vesistön läheisyyden ja maaperän ansiosta. Nykyisinkin alueella on runsaasti viljeltyjä peltoja.

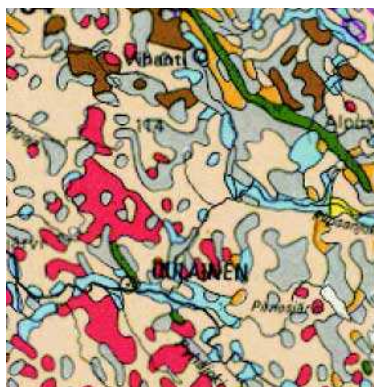
Piipsjärvi kuuluu keskiboreaaliseen havumetsävyöhykkeeseen, jossa kasvukausi on pituudeltaan 140–160 vuorokautta. Alueen metsät ovat pääosin puolukkatyyppin kuivia ja karuja kangasmetsiä. Yleensä metsät ovat Pohjois-Pohjanmaalla koko maahan verrattuna nopeassa kasvussa. Paikoitellen aluskasvillisuus on kanervaa. Vallitsevat puulajit ovat mänty ja kuusi. Paikoitellen esiintyy yksittäisinä pieninä alueina kuivia kankaita. Metsän reunavyöhykkeillä, asutuksen liepeillä ja kumpareiden reunoilla kasvaa myös lehtipuustoa, yleensä koivua. Piipsanjokivarressa ja Piipsjärven pensoittuneilla rantaosuuksilla kasvaa myös haapaa ja pajua. Piipsjärven saarella puustossa on runsaasti haapaa, aluskasvillisuutenaan heinä.

Suunnittelualueella on painanteisiin syntyneitä suhteellisen pienialaisia metsäisiä soita, jotka on suureksi osaksi ojitettu. Piipsjärvestä luoteeseen, suunnittelualueen ulkopuolella, alkaa laajempi suoalue, jossa on paikoitellen myös avosoiita.





Piipsjärvi on noin 4 km²:n suuruinen, keskisyvyydeltään 1,5 metriä oleva järvi, jonka rantaviiva on noin 14 kilometriä. Järvi kuuluu Pyhäjoen vesistöalueeseen ja sijaitsee Pyhäjokeen laskevan Piipsanjoen alajuoksulla. Piipsjärveen laskevat Hurnasoja ja Myllyoja. Piipsjärvi on kuivatettu ja uudelleen vesitetty järvi. Kuivatustyöt aloitettiin 1910-luvulla, mutta järvi alkoi pian vesittyä ja kuivatus lopetettiin 1956 kustannusten vuoksi. Järvi vesitettiin uudelleen 1976–1979 virkistyskäyttöön. Järvi on matala ja ruskeavetinen. Kalakanta koostuu mm. hauesta, ahvenesta, särjestä ja istutetusta kirjolohesta. Oulaisten kaupungin yksi tavoite tällä hetkellä on Piipsjärven kunnostus, jota on tehty ruoppaamalla vuosina 2004–2006 sekä pyytämällä tehostetusti roskakaloja 2007. Vedenlaatua on saatu parannettua myös Pyrrön ja Rautionrannan alueen viemäroinnillä. Piipsjärven vedenlaatua heikentävät ranta-alueiden maanviljelyksen valumien tuottama ravinnekuorma. Ravinteikkaus aiheuttaa rehevöitymistä etenkin järven pohjoispäässä.

Kaava rajoittuu alueen eteläosassa pieneltä osin Pyhäjokeen, joka on nykyisin vähävetinen, eikä lohi enää tällä vuosisadalla ole noussut jokeen. Joessa esiintyy kuitenkin muuta vaelluskalaa (taimenta, harjasta ja nahkiaista) ja paikalliskalakantaa, joilla on merkitystä joen virkistyskäyttöarvon kannalta. Rapukanta on heikentynyt huomattavasti 1960-luvulta alkaen joen veden laadun huonontumisen myötä.

Pohjois-Pohjanmaan vesistöt käyttökelpoisuusluokituksen 1994 - 1997 mukaan Pyhäjoen vedenlaatu on joen keskiosalla Oulaisten kohdalla tyydyttävä.



MERKKIEN SELITYS

	Kallioma (avokallio tai maaperä alle 1 m)
	Pohjanmaareeni
	Meri- ja järviskerrostuma (silttä ja savea)
	Turveskerrostuma



Kuva Piipsjärvestä etelän suunnasta.

Piipsjärven vanhan osayleiskaavan mukaan alueen kallioperä on vanhoja syväkiviä (gabro, granodioriitti, graniitti). Piipsjärvi sijaitsee kahden kallioperän murrosvyöhykkeen tuloksena kallioperän painanteessa. Mannerjäätikkö on kerrostanut peruskallion päälle muutamia metrejä paksun moreenikerroksen. Jäätikön sulamisvaiheessa kerrostuneita hiekka- ja sorakerostumia esiintyy alueen koillisosassa. Piipsjärven alueen useat kalliopaljastumat ja hietikot ovat syntyneet jäätikön sulamisen jälkeisten merivaiheiden aikana, jolloin aallokko on huuhtonut alueen korkeimpia kohtia, silloisia rantakallioita ja -hietikoita. Maan kohotessa maa-alueiden paljastuessa painanteisiin on syntynyt turvekerrostumia. Alle 80 mpy. alueet ovat merenlahteen kerrostuneiden savikoiden tasoittamaa laaksoa.

Suunnittelualueelle on tehty erillinen luontoselvitys (Tolonen). Siinä on kuvattu suunnittelualueen vesistöt tarkemmin.

Suunnittelualue on maaseutu ympäristöä. Luonto on karua ja havupuuvältaista. Myös metsien talouskäyttö (taimikot ja ojittaminen) on alueelle tyypillistä. Valtion ympäristöhallinnon ympäristötietojärjestelmien mukaan alueella ei ole luonnonsuojelualueita tai vastaavia kohteita eikä alueella esiinny uhanalaisia lajistoja. Pyhäjokilaakson luonnonsuojeluyhdistyksen tiedossa ei ole arvokkaita kohteita. Alueelta ei tavattu kartoituksessa lain mukaan suojeltavia luontokohteita. Suunnittelualueella luonnon monimuotoisuutta lisäävät luonnontilaisuus ja ranta-alueiden rehevämmät osuudet. Näitä piirteitä toivotaan voitavan huomioida suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan ja tarkistettavan tarvittaessa tarkemman suunnittelun yhteydessä. Piipsjärvi ympäröivine viljelyalueineen on kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta, mikä on syytä ottaa huomioon suunnittelussa, niin että uusi rakentaminen sopeutuu hyvin maisemaan.

2.2.2 Eläimistö

Suunnittelualueella ei Oulaisten ympäristösihteerin luonnonsuojeluyhdistyksen jäsenten kanssa yhdessä keräämän tiedon pohjalta esiinny uhanalaisia eläimiä. Liito-oravia ei ole alueella, kuten ei myöskään valkoselkätikkoja.

Virallisen luokituksen mukaan ns. ”silmiällä pidettävistä” eläimistä alueella esiintyy vain kuukeli ja sekin vain satunnaisena Honkamajan ympäristössä. Alueelle harvinaisiin eläimiin voidaan lukea myös ilves. Eläimistö on kuvattu tarkemmin luontoselvityksessä.

2.2.3 Maisema

Suunnittelualue kuuluu Ympäristöministeriön Maisemanhoito-mietinnön mukaan Pohjanmaan maisemamaakuntaan, Pohjois-Pohjanmaan jokiseutuun ja rannikkoon. Tälle maisema-alueelle tyypillistä on tasainen maasto. Maisemaa rytmittävät kohtisuoraan merta kohti laskevat virrat ja jokilaaksojen kapeat viljelyvyöhykkeet. Asutus on keskittynyt jokilaaksoihin pienille kumpareille. Perinteiseen pihapiiriin kuuluu suuria talousrakennuksia. Pihapiiri on kiinteä, neliömäinen ja avonurkkainen.

Suunnittelualueen maisemaa hallitsee Piipsjärvi. Järven rannoilla on avoimia peltoaukeita, laidunalueita ja asutusta, jotka rytmittävät alueen avointa viljelymaisemaa. Maiseman arvoa lisäävät monipuolinen luonto sekä maiseman kulttuuriarvot kuten perinteinen rakennuskanta. Maisemarakenteen perusrunko muodostuu laajasta järvilaaksosta, joka jatkuu Piipsanjoen laaksona Pyhäjoen laaksoksi laajeten Pyhäjoen pohjoispuoliselle tasaiselle alueelle Mätäkorppeen ja Jouhtenennevaan. Laaksosta kohoaa muutamia korkeampia kumpareita; Mattisaari, Aholanmäki, Laitakallio, Haikosaari ja Rautionranta. Maasto kohoaa järven itäpuolella nopeammin kuin länsipuolella. Itäosassa rinnevyöhyke eli inhimillinen vyöhyke jää kapeammaksi selänteen työntyessä lähelle ranta-alueita. Tällä selänteellä on suunnittelualueen korkein kohta, Palovuori (115 mpy). Myös suunnittelualueen pohjoispuolella Hurnaslahden kohdalla selänne työntyy lähelle rantaa. Länsipuolella taas rinnevyöhykkeet ovat laajoja. Suunnittelualueella ja sitä ympäröivillä alueilla on runsaasti kalliopaljastumia selänteillä.

Piipsjärven alueen asutus on sijoittunut järven itäpuolella osittain selänteen alapuoliselle rinnevyöhykkeelle, mutta pääosin kumpareille Aholanmäelle ja Mattisaareen. Asutusta on kumpareiden lakialueillakin, kuten Piipsanjoen itäpuoleisella Vilppomäellä. Piipsjärven länsi-, pohjois- ja eteläpuolilla asutus on rinnevyöhykkeillä, pääosin alarinteessä, muodostaen paikotellen raittimaista asutusta. Lehtopäässä asutus on suureksi osaksi Pyhäjoen laaksossa.



Kuva Piipsjärven ja Piipsanjoen välisestä padosta.



Kuva Piipsjärven länsipuolisista laajoista peltoalueista.

Piipsjärven alueella on avointen maisematilojen ja pienipiirteisten maastokorkeuden vaihtelujen ansiosta runsaasti näkymiä. Aluetta kiertävä tiestö on katsottu maisematieksi, jolta erottuu vielä näköalatiejaksoja. Näiltä jaksoilta on pitkiä ja laaja-alaisia näkymiä ympäröivään maastoon. Metsäisten taustamaisemien ja avoimien peltoisten kylämaisemien rajat ovat selkeitä porttielementejä kuljettaessa alueella.

Laajojen avoimien alueiden ja näkymien vuoksi maisema on herkkä muutoksille. Piipsjärven vedenkorkeutta säännöstellään pohjapadolla. Maaperä rajoittaa rakentamista ranta-alueille. Maisemassa parannusta vaativat viljelykäytöstä poistuneet, pusikoituneet peltoalueet sekä Piipsanjoen itäpuolella Laitaperällä olevat pienialainen maanottoalue ja louhos täytemaa-alueineen. Tämän kohteen parannusehdotuksia on esitetty aiemmassa selvityksessä (Cainberg). Piipsjärven länsipuolella sijaitseva entinen turkistarha ympäristöineen tulisi maisemoida, tai ottaa alue muuhun käyttöön turkistarhauksen siirryttyä suunnittelualueen ulkopuolelle. Yleisesti ranta-alueiden hoito koetaan alueella tärkeäksi (Cainberg). Maanottoalue Myllyperällä ja maanottoalue ja louhos Kuusenkalvonkallion ja Punakallion välissä ovat metsän suojassa kaukana asutuksesta, ja näiden alueiden käytön jälkeinen maisemointi tulisi hoitaa.

Maisemanhoidollisia suosituksia (Cainberg):

- järven rantapuustoa ja pensastoja tulisi harventaa tai poistaa sekä paikoitellen tuoda perinteisiä rakennuksia tai rakennuskokonaisuuksia paremmin esille näkymien vuoksi
- perinteisten latojen säilyttäminen, pihapiirien vanhojen tuotantorakennusten (aitat, riiehet, pajat) säilytys ja kunnostus
- perinnebiotooppien hoito (Pentinlehdon ja Pajurannan laitumet), sekä niiden lisääminen matalilla ranta-alueilla
- maisemakuvan parantaminen sopeuttamalla sekä vanhoja rakennuksia kunnostamalla ja julkisivuja paljastamalla
- järvi- ja peltomaiseman sekä kylämiljöön säilyttäminen, näkymien säilyttäminen ja avaaminen avoimilla pelloilla, kuitenkin kasvillisuuden suojavyöhykkeet säilyttäen sekä rannan laidunnusmahdollisuus tutkien
- laskuojien korostus esim. puustolla, lasketusaltaiden suunnittelu

- peltojen keskellä olevien metsäsaarekkeiden harvennus kalliopintojen ja kivien esiin saamiseksi
- reunavyöhykkeiden säilytys ja ilmeen parannus
- metsien hoito, avohakkuiden välttäminen keskeisillä osilla kylää tai kylän läheisyydessä, polkujen ja kulkureittien säilytys metsissä
- kallioalueiden suojelu ja käyttö virkistyksessä
- tienvarsien maiseman kunnostus
- maisematien suunnitelma

Suositus

Rakentamisen kannalta suotuisimpia alueita ovat perinteisen raittiasutuksen alueet Piipsanjoen varrella ja Piipsjärven etelä- ja länsipuolella sekä kumpareasutuksen alueet järven itäpuolella. Näille alueille lisärakentaminen tulee sijoittaa vanhaa rakennetta täydentäen.

