

Oulujokivarren Heikkilänkankaan, Madekosken ja Pikkaralan asemakaava 564-2565 osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Heikkilänkankaan, Madekosken ja Pikkaralan kaupunginosissa, on tullut vireille asemakaavan laatiminen. Tarkastelualueen sisällä selvitetään yhteistyössä maanomistajien kanssa, mille alueille asemakaavaa tullaan lopulta laatimaan. Tarkastelualueella on Oulun kaupungin maanomistuksen lisäksi useita yksityisiä maanomistajia ja valtion omistamia tiealueita.

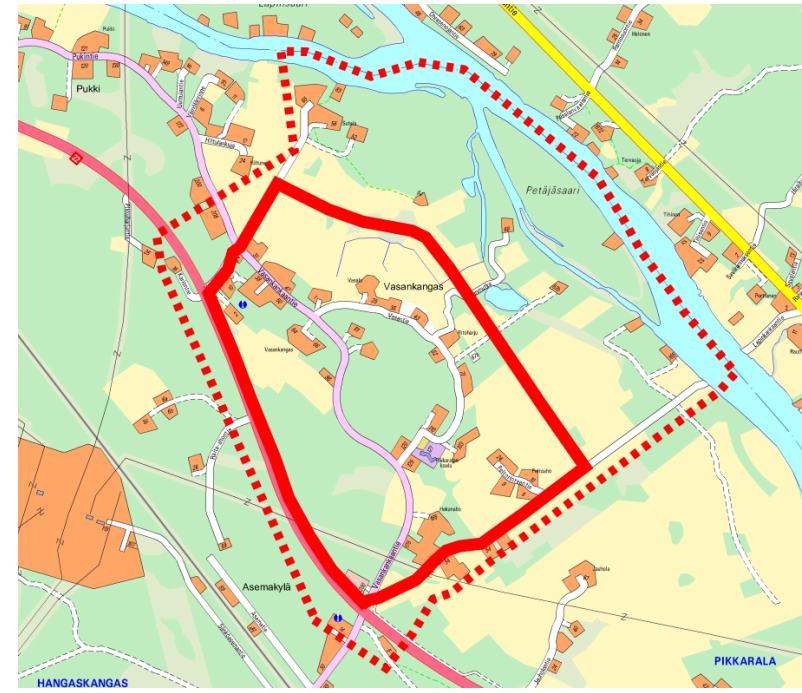
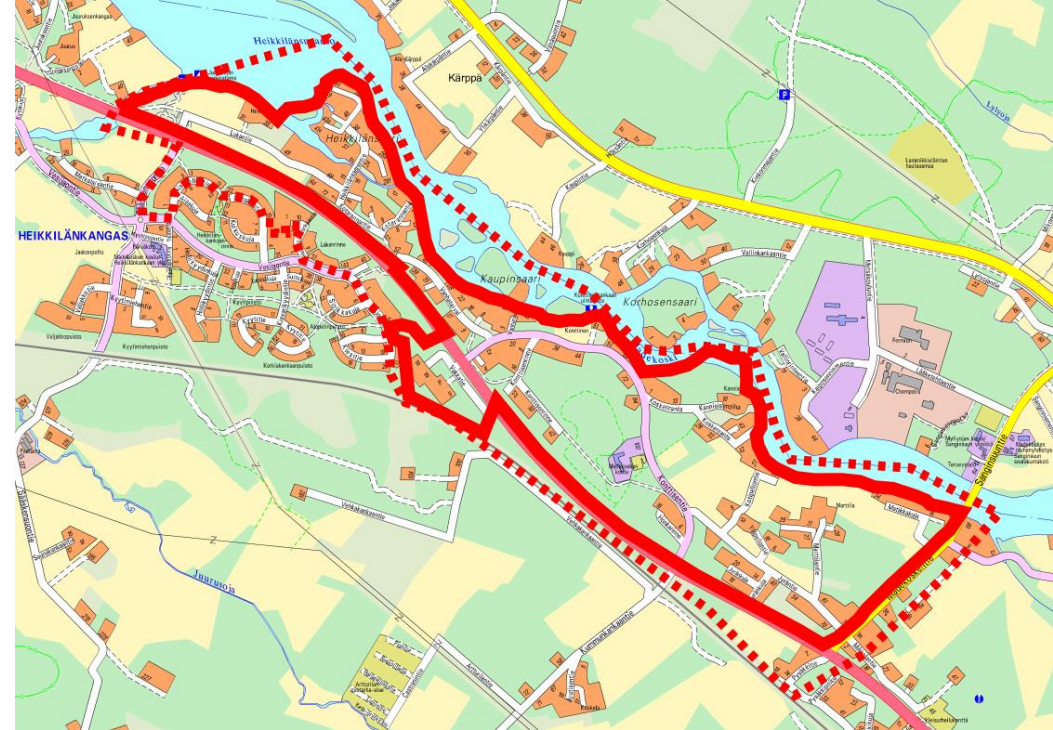
Tavoitteena on kehittää kylien elinvoimaa osoittaen täydentävää asuinrakentamista sekä kehittää virkistysalueita Oulujokivarren arvokkaat maisema-alueet huomioiden. Työ pohjautuu Oulujokivarren osayleiskaavan periaatteisiin. Alustava aikataulutavoite on, että maankäyttösopimukset ja asemakaava olisi valmiina vuonna 2026. Hankkeen aikana Heikkilänkangas-Madekosken ja Pikkaralan asemakaavat voivat myös edetä omina asemakaavoina omilla aikatauluilla.

