

# Asemakaavan selostus

## LUONNOS 11.1.2021

x.x.x päivättyyn

Oulun kaupungin Hintan kaupunginosan korttelia 13 sekä katu-, puisto-, suojaviher- ja siirtolapuutarha-alueita koskevaan asemakaavan muutokseen, sekä asemakaavaan osalle Hintan kaupunginosan vesialuetta (Hintan vesilaitos)

Kaavatunnus 564-2013

Diaarinumero 4874/2015



Kuva 1 Viistoilmakuva Hintan vesilaitoksesta

---

**SISÄLLYS**

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1.	Tunnistetiedot.....	2
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2	Kaavan tarkoitus.....	2
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
2.	TIIVISTELMÄ.....	3
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2.	Asemakaava.....	3
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen.....	3
3.	LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1.	Selvitys alueen oloista.....	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2	Luonnonympäristö.....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	4
3.1.4	Maanomistus.....	11
3.2.	Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1	Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	12
3.2.2	Kaava-alueetta koskevat selvitykset.....	14
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	19
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	19
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	19
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
4.3.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	20
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	21
4.4.	Asemakaavan tavoitteet.....	21
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat / kunnan asettamat tavoitteet.....	21
4.5.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	22
4.5.1	Vaihtoehtojen kuvaus.....	22
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	30
4.6.	Esitetyt mielipiteet ja muistutukset sekä niiden huomioon ottaminen.....	30
4.6.2	Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen.....	30
4.6.3	Suunnitelmiin nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset.....	30
4.6.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	30
5.	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	31
5.1.	Kaavan rakenne.....	31
5.1	Kaavan vaikutukset.....	31
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	33

---

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Hintan kaupunginosan korttelia 13 sekä katu-, puisto-, suojaviher- ja siirtolapuutarha-aluetta sekä osaa Hintan kaupunginosan vesialueesta.

<b>Kaavan nimi:</b>	<b>Hintan vesilaitos</b>
<b>Kaavatunnus:</b>	564-2013
<b>Kaavan laatija:</b>	Anne Olsbo Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
<b>Kaavan vireille tulo:</b>	Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 12.11.2019
<b>Hyväksyminen:</b>	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen ___.20__.
Asemakaava on tullut voimaan	___.20__.

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hintan kaupunginosassa, noin 4 kilometriä Oulun keskustasta koilliseen. Suunnittelualue rajautuu länsi- ja pohjoispuolelta Hintanrantaan, Hintanpuistoon, etelässä Oulujokeen ja itäpuolelta Erkontiehen ja Yrjänäisen tilakeskukseen.

## 1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on varata riittävät alueet Oulun kaupungin vesilaitoksen kehittämiseksi Hintassa. Toimiva vesihuolto on yhteiskunnalle välttämätöntä, puhtaan veden saatavuus on pystyttävä varmistamaan kaikissa tilanteissa myös tulevaisuudessa. Oulun kaupungin alueella häiriöttömän vedenjakelun ja puhtaan veden riittävyyden turvaamiseksi vedentuotantokapasiteetin lisääminen on välttämätöntä. Molemmat Oulun kaupungin vesilaitokset ovat vanhoja ja tulevat vaatimaan perusparannuksen. Laitosten vaatima perusparannus ei ole mahdollista ennen laajennusta, koska yhden laitoksen kapasiteetti ei riitä turvaamaan vedentarvetta. Laajennuksen toteuttamiseksi tarvitaan lisätilaa Hintan vesilaitoksen yhteyteen.

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Asemakaavaluonnoskartta
- Liite 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Oulun Vesi.

Asemakaavan 564-2013 vireille tulosta ilmoitettiin 26.6.2015 sanomalehti Kalevassa julkaistulla kuulutuksella. Yhdyskuntalautakunta päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 16.6.2015 (§289). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 26.6 – 31.8.2015 välisen ajan.

Oulun Veden teettämien kehittämissuunnitelman ja kuntotutkimusten jälkeen todettiin tarve aiempaa laajempaan muutokseen, joka sisältää suuremman säiliötilavuuden lisäksi kokonaan uuden vesilaitosrakennuksen. Tästä syystä laajennushankkeesta laadittiin uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 5.11.2019 §576. Suunnitelma pidettiin nähtävillä 12.11-12.12 2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 7 mielipidettä ja kolme lausuntoa.

Vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

### 2.2. Asemakaava

Kurkelanrannan vesilaitos on rakennettu vuonna 1954 ja Hintan vesilaitos vuonna 1974. Vesilaitosten ikääntymisestä johtuen on välttämätöntä toteuttaa molempien vesilaitosten perusparannus. Kummankaan vesilaitoksen perusparannusta ei ole mahdollista käynnistää ennen uuden laitoksen rakentamista, koska nykyisten vesilaitosten kapasiteetti ei riitä yksinään varmistamaan riittävää vedentuotantoa.

Kaavamuutoshankkeen lähtökohtana on *Hintan vesilaitoksen kehittämissuunnitelma*, joka valmistui 9.7.2019 (Pöyry Finland Oy) sekä edellistä suunnitelmaa täydentävä *Hintan vesilaitoksen laajennusvaihtoehdot/ Prosessivaihtoehtojen vertailu* (Afry Finland Oy 2020-2021). Suunnitelmien mukaisesti asemakaavan tarkoituksena on osoittaa Hinttaan aluetta uuden vesilaitosyksikön, puhdasvesialtaan sekä varavedentuloaltaan sijoittamista varten siten, että ne peruskorjattavan nykyisen laitoksen kanssa muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden. Hintan vesilaitoksen nykyisellä tontilla ei ole mahdollista lisärakentamista enää toteuttaa, vaan lisätilaa tarvitaan ympäröiviltä alueilta.

### 2.3. Asemakaavan toteuttaminen.

Asemakaavanmuutoksen mahdollistamat toimenpiteet tullaan toteuttamaan vaiheittain niin, että vedentuotanto voi olla käynnissä koko rakentamisen ajan.



## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. Selvitys alueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Hintan kaupunginosassa, Oulujoen ja Hintan asuntoalueen väliin jääväällä alueella. Hintan pientalovaltaisella asuntoalueella on pääosin 2000-luvulla rakennettua rakennuskantaa, I-II-kerroksisia omakotitaloja ja rivitaloja. Hintan vesilaitos sijaitsee puistoalueiden kehystämänä lähellä Oulujoen rantaa. Puistoalueella on kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu Hintantieltä Laanilan koulun vieritse Parkkisenkankaan omakotialueelle. Vesilaitoksen välittömään läheisyyteen sijoittuu kolme vanhaa rakennusta, joista yhtä on käytetty huvilana, keskimäinen on toiminut asukastupana ja läntisimmässä on asuttu pysyvästi. Vesilaitoksen itäpuolella on maakunnallisesti arvokkaat Yrjänäisen ja Kariniemen tilakeskukset. Puistoalueen erottamana vesilaitoksen luoteispuolella on maakunnallisesti arvokas Hintan kantatilan päärakennus.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue lähiympäristöineen on rakennettua, puistoalueet ovat pääosin nurmikkokenttää lehtipuuistutuksineen. Vesilaitoksen itäpuolella on lehtikuusia ja rannan puolella muutamia kookkaita kuusia. Maisemallinen arvokohde suunnittelualueen lähiympäristössä on Hintanrannan niittymäinen puisto maisemamäntyineen. Niittyalue ja siihen liittyvä puistoalue on osa Oulun viheralueverkoston ja luonnon monimuotoisuus (VILMO) -suunnitelman mukaista viheralueverkostoa. Ranta-alueella ei ole erityisiä luontotyypppeihin tai linnustoon liittyviä arvoja. Jokitörmä on kivinen eikä sovellu jyrkkyyden ja veden korkeusvaihteluiden vuoksi vesilintujen pesimäalueeksi. Alueelle on laadittu luontoselvitys, jonka tulokset ovat kohdassa 3.2.2

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

##### **Hintan vesilaitos lähiympäristöineen**

Hintan vesilaitoksen punatiilinen rakennus on valmistunut 1974. Rakennusta on myöhemmin laajennettu. Rakennuksen ympärillä on pysäköintialuetta ja huoltoaluetta, jota käytetään vedenpuhdistuskemikaalien lastauksessa.

Vesilaitoksen tonttia ympäröi länsi- ja pohjoispuolelta Hintanrannan ja Hintanpuiston puistoalueet niittyalueineen ja kevyen liikenteen väylineen. Hintanpuiston pohjoispuolella on 2000-luvulla rakennettuja omakotitaloja Jokipellontien varressa ja vanhempia omakotitaloja Hintanmutka-kadun varrella.

Vesilaitoksen ja Oulujoen välissä on kolme vanhaa pihapiiriä rakennuksineen, joista on laadittu rakennushistoriaselvitys (Kanttia2 Oy 2019). Laitoksen lähiympäristössä on myös kolme maakunnallisesti arvokasta rakennuskokonaisuutta, Hintta, Yrjänäinen ja Kariniemi.

## Maakunnallisesti arvokkaat rakennukset



Kuva 2, Ilmakuva, johon on rajattu lähiympäristön maakunnallisesti arvokkaat rakennukset, Hintta ja Yrjänäinen. Kariniemi sijoittuu Yrjänäisen kaakkoispuolelle.

## Hintta

Suunnittelualueen luoteispuolella Hintanpuistoon rajoittuen sijaitsee **Hintan talon rakennuskonaisuus**, jonka perinteistä rakennustapaa edustava päärakennus on 1890-luvulta. Rakennuksen päädystä on komea kuisti- ja parvekerakennelma. Hintan talouskeskus on maakunnallisesti arvokas.



Kuva 24. Hintan päärakennus säilytetyn peltonäkymän päässä asutusmäellä Hintanmutkassa. Kosonen, 2015. (Kioski-tietokanta, kohderaportti)

Kuva 3 Hintan päärakennus

*Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelun laatimassa selvityksessä (2020) on Hintan talosta kerrottu seuraavasti: "Hintan kantatalo sijaitsee historiallisessa Oulujoen eli aiemmin Oulun maalaiskunnan Oulunsuun kylässä. Oulujokilaakso on puolestaan kuulunut lin hallintopitäjään 1500-luvulle ja sen jälkeen liitetty Limingan hallintopitäjään. Hintan talon nimi juontuu alkuperältään saksalaisesta nimestä Hintsa eli Hintza. Nimi on voinut tulla Oulun seudulle Karjalasta tai Savosta, missä se on ollut yleinen 1500-luvulla suku- ja etunimistöissä. Oulunsuuta koskevissa lähteissä Hintta on mainittu ensimmäistä kertaa asiakirjoissa 1598 (Vahtola, Jouko, Oulujokilaakson historia, Oulujokilaakson historia keskiajalta 1860-luvulle. 1991, s. 103). Hintan talo on Oulun maalaiskunnan kantatila. Siitä lunastettiin torpparilain nojalla 1920-luvulla yli 70 tilaa tai torppaa (Antero Tervonen, Oulujokisten sata vuotta. 1999, s. 247"*

Vanhimmista aluetta esittäivistä kartoista käy ilmi, että Hintan taloa ympäröivät maat oli otettu laajasti viljelyyn ja niittymaaksi jo 1700-luvulla. Tila on sijainnut Oulujoen varrella, joka sai 1700-luvulta lähtien yhä enemmän merkitystä kauppaväylänä ja elinkeinojen harjoittamisessa."

### Yrjänäinen

Vedenpuhdistuslaitoksen itäpuolella on maakunnallisesti arvokas **Yrjänäisen talouskeskus** kasvihuoneineen. Tilan vuodelta 1886 oleva taitekattoinen päärakennus on tunnistettava elementti Oulujoen rantamaisemassa. 1800-luvulla rakennettu alaosaan rapattu kivinavetta rajaa pihan pohjoisreunaa.

Rakennusten ulkoiset ominaispiirteet ovat säilyneet ja niissä on alkuperäisiä yksityiskohtia.

Pihassa on muistona kaksi tykkiä. sillä kansalaissodan ensimmäiset tykinlaukaukset ammuttiin Yrjänäisen pihasta. Lähde: Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava.



Kuva 25. Yrjänäisen Navetta, päärakennus ja aitta. Kosonen, 2015. (Kioski-tietokanta, kohderaportti)

Kuva 4 Yrjänäinen, ote Kioski -tietokannasta





*Kuva 5 Tykit ja muistomerkki Yrjänäisen rannassa*

### **Kariniemi**

Yrjänäisen talouskeskuksen kaakkoispuolella joen rannassa sijaitsee Kariniemen talouskeskus. Kariniemi on vuodelta 1895. Pihapiiriin kuuluvat vuosisadan vaihteen rakentamistapaa edustavat päärakennus, navetta, aitta sekä riihi. Pihaa pohjoissivulta rajanneen ulkorakennuksen tilalle on rakennettu uusi miljööseen hyvin sopiva rakennus 2000-luvulla. Kariniemen talo on tunnistettava elementti Oulujoen rantamaisemassa. Kariniemi on maakunnallisesti arvokas.



*Kuva 6 Kariniemi. Lähde: Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava.*

### **Ranta-alueen rakennuskanta**

Hintan vesilaitoksen ja Oulujoen välissä olevalla siirtolapuutarha- ja puistoalueella on kolme vanhaa rakennusta, joista yhtä on käytetty huvilana, keskimmäinen on toiminut asukastupana ja läntisimmässä on asuttu pysyvästi. Kaksi niistä on rakennushistoriaselvityksen mukaan alun perin rakennettu huvilaksi ja yksi asunnoksi.

