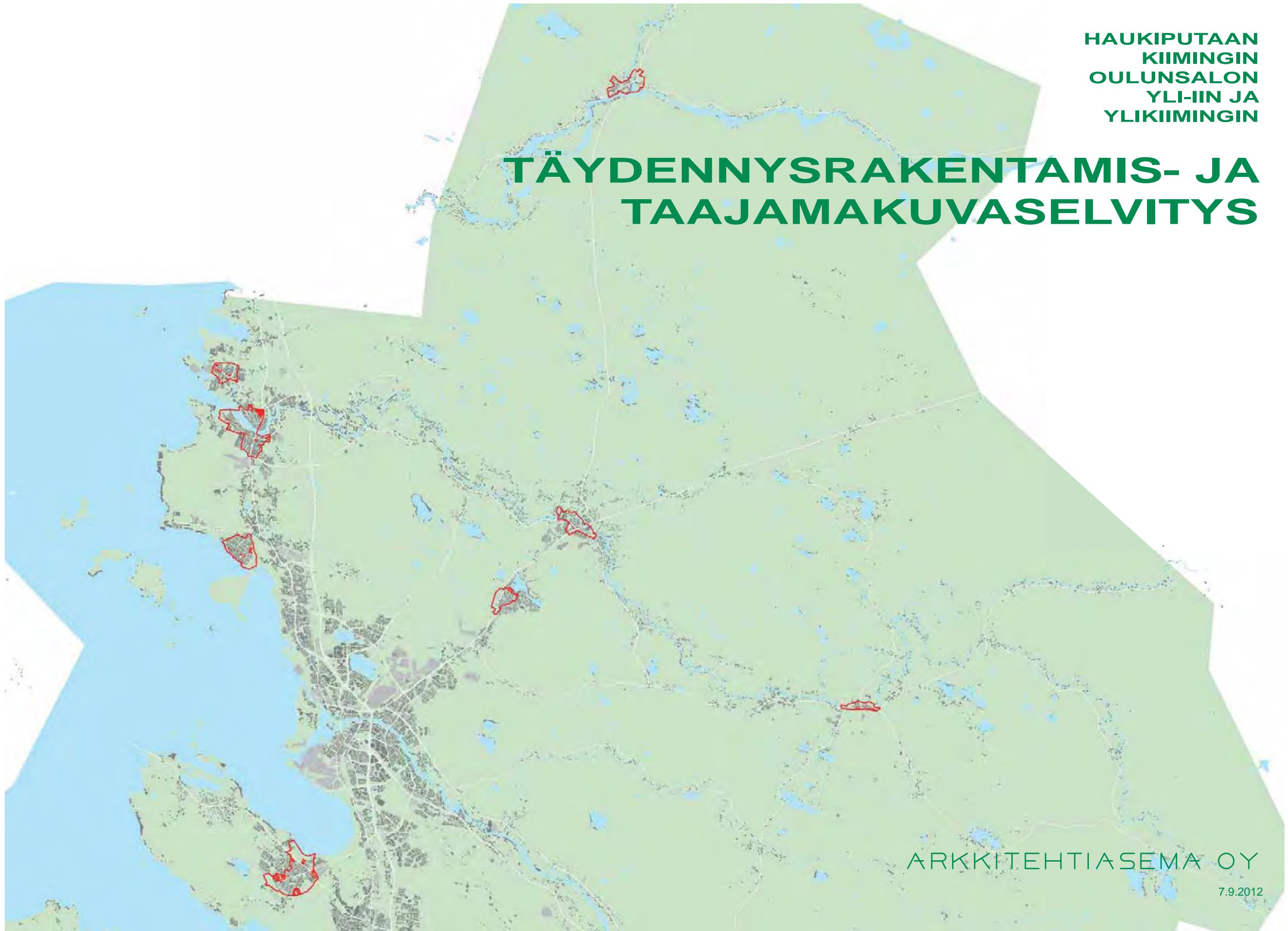


HAUKIPUTAAN  
KIIMINGIN  
OULUN SALON  
YLI-IIN JA  
YLIKIIMINGIN

# TÄYDENNYSRAKENTAMIS- JA TAAJAMAKUVASELVITYS



ARKKITEHTIASEMA OY

7.9.2012

## SISÄLLYSLUETTELO

1	HAUKIPUDAS	.....	s. 3
	- Keskusta	.....	s. 4
	- Martinniemi	.....	s. 14
	- Kiviniemi	.....	s. 20
2	KIIMINKI	.....	s. 27
	- Keskusta	.....	s. 28
	- Jääli	.....	s. 33
3	OULUNSALO	.....	s. 37
4	YLI-II	.....	s. 47
5	YLIKIIMINKI	.....	s. 57

### LIITTEET:

- Liitekartta 1 / Haukipudas, keskusta
- Liitekartta 2 / Haukipudas, Martinniemi
- Liitekartta 3 / Haukipudas, Kiviniemi
- Liitekartta 4 / Kiiminki, keskusta
- Liitekartta 5 / Kiiminki, Jääli
- Liitekartta 6 / Yli-li
- Liitekartta 7 / Ylikiiminki



## TYÖRYHMÄ

Uusi Oulu  
Paula Paajanen  
Paula Korkala  
Mika Uolamo

Uusi Oulu / Haukipudas  
Ritva Kuusisto  
Hanna Pöytä Kangas

Uusi Oulu / Kiiminki  
Anja Röpelin  
Suvi Korpinen

Uusi Oulu / Oulunsalo  
Kirsti Reskalenko

Uusi Oulu / Yli-li  
Sisko Repola  
Alisa Forsander

Uusi Oulu / Ylikiiminki  
Sisko Repola

Arkkitehtiasema Oy  
Timo Takala  
Merja Isteri

## JOHDANTO

Haukiputaan, Kiimingin, Oulunsalon, Yli-lin ja Ylikiimingin täydennysrakentamis- ja taajamakuvaselvitys liittyy Uuden Oulun yleiskaavatyöhön ja on yksi siihen kuuluvista perusselvityksistä. Työssä tarkastellut alueet ovat taajamien keskeisiä asemakaava-alueita ja selvitys palvelee myös asemakaavoitusta.

Työn tilaaja olivat omalta osaltaan kaikki Uuden Oulun kunnat; Haukipudas, Kiiminki, Oulunsalo, Yli-li ja Oulu Ylikiimingin osalta.

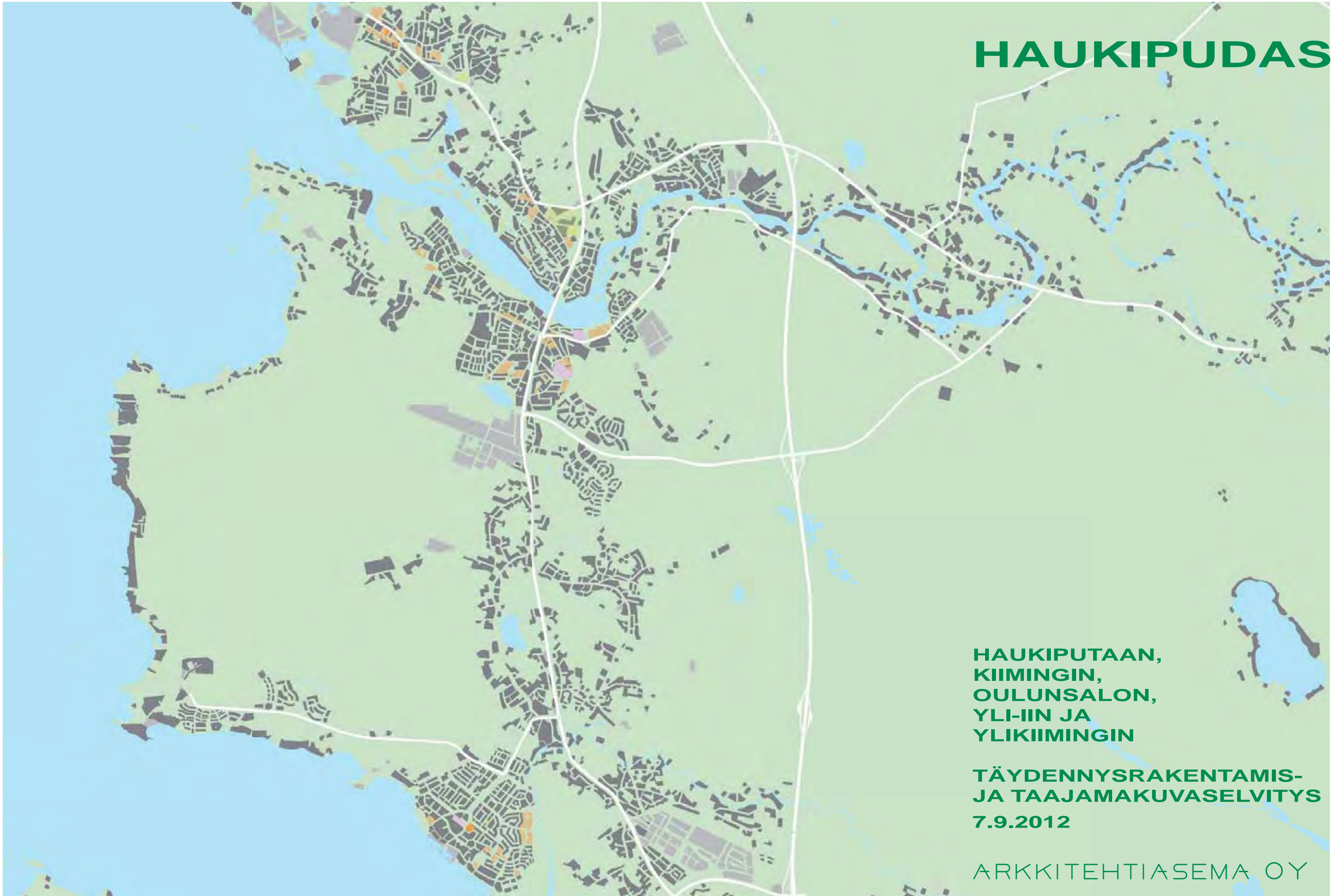
Työn tarkoituksena oli tutkia mahdollisuuksia tiivistää yhdyskuntarakennetta taajamien keskustoissa ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Tavoitteena on keskustojen asukasmäärän lisääminen, mikä parantaisi osaltaan myös joukkoliikenteen sekä lähipalvelujen edellytyksiä. Esimerkiksi taajamien sisällä yhdyskuntateknisten verkostojen varrella olevat rakentamattomat tienvarret, joilla ei ole erityistä virkistyskäyttöarvoa, tulisi ottaa tehokkaasti täydennysrakentamisen piiriin, kunhan viheralueiden riittävydestä ja etenkin toisiinsa linkkiytyvien virkistysreittien järjestämisestä huolehditaan.

Toinen työn oleellinen tavoite oli viihtyisyyden parantaminen. Positiivinen ja kaunis taajamakuva saa ihmiset viihtymään ja lisää alueen vetovoimaa. Kaunis taajamakuva on monen asian yhteisumma, joista oleellisimpia lienee eri toimintojen oikeanlainen sijoittuminen, hyvä arkkitehtuuri ja kohdealueelle sopiva ympäristörakentamisen taso. Jo rakennetussa taajamassa viihtyisyyden parantamisen realistisimmaksi keinoksi jää usein juuri ympäristörakentaminen.

Täydennysrakentamis- ja taajamakuvaselvitystä on esitelty asukkaille toukokuussa Uuden Oulun kulttuuriympäristöohjelman yleisötilaisuuksissa Yli-lin, Ylikiimingin, Kiimingin sekä Haukiputaan osalta. Oulunsalon osalta työtä esiteltiin erillisessä yleisötilaisuudessa erään kaavahakkeen yhteydessä.

Kaupunginhallitus hyväksyy tämän täydennysrakentamis- ja taajamakuvaselvityksen ohjeellisenä noudatettavaksi syksyllä 2012.

# HAUKIPUDAS



**HAUKIPUTAAN,  
KIIMINGIN,  
OULUNHALON,  
YLI-IIN JA  
YLIKIIMINGIN**

**TÄYDENNYSRAKENTAMIS-  
JA TAAJAMAKUVASELVITYS  
7.9.2012**

ARKKITEHTIASEMA OY

# 1. HAUKIPUDAS

Haukiputaan osalta täydennysrakentamis- ja taajamakuvaselvitykseen kuuluu kolme erillistä aluetta: Kuntakeskusta, Martinniemen keskusta sekä Kiviniemen ydinosa.

## HAUKIPUTAAN KESKUSTA

### Sijainti ja kohdealueen lähtökohdat

Tarkastelualue käsittää Haukiputaan keskustaajaman. Joen eteläpuolella idän suunnalla tarkastelualue ulottuu Santaholmaan saakka, etelässä Haapajärveen ja Haukiväylään ja idässä hautausmaan ja urheilukentän seutuille sekä

Värnäojan sivuhaaran laaksoon. Joen pohjoispuolella tarkastelualueeseen kuuluu Haukiputaantien länsipuolinen osuus Martinniementielle saakka.

Haukiputaan keskusta sijaitsee aivan meren tuntumassa Kiiminkijoen suistossa. Tulva-alueet ulottuvat jokivarren ohella myös Pappilanlahteen purkautuvaan valtaojaan sekä joen pohjoispuolella Siikasaarea ympäröiviin valtaojiin.

Etäisyyttä Oulun keskustaajamaan tulee noin 21 kilometriä. Haukiputaan keskustaajaman on jo nykyisin hyvä joukkoliikenteen vuoroväli nimenomaan joukkoliikenneväylänä toimivaa Haukiputaantietä pitkin. Tavoitteena Haukiputaalta Ouluun on 15 minuutin vuoroväli. Joen eteläpuolella keskustaajaman itä- ja länsireunat sijoittuvat jo etäälle joukkoliikennekäytävästä.

## Väestönkehitys

Haukiputaan osalta työssä ei ollut käytettävissä tarkastelualueen osa-alueita koskevia asukasmäärätietoja tai väestöennusteita. Haukiputaan alueella asui vuonna 2011 12704 asukasta. Vuoteen 2021 Haukiputaan asukasmäärän arvioidaan kasvavan 2001 asukkaalla (13,6%), jolloin Haukiputaalla olisi kaikkiaan 14705 asukasta.

## Asemakaava

Tarkastelualue on miltei kauttaaltaan asemakaava-alueita. Ainoastaan pala Kiiminkijoen lounaisrantaa Santaholman venesataman eteläpuolella sekä Martinniementien eteläpuolella joen pohjoispuolella ovat asemakaavoittamaton aluetta.

