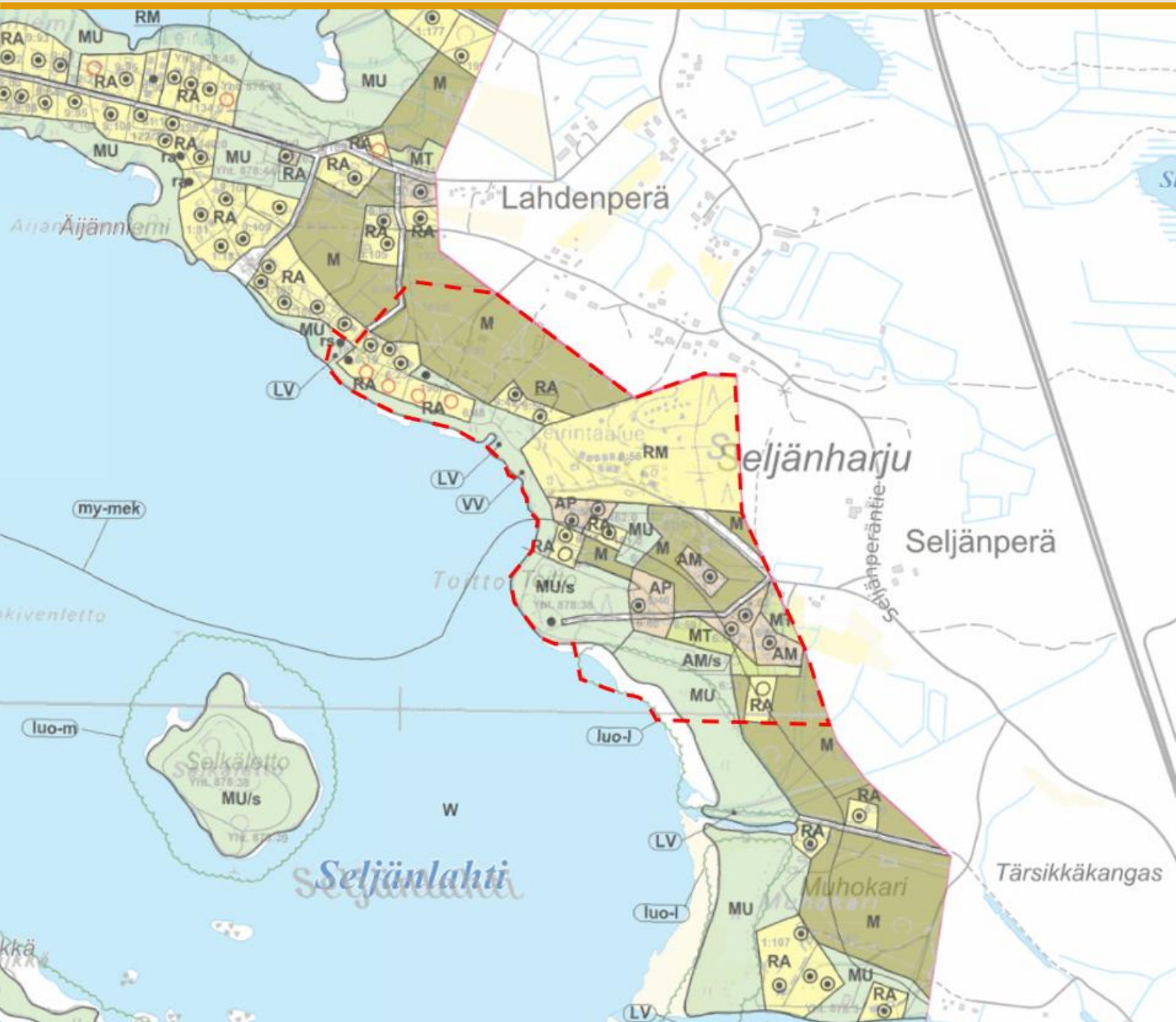


Kaavaselostus

lin rannikon ja saarten osayleiskaavan muutos
Seljänperän alueella

LUONNOS 12.11.2024



Käsittelyvaiheet

- 23.4.2018 § 116 Kunnanhallitus, kaavoituspäätös
- Kaava kuulutettiin vireille keväällä 2018
- 20.5.2024 § 135 Kunnanhallitus, päätös laajentaa osayleiskaavan aluerajausta ja asettaa päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville
- 27.5.2024–26.6.2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä (MRL 63 §)
- 6.9.2024 Viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanhallitus, kaavaluonnoksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Kaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

Kaavakartta

Kaavakartta, luonnos 1:2000 12.11.2024

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.4.2018, päiv. 29.4.2024

Erillisselvitykset

Maastokäynti (luontoselvitys) 12.7.2018

lin Seljänperän luontoselvitys 2024 8.10.2024

Sweco Finland Oy

Projekti

Työnumero

Asiakas

Tekijä

Päiväys

Y-tunnus: 2661738-3

Seljänperän yleiskaava

25015498

lin kunta

Jaakko Raunio, Noora Kela

2024-11-12

Sisältö

1	Johdanto	5
1.1	Perus- ja tunnistetiedot	5
1.2	Suunnittelualue	5
2	Lähtökohdat	7
2.1	Yleiskaavan sisältövaatimukset	7
2.2	Suunnittelutilanne.....	8
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
2.2.2	Maakuntakaava.....	8
2.2.3	Yleiskaavat.....	10
2.2.4	Asemakaavat ja ranta-asemakaavat	13
2.2.5	Rakennusjärjestys	14
2.2.6	Pohjakartta.....	14
2.2.7	lin kuntastrategia 2030	14
3	Perusselvitykset	14
3.1	Yleistä.....	14
3.2	Alueen yleiskuvaus	15
3.3	Luonnonympäristö.....	16
3.3.1	Kasvillisuus	16
3.3.2	Eläimistö	21
3.3.3	Luonnonsuojelu	23
3.3.4	Pinta- ja pohjavedet	25
3.3.5	Tulva-alueet	27
3.3.6	Maa- ja kallioperä	27
3.4	Maisema.....	28
3.4.1	Arvokkaat maisema-alueet	29
3.5	Rakennettu ympäristö	31
3.5.1	Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat alueet ja kohteet	32
3.5.2	Paikallisesti arvokkaat alueet ja kohteet.....	33
3.6	Arkeologinen kulttuuriperintö.....	33
3.7	Liikenne ja melualueet	33
3.8	Yhdyskuntateknikka	36
3.9	Maanomistus	36
3.10	Voimassa olevan kaavan mitoituseriaatteen	36
3.11	Väestö, rakentamispaine	36
3.12	Elinkeinot ja palvelut	37
3.13	Virkistys.....	37
3.14	Ympäristön häiriötekijät	38
3.14.1	Melu ja tärinä	38
3.14.2	Pilaantuneet maa-alueet ja maaperän pilaantumisriskit	38
4	Tavoitteet.....	39
4.1	Yleiset tavoitteet	39
4.2	Mitoitustavoitteet	39
4.3	Asukkaiden ja maanomistajien tavoitteet.....	39

5	Suunnittelun vaiheet	41
5.1	Suunnittelun tarve	41
5.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	41
5.3	Viranomaisyhteistyö	41
5.4	Vireilletulo	41
5.5	Valmisteluvaiheen kuuleminen.....	41
5.6	Ehdotusvaiheen kuuleminen	41
6	Yleiskaava ja sen perustelut	42
6.1	Vaihtoehtojen tarkastelu.....	42
6.1.1	Asemakaavatasoiset vaihtoehtotarkastelut	42
6.1.2	Yleiskaavatasoiset vaihtoehtotarkastelut.....	44
6.2	Valitun yleiskaavaratkaisun kuvaus	45
6.2.1	Kokonaisrakenne ja -mitoitus.....	46
6.2.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset	46
6.2.3	Muutos nykytilanteeseen	47
6.2.4	Tavoitteiden toteutuminen	47
7	Yleiskaavan vaikutukset	47
7.1	Ympäristövaikutukset	47
7.1.1	Vaikutukset kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	47
7.1.2	Vaikutukset luontoon, maa- ja kallioperään ja veteen	48
7.1.3	Ilmastovaikutukset	48
7.1.4	Vaikutukset liikenteeseen ja infrastruktuuriin.....	48
7.2	Taloudelliset vaikutukset	49
7.2.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen	49
7.3	Sosiaaliset vaikutukset.....	49
7.3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	49
7.3.2	Vaikutukset elinkeinoihin, yritystoimintaan ja palveluihin	49
7.4	Kaavan suhde keskeisiin tavoitteisiin ja suunnitelmiin	50
7.4.1	Suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin	50
7.4.2	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	50
7.4.3	Suhde maakuntakaavaan	51
7.4.4	Suhde strategiseen yleiskaavaan	51
7.4.5	Suhde kuntastrategiaan	52
8	Yleiskaavan toteuttaminen	53
8.1	Detaljikaavoitus, muu suunnittelu ja toteuttamistoimenpiteet	53

1 Johdanto

1.1 Perus- ja tunnistetiedot

Tämä kaavaselostus koskee lin rannikon ja saarten osayleiskaavan muutosta Seljänperän alueella.

Yleiskaavan muutos on päätetty käynnistää kunnanhallituksen päätöksellä 23.4.2018. Yleiskaavan muutoksen suunnittelualuetta on laajennettu keväällä 2024.

1.2 Suunnittelualue

Yleiskaavan muutos laaditaan noin 33,5 hehtaarin suuruiselle alueelle lin kunnan pohjoisosaan, Olhavan kylän eteläpuolelle. Suunnittelualue sijaitsee merenrannan välittömässä läheisyydessä. Etäisyys suunnittelualueelta Olhavaan on noin 3 km ja lin keskusta noin 12 km. Suunnittelualueen keskiosassa on sijainnut leirintäalue, jonka toiminta on päätynyt. Suunnittelualueella sijaitsee jonkin verran asutusta ja loma-asutusta, mutta suurelta osin alue on metsävaltaista.

Suunnittelualue on lin kunnan, yksityisten maanomistajien ja jakokunnan omistuksessa.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti kartalla.



Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti ja rajaus kartalla.



Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti ja rajaus ortokuvassa.

2 Lähtökohdat

Suunnittelun ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa pienimuotoisen merellisen asuinalueen rakentaminen Seljänperän alueelle. Leirintäalueen toiminnan päättymisen myötä on tarpeen tarkastella alueen tulevaa käyttöä. Samalla tehdään tarvittavat tarkistukset voimassa olevaan yleiskaavaan myös leirintäaluetta ympäröivien alueiden osalta. Rajausta on tarkistettu keväällä 2024. Kaava laaditaan lähtökohtaisesti suoraan rakentamista ohjaavana yleiskaavana (MRL 72 §, 44 §). Leirintäalueen kiinteistöä koskien oli aiemmin vireillä myös asemakaavan laatiminen, mutta kaavoitus päätettiin tältä osin keskeyttää.

Yleiskaavalla tuetaan Olhavan alueen kehittämistä. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös toteuttaa kuntastrategian elinvoimaisiin kyliin ja maaseutuun liittyviä tavoitteita. Kaavamuutoksen tavoitteet täydentyvät ja tarkentuvat kaavaprosessin edetessä.

2.1 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavan sisältövaatimusten (Maankäyttö- ja rakennuslaki/Alueidenkäyttölaki 39 §) mukaan:

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1. yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;*
- 2. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;*
- 3. asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;*
- 4. mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;*
- 5. mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;*
- 6. kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;*
- 7. ympäristöhaittojen vähentäminen;*
- 8. rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä*
- 9. virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.*

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tähän kaavamuutokseen liittyvät etenkin seuraavat tavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

2.2.2 Maakuntakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain 32§:n 1. momentin mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa (ja asemakaavaa) sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

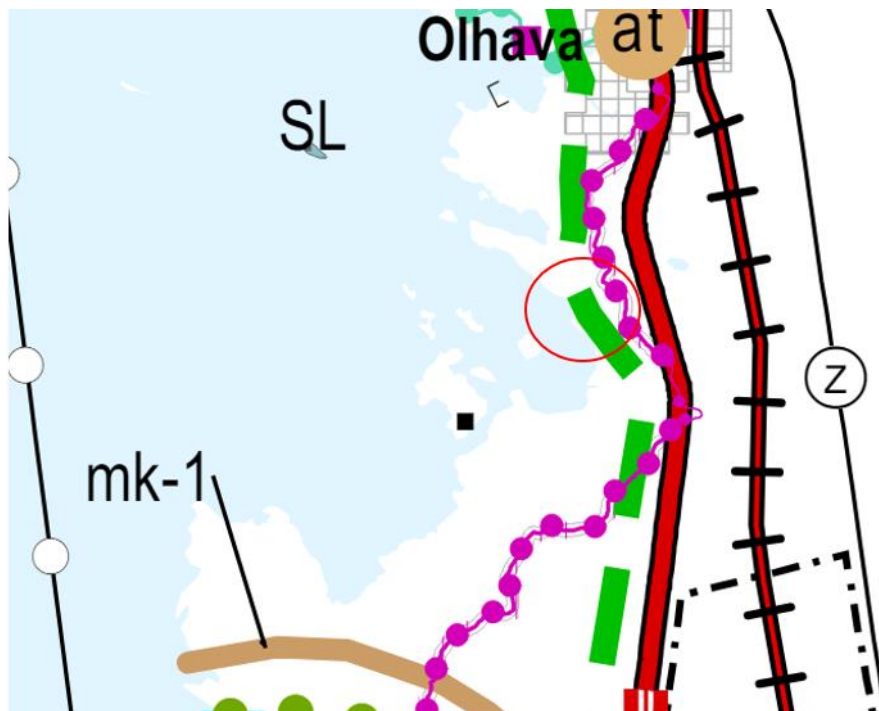
Kaava-alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on viime vuosina uudistettu kolmessa vaiheessa teemoittain.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu 23.11.2015, ja se on saanut lainvoiman 3.3.2017. Kaavassa käsiteltäviä teemoja ovat kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, energiantuotanto ja -siirto, liikennejärjestelmä ja logistiikka.

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 7.12.2016 ja se on saanut lainvoiman 2.2.2017. Siinä käsiteltäviä teemoja ovat maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailualueet, kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset sekä puolustusvoimien alueet.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa käsiteltäviä teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, tuulivoima, suoalueiden ja verkostojen tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä Oulun seudun liikenne ja maankäyttö. Vaihekaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Kaavasta valittiin, mutta hallinto-oikeus hylkäsi valitukset 29.4.2020. Asian käsittely jatkui korkeimmassa hallinto-oikeudessa, kunnes 17.1.2022 KHO hylkäsi valitukset ja kaava sai lainvoiman.

Pohjois-Pohjanmaan 4. vaihemaakuntakaavan, energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laadinta on alkanut syksyllä 2021 ja sen on määrä valmistua vuoden 2024 loppuun mennessä. Sen pääteemoina on energiantuotanto, varastointi ja siirto, viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu, aluerakenne ja saavutettavuus, liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet sekä energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun ja ilmastovaikutusten arvioinnin kehittäminen.



Ote Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelun sijainti ympyröity punaisella.

Vaihemaakuntakaavoissa suunnittelualueelle tai sen lähistölle on osoitettu merkinnät valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö sekä viheryhteystarve. Suunnittelun vieressä kulkeva Pohjanmaan rantatie on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Merkinnälle on osoitettu seuraava suunnittelumääräys:

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti

kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015-selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

Viheryhteystarpeelle on annettu suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata virkistysalueiden ja -reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin.

Vireillä olevassa 4. vaihemaakuntakaavassa (energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava) suunnittelualueelle on osoitettu ehdotusvaiheen kuulemisaineistossa yksi uusi merkintä: pohjavesialue. Poistuvia merkintöjä ei ole. Pohjavesialueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaan:

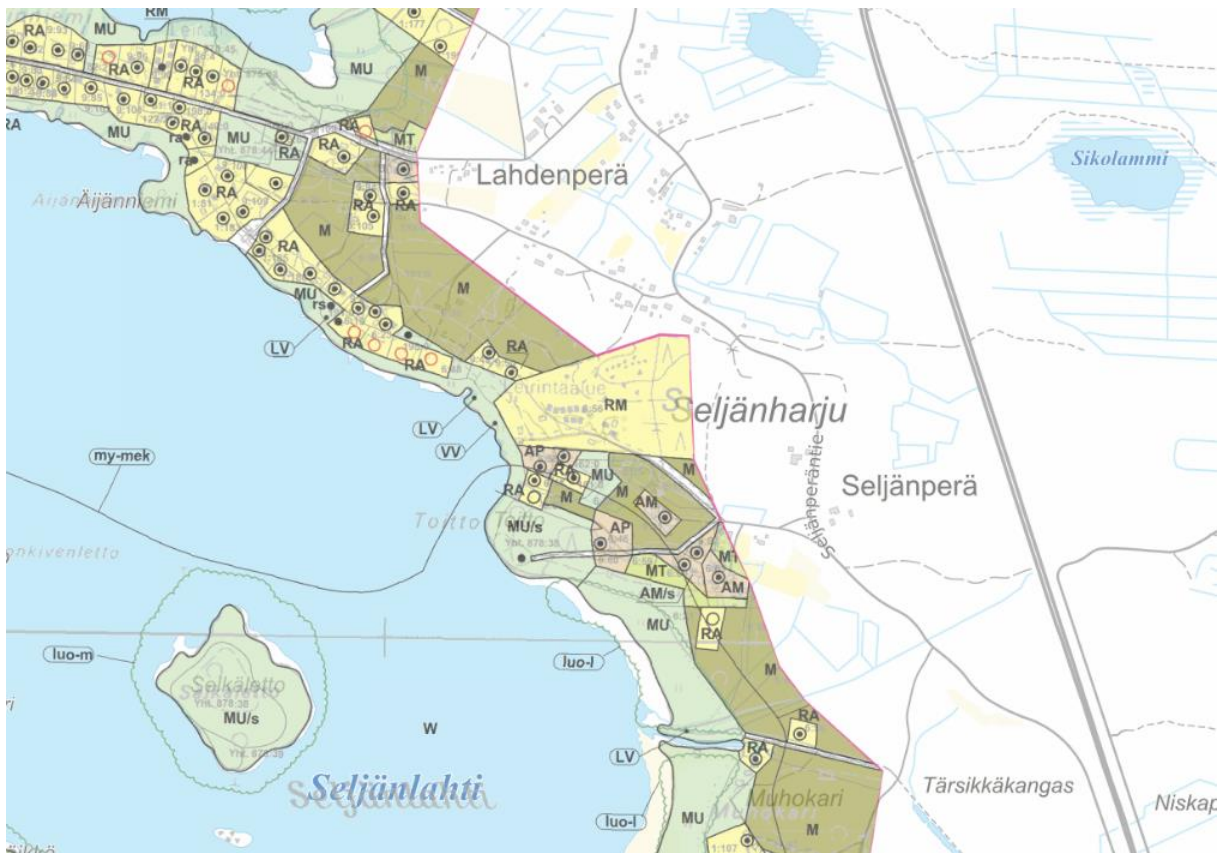
Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Alueella tulee huolehtia pohjavesien suojeleminen ja maa-ainesten ottotarpeiden yhteensovittamisesta. Pohjavesien pilaantumisen- ja muuttumisriskiä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä ja vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista tai riskien syntyminen on estettävä riittävin vesiensuojelutoimenpitein. Vesiensuojeluviranomaisille on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen maankäytön muutoksia suunniteltaessa ja toteutettaessa.

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on ehdotusvaiheessa, eikä se täten ole vielä lainvoimainen.

2.2.3 Yleiskaavat


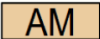

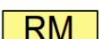
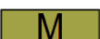
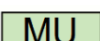

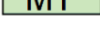
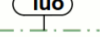
Alueella on voimassa lin rannikon ja saarten osayleiskaava, Laitakarin osa-alue (3), joka on hyväksytty 26.11.2007.

Yleiskaavassa on osoitettu nykyisiä ja uusia asuin- tai lomarakennusten rakennuspaikkoja. MRL 72 § 1.mom. perusteella rakennuslupaviranomainen voi myöntää rakennusluvan yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen.



Ote voimassa olevasta yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen raja-alue yleiskaavakartalla on esitetty suunnitelman kannessa.

Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia keskeisiä aluevarauksia ja merkintöjä:

- | | |
|---|--|
|  | Pientalovaltainen asuntoalue. |
|  | Maatilojen talouskeskus. |
|  | Loma-asuntoalue. |
|  | Matkailupalvelujen alue. |
|  | Maa- ja metsätalousvaltainen alue. |
|  | Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja tai ulkoilun ohjaamistarvetta. /s alue, jolla ympäristö säilytetään. |
|  | Maatalousalue. |
|  | Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
-I luonnonsuojelulain mukainen luontotyyppi. |
|  | Ympäristöarvoiltaan merkittävä alue.
Alue pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakentaminen ja ympäristönhoito on alueella sallittua niin, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät. |

- m maisemaltaan arvokas
- e eläimistöltään arvokas
- k kasvillisuudeltaan arvokas

Lisäksi suunnittelualueelle on merkitty muun muassa lähivenevalkama/rantautumispaikka. Kaavassa on annettu myös yleismääräyksiä. Yleismääräykset koskevat alinta rakennuskorkeutta, rantavyöhykkeitä, jätevesien käsittelyä, poikkeuksia rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskeviin määräyksiin sekä puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämistä ja hoitoa.

Alueelle ja sen välittömään läheisyyteen on myönnetty muutamia myönteisiä poikkeamispäätöksiä uusille ympärivuotisille asunnoille, uusille loma-asunnoille, käyttötarkoituksen muutoksille sekä rakennusten korjauksille tai laajennuksille (Suomen ympäristökeskuksen elinympäristön tieto- ja analyysipalvelu Liiteri).

lin strateginen yleiskaava 2040

lin kunnan alueelle ollaan laatimassa strategista yleiskaavaa, jonka tavoitevuosi on 2040. lin kunnanhallitus on päättänyt strategisen yleiskaavan laatimisesta 11.3.2019. Kaava koskee koko kunnan aluetta. Strategisen yleiskaavan pääteemoja ovat muun muassa suojele ja muut ympäristöarvot, asuminen, elinkeinot, liikenne sekä virkistys ja matkailu. Yleiskaavalla ei pääosin kumota kunnan alueella voimassa olevia yleiskaavoja. Strateginen yleiskaava otetaan huomioon nykyisiä yleiskaavoja päivitettäessä. Yleiskaava on ehdotusvaiheessa syksyllä 2024.

Suunnittelualue kuuluu kaavaehdotuksessa rannikon vapaa-ajan vyöhykkeeseen, johon on kirjattu seuraavat kehittämisperiaatteet: Aluetta kehitetään kylien ja taajamien ulkopuolella ensisijaisesti monipuolisena loma-asumisen vyöhykkeenä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varmistaa, että ranta-alueelle jää riittävästi rakentamiselta vapaata aluetta. Kaavamerkinnästä on annettu suunnittelumääräys: Aluetta kehitetään osayleiskaavoituksen ja tarvittaessa muun yksityiskohtaisemman suunnittelun kautta.

Suunnittelualueen edustalla merialue on kaavaehdotuksessa merkitty merkittävät vedenalaiset luontoarvot-alueeksi, jolle on asetettu seuraavat kehittämisperiaatteet: Merkinnällä osoitetaan Suomen ekologisesti merkittävät vedenalaiset meriluontoalueet (EMMA-alueet, Suomen ympäristökeskus 2020). Alueet ovat merkittäviä vedenalaisia luonnon arvoalueita, jotka muodostavat potentiaalisia ekosysteemipalvelujen tuotantoalueita. Maankohoamisen myötä elinympäristöt ovat jatkuvassa muutoksessa. Maalla tapahtuvissa toimissa tulee huomioida vaikutukset, kuten ravinnevalumat.

Strategisessa yleiskaavassa (ehdotuksessa) on annettu myös koko yleiskaava-aluetta koskevia kaavamääräyksiä, joista Seljänperän alueen yleiskaavan muutokseen liittyvät etenkin seuraavat:

- *Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa maankäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.*
- *Luokiteltujen pohjavesialueiden hyvä tila (laadullinen ja määrällinen) tulee säilyttää.*
- *Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja hankesuunnittelussa tulee huomioida riittävä meluntorjunta kulloinkin voimassa olevien lakien ja asetusten mukaisesti erityisesti pääteiden, rautatien, melua tuottavan teollisuuden, ampumaratojen ja muiden merkittävää melua aiheuttavien kohteiden läheisyydessä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja hankesuunnittelussa tulee huomioida myös riittävä tärinätorjunta erityisesti pääradan läheisyydessä.*
- *Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun. Tarvittaessa tulee tehdä tarkentavia selvityksiä.*
- *Merenranta-alueiden ja jokivarsien maankäytössä ja rakentamisessa tulee varautua kerran 100 vuodessa toistuvaan tulvaan. Asemakaavoja ja yleiskaavoja laadittaessa tulvariskit tulee ottaa huomioon määrittelemällä alimmat sallitut rakentamiskorkeudet riittäviin selvityksiin perustuen.*
- *Tämän yleiskaavan toteuttamisessa ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata arvokkaiden luonnonympäristöjen arvot ja ominaispiirteet. Merenrantavyöhykkeellä tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueiden käytössä ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.*
- *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen vesistöjen*

vedenlaadun turvaamiseen ja parantamiseen.

Lisäksi on määritelty muun muassa seuraavia kehittämistavoitteita:

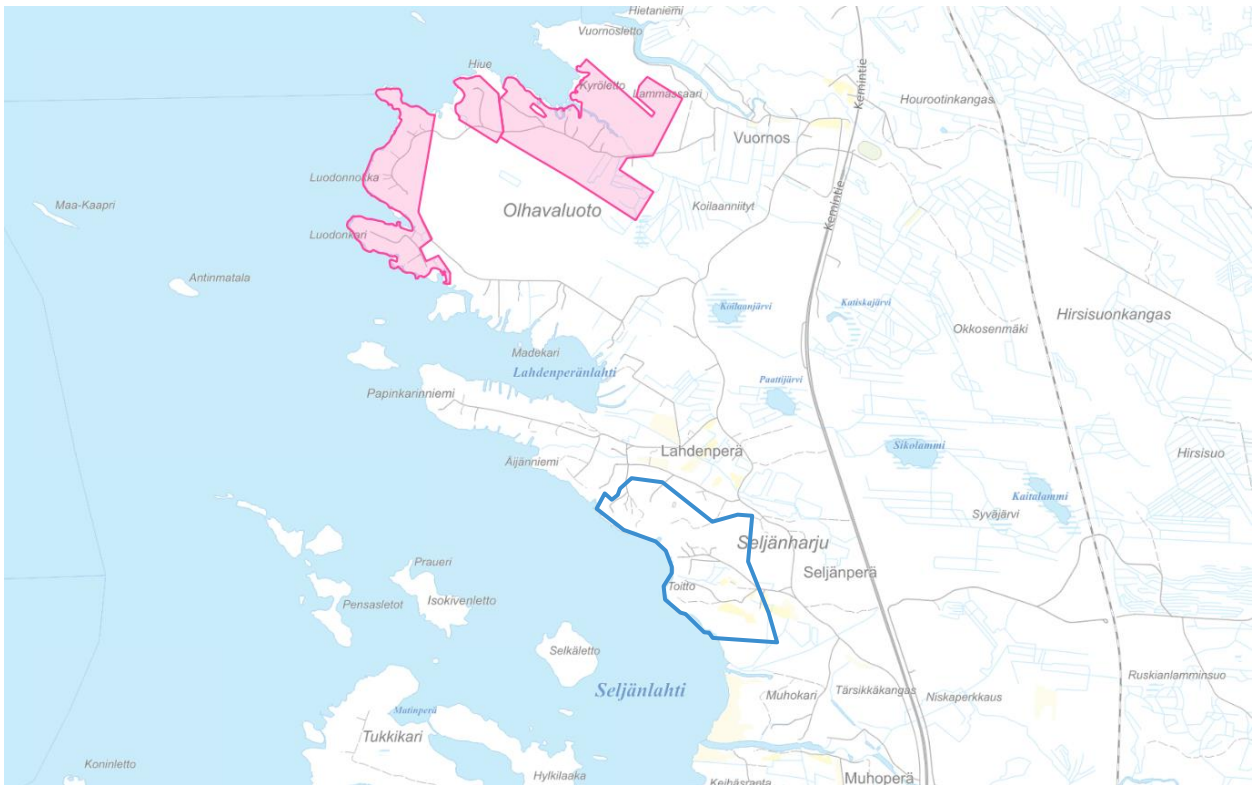
- Keskustassa ja keskittymissä, kylissä sekä korkeintaan viiden kilometrin etäisyydellä toimivasta koulusta suositaan vakituista asuinrakentamista.
- Rantaviivaan perustuvaa emätilamitoitusta ei sovelleta kylien ranta-alueilla. Taajamien ja kylien ulkopuolella enintään puolet rantaviivasta voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tai muussa tarkemmassa suunnittelussa osoittaa rakennusmaaksi.
- Lomarakennusten muuttamista pysyviksi voidaan puoltaa kylissä, viiden kilometrin etäisyydellä toimivasta koulusta sijaitsevalla vyöhykkeellä sekä alueilla, joilla on olemassa olevaa pysyvää asutusta ja jotka muilta olosuhteiltaan soveltuvat pysyväle asumiselle (huomioiden mm. saavutettavuus, vesihuollon järjestämismahdollisuudet). Erityisesti kylien kehittämisessä huomioidaan monipaikkaisuuden kehittämistarpeet asumisessa.
- Ranta-alueesta on varattava riittävä osa yleiseen virkistykseen. Maisemallisesti ja luonnonarvoiltaan merkittävät rannat on jätettävä rakentamisen ulkopuolelle.



Ote strategisen yleiskaavan ehdotuksesta. Punaisella esitetty suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

2.2.4 Asemakaavat ja ranta-asemakaavat

Suunnittelualueella tai sen välittämässä läheisyydessä ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Lähimmät ranta-asemakaavoitetut alueet sijaitsevat Olhavaluodon rannoilla, lähimmillään noin 1,3 km päässä suunnittelualueesta luoteeseen ja pohjoiseen.



Lähimmät ranta-asemakaava-alueet ovat Luodonnokan rantakaava, Hiueenniemen rantakaava ja Kyrönleton rantakaava (lin kunnan karttapalvelu). Suunnittelualue on osoitettu sinisellä rajauksella.

2.2.5 Rakennusjärjestys

lin kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.4.2020 § 20 ja tullut voimaan 1.8.2020.

2.2.6 Pohjakartta

Osayleiskaavassa on käytetty maanmittauslaitoksen peruskartta-aineistoa ja ortoilmakuvaa.

Seljänharjun aluetta on kartoitettu vuonna 2018 (GPS-mittaus). Tässä yhteydessä laadittu pohjakartta kattaa suunnittelualueen keskiosan, muttei sen etelä- ja luoteisosia.

2.2.7 lin kuntastrategia 2030

lin kunnanvaltuusto on hyväksynyt uuden kuntastrategian 30.5.2022 §64. Kuntalain mukaan kunnan on laadittava tai tarkistettava kuntastrategia vähintään kerran valtuuston toimintakaudessa.

Strategiassa on neljä teemaa: kasvu, luonnonläheinen li, henkinen hyvinvointi ja systeminen muutos. Näiden teemojen alla päämäärinä on mainittu muun muassa kylien ja keskustan asuinalueiden kehittäminen sekä asumisen osana luontoa vahvistaminen ja näin luontoon liittyvien hyvinvointivaikutusten vahvistaminen.

3 Perusselvitykset

3.1 Yleistä

Yleiskaavatyössä hyödynnetään voimassa olevan yleiskaavan selostusaineistoa ja perusselvityksiä, minkä lisäksi kaavaprosessin aikana on tehty täydentäviä selvityksiä.

3.2 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Perämeren rannalla, Seljänlahden koillisosassa. Alue on isolta osin rakennettua ympäristöä. Alue on yleisilmeeltään vihreä. Alueen eteläosassa on maalaismaista, pienten hakkuuaukioiden ja peltolaikkujen sävyttämää ympäristöä, kun taas alueen pohjoisosa on varsin puustoinen. Alueella on runsaasti vakituisen ja loma-asumisen pihapiirejä.



Suunnittelualue merkittynä punaisella pistekatkoviivalla maastokartalle ja ortoilmakuvaan (kartat: MML).



Alueella on sekä puustoisia että avoimia kohtia. Kuva entiseltä leirintäalueelta.



Alueen luonteelle ominainen piirre on merenrannan läheisyys. Perämeri vaikuttaa niin luonnon olosuhteisiin kuin maisemaan.

3.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueelle on tehty luontoselvitykset kevään ja kesän 2024 aikana. Selvityksissä tarkasteltiin kasvillisuus- ja luontotyyppejä, viitasammakoita, pesimälinnustoa ja lepakoita. Lisäksi selvitysten yhteydessä on tarkasteltu alueella levinneisyytensä puolesta mahdollisen direktiivilajiston elinympäristöjä ja esiintymispotentiaalia.

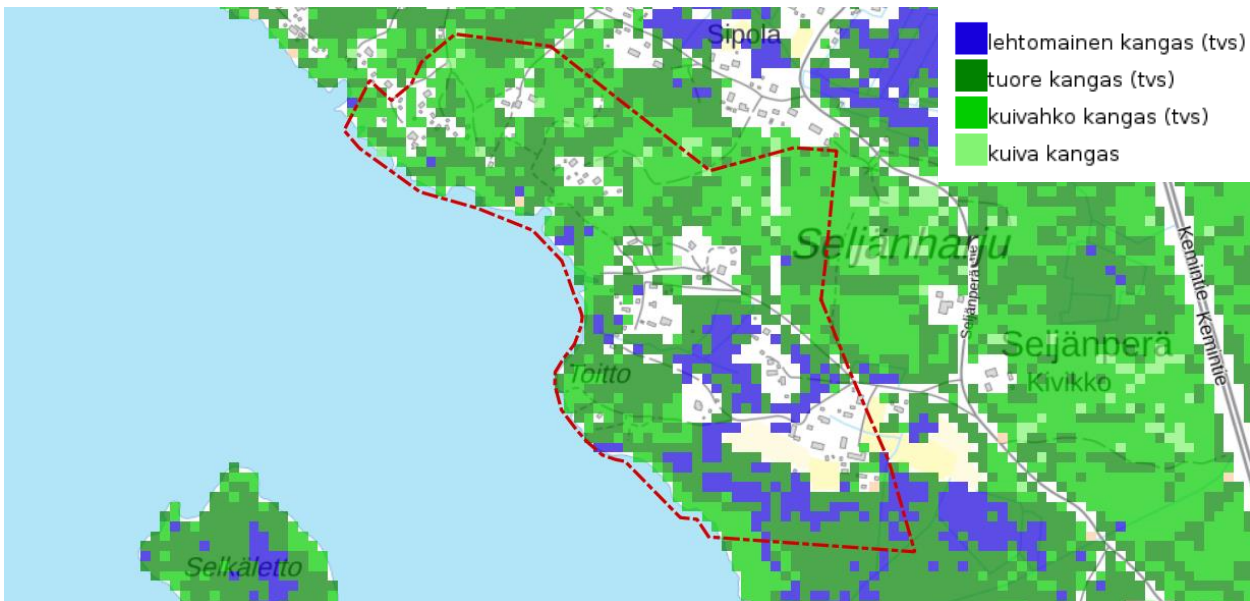
3.3.1 Kasvillisuus

Selvitysalueen kasvillisuutta ja luontotyyppejä kartoitettiin kesäkuun lopulla (27.-28.6.2024), ajankohtana, jolloin suurin osa putkilokasveista on kukintavaiheessa ja täten helposti määritettävissä. Mahdollisten huomionarvoisten kasvilajien osalta kerättiin mahdollisimman tarkka paikkatieto kirjaamalla kunkin yksilön kasvupaikka maastossa gps-laitteelle.

Suunnittelualueen sijainti Perämeren rannikolla vaikuttaa merkittävästi luonnonympäristön olosuhteisiin. Alue sijaitsee 65° leveyspiirin pohjoispuolella, subarktisella ilmastovyöhykkeellä maankohoamisrannikolla. Maankohoaminen on vaikuttanut ja vaikuttaa yhä alueen kasvillisuuteen.

Suomen kasvimaantieteellisessä jaossa suunnittelualue kuuluu keskiboreaalisen vyöhykkeen Pohjanmaan lohkoon. Kasvillisuudeltaan alue on eteläisten ja pohjoisten lajien vaihtumisvyöhykettä. Alueen kasvillisuutta luonnehtii suuressa mittakaavassa alavat, pääosin talouskäytössä olevat kangasmetsät ja puustoiset suoalueet, sekä maankohomaisrannikon matalat, suuren vedenkorkeuden vaihtelun vaikutuspiirissä olevat rannat ja rantaniityt.

Valtaosa selvitysalueesta on kangasmetsää, mutta etenkin eteläosissa esiintyy myös lehtoluontotyyppejä sekä erilaisia kulttuurivaikutteisia avoimia alueita. Alueen eteläpuolella on noin 4,5 ha rantaniittyä käsittävä luonnonsuojelualue, jonka pohjoisosat sijaitsevat kaava-alueella.



Kasvupaikka 2021 (lähde: Luonnonvarakeskuksen paikkatietoaineisto).

Suunnittelualueen luonto on pääpiirteissään varsin voimakkaasti ihmisvaikutteista (alueella on varsin tiheästi sekä vakituista että vapaa-ajanasutusta, ja metsät ovat pääosin metsätalouden käytössä olevaa talousmetsää), eikä luonnontilaisia luontotyyppejä juurikaan esiinny. Alueella on myös voimakkaasti ihmisen muokkaamia avoimia ja niukkakasvustoisia, hiekkapohjaisia ranta-alueita. Ennen suunnittelualueen laajentumista toteutetulla maastotarkistuksella 12.7.2018 todettiin, ettei Seljänperän leirintäalueella ole erityisiä luontoarvoja. Leirintäalueen kasvillisuus on kuivahkoa kangasta ja leirialueilla kuivaa matalaa niittyä.

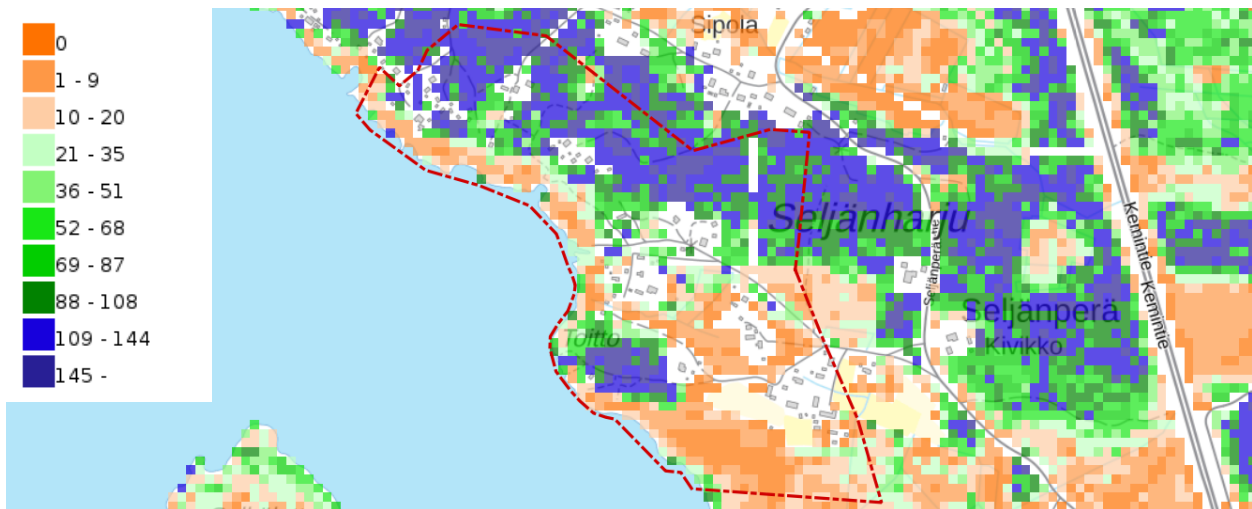


Suunnittelualueella on erityisesti tuoreita ja kuivahkoja kankaita. Metsät ovat pitkälti talousmetsää.