Oulun kaupungin omistuksessa ovat kiinteistöt 7:243, 7:60, 7:61 sekä 7:45 (Jokirinne), jolla sijaitsevaa kaupungin omistamaa entistä asuinrakennusta rakennusta on vuokrattu Myllyjoen

asukastuvan käyttöön. Rakennukseen ja piha-alueelle on asukastuvan toimijat tehneet muutoksia, laajennuksia ja piharakennuksia. Apurakennuksia on asukastuvan voimin rakennettu myös viereiselle kiinteistölle 7:61 (Kotiranta), joka sijaitsee asukastupakäyttöön vuokratun alueen ulkopuolella.

Yksityisomistuksessa olevalla kiinteistöllä 7:44 (Törmälä) on 1930-luvulla rakennettu huvila piharakennuksineen, huvila toimii vapaa-ajan asuntona ja sille on tehty kunnostustoimenpiteitä.

Kiinteistöllä 7:292 (Koivuranta) on asuinkäytössä oleva rakennus. Mansardikattoinen puurakenteinen omakotitalo on rakennettu 1911, lisäksi pihapiiriin kuuluu talousrakennus. Kiinteistö on yksityisomistuksessa.

Rantavyöhykkeen rakennuksista on laadittu rakennushistoriaselvitys, 19.12.2019. Kanttia 2 Oy/Säilynoja ja Teppo



#### 4. Kiinteistöjen nykytila ja muutokset

Kolme 1910-1930 Oulujokirantaan rakennettua huvila- ja asuinrakennusta muodostavat asutun ja käyttötarkoitukseltaan vaihtelevan kokonaisuuden. Rakennukset ovat jokimaisemassa liittyneet perinteiseksi puurakentamiskokonaisuudeksi yhdessä Yrjänäisen, Kariniemen, Hintan ja Laanilan kantatilojen tilakeskusten kanssa. Ennen lähes identtiset sisärukket, Jokirinne ja Törmälä eivät kuitenkaan enää muistuta toisiaan johtuen Jokirinteeseen kohdistuneista voimakkaista muutoksista. Sen ravattu pihapiiri katkaisee maiseman yhtenäisen luonteen. Koivurannan pihapiiri liittyy enää visuaalisesti säilyttyn peltomaisemaan. Muut rakennukset jäävät puristuksiin joen ja 1970-luvulla rakennetun vesilaitoksen väliin.



Kuva 55. Karttapiirros Teppo, 2019. Ympäristön rakentuneisuuskaavio Oulun kaupungin kaavakartan pohjalte.

Kuva 7 Ote rakennushistoriaselvityksestä, Ympäristön rakentuneisuuskaavio Kanttia2 Oy 2019





**Kohde:** Koivuranta  
**Kiinteistötunnus:** 564-404-7-292, 564-404-7-300  
**Sijainti:** Jokivarrenpolku 9  
**Käyttötarkoitus:** asuinrakennus (Rakennettu todennäköisesti huvilakäyttöön.)  
**Kiinteistön omistaja:** Reino ja Maila Ontero  
**Valmistunut:** 1911  
**Rakennuttajat:** toimitusjohtaja G.F. Astrén  
**Rakentajat:** ei tiedossa  
**Laajuustiedot:** tontti: 1350 m<sup>2</sup>, kerros- ja huoneistoala: 90 m<sup>2</sup> (rakennus- ja huoneistorekisteri)  
**Muutokset:**  
 1960-luvun tienoilla umpikuistin rakentaminen ja sitä seuranneet pohja- ja porrasmuutokset.  
 1975 jälkeen nykyisen omistajan toimesta lukuisia pieniä muutoksia pitkin vuosikymmeniä. Rakennuksen muuttaminen pääasiallisesti asuinkäyttöön; katemateriaalin ja räystäiden muutos, ikkunat, sauna yläkertaan, toisen kuistin oven poisto, alakerran lattian uusiminen ja pönttöuunien korvaaminen muuratulla takalla.  
**Julkisivumateriaalit:** Vaaka- ja pystykenttiin jaettu, vaaleaksi maalattu sahaponttilaata, katemateriaalina ennen pakotettu saumapeltikatto, nykyisin tiilikuvioinen vihreä tiiliprofiilipeltikatto. Perustus jälkikäteen ruskeaksi maalattua lohkokiveä.  
**Kaavatilanne:** Tontti on asemakaavassa puistona (P) ja yleiskaavassa virkistysalueena (V)



**Kohde:** Jokirinne ja Kotiranta  
**Kiinteistötunnus:** 564-404-7-45, 564-404-7-61  
**Sijainti:** Jokivarrenpolku 5  
**Käyttötarkoitus:** asukastupa (Rakennettu asuinkäyttöön.)  
**Kiinteistön omistaja:** Oulun kaupungin tilakeskus  
**Valmistunut:** 1928 (rakennus- ja huoneistorekisteri)  
**Rakennuttajat:** Matilda ja Kalle Saarela  
**Rakentajat:** ei tiedossa  
**Laajuustiedot:** 564-404-7-45: tontti 1000 m<sup>2</sup>, kerrosala 100 m<sup>2</sup> ja huoneistoala 65 m<sup>2</sup>. 564-404-7-61: tontti 500 m<sup>2</sup>, ei rakennuksia (rakennus- ja huoneistorekisteri)  
**Muutokset:** Lukuisia muutoksia eri vuosikymmeninä: 1950-luvulla Saarelat jakoivat talon kahteen huoneistoon; molemmille puolille olohuone ja keittiö sekä makuuhuone. Terrassi lämpimäksi tilaksi. Uusi kuisti. Lisäksi: katemateriaalin vaihto, ikkunoiden vaihto, piipun ja tulisijan purku.  
 2003 jälkeen Hintta-Parkkisenkankaan kiinteistöyhdistys on uusinnut sisäpinnat, rakentanut kaksi wc:tä, avannut salin isoksi koko rakennuksen mittaiseksi tilaksi aukottamalla seinä. On rakentanut saunan, piharakennukset, terassit, laiturit, valokatokset ja luiskat.  
**Julkisivumateriaalit:** Vaakasuntainen, keltaiseksi maalattu sahaponttilaata, katemateriaalina ennen huopa ja punainen kolmiorimahuopa, nykyisin sinkitty profiilipeltikatto. Perustus betonia.  
**Kaavatilanne:** Tontti on asemakaavassa siirtolapuutarha-aluetta (RP) ja yleiskaavassa yhdyskuntateknisen huollon alueena (ET).  
**Muuta tietoa:** Tunnetaan Myllyojan asukastupana



**Kohde:** Törmälä  
**Kiinteistötunnus:** 564-404-7-44  
**Sijainti:** Jokivarrenpolku 1  
**Käyttötarkoitus:** Vapaa-ajan rakennus (Rakennettu todennäköisesti huvilakäyttöön.)  
**Kiinteistön omistaja:** Hilikka Jussila, Anna-Maija Eskelinen, Pirkko Nevalainen ja Ulla Törmäkangas  
**Valmistunut:** 1930  
**Rakennuttajat:** Wilho ja Martta Lång  
**Rakentajat:** Matti Honkanen ja Heimo Karkusaari  
**Laajuustiedot:** tontti 2340 m<sup>2</sup>, kerrosala 67 m<sup>2</sup> (huoneistoalasta ei tietoa, rakennus- ja huoneistorekisteri)  
**Muutokset:** ei merkittäviä muutoksia julkisivussa tai tiloissa. Huvilan lattiapinnat on entisöity n. 2010. Ikkunat on entisöity, kellari on kunnostettu, sisätiloista tapetit on uusittu tai maalattu ja pinkopahvit kiristetty. Piharakennus on oikaistu. Kesällä 2019 piharakennus on myös maalattu uudestaan.  
**Julkisivumateriaalit:** Vaakasuntainen, vihreäksi maalattu sahaponttilaata, katemateriaalina alkuperäinen pakotettu, sinkitty ja punaiseksi maalattu saumapeltikatto. Perustus betonia.  
**Kaavatilanne:** Tontti on asemakaavassa siirtolapuutarha-aluetta (RP) ja yleiskaavassa yhdyskuntateknisen huollon alueena (ET).  
**Muuta tietoa:** Omistajat kutsuvat tilaa Villalongiksi

*Kuva 8, Ote rakennushistoriaselvityksestä (Kanttia2 Oy 2019)*

### **Yhteenvedo rakennushistoriaselvityksestä (Kanttia 2 Oy 2019):**

”Kohteet sijoittuvat vanhan Hintan kantatilan pelto- ja viljelysalueelle. Hintan ranta on osa maakunnallisesti arvokasta Oulujokisuun kulttuurimaisemaa. Hintan huvilat on maakuntakaavan maiseman inventointiraportissa mainittu arvokkaina maamerkkikohteina Tuiran Huviloiden, patsillan, Merikosken voimalaitoksen, Koskenniskan ja Värtön kerrostalojen, terässillan, Oulun Vedden konttorirakennuksen ja Oulujoen kirkon ohella.

Selvityksen kohteena olevien pientalojen tontit ovat kuuluneet osaksi Hintan kantatilan viljelysmaita. Hintanperän kasvaessa ja asukkaiden vaatiessa parempia elinoloja, alue muuttui maalaiskunnan peräkylästä Oulun esikaupunkialueeksi. Rakennusten historia kytkeytyy osaksi Oulun kaupungin laajenemisen, Oulujokivarren rakentamisen ja työläisasutuksen historiaa, joihin liittyy myös joen käyttö kalastuksen, tukinuiton, huvilakulttuurin ja patoamisen muodossa.

Hintan rannan maakunnallisesti arvokkaat maatarakennukset ympäristöineen, sekä huvilat ja Laanilan kantatilan päärakennus, muodostavat maisemassa perinteisen puurakentamiskokonaisuuden. Tätä rikkoo ainoastaan Myllyojan asukastuvan voimakkaasti puustolta raivattu tontti lukuisine pihan lisärakennuksineen ja valokatoksineen

1911 rakennettu Koivuranta on (selvityksen kohteena olevista) kokonaisuuden rakennuksista vanhin. Se on ensimmäinen Hintan tilasta lohkottu huvilatontti ja edustaa pankkiiri Uiton huvilana Oulujoen vaatimattomampaa huvilakantaa. Rakennuksen pääty erottuu jokimaisemaan

parina kohteen viereisen Yrjänäisen kantatilan päärakennuksen mansardikattoiselle poikkipäädylle. Koivuranta on piharakennuksineen pääpiirteittäin alkuperäisen mukainen, ja sen näkyvimpinä muutoksina on maalattu kivisokkeli, kuistin muutos avokuistista umpikuistiksi sekä katemateriaalin vaihdot ja räystäiden kasvaminen. Hahmoltaan se on kuitenkin maisemassa lähellä alkuperäistä." 1930-luvun alussa huvilaksi rakennetussa Törmälässä on sekä kansallisromanttisia, että klassisistishenkisiä piirteitä. Se on saanut vaikutteita ajan huviloille tyypilliseen tapaan todennäköisesti Kemin kaupunkientaloista. Rakennus on säilynyt täysin alkuperäisessä asussaan ja siihen on tehty ylläpidollisia alkuperäistä kunnioittavia muutoksia.

Alueen kolmas, 1928 Törmälän kanssa lähes identtiseksi rakennettu Jokirinne, on kokenut voimakkaita muutoksia sekä maisemallisesti, että arkkitehtuuriltaan. Alun perin ympärivuotiseen asutukseen rakennettu talo siirtyi vuonna 2002 Oulun kaupungin omistukseen. Vuotta myöhemmin tilakeskus vuokrasi tilan Myllyjojan suuralueen asukastupakäyttöön. Sen alkuperäistä asua tai rakennusvuotta on hyvin hankala enää silmämääräisesti arvioida. Sen historialliset ja kaupunkikuvalliset arvot onkin ilman rakennuslupia tehtyjen muutosten myötä tuhottu.

Kohteen rakennuksista säilyneet Törmälä ja Koivuranta eivät ole yksittäisinä arkkitehtonisina taideteoksina merkittäviä, mutta liitettynä kokonaisuuteen, maisemaan ja alueen kulttuurihistoriaan niillä on paikallista roolia. Kokonaisuuden arvoa vähentää merkittävästi se, että Myllyjojan asukastuvan ympäristö on luonteeltaan tuhottu."

Hahmoltaan säilyneet huvilat, Törmälä ja Koivuranta, edustavat alueelta vähitellen katoavaa työläisväestön vaurastumista ja elinkeinorakenteen muutosta heijastavaa kulttuuriperintöä. Ne liittyvät kokonaisuutena harvinaistuvaan kantatilojen perinnemaisemaan. Vain harvassa sijainnissa Oulun kaupunkialueella rantamaisemaan peilautuu huviloita yhteydessä siihen kantatilaan, johon huviloiden maat ovat alun perin kuuluneet.