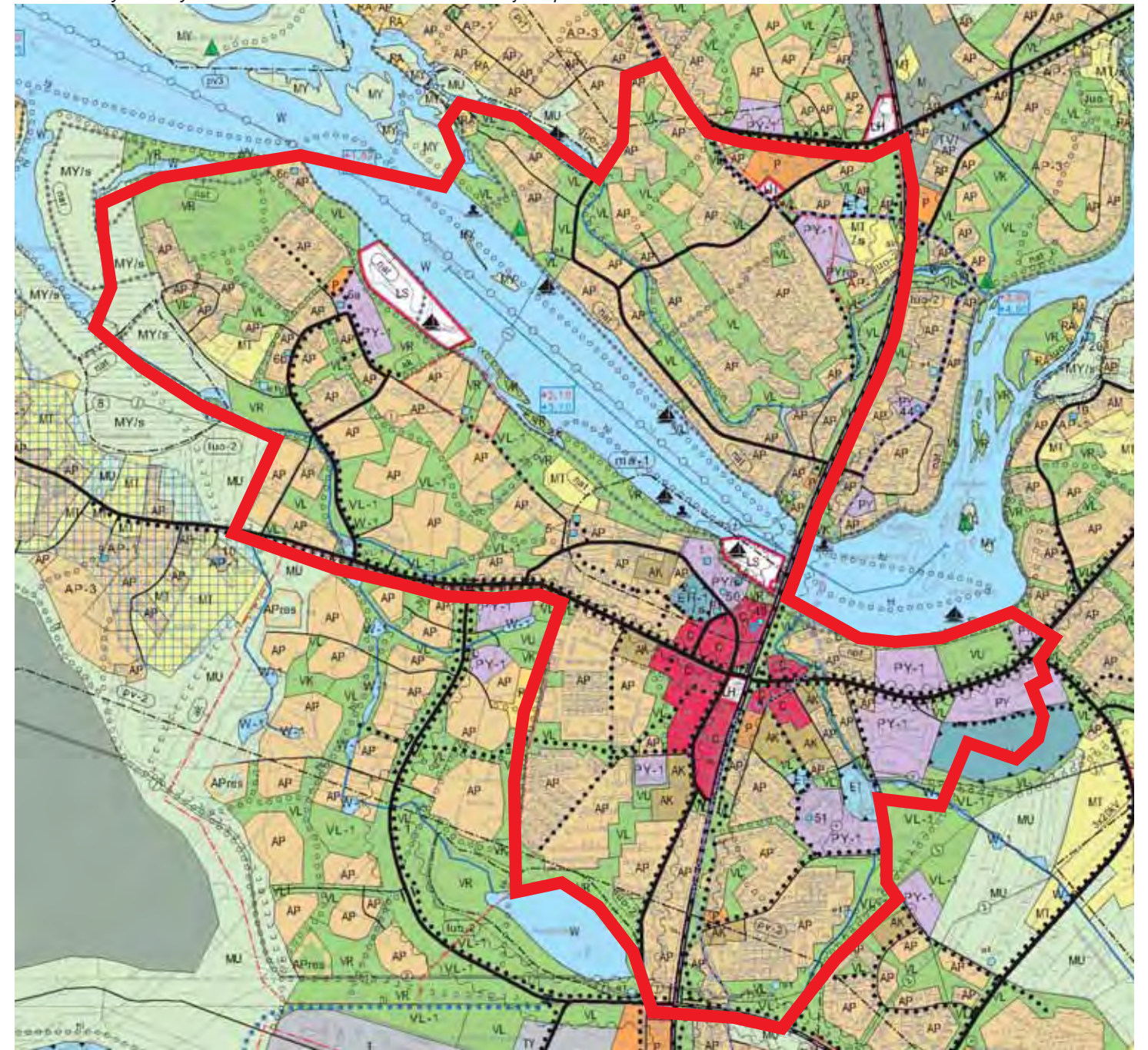
## Kirkonkylän osayleiskaava 2020

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava 2020. Se on laadittu vuosina 2002-2004 ja saanut lainvoiman 28.6.2005.

Haukiputaan keskustan tarkastelualueen rajaus opaskartalla.



Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta 2020. Tarkastelualue on rajattu punaisella.



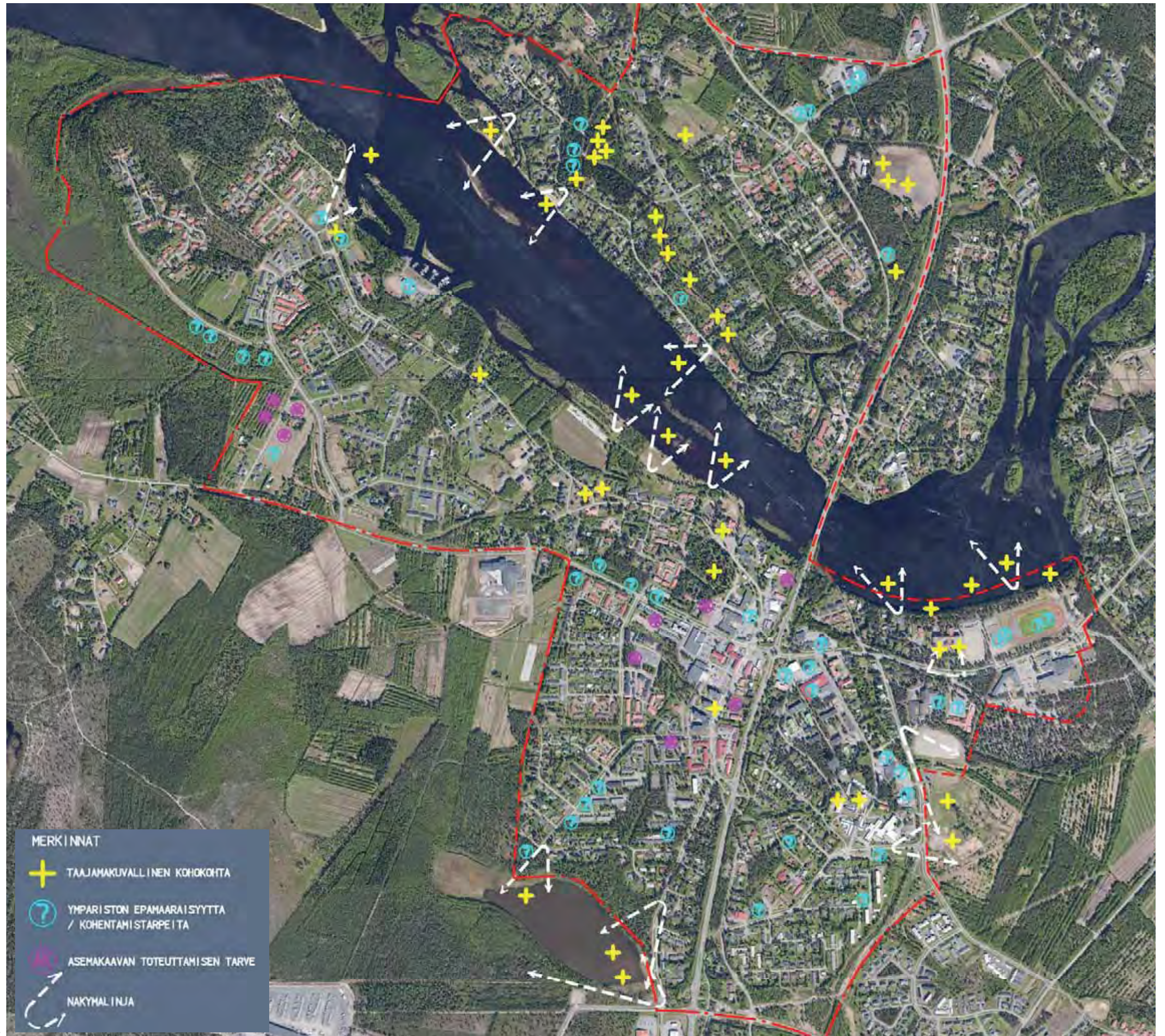
## Taajamakuva ja rakenneanalyysi

Haukiputaan ydinkeskusta antaa itsestään kokonaisuutena vireän ja elinvoimaisen mielikuvan. Keskustaaajama on Revontien ympäristössä rakentunut edukseen viime vuosien aikana uusien liike- ja asuinkerrostalojen myötä. Myös liikekeskustan viereiset korttelit Rannantien eteläpuolella on asemakaavan osalta uudistettu ja I -kerroksisena rivitaloasutuksena toteutunut kortteli 2570 tulee lähitulevaisuudessa korvautumaan huomattavasti nykyistä korkeammalla uudisrakentamisella. Kunnantalon ympäristön liikekokonaisuus ja Haukiputaantien itäpuolinen liikekeskus odottavat vielä uudistamistaan. Samoin muutamien kevyen liikenteen yhteyksien toteuttaminen liikekeskustan ja sen länsipuolisen asutuksen välillä on vielä keskeneräistä.

Keskustasta Santaholman päin mentäessä maankäyttö muuttuu erillispientalovaltaiseksi ja asuinalueet on suunniteltu lukuisten pienehköjen viherkaistaleiden eristämiin ryppäisiin. Taajamakuva on vihreää ja hyvin väljää. Myös kokoojakatuja varsien maankäyttö tuntuu tämän työn idea vasten varsin tuhlailvalta. Paikoin teiden varsien viheralueilla tehdyt maastonmuotoilut viestivät luonnonläheisten asuinsolujen periaatteesta. Liikekeskustan ja Haapajärven välillä maankäyttö on kokonaisuutena tehokkaampaa, joskin joitakin olemassa olevia rakennuspaikkoja voisi ehkä rakentaa nykyistä tehokkaammin.

Haukiputaantien itäpuolella uudistamista kaipaisi Välitien liikekeskuksen ohella vesitorninmäen kaakkoisrinne; kunnantorinmäen ja kaukolämpölaite sijaitsevat taajamakuvaselvityksessä ajatellen nykyisin aivan väärässä paikassa. Myös aivan jokivarressa, maisemallisesti erittäin merkittävällä paikalla olevan urheilun alueen sijainti pallo- ja jääkiekkokenttineen herättää kysymyksiä; onko urheilun alueen sijainti liian hyvä kyseiseen toimintaan?

Suunnittelualueen Kiiminkijoen pohjoispuolinen jokitorma on rakennettu erillispientaloin aina Koistisentie venevalkamalle saakka, jolloin Siikasaarenpuisto valtaajineen on lähialueelle tärkeä virkistys- ja viheralue. Huvipolun eteläpuolella on suhteellisen tiivistä erillispientalojen ja rivitalojen muodostamaa taajamarakennetta ja selviä täydennysrakennuskohteita löytyy vain muutama. Huvipolun ja Martinniementien välissä sen sijaan voisi olla paljonkin täydennysrakennuspotentiaalia, mutta alueella nykyisin olevat toiminnot ja niiden tulevaisuus tulisi selvittää ensin, jotta kokonaisuudesta saadaan järkevä ja yhtenäinen. Laajan alueen potentiaalia ei tule vesittää yksittäisillä rakennushankkeilla.



Haukiputaan keskustan taajamakuvaselvitys.

## HAUKIPUTAAN KESKUSTAN LISÄ- JA TÄYDENNYSRAKENNUSMAHDOLLISUUDET

ks. erillinen liitekarta 1 / Haukipudas, keskusta

### KOHDE nro 1 / RANNANTIEN VARSII KORTTELEIS- SA 2006 JA 2012

Rannantien katuympäristö on pääosin latteaa, sillä katu on leveä eikä sitä reunustavien korttelien matalat ja kortteli-rajasta suhteellisen etäällä olevat rakennukset pysty elävöittämään katutilaan riittävästi. Korttelin 2006 toteutumattomat rakennuspaikat 4 ja 10 ovat koilliseen nousevassa rinteessä. Voimassa oleva asemakaava sallii paikalle vain I -kerroksista rakentamista. Maasto-olosuhteiden, Rannantien kokooja-katualueen sekä Rannantien eteläpuolella uudistettujen asemakaavojen vuoksi paikalle tulisi toteuttaa vähintään II -kerroksisia asuinrakennuksia.

Edustavan katukuvan kannalta asuinrakennukset tulisi sijoittaa ja rytmittää tiiviisti lähelle Rannantietä, mahdollisesti esimerkiksi päädyt tietä vasten. Kohteen haasteena on jyrkähkö rinne, missä autopaikkojen ja kulkuyhteyksien järjestäminen vaatii tavallista enemmän suunnittelutaitoa ja perinpohjaista harkintaa.

Korttelin 2012 rakennuspaikka 1 on rakennettu asemakaavan mukaisesti I -kerroksisena. Tälläkin tontilla olisi kuitenkin hyvä varautua mahdolliseen rakennuskannan uusiutumiseen. Kyseinen matalana toteutunut asuinrakennus jää ikävästi rinteellä kohoavan II -kerroksisen ja Rannantien eteläpuolelle uusiutuvan korkeamman rakentamisen puristuksiin. Kyseisellä tontilla voisi tutkia jopa III -kerroksisen rakennuksen mahdollisuutta.

Lisäksi Rannantien suoraa ja latteaa katutilaa elävöittämään ja kokoojakatuluonnetta korostamaan olisi hyvä harkita katupuiden istuttamista pyörätien ja ajoradan väliselle viher-alueelle. Myös kevyen liikenteen väylien kunto edellyttäisi kohentamista.

### KOHDE nro 2 / KORTTELIN 520 LAAJENNUS

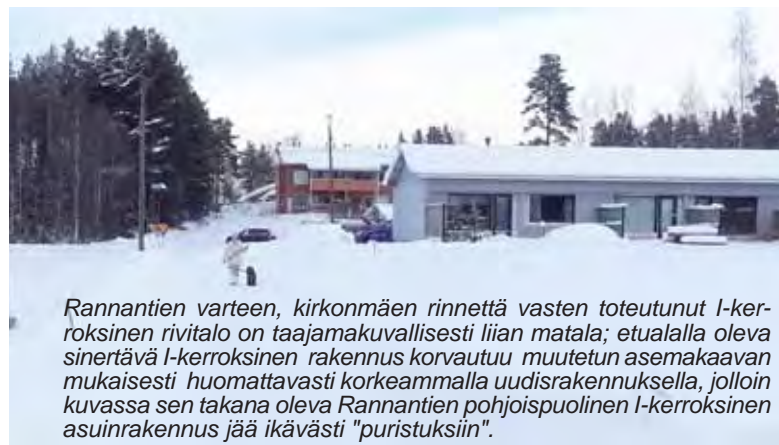
Rannantien katukuvan yksitoikkoisuuden sekä alueen keskeytyksen vuoksi korttelin 520 ja korttelin 525 luoteiskulmauksessa olevan viheralueen osittaista käyttötarkoituksen muutosta asumiseen on syytä tutkia. Korttelin 525 länsirajalla kulkee tärkeä puistopolku /kevyen liikenteen väylä, mutta polun ja korttelin 520 välisen alueen täydennysrakentaminen olisi niin taajamakuvaan kuin yhdyskuntateknisten verkostojen hyödyntämisen nimissä perusteltua. Kohdealueella ei ole oleellista merkitystä toiminnallisena virkistysalueena, ja alueen länsipuolelle jäävän puistosuikaleen laajuus on riittävä näin keskeisellä paikalla. Kohdealueelle voitaisiin tutkia II-kerroksisten yhtiömuotoisten asuinpienalojen rakentamista.

### KOHDE nro 3 / POROKUJAN (JATKOSSA PEURAKUJA) LP-ALUE

Asemakaavassa on Porokujan (jatkossa Peurakuja) eteläpuolella toteutumaton pysäköintialuevaraus, jolle ei liene enää tarvetta Haapajärven eteläpuoleisen pysäköintialueen toteuduttua. Mikäli Haapajärven pohjoispuolelle kuitenkin tarvitaan yleisiä pysäköintipaikkoja, otollisempi sijoitus niille löytyisi Kontiokujan ja Lumikonkujan välissä olevan leikkipuiston tuntumasta; Lumikonkujan varrelle voisi toteuttaa muutaman



Rannantien varteen, kirkonmäen rinnettä vasten toteutunut I-kerroksinen rivitalo on taajamakuvaselityksessä liian matala. Ainakin viereiset toteutumattomat rakennuspaikat tulisi rakentaa II -kerroksisina.



Rannantien varteen, kirkonmäen rinnettä vasten toteutunut I-kerroksinen rivitalo on taajamakuvaselityksessä liian matala; etualalla oleva sinertävä I-kerroksinen rakennus korvautuu muutetun asemakaavan mukaisesti huomattavasti korkeammalla uudisrakennuksella, jolloin kuvassa sen takana oleva Rannantien pohjoispuolinen I-kerroksinen asuinrakennus jää ikävästi "puristuksiin".