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 voi esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje on sivulla 7.

Kaavan aineistot ovat verkkosivulla: www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet Asemakaava-aineistot löytyvät kaavatunnuksella **564-2565**

Kuulutukset nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan verkkosivuilla www.ouka.fi/kuulutukset.



Kuvat 1 ja 2. Otteet opaskartasta, joissa uuden asemakaavan tarkastelualue on rajattu punaisella viivalla ja vaikutusalue punaisella katkoviivalla.

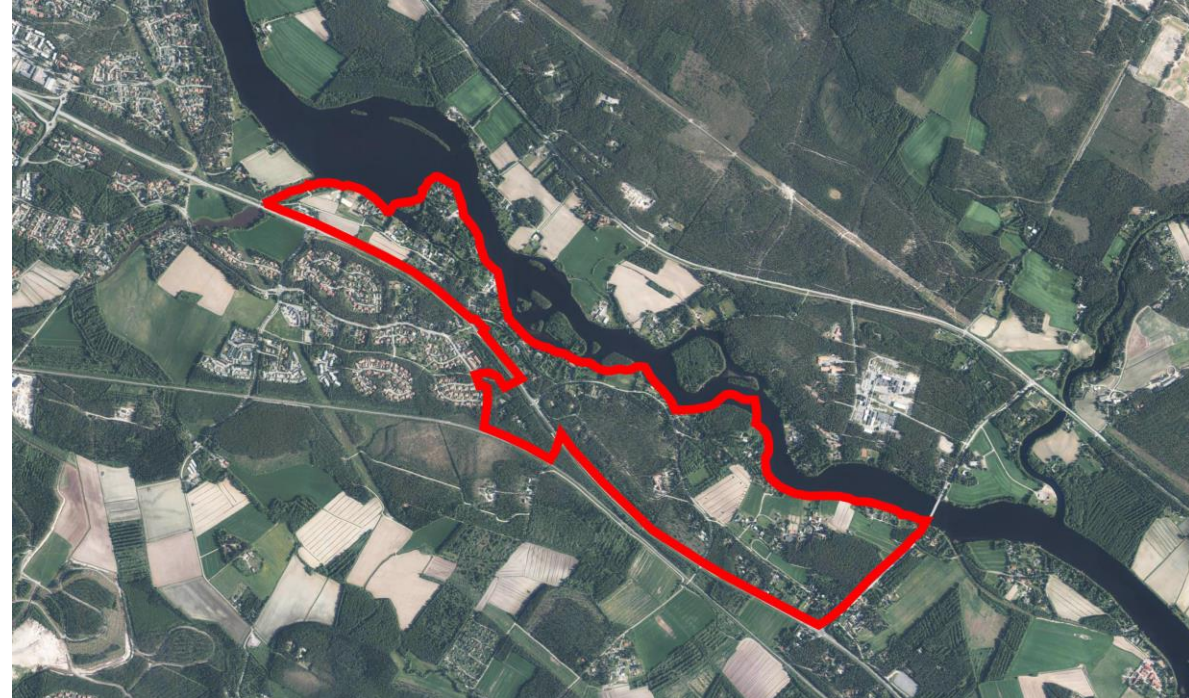
Asemakaavan tarkastelualue ja tavoitteet