Vaikka Hintanrannan pientalojen historia ei kytkeydykään Oulujoen huviloiden historiaan kuin kahden rakennuksen osalta, on niillä merkitystä harvinaistuneina elementteinä. Jokisuiston rannoilla säilyneet harvat huvilat, ovat erityinen piirre Oulujoen rakennetun ympäristön kulttuurihistoriassa. Se, että rakennusten ympärille on noussut kerrostuneesti esikaupunkia, ei vähennä niiden kulttuurihistoriallista arvoa, vaan tekee niistä tärkeän kerrostuman Oulun kaupunkiympäristössä." "



*Kuva 9, Rannan rakennuskantaa (ilmakuva/ Blom)*

### 3.1.4 Maanomistus

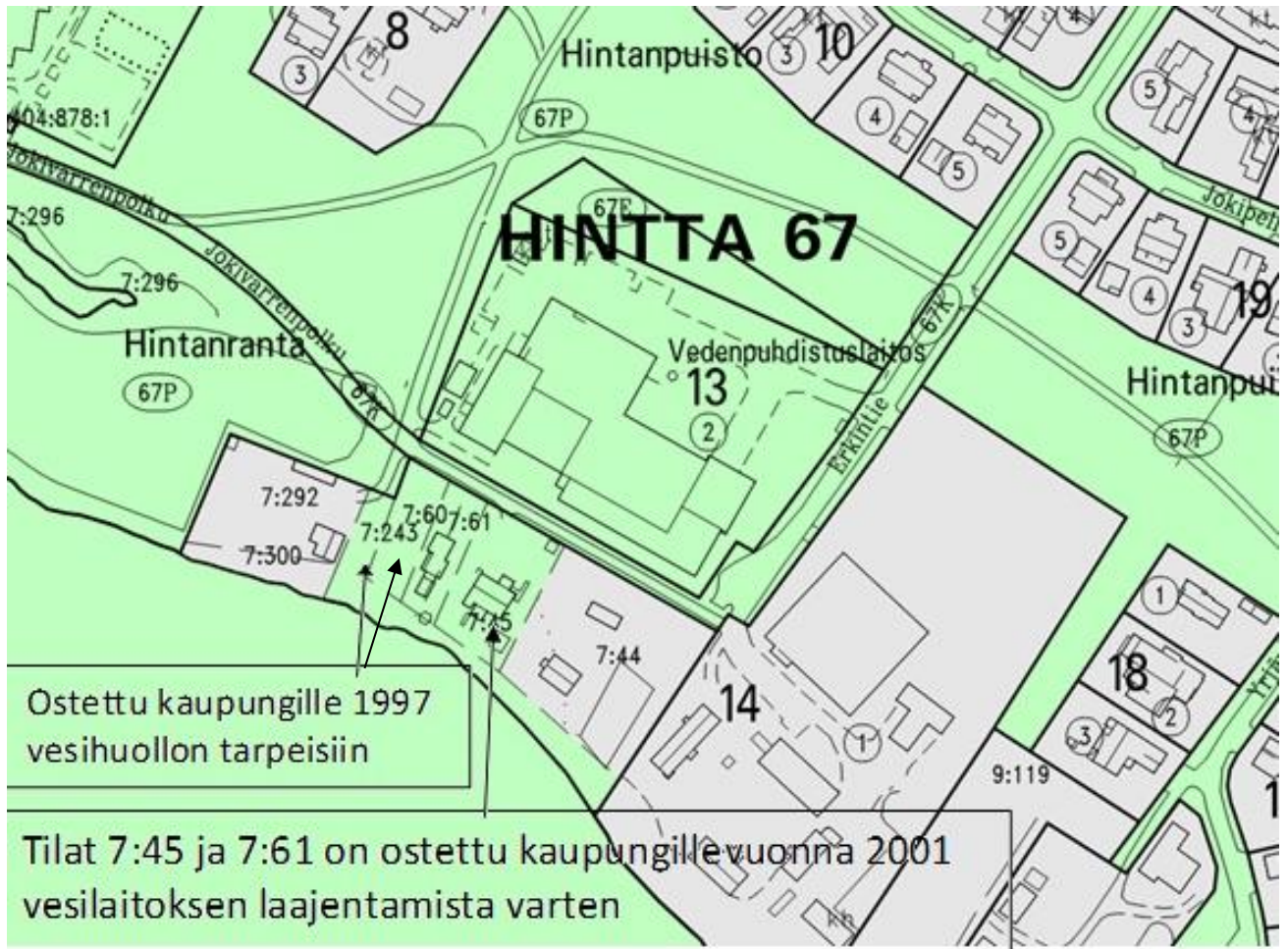
Kaavanmuutosalue on Oulun kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kiinteistöjä 7:44 Törmälä, 7:292 Koivuranta ja 7:300 Alahintta, joka sijaitsee Koivurannan ja joen välisellä alueella. Yksityisomistuksessa olevat kiinteistöt sijaitsevat voimassa olevan asemakaavan mukaisella siirtola-puutarha- ja puistoalueella.

Kaupungin 1997 vesilaitoksen tarpeisiin hankkimien kiinteistöjen 7:243 ja 7:60 kohdalle sijoittuu vesilaitoksen vesiputkistorakenteita. Kaupungin maanomistus jatkuu myös rannan suuntaisesti Törmälän kohdalle asti.

Kiinteistöt 7:61 ja 7:45 Jokirinne Oulujoen rannassa hankittiin yksityiseltä omistajalta Oulun kaupungin omistukseen vuonna 2001. Kiinteistöä oltiin myymässä tuolloin yksityiskäyttöön, mutta koska oli tiedossa, että vesilaitoksella on tulevaisuudessa laajennustarpeita, kaupunki piti välttämättömänä sen hankkimista omistukseensa. Kaupan ehtoihin merkittiin, että alue osoitetaan yleiskaavassa 2020 osittain yhdyskuntateknisen huollon alueeksi ja osin virkistysalueeksi, eikä aluetta osoiteta rakentamisalueeksi. Tällä kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa on toiminut Myllyojan asukastupa.

Vesilaitoksen länsi- ja pohjoispuolella olevat alueet kaupunki hankki omistukseensa vuonna 1999 alueen kaavoituksen yhteydessä. Tavoitteena oli saada Hintan laajenevalle asuntoalueelle yhtenäisiä puistoalueita joen suuntaisine kevyen liikenteen yhteyksineen.





Kuva 10, Maanomistustilanne

### 3.2. Suunnittelutilanne

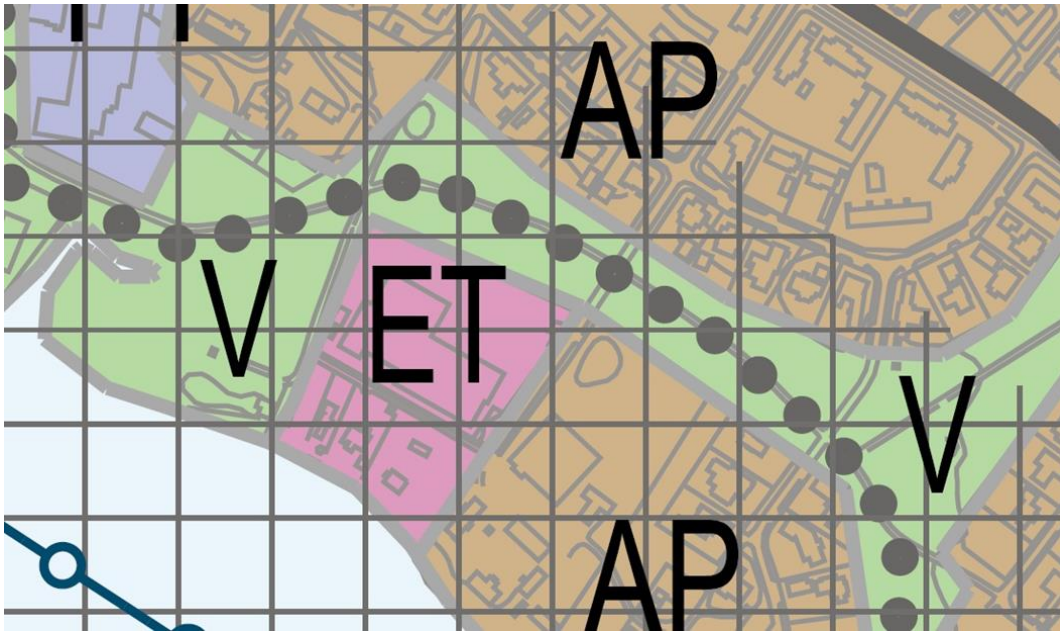
#### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

##### **Maakuntakaava**

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

##### **Uuden Oulun yleiskaava**

Uuden Oulun yleiskaavassa vesilaitoksen alue ja sen kohdalla oleva ranta on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Alue varataan pääasiassa yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitoksille ja rakennelmille. Ympäröivä alue on virkistysaluetta (V) ja pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Hintanpuistoon on merkitty kevyen liikenteen pääreitti. Oulujoki rantoineen on yleiskaavassa osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi.

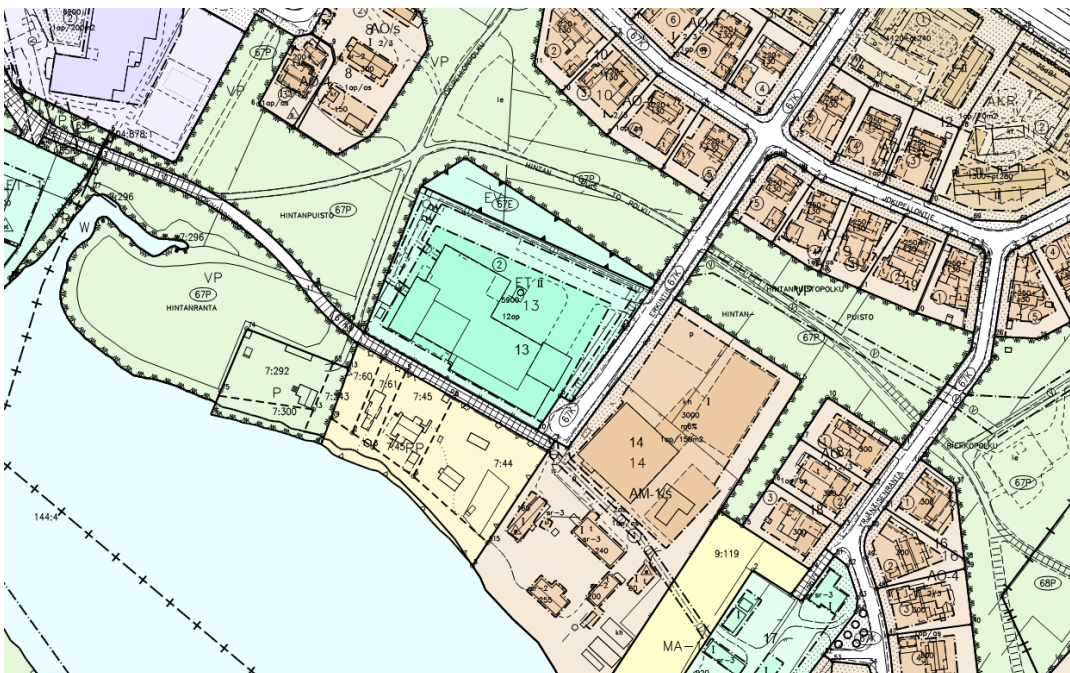


Kuva 11, Ote uuden Oulun yleiskaavasta

### Voimassa olevat asemakaavat

Voimassa olevassa asemakaavassa 564-1621, joka on hyväksytty 23.2.1999, Hintan vesilaitoksen tontti korttelissa 13 on osoitettu merkinnällä ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Vesilaitoksen koillispuolelle on merkitty suojaviheraluetta ja puistoalueet ympäröivät laitosaluetta pohjois- ja länsipuolelta. Vuoden 1999 asemakaavassa Hintan talouskeskukseen liittyneet peltoalueet etelä ja länsipuolella osoitettiin puistoalueeksi.

Oulujoen ranta vesilaitoksen kohdalla on Taka-Tuiran asemakaavan (564-64) mukaista puistoaluetta ja siirtolapuutarha-aluetta. Vuodelta 1951 peräisin olevassa asemakaavassa ei ole merkitty näille alueille rakennusaloja tai rakennusoikeutta.



Kuva 12, Voimassa oleva asemakaava



## **Rakennusjärjestys**

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

## **Tonttijako ja kiinteistörekisteri**

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Korttelialueille laaditaan erilliset tonttijaot.

## **Rakennuskiellot**

Alue ei ole rakennuskiellossa.

## **Pohjakartta**

Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284/23.12.1999 mukainen ja vastaa olosuhteita 23.11.2020. Suunnittelualue on merkitty kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

### 3.2.2 Kaava-alueita koskevat selvitykset

#### **Kehittämissuunnitelma ja vaihtoehtoiset laitousyksikön sijoitusratkaisut**

Hintan vesilaitoksen laajennustarpeista on laadittu kehittämissuunnitelma. (Pöyry Finland Oy 2019). Hintan vesilaitoksen kehittämiseen kytkeytyy koko kantakaupungin vedenhankinnan ja – käsittelyn kehittäminen. Hintan vesilaitoksen strategisessa suunnitelmassa tavoitteena oli luoda suuntaviivat ja perusteet Hintan vesilaitoksen kehittämiseksi pitkälle tulevaisuuteen.