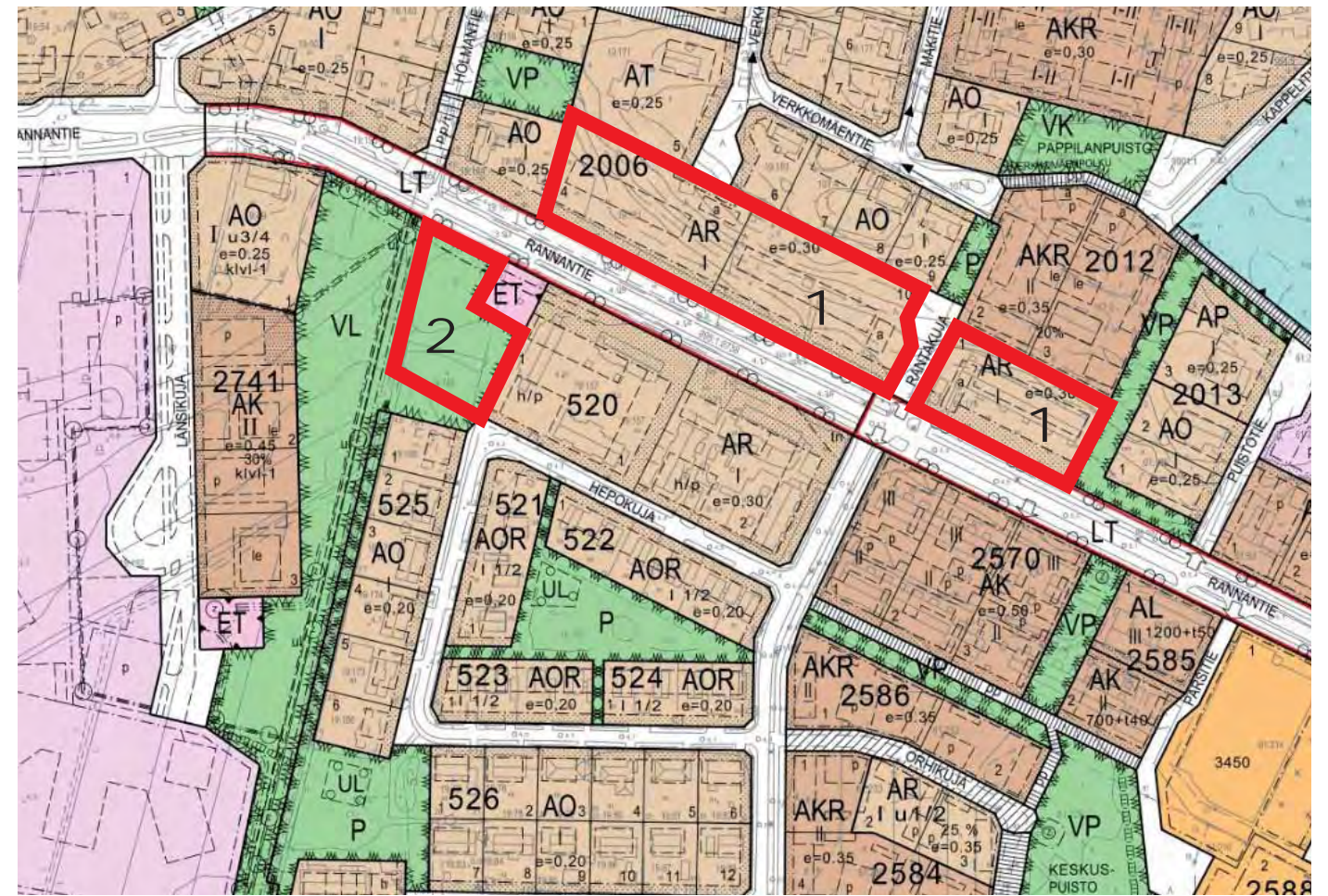


Kohde nro 3.

Porokujan (jatkossa Peurakuja) eteläpuolella (vasemmalla) on asemakaavassa varaus pysäköintialueelle, jolle ei liene tarvetta.

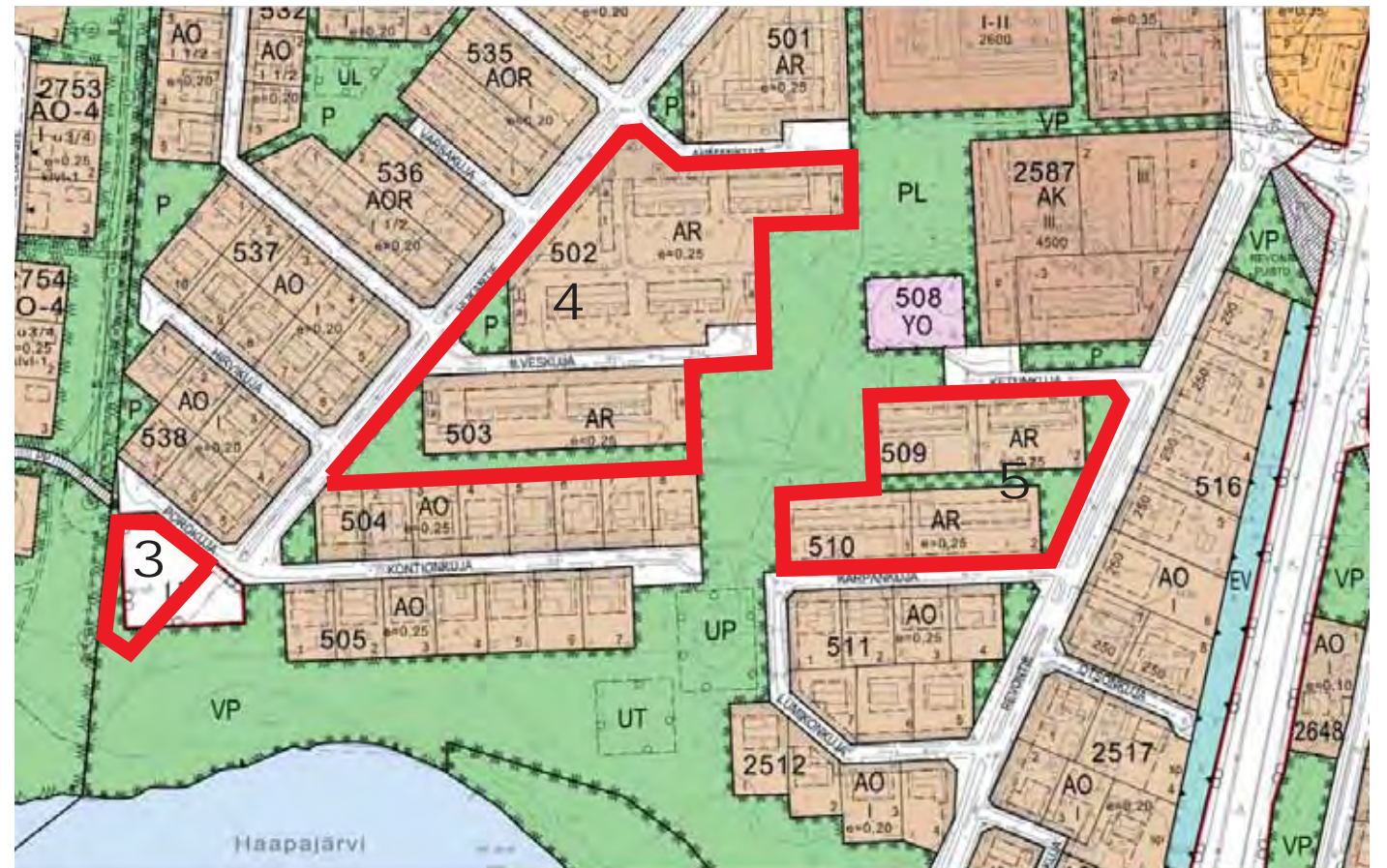
autopaikan, jotka palvelisivat samalla sekä leikkipuistoa että Haapajärven pohjoispuolista virkistyskäyttöä.

Porokujan (jatkossa Peurakuja) varren pysäköintialuevaraus voitaneen muuttaa osittain täydennysrakennusalueeksi. Hukantieltä avautuvia näkymiä Haapajärvelle ei kuitenkaan tule rakentamisella sulkea. Kohdealue soveltuisi parhaiten I-I<sub>2</sub>-kerroksiseen yhtiömuotoiseen asuintarkentamiseen.



Ajantasa-asetusmakaavaote sekä kohteet 1 ja 2.

Ajantasa-asetusmakaavaote sekä kohteet 3-5.





Hukantien itäpuolen AR -korttelien varastorakennukset latistavat katukuvaa.

**KOHDE nro 4 / HUKANTIEN KORTTELIT 502 JA 503**

Hukantien katunäkymä on hyvin väljä ja mielenkiinnoton. Kadun yleisilmeen aneemisuutta lisää korttelien 502 ja 503 varastorakennusten sijoitus ja korostunut asema katukuvassa. Viihtyisemmän taajamakuvan aikaansaamiseksi olisi suotavaa tutkia korttelien 502 ja 503 täydennysrakentamista ja korttelialueen laajentamista Hukantien varren puistokolmioihin. Mikäli nykyiset Hukantien ympäristöä latistavat matalat varastorakennukset korvattaisiin II -kerroksisilla asuinrakennuksilla, voisi katukuva olla viihtyisämpi. Varastorakennuksille ja autopaikoille löytynee riittämiin tilaa piha-alueen taaemmilta osilta.

Hukantien varren puistokolmioilla ja korttelien 503 ja 504 välisellä puistosuikaleella ei ole juurikaan merkitystä virkistyskäytön kannalta, eikä niiden liittämiselle korttelialueeseen ole kaavallisia tai yhdyskuntateknisiä esteitä. Vanhustentalolta Haapajärvelle suuntautuva puistovyöhyke turvaa lähiympäristön virkistys- ja viheryhteystarpeet riittävän laajasti ja yhtenäisesti. Kohdealueen täydennysrakentamisen suurimpana hidasteena lienee rakennusten yksityinen omistus pohja.



Ketunkujan pohjoispuolen III -kerroksinen kerrostaloalue.

**KOHDE nro 5 / KETUNKUJA - KÄRPÄNKUJA**

Korttelit 509 ja 510 ovat rakentuneet väljästi 1970-luvun matalina ja tasakattoisina rivitaloina. Maasto nousee alueen pohjoispuolella ja mäelle naapurikortteliin on rakennettu III -kerroksia kerrostaloja. Kerroskorkeuksien voimakas ero Ketunkujalla aikaansaa taajamakuvasallisen epäsuhtan.

Taajamakuvasallisuuden kannalta olisi suotavaa, että korttelit 509 ja 510 olisivat II -kerroksisia. Voimassa oleva asemakaava ei salli sitä, joten asemakaavan muutostarve tältä osin on olemassa. Kohdealueen täydennysrakentamisen suurimpana hidasteena lienee rakennusten yksityinen omistus pohja.



Ketunkujan eteläpuolen matala I -kerroksinen rivitalo.

KOhteet nro 6, 7 ja 8

Santaholman alueen ja sen lähiympäristön maankäytölle on tyypillistä (ainakin tiivistämisen näkökannalta katsottaessa) varsin tuhlailtava maankäyttö; pieniä puistosuikaleita ja istutettaviksi tarkoitettuja katukeskiöitä on runsaasti. Myös kokoojateiden varret on pääosin reunustettu puistosuikalein. Alueella on myös maa- ja metsätalousaluetta.

Tiivistämisen ajatus pitää sisällään periaatteen rakentaa olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen varret suhteellisen kattavasti, jolloin viheralueet tulisi keskittää yhtenäisiksi ja mahdollisimman laajoiksi kokonaisuuksiksi, joilla myös sijaintinsa vuoksi olisi riittävää käyttöarvoa.

Santaholman jo rakentuneen ja pääosin yksityisomisteisen alueen suhteen ei liene olemassa oleellista tiivistämisen varaa, mutta alla esitetyissä kohdoin voisi olla syytä harkita asemakaavan muutosmahdollisuuksia. Santaholman alueella ollaan jo selkeästi kaukana joukkoliikenteen edullisuusvyöhykkeestä, jolloin täydennysrakentamisen tulisi olla erillispientalojen ja I-kerroksisten rivitalojen tyyppistä asutusta.

**Kohteessa 6** on Kärnäntien varrella asemakaavassa MT-alue. Sen rakentaminen täydentäisi Kärnäntien taajamakuva ja Syväojan puistoon jäisi edelleen riittävän laaja viheralue.

**Kohteessa 7** on Lassilanhiedantien ja Santaholmantien kulmauksessa alavahkoa maata, ja suurelta osin myös tulva-aluetta, kuten alla oleva kuva kertoo. Kyseessä on kuitenkin taajamakuvallisesti erittäin keskeinen risteysalue, jonka täydennysrakentaminen olisi perusteltua juuri liikenteellisen ja taajamakuvallisuuden merkityksensä vuoksi. Alueen rakentaminen edellyttäisi eteläpuoleisen ojan suuntaan maltillisesti tehtäviä pengerryksiä ja maatyöttöjä. Jatkossa kohdealueen täydennysrakentamista tulee siis puntaroida tarkoin tulvan ja taajamakuvalisuuden välillä. Sen sijaan keskempänä tulva-aluetta oleva asemakaavan TY-kortteli 2322 lienee järkevintä jättää viheralueeksi.

**Kohteessa 8** on voimassa olevassa asemakaavassa yksittäisen tilakeskuksen ympärillä laajahko M-alue. Tilakeskuksen eteläpuoleinen pelto olisi oivallinen täydennysrakennuskohde erillispientaloalueeksi. Alue tulisi toteuttaa samoin kaavallisin periaattein kuin kohdealueen länsipuoleinen olemassa oleva asutus.

Ajantasa-asemakaavaote sekä kohteet 6-8.



Kohde nro 7 ja nykyiset tulva-alueet sinisellä.



Suunnitelukohteet 6-8 ilmakuvapohjalla.





**KOHDE nro 9**  
/ KORTTELIN 2006 RAKENNUSPAIKKA 2

Haukiputaantien ja Jokelantien koilliskulmauksen korttelissa 2606 osin II -kerroksisen liikekeskuksen (kirjasto, apteekki jne.) vieressä on matala kokonaan I -kerroksinen liikerakennus (Tekniset /Väiskin tv- ja kone). Asemakaava ei salli tällä kohtaa kuin I -kerroksisen rakennuksen, mikä ei ole taajamakuvallisesti luontevaa, sillä maasto viettää voimakkaasti joelle ja nykyinen liikerakennus vaikuttaa olevan kuin montussa. Lisäksi vastakkaisella puolen Jokelantietä on III -kerroksinen asuinrakennus.

Korttelin 2606 rakennuspaikka 2 tulisi toteuttaa II- tai III -kerroksisena. Sen sijaan asemakaavan käyttötarkoituksimerkintä AL on oikea: maantasokerroksessa voisi olla liiketilaa, kun taas ylempiin kerroksiin tulisi toteuttaa asuntoja. Asumisympäristönä alueella on vetovoimaa, sillä kohteen pohjoispuolisen valtaojan ympäristö sekä Jokelantien katukuva kohteesta itään päin on varsin viihtyisää.

**KOHDE nro 10 / KIRKONKYLÄN KOULUN ALUE**

Kirkonkylän koulun (jokirannassa oleva ala-aste) tulevaisuus lienee osin auki. Ala-asteen rakennus on sinänsä hyväkuntoinen ja komea rakennus puolustaa hyvin paikkaansa Jokelantien katumiljöössä. Koulupoliittisista päätöksistä huolimatta itse rakennus siis joka tapauksessa säilynee; rakennuksessa joko jatkuu koulutoiminta tai vaihtoehtoisesti sille etsitään jokin muu sopiva käyttötarkoitus. Koulun tulevasta käyttötarkoituksesta riippuu, onko tontilla tiivistämisen varaa. Taajamakuvallisesti ajatellen koulutontin eteläpuolen hienoiselle täydennysrakentamiselle ei ole esteitä, kunhan huolehditaan, ettei komean koulukiinteistön julkista näkyvyyttä Jokelantien katumiljöössä oleellisesti muuteta.