Rakentamisen kannalta arimpia alueita ovat laajat laaksot, jotka ovat maisemassa avoimia peltoja sekä maaperältään savisia tasankoja. Osaa pelloista tulee varjella myös pitkien näkymien vuoksi. Myöskään selänteiden ylimmät osat eivät sovellu rakentamiselle. Rakentamisen kannalta arimpien alueiden rajaaminen kartalla on tulkintaa, joten vaikka osa alueista on kartalla merkitty huonosti rakentamiselle soveltuvaksi, voidaan tarkempien selvitysten perusteella myös näille alueille rakentaa harkiten. Tämä koskee laakso- ja selännealueita. Maisemakuvassa merkittävillä alueille rakentamista ei tule osoittaa maiseman avoimena säilymisen vuoksi.

Loput alueet ovat maiseman kannalta ns. ehkä -alueita, joihin rakentamista voidaan sijoittaa harkiten. Näiden alueiden rakentamista ohjaavat pääasiassa muut kuin maisemalliset tekijät, vaikkakin myös näillä alueilla on huomioitava rakentamisen sopivuus maisemaan. Tämä johtuu pääsääntöisesti suunnittelualueen avoimista peltoaukeista ja rakentamisen sovittamisesta näkyville paikoille.



Kuva Piipsjärven rantapuustosta.

2.3 Rakennettu ja kulttuuriympäristö

2.3.1 Aluerakenne ja historia

Piipsjärven alue on vanha asuinpaikka, alueelta on löytynyt kivikautisen asumisen merkkejä. Kylä on muuttunut aikojen saatossa mm. järven kuivattamisen ja uudelleenvesittämisen johdosta. Kylän historiasta on koottu kylätoimikunnan johdolla vuonna 2009 valmistunut kyläkirja. Tähän asti historiatieto on tallentamatta.

Piipsjärven kuivattamisesta heinämaaksi kiinnostuttiin 1840-luvulla. Lupa kuivattamiseen saatiin 1847, mutta varsinaiseen työhön ryhdyttiin vasta 1882. Järven kuivatus oli valmis 1910-luvulla, mutta se vaati jatkuvaa kanavan perkausta. Toimenpiteistä huolimatta järvi alkoi vesittyä uudelleen 1930-luvulla ja vuonna 1938 suunniteltiin järven täydellistä kuivattamista, johon ei kuitenkaan ryhdytty. Järven kuivatustyö lopetettiin vuonna 1956 heinähuuto-kauppatulojen vähentyessä. Järven kuivatushankkeesta ei ollut saatu kuviteltua hyötyä ja järvi alkoi kunnostustoimenpiteiden loputtua pensoittua. Kyläläiset päättivät yksimielisesti järven uudelleenvesittämisestä. Vesihallituksen toteuttama vesityssuunnitelma oli ensimmäinen tässä laajuudessa oleva suunnitelma Suomessa. Vesi laskettiin uudelleen järveen kunnostus-, pengerrys- ja patotöiden jälkeen 1978. Järven vedenpinnan taso ja laajuus vastasivat ennen kuivatusta ollutta tasoa ja laajuutta. (Lähde: www.piiipsjarvi.com)

2.3.2 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella on asutusta järven ympärillä pääosin ryhmissä, Piipsanjoen rannalla sekä Pyhäjoen rannalla Lehtopäässä. Asutus on sijoittunut Piipsjärven itäpuolella pääosin kumpareille, länsi, pohjois- ja eteläpuolella rinnevyöhykkeeseen muodostaen osittain raittimaista miljöötä. Lehtopään asutus on laaksoalueella nauhamaisena joen rannassa.

Alueen rakennuskantaa on arvoitettu Ylivieskan seutukunnan vanhat rakennukset –projektin inventointilomakkeiden avulla. Inventoinnissa rakennukset on määritetty rakennushistoriallisen, historiallisen tai maisemallisen perusteen mukaan luetteloiduksi. Luettelossa on suunnitelualueelle osoitettu kaikkiaan 48 rakennuskulttuurin kannalta tärkeää kohdetta, kohteet ovat sijoittuneet eri puolille kaava-alueita. Kaavatyön aikana kohteet arvoettiin ja osayleiskaavaan osoitettiin kaikkiaan 15 kohdetta, joista maakunnallisesti arvokkaita kohteita on 4 kpl. Lisäksi koko Piipsjärven viljelysmaisema on kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

Maakunnallisesti merkittäviä kohteita (Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan mukaisesti) on neljä:

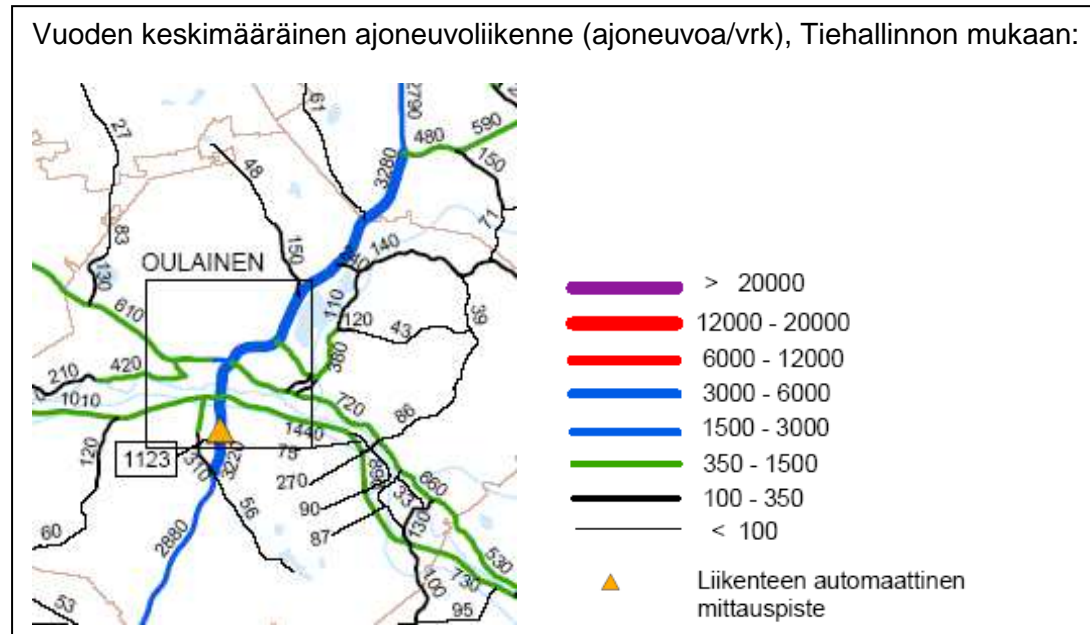
3. Keskitalo ja Kiviranta
4. Sippola
5. Iso-Mattila
6. Turulan koulu

Piipsjärven alueella on lisäksi yksi perinnemaisemakohde (Vainio & Kekäläinen) ja yhdeksän muinaisjäännöstä (Pohjois-Pohjanmaan liitto). Perinnemaisemakohde on Pajurannan laidun, joka sijaitsee Haikosaassa Piipsjärven pohjoisosassa. Kohde on niitty, ja se on vanhassa osayleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi. Muinaisjäännökset ovat seuraavat (numerointi Pohjois-Pohjanmaan liiton Kiinteät muinaisjäännökset-teoksen mukainen):

15. Keskihonkala, kivikautinen asuinpaikka
16. Honkimaa, kivikautinen asuinpaikka
17. Kirkkala, kivikautinen asuinpaikka (inventoinnissa ei ole löytynyt merkkejä)

18. Höylä, kivistinen asuinpaikka
19. Turula, kivistinen asuinpaikka (inventoinnissa löydetty muutamia kvartsi-iskoksia)
21. Niemi, kivistinen asuinpaikka
22. Rautio, kivistinen asuinpaikka
23. Äijänaho ja Eskola, kivistinen asuinpaikka
24. Rahkakallio, rökkiö ja rakkakuoppia

2.3.3 Liikenne



Piipsjärven kylän länsipuolelta kulkee kantatie 86. Tien liikenne on ajoittain vilkasta, keskimääräinen ajoneuvomäärä on lähes 3 300 vuorokaudessa, mistä raskaita ajoneuvoja noin 300. Nopeusrajoitus on kesällä 100 km/h, talvella 80 km/h. Tieltä aiheutuu meluhaittaa, koska tie kulkee korkealla avoimessa maastossa. Laskennallisesti melualue ei kuitenkaan ole kovin suuri. Tie kulkee kauniilla paikalla avoimen peltomaiseman keskellä, ja tieltä on runsaasti järvinäkymiä. Piipsjärven länsipuolinen kylämaisema on kantatien varrella, minkä vuoksi tiejaksoa voidaan pitää maisematienä. Tiestä on tehty maisematiesuunnitelma (Cainberg).

Piipsjärven ympärillä länsi- ja eteläpuolella kulkevat seututiet. Kantatieltä 86 erkanee järven pohjoispäässä itään Lumimetsäntie, jolla kulkee 240 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tieltä kääntyy etelään, järven itäpuolella kulkevalle Honkarannantielle, jonka liikennemäärä pohjoisosalla on puolet Lumimetsäntien liikenteestä. Honkarannantien puolivälistä lähtee Hietalantie, joka menee Honkamajan ja urheilualueiden ohitse. Tämän eteläpuolella sekä kantatieltä 86 järven eteläpuolelle vievällä Pyrröntiellä ajoneuvomäärä kohoaa 380 vuorokaudessa. Lehtopään läpi kulkee Matkanivantie, jonka liikennemäärät nousevat 720:een vuorokaudessa. Piipsjärveltä pääsee Lehtopäähän Matkanivantielle joko Piipsanjoen itä- tai länsipuolta. Seututeiden melualueet ovat suhteellisen kapeita, eikä meluhaitta tule ennusteen mukaan merkittävästi kasvamaan tulevaisuudessa (Tiehallinto).

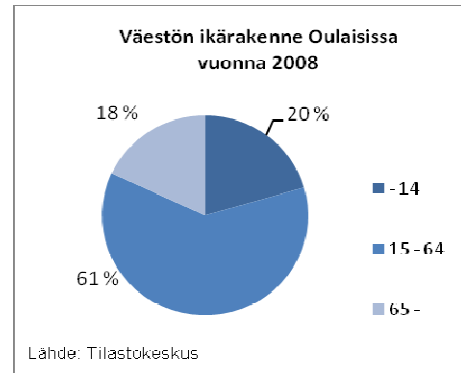
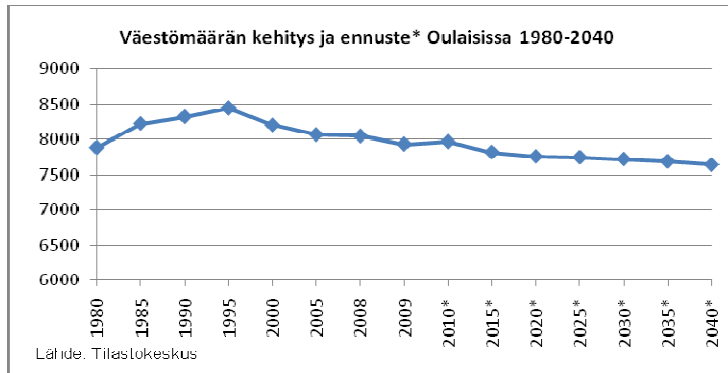
Alueen tiestö on esitetty liitekartalla 5 "Kunnallistekniset johdot ja tieverkko".

