

Asemakaavan selostus

Luonnos 16.12.2022

16.12.2022 päivättyyn Oulun kaupungin Heikkilänkankaan kaupunginosan kiinteistöjä 31:1, 31:22 ja 37:12 koskevaan asemakaavaan sekä Heikkilänkankaan kaupunginosan lähivirkistysaluetta, maisemapelto- tai -niittyaluetta ja katualuetta ja linatin kaupunginosan lähivirkistysaluetta koskevaan asemakaavan muutokseen

Selostus päivitetty ____.2023

HEIKKILÄNKANKAAN PELLOT

Kaavatunnus 564-2499

Diaarinumero OUKA/2544/2021

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ____.2023

Asemakaava on tullut voimaan ____.2023



Kuva 1 Maankäytön yleissuunnitelmaluonnos (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, 16.12.2022)

Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1.	Tunnistetiedot.....	3
1.2.	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
2.	Lähtökohdat.....	4
2.1.	Suunnittelun tarve.....	4
2.2.	Suunnittelun tavoitteet.....	5
2.3.	Suunnittelualue ja lähiympäristö.....	5
2.4.	Suunnittelun lähtötiedot.....	6
2.5.	Suunnittelualueetta koskevat selvitykset.....	8
3.	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	12
3.1.	Osalliset.....	12
4.	Suunnittelun organisointi.....	13
5.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
5.1.	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	13
5.2.	Suunnittelun käynnistäminen.....	14
5.3.	Asemakaavan valmistelu.....	15
5.4.	Asemakaavaluonnos.....	17
5.5.	Asemakaavaehdotus.....	17
5.6.	Asemakaavan hyväksyminen.....	17
6.	Asemakaavan kuvaus.....	17
6.1.	Rakenne.....	17
6.2.	Vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen.....	20
6.3.	Nimistö.....	21
7.	Asemakaavan toteutus.....	21
7.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	21
7.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	21
7.3.	Toteutuksen seuranta.....	22

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaava koskee Oulun kaupungin Heikkilänkankaan kaupunginosan kiinteistöjä 31:1, 31:22, ja 37:12. Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Heikkilänkankaan kaupunginosan lähivirkistysaluetta, maisemapelto- tai -niittyaluetta ja katualuetta sekä linatin kaupunginosan lähivirkistysaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Heikkilänkankaan kaupunginosan korttelit 58-74 tontteineen sekä Heikkilänkankaan kaupunginosan puisto-, lähivirkistys-, pysäköinti- ja katualuetta ja linatin kaupunginosan lähivirkistysaluetta. Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Kaavan nimi:	Heikkilänkankaan pellot
Kaavatunnus:	564-2499
Kaavan laatija:	Suvi Korpinen, kaavoitusarkkitehti Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi
Kaavan vireille tulo:	Vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä 24.6.2021 Vireille tulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 13.7.2021
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen __.__.2023 §__ Asemakaava on tullut voimaan __.__.2023 §__

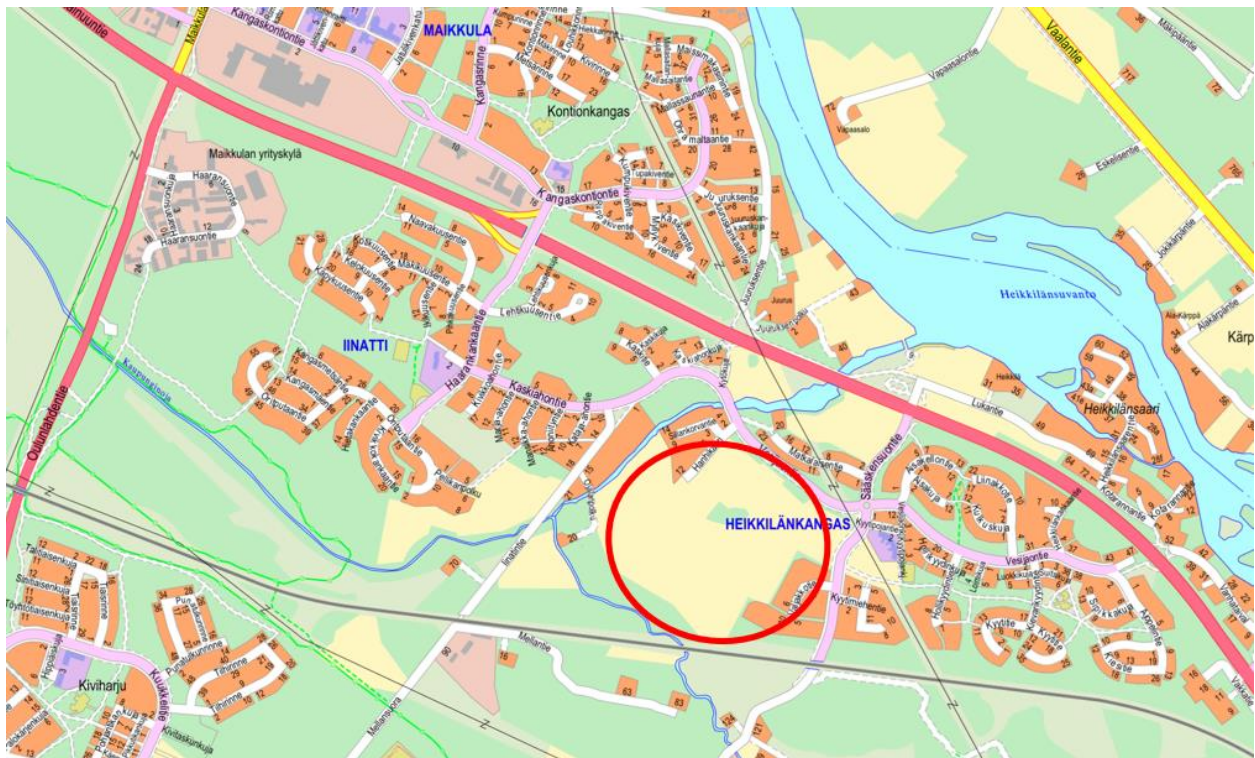
1.2. Kaava-alueen sijainti

Täydennysrakentamisen asemakaava-alue sijaitsee Heikkilänkankaalla, keskeisesti asemakaavoitettujen alueiden väliin jääneellä entisellä peltoalueella. Suunnittelualue on n. 30 ha:n suuruinen, ja se on Oulun kaupungin omistuksessa.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (__.__.2023)
- Liite 2. Voimassa oleva asemakaava (16.12.2022)
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (16.12.2022)

- Liite 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet (14.3.2022)
- Liite 5. Lähtötietoraportti (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, 16.12.2022)
- Liite 6. Suunnitelmaraportti, kaavarunkovaihtoehtojen vertailut ja kaavaluonnoksen vaikutusten arviointi (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, 16.12.2022)
- Liite 7. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen, luonnos (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, 16.12.2022)
- Liite 8. Luonnoksesta saatu palaute ja vastineet (__.__.2023)
- Liite 9. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen, ehdotus (__.__.2023)
- Liite 10. Ehdotuksesta saatu palaute ja vastineet (__.__.2023)
- Liite 11. Tonttijakokartat



Kuva 2 Ote opaskartasta (Oulu 2022), suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella ympyrällä.

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelun tarve

Asemakaavatyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Kaavatyö sisältyy Oulun kaupungin maankäytön toteuttamishjelmaan (MATO 2022-26), jossa Heikkilänkankaan peltojen täydensyrakentamisen alue on omakotitalojen tontinluovutuksen osalta merkittävä. Suunnittelualue on tarkoitus toteuttaa pientalovaltaisena asuinalueena.

2.2. Suunnittelun tavoitteet

Tavoitteena on täydentää aluerakennetta ympäristöönsä sopivalla, laadukkaalla ja kestävästi kehitettävällä rakentamisella. Alueelle on tarkoitus toteuttaa erillispientaloja, paritaloja, kytettyjä pientaloja ja rivitaloja sekä sivuasunto-, etätyö- ja pienyritystiltoja. Lisäksi alueelle varataan tontti tehostetulle palveluasumiselle; tontti voidaan tarvittaessa toteuttaa tavalliselle yhtiömuotoiselle asumiselle. Alueelle varataan uusi leikkipaikka-alue ja paikka telemastolle. Erityistä huomiota on tarkoitus kiinnittää joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edistämiseen. Alueelta on tarkoitus esittää linatin verkostoon liittyvä kuntoreitti ja latuyhteys. Autopaikkojen toteutuksessa on tarkoitus varautua sähköautojen latausmahdollisuuksiin.

Vesijaontien varressa olevat pohjavesiposti ja muuntamo, Säskensuontien varressa oleva jätevesipumppaamo sekä alueella olevat pohjavesiputki ja siirtoviemäri on tarkoitus säilyttää. Alueella olevaan voimajohtoon (110kV) ja junarataan jätetään riittävä etäisyys. Nykyisten korttelialueiden ja uuden rakentamisen väliin on tarkoitus jättää viherkaistaleet. Peltoalueen keskellä sijaitseva puustoalue kivikkoineen sekä merkittävä reunapuusto Juurusojan ja radan varressa on tarkoitus säilyttää. Alueelle on tarkoitus toteuttaa luonnonmukaiset hulevesiratkaisut ja vaihdettava maaperä on tarkoitus läjittää suunnittelualueelle.

2.3. Suunnittelualue ja lähiympäristö

Suunnittelualue on n. 30 ha:n suuruinen ja se on Oulun kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue on pitkään maitotilan rehuviljelyssä ollut entistä peltoaluetta, joka sijoittuu keskeisesti Heikkilänkankaan asuinalueelle. Suunnittelualuetta rajaavat Vesijaontie, Säskensuontie, ympäröivät korttelialueet, rata (Oulu-Kontiomäki) ja Juurusoja sekä sen varressa olevat yksityisomistuksessa olevat kiinteistöt.

Suunnittelualueen keskellä on metsäsaareke. Alueella on merkittävää reunapuustoa Vesijaontien ja radan varressa. Alueen koillisosassa on voimajohto (110 kV, Fingrid Oyj, Leväsuo-Pikkarala) ja luoteisosassa yksityistie (Ojalanpolku). Vesijaontiellä on joukkoliikennereitti pysäkkeineen, muuntamo ja pohjavesiposti. Säskensuontien varressa on jätevesipumppaamo. Alueen itä- ja eteläosissa on Hangaskankaan pohjavesiputki ja jäteveden siirtoviemäri (Oulu-Muhos).

Valtaosa Kainuuntien (vt 22) eteläpuolelle sijoittuvasta Heikkilänkankaan alueesta on kaavoitettu asuinkäyttöön 1990-luvun lopussa ja toteutettu pääosin 2000-luvun alussa. Kaikki lähiympäristön tontit ovat rakennettuja. Heikkilänkankaalla on vesijohto-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöverkko sekä maalämpökaivoja.

Säskensuontien itäpuolella on alakoulu, kunnallinen päiväkotij ja hiekkakenttä. Suunnittelualueen lähistöllä on kaksi leikkipaikkaa (Heikkilänrinne ja Ajopeli); lisäksi linatin leikkipaikka sijaitsee kohtalaisen lähellä suunnittelualuetta. Lähin kauppa sijaitsee Kontionkankaalla, jossa on myös kunnallinen päiväkotij. Enemmän kaupallisia palveluja on Maikkulan keskuksessa, jossa on myös

kirjasto, nuorisotalo ja yhtenäiskoulu. linattiin on tarkoitus rakentaa koira-aitaus (Naavakuusenpuisto). Suunnittelualueen lähistöllä on kuntoratoja, hiihtolatuja ja moottorikelkkaura. Juurusojan venesatamaan ja viljelypalsta-alueelle on etäisyyttä n. 600 m. Maikkulan keskukseen n. 3 km ja Oulun kaupungin keskusta n. 8 km.



Kuva 3 Ortoilmakuva (Oulu 2018). Suunnittelualueen likimääräinen raja on lisätty karttaan punaisella viivalla.

2.4. Suunnittelun lähtötiedot

Asemakaavan laatimisessa on otettu huomioon suunnittelualuetta koskevat päätökset, strategiat, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat.

2.4.1. Kaupunkistrategia

Voimassa olevan Oulun kaupunkistrategian 2030, Kulttuuri-ilmastonmuutos nyt! (kh 24.1.2022 §17) painopisteiden mukaan mm. Oulu2026 vahvistaa veto- ja pitovoimaa, Oulu on hiilineutraali vuonna 2035 ja Oulussa jokaisella on mahdollisuus elää terveellistä ja turvallista elämää.

Kaupungin vetovoimaa parannetaan viihtyisällä, toiminnallisella, terveellisellä ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Asumisen mahdollisuuksia tarjotaan mm. urbaanissa ympäristössä. Ympäristöä kestävästi liikuttamiseksi tarjotaan kiertotalouden toteutumista edistetään. Kaupungin kestävä kasvu mahdollistetaan tiivistävällä kaupunkirakenteella, ja edellytykset hiilineutraaliuden saavuttamiseksi luodaan kestävällä maankäytön suunnittelulla ja rakentamisella. Maankäytön suunnittelussa otetaan huomioon luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen ja riittävät viheralueet. Luonnon, viheralueiden ja -reitistöjen houkuttelevuutta ja saavutettavuutta parannetaan. Ihmisten kohtaaminen ja yhteisöllinen toiminta mahdollistetaan. Turvallinen elinympäristö tarjotaan kaikille oululaisille. Rakennetun ympäristön suunnittelussa ja toteuttamisessa huomioidaan hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen näkökulma.

2.4.2. Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa 2030 (kv 18.4.2016 §25, lainv. 23.5.2019) suunnittelualue on merkitty pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), jolle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Radan ja Juurusojan varsille on merkitty maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU); alue on osa kaupungin viheralueverkostoa. Juurusojan pohjoishaaran varteen on merkitty virkistysaluetta (V) ja ulkoilun pääreitti. Vesijaontiellä on säilynyt vanhan Oulu-Kajaani -maantien piirteitä, ja tien linjauksen ja arvojen säilymistä tulee tukea. Voimajohto on merkitty sähkölinjaksi.

2.4.3. Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta.

Juurusojan vesialueella (W) sekä linatinpolun ja Juurusojan välisellä lähivirkistysalueella (VL) on voimassa asemakaava (A1136, ymp.min., 18.6.1986). Sillankorvanpolun ja Vesijaonpolun kävelyn ja pyöräilyn alueilla (pp, pp/t) sekä sitä ympäröivillä lähivirkistysalueilla on voimassa asemakaava (AAM1260, ymp.min. 2.10.1990). Asemakaavassa (AAM1582, kv 19.1.1998) suunnittelualuetta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL, Valjakkopuisto) ja maisemapelloksi tai -niityksi (EM-1, Jaakonpelto). Vesijaontie ja Sääskenisuontie on osoitettu kaduiksi, ja voimajohdolle on osoitettu vaara-alueen rajat (v).

2.4.4. Rakennusjärjestys

Oulun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 10.10.2016 §85. Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

2.4.5. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Korttelialueille laaditaan sitova tonttijako asemakaavan yhteydessä. Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

2.4.6. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n mukainen ja vastaa olosuhteita __. __2023.