Asemakaavan tarkastelualueina ovat Heikkilänkankaan, Madekosken ja Pikkaralan kaupunginosissa sijaitsevat alueet. Tavoitteena on suunnitella monipuolinen tarjonta tontteja asuinrakentamiseen, tehokas ja toimiva katuverkko sekä kehittää viheryhteyksiä maisema-arvojen huomioiden.

Heikkilänkankaan ja Madekosken kaavan ja kaavamuutoksen tarkastelualueen pinta-ala on noin 152ha. Alueella on kylämäistä asutusta ja loma-asumista hiekkateiden varsilla. Madekosken koulu sijaitsee alueen keskellä mäntymetsän laidalla. Koko Madekosken tarkastelualueella vallitsevat asuinalueiden ja viljelysten ohella metsät. Valtaosa metsistä on hoidettuja tai puustoltaan nuorehkoja. Jokivarren kasvillisuus on niukkaa. Keski- ja itäosissa on monin paikoin varsin iäkkäitä mäntyjä tienvarsilla.

Pikkaralan kaavan tarkastelualueen pinta-ala on noin 147 ha. Pikkaralassa on kylämäistä asutusta hiekkateiden varsilla. Pikkaralan koulu sijaitsee alueen keskellä. Pikkaralan alueella vallitsevat havupuuvaltaiset kankaat ja viljelykset. Alueen metsät ovat talouskäytössä tai hoidettuja asutuksen vierusmetsiä. Vallitsevina metsätyyppeinä ovat tuoret ja kuivahkot kankaat. Lehtomaisia kankaita esiintyy vain paikoin eteläosan Hakanahossa ja Vasankankaan mäen alaosissa. Lehtokasvillisuus rajoittuu muuttuneisiin metsäympäristöihin. Alueen suot on ojitettu tai muutettu pelloiksi.

Tavoitteena tarkastelualueilla on asemakaavalla tukea alueen nykyistä kyläasutusta ja -palveluita uusilla täydennysrakentamisen tonteilla ja turvata alueen luonto- ja maisema-arvoja.



Kuvat 3 ja 4. Otteet ilmakuvasta, joihin on rajattu tarkastelualueet punaisella viivalla. Ylhäällä Heikkilänkangas-Madekoski ja alhaalla Pikkaralan tarkastelualueet.

Vaikutusten arviointi, maanomistus ja maankäyttösopimukset

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kyläkuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksilla varmistetaan, ettei yksityisistä hankkeista synny kaupungille kustannuksia. Asemakaavoitettavien alueiden toteuttamiskustannukset kohdistetaan sopimuksilla kaavasta hyötyvien maanomistajien kustannuksiksi. Kaikkien kaavasta hyötyvien alueen maanomistajien tulee sitoutua sopimukseen. Oulun kaupunki osallistuu kustannuksiin omille mailleen syntyvien tonttien osalta.

Tarkastelualueide maanomistus

Tarkastelualueen maanomistussuhteista kertovat sivun oikean reunan kuvaotteet, ylempi kuva Heikkilänkangas-Madecoskialueelta ja alempikuva Pikkaralan alueelta. Oulun kaupungin maanomistus on vihreällä, yksityinen maanomistus harmaalla ja valtion maanomistus oranssilla.