2.3.4 Yhdyskuntatekniikka

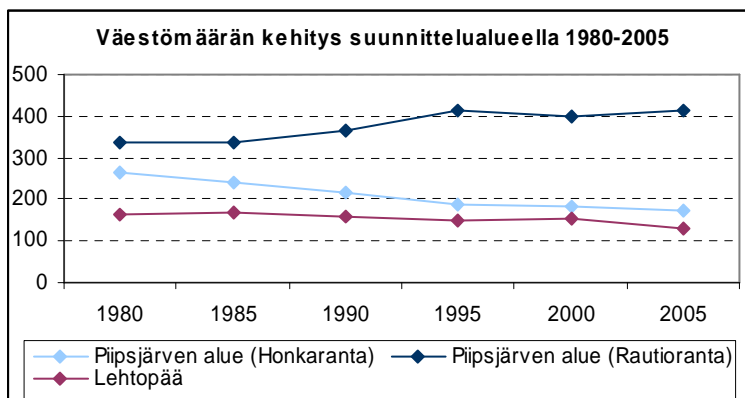
Piipsjärven länsirannalle on valmistunut runkoviemäri, joka ulottuu Häkkimäkeen saakka. Runkoviemäriin vaikutuspiiriin kuuluvat Lehtopää, Koskelanperä, Pyrrönkangas, Rautioranta ja Häkkimäki. Runkovesijohto kattaa koko alueen, samoin kuin sähköverkko.

Alueen tekniset verkostot on esitetty liitekartalla 5 ”Kunnallistekniset johdot ja tieverkko”.

2.3.5 Väestö, elinkeinot ja työpaikat



Oulaisissa väestömäärä on ollut huipussaan 1990-luvun puolivälissä, minkä jälkeen se on laskenut hieman. Tilastokeskuksen trendiennuste, joka huomioi alueen syntyvyyden ja kuolleisuuden lisäksi muuttoliikkeen vaikutusta, arvioi väestömäärän laskevan edelleen. Vuonna 2040 alueella olisi enää reilu 7 500 henkeä. Väestön ikärakenne kunnassa on kuitenkin hyvä. Yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä on lähes sama kuin koko maassa keskimäärin. Sen sijaan lasten (alle 15-vuotiaiden) osuus on hieman korkeampi. Oulaisissa lapsia on 20 % väestöstä, koko maassa keskimäärin 17 %. Työikäisten osuus Oulaisissa on vastaavasti matalampi, 61 % väestöstä kun se koko maassa on 67 %.

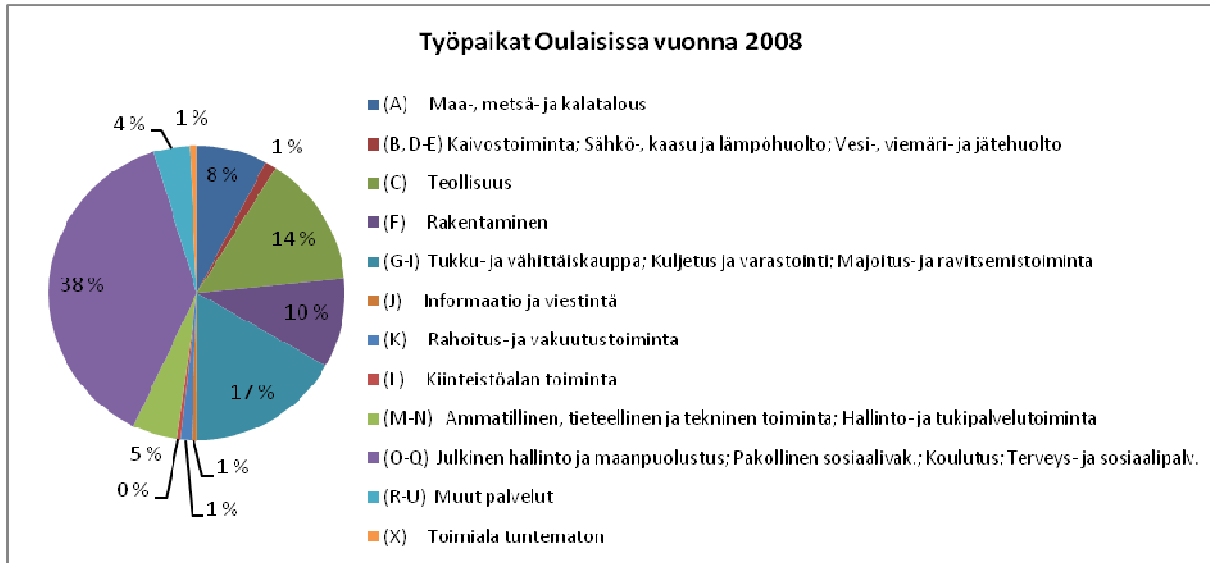


Suunnittelualueella asuu tällä hetkellä noin 740 henkeä. Rautiorannan eli Piipsjärven länsipuolisen alueen väestömäärä on kasvanut, mutta Honkarannan ja Lehtopään hieman vähentynyt. Alueelle valmistunut runkoviemäri kuitenkin parantaa rakentamisedellytyksiä, joten alueen väestömäärän odotetaan kasvavan. Odotus on perusteltu kunnan väestörakenteenkin puolesta.

Osayleiskaava-alueella on yhteensä 94 työpaikkaa. Näistä 50 on maataloustyöpaikkoja. Lisäksi alueella on taimitarha. Pyrrönkankaalla sijainnut turkistarha on siirretty suunnittelualueen länsipuolelle Salmenkankaalle. Maatalous ja tarhaus aiheuttavat hajuhaittoja ja mahdollisesti valumia ja vesistöjen ravinnekuormitusta. Koko Oulaisissa alkutuotannon, eli maa- ja

metsätalouden työpaikkoja oli 234 vuonna 2008. Suurin työllistäjä kunnassa on yhteiskunnalliset palvelut, johon sisältyy julkisen hallinnon, terveydenhuollon ja opetuksen työpaikat.

Maatalouden osalta oleville tiloille on määritetty suojavyöhykkeet Ympäristöministeriön ”piikasika” –raportin pohjalta (YM4/401/2002). Karjatililla vyöhykkeen koko riippuu karjan määrästä sekä siitä, ovatko tilan lehmät pääosin lypsylehmiä vai nautoja. Suunnittelualueen länsipuolella Salmenkankaalla sijaitsevan turkistarhan suojavyöhykkeeksi on raportin ja Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta määritetty 600 metriä. Suojavyöhyke ulottuu suunnittelualueelle. Viljatilojen suoja-alueet on osoitettu liitekartalla 4, maatilat. Viljatililla suojavyöhykkeeksi on liitekartalla osoitettu 100 metriä. Viljatilojen suojavyöhykkeitä ei ole osoitettu kaavakartalle.



2.3.6 Asuminen ja palvelut

Piippsjärven länsipuolella Rautiorannalla on vanha koulu, jonka toiminnan jatkamista on selvitetty (Koululautakunta § 23, 1.3.2007 ja § 41, 4.4.2007 sekä Kaupunginhallitus § 146, 17.4.2007). Koulu ei ole edelleenkaan toiminnassa. Lehtopäässä toimii peruskoulu (luokka-asteet 1-6). Peruskoulun luokka-asteet 7-9 ja lukio sijaitsevat Oulaisten keskustassa.

Piippsjärvellä on vanha seuratalo, jota nykyisin käytetään pääosin yksityistilaisuuksissa. Palovuorella on Honkamaja, johon liittyy kuntorata ja latuverkosto sekä ampumarata-alue. Piippsjärven pohjoisosassa Pajurannassa on Oulaskankaan maja. Rautiorannan koululla on hiekkakenttä ja kaukalo, lisäksi koulun tiloja käytetään harrastustoiminnassa. Lehtopään koululla on urheilukenttä. Piippsjärven Kurjenrannassa on uimaranta, ja järven eri puolilla yhteensä kolme venevalkamaa. Likolahden rannalla on lintutorni.

Piippsjärven länsipuolella on yksi matkailuyrittäjä. Lisäksi suunnittelualueen ulkopuolella Ouluntien länsipuolella on turkistarha. Piippsjärven rannalla on taimitarha.

Piippsjärvellä eikä Lehtopäässä ole kaupallisia palveluja, vaan ne haetaan Oulaisten kaupungin keskustasta.

Alueen palvelut on esitetty liitekartalla 3 ”Palvelut ja rakennuskulttuuri”.

2.3.7 Virkistys ja suojelu

Piipsjärvi on Oulaisten kaupungin ainoa suuri järviallas. Koko Oulaisten kaupunkia ajatellen alue muodostaa tärkeän virkistysalueen. Oulaisten kaupungin ainoa merkitty virallinen uimaranta on Kurjenrannassa Piipsjärven itärannalla. Piipsjärveä käytetään lisäksi muun muassa kalastukseen, ulkoiluun, retkeilyyn ja talvisin hiihtoon. Kalastus on kotitarve- ja virkistyskalastusta. Rautiorannassa järven länsipuolella on kaupungin veneranta.



Yksi Piipsjärven venevalkamista.

Palovuorella on Honkamaja, ampumarata sekä runsaasti latuverkostoa. Alueelta on yhdysreitti Oulaisten keskustaan.

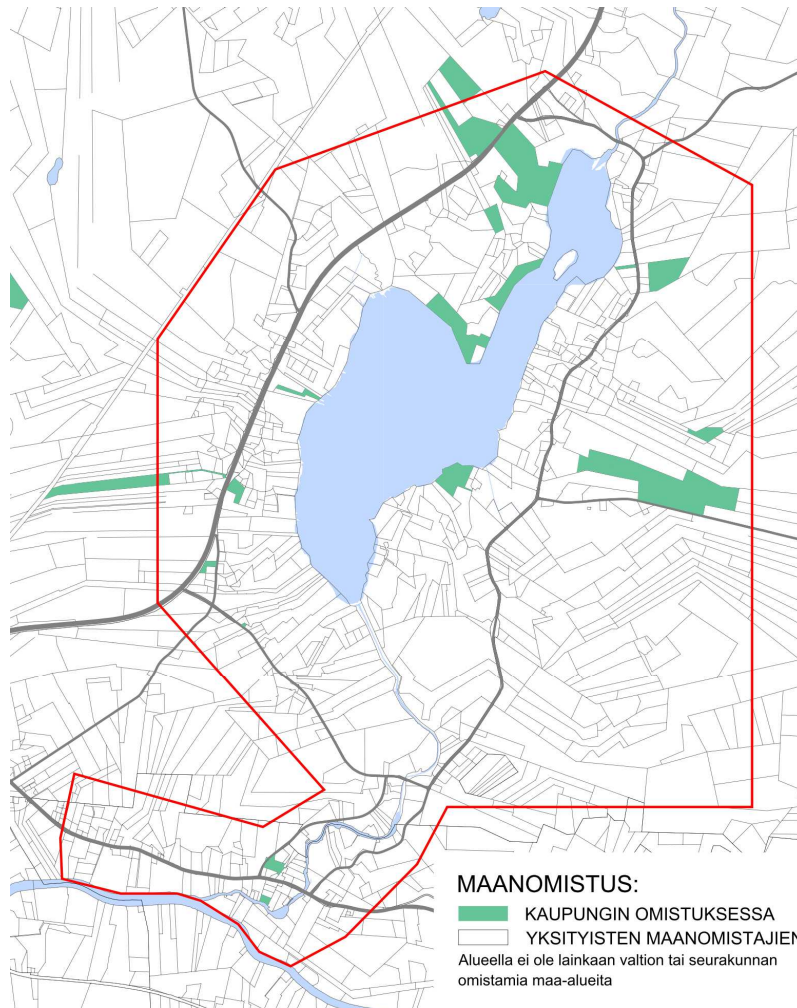
Cainbergin selvityksen mukaan alueelle kaivattaisiin melontareittejä, vesitse tulisi saada yhteys Piipsjärveltä Pyhäjoelle ja edelleen Oulaisten keskustaan. Kylältä puuttuu myös toiminnallisia virkistysalueita. Tähän ongelmaan on paneuduttu jossain määrin aiemmassa selvityksessä (Cainberg).



Kurjenrannan uimaranta, joka on kunnan ainoa virallinen, merkitty uimaranta.