Kehittämissuunnitelmassa 2019 esitettiin uuden laitousyksikön sijoittamista yleiskaavan mukaisesti nykyisen vesilaitoksen ja joen väliin. Vesilaitostoiminnan kehittäminen Hintassa edellyttää vesilaitoksen tontin laajentamista asemakaavan muutoksella.

Vuoden 2019 suunnitelmassa esitetyllä sijoituksella haettiin helppoa käytettävyyttä ja sujuvaa työskentelyä uuden ja nykyisen laitoksen välillä. Yhteisen laitospalvelun arvioitiin parantavan turvallisuutta, koska ulkopuoliset riskit on minimoitu ja lisäksi sillä haettiin vesilaitoksen käyttöön ja valvontaan tarvittavien resurssien ja lisätilan tarpeen minimoimista, koska nykyiset liikennealueet palvelevat myös uutta yksikköä. Uuden laitousyksikön suunnittelussa keskeisenä lähtökohdaksi on toimintavarmuus. Hintan uusi laitousyksikkö on suunniteltu itsenäiseksi yksiköksi, joka voi toimia häiriöttömästi Hintan nykyisen laitoksen perusparannuksen ajan.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa nousi esiin tarve tarkastella uudelle laitousyksikölle vaihtoehtoisia sijoitusratkaisuja. Afry Finland Oy:n laatimassa raportissa on selvitetty ja vertailtu laitoksen vaihtoehtoisia sijoitusmahdollisuuksia. Sijoitusvaihtoehtojen tarkastelussa laadittiin alkuperäisen vaihtoehdon A (VE A) lisäksi kaksi vaihtoehtoa, joiden toimivuus ja toteuttamiskelpoisuus on varmistettu yksityiskohtaisella prosessi- ja laitetilojen suunnittelulla. Käytettävissä oleva tila ja uuden laitoksen sijoituspaikka määrittelevät uuden laitousyksikön pinta-alaa, muotoa ja prosessiosien sijaintia, minkä vuoksi laitousyksikkövaihtoehdot eivät ole keskenään samanlaiset. Tarkastellut vaihtoehdot on tarkemmin kuvattu kohdassa 4.5.1.

## Arkeologinen selvitys

Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu suoritti arkeologisen inventoinnin Oulussa Hintan vesilaitoksen asemakaavan muutosalueella. Maastotyön suorittivat FM Jaana Itäpalo ja MA/FM Hans-Peter Schulz.

Inventoitu kaava-alue oli n. 4,4 hehtaaria ja se sijaitsee Hintan kaupunginosassa Oulujoen pohjoisrannalla keskustasta n. 2,5 km koilliseen. Sillä sijaitsee vesilaitoksen lisäksi omakotitalo- asutusta, vapaa-ajanasuntoja sekä nurmi- ja puistoaluetta. Inventointi tehtiin koko kaavan alueella. Esiselvityksen perusteella kaavan alueella sijaitsee Hintan kantatalon paikka. Maastotyön tavoite oli varmistaa, onko kantatalon paikasta voinut säilyä kiinteitä rakenteita ja onko kaavan alueella muita mahdollisia arkeologisia rakenteita.

Hintan kantatalon paikka voitiin asemoida historiallisen karttamateriaalin avulla kaavan alueella Jokivarrentien länsipään tuntumaan. Mistään alueelta ei kuitenkaan havaittu merkkejä kantatalon paikasta. Ottaen huomioon maankäytön historian ja nykyisen rakennuskannan ovat jäänteet siitä todennäköisimmin sekoittuneet myöhempään kerrostumiin tunnistamattomiksi tai tuhoutuneet. Kaavan länsiosassa olevalle rakentamattomalle entiselle peltoalueelle tai muille ympäröiville viheralueille ei voitu asemoida vanhojen karttojen perusteella muita arkeologisia kohteita eikä niistä havaittu merkkejä maastossa.



Vuoden 1785 tiekartta, johon Hintta on merkittynä. Kartta: Oulun läänin Maanmittauskonttorin kanslian arkisto. Iin kartat, li 121.

Kuva 13, Ote arkeologisesta selvityksestä

Hintan kantatalon paikka asemoitiin historiallisten karttojen perusteella Jokivarrentien länsipään tuntumaan. Alueelta ei havaittu merkkejä kantatalon paikasta, todennäköisesti jäänteet siitä ovat hävinneet ja sekoittuneet myöhempään kerrostumiin tunnistamattomiksi. Kohde on menettänyt alkuperäisen luonteensa, joten sitä ei ehdoteta muuksi kulttuuriperintökohteeksi. Kaavan länsipäässä olevalla rakentamattomalla entisellä peltoalueella tai ympäröivillä viheralueilla ei vanhojen karttojen ja maastohavaintojen perusteella sijaitse myöskään muita arkeologisia kohteita.

### **Luonto- ja maisemaselvitys**

Suunnittelualueelle on laadittu luonto- ja maisemaselvitys Sitowise, 11.9.2020.

Selvityksessä todetaan alueen lounaisosan olevan kaunista maisemaniittyä, jonka länsiosassa kasvaa yksittäinen maisemamänty. Rantavyöhykkeellä kasvaa yksittäisiä lehtipuita. Niittyalue ja siihen liittyvä puistoalue on osa Oulun viheralueverkoston ja luonnon monimuotoisuus (VILMO) -suunnitelman mukaista viheralueverkostoa. Oulujoen rantaa pitkin on VILMO-selvityksessä osoitettu viheryhteystarve rakennetulla alueella sekä virkistysyhteystarve viheralueella. Selvitysalueen eteläosa on osa maakunnallisesti arvokasta Oulujoen suun aluekokonaisuutta. Selvitysalueen pohjoisosa on puistomaiseksi rakennettua vanhaa peltoa, jota halkoo asfaltoitu pyörätie. Pyörätien varteen on istutettu pilvikirsikkaa ja pihlajaa. Länsiosan puistoalueelle on istutettu vaahteraa ja lehmusta. Vesilaitoksen pohjoisjulkisivua verhoavat terijoensalavat.

Selvitysalue on pääsääntöisesti avointa tai puoliavointa maisematilaa. Puoliavoimet alueet ovat nurmi- ja/tai niittyalueita, joilla kasvaa yksittäisiä puita ja puuryhmiä. Kiinteistöjen piha-alueet ovat pääosin avoimia ja hoidettuja. Suljettua maisematilaa alueella on lähinnä kiinteistöjen rajoilla, joissa puusto muodostaa suojaavaa kasvillisuutta. Avoimia ja pitkiä näkymiä muodostuu paljon avoimien viheralueiden poikki sekä alueen lounaisosassa joen yli vastarannalle. Selvitysalueen ranta-alue muodostaa merkittävän taustamaiseman Värtön puolelta tarkasteltaessa.

Koko selvitysalue on hyvin hoidettua ja maisemallisesti kaunista aluetta, jossa Oulujoen läheisyys on vahvasti läsnä. Jokivarteen sijoittuva maisemaniitty on suosittu ulkoilureitti, mikä tulee ilmi alueen polkujen määrästä ja kuluneisuudesta. Talojen pihapiirit ovat hoidettuja ja niille sijoittuu kaunista vanhaa puustoa. Paikoin ranta-alueiden on annettu kasvaa osin umpeen suorien näkymien estämiseksi.

Alueen kasvillisuus ja linnusto tarkistettu maastossa 20.5.2020 ja 6.6.2020 eikä alueella ole todettu olevan linnuston kannalta arvoja, alue on kauttaaltaan muokattua ympäristöä laajoine nurmikenttineen.

Lepakoiden potentiaalisia elinympäristöjä on havainnoitu maastokäyntien yhteydessä. Alueella ei tehty yöaikaisia detektorikartoituksia. Lisäksi kiinteistöjen omistajia on haastateltu mahdollisten lepakohavaintojen osalta. Kiinteistöjen käyttäjien (Jokivarrenpolku) haastattelujen perusteella alueella ei ole tavattu lepakoita. Koska rakennusten rakenteissa voi olla lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvia kohtia, tehdään lepakkoselvitys alueelle talviaikaisella

talvehtimispaikkaselvityksellä sekä ulostehavainnoin rakennusten sisältä. Selvitys valmistuu vuoden 2021 alkupuolella ja tulokset otetaan huomioon kaavan jatkokäsittelyssä.

### **Luontoselvityksen mukaan jatkosuunnittelussa huomioitavaa**

Selvitysalueen maisemalliset arvot perustuvat alueen historiaan, aiempiin käyttötarkoituksiin sekä nykyiseen maisemalliseen ilmeeseen. Alue on maakunnallisesti arvokasta maisemaa, jonka arvo perustuu historiaan ja maisemaan, jota Oulujoki hallitsee ja joka on muovannut ranta-alueiden toimintoja ja asutuksen sijoittumista. Selvitysalue on pitkään ollut viljelyskäytössä, lukuunottamatta rantaan sijoittuneita, 1900-luvun alussa rakentuneita pihapiirejä.

Nykyisen maiseman arvot perustuvat edelleen Oulujoen ranta-alueisiin ja niille syntyviin näkymiin joen molemmin puolin tarkasteltaessa. Hintanpuiston viheralue muodostaa tärkeän lähialueen asukkaiden virkistysympäristön. Rantaan rajoittuva maisemaniitty, vanhat huvilat sekä niiden pihapiirien kookkaat puut ovat alueen maisemallisesti arvokkaimpia kohteita, joiden säilyminen ja elinvoimaisuus tulee varmistaa jatkosuunnittelun yhteydessä. Myös rannansuuntaisen sekä rannasta kohti Kuusamontietä suuntautuvien viheryhteyksien säilyttäminen tulee varmistaa.”



Kuva 1. Maisemapelto jokivarressa on säilynyt avoimena vuosisadan alusta saakka.



Kuva 2. Hintanpuistoon sijoittuva virkistyskäytössä suosittu jalankulku- ja pyöräilyväylä on maisemaltaan puoliavoin.

*Kuva 14, Ote luonto- ja maisemaselvityksen kuvituksesta (Sitowise 2020)*





**SELITTEET**

- Seiväysalueen raja
- Valokuvan ottosuunta

**KASVILLISUUS JA NYKYISET RAKENTEET**

- Yksittäinen havu-/lehtipu. Merkittävimmät puistopuut lajimerkitty, (Ko=Koivu, Ku=Kuusi, Pi=Pihlaja, Pk=Pihkivalko, Po=poppeli, Te=Terijoenlatava, Tu=Tuomi, Le=Lehmus, Lk=Lehtikuusi, Va=Vaahera, Mä=männi)
- Pensasryhmä/pensakko
- Tiheä puusto
- Oja/painanne
- Polku
- Korkea verkkoaita

**MAISEMATILAT**

- AVOIN VIHERALUE, nummi- tai niitypintainen, nuorehkoja istutuksia
- PUOLIAVOIN VIHERALUE, numpiintainen, istutuksia
- SULJETTU VIHERALUE, metsäinen tai vesikaltainen viheralue
- PINTAMATERIAALIT
- Asfaltti
- Sora

**ARVOKOhteet/ MAISEMAN VÄRIVUODET**

- Puurivi (kalvi)
- Merkittävä yksittäispuu tai puuryhmä
- Maisemanilmi
- Miellyttävä näkymä
- Maakunnallisesti arvokas Oulujoen suun kulttuurimaisema [Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla 2014]
- Paikallisesti merkittävä aluekokonaisuus [Arvokkaita alueita Oulussa 2015]
- Paikallisesti kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus, [Oulun kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet 1986]
- Tärkeä viheralueverkoston osa, Oulujoen rantojen vihertilillä [VILMO 2014]
- Viheryhteystarve rakennetulla alueella [VILMO 2014]
- Väiköyhteystarve viheralueella [VILMO 2014]
- Vesistö ekologisenä yhteytenä [VILMO 2014]

**ONGELMA-ALUEET/ MAISEMAN HEIKKOUDET**

- Estynyt näkymä
- Epämiellyttävä näkymä

**SITOWISE**

Kuva 15, Ote luonto- ja maisemaselvityksestä (Sitowise 2020)



## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Hintan vesilaitoksen kehittämis- ja laajennustarpeet ovat olleet pitkään tiedossa. Oulun Vesi on esittänyt lisätilan varaamista Hintan vedenpuhdistamolle Oulujoen ja vedenpuhdistamon väliseltä alueelta ensimmäistä kertaa jo vuonna 1999. Oulun Vesi on esittänyt 30.11.2005 päivätyllä kirjeellä (Dnro: VESIH 5081/2005), että Hintan vedenpuhdistamon jokirannan puoleinen alue Erkiestä 150 m alavirtaan liitettäisiin puhdistamon tonttiin, jotta mahdollisuus puhdistamon laajentamiseen ja prosessin tehostamiseen säilyisivät.

Vuonna 2019 laadittiin strateginen suunnitelma Hintan vesilaitoksen kehittämiseksi (Pöyry Finland Oy, 2019). Tavoitteena oli luoda suuntaviivat ja perusteet Hintan vesilaitoksen kehittämiseksi pitkälle tulevaisuuteen. Hintan vesilaitoksen kehittämiseen kytkeytyy koko kantakaupungin vedenhankinnan ja -käsittelyn kehittäminen. Vesilaitoksen kehittämissuunnitelma on myös asemakaavan muuttamisen lähtökohtana Hintan kaupunginosassa. Kehittämissuunnitelmassa esitettiin uuden laitoksen sijoittamista nykyisen vesilaitoksen ja joen väliin. Vuoden 2020 aikana on laadittu lisätarkastelua laitoksen sijoituspaikasta jatkotyön tueksi (Afy Finland Oy).