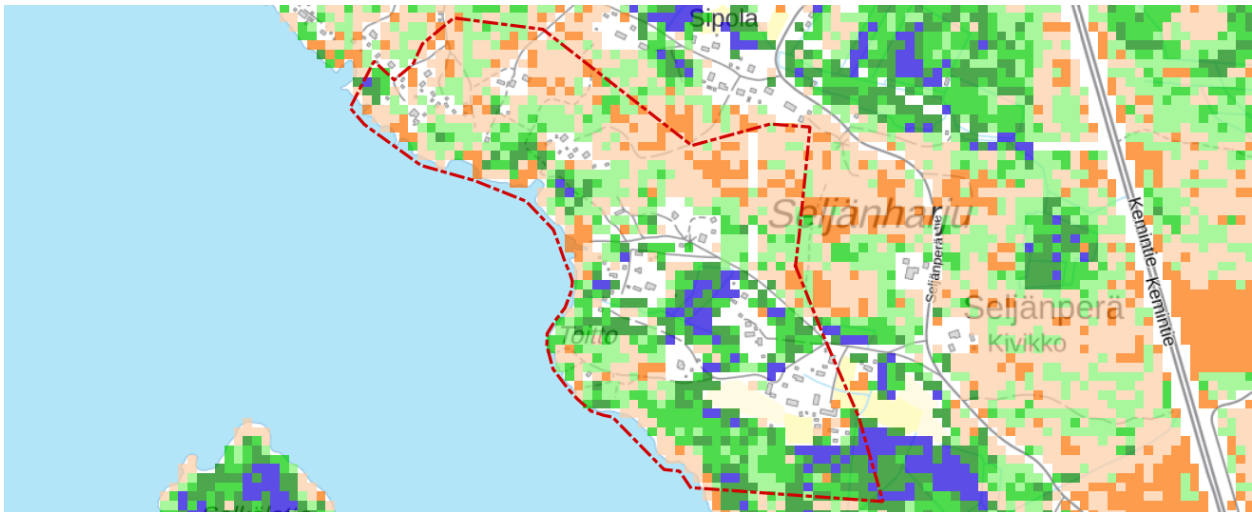


Avointa ihmisvaikutteista ranta-aluetta. Kasvillisuus laikuttaista ja pääosin varsin yksipuolista.

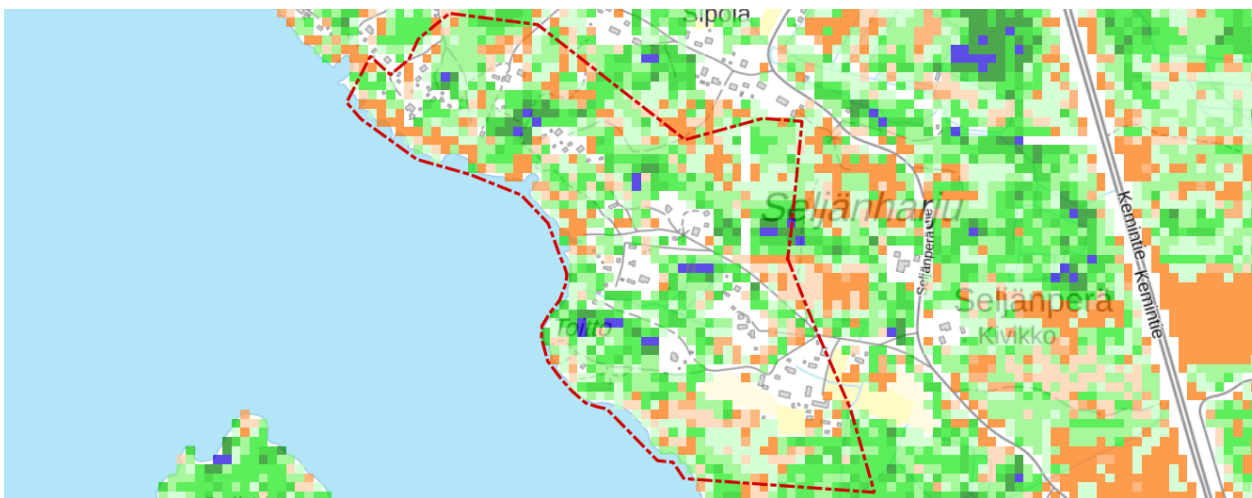
Alueen pohjoisosan puusto on mäntypainotteista, kun taas sen eteläosassa ja merenrannan läheisyydessä puusto painottuu lehtipuihin, esimerkiksi koivuun.



Männyn tilavuus (m²/ha) alueella 2021 (lähde: Luonnonvarakeskuksen paikkatietoaineisto). Sininen ja vihreä väri osoittavat männyn olevan runsasta etenkin alueen pohjoisosassa.



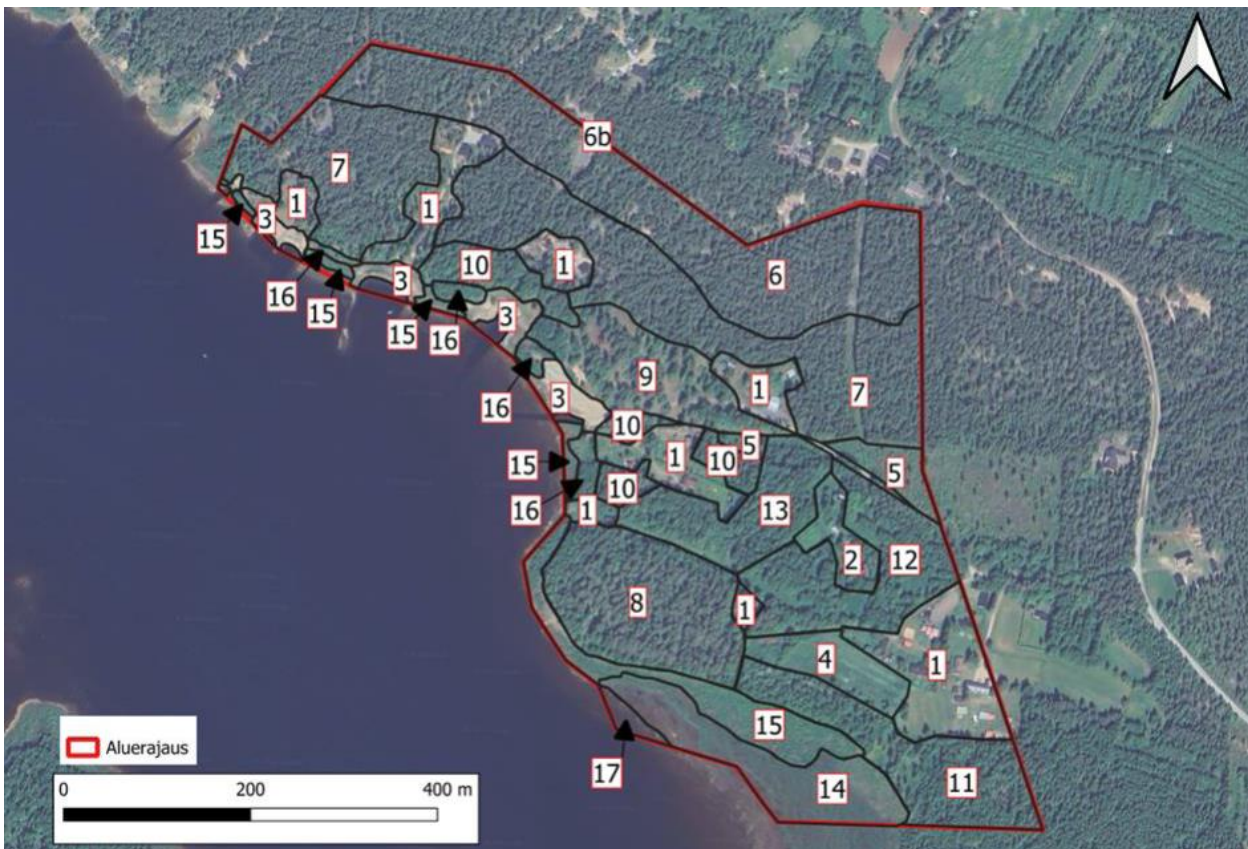
Koivun tilavuus alueella 2021 (lähde: LUKE). Koivua esiintyy erityisesti alueen eteläosassa.



Kuusen tilavuus alueella 2021 (lähde: LUKE). Kuusta esiintyy koko suunnittelualueella.



Suunnittelualan puustossa vaihtelevat yleiset puulajit, esimerkiksi mänty, koivu ja kuusi.



Alueelta tunnistettiin vuoden 2024 luontoselvitysten yhteydessä seitsemäätoista kasvillisuuskuviota. Kuviot 1–5 ovat voimakkaan ihmisvaikutuksen kasvillisuuskuviota, kuviot 6–13 metsiä ja kuviot 14–17 rantoja.

Selvitysalueella ei vuoden 2024 luontoselvitysten yhteydessä havaittu uhanalaisia tai luontodirektiivin liitteessä II mainittuja putkilokasvilajeja. Aikaisempien havaintojen perusteella (Laji.fi) vaarantunutta (VU) direktiivilaji ruijannuokkuesikkoa on tavattu rantaniityllä selvitysalueen eteläpuolisella suojelualueella, mutta myös hankerajauksen sisällä. On todennäköistä, että lajin kukinta oli pääsääntöisesti jo ohi selvityskäyntien aikana, joten laji jäi havaitsematta ja esiintymisen näin ollen todentamatta. Sen sijaan silmälläpidettävää suopunakämmekkää löytyi selvityskäynneillä yhteensä 3 kukkivaa yksilöä kuviolta 14.

Luontotyyppikuvioiden osalta arvokkaiksi kohteiksi voidaan luokitella kuviot 8, 14 ja 17, muiden ollessa ihmisvaikutuksen alaisia ja luonnontilaltaan muuttuneita.

Kuvio 8 on suhteellisen iäkästä, luonnontilaista muistuttavaa mäntyvaltaista tuoretta kangasmetsää, jossa lahoppun määrä on suhteellisen suuri ja puusto eri-ikäistä ja monikerroksellista. Ihmistoiminnan merkit ovat kuviolla yleisesti ottaen vähäisiä.

Kuvio 14 on saramerenrantaniittyä. Kuvion eteläosat ovat luonnonsuojelualuetta, jonka kasvillisuus yhtenevää muun kuvion kanssa. Kuvio on kuitenkin jossain määrin ihmisvaikutteinen, ja merkkejä lievistä maanmuokkauksesta ja maaperän häirinnästä on havaittavissa. Siitä huolimatta kuviolla on varsin monimuotoinen ja edustava merenrantaniittyjen kasvillisuus, ja kuviolla esiintyvät suopunakämmekkä (NT) sekä todennäköisesti myös ruijannuokkuesikko (VU). Kuviota uhkaa järviruo'on kasvustojen laajeneminen ja sen myötä lajiston yksipuolistuminen.

Kuvion 17 avoimen veden alue voidaan käsittää arvokkaana kohteena osana kuviota 14, kasvillisuuden ollessa edustavaa ja vähäisen ihmistoiminnan vaikutuspiirissä.



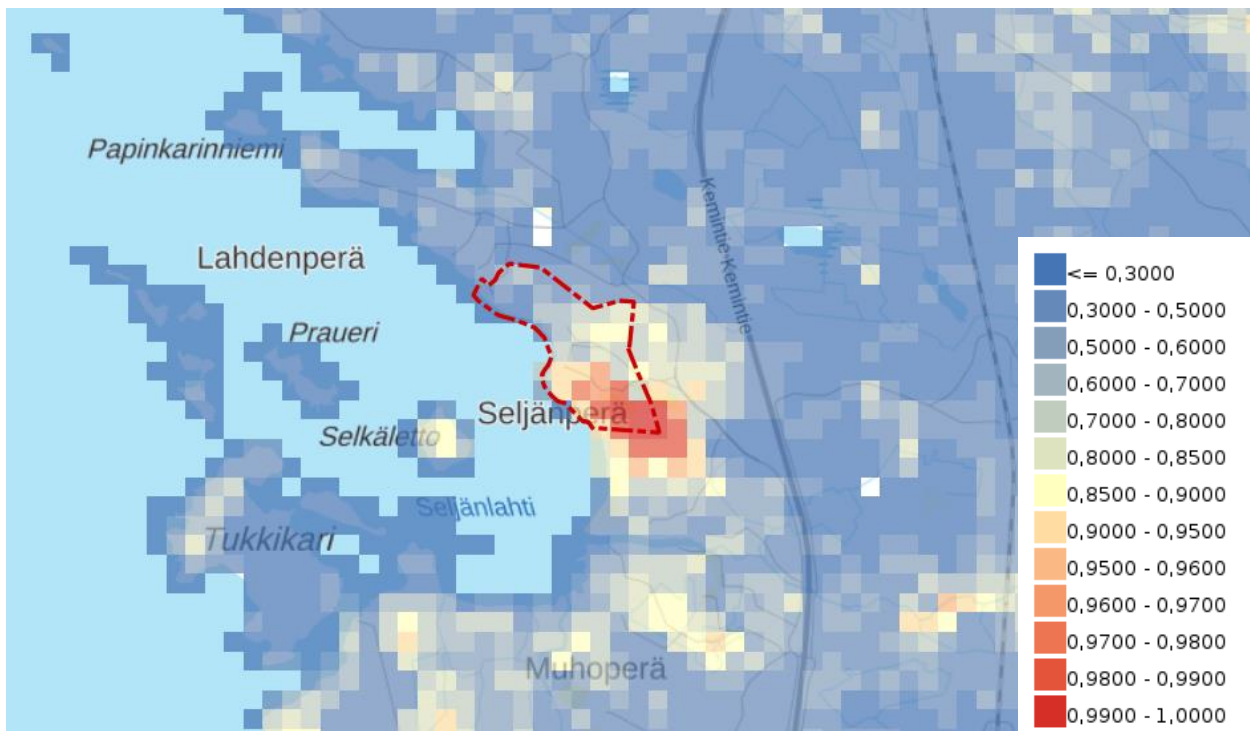
Kuvio 8 on mäntyvaltaista tuoretta kangasmetsää.



Kuvio 14 on saramerenrantaniittyä.

Selvitysalueella havaituista luontotyypeistä varttuneet kuivahkot kankaat (VU) nuoret lehtomaiset kankaat (VU) ja kosteat runsasravinteiset (suurruoho)lehdot (VU) on luokiteltu valtakunnallisesti uhanalaisiksi; luokitus kuitenkin koskee luonnontilaisia luontotyyppejä, ja selvitysalueen em. luontotyyppikuviot ovat vähintään jossain määrin ihmisvaikutteisia ja luonnontilaltaan muuttuneita, joten niitä ei ole totuudenmukaista määrittellä huomionarvoisiksi tai arvokkaiksi kohteiksi.

Suomen metsistä on laadittu valtakunnallinen kartta-aineisto (monimuotoisuudelle tärkeät metsäalueet, Zonation), joka antaa kattavan kuvan metsien luontoarvojen jakaantumisesta. Tässä valtakunnallisessa aineistossa suunnittelualueen eteläosa on merkitty monimuotoisuudelle tärkeänä alueena, kun taas pohjoisen suunnalla arvoja on vähemmän.



Monimuotoisuudelle tärkeät metsäalueet 2018 / Zonation (lähde: SYKE). Mitä suurempi numeerinen arvo rasterissa on, sitä korkeampi on alueen prioriteetti metsien monimuotoisuuden näkökulmasta.



Kuvia suunnittelualueelta.

3.3.2 Eläimistö

Huomionarvoisista nisäkäslajeista selvityksissä kiinnitettiin huomioita saukon ja liito-oravan mahdollisiin elinympäristöihin. Selvitysalueen rajojen sisäpuolella ei ollut saukolle erityisen tärkeitä talviaikaankin sulana pysyviä virtavesipaikkoja, vaikka osa ranta-alueista saattaa muuten soveltuakin saukon laajahkoon elinympäristöön. Liito-oravan levinneisyys puolestaan rajoittuu rannikolla noin Pyhäjoen korkeudelle, joten tarkempaa liito-oravakartoitusta ei ollut tarkoituksenmukaista toteuttaa.

Kaava-alueelta tehtiin erillisselvitykset viitasammakoiden, pesimälinnuston ja lepakoiden esiintymistä.

Viitasammakko

Maastotyöt toteutettiin toukokuussa, kun meri oli vapautunut jäistä ja vedet olivat päässeet lämpenemään hieman. Myöhäisen kevään ja selvitysalueen sijainnin vuoksi ajankohta jäi melko myöhäiseksi kartoitusten kannalta. Viitasammakkokartoitukset tehtiin kahtena maastokäyntinä 20.5 ja 24.5.2024. Alueen sijainti meren rannalla vaikutti myös siihen, että jokainen sopiva ajankohta jäiden lähdön jälkeen osoittautuikin paikan päällä hyvin tuuliseksi, joten viitasammakoiden havainnointi kuuntelemalla ei ollut mahdollista, vaan kartoitus tehtiin kiertämällä karttatarkastelun perusteella sopivalta vaikuttavat vesialueet ja tarkkailtiin niillä merkkejä viitasammakoista tai muista sammakkoeläimistä.

Alueelta ei tehty havaintoja viitasammakoista tai niiden kudusta. Karttatarkastelun perusteella valitut ojat, vesipaikat ja kosteikot osoittautuivat jo kartoitusajankohtana hyvin vähävetisiksi, joten ne eivät olleet sopivia viitasammakon lisääntymiselle kuivumisen vuoksi. Alue on suurimmaksi osaksi viitasammakolle varsin epäsopivaa elinympäristöä.



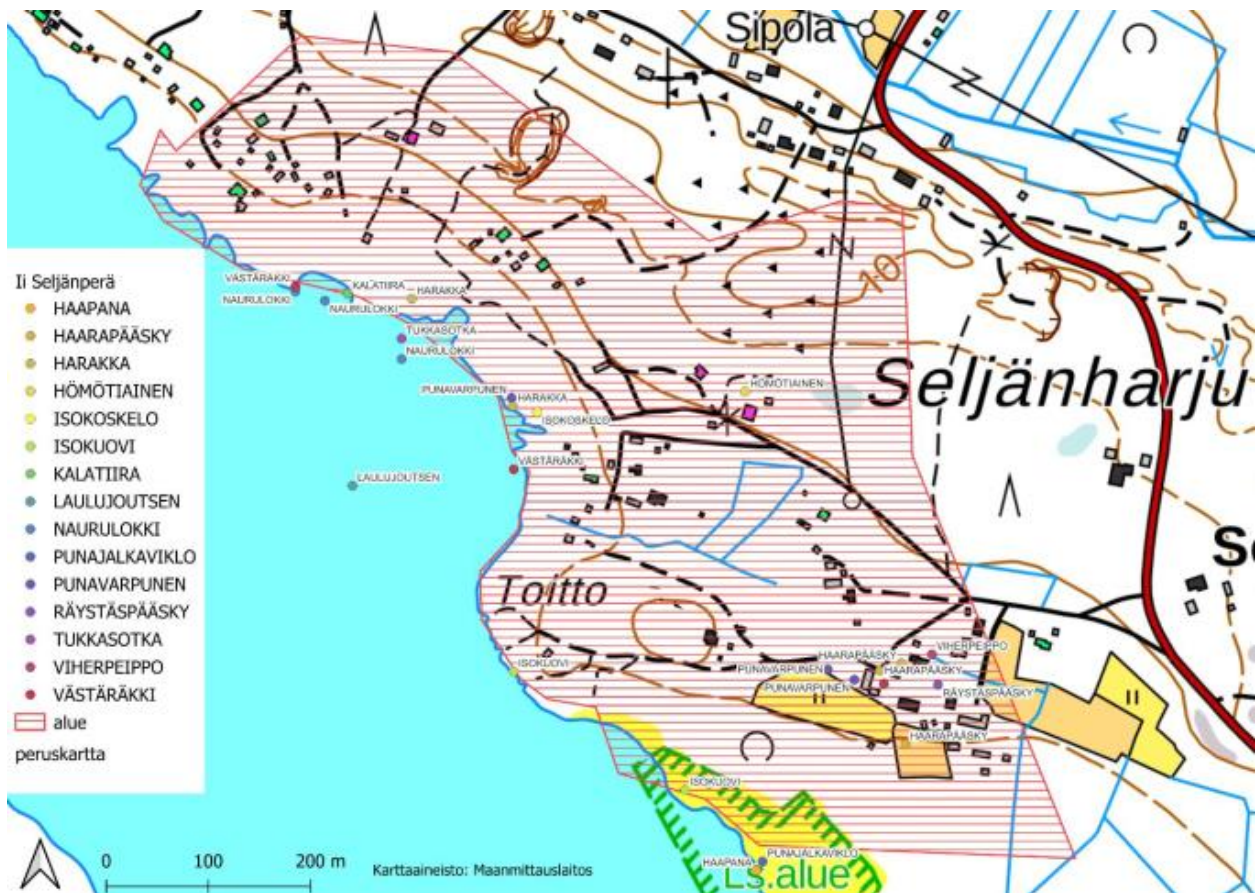
Sähkölinjan alla olevat kosteikot olivat liian kuivia ja matalakasvisia viitasammakon lisääntymisalueeksi. Osa ojista oli kokonaan vedettömiä jo toukokuussa, eivätkä siis soveltuneet viitasammakon lisääntymisympäristöksi.