2.3.8 Maanomistus

Suunnittelualan maanomistus on pääosin yksityisillä maanomistajilla. Kaupungin maanomistus on aika vähäinen. Kaupungin omistamat maa-alueet ovat pääosin järven pohjoispuolella Haikosaaren ranta-alueilla. Lisäksi kaupunki omistaa mm. laajan alueen Honkamajan ympäristössä sekä uimarannan ja sen pohjoispuolella sijaitsevan yleisen alueen Kurjenrannassa. Suunnittelualueella ei ole lainkaan valtion tai seurakunnan omistamia maa-alueita. Maanomistus kaupungin ja yksityisten välillä näkyy seuraavasta kuvasta:

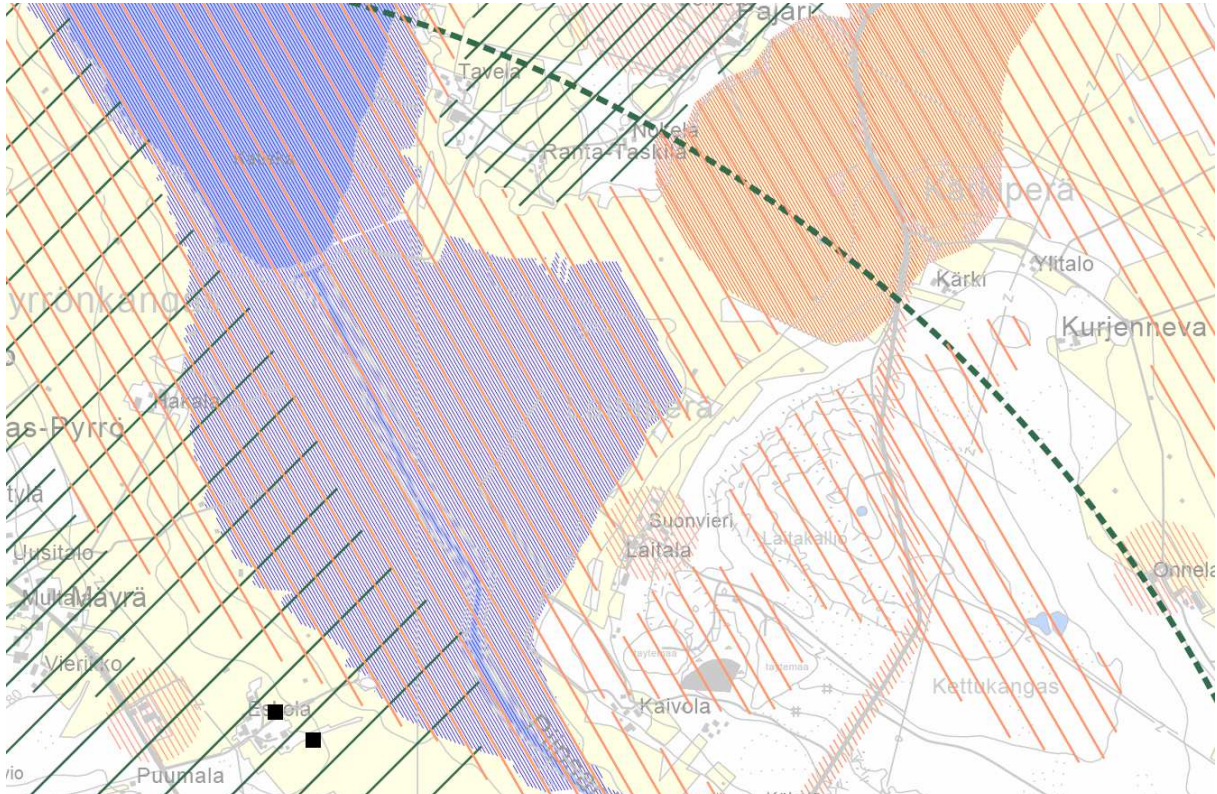


2.4 Yhteenveto selvityksistä

Yhteenvetona selvityksistä on tehty ns. maankäyttösuosituskartta. Siinä on esitetty suunnittelualan soveltuvuutta rakentamiseen neljässä kategoriassa: alueet joille ei ohjata rakentamista, alueet joille ei suositella rakentamista, alueet joille ohjataan rakentamista ja alueet joiden rakentamiselle ei ole esteitä muttei varsinaisesti puoltaviakaan tekijöitä.

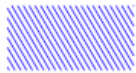
Suunnittelualan soveltumista rakentamiseen rajoittavat monet ympäristön erityisominaisuudet, erilaiset asumista häiritsevät tekijät, ympäristön ja maiseman erityisarvot, palvelujen saavutettavuus, kaupungille aiheutuvat kustannukset sekä nykyinen maankäyttö, joka saattaa olla ristiriidassa asumisen kanssa.

Rakentamissuositusta voidaan myöhemmin hyödyntää myös rakentamisen ohjauksessa.



Ote rakentamissuosituskartasta Piipsjärven eteläpäästä Piipsanjoen kohdalta.

Rakentamista ei ohjata alueelle:



Tulvauhan alainen alue.

Tulvatieto on saatu Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta. Tulvauhan alaiselle alueelle ei osoiteta rakennuspaikkoja. Tulva-alue on laaja Piipsjärven eteläpuolella, jossa tulvavesi leviää peltoaukeille.



Maisemallisesti merkittävä kohta/alue.

Maisemaselvityksen mukaiset tärkeimmät näkymät ja avoimet alueet on osoitettu rakentamiselta vapaiksi jätettäviksi alueiksi.



Muinaisjäännös



Perinnemaisema

Myös muinajäännösalueet ja perinnemaisema on näytetty, koska nämä tulee jättää muutoksilta vapaiksi kohteiksi tai alueiksi.

Rakentamista ei suositella alueelle:

Näille alueille rakentaminen voi mahdollistua tilanteiden muuttuessa. Esimerkiksi maatalan lopettaessa toimintansa suojavajöhykkeen tarve poistuu.



Maisemarakenteen kannalta herkät alueet ja muut maisemassa merkittävät kohteet.

Maisemaselvityksessä on tuotu esille laaksoalueet, jotka maiseman alimpina tasoina kestävät heikosti muutoksia. Myöskään selänteet eivät siedä rakentamista hyvin, vaan rakentaminen tulisi pääosin ohjata rinnevyöhykkeille.



Virkistysalueet, maatalojen suojavyöhykkeet ja tien melualue (teoreettinen).

Alueet voivat muuttua käytöltään, maatalojen lopettaessa tai aloittaessa, tai tien liikennemäärin muuttuessa.

Rakentamista ohjataan alueelle:

Yhdyskuntarakenteen kannalta rakentamiselle suotuisimmat alueet.



Perinteiset raitti- ja kumpareasutuksen alueet.

Maisemaselvityksen mukaiset perinteisen asumisen alueet, joiden rakenteen tiivistäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta.



Runkoviemäriin toiminta-alue.

Piipsjärvellä on runkoviemäri, jonka toiminta-alue on osoitettu suurpiirteisesti.



Lehtopään koulu 3 km päässä.

Lehtopään koulun ympärille on osoitettu 3 km säde.

Rakentamiselle ei esteitä:



Muu kaava-alue.

Rakentamista estävien ja puoltavien tekijöiden lisäksi suunnittelualueelle jää kohtia, joiden rakentamiselle ei ole esteitä, mutta ei varsinaisesti puoltaviakaan tekijöitä.

3 TAVOITTEET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Ne tulee huomioida kaavoitustyössä. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaoteltu seuraaviin kokonaisuuksiin:

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on päätetty Valtioneuvostossa 13.11.2008. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

Aluerakenteen toimivuudessa korostetaan tarvetta hyödyntää alueen omia vahvuuksia, edistää eri alueiden verkottumista ja luoda kehittämisvyöhykkeitä. Olemassa olevia rakenteita tulee hyödyntää mahdollisimman tehokkaasti. Myös sijaintitekijät ovat kehittämisessä ensisijaisia. Oulaisissa tämä tarkoittaa alueellisesti erityisen järviolueen Piipsjärven hyödyntämistä ja kestävästä käytöstä. Piipsjärvi on lähellä kaupungin keskustaa hyvien liikenneyhteyksien päässä, joten kylän kehittämiselle on perusteita luonnon ja maiseman lisäksi aluerakenteen kannalta.

Ympäristön laatu, ekologinen kestävyys ja ympäristöhaittojen ehkäisy ovat keskeisiä kysymyksiä. Tarkistetuissa tavoitteissa korostetaan myös taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Aukkaiden ja elinkeinotoiminnan kannalta tärkeää on elinympäristön terveellisyys, turvallisuus ja viihtyisyys. Maankäytön suunnittelussa tulee pyrkiä parantamaan ympäristön laatua mm. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja taajamien eheyttämisellä. Maa-seudun asutusta on suunnattava tukemaan kyläverkostoa ja olevan infrastruktuurin käyttöä. Yhdyskuntarakenne vaikuttaa liikennemääriin, kulkumuotoihin, energian kulutukseen ja yhdyskuntakustannuksiin. Elinkeinoiminnalle tulee varata riittävästi alueita, toisaalta liikennetarvetta tulee pyrkiä minimoimaan. Alueiden omaleimaisuutta tulee korostaa rakennetuissa ympäristöissä. Piipsjärven alueen kehittämisessä on huomioitava ainutlaatuinen järvi- ja kulttuurimaisema. Kehittäminen kuitenkin tukee kyläasutuksen säilymistä ja kunnan alueella keskenään erilaisten elinympäristöjen luomista ja säilyttämistä. Alueen suunnittelussa on huomioitava kylän historia ja ominaispiirteet. Alkutuotannolle ja muulle elinkeinotoiminnalle tulee varata riittävät alueet.

Ekologiseen kestävyteen sekä luonto- ja kulttuuriperimän säilymiseen tulee kiinnittää huomiota mm. rakennushistoriallisia arvoja korostamalla. Luonnon virkistys- ja matkailukäyttö edellyttää alueiden välistä verkostoitumista. Tähän liittyy sekä ekologiset näkökulmat että rantojen käytön järjestäminen. Elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuus tulee säilyttää ja turvata ekologiset yhteydet. Luonnonvaroja tulee hyödyntää kestävästi. Valtakunnalliset inventoinnit on huomioitava. Piipsjärvellä tulee huomioida alueen historia sekä yhteydet kaupungin keskustaan.

Yhteysverkostojen ja energiahuollon kannalta oleellista on edistää toimivaa aluerakennetta ja kansainvälistä kilpailukykyä. Ratkaisuilla on ylimaakunnallisia vaikutuksia, sillä tulisi saada aikaan yhtenäinen liikennejärjestelmä ja huolehtia energiahuollon turvaamisesta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää liikenne- ja kuljetustarpeen vähentämiseen sekä joukkoliikenteen turvaamiseen ja eri kuljetusmuotojen yhteistyöhön. Piipsjärven kylän kehittäminen lähellä kuntakeskusta on ympäristön kannalta järkevää, ja voi mahdollistaa joukkoliikennettä.

Maakuntakaavan tavoitteet kaavoitukselle, ks. kappale 2.3.**Asukkaiden ja maanomistajien toiveet kaavoitukselle**

Piipsjärven ja Lehtopään osayleiskaavaa varten järjestettiin asukkaiden ja alueen maanomistajien toiveiden kuulemiseksi asukaskysely. Kyselyssä pyydettiin kertomaan vastaajan nimi ja yhteystiedot, omistamansa tilan tiedot sekä toiveet kaavoitukselle. Lisäksi kysyttiin yleisempiä asioita kylän kehittämisestä. Kysely oli mahdollista täyttää Internetissä tai paperisena ja palauttaa joko asukastilaisuuteen tai lähettää kaupungille. Vastauksia saatiin määräaikaan mennessä yhteensä 23 kpl, joista 4 Internet-lomakkeella ja 19 paperisella lomakkeella. Asukkaiden ja maanomistajien toiveita on tullut myös määräajan jälkeen, ja ne on huomioitu kaavaluonnoksessa.

Määräaikaan vastanneista kaikki ovat maanomistajia, jotka ovat kertoneet omistamiensa tilojen nykyisen käyttötarkoituksen ja tulevaisuuden suunnitelmat. Useimmilla vastaajista on rakennuspaikkatoiveita. Erityisesti vastaajat, joilla on rakennussuunnitelmia, ovat toivoneet lisärakennuspaikkoja. Yksi viljelijä on toivonut tilansa ympärille suojavyöhykettä, jotta maatilan laajennussuunnitelmat olisi mahdollista toteuttaa ilman haittaa mahdollisille naapureille/naapureista. Osa vastaajista haluaa hankkia lisää maata, osa taas haluaa myydä omistamiaan alueita.

Vastaajista suurin osa on lapsiperheitä. Suurin osa on myös alueen asukkaita, kaksi vastaajista ilmoittaa muuttoaikeista alueelle. Yksi vastaaja ei asu alueella eikä aio muuttaa sinne.

Rakennuspaikka

Kyselyssä pyydettiin kertomaan ihanteellinen rakennuspaikan koko sekä alueet, joille rakentamista ei tulisi osayleiskaavassa sallia. Rakennuspaikan kokotoiveet vaihtelevat 1 000 m²:sta 10 000 m²:een. Vajaa 20 % vastaajista pitää 1 000–2 000 m²:in tonttia sopivana. Reilu neljännes katsoo 3 000–5 000 m²:in olevan sopiva, yksi vastaaja taas 5 000–7 000 m². Yksi vastaaja kaippaa 1 ha tontteja (10 000 m²). Iso osa vastaajista ei ole kertonut mielipidettään rakennuspaikan koosta.

Kysymykseen siitä, mihin rakentamista ei tulisi sallia, vastasi neljä maanomistajaa. Yhden mielestä rakennuksia ei tulisi tehdä rantaan. Toinen haluaa olevan viljelysmaan jäävän maatalouden viljelyskäyttöön, kolmas taas näkee karjatilojen lähialueet tärkeinä rauhoitettavaksi muulta rakentamiselta. Hänen mielestään 200 m suojaetäisyys olisi hyvä. Neljäs vastannut haluaa metsäalueiden jättämistä tulevien sukupolvienkin käyttöön mm. marjastusalueina ja luonnossa liikkumista varten. Vastaajan mielestä kallioalueet ja lähteiköt tulisi rauhoittaa asumuksilta erityisesti Olkon alueella ja Matkanivantien varrella sekä Kohmelontien ympäristössä.