Oulujokivarren asemakaava 564-2565, 20.10.2023



Kuvat 5 ja 6. Otteet maanomistuskartoista, joihin on rajattu tarkastelualueet. Ylhäällä Heikkilänkangas-Madecoski ja alhaalla Pikkaralan tarkastelualueet on rajattu punaisella viivalla.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat 1/3

Oulujokivarren osayleiskaava

Oulujokivarren osayleiskaava hyväksyttiin Oulun kaupunginvaltuustossa 2007 ja sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 2010. Oulun kaupunginhallitus määräsi voimaan 19.12.2022 § 365 Oulujokivarren osayleiskaavan tarkistuksen (kv 10.10.2022 § 85 hyväksyi) siltä osalta, johon ei ole kohdistunut valituksia. Tarkistuksessa poistettiin asemakaavoitusvelvoite kyläalueilta.

Oulujokivarren osayleiskaavassa Heikkilänkankaalle on osoitettu kyläaluetta AT-merkinnällä, joka on varattu pääasiassa erillispientaloille. Alueelle voi tarpeen mukaan sijoittaa myös muuta maankäyttöä kuten palveluita viheralueita. Madekoskelle on osoitettu edellisen merkinnän lisäksi paljon kyläkeskusaluetta AT-c-merkinnällä, joka on tarkoitettu pääasiassa asuinpientaloille kuten pienkerrostaloille, rivitaloille, kytketyille pientaloille ja tiiviisti toteutettaville erillispientaloille. Alueen rakentamisen tulee muodostaa riittävän yhtenäinen ja tiivis kyläkeskus. Alueelle voi tarpeen mukaan sijoittaa myös muuta maankäyttöä kuten palveluita ja viheralueita. Konttisenkankaalla sijaitseva Madekosken koulu on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alue PY-merkinnällä, joka tarkoittaa pääasiassa kunnan, valtion tai muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten varattua aluetta. Koulun ympäristö on virkistysaluetta V -merkinnällä ja sinne on merkitty ulkoilureitti. Konttisenkangas on merkitty kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Heikkilänsaari on loma-asuntoalue (RA), joka on varattu pääasiassa loma-asunnoille. Määräyksessä on kerrottu uusiin ja vanhoihin asuinpaikkoihin liittyviä erillismääräyksiä. Mustalla palloviivalla on esitetty kevyenliikenteen reittejä.

Vanhataival, Konttisentie ja Jyräntie ovat merkitty sinisellä palloviivalla kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi tieksi, joka edustaa Vanhan Oulu-Kajaani -maantien, ns. keisarintien tiejaksoa, jolla on parhaiten säilynyt vanhan maantien piirteitä. Suunnittelussa ja rakentamisessa on tuettava tien linjauksen sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä.