2.4.7. Muut suunnittelualuetta koskevat lähtötiedot

Keskeiset muut suunnittelua koskevat lähtötiedot on koottu lähtötietoraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Listaus muista suunnittelutyötä koskevista lähtötiedoista:

- Oulun kaupunkistrategia 2026, Valovoimainen Oulu (Oulu 2018)
- Oulun kaupungin ympäristöohjelma 2026, kohti hiilineutraalia Oulua (Oulu 2019)
- Oulun kaupungin kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelma (SECAP, Oulu 2018)

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava
- Maankäytön toteuttamisohjelma 2022–2026 (MATO, Oulu 2022)
- Happamien sulfaattimaiden esiselvitys Oulussa (GTK 2015)
- Oulun kaupungin kiertotalouden tiekartta 2030 (Oulu 2021)
- Oulun kaupungin hulevesien hallinnan suunnitteluohje (Ramboll Finland Oy, 2019)
- Oulun hulevesiohjelma (Oulu 2021)
- Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma (Oulu 2014)
- Kaupunginojan varren luonto- ja maisemaselvitys (Plaana Oy ja Natans Oy 2019)
- Kaupunginojan varren maisemasuunnitelma (TEKEILLÄ)
- Oulun kaupungin meluselvitys, kansallisten tunnuslukujen mukainen selvitys (Oulu 2017)
- Oulun kaupungin meluntorjuntasuunnitelma 2018–2023 (WSP Finland Oy 2018)
- Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle (Oulu 2018)
- Oulun kestävän kaupunkiliikkumisen suunnitelma (SUMP, Oulu 2021)
- Oulun kaupungin leikkipuistojen kehittäminen 2014–2032 (Oulu 2014)
- Oulun kaupungin koirapalvelujen kehittäminen 2014–2039 (Oulu 2014)

2.5. Suunnittelualueetta koskevat selvitykset

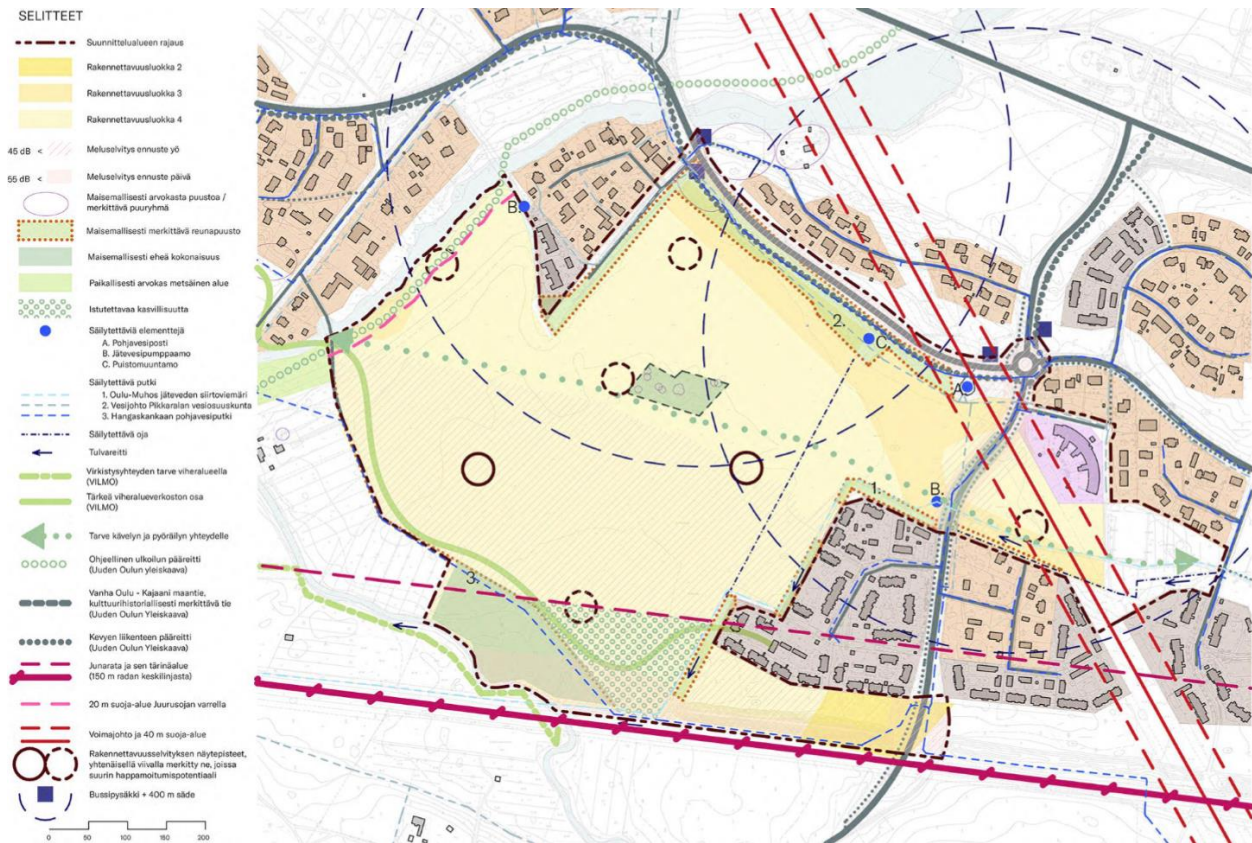
Asemakaavan laatimista varten on tehty tarvittavat, olemassa olevaa lähtötietoa tarkentavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelutyön aikana.

Suunnittelutyön aikana laaditut selvitykset on koottu lähtötietoraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Listaus suunnittelutyön aikana laadituista selvityksistä:

- toimintahistoriaselvitys (YYP, maa ja mittaus, 24.6.2021)
- viitasammakko- ja lummelampikorentoselvitys (Ramboll Finland Oy, 8.9.2021)
- tärinä- ja runkomeluselvitys: rataliikenne (Sitowise Oy, 10.9.2021)
- rakennettavuuden kustannusvertailu (Sitowise Oy, 28.9.2021)
- luontoselvitykset (Ramboll Finland Oy, 23.11.2021 ja 28.11.2022)
- hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy, 28.2.2022)
- maaperäselvitys: pohjatutkimus, rakennettavuus ja happamat sulfaattimaat (Sitowise Oy, 31.5.2022)

- maisemaselvitys (Ramboll Finland Oy, 30.8.2022)
- meluselvitys: tie- ja rataliikenne (Sitowise Oy, 12.12.2022)
- massatasapainotarkastelu (TEKEILLÄ)



Kuva 4 Lähtötietojen yhdistelmäkartta (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, 16.12.2022)

2.5.1. Luontotyytit, kasvillisuus, linnusto ja muu eläimistö

Selvitysalue on voimakkaasti kulttuurivaikutteinen. Alueella tai sen lähistöllä ei havaittu laeilla suojeltuja tai uhanalaisia luontotyyppijä eikä uhanalaisia tai suojeltuja kasvilajeja. Lajisto koostuu pääosin tavanomaisista, korkeakasvuisista joutomaan kasvilajeista.

Selvitysalueen läheisyydessä ei ole luokiteltuja arvokkaita lintualueita. Pesimälinnusto koostuu pääosin Oulun seudun peltoalueille tyypillisistä lajeista. Erittäin uhanalaisista lajeista hömötiaisella, viherpeipolla ja varpusella on reviierejä selvitysalueen rajan tuntumassa. Silmälläpidettävistä lajeista selvitysalueella pesivät kuovi, punajalkaviklo ja kiuru sekä reuna-alueella västäräkki, harakka ja punavarvunen. Alueellisesti uhanalainen selvitysalueella mahdollisesti pesivä laji on keltävästäräkki. Muuttolinnuille peltoalue ei ole merkittäväksi luokiteltava ruokailu- ja levähdysalue. Selvitysalueen läheisyydessä linnuston suojelun kannalta merkittävimpänä voidaan pitää Juurusojan eteläisen haaran rantametsää.

Selvitysalueella ei arvioida esiintyvän EU:n Luontodirektiivin tiukkaa suojelua vaativia lajeja. Selvitysalueella ei havaittu mahdollisia liito-oravan, perhosten tai kovakuoriaislajien elinympäristöjä

eikä lepakoille sopivia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja; pohjanlepakot kulkevat ja saalistavat ainakin satunnaisesti selvitysalueen läheisyydessä. Selvitysalueella ei havaittu lummelampikorentoja. Juurusoja voi olla osa alueella mahdollisesti esiintyvän saukon reviiristä. Juurusojan pohjoishaaran pohjoisrannalla on viitasammakon lisääntymispaikka. Todennäköisesti viitasammakot käyttävät myös Juurusojan pohjoishaaran etelärantaa sekä osaa peltoalueesta kesäelinympäristönä.

Viitasammakoiden lisääntymispaikka Juurusojan pohjoishaaran pohjoisrannalla tulisi säilyttää ennallaan. Luonnonsuojelun ja luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen kannalta olisi suositeltava jättää ainakin 20 m:n levyinen rantakaistale rakentamisen ulkopuolelle. Myös peltojen reunoilla esiintyvät puustoiset viherkaistaleet ovat ekologisia käytäviä ja piilopaikkoja linnuille, pienisäkkäille ja peuroille. Luonnonsuojelun osalta olisi suositeltava jättää rakentamiskohteiden väliin mahdollisimman paljon luonnonmukaisia puustoisia alueita ja niittykohteita.

2.5.2. Maisema

Alueelle ei sijoitu arkeologisen tai rakennetun kulttuuriperinnön kohteita tai alueita.

Tielinjojen ja muiden rakennelmien suunnittelussa tulisi pyrkiä säilyttämään alueen maisemakvallisista arvoja, kuten puustoa, avointa maisematilaa ja maisemallisesti eheitä kokonaisuuksia.

2.5.3. Hulevedet

Rakentamisen seurauksena selvitysalueen vettä läpäisemättömän pinnan osuus kasvaa, jolloin hulevesien määrä lisääntyy ja laatu heikkenee. Tonteilla tulee pyrkiä maksimoimaan vettä läpäisevän pinnan osuus. Hulevedet suositellaan ohjaamaan ennen kaava-alueelta purkua hulevesiä puhdistaviin ja viivytäviin rakenteisiin. Huleveden viivytyksratkaisut tulee mitoittaa siten, että virtaama suunnittelualueelta ei lisäännä.

2.5.4. Maaperä, pilaantuneisuus, pohjavesi ja happamat sulfaattimaat

Maaperä on silttistä hiekkaa, silttiä, laihaa savea, hiekkaa sekä hiekkaista silttimoreenia. Alueelta ei tunnisteta sellaista maaperän pilaantuneisuuteen liittyvää riskitoimintaa, joka edellyttäisi maaperä- ja pohjavesitutkimuksia.

Selvitysalue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Pohjavesipinta oli tutkimusaikana n. tasolla +12,3...+12,8; pohjavesi käy todennäköisesti ajoittain lähellä maanpintaa. Koska pohjavesi on oletettavasti lähellä perustamistasoa, on pohjamaa koko alueella routivaa.

Koko selvitysalueella on happamia sulfaattimaita liejusavi-, liejusiltti- tai savikerroksissa. Pääsääntöisesti sulfaattimaita esiintyy yli 1 m:n syvyydellä. Hapontuottokapasiteetti on voimakkaimmillaan 3...4 m:n syvyydellä. Alueen sulfaattimaat ovat pääosin pelkistyneessä tilassa (potentiaalinen hapan sulfaattimaita). Jatkosuunnittelussa tulee huomioida sulfaattimaitten korroosiota

aiheuttava vaikutus rakenteille. Sulfaattimaa-alueilla kaivutöiden laajuus tulee pitää mahdollisimman pienenä. Kaivutöissä ja läjittämisessä tulee huomioida sulfaattimaan hapettuessa syntyvä hapan valuma, sen ympäristövaikutukset ja keinot happamien valumavesien käsittelyyn.

Happamista sulfaattimaista saadaan lisätietoa HASUdigi-hankkeesta.

2.5.5. Rakennettavuus ja kustannusvaikutukset

Rakennukset esitetään ensisijaisesti perustettavaksi teräsbetonipaalujen varaisesti ja alapohja tehdään kantavana. Kevyet rakenteet, kuten esim. puurakenteiset katokset voidaan perustaa maanvaraisesti, mikäli käytettävä rakennetyyppi sallii painumia ja kiertymiä. Alueilla, joilla löyhän silttisen kerroksen alapinta on alle 5 m syvyydessä, voidaan rakennukset perustaa massanvaihdon varaan; massanvaihtokaivannot ovat kuitenkin kaivuolosuhteiltaan erittäin vaikeita.

Liikenne- ja piha-alueilla esitetään suoritettavaksi esirakentamista, joka sisältää esikuormituksen ylipengertä käyttäen. Esirakentamisen jälkeen liikenne- ja piha-alueet perustetaan maanvaraisesti. Vaihtoehtoinen pohjanvahvistusmenetelmä on massanvaihto, mikäli esikuormittamiseen tarvittavaa aikaa ei ole käytettävissä. Esikuormitetulla tai pohjanvahvistetulla alueella putket ja johdot voidaan perustaa maanvaraisesti arinarakenteella.

Alueelle täytyy tehdä yksityiskohtaisia pohjatutkimuksia perustamisolosuhteiden varmistamiseksi ja pohjarakennussuunnittelun lähtötietojen täydentämiseksi.

Alustavien kustannuslaskelmien perusteella paaluperustus on rakennukselle halvempi ratkaisu verrattaessa massanvaihtoon. Piha-alueilla esikuormituspenger osoittautui massanvaihtoa edullisemmaksi ratkaisuksi. Esikuormituspenger on myös liikennealueiden kohdalla edullisin vaihtoehto; painopengertä ei voida käytännössä käyttää koko katualueelle. Kunnallistekniikan osalta edullisimmaksi osoittautuivat kevennys sekä esikuormitus. Laskelmissa ei ole huomioitu rakenneratkaisujen toteutettavuuksia.

2.5.6. Tärinä ja runkomelu

Selvitysalueen maaperän värähtelytaso ei ole erityisen suuri. Ohjeellisena etäisyytenä voidaan pitää laskennallista vähintään 150 m:n etäisyyttä radan keskilinjasta, jota lähemmäs siirryttäessä maaperän värähtely on erikseen huomioitava rakennussuunnittelussa.

Runkomelun arviointi ja torjunta tulee sisällyttää huomiointiin siirryttäessä lähemmäksi kuin 60 m radasta.

2.5.7. Melu

Suunniteltujen rakennusten piha-alueella melun päiväaikainen ohjearvo 55 dB toteutuu kauttaaltaan. Asuinkiinteistöillä saavutetaan ns. vanhoille alueille sovellettava yöajan ohjearvo 50 dB ja paikoin myös uusille asuinalueille sovellettava yöajan ohjearvo 45 dB. Eteläisimpien asuintonttien osalta tilannetta voisi mahdollisesti parantaa meluvallilla rautatien suuntaan. Vaihtoehtona

voisi sijoittaa pienyritystontit meluisampaan kohtaan. Julkisivuille kohdistuvien alhaisten keskiäänitasojen perusteella rakennusten ulkovaipan ääneneristävyydelle ei ole tarpeen asettaa erillistä kaavamääräystä.

3. Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestettiin kaavatyön aikana selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtui pääasiassa kokouksissa ja saatuina lausuntoina.