Palvelut, liikenne ja virkistys

Vastaajilta kysyttiin kylällä tarvittavia palveluita nyt ja tulevaisuudessa. Alueelle toivotaan päivähoitoa ja koulupalveluita lapsille. Koulua voidaan käyttää myös kokoontumis- ja liikuntatilana. Myös kaupan palveluita ja linja-autoliikennettä kaivataan. Toisaalta matkaa Oulaisten keskustaan ei nähdä pitkänä, joten alueelle riittäisi pieni lähikauppa. Kylälle toivotaan myös ”kylätalkkaripalveluita” sekä kierrätyspisteitä. Palvelut eivät saisi sijaita liian kaukana, esimerkiksi sopiva koulumatka olisi enintään viisi kilometriä. Virkistyspalveluista uimaranta nähdään tärkeänä, ja Kurjenrannan virkistyskäyttöön toivotaankin kehittämistä ja tehostamista.

Liikenteen osalta useassa vastauksessa toivotaan kevyenliikenteen väylien lisäämistä. Eniten on toivottu kantatien 86 varteen kevyenliikenteenväylän jatkamista Ahonperän tiehaarasta pohjoiseen, vähintään Lumimetsän tiehaaraan. Useammassa vastauksessa on myös toivottu väylää Matkanivantien varteen Lehtopäästä Haaranmäelle tai Oulaistenkadulle. Alueen liikenneyhteyksiä on kehuttu hyviksi, mutta kaavoitettaville alueille toivotaan tieverkkoa. Katurvaloja toivotaan välille Hietalantien haara – Myllylängtien haara Piipsjärven itäpuolelle. Yksi

vastaaja taas katsoo Pyrröntien olevan niin pieniliikenteinen paikallistie, ettei erillistä kevyenliikenteenväylää tarvita.

Virkistykseen kannalta tärkeintä alueella on järvi ympäristöineen sekä Piipsanjoki ja Pyhäjoki. Järven kunnostusta toivotaan, samoin Piipsanjoen alajuoksun ennallistamista. Uima- ja venepaikkojen merkitys on suuri, erityisesti kunnan ylläpitämää Kurjenrantaa huoltorakennuksiin pidetään merkittävänä kohteena. Koulu ja sen tilat sekä luistinkenttä ovat myös tärkeitä mahdollisuuksia, samoin Honkamaja ja alueen hoidettu latuverkosto. Koululta toivotaan yhdyslatua Honkamajalle vievälle ladulle, ja Honkamajalta toivotaan vaellusreittejä. Virkistykseen kannalta tärkeänä nähdään metsä- ja ulkoilualueet sekä rakentamisen tiheyden säilyttäminen alhaisena niin, että asuinrakennusten väliin mahtuu luontoa ja metsää. Myös rantojen pito siisteinä nähdään tärkeänä.

Muut ideat alueen kehittämiseksi

Lopuksi vastaajat olivat saaneet kertoa muita ideoita Piipsjärven ja Lehtopään kehittämiseksi. Koulu ja nuorten harrastusmahdollisuudet nousevat esille. Pysyvää asutusta toivotaan eri puolille järveä, samoin loma-asutuksen mahdollistamista. Alueen korkeimmat paikat, joilta on näkymiä järvelle, toivotaan rakennuspaikoiksi. Vene-, laitur- ja uimapaidat nähdään tärkeinä. Yksi vastaaja toivoo Piipsjärven likaviemäröinnin saattamista päätökseen valmiiden suunnitelmien mukaisesti. Yksi vastaaja taas pitää tärkeänä, ettei kaavoituksella rajoiteta maatalouden kehittymistä ja laajentumista. Piipsjärven kylälle tehdyn maankäytön suunnitelman (Cainberg) hyödyntämistä kaavoituksessa toivotaan.

Lopuksi asukkaat saivat merkitä kylän tärkeitä paikkoja kartalle. Sekä Piipsjärven että Lehtopään koulut nousevat esille kylän keskipisteinä ja tärkeinä paikkoina. Piipsjärvi taas on kylän kaunein maisema ja tärkeä alue. Masto on yksi kylän maamerkeistä. Vaarallisia ja/tai muutoista kaipaavia alueita ovat vanha maa-ainesten ottoalue (louhos) Laitaperällä, Matkanivantie sekä Ahonperäntien ja Ouluntien risteys.

Piipsjärven kylätoimikunnan tavoitteet

Piipsjärven kylätoimikunta on kirjannut alueen kehittämistavoitteita Piipsjärven kylän kehittämissuunnitelmassa 2008-2013. Kehittämistavoitteita ovat mm. Rakennustonttien saanti, Kurjenrannan kehittäminen, kevyen liikenteen väylän rakentaminen välille Häkkimäki- Lumimet-sän tienhaara, Honkamajan ja sen ympäristön kehittäminen, Piipsjärven viemäröinnin loppuun saattaminen sekä katuvalaistuksen saanti välille Hietalan tienhaara-Myllylän tienhaara. Kehittämissuunnitelmaan voi tutustua osoitteessa:

<http://www.piipsjarvi.com/piipsjarvi.php?toiminta=12>

Kaupungin tavoitteet ja suunnittelun tarve

Kaupungin tavoitteina on käsitelty asuin ympäristön ja palveluiden laatua koskevat asiat kuten toimiva ja taloudellinen yhdyskuntarakenne, kaupungille aiheutuvien kustannusten kurissapito, asuin ympäristön viihtyisyys ja laatu, palveluiden saatavuus (kaupalliset ja kunnalliset palvelut, liikennepalvelut, palvelutaso), virkistysalueverkosto, turvalliset ja toimivat liikenne yhteydet sekä kevytliikennereitit, monipuolinen tonttitarjonta ja runkoviemärin hyödyntäminen rakennuspaikkojen sijoittelussa.

Ympäristöarvot

Ympäristön osalla tavoitteena on säilyttää perusselvityksissä havaitut arvot. Näitä ympäristöarvoja ovat mm. luonnon kannalta arvokkaat alueet, luonnonvarat, maisema, kulttuurihistoria ja kyläkuva.

Yleisiä tavoitteita rakentamisen toteuttamiselle

Rakentamisen sovittaminen olevaan ympäristöön

Jotta uusi rakennus sopeutuisi ympäristöönsä, tulee suunnittelussa ottaa huomioon alueen muiden rakennusten ja erityisesti vanhan rakennuskannan rakentamistyyli, materiaalit ja väriytyt. Uusiin rakennuksiin voidaan soveltaa yksityiskohtia alueen vanhasta rakennusperinteestä. Tarkoituksena ei kuitenkaan ole kopioida vanhaa rakentamistapaa, vaan rakennus on aina oman aikansa tuote ja sen tulee myös näkyä lopputuloksessa. Vanhat pihapiirit tulisi säilyttää. Aikojen kuluessa poistuneiden rakennusten paikalle on luontevaa rakentaa uudet. Nykyaikainen maatalous vaatii suurempia yksiköitä ja kalustoa varten täytyy olla entistä suuremmat hallit. Vaikeaa onkin liittää moderni maatalous ja perinteinen rakentamistapa yhteen. Isot hallit ja muut uudet tuotantorakennukset tulisi sijoittaa olevan pihapiirin ulkopuolelle uudeksi pihaksi. Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet tulee kuitenkin huomioida ja sijoittaa uusi piha siten, että olevat peltokuviot säilyvät.

Rakennettaessa uutta vanhaan kulttuuriympäristöön tulisi mittasuhteiden perustua ympäröivään maisemaan ja rakennuskantaan, jolloin rakennus sopii ympäristöönsä ja kokonaisuudesta tulee sopusointuinen ja rauhallinen. Kauniiden mittasuhteittensa ja huolella valitun rakennuspaikkansa ansiosta vanhat talot sopivat yleensä kauniisti maisemaan ja siksi niistä kannattaa myös nykyrakentajan ottaa oppia.

Täydennä ja korjaa aikojen kuluessa syntyneitä rakennusryhmäkokonaisuuksia.

Vanhat asuinrakennukset ovat yleensä huolellisesti valitulla paikalla ja tarjoavat siten hyviä esimerkkejä uuden talon sijoittamiselle.

Älä rakenna uusvanhaa, vaan sovita uusi olevaan.

Rakennuspaikka metsän reunassa

Ehyet ja maaston muotoja noudattavat reunavyöhykkeet, jotka rajaavat avointa aluetta metsän reunassa ovat kauniin ja sopusuhtaisen maiseman ehdoton edellytys. Erityisesti Aholanmäelle ja Mattisaareen rakennettaessa tulee pellon ja metsän raja säilyttää. Rakennuspaikan olevaa puustoa tulisi säilyttää mahdollisimman paljon. Rakennusten sijoittelulla ei saisi tarpeettomasti rikkoa puuston muodostamaa suojaa.

Järkevämpää on sovittaa talo maastoon kuin maasto taloon.

Rakennus/rakennukset sijoitetaan metsän sisälle siten, että reunapuusto säilyy yhtenäisenä.

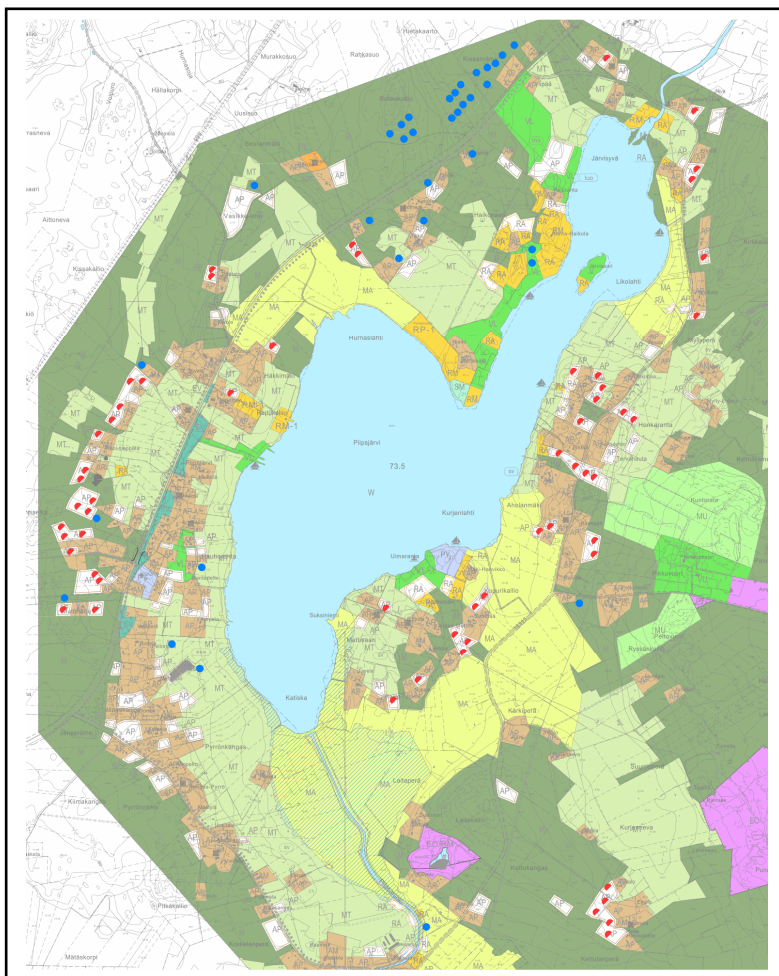
Yleinen vaatimustaso ympäristön laadun suhteen on kasvanut ja tulee kasvamaan. Ei ole järkevää rakentaa minkäänlaisia tiloja ympäristöstä piittaamattomalla tavalla.