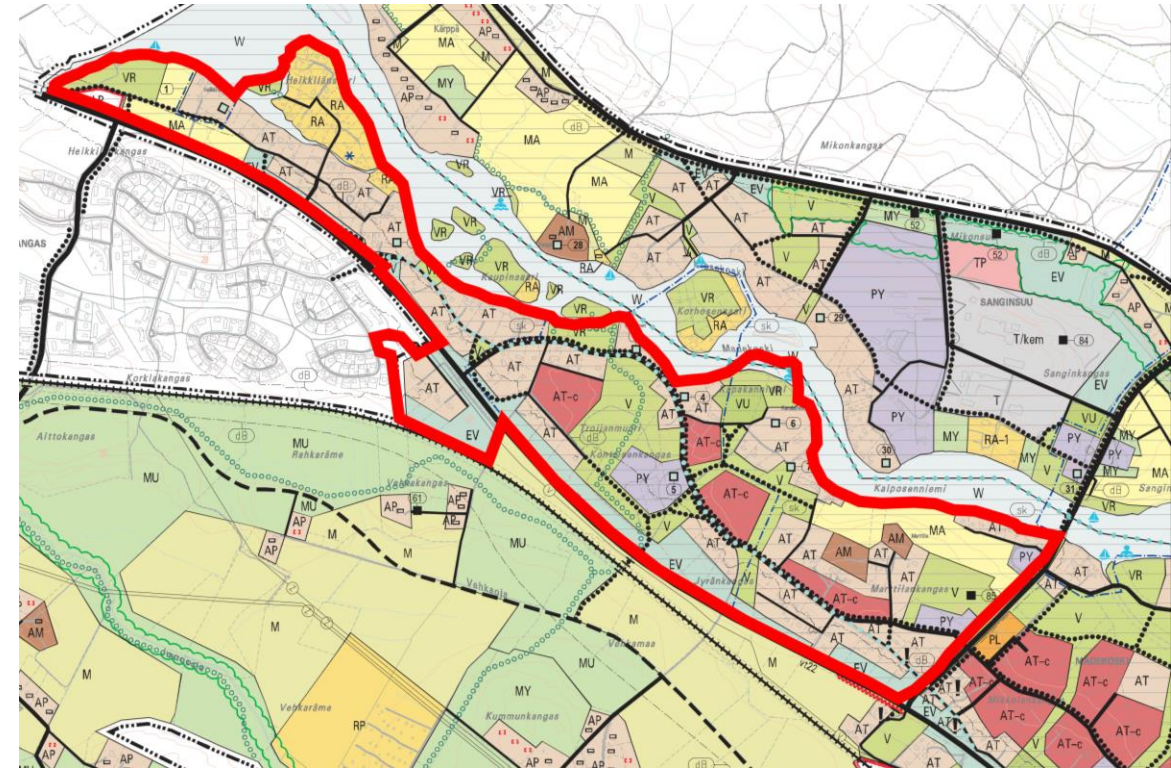
Suunnittelualueella Heikkilänkankaalla ja Madekoskella on merkitty seitsemän suojelukohdettu vaaleansinisellä neliöllä ja yksi muinaismuistokohde mustalla neliöllä yksi muinaismuistokohde.



**YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT**

Oulujokivarren asemakaava 564-2565, 20.10.2023

Kuva 7. Ote Oulujokivarren osayleiskaavasta, johon on rajattu Heikkilänkangas-Madecoski tarkastelualue punaisella viivalla.



Lisäksi Heikkilänkankaan ja Madekosken suunnittelukartalla on merkitty Juurusojan venesatama, yleinen pysäköintialue (LP), Kapakanniemen venesatama ja uimaranta, retkeily- ja ulkoilualue (VR), urheilu- ja virkistyspalveluidenalue (VU), Kainuuntie melurajamerkintä (dB), Maatilojen talouskeskusten alue (AM), Maisemallisesti arvokas maatalousalue (MA), Suojaviheralue (EV), Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), Kainuuntie melurajamerkintä (dB).

OULU

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat 2/3

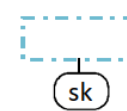
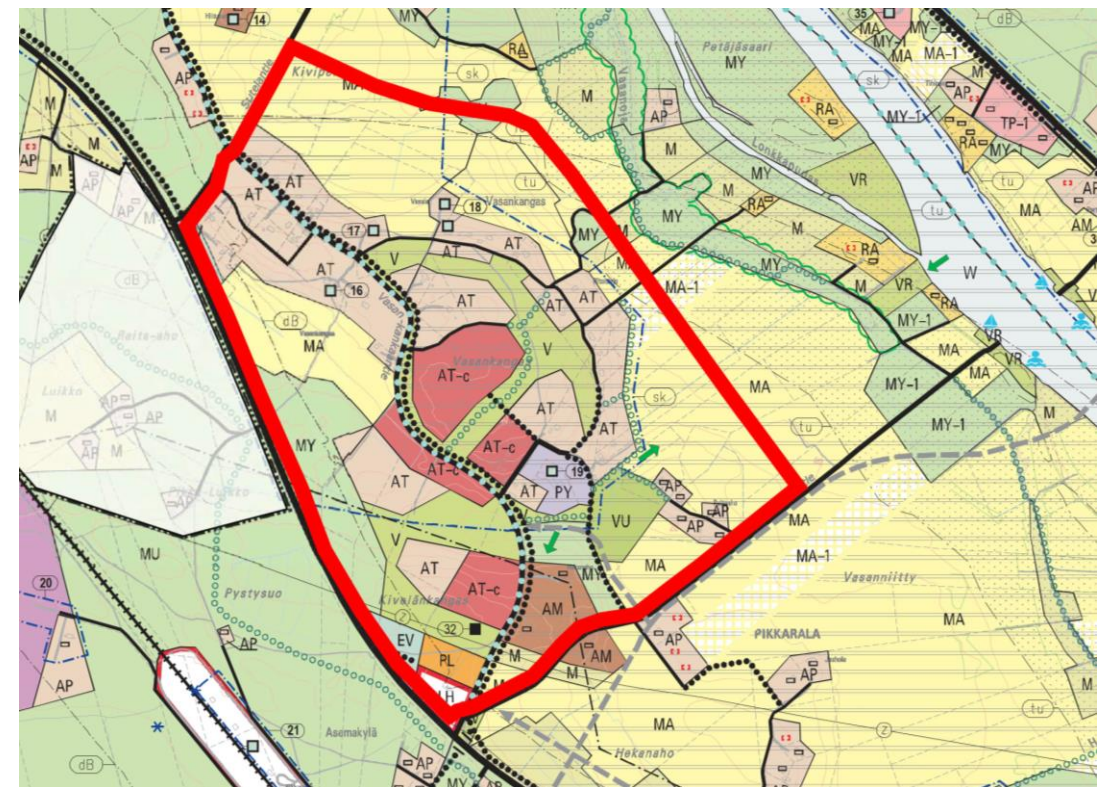
Oulujokivarren osayleiskaava