3.1. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n 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 ja kuntalaisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia Heikkilänkankaan peltöjen kaavatyössä ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja –haltijat sekä asukkaat
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun Vesi
- Pikkaralan Vesiosuuskunta
- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- Oulun Energia Oy, lämpöpalvelut
- Kiertokaari Oy
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Fingrid Oyj
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Digita Oy
- Oulunseudun Laajakaista
- Konsernipalvelut / yhteisötoiminta
- Maikkulan suuralueen asukasyhdistys ry

- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Nuorten osallisuusryhmä MaikKa, Maikkula-Kaukovainion ryhmä
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun polkupyöräilijät ry

4. Suunnittelun organisointi

Yhdyskuntajohtaja teki päätöksen asemakaavatyön ohjausryhmän perustamisesta 9.6.2021 §144. Ohjausryhmässä on edustajat kaavoituksesta, kadut- ja liikenne -yksiköstä, maa ja mittaus- yksiköstä, rakennusvalvonnasta, Oulun seudun ympäristötoimesta, Sivistys- ja kulttuuripalveluista (liikunta), Oulun Energia Sähköverkko Oy:stä, Oulun Energia Oy:n lämpöpalveluista ja Oulun Vesi-liikelaitoksesta. Eri alojen asiantuntijoista koostunut ohjausryhmä kokoontui säännöllisesti kaavatyön aikana.

Suunnittelu tehdään pääosin konsulttityönä. Maankäytön suunnittelun tekee Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, liikenteen ja katujen, liikunnan (kuntoreitit) ja hulevesien yleissuunnittelun Ramboll Finland Oy, ympäristön yleissuunnittelun Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen ja vesihuollon yleissuunnittelun FCG Finnish Consulting Group Oy. Sähköhuollon yleissuunnittelun tekee Oulun Energia Sähköverkko Oy ja energiahuollon yleissuunnittelun Oulun Energia Oy:n lämpöpalvelut.

Suunnitelmien nähtäville asettamisista mielipiteiden ja muistutusten jättämistä varten päättää yhdyskuntalautakunta. Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti suunnittelualueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta nähtäville mielipiteiden esittämistä varten 22.6.2021 §389.

Yhdyskuntalautakunta päätti hyväksyä asemakaavoituksen laatimat vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä asettaa asemakaavan valmisteluaineiston MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla nähtäville mielipiteiden esittämistä varten __. __2023 § __.

Yhdyskuntalautakunta päätti hyväksyä asemakaavoituksen laatimat vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä asettaa asemakaavaehdotuksen ja tonttijaon MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla julkisesti nähtäville __. __.2023 § __.

Yhdyskuntalautakunta päätti hyväksyä __. __.2023 päivätyn asemakaavan ja __. __.2023 päivätyn tonttijaon __. __.2023 § __.

Oulun kaupunginhallitus päätti hyväksyä __. __.2023 päivätyn asemakaavan ja __. __.2023 päivätyn tonttijaon __. __.2023 § __.

Oulun kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä __. __.2023 päivätyn asemakaavan ja __. __.2023 päivätyn tonttijaon __. __.2023 § __.

Asemakaava on tullut voimaan __. __.2023.

5.2. Suunnittelun käynnistäminen

5.2.1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.7.-31.8.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin aluerajauksen, kaavatyön tavoiteaikataulun ja osallisten osalta, ja laitettiin nähtäville yhtä aikaa kaavatyön valmisteluaineiston kanssa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä.

5.2.2. Saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

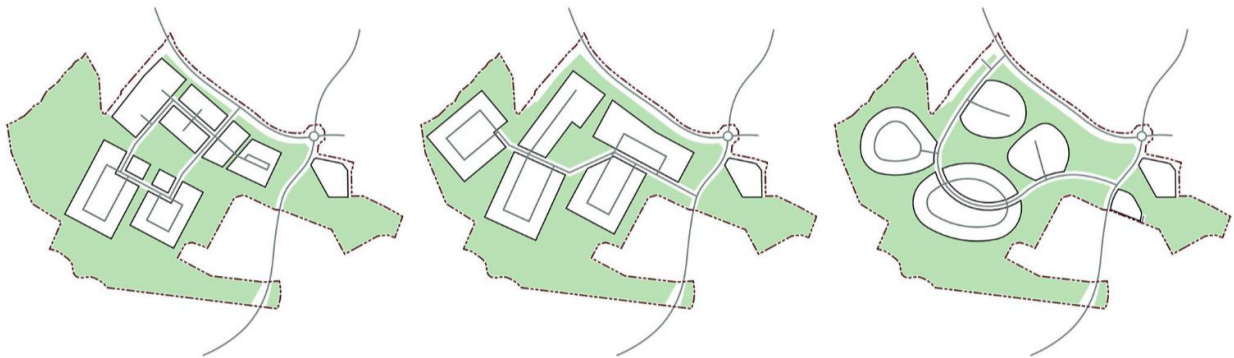
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman vuoden 2021 nähtävilläolon aikana saatiin kaksi lausuntoa ja yhdeksän mielipidettä. Lausunnot saatiin Väylävirastosta ja Pohjois-Pohjanmaan museosta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Lisäksi Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja totesi kirjallisesti, että Pohjois-Pohjanmaan museo ei anna lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Mielipiteet saatiin Pikkaralan Vesiosuuskunnalta, Oulun polkupyöräilijät ry:ltä, asunto-osakeyhtiöltä ja pääosin lähialueella asuvilta yksityishenkilöiltä.

Saatu palaute koski mm. Maikkulan ja Heikkilänkankaan alueiden täydennysrakentamista, nykyisen rakennetun ympäristön sekä luonto-, maisema-, ja virkistysarvojen huomioon ottamista aluerakenteessa ja rakennustyypeissä, Juurusojan rannan viheralueen leveyttä ja luonnetta, yhtenäisten viherkaistaleiden ja nykyisen puuston jättämistä nykyisen ja uuden asutuksen väliin, Valjakkopuiston ja Hollikydyntien länsipuolisen metsäalueen säilyttämistä lähivirkistysalueena, kulttuurihistoriallisesti merkittävän Vesijaontien linjauksen huomioon ottamista ja arvojen säilyttämistä, eri toimintojen riittäviä suojaetäisyyksiä häiriösuuntiin, mahdollisten junaliikenteen aiheuttamien melu-, runkomelu- ja värinähaittojen selvittämistä ja huomioon ottamista, moottoriajoneuvoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn liikenneatkaisuja, Juurusojan ylittäviä siltoja, ulkoilureittejä pysäköintimahdollisuuksineen, vesihuoltoverkkoa, sekä kaavatyön ohjausryhmän jäsenyyttä.

Saatu palaute ei aiheuttanut muutostarvetta alueen suunnittelussa eikä kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat selostuksen liitteinä.

5.3. Asemakaavan valmistelu

5.3.1. Kaavarunkovaihtoehdot ja alustavat yleissuunnitelmat



Kuva 5 Kaavarunkovaihtoehtojen pelkistetyt rakennemallit. Vasemmalla vaihtoehto 1 "Viherväylä", keskellä vaihtoehto 2 "Lenkit" ja oikealla vaihtoehto 3 "Pyörylät" (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, 16.12.2022)

Suunnittelualueelle päätettiin laatia kolme mm. asuntotyyppijakaumaltaan ja katuverkoltaan selkeästi erilaista kaavarunkosuunnitelmaa. Kaikissa vaihtoehdossa päätettiin suunnitella koko alue. Vaiheittain toteutettavuuteen piti erityisesti panostaa, jotta alue ei olisi minkään rakennusvaiheen jälkeen aluerakenteeltaan keskeneräisen näköinen. Kunkin rakennusvaiheen tuli myös olla toteutettavuudeltaan realistinen mm. tontinluovutuksen, katuverkon sekä vesi- ja energiahuollon näkökulmasta.

Suunnitelmissa esitettiin karkealla tasolla alustavat liikennejärjestelyt, toiminnot, korttelialueet ja tonttijaot, kerrosluvut ja rakennusoikeudet, viherympäristö, hulevesiratkaisut, maanlajitus, telemaston paikka, leikkipaikka sekä auto- ja pyöräpysäköintitarpeet. Vaihtoehtovaiheessa laadittiin myös alustavat liikenteen, liikunnan (kuntoreitti) ja ympäristön yleissuunnitelmaluonnokset sekä alueen toteutuksen vaiheistuskaaviot. Vaihtoehtovaiheen suunnitelmat on esitetty selostuksen liitteinä olevassa suunnitelmaraportissa.

5.3.2. Vaihtoehtojen vaikutusten arvioinnit ja vertailut

Kaavarunkovaihtoehtojen toteutuksen vaikutuksia on arvioitu ja vaihtoehtoja vertailtu mm. maankäytön, liikenteen, viherrakenteen, kunnallistekniikan, ympäristöarvojen sekä maaperän ja hulevesien osalta.

Vertailun tuloksena voidaan todeta, että rakentaminen on suunnittelualueella tavanomaista kalliimpaa maaperän huonon rakennettavuuden ja potentiaalisten happamien sulfaattimaiden

vuoksi. Jatkosuunnittelussa tulee panostaa läjitys- ja hulevesiratkaisuihin vaihtoehdosta riippumatta. Uuden rakentamisen alueelle ei sijoitu luonnon kannalta arvokkaita suojelukohteita tai maisemallisia arvoja. Myös kulttuuriympäristön arvot on pyritty vaihtoehdoissa huomioimaan mahdollisimman hyvin.

Vaihtoehto 1 "Viherväylät" on tehokas teknisten verkostojen, liikenteen sekä rakentamisen alueiden kannalta, lisäksi viheraluetta jää alueelle runsaasti. Rakentaminen on luontevasti vaiheistettavissa ja vaihtoehto täyttää hyvin alueen suunnittelulle asetetut tavoitteet. Vaihtoehdossa 2 "Lenkit" on esitetty eniten rakentamista säilyttäen silti oleelliset viheralueet, mutta liikennejärjestelyiltään se ei ole optimaalinen. Lisäksi vaiheistettavuus on haastavaa. Vaihtoehto 3 "Pyörlyt" on vaihtoehdoista vaikein vaiheistettavuuden ja teknisten linjojen toteutettavuuden osalta. Vaihtoehto on rakentamiselle osoitetuilta alueiltaan myös tehoton, vaikka kerrosalan määrää kasvat- taakin suuri AP-tonttien määrä. Viheralueet tukevat olemassa olevaa viherrakennetta.

Vaihtoehtovaiheen vaikutusten arviointi ja vertailut on esitetty kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä olevassa suunnitelmaraportissa.

5.3.3. Kaavarunko ja yleissuunnitelmat



Kuva 6 Kaavarunko (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, 16.12.2022)

Kaavatyön ohjausryhmä päätti jatkaa asemakaavasuunnittelua kaavarunkovaihtoehdon 1 pohjalta, sillä vaihtoehto toteuttaa parhaiten työlle asetettuja tavoitteita ja on rakenteeltaan, liikeneratkaisuiltaan, viheralueiltaan ja vaiheittain toteutettavuudeltaan selkein. Vaihtoehdoista maankäytöltään tehottomimpaan suunnitelmaan päätettiin lisätä yksi asuinaluekokonaisuus suunnittelualueen länsiosaan. Samalla tarkistettiin alueen asuntotuotantotavoitteita ja tonttimääriä, liikenneverkko ja telemaston sijainti.

Ohjausryhmän ohjeistuksen pohjalta tarkennettuun kaavarunkoon laadittiin liikenteen, katujen, ympäristön, hulevesien, liikunnan sekä vesi-, sähkö- ja energiahuollon yleissuunnitelmaluonnokset sekä jätehuoltokartta ja vaiheistuskaavio. Suunnitelmat on esitetty selostuksen liitteenä olevassa suunnitelmaraportissa.

5.4. Asemakaavaluonnos

5.4.1. Tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __.__.2023.

5.4.2. Saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl). Saatu palaute aiheutti/ei aiheuttanut muutoksia alueen suunnitteluun. Saatu palaute ja palautteeseen annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

5.4.3. Aineistoon nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Täydentyy myöhemmin.

5.5. Asemakaavaehdotus

5.5.1. Saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl. Saatu palaute aiheutti/ei aiheuttanut muutoksia alueen suunnitteluun. Saatu palaute ja palautteeseen annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

5.5.2. Aineistoon nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Täydentyy myöhemmin.

5.6. Asemakaavan hyväksyminen

Täydentyy myöhemmin.

6. Asemakaavan kuvaus

6.1. Rakenne

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 58-74 tontteineen (AP, AO, AO-1, PA-2) sekä puisto- (VP), lähivirkistys- (VL), pysäköinti- (LP) ja katualuetta. Asemakaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu tontteja yhteensä 66 kpl. Rakennusoikeutta on osoitettu alueen tonteille yhteensä 34 285 k-m². Alueelle tulee arviolta 182–190 asuntoa ja 533–565 asukasta.

6.1.1. Asuminen

Alueelle on osoitettu 14 kpl yhtiömuotoisten asuinpientalojen tonttia (AP). Yhtiömuotoisten asuinpientalojen tonteille rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 18 345 k-m². Alueen

rakennusoikeudesta n. 53 % on osoitettu yhtiömuotoiselle asuinpientalorakentamiselle talousrakennuksineen. Väestönsuoja tulee rakentaa 6 kpl yhtiömuotoisista asuinpientalotonteista.

Alueelle on osoitettu yhteensä 52 kpl erillispientalotonttia (AO, AO-1). Tonteista 39 kpl on tarkoitettu yhdelle omakotitalolle (AO-1, 1as), 8 kpl yhdelle tai kahdelle omakotitalolle (AO, 1-2 as) ja 5 kpl yhden omakotitalon lisäksi ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle pienyritystoiminnalle (AO, 1as). Erillispientalotonteille rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 13 940 k-m². Alueen rakennusoikeudesta n. 41 % on osoitettu erillispientalorakentamiselle talousrakennuksineen.

käyttötarkoitus	asuinrakentamisen rakennusoikeus, k-m ²	talousrakentamisen rakennusoikeus/ k-m ²	k-m ² / asunto	asunto-määrä	hlö/ asunto	asukas-määrä	tontteja, kpl	tonttikoko/ m ²	laskennallinen tontti-tehokkuus/ e = 0,x
AP	14 300	4 045	110	130	2,5	325	14	3098-6045	0,33-0,37
AO (1as), pienyritys	1 000	850	200	5	4	20	5	1320	0,28
AO (1-2as), siivuasunto tai paritalo	1 760	800	80-220	8-16	4	32-64	8	1242,5-1248	0,26
AO-1 (1as), omakotitalo	6 860	2 670	160-180	39	4	156	39	806-1088	0,23-0,26
yhteensä	23 920	8 365		182-190		533-565	66		

Taulukko 1 Arvio suunnittelualueen asunto- ja asukasmääristä, kun PA-2 -tontti toteutuu tehostetulle palveluasumiselle. Tehostetun palveluasumisen asunto- ja asukasmääriä ei ole arvioitu taulukkoon.