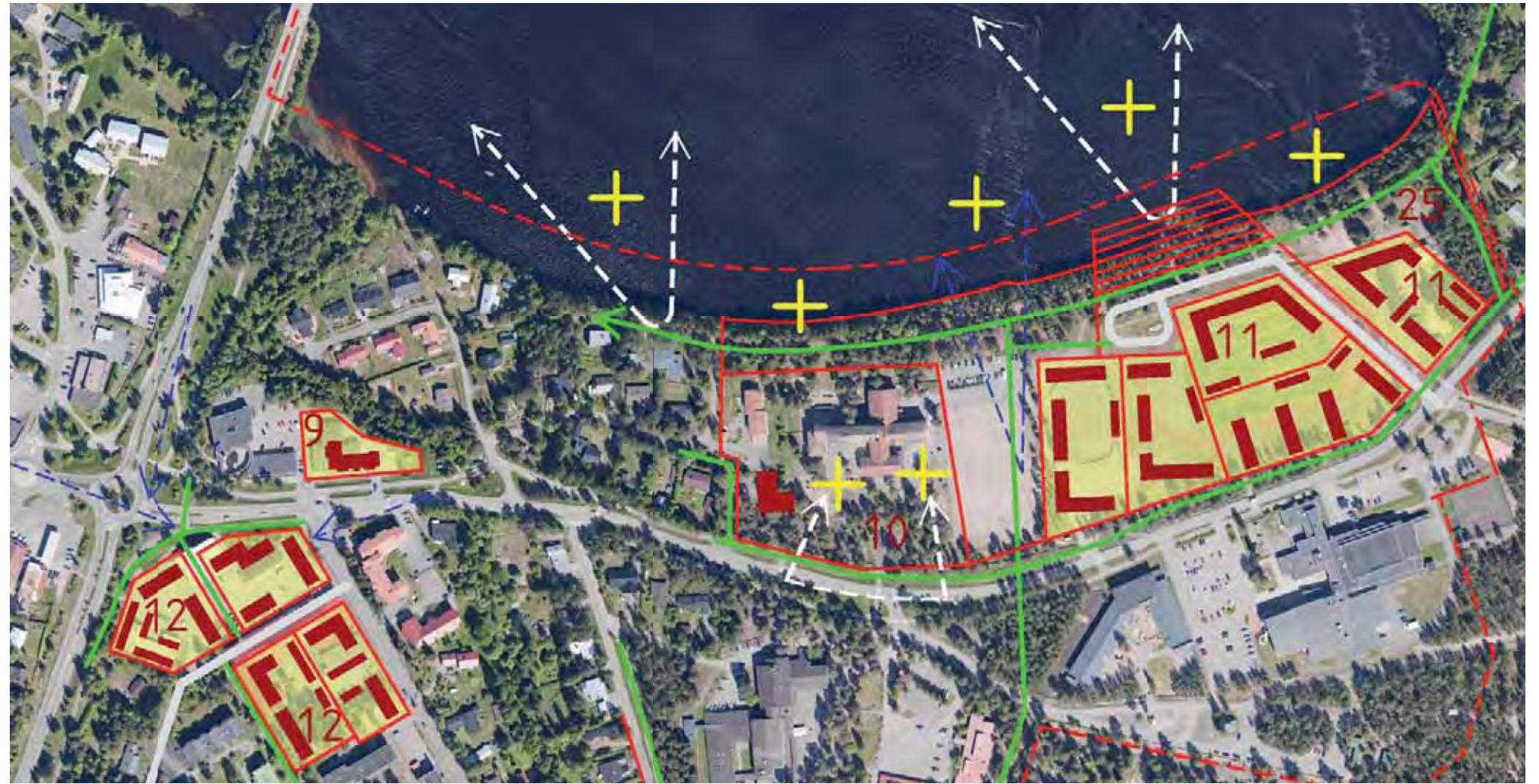
**KOHDE nro 11 / URHEILUKENTÄN ALUE**

Haukiputaan urheilukenttä jääkiekkokaukaloineen sijaitsee aivan jokirannassa, upealla paikalla. Sijaintietu veden äärellä menee urheilukenttätöiminnässä aika lailla hukkaan. Mikäli urheilukenttäalueelle löytyy toisaalta sille soveliaampi sijoituspaikka, vapautuisi jokirannasta laajahko täydennysrakennusalue. Potentiaalisen ja vetovoimaisen sijaintinsa vuoksi alueelle tulisi rakentaa suhteellisen tiiviistä, II-III -kerroksista yhtiömuotoista asumista. Äärimmäisin rantavyöhyke tulisi kuitenkin jättää riittävän laajasti virkistysalueeksi ja yleiseen käyttöön.

**KOHDE nro 12 / VÄLITIE LIIKEKESKUS**

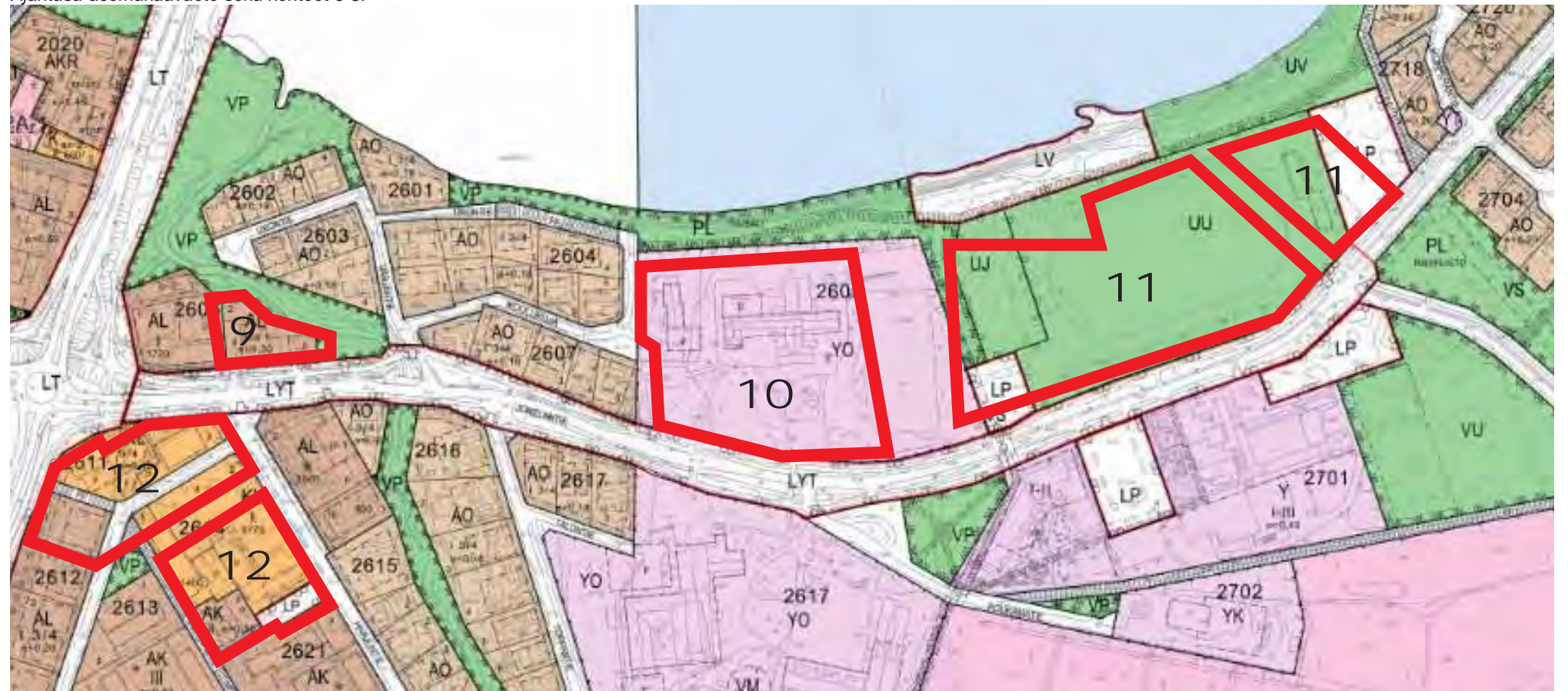
Haukiputaantien itäpuolella oleva liikekeskus on nykyisellään ontuva ja hajanainen etupäässä yksittäisinä seisovien irrallisten liikerakennusten ja niiden väliin jäävien jäsentymättömien pysäköintikenttien johdosta. Alueen eheyttäminen kaipaa kokonaisvaltaisen suunnitelman laatimista, jossa taajamakuvan ohella otetaan huomioon alueen toimijoiden kehittämiskohdat.

Koko Haukiputaan keskustan toimivuuden ja taajamakuvan kannalta voisi olla etu, jos suurin osa kaupallisesta toiminnasta sijoittuisi Haukiputaantien länsipuolelle. Tällöin kohdealuetta 12 voitaisiin tutkia laajemmin asuinrakentamisen täydennysalueena. Sijainti Harjuntien (jatkossa Simppulanharjuntie) varren kerrostaloalueen kupeessa sekä liikenteellisessä että taajamakuvallisessa solmukohdassa edellyttäisi kerrostalovaltaista asumista.



Suunnittelukohteet 9-12 ilmakuvapohjalla.

Ajantasa-asetuspaikavote sekä kohteet 6-8.



Näkymä Välttien pysäköintialueelta Jokelantielle. Korttelin 2606 (kohta 9) matala liikerakennus vasemmalla.

**KOHDE nro 13**  
/ KUNNANVARIKON JA KAUKOLÄMPÖLAITOKSEN YMPÄRISTÖ

Kunnanvarikko ja kaukolämpölaitos sijaitsevat Haukiputaan itäpuoleisessa taajamakeskustassa ja osin vesitorninmäen itärinteellä. Nykyisen keskustan kasvaessa ja tiivistyessä kyseiset toiminnot ovat taajamakuvaselvityksessä liian likellä asutusta ja palveluja, ja ne siirtynevät lähivuosina toisaalle. Kunnanvarikon ja kaukolämpölaitoksen alueelle on jo tutkittu vuonna 2011 täydennysrakentamista *Simpulanmäen nykytilanteen kartoitus ja kehittämissuunnitelma* -työn yhteydessä. Kohdealueen täydennysrakentamista tulisi kuitenkin tutkia vielä kyseistä raporttia laajemmin, niin että myös liikenteelliset tekijät, kuten järkevät katuyhteydet ja kevyen liikenteen verkosto, selvitetään kaavatasoisesti ja kohdealuetta laajemmin.

Alueelle sopii hyvin II-IV kerroksista asuinrakentamista, mutta olemassa oleva rakennuskanta olisi otettava huomioon kerroskorkeuksia tarkemmin määriteltäessä; esimerkiksi Maikuntienpuolen omakotiasutuksen viereen toivoisi matalampaa II- (III) -kerroksista rakentamista.

**KOHDE nro 14 / TERVEYSKESKUKSEN JA SIMPULANTIE ETELÄPUOLINEN PUISTOALUE**

Simpulantien katu ympäristö on terveyskeskuksen eteläpuolella erittäin avoin eikä perinteistä katutilaa muodostu pysäköintialueiden ja terveyskeskuksen eteläpuolella olevan hoitamattoman puistoalueen vuoksi.

Puistoalueen halki pitkäsuunnassa kulkee nykyisin 20 kV:n sähkölinja. Mikäli se maakaapeloitaisiin, voitaisiin leveintä puistoalueen osaa tutkia asuinrakentamiseen. Mikäli puistoalueella olevaa pysäköintialuetta tarvitaan edelleen terveyskeskuksen tarpeisiin, voidaan se siirtää lännepuolelle edelleen jäävään osaan. Samassa yhteydessä kannattaa tutkia myös mahdollisuutta laajentaa korttelin 2636 alaa itäpuolen puistoon päin ja lisätä hieman ko. rakennuspaikan rakennusoikeutta.



*Kaukolämpölaitoksen alue on oivallinen täydennysrakennuskohde.*

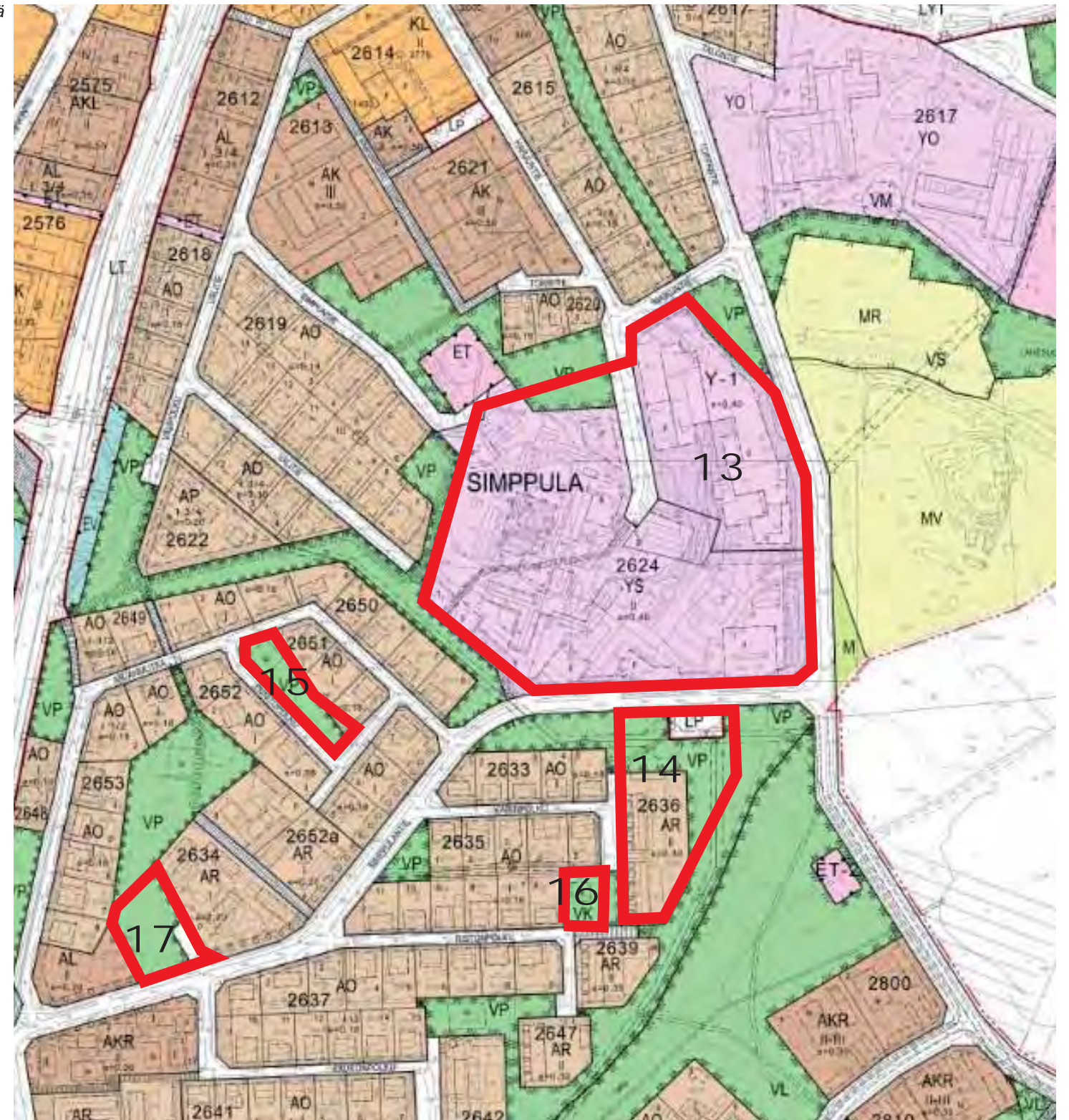


*Kunnanvarikko on maisemakuvallisesti turhan hienolla paikalla vesitorninmäen rinteessä. Alue on oiva asumisen täydennysrakennuskohde.*

*Kunnanvarikon tonttiliittymä Torpantieltä.*



*Ajantasa-asemakaavaote sekä kohteet 13-17.*





Terveyskeskuksen eteläpuolella olevan puistoalueen täydennysrakentaminen elävöittäisi Simppulantien katukuvaa.