Pesimälinnusto

Pesimälinnuston kartoituslaskentaa tehtiin kesäkuun alkupuolella kolmena päivänä, 8.6., 9.6. ja 16.6.2024. Laskentakerrat ajoitettiin varhaisiin aamuihin. Sää oli kaikkina kartoituspäivinä linnustokartoitukselle suotuisa.

Selvitysalueella havaittiin 49 lintulajia, joista kaikki eivät kuitenkaan ole alueella pesiviä. Pesimälinnusto koostui metsäalueella pääosin tavanomaisista ja runsaslukuisista varpuslinnuista, runsaslukuisimpia pesimälajeja olivat metsälajeista peippo, pajulintu ja räkättirastas. Ranta-alueilla runsaslukuisimpia olivat merihanhi, sinisorsa ja rantasipi.

Erittäin uhanalaisista lajeista (EN) kaava-alueella havaittiin tukkasotka, räystäspääsky, hömötiainen ja viherpeippo. Vaarantuneista lajeista (VU) havaittiin haapana, naurulokki ja haarapääsky. Silmälläpidettävistä lajeista (NT) havaittiin isokoskelo, punajalkaviklo, isokuovi, västäräkki, harakka ja punavarpunen. Näistä linnuista pesiviksi tai todennäköisesti pesiviksi tulkittiin haapana, haarapääsky, isokoskelo, punajalkaviklo, isokuovi, västäräkki ja punavarpunen. Lisäksi tukkasotkalla, hömötiäisellä ja viherpeipolla pesintä voisi olla ympäristön puolesta mahdollinen, vaikka näistä ei tehty erityisesti pesintään viittaavia havaintoja.



Uhanalaisten lintulajien havaintopaikat.

Lepakko

Lepakkoselvitys toteutettiin aktiivikartoituksena yöaikaan kuuntelemalla lepakoita puhelimeen liitettävällä ultraäänidetektorilla 23.-24.6.2024, 23.-24.7.2024 ja 16.8.-17.8.2024. Sääolot olivat kaikilla kartoituskerroilla työhön hyvin sopivat, ainoastaan elokuun kartoituskerralla tuulisuus voimistui yön edetessä.

Yhdelläkään kartoituskerroista ei tehty havaintoja lepakoista. Potentiaalisia päiväleppopaikkoja, kuten vanhoja rakennuksia alueelta löytyi jonkin verran ja tieurat soveltuisivat pohjanlepakon saalistusreiteiksi, mutta muita sopivan avonaisia saalistusalueita oli heikosti. Koska lepakkohavaintoja ei tehty ollenkaan kolmesta kartoituskerrasta huolimatta, alueelle ei voitu rajata lepakoille tärkeitä alueita, joita tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa.

3.3.3 Luonnonsuojelu

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura-alueita, valtion omistamia luonnonsuojelualueita tai suojeluohjelma-alueita. Alueella ja sen lähiympäristössä on kuitenkin yksityismaiden suojelualueita ja perinnebiotooppeja (päivitysinventointi valmistunut 2023), jotka sijaitsevat paikoin keskenään samoilla alueilla. Alueen etelälaidalla, osin sen sisällä, sijaitsee Toiton merenrantaniitty, joka on sekä luonnonsuojelualue (LTA238511) että paikallisesti arvokas perinnebiotooppi. Alue on suojeltu ELY-keskuksen päätöksellä. Perinnebiotoopin kohdekuvauksessa alueesta kerrotaan, että se on jonkin verran umpeenkasvanut hoidosta huolimatta ja ettei alueen pinta-ala riitä maakunnalliseen arvoluokkaan. Suunnittelualueesta noin 150 m etelään on lisäksi paikallisesti arvokas perinnebiotooppi Muhokarin merenrantaniitty.



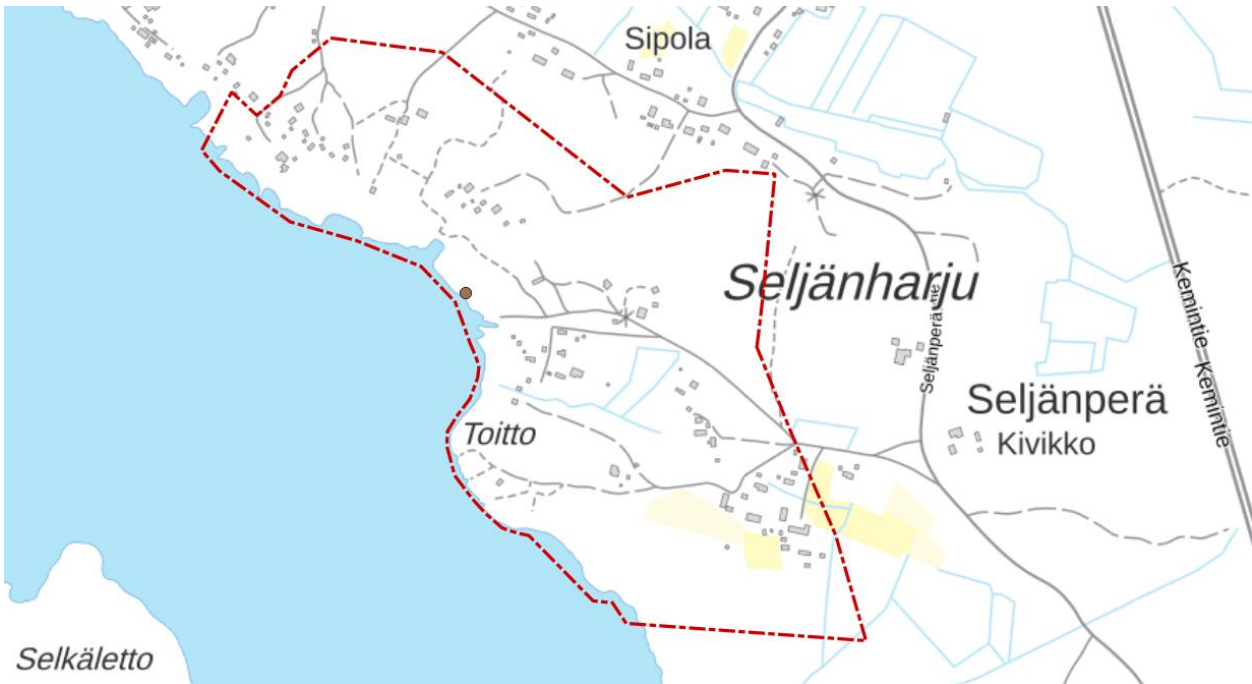
Yksityismaiden luonnonsuojelualueet (harmaa täyttö) ja perinnebiotoopit (vihreä vaakaviivitus) sekä suunnittelualueen sijainti (punainen rajaus) kartalla.

Lähimmät Natura-alueet ja suojeluohjelma-alueet sekä maakuntakaavassa osoitetut luonnonsuojelualueet sijaitsevat lähimmillään noin 3 km päässä hankealueesta luoteeseen, missä sijaitsevat lukuisista pienistä alueista koostuvat Perämeren saaret (SAC/SPA). Mantereen puolella lähimmät Natura-alueet sijaitsevat noin 7 km päässä Pohjois-lissä (lijoen suisto SAC ja Hiastinlahti SAC/SPA) sekä noin 14 km päässä idän suunnalla Kuisuo (SAC/SPA). Suojeluohjelma-alueet ja maakuntakaavassa osoitetut luonnonsuojelualueet sijaitsevat osin samoilla alueilla Natura-alueiden kanssa.



Natura-alueiden sijainti (harmaa täyttö) suhteessa suunnittelualueeseen (punainen rajaus).

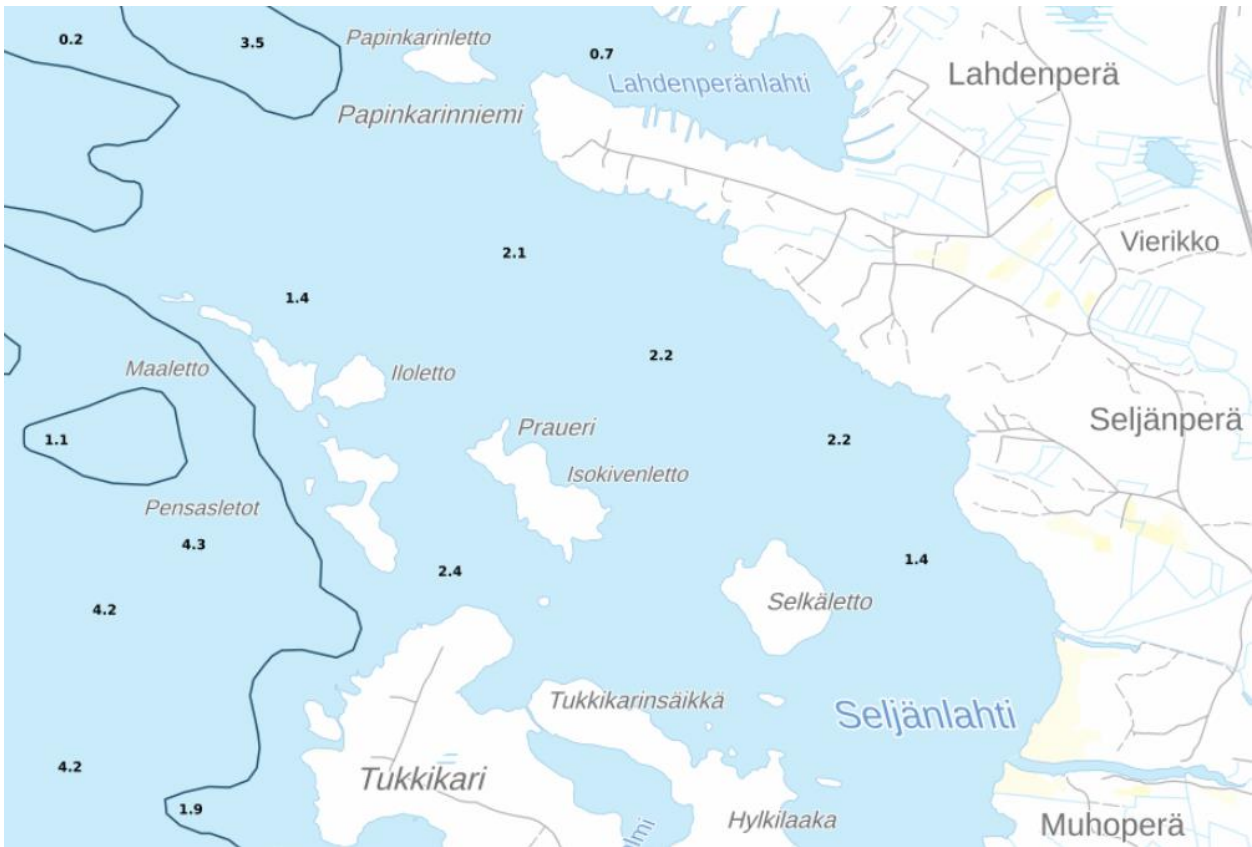
Vuonna 2018 tehdyn luontoselvityksen yhteydessä uimarannan pohjoispuoleiselta kapealta kivikkoiselta rantaniityltä havaittiin veripunakämmekkää. Veripunakämmekkä (*Dactylorhiza incarnata* subsp. *cruenta*) on luonnonsuojelulain mukaan rauhoitettu koko maassa. Uhanalaisuudeltaan se on vaarantunut (VU) (Rassi ym. 2010). Lisäksi alueen eteläpuoliselta ja osin kaava-alueellekin ulottuvalta suojellulta rantaniityltä on havaittu vaarantunutta direktiivilaji ruijannuokkuesikkoa. Vuonna 2024 tehdyn luontoselvityksen yhteydessä havaittiin myös yksittäisiä kukkivia silmälläpidettäviä suopunakämmeköitä.



Veripunakämmekän esiintyminen (ruskea piste) suunnittelualueella vuonna 2018.

3.3.4 Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue rajautuu lännen ja lounaan suunnalla Perämereen kuuluvaan Seljänlahteen. Suunnittelualueen edustan rannikkoveden ekologinen tila on tyydyttävä (tilanne tarkistettu 19.9.2024 vesi.fi-karttapalvelusta). Seljänlahti on matala lahti, syvimmillään noin 2 m luokkaa. Alueella ei ole muita vesistöjä. Alueen eteläosassa on muutamia oja.



Merikartan syvyyskäyrät ja -pisteet (Traficom).

Suunnittelualue sijaitsee lähes kokonaan pohjavesialueella Seljänharju (F111139010), joka kuuluu luokkaan 2 (muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue). Pohjavesialueen varsinainen muodostumisalue ulottuu suunnittelualueen pohjoisosaan, kun taas eteläosa jää muodostumisalueen ulkopuolelle. Pohjavesialue kuuluu Oulujoen-lijoen vesienhoitoalueeseen. Vesi.fi-karttapalvelun mukaan pohjavesialueen määrällinen ja kemiallinen tila on hyvä (tilanne tarkistettu 19.9.2024).



Seljänharjun pohjavesialue (sininen rajaus) ja pohjavesialueen varsinainen muodostumisalue (vihreä rajaus) suhteessa suunnittelualueeseen (punainen pistekatoviiva).

3.3.5 Tulva-alueet

Alue sijaitsee Perämeren rannikolla, Seljänlahden pohjukan lähellä. Maanpinnan muodot ovat sekä merenlahdella että suunnittelualueella pääosin loivia. Merenpinnan korkeuden vaihtelu aiheuttaa rantaviivan liikettä sekä meren että sisämaan suuntaan. Rannan välitön lähiympäristö on tulvaherkkää aluetta. Etenkin aivan alueen eteläosassa tulvavesi voi edetä satoja metrejä sisämaahan päin. Lisäksi tulee huomioida aaltoiluvara, joka täytyy arvioida paikkakohtaisesti.

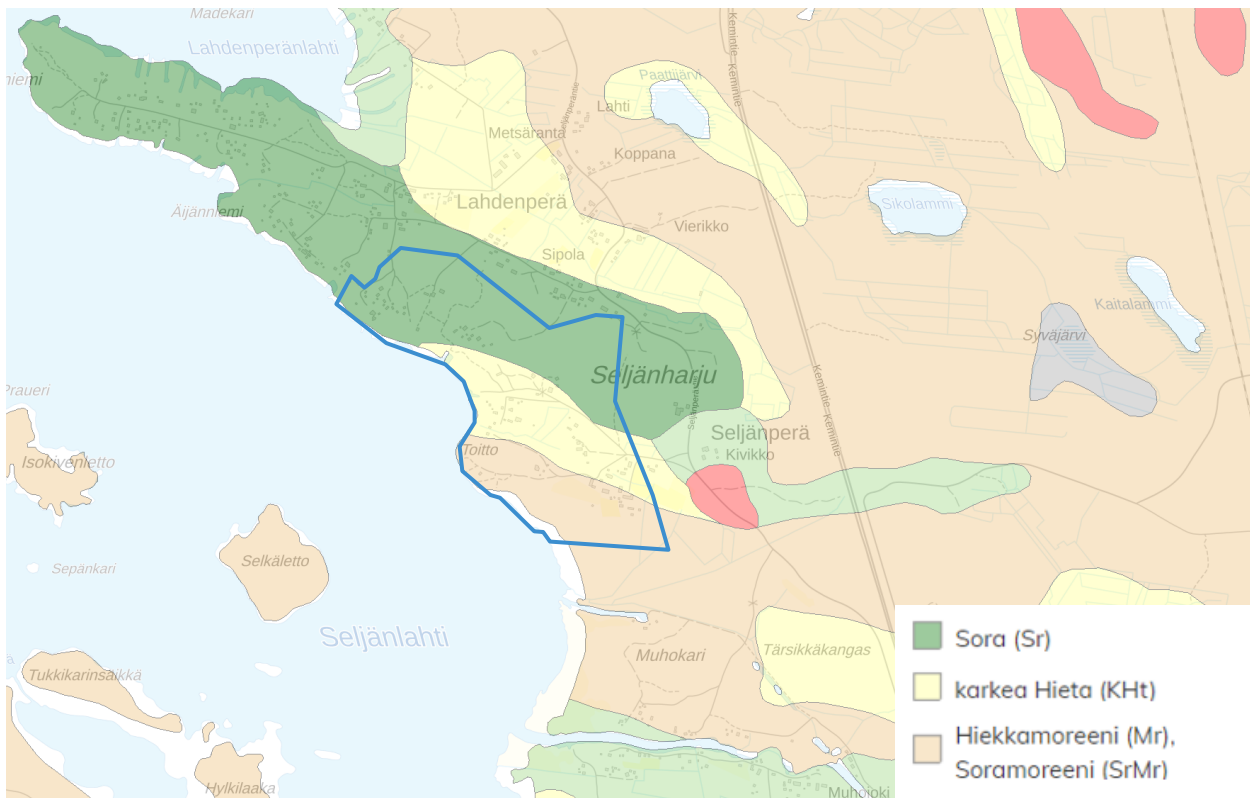


Kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan raja (SYKE meritulva 1/100a), johon on lisätty 30 cm.

3.3.6 Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueen pohjoisosan Seljänharju on jäätikkökijokimuodostuma, jonka pinta- ja pohjamaalaji on soraa. Harjun ympäristössä on rantamuodostumia. Suunnittelualueen keskiosassa pinta- ja pohjamaalaji on karkeaa hietaa, ja eteläosassa hiekkamoreenia. Alueen kallioperä on tonaliittista gneissia. Aivan rannan tuntumassa sijaitseva Toitto on drumliini/drumlinoidi.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse arvokkaita kalliotalueita, kivikoita, moreenimuodostumia eikä tuuli- ja rantakerrostumia (lähde: GTK:n maaperää koskeva paikkatietoaineisto). Lähimmät arvokkaat tuuli- ja rantakerrostumat sijaitsevat noin 16 km päässä suunnittelualueesta kaakkoon/etelään.



Suunnittelualueella esiintyvät pinta- ja pohjamaalajit (lähde: GTK Maankamara). Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä rajauksella.



Toitto työntyy loivamuotoisena niemenä merenlahdelle.