Tehostetulle palveluasumiselle varattu tontti (PA-2) voidaan toteuttaa vaihtoehtoisesti myös tavalliselle yhtiömuotoiselle asuinpientalorakentamiselle. Mikäli PA-2 -tontti toteutuu asuinpientalorakentamiselle, alueelle tulee arviolta 196-204 asuntoa ja 568-600 asukasta.

käyttötarkoitus	asuinrakentamisen rakennus-oikeus, k-m ²	talousrakentamisen rakennus-oikeus/ k-m ²	k-m ² / asunto	asunto-määrä	hlö/ asunto	asukasmäärä	tontteja, kpl	tonttikoko/ m ²	laskennallinen tontti-tehokkuus/ e = 0,x
PA-2, asuinpientalo	1 500	500	110	14	2,5	35	1	6 045	0,33
AP, AO, AO-1	23 920	8 365		182-190		533-565	66		
yhteensä	25 420	8 865		196-204		568-600	67		

Taulukko 2 Arvio suunnittelualueen asunto- ja asukasmääristä, kun PA-2 -tontti toteutuu tavalliselle asuinpientalorakentamiselle.

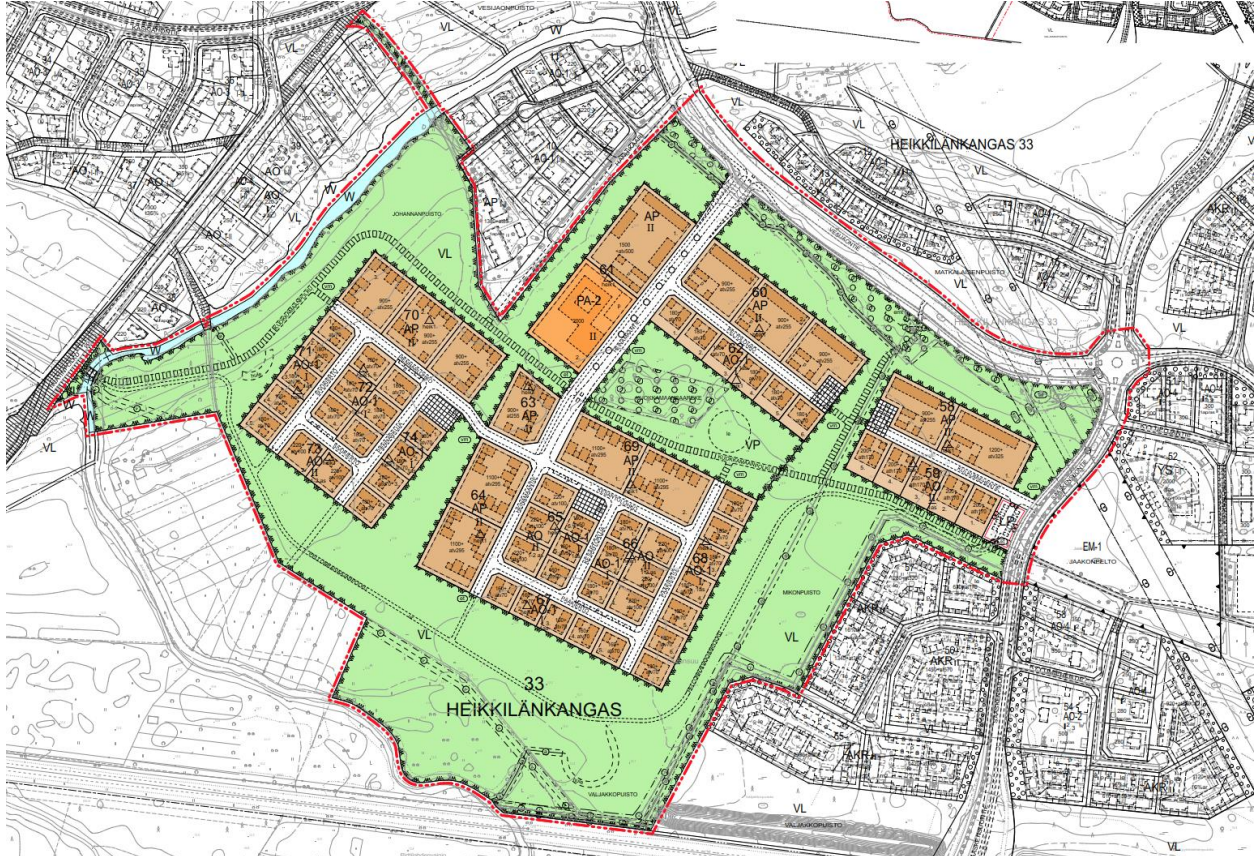
6.1.2. Palvelut

Alueelle on varattu yksi tontti tehostetulle palveluasumiselle (PA-2). Tontille on mahdollista toteuttaa yhteisö- ja harrastetiloja. Palvelu- ja asuinrakennusten tontille on osoitettu rakennus-oikeutta 2 000 k-m². Alueen rakennusoikeudesta n. 6 % on osoitettu tehostetulle palveluasumiselle talousrakennuksineen.

Tehostetun palveluasumisen tontti on mahdollista toteuttaa vaihtoehtoisesti tavalliselle yhtiömuotoiselle asuinpientalorakentamiselle. Tontin koko ja kokonaisrakennusoikeus ovat samat kuin pohjoispuolella sijaitsevalla asuinpientalotontilla (AP).

6.1.3. Muut alueet

Suunnittelualueelle on osoitettu lisäksi puistoaluetta (VP, Kuokkamaansaareke), lähivirkistysaluetta (VL, Johannanpuisto, Mikonpuisto, Valjakkopuisto), yleinen pysäköintialue (LP) ja vesialuetta (W). Täydentyy myöhemmin.



Kuva 7 Asemakaavaluonnos (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, 16.12.2022)

6.2. Vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla toteutetaan kaupunkistrategian ja yleiskaavan tavoitteita. Asemakaavan mukaisen toteutuksen vaikutuksia on arvioitu myös mm. maankäytön, liikenteen, viherrakenteen, kunnallistekniikan, ympäristöarvojen sekä maaperän ja hulevesien osalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti vaikutuksia on arvioitu myös elinolojen ja elinympäristön sekä kestävä kehityksen ja energiatehokkuuden kannalta.

Vaikutusten arvioinnin tuloksena voidaan todeta, että suunniteltu rakentaminen täydentää kaupunkirakennetta hyvin ja nojautuu pitkälti olemassa olevaan infrastruktuuriin ja palveluihin. Ratkaisu on tehokas teknisten verkostojen, liikenteen ja rakentamisen alueiden kannalta; lisäksi viheraluetta jää hyvin. Rakentaminen on luontevasti vaiheistettavissa.

Uuden rakentamisen alueelle ei sijoitu luonnon kannalta arvokkaita suojelukohteita tai maisemallisia arvoja. Myös kulttuuriympäristön arvot on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Vesijaontien varteen tulee jonkin verran muutoksia uuden

kokoojakatuliittymän ja telemaston rakentamisen vuoksi, mutta toisaalta reunapuustoa pystytään laajasti säilyttämään, jolloin Vesijaontien luonne säilyy mahdollisimman pitkälle entisellään.

Rakentaminen alueella on tavanomaista kalliimpaa maaperän huonosta rakennettavuudesta ja potentiaalisista happamista sulfaattimaista johtuen. Huonolle maaperälle rakentaminen aiheuttaa lisäksi päästöjä, sillä rakennusten ja teiden perustukset joudutaan toteuttamaan tavanomaisesta poikkeavalla tavalla. Läjitys pyritään toteuttamaan suunnittelualueella, jotta hillitään päästöjä, kun maamassoja ei tarvitse kuljettaa alueen ulkopuolelle.

Asemakaavan mukaisen toteutuksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä olevassa suunnitelmaraportissa.

6.3. Nimistö

Nimistötoimikunta päätti asemakaava-alueen nimistöstä kokouksessaan 2.12.2022 §16. Alueen nimistöaiheeksi päätettiin peltoviljely ja osa-alueenimeksi Heinämaa. Nimistötoimikunta päätti myös asemakaavassa käytettävät katujen, jalankulun ja pyöräilyn reittien sekä viheralueiden ja puistojen nimet. Nimet on laitettu kaavaluonnoskartalle, ja niistä on voinut antaa palautetta kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Nimiä täydennetään tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa, ja nimet hyväksytään asemakaavan hyväksymiskäsittelyssä.

7. Asemakaavan toteutus

7.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle laaditaan rakennustapaohjeet, jotka on tarkoitus hyväksyä rakennuslautakunnassa syksyllä 2023.

7.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alue on tarkoitus toteuttaa vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus toteuttaa suunnittelualueen pohjoisosan kortteleiden 58-62 rakentaminen katuineen, kuntoreitti paikoitusalueineen ja jätevesipumppaamo. Ensimmäisen vaiheen tonteista 6 kpl on osoitettu asuinpientaloille (AP), 5 kpl erillispientaloille pienyritystoimintoineen (AO) ja 6 kpl erillispientaloille (AO-1).

Toisessa vaiheessa on tarkoitus toteuttaa suunnittelualueen eteläosan kortteleiden 63-69 rakentaminen katuineen, itä-länsi -suuntainen kävelyn ja pyöräilyn yhteys ja leikkipaikka. Toisen vaiheen tonteista 5 kpl on osoitettu asuinpientaloille (AP), 6 kpl erillispientaloille (AO, sivuasunto tai paritalomahdollisuus) ja 18 kpl erillispientaloille (AO-1).

Kolmannessa vaiheessa on tarkoitus toteuttaa suunnittelualueen länsiosan kortteleiden 70-74 rakentaminen katuineen. Kolmannen vaiheen tonteista 3 kpl on osoitettu asuinpientaloille (AP), 2 kpl erillispientaloille (AO, sivuasunto tai paritalomahdollisuus) ja 15 kpl erillispientaloille (AO-1).

Muuntamot on tarkoitus toteuttaa tarpeen mukaan. Telemasto voidaan toteuttaa alueen rakentumisesta riippumatta. Tehostetun palveluasumisen tontti (PA-2) voidaan toteuttaa tarpeen mukaan missä tahansa toteutusvaiheista.

Suunnittelualueen toteuttamisen ajankohtiin vaikuttavat alueen infrastruktuurin tarkempi suunnittelu ja rakentaminen, mahdollinen tonttien ja liikennealueiden rakennettavuuden parantamiseksi tehtävä maamassojen esikuormitus ja tontinluovutuksen ajankohdat. Katujen rakennussuunnitteluun ja rakentamiseen tulee varata noin vuosi. Esikuormitukseen on varattava aikaa vähintään vuosi ennen varsinaista rakentamisen aloittamista. Alueen ensimmäiset tontit saataneen luovutettua aikaisintaan keväällä 2025.



Kuva 8 Alueen rakentamisen vaiheistus (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, 16.12.2022)

7.3. Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous on pidetty/ pidetään __.__.20__.