Suunnittelukohteet 13-17 ilmakuvapohjalla.

Viistoilmakuva Simppulanmälle kohteeseen nro 13. Kohde nro 14 näkyy kuvassa myös.



## KOhteET nro 15, 16 JA 17

### / PIENET PUISTOKOhteET

Simppulantien lähiympäristöön on varattu asemakaavaan useita pienehköjä puistoja leikkialue -merkintöineen (le), joita ei olla toteutettu rakennettuina leikkipuistoina tai puistojen kunto kaipaisi muutoin kohennusta. Näihin kaikkiin ei liene jatkossakaan mahdollisuutta panostaa korttelileikkipuiston laatutason mukaisesti, joten yhdyskuntarakenteen tiivistämismahdollisuuksia tutkittaessa on syytä pohtia mahdollisuutta muuttaa osa näistä puistoalueista tai niiden osista rakentamiseen:

**Kohteessa 15** Puistopolun ja korttelin 2651 välissä on kapeahko ja vitikkoinen puistoalue, jonka täydennysrakentaminen voisi parantaa ympäristökuvaa. Kohteen täydennysrakennusmahdollisuudet ovat käytännössä yksi tai kaksi erillispientalon rakennuspaikkaa. Mikäli kohteeseen halutaan kaksi rakennuspaikkaa, edellyttäisi se pieniä kiinteistörajamuutoksia korttelin 2651 nykyisillä rakennuspaikoilla.

**Kohteen 16** ympäristön katujärjestelyt ovat toteutuneet osin vastoin asemakaavaa; Ristonpolku jatkuu katuna Karinpolulle. Katukulmauksessa sijaitsee nykyisin lasten leikkipuisto, jonka varustelutaso on minimaalinen ja kunto heikko. Leikkipuiston sijainti on myös syrjäinen laajemman käyttäjäkunnan tarpeita ajatellen ja puiston siirtämistä edullisempaan paikkaan olisi syytä harkita. Sopivampi leikkipuiston sijoituspaikka löytyy esimerkiksi Torpantien länsipuoleiselta puistovyöhykkeeltä kattavien kuntospolkujen ja kevyen liikenteen väylien tuntumasta. Puiston siirron myötä katukulmaukseen jäävä alue voitaisiin osoittaa erillispientalon tai paritalon rakennuspaikaksi.

**Kohde 17** sijoittuu Simppulantien pohjoispuoliselle viheralueelle kortteleiden 2653 ja 2634 väliin. Alue soveltuu taajamakuvaselvityksessä hyvin I-II -kerroksiseen yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

**KOHDE nro 18 / SIIKASAAREN PUISTO**

Siikasaarentiellä, kortteleiden 2158 ja 2160 välissä on pitkä ja vain toispuoleisesti rakennettu tieosuus. Toinen puoli tiestä on Siikasaarenpuiston viheraluetta, jonka puusto tien puolella ei ole mitenkään merkittävää tai erityisen komeaa.

Siikasaarenpuiston varsi on Kiiminkijoen ohella alueen keskeisin virkistysalue, mutta tienvarren maltillinen täydennysrakentaminen ei estä ojanvarren virkistystyyttöä. Kohdealueelle voitaisiin tutkia II -kerroksista yhtiömuotoista asuinrakentamista.

**KOHDE nro 19 / KOISTISENTIEN JA SIIKASAAREN-TIEN VÄLI**

Siikasaarentien, Koistisentien ja Haapanokantien rajaamalla alueella on komeaa puustoa kasvava metsäalue, jolla ei pienuutensa puolesta ole oleellista virkistysmerkitystä. Taajamakuvaselvityksessä ajatellen alue on vajaakäyttöinen ja outo, sillä pieni metsikkö on rajattu joka puoleltaan kaduilla. Yhdyskuntarakenteellisin perustein alueen toivoisi rakentuvan, jotta katurakentamiselle saataisiin katetta.

Ongelmaksi alueen täydennysrakentamisessa muodostuu alueen alavuus; kohdealue ympäröivine teineen on tulva-alueita (ks. viereisen sivun vinjettikuva). Tulva-alueiden rajat merenranta-alueilla tulevat ilmeisimmin lähitulevaisuudessa vielä nousemaan, eikä kohdealueen sijainti laajahkon tulva-alueen saartamana puolla alueen täydennysrakentamista. Alueen kohtalo lienee syytä jättää seuraavan täydennysrakennuskierroksen harkintaan.

**KOHDE nro 20 / RIIPPALAN ALUE**

Alue soveltuu taajamakuvaselvityksessä hyvin I-II -kerroksiseen yhtiömuotoiseen pientalorakentamiseen. Katuliittymä alueelle olisi luontevinta järjestää Huvipolulta. Peltoalueen hyvin alavat etelä- ja lounaisosat olisi hyvä jättää riittävän laajalti virkistysaluevyöhykkeeksi.

**KOhteet nro 21 JA 22 / RINTAMONTIEN VARSII**

Rintamontien alue ei ole asemakaavassa. Tien eteläkulma, kohde 21 soveltuu yhtiömuotoiseksi I-II -kerroksisten asuinpienalojen rakennuspaikaksi.

Kohdealueen 22 keskiö sijaitsee olevan pientaloasutuksen saartamana, eikä yhtiömuotoisen asumisen malli ehkä sovellu sinne. Alue voitaneen kuitenkin kaavoittaa yksittäisille erillispientaloille, mikäli katuverkko ja tonttimuodot saadaan pidettyä järkevinä.



Siikasaarenpuistoon voitaisiin toteuttaa täydennysrakentamista.

**KOhteet nro 23 / RIIPPALANTIEN YMPÄRISTÖ**

Martinnementien, Huvipolun, Haukiputaantien ja Keiskan koulun rajaamalla alueelle liittyy lukuisia vielä ratkaisemattomia kysymyksiä. Keiskan koulun kohtalo on epäselvä. Riippalantien ja Huvipolun kulmauksessa sijaitsee ainakin toistaiseksi huoltoasema-korjaamo, ja tontin mahdollinen muu käyttö edellyttäneen maaperäselvityksiä. Säilykö Haukiputaan sähkösuuskunnan kiinteistö varastoalueineen nykyisellä paikallaan Riippalantiellä Uuden Oulun järjestelyjen myötä? Harkintaa vaatii myös Keiskantien eteläpuolella olevan kauniin maisemapellon kohtalo; se on kaunis sellaisenaan ja arvokas Haukiputaantien tiemaiseman rikastuttajana. Toisaalta peltoalue sijaitsee aivan Haukiputaantien hyvän joukkoliikennepalvelutasovyöhykkeen äärellä ja alueella on potentiaalia myös asumisen täydennysrakennusalueena.

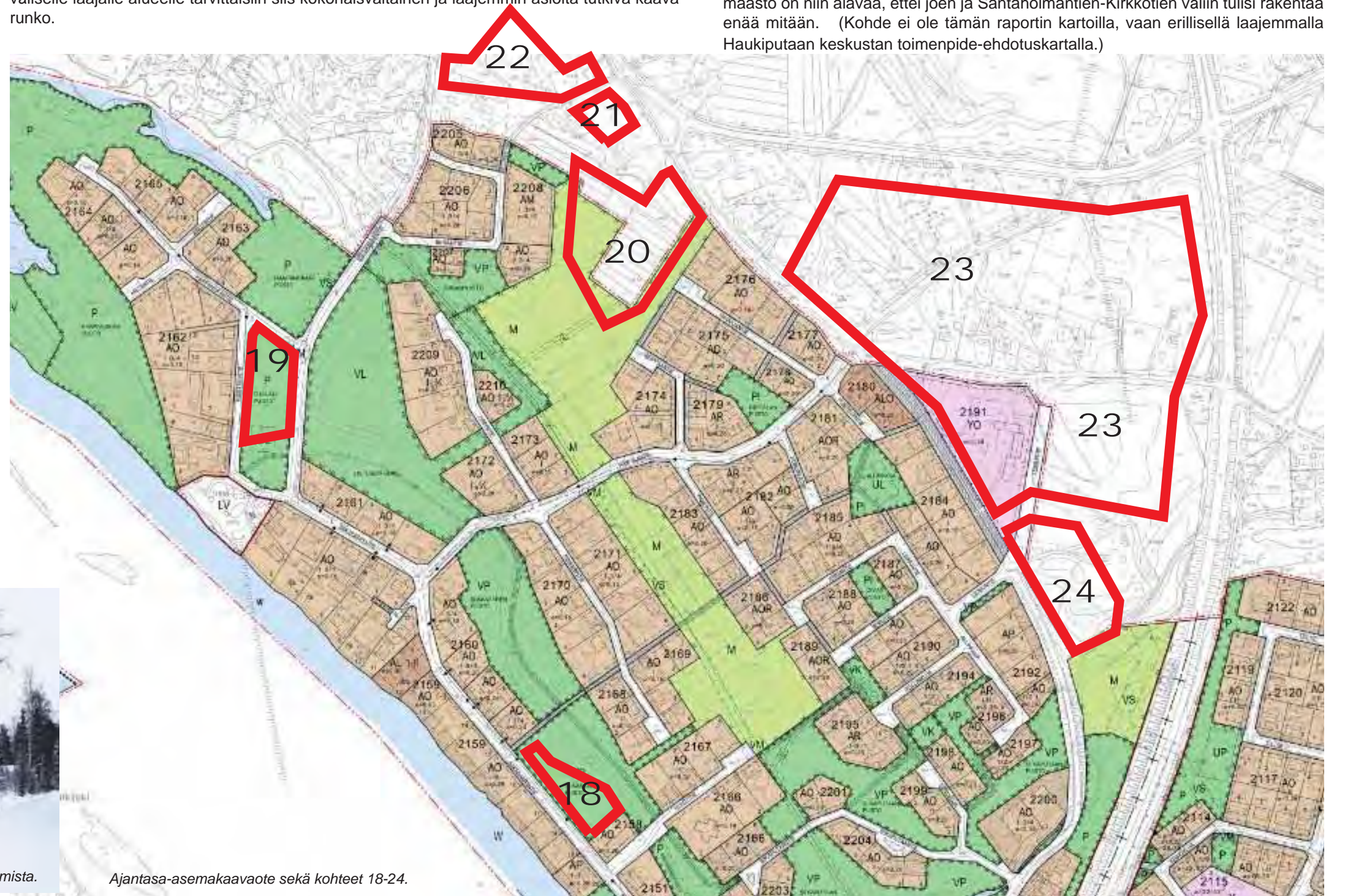
Riippalantien ympäristö ei ole nykyisellään taajamakuvaselvityksessä houkutteleva; huoltoasema ja sähkölaitoksen toimintapaikat luovat teollista ilmapiiriä. Lähistöllä on kuitenkin vajaakäyttöistä metsäaluetta, jota sinänsä voitaisiin ajatella täydennysrakentamiseen. Lukuisista epävarmuustekijöistä johtuen kohdealueen 23 maankäytön määrittely tulisi ratkaista erillisellä suunnitelmalla ja vasta tulevaisuudessa, kun epäselvät asiat ovat selvinneet. Haukiputaantien ja Huvipolun väliselle laajalle alueelle tarvittaisiin siis kokonaisvaltainen ja laajemmin asioita tutkiva kaavarunko.

**KOHDE nro 24 / KEISKAN KOULUN ETELÄPUOLI**

Keiskan koulun itäpuolella oleva maisemapello rajoittuu etelässä maatalan talouskeskukseen, jonka lounaispuolinen metsäalue sopii taajamakuvaselvityksessä ja yhdyskuntarakenteen puolesta hyvin asumisen täydennysalueeksi. Kohdealueelle voitaisiin tutkia I<sup>1/2</sup>-II -kerroksista yhtiömuotoista asuinrakentamista. Suunnittelussa on tutkittava lähialuetta hieman laajemmin, jotta mm. katuverkosto ja kevyen liikenteen yhteysharpeet saadaan ratkaistua järkevasti. Alueen rakentamisen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota myös kohdealueen eteläpuoleisen rinteiden eroosiokohtien korjaamiseen.

**KOHDE nro 25 / JOKIVARREN VIRKISTYSALUEET**

Kiiminkijokivarren parhaat rannat Haukiputaan keskustaaajamassa on jo rakennettu. Etenkin joen pohjoispuoli on miltei kauttaaltaan yksityisessä omistuksessa, eikä rannan suuntaisia yhtenäisiä virkistyspolkuja ole. Jäljellä olevat rakentamattomat vapaat rantavyöhykkeet tulisikin jättää riittävän laajasti virkistysalueiksi ja kehittää niitä yhtenäisiksi keskustaaajaman pääviheralueiksi. Santaholman ja kirkon välillä maasto on niin alavaa, ettei joen ja Santaholmantien-Kirkkotien väliin tulisi rakentaa enää mitään. (Kohde ei ole tämän raportin kartoilla, vaan erillisellä laajemmalla Haukiputaan keskustan toimenpide-ehdotuskartalla.)



Ajantasa-asemakaavaote sekä kohteet 18-24.

Suunnitelukohteet 18-24 ilmakuva pohjalla.



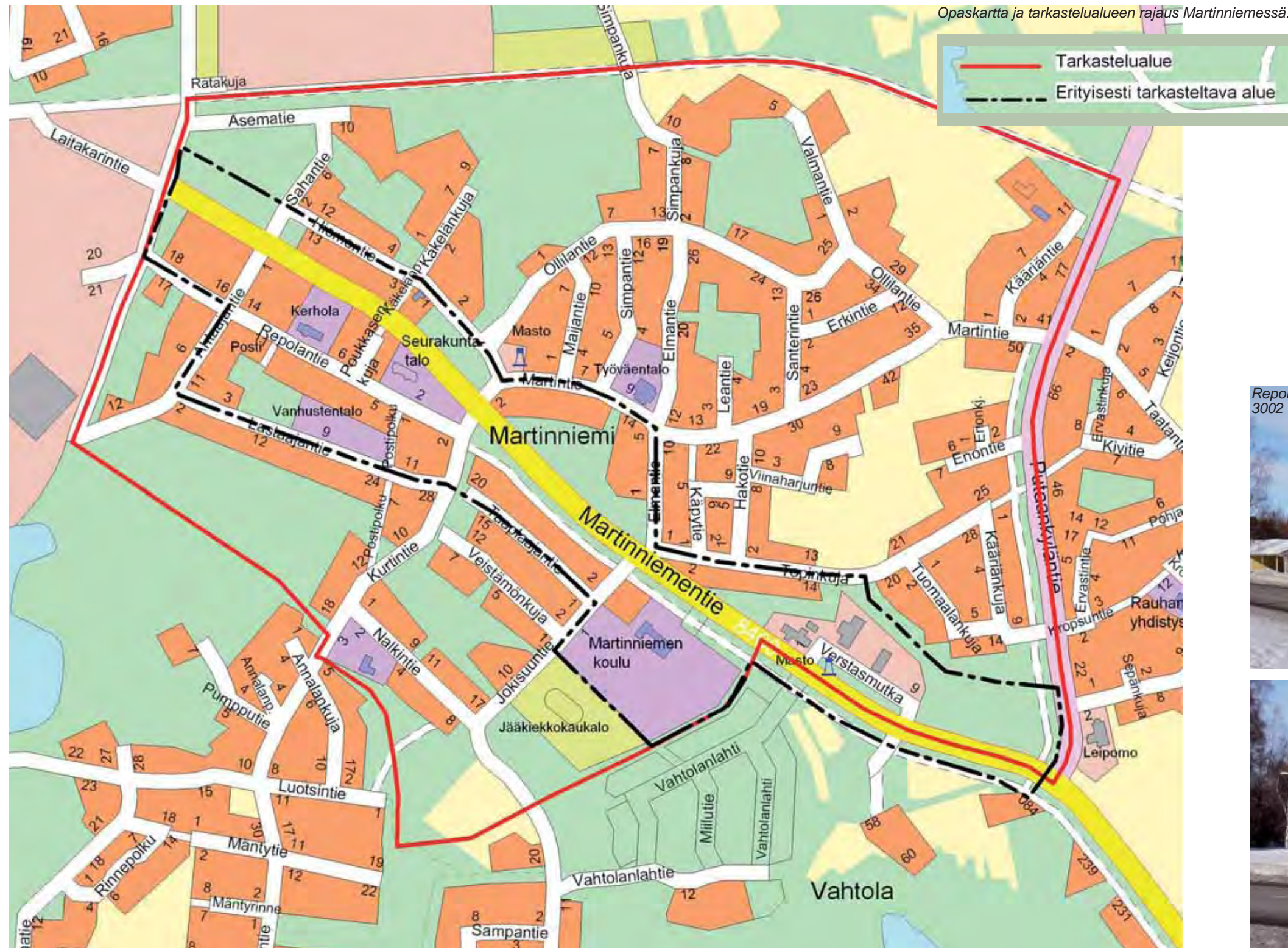
Kohde nro 19 ja nykyiset tulva-alueet sinisellä.