### 4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin 26.6.2015 sanomalehti Kalevassa julkaistulla kuulutuksella. Yhdyskuntalautakunta päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 16.6.2015 (§289)

Oulun Veden teettämät yleissuunnitelmat ja selvitykset osoittivat vesilaitoksen laajennustarpeiden olevan selvästi suuremmat, kuin 2015 laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa otaksuttiin. Vaikka veden käsittelyprosesseja on vuosikymmenten aikana kehitetty, on vesilaitosten iästä johtuen välttämätöntä tehdä perusparannus, jota ei voi tehdä uutta laitosta rakentamatta. Koska näin ollen hankkeen lähtökohdat olivat selvästi muuttuneet, osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin uudelleen. Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 5.11.2019 §576.

### 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

#### **Osalliset**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti osallisia kaavamuuotosasiassa ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee. Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa neuvotteluiden sekä lausuntojen muodossa. Viranomaisneuvottelu on järjestetty 19.11.2020.

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraaville osapuolille:

- Yhdyskuntalautakunta
- Rakennusvalvontavirasto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / ympäristö
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia / sähkönsiirto
- Oulun Energia / kaukolämpö
- DNA Oyj ja muut operaattorit
- Oulun seudun ympäristövirasto
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Hintan-Parkkisenkankaan pienkiinteistöyhdistys
- Myllyojan suuralueen yhteistyöryhmä
- Lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat

#### 4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaava on tullut vireille 26.6.2015. Muuttuneiden lähtökohtien vuoksi päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 5.11.2019 §576.

##### **Käynnistysvaihe**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty julkisesti nähtävillä, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä sen riittävydestä. Vaikutusalueen kiinteistönomistajille ja asukkaille tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kirjeitse, lehti-ilmoituksella sekä virallisella ilmoitustaululla. Osallistumis- arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme lausuntoa ja seitsemän mielipidettä, jotka sisältyvät liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin.

##### **Luonnosvaihe**

Asemakaavan muutosluonnos asetetaan julkisesti nähtäville neljän viikon ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävillä olon aikana. Nähtävillä olosta ilmoitetaan sanomalehdessä, kaupungin verkkosivuilla sekä virallisella ilmoitustaululla.

##### **Ehdotusvaihe**

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan sanomalehdessä, kaupungin verkkosivuilla sekä virallisella ilmoitustaululla.

##### **Hyväksymisvaihe**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavanmuutoksesta on järjestetty viranomaisyhteistyö 19.11. 2020.

Neuvottelussa Ely-keskuksen edustajat totesivat kaavahankkeen olevan vaativa ja yleisen edun kannalta erittäin tärkeä. Esillä on myös jokimaiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Hanke on näiden arvojen yhteensovittamista. Ely ei ota kantaa vaihtoehtojen valintaan sinänsä, mutta B- vaihtoehto on huolestuttava maisemakokonaisuuden kannalta ja Hintan rakennuksen maakunnallisen arvon mahdollisen heikentymisen kannalta. Toki rannan kahdella rakennuksella on paikallista arvoa ja ovat osa maakunnallisesti arvokasta maisemakokonaisuutta.

Valintaa joutuu Oulun kaupunki tekemään, koska vesihuolto on välttämättä turvattava. Ely-keskus korostaa maakunnallisesti tärkeiden kulttuuriarvojen turvaamista. Vaihtoehdossa C voitaisiin yksi myös paikallisesti arvokkaista kohteista säilyttää. Suojaviheralueelle ei voi kuitenkaan pysyvää eikä loma-asutusta luvittaa ja jos tilanne jää ratkaisematta, se ei ole maanomistajien kannalta hyvä tilanne.

Asian painoarvoa on erityisesti korostettava, koska puhutaan 150000 kaupunkilaisen vesihuollosta. Olisi suosittava vaihtoehtoja, jotka ovat laitoksen toiminnan kannalta ja operoinnin kannalta on tehokkaimpia. Energiatavallisuus on tärkeää näin isossa yksikössä.

Lepakkoselvityksen tarve tulee selvittää.

Pohjois- Pohjanmaan museon edustaja: Ranta-alueen rakennuksista yläjuoksun puolella olevalla Törmälällä on eniten kulttuurihistoriallista arvoa, se on lähes satavuotias rakennus. Keskimmäisestä tontista ei tarvitse paljon puhua kulttuurihistorian kannalta, mutta Koivurannalla on myös arvoja.

Ympäristötoimen edustaja totesi neuvottelussa, että lepakkoselvitys on ehkä paikallaan, mutta muutoin alue on luonto-olosuhteiden kannalta rakennettua puistoa ja luontoselvitys on muilta osin riittävä. Olemme antaneet lausunnon, jossa on kerrottu, että on tutkittava vaihtoehtoja. Kaupungilla on ollut periaatteena, että rantoja ei rakenneta. Kemikaalikuljetukset kulkevat rantaa pitkin, siitä voi aiheutua riskiä. Vaihtoehtoihin Ympäristötoimessa ei ole vielä otettu varsinaisesti kantaa.

### 4.4. Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on varata riittävät alueet Oulun kaupungin vesihuollon kehittämiseksi Hintassa sekä lähitulevaisuuden hankkeisiin että pitkällä tähtäimellä.

Vesihuolto on yhteiskunnan toiminnoille välttämätön palvelu, jonka saatavuus on turvattava kaikissa oloissa. Maankäytön suunnittelussa sekä vesilaitosten kehittämisessä on varauduttava tulevaisuuden tarpeisiin.

Oulun kaupungin raakavesi otetaan nykyisellään Oulujoesta. Vesi puhdistetaan Hintan ja Kurkelanrannan vesilaitoksilla. Hintan puhdistamo sijaitsee joen pohjoispuolella ja Kurkelanrannan vesilaitos joen eteläpuolella. Näistä kahdesta Hintan vesilaitos on päävesilaitos, jossa puhdistetaan yli puolet kaupunkilaisten vedestä. Kahdessa vesilaitoksessa tuotetaan puhdasta vettä yli 150 000 asukkaalle.

Kurkelanrannan vesilaitos on rakennettu vuonna 1954 ja Hintan vesilaitos vuonna 1974. Laitoksien käsittelyprosesseja on vuosikymmenien aikana kehitetty, mutta vesilaitosten iästä johtuen molempien vesilaitosten perusrakennus on välttämätöntä. Hintan ja Kurkelanrannan vesilaitosten kapasiteetit ovat nykyisellään kulutushuippujen aikana kokonaisuudessaan käytössä. Puhdasta veden riittävyys tulee pystyä varmistamaan kaikissa tilanteissa myös tulevaisuudessa, ja väestöennusteiden mukaan vedenkulutus kasvaa Oulussa vuoteen 2050 mennessä. Häiriöttömän vedenjakelun varmistamiseksi vedentuotantokapasiteetin lisääminen on välttämätöntä.

Kummankaan vanhenevan vesilaitoksen perusrakennusta ei siis voida aloittaa ennen lisäkapasiteetin rakentamista. Hintassa on lisäksi rakennettava lisää puhdasvesiallastilaa nykyistä vesilaitosta varten.

Toimiva vesihuolto on yhteiskunnalle välttämätöntä, ja puhtaan veden riittävyys on pystyttävä varmistamaan kaikissa tilanteissa, myös erilaisissa häiriötilanteissa. Lisäalueen osoittaminen on hyväksytyt yleiskaavan mukainen tavoite.

#### 4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Hintan vesilaitoksen kehittämisen yleissuunnitelmassa vuonna 2019 esitetyllä sijoituksella haettiin helppoa käytettävyyttä ja sujuvaa liikkumista uuden ja nykyisen laitoksen välillä. Yhtenäinen laitoskokonaisuus parantaa turvallisuutta, koska ulkopuoliset riskit on minimoitu ja lisäksi vesilaitoksen käyttöön ja valvontaan tarvittavien resurssit ja lisätilan tarve on minimoitu, koska nykyiset liikennealueet palvelevat myös uutta yksikköä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saadussa palautteessa korostettiin sijoitusvaihtoehtojen laatimisen tärkeyttä, jotta voitaisiin vertailla vesilaitoksen eri sijoitusvaihtoehtojen vaikutuksia. Palautteen vuoksi tutkittiin kolme eri sijoitusvaihtoehtoa.

##### 4.5.1 Vaihtoehtojen kuvaus

Palautteen johdosta Oulun Vesi laadittiin laitoksen laajentamisesta kolme erilaista sijoitusvaihtoehtoa:

VE A uusi laitos sijoittuu nykyisen laitoksen ja Oulujoen rannan väliin ja osittain Hintanpuistoon.

VE B uusi laitos sijoittuu Hintanpuistoon samansuuntaisesti nykyisen laitoksen kanssa

VE C uusi laitos sijoittuu kohtisuoraan nykyiseen laitokseen nähden puiston ja rantakiinteistöjen alueille.

Laitoksen sijoitusvaihtoehdot (VE B ja VE C) on suunniteltu pääosin samalla prosessimitoituksella kuin VE A. Kaikissa vaihtoehdoissa vesilaitokselle kuljetaan nykyiseen tapaan Erkitien kautta. Varaveden tuloallas on kaikissa vaihtoehdoissa sijoitettu samalla tavalla nykyisen laitoksen pohjoispuolelle. Altaan itäpuolelle on sijoitettu pysäköintialue.

Puhdasvesialtaiden päälle on joissakin vaihtoehdoissa suunniteltu viherkatto. Viherkaton avulla puhdasvesiallas saadaan sulautumaan paremmin ympäristöön. Katto on teknisesti mahdollista toteuttaa, mutta samalla lisää riskiä pintaveden pääsystä allastilaan. Kaikissa vaihtoehdoissa sähkönsyöttö laitosalueelle uusitaan, samoin varavoimakone.

**Kaikki tutkitut vaihtoehdot tarkoittavat muutosta ranta- alueen ja sillä sijaitsevien rakennusten käyttöön ja muuttavat maisemaa merkittävästi.**

Vaihtoehdoista laadittiin Afry Finland Oy:n toiminnallisen ja teknisen prosessitarkastelun lisäksi kaupunkikuvalliset tarkastelut ja näkymäkuvat eri suunnista (LUO-arkkitehdit Oy), sivuilla 26-28, sekä maankäyttöluonnokset kaava- aluevarauksin, sivulla 29.

**Vaihtoehdossa A**, vesilaitoksen laajentaminen tapahtuu pohjoispuolen suojaviheralueelle ja rannan siirtolapuutarha- ja puistoalueelle. Uusi laitosyksikkö sijoitetaan nykyisen laitoksen ja Oulujoen väliselle alueelle ja varaveden tuloallas on sijoitettu nykyisen laitoksen pohjoispuolelle ja rakennusten väliin jää nykyisen vesilaitoksen piha-alue. Varaveden tuloaltaan itäpuolelle on sijoitettu pysäköintialue. Vaihtoehdo on pääosin yleiskaavan mukainen. Varavoimakone, muuntamo ja kaasusäiliöt on sijoitettu puhdasvesialtaan ja Oulujoen väliselle alueelle, jotta niiden aiheuttama maisemallinen vaikutus olisi mahdollisimman vähäinen.

Vaihtoehdo A säästää Hintanrannan ja Hintanpuiston puistoaluetta eniten tutkituista vaihtoehdoista, mutta ranta tulee rakennetuksi laitosalueeksi. Rannassa sijaitsevat kiinteistöt tarvitaan vesilaitoskäyttöön heti, kun hankkeen toteuttaminen käynnistyy.