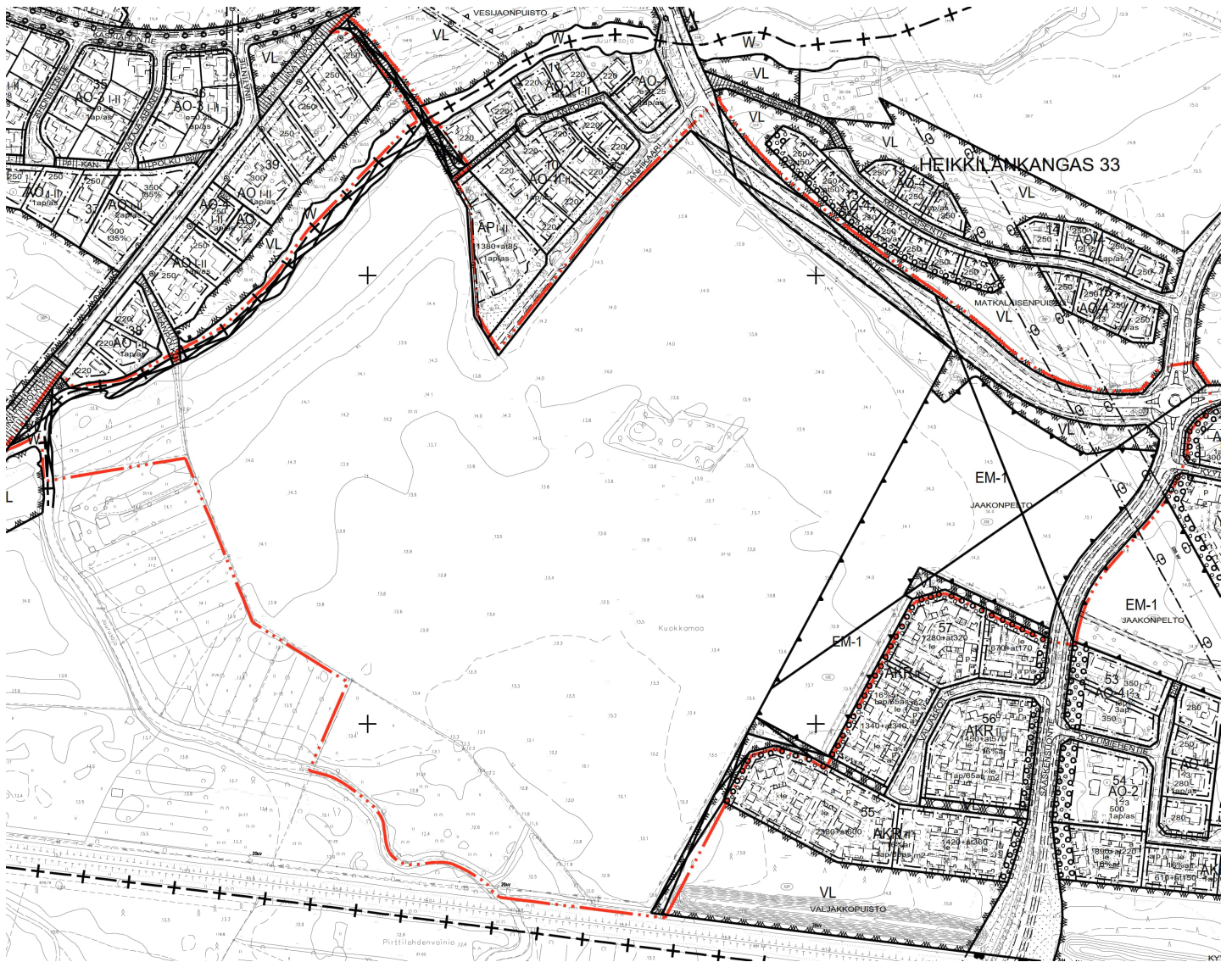
Oulussa 16. päivänä joulukuuta 2022

Kari Nykänen

asemakaavapäällikkö

Suvi Korpinen

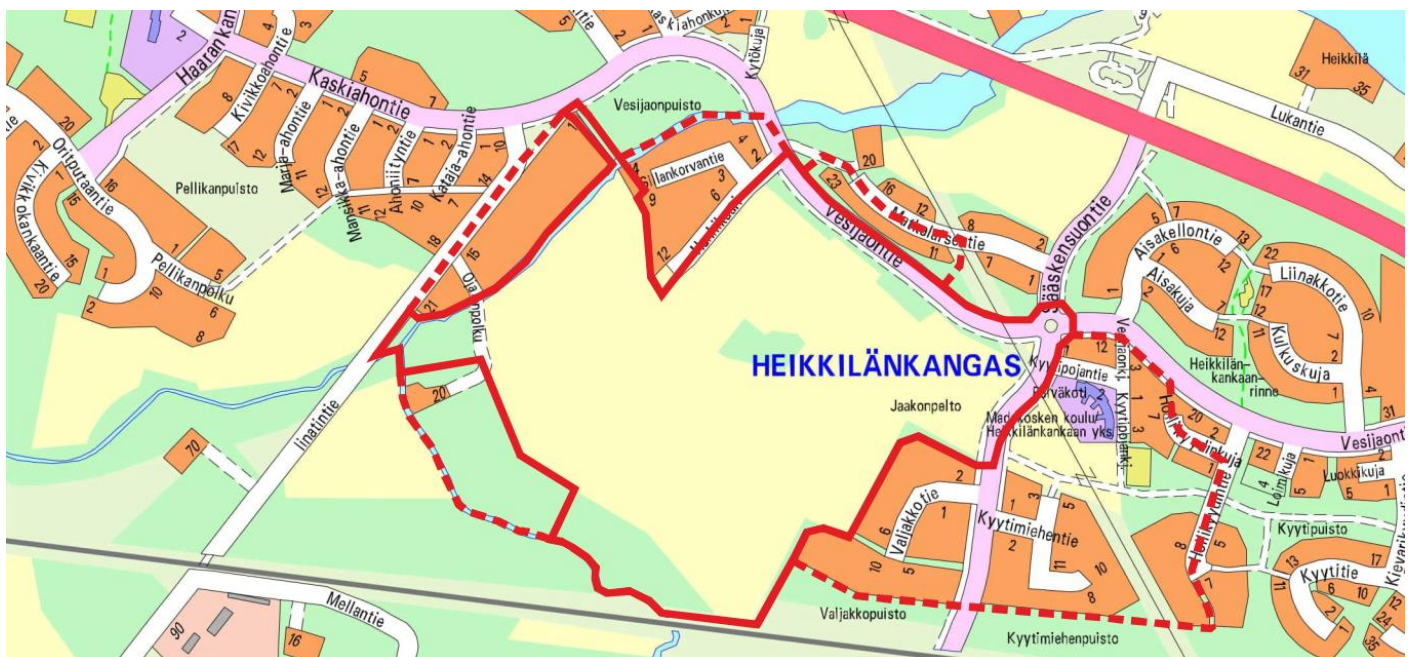
kaavoitusarkkitehti



Heikkilänkankaan pellot

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Heikkilänkankaan kaupunginosassa (33) on käynnistynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä yhtä aikaa kaavatyön kanssa tehtävien liikenteen, katujen, ympäristön, hulevesien, liikunnan, vesi-, sähkö- ja energiahuollon yleissuunnitelmien laatiminen keskeisesti sijaitsevalle entiselle peltoalueelle. Suunnittelu kohdistuu osittain linatin kaupunginosaan (26). Tavoitteena on täydentää aluerakennetta ympäristöönsä sopivalla pientalovaltaisella asuinrakentamisella nykyisen kunnallistekniikan ja palvelujen läheisyydessä. Alueen suunnittelu sisältyy maankäytön toteuttamishjelmaan (MATO 2022-26). Tonttijako laaditaan sitovana. Asemakaavan on tarkoitus valmistua kesällä 2023.



Kuva 1 Kartalle on rajattu punaisella viivalla asemakaavan ja asemakaavan muutoksen likimääräinen suunnittelualue sekä punaisella katkoviivalla alue, jonka asukkaita ja toimijoita tiedotetaan erikseen suunnittelutyön käynnistymisestä

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavatyöstä, siihen liittyvästä vaikutusten arvioinnista ja vuorovaikutuksesta. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma laitetaan nähtäville kaavatyön valmisteluaineiston kanssa. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteensä nähtävilläoloaikana. Ohjeet palautteen antamiseen on kerrottu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivuilla 5-6.

Kaavatoita koskevat aineistot ovat esillä kaupungin verkkosivulla osoitteessa:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet. Tähän kaavatyöhön liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2499**.

Kuulutukset kaavatyön käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä asemakaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivulla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja lähiympäristö

Suunnittelualueena ovat kiinteistöt 31:1, 31:22 ja 37:12 sekä alueella olevat lähivirkistysalueet, maisemapelto- tai niittyalueet, katualueet sekä kävelyn ja pyöräilyn alueet. Suunnittelualueita rajaavat Vesijaontie, Sääskenkuontie, ympäröivät korttelialueet, rata (Oulu-Kontiomäki), Juurusoja sekä sen varressa olevat yksityisomistuksessa olevat kiinteistöt. Suunnittelualueen koillisosassa on voimajohto (110 kV, Fingrid Oyj, Leväsuo-Pikkarala). Suunnittelualue on n. 30 ha:n suuruinen ja se on Oulun kaupungin omistuksessa.

Valtaosa Kainuuntien (vt 22) eteläpuolelle sijoittuvasta Heikkilänkankaan alueesta on kaavoitettu asuinkäyttöön 1990-luvun lopussa ja toteutettu pääosin 2000-luvun alussa. Kaikki lähiympäristön tontit ovat rakennettuja. Heikkilänkankaalla on vesijohto-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöverkko ja maalämpökaivoja. Vesijaontiellä on joukkoliikennereitti pysäkkeineen ja pohjavesiposti. Suunnittelualueen lähistöllä on kaksi leikkipaikkaa. Lähin kauppa sijaitsee Kontionkankaalla, jossa on myös kunnallinen päiväkoti. Enemmän kaupallisia palveluja on Maikkulan keskuksessa, jossa on myös kirjasto, nuorisotalo ja yhtenäiskoulu. Linattiin on tarkoitus rakentaa koira-aitaus. Suunnittelualueen lähistöllä on kuntoratoja, hiihtolatuja ja moottorikelkkaura. Juurusojan venesatamalle on etäisyyttä n. 600 m. Maikkulan keskukseseen on n. 3 km ja Oulun kaupungin keskusta n. 8 km.



Kuva 2 Ortoilmakuva (Oulu 2018). Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on lisätty karttaan punaisella viivalla.

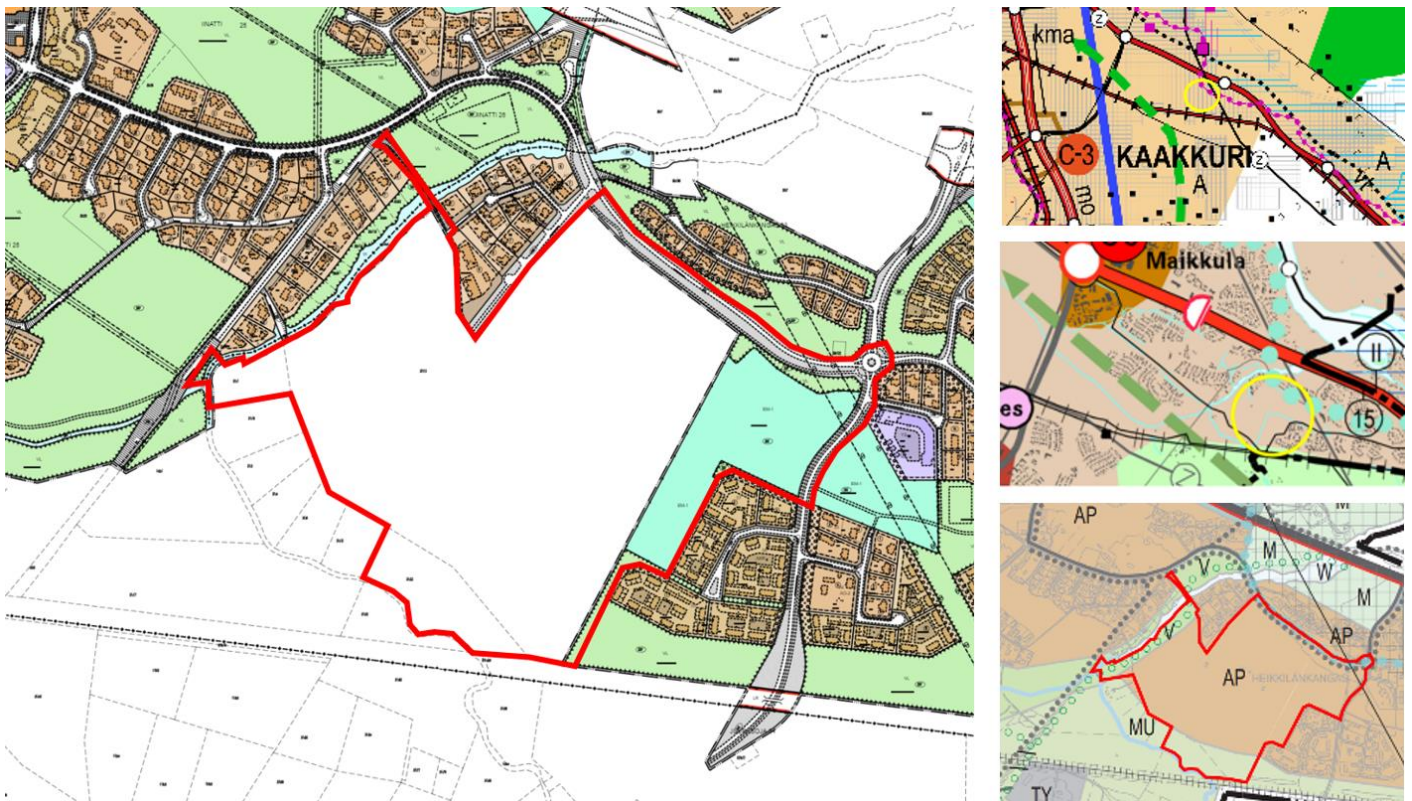
Suunnitteluun vaikuttavat lähtötiedot ja laadittavat selvitykset

Kaavatyössä otetaan huomioon suunnittelualueita koskevat strategiat, päätökset, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat. Lisäksi kaavatyötä varten tehdään tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelun edetessä. Kaavatyön yhteydessä suunnittelualueelle tehdään mm. luontoselvitys, maisemaselvitys, hulevesiselvitys, maaperäselvitys (mm. sulfidimaat), toimintahistoriaselvitys (mm. pima), meluselvitys, värinäselvitys, liikuntareittitarkastelu, massatasapainotarkastelu ja lumitilatarkastelu.

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta. Juurusojan vesialueella (W) sekä linatinpolun ja Juurusojan välisellä lähivirkistysalueella (VL) on voimassa asemakaava (A1136, ymp.min., 18.6.1986). Sillankorvanpolun ja Vesijaonpolun kävelyn ja pyöräilyn alueilla (pp, pp/t) sekä sitä ympäröivillä lähivirkistysalueilla (VL) on voimassa asemakaava (AAM1260, ymp.min., 2.10.1990). Asemakaavassa (AAM1582, kv, 19.1.1998) suunnittelualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL, Valjakkopuisto) ja maisemapelloksi tai -niityksi (EM-1, Jaakonpelto). Vesijaontie ja Säaskensuontie on osoitettu kaduiksi, ja voimajohtolle on osoitettu vaara-alueen rajat (v).

Uuden Oulun yleiskaavassa 2030 (kv 18.4.2016 §25, lainv. 23.5.2019) suunnittelualue on merkitty pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), jolle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Juurusojan pohjoishaaran varteen on merkitty virkistysaluetta (V) ja ulkoilun pääreitti. Radan ja Juurusojan etelähaaran varsille on merkitty maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU); alue on osa kaupungin vihervaluoverkostoa. Vesijaontie on merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi tieksi, jolla on säilynyt vanhan Oulu-Kajaani -maantien piirteitä; tien linjauksen ja arvojen säilymistä tulee tukea. Vesijaontien varteen on merkitty kevyen liikenteen pääreitti. Voimajohto on merkitty sähkölinjaksi (z).

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (yhdistelmäkarta 18.1.2022) suunnittelualue sijoittuu Oulun kaupunkiseudun kaupunkikehittämisen kohdealueelle (kk-1). Uusilla asuntoalueilla tulee tavoitella hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen sijoittuvaa tiivistä pientaloasutusta. Yhtenäisen vihervyöhykkeen turvaaminen tulee ottaa huomioon. Suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueella tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen ja edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa jo rakennettuun ympäristöön. Vesijaontie on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, jonka arvojen säilymistä tulee edistää. Voimajohto on merkitty 110 kV:n pääsähköjohdoksi (z).



Kuva 3 Vasemmalla ote asemakaavayhdistelmästä. Oikealla ylinnä ote maakuntakaavan yhdistelmäkartasta keskellä ote yleiskaavakartasta 1 ja alinna ote yleiskaavakartasta 2. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on lisätty karttaotteisiin punaisella viivalla tai keltaisella ympyrällä.

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -selvityksen (VILMO, Oulu 2014) maankäytön suosituksissa suunnittelualue on merkitty pääosin rakentamiselle varatuksi alueeksi. Suunnittelualueen koillisosaan ja Juurusojan pohjoishaaran varsille on merkitty virkistysaluetta. Suunnittelualueen eteläosaa Juurusojan varressa on merkitty tärkeäksi viheralueverkoston osaksi, Kaupunginojan varren viherkiilaksi.



Kuva 4 Luonnon ja maiseman suositukset maankäytölle, Oulu (VILMO, kartta 2.5, Oulu 2014)

Suunnittelun tavoitteet

Suunnittelu perustuu Oulun kaupungin ilmasto- ja hiilidioksidipäästötavoitteisiin. Kaavatyö sisältyy maankäytön toteuttamishjelmaan (MATO 2022-26), jossa alue on omakotitalojen tontinluovutuksen osalta merkittävä.

Suunnittelualue on tarkoitus toteuttaa pientalovaltaisena asuinalueena, eli alueelle on tulossa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Alueelle varataan tontti tehostetulle palveluasumiselle, uusi leikkipaikka-alue ja paikka telemastolle. Vesijaontien varressa sijaitsevat pohjavesiposti ja muuntamo sekä Säskensuontien varressa sijaitseva jätevesipumppaamo on tarkoitus säilyttää. Nykyisten korttelialueiden ja uuden rakentamisen väliin on tarkoitus jättää viherkaistaleet, ja alueella olevaan voimajohtoon (110kV) jätetään riittävä etäisyys. Peltoalueen keskellä sijaitseva puustoalue kivikkoineen sekä merkittävä reunapuusto Juurusojan ja radan varressa on tarkoitus säilyttää. Erityistä huomiota on tarkoitus kiinnittää joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edistämiseen.