4 YLEISKAAVA

4.1 Yleiskaavan kuvaus

4.1.1 Kokonaisrakenne ja mitoitus

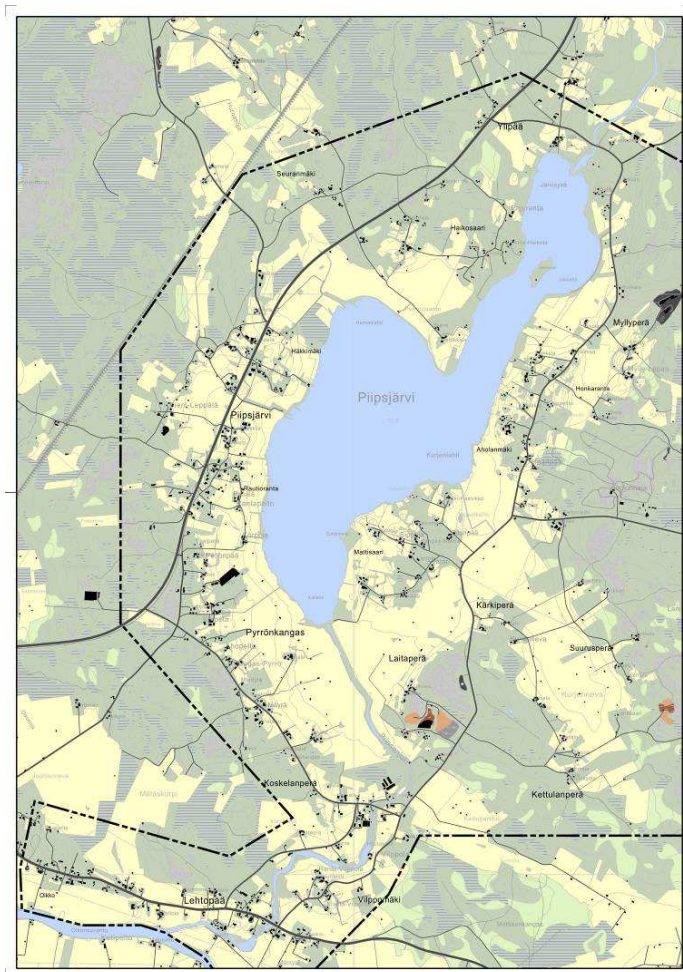
Rakentamista on yleiskaavaluonnoksessa osoitettu alueille, joilla ei ole erityisiä rakentamisrajoitteita. Uutta rakentamista on osoitettu pääosin niiden maanomistajien maille, jotka ovat ilmoittaneet haluavansa rakennuspaikkoja. Lisärakentamisen edellytyksenä on lisäksi uusien rakennuspaikkojen sijoittuminen nykyisen asutuksen yhteyteen tai yhdyskunta- ja maisemarakenteen kannalta erityisen edullisille alueille. Vanhan yleiskaavan mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat on osoitettu uusina rakennuspaikkoina, mikäli ne ovat selvitysten mukaan rakennuskelpoisia. Näillä perusteilla alueelle on saatu 227 uutta rakennuspaikkaa.



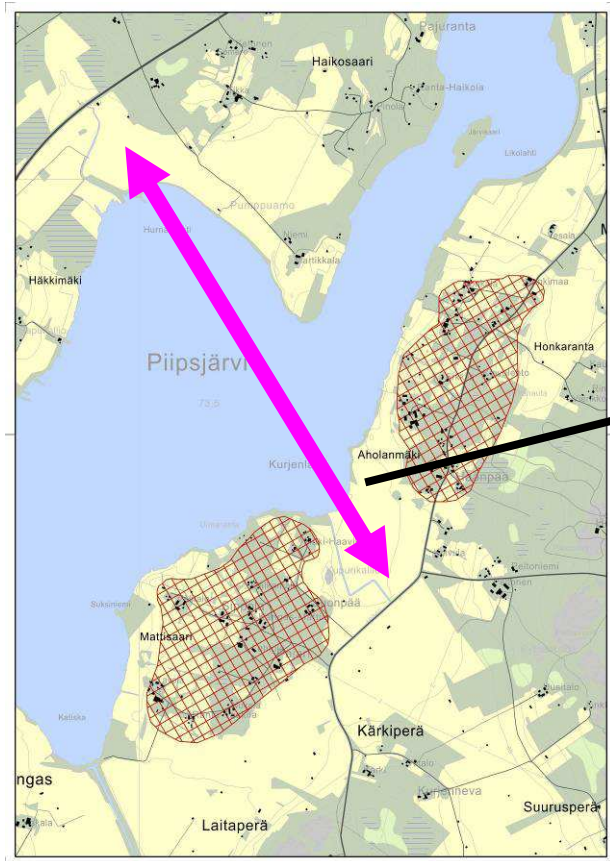
-  Vanhan yleiskaavan mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat, jotka on osoitettu uusina rakennuspaikkoina
-  Vanhan yleiskaavan mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat, jotka on poistettu nyt laaditusta osayleiskaavasta

Laatimisvaiheen kuulemisen jälkeen kaavaan lisättiin saadun palautteen pohjalta kaikkiaan 30 rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkoja poistettiin alueen luoteisosasta kaupungin ja yksityisten omistamilta mailta kaikkiaan 15 kpl, koska viranomaisten näkemyksen mukaan alueen rakentaminen vaatisi turvallisen kevyenliikenteen verkoston rakentamista alueelle. Käytännössä turvallisen kevyen liikenteen yhteyden rakentaminen tarkoittaisi uuden alikulun rakentamista valtatie 86 ali. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan lisättiin saadun palautteen pohjalta vielä kaikkiaan 20 rakennuspaikkaa. Kaupunginhallitus päätti 21.6.2010 (§255) asettaa tarkistetun osayleiskaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n ja 32§:n mukaisesti uudelleen julkisesti nähtäväksi 26.7. - 24.8.2010. väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävillä olon jälkeen kaavasta poistettiin saadun palautteen pohjalta kaksi rakennuspaikkaa ja lisättiin 5 rakennuspaikkaa. Lisäksi Kurjenrannassa sijaitseva kaupungin omistama julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) muutettiin matkailupalvelujen alueeksi. Laadittujen ympäristövaikutusselvitysten perusteella maa-ainesten ottoaluetta osoittavaa käyttötarkoituserkintää EO tarkennettiin. Kaupunginhallitus päätti 9.11.2010 (376 §) asettaa tarkistetun osayleiskaavaehdotuksen uudelleen nähtävillä 18.11.-17.12.2010 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävillä olon jälkeen kaavasta poistettiin saadun palautteen pohjalta yksi rakennuspaikka ja lisättiin 2 rakennuspaikkaa. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen 21.2.2011 ja esitti kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy Piipsjärvi-Lehtopään osayleiskaavaehdotuksen. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen 2.3.2011 (15 §).

4.1.2 Kuvaus alueittain



- *Suunnittelualueen maisemaa hallitsee Piipsjärvi.*
- *Piipsjärven alueen asutus on sijoittunut järven itäpuolella osittain selänteiden alapuoliselle rinnevyöhykkeelle, mutta pääosin kumpareille Aholanmäelle ja Mattisaareen.*
- *Piipsjärven länsi-, pohjois- ja eteläpuolilla asutus on rinnevyöhykkeillä, pääosin alarinteessä, muodostaen paikoitellen raittimaista asutusta.*
- *Lehtopäässä asutus on suureksi osaksi Pyhäjoen laaksossa*
- *Uudet rakennusalueet on pyritty sijoittamaan olevan rakenteen yhteyteen siten, että ne täydentävät olevaa rakennetta*



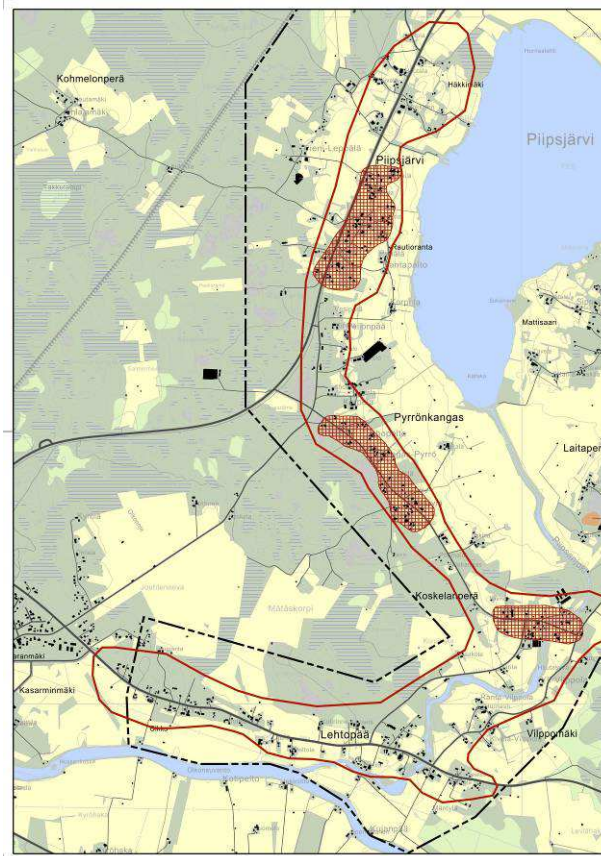
- Piipsjärven alueen asutus on sijoittunut järven itäpuolella pääosin kumpareille **Aholanmäelle** ja **Matissaareen**, minne rakennettaessa tulee erityisesti kiinnittää huomio siihen, että pellon ja metsän raja säilyy ehyenä.
- Ouluntieltä avautuva näkymä Hurnaslahdelta Kurjenlahden laaksoalueelle tulisi säilyttää avoimena.



Hurnaslahden alue on hyvin alavaa aluetta.



Mattissaarella metsän ja pellon raja on säilynyt ehyenä. Uutta rakennettaessa tulee pellon ja metsän raja säilyttää ehyenä.



- Piipsjärven länsipuolella asutus on **raittimaista**
- Lehtopäässä asutus on suureksi osaksi Pyhäjoen laaksossa
- Uuden rakentamisen tulee tukea olevaa rakennetta.
- Haikosaaren kaupungin omistamille maille on osoitettu uusien rakennuspaikkojen keskittymä, josta laaditaan tarkempi maankäytön suunnitelma. Haikosaari soveltuu maaston ja maisemien puolesta hyvin rakentamiseen.



Pajurannan perinnemaisemaniitty Haikosaarella



Piipsjärven länsipuolen raittimaisten rakentamisen luonne tulee säilyttää uudisrakentamisen yhteydessä.



”Raitilta” avautuu rakennusten ja pihakasvillisuuden lomitse avoimia näkymiä Piipsjärvelle. Ranta-alueen avoimia näkymiä ei tule tukkia irrallisella rakentamisella.

4.1.3 Aluevaraukset ja yleiskaavamerkinnot

Asuminen

Kaavakartalla olevat rakennetut alueet on merkitty kokonaan värillisinä, uusilla rakennettavilla alueilla pohjaväri on valkoinen ja tunnusväri kiittää alueen reunoilla.

Kyläkeskustojen, erityisesti Lehtopään koulun tuntumassa rakentamista on lisätty eniten, koska rakenteen on tarkoitus olla tiiviimpää ja korostaa maakuntakaavan mukaisesti kyläkeskusta. Uusi rakentaminen on pyritty osoittamaan olevan rakenteen sekaan yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi. Lisäksi on huomioitu runkoviemärin piirissä oleva alue erityisenä rakentamiselle suositeltavana alueena. Uusina alueina on merkitty tässä kaavassa uutena tuodut rakentamisen alueet sekä vanhan kaavan mukaiset, mutta toteutumattomat alueet. Rakennuspaikkojen lukumäärä ja ohjeellinen sijainti on osoitettu kaavakartalla.

Asumiselle varatut alueet on osoitettu pientalovaltaisina alueina (AP). Laajemmat uudet rakentamisen alueet on osoitettu lisämerkinnällä ms, mikä velvoittaa rakentajia/maanomistajia laatimaan alueelle yleiskaavatasoa tarkemman maankäyttösuunnitelman. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä rakennuslupamenettelyn yhteydessä erikseen annettavien ohjeiden mukaisesti.

Maatilojen talouskeskukset on osoitettu AM-merkinnällä. Maatilojen talouskeskuksina on merkitty karjatilat. Maatilojen eläinsuojien suojavyöhykkeet (sv) on osoitettu Ympäristöministeriön julkaiseman ”pikasika-raportin” suositusten mukaisesti. Tuotantoeläintilan toiminnalla saattaa olla merkittäviä vaikutuksia ympäristöönsä. Suojavyöhyke on tarkoitettu suojaamaan sekä maatalouden toimintaa, että ympäröivää asutusta mahdollisilta haitoilta. Suojavyöhykkeelle ei saa rakentaa asuinrakennuksia muutoin kuin maatilakeskukseen (mikäli karjankasvatuksesta aiheutuu ympäristöön merkittäviä haittoja). Haitan merkittävyys tulee arvioida eläinsuojan ympäristöluvan ja rakennus- tai toimenpideluvan hakemisen yhteydessä.

Matkanivantien varressa Piipsanjoen tuntumassa oleva liikerakennus on osoitettu AL-merkinnällä.



Asuinpientalojen alue / uusi pientalojen alue.
Perinteinen maaseutumaisen asumisen alue.



Maatilojen talouskeskusten alue.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue.



Alue, jonka rakentaminen järjestetään yksityiskohtaisemmin maankäyttösuunnitelmalla.