## MARTINNIEMI

### Sijainti ja kohdealueen lähtökohdat

Martinniemen taajama sijoittuu Haukiputaan keskustan luoteispuolelle ja Kiiminkijokisuiston pohjoispuolelle. Tarkastelualueeseen kuuluu Martinniemen keskustaaajama rajoittuen pohjoisessa entiselle rautatien ratalinjalle, lännessä Häyrysentiehen, etelässä Vahtolan uudisalueeseen ja idässä Putaankyläntiehen. Etäisyyttä Oulun keskustaan tulee noin 25 kilometriä. Joukkoliikenteen osalta Martinniemestä Ouluun on tavoitteena ruuhka-aikaisin 1/2 tunnin vuoroväli.

Maaliskuussa vuonna 2012 Martinniemen alueella asui 1753 asukasta. Tulevaisuuteen tähtäävää väestöennustetta ei Martinniemen osalta ollut käytettävissä. Tarkastelualueella on lukuisia toteutumattomia rakennuspaikkoja; erillispientalojen rakennuspaikkoja, jotka voidaan siis rakentaa voimassa olevan asemakaavan mukaan on miltei 30 kappaletta. Toteutumattomia yhtiömuotoisia rakennuspaikkoja alueella on kolme.



### Asemakaava:

Tarkastelualue on kauttaaltaan asemakaava-alueita.

### Martinniemen osayleiskaava:

Tarkastelualueella on voimassa Martinniemen osayleiskaava. Se on laadittu vuosina 2005-2008 ja saanut lainvoiman 15.4.2010.

### Taajamakuva ja rakenneanalyysi

Martinniemi on ollut aikoinaan vilkas sahayhdyskunta. Sahan toiminnan hiipumisen myötä Martinniemen ydinkeskusta on jäänyt heitteille; keskustaa vaivaa liikenteellinen ja taajamakuvallinen hajaannus. Martinniementien ja Häyrysentien risteysalue on taajamakuvallisesti hämmäntävä; Martinniementien yleinen tiealue päättyy neliahaararisteykseen, jossa lähiympäristön viitteet eivät juurikaan tue suunnistettavuutta. Myös Sahantien (jatkossa Pokettitie) - Asematien (jatkossa Asemakuja) tuntumassa satunnainen kulkija on hieman ymmällään; alueella on runsaasti vaajaikäyttöistä katurakennetta, jolle ei löydy perusteita edes asemakaavasta.

Martinniemen ydinkeskusta nivoutuu Repolantien varteen, ja sen taajamakuva on pääosin ankea, johtuen kolmen 1970-luvun kerrostalon ilmeestä sekä niiden pysäköinti- ja pihajärjestelyistä. Alueen palvelut (kaksi kauppa yms.) sijaitsevat Repolantien eri päissä ja saavat keskustan tuntumaan entistä hajanaisemmalta. Muutamat vanhat rakennukset tarvitsisivat kunnostustoimia. Repolantien ympäristöä vaivaa nuupahtanut ja aavistuksenomainen heitteillejätön ilmapiiri.

Martinniemen koulun tuntumassa sen sijaan ollaan tiukasti nyky-päivässä; muutama vuosi sitten koulun viereen rakennettu uusi päiväkodin - kirjaston kokonaisuus luo positiivista taajamakuva.

Martintien - Ollilantien ja Putaankyläntien kaarteisten katujen ympäristöstä voi vielä aistia viehättävästi Martinniemen perinteisen erillispientalojen muodostaman kylämiljöön vaikka alueella on sekaisin sekä uudempaa että vanhempaa rakennuskantaa. Putaankyläntien ja Martinniementien risteysympäristössä levittäytyy avoin ja kaunis peltolaaksovyöhyke antaen viitteitä alueen vanhasta maaseutuluonteesta. Myös Martintien ja Topinkujan välillä on edelleen kaunis peltoaukea.

Repolantien varren kunnostusta vaille olevia vanhoja rakennuksia. Ylempi on korttelin 3002 Kerhola ja alin on korttelin 3005 entinen myymälärakennus.





## MARTINNIEMEN LISÄ- JA TÄYDENNYSRAKENNUSMAHDOLLISUUDET

ks. erillinen liitekartta 2 / Haukipudas, Martinniemi

KOHDE nro 1

/KORTTELIN 3092 III -KERROKSISET TALOT

Repolantien eteläpuolella sijaitsevat 1970-luvulla rakennetut kolmikerroksiset kerrostalot latistavat Repolantien taajamakuva-oleellisesti. Kerrostalojen pysäköintipaikat on sijoitettu ikävästi avopaikkoina talojen ja kadun väliin, eikä ympäristökuvaa pehmentäviä istutuksia juuri ole.

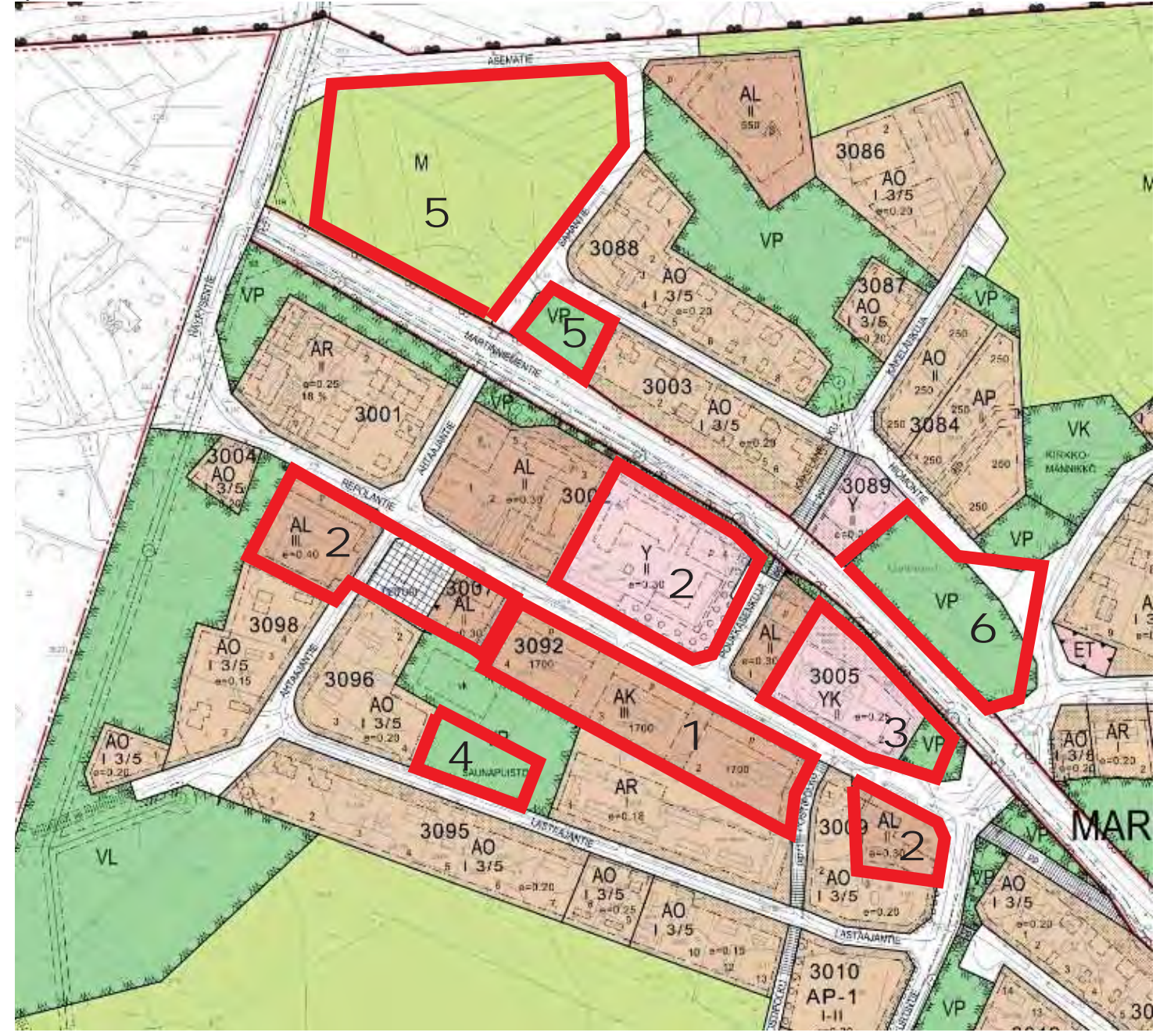
Martinniemen perinteiseen kyläympäristöön sopisi 1970-luvun kerrostalorakentamista paremmin II -kerroksinen tiivis ja matala rakentaminen. Ensimmäinen ajatus kyseisten kerrostalojen osalta olisikin tutkia mahdollisuutta purkaa ne pois ja korvata ympäristöönsä paremmin soveltuvilla. Talot ovat kuitenkin asunto-osakeyhtiöitä, eikä niiden purkamisen taida olla realistista. Kohdealueen taajamakuva-oleellisuuden parantamiseen täytynee löytää muita keinoja, joista oleellisin lienee pysäköinnin järjestäminen toisin. Nykyisin talojen autopaikat ovat kadun suuntaisesti pitkittäin Repolantien ja etupihanpuolen ikkunoiden edustan välissä. Autopaikat tulisi siirtää talojen päätyjen väliin (taloissa ei ole päätyikkunoita), jolloin etupihat voitaisiin suunnitella viihtyisiksi runsailla ja vehreillä pihastutuksilla.

Suunnittelukohteet 1-6 ilmakuvapohjalla.



Repolantien eteläpuoleisten kerrostalojen yleisilme autopaikoitusetupihoinen on ankea.

Ajantasa-asemakaavaote sekä kohteet 1-6.





**KOHDE nro 2 / TILITORI JA KAUPALLISET PALVELUT**

Nykyisin Repolantiella on kaksi pienehköä kauppaa oheisliikkeineen etäällä toisistaan tien eri päissä. On epäselvää, riittääkö nykyisten kauppojen /liikerakennusten laajuus myös tulevaisuudessa, vai olisiko syytä varautua siihen, että kaupan toimijoilla olisi myös laajentumisvara? Kaupallisten palvelujen tilavarausten tarpeeseen Martinniemiessä vaikuttanee jonkin verran myös Laitakarin laajan teollisuusalueen kohtalo ja mahdollinen tuleva käyttö, josta ei vielä ole tietoa.

Toisaalta nykyisten kauppakiinteistöjen sijainti suhteessa keskustaraitiin ja toisiinsa ei ole paras mahdollinen. Pienen kyläkeskustan elävöittämisen kannalta olisi etu, jos kaupalliset palvelut sijaitsisivat kaikki samassa ryppäässä ja tiiviisti vierekkäin.

Mikäli kaupallisille palveluille halutaan laajenemisvara, olisi luontevinta varata Repolantien ja Martinnimentien välissä oleva rakentamaton Y-korttelialue (korttelin 3002 rakennuspaikka 4) kokonaisuudessaan tai osin kaupallisten palveluiden keskitymäksi. Mikäli kaupalliseen toimintaan katsotaan tarvittavan vain osa nykyisestä Y-korttelista, voitaisiin Kerholan talon puoli rakennuspaikasta varata esimerkiksi palveluasumisen alueeksi, jonne voitaisiin tutkia I-II -kerroksista asuinrakentamista.

Uuden liikekeskuksen rakentaminen ehdotettuun kortteliin 3002 palvelisi taajamakuvaan myös suunnistettavuuden nimissä; kaupan kiinteistöt näkyisivät esteettä Martinniementielle, eikä päätielle tarvitsisi pystyttää kylttejä liikkeiden olemassa olosta informoimaan kuten nykyisin on ollut tarpeen tehdä.

Nykyisten kauppojen rakennukset eivät ole erityisen edustavia, ja ne olisi hyvä korvata taajamakuvaselvästi eheämmillä. Mikäli kaupallinen toiminta keskittyy uuteen liikekortteliin, voitaisiin korttelin 3098 liikerakennus (K-market ja baari) korvata tulevaisuudessa myös kokonaan asumiskäyttöön varattavalla rakennuksella. Repolantien ja Kurtintien kulmuksessa oleva korttelin 3009 liikepaikka (mm. Siwa) olisi hyvä pitää jatkossakin kaupallisessa tai julkisessa toiminnassa, sillä rakennuspaikka sijaitsee taajamakuvaselvästi erittäin keskeisesti ja tärkeän näkymäakselin päätteenä.

Asemakaavassa on Repolantien ja Ahtaajantien kaakkokulmassa varaus torille (Tilitori) ja paikalla on nykyisin leikki-puisto, joka kaipaa kohentamista. Puistopolkuyhteys Tilitorilta jalankululle ja pyöräilylle Saunapuiston kautta Lastaajantielle sekä AK -alueen poikki Poukkasenkujalle parantaisi alueen lähivirkistysmahdollisuuksia ja sitä kautta viihtyisyyttä. Korttelien 3007 ja 3092 välinen kevyen liikenteen väylävaraus sen sijaan tuntuu turhalta, ja sen voisi liittää toteutumattoman AL -rakennuspaikan alueeseen, mikäli Tilitorilta järjestetään riittävän sujuva puistopolkuyhteys Saunapuistoon.

**KOHDE nro 3 / KORTTELIN 3005 LAAJENNUS**

Korttelin 3005 itäkulmassa Repolantien, Martinniementien ja Kurtintien kulmuksessa on puustoinen puistoalue, joka on Martinniemen ydinkeskustan näkymäakselin kulminaatiopiste keskustaan kaakosta saavuttaessa. Siinä voisi olla keskustan merkittävimmän rakennuksen paikka ja aluetta voitaisiin pitää varauksena esimerkiksi seurakuntatalon laajennukselle tai muulle merkittävälle julkiselle toiminnalle. Oleellista on, että mikäli kohde rakennetaan, siihen täytyy saada jotain riittävän näyttävää, muutoin alue on parempi jättää rakentamatta.

Koska korttelialueen laajennuksen tarve voi siis olla hypoteettinen, tulee kohdealueen puistoa ja puustoa hoitaa niin, että alueesta muodostuu edustava taajamakuvaselvä maaselementti.

**KOHDE nro 4****/SAUNAPUISTON TÄYDENTÄMINEN**

Korttelissa 3096 on edustavia sahayhdyskunnan aikaisia paritaloja. Ryhmää voisi täydentää Saunapuiston Lastaajantien puolella kahdella kyseisten talojen mittakaavan ja suhteet omaavalla yhtiömuotoisella asuinpientalolla. Saunapuiston puusto on paikoin komeaa ja rakentaminen tulisi toteuttaa puustoa mahdollisimman paljon säästäten. Etenkin katualueen reunalla olevat komeimmat puut on helppo säilyttää.