Vaikutusten arviointi

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan mukainen toteuttaminen voi aiheuttaa suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Suunnittelutyön aikana arvioidaan vaikutuksia mm. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan, luontoon, maisemaan ja kulttuuriperintöön, liikenteeseen, kestäväan kehitykseen ja energiatehokkuuteen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä lasten elinoloihin ja toimintaympäristöön. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Osallistuminen

Kaavatyötä ohjaa työtä varten perustettu ohjausryhmä, jossa on edustajat kaavoituksesta, maa ja mittaus -yksiköstä, kadut ja liikenne -yksiköstä, rakennusvalvonnasta, Oulun Seudun Ympäristötoimi -liikelaitoksesta, Sivistys- ja kulttuuripalveluista, Oulun Energia Sähköverkko Oy:stä, Oulun Energia Oy:n lämpöpalveluista ja Oulun Vesi -liikelaitoksesta.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n 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 ja kuntalaisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä kaavatyössä ovat mm.:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun Vesi
- Pikkaralan Vesiosuuskunta
- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- Oulun Energia Oy, lämpöpalvelut
- Kiertokaari Oy
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Fingrid Oyj
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Oulunseudun Laajakaista
- Digita Oy
- Konsernipalvelut / yhteisötoiminta
- Maikkulan suuralueen asukasyhdistys ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Nuorten osallisuusryhmä MaikKa, Maikkula-Kaukovainion ryhmä
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun polkupyöräilijät ry

Vuorovaikutus

Kaavatyön eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet työn eri vaiheissa on kuvattu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 6.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua kaupungin verkkosivun lisäksi myös Oulu10-asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite: Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa kaavamuutostyön yhteyshenkilöiltä, joiden yhteystiedot on kerrottu tämän sivun alalaidassa.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan valmisteluaineistosta ja kirjalliset muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postitse osoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki (käyntiosoite: Kansankatu 55 A) tai** sähköpostitse osoitteeseen: **kirjaamo@ouka.fi**. **Palautteessa on mainittava tämän kaavatyön diaarinumero: OUKA/2544/2021.**

Palautteeseen annetut vastineet ja tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä hyväksyä palautteeseen annetut vastineet toimitetaan niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Lisätietoja

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus (käyntiosoite: Ympäristöotalo, Solistinkatu 2, Oulu)
Kaavoitusarkkitehti Suvi Korpinen, puh. 050 379 3437, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi
Kaavoitusassistentti Outi Colliander, puh. 040 664 2838, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavatyön vaiheet ja osallistumismahdollisuudet

Käynnistysvaihe

Kaupungin omistukseen siirtyneelle alueelle on käynnistetty asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä yleissuunnitelmien laatiminen keväällä 2021. Kaavatyö käynnistetään lähtökohtien selvittämällä sekä selvitysten, kaavarunkosuunnitelman sekä siihen liittyvien yleissuunnitelmaluonnosten laatimisella. Kaavatyön alkuvaiheessa on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jota tarvittaessa täydennetään suunnittelutyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä ajankohdasta johtuen seitsemän viikon ajan. Työn käynnistymisestä, nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kirjeillä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute otetaan huomioon kaavarunkosuunnitelmassa ja edelleen asemakaavaluonnoksessa. Suunnittelutyö etenee kaavaluonnoksen ja yleissuunnitelmien laatimiseen, jotka tehdään kaavarunkosuunnitelman ja yleissuunnitelmaluonnosten pohjalta. Käynnistysvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan valmisteluvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa käynnistysvaiheen mielipiteen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Tavoitteena on, että kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan alkuvuodesta 2023. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kirjeillä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Kaavatyötä koskeva tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana. Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Ehdotusvaihe

Suunnittelutyö etenee kaavaehdotuksen laatimiseen, jossa valmisteluvaiheessa saatu palaute otetaan huomioon. Yleissuunnitelmat viimeistellään. Valmisteluvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan ehdotusvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa valmisteluvaiheen mielipiteen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi keväällä 2023. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Lisäksi nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeillä niitä kaavamuutosalueen maanomistajia ja -haltijoita, joiden kotikunta ei ole Oulu. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen muistutuksensa nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe

Asemakaava viimeistellään, ja siinä otetaan huomioon ehdotusvaiheessa saatu palaute. Ehdotusvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan hyväksymisvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa muistutuksen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa syksyllä 2023. Asemakaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa, mikäli korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.

Heikkilänkankaan pellot, asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavatunnus 564-2499, Diaarinumero OUKA/2544/2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.7.-31.8.2021. Nähtävilläolon aikana saatiin kaksi lausuntoa ja yhdeksän mielipidettä. Lisäksi Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja totesi kirjallisesti, että Pohjois-Pohjanmaan museo ei anna lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Saatu palaute ei aiheuttanut muutostarvetta alueen suunnittelussa eikä kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavatyöhön nimetty ohjausryhmä on osaltaan hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen laaditut vastineet kokouksessaan 13.12.2022.

Lausunnot

1. Väylävirasto (27.8.2021):

Väylävirasto on tutustunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Heikkilänkankaan (33.) kaupunginosassa noin seitsemän kilometrin etäisyydellä Oulun keskustasta kaakkoon. Suunnittelualueita rajaavat Vesijaontie, Sääskenkuontie, Kyytipojantie, Kyytipojankuja, Hollikyydintie, ympäröivät korttelialueet, Oulu – Kontiomäki -rataosa, Juurusoja sekä sen varressa olevat yksityisomistuksessa olevat kiinteistöt. Asemakaavan tavoitteena on täydentää aluerakennetta ympäristöönsä sopivalla pientalovaltaisella asuinrakentamisella nykyisen kunnallistekniikan ja palvelujen läheisyydessä.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta kaavoituksessa on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu yöaikaan alle 45 dB AF-max). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokitukselta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnitteleminen toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Kaavoituksen vastine:

Suunnittelutyössä käytetään lähtötietoina mm. olemassa olevia selvityksiä ja oppaita. Suunnittelutyötä varten laaditaan tarvittavat selvitykset kuten maaperä-, melu- ja tärinäselvitykset. Selvityksistä saadut tiedot vaikuttavat korttelialueiden, tonttien ja rakennustyyppien määrittämiseen ja kaavamääräyksiin sekä mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan toimenpiteisiin suunnittelutyön ja toteutuksen edetessä.

2. Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö (31.8.2021):

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Heikkilänkankaan kaupunginosassa asemakaava koskien kiinteistöjä 31:22 ja 37:12 sekä asemakaavamuutos sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien kortteleiden, lähivirkistysalueita, maisemapelto- tai niittyalueita, 'Heikkilän pellot', koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2499). Yhtäaikaisesti kaavatyön kanssa laaditaan liikenteen, katujen, ympäristön, hulevesien, vesi-, sähkö- ja energiahuollon yleissuunnitelmat keskeisesti sijaitsevalle entiselle peltoalueelle. Tavoitteena

on täydentää aluerakennetta ympäristöönsä sopivalla pientalovaltaisella asuinrakentamisella nykyisen kunnallistekniikan ja palvelujen läheisyydessä.

Alue on Oulun kaupungin omistuksessa ja pääosin rakentamatonta avointa peltoaluetta, jos sijoittuu Heikkilänkankaan rakennetun, uudehkon pientaloalueen länsipuolelle, Oulu-Kajaaniradan pohjoispuolelle. Kaava-alueen pohjoisrajalla kulkee Vesijaontie, vanha Oulu-Kajaanintien linjaus, joilla on säilynyt vanhan tien piirteitä. Vanha kulttuurihistoriallisesti merkittävä tien mutkitteleva, pienimuotoinen linjaus tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa ja tukea erityisesti tien maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Hankealueelle ei sijoitu rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Eri toimintojen sijoittelussa alueelle tulee kiinnittää huomioida riittäviin suojaetäisyyksiin häiriösuuntiin ja ratkaisuihin niiden torjumiseksi. Avoimia, näkymiä ja lähivirkistysalueita – ja reittejä tulee osoittaa riittävästi viihtyisyys huomioiden. Maisematila tulee muuttumaan huomattavasti avoimesta peltoaukeasta rakennetuksi ympäristöksi Kainuun tieltä sekä lähialueiden kiinteistöistä katsottuna. Alueen länsipuolella on Juurusojan varteeseen sijoittunut kerroksellinen pientaloryhmä sekä etäämmälle linatin uudempi asuinalue. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa "Heikkilän pellon asemakaavasta tai asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine:

Suunnittelun tavoitteena on mm. nykyisten korttelialueiden ja uuden rakentamisen väliin jätettävät viherkaistaleet sekä uuden rakentamisen ja alueella säilyvän voimajohdon (110 kV) väliin jätettävä riittävä etäisyys. Suunnittelutyötä varten laaditaan tarvittavat selvitykset kuten maaperä-, melu- ja värinäselvitykset. Selvityksistä saadut tiedot vaikuttavat korttelialueiden, tonttien ja rakennustyyppien määrittämiseen ja kaavamääräyksiin sekä mahdollisiin melun- ja värinätorjunnan toimenpiteisiin suunnittelutyön ja toteutuksen edetessä.

Suunnittelun alueen aluerakenteessa ja ympäristön yleissuunnittelussa tullaan ottamaan huomioon myös mm. alueelta laadittu maisemaselvitys. Suunnittelun alueelle keskeisesti sijoittuva puustoalue kivikkoineen sekä viherkaistaleet Juurusojan ja junaradan varressa on tarkoitus säilyttää osana alueen viherverkostoa. Suunnittelun alueen pyöräilyn ja jalankulun reitit sekä mahdolliset virkistysalueet ja -toiminnot ja yhteydet laajemmille reiteille tullaan ratkaisemaan suunnittelun edetessä.

Vesijaontien ominaispiirteet ja todetut arvot on tarkoitus ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Suunnittelun alueella Vesijaontien varressa kasvavaa täysikasvuista puustoa on tarkoitus säilyttää maisemallisesti merkittävänä rajaavana elementtinä.

Mielipiteet

1. Yksityishenkilö, lisäksi 26 allekirjoittajaa (22.7.2021):

Me allekirjoittaneet ... asukkaat esitämme nähtävillä olevan kaavaesityksen osalta seuraavaa:

Omistamme ... omakoti- ja rivitalokiinteistöjä. Asuinalueemme on nykyisellään rauhallinen ja viihtyisä, ja maisemapellot ovat olleet merkittävä tekijä viihtyvyydellemme ja tarjonneet lähialueen asukkaille ulkoilu- ja virkistytymismahdollisuuden. Maisemapeltojen ja

Juurusojan varren luonto on nykyisellään monimuotoinen: se toimii muuttolintujen levähdyspaikkana, ja pesivien lintujen ja maanisäkkäiden lajisto ja lukumäärä on runsas.

Esitämme, että Hanhikaarta ja Sillankorvantietä ei käytetä tulevan asuinalueen sisääntuloliikenteen väylänä. Toivomme, että vanhan ja uuden asuinalueen väliin jätetään yhtenäinen viherkaistale, joka lieventää uuden asuinalueen aiheuttamaa muutosta ja mahdollista häiriötä alueen nykyisille kiinteistöille. Vuonna 2015 vahvistetussa osayleiskaavassa esitetty Juurusojan rannan viheralue tulee toteuttaa vähintään kaavan mukaisessa laajuudessa. Toivomme myös, että asutuksen ja pellon välissä oleva kookas ja vanha puusto säilytetään. Lisäksi esitämme, että uuden asuinalueen länsilaidalle rakennetaan vain pientaloja, ja mahdolliset kerrostalot ja muut korkeammat rakennukset sijoitetaan alueen keskelle tai itäosaan.

Suunnittelussa tulisi huomioida alueen nykyinen merkitys Oulujokilaakson kulttuurimaisemassa. Toivomme myös, että uuden alueen tonttijako ja rakennuskanta kunnioittavat alueen nykyistä väljää ja monimuotoista arkkitehtuuria. Mahdollisuuksien mukaan tulee vaalia alueen luonnon biodiversiteettiä.

Osallistumme mielellämme alueen suunnitteluprosessiin, ja tavoitteenamme on luoda viihtyisiä ja vetovoimainen kokonaisuus nykyisten ja tulevien asukkaiden kannalta.

Kaavoituksen vastine:

Suunnittelutyötä varten laaditaan tarvittavat selvitykset kuten luonto- ja maisemaselvitykset. Selvityksistä saadut tiedot vaikuttavat mm. korttelialueiden, tonttien ja rakennustyyppien määrittämiseen suunnittelutyön edetessä.

Suunnittelun tavoitteena on mm. nykyisten korttelialueiden ja uuden rakentamisen väliin jätettävät viherkaistaleet. Suunnittelualueelle keskeisesti sijoittuva puustoalue kivikkoineen, reunapuusto Vesijaontien varressa sekä viherkaistaleet Juurusojan ja junaradan varressa on tarkoitus säilyttää osana alueen viherverkostoa.

Suunnittelualueen mahdolliset virkistysalueet ja -toiminnot sekä yhteydet laajemmille jalankulku-, pyöräily- ja virkistysreiteille tullaan ratkaisemaan suunnittelutyön edetessä. Myös suunnittelualueen katuverkko ratkaistaan suunnittelutyön edetessä.

2. Yksityishenkilö (26.7.2021):

18.04.2016 Uuden Oulun yleiskaavassa on palautetta koskeva alue merkitty virkistysalueeksi. Nyt asemakaavan muutosehdotuksessa ovat kerrostalot autokatoksineen, parkkipaikkoineen, moottoriajoneuvoliikennöintiin, joita on hyvin vaikea soveltaa Juurusojan rantaan korvaamaan virkistysaluetta.

... lapsuudessa ja nuoruudessa vietettyjen puhdasvetisen Juurusojan rannalla uiden, kalastaen ja virkistyen, en puolla asemakaavan muutosta ehdotetun mukaan.

Suunnitelma tekee liian ison eron läheiseen ympäristöön, joten se ei tuota onnea kummalekaan puolelle Juurusoja. Tonttialue ympäristöineen on miellyttävä ja se sopisikin pientaloasutukselle.

Vastaranta on pientaloasutusta rannoilla ja lähiympäristössä, jollaisena toivomme sen jatkuvan ja muutoskohteen liittyvän ajatukseen.

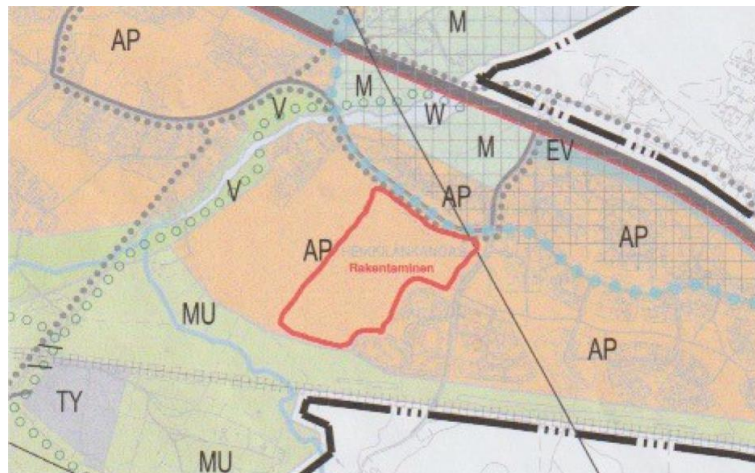
Kaavoituksen vastine:

Suunnittelutyötä varten laaditaan tarvittavat selvitykset kuten luonto- ja maisemaselvitykset. Selvityksistä saadut tiedot vaikuttavat mm. katuyhteyksien, korttelialueiden, tonttien ja rakennustyyppien määrittämiseen suunnittelutyön edetessä. Tavoitteena on täydentää aluerakennetta ympäristöönsä sopivalla pientalovaltaisella asuinrakentamisella eli alueelle on tulossa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja.

Viherkaistale Juurusojan varressa on tarkoitus säilyttää osana alueen viherverkostoa; uusia tontteja ei ole tarkoitus toteuttaa Juurusojan rantaan.

3. Kaksi yksityishenkilöä, lisäksi 9 allekirjoittajaa (30.7.2021):

Me allekirjoittaneet Heikkilänkankaan peltojen ympäristön asukkaat esitämme vastineena peltojen kaavoittamis-suunnitelmaan, että peltojen mahdollinen rakentaminen toteutetaan alueen nykyisiä ympäristö ja maisema-arvoja, sekä nykyisten peltojen ympärillä olevien rakennusten käyttötarkoitusta kunnioittaen. Tämä toteutuu näkemyksemme mukaan parhaiten siten, että mahdollinen rakentaminen kohdistetaan peltojen päiväkodin puoleiseen osaan alla olevan kartan rajauksen mukaisesti.