3.4 Maisema

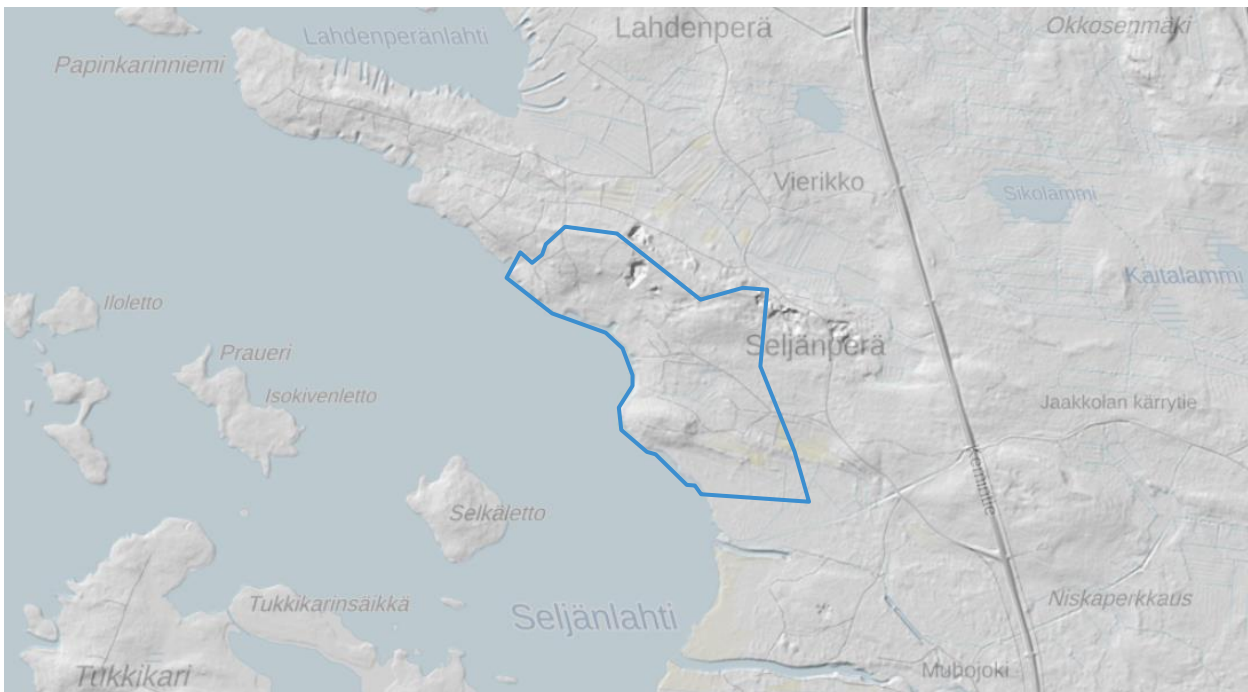
Suunnittelualue sijaitsee Pohjanmaan maisemamaakunnassa Pohjois-Pohjanmaan jokiseudulla ja rannikolla:

Pohjois-Pohjanmaan jokiseudun ja rannikon maisemaa rytmittävät kohtisuoraan kohti merta laskevat virrat ja jokilaaksoissa sijaitsevat, yleensä kapeat viljellyn maan vyöhykkeet. Maasto on Pohjois-Pohjanmaan laajalla alangolla ehkä tasaisempaa kuin missään muualla maassamme. Yhtä tasankomaista maastoa on korkeintaan vain Etelä-Pohjanmaalla ja Kokemäenjokilaaksossa.

Mannerjäätikön kerrostamien moreenialueiden ohella laajoilla alueilla on syvään veteen kasautuneita tasaisia savikkoalueita tai sora- ja hietikkoalueita. Jälkimmäisille ovat tunnusomaisia myös muinaiset laajat rantavallikentät, jotka jatkuvat vielä sisämaahan päin, Pohjois-Pohjanmaan nevalakeuden ja Oulujärven seuduille saakka. Harjut ja hiekkamuodostumat ovat tasoittuneet aallokon vaikutuksesta ja peittyneet rantakerrostumiin. [...]

Rannikko on avointa ja siinä näkyvät maankohoamisen myötä muodostuneet kasvillisuusvyöhykkeet. Tyypillisiä ovat erilaiset laidunnetut rantaniityt. Rannikon kasvillisuus on muutenkin omaleimaista ja lajistossa on näihin olosuhteisiin sopeutuneita endeemisiä eli kotoperäisiä kasvilajeja. [...] (Ympäristöministeriö, Maisemanhoito: Maisema-alue työryhmän mietintö 1)

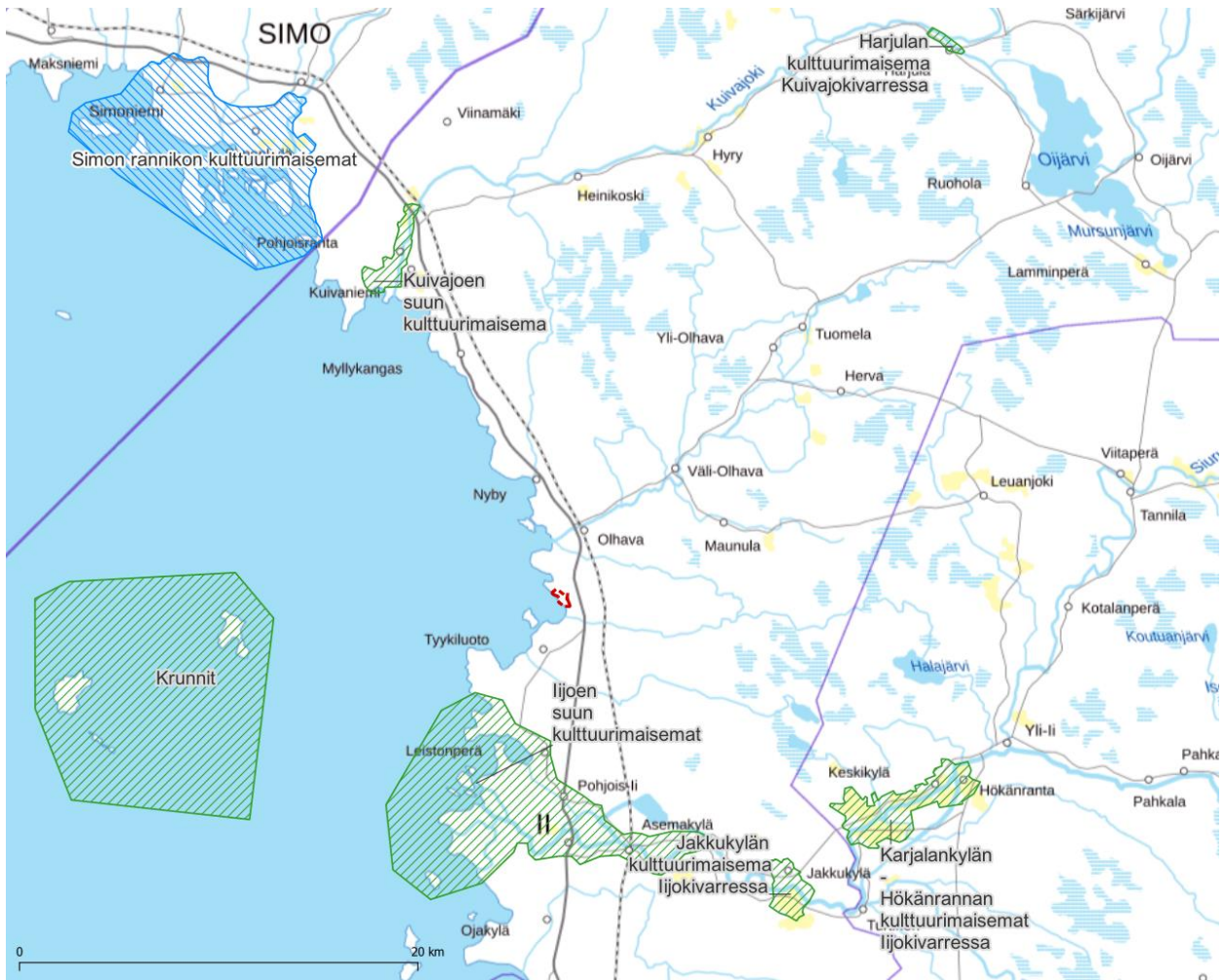
Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on maisemamaakunnalle tyypilliseen tapaan varsin loivapiirteistä ja alueella sekä sen lähiympäristössä on nähtävissä jäätiköjoki- ja rantamuodostumia. Alueen koillisosassa sijaitsee matala Seljänharju ja eteläosassa drumliini. Alue on korkotasoltaan kauttaaltaan lähellä merenpintaa: suunnittelualueen korkeimmat kohdat yltyvät Seljänharjulla noin 11 metriin merenpinnan yläpuolelle. Alueen lähistöllä on myös maisemamaakunnalle tyypillisesti merenrantaniittyjä, jotka on tunnistettu perinnebiotooppeina paikallisesti arvokkaiksi.



Rinnevarjoste taustakartan päällä. Suunnittelualueen rajaus on merkitty sinisellä rajauksella.

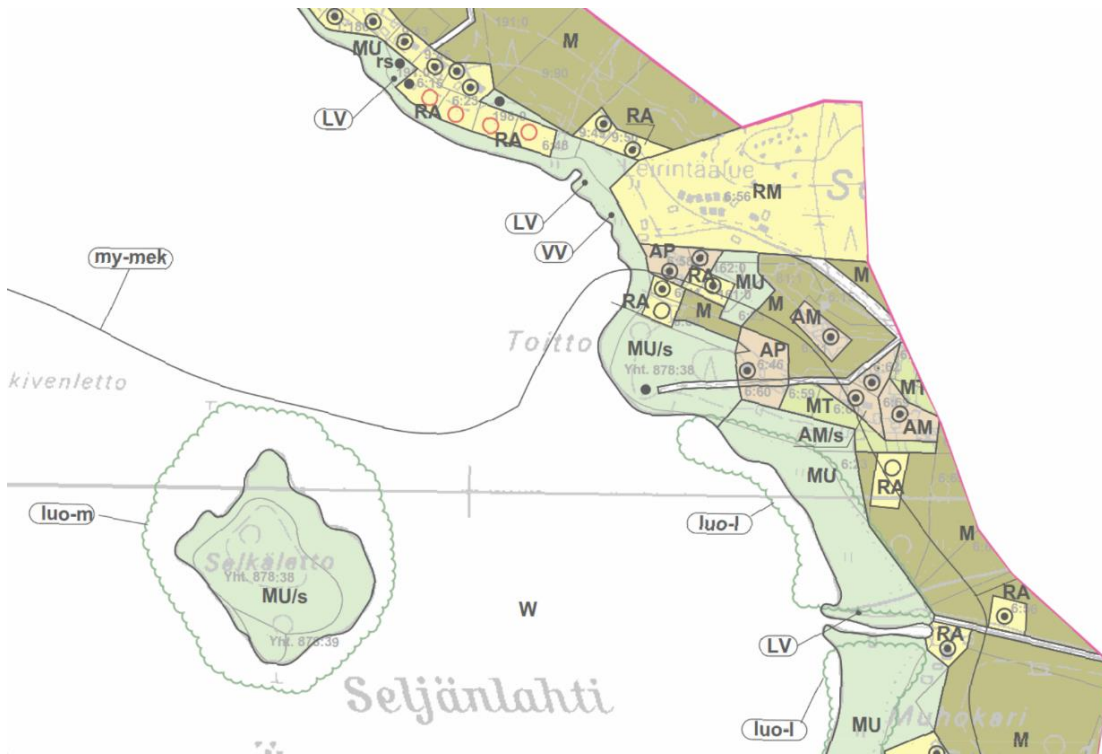
3.4.1 Arvokkaat maisema-alueet

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Lähimmät maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sijaitsevat lin kirkonkylällä lähimmillään noin 5,5 km etäisyydellä suunnittelualueesta etelään, ja valtakunnallisesti arvokkaat Simon kunnassa noin 21 km etäisyydellä alueesta luoteeseen.



Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (sininen rajausta ja vinoviivitus) ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (vihreä rajausta ja vinoviivitus) suhteessa suunnittelualueen sijaintiin (punainen katkoviiva).

Suunnittelualueen eteläosa on yhdessä Seljänlahden edustan saariryhmän kanssa osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa ympäristöarvoiltaan merkittäväksi alueeksi (my-mek). Alueella on tunnistettu olevan maisemallisia, elämistöllisiä ja kasvillisuuteen liittyviä arvoja. Kaavamerkintään liittyvä määräys koskee erityisesti luonnonympäristön ominaispiirteiden säilyttämistä.

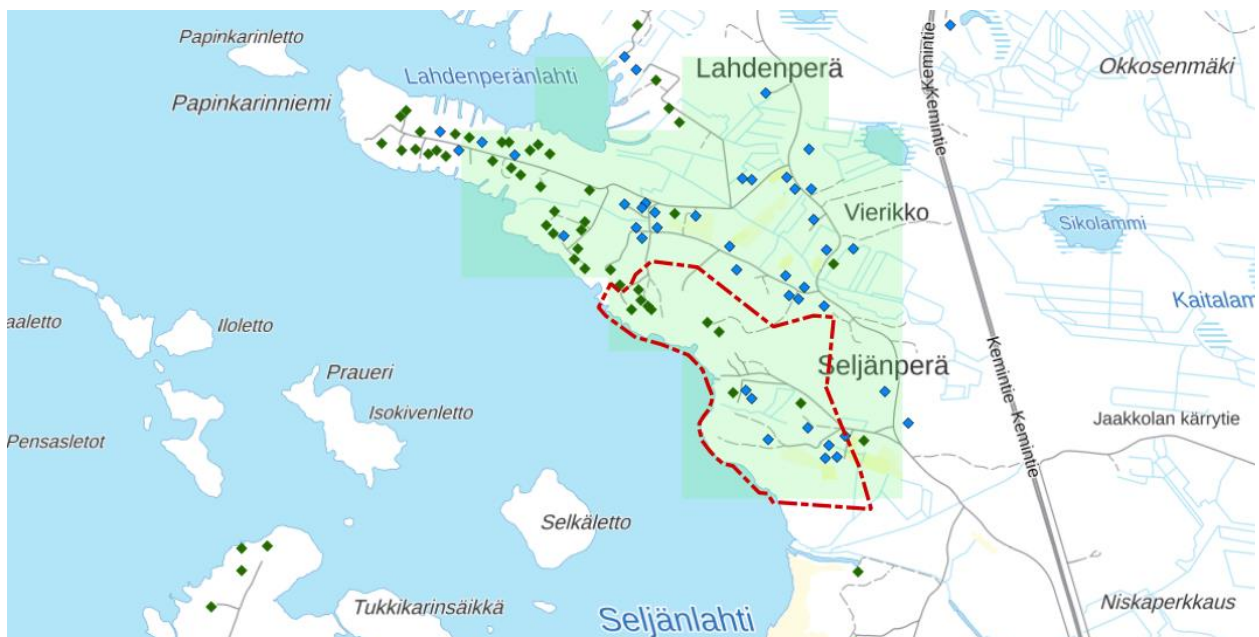


Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

3.5 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee noin 12 km päässä lin keskustaajamasta ja noin 18 km päässä lin Kuivaniemestä.

Suunnittelualueella on sekä asuin- että lomarakennuksia. Asuinrakennukset keskittyvät alueen eteläosaan, ja pohjoisosa on painottunut lomarakentamiseen. Alue on luokiteltu kyläksi vuoden 2022 YKR-aineistossa.



Suunnittelualueen (punainen pistekatkoviiva) ja sen lähiympäristön asuinrakennukset (sininen neliö) ja lomarakennukset (vihreä neliö) sekä YKR-aineistossa osoitettu kylä (vaaleanvihreä täyttöväri).

Alueen keskiosassa sijainneen leirintäalueen rakennukset on lähes kokonaisuudessaan purettu tai siirretty. Voimassa olevassa yleiskaavassa alueelle ei ole osoitettu omarantaisia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikkojen ja rannan välissä on kaistale maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla rakentaminen on kielletty.

3.5.1 Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat alueet ja kohteet

Suunnittelualueella sijaitsee yksi maakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde, Ranta-Piukkula. Kohteella on tunnistettu olevan rakennushistoriallisia arvoja ja historiallista todistusarvoa.

Ranta-Piukkulan pihapiiriin kuuluu kookas 1800-1900-lukujen vaihteessa rakennettu asuinrakennus, navetta ja puoji sekä uudempi, 1900-luvun puolivälin jälkeen rakennettu asuinrakennus. Pihapiirin ulkopuolella on vanha aitta. Vanhassa asuinrakennuksessa on koristeellinen kuisti, jossa on nurkastaan aumaksi viistetty katto ja moniruutiset ikkunat. Kohde on esimerkki talonpoikaisesta rakentamisperinteestä Olhavan seudulla. ¹

Aluetta sivuaa lisäksi valtakunnallisesti arvokas tie, Pohjanmaan rantatie – Seljänperäntie (RKY 2009). Myös Pohjanmaan rantatien toinen hyvin säilynyt osuus, Kantolantie, sijaitsee suunnittelualueen lähistöllä, lähimmillään noin kilometrin päässä alueesta etelään.

Pohjanmaan rantatie on yksi Suomen tärkeistä historiallisista tielinjoista. Ratsupolusta 1600-luvulla kehittynyt maantie on kulkenut Turusta Tukholmaan Pohjanlahden ympäri. Rantatie on ollut Pohjanmaan tärkein tie ja Lapin läänin alueella pitkään ainoa maantie.

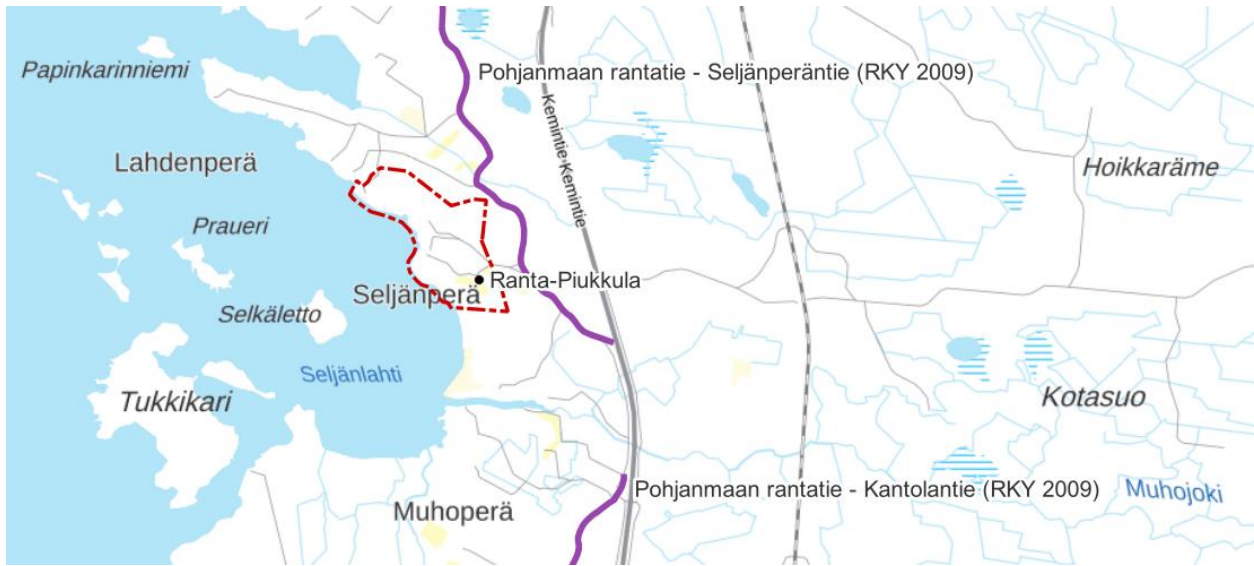
Vanhan linjauksen mukainen maantie on ollut monin paikoin käytössä aina 1950-luvulle. Parhaiten säilyneillä tieosuuksilla vanhan tien maastonmyötäinen olemus ja linjaus ovat tien parantamisesta huolimatta säilyneet tai nähtävissä. Tiet ovat kapeita ja vaihdellen hiekka- ja sorapintaisesta päällystettyihin.

Pohjanmaan rantatien parhaimmin säilyneet osuudet lissä ovat Ränänperäntie - Ojakyläntie, Hiivalantie - Kantolantie, Seljänperäntie, Huttulantie – Vanhatie ja Onkalonperäntie. ²

Muut valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt sijaitsevat noin kahden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta tai sitä kauempana.

¹ Pohjois-Pohjanmaan liitto, 2015. *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015.*

² Museovirasto. *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY.*
https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=4372 (haettu: 26.9.2024)



Valtakunnallisesti arvokkaat (violetti viivamerkintä) ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (musta piste) suhteessa suunnittelualueeseen (punainen pistekatkoviiva).

3.5.2 Paikallisesti arvokkaat alueet ja kohteet

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa paikallisesti arvokkaita alueita tai kohteita.

3.6 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Tilanne on tarkistettu Muinaisjäännösrekisteristä 24.9.2024.

Alueelle ei ole kaavaprosessin yhteydessä tehty arkeologista selvitystä. Pohjois-Pohjanmaan museolta kysytyn näkemyksen mukaan selvitystä ei tarvita. Museon asiantuntijan mukaan historiallisen ajan asutus on syntynyt alueelle vasta 1800-luvun alkupuolella ja muinaisjäännösten esiintymistä ajatellen alue on maastollisesti epätyypillistä.