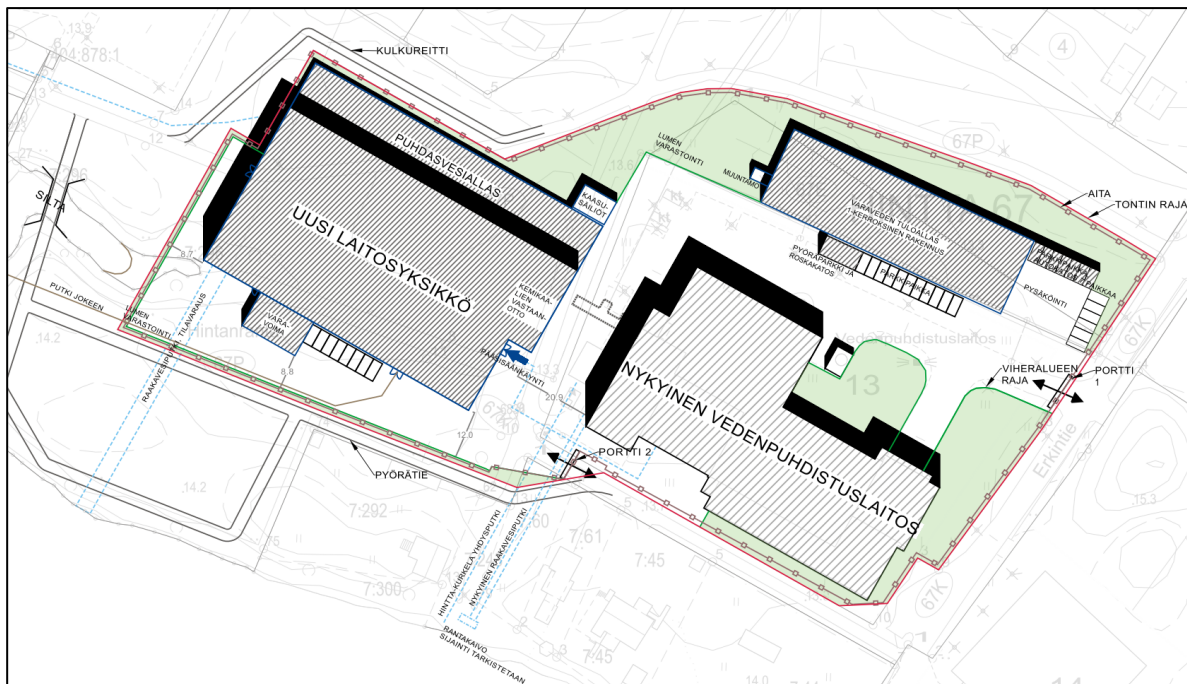
Kuva 16, Vaihtoehdo A, tilavaraukset (Afry Finland Oy)



**Vaihtoehdossa B** uusi laitosyksikkö ja puhdasvesiallas on sijoitettu vesilaitoksen länsipuolella olevaan puistoon erilleen nykyisestä laitosrakennuksesta. Sijoitus tarkoittaa kevyen liikenteen väylien siirtoa. Vesilaitosyksikkö Hintanpuiston alueelle sijoitettuna vähentää merkittävästi asukkaiden käytettävissä olevan virkistysalueen määrää. Näkymät Jokipellontien ja Hintanmutkan asutuksen suunnasta jokimaisemaan estyvät. Laitosrakennus jouduttaisiin tässä vaihtoehdossa sijoittamaan Hintan talon lähiympäristöön, mikä vaikuttaisi sen maakunnallisesti merkittävään arvoon.

Vaihtoehto ei ole yleiskaavan mukainen.

Vesilaitoksen kohdalla rannassa olevien kiinteistöjen kohdalle ei tässä vaihtoehdossa osoiteta laitosrakennuksia, mutta rantakiinteistöjä ei ole mahdollista kaavoittaa nykyisen tyyppiseen käyttöön. Vesilaitoksen turvallisuus ja tulevaisuuden tilatarpeet on varmistettava kaikissa olosuhteissa ja laitoksen ja siten joen rannan välinen alue voidaan osoittaa kaavassa vain yhdyskuntateknisen huollon alueeksi tai suojaviheralueeksi. Rannassa sijaitsee vesilaitoksen vedenottoputkistoja ja välppärakenteita. Turvallisuuden kannalta paras ratkaisu olisi, jos vesilaitoksen alue voitaisiin aidata rantaan asti.



Kuva 17, Vaihtoehto B tilavaraukset (Afrý Finland Oy)

**Vaihtoehdossa C** erillinen laitosrakennus ja sen toiminnot on sijoitettu nykyisen laitoksen länsipuolelle. Tavoitteena oli myös säästää Hintanpuistoa, jotta puistoa jäisi virkistyskäyttöön. Uusi laitosyksikkö ja sen toiminnot on sijoitettu Hintanpuiston ja kiinteistöjen 7:292, 7:60, 7:61 ja 7:45 alueille. Laitoksen rakennuksia ei sijoitu yksityisomistuksessa olevalle kiinteistölle 7:44, jonka käyttö voi tässä ratkaisussa olla mahdollista säilyttää lyhytaikaisesti.

Suurin osa puhdasvesiallastilavuudesta on uuden laitosyksikön yhteydessä ja sijaitsee laitoksen länsipäädyssä. Osa puhdasvesialtaasta on sijoitettu nykyisen vedenpuhdistuslaitoksen ja joen rannan väliin. Kemikaalien vastaanotto sijaitsee uuden laitosyksikön kaakkoisosassa.

Varavoimakone sijaitsee erillisen puhdasvesialtaan yhteydessä altaan länsipuolella ja muuntamo varaveden tuloaltaan eteläseinällä.

Vaihtoehto C on osittain yleiskaavan mukainen, mutta puistoaluetta tulee länsipuolella laitoksen käyttöön enemmän kuin vaihtoehdossa A.

Turvallisuuden kannalta ratkaisu on toimiva, alue voidaan aidata rantaan asti.



Kuva 18, Vaihtoehto C (Afray Finland Oy)





Vaihtoehto A



Vaihtoehto B



Vaihtoehto C

Kuva 19, Kaupunkikuvalliset tarkastelut sijoitusvaihtoehdoista (LUO-arkkitehdit Oy 2020)





**A**



**B**



**C**

*Kuva 20, Näkymäkuvat sijoitusvaihtoehdoista joen suunnasta (LUO-arkkitehdit Oy 2020)*





**A**



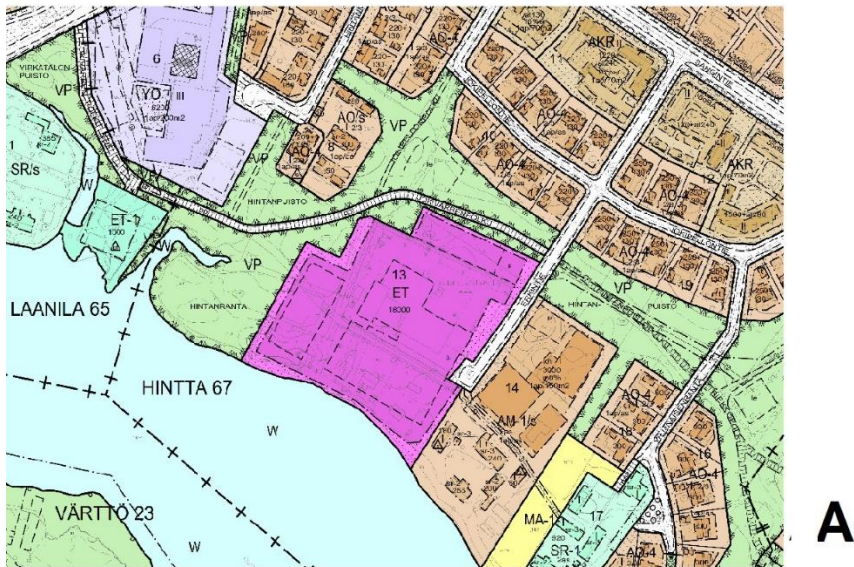
**B**



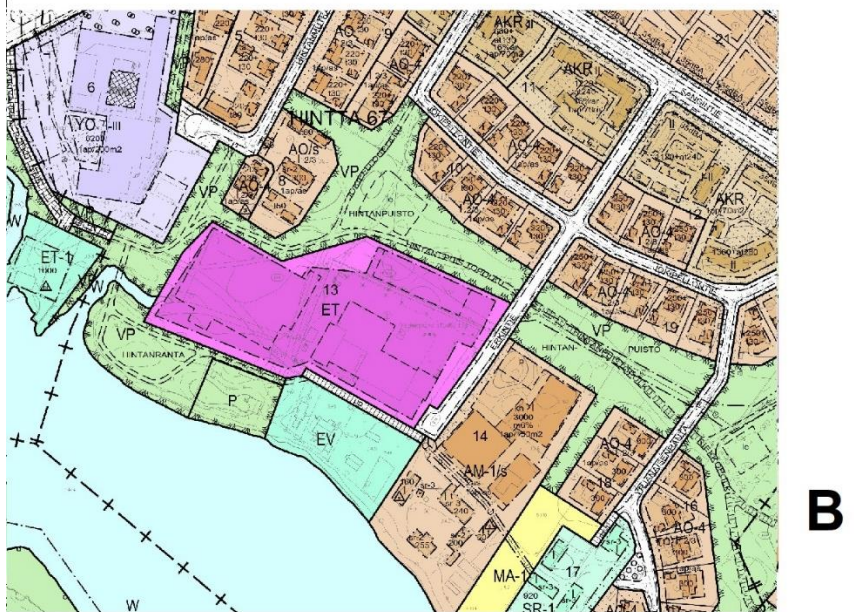
**C**

*Kuva 21, Näkymäkuvat sijoitusvaihtoehdoista asuntoalueen puolelta joelle päin (LUO-arkkitehdit Oy 2020)*

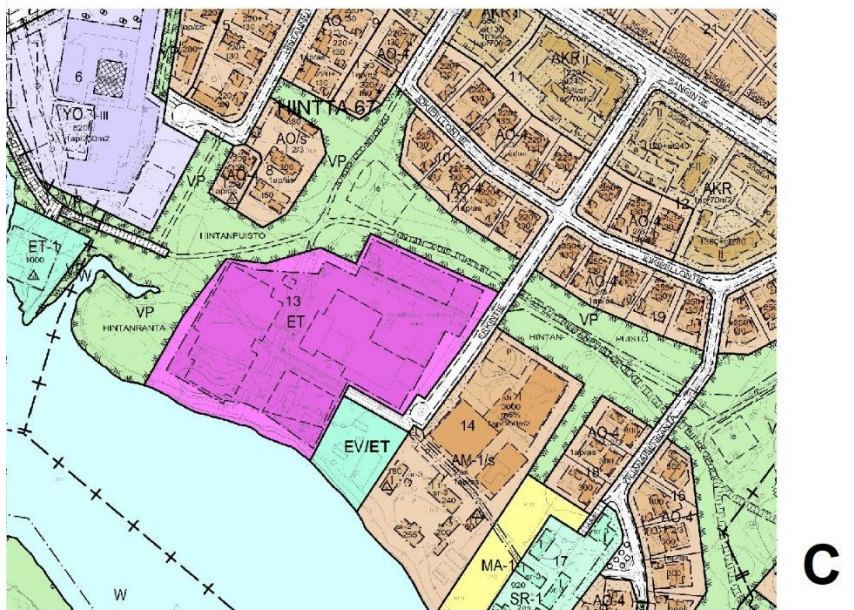




**A**



**B**



**C**

Kuva 22, Suunnitelmavaihtoehdot maankäyttöluonnoksina



#### 4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Oulun Vesi on laadittujen suunnitelmien (Afy Finland Oy) pohjalta arvioinut vaihtoehtojen toiminnallisuutta sekä investointi- ja käyttökustannuksia. Vesilaitoksen laajennuksen vaihtoehtoisia ratkaisuja on tarkennettu arkkitehtisuunnitteluna (LUO-arkkitehdit Oy, 2020), joka on käsittänyt vaihtoehtojen kaupunki- ja maisemakuvallisen tarkastelun sekä laajennusvaihtoehtojen visualisoinnit ilmakuville.

Laitoksen turvallisuuden takaamiseksi ja pidemmän aikavälin kehittämistarpeiden takia rannanpuoleinen alue on kaikissa tutkituissa vaihtoehdoissa osoitettu ainoastaan puisto- tai suojaviheralueeksi tai yhdyskuntateknisen huollon alueeksi.

Arviointien perusteella on asemakaavanmuutoksen pohjaksi valittu vaihtoehto A, jossa uusi yksikkö on suunniteltu rakennettavaksi välittömästi nykyisten tilojen yhteyteen.

Ratkaisu tukeutuu yleiskaavaan ja kaupungin pidemmän ajan kaavallisiin linjauksiin ja maanhankintaan. Uusi yksikkö on suunniteltu nykyisen rakennuksen yhteyteen siten, että uuden rakennuksen vaikutus maisemaan olisi mahdollisimman vähäinen; kun korkea rakennusmassa jää nykyisen laitoksen taakse. Ratkaisu on toimiva vedentuotantoprosessin ja laitoksen operoinnin näkökulmasta. Tällä minimoidaan pumppausten tarve, mikä vaikuttaa suoraan laitoksen energiankulutukseen. Puhdasvesiallas palvelee myös vanhaa laitosaosaa. Uuden ja vanhan laitoksen prosesseja voidaan sekä yhteiskäyttää että ne voivat toimia erillisinä. Vanhan ja uuden yksikön prosessia valvotaan ympäri vuorokauden 24/7- periaatteella. Valvonnan resurssit saadaan minimoitua ja helpotetaan käyttöhenkilöstön toimintaa vuorotyössä. VeA:ssa hyödynnetään tehokkaasti nykyiset liikennealueet ja minimoidaan laitoksen lisätilan tarve ja nykyisen laitoksen sosiaali- ym. tiloja pystytään hyödyntämään tehokkaasti.

#### 4.6. Esitetyt mielipiteet ja muistutukset sekä niiden huomioon ottaminen

##### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute

Suurimmassa osassa lausuntoja ja mielipiteitä korostettiin tarvetta tehdä laitosrakennusten sijainnista useampia vaihtoehtoja. Kahdessa palautteessa toivottiin vesilaitokselle kokonaan uutta sijaintia muualla Oulussa. Laitoksen sijoittamista rantaan puistoalueen ja Hintan kiinteistön maakunnallisen arvon säilyttämiseksi esitettiin yhdessä mielipiteessä.

Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa hankkeen vuorovaikutusraportissa.

##### 4.6.2 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

##### 4.6.3 Suunnitelmiin nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset.

##### 4.6.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

## 5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa Hintan vesilaitoksen tonttia on laajennettu tarvittavien laajennusten toteuttamista varten.