Oulujokivarren osayleiskaavassa Pikkaralassa Vasankangas on osoitettu kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Pikkaralan selvitysalueen reuna-alueille on osoitettu kyläaluetta AT-merkinnällä, joka on varattu pääasiassa erillispientaloille. Alueelle voi tarpeen mukaan sijoittaa myös muuta maankäyttöä kuten palveluita viheralueita. Pikkaralan keskusalueille on osoitettu kyläkeskusaluetta AT-c-merkinnällä, joka on tarkoitettu pääasiassa asuinpientaloille kuten pienkerrostaloille, rivitaloille, kytketyille pientaloille ja tiiviisti toteutettaville erillispientaloille. Alueen rakentamisen tulee muodostaa riittävän yhtenäinen ja tiivis kyläkeskus. Alueelle voi tarpeen mukaan sijoittaa myös muuta maankäyttöä kuten palveluita ja viheralueita. Vasankankaalla sijaitseva Pikkaralan koulu on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alue PY-merkinnällä, joka tarkoittaa pääasiassa kunnan, valtion tai muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten varattua aluetta. Koulun ympäristö on virkistysaluetta V-merkinnällä ja urheilu- ja virkistysaluel palveluiden aluetta VU-merkinnällä sekä ympäristöön on vihreällä palloviivalla merkitty ulkoilureitti. Vasankankaantien varteen mustalla palloviivalla on esitetty kevyenliikenteen reittiä.

Vasankankaantie on merkitty sinisellä palloviivalla kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi tieksi, joka edustaa Vanhan Oulu-Kajaani -maantien, ns. keisarintien tiejaksoa, jolla on parhaiten säilynyt vanhan maantien piirteitä. Suunnittelussa ja rakentamisessa on tuettava tien linjauksen sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä.

Pikkaralan suunnittelualueella on merkitty viisi suojelukohdettu vaaleansinisellä neliöllä ja yksi muinaismuistokohde mustalla neliöllä.

Lisäksi kartalla on merkitty Kainuuntien ja Vasankankaantienn risteysalueella kaupallisten lähipalveluiden alue PL-merkinnällä ja huoltoasema-alue LH-merkinnällä., Pikkaralan suunnittelualueella on myös Maatilojen talouskeskusten alue (AM), Maisemallisesti arvokas maatalousalue (MA), Suojaviheralue (EV), Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), Kainuuntie melurajamerkintä (dB)



KYLÄKUVALLISESTI ARVOKAS ALUE.

Kyläkuvan säilymistä kannalta merkittävä rakennus- ja aluekokonaisuus. Alueiden arvot on kuvattu kaavaselostuksen liitteessä.