Piipsjärvellä on tällä hetkellä jonkin verran myös loma-asutusta. Alueelle on osoitettu uutta lomarakentamista lähinnä vanhan osayleiskaavan mukaisesti alueille joilla rakentaminen ei ole toteutunut. Tärkeimmät loma-asutuksen alueet ovat Kurjenrannan läheiset alueet sekä Haikosaaren alue, jossa on tällä hetkellä matkailupalvelutoimintaa. Kunnan intresseissä on lisätä asutusta omistamilleen maille Haikosaaren Pajurantaan.

Piippsjärvellä on yksi maatilamatkailupalveluja tarjoavaa yritystä Häkkimäessä. Uutta toimintaa on ajateltu sijoitettavaksi Piipsanjoen suulle järven pohjoisrannalle ja Kurjenrantaan. Piippsjärven rannalle Haikosaaren alueelle on osoitettu palstaviljelyyn tarkoitettu alue RP-1-merkinnällä.



Loma-asuntoalue /uusi loma-asuntoalue



Matkailupalvelujen alue.



Matkailupalvelujen alue.

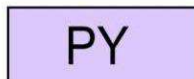
Alue varataan maatilamatkailua palvelevia rakennuksia varten.

Palvelut

Piippsjärven nuorisoseurantalo Seuranmäellä on esitetty lähipalvelujen alueena PL. Lehtopään ja Piippsjärven koulujen tontit on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueina PY. Suunnittelualueella päivähoitopalveluja voi tarjota perhepäivähoitona tai ryhmäperhepäivähoitona AP -alueilla.



Lähipalvelujen alue.



Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

Virkistysalueet

Lähinnä tiivistyvien asuinalueiden sekä matkailupalvelujen yhteyteen on osoitettu lähivirkistysalueita merkinnällä (V ja VL), jotka on ajateltu lähiasukkaiden kohtaamispaikoiksi sekä mm. venevalkamien ja uimarantojen alueiksi. Venevalkamat ja uimarannat on merkitty myös symbolein. Kurjenrannalle on merkitty lähivirkistysalue merkinnällä VL-1, jolle alueen luonteeseen sopiva, virkistystoimintoja palveleva rakentaminen on sallittu. Alueelle voidaan rakentaa mm. huoltorakennus, kioski, pukutilat sekä muita vastaavia rakennuksia ja rakennelmia, jotka tukevat alueen virkistystoimintaa. Alueelle on haluttu turvata mahdollisuus matkailua palvelevalle toiminnalle, esimerkiksi pienimuotoiselle leirintäalueelle.

Honkarannalla sijaitsee Honkamajan urheilualue, jonka omistaa Oulaisten kaupunki. Alueella on hirsinen päärakennus, jossa on tilavan ravintola/yleisötilan lisäksi saunat. Erillisessä hirsirakennuksessa on myös majoitustilat. Alueen ympäristössä on viiden km:n mittainen valaistu latu/pururata.

Palovuoren urheilualue on merkitty keskeisiltä ja Honkamajan läheisiltä osiltaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Kauempana oleva latu- ja polkuverkoston alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).



Lähivirkistysalue.



Lähivirkistysalue.

Alueen luonteeseen sopiva, virkistystoimintoja palveleva vähäinen rakentaminen on sallittu.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.



Uimaranta.



Venesatama/venevalkama.

Erityisalueet

Palovuorella Honkimäen hiihtomajan läheisyydessä on ampumarata, joka on merkitty EA-alueeksi. Ampumarata on kaukana asutuksesta. Lisäksi alueella sijaitsee laajahko maa-ainesten ottoalue, joka on toiminnassa. Vanha maanottoalue Laitaperällä oli aikaisemmassa kaavassa ajateltu soveltuvaksi matkailupalvelulle, mikäli alue ennallistetaan tai todetaan turvalliseksi liikkumiselle (EO/RM). Maanomistaja on kuitenkin hakemassa jatkolupaa louhos-toiminnalle aikomuksenaan jatkaa louhostoimintaa seuraavat 20 vuotta, joten alue osoitetaan kaavaan EO-maa-ainesten ottoalueeksi. Alueella ei saa käyttää kallion louhinta- ja räjäytys-toiminnassa panostusta, joka on suurempi kuin 61 kg sekä lisäksi toiminnassa tulee noudattaa Oulaisten kaupungin teettämässä ympäristövaikutusselvityksissä esitettyjä panostussuunnitelmia ja etäisyys suosituksia. Ins.tsto P. Seppä Ky:n laatimat ympäristövaikutusselvitykset "Yhdistetty tärinä- ja meluselvitys/Kettukallio, Oulainen, 16.09.2010" ja "Yhdistetty tärinä- ja meluselvitys/Kettukallio, Oulainen, 14.10.2010" ovat tämän osayleiskaavan liitteenä. Maa-ainesten ottoalueella toimittaessa tulee olla voimassa oleva maa-aineslain (1981/555) mukainen lupa. Lisäksi tulee olla voimassa oleva ympäristönsuojeluasetuksen (169/2000) 1 § mukainen ympäristölupa, mikäli kiviainesta käsitellään vähintään 50 päivää ja mikäli murskaamon toiminta-aika on yhteensä vähintään 50 päivää.

Hietalantien varressa Peltovuoren länsipuolella oleva telemaston alue on osoitettu merkinnällä ET.



Yhdyskuntateknisen huollon alue.

Tontille saadaan rakentaa tiedonsiirron tarvitsemia rakennuksia, laitteita ja mastoja.



Maa-ainesten ottoalue.

Ottamistoiminnassa tulee noudattaa Oulaisten kaupungin ympäristövaikutusselvityksissä (kaavaselistuksen liitteenä) esitettyjä panostussuunnitelmia ja etäisyys suosituksia.



Ampumarata-alue.

Kantatien 86 varrelle on merkitty paikoitellen suojaviheraluetta EV tien ja asutuksen väliin. Niemen alueen kivikautinen asuinpaikka on merkitty aluemerkinä SM.



Suojaviheralue.

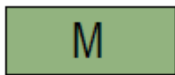


Muinaismuistoalue.

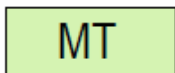
Muinaismuistolain (259/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on ilman tämän lain nojalla annettua lupaa kielletty.

Maa- ja metsätalousalueet

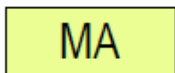
Maisemallisesti arvokkaimmat avoimet aktiivtilojen peltoalueet on osoitettu MA -alueina. Nämä peltoalueet ovat myös merkittävimpien pitkien näkymien ja näköalatiejaksojen alueita. Muut viljelykäytössä olevat peltoalueet ovat merkinnällä MT. Metsäiset alueet on osoitettu merkinnällä M, maa- ja metsätalousvaltainen alue. Palovuoren latuverkosto on merkitty erityisen ulkoilun ohjaamistarpeen alueeksi MU.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

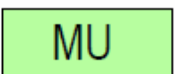


Maatalousalue.



Maisemallisesti arvokas peltoalue.

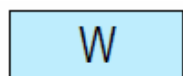
Alueen pellot ja niityt peltoryhmineen ovat maisemallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä joka on pyrittävä säilyttämään avoimena viljely- ja kulttuuri-maisema-alueena.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Vesialueet

Suunnittelualueella on järviallas Piipsjärvi sekä Piipsjoki ja Pyhäjoki, johon suunnittelualue rajautuu etelässä. Alueet on osoitettu merkinnällä W



Vesialue.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Kohteet on arvotettu Ylivieskan seutukunnan kulttuuriympäristöselvityksen pohjalta paikallisesti (pa) arvokkaiksi tai maakuntakaavan mukaisesti (ma) maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi. Alueella sijaitsevien neljän yksittäisen maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen kohteen lisäksi Piipsjärven viljelymaisema on kokonaisuudessaan merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.



Suojelukohde.

Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Rakennukseen tai sen lähiympäristöön ei saa tehdä rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista tai kyläkuvallista arvoa alentavia muutoksia tai korjauksia. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Pihapiirin eheyttämiseksi rakennettavat uudisrakennukset on sopeutettava oleviin rakennuksiin ja ne on rakennettava/sijoitettava pihapiiriin perinteistä rakennus- ja sijoittelutapaa noudattaen museoviranomaisen ohjeiden mukaan.

(ma)= Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde.

(pa)= Paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde.

Suunnittelualueella on runsaasti muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, jotka on merkitty kartalle. Lisäksi alueella on yksi perinnemaisema Haikosaaresa Piipsjärven rannalla (Pajurannan laidun). Numerointi on lähdeostosten mukainen. Pajurannan perinnemaisema-alue on osoitettu kaavassa myös luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue-merkinnällä. Perinnemaisemat ovat perinteisten maankäyttötapojen synnyttämiä maisematyyppejä. Ne jaetaan perinnebiotooppeihin ja rakennettuihin perinnemaisemiin. Muuttuvan maatalouskulttuurin myötä ovat perinteisten maankäyttötapojen muovaamat elinympäristöt, perinnebiotoopit kuten niityt, hakamaat ja metsälaitumet kaatoamassa luonnostamme. Nämä biotoopit ovat tärkeitä luonnon monimuotoisuuden kannalta. Lisäksi ne ovat tärkeä osa kulttuuriperintöä ja perinteistä maaseutumaisemaa. Perinnemaiseman säilyminen on pyrittävä turvaamaan esim. laiduntamalla tai maisemanhoitotyönä. Luo-merkinnällä on osoitettu myös Haikosaaresa sijaitseva riihimänty.

15



Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös.

Muinaisjäänösten kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu niihin kajoaminen on kielletty. Muinaisjäänöksen laajuus tulee selvittää Museovirastosta. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten.

5



PERINNEMAISEMA

5. Pajurannan laidun

Kehittämistavoitteet

Kehittämistavoitteina on kaavakartalla osoitettu kooste perusselvityksissä ilmenneistä rakentamista rajoittavista tekijöistä (alueet, jolle ei suositella rakentamista). Vanha turkistarhan alue on osoitettu puhdistettavana/kunnostettavana maa-alueena. Alueelle on toivottu rakennuspaikkoja, joiden rakennusluvan edellytyksenä on maaperän pilaantuneisuuden tutkiminen ja tarvittaessa kunnostaminen.

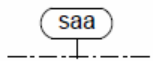
Tulva-alue on osoitettu rakentamisen rajoitteena. Järven vesittämisen yhteydessä järven pohjoisosassa ja padon ympärille rakennetut penkereet on merkitty kaavaan merkinnällä et-tulvapenkere, jolle ei tule sallia rakentamista.



Alue, jolle ei suositella rakentamista.

Rakentamista rajoittavia tekijöitä ovat muun muassa:

- maaperän ja pintavesien aiheuttamat rakentamisrajoitukset
- maisemarakenteelliset suositukset
- kauniit, säilyttämisen arvoiset peltoaukeat ja -näkymät - arvokkaat luontokokonaisuudet
- maatalous ja maatalojen aiheuttamat häiriötekijät, erityisesti kotieläintilojen mahdolliset hajuhaitat



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä



Tulva-alue.

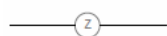
Liikenne ja reitit

Yleiskaava-alueen liikenneverkko pysyy pääosin entisellään tai vanhan osayleiskaavan mukaisena. Uusien tonttien myötä tarvitaan joitain uusia tonttiteitä tai pääsyteitä.

Kylän tärkeintä ulkoilumaastoa ovat Palovuoren alue sekä lähimetsät. Ulkoilureittejä täydentävät kevyen liikenteen reitit teiden varsilla. Kaavassa osoitetaan uusia reittitarpeita kantatien 86 varrelle olevan kevyenliikenteen väylän jatkoksi sekä Pyrröntieltä Lehtopään koulun ohi Matkanivantielle kohti Oulaisten keskustaa.

	Valtatie/kantatie.
	Seututie.
	Yhdystie / kokoojatie.
	Uusi tie.
	Ulkoilureitti.
	Kevyen liikenteen reitti.

Alueen sähkölinjat on merkitty kaavaan.



Johto tai linja.
z=sähkölinja

Yleiskaavamääräykset

Tätä oikeusvaikutteista yleiskaavaa voidaan käyttää tavanomaisten, omarantaisten asuin- ja lomarakennusten rakennuslupien myöntämisen perusteena MRL 72 §:n mukaisesti. Lisäksi tätä yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen tämän yleiskaavan asuin- ja lomarakentamiseen osoitetuilla alueilla, joihin ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita (MRL 44 §). Yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Rakennuspaikan koon on oltava vähintään 3000 m². Mikäli osayleiskaavassa esitetty uusi rakennuspaikka/ uusien rakennuspaikkojen ryhmä voidaan liittää pienpuhdistamoon tai muun jätevesien yhteiskäsittelyn piiriin voi rakennuspaikan koko olla alle 3000m² kuitenkin vähintään 2000 m².

Mikäli alueelle toteutetaan viemäriverkosto, tulee sen toiminta-alueella olevien kiinteistöjen liittyä siihen.