Oulun kaupunki järjesti 2019 Maikkulan ja heikkilänkankaan alueen täydennysrakentamisen suunnittelutyöpajan ja laati täydennysrakentamisesta suunnitelman:
https://www.ouka.fi/documents/64220/1784075/Maikkula_tr_tavoitesuunnitelma_raporttiluonnos_01032018.pdf/0ca79a15-ec5c-4e56-a96d-db6f3c1ae737.

Yllä mainitussa täydennysrakennus-suunnitelmassa ei ehdoteta rakentamista Heikkilänkankaan pelloille. Tavoitesuunnitelman yhteydessä järjestetyssä suunnittelutyöpajassa oli esillä useiden asukkaiden puolesta toive, että pelloille ei rakenneta. Vaihtoehtoisesti esitettiin, että mahdollinen rakentaminen peltojen alueella tulisi kohdistua vain päiväkodin puoleiseen peltojen osaan. Tässä perusteluna oli parempi sijainti nykyisen rakentamisen kannalta, kulkuyhteydet ja lyhyempi etäisyys kouluun ja päiväkotiin. Suunnittelutyöpajassa kaupungin edustaja kuitenkin totesi selkeästi, että rakentamista pelloille ei suunnitella "seuraavan kymmenen vuoden aikana".

Kaupungin antaman viestin ja aikaisemman yleiskaavan perusteella, peltojen ympäristöön rakennetut talot on suunniteltu ja rakennettu siten että niiden pihat, tilat ja ikkunat tarjoavat avaran näkymän peltoalueelle. Jos peltoalueelle tulee uutta rakentamista nykyisten pelton

ympäristön tonttien välittömään läheisyyteen, se vaikuttaa merkittävästi olemassa olevien rakennusten ja niiden pihojen tarkoituksenmukaisuuteen. Myös tästä syystä esitämme, että peltojen välttämättömäksi katsottu rakentaminen tulee sijoittaa yo. kuvan mukaisesti peltojen päiväkodin puoleiseen päähän. Tämä tukee osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainintaa: "uudisrakentaminen tulee sopeuttaa jo rakennettuun ympäristöön", sekä mainintaa: "nykyisten korttelialueiden ja uuden rakentamisen väliin on tarkoitus jättää viherkaistaleet".

Alueen asukkaat arvostavat peltojen luonto- ja virkistysarvon erittäin korkealle. Pelloilla on rikas linnusto, niillä käy säännöllisesti hirviä ja kauriita, niiden ympärillä lenkkeillään, talvisin pelloilla hiihdetään, lumikenkällään ja pyörällään. Juurusojan Oulujoen-pohjapadon välisellä osalla on myös runsaasti vesilintuja ja siellä on nähty piisameja sekä majavia. Juurusojan rauhallista osaa peltojen kohdalla hyödyntävät myös kalastajat ja melojat. Nämä ympäristö- ja virkistysarvot tulivat esille myös täydennysrakentamisen suunnittelutyöpajassa.

Lisäksi haluamme korostaa että kulku mahdollisille uusille tonteille ei voi tapahtua linatin suunnasta Vesijaontietä pitkin, koska Juurusojan/kaupunginojan ylittävä Vesijaontien silta on erittäin kapea (kaksi autoa ei mahdu rinnakkain sillan yli), tie on mutkainen ja tiellä on vaarallisia suojaiteita, joissa näkyvyys eri suuntiin on heikko.

Kaavoituksen vastine:

Uuden Oulun yleiskaavassa 2030 (kv 18.4.2016 §25, lainv. 23.5.2019) suunnittelualue on merkitty pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), jolle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa syyskuussa 2019. Oulun kaupunki on ostanut peltoalueen joulukuussa 2019, ja alue on ohjelmoitu omakotitontinluovutuksen osalta merkittäväksi maankäytön toteuttamishjelmassa (MATO 2022-2026; kv 28.2.2022 §15).

Suunnittelutyötä varten laaditaan tarvittavat selvitykset kuten luonto- ja maisemaselvitykset. Selvityksistä saadut tiedot vaikuttavat mm. korttelialueiden, tonttien ja rakennustyyppien määrittämiseen suunnittelutyön edetessä. Tavoitteena on täydentää aluerakennetta ympäristöönsä sopivalla pientalovaltaisella asuinrakentamisella. Suunnittelun tavoitteena on mm. jättää viherkaistaleet nykyisten korttelialueiden ja uuden rakentamisen väliin.

Suunnittelualueen mahdolliset virkistysalueet ja -toiminnot sekä yhteydet laajemmille jalankulku-, pyöräily- ja virkistysreiteille tullaan ratkaisemaan suunnittelutyön edetessä. Viherkaistale Juurusojan varressa on tarkoitus säilyttää osana alueen viherverkostoa; uusia tontteja ei ole tarkoitus toteuttaa Juurusojan rantaan. Myös suunnittelualueelle keskeisesti sijoittuva puustoalue kivikkoineen on tarkoitus säilyttää osana alueen viherverkostoa.

Suunnittelualueen liikenneverkko ratkaistaan suunnittelutyön edetessä. Vesijaontien ominaispiirteet ja todetut arvot on tarkoitus ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Suunnittelualueella Vesijaontien varressa kasvavaa täysikasvuista puustoa on tarkoitus säilyttää maisemallisesti merkittävänä rajaavana elementtinä.

4. Pikkaralan Vesiosuuskunta (13.8.2021):

14.6.2021 Heikkilänkankaan kaupunginosassa (33) on käynnistynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä yhtä aikaa kaavatyon kanssa tehtävien liikenteen, katujen,

ympäristön, hulevesien, vesi-, sähkö- ja energihuollon yleissuunnitelmien laatiminen keskeisesti sijaitsevalle entiselle peltoalueelle. Hankkeeseen on asetettu nähtävälle osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Pikkaralan Vesiosuuskunta on hoitanut Oulujokivarressa alueen talousvesihuoltoa Oulun kaupunginvaltuuston määrittämällä toiminta-alueella, viimeisin vahvistettu toiminta-alue vuonna 2016. Toiminta-alueen kiinteistöjen omistajat ovat myös pääosin Pikkaralan vesiosuuskunnan osakkaita. Nyt suunnitelmissa oleva entinen peltoalue on suurelta osin Pikkaralan vesiosuuskunnan toiminta-aluetta.

Kaavatyötä ohjaa työtä varten perustettu ohjausryhmä, johon ei ole kutsuttu Pikkaralan Vesiosuuskunnan edustajaa, vaikka Pikkaralan Vesiosuuskunta toimii alueella keskeisenä infratoimijana. Haluamme, että Pikkaralan Vesiosuuskunta lisätään kaavatyötä varten perustettuun ohjausryhmään jäseneksi.

Kaavoituksen vastine:

Kaavatyön ohjausryhmään on nimetty edustaja Oulun Vesi -liikelaitoksesta, sillä suunnittelualue tulee kaavatyön myötä jatkossa olemaan Oulun Veden toiminta-aluetta.

5. Yksityishenkilö (19.8.2021):

Muistutuksena laadinnassa olevaan asemakaavaan haluan sanoa, että Ojalanpolulle toivotaan tieliittymää sekä mahdollisuutta viemäri liittymään.

Kaavoituksen vastine:

Suunnittelu kohdistuu kaupungin omistamalle maa-alueelle. Suunnittelualueen liikenneverkko ja vesihuoltoverkko ratkaistaan suunnittelutyön edetessä.

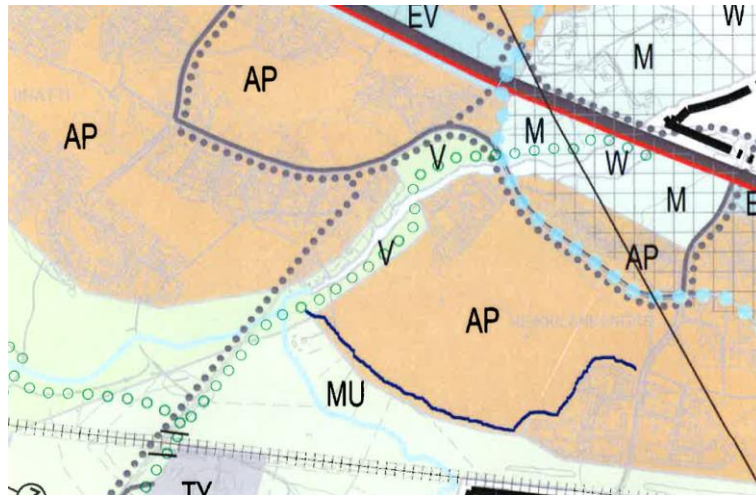
6. Yksityishenkilö, lisäksi 12 allekirjoittajaa (20.8.2021):

Me allekirjoittaneet ... esitämme mielipiteenämme seuraavaa:

Suunnittelualue rajoittuu Juurusojaan ja kiinteästi etenkin sen pohjoishaaraan. Juurusoja tarjoaa alueella omaleimaiset virkistysmahdollisuudet ja eliöstöltään monimuotoisen luontoympäristön. VILMO 2014-selvityksessä Juurusoja onkin mainittu tärkeänä ekologisena yhteytenä. Omaleimaisen ympäristönsä vuoksi on tärkeää, että Juurusojan varren viheralue säilytettäisiin riittävän laajana, ensisijaisesti yleiskaavan laajuutta suurempana, ja että alue olisi tyyppiltään rantaniittymäinen eikä rakennettu puistoalue.

Voimassaolevassa yleiskaavassa on suunnittelualueen reunalle Juurusojan varteen sijoitettu ulkoilun pääreitti. Yleiskaavan mukaista ulkoilureitin sijoittelua ehdotamme muutettavaksi kulkemaan pitkin suunnittelualueen eteläreunaa (ks hahmotelma sinisellä alla kuvassa). Yleiskaavassa suunniteltu ulkoilun pääreitti ei VT22:n varressa johda ns. minnekään, eikä alueella, jonne reitti on merkitty päättyväksi, ole myöskään pysäköintimahdollisuuksia/liittymiä. Reitin sijoittaminen toisin mahdollistaisi asukkaiden helpon pääsyn ulkoilureitille suunnittelualueen lisäksi myös olemassa olevalta Heikkilänkankaan alueelta ilman tarvetta käyttää autoa reitistölle siirtymiseen. Tarvittaessa pysäköintiin voisi käyttää koulun alueen pysäköintialuetta,

Oulujoen säännöstely vaikuttaa Juurusojan vedenvirtaukseen ja jäätilanteeseen. Tämän vuoksi Juurusojan jääkansi ei useinkaan mahdollista talviaikaista turvallista kulkemista, vaan Juurusojan ylitys ulkoilureitillä vaatisi sillan. Suunnittelualueella/ sen lähistöllä on kaksi Juurusojan ylitysmahdollisuutta (Ojalanpolku, Kaskiahontie). Jotta vesistön avoimuus edes nykyisessä laajuudessa säilyisi, ei suunnittelualueelle em. siltojen väliin tule rakentaa uusia vesistöylityksiä, vaan mahdollinen kevyt liikenne tulee ohjata olemassa olevia siltoja pitkin tapahtuvaksi. Jään pinta on myös pääosan talvesta niin vetinen/ sohjoinen, ettei esim. latu jäällä pysy kunnossa.



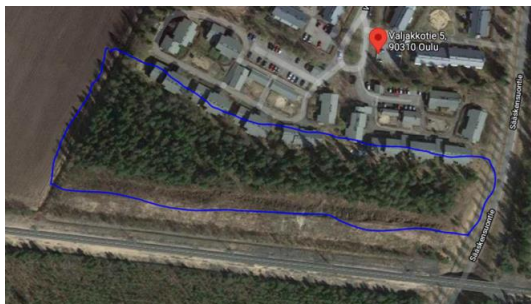
Kaavoituksen vastine:

Suunnittelutyössä käytetään lähtötietoina mm. olemassa olevia selvityksiä ja suunnitelmia. Lisäksi suunnittelutyötä varten laaditaan tarvittavat selvitykset kuten luonto- ja maisemaselvitykset. Viherkaistale Juurusojan varressa on tarkoitus säilyttää osana alueen viherverkostoa.

Suunnittelualueen mahdolliset virkistysalueet ja -toiminnot sekä yhteydet laajemmille jalankulku-, pyöräily- ja virkistysreiteille tullaan ratkaisemaan suunnittelutyön edetessä. Myös suunnittelualueen katuverkko ratkaistaan suunnittelutyön edetessä.

7. Asunto-osakeyhtiö (30.8.2021):

Asunto-osakeyhtiö ... esittää otsikon suunnitelmaan seuraavaa muutosta: Alla olevassa kuvassa rajattu alue (Valjakkopuisto), joka on nykyisessäkin kaavassa (alempi kuva) lähivirkistysalueena (VL), säilytettäisiin edelleen lähivirkistysalueena.



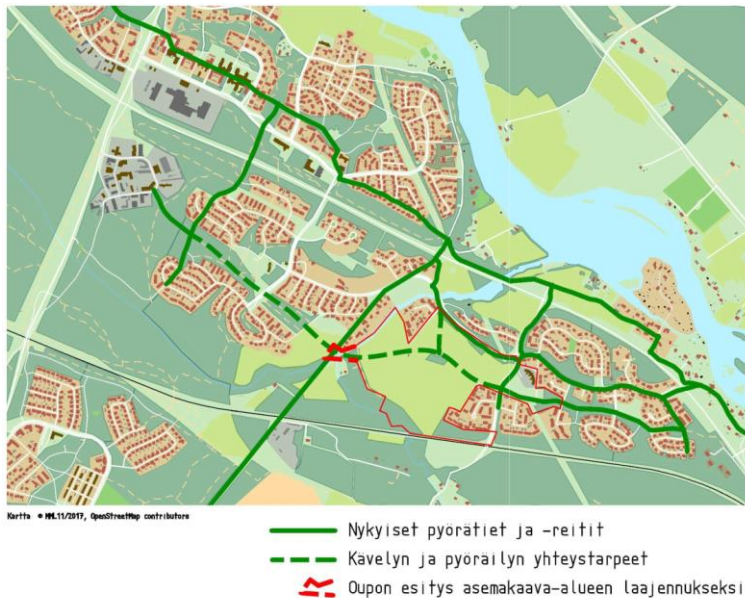
Perustelut:

- Metsäalue on tärkeä meluvalli läheisen junaradan suuntaan.
- Ko. alue on luonnontilaista metsää, joka on asumisviihtyvyyden kannalta erittäin tärkeää ... asukkaille. Puistosta ei haluta asuinalueita.
- Kyseisen metsäalueen rakentaminen laskisi nykyisen jo rakennetun asutuksen arvoa ..., kun metsä korvautuisi heti takapihalta alkavalla asutuksella.
- Asukkaiden yleinen näkemys on myös se, ettei noin kapeaan kaistaleeseen mahdu järkevästi asutusta. Samalla on myös oletettavaa, ettei ko. alueen kaavoitus houkuttaisi asukkaita metsäkaistaleen paikalle junaradan ja meluvallin läheisyyden takia.