Oulun kaupungin arvokkaiden alueiden rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue ja rakennukset tarkoituksenmukaisessa käytössä. Kulttuuriympäristön, kyläkuvan ja rakennusperinnön erityispiirteet tulee säilyttää (MRL 39 §). Arvokkaiden rakennusten ulkoasua ei saa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Aluetta tulee kehittää sen erityisiä arvoja kunnioittaen ja muutosten tulee alueella olla erityisen hyvin ympäristöön sopivia. Uudisrakennusten tulee sopeutua ympäristön arvokkaisiin rakennuksiin ja arvokkaaseen miljööseen.

Alueella tulee noudattaa alueen kehittämissuhteita sekä rakentamis- ja korjaustapaohjeita. Alueella suositellaan noudatettavaksi kulloinkin voimassa olevia hyvän metsänhoidon suosituksia hakkuista maisemallisesti herkillä alueilla.

Kuva 8. ja 9 Ylemmässä kuvassa ote Oulujokivarren osayleiskaavasta, joihin on rajattu Heikkilänkangas-Madecoski tarkastelualue punaisella viivalla. Alemmassa kaavamääräys kyläkuvallisesti arvokkaasta alueesta

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat 3/3

Arvokas maisema-alue

Oulujokilaakso on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja osuus Vasankankaan ympäristöstä Muhokselle asti on esitetty valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnissa 2013.

Oulujoen laakson maisema-arvoja ovat maisemakuvassa yhdistyvät ja vuorottelevat luonnonympäristön ja kulttuuriympäristön piirteet. Avointa viljelymaisemaa reunustavat metsäiset kankaat ja niille sijoittunut asutus. Peltomaisemaa rytmittävät myös purouomat, kunnat ja metsäsaarekkeet. Oulujoki hallitsee monin paikoin maisemaa. Vanhat maatalouskeskukset ovat keskeisiä jokilaaksomaiseman elementtejä.

Asemakaavat

Heikkilänkankaan kaupunginosassa tarkastelualue on asemakaavoittamaton.

Madekosken kaupunginosassa Vakkatien lähistöllä osuu pieni kaistale osa tarkastelualueesta asemakaavoitetulle (564-1582) alueelle. Asemakaavassa alue on lähivirkistysaluetta (VL). Muuten tarkastelualue on Madekosken kaupunginosassa asemakaavoittamaton.

Pikkaralan tarkastelualueella ei ole asemakaavaa.



Kuva 10. ja 11 Ylempi kuva Oulujoelta. Alempi kuvaote Vakkatien lähistöllä olevasta asemakaavasta (564-1582), jossa tarkastelualueelle osuva alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).

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/3095/2019.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). 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

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun polkupyöräilijät ry
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pikkaralan vesiosuuskunta
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Tarkastelualueiden yksityiset tiekunnat
- Pikkaralan kyläyhdistys
- Madekosken kyläyhdistys
- OiVa, Oulujoen nuoret vaikuttajat

Miten asemakaavatyö etenee?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavoitus käynnistetään lähtökohtien selvittämisellä ja laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka pidetään nähtävillä neljän viikon ajan loppuvuodesta 2023. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolon aikana järjestetään kaikille avoimet keskustelu- ja tiedotustilaisuudet. Nähtävilläolon jälkeen maanomistajien kanssa järjestetään neuvottelutilaisuudet suunnitelmiin liittyen. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan loppuvuodesta 2024. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Nähtävilläolon aikana järjestetään kaikille avoimet keskustelu- ja tiedotustilaisuudet. Nähtävilläolon jälkeen maanomistajien kanssa järjestetään neuvottelutilaisuudet maankäyttösopimuksista. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus valmistuu loppuvuodesta 2025, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Muistutus 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. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusjohtaja Kari Nykänen puh. 040 663 7760,
sposti kari.p.nykanen(at)ouka.fi

Asemakaava-arkkitehti Eini Vasu, puh. 044 703 2402

Vuorovaikutussuunnittelija Sirkku Kianto puh. 040 6651 168

Kaavoitusassistentti Henna Pekkala, puh. 040 5565 866

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

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Oulujokivarren asemakaava 564-2565, 20.10.2023

OULU