Melualueen läheisyydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee pyytää lupaviranomaiselta kannanotto melutason selvitystarpeesta ennen rakennusluvan hakemista. Mikäli selvitystarvetta katsotaan olevan, tulee maanomistajan uudisrakennushankkeissa selvittää melutaso ja huolehtia, että valtioneuvoston päätöksen (993/92) mukaiset ohjearvot eivät ylitä. Lähtökohtana tulee olla, että melualueelle ei osoiteta uutta asutusta tai muuta melulle herkkää toimintaa.

Nykyinen toiminta ja sen vähäinen täydentäminen ja rakennusten peruskorjaus voidaan melualueellakin sallia, kun ohjearvojen ylitys on vähäinen (alle 5 db) ja alue muutoin soveltuu hyvin kyseiseen tarkoitukseen.

Olemassa olevien rakennusten ja pihapiirien muutostöissä tulee pyrkiä lieventämään meluhaittoja. Suosituksena on, että asuinrakennusten oleskelupihoja ei tehdä melulähteen puolelle, ja että talousrakennuksia tai aita käytetään suojaamaan oleskelupihaa melulta.

Jätevesien käsittely:

Jätevesien käsittelyssä tulee huomioida Valtionneuvoston ns. haja-asutuksen jätevesiasetus (542/2003).

Mikäli alueelle toteutetaan viemäriverkosto, tulee sen toiminta-alueelle olevien kiinteistöjen liittyä siihen. Jätevesien käsittelyä suunniteltaessa tulee käyttää alan asiantuntijan apua.

Rakennusoikeus ja etäisyys rantaviivasta:

Loma-asuntoalueella (RA) olevalle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 200 m². Varsinainen loma-asunto saa olla pinta-alaltaan enintään 140 m².

Matkailupalveluiden alueella (RM, RM-1) ja loma-asuntoalueella (RA) rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta edellyttäen, että ranta on peitteinen ja suojaava rantapuusto säilytetään. Avoimilla alueilla tulee matkailupalvelujen rakennusten liittyä olemassa oleviin rakennusryhmiin.

Alin rakentamiskorkeus

Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään 1 metri ylimmän havaitun vedenkorkeuden yläpuolella.

5 YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen vaikutusten arviointi (MRL 9§) on osa kaavaprosessia. Tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteeseen, teknisen huollon järjestämiseen, yhdyskuntatalouteen ja ihmisten elinolosuhteisiin (sosiaaliset vaikutukset).

Arviointi tehdään vertaamalla suunnitelman mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia ympäristöselvityksissä annettuihin suosituksiin ja työlle asetettuihin tavoitteisiin.

Vaikutusten arviointia tehdään monialaisesti. Suunnitteluratkaisua arvioivat konsultin toimesta eri alojen asiantuntijat. Muut osalliset pääsevät esittämään arvionsa suunnitelmista yleisötilaisuuksissa. Kaupungin lautakunnat, poliittiset päättäjät antavat arvionsa lausunnoissaan. Viranomaiset esittävät omia arviointejaan ja kommenttejaan kokouksissaan.

Vaikutusten arviointi osoittaa, kuinka hyvin maankäytön suunnitelma toteuttaa asetettuja kehittämistavoitteita, kuinka se huomioi ympäristön laatutekijät, taloudelliset ja sosiaaliset sekä kulttuuriset olosuhteet. Arviointi paljastaa, onko toimenpiteillä hyödyllisiä vai haitallisia vaikutuksia ja miten kaavaratkaisua tulee muuttaa haitallisten vaikutusten torjumiseksi.

Kaavan aiheuttamista vaikutuksista arvioidaan seuraavia seikkoja:

Maisemarakenne ja luonnonympäristö	<ul style="list-style-type: none"> - suorat ja välilliset vaikutukset kulttuurimaisemaan ja maisemakuvaan - vaikutukset luonnon ekosysteemeihin sekä uhanalaisten eliölajien elinolosuhteisiin - vaikutukset vesistöihin, pohjaveteen, maa- ja kallioperään ja ilmaan - vaikutukset mikroilmastoihin
Rakennettu ympäristö	<ul style="list-style-type: none"> - suorat ja välilliset vaikutukset aluerakenteeseen - yhdyskuntatekniset seikat - virkistysalueiden riittävyys - vaikutukset liikenneturvallisuuteen, liikenneverkostoon ja reitistöihin - vaikutukset arvokkaisiin rakennuskohteisiin - häiriötekijät ja erityispiirteet
Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset	<ul style="list-style-type: none"> - vaikutukset elinoloihin ja viihtyvyyteen - vaikutus yhdyskuntarakenteen tasapuolisuuteen - vaikutus Piipjärven ja Lehtopään identiteettiin ja kyläyhteisöön - vaikutus elinkeinojen harjoittamiseen ja palveluihin
Taloudelliset vaikutukset	<ul style="list-style-type: none"> - kaavatalous, yhdyskunta- ja energiatalous - suorat ja välilliset vaikutukset kuntatalouteen - kokonaistaloudelliset vaikutukset

Yleisiä näkökohtia vaikutusten arvioinnista

Kaavoitustyön kuluessa arvioidaan miten hyvin ympäristön todetut arvot ja hyvät ominaisuudet säilyvät, miten alueen suunnittelulle asetetut tavoitteet toteutuvat ja mitä ongelmia saattaa ilmetä.

Arvioinnissa käytetyt symbolit: Plusmerkki (+) kuvastaa myönteistä vaikutusta, Miinusmerkki (-) kuvaa kielteistä tai haitallista vaikutusta. Nolla (0) kuvaa tilannetta, jossa hankkeella ei ole odotettavissa merkittävää vaikutusta. Kysymysmerkki (?), jos ei tiedetä hankkeen aiheuttaman vaikutuksen laatua.

Maisemarakenne ja luonnonympäristö

Vaikutukset kulttuurimaisemaan ja maisemakuvaan

Alueen maisemakuvan kannalta tärkeimmät alueet, mm. maisemallisesti arvokkaat pellot, on tuotu kaavakartalla esille ja jätetty rakentamiselta vapaiksi (+). Alueen rakennuskanta on inventoitu ja kohteille on annettu suojelusuosituksia (+). Ajateltu rakentaminen on pääosin olevan yhteydessä, mikä parantaa kyläkuvaan jos rakentaminen toteutetaan maisemaan sopivasti (?). Alueen maisemalliset ja kulttuuriset ominaispiirteet säilynevät (+).

Vaikutukset luontoon

Alueelta ei luontoselvityksen mukaan löydy uhanalaisia tai suojeltavia lajeja eikä muitakaan merkittäviä luonnonympäristöjä. Alueelle ei ole osoitettu teollisuusalueita tai muita uusia luontoarvoja uhkaavia toimintoja. Myöskään uusia teitä ei ole runsaasti. Luontoarvojen osalta kaavalla ei ole odotettavissa merkittäviä vaikutuksia (0). Toisaalta kaikki uusi rakentaminen on haitta luonnolle (-). Yleiskaavassa uudet rakennuspaikat on pyritty keskittämään jo olevan rakenteen yhteyteen, jolla pyritään mm. vähentämään rakentamisen aiheuttamia haittoja luonnolle ja mahdollistamaan mm. edullisen mikroilmaston muodostuminen (+). Merkittävämmät pelto- ja metsäalueet säilyvät pääosin nykytilan mukaisena (+). Joen ja järven rannalle on osoitettu jonkin verran uusia rakennuspaikkoja, mikä voi haitata veden laatua (-). Piippsanjolla järven eteläpuolella rakennuspaikat ovat kuitenkin liitettävissä runkoviemäriin (+). Peltoalueiden ja vesistön väliin ei ole osoitettu suojavyöhykettä, mikä voi haitata veden laatua (-).

Vaikutukset luonnonvaroihin

Tärkeimmät luonnonvarat ovat maatalousmaa, metsät ja vesistö sekä maa-aines. Yleiskaavassa on pyritty turvaamaan yhtenäiset metsä- ja peltoalueet osoittamalla rakentaminen pääosin olevan rakentamisen yhteyteen (+). Oleva maa-ainesten ottoalue on osoitettu (0).

Rakennettu ympäristö

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä suojellaan esittämällä inventoidut kohteet kohdemerkinnöin kaavakartalla (+).

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin

Yleiskaavalla toteutettavien rakennuspaikkojen määrä on kohtuullinen suhteessa olevaan rakennuskantaan ja vanhaan kaavaan (0). Alueella on tavoitteena suhteellisen väljä tonttikoko, joten asukasmäärän kasvu on maltillinen (0). Kaavan toteuttaminen ei muuta olennaisesti Oulaisten yhdyskuntarakennetta, koska Piippsjärvi on lähellä kuntakeskusta ja tukee olevaa rakennetta (0). Osayleiskaava tukee alueen koulupalveluiden säilymistä (+). Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia alueen palvelutarjontaan johtuen kuntakeskuksen läheisyydestä. Kaupalliset palvelut joudutaan hakemaan käytännössä Oulaisten keskustasta (-). Perhepäivähoidon palveluiden järjestäminen on mahdollista AP-asuntoalueilla (+). Alueella toimivien maatalo-

jen läheisyyteen ei osoiteta uutta rakentamista. Tällä tuetaan maatalouden toimintamahdollisuuksia alueella (+).

Vaikutukset liikenteeseen ja liikennepalvelut

Liikennemäärät kasvanevat alueen väestömäärän kasvaessa ja koska perheissä voidaan tulevaisuudessa olettaa olevan yhä useampia autoja käytössä (-). Alueelle ei ole tulossa uusia palveluja, joten liikenne Oulaisten keskustaan tulee väestön lisääntyessä luultavasti kasvamaan (-). Alueen kevyenliikenteen väyliä on osoitettu lisättäväksi, mikä parantaa kulkumahdollisuuksia pyöräillen tai kävellen sekä alueen sisällä että alueelta Oulaisten keskustaan (+). Uudet yleiskaavan perusteella toteutettavat rakennuspaikat on sijoitettu entisten rakennuspaikkojen lähelle niin, että voidaan käyttää samoja liityntäteitä (+).

Virkistys- ja urheilumahdollisuudet

Virkistys ja urheilupalvelut keskittyvät kouluille sekä oleville suorituspaikoille (0). Alueiden kehittymismahdollisuudet säilytetään kaavalla (+). Alueelta on yhteyksiä mm. Oulaisten keskustaan, nämä yhteydet on säilytetty ja merkitty kaavakartalle (0).

Häiriötekijät

Alueella oleva vanha maa-ainestenottoalue on tällä hetkellä turvaton ja vaarallinen alue. Louhostoimintalupa on umpeutunut, mutta maa-ainesten otto alueelta jatkunee, mikäli louhosyrittäjä saa toiminnalle tarvittavan toimiluvan.

Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Vaikutukset turvallisuuteen ja terveellisyyteen

Liikenteen teoreettinen melualue valtatievarrella on selvitetty eikä melualueelle osoiteta uutta rakentamista (+).

Uudet kevyenliikenteen väylät parantavat kulkumahdollisuuksia ja turvallisuutta etenkin koulujen läheisyydessä (+).

Asuin ympäristön viihtyisyys

Piippsjärven ja Lehtopään rakentamisalueet tarjoavat keskustan asemakaavatontteja väljemmän vaihtoehdon (+). Rakentamisen ohjaus yleiskaavassa on väljää, ja edellyttää rakennusvalvonnan hyvää perehtyneisyyttä maaseutumaiseen ympäristöön sijoittuvan rakentamisen osalta (?).

Uusia rakennuspaikkoja sijoittuu runsaasti Lehtopään koulun lähelle (+). Alueella on runsaasti virkistysmahdollisuuksia ja ulkoilumaastoja, joihin lisänsä tuovat kevyenliikenteen väylät (+).

Sosiaaliset vaikutukset

Koulut liikuntamahdollisuuksineen säilyvät alueen sosiaalisina keskuksina, mm. kokoontumispaikkoina (+). Uudet asukkaat tuovat luonnollisesti muutoksia alueen sosiaaliseen rakenteeseen, mutta tämä ei välttämättä ole paha asia, varsinkaan jos alueelle muuttaa lapsiperheitä ja koulujen toimintamahdollisuudet paranevat (?). Maatalous elinkeinona on mahdollista säilyttää, samoin kuin muut nykyiset maankäyttömuodot (+). Asuinalueiden tiivistymisen myötä yhteisöllisyys voi lisääntyä (+).

Taloudelliset vaikutukset

Alueella on hyödynnetty olevia rakenteita, mm. tiestöä hyvin pitkälle niin, että uudet rakentamisen alueet vaativat vain vähän uusia teitä (+). Uusien kevyenliikenteen väylien rakentaminen vaatii resursseja (-).

AIRIX Ympäristö FMC GROUP

Oulussa ~~16.2.2014~~ 13.11.2014

Ilkka Ranta
Arkkitehti, SAFA YKS-298

Johanna Lehto
FM