Yhdyskuntateknisen huollon ET-korttelialuetta on laajennettu rannan puisto- ja siirtolapuutarha-alueelle sekä länteen Hintanpuistoon niin, että vesihuollon vaatimat toiminnot voidaan sijoittaa alueelle. Tarvittavien vesilaitosrakennusten, puhdasvesialtaiden sekä muiden oheistilojen rakentamisen on mahdollista nykyisiin tiloihin liittyvänä. Muutoksessa yhdyskuntateknisen huollon alueen (ET) pinta-alaksi muodostuu 2,25 ha. Rakennusoikeutta on lisätty nykyisestä 5900 k-m<sup>2</sup> määrästä 18000 k-m<sup>2</sup>:iin, mikä mahdollistaa lisärakentamisen vesihuollon tarpeisiin. Tonttia on laajennettu sen pohjoispuolella olevalle suojaviheralueelle ja puistoalueelle kevyen liikenteen väylään asti. Tämä mahdollistaa tulovesialtaan rakentamisen pohjavettä varten. Tulovesialtaan rakennusalan ja kevyen liikenteen väylän väliin voidaan istuttaa näkymää pehmentäviä puita ja pensaita.

Hintanpuistossa olevia kevyen liikenteen reittien merkintöjä on täsmennetty. Jokivarrenpolun aiempi linjaus on poistettu Hintanpuistosta rakentamattomalta osaltaan.

Kaavakarttaa täydennetään ET-korttelialueen rakentamistapaa ohjaavien merkintöjen osalta kaavaehdotusvaiheessa.

### 5.1 Kaavan vaikutukset

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin.

(MRL 9 §, MRA1 §). Ranta-alueen rakennuskantaa koskien on laadittu rakennushistoriallinen selvitys, arkeologinen selvitys ja vesilaitoksen tilatarpeista on laadittu yleissuunnitelma. Maisemaselvitys on päivitetty kesällä 2020. Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

#### **Kaavaluonnosratkaisun vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan**

Vesilaitoksen ja rannan väliin uusi vesilaitosrakennus muuttaa huomattavasti näkymää joen toiselta puolen katsottuna. Vanhojen rakennusten korvaaminen laitosrakennuksella on maisemallisesti merkittävä muutos. Rannan läheisyydessä sijaitseva laitosrakennus on rakennussuunnittelun kannalta vaativa kohde, jona arkkitehtuuriin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Puhdasvesiallas rakennetaan osittain maan alle, joten sen maisemallinen vaikutus ei ole voimakkaasti erottuva.

Tulovesisäiliön rakentamisella on vaikutusta Hintanpuiston läpi kulkevalta kevyen liikenteen väylältä ja Jokipellontien asunnoista avautuvaan maisemaan. Avoin maisematila kapenee

omakotikorttelin ja vesilaitoksen välissä. Tulovesisäiliön aiheuttamaa vaikutusta maisemaan voidaan vähentää istuttamalla säiliön ja kevyen liikenteen reitin väliin puuryhmiä ja muuta kasvillisuutta.

### **Vaikutukset kulttuuriympäristöön**

Vesilaitoksen laajentamista kaupungin vesihuollon välttämättömään ja kriittiseen tarpeeseen ei pystytä Hintan laitoksella tekemään ilman vaikutuksia kulttuuriympäristön arvoihin.

Kahdella laitosrakentamisen alta väistyvällä rakennuksella on paikallista kulttuurihistoriallista arvoa niiden muodostaessa osan perinteistä maisemaa maakunnallisesti arvokkaiden maatilarakennusten muodostamassa kokonaisuudessa.

Maakunnallisesti arvokkaisiin lähiympäristön rakennuskokonaisuuksiin kaavaluonnosratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia. Kompakti ratkaisu säilyttää edelleen puistoaluetta Hintan kantatilan päärakennuksen ympäristössä, vaikka puisto kapenee. Yrjänäinen on jo nykyisellään vesilaitosrakennuksen naapurina.

### **Vaikutukset asumiseen ja palveluiden saavutettavuuteen**

Asemakaavanmuutoksen toteuttaminen parantaa merkittävästi kaupungin vesihuoltopalveluiden toimintavarmuutta ja turvallisuutta. Talousveden tuotantokapasiteetin lisääminen varmistaa talousveden riittävyyden kaikille kuntalaisille ja kunnan palvelutoiminnoille sekä luo edellytyksiä myös teollisen tuotannon lisäämiseen kaupungissa.

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa yksityiskäytössä olevien omakotitalon ja huvilarakennuksen kiinteistöt vesilaitoksen käyttöön. Myllyjoen suuralueen asukastupana toimiva kiinteistö on jo aiemmin hankittu kaupungin omistukseen. Asukastupatoimintaa varten tarvitaan suunnitelman toteuttamisen myötä korvaavat tilat. Omakotikiinteistön ja huvilakiinteistön omistajille vaikutukset ovat huomattavat, koska laitoksen toteuttaminen edellyttää kiinteistöjen hankkimista kaupungin omistukseen. Kiinteistö 7: 292 sijaitsee asemakaavassa puistoalueella ja huvilakiinteistö 7:44 siirtolapuutarha-alueella. 1950-luvun alussa voimaan tullut asemakaava ei huomioi rannan rakennuksia eikä ole mahdollistanut uusia rakennuslupia alueelle, koska siirtolapuutarha- ja puistoalueilla ei ole kaavassa merkittynä rakennuslupaa tai rakennusoikeutta.

Jokipellontien varren asuntoihin asemakaavanmuutoksella on maisemallista vaikutusta, koska tulovesisäiliön sijainti laitoksen pohjoispuolella muuttaa näkymää.

### **Vaikutukset liikenteeseen**

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakentamaton kevyen liikenteen väylävaraus on poistettu kaavasta. Oulujoen suuntainen kevyen liikenteen reitti Hintanpuistossa jää nykyiselle paikalleen. Muutos ei lisää merkittävästi liikennettä Erkintiellä.

### **Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen**

Kaava mahdollistaa tarpeellisen lisätilan rakentamisen Hintan vesilaitokselle ja mahdollistaa siten tulevaisuuden tarpeisiin varautumisen vesilaitoksen kehittämisessä. Talousveden tuotantokapasiteetin lisääminen luo edellytyksiä myös teollisen tuotannon lisäämiseen kaupungissa. Muutos parantaa vesihuollon toimintavarmuutta merkittävästi Oulun kaupungin alueella.

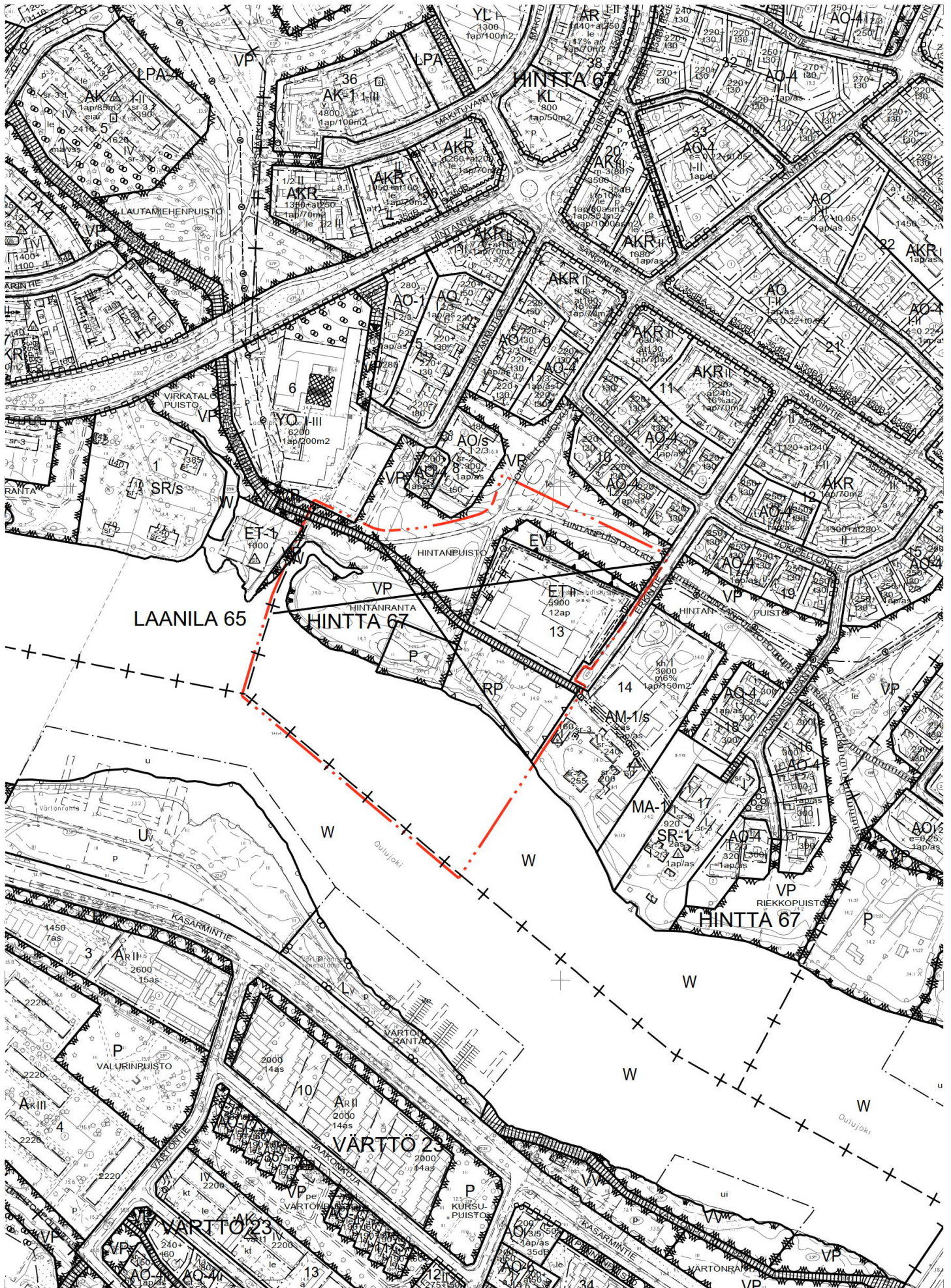
## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman

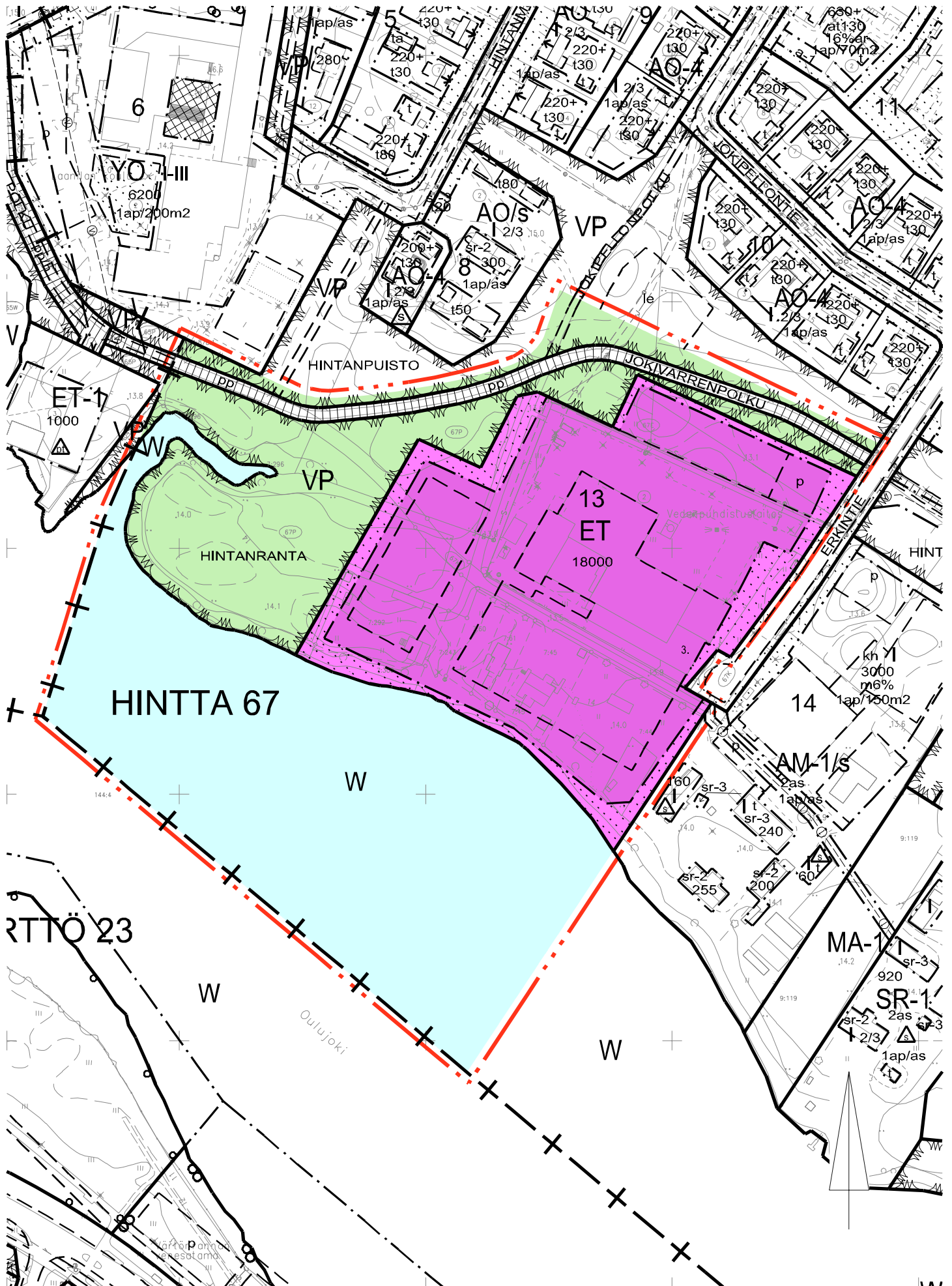
Oulussa 11 päivänä tammikuuta 2021



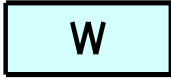









Asemakaavapäällikkö  
Kari Nykänen


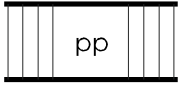
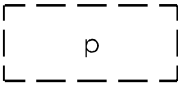









33		Puisto.
59-1		Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
81		Vesialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan 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	67	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	HINT	Kaupunginosan nimi.
93	13	Korttelin numero.
95	ERKINTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	18000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
134		Istutettava alueen osa.

