



OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

JOHDANTO	1
OHJEISTON KÄYTTÖ	2
OHJEIDEN SOVELTAMINEN	2
TAUSTAA	4
Lähtökohdat	4
Selvitykset	5
Ohjeiston tavoitteet	5
Kaavaprosessi	5
Työryhmä	6
ALUEEN KUVAUS	7
Maisemakuva	7
Rakennuskanta	7



OULUJOKIVARREN ARVOKKAAT ALUEET	8
Osa-alueiden arvojen kuvaus	9
Kehittämisohteet ja havainnekuvat	10
C.1. KINNULAN TALOT JA YMPÄRISTÖ	12
Arvojen kuvaus	14
Kehittämisohteet	15
C.2. KONTTISENTIEN YMPÄRISTÖ	18
Arvojen kuvaus	20
Kehittämisohteet	21
C.3. LAPINKANGAS	28
Arvojen kuvaus	30
Kehittämisohteet	32
C.4. OULUJOKIVARSI / MADEKOSKI	38
Arvojen kuvaus	40
Kehittämisohteet	42
C.5. PIKKARAISENKYLÄ	50
Arvojen kuvaus	52
Kehittämisohteet	54
C.6. SANGINSUU	60
Arvojen kuvaus	62
Kehittämisohteet	64
C.7. VASANKANKAAN RAITTI	70
Arvojen kuvaus	72
Kehittämisohteet	74
Lähtötietoaineisto	82



JOHDANTO

Oulun kaupunki on laatinut Oulujokivarren osayleiskaavan Madekosken, Pikkaralan, Juurusojan, Hangaskankaan, Sanginsuun ja Lapinkankaan alueille. Oulujokivarren osayleiskaavan tueksi on laadittu nämä alueen yleiset **rakennus- ja korjaustapohjeet**. Lisäksi kaavan suunnittelualueella sijaitseville, Oulun kaupungin määrittelemille, arvokkaille alueille on laadittu **arvokkaiden alueiden kehittämishjeet**. Jäljempänä käytetään termiä **ohjeisto**, kun tarkoitetaan kaikkia laadittuja ohjeita yhdessä.

Ohjeisto palvelee alueen asukkaita ja rakennusvalvontaa sekä muita toimijoita. Ohjeisto täydentää Oulujokivarren osayleiskaavan ohjausvaikutusta ja esittää kaavan toteuttamistapoja havainnollisella tavalla. Alueilla, joilla rakennusluvut voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella, rakennustapohjeita noudatetaan ohjeellisina Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen rinnalla. Asemakaavoitettavien alueiden osalta ohjeet antavat suosituksia asemakaavoitusta varten ja ohjeistoa voidaan käyttää myös asemakaavoituksen tukena.

Oulujokivarren osayleiskaavan suunnittelualue kattaa Oulujokilaaksoa noin 15 km:n matkalta Muhoksen rajalta Heikkilänsaaren kohdalle asti. Alueen maisema on vanhaa kulttuurimaisemaa, jonka elementtejä ovat joki, laajat peltonäkymät sekä metsäiset kankaat ja pääasiassa niille sijoittuva rakentaminen. Jokilaakso on valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema- aluetta välillä Muhoksen Leppiniemi – Turkansaari ja maakunnallisesti arvokasta maisema- aluetta Turkansaaresta merelle.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

OHJEISTON KÄYTTÖ

Tämä ohjeisto käsittää Oulujokivarren osayleiskaava-alueen yleiset rakennus- ja korjaustapaohjeet. Lisäksi kaavan suunnittelualueella sijaitseville, Oulun kaupungin määrittelemille, arvokkaille alueille on laadittu alueiden kehittämishojeet. Ohjeisto käsittää seuraavat osat:

- OSA A. OULUJOKIVARREN RAKENNUSTAPAOHJEET
- OSA B. OULUJOKIVARREN KORJAUSTAPAOHJEET
- OSA C. OULUJOKIVARREN ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Tarkoituksena on, että hankkeesta riippuen voidaan käyttää joko osia A tai B ja aina näiden rinnalla arvokkailla alueilla osaa C, joka täsmentää alueen yleiset kehittämishojeet. Osaa C voidaan käyttää myös vain tiettyä osa-aluetta koskien ja tästä johtuen eri alueita koskevissa teksteissä on toistoa

Ohjeisto on käytettävissä myös sähköisesti pdf-muodossa ja tulostettavissa Oulun kaupungin nettisivuilla osoitteessa <http://www.oulu.ouka.fi/yleiskaavoitus/oulujoki/ohjeisto.html>

OHJEIDEN SOVELTAMINEN

Yleisiä rakennustapaohjeita noudatetaan kaava-alueen kaikessa rakentamisessa, jota ohjataan suoraan osayleiskaavalla. Rakennustapaohjeiden lisäksi kullakin arvokkaalla alueella noudatetaan kunkin alueen omia kehittämishojeita. Ohjeistuksen tueksi on laadittu esimerkkejä, joilla havainnollistetaan erilaisia tyypillisiä kohteita ja niiden ratkaisutapoja yksityiskohtaisemmin. Täydennysrakentaminen voi olla vanhalle rakennuspaikalle tapahtuvaa lisärakentamista tai uuden rakennuspaikan muodostamista olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Rakennusten laajentamiseen sovelletaan myös näitä rakennustapaohjeita, sekä korjaustapaohjeita.





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Kun täydennysrakentamista suunnitellaan vanhalle rakennuspaikalle, ovat lähtökohtana seuraavat periaatteet:

- Ennen uudisrakentamista tutkitaan aina voiko uudet tilantarpeet tyydyttää olemassa olevia rakennuksia hyödyntämällä tai laajentamalla.
- Vanhan asuinrakennuksen läheisyyteen tuleva uudisrakennus sijoitetaan täydentämään olemassa olevaa pihapiiriä, jos siinä on jokin neljästä sivusta vapaana.
- Uusi rakennus voidaan sijoittaa huonokuntoisen rakennuksen paikalle, mutta yleisesti pihan korjauskelpoisia rakennuksia ei saa purkaa, vaikka niillä ei olisi akuuttia käyttöä.
- Uusi rakennus tai pihapiiri suunnitellaan ottaen huomioon lähiympäristön rakennuskannan mittasuhteet, tyylipiirteet ja värit.
- Pihapiirin puusto ja istutukset säilytetään ja hyödynnetään pihan suunnittelussa.

ASEMAKAAVOITETTAVAT ALUEET

Asemakaavoitettavien alueiden maankäyttö ja rakentamistapa määrittyvät tarkemmin asemakaavassa. Näillä rakennustapaohjeilla ei siten ole suoraa vaikutusta asemakaavoitettavien alueiden rakentamiseen, ellei asemakaavassa näihin ohjeisiin erikseen tulla viittaamaan. Tämän ohjeiston C osassa on arvokkaille alueille annettu kehittämissuhteita myös asemakaavoitettavia alueita koskien.

Asemakaavoitettaville alueille annetaan seuraavia yleisiä suunnittelusuosituksia koskien alueiden kaavoitusta:

- luonnonolosuhteista ja maisemasta lähtevä kaavasunnitteluperiaate, jossa uusi rakentaminen sijoittuu selänteiden ja laaksojen välille jäävälle niin sanotulle **inhimilliselle vyöhykkeelle**
- otetaan pintavesien virtaussuunnat ja imeytys huomioon jo kaavasunnittelun alkuvaiheessa
- metsäiset rantavyöhykkeet ja metsänreunat säilytetään ehjinä
- uusi tiestö ja reitit noudattavat reunavyöhykkeiden muotoja ja tukeutuvat maisemaan ja vanhoihin reitteihin
- luodaan identiteetiltään omaleimaiset uudet asuinryhdykunnat





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

- asuinyhdyskuntien ja taajamien reunat muodostetaan selkeiksi suhteessa avoimeen maisemaan
- luodaan mahdollisuudet moniarvoiseen ja monipuoliseen asumiseen, muuan muassa tukemalla elinkaariasumista alueella
- huomioidaan ekologisen rakentamisen periaatteet kaikessa suunnittelussa ja luodaan mahdollisuudet muodostaa ekologisia asuinyhdyskuntia
- luodaan mahdollisuudet hyvän uuden ja modernin arkkitehtuurin toteuttamiselle alueen arvoja kunnioittaen.

TAUSTAA

Lähtökohdat

Oulun kaupunki laati Oulun yleiskaavan 2010 tarkistamista varten selvitykset arvokkaista aluekohteista. Keskusta-alueen kattava ensimmäinen osa ”Arvokkaita alueita Oulussa, osa I” valmistui vuonna 1999. Toinen osa, joka käsittää keskustan ulkopuolella olevat alueet ja maaseutumaiset alueet ”Arvokkaita alueita, osa II” valmistui vuonna 2001, samoin kuin alueiden suojele- ja kehittämisohjelma. Yhteensä arvokkaita alueita Oulun kaupungissa on määritelty 36 kappaletta ja ne on esitetty nyt hyväksytyssä Oulun kaupungin yleiskaavassa 2020.

Nämä arvokkaiden alueiden kehittämisohjeet täydentävät ja tarkentavat vuonna 2001 laadittua suojele- ja kehittämisohjelmaa aluekohtaisesti. Lisäksi tärkeänä taustaselvityksenä on 2003–04 laadittu alueen rakennuskannan inventointi ja arvottaminen, jonka pohjalta ovat määräytyneet alueen rakennussuojelukohteet ja arvokkaat kohteet. Tässä ohjeistossa tarkennetaan kunkin osa-alueen arvoja ja esitetään konkreettisia toimenpiteitä niiden turvaamiseksi aluetta kehitettäessä Oulujokivarren osayleiskaavan mukaisesti. Osa arvokkaista alueista tulee osa-yleiskaavan mukaan asemakaavoitettaviksi ja näiden alueiden maankäyttö ja rakentamistapa määrittyvät tarkemmin asemakaavassa. Osayleiskaavaan liittyvillä rakennustapaohjeilla ei siten ole suoraa vaikutusta asemakaavoitettavien alueiden rakentamiseen, ellei asemakaavassa näihin ohjeisiin erikseen tulla viittaamaan. Alueet on merkitty osayleiskaavaan merkinnällä **sk-kyläkuvallisesti arvokas alue** ja alueiden rajaukset ovat kaavakartassa.





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Selvitykset

Ohjeisto perustuu mittavaan ja perusteelliseen selvitystyöhön, joka on tehty alueella kaavoittajan toimesta vuosina 2002-2005. Aineisto on mainittu kappaleessa lähtötietoaineisto. Merkittävin aineisto on koko alueen rakennuskannasta laadittu kohdeinventointi ja sen pohjalta tehty rakennuskannan arvottaminen.

Lisäksi keskeinen lähtökohta on Oulun kaupungin yleiskaavoituksen pohjaksi laadittu alueinventointi "Arvokkaita alueita Oulussa, osa II" vuodelta 2000 sekä sen pohjalta laadittu "Arvokkaita alueita Oulussa, suojelu- ja kehittämissuunnitelma", vuodelta 2001.

Rakennustapaohjeistus perustuu myös vuonna 2002 laaditun maisemahoitosuunnitelman ohjeistukseen ja niitä tulee käyttää rinnakkain. Suunnittelualueen arvot ovat huomattavat sekä maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti, että historiallisesti.

Ohjeiston tavoitteet

Ohjeistolla on tarkoitus ohjata kaavan suunnittelualueen rakentamista siten, että niiden erityiset arvot säilyvät. Ohjeiston tavoitteet ovat siten

- Kulttuurihistoriallisten rakennusten asemaa maisemassa vahvistetaan.
- Rakentamista ohjataan maisemaan sopivaksi.
- Asetetaan uudisrakentamiselle korkeat esteettiset ja laadulliset tavoitteet.
- Arvokkaiden alueiden arvot säilytetään ja alueita kehitetään niille ominaisia arvoja vahvistaen ja hyödyntäen.

Kaavaprosessi

Oulujokivarren osayleiskaava on laadittu Oulun kaupungin keskushallinnossa. Kaavoitustyötä ohjasi työryhmä, jossa oli jäseniä teknisen keskuksen asemakaavoituksesta ja katu- ja viherpalveluista sekä rakennusvalvontavirastosta, seudun ympäristövirastosta ja Oulun Vedestä.

Kaavan vaiheet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2002
- Osayleiskaavan tavoitteet 2003
- Osayleiskaavan kehittämismalli 2004.
- Osayleiskaavan kaavaluonnos 2005.
- Osayleiskaavan kaavaehdotus 2006





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Kaavatyöhön liittyen on laadittu seuraavat, näiden ohjeiden kannalta keskeiset selvitykset:

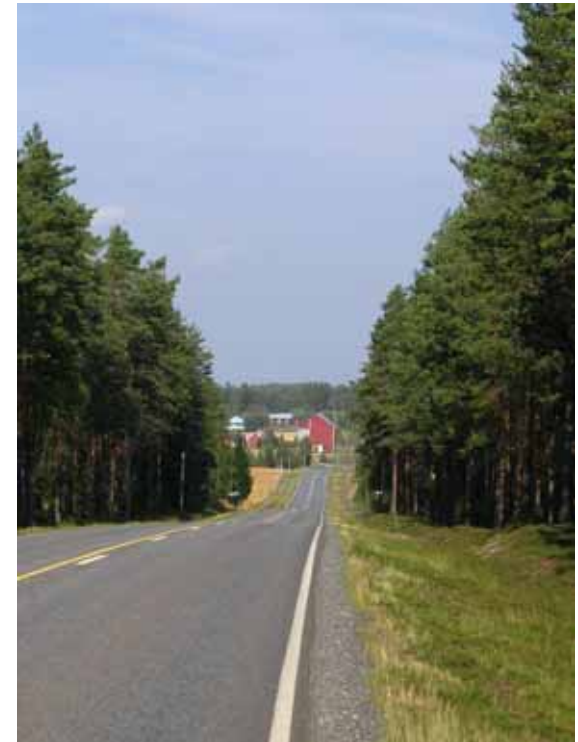
- Oulujokivarren maisemaselvitys ja maisemanhoitosuunnitelma, 2002
- Oulujokivarren rakennusperintö, inventointi ja arvottaminen, 2003-2005
- Oulu-Kajaani – maantien 1785 (Oulussa ja Muhoksella) tieinventointi, ns. Keisarintie- inventointi, 2004
- Hangaskankaan maankäyttö- ja ympäristöselvitys, 2004.

Työryhmä

Tämä ohjeisto on laadittu konsulttityönä Oulun kaupungin keskushallinnon talous ja strategia – yksikön (ent. suunnittelupalvelut) toimeksiannosta. Työ käynnistyi lokakuussa 2004 ja valmistui yhdessä Oulujokivarren osayleiskaavaehdotuksen kanssa kevään 2006 aikana.

Työtä on Oulun kaupungilla ohjannut keskushallinnosta yleiskaava-suunnittelija Mika Uolamo, sekä työryhmä, johon kuuluvat Uolamon lisäksi kaava-suunnittelija Jouko Hyttinen teknisen keskuksen asemakaavoituksesta sekä tarkastusarkkitehti Reijo Lammasniemi rakennusvalvontavirastosta.

Ohjeiston on laatinut Hirviniemi & Männikkö Oy /Arkkitehtitoimisto Helena Hirviniemi Oulusta. Työn laatimisesta vastaa arkkitehti Helena Hirviniemi. Työhön on toimistossa osallistunut myös ark. yo Saija Alakare. Alikonsulttina ohjeiston kehittämismallikaaviot ja havainnekuvat on laatinut Studio RenDo / Agu Külm Helsingistä. Maisemasuunnittelun asiantuntijana työssä on ollut arkkitehti, tekniikan lisensiaatti ja maisemasuunnittelun yliopettaja Pirjo Siipola Haukiputaalta.





ALUEEN KUVAUS

Maisemakuva

Suunnittelualueen maisemakuva leimaa selvärajainen Oulujokilaakso ja metsäiset vedenjakajaselänteet, joiden väliin jää maanviljelysmaisema avoimine peltoineen. Asutus sijoittuu jokilaakson kulkuväylien ja viljelyalueiden tuntumaan, jokilaakson ja selänteiden reunoille tai jokilaaksossa sijaitseville kumpareille. Asutetut alueet ovat sekä ilmastoltaan, että kasvuolosuhteiltaan edullista aluetta, epäsuotuisille selännealueille on syntynyt vain vähän haja-asutusta. Alueelta löytyy erilaisia kylätyyppejä, loma-asutusta ja monipuolista elinkeinotoimintaa niiden synnyttämine ympäristöineen.

Jokilaakso on valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-alueita Muhoksen Leppiniemestä Turkansaaren ympäristöön ja maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita Turkansaaresta merelle. Maisemallisten arvojen säilyminen ja ympäristönhoidon edellytysten turvaaminen on keskeinen kaavan sisältö. Tämä edellyttää maatalouselinkeinon edellytysten turvaamista sekä maiseman ja kulttuuriarvojen lähtökohdat huomioonottavaa rakentamista ja olemassa olevan rakennuskannan korjausta. Näin luodaan myös edellytykset alueen viihtyisyydelle koko kaupunkiakin palvelevana virkistysalueena.

Rakennuskanta

Oulujokivarren osayleiskaava-alue käsittää laajan maaseutumaisen alueen, erityyppisiä kyläalueita, sekä pieniä palvelukeskittymiä ja niihin liittyviä omakotialueita. Alueella korostuvat Oulujokivarren maisemalliset arvot. Alueen ominaisia piirteitä ovat maanviljelyksen muokkaama kulttuurimaisema ja yllättävänkin monipuolinen rakennuskanta. Oulujokivarren pihat voidaan jakaa karkeasti neljään osaan: vanhat talonpoikaiset pihapiirit, jälleenrakennuskauden pihapiirit, omakotitalopihat ja kesämökkipihat. Lisäksi alueen rakennuskanta käsittää maatilarakentamista, palvelurakentamista, teollista rakentamista ja julkista rakentamista.

Vuonna 2003 on koko kaava-alueelta laadittu perusteellinen rakennusinventointi, joka käsittää alueen rakennuskannan aina vanhimmista historiallista rakennuksista 1970-luvun lopun rakennuksiin. Kohdeinventointi on tehty pihapiireittäin. Inventoinnin pohjalta on vuonna 2004 laadittu rakennuskannan arvottaminen. Siinä on määriteltä alueen arkkitehtonisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaat kohteet. Arvokkaat kohteet on arvotettu tehtävän myötä määritellyin kriteerein kolmeen luokkaan, josta korkeinta 1. luokkaa edustavat kohteet on nimetty suojelukohteiksi ja on merkitty kaavassa rakennussuojelukohteina.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET



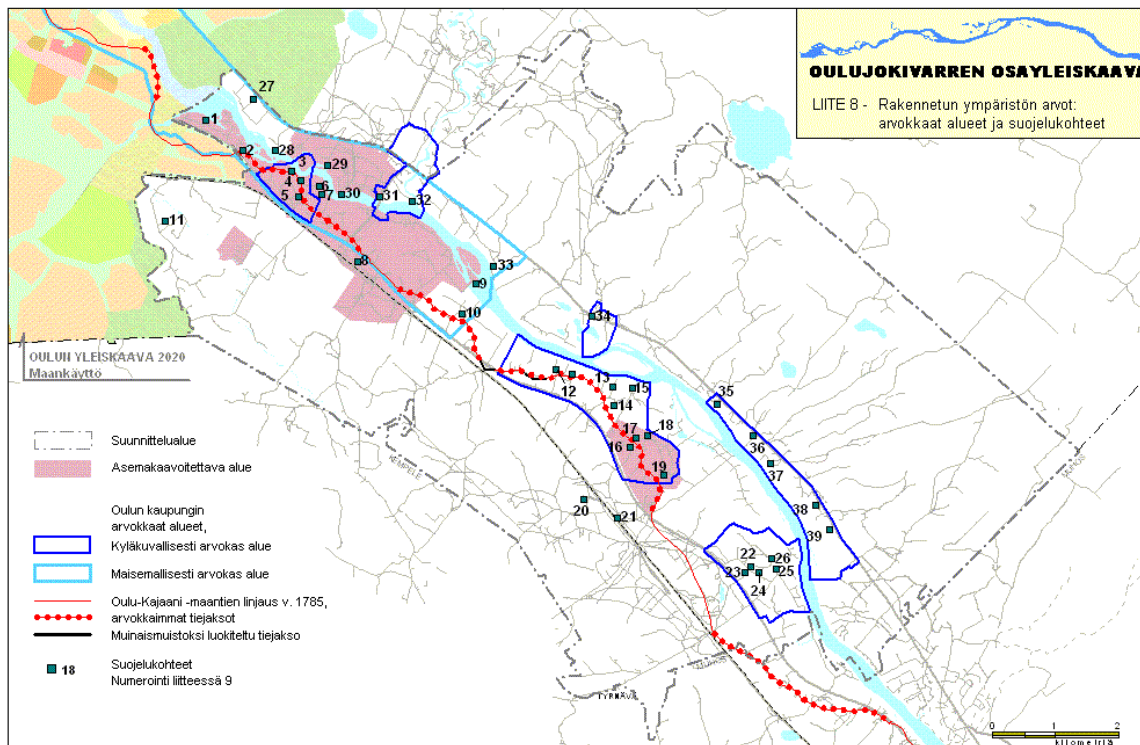


OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

OULUJOKIVARREN ARVOKKAAT ALUEET

Arvokkaiden alueiden arvot kuvastavat alueen historiaa, kertovat sen tarinan. Ohjeet perustuvat alueiden arvojen analyysiin ja sen pohjalta laadittuun suositukseen siitä, miten arvot huomioidaan uutta rakennettaessa. Oulujokivarren osayleiskaavan suunnittelualueella sijaitsevat seuraavat arvokkaat alueet.