Kaavoituksen vastine:

Junaradan varren lähivirkistysalue (VL, Valjakkopuisto) on tarkoitus säilyttää viheralueena.

8. Oulun polkupyöräilijät ry (30.8.2021):



Kuva 1. Alueen sijainti ja Oulun polkupyöräilijät ry:n esitys asemakaava-alueen laajentamiseksi.

Olemme tutustuneet Heikkilänkankaan peltoja koskevaan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Hyväksytyjen kestävän liikenteen tavoitteiden näkökulmasta kaupunkirakenteen reunalla oleva uusi asuntoalue ei ole kovin toivottava. Tässä kohteessa laadittava asemakaava tarjoaa kuitenkin mahdollisuuden avata Heikkilänkangasta sen nykyisestä "pussinperästä" ja rakentaa toistaiseksi esteenä olleen peltoalueen läpi oikeaisia yhteyksiä pyörällä muuhun kaupunkiin. Hyvin suunniteltuna myös tämän peltoalueen rakentamista voi pitää pyöräilyä alueellisesti edistävänä.

Heikkilänkankaalta on jo nyt melko suora, vaikkakin osalla matkaa heikkokuntoinen, pyöräily-yhteys Oulun keskustaan. Suurin osa pyöräilijöistä suuntautuu myös jatkossa Maikkulan keskuksen ja Oulun keskustan suuntaan. Nykyisin Sääksensuontiehen katkeavan Kyytipolun jatkaminen myöhemmin jouhevasti Kaakkurin suuntaan lienee ollut jo Heikkilänkankaan kaavankin laatijan ajatus.

Kaakkurin ja Ouluntullin alue on kasvava työpaikka-alue ja monien kotitalouksien tarvitsemien palveluiden sijoittumisalue, jonne alueen asukkailla tulee tulemaan usein asiaa. Kaakkuria suunnitellaan aluekeskukseksi, jossa voivat jatkossa pysähtyä paikallisjunat ja tehokkaan joukkoliikenteen kulkumuoto. Heikkilänkankaan peltojen asemakaava tarjoaa nyt mahdollisuuden huomattavaan oikaisuun Kaakkuriin suuntautuville pyörämatkoille. Esitämme, että asemakaava-alue laajennetaan linatintielle asti, jotta yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie linatintielle tulisi rakennetuksi heti asuntoalueen kunnallistekniikan rakentamisen kanssa. (kuva 1)

Kaavoituksen vastine:

Uuden Oulun yleiskaavassa 2030 (kv 18.4.2016 §25, lainv. 23.5.2019) suunnittelualue on merkitty pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), jolle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Oulun kaupunki on ostanut peltoalueen joulukuussa 2019, ja alue on ohjelmoitu omakotitontinluovutuksen osalta merkittäväksi maankäytön toteuttamisohjelmassa (MATO 2022-2026; kv 28.2.2022 §15).

Oulun kaupunki on nykyisin hyvin laaja, ja suunnittelualue on vain n. 3 km:n etäisyydellä Maikkulan keskuksen palveluista ja vain n. 8 km:n etäisyydellä Oulun keskustasta. Maikkulan suuralueen väestön ikäjakauma painottuu aikuisväestöön, ja koulujen kapasiteetissa on väljyyttä. Heikkilänkankaan alueen täydennysrakentaminen merkittävän suuruisella aluerakennetta täydentävällä asuinalueella on kaupungin alue- ja palvelurakenteen kannalta järkevää.

Suunnittelu kohdistuu kaupungin omistamalle maa-alueelle. Suunnittelualueen mahdolliset yhteydet laajemmille jalankulku-, pyöräily- ja virkistysreiteille tullaan ratkaisemaan suunnittelutyön edetessä.

9. Kaksi yksityishenkilöä (30.8.2021):

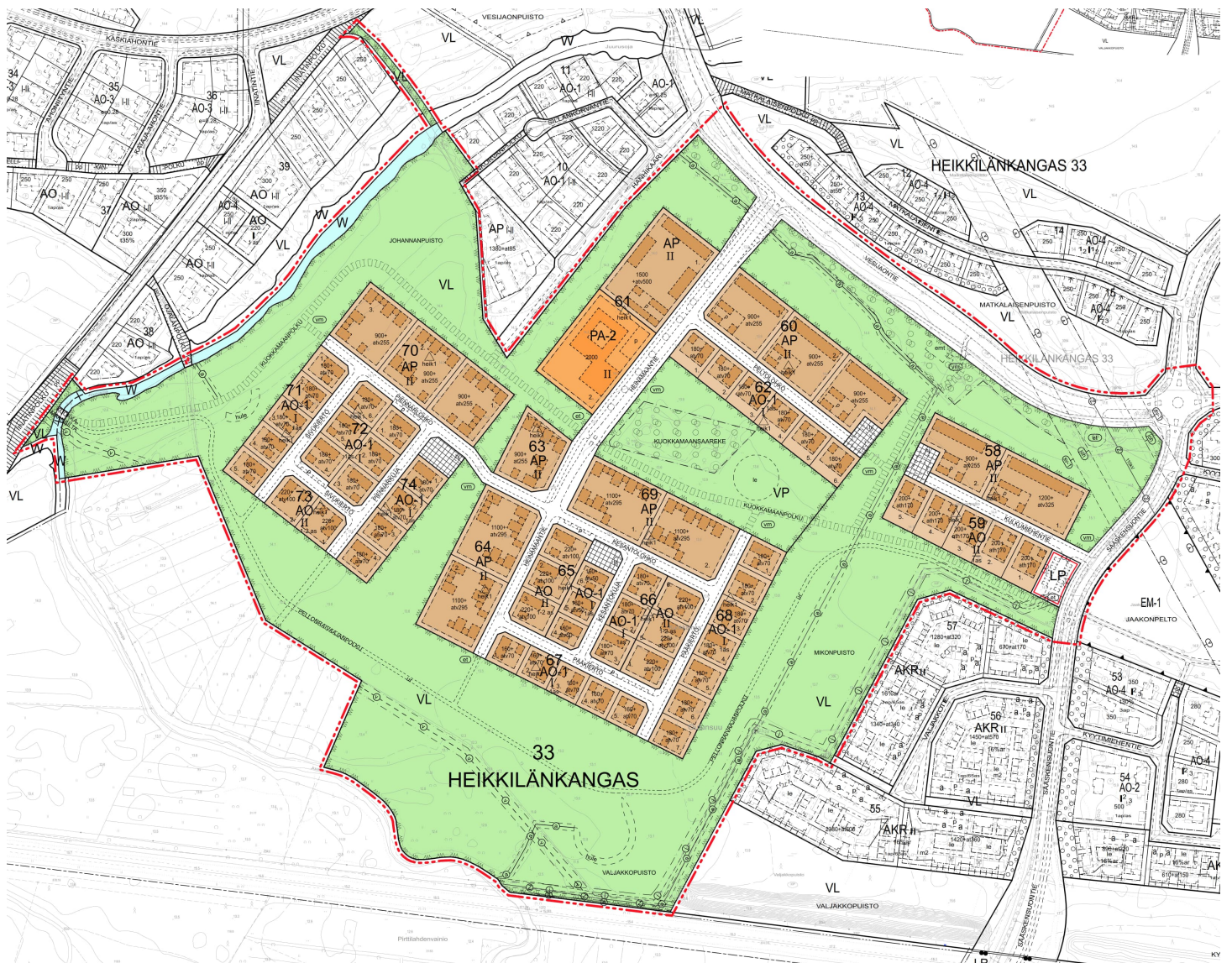
Haluamme jättää kirjallisen palautteen koskien Heikkilänkankaan peltojen asemakaavan muutoksen vireilletuloa. Mielestämme Hollikydyntien länsipuolinen metsäalue ennen koulun hiekkakenttää tulisi kaavoittaa puistoalueeksi, eikä ainakaan asuintonteiksi.

Perustelemme tätä sillä, että yhtenäinen metsäkaistale jatkuu läpi Heikkilänkankaan alueen yhtenäisenä. Lisäksi metsäkaistale on arvokasta lintujen pesimisaluetta - alueella on tärkeä säilyttää kaupunkimetsää.


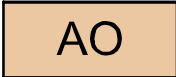
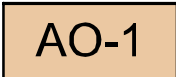
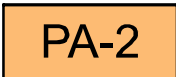



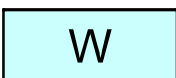

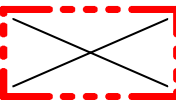


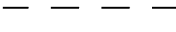
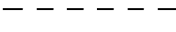
Kaavoituksen vastine:

Hollikydyntien ja Kyytipojanpuiston välinen alue (VL, Kyytipojanpuisto) on tarkoitus säilyttää lähivirkistysalueena.


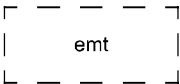

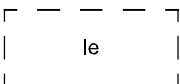

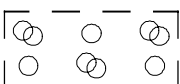
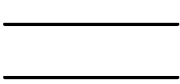
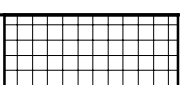
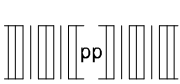
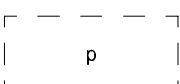
Ote asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta ja tonttijaosta, 16.12.2022



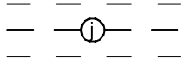
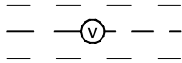
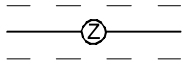
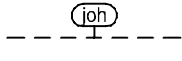
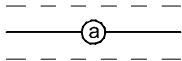


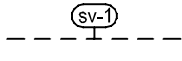
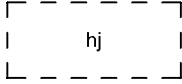

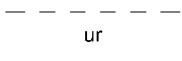
Asemakaavamerkinntät ja -määräykset, 16.12.2022

1		Asuinpientalojen korttelialue.
5		Erillispientalojen korttelialue.
5-1		Erillispientalojen korttelialue. AO-1 korttelialueelle saadaan rakennuslupaa rakentaa yksi asuinrakennus.
9-8		Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja.
33		Puisto.
34		Lähivirkistysalue.
51		Yleinen pysäköintialue.
81		Vesialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-2		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
83		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	33	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	HEIKKI	Kaupunginosan nimi.
93	58	Korttelin numero.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 16.12.2022

95	HEINÄMAANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-5	160+atv70	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen sekä kasvihuoneiden, lasikuistien ja viherhuoneiden kerrosalan neliömetreissä.
96-8	200+ath170	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous-, huolto- ja työtilojen kerrosalan neliömetreissä.
98-1	1 as	Merkintä osoittaa rakennusosalalle sallittujen asuntojen lukumäärän.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
112	<u>II</u>	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113		Rakennusala.
113-109		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
133		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
135-7		Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
136		Katu.
137		Katuaukio/tori.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 16.12.2022

154-2		Viemäriä varten varattu alueen osa.
154-3		Vesijohtoa varten varattu alueen osa.
154-4		Sähkölinaa varten varattu alueen osa.
154-9		Johtoalue.
154-101		Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa.
174-2		Muuntaja.
174-3		Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennelma tai laitos.
175-1		Suojavyöhyke. Alueelle ei saa rakentaa asuntoja.
190-25		Ohjeellinen hyötyjätteiden keräilyaluetta varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksilla erotettava muusta alueesta.
190-113		Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
190-115		Ohjeellinen ulkoilureitti.



heik1

heik1-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUKSET, TOIMINNOT JA AIDAT

Alueella ei sallita kellaritilojen rakentamista. Tonttien kadunpuoleiset rajat on aidattava 1,2 metriä korkealla lauta-aidalla. Aitapiirustus tulee esittää rakennusluvan yhteydessä ja siinä tulee esittää perustamistapa rautasuojauksineen. Tonttien välisille ja viheralueen puoleisille rajoille on istutettava pensasaita.

Korttelin 59 alueella saa ath-kerrosalasta enintään 100 k-m2 olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuverhoilu.
Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia.

AUTOPAIKOITUS

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap / asunto
- Erillispientalot 2 ap / asunto
- Palvelut 1 ap / 50 k-m2
- Palveluasuminen 1 ap / 160 k-m2
- Tehostettu palveluasuminen 1 ap / 300 k-m2

AP-tonteilla tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosalaneliometriä kohden.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 16.12.2022

Invapaikkojen määrä tulee olla kaksi invapaikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi invapaikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Invapysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi.

Tontilla autosuojan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 metrin pituinen vapaa tila. Asumista palveleviin tiloihin, esim. kuisteihin, viherhuoneisiin, kiinteistönhoidon tiloihin, teknisiin tiloihin, autonsäilytys-, etätyö-, harraste- ja väestönsuojatiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asuinrakennusten korttelialueille saa rakentaa autopaikkoja vain henkilö- ja pakettiautoja varten.

LP-alueella autopaikat on erotettava istutuksilla muusta alueesta.

POLKUPYÖRÄT

Polkupyöräpysäköinnille osoitetaan paikkoja seuraavasti:

- Rivitalot ja kytketyt pientalot 3 pp / asunto
- Erillispientalot 4 pp / asunto
- Palvelut 1 pp / 80 k-m²
- Palveluasuminen 1 pp / 50 k-m²
- Tehostettu palveluasuminen 1 pp / 80 k-m²

PIHA-ALUEET

Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa oleskeluun, lumenkäsittelyyn ja -varastointiin sekä hulevesien viivytykselle. Piha-alueen suunnittelussa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja, ajoreiteillä on sallittu muut materiaalit.

HULEVEDET

AO- ja AP-tonteilla tulee viivyttää hulevesiä 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla ylivuoto hulevesiviemäriin. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pintoja ja vesiaiheita sekä pyrkiä johtamaan kattovedet sadeputarhoihin tai painanteisiin. Alue ei sovellu hulevesien imeyttämiseen maaperään.

AP- kiinteistöillä pysäköintialueiden hulevedet sekä yleisillä kokoojakaduilla katualueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista purku hulevesiviemäriverkostoon. Myös tonttikaduilla hulevedet tulee pyrkiä johtamaan viheralueiden kautta hulevesiviemäriverkostoon.

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee havainnoida potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintymistä alueella. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihoissa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvyydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

LÄJITYS

VL-aluetta voidaan käyttää ylijäämämassojen läjittämiseen. Läjityksessä on huomioitava alueen potentiaalinen hapan sulfaattimaa happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Läjittämisestä tulee laatia ohjeellinen suunnitelma, jossa otetaan kantaa tulevaan virkistyskäyttöön, maisemointiin ja happamien valumavesien hallintaan.

JÄTTEIDEN YHTEISKERÄYS

Tonttien jätteiden yhteiskeräysastiat saa sijoittaa niille osoitettuihin paikkoihin katuaukiolle. Jätepiste voidaan toteuttaa syväkeräysjärjestelmänä tai aidattuna katoksena. Katoksen rakennusoikeus on 12 kem². Jäteastioiden ja tontin väliin tulee jättää istutusvyöhyke. Jäteastioiden sijoittamisessa tulee huolehtia paloturvallisuudesta.

MUUNTAMOT

Muuntamot tulee sijoittaa asemakaavassa osoitetuille paikoille alueen sähkönjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Puistomuuntamoiden seinäpinnat tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaalien ja värisävyjen kanssa tai niihin tulee toteuttaa taidemaalaukset.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tonttijaon mukainen tontti