3.7 Liikenne ja melualueet

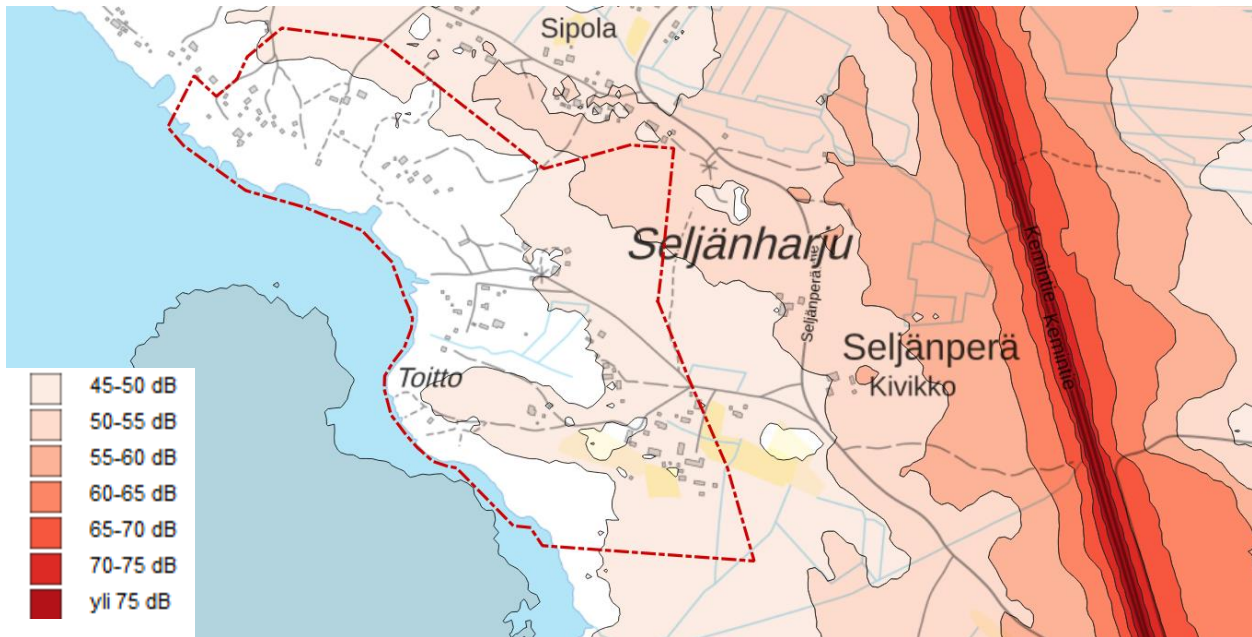
Suunnittelualueella ei ole läpikulkuliikennettä. Liikennemäärät ovat hyvin pieniä, koostuen alueen asukkaiden liikkumisesta sekä huoltoliikenteestä. Alueen liikennöinti tukeutuu valtatiehen neljä (Kemintie) sekä suunnittelualueen itäpuolitse kulkevaan Seljänperäntiehen. Valtatiellä 4 vuorokausittainen liikennemäärä on noin 8000 ajoneuvon luokkaa (raskaan liikenteen osuus 1108 ajoneuvoa/vrk), kun taas Seljänperäntien liikennemäärä jää noin 100 ajoneuvon vuorokaudessa (raskaan liikenteen osuus 2 ajoneuvoa/vrk). Valtatien 4 nopeusrajoitus on suunnittelualueen kohdalla 100 km/h ja Seljänperäntien 80 km/h.



Suunnittelualueella syöttävien teiden keskimääräiset vuorokausiliikennemäärät ja nopeusrajoitukset (lähde: Väyläviraston tuorein paikkatietoaineisto, tiedot haettu 24.9.2024).

Suunnittelualueelle kohdistuvaa melutasoa on tarkasteltu Väyläviraston meluaineistosta (tuorein aineisto oli kirjoitushetkellä vuodelta 2022). Aineisto on koostettu Väyläviraston teettämistä selvityksistä sekä selvitysvelvollisten kuntien teettämistä aineistoista. Aineistojen perusteella päiväsaikaan valtatie neljä 45–50 dB:n melualue ulottuu suunnittelualueen itäiseen ja eteläiseen osaan, ja 50–55 dB:n alue alueen koilliskulmaan. Yöllä vastaavat melualueet ovat hieman tätä suppeampia.

Myös Seljänperäntien liikenne aiheuttaa jonkin verran melua, mutta liikennemäärät ovat kyseisellä tiellä merkittävästi vähäisemmät kuin valtatiellä. Liikenteen aiheuttama häiriö on hetkellistä. Vuoden 2022 aineiston mukaan tiellä kulkee keskimäärin 97 ajoneuvoa vuorokaudessa, eli noin 4 ajoneuvoa tunnissa. On todennäköistä, että Seljänperäntien liikennöinti ja siten myös sen aiheuttama häiriö keskittyy päiväaikaan.



Melun ekvivalenttitaso (päivä) maantiet ja kadut 2022 (Väylävirasto).



Melun ekvivalenttitaso (yö) maantiet ja kadut 2022 (Väylävirasto).

Suunnittelualueen itäpuolelta, lähimmillään reilun 1,5 km etäisyydeltä, kulkee rautatie. Väyläviraston aineistossa ei ole saatavilla kyseisen rautatieosuuden melutasoa, mutta rautatien vilkkaampien osuuksien (kuten Helsinki–Tampere-välin ja Oulun seudun) meluvyöhykkeitä tarkastelemalla voidaan arvioida, että 40 dB:n melualue ulottuu alle kilometrin päähän rautatiestä – päiväliikenteen osalta tyypillisesti noin 700–800 metrin etäisyydelle ja yöliikenteen osalta noin 800–900 metrin etäisyydelle niillä radan osuuksilla, joilla liikkuu runsaasti junia, nopeudet ovat suuria ja ympäristö on avointa.

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen melutason ohjearvoista 993/1992:

Ohjearvot ulkona	Päivällä	Yöllä
Asumiseen käytettävät alueet	55 dB	50 dB*
Virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB	50 dB*
Hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB*
Oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	-
Loma-asumiseen käytettävät alueet ja leirintäalueet	45 dB	40 dB
Virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	Päivällä	Yöllä
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

* Uusilla alueilla yöajan ohjearvo 45 dB

Suunnittelualueella sijaitsee sekä vakituista että loma-asumista. Loma-asumisen alueisiin sovellettavat melutason ohjearvot ulkotiloissa ovat tiukemmat kuin vakituisen asumisen ohjearvot. Suunnittelualueen loma-asuminen keskittyy erityisesti alueen länsiosaan, missä liikenteen aiheuttama melu on vähäisempää. Väyläviraston tieliikenteen meluaineistoon verrattaessa melutason ohjearvo ylittyy juuri ja juuri yhden suunnittelualueen loma-asunnoksi rekisteröidyn kohteen osalla. Muilla loma-asunnoilla tai vakituisen asumisen alueilla ohjearvot eivät ylity päivä- eikä yömelun osalta. Suunnittelualue sijaitsee niin etäällä rautatiestä, ettei sinne todennäköisesti kantaudu junien aiheuttamaa raja-arvot ylittävää melua.

3.8 Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualue on vesijohtoverkoston piirissä. Alueella ei ole viemärintiä. Alueella kulkee myös paikallista sähkönsiirtoverkostoa.

3.9 Maanomistus

Maanomistus on pääosin yksityistä. Alueella on jonkin verran vesijättöä, jota ei ole lunastettu kiinteistöihin. Entisen leirintäalueen kiinteistö on kunnan omistuksessa. Ranta-alueen maanomistus on suurelta osin jakokunnalla.

3.10 Voimassa olevan kaavan mitoituseriaatteen

Voimassa olevassa kaavassa (lin rannikon ja saarten osayleiskaava) Rakennuspaikkojen mitoituksen lähtökohdaksi on ollut nykytila eli uusien rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy tilan nykyisen rantaviivan mukaan. Vähimmäismäärä rantaviivaa yhden rakennuspaikan saamiseksi on 40 m edellyttäen, että alueella ei ole rakentamisen rajoituksia (mm. rakennuspaikan korkeusasema on oltava vähintään +1,8). Kullekin tilalle on laskettu kaavan laadinnan aikainen rantaviivan mukainen teoreettinen rakennusoikeus, josta on vähennetty olemassa olevat rakennuspaikat. Ranta-alueena on voimassa olevassa kaavassa pidetty noin 200 m leveää vyöhykettä, mikä oli samalla kaava-alueen leveys.

3.11 Väestö, rakentamispaine

Alueella on sekä pysyvää että loma-asutusta. Voimassa olevassa yleiskaavassa on muutamia yksittäisiä rakennuspaikkoja, jotka eivät ole vielä toteutuneet.

Olhavan postinumeroalueen väestönkehitys on ollut viime vuosina laskevaa. Vuonna 2012 asukkaita oli 407 ja vuonna 2022 323 (Tilastokeskus). Postinumeroalue kattaa huomattavasti kaavamuutoksen suunnittelualuetta laajemman alueen. Kaavamuutoksella vastataan osaltaan tavoitteeseen saada alueelle uusia asukkaita ja loma-asukkaita. Iin merenrannikko on suosittua vapaa-ajanviettoaluetta. Iissä on myös vakituisen asumisen osalta kysyntää meren ja muiden vesistöjen läheisyydessä sijaitseville rakennuspaikoille.

3.12 Elinkeinot ja palvelut

Alue tukeutuu Olhavan, Iin keskustaajaman ja Kuivaniemen taajaman palveluihin. Etäisyys Olhavan kylälle on noin 3 km, Iin keskustaajamaan noin 12 km ja Kuivaniemelle noin 18 km.

3.13 Virkistys

Suunnittelualueella ei ole virallisia virkistysalueita, mutta aluetta käytetään erilaisiin virkistystoimintoihin. Alueella sijaitsee uimapaikka, joka ei ole virallinen uimaranta, eikä siellä siten ole esimerkiksi valvontaa. Rannalla on nuotiopaikka.



Seljänperällä sijaitseva uimapaikka on luonnonranta.



Uimapaikan yhteydessä on nuotiopaikka.

Suunnittelualue sijaitsee lähellä mm. Olhavan virkistyspalveluita. Olhavan yleisurheilukenttä sijaitsee noin 2 km etäisyydellä ja Olhavan koulun yhteydessä olevat salit, kentät ja kaukalot noin 3 km päässä suunnittelualueesta. Suunnittelualueen läheisyydessä on luonnonympäristöä lähiulkoiluun. Myös meren läheisyys mahdollistaa vesialueilla virkistäytymisen.

3.14 Ympäristön häiriötekijät

3.14.1 Melu ja värinä

Melua ja värinää aiheuttavat lähinnä suunnittelualueen ohittava valtatie ja rautatie. Näiden meluvaikutuksia on käsitelty tarkemmin kappaleessa 3.7.

Alueen ympäristössä ei ole muuta toimintaa, joka aiheuttaisi merkittävää melua, värinää tai pölyämistä. Alueella harjoitettava maatalous on vähäistä ja sen vaikutukset väliaikaisia, tiettyihin vuodenaikoihin sidottuja.

3.14.2 Pilaantuneet maa-alueet ja maaperän pilaantumisriskit

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole tiedossa maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) kirjattuja alueita, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta olisi saattanut päästä maaperään haitallisia aineita. Alueella nykyisellään harjoitettava toiminta ei aiheuta maaperän pilaantumisriskiä.

4 Tavoitteet

4.1 Yleiset tavoitteet

Suunnittelun ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa pienimuotoisen merellisen asuinalueen rakentaminen Seljänperän alueelle. Leirintäalueen toiminnan päättymisen myötä on tarpeen tarkastella alueen tulevaa käyttöä. Samalla tehdään tarvittavat tarkistukset voimassa olevaan yleiskaavaan myös leirintäaluetta ympäröivien alueiden osalta. Kaava laaditaan lähtökohtaisesti suoraan rakentamista ohjaavana yleiskaavana (MRL 72 §, 44 §).

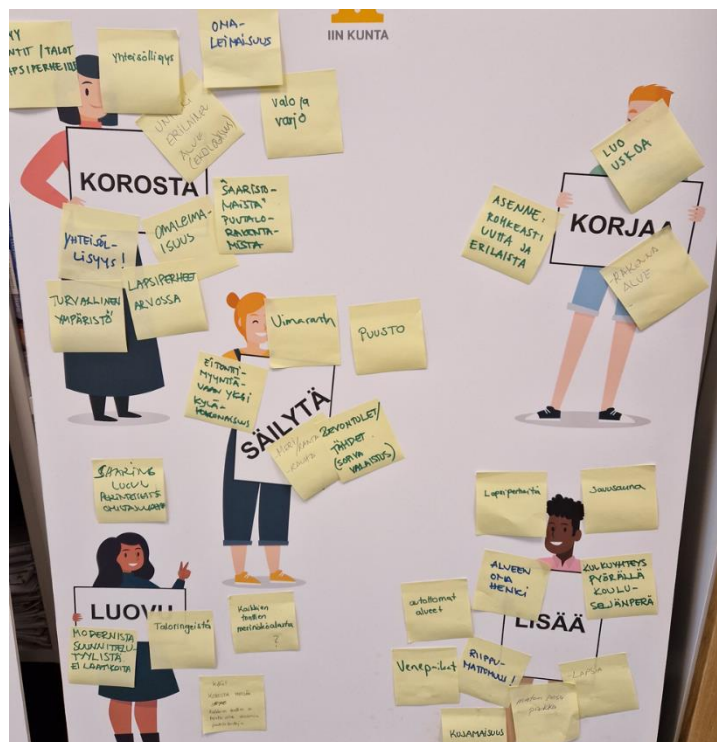
Yleiskaavalla tuetaan Olhavan alueen kehittämistä. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös toteuttaa kuntastrategian elinvoimaisiin kyliin ja maaseutuun liittyviä tavoitteita.

4.2 Mitoitustavoitteet

Yleiskaavalla tarkastellaan mahdollisuutta leirintäalueen ja rakentamatta jääneiden rakennuspaikkojen hyödyntämistä pienimuotoiseen asuin- ja lomarakentamiseen. Suunnittelualueelle on tavoitteena osoittaa alueelle soveltuva määrä uusia rakennuspaikkoja.

4.3 Asukkaiden ja maanomistajien tavoitteet


Kaavan valmisteluvaiheen aikana järjestettiin työpaja 29.5.2024, jonka yhteydessä selvitettiin työpajatyöskentelyn ja kyselylomakkeiden avulla sitä, miten aluetta nykyisin käytetään ja alueen maanomistajien ja muiden osallisten tavoitteita. Nykytilannetta kartoittavissa kysymyksissä painoutuivat erityisesti alueen luonto ja palvelut. Alueen tulvaisuutta käsittelevissä vastauksissa esiin nostettujen temojojen kirjo oli laaja: ajatuksia kirjattiin muun muassa palveluista ja tapahtumista, asutuksesta, alueen tunnelmasta, rakennetusta ympäristöstä ja luonnosta. Maanomistajien vastauksissa painottui erityisesti asutus ja rakentaminen.



Työpajatyöskentelyn tuloksia.


Alueen tulevaisuus

Miten näet vanhan leirintäalueen tulevan käytön? Mitä alueella voisi sijaita asutuksen lisäksi, miten merenrantaa voisi hyödyntää?




Palvelut ja tapahtumat

- Uimapaikka, pukukopit
- Venevalkama/-satama
- Tulistelupaikka
- Kioski tai pieni kauppa
- Yleisessä käytössä oleva rantasauna ja terassi
- Uimakoulu
- Tanssilava
- Venevaja
- Kalankäsittelyhalli
- Kuntopolku
- Pyörätie




Asutus

- Ympärivuotista asumista, erityisesti omakotitaloja
- Etätyökylä, jossa latausmahdollisuus sähköautolle
- Älykkäät rakennukset, aurinkopaneelit
- Modernia maalla asumista
- Huvila-alue tai siirtolapuutarha
- Kyläyhteisö, yhteisöllisyys
- Lapsiperheet etusijalla




Alueen tunnelma

- Metsäisyys
- Merellisyyys ja merinäkyvät
- Omaleimaisuus
- Väljyyttä ja tiiviimpää rakennettua ympäristöä
- Perinneympäristöjen säilyttäminen



Rakennettu ympäristö

- Paikoituksen keskittäminen, autottomia ympäristöjä
- Kapeahkoja kujia
- Bulevardi merinäkyvällä
- Rakentamistapaohje tarpeen yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi




Luonto

- Olevan puuston säilyttäminen
- Marjastus- ja metsästysalueiden säilyttäminen
- Herkän alueen huomioiminen, kulutuskestävyys

Koonti työpajatilaisuudessa saatuihin vastauksiin kysymyksistä: Miten näet vanhan leirintäalueen käytön? Mitä alueella voisi sijaita asutuksen lisäksi, miten merenrantaa voisi hyödyntää?

Alueen tulevaisuus

Mikäli olet maanomistaja, onko sinulla toiveita omistamasi maa-alueen suhteen?



Asutus ja rakentaminen

- Omakotitaloja
- Loma-asutusta
- Älykotaloja
- Alueen houkuttelevuus
- Lisää rakennusoikeutta
- Huomioitava lapsiperheiden olosuhteet
- Ei liian isoja tai pieniä aluekokonaisuuksia
- Vastaajat ovat halukkaita lunastamaan maa-alueita kunnalta

Koonti työpajatilaisuudessa saatuihin vastauksiin kysymyksestä: mikäli olet maanomistaja, onko sinulla toiveita omistamasi maa-alueen suhteen?

5 Suunnittelun vaiheet

5.1 Suunnittelun tarve

Leirintäalueen toiminta on päättynyt ja alueen tulevaa käyttöä on otollista tarkastella tässä yhteydessä. Samalla tarkastellaan voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettujen, mutta rakentumatta jääneiden, rakennuspaikkojen tilanne ja tehdään muut päivitykset voimassa olevaan yleiskaavaan.

5.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua, kirjallisesti tai suullisesti, mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- lin kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- lin Energia Oy
- lin Vesiliikelaitos
- Alueen ja lähiympäristön maaomistajat, asukkaat, loma-asukkaat, yhdistykset ja yhteisöt kuten:
 - Olhavan seudun kehittämissyhistys ry
 - lin ympäristöyhdistys ry
 - Olhavan jakokunta
 - Metsästysseurat

Kaavoitukseen liittyen järjestettiin kaikille avoin työpajatilaisuus 29.5.2024. Toinen tilaisuus järjestetään valmisteluvaiheen kuulemiseen liittyen.

5.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluaineistosta sekä -ehdotuksesta. Valmisteluvaiheessa on järjestetty viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §). Tarvittaessa järjestetään kaavaan liittyviä työneuvotteluja.

5.4 Vireilletulo

Yleiskaavan muutos on päätetty käynnistää kunnanhallituksen päätöksellä 23.4.2018. Yleiskaavan muutoksen suunnittelualueita on laajennettu keväällä 2024. Laajennuksen jälkeen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 27.5.2024–26.6.2024 välisen ajan.

Yleiskaavaan ja alueen kehittämiseen liittyen pidettiin esittely- ja työpajatilaisuus 29.5.2024.

5.5 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Tiedot täydennetään valmisteluvaiheen päätyttyä.

5.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Tiedot täydennetään ehdotusvaiheen päätyttyä.

6 Yleiskaava ja sen perustelut

6.1 Vaihtoehtojen tarkastelu

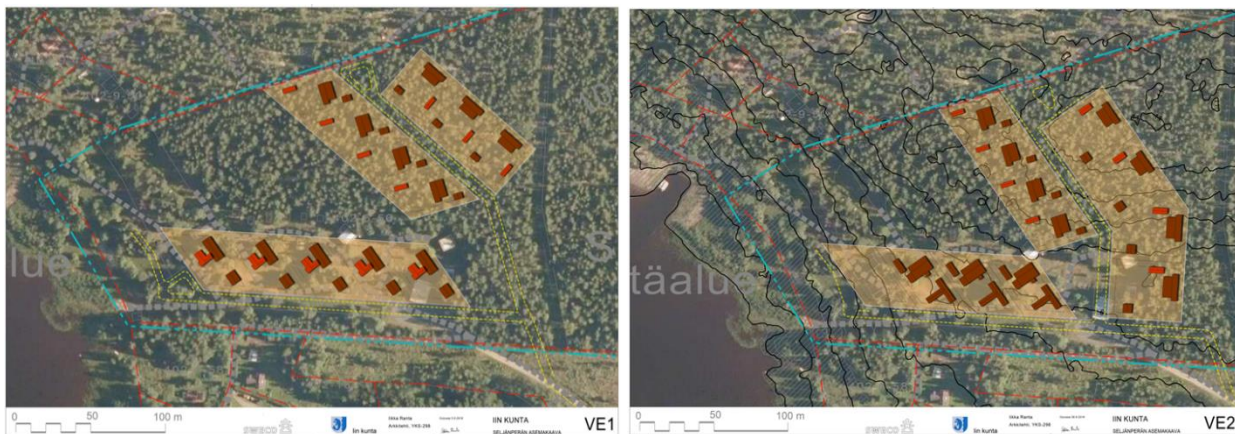
Seljänperän alueen suunnittelu alkoi alun perin pelkän leirintäalueen yleis- ja asemakaavan laatimisena. Asemakaavoitus on sittemmin keskeytetty ja yleiskaava-alue laajentunut. Tämän takia alueelle on tehty eri laajuisia vaihtoehtotarkasteluja, jotka ovat myös tarkkuustasoltaan erilaisia. Lisäksi alueelle asetetut tavoitteet ovat tarkentuneet ajan kuluessa. Ensin esitellään suunnitteluprosessin alkuvaiheessa tehtyjä asemakaavatasoisia tarkasteluja ja sen jälkeen myöhemmin tehtyjä yleispiirteisempiä yleiskaavatasoisia tarkasteluja.