- C.1. Kinnulan talot ja ympäristö**
- C.2. Konttisentien ympäristö**
- C.3. Lapinkangas**
- C.4. Oulujokivarsi / Madekoski**
- C.5. Pikkaraisenkylä**
- C.6. Sanginsuu**
- C.7. Vasankankaan raitti**



OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Osa-alueiden arvojen kuvaus

Kunkin osa-alueen arvojen kuvaukset on laadittu aiempia selvityksiä tarkentaen. Tässä yhteydessä on myös esitetty vuoden 2001 alueinventoinnissa määritellyt arvot ja Oulujokivarren osayleiskaavan 2005 keskeinen sisältö aluetta koskien.

ARVOT

- **Kerroksisuus**

Maisema tai kohde kuvastaa aluerakenteen historiallista kehitystä tai sisältää useita eri aikojen elementtejä. Kerroksisuuteen kuuluu monipuolisuus; alue tai kohde voi sisältää useanlaisia tekijöitä, jotka ovat syntyneet tavallisesti lyhyehkön ajan kuluessa.

- **Harvinaisuus, erikoisuus**

Kohde tai alue edustaa alunperin vähälukuisiksi jäänyttä ryhmää tai on aikojen kuluessa harvinaistunut ja siten uhanalainen.

- **Symboli- ja avainkohde**

Kohteella tai alueella on merkitystä historian tulkinnessa tai havainnollistamisessa. Se on ollut vaikutuksiltaan heijastava ja välittänyt innovaatiota.

- **Intensiteetti**

Kohde luo tai siihen sisältyy voimakkaita elämyksiä esimerkiksi luonnonmaiseman ja ihmisen vaikutuksen vastakohtaisuuden tai tietyn hallitsevan ja toistuvan maisematekijän takia. Kohde sisältää vaihtelevuutta ja sopusointuisuutta.





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Kehittämisohteet ja havainnekuvat

Tämän C osan keskeinen sisältö on kunkin arvokkaan alueen kehittämisohteet ja toimenpidesuosituksset, jotka on laadittu aluekokonaisuuden näkökulmasta. Näillä ohjeilla pyritään turvaamaan alueen arvojen säilyminen. Ohjeita on havainnollistettu kaaviona, joka on esitetty kohdealueeksi valitulta, rajatulta alueelta. Ohjeita on havainnollistettu myös ilmakevasovituksin ja kaaviomaisiin luonnoksiin. Kinnulan järvien ja Sanginsuun alueelle, jossa alueen tuleva rakentaminen on vähäistä, alueen kehittämistoimenpiteet on esitetty pelkästään kaaviona.

Tarkoitus on, että näitä ohjeita sovelletaan suoraan alueen suunnittelussa ja jatkossa asemakaavoitustyön suunnittelusuosituksena.

NÄKÖKULMAT

- **Rakennettu ympäristö ja rakeisuus**
- **Maisema, vesistöt ja näkymät**
- **Tieympäristö, raittimiljööt ja reitit**
- **Puusto ja muu kasvillisuus**

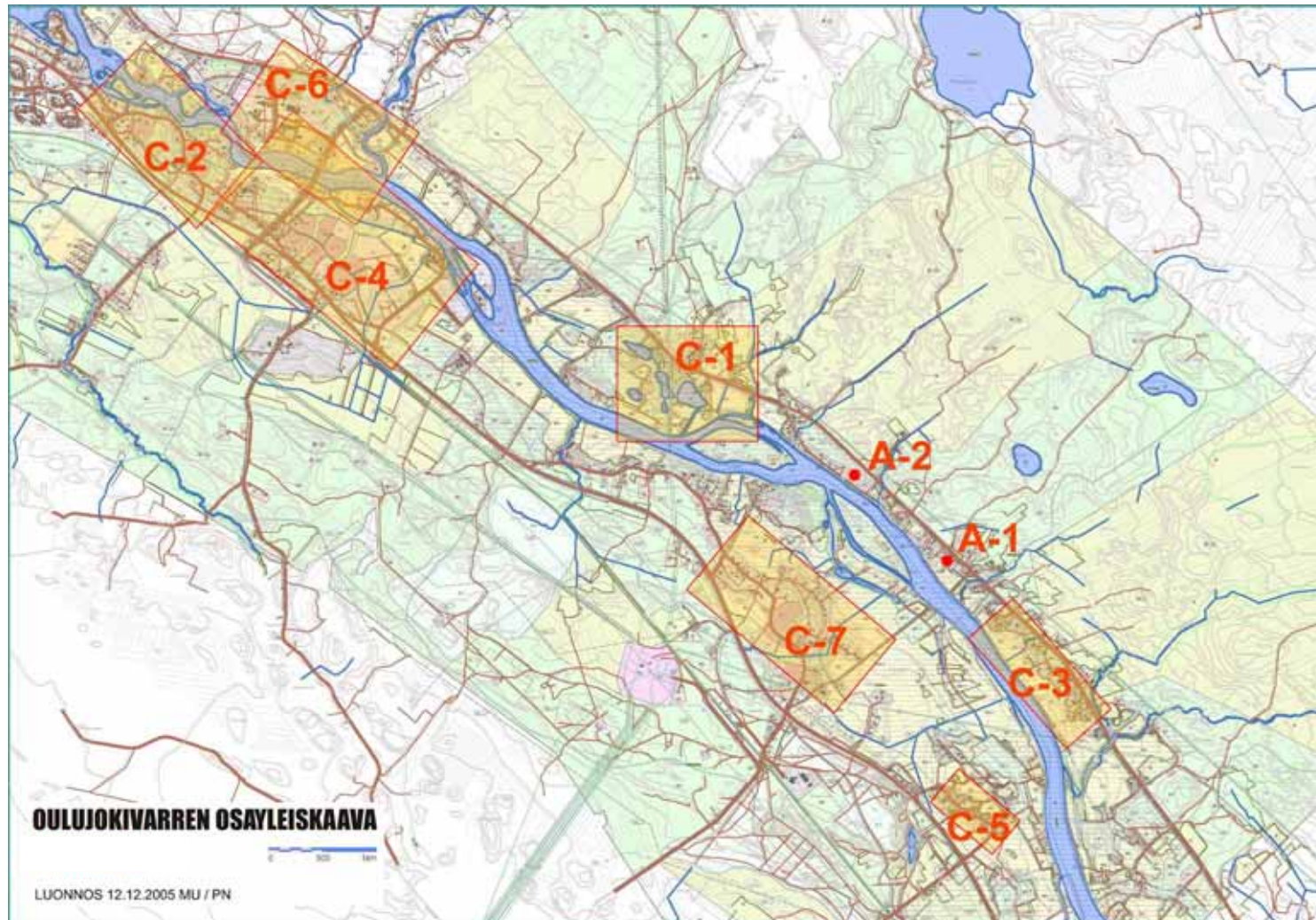




OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN
KEHITTÄMISOHJEET

KEHITTÄMISOHJEIDEN KAAVIODEN JA HAVAINNEKUVIEN ALUERAJAUKSET





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

C.1. KINNULAN TALOT JA YMPÄRISTÖ

Kinnulan talot ja ympäristö





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Kinnulan talot ja ympäristö

Lähtökohta

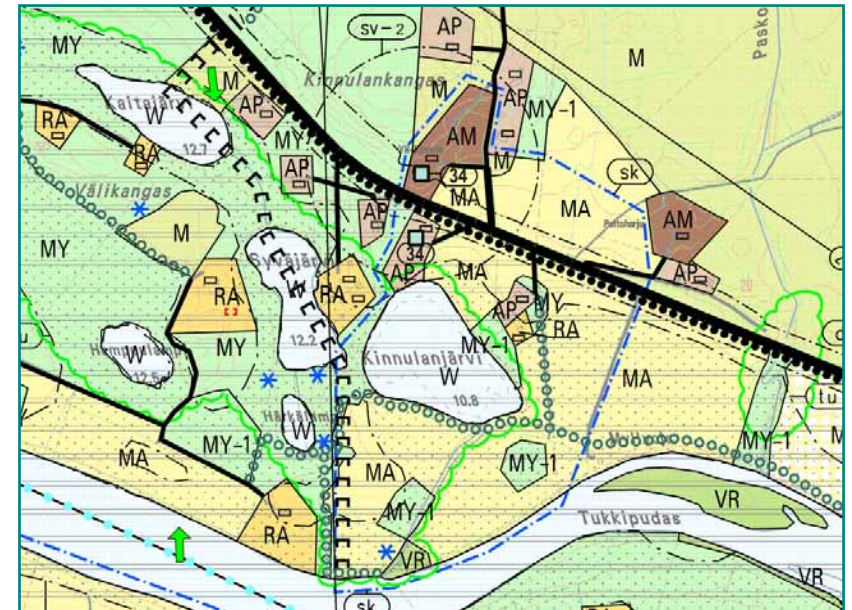
2001 / avainsanat: kerroksisuus, symboli- ja avainkohde, intensiteetti

2001 / arvot:

- Järvikinnula on hyvin säilynyt esimerkki perinteisestä pohjoissuomalaisesta maalaistalon pihapiiristä punamullattuine rakennuksineen
- Ylikinnula on seudulla harvinainen kartanomainen rakennus
- lältään ja tyypiltään erilaiset pihapiirit kuvastavat maaseuturakentamisen kehitystä
- Alueen luonnonympäristö sisältää merkittävää historiallista perintöä

OSAYLEISKAAVA

- **Rakennussuojelukohteet, maatilapihiirit Järvikinnula ja Ylikinnula**
- **AM-merkintä/ maatala, AP-merkintä/ asuinpientalojen alue**
- **Peltoalueet MA-merkintä/ maisemallisesti arvokas maatalousalue**
- **Metsäsaarekkeet MY-1 merkintä/ maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja jonka saa muuttaa avoimeksi**
- **Alueella ohjeelliset ulkoilureitit ja ulkoilun yhteystarvetta > erilliset reittisuunnitelmat**
- **Alueella uhanalaisia kasveja**



OULUJOKIVARREN OSAYLEISKAAVA



OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Arvojen kuvaus

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA RAKEISUUS

Alueen arvot muodostuvat luonnonympäristön, kulttuurimaiseman ja rakennetun ympäristön muodostamasta rikkaasta, kerroksisesta ja harmonisesta kokonaisuudesta. Järvikinnulan ja Ylikinnulan maalaistalojen pihapiirit edustavat kauniilla tavalla maatilarakentamisen pohjois-pohjalaista perinnettä ja kehitystä. 1800-luvulta peräisin oleva Järvikinnulan tila ei ole enää aktiiviviljelyssä ja on hyvin säilynyt perinteinen talonpoikaispihapiiri. Ylikinnula taas edustaa elävää, toimivaa maatilaa, jonka arvot ovat hyvin säilyneet muutoksista huolimatta. Ylikinnulan päärakennus on 1930-luvulta, navetta, konesuoja ja lietesäiliö 1990-luvulta. Lisäksi kesällä 2005 pihapiiriin laitetaan, metsänrajaan nousi korkea tuorerehusiilo. Uudempi Kämäräisen 1990-luvun asuinrakennus ja siihen liittyvät piharakennukset on sijoitettu luontevasti metsäisen kumpareen katveeseen ja sopeutuu materiaaleiltaan ja väritykseltään hyvin ympäristöön. Vanhoilla tiloilla on merkittäviä rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

MAISEMA, VESISTÖT JA NÄKYMÄT

Kinnulan järven ympäristö on maastoltaan vaihtelevaa. Peltoaukean takana kohoaa metsäinen Kinnulanmäki, Oulujoen ja peltojen välisellä alueella on useita pieniä järviä (Kinnulanjärvi, Syväjärvi, Kaitajärvi ja kosteikko). Varsinaisesti arvokkaalla alueella sijaitsee Kinnulanjärvi, joka rikastuttaa ympäristöä merkittävästi. Kinnulanjärven tämänhetkinen tila on huolestuttava. Oulujoen veden nousun myötä virtaama jokeen on tyrehtynyt ja vedenlaatu heikentynyt. Järvi on voimakkaasti rehevöitymässä.

TIEYMPÄRISTÖ JA RAITTIMILJÖÖT

Alueen halki kulkee Vaalantie. Tieympäristön kannalta Kinnulan järvien ympäristöllä, siitä avautuvine avoimine näkyminen on erittäin tärkeä merkitys. Pihapiireihin johtava ja alueen sisäinen tiestö noudattaa kauniisti maiseman muotoja ja tukeutuu sen reuna-alueisiin.

PUUSTO JA MUU KASVILLISUUS

Alueelle on leimallista monimuotoisuus sekä maisemassa, että kasvillisuuden osalta. Avoimia peltoja jäsentävät komeat metsäsaarekkeet ja Kinnulankankaan metsä kohoaa Ylikinnulan pihapiirin takaa. Kinnulanjärveä ympäröi soistuvan rantavyöhykkeen kasvillisuus ja Oulujoen rannoilla on alavat tulvaniityt. Alueella on määritelty useita uhanalaisia kasveja. Erityisiä historiallisia arvoja on Järvikinnulan pihapiirissä olevilla ns. Isonvihan männyillä.

Kinnulan talot ja ympäristö





Kehittämisohjeet

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA RAKEISUUS

Osayleiskaavassa olevat suojelumerkinnät turvaavat vanhan arvokkaan rakennuskannan säilymisen ja niitä koskien noudatetaan annettuja *korjaustapaohjeita*. Kaavassa alueelle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja, mutta vanhoille AM ja AP-rakennuspaikoilla on mahdollisuus täydennys- ja lisärakentamiseen. Niiden osalta noudatetaan yleisiä *rakennustapaohjeita* sekä *maatilarakentamishjeita*.

- Avoimille MA-alueille voidaan rakentaa vain pieniä, hyvin maisemaan sopivia maatalousrakennuksia, väriä punamulta tai harmaa.

OHJEET AP- JA AM-ALUEIDEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN

Vanhojen talonpoikaispihapiirien osalta sovelletaan *talonpoikaispihapiirin ja rakennustyyppin rakennus- ja korjaustapaohjeita* sekä seuraavin tarkennuksin:

1. Järvikinnulan pihapiiriin sopiva täydennysrakentaminen on pihapiirin toimintoja tukevaa pienimuotoista lisärakentamista; mittakaavaltaan ja muotokieleltään on olemassa oleville asuinrakennukselle ja pihapiirin rakennuksille alisteista; sijaitsee ydinpihapiirin ulkopuolella; rakennusten materiaali on puu ja väriä punamulta.
2. Ylikinnulan pihapiiriin tuleva lisärakentaminen tulee perustua pihapiirin kokonaissuunnitteluun, sen mittakaava ei saa ylittää nykyisiä piharakennuksia ja maatalousrakennukset tulee sijoittaa Kinnulankankaan rinteeseen suuntaisesti metsän reunaan.
3. Avoimille MA-alueille voidaan rakentaa vain pieniä, hyvin maisemaan sopivia maatalousrakennuksia, väriä punamulta tai harmaa.
4. Alueen pihapiirejä ei aidata.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Kinnulan talot ja ympäristö





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Kinnulan talot ja ympäristö

MAISEMA, VESISTÖT JA NÄKYMÄT

Maisemanhoitosuunnitelman ja osayleiskaavan mukaisesti on tärkeää taata maatalouselinkeinon jatkuvuus alueella, Ylikinnulassa toimii yksi harvoja kaava-alueen karjatiloja. Alue liittyy laajempaan avoimeen maisemakokonaisuuteen ja maiseman kannalta MA-alueiden hoito ja käyttö ovat oleellisen tekijä. Samoin on tärkeää, että metsäsaarekkeet ja Kinnulankankaan metsäalueen reunat säilyvät ehjinä.

Alueen järvet kärsivät Oulujoen veden noston aiheuttamasta virtaaman heikentymisestä ja ovat voimakkaasti rehevöityneet viimeisten vuosien aikana.

> **Toimenpidesuosituksena** on vesistöjen kunnostushanke olisi kiireellisesti saatava liikkeelle yhteistyössä eri tahojen kesken. Kinnulanjärven rannat säilytetään vapaana, eikä niitä saa muokata keinotekoisesti kunnostustöiden yhteydessä.

TIEYMPÄRISTÖ, RAITTIMILJÖÖT JA REITIT

Vaalantien maisemassa Kinnulanjärvien alueella on tärkeä merkitys ja alueen pihapiirit toimivat maiseman dominanttina ja maamerkkeinä. Vaalantien parannustöiden yhteydessä tulee noudattaa entistä tien linjausta ja leveyttä, eikä tien tasausta saa nostaa. *Tienvarsipuuston hoidossa noudatetaan tiehallinnon yleisiä ohjeita kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden tiemaisemien hoidosta.*

Vaalantien varteen tuleva uusi pyörätie linjataan Kinnulanjärvien alueella lähellä tien reunaa, niin että väliin jää viherkaista. Ulkoilureitit suunnitellaan hyödyntäen olemassa olevia kujia ja peltoteitä, sekä maiseman rajoja kuten pellonreunoja ja ojanvarsia. Arat maaston kohdat tai suojeltava kasvillisuus suojataan rakentamalla ulkoilureitti pitkospuille, jotka voidaan ohjata myös lähelle rantoja. Virkistysalueelle voidaan rakentaa ainakin nuotiopaikka, opastaulu ja veneen rantautumispaikka.

PUUSTO JA MUU KASVILLISUUS

Alueen kasvillisuuden säilymistä tuetaan kaikilla maankäytön toimenpiteillä. Alueella on viljelymaiseman ja metsäalueiden lisäksi arvokkaita niitty- ja hakamaita, joiden hoito on turvattava. Alueen pihapiirien kasvivalinnassa suositetaan perinteisten talonpoikaispihapiirien kasvillisuutta.





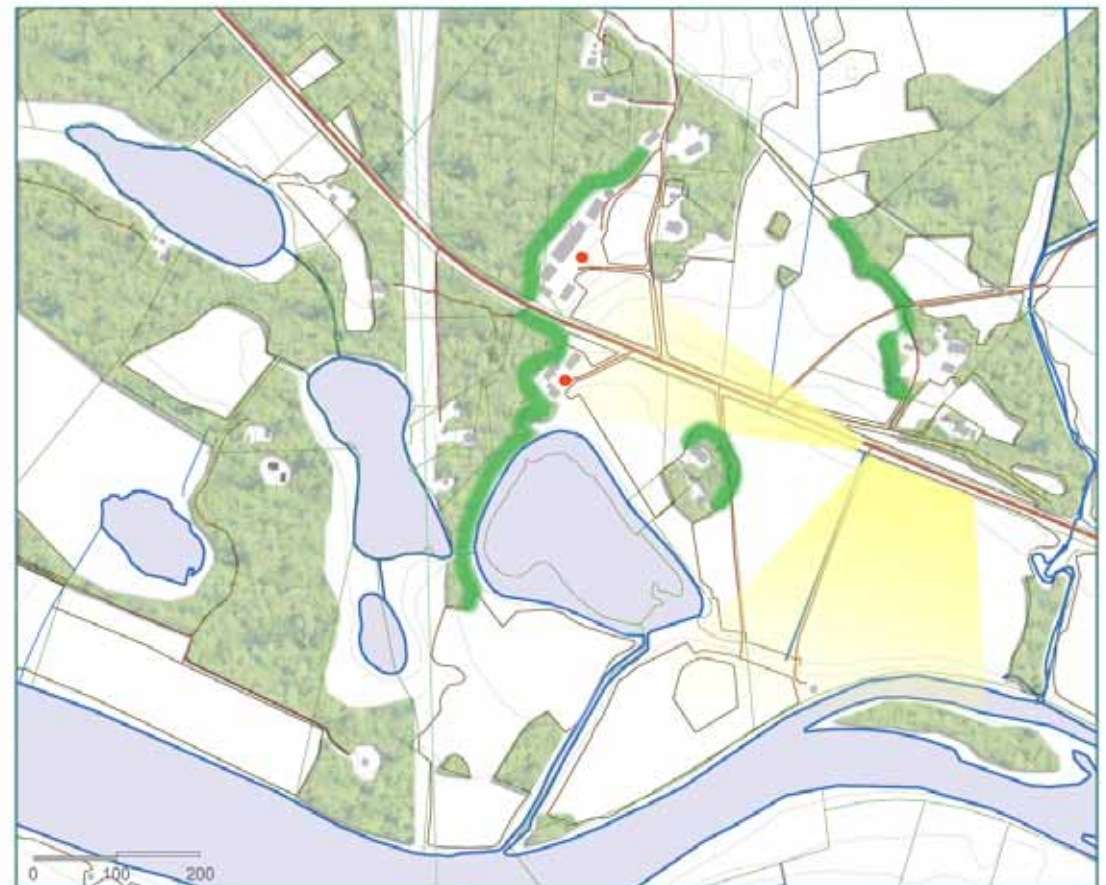
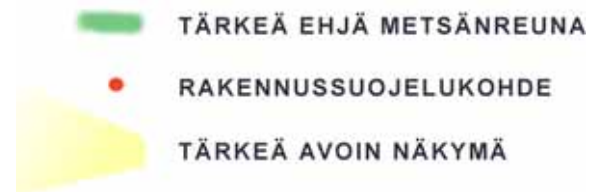
OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Kinnulan talot ja ympäristö

ALUEEN ARVOT JA KEHITTÄMISTAPA

- analyysi ja maisemanhoito-ohjeet



KEHITTÄMISMALLI



OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

C.2. KONTTISENTIEN YMPÄRISTÖ

Konttisentien ympäristö





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Konttisentien ympäristö

Lähtökohta

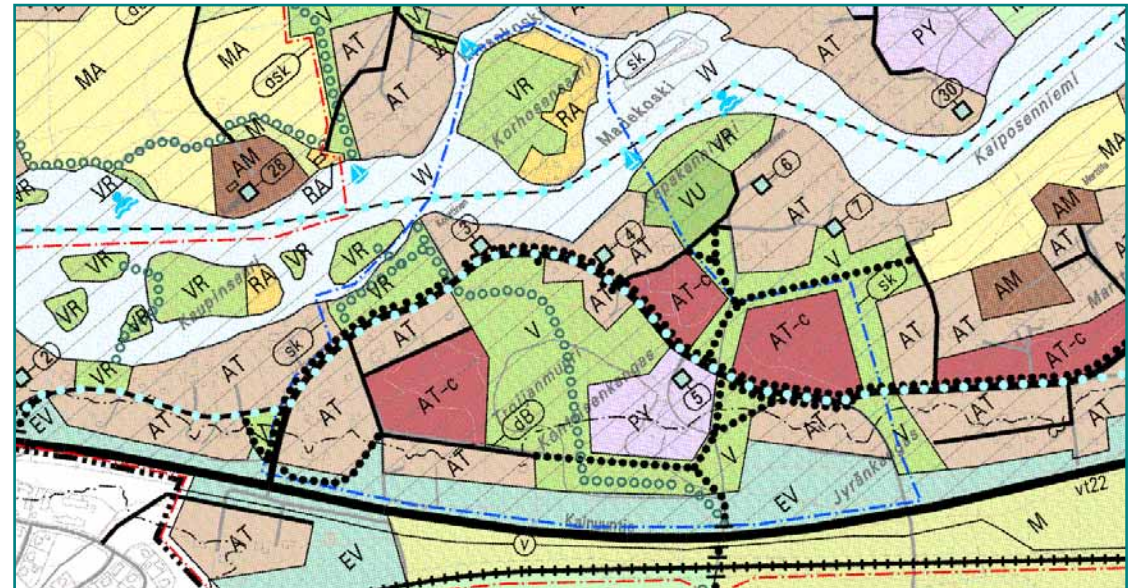
2001 / avainsanat: *kerroksisuus, intensiteetti*

2001 / arvot:

- *maisemiltaan vaikuttava kokonaisuus*
- *rakennettu ympäristö ja luonnonmaisema liittyvät toisiinsa tasapainoisesti*
- *uudet rakennukset sopeutuvat enimmäkseen vanhempaan rakennuskantaan*

OSAYLEISKAAVA

- Rakennussuojelukohteet tilat, Konttinen, Majbacka, Madekosken koulu, Kanniainen ja Lepolan torppa, lisäksi arvokkaita kohteita
- Yleisesti asemakaavoitettavaksi tulevaa aluetta; AT-merkintä/ kyläalue ja AT-c/ kyläkeskusalue
- Ranta-alueet VR-merkintä/ retkeily- ja ulkoilualue
- Metsä- ja peltoalueet V-merkintä/ yleinen virkistysalue, joka tulee asemakaavoittaa
- Alueella ohjeellinen ulkoilureitti ja uusi pyörätie Konttisentien varressa
- Alueella uhanalaisia kasveja



OULUJOKIVARREN OSAYLEISKAAVA



Arvojen kuvaus

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA RAKEISUUS

Konttisentien varressa on sekä hyvin säilynyttä vanhaa rakennuskantaa, että 1970 –luvun ja sitä uudempaa rakennuskantaa. Vanhin asutus sijaitsee jokivarressa ja käsittää vanhoja maatiloja ja huviloita 1900-luvun alusta aina 1970-luvulle saakka. 1960-90-luvun omakotiasutusta on Kainuuntien läheisyydessä, Konttisenkankaalla. Alueen keskellä sijaitseva, kolmesta eri-ikäisestä rakennusvaiheesta koostuva Madekosken koulu, muodostaa onnistuneen kerroksellisen kokonaisuuden.

Alueella on useita kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita kohteita, joista kaavassa suojelumerkinnällä on varustettu pihapiirit Torppa, Konttinen, Majbacka, Kannainen, Lepola ja Madekosken koulu. Arvokohteina kaavassa ovat eri aikakausien huvilarakentamista edustavat Päivölä, Koivuranta, Rantamaa ja Pajaranta.

MAISEMA, VESISTÖT JA NÄKYMÄT

Alueen maisemakuva muodostuu pienipiirteisestä, monimuotoisesta jokirantamaisemasta ja toisaalta Konttisenkankaan kangasmetsistä. Jokivarsinäkömää rytmittävät pienet peltoaukeat, jotka ovat pahoin pensoittuneet.

TIEYMPÄRISTÖ JA RAITTIMILJÖÖT

Alueen arvot muodostuvat näkymiltään vaihtelevasta raittimiljööstä ja siihen avautuvasta jokimaisemasta, tien mutkitellessa Konttisenkankaan alarinteen suuntaisena. Tällä hetkellä avoimet maisematilat ovat kasvaneet umpeen. Alueen vanhin ja arvokkain rakennuskanta sijaitsee raitin varressa. Konttisentienellä on myös huomattava historiallinen arvo, koska raitti noudattaa edelleen 1700-luvulta periytyvän *Keisarintien* linjausta. Konttisenkankaan eteläpuolelta alue rajautuu Kajaanintiehen.

PUUSTO JA MUU KASVILLISUUS

Konttisentien ympäristössä on paljon vanhaa puustoa, erityisesti vanhojen pihapiirien ja koulun ympäristössä. Leimalliselle alueelle on myös yhtenäinen Konttisenkankaan mäntyvaltainen metsäalue. Omakotiasutuksesta huolimatta alueella on metsäinen yleisilme.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Konttisentien ympäristö





Kehittämisohteet

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA RAKEISUUS

Osayleiskaavassa olevat suojelumerkinnot turvaavat vuoden 2003-04 inventoinnin mukaan nimettyjen arvokkaiden rakennusten säilymisen ja ne tarkentuvat vielä asemakaavaa laadittaessa. Tämän lisäksi alueella on monia sotien jälkeistä mökkirakentamista edustavia arvokohteita. Alueen identiteetin ja kulttuurimaiseman monimuotoisuuden kannalta on tärkeää, että myös pienet piharakennukset säilytetään ja pidetään kunnossa. Kaikessa rakennuskannan korjaustoiminnassa noudatetaan osassa B annettuja *korjaustapaohteita* ja erityisesti suojelu- ja arvokohteiden osalta annettuja tarkempia ohjeita. Osayleiskaavassa Konttisen tien ympäristö on osoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueella tulee tapahtumaan olemassa olevan omakotiasumisen täydentämistä ja sen lisäksi rakennetaan uusia aluekokonaisuuksia Konttisenkankaalle ja Madekosken koulun läheisyydessä olevalle peltoalueelle.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Konttisentien ympäristö





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Konttisentien ympäristö

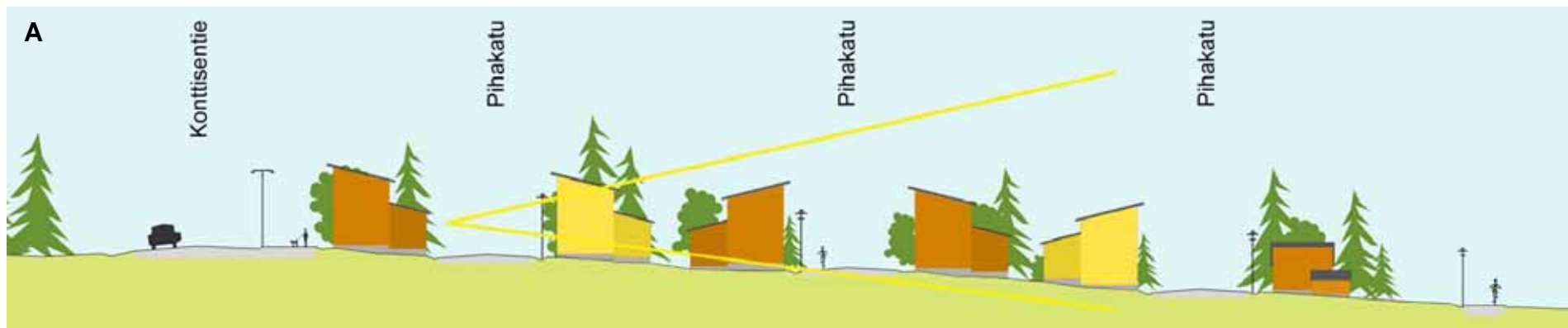
SUUNNITTELU SUOSITUKSIA ASEMAKAAVOITETTAVILLE ALUEILLE

Asemakaavoitettavien asuntoalueiden suhteen voidaan pitää lähtökohtana yleisiä *asemakaavoittaville alueille annettuja ohjeita ja rakennustapaohjeita* seuraavin tarkennuksin:

5. Konttisenkankaan uusi asuntoalue liittyy olemassa olevaan asuntorakentamiseen. Rakennukset sijoittuvat metsäiselle alueelle ja rakennusten pihapiireineen tulee muodostaa selkeä, yhtenäinen raja metsän puolelle. Alueella sovelletaan metsäalueiden rakennustapaohjeita ja rakennustyyppejä. Rakennusten yleisväritys alueella on valkea.
6. Madekosken koulun läheisyyteen, entiselle pellolle tuleva uusi asuntoalue suunnitellaan ja toteutetaan yhtenä kokonaisuutena ja se muodostaa pienimittakaavaista kylämiljöötä Konttisentien varteen. Omaleimainen alue muodostaa tiiviin kylämäisen rakenteen sisäisine raitteineen. Rakennukset voivat olla moderneja ja moni-ilmeisiä 1-2 kerroksisia kytkettyjä omakotitaloja. Rakennusten väritys on lämpimiä maavärejä.
7. Olemassa olevan asuinympäristön täydentäminen tapahtuu välittömässä lähiympäristössä oleva rakennuskanta huomioiden rakennustapaohjeiden mukaan.
8. Alueen lomarakennuspaikat muuttuvat pysyvän asutuksen käyttöön. Tässä yhteydessä arvokkaiksi luokitellut vanhat kesämökkit on asemakaavoituksen yhteydessä tarkoitus muuttaa pysyvään asumiseen. Vanhat loma-asunnot tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja hyödyntää osana pihapiiriä.

KATSO:

- **NYKYTILANNE**
- **HAVAINNEKUVA KEHITTÄMISOHJEISTA**





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Konttisentien ympäristö

MAISEMA, VESISTÖT JA NÄKYMÄT

Alueen maisemallisten arvojen säilymisen kannalta on tärkeää, että metsäalueet ja metsän reunat säilyvät ehjinä. Konttisentien varren peltoalueet tulee saada hoidon piiriin ja umpeenkasvaneet pellot tulisi raivata avoimiksi, erityisesti Madekosken koulun ja Oulujoen väliseltä alueelta. Maisemassa tulisi selkeästi erottaa avoimet alueet metsäalueista.

Ranta-alueella jokivarsinäkymät pidetään avoimina ja näin mahdollistetaan kosketus jokirantaan mahdollisimman laajasti. Rannan rakennusryhmien ja ylempänä sijaitsevien asuinkortteleiden välistä aluetta kehitetään osana rantavyöhykkeen avointa maisemaa. Virkistysalueille tulevat rakenteet suunnitellaan ja toteutetaan korkeatasoisesti.

PUUSTO JA MUU KASVILLISUUS

Alueen arvokkaan kasvillisuuden monimuotoisuuden säilymistä tuetaan kaikilla maankäytön toimenpiteillä. Uuden Konttisenkankaan asuntoalueen pihojen rakentamisessa suositellaan lähtökohdaksi metsänpohjaan luontevasti liittyvää piharakentamista. Avoimelle peltoalueelle tuleva uusi asuntoalue tulee toteuttaa piharakentamisen ja alueen arkkitehtuurin suhteen eheänä kokonaisuutena ja pihasuunnittelu laatia yhdessä rakennusten suunnittelun kanssa.





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Konttisentien ympäristö

TIEYMPÄRISTÖ, RAITTIMILJÖÖT JA REITIT

Konttisentien mittakaavan ja ominaispiirteiden säilyminen tulee turvata vaikka tien liikennemäärät tulevat kasvamaan. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa siten, että muodostuu miellyttävää raittimiljöötä. Oleellista on myös tien liikenneturvallisuus, koska myös lapset käyttävät tietä hyvin paljon. Konttisentien parannustöiden yhteydessä tulee noudattaa entistä tien linjausta ja leveyttä, eikä tien tasausta saa nostaa tai pinnoitetta muuttaa. Uusi pyörätie linjataan olosuhteiden mukaan osittain korotettuna pyörätienä, osittain tien ja pyörätien väliin jää puustokaista. Ahtaissa kohdissa pyörätie sovitetaan ympäristöön siten, että pyörätie sijoittuu nykyisen tiealueen reunaan ja tiealuetta levennetään rinteeseen reunaan. Uusi kevyenliikenteen reitti kulkee kokonaan Konttisentien joen puolella. *Tienvarsipuuston hoidossa noudatetaan tiehallinnon yleisiä ohjeita kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden tiemaisemien hoidosta.*



KATSO:

- **NYKYTILANNE**
- **HAVAINNEKUVA KEHITTÄMISOHJEISTA** 1.





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Konttisentien ympäristö

Alueelle tulevat ulkoilureitit suunnitellaan hyödyntäen olemassa olevia kujia ja peltoteitä. Arat maaston kohdat tai suojeltava kasvillisuus suojataan rakentamalla ulkoilureitti pitkospuille, jotka voidaan ohjata myös lähelle rantoja. Virkistysalueille tulevat rakenteet suunnitellaan ja toteutetaan korkeatasoisesti.

KATSO:

- **NYKYTILANNE**
- **HAVAINNEKUVA KEHITTÄMISOHJEISTA**

2.





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Konttisentien ympäristö

NYKYTILANNE

- asemakaavoitettavat alueet
- Konttisentien ympäristö



TÄRKEÄ EIJÄ METSÄNREUNA

RAKENNUSSUOJELUKOHDE

TÄRKEÄ AVOIN NÄKYMÄ

NYKYTILANNE



OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Konttisentien ympäristö

HAVAINNEKUVA KEHITTÄMISTAVASTA

- asemakaavoitettavat alueet
- Konttisentien ympäristö

> KAAVIO A. Pellolle tuleva uusi asuntoalue





C.3. LAPINKANGAS

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Lapinkangas





OSA C

ARVOKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

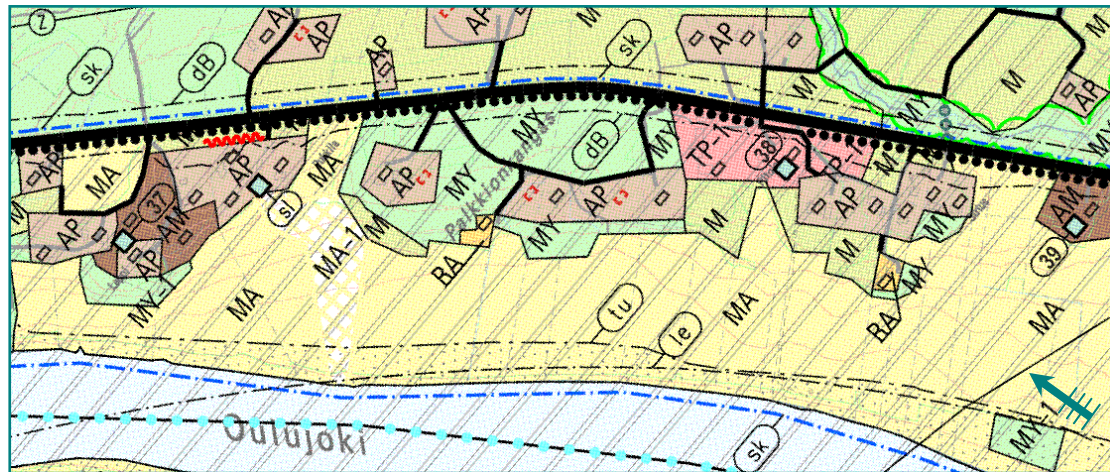
Lapinkangas

Lähtökohta

2001 / avainsanat: *harvinaisuus, erikoisuus, intensiteetti*

2001 / arvot:

- nauhamainen kylärakenne
- varsin yhtenäisenä säilynyt rakennuskanta
- rakennukset ja luonnonmaisema muodostavat vaikuttavan kokonaisuuden



OULUJOKIVARREN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVA

- Rakennussuojelukohteet, maatilapihiirit Tervaoja, Perttunen, Lappi/Tuuliharju, Ritola ja Hepo-oja
- AM-merkintä/ maatala, yleisesti AP-merkintä/ asuinpientalojen alue
- TP-merkintä / työpaikka- ja asuinalue
- RA- loma-asuntotontteja olemassa olevilla alueilla
- Peltoalueet MA-merkintä / maisemallisesti arvokas maatalousalue
- MA-1 eli maatalousalue, jonka maisemallinen arvo on tarkoitettu palautettavaksi.
- Metsäsaarekkeet MY-1 merkintä/ maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja jonka saa muuttaa avoimeksi, lisäksi M-merkintä/ maa- ja metsätalousvaltainen alue
- Alueella ulkoilun yhteystarvetta > erilliset reittisuunnitelmat
- Pikkaralantien lossiranta VR-retkeily- ja ulkoilualue, sekä vene- ja uimaranta
- Pyörätie Vaalantien varteen
- Alueella uhanalaisia kasveja



Arvojen kuvaus

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA RAKEISUUS

Lapinkankaan kylän arvot ovat Oulun seudulle poikkeuksellisen jylhän maiseman, luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön muodostamassa vaikuttavasta kokonaisuudesta. Lapinkankaan kylän rakenne on Oulujokea myötäilevä nauhakylätyyppi.

Alueella on runsaasti vanhaa, hyvin säilynyttä talonpoikaista rakennuskantaa, sekä uudempaa, lähinnä 1970-90 luvulla rakennettua rakennuskantaa. Uudempi rakentaminen poikkeaa yleisesti sijoitukseltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään vanhasta talonpoikaisesta rakentamisesta. Kylällä on useita kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita kohteita, joista kaavassa suojelumerkinnällä on varustettu maatilapihiirit Tervaoja, Perttunen, Lappi/Tuuliharju, Ritola ja Hepo-oja. Arvokohteina kaavassa ovat Tihinen, Rahko, Päiväkangas, Pukki, Pukkila, Lisärinne, Sirius, Saarela, sekä Palakkion riihi ja Lapinkankaan entinen koulu, joka on asuin- ja työskentelykäytössä. Tervaojan pihiiri edustaa Pohjois-Suomessa harvinaista tiilistä talonpoikaisrakentamista. Maatilakäytössä on ainoastaan muutama pihiiri. Kylällä on myös pienimuotoista elinkeino- ja yritystoimintaa ja muutama vanha lomarakennuspaikka Oulujoen rannassa.

Kylän rakenne hahmottuu erityisesti joelta käsin – vanhat pihiirit ovat sijoittuneet jokivarteen pohjoisrinteeseen, korkealle törmälle, metsän reunan ja avoimien rantapeltojen väliselle vyöhykkeelle. Pihiirit avautuvat joelle ja samoin vanhojen päärakennusten näkymät. Sodanjälkeistä rakentamista on syntynyt myös Vaalantien pohjoispuolelle, joka muuten jatkuu laajana metsäalueena pohjoiseen.

MAISEMA, VESISTÖT JA NÄKYMÄT

Lapinkankaan kylän kohdalla Oulujoki virtaa lähimpinä asutusta koko kaava-alueella ja tarjoaa avarat jokivarsinäkymät, jotka ulottuvat aina joen taakse, laajoille Pikkaralan ja Vasankankaan peltoalueille. Jokinäkymät avautuvat yleensä hyvin joen puolen asuinpaikoilta käsin, muutamaa umpeenkasvanutta peltoa lukuun ottamatta. Jokivarsinäkymiä ja peltoalueita rytmittävät syvät ja rehevät puronotkot, jotka johdattavat pohjoispuolen metsälammista tulevat vedet Oulujokeen. Kylän rakenteen ja näkymien kannalta jokivarren peltoalueiden avoimuus ja pitkät joen suuntaiset näkymät ovat olennaisen tärkeä asia. Lossirannan merkitys virkistysalueena on tärkeä.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Lapinkangas





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Lapinkangas

KATUTILAT JA RAITTIMILJÖÖT

Vanha raitti, joka on kulkenut joen puolella pihapiiristä toiseen, hahmottuu paikoitellen. Nykyinen tielinjaus, Vaalantie, kulkee vanhan kylärakenteen taustalla ja vanhat pihapiirit kääntävät tielle selkänsä. Vaalantien varressa Pasalanvaaralla ja Metelinmäellä on kookasta havumetsää ja tie linjautuu näiltä osin selkeänä. Vaalantielle ovat leimallisia myös voimakkaat korkeusvaihtelut, joka tarjoaa pitkiä näkymiä tien suunnassa ja maisemaan. Tieltä avautuu myös rajattuja näkymiä peltomaisemaan ja joelle. Tien varren pellot ovat paikoitellen kasvaneet umpeen ja komeat joki- ja peltonäkymät jäävät puuston peittoon. Kokonaisuutena tie muodostaa arvokkaan raittimiljöön.

Lapinkankaan kohdalla pienet sivutiet lähtevät pistoteinä rantaan tai pohjoispuolen metsiin päin. Kyläalueella ei ole rinnakkaista, joen suuntaista raittia. Kevyenliikenteen edellytykset ovat hyvin heikot. Joen yli liikennöi lossi kesäaikana, joka tarjoaa pienen jokiristeilyn halukkaille ja elävöittää merkittävästi jokivarren elämää.

PUUSTO JA MUU KASVILLISUUS

Lapinkankaan kylä rajautuu Vaalantien pohjoispuolelta voimakkaasti ja selkeästi suureen metsäalueeseen, jonka yhtenäinen selkeä rajausta tieltä käsin on erittäin tärkeä kylärakenteen kannalta. Kyläalueella on Pasalanvaaran ja Metelinmäen metsäalueiden lisäksi runsaasti pienempiä metsäsaarekkeitä ja pihoja reunustavaa puustoa. Alueen puusto on vanhaa, kookasta ja havupuuvältaista.

Kasvillisuudeltaan Lapinkankaan alue on hyvin rehevää ja pellot viljavia. Puronnotkoissa kasvaa monimuotoista lehtokasvillisuutta ja ne rikastuttavat merkittävästi maisemaa, sekä kasvi- ja eläinlajistoa.





Kehittämisohteet

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA RAKEISUUS

Lapinkankaan arvokas alue on osayleiskaavassa rakennetun ympäristön osalta merkitty pääasiassa **AP**-merkinnällä, lisäksi on muutama maatilaa (**AM**) ja työpaikka- ja asuinalueen tontti (**TP-1**). Rakentaminen on ensisijaisesti lisärakentamista vanhoille rakennuspaikoille, mikä käytännössä tarkoittaa olemassa olevien pihapiirien täydentämistä. Alueen identiteetin ja kulttuurimaiseman monimuotoisuuden kannalta on tärkeää, että myös pienet piharakennukset säilytetään ja pidetään kunnossa. Lisäksi on uusia rakennuspaikkoja, jotka täydentävät olemassa olevia alueita tai muodostavat pieniä ryhmiä yksittäisten asuinpaikkojen lähiympäristöön. Kaavoitusratkaisu tukee hyvin kylän nauhamaisen rakenteen säilymistä, alueelle sopivaa rakeisuutta ja antaa mahdollisuuden kylärakenteen luontevaan täydentämiseen. Kaavoitusratkaisun perusteena on myös selkeä tavoite jättää avoimet alueet rakentamatta, muualla paitsi olemassa oleviin pihapiireihin liittyen. Pääosa Lapinkankaan uusista rakennuspaikoista sijoittuu metsäisille alueille.

OHJEET AP-JA AM-ALUEIDEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN

- Vanhojen talonpoikaispihapiirien osalta sovelletaan *talonpoikaispihapiirin ja rakennustyypin* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita seuraavin tarkennuksin:
 1. pihapiirien vanhat rakennukset pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja pitämään kunnossa, tutkitaan rakennusten *laajennusvaihtoehdot*
 2. uusi asuinrakennus sijoitetaan vanhassa pihapiirissä kiinteästi osaksi vanhaa pihapiiriä, vaikka purkamalla jokin huonokuntoinen piharakennus
 3. vanhan rinnalle tuleva uusi asuinrakennus suunnitellaan lähtökohtana olemassa olevan päärakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus ja väritys
 4. uusia piharakennuksia voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydinpihapiirin ulkopuolelle.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Lapinkangas





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Lapinkangas

- Jälleenrakennuskauden pihapiireihin sovelletaan *jälleenrakennuspihapiirin ja rakennustyyppin* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita seuraavin tarkennuksin:
 1. pihapiirien vanhat rakennukset pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja pitämään kunnossa
 2. tutkitaan erityisesti asuinrakennuksen *laajennusvaihtoehdot*
 3. uusi asuinrakennus sijoitetaan vanhassa pihapiirissä kiinteästi osaksi vanhaa pihapiiriä, vaikka purkamalla jokin huonokuntoinen piharakennus tai toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydinpihapiirin ulkopuolelle.
 4. vanhan rinnalle tuleva uusi asuinrakennus suunnitellaan lähtökohtana olemassa olevan päärakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus ja värit
 5. uusia piharakennuksia voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydinpihapiirin ulkopuolelle.
- Moderneihin pihapiireihin sovelletaan *modernin pihapiirin ja rakennustyyppin* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita seuraavin tarkennuksin:
 1. pihapiirien vanhat rakennukset pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja pitämään kunnossa
 2. tutkitaan erityisesti asuinrakennuksen *laajennusvaihtoehdot*
 3. tarvittaessa uusi asuinrakennus voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan olemassa olevan pihan ulkopuolelle.
 4. vanhan rinnalle tuleva uusi asuinrakennus suunnitellaan lähtökohtana olemassa olevan päärakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus ja värit
 5. uusia piharakennuksia voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydinpihapiirin ulkopuolelle.





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Lapinkangas

OHJEET AP-ALUEIDEN UUSILLE AVOIMILLE RAKENNUSPAIKOILLE

Lapinkankaan arvokkaalla alueella uudet, avoimet rakennuspaikat (Tervaoja, Perttunen) sijaitsevat suojeltujen/arvokkaiden talonpoikaispihapiirien läheisyydessä ja näihin sovelletaan *talonpoikaispihapiirin ja rakennustyyppin* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita. Uudet pihapiirit muodostetaan erilleen, niin että vanhan pihapiirin ympärille jää riittävästi tilaa, vanhan pihapiirin rakennusten mittasuhteita ei ylitetä ja siitä avautuvia näkymiä ei suljeta.

OHJEET AP-ALUEIDEN UUSILLE METSÄISILLE RAKENNUSPAIKOILLE

Lapinkankaan arvokkaalla alueella olevat uudet rakennuspaikat sijaitsevat suurelta osin metsäisillä alueilla tai metsän reunassa. Näiltä osin uusia rakennuspaikkoja koskien sovelletaan *metsäpihapiirin ja rakennustyyppin* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita (esim. Ohrasenojantie)

OHJEET RA-ALUEIDEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN

Olemassa oleville lomarakennuspaikoille on osayleiskaavan mukaan mahdollisuus rakentaa lisää. Vanhat loma-asunnot ovat yleensä aivan rannan tuntumassa uusia rakennuksia suunniteltaessa sovelletaan *lomarakentamisen* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita seuraavin tarkennuksin:

1. pihapiirien vanhat rakennukset pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja pitämään kunnossa
2. tutkitaan erityisesti lomarakennuksen *laajennusvaihtoehdot*
3. uusi lomarakennus sijoitetaan vanhassa pihapiirissä kiinteästi osaksi vanhaa pihapiiriä, vaikka purkamalla jokin piharakennus tai toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydinpihapiirin ulkopuolelle.
4. vanhan rinnalle tuleva uusi lomarakennus suunnitellaan lähtökohtana olemassa olevan päärakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus ja värytys
5. uusia piharakennuksia voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydinpihapiirin ulkopuolelle.





MAISEMA, VESISTÖT JA NÄKYMÄT

Lapinkankaan kylän maisemallisten arvojen säilymisen kannalta on tärkeää, että metsäalueet ja metsän reunat säilyvät ehjinä. Kaavaan merkityt MA-peltoalueet tulee pitää viljelyssä ja avoimena, MA-1 alueet tulee palauttaa avoimeksi ja saada hoidon piiriin. Maisemassa tulisi selkeästi erottaa avoimet alueet metsäalueista.

Rantapeltojen jokivarsinäkymät pidetään avoimina ja näin mahdollistetaan näkymät ja kosketus jokirantaan mahdollisimman laajasti. Oulujoen veden korkeuden vaihtelu on voimakasta ja ranta-alue muuttuu sen seurauksena jatkuvasti. Veden vaihtelu tulisi saada pysymään suunnitelluissa rajoissa ja toisaalta ranta-alueella on tarpeen säilyttää rantapensaikosta muodostuva puskurivyöhyke, joka pitää maa-ainekset paikoillaan. Avoimien peltojen kohdalla poistetaan puusto ranta-alueelta, niin että näkymät pysyvät avoimina. Lossirannan virkistysalueille tulevat rakenteet suunnitellaan ja toteutetaan korkeatasoisesti palvelemaan kyläläisiä molemmin puolin jokea, sekä retkeilijöitä.

TIEYMPÄRISTÖ, RAITTIMILJÖÖT JA REITIT

Vaalantien liikenneturvallisuuden, mittakaavan ja ominaispiirteiden säilyminen tulee turvata vaikka tien liikennemäärät tulevat kasvamaan. Tien parannustöiden yhteydessä tulee noudattaa entistä tien linjausta ja leveyttä, eikä tien tasausta saa nostaa, eikä pinnoitetta muuttaa. Tien varteen rakennetaan tarpeellinen määrä bussilevikkeitä ja ne varustetaan valaistuvin katoksin. Uusi pyörätie linjataan Vaalan tien joen puolelle, olosuhteiden ja näkymien mukaan erillisenä pyörätienä, tarvittaessa etäämpänäkin Vaalantiestä hyödyntäen olemassa olevia ja rakennettavia tieverkkoja. Ajojien valaiseminen ei ole tarpeen, mutta pyörätie valaistetaan maalaisympäristöön sopivilla tavalla ja se palvelee myös yleisenä virkistysreitteinä. *Tienvarsipuuston hoidossa noudatetaan tiehallinnon yleisiä ohjeita kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden tiemaisemien hoidosta.*

> **Toimenpidesuosituksena** tien liikenneturvallisuutta olisi pikaisesti parannettava. Tie on kapea ja siinä ei ole piennarta, toisaalta tiellä kulkee runsaasti raskasta liikennettä ja se on kylän ainut kevyenliikenteen reitti. Myös kylän lapset käyttävät vuorobusseja jokapäiväisiin koulumatkoihin. Vaalantie on myös suosittu reitti pyöräilyn harrastajille.

Alueelle tulevat ulkoilureitit suunnitellaan hyödyntäen olemassa olevia kujia ja peltoteitä sekä maisemarajoja kuten pellonreunoja ja ojanvarsia. Tärkeää on luoda olemassa olevien reittien pohjalta toimiva reittiverkosto, joka antaa mahdollisuuden kiertolenkkeihin, esimerkiksi lossirannan virkistysalueelle.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Lapinkangas





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Lapinkangas

PUUSTO JA MUU KASVILLISUUS

Lapinkankaan kasvillisuuden monimuotoisuuden säilymistä tuetaan kaikilla maankäytön toimenpiteillä. Maisemaa rikastuttavat yksittäiset kauniit puut säilytetään. Alueen kasvillisuus on rehevää, joka toisaalta edellyttää jatkuvaa ympäristön hoitoa, jotta alueet pysyvät avoimena.

Piharakentamisessa noudatetaan rakennustapaohjeissa annettujen *pihan käsittelyohjeita*, suositaan perinteisiä kasvilajeja ja laaditaan pihasuunnittelu yhdessä rakennusten suunnittelun kanssa.

NYKYTILANNE JA KEHITTÄMISTAPA

- täydennysrakentaminen nauhakylään



KEHITTÄMISMALLI

- TÄRKEÄ EIJÄ METSÄNREUNA
- RAKENNUSSUOJELUKOHDE
- TÄRKEÄ AVOIN NÄKYMÄ



OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Lapinkangas

HAVAINNEKUVA KEHITTÄMISTAVASTA

- täydennysrakentaminen nauhakylään





C.4. OULUJOKIVARSI / MADEKOSKI

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Oulujokivarsi / Madekoski





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

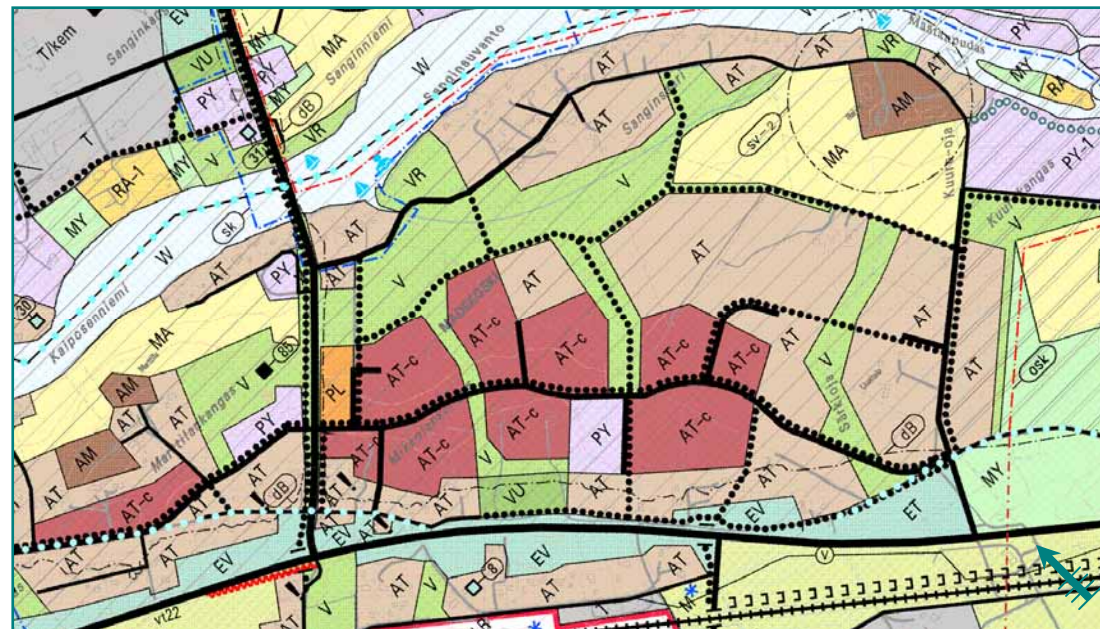
Oulujokivarsi / Madekoski

Lähtökohta

2001 / avainsanat: kerroksisuus, intensiteetti

2001 / arvot:

- Laaja maisemakokonaisuus
- Rantojen viljelysalueet niitä rajaavine metsänreunoineen
- Pääosin maatalouteen liittyvä rakennuskanta
- Huvila-asutus
- Oulujoki on Oulun seudun perinteinen kulkuväylä



OULUJOKIVARREN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVA

- Rakennussuojelukohteet, tilat Määttä ja Turkansaaren ulkomuseo, lisäksi arvokkaita kohteita
- Yleisesti asemakaavoitettavaksi tulevaa aluetta; AT-merkintä/ kyläalue ja AT-c/ kyläkeskusalue
- AM-merkintä/ maatalo
- PL- kaupallisten lähipalvelujen alue
- PY-julkisten palvelujen ja hallinnon alue
- Peltoalueet MA-merkintä/ maisemallisesti arvokas maatalousalue
- V-yleiset virkistysalueet, jotka tulee asemakaavoittaa
- VU –urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet Konttisenkankaalla ja Kainuuntien varressa
- Sanginsuvannon kohdalla ja Siikasaaren päässä VR-merkintä/ retkeily- ja ulkoilualue sekä vene- ja uimaranta
- Pyörätieverkosto alueella
- EV- suojaviheralueet Kainuun tien varressa



Arvojen kuvaus

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA RAKEISUUS

Oulujokivarren arvokas alue käsittää kokonaisuudessaan Oulujokivarren molemmat rannat Turkansaaresta aina Oulun keskustaan, rautatiesillalle saakka. Tässä yhteydessä on käsitelty Madekosken asemakaavoitettavaksi tulevaa kylä- ja kyläkeskusaluetta, ulottuen aina Sanginsaarentien varten ja Oulujokeen saakka.

Alueen rakennettu ympäristö muodostuu Kainuuntien ja joen välissä Marttilankankaan ympäristössä useata erilaisesta osa-alueesta: Jyräntien, Mikkolantien ja Madekoskentien varren eri-ikäistä rakennuskantaa käsittävästä omakotirakentamisesta; muutamista isoista vanhoista maataloista; Sanginsaarentien ja Jokikujan varren vanhasta lomarakentamisesta. Laajaa aluetta jokivarressa palvelee Madekoskentien varressa oleva pieni kauppa. Pinta-alallisesti suurin osa alueesta on rakentamatonta, käytössä olevaa tai entistä peltoa.

Alueen rakennuskanta on iältään ja tyyliltään hyvin moninaista ja osittain sekavaa. Vanhimmat rakennukset on rakennettu 1800-luvun lopulta ja huomattava osa rakennuksista on rakennettu 1960-luvun jälkeen. Alueella on muutamia arvokkaita vanhoja pihapiirejä, yhtenäisiä piirteitä omaavaa jälleenrakennuskauden rakennuskantaa lähinnä Jyränkankaalla, mutta keskeinen osa muodostuu monista uudemmissa asuinrakennuksista, edustaen ns. modernia, taajamien asuinrakennustyyppiä. Kokonaisuutena rakennettu ympäristö on melko sekavaa. Madekosken koulu sijaitsee Konttisenkankaan itälaidalla, Konttisentien ympäristön arvokkaalla alueella.

Alueella on useita kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita kohteita, joista kaavassa suojelumerkinnällä on varustettu Määtän maatilapihapiiri, asuintalo Omakoti, ja Turkansaaren ulkomuseo. Arvokohteina kaavassa ovat Marttila, Kangasmarttila, Kivirinne, Mikkola, Tapiola, Risto, Laitakangas, Ahtiniemi, Raivio, ja Louhela, jotka edustavat alueen eri-ikäistä rakennuskantaa, sekä lomarakentamista. Maatilakäytössä on neljä pihapiiriä ja niiden merkitys maankäytölle tällä hetkellä on suuri. Oulujoen rannassa, kylärakenteen laidalla on yksittäisiä lomarakennuksia, lähinnä 1920-1990-luvuilta.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Oulujokivarsi / Madekoski





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Oulujokivarsi / Madekoski

MAISEMA, VESISTÖT JA NÄKYMÄT

Näkymät Madekosken alueella ovat monin paikoin metsäisiä. Maisema avautuu Madekoskentieltä Marttilankankaan laitaan ja Sanginsaarentien varressa, erityisesti Raivion tilan ympärillä olevilla peltoalueilla. Madekosken alueen sisällä on pirstaleisia pelto- ja metsäalueita. Avoimet näkymät Oulujokeelle ovat Sanginsuun sillan kupeella ja paikoitellen Sanginsaarentien varressa.

Madekosken kohdalla Oulujoki virtaa melko alavien maiden keskellä ja joen pohjoispuolella on laajat peltoaukeat. Sanginsaarentien eteläpuolella on rehevä puronuoma, joka jäsentää alavaa maisemaa.

KATUTILAT JA RAITTIMILJÖÖT

Madekosken alue rajautuu etelästä Kainuuntiehen ja Madekoskentien liittämällä alueen Sanginsuun sillan kautta pohjoispuolen Sanginsuuntiehen. Jyräntie johtaa, nykyisin asuntokatuna ja kevyenliikenteenreittinä, Konttisenkankaalta Madekoskentielle. Jyräntie, Mikkolantie ja edelleen Määttänkankaantie noudattavat vanhaa, 1700-luvun Oulu-Kajaani –maantien linjausta, jolla on erityinen historiallinen arvo. Muuten alueen sisäinen reitistö on niukka ja rajoittuu yksittäisiin pistoteihin.

PUUSTO JA MUU KASVILLISUUS

Alueen harvoja selkeärajaisia metsänreunoja ja puustoltaan arvokkaita alueita ovat Marttilankangas, Jyräntien eteläpuoli, Turkansaarentien itäpuoli ja Sanginsaarentien rannan puoli suurelta osin. Mikkolantien alueella asutus lomittuu metsän sisään Vasankankaan korkean selänteen reuna-alueet ovat edelleen ehjän metsän peitossa, mutta keskelle selänteen lakialuetta on tehty mittava aukkohakkuu. Alueella on niukasti vanhaa puustoa ja eheät metsäsaarekkeet sekä yksittäiset puut ovat erittäin tärkeitä elementtejä maisemassa. Ne jäsentävät ja rikastuttavat ympäristöä oleellisesti. Joen puoleiset, lehtipuuvaltaiset metsäalueet ja rantapellot ovat tärkeitä luonnon monimuotoisuuden, uhanalaisten kasvien ja linnuston kannalta.





Kehittämisohjeet

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA RAKEISUUS

Oulujokivarren arvokkaan alueen, Madekosken alue on osayleiskaavan mukaan asemakaavoitettavaa erillispienalojen aluetta (AT) ja kyläkeskusaluetta (AT-c). Alueelle sijoittuu myös uusia julkisia palveluja (PY) ja kaupallisia lähipalveluja (PL) Madekoskentien ja alueen uuden keskusraitin varteen.

Jyräntien ja Mikkolantien varren rakentaminen on lisärakentamista vanhoille rakennuspaikoille ja uusien rakennuspaikkojen määrittelemästä tulevassa asemakaavatyössä. Madekosken keskusalue rakentuu osayleiskaavassa asetettujen tavoitteiden ja tulevan asemakaavoituksen pohjalta koko Oulujokivarren aluekeskukseksi. Tähän liittyy myös Sanginsaaren tien alue, joka tulee muuttumaan loma-asutuksesta asuinpienalojen alueeksi.

Kaavoitusratkaisu tukee olemassa olevien rakennettujen alueiden rakenteen tiivistämistä aluekeskuksen tavoitteiden mukaisesti. Uudelle, pääosin rakentamattomalle alueella taas voidaan luoda identiteetiltään omaleimainen uusi aluekeskus, hyödyntäen maiseman elementit ja Oulujoen läheisyyden antamat mahdollisuudet.

OHJEET AVOIMIEN ALUEIDEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN

- Vanhojen talonpoikaispienalojen osalta sovelletaan *talonpoikaispienalojen ja rakennustyyppien* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita seuraavin tarkennuksin:
 1. pienalojen vanhat rakennukset pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja pitämään kunnossa, tutkitaan rakennusten *laajennusvaihtoehdot*
 2. uusi asuinrakennus sijoitetaan vanhassa pienalossa kiinteästi osaksi vanhaa pienalota, vaikka purkamalla jokin piirirakennus
 3. vanhan rinnalle tuleva uusi asuinrakennus suunnitellaan lähtökohtana olemassa olevan päärakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus ja värit
 4. uusia piirirakennuksia voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydinpienalojen ulkopuolelle, erityisesti kookkaat piirirakennukset
 5. alueen identiteetin ja kulttuurimaiseman monimuotoisuuden kannalta on tärkeää, että myös pienet piirirakennukset säilytetään ja pidetään kunnossa.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Oulujokivarsi / Madekoski





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Oulujokivarsi / Madekoski

- Jälleenrakennuskauden pihapiireihin sovelletaan *jälleenrakennuspihapiirin ja rakennustyyppin* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita seuraavin tarkennuksin:
 1. pihapiirien vanhat rakennukset pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja pitämään kunnossa
 2. tutkitaan erityisesti asuinrakennuksen *laajennusvaihtoehdot*
 3. uusi asuinrakennus sijoitetaan vanhassa pihapiirissä kiinteästi osaksi vanhaa pihapiiriä, vaikka purkamalla jokin piharakennus tai toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydinpihapiirin ulkopuolelle.
 4. vanhan rinnalle tuleva uusi asuinrakennus suunnitellaan lähtökohtana olemassa olevan päärakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus ja väritys
 5. uusia piharakennuksia voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydin pihapiirin ulkopuolelle.
- Moderneihin pihapiireihin sovelletaan *modernin pihapiirin ja rakennustyyppin* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita seuraavin tarkennuksin:
 1. pihapiirien vanhat rakennukset pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja pitämään kunnossa
 2. tutkitaan erityisesti asuinrakennuksen *laajennusvaihtoehdot*
 3. tarvittaessa uusi asuinrakennus voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan olemassa olevan pihan ulkopuolelle.
 4. vanhan rinnalle tuleva uusi asuinrakennus suunnitellaan lähtökohtana olemassa olevan päärakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus ja väritys
 5. uusia piharakennuksia voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydin pihapiirin ulkopuolelle

OHJEET METSÄISIEN ALUEIDEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN

Madekosken osayleiskaava-alueella, metsäisillä alueilla tai metsän reunassa, voidaan sovelletaan *metsäpihapiirin ja rakennustyyppin* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita.





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Oulujokivarsi / Madekoski

SUUNNITTELUOSITUKSIA ASEMAKAAVOITETTAVILLE ALUEILLE

Alueen toteutusvaihtoehtojen monipuoliseksi tutkimiseksi suositellaan *arkkitehtuurikilpailun /kutsukilpailun* järjestämistä. Toteutuksen laadun varmistamiseksi erilaiset *ryhmärakentamistavat ja yhtiömuotoinen rakentamistapa keskeisillä alueilla* olisi suositeltava vaihtoehto.

Madekosken asemakaavoitettavien asuntoalueiden suunnittelun suhteen voidaan pitää lähtökohtana yleisiä *asemakaavoitettaville alueille annettuja ohjeita ja rakennustapaohjeita* seuraavin tarkennuksin:

1. alueen keskelle luodaan uusi raitti, aina Jyräntieltä lähtevästä uudesta linjauksesta lähtien
2. rakentamisen painopiste sijoitetaan raitin varteen, niin että se muodostaa selkeää kujamaista tilaa
3. uusi asuntoalue suunnitellaan ja toteutetaan yhtenä kokonaisuutena, niin että siitä muodostuu omaleimainen, tiivis ja kylämäinen alue sisäisine raitteineen ja yhteysverkostoineen
4. otetaan huomioon näkymät sekä maisemasta, että rakennuksista käsin.
5. alueen palvelurakentaminen sijoitetaan uuden raitin varteen sekä Madekoskentien yhtymäkohtaan
6. rakentamisen volyymi voi vaihdella raitin varren pienkerrostaloista, rivitaloista ja kytketyistä pientaloista reuna-alueiden erillispientaloihin
7. eri alueille luodaan rakentamisella selkeät reunat suhteessa luonnonmaisemaan, virkistysalueisiin ja avoimiin alueisiin
8. avoimet alueet muodostetaan yhtenäisiksi ja selvärajaisiksi, samoin metsäalueet
9. raiteille ja kujille luodaan vaihtelevia ja rikkaita näkymiä
10. virkistysalueiden kautta luodaan vapaa yhteys ja reitistö ympäröiville virkistysalueelle ja pääsy joen rantaa, erityisesti Sanginsuun sillan kupeeseen rakennettavalle retkeily- ja ulkoilualueelle.



OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET



KAAVIO A. Madekosken keskusraitin ympäristö

KAAVIOT B JA C.

*Madekosken asuntoalueen rajaus
avoimeen maisemaan*

KATSO:

- **NYKYTILANNE**
- **HAVAINNEKUVA KEHITTÄMISOHJEISTA**



OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Oulujokivarsi / Madekoski

MAISEMA, VESISTÖT JA NÄKYMÄT

Madekosken alueen maisemallisten arvojen kehittymisen kannalta on tärkeää, että luodaan selkeät ja jatkuvat avoimet maisema-alueet, jota rajaavat yhtenäiset metsäalueet ja toisaalta rakentaminen.

Oulujoen läheisyys tulee saada kaikkien alueen tulevia asukkaiden ulottuville, jättämällä riittävästi yleiseen käyttöön tarkoitettuja aukkoja rakennettuun ranta-alueeseen. Uudisrakentamisella on tavoitteena luoda alueelle uusi, omaleimainen identiteetti, sen luonnonolosuhteiden tarjoamista lähtökohdista käsin.

TIEYMPÄRISTÖ, RAITTIMILJÖÖT JA REITIT

Madekosken alueen uuden tiestön suunnittelu tulee tapahtumaan asemakaavoituksen yhteydessä. Olemassa olevilla teillä niiden liikenneturvallisuuden, mittakaavan ja ominaispiirteiden säilyminen tulee turvata vaikka teiden liikennemäärät tulevat kasvamaan. Uudet kevyenliikenteen reitit linjataan keskusraitin varteen virkistysalueen ja rakennetun alueen rajaan. *Tienvarsipuustojen hoidossa noudatetaan tiehallinnon yleisiä ohjeita kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden tiemaisemien hoidosta.*

PUUSTO JA MUU KASVILLISUUS

Madekosken alueen kasvillisuuden monimuotoisuuden säilymistä tuetaan tulevassa asemakaavoituksessa. Tavoitteena on avoimen maiseman hoito esimerkiksi niittynä, laitumena tai muulla tavalla, joka tukee alueen maataloutta. Alueen kasvillisuus on rehevää, joka toisaalta edellyttää jatkuvaa ympäristön hoitoa, jotta alueet pysyvät avoimena.

Alueen piharakentamisessa noudatetaan *rakennustapaohjeissa* annettujen pihan käsittelyohjeita, suositetaan perinteisiä kasvilajeja ja laaditaan pihasuunnittelu yhdessä rakennusten suunnittelun kanssa.

Uuden Madekosken alueen pihojen rakentamisessa suositellaan lähtökohdaksi metsänpohjaan luontevasti liittyvää piharakenteista. Avoimille peltoalueille tulevat uudet asuntoalueet suositellaan toteutettavaksi piharakentamisen ja alueen arkkitehtuurin suhteen eheänä kokonaisuutena ja pihasuunnittelu laaditaan yhdessä rakennusten suunnittelun kanssa.





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Oulujokivarsi / Madekoski

SUUNNITTELU SUOSITUKSIA ENTISTEN RA-ALUEIDEN ASEMAKAAVOITUKSEEN

Olemassa olevat lomarakennuspaikat Sanginsaarentien ja Jokikujan varressa muuttuvat osayleiskaavan mukaan erillispientalojen alueeksi, joka tulee asemakaavoittaa. Tonttien rakennusoikeus tulee näin lisääntymään huomattavasti. Tonteilla on yleensä, pieniä 1950-luvulta lähtien rakennettuja lomarakennuksia, jotka arvokkaiksi luokiteltuja lukuun ottamatta voidaan korvata uudisrakennuksilla. Tontit ovat pieniä ja rakennuspaikat ovat aivan Oulujoen partaalla. Tämä tarjoaa erityiset mahdollisuudet toteuttaa omaleimainen asuntoalue joen rantaan. Vanhojen loma-asuntojen korjauksen suhteen voidaan soveltaa *lomarakentamisen* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita.



Uuden alueen suunnittelun suhteen annetaan seuraavia suosituksia:

1. Sanginsaarentien metsäinen luonne säilytetään, mutta tontille johtavan tien kohdalta avataan näkymä joelle ja rakennuksen sisääntuloon
2. puikkomainen, kapearunkoinen ja 1-2-kerroksinen asuinrakennus sijoitetaan pääty joelle päin niin lähelle rantaa kuin tulvasuojelun kannalta on mahdollista
3. rakennukseen liittyy avointa tai katettua terassia, joka voi ulottua jokitörmään
4. rakennuksen massa on selkeä, kapearunkoinen ja väritys puhtaita maavärejä, sekä valkoista
5. autotalli/ katos- ja huoltorakennus sijoitetaan lähelle Sanginsaarentien laitaa, pääty tielle päin, niin että se rajaa tieympäristöä.



KAAVIO D. Periaate uudesta rantarantamisesta



OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Oulujokivarsi / Madekoski

NYKYTILANNE

- Madekosken uusi ydin
- Sanginsaarentien loma-asuntoalueen muuttuminen vakituiseen asumiseen



NYKYTILANNE



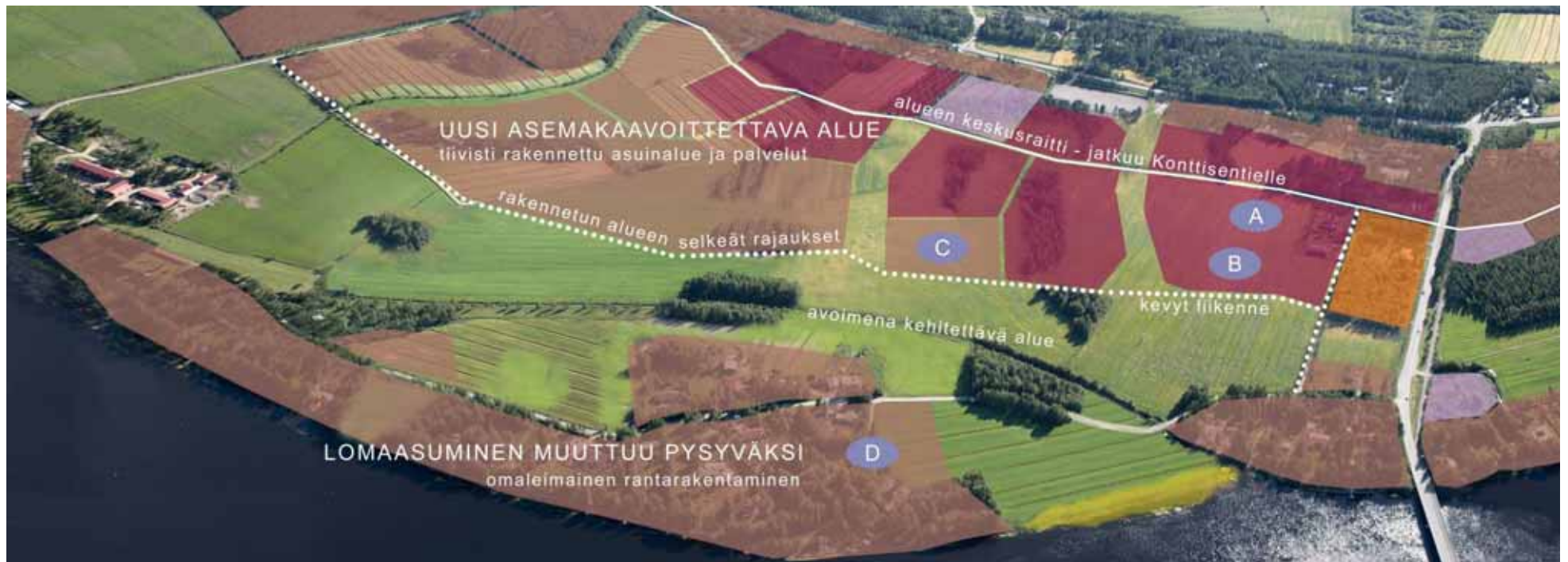
OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Oulujokivarsi / Madekoski

HAVAINNEKUVA KEHITTÄMISTAVASTA

- Madekosken uusi ydin
- Sanginsaarentien loma-asuntoalueen muuttuminen vakituiseen asumiseen





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

C.5. PIKKARAISENKYLÄ

Pikkaraisenkylä





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

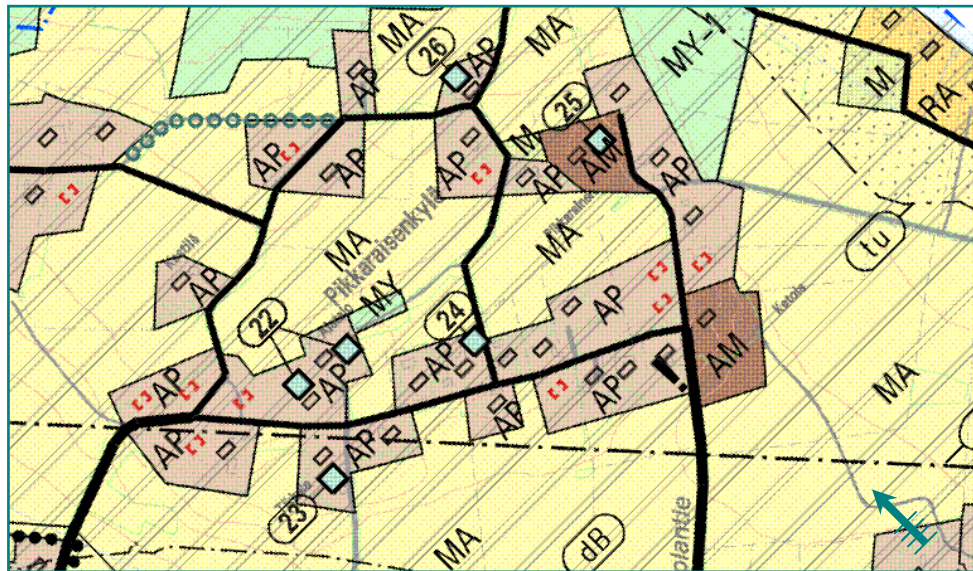
Pikkaraisen kylä

Lähtökohta

2001 / avainsanat: *intensiteetti*

2001 / arvot:

- Rakennettu ympäristö sekä viljely- ja luonnonmaisema muodostavat tasapainoisen ja vaihtelevan kokonaisuuden
- Tienäkymät
- Kylän rakenne edustaa perinteistä Pohjois-Pohjanmaan kylätyyppiä
- Tiiviin ryhmäkylän piirteitä



OULUJOKIVARREN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVA

- Rakennussuojelukohteet maatilapihiirit Ylitalo, Alatalo, Tikkala, Jöränä, Pikkarainen, sekä Myllykankaan sähkömylly, lisäksi arvokkaita kohteita
- Pikkarainen ja Ketola AM-merkintä/ maatala, yleisesti AP-merkintä/ asuinpienalojen alue
- RA- loma-asuntovaltaiset alueet jokirannassa olemassa olevilla alueilla
- Kaikki peltoalueet MA-merkintä ja MA-1/ maisemallisesti arvokas maatalousalue
- Metsäsaarekkeet yleisesti MY ja MY-1 merkintä/ maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, muutama M-merkintä/ maa- ja metsätalousvaltainen alue
- Alueella ulkoilun yhteystarvetta > erilliset reittisuunnitelmat
- Pyörätie Kainuuntien varteen
- Alueella uhanalaisia kasveja



Arvojen kuvaus

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA RAKEISUUS

Pikkaraisen kylä edustaa hyvin perinteistä jokilaaksojen ryhmäkylätyyppiä. Kehämäisten kyläraitien varteen, korkealle kumpareelle muodostunutta, vanhaa maanviljelyskylää ympäröivät joka puolelta laajat avoimet peltoaukeat. Näkymät kylästä ovat laajat, ulottuen toisaalta Oulu-Kajaani tielle ja toisaalta Oulujoelle. Kylän rakenne hahmottuu jo etäältä avoimessa maisemassa kylää lähestyttäessä Valtatie 22:lle.

Kylän rakennuskanta muodostuu monista vanhoista maatilapihapiireistä, niiden lomaan rakennetuista pienemmistä pihapiireistä ja uudemmissa asuinrakennuksista. Vanhan arvokkaan rakennuskannan rinnalla on useita hyvin maaseutumaisemaan sopivia uusia asuinrakennuksia aina 1970-luvulta lähtien. Vanhat maatilapihapiirit ovat mittakaavaltaan suuria ja hallitsevat maisemaa. Kylän koulu sijaitsee Vasankankaalla. Kylällä on useita kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita kohteita, joista kaavassa suojelumerkinnällä on varustettu maatilapihapiirit Ylitalo, Alatalo, Tikkala, Jöränä, Pikkarainen, sekä Myllykankaan sähkömylly. Arvokohteina kaavassa ovat Ahola, Veikkola, Hirvelä, Nurkkala, Peltola, Kujala, Ketola, Vainionkangas, Kangastalo ja Talokangas. Maatilakäytössä on kaksi pihapiiriä. Oulujoen rannassa, kylärakenteesta erillään yksi tiivis lomarakentamisalue ja pari yksittäistä lomarakennusta, lähinnä 1950-1990-luvuilta.

MAISEMA, VESISTÖT JA NÄKYMÄT

Pikkaraisen kylän kohdalla Oulujoki virtaa etäällä maisemassa, laajojen jokeen päin viettävien peltoalueiden takana. Kyläalueella pihapiirejä kehystävät tiheäpuustoiset metsäsaarekkeet, joiden lomasta ja piha-alueilta avautuvat avarat näkymät. Joen puolella näkymät peittyvät suurelta osin umpeenkasvaneiden laajojen peltoalueiden taakse.

Kylän rakenteen ja näkymien kannalta ympäröivien peltoalueiden avoimuus ja toisaalta selkeärajaiset metsäsaarekkeet ovat oleellisen tärkeitä.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Pikkaraisen kylä





KATUTILAT JA RAITTIMILJÖÖT

Pikkaraisenkylän pääraitti on Harakkamäentie, johon muut raitit ja kujat liittyvät. Erillisenä alueena hahmottuu keskeiseltä kehältä haarautuva Suutarinmäelle johtava tie ja sen varressa oleva asutus. Kainuuntielle on Harakkamäentieltä liittymät sen kummastakin päästä.

Kylän raitit ja kujat muodostavat yhdessä rakennetun ympäristön ja viljelymaiseman kanssa hyvin rikkaan ja omaleimaisen kokonaisuuden. Sorapintainen raitti mutkittelee lähellä rakennuksia ja luo mielenkiintoista pienimittakaavaisia ja rikkaita näkymiä avaran maiseman vastapainoksi. Raitit palvelevat myös alueen sisäisinä keveänliikenteen reitteinä

PUUSTO JA MUU KASVILLISUUS

Kyläalueella olevat, vanhaa puustoa olevat, metsäsaarekkeet ja yksittäiset puut ovat erittäin tärkeitä avoimessa kylärakenteessa. Ne jäsentävä ja rikastuttavat ympäristöä oleellisesti. Joen puoleiset, lehtipuuvaltaiset metsäalueet ovat jokinäkymien kannalta esteenä. Oulujokivarren rantapellot ovat alavia rantaniittyjä, joilla on tärkeä merkitys luonnon monimuotoisuuden, uhanalaisten kasvien ja linnuston kannalta.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Pikkaraisenkylä





Kehittämisohjeet

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA RAKEISUUS

Pikkaraisen kylän arvokas alue on osayleiskaavassa rakennetun ympäristön osalta merkitty pääasiassa **AP**-merkinnällä, lisäksi on kaksi maatilaa (**AM**). Rakentaminen on ensisijaisesti lisärakentamista vanhoille rakennuspaikoille, mikä käytännössä tarkoittaa olemassa olevien pihapiirien täydentämistä tai korvaamista uudella rakennuskannalla, mitä kylällä on jo tapahtumassa. Lisäksi on uusia rakennuspaikkoja, jotka täydentävät olemassa olevia alueita ja erillisenä alueena Suutarinmäen ympäristö, johon on merkitty useita uusia rakennuspaikkoja. Alueen identiteetin ja kulttuurimaiseman monimuotoisuuden kannalta on tärkeää, että myös pienet piharakennukset säilytetään ja pidetään kunnossa.

Kaavoitusratkaisu tukee hyvin ryhmäkylän rakenteen säilymistä, alueelle sopivaa rakeisuutta ja antaa mahdollisuuden kylärakenteen luontevaan täydentämiseen. Kaavoitusratkaisun perusteena on myös selkeä tavoite jättää avoimet alueet rakentamatta, muualla paitsi olemassa oleviin pihapiireihin liittyen. Pääosa Pikkaraisen kylän keskeisen kyläalueen uusista rakennuspaikoista sijoittuu avoimelle alueelle ja Suutarinmäen alueen rakennuspaikat metsäiselle alueelle.

OHJEET AP-JA AM-ALUEIDEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN

- Vanhojen talonpoikaispihapiirien osalta sovelletaan *talonpoikaispihapiirin ja rakennustyyppin* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita seuraavin tarkennuksin:
 1. pihapiirien vanhat rakennukset pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja pitämään kunnossa, tutkitaan rakennusten *laajennusvaihtoehdot*
 2. uusi asuinrakennus sijoitetaan vanhassa pihapiirissä kiinteästi osaksi vanhaa pihapiiriä, vaikka purkamalla jokin piharakennus
 3. vanhan rinnalle tuleva uusi asuinrakennus suunnitellaan lähtökohtana olemassa olevan päärakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus ja väriyty
 4. uusia piharakennuksia voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydinpihapiirin ulkopuolelle.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Pikkaraisen kylä





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Pikkaraisenkylä

- Jälleenrakennuskauden pihapiireihin sovelletaan *jälleenrakennuspihapiirin ja rakennustyyppin* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita seuraavin tarkennuksin:
 1. pihapiirien vanhat rakennukset pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja pitämään kunnossa
 2. tutkitaan erityisesti asuinrakennuksen *laajennusvaihtoehdot*
 3. uusi asuinrakennus sijoitetaan vanhassa pihapiirissä kiinteästi osaksi vanhaa pihapiiriä, vaikka purkamalla jokin piharakennus tai toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydinpihapiirin ulkopuolelle.
 4. vanhan rinnalle tuleva uusi asuinrakennus suunnitellaan lähtökohtana olemassa olevan päärakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus ja värit
 5. uusia piharakennuksia voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydin pihapiirin ulkopuolelle.
- Moderneihin pihapiireihin sovelletaan *modernin pihapiirin ja rakennustyyppin* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita seuraavin tarkennuksin:
 1. pihapiirien vanhat rakennukset pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja pitämään kunnossa
 2. tutkitaan erityisesti asuinrakennuksen *laajennusvaihtoehdot*
 3. tarvittaessa uusi asuinrakennus voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan olemassa olevan pihan ulkopuolelle.
 4. vanhan rinnalle tuleva uusi asuinrakennus suunnitellaan lähtökohtana olemassa olevan päärakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus ja värit
 5. uusia piharakennuksia voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydin pihapiirin ulkopuolelle.





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Pikkaraisenkyliä

OHJEET AP-ALUEIDEN UUSILLE AVOIMILLE RAKENNUSPAIKOILLE

Pikkaraisenkyliän arvokkaalla alueella uudet, avoimet rakennuspaikat sijaitsevat suojeltujen /arvokkaiden talonpoikaispihapiirien läheisyydessä ja näihin sovelletaan *talonpoikaispihapiirin ja rakennustyyppin* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita. Uudet pihapiirit muodostetaan erilleen, niin että vanhan pihapiirin ympärille jää riittävästi tilaa, vanhan pihapiirin rakennusten mittasuhteita ei ylitetä ja siitä avautuvia näkymiä ei suljeta. Kyläkuvan kannalta on tärkeää muodostaa uudella rakentamisella rikasta, tiivistä ja vaihtelevaa raittimiljöötä sekä toisaalta ottaa huomioon arvokkaat näkymät peltomaisemaan.

OHJEET AP-ALUEIDEN UUSILLE METSÄISILLE RAKENNUSPAIKOILLE

Pikkaraisenkyliän Suutarinmäellä olevat uudet rakennuspaikat sijaitsevat suurelta osin metsäisillä alueilla tai metsän reunassa. Näiltä osin uusia rakennuspaikkoja koskien sovelletaan *metsäpihapiirin ja rakennustyyppin* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita. Alueella voidaan suosia vaaleaa väritystä.

OHJEET RA-ALUEIDEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN

Olemassa oleville lomarakennuspaikoille on osayleiskaavan mukaan mahdollisuus rakentaa lisää. Vanhat loma-asunnot ovat yleensä aivan rannan tuntumassa uusia rakennuksia suunniteltaessa sovelletaan *lomarakentamisen* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita seuraavin tarkennuksin:

1. pihapiirien vanhat hyväkuntoiset rakennukset pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja pitämään kunnossa
2. alavalla maalla olevat vanhat huonokuntoiset rakennukset voidaan purkaa ja korvata uusilla, noudattaen annettuja ohjeita
3. tutkitaan erityisesti lomarakennuksen *laajennusvaihtoehdot*
4. vanhan rinnalle tuleva uusi lomarakennus suunnitellaan lähtökohtana olemassa olevan päärakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus ja väritys
5. uusia piharakennuksia voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydin pihapiirin ulkopuolelle.





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Pikkaraisenkylä

MAISEMA, VESISTÖT JA NÄKYMÄT

Pikkaraisenkylän maisemallisten arvojen säilymisen kannalta on tärkeää, että laajat avoimet alueet ja toisaalta pienet selkeärajaiset metsäsaarekkeet säilyvät ehjinä. Kaavaan merkityt **MA**-peltoalueet tulee pitää viljelyssä ja avoimena, **MA-1** alueet tulee palauttaa avoimeksi ja saada hoidon piiriin.

Jokivarsinäköymien parantamiseksi pohjoispuolen metsäalueen ainakin osittainen avaaminen on toivottavaa. Oulujoen veden korkeuden vaihtelu muodostaa laajan tulvauhan alaisen alueen, joka haittaa lähinnä maanviljelyä ja loma-asumista. Veden vaihtelu tulisi saada pysymään suunnitelluissa rajoissa ja toisaalta ranta-alueella on tarpeen säilyttää rantapensaikosta muodostuva puskurivyöhyke, joka pitää maa-ainekset paikoillaan. Avoimien peltojen kohdalla poistetaan puusto ranta-alueelta, niin että näkymät pysyvät avoimina. Rannan virkistysalueille tulevat rakenteet suunnitellaan ja toteutetaan korkeatasoisesti palvelemaan sekä kyläläisiä, että retkeilijöitä.

TIEYMPÄRISTÖ, RAITTIMILJÖÖT JA REITIT

Pikkaraisenkylän raittien liikenneturvallisuuden, mittakaavan ja ominaispiirteiden säilyminen tulee turvata vaikka tien liikennemäärät tulevat kasvamaan. Tien parannustöiden yhteydessä tulee noudattaa entistä tien linjausta ja leveyttä, eikä tien tasausta saa nostaa, eikä pinnoitetta muuttaa. Kyläraitti valaistaan matalilla kylän ilmeeseen sopivilla valaisimilla. Uusi pyörätie linjataan Kainuuntien varteen, kylänpuolelle, olosuhteiden ja näköymien mukaan erillisenä pyörätienä, tarvittaessa etäämpänäkin päätiestä. Pyörätie valaistaan erikseen. *Tienvarsi- ja puuston hoidossa noudatetaan tiehallinnon yleisiä ohjeita kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden tiemaisemien hoidosta.*

Alueelle tulevat ulkoilureitit suunnitellaan hyödyntäen olemassa olevia kujia ja peltoteitä. Tärkeää on luoda olemassa olevien reittien pohjalta verkosto, joka antaa mahdollisuuden kiertolenkkeihin ja mahdollisuuden maiseman monipuoliseen kokemiseen.





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Pikkaraisen kylä






PUUSTO JA MUU KASVILLISUUS

Pikkaraisen kylän kasvillisuuden monimuotoisuuden säilymistä tuetaan kaikilla maankäytön toimenpiteillä. Kyläalueella olevien metsäsaarekkeiden käsittelyssä noudatetaan tarkkaa harkintaa, ne pidetään selkeärajaisina ja maisemaa rikastuttavat yksittäiset kauniit puut säilytetään. Alueen kasvillisuus on rehevää, joka toisaalta edellyttää jatkuvaa ympäristön hoitoa, jotta alueet pysyvät avoimena.

Piharakentamisessa noudatetaan rakennustapaohjeissa annettujen *pihan käsittelyohjeita*, suositetaan perinteisiä kasvilajeja ja laaditaan pihasuunnittelu yhdessä rakennusten suunnittelun kanssa.

NYKYTILANNE JA KEHITTÄMISTAPA

- täydennysrakentaminen ryhmäkylään

-  TÄRKEÄ EHJÄ METSÄNREUNA
-  RAKENNUSSUOJELUKOHDE
-  TÄRKEÄ AVOIN NÄKYMÄ



NYKYTILANNE



OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Pikkaraisenkylä

HAVAINNEKUVA KEHITTÄMISTAVASTA

- täydennysrakentaminen ryhmäkylään





C.6. SANGINSUU

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Sanginsuu





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

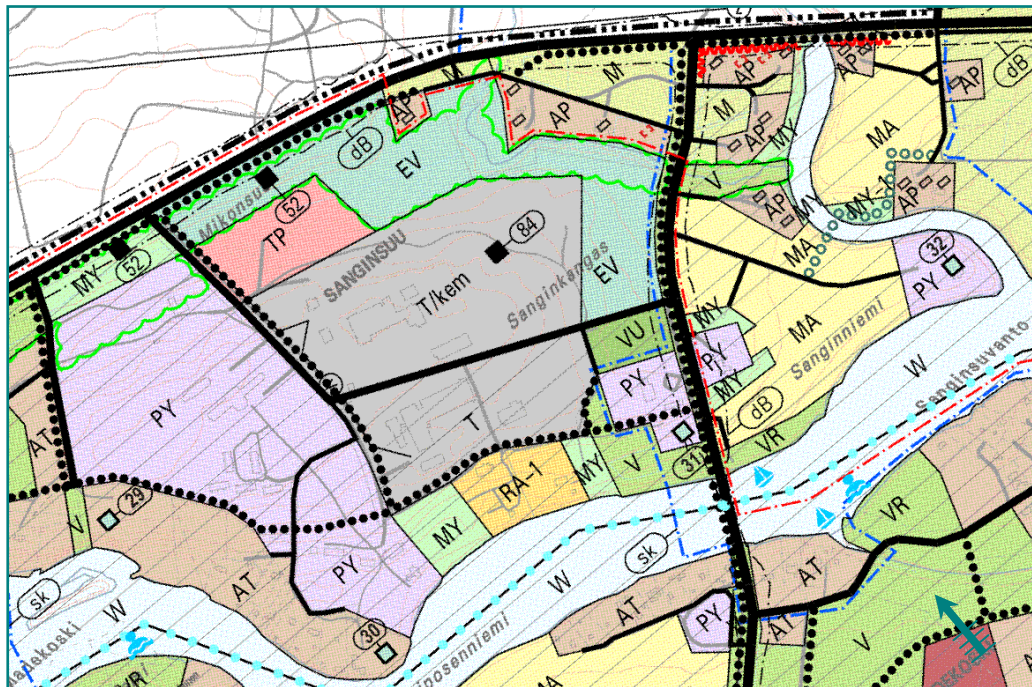
Sanginsuu

Lähtökohta

2001 / avainsanat: *intensiteetti*

2001 / arvot:

- Luonnonmaiseman ja rakennetun ympäristön muodostama kokonaisuus sisältää vastakohtaisuutta ja vaihtelevuutta
- Jokimaisema
- Viljapelлот
- Avoimet näkymät



OULUJOKIVARREN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVA

- Rakennussuojelukohteet Sanginsuun terveystalo ja lastenkoti, lisäksi arvokkaita kohteita
- Yleisesti AP-merkintä/ asuinpientalojen alue
- PY- yleisten palvelujen ja hallinnon alueet käsittää Sanginsuun koulun, seurakuntakodin ja lastenkodin
- Peltoalueet MA-merkintä/ maisemallisesti arvokas maatalousalue
- Metsäsaarekkeet MY ja MY-1 merkintä/ maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, lisäksi M-merkintä/ maa- ja metsätalousvaltainen alue
- VU – urheilu- ja virkistyspalvelujen alue koulun yhteydessä
- Sanginsuvannon kohdalla VR-merkintä/ retkeily- ja ulkoilualue sekä vene- ja uimaranta
- Pyörätieverkosto alueella
- EV- suojaviheralueet Lääketehtaan ympärillä



Arvojen kuvaus

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA RAKEISUUS

Sanginsuun alueen arvot muodostuvat luonnonympäristön, kulttuurimaiseman ja rakennetun ympäristön muodostamasta rikkaasta, monipuolisesta ja vaihtelevasta kokonaisuudesta. Alueelle on keskittynyt jokivarren julkisia palveluja – Sanginsuun koulu, entinen terveystalo, Sanginsuun seurakuntakoti, lastenkoti ja tielaitoksen tukikohta. Sen välittömässä läheisyydessä on laaja lääketehaan alue, sitä ympäröivine puistoalueineen.

Alueella on palvelurakentamisen lisäksi enimmäkseen sodanjälkeistä, tyyllisesti vaihtelevaa omakotiasumista, joka sijoittuu avoimelle alueelle Vaalantien varteen tai puuston katveeseen Sanginjoen rantaan. Alueella on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita kohteita, joista kaavassa suojelumerkinnällä on varustettu 1950-luvulta oleva entinen terveystalo ja entinen 1920-luvun maatila, nykyinen Sanginsuun lastenkoti. Arvokohteina kaavassa Sanginsuun koulu, joka on alkuperäiskäytössä, sekä Pernun tila, Lastenkotia vastapäätä.

MAISEMA, VESISTÖT JA NÄKYMÄT

Kahden joen, leveän ja avoimen Oulujoen sekä rehevärantaisen ja mutkittilevan Sanginjoen yhtymäkohta luo alueelle voimakkaan maisematilan. Korkealta Oulujoen törmältä johtaa silta eteläpuolelle Madekoskelle.

Sanginsuun alueen maisemaa jäsentävät koulun puoleinen kookaspuustoinen männikkökangas, seurakuntakodin ympärillä oleva selkeärajainen metsäsaareke ja toisaalta Sanginjokisuun niemestä avautuva laaja avoin näkymä aina Oulujoen yli. Tienvarsien ja peltolaikkujen pusikoituminen heikentää maiseman rakennetta ja peittää avoimet näkymät.

Oulujoen rannassa, sillan korvassa on yleinen veneenlaskupaikka.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Sanginsuu





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Sanginsuu

KATUTILAT JA RAITTIMILJÖÖT

Alueen halki kulkee Vaalantie ja siihen risteävä, sillalle johtava Sanginsuuntie. Tieympäristöllä ja sen hoidolla on alueelle erittäin suuri merkitys. Sanginsuuntien suuntaisesti kulkee pyörätie erillisenä ja sillan kohdalla korotettuna pyörätienä. Uusi kevyenliikenteen yhteys on osayleiskaavassa linjattu koulun ja terveystalon väliin ja Vaalantien varteen.

PUUSTO JA MUU KASVILLISUUS

Alueelle on leimallista yhtenäinen selkeä, tiehen rajautuva kookasta puustoa kasvava männikkökangas. Laaja yhtenäinen metsäalue tarjoaa koululle poikkeuksellisen hienon toimintaympäristön. Sanginsuun niemen avoin peltoalue, tien vastakkaisella puolella, rajautuu jokivarsien rantavyöhykkeisiin, joka paikoitellen kaipaisi korkeamman puuston harventamista. Peltoaukean keskellä kohoava ehjäreunainen metsäsaareke, joka koostuu erittäin komeista petäjistä, on erittäin tärkeä alueen identiteetin kannalta. Asutuksen ympärillä olevat pienemmät peltolaikut ovat kasvamassa umpeen. Alueella keskellä sijaitseva vanha puronuoma on merkittävä luonnon monimuotoisuuden kannalta ja sen ympäristöstä on määriteltä useita uhanalaisia kasveja.





Kehittämisohjeet

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA RAKEISUUS

Sanginsuun arvokas alue on osayleiskaavassa rakennetun ympäristön osalta painottunut julkiseen rakentamiseen, jotka on osayleiskaavassa merkitty **PY**-merkinnällä. Lisäksi alueella on yksittäisiä omakotitontteja, jotka on merkitty **AP**-merkinnällä. Omakotialue täydentyy muutamilla uusilla rakennuspaikoilla.

Suhteessa joen toisella puolella olevaan Madekosken alueeseen, Sanginsuussa tapahtuva rakentaminen 20-30 vuoden aikavälillä on hyvin vähäistä. Alueen voimakkaampi kehitys tulee ajoittumaan seuraavan aikavälin kaavoittamiseen, jolloin tavoitteena on muodostaa Madekoski-Sanginsuusta koko Oulujokivarren aluetta palveleva laajempi keskus, mukaan lukien lääketehaan alueelle tuleva uusi asuntoalue. Osayleiskaavan ratkaisu tukee hyvin tätä mahdollisuutta ja jo osaltaan vahvistaa alueen julkista luonnetta.

OHJEET AP-ALUEIDEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN JA UUSILLE RAKENNUS-PAIKOILLE

Sanginsuun arvokkaalla alueella täydennysrakentamista tapahtuu eri ikäisiin – ja tyylisiin pihapiireihin sekä avoimille ja puoliavoimille paikoille. Yksi uusi rakennuspaikka sijaitsee Vaalantien varressa kahden jälleenrakennuskauden talon välissä ja muut metsäisellä alueella. Uudet pihapiirit muodostetaan erilleen, niin että vanhan pihapiirin ympärille jää riittävästi tilaa, vanhan pihapiirin rakennusten mittasuhteita ei ylitetä ja siitä avautuvia näkymiä ei suljeta. Rakentamisessa sovelletaan rakennustapa- ja korjaustapaohjeita.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Sanginsuu





- Vanhojen talonpoikaispihapiirien (arvokohteista Pernu) osalta sovelletaan talonpoikaispihapiirin ja rakennustyyppin rakennustapa- ja korjaustapaohjeita seuraavin tarkennuksin:
 1. pihapiirien vanhat rakennukset pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja pitämään kunnossa, tutkitaan rakennusten laajennusvaihtoehdot
 2. uusi asuinrakennus sijoitetaan vanhassa pihapiirissä kiinteästi osaksi vanhaa pihapiiriä, vaikka purkamalla jokin piharakennus
 3. vanhan rinnalle tuleva uusi asuinrakennus suunnitellaan lähtökohtana olemassa olevan päärakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus ja värit
 4. uusia piharakennuksia voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydinpihapiirin ulkopuolelle.
- Jälleenrakennuskauden pihapiireihin (Vaalantien varsi) sovelletaan jälleenrakennuspihapiirin ja rakennustyyppin rakennustapa- ja korjaustapaohjeita seuraavin tarkennuksin:
 1. pihapiirien vanhat rakennukset pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja pitämään kunnossa
 2. tutkitaan erityisesti asuinrakennuksen laajennusvaihtoehdot
 3. uusi asuinrakennus sijoitetaan vanhassa pihapiirissä kiinteästi osaksi vanhaa pihapiiriä, vaikka purkamalla jokin piharakennus tai toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydinpihapiirin ulkopuolelle.
 4. vanhan rinnalle tuleva uusi asuinrakennus suunnitellaan lähtökohtana olemassa olevan päärakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus ja värit
 5. uusia piharakennuksia voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydin pihapiirin ulkopuolelle.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Sanginsuu





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Sanginsuu

- Moderneihin pihapiireihin sovelletaan modernin pihapiirin ja rakennustyyppin rakennustapa- ja korjaustapaohjeita seuraavin tarkennuksin:
 1. pihan vanhat rakennukset pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja pitämään kunnossa
 2. tutkitaan erityisesti asuinrakennuksen laajennusvaihtoehdot
 3. tarvittaessa uusi asuinrakennus voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan olemassa olevan pihan ulkopuolelle.
 4. vanhan rinnalle tuleva uusi asuinrakennus suunnitellaan lähtökohtana olemassa olevan päärakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus ja väritys
 5. uusia piharakennuksia voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydin pihapiirin ulkopuolelle.
- Metsäisiä rakennuspaikkoja koskien sovelletaan metsäpihapiirin ja rakennustyyppin rakennustapa- ja korjaustapaohjeita.

OHJEET PY-ALUEIDEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN

Olemassa oleville **PY**-rakennuspaikoille on osayleiskaavan mukaan mahdollisuus rakentaa lisää. Kaikki alueen palvelurakennukset ovat suojelu- tai arvorakennuksia. Rakennusten korjauksia tai uusia rakennuksia suunniteltaessa on olemassa olevan rakennuskannan piirteet otettava erityisesti huomioon. Rakentamisessa sovelletaan yleisiä *rakennustapa- ja korjaustapaohjeita seuraavin tarkennuksin:*

1. vanhat rakennukset pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja pitämään kunnossa
2. tutkitaan rakennuksen laajennusvaihtoehdot
3. uusi rakennus sijoitetaan osaksi rakennusryhmää, vaikka purkamalla jokin huonokuntoinen piharakennus tai toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydinpihapiirin ulkopuolelle.
4. vanhan rinnalle tuleva uusi rakennus suunnitellaan lähtökohtana olemassa olevan päärakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus ja väritys
5. uusia rakennuksia voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan olemassa olevan pihapiirin ulkopuolelle
6. Sanginsuun lastenkodin osalta sovelletaan ohjetta talonpoikaispihapiireistä avoimille alueille.



7. Sanginsuun koulun ja entisen terveystalon osalta sovelletaan ohjetta jälleenrakennuskauden rakennuksista sekä ohjetta metsäisille alueille. Koulun laajentamisen tai uudisrakentamisen osalta suositeltavia rakennuspaikkoja ovat rakennuksen jatkaminen pituussuunnassa tai kohti lääketehtaalle päin olevaa metsäaluetta, niin että edustan piha-alue jää vapaaksi ja toisaalta taustan metsäalue mahdollisimman yhtenäiseksi.
8. Sanginsuun seurakuntakodin osalta sovelletaan ohjetta modernin kauden rakennuksista sekä ohjetta metsäisille alueille. Seurakuntakodin laajentamismahdollisuutena suositellaan tutkivaksi siipiosien jatkamista. Uudisrakentamisen osalta suositeltavia rakennuspaikkoja on piha-alueen vastakkainen puoli, niin että keskeinen piha-alue jää vapaaksi ja erityisesti piha-alueelta avautuvaa peltonäkymää ei peitetä. Osayleiskaavan mukaan ympäröivät metsäsaarekkeet tulee jättää rakentamatta ja ehjiksi.

MAISEMA, VESISTÖT JA NÄKYMÄT

Sanginsuun alueen maisemallisten arvojen säilymisen kannalta on tärkeää, että metsäalue ja metsän reunat säilyvät ehjinä. Kaavaan merkityt **MA**-peltoalueet tulee pitää viljelyssä ja avoimena. Sanginjokivarren puustoa hoidetaan harventamalla ja säilytetään sen rehevä ilme. Oulujokivarren rannan korkeat puut, jotka sulkevat avoimen näkymän voidaan kaataa ja jättää sen sijaan rantapenkereeseen tiheähkö pensaikko, joka estää rannan eroosiota. Ympäristön kannalta tärkeiden metsäsaarekkeiden, **MY**-alueiden merkitys tulee säilyttää niiden jatkuvalla hoidolla ja uudistamisella.

Oulujoen veden korkeuden vaihtelu on voimakasta, virtaama Sanginsuun sillan kupeessa voimakasta ja ranta-alue muuttuu sen seurauksena jatkuvasti. Ensisijaisesti veden korkeuden vaihtelu tulisi saada pysymään suunnitelluissa rajoissa. Sillan kupeessa oleva alue ei edellä mainituista syistä sovellu uimarannaksi, mutta sitä voidaan kehittää veneenlaskupaikkana. Alueen rakenteet suunnitellaan ja toteutetaan korkeatasoisesti palvelemaan sekä alueen asukkaita molemmin puolin jokea, että retkeilijöitä.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Sanginsuu





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Sanginsuu

TIEYMPÄRISTÖ, RAITTIMILJÖÖT JA REITIT

Vaalantien liikenneturvallisuuden, mittakaavan ja ominaispiirteiden säilyminen tulee turvata vaikka tien liikennemäärät tulevat kasvamaan. Tien parannustöiden yhteydessä tulee noudattaa entistä tien linjausta ja leveyttä, eikä tien tasausta saa nostaa, eikä pinnoitetta muuttaa. Tien varren bussilevikkeet varustetaan valaistuin katoksin. Uusi pyörätie linjataan Vaalan tien joen puolelle, olosuhteiden ja näkymien mukaan erillisenä pyörätienä, tarvittaessa etäämpänäkin Vaalantiestä. Pyörätie valaistaan ja se palvelee myös yleisenä virkistysreittinä. *Tienvarsipuuston hoidossa noudatetaan tiehallinnon yleisiä ohjeita kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden tiemaisemien hoidosta.*

PUUSTO JA MUU KASVILLISUUS

Sanginsuun arvokkaan kasvillisuuden monimuotoisuuden säilymistä tuetaan kaikilla maankäytön toimenpiteillä. Varsinkin tienvarsien kasvillisuus on rehevää, joka edellyttää jatkuvaa ympäristön hoitoa, jotta alueet pysyvät avoimena.

Piharakentamisessa noudatetaan rakennustapaohjeissa annettujen pihan käsittelyohjeita, suositetaan perinteisiä kasvilajeja ja laaditaan pihasuunnittelu yhdessä rakennusten suunnittelun kanssa.





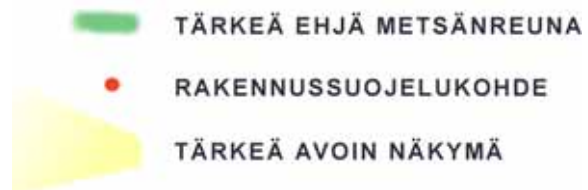
OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Sanginsuu

NYKYTILANNE JA KEHITTÄMISTAPA

- analyysi ja maisemanhoito-ohjeet





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

C.7. VASANKANKAAN RAITTI

Vasankankaan raitti





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

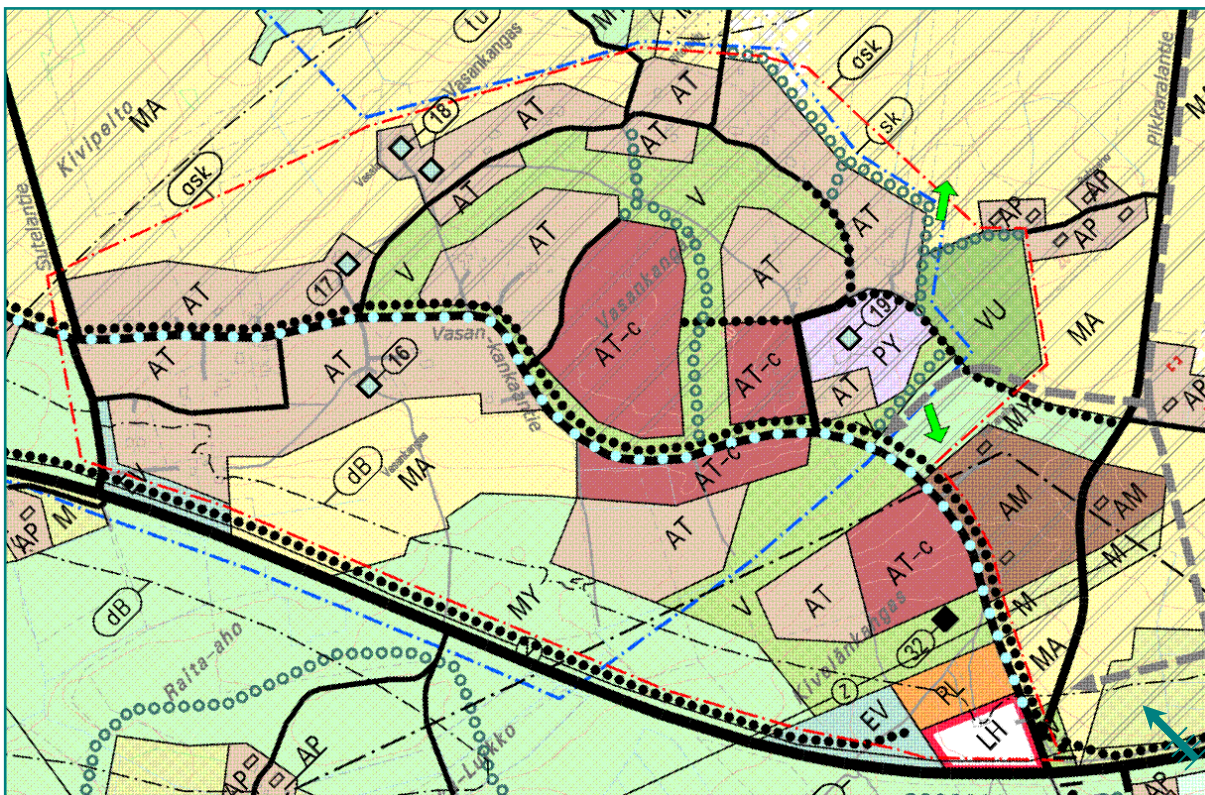
Vasankankaan raitti

Lähtökohta

2001 / avainsanat: *intensiteetti*

2001 / arvot:

- Raitin varren metsäiset tai avarasti pelloille ja joelle avautuvat näkymät
- Luonnonympäristö ja rakennukset sekä maatalousmaisema muodostavat rikkaan kokonaisuuden



OULUJOKIVARREN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVA

- Rakennussuojelukohteet, maatilapihapiirit Ala-Pukki, Ylipukki, Alasutela, Sutela, Hiltunen, Alavasala ja Ylivasala; sekä Suvirinne, Vasankangas, Mäkitupa ja Pikkaralan koulu; lisäksi arvokkaita kohteita
- Yleisesti Pukintien varsi Sutelankankaalle saakka AP-merkintä, asuinpienalojen alue
- Vasankankaan alue AT-merkintä/ kyläalue ja AT-c/ kyläkeskusalue, asemakaavoitettavaksi tulevaa aluetta
- AM-merkintä/ maatalo
- PL- kaupallisten lähipalvelujen alue; LH-huoltoasema-alue Pikkaralan yksityistien päässä; PY-julkisten palvelujen ja hallinnon alue, Pikkaralan koulu
- Peltoalueet MA-merkintä/ maisemallisesti arvokas maatalousalue
- V-yleiset virkistysalueet, jotka tulee asemakaavoittaa, sekä VU –urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet
- Pyörätieverkosto alueella



Arvojen kuvaus

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA RAKEISUUS

Vasankankaan raitti käsittää aluekohteena harvan, nauhamaisen kylärakenteen Pukintien, Vasantien ja Vasankankaantien varressa. Alue rajoittuu Kainuuntiehen, Oulujokeen ja itäpuolelta avoimeen, laajaan peltoaukeaan. Pukintien varsi on metsäinen ja asutus sijoittuu polveilevasti tien varteen maaston mukaan. Tien varressa on monen ikäistä rakennuskantaa, vanhoja maatiloja ja moderneja suuria omakotitaloja. Sutelankankaan kohdalla maisema avautuu laajana peltoaukeana ja vanhat maatilat sijoittuvat metsänreunoihin. Vasankankaan korkea lähes rakentamaton, metsäinen selänne hallitsee maisemaa ja Vasankankaantie myötäilee jyrkkää metsäistä rinnettä. Vasankankaan etelärinteellä on nauhamaista, harvaa omakotiasutusta Vasantien varressa. Erillisenä alueena hahmottuu Sutelankankaan asutus.

Alueen rakennuskanta keskeinen osa muodostuu monista vanhoista maatilapihapiireistä, niiden väleihin rakennetuista eri-ikäisistä asuinrakennuksista ja lomarakennuksista. Pukintien varren monimuotoinen rakennuskanta käsittää sekä maaseutumaisemaan sopivia moderneja asuinrakennuksia, että liian hallitsevia. Vanhat maatilapihapiirit ovat mittakaavaltaan sopusuhtaisia ja uudet suuretkin maatilarakennukset sopeutuvat kohtuullisen hyvin maisemaan. Kylän koulu sijaitsee Vasankankaan itälaidalla.

Alueella on useita kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita kohteita, joista kaavassa suojelumerkinnällä on varustettu maatilapihapiirit Ala-Pukki, Ylipukki, Alasutela, Sutela, Hiltunen, Alavasala ja Ylivasala, Vasankangas, Mäkitupa, sekä Suvrinteen huvila ja Pikkaralan koulu. Arvokohteina kaavassa ovat Suvela-Ylikartano, Koivurinne, Nikula, Ritoharju ja Penttilä. Maatilakäytössä on kahdeksan pihapiiriä, suurin osa hevostiloina. Oulujoen rannassa. Kylärakenteen laidalla on yksittäisiä lomarakennuksia, lähinnä 1920-1990-luvuilta.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Vasankankaan raitti





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Vasankankaan raitti

MAISEMA, VESISTÖT JA NÄKYMÄT

Näkymät Pukintien ja Vasankankaanraitin varrella ovat vaihtelevat - tiivistä, solamaisesta korkeussuhteiltaan vaihtelevaan ja mutkitteluvaan metsätiehen – ja edelleen avautuen laajaan pelto- ja jokimaisemaan.

Vasankankaan kylän kohdalla Oulujoki virtaa Pukintien kohdalla rinteiden alla, jylhässä maisemassa, kunnes metsäiset Lapinsaari ja Petäjäsaari laajoine alavine rantaniittyineen peittävät jokimaiseman. Vasankankaan metsäinen rinne on merkittävä elementti maisemassa ja sen ympärillä avautuvat laajat peltoaukeat, jatkuen aina Pikkaraisen kylään saakka. Välillä on tosin peltokaista joka tällä hetkellä sulkee näkymän. Alueen rakenteen ja näkymien kannalta peltoalueiden avoimuus ja toisaalta ehjä Vasankankaan metsäinen rinne ovat oleellisen tärkeitä.

KATUTILAT JA RAITTIMILJÖÖT

Pikkaraisen kylän pääraitti on Pukintie, joka Sutelankankaan kohdalla muuttuu Vasankankaantieksi, Vasankankaan alarinteellä kiertää Vasantie. Pääraitista haarautuvat pistoteinä kujanteet pihoihin ja taloryhmiin, joista laajin on Sutelantien päässä. Kainuuntie kulkee kylärakenteesta erillisenä alueen eteläpuolella.

Kylän raitit ja kujat muodostavat yhdessä rakennetun ympäristön ja viljelymaiseman kanssa hyvin rikkaan ja omaleimaisen kokonaisuuden. Sorapintainen raitti mutkittellee suurelta osin metsän keskellä, lähellä rakennuksia, luo mielenkiintoista pienimittakaavaisia ja rikkaita näkymiä avaran maiseman vastapainoksi. Pukintiellä ja Vasankankaantiellä on myös huomattava historiallinen arvo, koska raitti noudattaa edelleen 1700-luvulta periytyvä vanhan Oulu- Kajaanin linjausta. Osayleiskaavassa raitin varteen, sen joen puolelle on merkitty kevyen liikenteen reitti koko matkalle.

PUUSTO JA MUU KASVILLISUUS

Pukintien varren eteläpuolella, Väinölämäellä, sankka metsä rajaa raitin ja asutus lomittuu metsä sisään, samoin osittain tien pohjoispuolella. Vasankankaan korkean selänteiden reuna-alueet ovat edelleen ehjän metsän peitossa, mutta keskelle selänteiden lakialuetta on tehty mittava aukkohakkuu. Alueella on runsaasti vanhaa puustoa, metsäsaarekkeet sekä yksittäiset puut ovat erittäin tärkeitä elementtejä maisemassa. Ne jäsentävät ja rikastuttavat ympäristöä oleellisesti. Joen puoleiset, lehtipuuvaltaiset metsäalueet ja rantapellot ovat tärkeitä luonnon monimuotoisuuden, uhanalaisten kasvien ja linnuston kannalta.





Kehittämisohjeet

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA RAKEISUUS

Vasankankaan raitin arvokas alue on osayleiskaavassa Pukintien varressa pääosin asuinpienalojen aluetta (**AP**), lisäksi on maatilojen ja talouskeskusten alueita (**AM**) ja loma-asuntoalueita (**RA**). Vasankankaantien varsi ja Vasankangas on osayleiskaavan mukaan asemakaavoitettavaa erillispientalojen aluetta (**AT**) ja kyläkeskusaluetta (**AT-c**). Vasankankaalla sijaitsee myös koulu (**PY**) ja siihen liittyvien urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (**VU**).

Pukintien varren rakentaminen on ensisijaisesti lisärakentamista vanhoille rakennuspaikoille, mikä käytännössä tarkoittaa olemassa olevien pihapiirien täydentämistä tai lisärakentamista. Uusia rakennuspaikkoja on Väinölänmäen puoleisella metsäalueella. Lisäksi on uusia rakennuspaikkoja, jotka täydentävät olemassa olevaa rakennettu ympäristöä, on Sutelankankaan metsäalueella. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin metsäiselle alueelle.

Kaavaratkaisu tukee hyvin Vasankankaanraitin rakenteen säilymistä, alueelle sopivaa rakeisuutta ja antaa mahdollisuuden kylärakenteen luontevaan täydentämiseen. Asemakaavoitettavalla alueella voidaan luoda identiteetiltään omaleimainen uusi kokonaisuus, hyödyntäen ainutlaatuisen metsäisen selännealueen mahdollisuudet. Kaavoitusratkaisu perustuu luonnonolosuhteiden huomioonottamiseen ja luo hyvät edellytykset asemakaavoitukselle.

Alue soveltuisi erinomaisesti *ekologiseen rakentamiseen*. Sen periaatteet voitaisiin huomioida jo asemakaavavaiheessa, edeten aina yksittäisten rakennusten toteutukseen. Ratkaisu tukisi myös monipuolisten kontaktien syntymistä paikalliseen yritystoimintaan. Alueen toteutusvaihtoehtojen monipuoliseksi tutkimiseksi voitaisiin harkita *arkkitehtuurikilpailun /kutsukilpailun* järjestämistä. Toteutuksen laadun varmistamiseksi taas erilaiset *ryhmärakentamistavat* olisi suositeltava vaihtoehto.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Vasankankaan raitti





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Vasankankaan raitti

OHJEET AP-JA AM-ALUEIDEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN

- Vanhojen talonpoikaispihapiirien osalta sovelletaan *talonpoikaispihapiirin ja rakennustyyppin* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita seuraavin tarkennuksin:
 1. pihapiirien vanhat rakennukset pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja pitämään kunnossa, tutkitaan rakennusten *laajennusvaihtoehdot*
 2. uusi asuinrakennus sijoitetaan vanhassa pihapiirissä kiinteästi osaksi vanhaa pihapiiriä, vaikka purkamalla jokin piharakennus
 3. vanhan rinnalle tuleva uusi asuinrakennus suunnitellaan lähtökohtana olemassa olevan päärakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus ja värit
 4. uusia piharakennuksia voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydinpihapiirin ulkopuolelle, erityisesti kookkaat piharakennukset
 5. alueen identiteetin ja kulttuurimaiseman monimuotoisuuden kannalta on tärkeää, että myös pienet piharakennukset säilytetään ja pidetään kunnossa.
- Jälleenrakennuskauden pihapiireihin sovelletaan *jälleenrakennuspihapiirin ja rakennustyyppin* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita seuraavin tarkennuksin:
 1. pihapiirien vanhat rakennukset pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja pitämään kunnossa
 2. tutkitaan erityisesti asuinrakennuksen *laajennusvaihtoehdot*
 3. uusi asuinrakennus sijoitetaan vanhassa pihapiirissä kiinteästi osaksi vanhaa pihapiiriä, vaikka purkamalla jokin piharakennus tai toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydinpihapiirin ulkopuolelle.
 4. vanhan rinnalle tuleva uusi asuinrakennus suunnitellaan lähtökohtana olemassa olevan päärakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus ja värit
 5. uusia piharakennuksia voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydinpihapiirin ulkopuolelle.





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Vasankankaan raitti

- Moderneihin pihapiireihin sovelletaan *modernin pihapiirin ja rakennustyyppin* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita seuraavin tarkennuksin:
 1. pihapiirien vanhat rakennukset pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja pitämään kunnossa
 2. tutkitaan erityisesti asuinrakennuksen *laajennusvaihtoehdot*
 3. tarvittaessa uusi asuinrakennus voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan olemassa olevan pihan ulkopuolelle.
 4. vanhan rinnalle tuleva uusi asuinrakennus suunnitellaan lähtökohtana olemassa olevan päärakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus ja väritys
 5. uusia piharakennuksia voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydin pihapiirin ulkopuolelle
 6. Pukintien varren pienemmät, uudet piharakennukset voidaan sijoittaa mahdollisimman lähelle tietä, jotta raitin monimuotoisuus säilyy.

OHJEET AP-ALUEIDEN UUSILLE METSÄISILLE RAKENNUSPAIKOILLE

Pukintien osayleiskaava-alueella uudet rakennuspaikat sijaitsevat metsäisillä alueilla tai metsän reunassa. Näiltä osin uusia rakennuspaikkoja koskien sovelletaan *metsäpihapiirin ja rakennustyyppin* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita.

OHJEET RA-ALUEIDEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN

Olemassa oleville lomarakennuspaikoille on osayleiskaavan mukaan mahdollisuus rakentaa lisää. Vanhat loma-asunnot ovat yleensä rannan tuntumassa uusia rakennuksia suunniteltaessa sovelletaan *lomarakentamisen* rakennustapa- ja korjaustapaohjeita seuraavin tarkennuksin:

1. pihapiirien vanhat hyväkuntoiset rakennukset pyritään ensisijaisesti säilyttämään ja pitämään kunnossa
2. alavalla maalla olevat vanhat huonokuntoiset rakennukset voidaan purkaa ja korvata uusilla, noudattaen annettuja ohjeita
3. tutkitaan erityisesti lomarakennuksen *laajennusvaihtoehdot*
4. vanhan rinnalle tuleva uusi lomarakennus suunnitellaan lähtökohtana olemassa olevan päärakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus ja väritys
5. uusia piharakennuksia voidaan sijoittaa toiminnan vaatimusten, maaston ja näkymien mukaan ydin pihapiirin ulkopuolelle.



OSA C

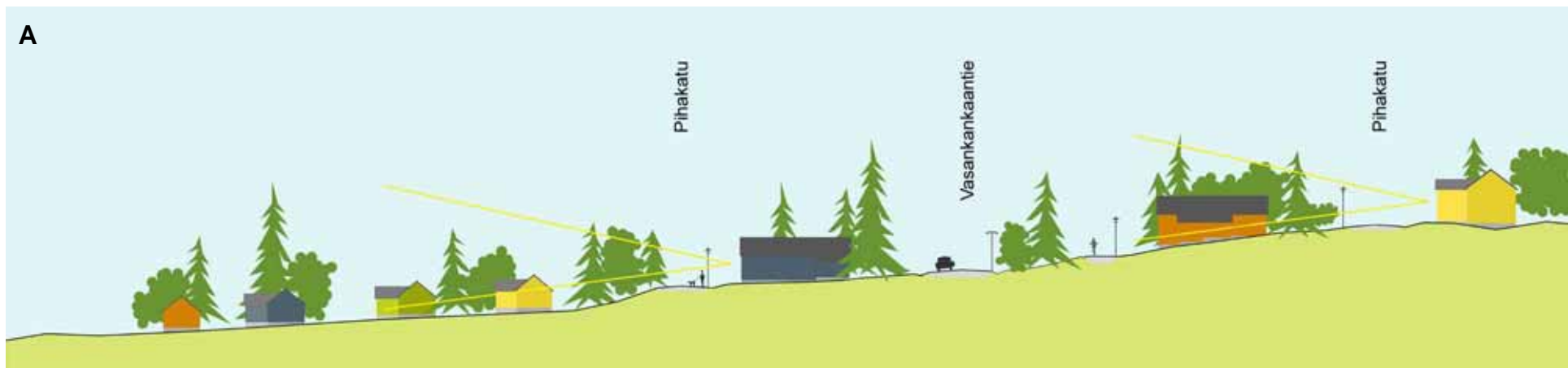
ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Vasankankaan raitti

SUUNNITTELU SUOSITUKSIA ASEMAKAAVOITETTAVILLE ALUEILLE

Vasankankaan asemakaavoitettavien asuntoalueiden suunnittelun suhteen voidaan pitää lähtökohtana yleisiä *asemakaavoitettaville alueille annettuja ohjeita ja rakennustapaohjeita* seuraavin tarkennuksin:

1. Vasankankaantien pohjoispään asuntoalue liittyy olemassa olevaan asuntorakentamiseen. Rakennukset sijoittuvat metsäiselle alueelle ja rakennusten pihapiireineen tulee muodostaa selkeä, yhtenäinen raja metsän puolelle. Alueella voidaan soveltaa metsäalueiden rakennustapaohjeita ja rakennustyyppejä. Rakennusten väri on lämpimiä maavärejä.
2. Vasantien asuntoalue liittyy olemassa olevaan uuteen asuntorakentamiseen. Rakennukset sijoittuvat pääosin avoimen ja metsäalueen reunaan. Rakennukset pihapiireineen tulee suunnitella huolella, niin että ne sopuvat vaativalle ja näkyvälle paikalla. Myös rinneratkaisut ovat mahdollisia. Alueella voidaan soveltaa avoimien alueiden rakennustapaohjeita ja rakennustyyppejä. Alueella rakennusten yleisväri on valkea.





3. Vasankankaan eteläselänteille ja koulun läheisyyteen, sekä entiselle pellolle tuleva uusi asuntoalue suunnitellaan ja toteutetaan yhtenä kokonaisuutena, niin että siitä muodostuu omaleimainen, tiivis ja kylämäinen alue sisäisine raitteineen. Toisaalta otetaan huomioon näkymät sekä maisemasta, että rakennuksista käsin. Vasankaan pohjoisrinteen avoimeen maisemaan avautuvat rinteet jätetään rakentamatta, samoin lakialue. Ne muodostavat koko aluetta palvelevan vihervyöhykkeen. Rakennukset voivat olla 1-2 kerroksisia moderneja ja moni-ilmeisiä pienkerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä omakotitaloja sekä yksittäisiä omakotitaloja. Rakennusten väriytyks on lämpimiä maavärejä.

MAISEMA, VESISTÖT JA NÄKYMÄT

Vasankankaan raitin alueen maisemallisten arvojen säilymisen kannalta on tärkeää, että laajat avoimet alueet pysyvät viljelyksessä ja avoimena. Toisaalta myös metsäalueiden yhtenäisyys ja selkeät rajat maisemassa tulee säilyttää ehjinä, rakentamisesta huolimatta AP-alueilla. Kaavaan merkityt **MA-1** alueet tulee palauttaa avoimeksi ja saada hoidon piiriin.

Vasankangas on tärkeä maisemallinen dominantti Oulujokilaaksossa. Uudisrakentamisen myötä sen arvo ja erityispiirteet tulevat vain korostumaan, jos alueen suunnittelu toteutetaan luonnonolosuhteiden tarjoamista lähtökohdista käsin.

TIEYMPÄRISTÖ, RAITTIMILJÖÖT JA REITIT

Vasankankaan raitin liikenneturvallisuuden, mittakaavan ja ominaispiirteiden säilyminen tulee turvata vaikka tien liikennemäärät tulevat kasvamaan. Tien parannustöiden yhteydessä tulee noudattaa entistä tien linjausta ja leveyttä, eikä tien tasausta saa oleellisesti nostaa. Uusi pyörätie linjataan raitin varteen joen puolelle, olosuhteiden ja näkymien mukaan erillisenä pyörätienä, tarvittaessa etäämpänäkin päätiestä. Pyörätie valaistetaan erikseen ympäristöönsä hyvin sopivilla valaisintyypeillä. *Tienvarsipuuston hoidossa noudatetaan tiehallinnon yleisiä ohjeita kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden tiemaisemien hoidosta.*

Alueelle tulevat ulkoilureitit suunnitellaan hyödyntäen olemassa olevia kujia, peltoteitä, uusia asuntokatuja ja maiseman rajoja. Tärkeää on luoda olemassa olevien reittien pohjalta verkosto, joka antaa mahdollisuuden kiertolenkkeihin ja mahdollisuuden maiseman monipuoliseen kokemiseen. Sekä hyöty-, että virkistyskäyttöä palvelee Pikkaralantien päätteenä oleva Lapinkankaan lossi, jonka ympärille voidaan luoda omaleimainen virkistysalue.

OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Vasankankaan raitti





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Vasankankaan raitti

PUUSTO JA MUU KASVILLISUUS

Pikkaraisen kylän kasvillisuuden monimuotoisuuden säilymistä tuetaan kaikilla maankäytön toimenpiteillä. Kyläalueella olevien metsäsaarekkeiden käsittelyssä noudatetaan tarkkaa harkintaa, ne pidetään selkeärajaisina ja maisemaa rikastuttavat yksittäiset kauniit puut säilytetään. Alueen kasvillisuus on rehevää, joka toisaalta edellyttää jatkuvaa ympäristön hoitoa, jotta alueet pysyvät avoimena.

AP-alueiden piharakentamisessa noudatetaan *rakennustapaohjeissa* annettujen pihan käsittelyohjeita, suositetaan perinteisiä kasvilajeja ja laaditaan pihasuunnittelu yhdessä rakennusten suunnittelun kanssa.

Uuden Vasankankaan asuntoalueen pihojen rakentamisessa suositellaan lähtökohdaksi metsänpohjaan luontevasti liittyvää piharakentamista. Avoimille peltoalueille tulevat uudet asuntoalueet suositellaan toteutettavaksi piharakentamisen ja alueen arkkitehtuurin suhteen eheänä kokonaisuutena ja pihasuunnittelu laaditaan yhdessä rakennusten suunnittelun kanssa.



OSA C




ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Vasankankaan raitti

NYKYTILANNE

- Vasankankaan asemakaavoitettava alue
- Tieympäristön kehittäminen



-  TÄRKEÄ EIJÄ METSÄNREUNA
-  RAKENNUSSUOJELUKOHDE
-  TÄRKEÄ AVOIN NÄKYMÄ

NYKYTILANNE



OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Vasankankaan raitti

HAVAINNEKUVA KEHITTÄMISTAVASTA

- Vasankankaan asemakaavoitettava alue
- Tieympäristön kehittäminen





OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Lähtötietoaineisto

Tätä ohjeiston laatimista ohjaa osayleiskaavan lisäksi varsinaisen kaavatyön lähtötietoaineisto ja aikaisemmat kaavavaiheet.

KAAVAT

Oulujokivarren osayleiskaavan rinnalla jatkossa voimassa olevat kaavat:

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava 2030

Asemakaavat Sanginkankaalla ja Artturilassa

(Asemakaavoitetuilla alueilla ja asemakaavoitettavaksi osoitettavilla alueilla Oulujokivarren osayleiskaava tulee voimaan vain asemakaavan muuttamista ja sen laatimista ohjaavana.)

Oulujokivarren osayleiskaava korvaa seuraavat alueen yleiskaavat:

Oulun seudun yleiskaava 2020 (YM 2005)

Madekosken osayleiskaava (YM 1985)

SELVITYKSET

Tämän työn kannalta keskeisiä selvityksiä ovat olleet:

Pohjois-Pohjanmaan maisema, Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliitto, 1990

Arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö, 1992

Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet 1, Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliitto, 1993

Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Ympäristöministeriö – Museovirasto, 1993

Arvokkaita alueita Oulussa, osa II, Oulun kaupunki, 2001

Arvokkaita alueita Oulussa, suojelu- ja kehittämissuunnitelma, Oulun kaupunki, 2001

Oulujokivarren maisemaselvitys ja maisemanhoitosuunnitelma, Oulun kaupunki ja Muhoksen kunta, 2002

Oulujokivarren rakennusperintö, Oulun kaupunki, 2003-2005

Oulu-Kajaani-maantie vuodelta 1785 (Oulussa ja Muhoksella) tieinventointi, ns. Keisarintieinventointi, Oulun kaupunki, 2004



KIRJALLISUUTTA

- Arkkitehtuuria Oulussa 2002*, Rakennusvalvontavirasto, Oulun kaupunki, Oulu, 2002.
- Arkkitehtuurin ABC, löytöretki rakennettuun ympäristöön. Suomen arkkitehtiliitto, Helsinki, 2004.
- Asumisen ekokirjo*. Hanna Liukkonen, toim., Ympäristöministeriö, Helsinki, 1997.
- Entinen Oulujoki, Historiikka ja muistitietoa. Oulujoki Oy, Oulu, 1954.
- Huurre, Matti; Vahtola, Jouko. Oulujokilaakson historia. Kivikaudelta vuoteen 1895. Oulu, 1991.
- Jälleenrakennuskauden perintö Lapissa*. Pihkala, Antti, toim., Lapin rakennusperinne ry., Oulu, 2004.
- Kirveenummi, Anna; Räsänen, Riitta. *Suomalainen kylä, kuvattuna ja muisteltuna*. SKS, Helsinki, 2000.
- Kotikontu kuntoon, maaseutu ympäristön parantamisopas. Maatilahallitus, RAK, Helsinki 1992.
- Kovalainen, Pasi; Louekari, Anna. *Pohjois-Pohjanmaan talonpoikaisarkkitehtuuria*. Kustannus Pohjoinen, Oulu, 1994.
- Käden jälki. Lakeuden kulttuuriympäristö ja sen hoito*. Salmela, Anneli, toim., Pohjois-Pohjanmaan työvoima- ja elinkeinokeskus, 2001.
- Lahti, Pekka. *Tiivis ja matala*. Rakennustieto Oy, 2002.
- Liikamaa, Heimo. *Tiivistä ja matalaa Oulussa*. Rakennustieto Oy, 2002.
- Manninen, Rikhard; Sari Puustinen. *Tiivistä ja matalaa Helsingin seudulle*. Rakennustieto Oy, 2002.
- Manninen, Turo. *Oulun kaupungin historia VI 1945-1990*. Oulun kaupunki, Jyväskylä, 1995.
- Maaseudun rakennusperintö, huomisen vahvuus*. Sanna Schildt, toim., talonpoikaiskulttuurisäätiö, Rakennustieto, Tampere, 2005.
- Ranta, Sirkka-Liisa; Seppovaara, Juhani. *Maatilan pihapiiri*. SKS, Helsinki, 2004.
- Ranta, Sirkka-Liisa; Seppovaara, Juhani. *Tupa*. RAK, Jyväskylä 2000.
- Tervonen, Antero. Oulujokisten sata vuotta. Entisen Oulun maalaiskunnan / Oulujoen kunnan historia 1865-1964. Oulujoki-seura, Oulu, 1999.
- Vepsäläinen, Jussi. *Pientalojen parhaat, suomalaista puuarkkitehtuuria*. RAK, Puuinfo Oy, Helsinki, 1994.



OSA C

ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

MUU KIRJALLINEN JA SÄHKÖINEN MATERIAALI

- Oulun arkkitehtuuripoliittinen ohjelma, Oulun kaupunki, Oulu, 2003.
- Pohjoissuomalainen kylä, osat 1 ja 2. Oulun yliopisto, arkkitehtuurin osasto, yhdyskuntasuunnittelun laitos, julkaisu A8, Oulu, 1984
- Siipola, Pirjo. Kestävän kehityksen mukainen pientaloryhmä – kolmen suomalaisen ekokylähankkeen toteutus. Licensiaattityö, Oulun yliopisto, julkaisu A29, Oulu, 2000.
- Suvelasta Onnelaan, huvilaelämää Oulussa. Näyttelyesite, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulu, 1993.
- Oulujokivarren pohjoispuolen osayleiskaavan muutos ja laajennus, kaavaselostus. Muehoksen kunta /Suunnittelukeskus Oy, 0509-B9944, Oulu, 2002
- Arkkitehti -lehti, vuosikertoja 1980-2005
- Verkkosivustot, mm. museovirasto, tielaitos, ympäristöministeriö.

VALOKUVAT

- Oulun kaupungin suunnittelupalvelut, Oulujokivarren rakennusinventointi
- Helena Hirviniemi
- Agu Külm
- Esko Männikkö

PIIRROKSET JA KAAVIOT

- Kartta-aineisto: Oulun kaupungin suunnittelupalvelut /Talous ja strategia
- Kaaviot, havainnekuvat ja piirrokset:
 - Arkkitehtitoimisto Helena Hirviniemi & Studio RenDO arkkitehdit