136		Katu.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

	Sitovan tonttijaon mukainen tontti.
---	-------------------------------------



Päivitetty 8.1.2021

## Hintan vesilaitoksen laajentaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.10.2019

### Tiedoksi osallisille

Hintan kaupunginosassa on vireillä asemakaavan muuttaminen, jolla mahdollistetaan tarvittavien lisätilojen rakentaminen Hintan vesilaitokselle. Kaavahankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.

Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2021 aikana.

Hintan vesilaitoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty aiemmin nähtävillä vuonna 2015, mutta koska vesilaitoksen laajentamishankkeen lähtökohdat ovat kehittämissuunnitelman valmistuttua muuttuneet ja laajentamistarve on suurempi, on päivitetty myös tämä suunnitelma.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon sivulla 5.**



Kuva 1 Ote opaskartasta, rajatulla suunnittelualueella osoitetaan sijainnit ja tilavaraukset vesilaitoksen laajennukselle, varavesialtaalle ja pohjaveden tuloaltaalle.

### Hanketta voit seurata osoitteessa:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2013**

Hankkeen diaarinumero on OUKA/4874/2015

## Suunnittelun lähtökohdat

### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Hintan kaupunginosassa, Oulujoen rannan ja Hintan asuntoalueen väliin jäävällä alueella. Hintan pientalovaltaisella asuntoalueella on 2000-luvulla rakennettuja omakoti- ja rivitaloja. Hintan vesilaitos sijoittuu lähelle joenrantaa Erkontien varteen. Pohjois- ja länsipuolelta vesilaitoksen tontti rajoittuu puistoalueisiin. Oulujoen rannan ja vesilaitoksen välissä on kolme rakennettua kiinteistöä, joista kaksi on huvila- ja asuinkäytössä sekä yksi kaupungin omistamana asukastupana. Voimassa olevassa asemakaavassa ranta on siirtolapuutarha- aluetta ja puistoa.

Alue on osaksi kaupungin omistuksessa ja osaksi yksityisomistuksessa, yksityiset tahot omistavat ranta-alueella kaksi kiinteistöä, joilla on asuin- ja huvilakäytössä olevat rakennukset.

### Nykyinen maankäyttö

Hintan vesilaitoksen punatiiliset rakennukset ovat pääosin peräisin 1970-luvulta, jälkeenpäin rakennusta on laajennettu. Vesilaitosta ympäröi länsi- ja pohjoispuolelta Hintanpuiston puistoalue. Suunnittelualueen luoteispuolella Hintanpuistoon rajoittuen sijaitsee Hintan talon rakennuskokonaisuus, jonka päärakennus on 1890-luvulta. Hintan talouskeskus on maakunnallisesti arvokas. Vedenpuhdistuslaitoksen itäpuolella on kulttuurihistoriallisesti arvokas Yrjänäisen tilakeskus kasvihuoneineen.

Hintan vesilaitoksen ja Oulujoen välissä olevalla siirtolapuutarha- ja puistoalueella on kolme vanhaa pihapiiriä rakennuksineen. Vanhin rakennuksista on alun perin 1911 rakennettu kesähuvilaksi ja on nykyisin asuinkäytössä. Keskimäinen pihapiireistä on toiminut asukastupana ja on kaupungin omistuksessa. Sen itäpuolella sijaitseva 1930-luvulta peräisin oleva rakennus on huvilakäytössä.



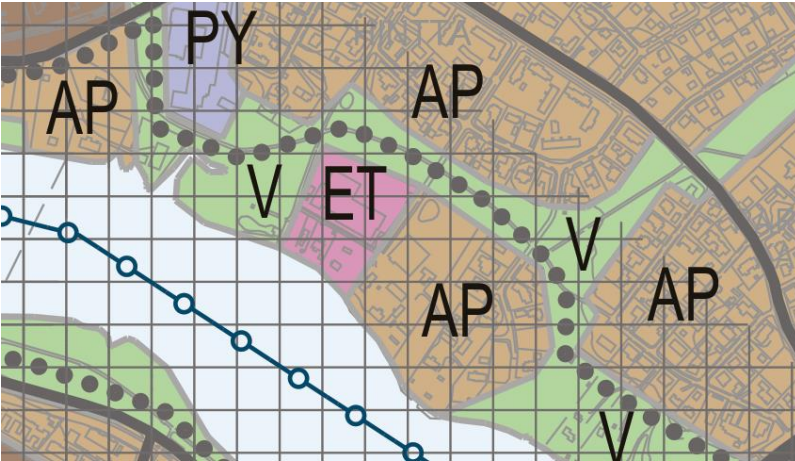
Kuva 2 Näkymäkuva nykytilanteessa (Oulun Vesi)



## Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

### Yleiskaava

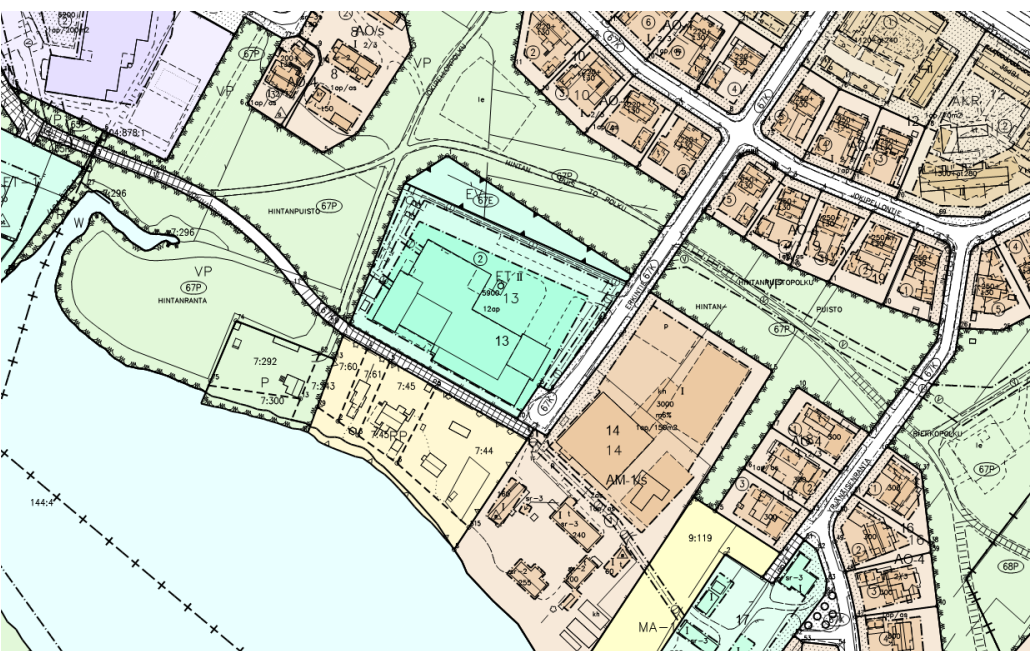
Uuden Oulun yleiskaavassa vesilaitoksen alue ja sen kohdalla oleva ranta on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Alue varataan pääasiassa yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitoksille ja rakennelmille. Ympäröivä alue on virkistysaluetta (V) ja pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Hintan puistoon on merkitty kevyen liikenteen pääreitti. Oulujoki rantoineen on yleiskaavassa osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi.



Kuva 3 Ote uuden Oulun yleiskaavasta

### Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 564-1621, joka on hyväksytty 23.2.1999 sekä osalla aluetta Taka-Tuiran asemakaava 564-64 vuodelta 1951. Voimassa olevassa asemakaavassa Hintan vesilaitoksen tontti korttelissa 13 on osoitettu merkinnällä ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Oulujoen ja vesilaitoksen välinen ranta-alue on asemakaavassa siirtolapuutarha-alueetta.



Kuva 4 Ote voimassa olevasta asemakaavasta

## Suunnittelun toteutus

### Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on varata riittävät alueet Oulun kaupungin vesilaitoksen kehittämiseksi Hintassa. Toimiva vesihuolto on yhteiskunnan välttämättömyyspalvelua, jonka saatavuus on pystyttävä varmistamaan kaikissa tilanteissa myös tulevaisuudessa. Oulun kaupungin alueella häiriöttömän vedenjakelun ja puhtaan veden riittävyyden turvaamiseksi vedentuotantokapasiteetin lisääminen on välttämätöntä.

Kurkelanrannan vesilaitos on rakennettu vuonna 1954 ja Hintan vesilaitos vuonna 1974. Vesilaitosten ikääntymisestä johtuen on välttämätöntä toteuttaa molempien vesilaitosten perusparannus. Kummankaan vesilaitoksen perusparannusta ei ole mahdollista käynnistää ennen uuden laitoksen rakentamista, koska nykyisten vesilaitosten kapasiteetti ei riitä yksinään varmistamaan riittävää vedentuotantoa.

**Kaavamuutoshankkeen lähtökohtana on Hintan vesilaitoksen kehittämissuunnitelma, joka valmistui 9.7.2019 (Pöyry Finland Oy). Suunnitelman mukaisesti on tarkoituksena osoittaa Hintaan aluetta uuden vesilaitosyksikön, puhdasvesialtaan sekä varavedentuloaltaan sijoittamista varten siten, että ne peruskorjattavan nykyisen laitoksen kanssa muodostavat yhtenäisen toiminnallisen kokonaisuuden. Hintan vesilaitoksen nykyisellä tontilla ei ole mahdollista lisärakentamista enää toteuttaa, vaan lisätilaa tarvitaan ympäröiviltä alueilta.**

### Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Oulun Vesi liikelaitos.

### Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoituksessa. Asemakaavan muutosta ohjaa siihen nimetty ohjausryhmä.

### Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin.

(MRL 9 §, MRA1 §). Ranta-alueen rakennuskantaa koskien laaditaan rakennushistoriallinen selvitys ja vesilaitoksen tilatarpeista on laadittu yleissuunnitelma. Maisemaselvitys on laadittu vuonna 2015. Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan tarvittaessa lisäselvityksiä.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- virkistysalueiden saavutettavuuteen, virkistykseen käytettävissä olevien alueiden muutoksiin.
- asumiseen ja yhteisötoimintaan
- maisemaan ja kulttuuriperintöön,
- vesihuollon toimintavarmuuteen; riittävien tilavarausten saavuttamiseen, vesihuollolle varattavan alueen toiminnallisuuteen ja turvallisuuteen.
- kevyen liikenteen ja huoltoliikenteen toimivuuteen

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri alojen asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.



## Vuorovaikutuksen järjestäminen

### Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Yhdyskuntalautakunta
- Konsernipalvelut/yhteisötoiminta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun Nuorten edustajisto ONE
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- BusinessOulu
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Myllyojan suuralueen yhteistyöryhmä
- Hintan -Parkkisenkankaan asukasyhdistys

### Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kaavahankkeesta järjestetään osallisille tiedotus- ja keskustelutilaisuus Ympäristötalolla, Solistinkatu 2, valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana.

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

Suunnitteluaineistot tulevat esille <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet> verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2013**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

### Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: KIRJAAMO PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi. Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille Oulun Vesi –liikelaitoksen hakemuksesta.

### Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan, jona aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan alkuvuodesta 2021. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

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

### Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2020. Kaavaehdotuksen valmistuttua se asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa.

### Hyväksymisvaihe

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

## Lisätietoja suunnittelijoilta:

### Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus:

asemakaava-arkkitehti Anne Olsbo puh. 0447032439 [anne.olsbo\(at\)ouka.fi](mailto:anne.olsbo(at)ouka.fi)  
kaavasuunnittelija Jukka Kurttila puh. 004703415 [jukka.h.kurttila\(at\)ouka.fi](mailto:jukka.h.kurttila(at)ouka.fi)  
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

### Oulun Vesi liikelaitos:

suunnittelupäällikkö Hanna Sandqvist puh.0403534240 [hanna.sandqvist\(at\)ouka.fi](mailto:hanna.sandqvist(at)ouka.fi)

**Oulun Vesi/ linkki hankkeen sivustoon:** <https://www.ouka.fi/oulu/oulu-vesi/hintan-vesilaitoksen-laajennus>