**KOHDE nro 5 / ASEMATIEN (JATKOSSA ASEMAKUJA) ALUE**

Asematien (jatkossa Asemakuja) ja Sahantien (jatkossa Pokettitie) tuntumassa on laajanko täydennysrakentamiseen hyvin soveltuva alue. Alue on osoitettu Martinniemen osayleiskaavassa erillispientalojen alueeksi, mutta eteläisissä osissa kohdealueesta soveltuisi paremmin I-II -kerroksiseen yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen. Tällöin alueelle ei välttämättä tarvitsisi rakentaa ollenkaan uutta tiestöä. Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee tutkia rakentamisen etäisyyttä Martinniementiestä ja Häyrysentiestä sekä mahdollisen suojuuston tarvetta.

Alueen ongelmana on maaston alavuus ja mahdollisten täyttöjen tarve. Virkistysreitiksi jäävä entinen ratapohja on selvästi muuta maastoa korkeammalla.

**KOHDE nro 6 / HIOMONTIEN JA OLLILANTIEN LOUNAISKULMA**

Aivan Martinniemen kyläkeskustan tuntumassa olevan Ollilantien alkupää on vajaasti rakennettu. Asemakaavassa alue on pääosin puistoaluetta (Hiomontien ja Martinniementien väli), jonka käyttö virkistykseen on olematonta. Alue on oiva täydennysrakennuskohde I-II -kerroksiseen yhtiömuotoiseen rakentamiseen. Alueesta saadaan asumisolosuhteiltaan viihtyisämpi, mikäli osittain vielä rakentamatonta Hiomontietä ei toteuteta voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Ollilantielle saakka, vaan niiden väliin suunnitellaan vain jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Tällöin olisi myös järkevää säilyttää Poukkasenkujan ja Käkelänkujan katuliittymät Martinniementielle nykykäytännön mukaisesti ja poistaa asemakaavan kyseisellä kohdilla olevat pyörätienjaukset.



Näkymä Poukkasenkujalta Repolantielle.



Korttelin 3096 vanhoja rakennuksia.



Lastaajantie. Oikealla Saunapuisto.



Repolantien länsipään AL -kortteli. Matalassa rakennuksessa toimii K-market ja baari.



Repolantien itäpään AL -kortteli.

#### KOHDE nro 7 / ELMANTIEN LÄNSIPUOLI

Elmantien länsipuolella korttelissa 3054 on kaksi toteutumattomaa erillispientalorakennuspaikkaa. Asemakaavassa on myös tarpeettomalta tuntuva leveä aluevaraus kevyen liikenteen väylälle (alikulkuvaraus?) Martinniementien suuntaan. Kohdan sijainti keskeisesti Martinniementien tuntumassa ja keskellä taajamaa luo potentiaalia käyttää toteutumattomat rakennuspaikat tehokkaammin hyödyksi; rakennuspaikkoja länsipuolen metsään päin laajentamalla alueelle voitaisiin toteuttaa I-II -kerroksista yhtiömuotoista asuinrakentamista.

#### KOHDE nro 8 / TOPINKUJAN JA VIINAHARJUNTIEN VÄLI

Asemakaavan mukaista Halkotietä (jatkossa Halkokuja) ei ole toteutettu. Sen tarpeellisuus tulisi tutkia kortteleita 3064 ja 3057 sekä Viinaharjuntien eteläpuolesta peltoaluetta koskevana kokonaisuutena, sillä Halkotien (jatkossa Halkokuja) länsipuoleiset AO -rakennuspaikat saattavat olla turhan pieniä asemakaavan mukaisesti toteutettaviksi. Viinaharjuntien (ja mahdollisen Hakokujan) kautta liikennöidyt rakennuspaikat tulee nähdä erillispientalojen alueena, mutta Topinkujan luonne sallii puolellensa myös I -kerroksista yhtiömuotoista asuinrakentamista. Alueen täydennysrakentamisessa tulee huolehtia, ettei rakentaminen työnny liian kauas itään, kauniille peltoalueelle. Alueella on asemakaavan päivittämisen tarve.

#### KOHDE nro 9 / KORTTELI 3037

Jokisuuntien varrella koulun urheilualan vastapuolella on toteutumaton kortteli 3037. Sen käyttötarkoituksena (AR) sopii alueelle hyvin, mutta alueen käyttöä voisi tehostaa rakennusalueella Koulupuistoon päin laajentamalla. Koulupuiston länsiosaan jää laajennuksesta huolimatta riittävän laaja viheralue lähivirkistykseen käyttöön. Korttelin suunnittelussa tulisi kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen edustavuuteen ja talojen sijoitukseen Jokisuuntienvarren katunäkymiä rikastaen. Kohteessa on asemakaavan päivittämisen tarve.

#### KOHDE nro 10 / KORTTELIN 3231 LAAJENNUS

Jokisuuntien on koulun ja urheilualan tuntumassa luonteeltaan kokoojakatuminen, eivätkä laajat metsäosuudet tue sen kyläkuvalista merkitystä. Korttelin 3231 pohjoispuolinen alue soveltuu taajamakuvalisesti hyvin I -kerroksiseen yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen ja olevan pihapiirin puolelle voitaisiin tutkia erillispientalojen rakentamista.

Alueen ongelmana on maaston alavuus. Suunnittelussa on huolehdittava, että Onganrannalta pohjoiseen päin ulottuva vihervyöhyke jää riittävän leveäksi. Rakentamisen myötä laiteittain on linjattava osin uusiksi alueen pohjoispuolella.

Elmantien ja Martinniementien kulmaus.



Suunnittelukohteet 6-11 ilmakuvapohjalla.



Ajantasa-asemakaavaote sekä kohteet 6-11.

### KOHDE nro 11 / PUTAANKYLÄNTIEN VARREN MAISEMAPELTOALUE

Martinniementien ja Putaankyläntien luoteiskulmassa oleva peltoalue on osa laajaa Vahtolanlahden pohjoispuolista peltojatkumoa, joka ulottuu kauas Putaankylän asutuksen itäpuolelle. Alue on kaunis ja paikallismaisemassa merkittävä sellaisenaan. Toisaalta alueella on sijaintinsa puolesta valtavasti yhdyskuntarakenteellista potentiaalia; jos alue joskus rakennetaan, tulisi sen olla jotain riittävän edustavaa ja etenkin risteysalueen suuntaan positiivisia mielikuvia arkkitehtuurista antavaa.

Suosittelavinta olisi kuitenkin jättää alue edelleen maisemapeltoaloksi, ja tutkia alueen rakentamista vasta kun Martinniemen lukuisat vapaat rakennuspaikat ja muut täydennysrakennusmahdollisuudet on jo toteutettu.



Martinniementien ja Putaankyläntien risteysalueen maisemapeltoalue idästä päin katsottuna.

Martinniementien ja Putaankyläntien risteysalueen maisemapeltoalue kaakosta päin katsottuna.



## KIVINIEMI

### Sijainti ja kohdealueen lähtökohdat

Kiviniemen taajama sijoittuu Kellon keskustan lounaispuolelle ja Kalimenojan länsipuolelle. Oulun keskustaan Kiviniemestä on matkaa noin 18 kilometriä. Joukkoliikenteen osalta Kiviniemeä palvelee oma linja, jonka vuorovälitavoite ruuhka-aikaan on 1/2 tuntia. Osa busseista kiertää Kiviniemen itäpuolta Vaajatie ja Syytimaantien kautta. Maaliskuussa vuonna 2012 Kiviniemessä oli 2507 asukasta. Väestöennustetta Kiviniemen osalta ei ollut käytettävissä.

### Asemakaava

Tarkastelualue on miltei kauttaaltaan asemakaavoitettu. Ainoastaan tarkastelualan luoteisrajalla on kapeahko asemakaavoittamaton kaista ja sinnekin asemakaava on juuri tekeillä.

### Osayleiskaava

Tarkastelualueelle vuonna 1992 valmistunut Kellon osayleiskaava on oikeusvaikutuksettomana ja tavoitevuodeltaan vanhentuneena korvautunut Oulun seudun yleiskaavalla 2020. Oulun seudun yleiskaava on tarkastelualan osalta hyvin yleispiirteinen. Kellon osayleiskaavan uudistaminen on viireillä; työ tehdään kahdessa vaiheessa, joista ensimmäinen on meneillään. Kiviniemen alue tulee käsitteilyyn vasta II-vaiheessa.

### Taajamakuva ja rakenneanalyysi

Kiviniemen vetovoima perustuu ehdottomasti luonnonläheiseen sijaintiin meren rannalla. Kiviniemen kala- ja venesatama sekä uimaranta-alue tuovat omintakeisen leimansa Kiviniemen identiteetille. Kehittämisen ja täsmällisten ympäristöhoito- toimien myötä alueella on potentiaalia kehittyä viihtyisäksi ja koko Kellon ja Kiviniemen aluetta palvelevaksi satamaraitiksi ja aktiiviseksi virkistysverkon osaksi.

Alueen rakennuskanta on monenkirjavaa ja rakentunut usean eri vuosikymmen aikana. Kiviniemen vanhinta rakennuskantaa on eniten alueen lounaisosassa ja uusimmat alueet sijaitsevat kaakossa.

Kiviniemen taajaman selkärankana on satamaan vievä Kiviniementie, jonka loivan kaarteinen katu ympäristö on viehättävä runsaan ja komean puustonsa vuoksi.

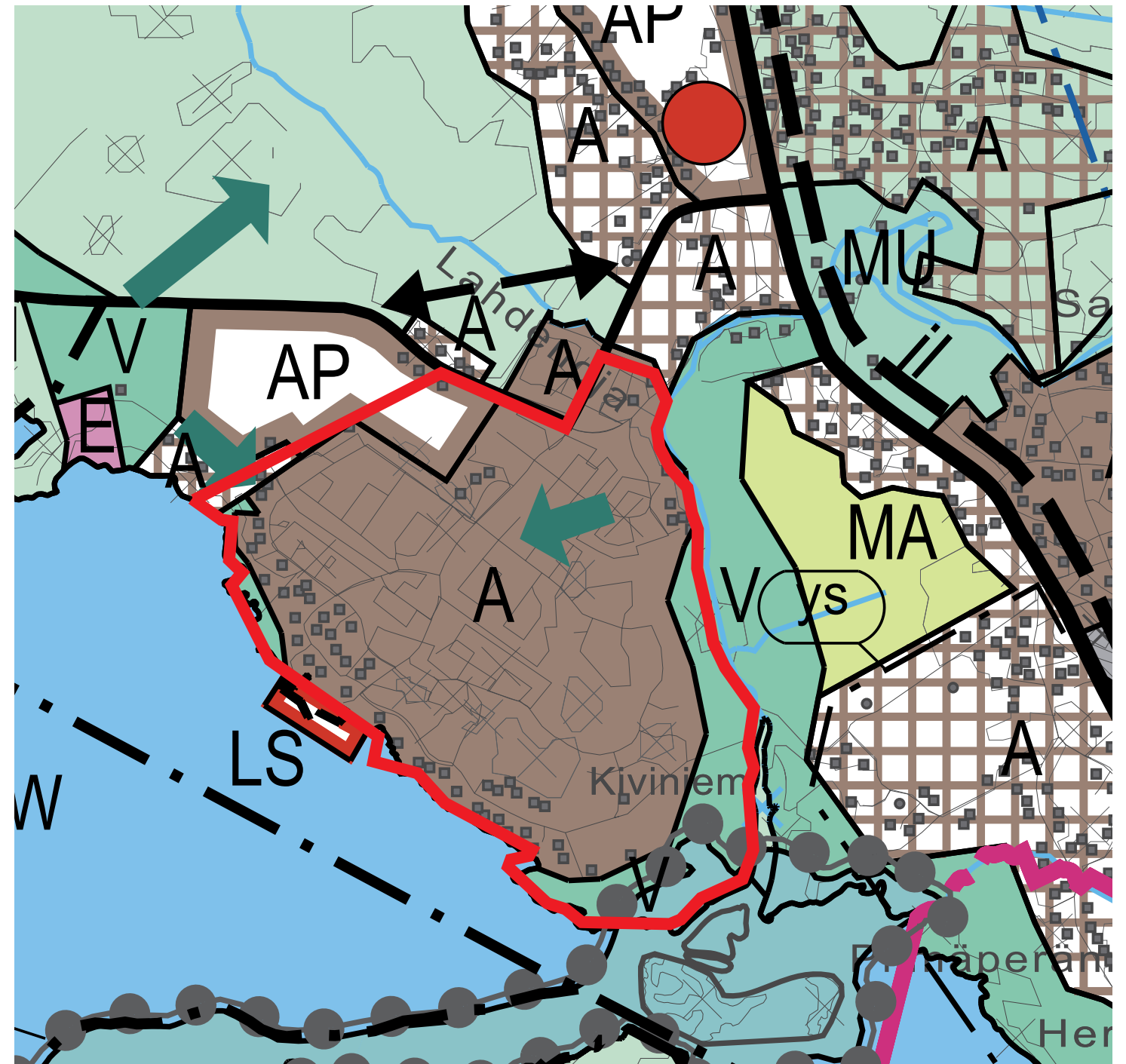
Kiviniementien ja Piltontien välissä on koulukorttelin, kaupallisten palveluiden ja tiiviimmän kerrostaloasumisen sydän, joskin kaupalliset palvelut (lähikauppa, baari jne.) jäävät Kiviniementieltä katsoen näkymättömiin, eikä satunnainen satamassa kävijä välttämättä edes hoksaa taajaman palvelutarjontaa.

Satama-alue jakaa suunnittelualan rantaviivan kahteen osaan; kaakossa venesataman eteläpuolella oleva ranta tuntuu olevan asemakaavan viheralueista huolimatta yksityisen oloinen. Kalasataman pohjoispuolella rannan viheralueet ovat sen sijaan laajemmat ja rannassa kulkee jo nykyisellään yleisessä käytössä olevia polkuja.



Kiviniemen tarkastelualan rajaus tarjouspyynnön mukaisesti.

Ote Oulun seudun yhteisestä yleiskaavasta. Tarkastelualue on rajattu punaisella viivalla.





Kiviniementien varteen, tien eteläpäähän on rakenteilla kevyen liikenteen väylä.



Yllä ja alla kuvia Kiviniemen satama-alueelta.



Kiviniemen taajamakuullinen analyysi.

## KIVINIEMEN LISÄ- JA TÄYDENNYSRAKENNUSMAHDOLLISUUDET SEKÄ YMPÄRISTÖN PARANNUSTOIMET

ks. erillinen liitekartta 3 / Haukipudas, Kiviniemi

### KOHDE nro 1 / KIVINIEMEN LIIKEKESKUS

Kiviniemen nykyinen liikekeskus sijoittuu Lohitien eteläpuolelle ja harmillisesti hieman sivuun keskeiseltä pääraitilta, niin ettei satunnainen kalasatamassa kävijä ehkä edes huomaa Kiviniemen palvelutarjontaa (Siwa, baari, kampaamo). Lohitien katumiljöön etenkin liikekeskuksen puolella on jäsentymätön ja keskeneräisen oloinen. Osasyys alueen keskeneräisyyteen on keväällä 2012 tuhoutuneen ravintolakiinteistön tyhjä tontti. Liikekeskustan ympäristön viheralueet kaipaisivat vähintään ympäristöhoidollisia toimenpiteitä ja jalankulun ja autoilun alueet rakenteellista erottelua.

Toisaalta nykyisen liikekeskustan lähialueen tarpeita ja kehitysnäkökuja on syytä harkita hieman laajemminkin: Liikekeskustan eteläpuolella sijaitsevalla Kiviniemen koululla ei ole tontillaan juurikaan laajennusvaraa, kun lähistöllä on oltava lähiliikuntapaikat pallokenttineen. Kiviniementien itäpuolella keskeisen puistoakselin varrella, on asemakaavassa kaksi tyhjää Y-tonttia (korttelit 878 ja 879). Mikäli liikekeskusta sijoitettaisiin kyseisiin Kiviniementien itäpuolen kortteleihin, jäisi koulukorttelille mahdollisesti myöhemmin tarvittavaa laajennusvaraa ja liikekeskusta saisi uuden ja sille näkyvyydenkin kannalta paremmin sopivan sijainnin. Katuyhteys uuteen liikekeskustaan tulisi ottaa puistokaistaleen halki Kiviniementieltä. Liikekeskustan toiminnot tulisi myös suunnitella ja sijoittaa rakennuspaikalle niin, etteivät ne aiheuta haittaa Nielutien varren asutukselle.

### KOHDE nro 2 / NUOTTATIE

Nuottatien varrella on asemakaavassa toteutumaton pallokenttävaraus (UP). Pallokentälle ei kyseisellä paikalla liene tarvetta, ja kadun varren kaavoittamiselle AO -asutukseen ei ole taajamakuvallisia esteitä.

### KOHDE nro 3 / TEPONKENTTÄ JA TEPONRANTA

Vaajatien ja Syynimaantien kulmauksesta itään Kalimenojan suuntaan on voimassa olevassa asemakaavassa ohjeellinen katkoviivavaraus mahdolliselle tien jatkeelle Kalimenojan yli. Autoliikennettä palveleva katuvarauksen tarve tällä kohden on aika hypoteettinen. Suurella todennäköisyydellä kyseisellä paikalla riittää Kalimenojan yli menevä jalankulun ja pyöräilyn yhteys, sillä hieman pohjoisempana on asemakaavassa Virpiniementieltä alkava toteutumaton liikennealuevaraus autoliikenteelle aina Kalimenojalle saakka.

Asemakaavassa Teponrannaksi ja opaskartassa Teponkentäksi nimetyn alueen täydennysrakentamista asumiseen voitaneen siis tutkia ilman laajempia liikenteellisiä reunaehtoja. Myös taajamakuvaselvityksen kannalta alue soveltuu hyvin rakentamiseen. Varsinkin Vaajatien ja Syynimaantien risteysalueen katukuva eheytyisi rakentamisesta. Nykyisin katu koukkaa tällä osin hieman kummallisesti harvahkoon reunametsään. Pohjoisempana Riihikentäntien eteläpuolella metsä on komeampaa ja sitä on mahdollista säästää riittämiin Kalimenojan varren virkistysalueena sekä itä-länsisuuntaisen sähkölinjan tuntumassa suojapuustona.

Koska ollaan jo aika etäällä hyvän vuorovälin omaavasta joukkoliikenteestä, tulisi kohdealueen rakentamisen olla suhteellisen väljä eli erillispientaloja sekä I(-II) -kerroksista AP-asutusta.

### KOHDE nro 4 / SYYNIMAANTIEN KULMAUS

Syynimaantie koukkaa pohjoispäästään ennen Vaajatien risteyskulmaa hieman kummallisesti harvahkoon reunametsään. Uhanperäntien ja Syynimaantien välisellä viheralueella on asemakaavassa myös s-suojeluindeksi, jonka määräystekstissä sanotaan, että olemassa oleva puusto on säilytettävä. Syynimaantien varren viheraluevaraukset korttelin 1968 (Uhanperäntien varren asutus) puolella ovat kuitenkin aivan ylivoimaiset ja puuston suojelumerkintä kyseenalainen, sillä puusto ei ole tällä kohdalla mitenkään erityisen vanhaa tai muuten komeaa. Lisäksi Syynimaantien varren käsittelyperiaatteet kokoojakatua reunustavien viheralueiden suhteen vaihtelevat miltei kortteleittain, eikä kohdealueen mahdollinen täydennysrakentaminen tuhoa mitään kaavallistakaan viheralueiden sijoitus- tai jaksotuseriaa.

Taajamakuvallisesti tarkasteltuna kokoojakatumaisten Syynimaantien pohjoispään voisi siis täydennysrakentaa molemminpuolisesti samoin periaattein kuin tien eteläpäässä (Kujanpää ja Ryytimaa -katujen ympäristö) on tehty. Syynimaantien länsipuolella ei asutuksen ja kokoojakadun välillä tarvita viheraluetta, mutta tien itäpuolella voisi asutuksen puolella olla kapeahko viherkaistale.

Kohdealue soveltuu parhaiten II(-I) -kerroksiseen yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

### KOHDE nro 5 / KORTTELI 718

Syynimaantien varrella on korttelissa 718 asemakaavan päivitystarpeita. Asemakaavassa on varaukset kahden erillispientalorakennuspaikan ohella kasvitarhalle, ryhmäpuutarhalle sekä palstanviljelyalueita. Alueelle on toteutunut vain yksi rakennuspaikka eikä laajahkoille viljelyalueille ilmeisimmin ole enää tarvetta.

Korttelin sijainti keskeisen kokoojakadun varrella puoltaa mahdollisuutta tiiviimmälle taajamarakenteelle. Alue sopisi parhaiten yhtiömuotoisesti toteutettavaksi I-II -kerroksisilla asuinrakennuksilla.

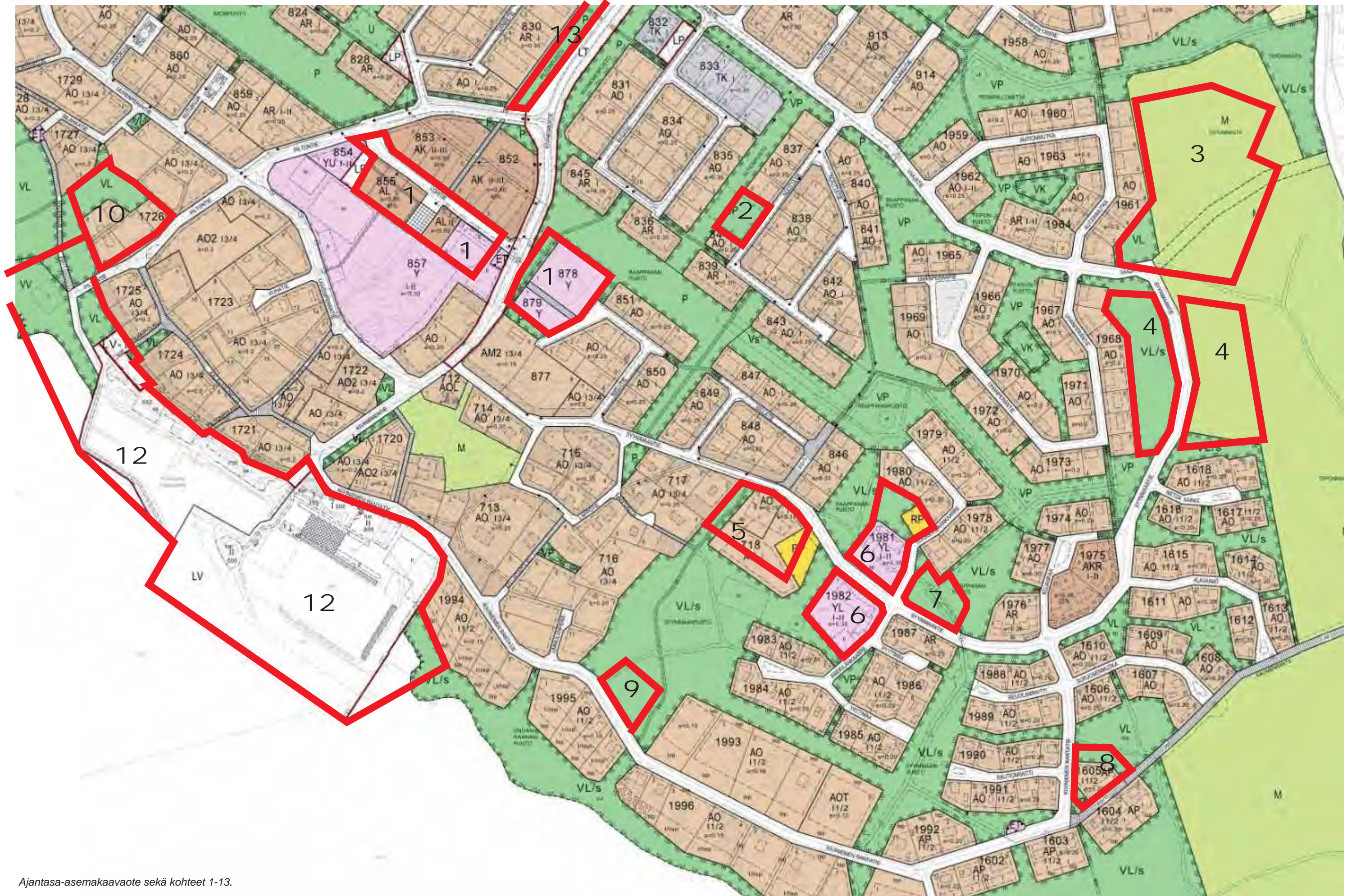
Tarkemmassa suunnittelussa tulee pohtia korttelin rajauksia suhteessa keskeiseen viherverkostoon sekä pohjois-eteläsuuntaisen jalankulku- ja pyöräilyreitit sijaintia. Olisiko kohdealueen kortteli järkevintä rakentaa kiinni länsipuoliseen kortteliin 717 ja jättää itäpuolelle laajempi viheralue, jotta rantaan suuntautuvan virkistysreitit ympärille saataisiin riittävän laaja ja yhtenäinen viheralue?

Kiviniemen keskustan nykyistä liiketaajamaa. Keskellä huhtikuussa 2012 palaneen ravintolakiinteistön tyhjä tontti.



Syynimaantien metsäosuus.





Ajantasa-asemakaavaote sekä kohteet 1-13.

#### KOHDE nro 6 / KORTTELIT 1981 JA 1982

Voimassa olevaan asemakaavaan on Syynimaantien ja Kreki-länkaarten kulmauksiin varattu kaksi julkisten lähialuekennusten (YL) korttelia. Julkisen rakentamisen tarpeet keskittyvät Kiviniementien varrelle, nykyisen koulukeskuksen tuntumaan (ks. kohta 1), eikä YL -aluevarauksia todennäköisesti tarvittane Syynimaantien varrella. Sen sijaan taajamien keskustoissa tarvittaneen jatkossa nykyistä enemmän rakennuspaikkoja esimerkiksi erityisasumiseen, kuten yksityisten hoivakotien rakentamiseen. Kortteli 1982 voitaisiin nähdä jatkossa tällaisena palveluasumisen alueena.

Kortteli 1981 puolestaan voitaneen muuttaa asuinpienalojen alueiksi, joille soveltuu I-II -kerroksista yhtiömuotoista asumista. Korttelin 1981 osalta tulee tutkia mahdollisuutta laajentaa korttelialuetta hieman Raappananpuistoon ja ottaa myös toteutumaton pienehkö ryhmäpuutarha- ja palstanviljelyalue (RP) Kuokkamaankaarre -tien kupeessa rakentamisen alueeksi, sillä hyvien yhdyskuntateknisten verkostojen varrella olevat alueet tulisi rakentaa suhteellisen kattavasti, ja rakentamiselta vapaat viheralueet on hyvä keskittää riittävän laajoina ja yhtenäisinä kokonaisuuksina virkistysreittien yhteyteen.

#### KOHDE nro 7 / KORTTELIN 1978 LAAJENNUS

Mikäli Kuokkamaankaarre -tien kortteli 1981 muuttuu ja laajenee asuinpienaloiksi ja kiinni kortteliin 1980, on luontevaa laajentaa myös tien toisella puolella oleva kortteli 1970 kiinni Syynimaantiehen I<sup>1</sup>/<sub>2</sub> -kerroksisella asuinrakentamisella. Ympäröivä Raappananpuisto pienenee hieman, mutta se on edelleen riittävän laaja tarvittavien virkistysreittien toteuttamista varten.

#### KOHDE nro 8 / KORTTELI 1605

Kiviniemen rantatien kaakkoiskulmauksessa kortteli 1605 käsittää nykyisellään vain yhden rakennuspaikan, joka on toteutunut kesämökkinä tapaisesti. Tämä käytännössä kolmen tien kulmauksessa oleva kohta edellyttäisi taajamakuvalisesti tarkasteluna yksittäistä rakennuspaikkaa tiivimpää rakennetta.

Mikäli korttelia hieman laajennettaisiin, olisi kulmaukseen mahdollista rakentaa kolmen pientalon kokonaisuus.

#### KOHDE nro 9 / KIVINIEMEN RANTATIEN VARS

Kiviniemen rantatien varrella, kortteleiden 716 ja 1993 välissä Syynimaanpuistossa, on pitkäkö metsäinen osuus, jossa rakentamiseen on käytetty vain tien rannan puoli. Tien pohjoispuolen osittainen rakentaminen tukisi olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen järkevää käyttöä. Syynimaanpuisto jää tien varren osittaisesta rakentamisesta huolimatta riittävän laajaksi lähialueen virkistystarpeita varten.

Tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava tien ja korttelin 716 kupeessa oleva pumppaamo sekä pohjois-eteläsuuntaisen jalankulun ja pyöräilyn reittiliin.

#### KOHDE nro 10 / KORTTELIN 1726 LAAJENTAMINEN

Piltontien varrella korttelissa 1726 on kolme toteutumaton erillispientalon rakennuspaikkaa, joista yksi olisi kokonaisuuden kannalta epäkiitollisesti kirvesvarsitontti. Voimassa olevassa asemakaavassa on rakennuspaikkojen takana lokeromainen virkistysalue, jonka käyttö yleiseen virkistykseen omakotirakentamisen saartamana lienee hypoteettista. Silahkatien ja Piltontien päistä saadaan myös riittävät virkistyskulkuyhteydet rantaan. Korttelin 1726 rakennuspaikkojen 6-9 kokonaisuutta voidaan tutkia yhtiömuotoisen asumisen alueena, jolloin korttelia voitaisiin laajentaa kiinni sen pohjoispuoliseen kortteliin 1727. Korttelin laajentaminen on järkevää ainoastaan, jos alue toteutuu yhtiömuotoisesti, sillä erillispientalojen alueena kohteesta ei tule yksittäisten kulkureittijärjestelytarpeiden vuoksi kokonaisuuden kannalta onnistunut.

Laajennetulle rakennuspaikalle sopisi alueen yleisilmettä tukeva yhtiömuotoinen I<sup>3</sup>/<sub>4</sub> -kerroksinen pientalorakentaminen. Yleisen edun nimissä korttelialueen laajentaminen virkistysalueelle edellyttäne asemakaavassakin esitetyn rannan suuntaisen virkistysreitien rakentamista.

#### KOHDE nro 11 / RANTAPOLKU

Kiviniemen taajama on syntynyt meren äärelle kala- ja venesataman toimintojen kupeeseen. Jo Kiviniemen nykyinen asutus on niin tiivistä ja laajaa, että rannan suuntaisia virkistyskäyttömahdollisuuksia olisi kehitettävä. Nykyiset rantapolut eivät ole yhtenäisiä, ja niitä on pääosin kalasataman pohjoispuolella. Myös Hätälän alueelle kaavailtu uusi asutus luo lisäpainetta rannan virkistyskäyttömahdollisuuksien parantamiseen. Rantaan koko matkalle aina Uuvenperältä Kalimenojalle tulisikin rakentaa yleinen virkistyspolku.

#### KOHDE nro 12 / SATAMA- JA UIMARANTA-ALUEEN KEHITTÄMINEN

Kiviniemen satama-alue on sekalainen yhdistelmä kalastustoimintaa, veneilyä sekä vapaa-ajan viettoa. Satama-alueen luoteiskulmalla oleva uimaranta-alue on etenkin nuorison suosiossa. