

Asemakaavan selostus

Luonnos 25.3.2022

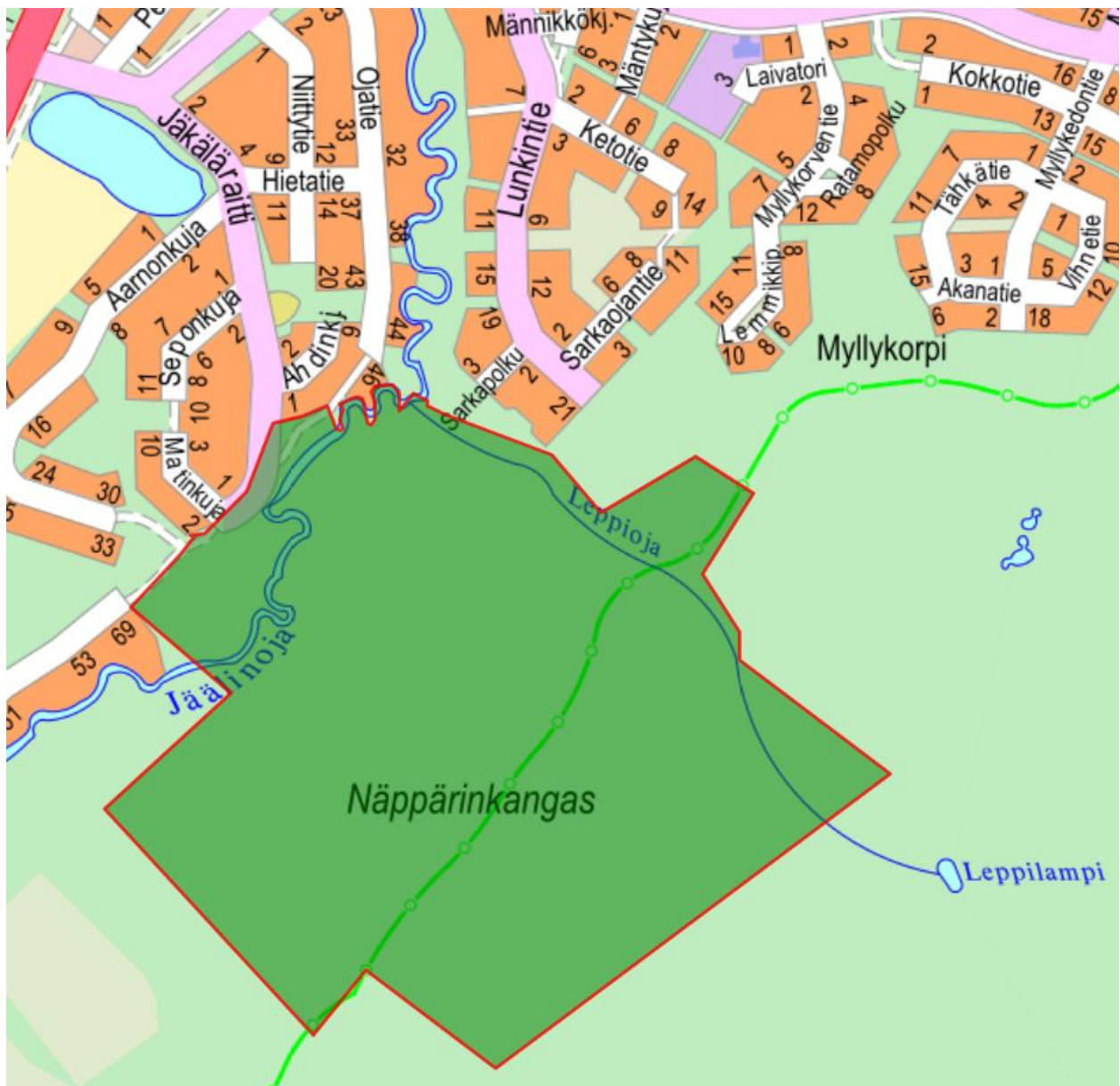
0.0.2020 päivättyyn Oulun kaupungin Jäälän kaupunginosan osaa koskevaan asemakaavaan sekä lähivirkistysaluetta, katualuetta ja kevyelle liikenteelle varattua aluetta koskevaan asemakaavan muutokseen

Näppärinkangas

Kaavatunnus 564-2475

Diarinumero OUKA/5190/10.02.03/2020

Selostus päivitetty 0.0.2020



Kuva 1. Opaskarttaote suunnittelualueesta.

Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1.	Tunnistetiedot	3
1.2.	Kaava-alueen sijainti	3
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä.....	4
2.1.	Asemakaavan sisältö.....	4
2.2.	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.3.	Asemakaavan toteutus	5
3.	Lähtökohdat	6
3.1.	Alueen yleiskuvaus	6
3.2.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	7
3.3.	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	9
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	28
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	28
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	28
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	28
4.4.	Asemakaavan tavoitteet.....	29
4.5.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	30
5.	Asemakaavan kuvaus	42
5.1.	Kaavan rakenne.....	42
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	44
5.3.	Kaavan vaikutukset.....	44
5.4.	Ympäristön häiriötekijät	47
5.5.	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	47
5.6.	Nimistö	48
6.	Asemakaavan toteutus	49

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Jäälin kaupunginosan osaa (Näppärinkangas). Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta lukuun ottamatta vähäistä määrää Jäälinojan varressa sijaitsevaa Jäkäläraitin katualuetta, lähivirkistysaluetta sekä kevyelle liikenteelle varattua aluetta. Asemakaavalla muodostuvat Oulun kaupungin Jäälin kaupunginosan korttelit 300–318 ja tontit sekä lähivirkistys- ja katualuetta. Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi:	Näppärinkankaan asemakaava
Kaavatunnus:	564-2475
Kaavan laatija:	Leena Soudunsaari Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi
Kaavan vireilletulo:	Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 3.9.2020 Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 11.9.2020
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan __.__.2020 Asemakaava on tullut voimaan __.__.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Jäälin kaupunginosassa noin 15 km etäisyydellä Oulun keskustasta koilliseen. Suunnittelualueeseen kuuluu Jäälinojan itäpuolella ja Leppiojan eteläpuolella sijaitseva rakentamaton Näppärinkankaan metsäalue. Alueelta on matkaa Jäälin keskusta noin 1,5 km. Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta lukuun ottamatta vähäistä määrää Jäälinojan varressa sijaitsevaa Jäkäläraitin katualuetta, lähivirkistysaluetta (VL) ja kevyelle liikenteelle varattua aluetta. Suunnittelualueen halki kulkee sähköverkon ilmajohto sekä Laivakangas–Hönttämäki-kuntoilureitti. Alueella on kolme muinaisjäännöskohdetta.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (täydentyy ehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 25.3.2022

Liite 3. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen, luonnos 25.3.2022

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kaupunkistrategia Oulu 2030, Oulu 2022
- Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2020–2024 (MATO), Oulu 2020
- Uuden Oulun yleiskaava
- Jäälin Laivakankaan eteläosan luonto- ja maisemaselvitys, Ramboll Finland Oy, 10.9.2018
- Jäälin Näppärinkankaan luonto- ja maisemaselvitys, Ramboll Finland Oy, 8.10.2020
- Näppärinkankaan hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 16.11.2020
- Jääli Näppärinkangas, asemakaava-alueen arkeologinen tarkkuusinventointi, Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut, 31.12.2020
- Näppärinkangas rakennettavuus- ja sulfidiselvitys, Ramboll Finland Oy, 21.1.2021
- Näppärinkankaan liikenne ja kadut, Ramboll Finland Oy, 22.10.2020, 20.10.2021
- Näppärinkankaan asemakaavan vaikutustenarviointi, Ramboll Finland Oy, 31.3.2021
- Näppärinkankaan kuivatuksen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 21.9.2021
- Näppärinkankaan vesihuollon yleissuunnitelmaselostus, Ramboll Finland Oy, 27.9.2021

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaavan sisältö

Asemakaavassa suunnitellaan Jäälin kaupunginosaan uusi pientalovaltainen asuinalue ja virkistysalue reitistöineen. Samaan aikaan asemakaavan suunnittelun kanssa laaditaan alueen katujen, liikenteen, ympäristön, hulevesien, liikunnan sekä energia- ja vesihuollon yleissuunnitelmat. Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana on ollut Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelma 2020–2024 (MATO). Suunnittelussa on huomioitu alueen liittyminen ympäröiviin alueisiin, katuihin ja reitistöihin sekä Jäälin palveluihin. Asuntoalueen liikenteellinen yhteys tulee Jäkälärailille. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 40 ha.

Rakennusoikeutta on osoitettu alueelle kokonaisuudessaan 29 700 k-m². Asuinrakentamiselle osoitettua korttelialuetta on yhteensä 119 179 m², jolle voi sijoittua yhteensä noin 118 asuntoa. Asemakaavassa on osoitettu asuinpientalojen (AP) asuinrakennusoikeutta 5 650 k-m² ja korttelialuetta 19 650 m², jolle voi sijoittua noin 35 asuntoa.



SITOWISE

Kuva 2. Viistoilmakuva asemakaavaluonnoksesta (Sitowise 2022).

Erillispientalojen (AO-1) asuinrakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu 24 050 k-m², korttelialuetta 99 529 m² ja 83 tonttia. Uuden AO-1-tontin keskiala on 1 199 m² ja keskirakennusoikeus noin 240+at50 (yht. noin 290) k-m². Asemakaava-alueelle ei ole osoitettu palvelualueita. Alueen mitoitusväkiluku on noin 420 asukasta.

Asemakaava-alueesta lähivirkistysalueiksi (VL) on osoitettu 5,6 ha, lähivirkistysalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (VL-4) 19,3 ha, katualueiksi 4,5 ha, mastoalueeksi (EMT) 140 m² ja vesi-alueeksi (W) 0,4 ha.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Näppärinkangas kuuluu maankäytön toteuttamisohjelmaan 2020–2024 (MATO).

Asemakaavan suunnittelua on ohjannut asemakaavoituksen ohjausryhmä.

Yhdyskuntalautakunta päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 1.9.2020 § 381 ja se on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 11.–25.9.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin määräaikana kahdeksan mielipidettä. Nähtävilläolon jälkeen on esitetty kolme mielipidettä.

2.3. Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

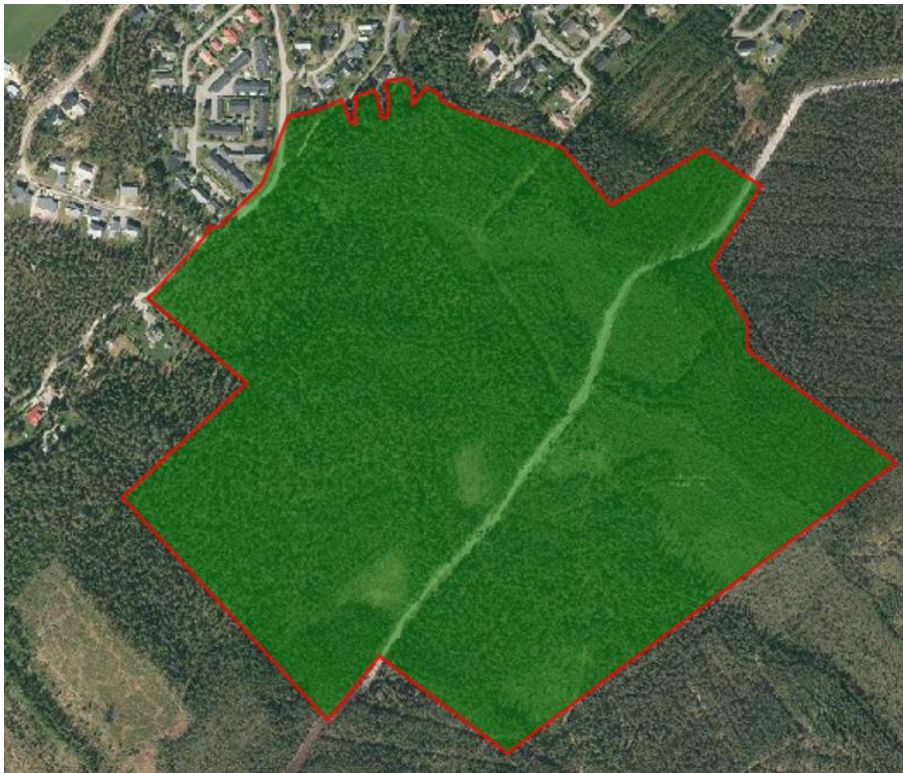
3. Lähtökohdat

3.1. Alueen yleiskuvaus

Näppärinkankaan alue on metsäinen, rakentamaton ja pääosin asemakaavoittamaton. Suunnittelualue rajautuu länsi-luoteessa Jääliinojaan ja pohjois-koillisessa Leppiojaan. Lähimmät asuinalueet sijaitsevat Leppiojan pohjoispuolella ja Jääliinojan länsipuolella. Suunnittelualue liittyy laajoihin metsäalueisiin Näppärinkankaan itä- ja eteläpuolella.

Suunnittelualueen halki kulkee koillis-lounaissuuntainen sähköverkon ilmajohto sekä valaistu Laivakangas–Hönttämäki-kuntoilureitti, joka toimii talvisin hiihtolatuina. Metsässä kulkee virkistykseen ja ulkoiluun käytettäviä polkuja. Alueella on kolme muinaisjäännöskohdetta, jotka kaikki ovat kiviröykkiöitä. Kaksi kohdetta sijaitsee Laivakangas–Hönttämäki-kuntoilureitin itäpuolella muuta maastoa korkeammalle kohoavien harjanteiden lakialueilla. Kolmas muinaismuisto on suunnittelualueen pohjoisosassa lähellä Leppiojaa.

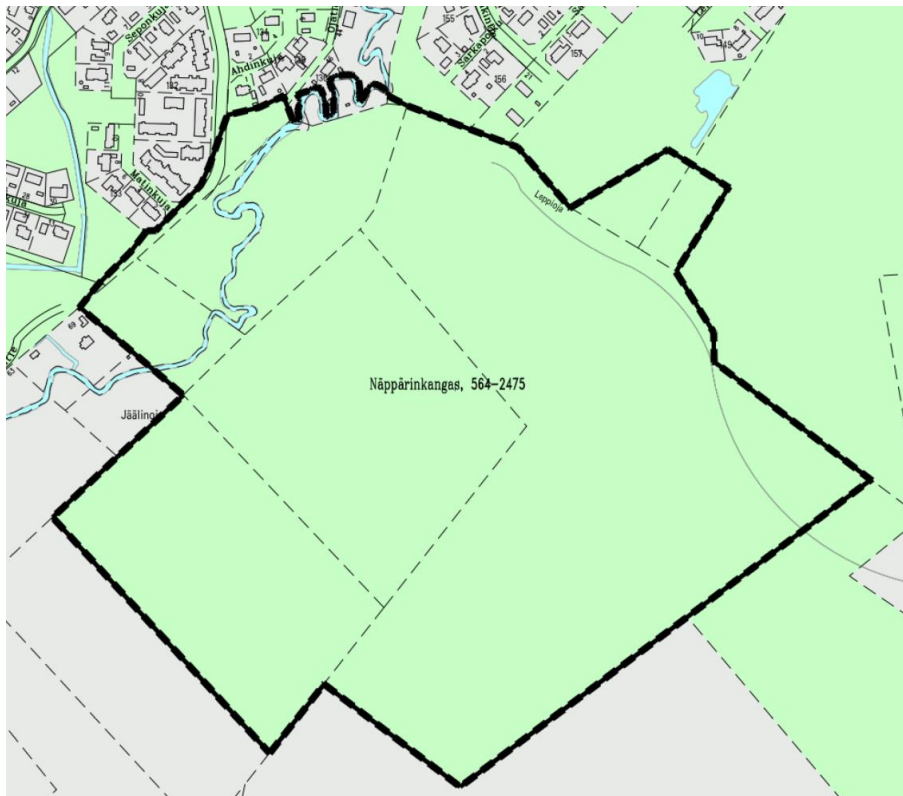
Sähkö-, vesi- ja jätevesiverkostot sekä telejohdot sijaitsevat rakennetuilla alueilla Jääliinojan länsipuolella ja Leppiojan pohjoispuolella.



Kuva 3. Suunnittelualueen rajaus ja alueen lähiympäristöä vuoden 2018 ilmakuvassa.

3.1.1. Maanomistus

Alue on lähes kokonaan Oulun kaupungin omistuksessa.

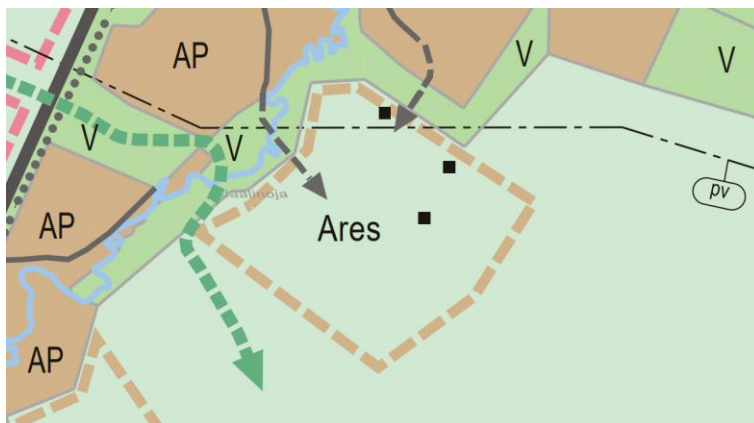


Kuva 4. Suunnittelualueen maanomistus (vihreä: kaupungin omistama maa, harmaa: yksityisen omistama maa).

3.2. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1. Yleiskaava

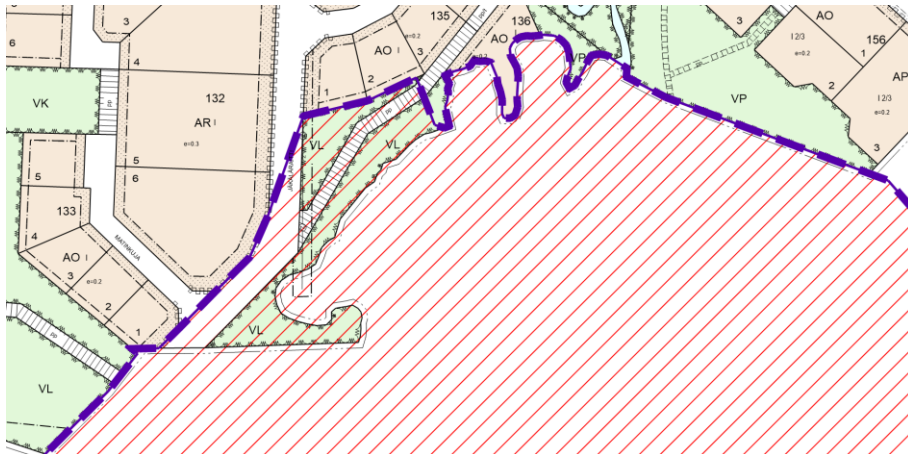
Uuden Oulun yleiskaavassa Näppärinkankaan alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), jolle on osoitettu asumisen reservialue (Ares). Kulkuyhteydet asumisen reservialueelle on osoitettu lännestä Jäkäläraitilta Jääliinojan ylitse sekä pohjoisesta Lunkintieltä. Yleiskaavassa Näppärinkankaan eteläpuolelle on osoitettu viheryhteystarve. Lännessä ja pohjoisessa alue rajautuu virkistysalueeseen (V), jolla kulkee Leppi- ja Jääliinoja.



Kuva 5. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta.

3.2.2. Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamaton lukuun ottamatta Jäkälärainin katualuetta sekä Jää-linojan varressa sijaitsevaa lähivirkistysaluetta (VL) ja kevyelle liikenteelle varattua aluetta, jolla on voimassa 13.4.1987 (255-Ak1987/1) vahvistettu asemakaava.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta, johon suunnittelualue (punainen vinoviivoitus) rajautuu.

3.2.3. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.4. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Asemakaava-alueelle laaditaan sitova tonttijako asemakaavatyön yhteydessä. Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

3.2.5. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 27.5.2020.

3.2.6. Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

Kaupunkistrategia Oulu 2030

Kaupunkistrategia Oulussa esitetään, miten kaupunkia halutaan kehittää vuoteen 2030 mennessä. Kaupunkistrategian tavoitteiden mukaan Oulu on mm. luonnonläheinen ja kaupunkirakenteeltaan kestävä kaupunki. Näihin tavoitteisiin tähtääviä toimenpiteitä ovat mm. kaupungin kestävän kasvun mahdollistaminen tiivistyvällä kaupunkirakenteella, luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen ja riittävien viheralueiden huomioiminen maankäytön suunnittelussa sekä luonnon, viheralueiden ja -reitistöjen houkuttelevuuden ja saavutettavuuden edistäminen.

Oulun maankäytön toteuttamishjelma 2020–2024 (MATO)

Oulun kaupungin maankäytön toteuttamishjelmassa esitetään suunnitelma viiden vuoden asuntotuotannosta ja työpaikkarakentamisesta. Maankäytön toteuttamishjelman taustalla on Oulun kaupunkistrategia. Maankäytön toteuttamishjelmaa ohjaavat mm. kaupunkistrategian linjaukset kestävästä kasvusta ja monipuolisista asumisen mahdollisuuksista.

Näppärinkankaan asemakaava toteuttaa maankäytön toteuttamishjelmaa 2020–2024, jossa on esitetty uuden asuinalueen kaavoittamista Jäälän eteläisille alueille. Kaupungin tavoitteena on lisätä Jäälän eteläosien pientalotonttitarjontaa oleviin palveluihin ja verkostoihin tukeutuen.

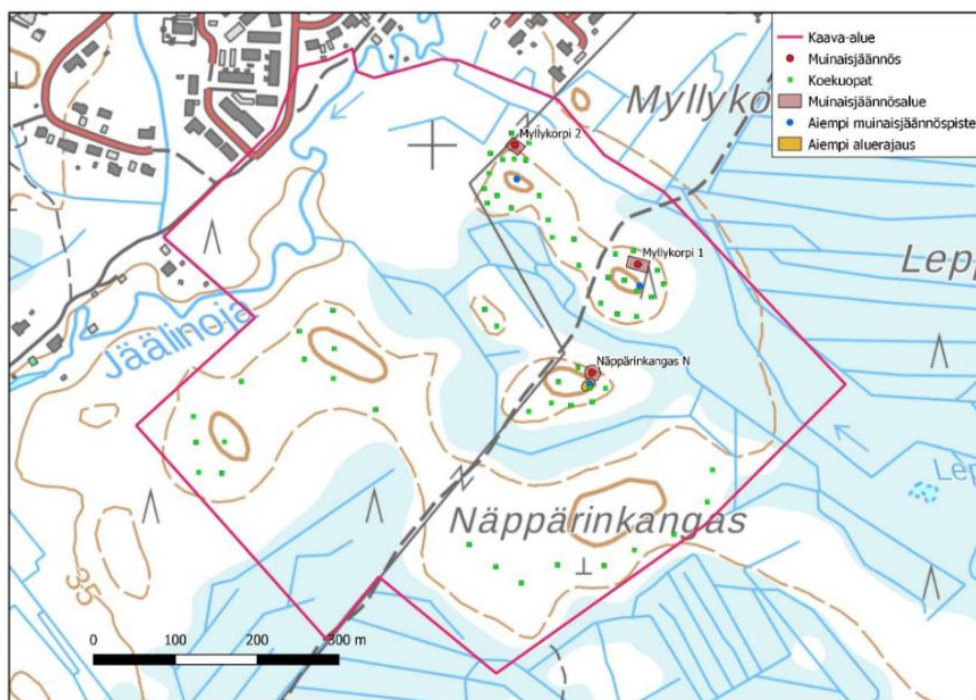
3.3. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Asemakaavan laatimista varten on tehty tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelutyön aikana. Selvitykset löytyvät kokonaisuudessaan Oulun kaupungin nettisivuilta, suunnitelmat ja hankkeet -sivulta kaavatunnuksella 564-2475.

3.3.1. Arkeologinen inventointi

Museoviraston Arkeologisten kenttäpalveluiden tutkija suoritti arkeologisen inventoinnin Jäälän Näppärinkankaan asemakaavoitettavalla alueella 1.–2.9.2020.

Inventointialueen koko oli noin 40 ha. Alueelta tunnettiin ennestään kolme muinaisjäännöskohdetta Näppärinkangas N (muinaisjäännöstunnus 255010041), Myllykorpi 1 (1000010449) ja Myllykorpi 2 (1000010450). Kaikki kohteet ovat kiviröykkiöitä. Sijaintikorkeutensa, noin 38–40 metriä mpy perusteella, ne voivat olla peräisin varhaismetallikaudelta.



Kuva 7. Ote arkeologisesta inventoinnista (Arkeologiset kenttäpalvelut). Inventoinnissa tarkentuneet muinaisjäännöskohteiden sijaintitiedot.

Tunnetut muinaisjäännöskohteet tarkastettiin ja niiden sijaintitietoihin ja aluerajauksiin tehtiin tarkennuksia. Röykkiökohteiden ympäristöön tehtiin koepistoja, joiden avulla pyrittiin löytämään merkkejä esihistoriallisesta asuinpaikasta. Koepistoja tehtiin myös muissa osissa inventointialuetta, mutta mitään asuinpaikkaan viittaavaa ei tullut esiin. Lisäksi alue käytiin läpi havainnoimalla. Uusia muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita ei löytynyt.

Näppärinkankaan alueella olevat muinaisjäännökset esitetään kaavakartassa määräyksellä 170-11 (sm-x) ja luetteloidaan seuraavasti:

- a) Myllykorpi 2 (muinaisjäännöstunnus 1000010450), kiviröykkiö
- b) Myllykorpi 1 (1000010449), kiviröykkiö
- c) Näppärinkangas N (255010041), kiviröykkiö.

3.3.2. Luonto- ja maisemaselvitys

Suunnittelualueelle on laadittu luonto- ja maisemaselvitys 8.10.2020 Ramboll Finland Oy:ssä. Raportti täydentää vuonna 2018 Jäälän Laivakankaalle laadittua luonto- ja maisemaselvitystä (Ramboll Finland Oy).

Näppärinkankaan alue on suurimmaksi osaksi havupuuvaltaista metsää ja topografialtaan melko tasaista. Korkeuseroja tuovat alueella sijaitsevat moreenikummut ja laaksot. Näkymät ovat suurimmaksi osaksi suljettuja tiheän metsäisen maaston vuoksi. Mäntymetsissä näkymät ovat puoliavoimia puuttuvan pensaskerroksen vuoksi. Avoimia näkymäalueita ja -linjoja on sähköverkon ilmajohtojen alapuolella sekä kuntoilureitin suuntaisesti.

Suunnittelualueella ei havaittu suurempia maisemahäiriöitä tai muita maiseman ongelmakohtia. Maisemallisesti häiriöksi voidaan lukea kuitenkin aluetta halkova sähköverkon ilmajohto, joka rikkoo maisemallisesti yhtenäistä metsäistä aluetta.

Suunnittelualueelta tunnistettiin maisemallisesti merkityksellisiä yksittäisiä ja komeita mäntyjä ja kuusia (maisemapuita) sekä metsäalueita (maisemapuuryhmiä), joissa metsä tunnistettiin maisemallisesti hienoksi. Jäälinoja on maisemaelementtinä tärkeä.

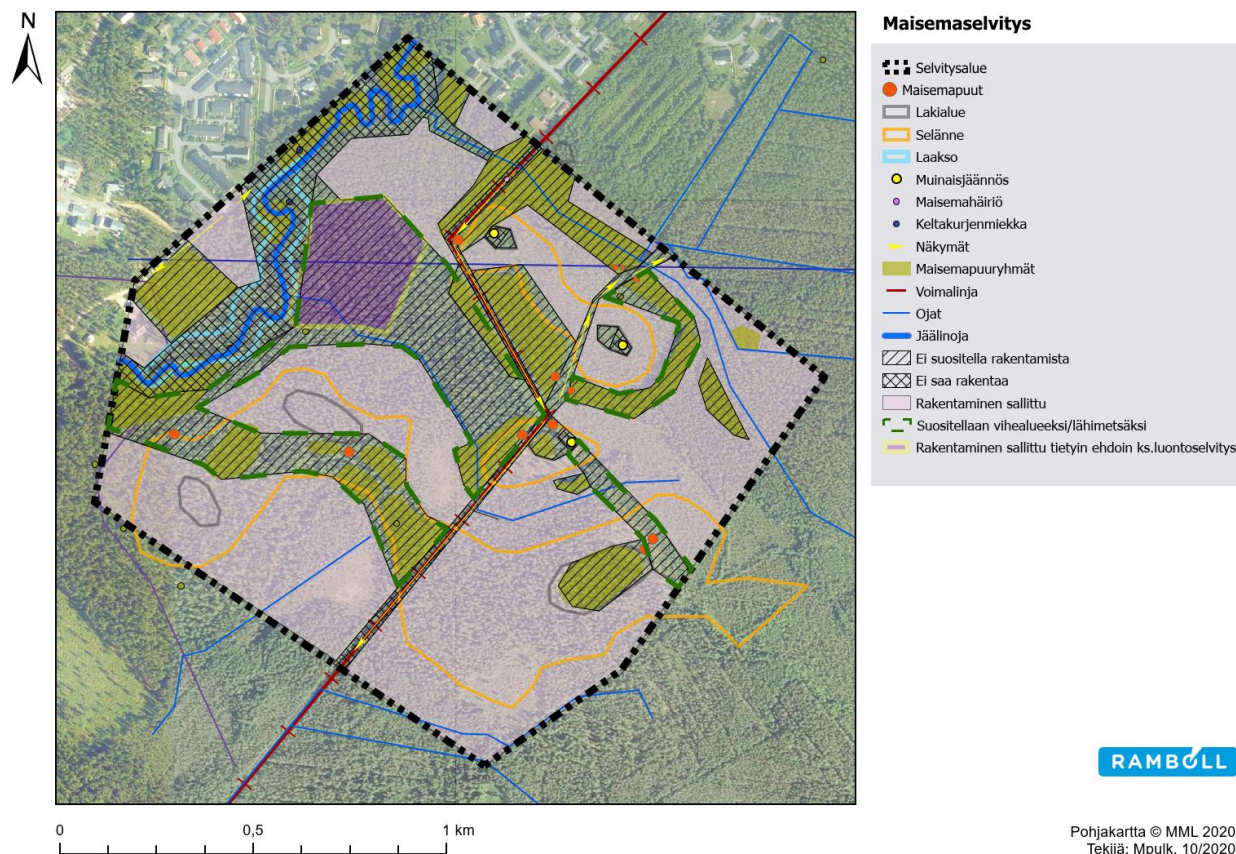
Jäälinojan länsipuolella kasvaa harvaa yhtenäistä mäntymetsää, jonka aluskasvillisuudesta löytyy jäkälää, puolukkaa ja kanervaa. Mäntymetsässä kulkee polku. Tämä alue on merkitty karttaan maisemapuuryhmänä. Aivan Jäälinojan varrella kasvaa sekametsää ja joen reunoilta puskee saniasta ja katajaa.



Kuva 16. Kuntopolun molemmin puolin kasvaa havupuuvaltaista metsää (vasen kuva). Kuntopolun vierellä oleva metsä on ojitettu (oikea kuva).

Kuva 8. Ote luonto- ja maisemaselvityksen kuvituksesta (Ramboll 2020).

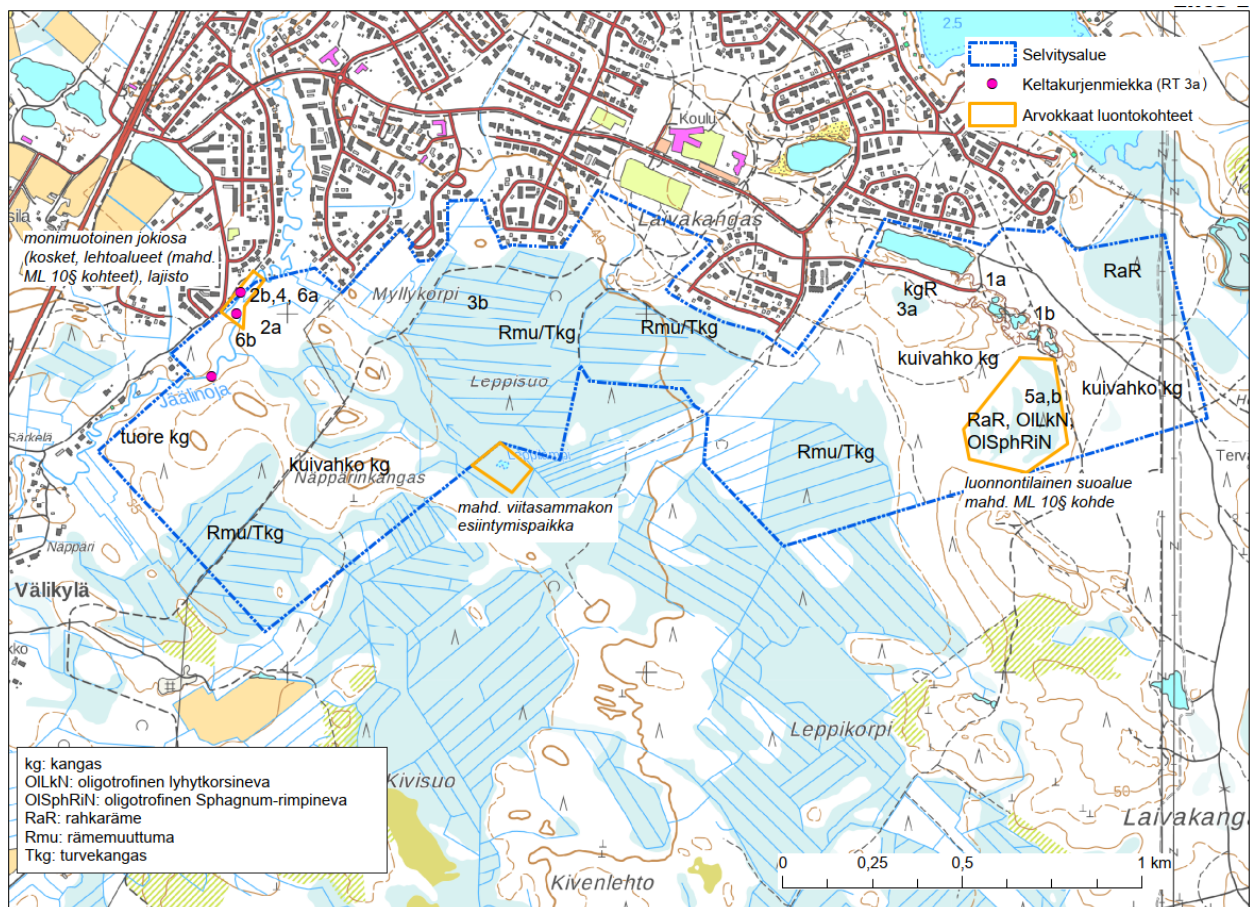
Sähköverkon ilmajohton molemmin puolin kasvaa sekä nuorta että vanhaa sekametsää. Voimalinjan vierustalla olevat vanhat havupuuvaltaiset sekametsät on merkitty maisemapuuryhmäksi. Voimalinjan alapuoli on avointa, heinäpohjaista maastoa, jossa kasvaa hillaa ja tupasvillaa. Laivakangas-Hönttämäki-kuntoilureitin varrella kasvaa sekä vanhaa havumetsää että uutta, kasvatettua havumetsää. Vanhat ja komeat havumetsäalueet on merkitty maisemapuuryhmiksi. Suunnitelualueen eteläosan lakialueen havupuut on merkitty maisemapuuryhmään. Maisemapuiksi on merkitty alueella olevat komea kuusi ja mänty.



Kuva 9. Maisemaselvitys ja suositukset maankäytölle (Ramboll 2020).

Vuoden 2018 selvityksen mukaan Jäälinojan varressa, suunnittelualueen pohjoisosassa, on arvokas luontokohde eli monimuotoinen luonnontilaisen kaltainen uomaosa (havumetsävyöhykkeen kangasmaiden purot, vaarantunut luontotyyppi / VU), jossa on havaittu alueellisesti uhanalaista keltakurjenmiekkää. Koskinen osa Jäälinojasta voi olla kirjojokikorenon esiintymispaikka (luontodirektiivin liitteen IV(a) laji).

Jäälinojan monimuotoisen uomaosan läheisyydessä sijaitsevat kaksi lehtoaluetta, jotka voivat sisältyä metsälain 10 § tarkoittamiin luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeisiin elinympäristöihin "rehevät lehtolaidut". Niiden luonnontilaisuus on kuitenkin jossain määrin heikentynyt metsätaloudellisten toimenpiteiden vuoksi. Jäälinoja lähiympäristöineen voi toimia kokonaisuutena ekologisena käytävänä.



Kuva 10. Ote Laivakankaan eteläosan luonto- ja maisemaselvityksestä (Ramboll 2018), jossa näkyy Jäälinojan varren kasvillisuus ja huomioon otettavat luontokohteet. Numerot viittaavat selvityksen kohdekuvanumerointiin, ks. kuva 11.



Kuva 4. Selvitysalueen länsiosassa esiintyy kuusivaltaista tuoretta kangasta (2a, vasen kuva). Jäälinojan varrella esiintyy paikoin lehtomaisen kankaan kasvillisuutta (2b, oikea kuva).

Kuva 11. Ote Laivakankaan eteläosan luonto- ja maisemaselvityksen kuvituksesta (Ramboll 2018).

Direktiivilajit

Liito-orava

Suunnittelualueella ei tehty havaintoja luontodirektiivin liitteeseen IV(a) kuuluvasta lajista liito-oravasta. Näppärinkankaan kuusikko on puuston iän ja lajikoostumuksen perusteella potentiaalinen liito-oravan elinympäristö. Todennäköisesti metsäkuvio on kuitenkin liian eristyksessä muista mahdollisista liito-oravametsistä, joten se ei ole asuttu.

Saukko

Suunnittelualueen pohjoisosassa on tehty saukkohavainto helmikuussa 2008. Maastokäynnin 19.3.2020 aikana ei tehty havaintoja saukosta eikä havaittu lumijälkiä, mikä voi johtua maastonselvityksen ajankohdasta ja säätilasta. Lajin elinympäristövaatimusten perusteella Jäälinoja voi soveltua saukon elinympäristöksi, joten varovaisuusperiaatetta käyttäen voi arvioida, että saukko mahdollisesti esiintyy Jäälinojalla vieläkin.

Viitasammakot

Näppärinkankaan suunnittelualueen ulkopuolella idässä sijaitsevassa Leppilammessa esiintyy luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista viitasammakko. Lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin kuuluvat ainakin Leppilampi (lisääntymis- sekä mahdollinen talvehtimispaikka) ja sitä ympäröivä suoalue (kesäelinympäristö). Maastotarkistuksessa 19.5./20.5.2020 yöllä Leppilammella äänteli kymmenkunta viitasammakkoa.

Lepakot

Suunnittelualueella ei tehty havaintoja lepakoista. Alueen ei arvioida soveltuvan hyvin lepakoitten lisääntymis- tai levähdysalueeksi. Jäälinoja ja alueen kuntoiluradat voivat kuitenkin toimia pohjalepakon satunnaisina saalistusalueina.

Pesimälinnusto

Suunnittelualueen rajojen sisällä linnusto koostuu valtaosaksi tavanomaisista havu- ja sekametsien lajeista, joskin esille tulee kulttuurivaikutteisuus ja runsas linnunpönttöjen määrä. Kartoituksen mukaan alueen runsaslukuisimmat lajit olivat peippo, vihervarpunen, pajulintu, hippiäinen, punakylkirastas, harmaasieppo ja kirjosiieppo.

Vuoden 2020 uhanalaisuustarkastelussa valtakunnallisesti äärimmäisen uhanalaisiksi (CR) luokiteltuja lajeja ei havaittu pesintään viittaavasti. Erittäin uhanalaisiksi (EN) luokiteltuja lajeja olivat viherpeippo ja hömötiainen. Vaarantuneiksi luokitelluista (VU) lajeja olivat pyy ja töyhtötiainen. Silmälläpidettäviksi (NT) luokitelluista lajeista havaittiin suunnittelualueen sisällä pesintään viittaavasti närhi ja reuna-alueella västäräkki, harakka, punavarpunen ja pohjansirkku. Alueellisesti uhanalaisiksi (RT) luokiteltuja olivat metso ja reuna-alueella pohjansirkku. Vuonna 2021 julkaisutussa ympäristöministeriön ja Suomen ympäristökeskuksen tarkastelussa metsoa ei enää katsota alueellisesti uhanalaiseksi lajiksi.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole kansainvälisesti (IBA), kansallisesti (FINIBA) tai maa-kunnallisesti arvokkaita lintualueita (MAALI). Paikallisesti Jäälinojan varren vanhat kuusikot voidaan katsoa olevan linnustollisesti huomionarvoista.

Suunnittelualueelle on laadittu luonto- ja maisemaselvitystä täydentävä Näppärinkankaan asemakaavan vaikutustenarviointi 31.3.2021 Ramboll Finland Oy:ssä.

Raportissa arvioidaan asemakaavaluonnoksen vaikutuksia suunnittelualueen linnustoon ja annetaan suosituksia vaikutusten lieventämiseksi. Vaikutustenarviointi kohdistettiin erityisesti alueella esiintyviin suojelullisesti huomattaviin lintulajeihin. Mikäli nykyisen suunnitelman mukainen asemakaava toteutuu, rakennusalueille sijoittuu kahden erittäin uhanalaisen lajin (hömötiainen ja viherpeippo) ja kahden vaarantuneen lajin (töyhtötiainen ja pyy) vuonna 2020 havaitut pesimäreviirit. Suunnittelualueella havaituista lintulajeista hömötiaisen arvioidaan olevan laji, johon on suunnittelussa kiinnitettävä eniten huomiota.

Kartoituslaskennoista saatavissa tuloksissa reviirit ja niiden sijainnit ovat arvioita, joihin liittyy epätarkkuutta. Eri reviireitä tulkittaessa keskeisiä ovat samanaikaishavainnot (ääni- ja näköhavainnot). Yksittäinen todettu reviiri usein sijoitetaan useamman siitä tehdyn havainnon keskipisteeseen. Varsinaisia pesäpaikkoja havaitaan vain harvoin. Myöskään Näppärinkankaalla ei havaittu suojelullisesti huomionarvoisten lajien pesäpaikkoja.

Suunnittelualueen kartoituksissa havaituista uhanalaisista lajeista etenkin pesinnän varhain aloitava hömötiainen on laajalla liikkuva laji touko-kesäkuussa, jolloin kartoitukset suoritettiin. Tästä syystä epätarkkuutta on erityisesti sen kohdalla. Samalla on korostettava, että reviirin elinkelpoisuus ei riipu pelkästään soveliaasta pesäpaikasta, vaan siihen vaikuttaa aina reviirin elinympäristötarjonta laajemmin.



Kuva 2. Näppärinkankaan alueen suojelullisista syistä huomioon otettava linnusto. Punaisilla ympyröillä on merkattu näiden lajien pesimäreviirit, jotka jäisivät suunniteltujen rakentamisalueiden alle. Keltaisilla ympyröillä on merkattu sellaisten lajien reviirit, jotka mahdollisesti häiriintyvät, kun rakentamissuunnitelmat toteutuvat.

Kuva 12. Ote asemakaavan vaikutustenarviointiraportin kuvituksesta (Ramboll 2021).

Kartoituslaskentojen tuloksia ei edellä kerrotuista syistä pidäkään tarkastella tarkkoina paikkatietoina. Rakennuspaikkojen alle jäävät reviirit eivät sellaisenaan kerro luotettavasti vaikutuksia. Jotkin lajit, erityisesti kulttuurilajit, todennäköisesti sopeutuvat tai jopa hyötyvät muuttuvista elinympäristöistä. Sen sijaan häiriöt ja pienentyneet metsäalat saattavat tyhjentää metsälintujen reviirejä myös suorien rakennusalueiden ulkopuolella.

Näppärinkankaan asemakaavaluonnoksen mukainen rakentaminen kaventaisi alueella havaittujen hömötiaisen, töyhtötiaisen, pyyn, viherpeipon, närhen ja leppälinnun reviirejä. Viherpeippo, leppälintu ja närhi voivat kuitenkin mahdollisesti sopeutua muuttuvaan ympäristöön, joten kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen ei vaikuttaisi merkittävästi niiden alueelliseen kantaan. Pyy pesimäreviiri todennäköisesti häviäisi. Hömötiaisen ja töyhtötiaisen reviirien määrä vähentäisi alueella rakentamisen ja uuden asutusalueen välillisten vaikutusten seurauksena.

Suositukset maankäytölle

Jääliojan monimuotoinen luonnontilaisen kaltainen uomaosa suositellaan säilytettäväksi ja suojeltavaksi asuinrakentamisen ja muun aluetta mahdollisesti kuluttavan toiminnan ulkopuolelle. Jäälioja lähiympäristöineen voi toimia kokonaisuutena ekologisenä käytävänä. Sen

lähiympäristöön suositellaan jättämään mahdollisimman luonnontilainen vihervyöhyke. Etenkin varttuneet kuusimetsät tulisi säästää hakkuilta. Lisäksi suositellaan säästettävän mahdollisimman leveä ekologisena käytävänä toimiva metsäalue Jäälinojan rantametsän ja Näppärinkankaan ympäröivien metsäalueiden väliin.

Ekologisen yhteyden tai muun asuinalueen keskellä olevan metsäalueen leveydestä esim. tietyn lintulajin elinympäristön turvaamiseksi ei ole saatavana tarkkoja tutkimustuloksia. Ekologisten yhteyksien sijaintien ja leveyksien lisäksi hyvin tärkeä tekijä niiden toimivuudelle on niiden laatu. Näppärinkankaan metsälajiston osalta niiden elinympäristöiksi ja ekologisiksi käytäviksi jätettyjen metsäalueiden tulisi olla mahdollisimman luonnontilaisia eli niihin ei tulisi kohdistaa harvennushakkuita, niihin tulisi jättää lahoppua ja pötkelöitä ja niiden alikasvun raivausta tulisi välttää. Alikasvu eli pensaat ja nuoret puut luovat metsään suojapaikkoja eläimille ja vähentävät ihmisten kulkemista näillä ”suoja-alueilla”.

Saukko voidaan huomioida säilyttämällä Jäälinojan koskipaikat ja jättämällä mahdollisimman laajasti (ainakin 20–30 m) puustoista suojakaistaletta sekä metsäalueita Jäälinojan rantavyöhykkeille.

Viitasammakko voidaan ottaa huomioon säilyttämällä ennallaan Leppilampi lähiympäristöineen. Alue tulisi jättää rakentamatta ja muokkaamatta. Lisäksi alueen vesitalouden tulisi säilyä ennallaan, koska muutokset kosteikon ja lammen vesitaloudessa vaikuttaisivat viitasammakon elinoloihin ja selviytymiseen alueella.

Lepakot voidaan ottaa huomioon suunnittelemalla puistoja ja viherkaistaleita rakennusalueisiin ja suojelemalla alueen vanhaa rakennuskantaa. Lepakoiden esiintymistä alueella voidaan tukea asentamalla lepakkopönttöjä niiden levähdyspaikoiksi ja edistämällä hyönteisten esiintymistä alueella, esim. perustamalla luonnonmukaisia monipuolisia villikukkaniittyjä ja hyönteishotelleja.

Linnusto ja sen suojellinen arvo voidaan katsoa olevan tämän kokoiselle metsäalueelle tavanomaista luokkaa. Kuitenkin huomioiden alueen sijainti taajaman läheisyydessä, siellä esiintyi varsin monta uhanalaiseksi luokiteltua metsälintulajia: metso (ei enää alueellisesti uhanalainen laji), pyy, töyhtötiainen ja hömötiainen. Metsänkäsittelyssä niitä voidaan huomioida jättämällä pyylle lehtipuita ja metson sekä tiaisten kohdalla varttuneita metsiä. Eristyneissä metsäsaarekkeissa ne eivät tule toimeen, joten niidenkin kohdalla edellä mainitut ekologiset yhteydet voivat olla lieventämässä vaikutuksia. Hömö- ja töyhtötiaisille voisi rakentaa tekolahoppuita pesimäpaikoiksi. Tekolahopuut voisi sijoittaa etenkin Jäälinojan rantametsään ja asuinalueen reuna-alueeseen.

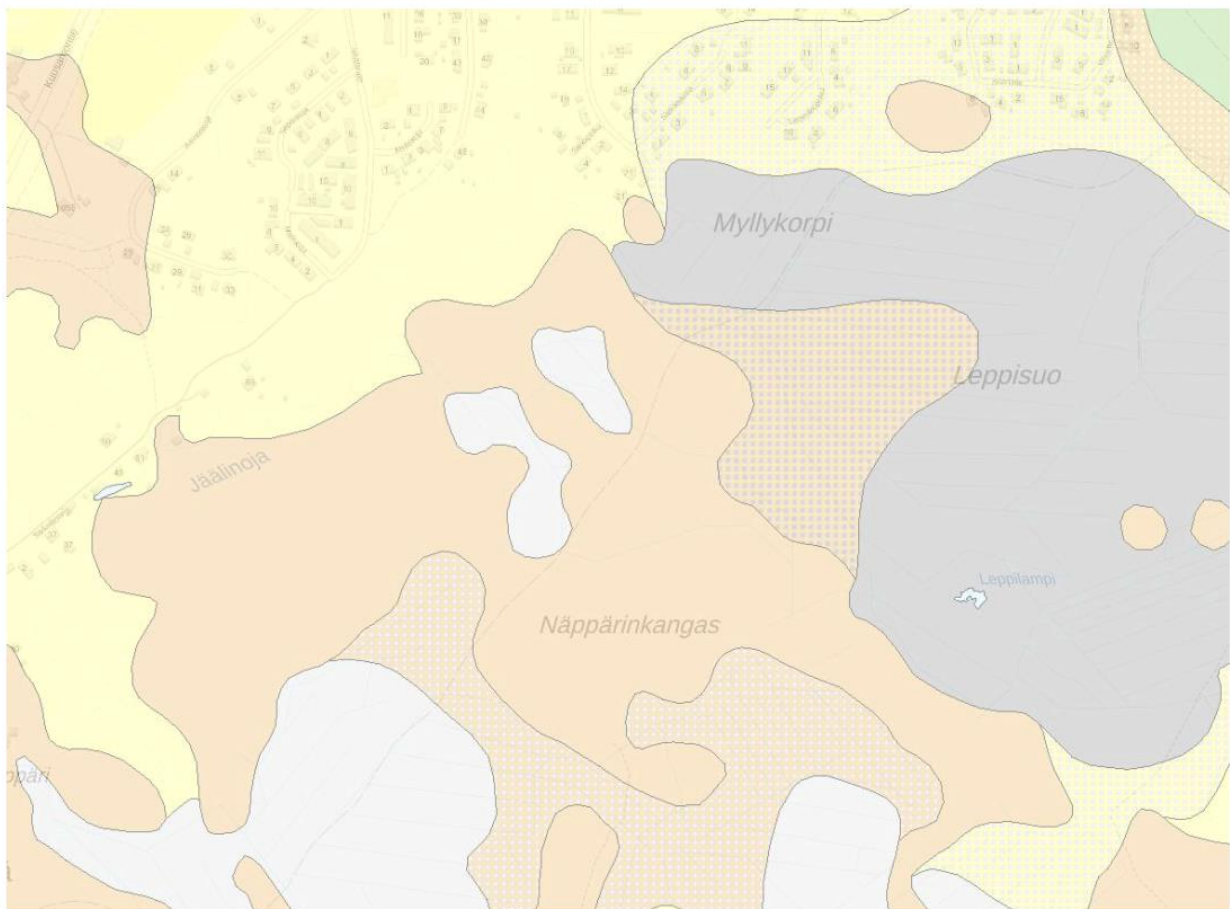
3.3.3. Rakennettavuus- ja sulfidiselvitys

Näppärinkankaan alueelle on laadittu rakennettavuus- ja sulfidiselvitys 21.1.2021 Ramboll Finland Oy:ssä.

Rakennettavuusselvitystä varten pohjatutkimuksia tehtiin syys- ja lokakuussa 2020. Pohjatutkimukset käsittivät painokairauksia (35 kpl), häiriintyneiden maanäytteiden ottoa (14:sta pisteestä) ja pohjavesiputkia (2 kpl). Maanäytteistä määritettiin rakeisuudet ja vesipitoisuudet. Lisäksi alueelta otettiin kahdesta pisteestä (397 ja 402) sulfidimaanäytteitä.

Maaperä- ja rakennettavuusolosuhteet

Suunnittelualueella maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +35,6...+42,0 m. GTK:n maaperäkartan perusteella Näppärinkankaan maaperä on pääosin hiekkamoreenia (kuva 13, oranssi väri) sekä karkeaa hietaa, joka vastaa GEO-luokituksen mukaisesti hienoa hiekkaa (kuva 13, keltainen väri). Osin maaperä on sara- ja rahkaturvetta.



Kuva 2. Ote maaperäkartasta (Maankamara, GTK).

Kuva 13. Ote rakennettavuus- ja sulfidiselvityksen kuvituksesta (Ramboll 2021).

Selvityksen perusteella alueen maaperä- ja rakennettavuusolosuhteet on jaettu kolmeen luokkaan: hiekkamoreeni, hiekka ja siltti (kuva 13, tummanharmaa väri).

Moreenialueet soveltuvat hyvin rakentamiseen. Rakennusten maanvarainen matalaperustus ja kunnallistekniikan rakentaminen on mahdollista ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä. Kaivannot voidaan lähtökohtaisesti tehdä luiskattuina.

Hiekka-alue soveltuu hyvin...kohtuullisen hyvin rakentamiseen. Kevyet rakennukset, joilla sallitaan painumia, voidaan perustaa maanvaraisesti. Alueella esiintyy löyhiä pintamaakerroksia ja tämän vuoksi korkeille, raskaille ja painumaherkille rakenteille tai rakennuksille on syytä tehdä painumatarkastelu, jonka perusteella tulee tehdä päätös perustamistavasta ja pohjanvahvistuksista. Useampi kerroksisten rakennusten osalta tulee näillä alueilla varautua pohjanvahvistuksiin. Pinnassa olevat löyhät hiekkakerrokset tulee tiivistää tai korvata hyvin tiivistettävällä kitkamaatäytöllä.

Siltialue soveltuu kohtuullisen hyvin rakentamiseen. Näillä alueilla rakennukset on perustettava esirakennus- ja pohjanvahvistustoimenpiteiden avulla, jolloin kysymykseen tulee perustuksilta pohjamaalle aiheutuvista kuormista riippuen esim. massanvaihto. Kevyet rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti.

Kaikilla alueilla on tehtävä tonttikohtaiset pohjatutkimukset lopullisen perustamistavan ja mahdollisesti tarvittavien pohjanvahvistustoimenpiteiden laadun ja laajuuden selvittämistä varten.

Pohjavedenpinta on havaittu alueen länsiosassa noin tasolla +34,5...+34,9 eli noin 1,9...2,3 m syvyydessä maanpinnasta mittausajankohtana 15.9.–22.10.2020 ja eteläosassa noin tasolla +35,3...+36,3 eli noin 0,9...1,9 m syvyydessä maanpinnasta mittausajankohtana 2.9.–22.10.2020.

Sulfiditutkimukset

Happamilla sulfaattimailla tarkoitetaan maaperässä luontaisesti esiintyviä rikkiä sisältäviä sedimenttejä, joista vapautuu hapettumisen seurauksena haitallisia määriä happamuutta maaperään ja vesistöihin. Sulfidisedimentit ovat tyypillisesti liejuista silttiä tai savea ja esiintyvät rannikkoseudun alavilla mailla. Ne ovat usein väriltään mustia tai tumman harmaita. Paikoin rikkiä saattaa esiintyä kuitenkin haitallisia määriä myös karkeammissa maalajeissa kuten hiekassa ja hiekkaisessa siltissä.

Happamoitumisen seurauksena liukenee maaperästä myös haitallisia metalleja (esim. Al, Cd, Co, Cu, Ni, Zn, U), jotka kulkeutuvat edelleen vesistöihin. Maaperän happamoitumiseen on syynä rautasulfidien hapettuminen sedimenttien joutuessa pohjavedenpinnan yläpuolelle maankohoamisen ja maankäyttöön liittyvän kuivatustoiminnan seurauksena. Hapettumisen seurauksena sulfideista muodostuu maaperässä rikkihappoa, joka alentaa maan pH-tasoa. Kuivana ajanjaksona happamoitumisen seurauksena liuenneet happosuolat ja metallit pidättyvät maaperään. Saiteiden tai sulamisvesien mukana sulfaattimaiden vedet metalleineen huuhtoutuvat vesistöihin ja valumien pH voi olla jopa alle 3.

Esimerkiksi herkimmät kalat voivat kuolla, jos vesistön pH laskee tason 5,5 alle. Myös muille vesieliöille hapan vesi on haitallista; se voi esimerkiksi haitata lisääntymistä. Happamuus voi myös vähentää kasvillisuutta ja sen monimuotoisuutta. Rakenteille happamuus aiheuttaa korroosiota, mikä on huomioitava rakennusmateriaaleja valittaessa, ja tällöin tulee käyttää esim.

haponkestävää terästä. Hapan vesi kuljettaa mukanaan myös esimerkiksi rautaa maaperästä, mikä voi tukkia hulevesirakenteita. Oulun seudulla rautasakka on yleistä laskuojissa.

Happamia sulfidimaakerroksia tutkitaan tyypillisesti seuraavien laboratoriomäärittelyjen avulla: kokonaisriikki, NAG-pH, nettohapontuotto, inkuboitu pH, vesipitoisuus ja hehkutushäviö. Lisäksi kenttä-pH on määrittävä tekijä kuten myös kentällä näytteenoton yhteydessä tehdyt havainnot väristä, maalajista, maan kosteudesta, hajusta, luonnonmukaisuudesta sekä pohjavedenpinnan tasosta. Musta väri tai mustat juovat maanäytteissä viittaavat sulfidimaakerrokseen; myös turvekerrokset ovat mustanruskeita.

Alueelta otettiin kahdesta pisteestä (397 ja 402) sulfidimaanäytteitä. Näytepisteet keskitettiin alueisiin, joilla on GTK:n aineistojen mukaan pinnalla rahkaturvetta sekä suurin todennäköisyys sulfidimaakerrosten esiintymiselle. Näytteenotto suoritettiin painokairaamalla. Häiriintyneet näytteet otettiin 0,5 m välein 4 metriin saakka. Yhteensä näytteitä otettiin 13 kpl.

Sulfiditutkimuksen mukaan todellisia happamia sulfaattimaita (THS) tai potentiaalisia happamia sulfaattimaita (PHS) ei esiintynyt suunnittelualueella, joten erityistoimia happamien maakerrosten esiintymistodennäköisyyden mukaan ei ole tarpeen tehdä.

Pohjavesipinnan tasoa on syytä seurata jatkosuunnittelun aikana, ja koko suunnittelualueella tulee välttää pohjavedenpinnan laskua rakentamisen seurauksena. Tarvittaessa rakentamisaikaisia valumavesiä tulee tarkkailla, jos maankaivuun yhteydessä on viitteitä happaman valunnan muodostumisesta (mädäntyneen kananmunan haju, selkeästi musta maa-aines).

3.3.4. Hulevesiselvitys

Näppärinkankaan alueelle on laadittu hulevesiselvitys 16.11.2020 Ramboll Finland Oy:ssä.

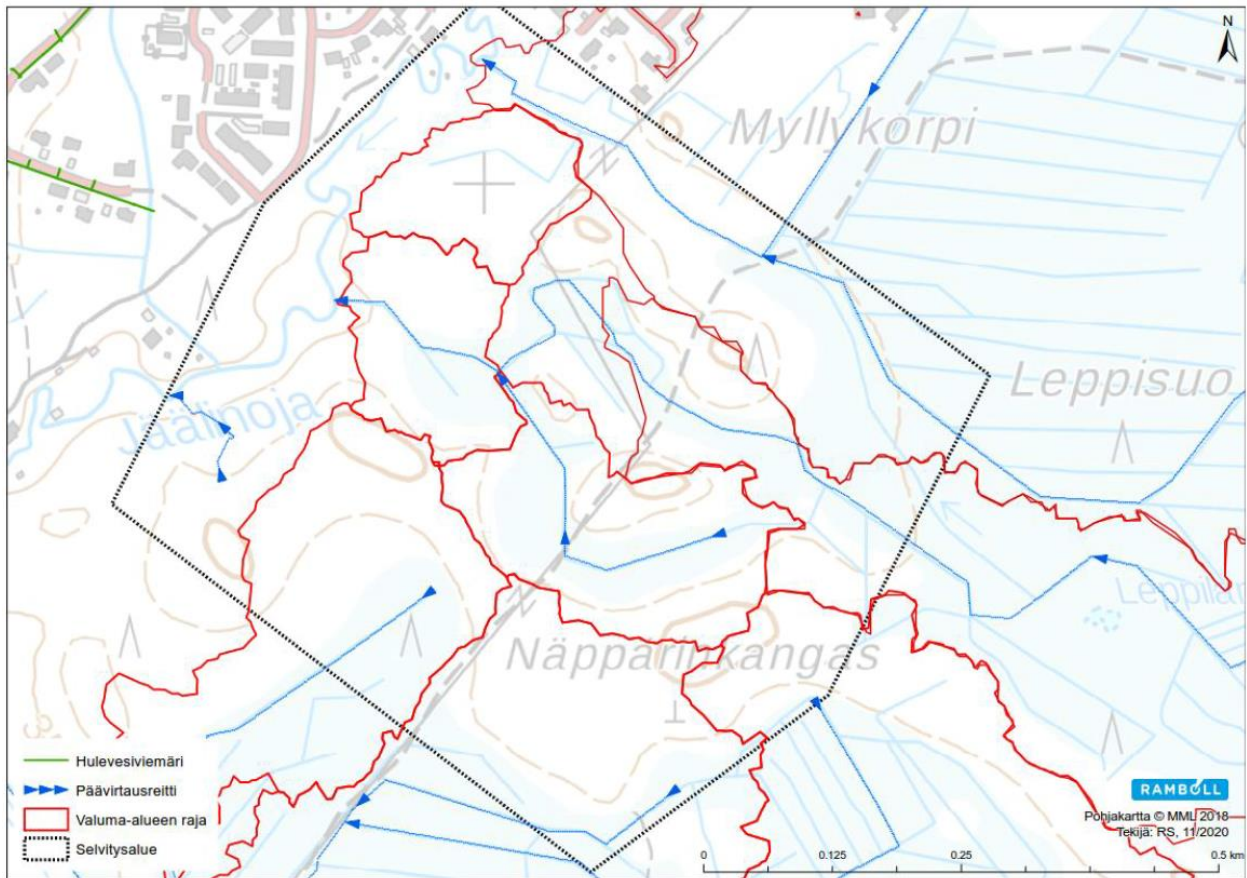
Selvityksessä esitetään suunnittelualueen nykyiset hydrologiset olosuhteet, kuten osavaluma-aluejako, päävirtausreitit ja niiden alustavat kapasiteetit sekä alueen ulkopuoliset, alueelle virtaavat vesimäärät. Lisäksi selvityksessä esitetään alueen nykyinen maankäyttö ja sen vaikutus hulevesivirtaamiin. Selvityksessä esitetään hulevesien hallinnan reunaehdot sekä otetaan kantaa alueisiin, jotka soveltuvat hulevesien imeytykseen sekä tulva-alueisiin, jotka on syytä jättää rakentamatta. Lisäksi esitetään tarpeet hulevesien hallinnalle suunnittelualueella. Selvityksessä on myös tarkasteltu Jäälinojan ylityksen osalta aukkolausunnon tarvetta.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on säilyttää purkuvirtaama alueelta mahdollisimman lähellä luonnontilaista tasoaan. Hulevesien hallinnalla pyritään myös vähentämään Jäälinojan kuormitusta puhdistamalla vesiä niiden syntypaikalla.

Valuma-alueet ja päävirtausreitit

Suunnittelualueelle purkaa hulevesiä kahdelta noin 1 km² kokoiselta valuma-alueelta; pohjoisesta Myllykorvesta ja idästä Leppisuolta päin, jotka purkavat lopulta Jäälinojaan.

Suunnittelualueen eteläosan hulevedet purkavat metsäojissa kohti etelää ja kaakkoa ja lopulta Jääliinojaan. Alueella ei ole hulevesitulva-alueita lukuun ottamatta Jääliinojan varsia, jotka on syytä jättää rakentamatta.

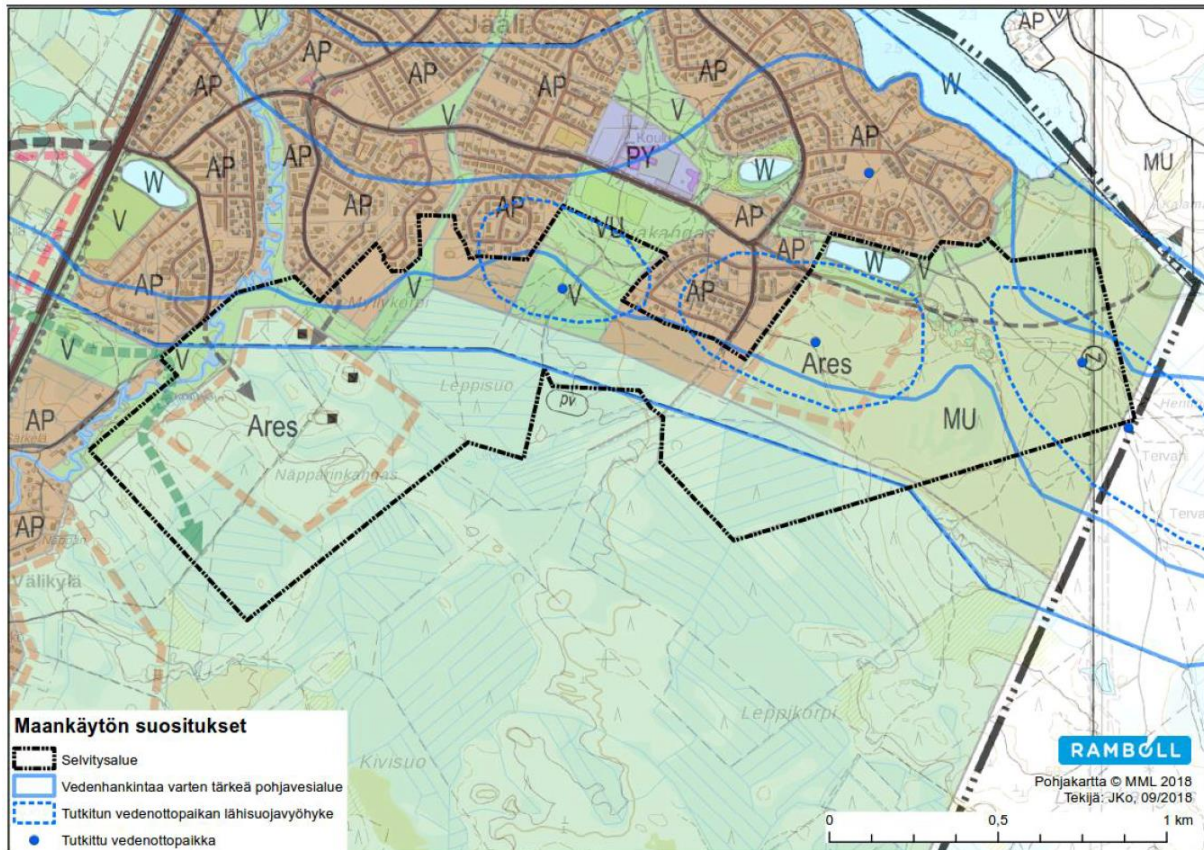


Kuva 14. Ote hulevesiselvityksen kuvituksesta. Suunnittelualueen valuma-alueet ja päävirtausreitit nykytilanteessa (Ramboll 2020).

Pohjavesi ja maaperä

Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu itä-länsisuuntaiseen Laivakankaan pohjavesialueeseen. Suunnittelualueesta koilliseen sijaitsee kolme tutkittua pohjavedenottoa paikkaa ja niiden ympärillä lähisuojavyöhykkeet. Tutkitut vedenottoa paikat ovat potentiaalisia vedenottamoiden paikkoja.

Suunnittelualue on pääosin hiekkamoreenia ja Jääliinojan läheisyydessä hiekkaa, koillisessa silttiä. Suunnittelualue soveltuu maaperältään heikosti hulevesien imeyttämiseen esiintyvän maaperän ominaisuuksista ja alhaisesta vedenjohtavuudesta johtuen.



Kuva 15. Ote hulevesiselvityksen kuvituksesta. Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu Laivakan-
kaan pohjavesialueeseen (Ramboll 2018).

Jäälinoja

Suunnittelualueen hulevedet purkavat nykyisessä ja rakennetussa tilanteessa lopulta Jäälinojaan. Suunnittelualueelle tullaan rakentamaan tieyhteys Jäkäläraitin kohdalta Jäälinojan ylitse. Jää-
linojan ylittävälle osuudelle tulee jatkosuunnittelussa laatia aukkolausunto, jossa määritetään
vaadittava aukkokoko sillalle. Jäälinojassa on esiintynyt tulvimisongelmaa keväisin lumensulami-
sen yhteydessä.



Kuva 16. Ote hulevesiselvityksen kuvituksesta. Monimuotoista Jäälinojaa suunnittelualueen poh-
joisosassa (Ramboll 2020).

Tulevat maankäytön muutokset

Suunnittelualue on nykytilassaan havupuuvaltaista metsää, joten sadannasta imeytymisen ja haihtumisen jälkeen jäljelle jäävä hulevesivirtaama on pientä (n. 2 %). Rakennetussa tilanteessa, läpäisemättömien pintojen lisääntyessä, alueelta syntyvät hulevesivirtaamat kasvavat. Valumakertoimeksi on arvioitu kirjallisuusarvojen perusteella n. 25 %, mikä on tyypillinen pientalovaltaisen alueen kerroin.

Selvitystyön aikana tontin maankäytöstä oli käytettävissä vain kaavan alustavat yleissuunnitelmaluonnokset, eli rakennetussa tilanteessa läpäisemättömän pinnan määrä jouduttiin arvioimaan karkeasti. Näiden arvioiden sekä mitoituslaskelmien perusteella tonteille sijoitettavan hallintarakenteiden viivytystarve määräytyy alustavasti periaatteella $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ läpäisemätöntä pintaa kohti.

Suosituksat jatkosuunnitteluun

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida nykyiset päävirtausreitit suunnittelualueen pohjois- ja keskiosissa. Virtaamat ojissa kerran 5 vuodessa toistuvalla mitoitusasteella n. 700 l/s (alueen pohjoisreunassa Myllykorvesta päin) ja 100 l/s (alueen keskellä Leppisuolta päin). Jäälinojan ylittävän sillan tai rummun mitoitusta tarkennetaan suunnittelun edetessä. Siltapaikalle laaditaan aukkolausunto. On varmistettava, että padotus pysyy sallitussa (n. 4 cm) myös kerran 100 vuodessa toistuvalla tulvavirtaamalla.

3.3.5. Kuivatuksen yleissuunnitelma

Näppärinkankaan alueelle on laadittu kuivatuksen yleissuunnitelma 21.9.2021 Ramboll Finland Oy:ssä.

Leppisuolta päin tuleva, suunnittelualueen läpi virtaava oja yhdistetään Leppiojaan. Yhdistettävän ojan osuus Leppiojan virtaamasta on suhteessa keskustasta tuleviin virtaamiin pieni (n. 15 %) ja huomattavasti hitaammin syntyvä, joten ojan siirto ei vaikuta Jäälinojan tulvavirtaamiin tai vedenkorkeuksiin, jotka syntyvät lumien sulaessa keväällä. Yhdistettävän ojan virtaamaa kuitenkin viivytetään ennen kuntorataa ja Myllykorvesta tulevaa ojien yhdistymispistettä leventämällä ojaa ja asentamalla esim. pohjapato, jotta turvataan kuntoradan alittavan hulevesirummun kapasiteetti.

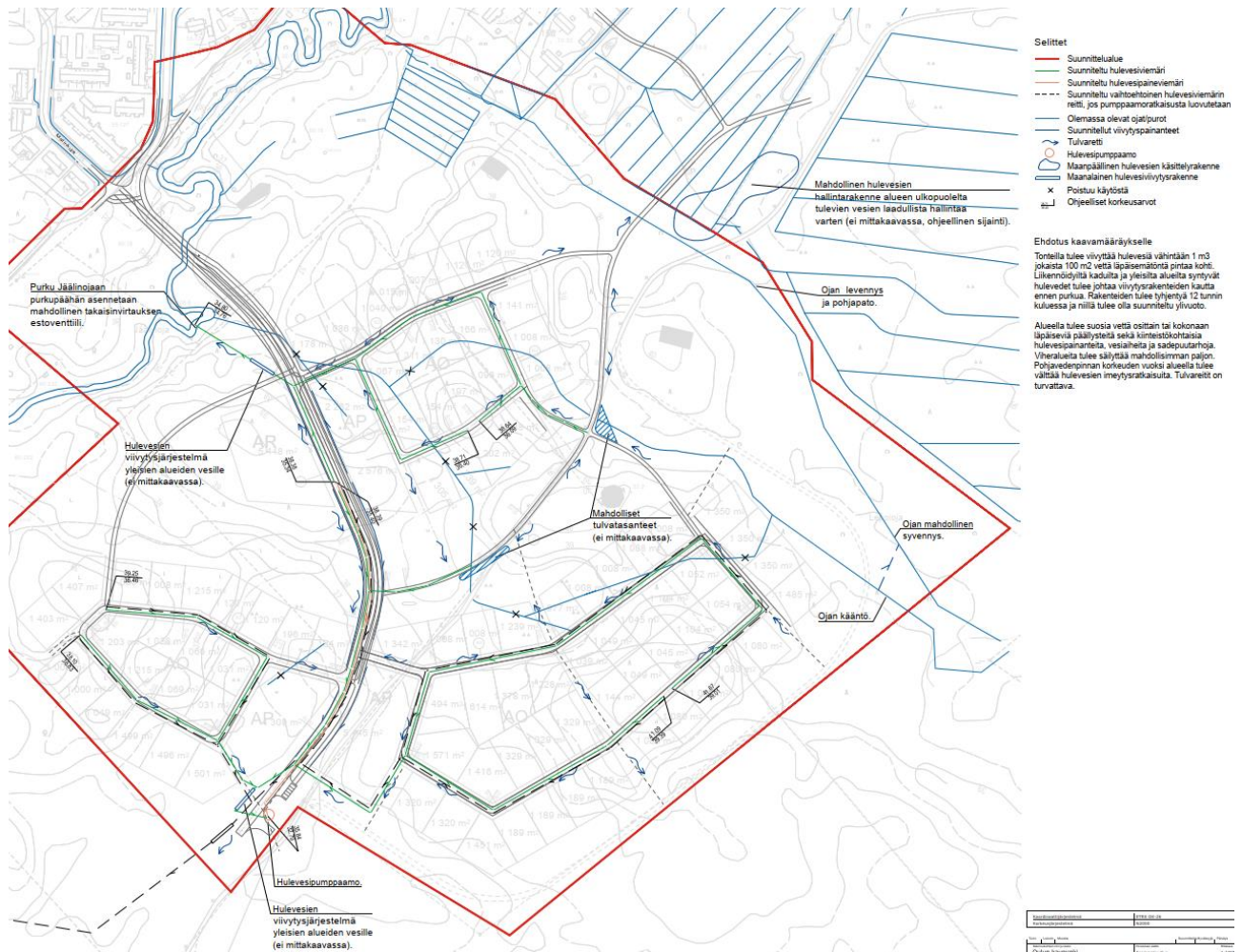
Jäälän keskuksesta sekä Myllykorvesta ja Leppisuolta tulevien hulevesien puhdistamiseksi sekä mahdollisesti tulevaisuudessa Jäälän keskuksesta tulevien lisääntyvien hulevesivirtaamien tasaukseksi suositellaan hulevesien hallintarakennetta (esim. kosteikko / allas) Leppiojaan ennen Jäälinojaa. Hallintarakenne lisäksi mahdollisesti myös virkistyskäyttöä ja lintuarvoja.

Alueella tulee viivyttää AO/AP/AR-tonteilta syntyviä hulevesiä yhteensä 278 m³ ja yleisiltä katualueilta 153 m³.

Ehdotettu kaavamääräys alueelle: Tonteilla tulee viivyttaa hulevesiä vähintään 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Liikenneödyiltä kaduilta ja yleisiltä alueilta syntyvät hulevedet tulee johtaa viivytysrakenteiden kautta ennen purkua. Rakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueella tulee suosia vettä osittain tai kokonaan läpäiseviä päällysteitä sekä kiinteistökohtaisia hulevesipainanteita, vesiaiheita ja sadeputarhoja. Viheralueita tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Pohjavedenpinnan korkeuden vuoksi alueella tulee välttää hulevesien imeytysratkaisuita. Tulvareitit on turvattava.

Tilajaajan toiveesta on esitetty hulevesipumppaamoon perustuva suunnitelma, mutta tavoitteena on neuvotella suunnittelualueen ulkopuolisten maanomistajien kanssa olemassa olevien purkujen hyödyntämisestä ja mahdollisesta syventämisestä tai uuden ojan tekemisestä/ viemäriputken asentamisesta suunnittelualueen lounais-länsipuolelle, jotta pumppaamo ei tarvittaisi ja toteutus olisi kestävän kehityksen mukainen. Tällöin jatkosuunnittelussa hylätään pumppaamo ja johdetaan suunnittelualueen eteläosien hulevedet suunniteltua vaihtoehtoista reittiä pitkin suunnittelualueen ulkopuolelle viivytysrakenteen kautta.

Jääliinojan ylittävän sillan tai rummun mitoitus tarkennetaan kaavatyön edetessä ja asemakaava-alueen liikenne- ja tiesuunnitelmien edetessä. Siltapaikalle laaditaan aukkolausunto.



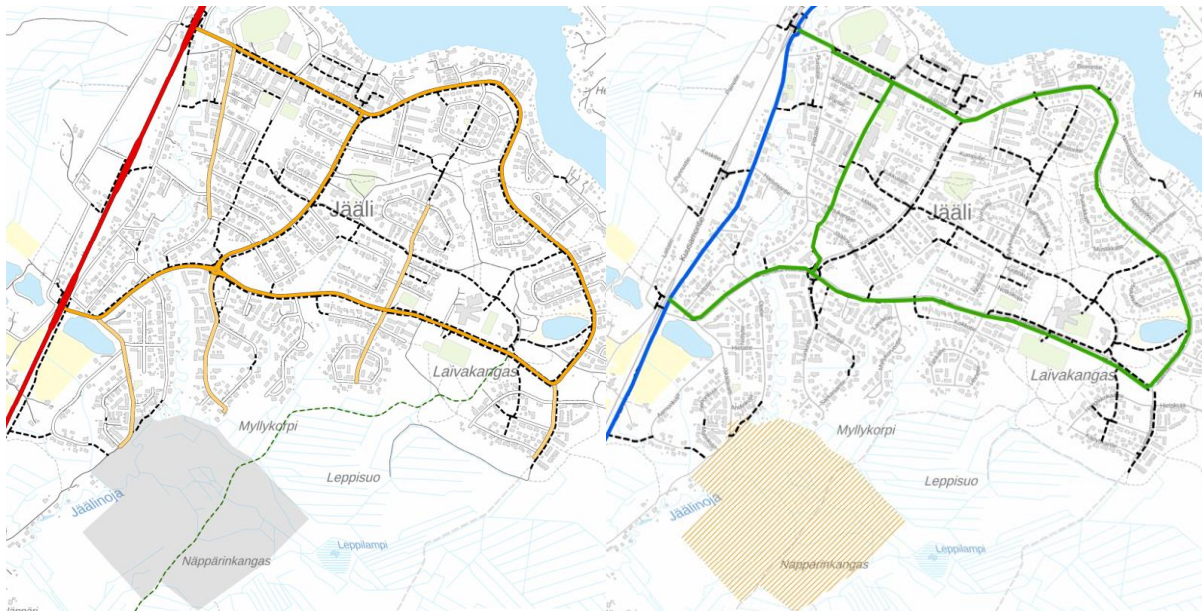
Kuva 17. Ote kuivatuksen yleissuunnitelman kuvituksesta (Ramboll 2021).

3.3.6. Kadut ja liikenne

Näppärinkankaan alueelle on laadittu katujen ja liikenteen yleissuunnitelmaluonnos 24.9.2021 Ramboll Finland Oy:ssä.

Näppärinkangas sijaitsee Jäälin nykyisen tie- ja katuverkon läheisyydessä (ks. kuva 16). Alueen länsipuolella on Kuusamontie (punainen) ja pohjoispuolella Laivakankaantien kokoojakatu (oranssi), josta erkanee suunnittelualuetta kohti Jäkäläräitti ja Lunkintie (keltainen). Jäkäläräitin jatkeelta on ajo sallittu Jäälinojan suuntaisesti kulkevan Särkeläntien (harmaa) tonteille. Jäkäläräitin jatkeeseen yhtyvät Aarnonkuja ja Matinkuja (valkoinen). Suunnittelualan halki kulkee valaistu ulkoilu- ja kuntoilureitti (vihreä katkoviiva), joka toimii talvella hiihtolatuna.

Nykyinen Jäälin alueen pyörätieverkosto on varsin kattava, ja pyöräteitä täydentävät tonttikatu-yhteydet. Pyöräilyn pääreitti (sininen) kulkee Kuusamontien varressa, johon liittyvät pyöräilyn alueretit (vihreä) Jäälintieltä ja Laivakankaantieltä. Suunnittelualan lähimmät pyörätieyhteydet (musta katkoviiva) ovat Aarnonkujalla ja Ojatien jatkeena Jäälinojan länsipuolella.



Kuva 18. Suunnittelualan nykyinen tie- ja katuverkosto (vasemmalla) sekä pyörätieverkko (oikealla) (Ramboll 2020).

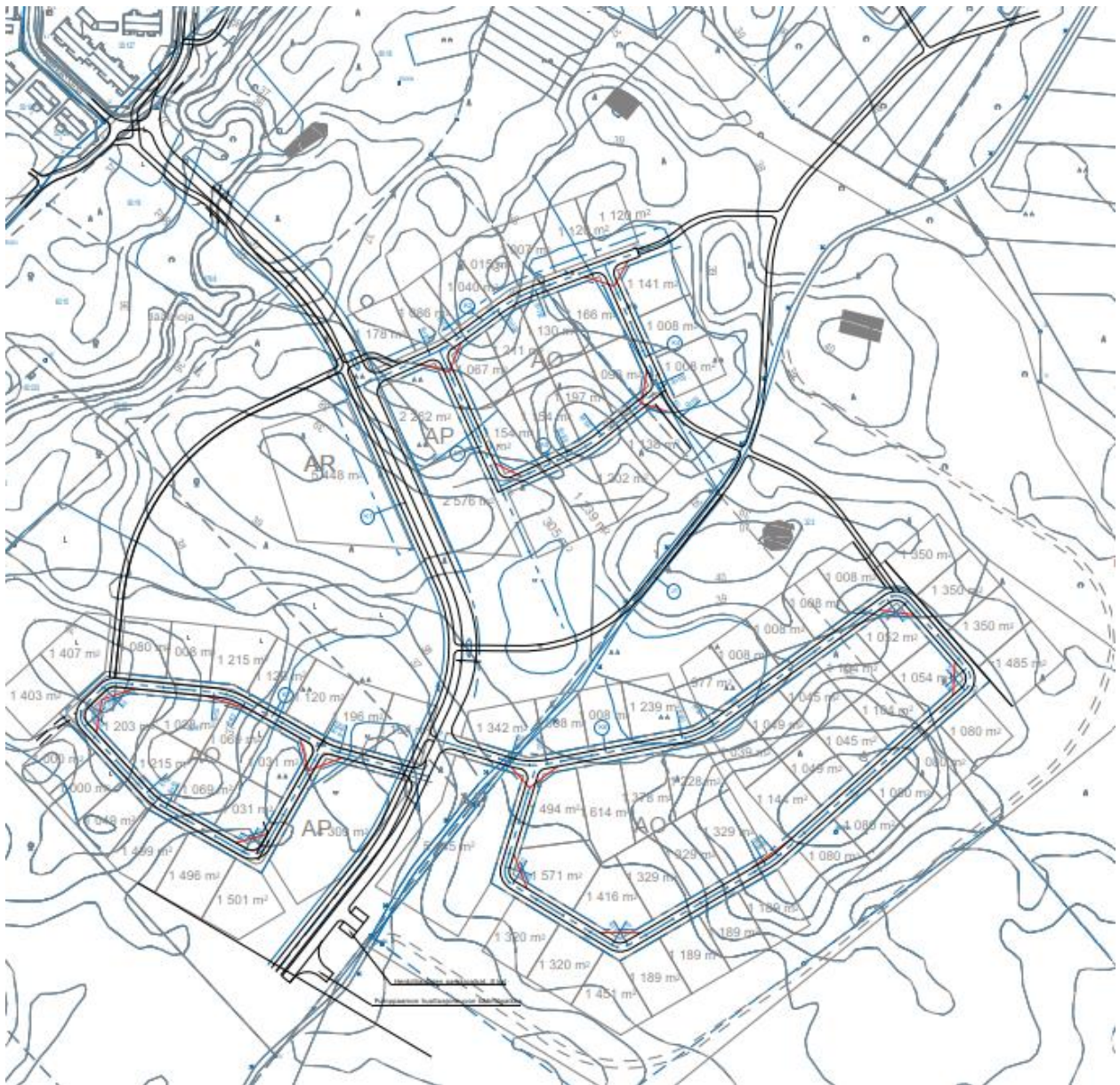
Näppärinkankaan alueen liittyminen nykyiseen tie- ja katuverkkoon on parhainta järjestää Jäkäläräitin kautta. Toinen mahdollinen vaihtoehto, Lunkintien eteläpää, on tonttikatumaista ja siellä on omakotitaloliittymiä. Välikylän kautta Kuusamontielle on pitkä matka, eikä alue ole asemakaava-aluetta. Kuusamontielle ei myöskään voida tehdä uutta katuliittymää. Jäkäläräitin kautta kulkevaa kokoojakatuyhteyttä tukee Kuusamontien kehittämissuunnitelma, jossa on esitetty valtatien ja Laivakankaantien liittymän parantamista sekä Laivakankaantien ja Jäkäläräitin risteykseen kiertoliittymää.

Luontevinta olisi, jos Jäkäläräitti jatkuisi suoraan uudelle Näppärinkankaan alueelle. Jäälinojan yli tehdään vain yksi silta, jossa on katu-, jalankulku- ja pyörätieyhteydet. Suunnittelualueelle

tulevalta kokoojakadulta on tarpeen jättää jatkoyhteysvaraus Välikylän suuntaan. Suunnitteluratkaisu tulisi toteuttaa niin, että liikenne Särkeläntielle ei lisäänty.

Jäkäläraitin varteen tarvitaan jalankulku- ja pyörätieväylä, ja kadun luonne muuttuu selkeästi kokoojakaduksi. Jäkäläraitin kautta on myös lyhyin reitti joukkoliikenteen pysäkille. Lyhyin reitti Kuusamontien pyöräilyn pääreitille on Aarnonkujan eteläpään kautta. Suunnittelualueelta on uusia jalankulun ja pyöräilyn yhteystarpeita Lunkintielle, sillä yhteys jatkuu suoraan pohjoiseen Jäälän keskukseen, sekä Laivakankaan suuntaan.

Kuntoilureitti linjataan uudestaan maaston mukaan. Uuden reitin leveys toteutetaan olemassa olevan reitin mukaisesti. Reitin linjauksessa tarkistetaan etäisyys tulevaan asutukseen. Luonto- ja maisemaselvityksessä esiin nousseet merkittävät alueet hankaloittavat pistoladun suunnittelua etenkin Jäälinojan läheisyydessä.

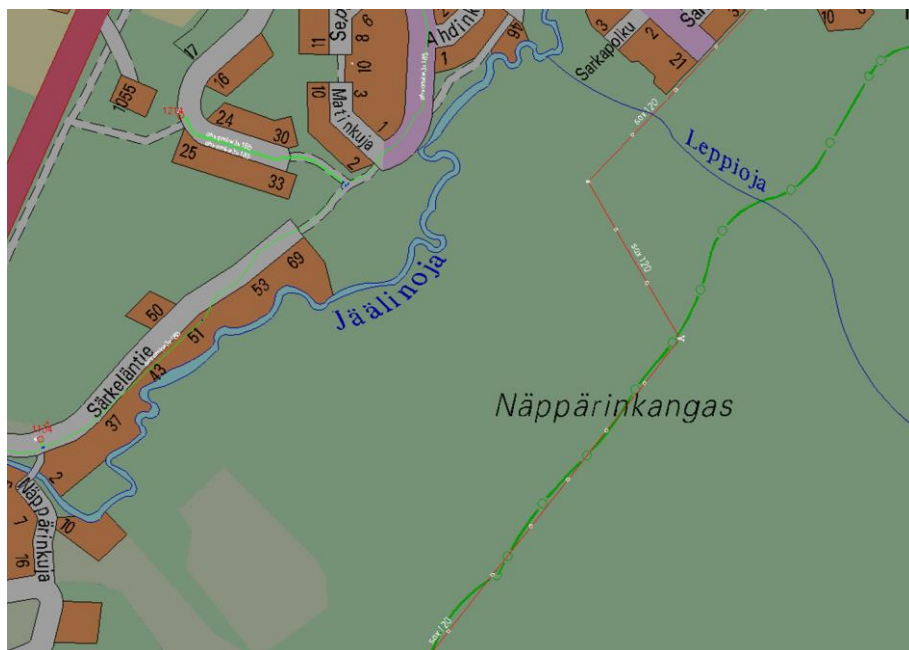


Kuva 19. Katujen ja liikenteen yleissuunnitelmaluonnos (Ramboll 2021).

3.3.7. Sähköverkko

Suunnittelualueella on keskijänniteilmajohto (punainen viiva) pylväineen (valkoiset ympyrät), joka kulkee suurimmaksi osaksi nykyisen valaistun kuntoilureitin (vihreä viiva ja ympyrät) yhteydessä. Ilmajohto tullaan kaapeloimaan suunnittelualueella.

Suunnittelualueelle varataan paikat neljälle muuntamolle.



Kuva 20. Suunnittelualueen nykyinen sähköverkko (Oulun Energia Sähköverkko Oy 2021).

3.3.8. Kaukolämpöverkko

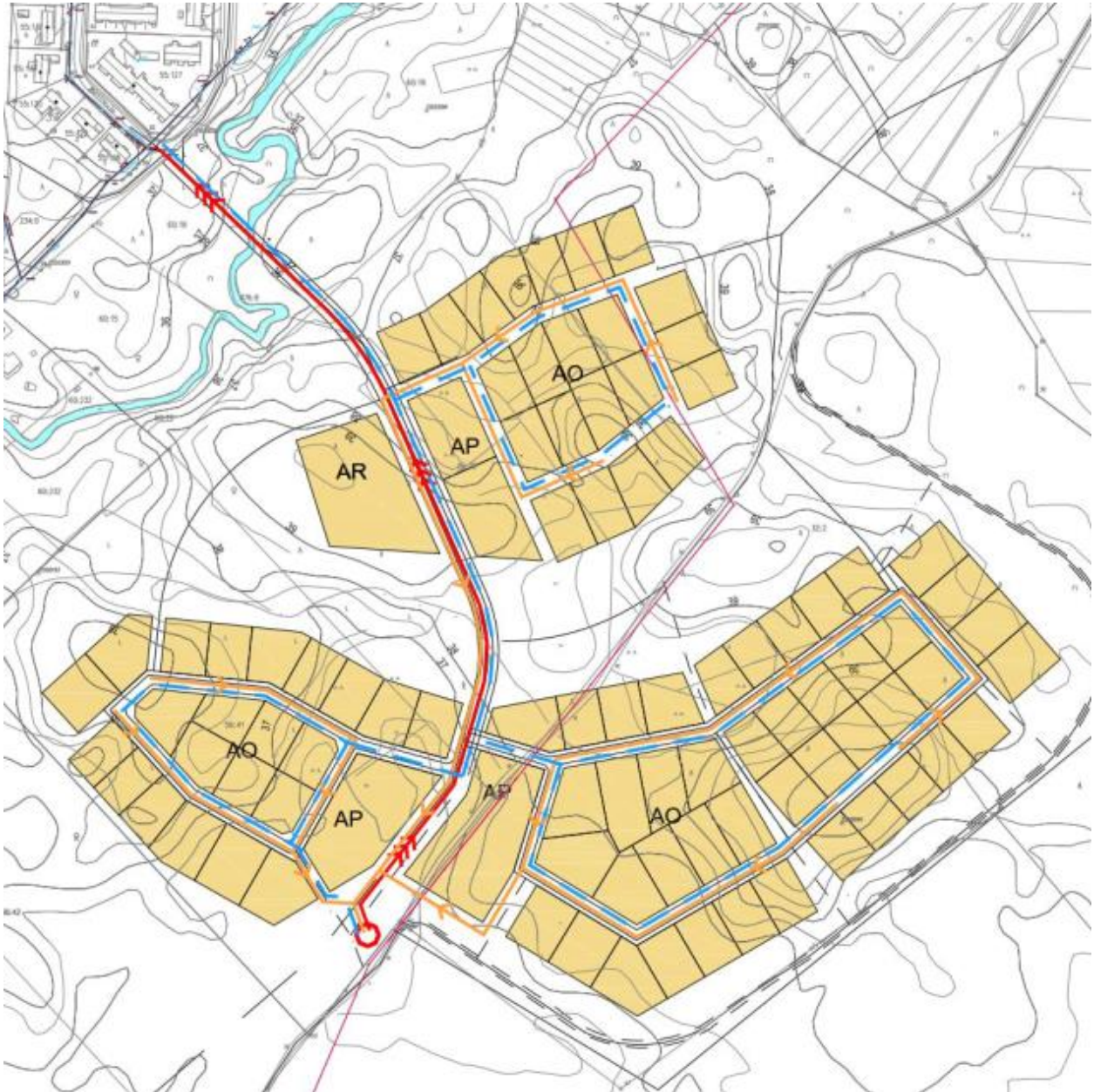
Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä kaukolämpöverkostoa. Kaukolämpöverkkoa halutaan laajentaa suunnittelualueelle. Kaukolämpöverkon yleissuunnitelma laaditaan kaavatyön edetessä.

3.3.9. Vesihuollon yleissuunnitelma

Näppärinkankaan alueelle on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma 27.9.2021 Ramboll Finland Oy:ssä. Yleissuunnitelmassa tutkittiin kolmea eri vaihtoehtoa yhteensovittaen suunnitelma alueen katu- ja hulevesisuunnittelun kanssa. Alueella ei ole tällä hetkellä vesihuoltoverkostoa.

Alueen jätevedet viemäroidään viettoviemärointinä alueen eteläreunassa sijaitsevaan jätevesipumppaamoon, josta jätevedet johdetaan paineviemäriellä Jäkäläraitilla sijaitsevaan nykyiseen jätevesiverkostoon. Jätevesipumppaamon kanssa samalle alueelle sijoittuvat myös hulevesipumppaamo ja muuntamo.

Alueen vedenjakelu toteutetaan vietto- ja paineviemäreiden kanssa samaan kaivantoon sijoitettavilla vesijohdoilla. Vesijohtoverkosto liitetään nykyiseen verkostoon Jäkäläraitilla. Vedenjakelun varmistamiseksi voidaan rakentaa yhteys myös Lunkintiellä sijaitsevaan nykyiseen verkostoon.



Kuva 21. Vesihuoltoverkosto. Paineviemäri punaisella, viettoviemäri oranssilla ja vesijohto sinisellä värillä (Ramboll 2021).

3.3.10. Muu yhdyskuntatekninen huolto

Näppärinkankaalle tulee merkittävä uusi pientalovaltainen asuinalue. Matkaviestiverkon nykyisellä kapasiteetilla ja verkon peittoalueilla ei voida hoitaa uuden alueen kasvavaa kapasiteettitarvetta mobiiliverkolle. Alueelle sijoitetaan uusi tukiasemapaikka putkimastolle (h max 42 m) ja siihen liittyvä laitetila (max 10 m²), jotta alueelle saadaan laadukkaasti toimiva matkaviestinverkko.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Alue kuuluu Oulun kaupungin maankäytön toteuttamishjelmaan 2020–2024 (MATO).

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 1.9.2020 § 381.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Jäälän Asukasyhdistys ry
- Kiimingin-Jäälän vesienhoitoyhdistys
- KiPa Kiimingin osallisuusryhmä
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut

4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 11.–25.9.2020. Määräaikana esitettiin kahdeksan mielipidettä. Nähtävilläolon jälkeen on saatu kolme mielipidettä. Saatu palaute ja palautteeseen annetut vastineet ovat selostuksen kohdassa 4.5.3. Saatu palaute ei vaikuttanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty kaavarajauksen, pinta-alatiedon, aikataulun, osallisten ja kaavoituksen yhteystietojen osalta. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma laitetaan nähtäville asemakaavaluonnoksen kanssa.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __.-__.-20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __.-__.-20__.

Asemakaavaehdotus on ollut __ julkisesti nähtävillä __.-__.-20__ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksesta jätettiin __ lausuntoa ja __ muistutusta. Saatu palaute aiheutti/ei aiheuttanut muutostarvetta alueen suunnittelussa / saatu palaute on otettu huomioon asemakaavan valmistelussa hyväksymiskäsittelyyn. Saate palaute ja palautteeseen annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Työtä ohjaava ohjausryhmä on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana sen oleellisissa vaiheissa. Kaavatyön ohjausryhmään ovat kuuluneet yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista kaavoituksen lisäksi kadut ja liikenne, maa- ja mittaus sekä rakennusvalvonta. Edustettuina on ollut myös Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun seudun ympäristötoimi, Oulun Energia (sähkönsiirto ja kaukolämpö) sekä Oulun Vesi.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat ja kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana on ollut Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelma 2020–2024 (MATO), jossa on esitetty uuden asuinalueen kaavoittamista Jäälän eteläisille alueille. Asemakaava noudattaa Uuden Oulun yleiskaavan tavoitteita. Alue on yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), jolle on osoitettu asumisen reservialue (Ares).

Asemakaavan tavoitteena on suunnitella Näppärinkankaasta luonnonläheinen, viihtyisä ja ympäristöönsä sopiva pientalovaltainen asumisen alue, joka tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja kunnallistekniikan verkostoihin. Asemakaavan tavoitteena on säilyttää Jäälinojan varren arvokas luonnonympäristö sekä suunnittelualan koillis-lounaissuuntainen kuntoilureitti. Viheralueiden suunnittelussa lähtökohtana on mahdollisimman laajan alueen ympärille jäävän metsäalueen ja korttelirakenteen itä-länsisuunnassa lävistävän viheralueen mahdollistaminen. Viheralueiden riittävällä laajuudella on haluttu varmistaa mm. linnuston säilyminen alueella.

4.4.2. Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. kasvaa kestävästi ja tarjota asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä ja maaseudulla. Maankäytön suunnittelussa huomioidaan mm. luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen ja riittävät viheralueet.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Näppärinkankaan asemakaavan laadinta aloitettiin Sitowise Oy:ssä kesällä 2020 laatimalla alueesta vaihtoehtoisia maankäyttöluonnoksia (vaihtoehdot 1a, 1b, 2, 3a ja 3b).

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Kaikissa vaihtoehtoissa lähtökohtana oli jättää Jäälinojan varsi rakentamatta ja säilyttää mahdollisuuksien mukaan rakentamatta mahdollisimman paljon 2018 tehdyssä luonto- ja maisemaselvityksessä (Jäälin Laivakankaan eteläosan luonto- ja maisemaselvitys, Ramboll Finland Oy) arvokkaita todettuja alueita sekä muodostaa aluerakenne niin, että muinaismuistot säilyvät luontevasti osana viheralueita. Kuntoreitin linjausta ei ensimmäisissä vaihtoehtoissa ole muutettu. Kaikissa vaihtoehtoissa alueen rakentaminen on pientalovaltaista. Vaihtoehdot erosivat toisistaan alueen katuverkon ja rakentamiseen käytettävän maa-alan määrässä.

Vaihtoehdot 1a ja 1b



Kuva 22. Vaihtoehto 1a, "Piiri" (vasemmalla). Alue muodostuu alueen ympäri kulkevan katuyhteyden ympärille. Alueen keskelle muodostuu hoidetumpi metsäalue, joka kokoaa aluetta

yhteen. Autoliikenne voidaan ohjata Jäkäläraitin tai Lunkintien kautta. Vaihtoehto 1b, "Piirit" (oikealla). Uusia alue muodostuu kahdesta piiristä.

Vaihtoehto 2



Kuva 23. Vaihtoehto 2, "Solut". Uusi alue muodostuu neljästä solusta, joista jokaisen keskellä on pieni viheralue. Autoliikenne ohjataan alueelle Jäkäläraitin kautta.

Vaihtoehdot 3a ja 3b



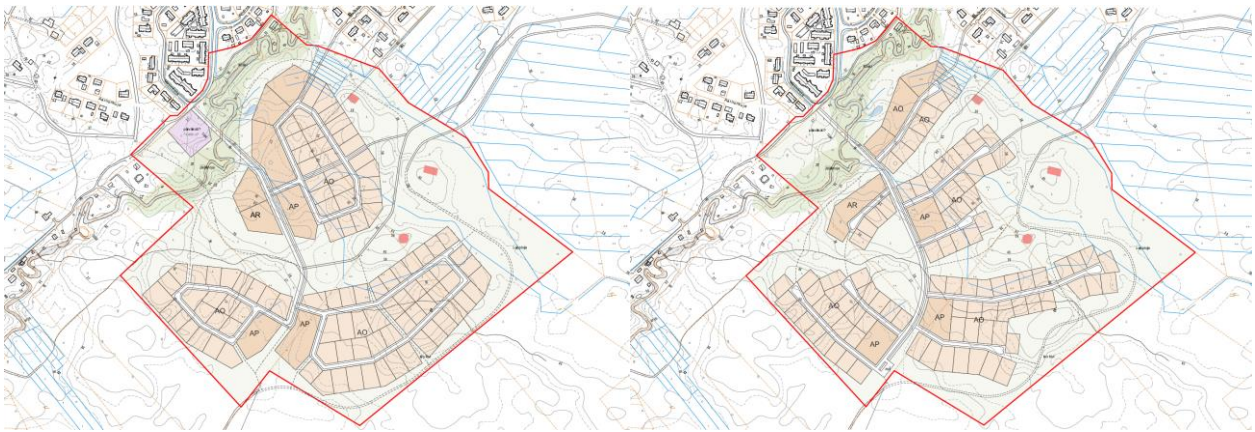
Kuva 24. Vaihtoehto 3a, "Kampa" (vasemmalla). Uusia alue muodostuu Jäkäläraitilta tulevan pääkadun molemmin puolin kampana, jossa vihersormet ja pientalokadut vuorottelevat. Vaihtoehto 3b, "Kampa" (oikealla). Alueen pääkatu seuraa voimalinjan ja ulkoilureitin linjauksia. Uusi alue muodostuu Lunkintieltä tulevan pääkadun molemmin puolin kampana, jossa vihersormet ja pientalokadut vuorottelevat.

Suunnittelukokouksessa 29.9.2020 vaihtoehdoista valittiin kaksi jatkokehittäväksi (vaihtoehdot 2 ja 3a). Syys-talvella 2020 rinnakkain kahden vaihtoehdon täsmentämisen kanssa alueesta laadittiin tarkentavia selvityksiä (luonto- ja maisemaselvitys, arkeologinen inventointi, hulevesiselvitys ja maaperä- ja rakennettavuusselvitys), jotka osaltaan vaikuttivat vaihtoehtojen täsmentymiseen.

Ensimmäisten vaihtoehtojen tarkastelun ja osallistumis- ja arviointosuunnitelmasta saadun palautteen myötä tarkentuneet tai syntyneet tavoitteet:

- Kulku alueelle Jäkäläraitin kautta, liittyminen suunniteltava huolella
- Kuntoreitti voidaan linjata uudelleen, jotta vältetään yli- ja alikuluilta
- Sähköverkon ilmajohtoa ei tarvitse säilyttää, vaan se voidaan kaapeloida maahan
- Leveän rantavyöhykkeen säilyttäminen rakentamattomana Jäälinojan ympäristössä
- Kokoojakatujen ja tonttikatujen tulee selvästi erottua toisistaan
- Katuverkon jatkumahdollisuus alueen lounaispuolelle Välikylän suuntaan
- Alueen virkistyskäytön tärkeys ympäristön asukkaille.

Tarkennetut vaihtoehdot A ja B



Kuva 25. Vaihtoehto A (vasemmalla). Alue rakentuu kolmesta pääkadun varteen liittyvästä lenkkikadun ympärille muodostuvasta solusta. Tonttiala 149 362 m². Vaihtoehto B (oikealla). Alue rakentuu pääkadulta kampamaisesti haarautuvista tonttikaduista, joita on yksi tai kaksi vierekkäin ja väliin jää viheralue. Tonttiala 128 057 m².

Tarkennettujen vaihtoehtojen keskinäiset erot ovat vähäisiä. Tehdyt vaihtoehdot noudattavat asemakaavan tavoitteita syntyvien asuntotyyppien suhteen sekä muita aiemmin sovittuja tavoitteita. Molemmissa vaihtoehdoissa liikenne ohjautuu alueelle Jäkäläraitin suunnalta Jäälinojan yli, josta alueen pääkatu jatkaa loivasti kaartuen kohti lounasta ja Välikylää, jonne alueelta on jatko-yhteysvaraus. Vaihtoehtojen tontti- ja kerrosalat ovat samankaltaisia, joskin vaihtoehdon A tonttiala on hieman suurempi, mutta niiden lopullisiin määriin vaikuttaa valittua maankäyttövaihtoehtoa enemmän mitkä alueet halutaan jättää kokonaan rakentamatta luontoarvojen tähden.

4.5.2. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Ohjausryhmän kokouksessa 1.3.2021 päätettiin valita asemakaavan pohjaksi vaihtoehto A. Vaihtoehto nähtiin viheralueiltaan yhtenäisempänä, mikä auttaa alueen luontoarvojen ja erityisesti alueella havaittujen lintujen elinympäristöjen säilymisessä. Vaihtoehdon A eduksi nähtiin myös

lenkkikadut, jotka palvelevat hyvin muun muassa vesihuoltoa. Jatkosuunnittelussa päätettiin kasvattaa Jääliinon varren rakentamatonta aluetta edelleen. Vaihtoehdossa A esitettiin myös päiväkodin tontin ja leikkipuiston sijoittumista alueelle, joille ei kuitenkaan todettu tarvetta, ja se jätetään pois jatkosuunnittelusta.

4.5.3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyt mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin määräaikaan mennessä kahdeksan mielipidettä. Nähtävillälön jälkeen on saatu kolme palautetta. Suurimassa osassa mielipiteitä korostettiin ulkoilupaikkojen ja -maastojen sekä virkistysalueiden säilyttämistä. Myös liikenteen järjestäminen Jäkäläraitilla, Särkeläntiellä ja Lunkintiellä, sekä kevyen liikenteen yhteyksien parantaminen nähtiin tärkeäksi.

Mielipide 1

Ohessa palaute jonka kaikkiin kysymyksiin ja aiheisiin pyydän vastauksia.

1) Olen huolissani siitä, että katoaako tästä vierestä hyvät ulkoilupaikat?

Vieressämme (kaavoitetulla alueella) on paljon metsäistä luonnon maisemaa, jossa on ollut kiva käydä lenkkeilemässä ja virkistäytymässä. Metsässä kulkee paljon polkuja, koska siellä käy paljon tässä lähellä olevia asukkaita ulkoilemassa. Yksi syy miksi muutimme asumaan tänne oli luonnon läheisyys aivan vieressä. On iso pettymys, jos sitä aletaan viemään pois.

2) Lisääntykö kulkeminen Jäkäläraitilta Särkeläntielle? Otetaanko kaavoituksessa huomioon tonttien yksityisyys, meluhaitta, turvallisuus, terveellisyys ja tonttien rauha ja ilman puhtaus sekä alueen viihtyvyys?

Jäkäläraitilta on aukaistu yhteys Särkeläntielle. Siinä on kyltti, että ajo sallittu vain Särkeläntien tonteille. Ihmiset kuitenkin käyttävät reittiä toistuvasti kulkeakseen Kuusamontielle ja sieltä takaisin. Myöskin sellaiset jotka eivät asu Särkeläntiellä. Myöskin Aarnonkujan asukkaat kulkevat toistuvasti siitä. Tietä ajetaan mopoilla, mopoautoilla, mönkijöillä ja autoilla. Moottoriajoneuvojen nopeus on myös usein todella lujaa ja siitä aiheutuu vaaratilanteita kävelijöille. Varsinkin mopot ovat ajaneet todella lujaa. Moottoriajoneuvoista aiheutuu myös meluhaittaa, koska ajoneuvot kaahaavat ja ajavat nopeaa vauhtia. Kova melu kuuluu selvästi asunnon sisälle.

Ihmiset eivät välitä liikennemerkkeistä, jotka ovat tien alussa. Kesällä tie põlise erittäin paljon. Hiekka/tiepölyä leijailee tontillamme ihan valkoisena pilvenä ja sitä on terassit, ikkunalaudat, kasvit ja hengitysilma täynnä. Tämä ei ole kivaa. Olen myös huolissani kävelijöiden turvallisuudesta ja tien kulumisesta. Alueella kulkee paljon lapsia ja koiranulkoiluttajia.

Onko näille asioille tehtävissä mitään? Onko mahdollista ajatella esim. hidastetta Särkeläntien alkuun Jäkäläraitin kohdalle ja tien laadun parantamista, että se ei põlise ja jotakin melua vaimentavia tekijöitä?

Vastine:

Näppärinkankaan kaavoituksessa otetaan huomioon alueen nykyiset luonto- ja maisema-arvot. Alueella pyritään säilyttämään mahdollisimman laajat viheralueet ja alueen ulkoilureitistöä suunnitellaan asemakaavan yhteydessä. Jäälinojan varsi säilyy rakentamattomana. Suunnittelussa huomioidaan myös alueella sijaitsevat kolme muinaisjäännöskohdetta.

Näppärinkankaan alueen liikenne liitetään nykyiseen tie- ja katuverkkoon Jäkäläraitin kautta. Jäkäläraitin toimii selkeänä kokoojaväylänä Laivakankaantieltä Näppärinkankaan alueelle saakka. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota liikenneturvallisuuden ja jalankulku- ja pyöräilyyhteyksiin. Nykyinen Jäkäläraitin ja Matinkujan risteyksen alue sekä siihen liittyvä kulku Särkeläntielle vaatii tarkempaa suunnittelua niin ajoneuvoliikenteen kuin kevyen liikenteen osalta. Suunnitteluratkaisu pyritään toteuttamaan niin, että alueen liikenneturvallisuus parantuu eikä liikenne Särkeläntielle lisäänty. Jalankulku- ja pyöräreittien osalta liikenneturvallisuutta parantaa Jäkäläraitin varteen suunniteltava erillinen jkpp -väylä. Myös uudet jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Näppärinkankaalta Lunkintien kautta Jäälin keskukseen, sekä uusi yhteys Laivakankaan koululle ja urheilualueelle parantavat omalta osaltaan turvallisuutta ja pyörätieverkostoa.

Mielipide 2

Kuinka asemakaavassa huomioidaan mahdollinen liikennemäärän lisääntyminen Lunkintiellä? Jo nykyisellä liikennemäärällä tilanne tiellä on haastava mm. seuraavista syistä: tien talvikunnossapito on ajoittain keho, tien varteen pysäköidään autoja (vaikuttaa erityisesti talvikunnossapitoon ja aiheuttaa vaaratilanteita) ja välillä Ketotie-Sarkaojantie ei ole kevyenliikenteenväylää. Raskas liikenne olisi kestänyt nykyisen tilanteen vallitessa.

Vastine:

Näppärinkankaan alueen liikenne liitetään nykyiseen tie- ja katuverkkoon Jäkäläraitin kautta. Jäkäläraitin toimii selkeänä kokoojaväylänä Laivakankaantieltä Näppärinkankaan alueelle saakka.

Jalankulku- ja pyöräreittien osalta pyörätieverkostoa kehitetään Jäkäläraitin varteen suunniteltavalla erillisellä jalankulku- ja pyöräilyväylällä sekä uusilla jalankulun ja pyöräilyn yhteyksillä Näppärinkankaalta Laivakankaan koululle ja urheilualueelle. Uudelta väylältä suunnitellaan yhteys myös Lunkintielle. Samassa yhteydessä selvitetään erillisen pyörätien mahdollisuus Lunkintien varteen puuttuvilta osin.

Mielipide 3

Toivon, että uudessa Näppärinkankaan asemakaavassa otetaan huomioon Särkeläntien tieyhteys säilyttämällä läpikulku- kieltomerkki lisäkilvellä, Särkeläntien kiinteistöille ajo sallittu.

Vastine:

Nykyinen Jäkälärain ja Matinkujan risteuksen alue sekä siihen liittyvä kulku Särkeläntielle vaatii tarkempaa suunnittelua niin ajoneuvoliikenteen kuin jalankulun ja pyöräilyn osalta. Suunnittelu- ratkaisu pyritään toteuttamaan niin, että alueen liikenneturvallisuus parantuu eikä liikenne Särkeläntielle lisääny.

Mielipide 4

Kiimingin – Jäälän vesienhoitoyhdistys ry kiittää mahdollisuudesta osallistua asiakohdassa sanottuun kaavoitusprosessiin. Yhdistys pitää hanketta Jäälän kehittymisen kannalta erittäin tärkeänä. Myös kaavoitettavan alueen sijainti on alueen palvelujen näkökulmasta hyvä.

Kiimingin – Jäälän vesienhoitoyhdistys on tehnyt mittavaa vesistökuunnostustyötä lähes kymmenen vuoden ajan. Kokemusten karttumisen myötä on käynyt ilmi, että suurin vesien kuntoa heikentävä seikka niin Jäälissä kuin muuallakin Oulussa on raudan kulkeutuminen maaperästä vesistöihin.

Ilmiö on massiivinen. Ilmiselvä alkusyy tähän on maaperän kuivattaminen. Kun pohjaveden pintaa alennetaan, maaperässä oleva rikki pitoinen aines hapettuu ja syntyy rikkihappoa. Tämä puolestaan liuottaa maaperän metalleja, erityisesti rautaa, joka kulkeutuu vesistöihin ja hapettessaan saostuu. Raudan kulkeutumis- ja muuttumisprosessia ei täysin tunneta, ja ilmiöstä pyritään saamaan aikaan tieteellistä tutkimusta yhteistyössä yliopiston ja muiden tutkimuslaitosten kanssa. Myös Oulun kaupunki on mukana tässä yhteistyössä.

Nyt suunniteltavan kaavan toteuttamiseen tulee liittymään kuivatustarpeita. Rautakysymys tulee ottaa huomioon jo kaavoituksessa. Hulevedet on syytä johtaa imeytykseen kaikkialla missä se on mahdollista. Niiltä osin kuin tämä ei onnistu, on varattava riittävät alueet hulevesin käsittelyyn ennen niiden johtamista vesistöön. Maanalaisten tilojen rakentamista ei tulisi sallia, koska ne edellyttävät kuivatusta.

Kiimingin – Jäälän vesienhoitoyhdistys suunnitteli vesienhoitokosteikon rakentamista Leppiojan alueelle jo vuonna 2013 yhteistyössä metsäkeskuksen kanssa. Oulun kaupunki maanomistajana ei silloin pitänyt tätä mahdollisena eikä hanke toteutunut. Vesienhoitoa koskevan tiedon karttuessa on alettu rakentaa ns. kaupunkikosteikkoja eri puolilla Suomea. Leppioja on tällaiselle luonteva paikka. Aikaisemmin laaditut suunnitelmat ovat edelleen olemassa. Ne on syytä ottaa huomioon, mutta niitä on tarpeen päivittää niin, että ne soveltuvat rakennettuun ympäristöön.

Kiimingin – Jäälän vesienhoitoyhdistykselle on kertynyt paljon kokemusta vesistöjen tilaan vaikuttavista seikoista ja haitallisten vaikutusten vähentämisestä (ks. www.kiiminginjaalinvedet.net). Tarjoamme tämän kokemuksen kaavoitushankkeen käyttöön ja teemme siinä mielellämme yhteistyötä. Yhteyshenkilönä toimii DI Birger Ylisaukko-oja; yhteystiedot jäljempänä.

Kiimingin – Jäälän vesienhoitoyhdistyksen puolesta

Birger Ylisaukko-oja

Vastine:

Näppärinkankaan maaperän rakennettavuutta ja hulevesiä on tarkasteltu alueelle laadituissa selvityksissä, jotka ohjaavat maankäytön suunnittelua. Näppärinkankaan maaperä on pääosin hiekkamoreenia ja hiekkaa, koillisessa silttiä. Hiekkamoreeni- ja hiekka-alueet soveltuvat hyvin rakentamiseen. Alueella ei esiinny todellisia tai potentiaalisia happamia sulfaattimaita. Hulevesien hallinta lähtee aina siitä, että mikään ei kastu haitallisesti. Tämän jälkeen pyritään ehkäisemään hulevesien syntyä ja imeyttämään syntyneet hulevedet, kun se on mahdollista. Tällä alueella maaperä soveltuu heikosti hulevesien imeyttämiseen maaperän ominaisuuksien ja alhaisen vedenjohtavuuden vuoksi.

Kaavoitettavalla alueella vältetään pohjavedenpinnan laskua rakentamisen seurauksena, eikä kellaroiden rakentamista sallita. Alueen hulevedet purkavat nykyisessä ja rakennetussa tilanteessa Jäälinojaan. Nykyiset hulevesien päävirtausreitit huomioidaan suunnittelussa alueen pohjois- ja keskiosassa. Hulevesivirtaama täsmentyy suunnittelun edetessä. Hulevesien johtaminen ja käsittely tullaan huomioimaan sekä yleisillä alueilla että tonttikohtaisesti. Alueen rakentumisen myötä nykyisten Jäälinojaan laskevien ojastojen virtausreitit tulevat muuttumaan, ja hulevesiä viivytetään ja samalla hallitaan laadullisesti ennen johtamista Jäälinojaan, joten alueelta Jäälinojaan purkautuvien hulevesien laadun voidaan olettaa jopa hieman parantuvan tältä osin.

Kaavoitettavan alueen ulkopuolella idässä sijaitsevassa Leppilammessa esiintyy luontodirektiivin mukainen viitasammakko, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen tai hävittäminen on luonnonsuojelulla kielletty. Lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin kuuluvat ainakin Leppilampi ja sitä ympäröivä suoalue, joiden vesitalouden tulee säilyä ennallaan. Muutokset kosteikon ja lammen vesitaloudessa vaikuttaisivat viitasammakon elinoloihin ja selviytymiseen alueella.

Mielipide 5

Tässä on mielipiteeni kiinteistön omistajana Näppärinkankaan kaavaan liittyen ja sen vaikutusalueeseen.

Lyhyesti kerron:

Kun Uuden Oulun Yleiskaavaa valmisteltiin. Oli ehdotusvaiheessa jätetty huomioimatta meidän asuinpaikka ja sen seurauksena oli talomme päältä merkattu vy.reitistö. Oulun kaupungin kaavoittajat korjasivat asian ystävällisesti, kun esitin mielipiteeni kaavaehdotukseen.

-Toivonkin, että Uuden Oulun Yleiskaavaa kunnioitetaan, kun Näppärinkankaan asemakaavaa valmistellaan.

- Lisäksi en tule hyväksymään kiinteistöömme kohdistuvia haittoja kaavaan liittyen. Vaan toivon luonnon rauhan säilyvän kiinteistöömme ympärillä.

Vastine:

Näppärinkankaan kaavoitus perustuu Uuden Oulun yleiskaavaan. Alue on yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), jolle on osoitettu asumisen reservialue (Ares). Kulkuyhteydet asumisen reservialueelle on osoitettu lännestä Jäkälärailtilta Jäälinojan ylitse sekä pohjoisesta Lunkintieltä. Yleiskaavassa Näppärinkankaan eteläpuolelle on osoitettu viheryhteystarve. Lännessä ja pohjoisessa alue rajautuu virkistysalueeseen (V), jolla kulkee Leppi- ja Jäälinoja.

Kaavahanke toteuttaa Maankäytön toteuttamishjelmaa 2020–2024, jossa on esitetty uuden asuinalueen kaavoittamista Jäälin eteläisille alueille.

Kiinteistö sijaitsee reilun sadan metrin päässä kaavoitettavasta alueesta. Kiinteistön ja kaavoitettavan alueen välissä kulkee Jäälinoja, joka jätetään rakentamatta.

Mielipide 6

Mielipiteessä esitetään tiivistetysti, että kaavoitettavan alueen läheisyydessä sijaitseva yksityinen maa-alue tulisi ottaa mukaan asemakaavoitettavaan alueeseen.

Vastine:

Oulun kaupunki on ostanut mielipiteessä mainitun maa-alueen. Alue huomioidaan Näppärinkankaan kaavahankkeessa kevyen liikenteen ja vesihuoltotarpeiden yhdistämisen kannalta. Alueen mahdollinen kaavoitus tehdään erikseen.

Mielipide 7

Ohessa kommenttini Näppärinkankaan kaavan valmisteluun.

1. Kulku Matinkujalle säilytettävä Särkeläntie kiinteistöiltä. Pitkällisen prosessin jälkeen Särkeläntien asukkaiden hakemuksesta Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätöksellään kulun Jäkälärailtilta Särkeläntielle ja päinvastoin. Kulkuoikeus sallitaan vain Särkeläntien asukkaille. Yhdyskuntalautakunnan päätöksellä, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, 22.12.2018, lupapäätös § 530/2018. Huomioitavaa on, että Särkeläntien hoito tehdään tällä hetkellä Särkeläntien tiehoitokunnan kustannuksella.

2. Kulku kaava-alueelle tulee ohjata Jäkäläntie sekä Lunkintien kautta tai muuta reittiä, ei Särkeläntien kautta.

3. Kaavoitettavan alueen länsireunassa on laskuoja (pohjavesi) Jäälin soramontuilta Jäälinojaan. Rakentamaton vyöhyke, minimi leveys 20 metriä nyt suunnitellun kaava-alueen reunasta Särkeläntien suuntaan.

Vastine:

Näppärinkankaan alueen liikenne liitetään nykyiseen tie- ja katuverkkoon Jäkälärailin kautta. Jäkälärailti toimii selkeänä kokoojaväylänä Laivakankaantieltä Näppärinkankaan alueelle saakka.

Nykyinen Jäkäläraitin ja Matinkujan risteyksen alue sekä siihen liittyvä kulku Särkeläntielle vaatii tarkempaa suunnittelua niin ajoneuvoliikenteen kuin jalankulun ja pyöräilyn osalta. Suunnitteluratkaisu pyritään toteuttamaan niin, että alueen liikenneturvallisuus parantuu eikä liikenne Särkeläntielle lisääny.

Näppärinkankaan hulevesiä on tarkasteltu alueelle laaditussa selvityksessä, joka ohjaa maankäytön suunnittelua. Nykyiset hulevesien päävirtausreitit huomioidaan suunnittelussa. Suunnittelualueelle tullaan rakentamaan tieyhteys Jäkäläraitin kohdalta Jäälinojan ylitse. Jäälinojan ylittävän sillan tai rummun mitoitus tarkennetaan kaavatyön edetessä ja asemakaava-alueen liikenne- ja tiesuunnitelmien edetessä. Siltapaikalle laaditaan aukkolausunto. Jäälinojan varsi säilyy rakentamattomana.

Mielipide 8

Särkeläntien ja Jäkäläraitin välinen tieyhteys on syytä säilyttää Näppärinkankaan asemakaavaa suunniteltaessa, niin kuin se on nyt. Eli Särkeläntien kiinteistöille on ajo sallittu Jäkäläraitilta ja päinvastoin. Muu läpiajoliikenne on estetty liikennemerkkein. Ja näin se pitää säilyä, haittojen hallinnassa pitämiseksi.

Perustelut on Yhdyskuntalautakunta käynyt läpi päätöksessään 05.06.2019

OUKA/5977/08.00.01/2019

Liikennemerkkipäätös § 196/2019

Marko Kakko

Särkelän tiekunnan

Hoitokunnan phj.

Vastine:

Näppärinkankaan alueen liikenne liitetään nykyiseen tie- ja katuverkkoon Jäkäläraitin kautta. Jäkäläraitti toimii selkeänä kokoojaväylänä Laivakankaantieltä Näppärinkankaan alueelle saakka.

Nykyinen Jäkäläraitin ja Matinkujan risteyksen alue sekä siihen liittyvä kulku Särkeläntielle vaatii tarkempaa suunnittelua niin ajoneuvoliikenteen kuin jalankulun ja pyöräilyn osalta. Suunnitteluratkaisu pyritään toteuttamaan niin, että alueen liikenneturvallisuus parantuu eikä liikenne Särkeläntielle lisääny.

Mielipide 9

Muistutus Näppärinkankaan asemakaavaan liittyen.

1. Leppiojan ja Jäälinojan välittömät lähiympäristöt ovat olleet Jääliläisten jokapäiväisiä ulkoilu- maastoja. Tämä täytyy ottaa asemakaavan suunnittelussa huomioon suurella painoarvolla, ettei alueella jo olevan asuinrakennuskannan virkistyskäyttö mahdollisuuksia heikennetä

merkittävästi. Kyseiset alueet tulee merkitä virkistyskäyttöön tarkoitettuina, yhtenäisinä vähintään 150 metriä leveinä alueina.

2. Liikenneyhteydet Näppärinkankaalle on suunniteltu Jäkäläräittä ja Lunkintietä pitkin. Kyseiset tiet, varsinkin Lunkintie ei sovellu kuin kevyenliikenteen väylänä uudelle asuinalueelle. Teitä ei ole mitoitettu kasvaville liikennemäärille eikä niitä voi leventää niin paljoa että niistä saataisiin turvalliset huomioiden jalankulkijat ja erityisesti alueella liikkuvat lapset. Lunkintien loppupääty on jo tällä hetkellä auttamattomasti liian kapea ja jalankulkijat seikkailevat vaarallisesti autojen seassa. Paras vaihtoehto olisi linjata kokonaan uusitie uudelle asuinalueelle, koska pelkästään rakennusaikana raskasliikenne aiheuttaa suuret turvallisuus ongelmat melusta puhumattakaan.

Vastine:

Näppärinkankaan kaavoituksessa otetaan huomioon alueen nykyiset luonto- ja maisema-arvot. Alueella pyritään säilyttämään mahdollisimman laajat viheralueet ja alueen ulkoilureitistöä suunnitellaan asemakaavan yhteydessä. Jäälinojan varsi säilyy rakentamattomana. Suunnittelussa huomioidaan myös alueella sijaitsevat kolme muinaisjäännöskohdetta.

Näppärinkankaan alueen liikenne liitetään nykyiseen tie- ja katuverkkoon Jäkäläräitin kautta. Jäkäläräitti toimii selkeänä kokoojaväylänä Laivakankaantieltä Näppärinkankaan alueelle saakka.

Nykyinen Jäkäläräitin ja Matinkujan risteyksen alue sekä siihen liittyvä kulku Särkeläntielle vaatii tarkempaa suunnittelua niin ajoneuvoliikenteen kuin jalankulun ja pyöräilyn osalta. Suunnitteluratkaisu pyritään toteuttamaan niin, että alueen liikenneturvallisuus parantuu eikä liikenne Särkeläntielle lisäänty.

Jalankulku- ja pyöräreittien osalta pyörätieverkostoa kehitetään Jäkäläräitin varteen suunniteltavalla jalankulku ja pyöräilyväylällä sekä uusilla jalankulun ja pyöräilyn yhteyksillä Näppärinkankaalta Laivakankaan koululle ja urheilualueelle. Uudelta väylältä suunnitellaan yhteys myös Lunkintielle. Samassa yhteydessä selvitetään erillisen pyörätien mahdollisuus Lunkintien varteen puuttuvilta osin.

Mielipide 10

Mielipiteessä esitetään tiivistetysti, että Särkeläntien ja Jäkäläräitin risteysalueelta tulisi saada latuyhteys suunnittelualan läpi kulkevalle Laivakangas–Hönttämäki-ulkoilureitille.

Vastine:

Uuden latuyhteyden toteuttamisen mahdollisuudet tarkastellaan osana alueen ulkoilureitistön suunnittelua.

Mielipide 11

Huomautus Jäälän Näppärinkankaan suunnitelmaan

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on selostettu liikennejärjestelyistä seuraavasti:

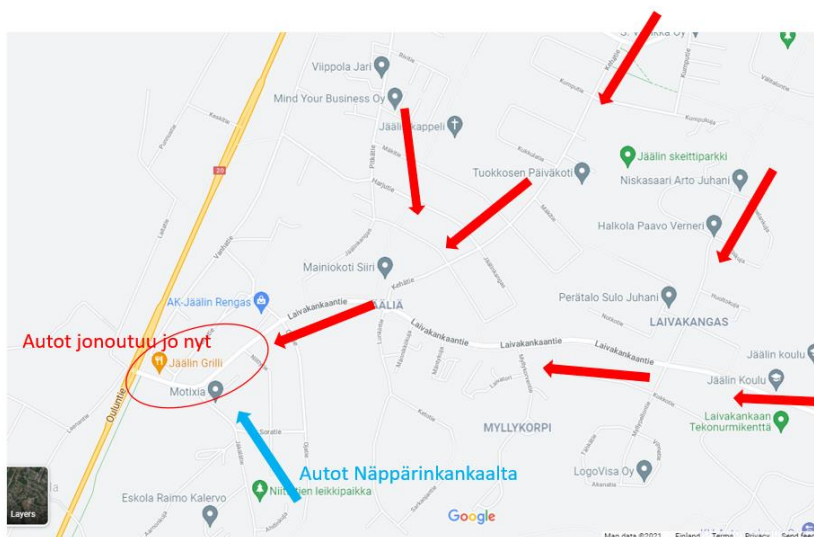
Uuden Oulun yleiskaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), jolle on osoitettu asumisen reservialue (A-res). Kulkuyhteydet asumisen reservialueelle on osoitettu lännestä Jäkäläraitilta Jääliinojan ylitse sekä pohjoisesta Lunkintieltä. Yleiskaavassa Näppärinkankaan eteläpuolelle on osoitettu viheryhteystarve. Lännessä ja pohjoisessa alue rajautuu virkistysalueeseen (V), jolla kulkee Leppi- ja Jääliinoja.

Jääliin Laivakankaalle on viime aikoina rakennettu runsaasti ja autojen määrä on lisääntynyt. Jo nyt aamuisin on vaikeaa päästä Jäkälänraitilta kääntymään Laivakankaantielle ja siitä Kuusamon tielle (punainen ympyrä kuvassa).

Mikäli Näppärinkankaan liikenne ohjataan Jäkälänraittia pitkin, niin kuvassa punaiselle merkityn ympyrän kohdalle tulee tukos. Jäkälänraitilta ei pääse Laivakankaantielle ja liikenne jonoutuu pitkän Jäkälänraittia.

Alueen liikennejärjestelyt on suunniteltava toisella tavalla. Suunniteltu liikenteen ohjaus Näppärinkankaalta Jäkälänraittille ei toimi. Näppärinkankaan kaavaa ei saa hyväksyä ennenkuin alueen liikennejärjestelyt on ratkaistu.

Kuusamontie pitäisi jatkaa 4-kaistaisena Kiimingiin asti, jolloin risteykset voidaan tehdä 2-kaistaiseksi kääntyvälle liikenteelle. Tämä iso hanke pitää toteuttaa ennen kuin jatketaan voimakasta kaavoitusta Jäälissä ja Kiimingissä. Iltapäivisin autojono alkaa Hönttämäen kohdalta ja jatkuu Jääliin, 7 km mäteleva autojono. Tämä on jo Oulun alueen pahin liikennesumppu.



Kuva 26. Mielipiteeseen numero 11 liittyvä kuva.

Vastine:

Näppärinkankaan alueen liikenne liitetään nykyiseen tie- ja katuverkkoon Jäkäläraitin kautta. Jäkäläraitti toimii selkeänä kokoojaväylänä Laivakankaantieltä Näppärinkankaan alueelle saakka. Jäkäläraitin kautta kulkevaa kokoojakatu-yhteyttä tukee Kuusamontien kehittämissuunnitelma,

jossa on esitetty valtatie ja Laivakankaantien liittymän parantamista sekä Laivakankaantien ja Jäkäläraitin risteykseen kiertoliittymää.

4.5.4. Kaavaluonnoksesta esitetyt mielipiteet ja lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

4.5.5. Kaavaehdotuksesta esitetyt muistutukset ja lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

4.5.6. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 1.9.2020 § 381.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston __.__.20__ § __ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen __.__.20__ § __julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa Jäälän Näppärinkankaalle pientaloalue, joka jatkaa Jäälän pientalorakentamisen tapaa ja mittakaavaa. Alueelle on esitetty pääasiassa erillispientaloja ja muutamia yhtiömuotoiseen pientalorakentamiseen tarkoitettuja tontteja sekä lähivirkistysalueita.

Alue rakentuu kolmesta rakentamisen saarekkeesta, joita yhdistää alueelle Jäälinojan yli tuleva kokoojakatu. Alueen luonne on tarkoitus säilyttää metsäisenä ja säästää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa sekä Jäälinojan varren arvokkaita luontoalueita. Viherverkosto on pyritty pitämään yhtenäisenä. Asemakaava-alueella sijaitsevat kolme muinaisjäännöstä säilyvät luontevana osana viheralueita.

Liikenne alueelle ohjataan Jäkäläraitilta Jäälinojan yli rakennettavaa siltaa pitkin. Kokoojakadusta haarautuu yksi tonttikatu kullekin rakentamisen pienalueelle. Kokoojakadun varteen rakennetaan viherkaistaleella erotettu erillinen jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu osa ajoradan länsipuolelle. Alueelta rakennetaan uusi nykyisen kuntoreitin linjasta mukaileva kevyen liikenteen väylä kohti Laivakangasta. Lisäksi pohjoisimman lenkkikadun pohjoiselle sivulle tehdään erotettu jalankulun ja pyöräilyn kaista, joka yhdistyy Linnakankaalle lähtevään kevyen liikenteen väylään. Muilla tonttikaduilla ei ole erotettua auto- ja kevyttä liikennettä.

Alueen halki nykyisin kulkeva kuntoilureitti linjataan asemakaava-alueella pääosin uudelleen kulkemaan alueen reunalle, jotta vältetään yli- tai alikuluilta. Linjauksessa huomioidaan reitin luonteelle sopiva polveilevuus. Vanhaa kuntoreitin pohjaa hyödynnetään osin uusissa jalankulun ja pyöräilyn reiteissä.

Asemakaava-alueen luoteisosassa Jäkäläraitin, Matinkujan ja Särkeläntien risteystä tullaan parantamaan ja muokkaamaan uudelleen liikenteen ohjaamiseksi tarkoituksenmukaisesti. Alueen liikenneturvallisuutta parannetaan lisäksi tekemällä Jäkäläraitille erillinen jalankulun ja pyöräilyn osa. Alueen rakenteessa on huomioitu rakennettavan kokoojakadun jatkoyhteysvaraus lounaaseen kohti Välikylää.

Alueen eteläosaan sijoittuu mastoalue, jäte- ja hulevesipumppaamot sekä parkkipaikat, josta on pääsy kuntoreitille. Alueelle on osoitettu neljä muuntamon paikkaa. Asemakaava-alueen koillisosaan on sijoitettu ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa. Lähivirkistysalueilla on osoitettu ohjeelliset avo-ojaa ja maanalaisia johtoja varten varatut alueen osat sekä ohjeelliset tulvareitit.

Asemakaava-alueelle ei sijoitu palveluja, vaan se tukeutuu olemassa oleviin Jäälän keskustan kauppallisiin palveluihin, jonne on matkaa noin 1,5 km sekä Laivakankaan koulu- ja urheilupalveluihin, joihin on alueelta noin 1 km matka rakennettavaa kevyen liikenteen reittiä pitkin.

Joukkoliikenteen yhteydet ovat saavutettavissa Laivakankaantiellä ja Ouluntiellä noin 1 km etäisyydellä alueesta.

Asemakaavaa varten laaditussa kolmiomerkinnässä jääli4 määrätään mm. rakentamisesta ja piha-alueista, pysäköinnistä ja hulevesistä.



Kuva 27. Havainnekuva kaavan rakenteesta (Sitowise 2022).

Mitoitus

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa alueelle esitetään 29 700 k-m² rakennusoikeutta, josta uutta asuinrakennusoikeutta on 24 380 k-m² ja autosuojien, talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta 5 320 k-m². Koko alueen yhteenlaskettu laskennallinen asuntomäärä 118 asuntoa ja mitoitusasukasluku 420 asukasta.

Eri asumismuotojen käyttötarkoitukseen on osoitettu:

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AP	35	110	2,5	88	4
AO-1	83	180–270	4	332	83
yhteensä	118			420	87



Kuva 28. Katunäkymä Kehräjäntie (Sitowise 2022).

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Monimuotoinen viherverkosto on oleellinen osa alueen rakennetta. Korttelialueilta muodostuu hyvät yhteydet lähivirkistysalueille, kävely- ja pyöräilyverkostoon sekä kuntoilureitille.

5.3. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan laatiminen perustuu kaavan vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sitä varten tarvittaviin selvityksiin (MRL 9 §, MRA 1 §). Vaikutusten arvioinnin on tehnyt kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Näppärinkangas sijoittuu yleiskaavassa esitetyle asumisen reservialueelle tiivistäen osaltaan Jäälin ja Laivakankaan alueen yhdyskuntarakennetta. Näppärinkankaan alue tulee muuttamaan rakentamattoman metsäalueen pientalovaltaiseksi asuinrakentamisen ympäristöksi. Palveluiden osalta alue tukeutuu Jäälin palvelutarjontaan.

Virkistys

Nykyisellään Näppärinkankaan alueella on ollut merkitystä lähiympäristön virkistys- ja ulkoilu-alueena. Asuinalueen rakentuminen saattaa heikentää lähiympäristön virkistysmahdollisuuksia lähistön asukkaiden näkökulmasta. Alueella säilyy valaistu kuntoilureitti, joka yhdistää alueen

ympäröivään seudulliseen verkostoon. Toisaalta kuntoilureitin saavutettavuus ja alueen virkistyskäyttömahdollisuudet paranevat Jäälinojan länsipuolisilta alueilta, koska joen yli tehdään silta, jossa on katu-, jalankulku- ja pyörätieyhteydet. Luonto- ja maisemaselvityksessä esiin nousseet merkittävät alueet hankaloittavat pistoladun suunnittelua kuntoilureitille etenkin Jäälinojan läheisyydessä.

Muinaismuistot

Alueella on kolme muinaisjäännöskohdetta, jotka kaikki ovat kiviröykkiöitä. Arkeologinen kulttuuriympäristö on otettu suunnittelussa huomioon ja kohteisiin on jätetty suoja-alueet. Muinaismuistoalueet ovat osa laajempia lähivirkistysalueita ja ne on merkitty kaavaan.

Tekninen huolto

Näppärinkankaan alueelle rakennetaan uusi kunnallistekninen verkosto, joka liittyy nykyiseen järjestelmään. Alueella nykyisin kulkeva voimalinjan ilmajohto tullaan kaapeloimaan maahan.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen suunnittelussa on otettu huomioon aluetta koskevat luonto- ja maisemaselvitykset. Rakentamisen sijoittelussa on huomioitu maisemarakenne. Maiseman kannalta muutos on huomattava, koska nykyinen metsäalue muuttuu asumisen alueeksi. Alueen luontoarvojen painotus on kasvanut suunnittelutyön edetessä.

Luontoarvot ja luonnon monimuotoisuuden säilyminen

Jäälinojan sekä sen ranta-alueella kasvavan varttuneen kuusikon arvioitiin luonto- ja maisemaselvityksessä olevan paikallisesti tärkeä alueen monimuotoisuudelle, mm. linnustolle. Lisäksi Jäälinojan varren monimuotoinen luonnontilaisen kaltainen uomaosa on havumetsävyöhykkeen kangasmaiden puurot -luontotyyppiin sisältyvä kohde. Kyseinen luontotyyppi on valtakunnallisesti vaarantunut (VU).

Jäälinoja lähiympäristöineen on säilytetty mahdollisimman luonnontilaisena vihervyöhykkeenä eikä sille ole osoitettu kaavassa asuinrakentamista. Jäälinojan molemmiin puolin jää rakentamatta noin 6 ha laajuisesti ranta-alueita ja rantametsää. Alue on leveydeltään noin 120–150 m. Lisäksi pyritään säilyttämään luonnonalueiden välisiä yhteyksiä siten, että Jäälinojan rantametsän ja asuinaluetta ympäröivien metsäalueiden väliin jää mahdollisimman luonnontilainen ekologinen yhteys, jolla ei tehdä harvennushakkuita. Ekologisen käytävän leveys on 60–90 m.

Linnusto ja eläimistö

Jäälinoja ja sen metsäinen rantavyöhyke voivat toimia sekä ekologisenä käytävänä vesi- ja metsäeläimille että paikallisen metsälajiston levähdys- ja ruokailupaikkoina. Hömötiäiselle, joka vaatii suunnittelussa eniten huomiota, rakennetaan tekolahopuita pesimäpaikoiksi vaikutusten lieventämiseksi. Lisäksi alueen linnuston elinolosuhteita pyritään turvaamaan säilyttämällä

mahdollisimman paljon yhtenäisiä metsäalueita. Suunnittelualueella ei ole luontoselvityksen yhteydessä tehty havaintoja liito-oravan tai lepakoiden esiintymisestä. Viitasammakkohavainnot sijoittuvat suunnittelualueen itäpuolelle, eikä niillä ole vaikutusta Näppärinkankaan alueen suunnitteluun.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen vesitaloutta muuttaa Leppisuolta tulevan metsäojan kääntö, jolla ohjataan nykytilassa suunnittelualueelle tulevat vedet kulkemaan suunnittelualueen pohjoisosassa olevan Leppiojan kautta. Lisääntyvien hulevesivirtaamien tasaamiseksi alueen koillisosaan on osoitettu hulevesien hallintarakenne (esim. kosteikko / allas) Leppiojaan ennen Jäälinojaa. Hallintarakenne lisää mahdollisesti myös virkistyskäyttöä ja lintuarvoja.

Maa- ja metsätalous

Alueen rakentaminen muuttaa metsäalueiden luonnetta asumisen ja virkistyskäytön lisääntyessä.

5.3.3. Vaikutukset liikenteeseen

Alueen turvallinen kävely- ja pyöräilyliikenteen verkosto lisää pyöräilyn ja jalankulun mahdollisuuksia. Näppärinkankaan rakentaminen lisää pyöräilymääriä Jäälin keskustan ja Laivakankaan koulun suuntaan menevillä reiteillä.

Kuntoilureitti

Alueella säilyy valaistu kuntoilureitti, joka yhdistää alueen ympäröivään seudulliseen verkostoon. Reitin linjausta muutetaan kulkemaan asemakaava-alueen reunalle, jotta vältetään yli- tai alikuluilta. Olemassa olevaa reittilinjaa hyödynnetään uuden kevyenliikenteen väylän rakentamisessa. Luonto- ja maisemaselvityksessä esiin nousseet merkittävät alueet hankaloittavat pistoladun suunnittelua etenkin Jäälinojan läheisyydessä.

Tie- ja katuverkko

Alueen rakentaminen lisää liikennemääriä Jäkäläraitilla ja tuo liikennettä myös Kuusamontielle. Asemakaava-alueen liikenneverkon suunnittelulla on varmistettu, että alueella voidaan liikkua turvallisesti ja sujuvasti jalkaisin, pyörällä ja henkilöautolla. Kadut ovat ns. lenkkikatuja, joka sujuvoittaa huoltoliikennettä. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Laivakankaan suuntaan paranevat uuden jalankulun ja pyöräilyn reitin myötä. Jäkäläraitilla jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus paranee sille rakennettavan erotetun jalankulun ja pyöräilyn myötä.

5.3.4. Vaikutukset talouteen

Asemakaavalla on välittömiä taloudellisia vaikutuksia Oulun kaupungille, varsinkin rakentamisen alkuvaiheessa infrastruktuurin ja ympäristön rakentamisen suhteen. Jatkossa alueen kunnallistekniikan huolto sekä viher- ja virkistysalueiden hoito merkitsevät ylläpitokustannuksia. Alueen arvo kasvaa asemakaavan ansiosta. Kaupunki saa tuloja tontinluovutuksesta ja kiinteistöveroista.

5.3.5. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Nykyisellään alueella on ollut merkitystä lähiympäristön virkistys- ja ulkoilualueena. Lähistön asukkaiden näkökulmasta rakentuminen saattaa heikentää lähiympäristön virkistysmahdollisuuksia. Alueella sijaitseva kuntoilureitti säilyy ja yhteydet sille parantuvat. Alueen liikennejärjestelyt suunnitellaan turvallisiksi.

5.3.6. Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Asemakaava tukee kaupunkistrategian tavoitteita. Alueen pienimuotoinen rakenne tukee yhteisöllisyyden muodostumista. Alueelle muuttaa pientalovaltaisuuden vuoksi todennäköisesti paljon lapsiperheitä. Hankkeella on myönteinen vaikutus sosiaalisiin oloihin.

5.3.7. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen on huomioitu varautumalla sateen, lumen, pakkasen, aurinon ym. sääilmiöiden aiheuttamiin rasitteisiin liikenne- ja asuinympäristön suunnittelussa rakentamisen ja ylläpidon suhteen. Rakennetussa ympäristössä ja luonnonympäristössä on huomioitu hulevedet.

5.4. Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

5.5. Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavassa on käytetty Oulun kaupungin käytössä olevia asemakaavamerkintöjä ja laadittu tarvittavat uudet kaavamääräykset. Kaavamerkinnät ovat kaavaselostuksen liitteenä. Asemakaavamääräykseen on laadittu kolmiomerkintä jääli4.

200-336 jääli4 merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENTAMINEN JA PIHA-ALUEET

Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa. Alueella ei sallita kellaritilojen rakentamista.

Tonteille tulee järjestää riittävät lumitilat.

Tontit tulee aidata.

PYSÄKÖINTI

Asuinrakennusten korttelialueille saa rakentaa autopaikkoja vain henkilö- ja pakettiautoja varten.

Tontilla autosuojan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 metrin pituinen vapaa tila.

Yhtiömuotoisilla korttelialueilla vähintään puolet pyöräpaikoista tulee olla lukittavassa ja esteettömästi saavutettavassa tilassa. Muissa kuin asuntokohtaisissa varastoissa vähintään puolet on oltava runkolukittavia ja kaikki ulos sijoitettavat pyöräpaikat on oltava runkolukittavia.

HULEVEDET

Tonteilla tulee viivyttää hulevesiä vähintään 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Yhtiömuotoisilla korttelialueilla pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta ja mahdollisia muita haitta-aineita. Liikennöidyiltä kaduilta ja yleisiltä alueilta syntyvät hulevedet tulee johtaa viivytys- tai suodatusrakenteiden kautta ennen purkua. Rakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueella tulee suosia vettä osittain tai kokonaan läpäiseviä päällysteitä sekä kiinteistökohtaisia hulevesipainanteita, vesiaiheita ja sadepuutarhoja. Pohjavedenpinnan korkeuden vuoksi alueella tulee välttää hulevesien imeytysratkaisuita. Tulvareitit on turvattava. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niin, että ne eivät huononna vastaanottavan vesistön kuntoa.

5.6. Nimistö

Yhdyskuntajaosto päätti kokouksessaan 20.5.2021 § 4, että Näppärinkankaan alueella käytetään nimistöaiheena vanhoja maaseudun ammatteja.

Asemakaava-alueelta ei löydy muita pohjakarttanimiä kuin Näppärinkangas. Näppärinkankaan nimi on todennäköisesti peräisin alueen tilan ja talon nimistä. Näppäri-sanalle ei taustaselvityksissä löytynyt sellaista merkitystä, jota olisi voinut käyttää nimistösuunnittelun pohjana. Tosin ne yleiskieliset merkitykset (neppari, suonirauta) tai murrenamerkitys (pyykkipoika) ja jotka liittyvät ompelijan, kuppaaajan ja pyykkäriin ammatteihin, voi halutessaan ajatella liittyvän löyhästi valittuun aiheeseen.

Koska alue itsessään ei anna suoraan aihetta nimistölle, voidaan aihe johtaa yleisesti Kiimingin alueeseen liittyväksi. Kiiminki vanhana maatalouspitäjänä johdattaa aiheen vanhoihin maaseudun ammatteihin. Aivan alueen koillispuolella on pohjakarttanimenä myös Myllykorpi, josta johdettu mylläriin ammatti tukee valittua aihetta.

Esitys alueen nimistöaiheeksi: vanhat maaseudun ammatit.

Esitys kaavassa käytettäväksi nimiksi:

Kadut: Näppärinkankaantie, Kehrääjätie, Korinpunojantie, Kutojantie, Kyläsepäntie, Muurarintie, Myllärintie, Reentekijätie, Räätalintie

Puistot: Korinpunojanpuisto, Myllykorvenpuisto, Näppärinpuisto, Pyykkäriinpuisto

Kävely- ja pyörätiet: Kehrääjänpolku, Korinpunojanpolku, Kutojanpolku, Lunkinpolku (jatkuu Lunkintien päästä alueelle), Mylläriinpolku, Ompelijanpolku, Pyykkäriinpolku.

Nimet viedään kaavaluonnoskartalle, ja nimiin voivat osalliset antaa palautetta kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Nimistöä voidaan täydentää tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan tultua voimaan.

Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

Kari Nykänen

asemakaavapäällikkö

Leena Soudunsaari

kaavoitusarkkitehti

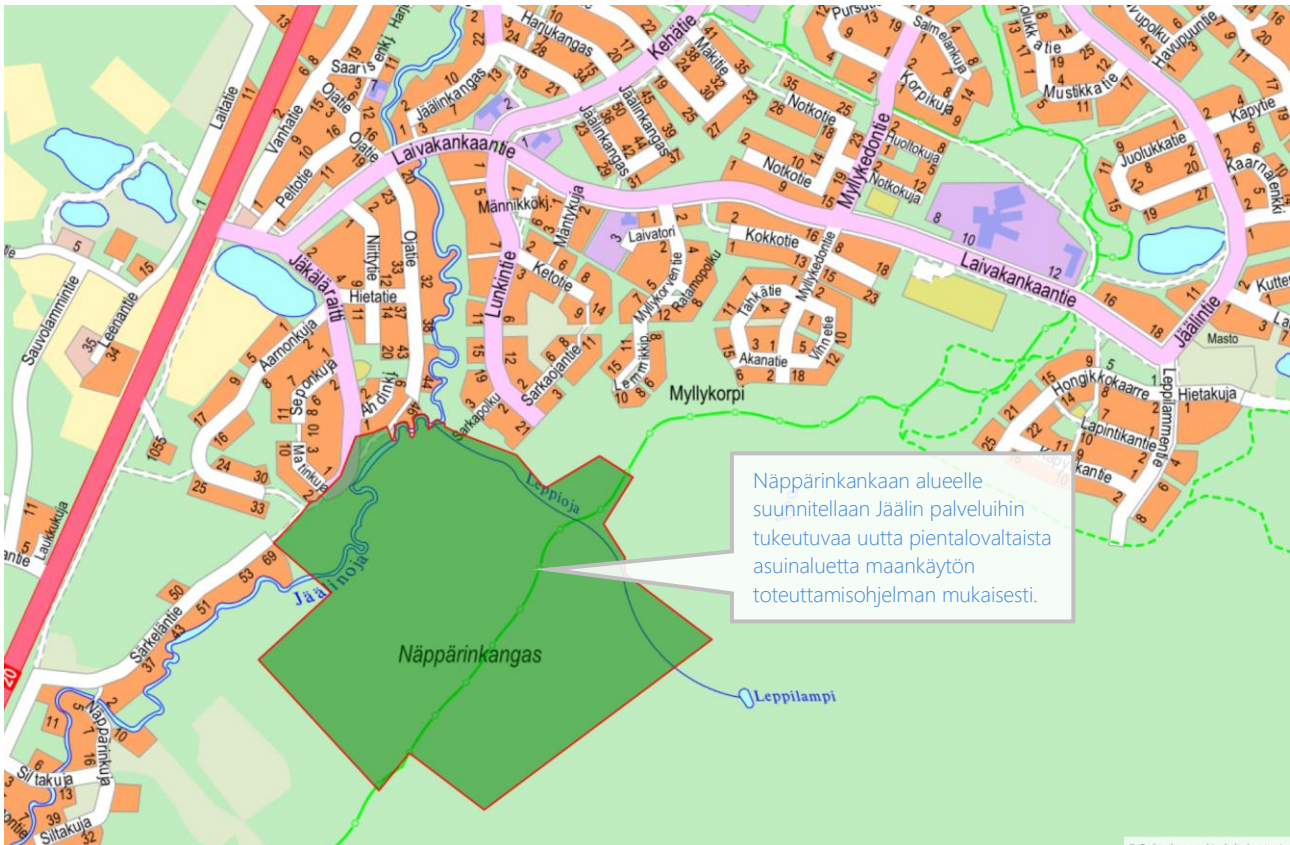
Asemakaavan seurantalomake

Seurantalomakkeen voit tuoda html-liitteenä ja liitä toiminnolla.

Jäälin Näppärinkangas, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Jäälin kaupunginosassa, Näppärinkankaalla, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on suunnitella pientalovaltainen asuinalue kasvattamaan kaupungin tonttitarjontaa Jäälin alueella maankäytön toteutusohjelman mukaisesti. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2022 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattuna alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 3.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2475**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Suunnittelualueeseen kuuluu Jäälinojan itä- ja Leppiojan eteläpuolella sijaitseva rakentumaton Näppärinkankaan metsäalue. Alue sijaitsee noin noin 1,5 km etäisyydellä Jäälin keskuksesta ja reilun kilometrin päässä Laivakankaan koulusta. Suunnittelualueen halki kulkee sähköverkon ilmajohto sekä Laivakankaalta Hönttämäkeen kulkeva ulkoilureitti. Alueella on kolme muinaismuistoa, jotka sijaitsevat muuta maasto korkeammalle kohoavien nyppylöiden lakialueella. Suunnittelualueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 40 ha.

Kaupungin tavoitteena on lisätä Jäälin eteläosien pientalotonttitarjontaa oleviin palveluihin ja verkostoihin tukeutuen.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. ihmisten elinympäristöön, liikunta- ja virkistystoimintoihin, maisemaan, rakennettuun ympäristöön, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä luontoon kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle on laadittu luonto- ja maisemaselvitys vuonna 2018, jota tarkennetaan kaavaprosessin aikana. Lisäksi laaditaan arkeologinen selvitys, maaperä ja hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualueeseen kuuluu Jäälinojan itä- ja Leppiojan eteläpuolella sijaitseva rakentumaton Näppärinkankaan metsäalue. Alue sijaitsee noin noin 1,5 km etäisyydellä Jäälin keskuksesta ja reilun kilometrin päässä Laivakankaan koulusta. Suunnittelualueen halki kulkee sähköverkon ilmajohto sekä Laivakankaalta Hönttämäkeen kulkeva ulkoilureitti. Alueella on kolme muinaismuistoa, jotka sijaitsevat muuta maasto korkeammalle kohoavien nyppylöiden lakialueella. Suunnittelualueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 40 ha. Alue on kaupungin omistuksessa.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta lukuun ottamatta vähäistä määrää Jäälinojan varressa sijaitsevaa Jäkäläraitin katualuetta sekä lähivirkistysaluetta (VL).

Uuden Oulun yleiskaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), jolle on osoitettu asumisen reservialue (A-res). Kulkuyhteydet asumisen reservialueelle on osoitettu lännestä Jäkäläraitilta Jäälinojan ylitse sekä pohjoisesta Lunkintieltä. Yleiskaavassa Näppärinkankaan eteläpuolelle on osoitettu viheryhteystarve. Lännessä ja pohjoisessa alue rajautuu virkistysalueeseen (V), jolla kulkee Leppi- ja Jäälinoja.

Kaavahanke toteuttaa Maankäytön toteuttamisohjelmaa 2020-2024, jossa on esitetty uuden asuinalueen kaavoittamista Jäälin eteläisille alueille.

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/5190/2020.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Saaristonkatu 8). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Jäälän Asukasyhdistys ry
- Kiimingin-Jäälän vesienhoitoyhdistys
- KiPa Kiimingin osallisuusryhmä
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kahden viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 4 viikon ajan keväällä 2022. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2022, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastine toimitetaan yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö ja rakennuslain 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

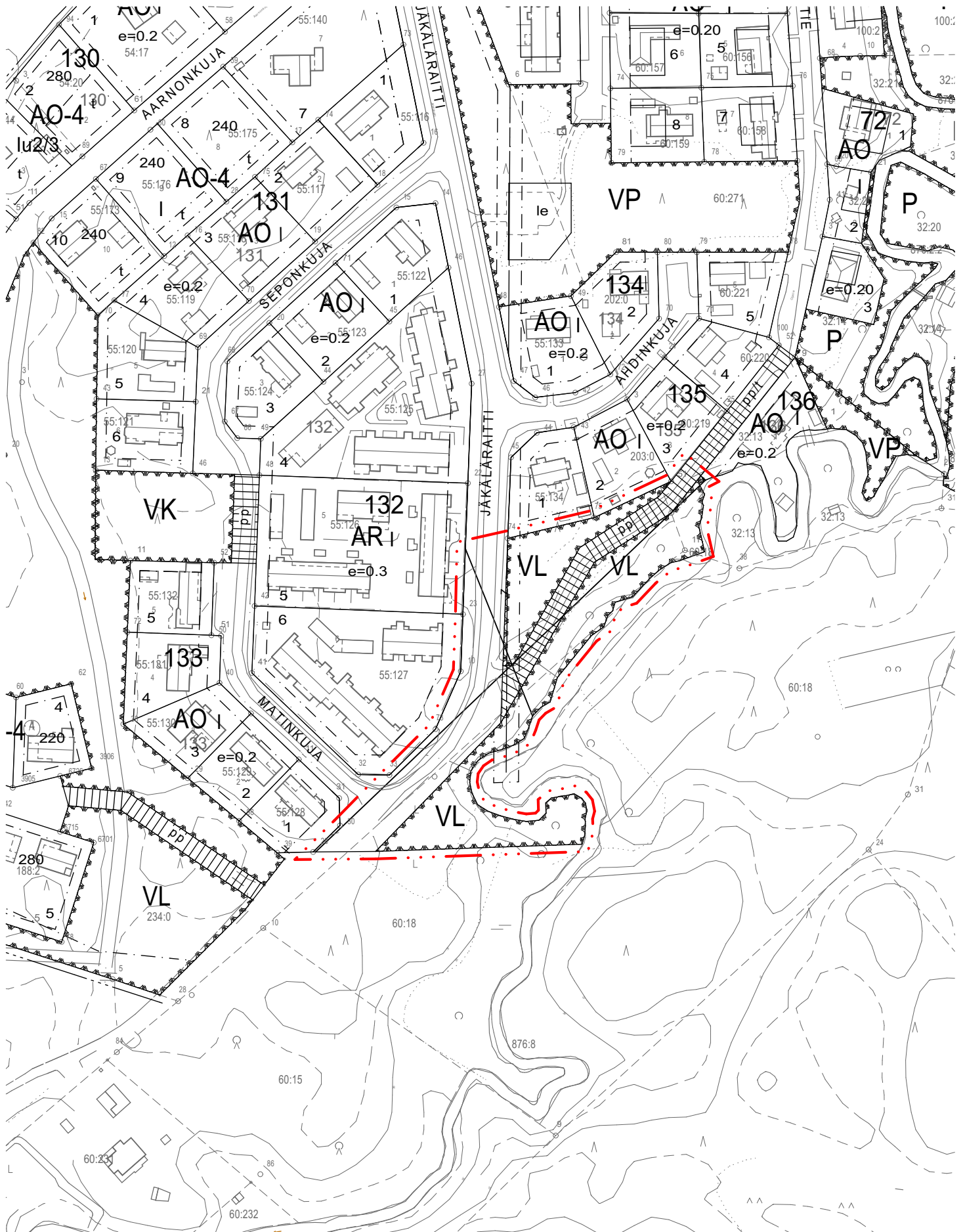
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Leena Soudunsaari | puh. 040 480 4479













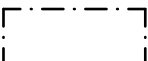
Kaavoitusassistentti Anita Koivikko | puh. 044 499 3352

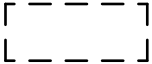
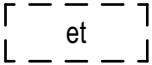
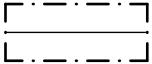
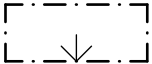
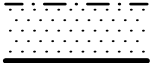
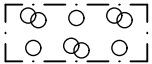

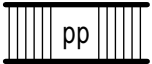
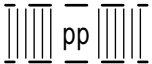
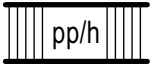
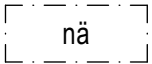
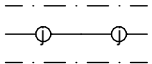
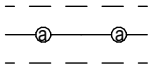
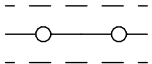
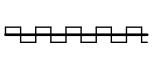
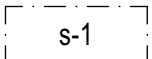
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

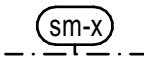
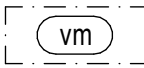
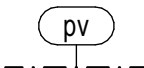
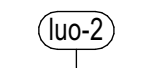
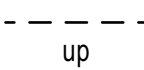
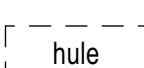
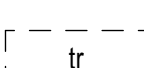

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi





3		Asuinpienalojen korttelialue.
5-1		Erillispientalojen korttelialue. AO-1 korttelialueelle saadaan rakennuslalle rakentaa yksi asuinrakennus.
34		Lähivirkistysalue.
34-4		Lähivirkistysalue. Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa.
64		Mastoalue.
81		Vesialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja sen alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	131	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	JÄÄ	Kaupunginosan nimi.
93	300	Korttelin numero.
95	NÄPPÄRIN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-3	250+at50	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
98-1	1 as	Merkintä osoittaa rakennuslalle sallittujen asuntojen lukumäärän.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.

113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-102		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.
126		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
134		Istutettava alueen osa.
135-7		Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
136		Katu.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
141-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
153-1		Näkemäalue.
154-2		Viemäriä varten varattu alueen osa.
154-101		Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa.
154-103		Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
163-21	1 vap/1000m ²	Vierasautopaikkoja on varattava 1 ap jokaista alkavaa tuhatta kerrosalaneliometriä kohden.
164	2 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
164-20	3 pp/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta polkupyörän säilytyspaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
169-1		Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.

170-11		Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. (sm-merkintään liittyvä kirjaintunnus viittaa kaavaselostuksessa olevaan kohdeluetteloon.)
174-1		Muuntajan vaara-alue.
187		Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
189-3		Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen luontotyyppien ominaispiirteiden muuttaminen on kielletty.
190-102		Ohjeellinen ulkoilupolku.
190-113		Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
190-118		Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väyliä ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
200-336		<p>jääli4-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:</p> <p>RAKENTAMINEN JA PIHA-ALUEET Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa. Alueella ei sallita kellaritilojen rakentamista. Tonteille tulee järjestää riittävät lumitilat. Tontit tulee aidata.</p> <p>PYSÄKÖINTI Asuinrakennusten korttelialueille saa rakentaa autopaikkoja vain henkilö- ja pakettiautoja varten. Tontilla autosuojan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 metrin pituinen vapaa tila. Yhtiömuotoisilla korttelialueilla vähintään puolet pyöräpaikoista tulee olla lukittavassa ja esteettömästi saavutettavassa tilassa. Muissa kuin asuntokohtaisissa varastoissa vähintään puolet on oltava runkolukittavia ja kaikki ulos sijoitettavat pyöräpaikat on oltava runkolukittavia.</p> <p>HULEVEDET Tonteilla tulee viivyttaa hulevesiä vähintään 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Yhtiömuotoisilla korttelialueilla pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta ja mahdollisia muita haitta-aineita. Liikennöidyiltä kaduilta ja yleisiltä alueilta syntyvät hulevedet tulee johtaa viivytys- tai suodatusrakenteiden kautta ennen purkua. Rakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueella tulee suosia vettä osittain tai kokonaan läpäiseviä päällysteitä sekä kiinteistökohtaisia hulevesipainanteita, vesiaiheita ja sadepuutarhoja. Pohjavedenpinnan korkeuden vuoksi alueella tulee välttää hulevesien imeytysratkaisuita. Tulvareitit on turvattava. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niin, että ne eivät huononna vastaanottavan vesistön kuntoa.</p> <p>TONTTIJAKOMERKINNÄT:</p> <p>1. Sitovan tonttijaon mukainen tontti.</p>