Kunnan omistaman leirintäalueen kiinteistön rakennetta koskien on laadittu pihapiiritasoisia vaihtoehtotarkasteluja. Osa tarkasteluista on laadittu aiemmin vireillä olleen asemakaavoituksen yhteydessä. Tarkastelualue on kattanut ainoastaan leirintäalueen. Näissä asemakaavatasoisissa tarkasteluissa on esimerkiksi tutkittu asuin- ja talousrakennusten sijoittumista sekä pihojen ja näkymien muodostumista. Yleiskaavassa ei osoiteta rakennusten tarkkaa sijoittumista. Asemakaavaa varten tehdyistä vaihtoehdoista on kuitenkin voitu hyödyntää asuttujen ja virkistysalueiden keskinäisen sijainnin sekä uusien tieyhteyksien tarkasteluja.

6.1.1 Asemakaavatasoiset vaihtoehtotarkastelut

Seuraavaksi esitellään lyhyesti viisi alueelle tehtyä asemakaavatasoista vaihtoehtotarkastelua.

Sekä **vaihtoehdossa 1 että 2** leirintäalueelle muodostuvat itä-länsi- ja kaakko-luodesuuntaiset asuinpihapiirikokonaisuudet, joiden välissä oleva puusto on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Vaihtoehdossa 2 sekä tontit että asuinrakennukset ovat laajempia kuin vaihtoehdossa 1. Kummassakin vaihtoehdossa pihat suuntautuvat joko länteen, kohti merta, tai lounaaseen. Kummassakin vaihtoehdossa uusia teitä muodostuu kaksi: leirintäalueen etelälaitaa ja alueen läpi kulkevat pistotiet, joiden päätteessä on tilavaraukset kääntopaikoille. Tielinjaukset eivät hyödynnä alueelle jo muodostuneita ajoväyliä tai polkuja. Kummassakin vaihtoehdossa vanhan leirintäkeskuksen alueet hyödynnetään rakennettavina alueina.



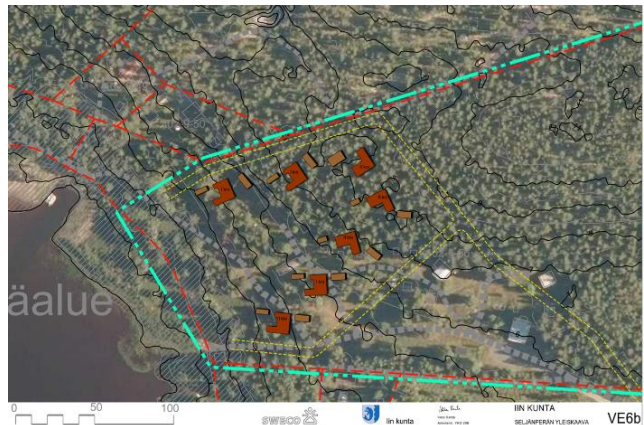
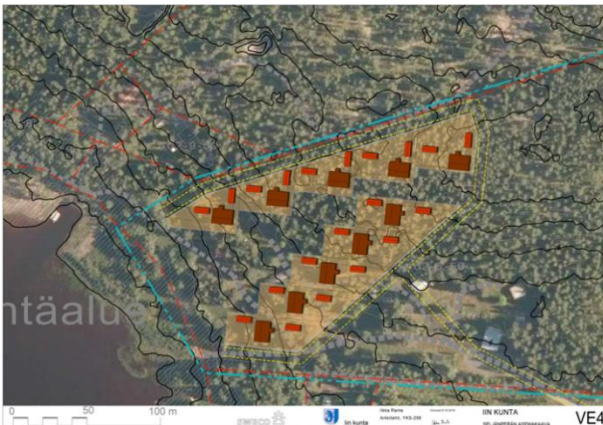
Vaihtoehdot 1 ja 2.

Vaihtoehdossa 3 kaikki asuinrakennukset ovat samassa yhtenäisessä koillis-lounassuuntaisessa kokonaisuudessa. Kaikkien rakennusten päädyt suuntautuvat kohti merta. Asuin- ja piharakennukset ovat myös keskenään yhtä suuria. Pihat avautuvat etelään ja pieneltä osin länteen. Alueelle saapuu tie, joka haarautuu kahdeksi pistotieksi. Tien alkuosa mukailee olemassa olevaa leirintäaluetta ajoväylää. Muilta osin tielinjaukset kulkevat leirintäalueen avoimilla alueilla ja puustoisessa maastossa. Muilta osin alue on säilytetty rakentamattomana ja esimerkiksi koillis- ja pohjoisosiin jää puustoa.

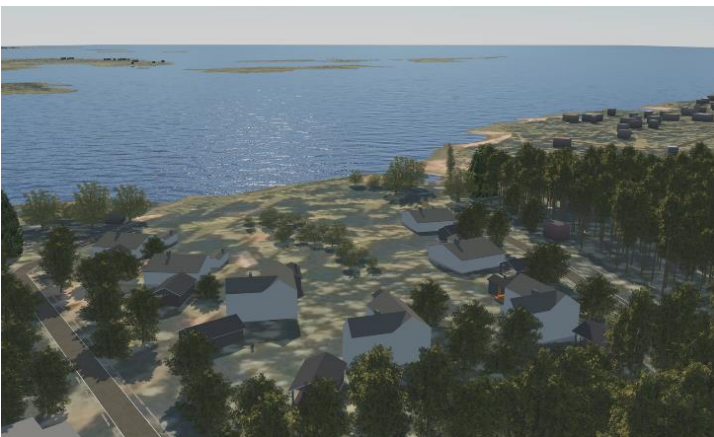


Vaihtoehto 3.

Vaihtoehdoissa 4 ja 6b muodostuu kaksi koillis-lounaissuuntaista asuttua sakaraa, joiden väliin jää osin puustoinen ja loppuneen leiritoiminnan vuoksi osin avoin alue. Vaihtoehdossa 4 pihapiirit muodostuvat keskenään samanlaisista, mutta eri tavoin sijoitelluista asuin- ja piharakennuksista. Pihat aukeavat pääasiassa etelän suuntaan, mutta osin myös länteen kohti merta. Tässäkin vaihtoehdossa alueelle saavutaan yhtä tietä pitkin, joka haarautuu kahdeksi pistotieksi. Vaihtoehdossa 6b asuin- ja piharakennusten muodossa ja koossa sekä pihojen aukeamissuunnissa on runsaammin variaatiota. Alueen itäosassa on kaksi suurempaa tonttia. Alueelle johtaa tie, josta lähtee kaksi haaraa.



Vaihtoehdot 4 ja 6b.



Havainnekuva vaihtoehdosta 6b.

6.1.2 Yleiskaavatasoiset vaihtoehtotarkastelut

Myös yleiskaavatasoisten vaihtoehtojen laatimisessa keskityttiin erityisesti entisen leirintäalueen ympäristöön, mutta tarkastelualue oli idän ja lännen suunnalla laajempi. Osayleiskaavan laatimisen pohjaksi valittiin vaihtoehto 1, johon yhdistettiin asuinalueiden osalta piirteitä vaihtoehdosta 5. Vaihtoehdon nähtiin vastaavan parhaiten kaavoitukselle alkuvaiheessa ja prosessin aikana asetettuihin tavoitteisiin.

Vaihtoehdossa 1 asuinrakentamiselle osoitettavat alueet muodostavat neljä kokonaisuutta, jotka painottuvat etenkin tarkasteltavan alueen pohjois- ja itäosiin. Asuinalueiden väleihin, meren puolelle ja etelän suuntaan on varattu virkistysalueita. Aluetta syöttää kaksi uutta tietä, joista toinen on esitetty läpiajettavana.



Vaihtoehto 1.

Vaihtoehdot 2 ja 3 ovat keskenään hyvin samankaltaiset: kummassakin rakennettavat alueet muodostavat yhtenäiset lähes pohjoiseteläsuuntaiset tarkasti rajautuvat rakennetut alueet. Aluekokonaisuuksien välissä ja meren rannalla on tilaa virkistystoiminnoille. Vaihtoehdossa 2 rakennettavia alueita on enemmän kuin vaihtoehdossa 3. Kummassakin vaihtoehdossa on kaksi pistotietä.



Vaihtoehdot 2 ja 3.

Vaihtoehdossa 4 rakennettavat alueet muodostavat kahden tai kolmen tontin kokoisia pieniä kokonaisuuksia. Kunkin tonttiparin tai -kolmikon välissä on virkistysaluetta. Aluetta syöttää kaksi pistotietä.

Vaihtoehdossa 5 asuinalueet muodostuvat niin ikään kahden tai kolmen tontin kokonaisuuksista, mutta tontit ovat pienempiä kuin vaihtoehdossa 4 ja niitä on lukumäärällisesti enemmän. Myös vaihtoehdossa 5

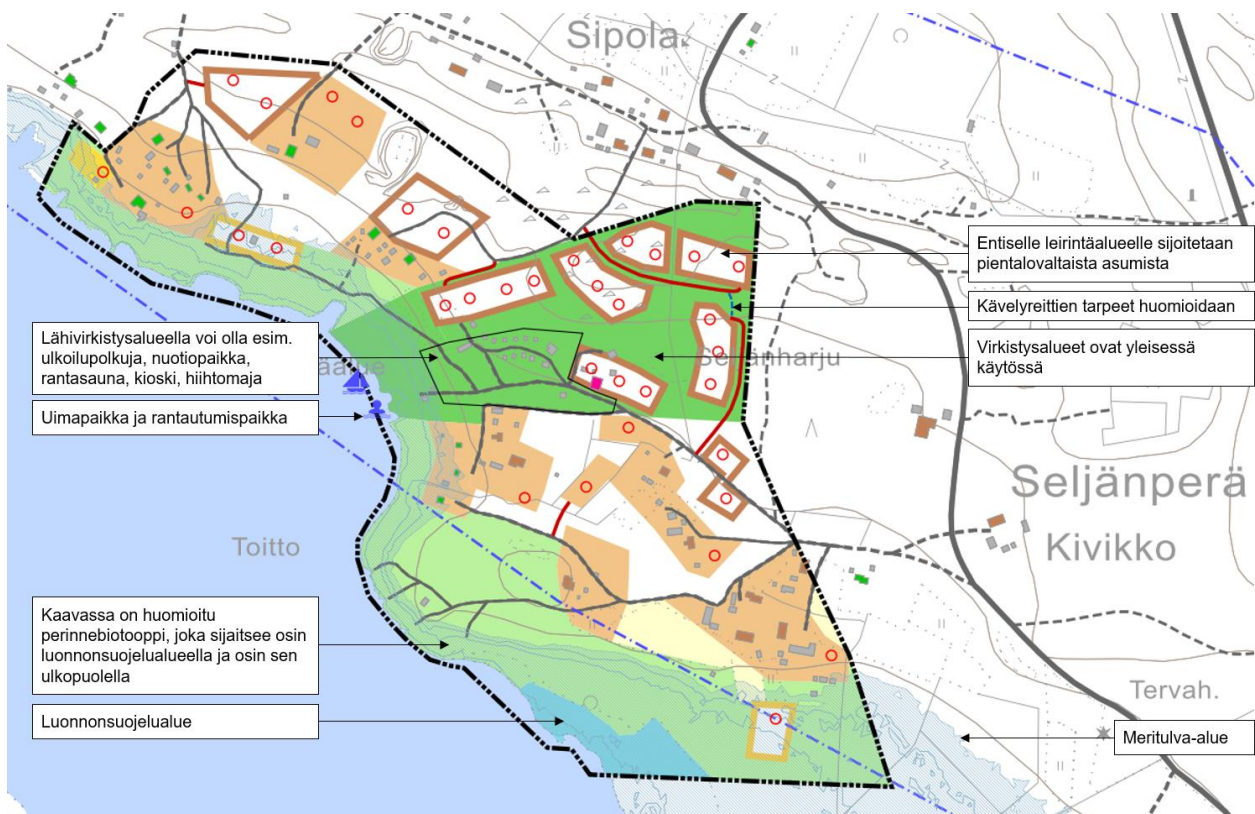
virkestysalueet sijoittuvat rakennettavien alueiden välille kapeahkoiksi viherympäristöiksi. Aluetta syöttää kaksi tietä, joista toinen on läpiajettava.



Vaihtoehdot 4 ja 5.






6.2 Valitun yleiskaavaratkaisun kuvaus





Yleiskaavaratkaisu on esitetty kaavakartalla. Seuraavassa kuvassa on kaavakartasta karsittu versio, jolla on osoitettu asuinalueet ja virkestys- sekä maa- ja metsätalousalueet, uudet kulkuyhteydet, alueella nykyisin sijaitseva rakennuskanta ja suunnitellut uudet rakennuspaikat.



Yleiskaavassa osoitetut ovat, osin täydentyvät, ja uudet alueet sekä olevien ja uusien rakennusten sijoittuminen.

Uudet asuinalueet painottuvat entisen leirikeskukseen alueelle, mutta kaava-alueelle on osoitettu yksittäisiä uusia rakennus-

-  Olemassa oleva alue
-  Uusi tai olennaisesti muuttuva alue
-  Pientalovaltainen asuntoalue
-  Loma-asuntoalue
-  Uuden asuin- tai loma-asuntorakennuksen likimääräinen sijaintipaikka

-  Oleva asuinrakennus
-  Oleva lomarakennus
-  Yleinen rakennus
-  Talousrakennus

paikkoja myös olevien alueiden yhteyteen. Merenrannalle on osoitettu uimapaikka ja rantautumispaikka. Osayleiskaavalla varataan alueita virkistys- sekä maa- ja metsätalouskäyttöön ja kaava-alueen keskiosiin voidaan sijoittaa lisäksi virkistystoimintoja palvelevia rakennuksia ja palveluita. Osalla aluetta ympäristö määrätään säilytettäväksi, mutta ranta-alueilla saa kuitenkin tehdä hoitotoimia, jotka huomioivat alueen ominaispiirteet ja luontoarvot. Osayleiskaavassa on huomioitu luonnonsuojelualue, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet sekä rauhoitetun kasvilajin esiintymispaikat: luonnon kannalta tärkeät alueet ja kohteet on merkitty kaavakartalle ja niitä turvaamaan on laadittu kaavamääräykset. Rakennettavien alueiden sijoitteluun on vaikuttanut perinnebiotooppi, joka sijaitsee osin luonnonsuojelualueella ja osin sen ulkopuolella. Perinnebiotoopin alueelle ei esitetä muutoksia ja ympäristö merkitään säilytettäväksi /s-merkinnällä. Kaavassa on huomioitu meritulva-alue ja aaltoiluvara sekä rakennuspaikkojen sijainnissa että kaavamääräyksissä.

6.2.1 Kokonaisrakenne ja -mitoitus

Yleiskaavassa ei avata rantavyöhykkeen nykyistä mitoitusta. Rantavyöhykkeen rakennuspaikkoja on kuitenkin kaavaratkaisun myötä mahdollista muuttaa vakituiseen asumiseen, mikäli rakennuspaikka on soveltuva vakituiseen asumiseen (esim. ei meritulvavaaraa). Kyseisille AP/RA-alueille annetun kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuin- tai lomarakennuksen ja talusrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 250 m².

Meritulvavaara-alueelle sijoittuvilla uusilla rakennuspaikoilla loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 80 m² ja talous- ja saunarakennusten kerrosala enintään 40 m². Merkinnät pohjautuvat voimassa olevaan yleiskaavaan. Tulvavaara-alueelle sijoittuvia lomarakennuspaikkoja ei ole mahdollista muuttaa vakituiseen asumiseen.

Rantavyöhykkeen ulkopuolella olevien rakennuspaikkojen mitoituksessa noudatetaan samoja periaatteita kuin lin keskustaajaman osayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla:

Tilalla voi sijaita yksi rakennuspaikka, jos tilan rakennuskelpoinen maa-alue yleiskaava-alueella on vähintään 0,3 hehtaaria. Tilalla voi sijaita kaksi rakennuspaikkaa, jos tilan rakennuskelpoinen maa-alue yleiskaava-alueella on vähintään 1 hehtaari. Tilalla voi sijaita kolme rakennuspaikkaa, jos tilan rakennuskelpoinen maa-alue yleiskaava-alueella on vähintään 2 hehtaaria. Tehokkaampien rakennusalueiden toteuttamiseksi alueelle tulee laatia erillinen alueidenkäytön suunnitelma. Tilalla olemassa olevat rakennuspaikat otetaan huomioon vähennyksenä rakennusoikeuslaskelmassa. Ajankohdan 1.1.2010 kiinteistöjaotustilannetta käytetään perusteena tilan rakennusoikeuden määrittämiseksi.

Edellä kuvatusta määräyksestä poiketen yleiskaavassa käytetään ajankohdan 1.1.2015 kiinteistöjaotustilannetta perusteena tilan rakennuspaikkojen määrittämiseksi.

Edellä kuvatun mitoituseriaatteen lisäksi rakennuspaikkojen osoittamisessa on huomioitu myös muita tekijöitä, kuten luontoarvot, sijainti alueen yhdyskuntarakenteessa sekä ratkaisun kohtuullisuus maanomistajille.

Yleiskaava-alueet eroavat toisistaan myös siinä, että keskustaajaman osayleiskaava-alueella on mahdollista rakentaa uusia rakennuspaikkoja tapauskohtaisella suunnittelutarveharkintamenettelyllä, kun taas Seljänperän alueella rakennusluvut voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella (MRL 72 § 1. mom., 44 § 1. mom.)

Rantavyöhykkeen ulkopuolelle sijoittuvat rakennuspaikat on osoitettu lähes kokonaisuudessaan vakituiseen asumisen rakennuspaikkoina (pientalovaltainen asuinalue, AP). Myös näillä alueilla rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 250 m².

6.2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty yleiskaavakartalla.

6.2.3 Muutos nykytilanteeseen

Voimassa olevassa kaavassa rakennuspaikkoja on 23 (osa näistä ei ole asuntoja, vaan esimerkiksi ”kalakämppejä tai muita vastaavan tasoisia rakennuksia”). Seljänperän yleiskaavassa osoitetaan yhteensä 55 rakennuspaikkaa, joista 20 on jo toteutunut voimassa olevan kaavan mukaisesti ja 35 on uusia. Myös osa uusina osoitettavista rakennuspaikoista on peräisin voimassa olevasta yleiskaavasta. Yleiskaavassa osoitettavien rakennuspaikkojen lukumäärä yli kaksinkertaistuu verrattuna voimassa olevaan yleiskaavaan. Uudet rakennuspaikat keskittyvät erityisesti käytöstä poistuneen leirintäalueen paikalle, mutta uusia rakennuspaikkoja on osoitettu myös muualle alueelle.

6.2.4 Tavoitteiden toteutuminen

Yleiskaavalla osoitetaan uusia pysyvän asumisen rakennuspaikkoja. Tämä tukee kunnan tavoitteita ylläpitää elinvoimaisia kyliä ja maaseutua, tässä tapauksessa Olhavaa ja sen lähialuetta. Olhava on osoitettu maakuntakaavassakin kylänä, jonka asemaa on pyrittävä vahvistamaan. Uutena osoitettava asutus ohjataan olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen, aivan kaupunkeja ja kyliä yhdistävän päätien välittömään läheisyyteen, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan tavoitteiden ja suunnittelumääräysten mukaista.

Yleiskaavan yhteydessä pidetyissä vuorovaikutusmenettelyissä esille nousseet asiat on huomioitu yleiskaavassa varsin kattavasti. Alueelle mahdollistetaan työpajatilaisuudessa esille nousseita toimintoja. Tavoitteena on työpajassa esille noussut omaleimainen, yhteisöllinen ja merellinen alueen yleisilme. Osin ratkaisut tarkentuvat yleiskaavaa tarkemmassa suunnittelussa ja rakennussuunnitteluvaiheessa.

Alueen etelälaidassa oleva luonnonsuojelualue huomioidaan kaavassa ja sen ympärille jätetään maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta ja jolla ympäristö säilytetään.

7 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.

7.1 Ympäristövaikutukset

7.1.1 Vaikutukset kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Yleiskaavan toteutumisen myötä alue muuttuu hieman nykyistä rakennetummaksi kylämäiseksi alueeksi. Alueella on kuitenkin jo nykyisin kohtuullisen paljon asuin- ja lomarakennuksia, joten muutos ei ole kokonaisuudessaan kovin merkittävä. Alueelle osoitettujen uusien rakennuspaikkojen toteutuminen tapahtunee vaihteittain.

Maiseman ja kyläkuvan kannalta merkittävin muutos alueella kohdistuu kunnan omistamaan entiseen leirintäalueen kiinteistöön. Alueelle osoitettujen rakennuspaikkojen toteutumisen myötä alueen ilme muuttuu paikoin kohtuullisen merkittävästi. Osa alueesta on ollut aiemmin matkailukäytössä, joten alueella on historiaa osin rakennettuna ympäristönä. Osa uudesta rakentamisesta sijoittuu kuitenkin kauempana rannasta sijaitsevalle metsäalueelle. Suunnittelun lähtökohtana on ollut säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Puuston säilyminen ja viihtyisän ympäristön toteutuminen on varmistettu kaavamääräysten avulla. Lisäksi kunnan omistamaa kiinteistöä koskien laaditaan rakentamistapaohjeet, joiden avulla varmistetaan rakennetun ympäristön korkea laatu.

Suunnittelualueelle ei sijoitu tunnistettuja valtakunnallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai maisema-alueita. Alueelle sijoittuu yksi maakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde, joka on huomioitu kaavaratkaisussa.

7.1.2 Vaikutukset luontoon, maa- ja kallioperään ja veteen

Yleiskaavaan liittyen on laadittu luontoselvitys, jossa esitetyt suositukset on huomioitu yleiskaavaratkaisussa. Alueelle sijoittuvat arvokkaat luontokohteet on osoitettu luo-merkinnöin. Kaava-alueen eteläosaan sijoittuva yksityisten mailla oleva luonnonsuojelualue (Toiton merenrantaniitty) on osoitettu kaavaratkaisussa. Luonnonympäristön arvokohteiden alueelle ei ole osoitettu rakentamista.

Suunnittelualue sijoittuu suurelta osin pohjavesialueelle (2. luokka, vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue). Pohjaveden laatu ja määrä on turvattu kaavamääräyksen avulla.

Yleiskaavassa on annettu kaavamääräys, jonka mukaan alueen toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota maankohoamisrannikon ominaispiirteiden säilyttämiseen.

Yleiskaavaratkaisussa lähtökohtana on ollut säilyttää alueelle mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Tämä on huomioitu yleiskaavassa muun muassa useiden kaavamerkintöjen kaavamääräyksissä.

7.1.3 Ilmastovaikutukset

Uudella rakentamisella on aina ilmastovaikutuksia. Uuden rakentamisen ilmastovaikutukset riippuvat suurelta osin rakennussuunnitteluvaiheessa tehtävistä ratkaisuista. Vaikutusten suuruuteen vaikuttavat muun muassa valittavat materiaalit ja lämmitysmuoto.

Uuden rakentamisen myötä alueelta poistetaan vähäisessä määrin puustoa. Poistuvan puuston määrä on minimoitu yleiskaavamääräyksen avulla.

Suunnittelualue osaltaan täydentää olemassa olevaa kylärakennetta. Alueelta on kuitenkin etäisyyttä esimerkiksi kaupallisiin palveluihin, joten liikkuminen alueelta tapahtunee pääosin henkilöautolla. Läheisellä valtatiellä 4 kulkee kuitenkin kohtuullisen säännöllisesti myös linja-autovuoroja. Suurimmalta osalta suunnittelualueesta matkaa pysäkillä on yli kilometri.

Ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen on huomioitu yleiskaavassa muun muassa hulevesiin hallintaan liittyvän kaavamääräyksen avulla. Alueella on tärkeä säilyttää vettäläpäiseviä pintoja.

7.1.4 Vaikutukset liikenteeseen ja infrastruktuuriin

Liikenne etenkin alueen sisäisillä väylillä ja maantiellä 18799 (Seljänperäntie) lisääntyy kaavan mahdollistaman uuden rakentamisen myötä. Valtatiellä 4 muutos on tien kokonaisliikennemäärä huomioiden vähäinen.

Valtatien 4 ja maantien 18799 liittymä on parannettu valtatie 4 kehittämisen yhteydessä, mikä mahdollistaa osaltaan turvallisen liikkumisen alueelle.

Olhavan kylä sijaitsee hieman yli kolmen kilometrin päässä suunnittelualueelta. Kylään suhteellisen turvallinen pyöräily-yhteys sorapohjaista Seljänperäntietä pitkin. Tieosuus on tosin varsin mutkainen. Liikenneturvallisuuden kannalta haasteellisin osuus on Olhavan kylän alueelle valtatie 4 varteen sijoittuva osuus.

Loma-asumiseen käytettäviä rakennuspaikkoja on kaavaratkaisun myötä mahdollista muuttaa vakituiseen asumiseen, mikäli rakennuspaikka siihen soveltuu. Ympärivuotinen asutus aiheuttaa loma-asutukseen verrattuna useammin toistuvaa asukkaiden ja kiinteistön huoltoon liittyvää liikennöintiä, kuten jätteenkuljetuksia ja auraustarvetta. Vaatimukset toimivalle, riittävän kattavalle infrastruktuurille ja sen kunnossapidolle kasvavat. Osayleiskaavan liikenne- ja infrastruktuurivaikutukset riippuvat siten osin siitä, millaisia rakennuspaikkoja alueelle lopulta toteutuu.

7.2 Taloudelliset vaikutukset

7.2.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen

Kaavamuutos tiivistää Seljänperän alueen yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutosalue on jo pitkälti rakentunut, mutta leirintäalueloiminnan lakattua alueelta on vapautunut eri toimintoihin hyödynnettävää tilaa. Koko kunnan mittakaavassa vaikutus on toisaalta lievästi yhdyskuntarakennetta hajauttava ja toisaalta pienempiä aluekeskuksia tiivistävä: Seljänperä sijaitsee melko etäällä lin kuntakeskustasta, mutta lähellä Olhavan asutuskeskittymää. Etäisyys Olhavaan on noin 3 km. lin kunnalla on runsaasti merenrantaa ja jokien rantaviivaa, jotka ovat usein houkuttelevia paikkoja etenkin loma- ja omakotitalotyypiselle asumiselle. Iso osa lin kunnan alueen asuinrakentamisesta onkin ohjautunut ranta-alueille. Seljänperän alueen tiivistäminen jatkaa tätä kehitystä.

Kaavamuutos lisää alueen asukkaiden ja vähäisessä määrin myös loma-asukkaiden määrää, millä on osaltaan myönteinen vaikutus alueen elinvoimaan ja lin kunnan talouteen. Sekä vakituiset että vapaa-ajan asukkaat hyödyntävät lähialueiden palveluita, mutta vakituisten asukkaiden tarve on loma-asukkaista poiketen vuodenajasta riippumatonta ja heillä voi lisäksi olla tarvetta myös päivähoito- ja koulupaikoille. Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää jonkin verran investointeja infrastruktuurin rakentamiseen. Alueelle on tarpeen rakentaa muutamia uusia ajoyhteyksiä sekä mahdollisesti jalankulkuun ja pyöräilyyn tai virkistystoimintoihin liittyviä reittejä tai rakenteita. Rakennus- ja ylläpitokustannusten jakautuminen eri tahoille riippuu osaltaan uusien yhteyksien perustamistavasta sekä siitä, toimiiko rakennuttajana yksityinen taho vai kunta. Uusien rakennuspaikkojen haltijat vastaavat kiinteistöjään koskevista kuluista, esimerkiksi teknisen huollon verkostoihin liittymiseen liittyvistä maksuista. Kunnan vastuulle jäävät kustannukset ovat kohtuullisen vähäiset.

7.3 Sosiaaliset vaikutukset

7.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisun elinympäristövaikutukset ovat pääosin myönteiset. Yleiskaava mahdollistaa muun muassa alueen virkistysolosuhteiden kehittymisen. Lisäksi alueen uudet asukkaat tukevat Olhavan alueen palveluiden säilymis- ja kehittymismahdollisuuksia.

Alueen asukkaiden kanssa pidetyn työpajatilaisuuden mukaan aluetta käytetään nykytilanteessa muun muassa kalastukseen, uimiseen, retkeilyyn, sienestykseen ja marjastukseen, veneilyyn ja melontaan sekä erilaiseen ulkoiluun ja luonnon tarkkailuun. Kaavaratkaisu on laadittu siten, että näiden toimintojen harrastaminen alueella on mahdollista tulevaisuudessakin.

7.3.2 Vaikutukset elinkeinoihin, yritystoimintaan ja palveluihin

Voimassa olevaan yleiskaavaan verrattuna palveluun liittyvien kaavamerkintöjen osuus vähenee, sillä matkailupalvelujen alueeksi osoitettu alue muutetaan asumisen ja virkistyksen alueeksi. Yleiskaavaratkaisu mahdollistaa kuitenkin palvelutoiminnan sijoittumisen alueelle. Alueen kehittäminen tukee osaltaan Olhavan alueen palveluiden kehittämistä ja säilymistä.

7.4 Kaavan suhde keskeisiin tavoitteisiin ja suunnitelmiin

7.4.1 Suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
 - Kaavaratkaisussa on hyödynnetty olevaa infrastruktuuria niin paljon kuin mahdollista. Kaavaan liittyen on laadittu luontoselvitys, jonka tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa.
2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
 - Uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevan kylärakenteen läheisyyteen.
3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
 - Kaava lisää asumisen mahdollisuuksia alueella ja monipuolistaa osaltaan lin rakennuspaikkojen tarjontaa. Kaava tukee etenkin Olhavan kylän palveluiden säilymistä ja kehittymistä.
4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
 - Alue on hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen alue on saavutettavissa kohtuullisesti.
5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
 - Elinympäristön turvallisuus on huomioitu muun muassa tunnistamalla meritulva-alueet.
6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
 - Uudet asukkaat tukevat kunnan elinkeinoelämän kehittymistä.
7. Ympäristöhaittojen vähentäminen;
 - Alue sijoittuu suurelta osin pohjavesialueelle. Pohjaveden laatua ja määrää turvataan kaavamääräyksen avulla. Alueelle ei sijoitu suuria ympäristöhaittoja aiheuttavaa toimintaa.
8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
 - Arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja luontoarvot on huomioitu kaavaratkaisussa. Maisemallisia arvoja turvataan muun muassa säästämällä mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa.
9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.
 - Kaavassa on kiinnitetty erityistä huomiota virkistysalueiden riittävyyteen ja laatuun.

7.4.2 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
 - Yleiskaavalla edistetään maan monikeskuksista aluerakennetta, jossa lin kunnan taajamat muodostavat omat keskittymänsä.
 - Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
 - Alueelle kaavoitettavat asuinalueet edesauttavat osaltaan positiivisen väestökehityksen saavuttamista.
 - Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella. Lin kunnan ja Oulun seutukunnan palvelut ja työpaikka-alueet ovat helposti saavutettavissa.
 - Yksi lin kunnan vahvuuksista on sen sijainti Perämeren rannikolla. Rannikkoseutu on houkuttelevaa aluetta vakituiselle ja loma-asumiselle. Suunnittelussa hyödynnetään lin kunnan vetovoimatekijöitä.
2. Tehokas liikennejärjestelmä
 - Osayleiskaavoitus ei vaikuta valtakunnallisesti merkittäviin liikenneverkkoihin, viestintäyhteyksiin tai eri liikennemuotojen edellytyksiin.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 - Uuden rakentamisen sijoittelussa ja kaavamääräyksissä on huomioitu tulvariskialueet ja aaltoiluvara.

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
 - Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet ja kohteet on huomioitu kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Arvokkaille alueille tai kohteiden välittömään läheisyyteen ei ole osoitettu uutta rakentamista.
 - Alueelle on varattu lähivirkistysalueita, minkä lisäksi iso osa suunnittelualueesta on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, josta osalla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Virkistäytyminen on mahdollista myös maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla.
 - Vakiintunut uimiseen käytettävä ranta on osoitettu kaavassa uimapaikkana. Uimapaikan yhteydessä on myös rantautumispaikka, mikä tukee merellä tapahtuvaa virkistäytymistä.
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto
 - Alue ei edistä uusiutumiskykyisen energiahuollon tavoitetta, muttei myöskään vaikeuta sen toteutumista. Osayleiskaava ei esimerkiksi estä merkittävien voimajohtojen tai kaasuputkien linjausten suunnittelua tai toteutusta.

7.4.3 Suhde maakuntakaavaan

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa alueen välittömään läheisyyteen on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja viheryhteystarve.

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö -merkintä viittaa Pohjanmaan rantatiehen, joka sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella. Kaavalla ei ole vaikutuksia Pohjanmaan rantatien ominaispiirteiden tai arvojen säilymisedellytyksiin. Rantatien liikenne lisääntyy vähäisissä määrin osayleiskaavan uusien rakennuspaikkojen toteutuessa. Tietä on tarpeen pitää kunnossa, koska se syöttää Seljänperän ja Lahdenperän vakituisia ja loma-asuntoja.

Maakuntakaavassa osoitetun viheryhteystarpeen sijainti on osoitettu Kemintien ja merenrannan väliselle alueelle, mutta maakuntakaavan yleispiirteisen suunnittelutason vuoksi sijainti ei ole tarkka. Osayleiskaava ei häiritse viheryhteystarpeella osoitettujen virkistysalueiden ja -reittien seudullista jatkuvuutta. Entisen leirintäalueen muuttuminen pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi ei juurikaan muuta sen asemaa osana virkistysalueiden ketjua: leirintäalue on osoitettu aiemmassa yleiskaavassa matkailupalvelujen alueena, eikä kyseinen alue ole siten ennenkaan ollut julkisesti käytettävissä osana seudullisia virkistysverkostoja.

Vireillä olevassa energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavassa alueelle on osoitettu pohjavesialue. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on ehdotusvaiheessa, eikä siten vielä lainvoimainen. Pohjavesialue on osoitettu Seljänperän yleiskaavassa muuna vedenhankintaan soveltuvana 2-luokan pohjavesialueena, sen nykyisen luokituksen mukaisesti.

7.4.4 Suhde strategiseen yleiskaavaan

lin kunnan vireillä olevassa strategisessa yleiskaavassa alue kuuluu rannikon vapaa-ajan vyöhykkeeseen, jota on tarkoitus kehittää monipuolisena loma-asumisen vyöhykkeenä ja jonka yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee varmistaa, että ranta-alueelle jää riittävästi rakentamiselta vapaata aluetta. Seljänperän osayleiskaavaratkaisu on strategisen yleiskaavan mukainen. Seljänperän alueelle osoitetaan sekä vakituista että loma-asumista, ja aivan rannan tuntumaan ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Myös seuraavat strategisen yleiskaavan yleismääräykset on huomioitu suunnittelussa:

- *Luokiteltujen pohjavesialueiden hyvä tila (laadullinen ja määrällinen) tulee säilyttää.*
- *Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja hankesuunnittelussa tulee huomioida riittävä meluntorjunta kulloinkin voimassa olevien lakien ja asetusten mukaisesti erityisesti pääteiden, rautatien, melua tuottavan teollisuuden, ampumaratojen ja muiden merkittävää melua aiheuttavien kohteiden läheisyydessä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja hankesuunnittelussa tulee huomioida myös riittävä tärinätorjunta erityisesti pääradan läheisyydessä.*
- *Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun. Tarvittaessa tulee tehdä tarkentavia selvityksiä.*
- *Merenranta-alueiden ja jokivarsien maankäytössä ja rakentamisessa tulee varautua kerran 100*

vuodessa toistuvaan tulvaan. Asemakaavoja ja yleiskaavoja laadittaessa tulvariskit tulee ottaa huomioon määrittelemällä alimmat sallitut rakentamiskorkeudet riittäviin selvityksiin perustuen.

- *Tämän yleiskaavan toteuttamisessa ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata arvokkaiden luonnonympäristöjen arvot ja ominaispiirteet. Merenrantavyöhykkeellä tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueiden käytössä ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.*

Luokiteltu pohjavesialue on osoitettu omalla kaavamerkinnällään ja pohjavesialueen laatu ja määrä on turvattu kaavamääräyksellä. Meluntorjunta on huomioitu uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa. Suunnittelualueella sijaitseva arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, Ranta-Piukkula, on merkitty maakunnallisesti arvokkaana kulttuurihistoriallisena kohteena ja sitä koskien on annettu kohteen arvojen säilyttämiseen tähtäävä kaavamääräys. Uudet vakituiset rakennuspaikat on sijoitettu meritulva-alueen ulkopuolelle (1/100 a + aaltoiluväli 30 cm). Loma-asuntoalueita on osoitettu meritulva-alueelle, mutta vesivahingoille alttiiden rakennusosien suojaamisesta on annettu sekä erillinen loma-asuntoja ja saunoja koskeva kaavamääräys että yleismääräys. Arvokkaat luonnonympäristöt on osoitettu kaavakartalla omilla merkinnöillään, joihin liittyy luonnonarvoja koskevia kaavamääräyksiä.

Lisäksi Seljänperän osayleiskaavassa on huomioitu nämä strategisen yleiskaavan kehittämistavoitteet:

- *Lomarakennusten muuttamista pysyviksi voidaan puoltaa kylissä, viiden kilometrin etäisyydellä toimivasta koulusta sijaitsevalla vyöhykkeellä sekä alueilla, joilla on olemassa olevaa pysyvää asutusta ja jotka muilta olosuhteiltaan soveltuvat pysyväksi asumiselle (huomioiden mm. saavutettavuus, vesihuollon järjestämismahdollisuudet). Erityisesti kylien kehittämisessä huomioidaan monipaikkaisuuden kehittämistarpeet asumisessa.*
- *Ranta-alueesta on varattava riittävä osa yleiseen virkistykseen. Maisemallisesti ja luonnonarvoiltaan merkittävät rannat on jätettävä rakentamisen ulkopuolelle.*

Osayleiskaavassa osa alueista on osoitettu merkinnällä AP/RA, joka sallii pientalovaltaisella alueella myös loma-asumisen. Myös asuntojen statuksen muuttaminen on mahdollista Seljänperän alueella – lähin koulu sijaitsee Olhavassa (ei toiminnassa, v. 2024), noin 3,5 km päässä suunnittelualueesta, minkä lisäksi alueella on jo olemassa olevaa pysyvää asutusta ja se soveltuu pysyväksi asutukselle. Ranta-alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, josta osalla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

7.4.5 Suhde kuntastrategiaan

Osayleiskaava tukee kuntastrategian mukaisten kasvua ja luonnonläheisyyttä koskevien tavoitteiden toteuttamista. Osayleiskaavan avulla tuetaan kylien asuinalueiden kehittämistä ja asumista osana luontoa.

8 Yleiskaavan toteuttaminen

8.1 Detaljikaavoitus, muu suunnittelu ja toteuttamistoimenpiteet

Yleiskaavaa käytetään rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Kunnan omistaman kiinteistön osalta yleiskaavaa täydentävät rakentamistapaohjeet.

Yleiskaavassa esitetyt ratkaisut toteutunevat vaiheittain seuraavien 10–20 vuoden kuluessa.

Jaakko Raunio, Kaavasuunnittelija, YKS-666
Sweco Finland Oy
Oulu

Noora Kela, Kaavoitusarkkitehti, YKS-722
Sweco Finland Oy
Oulu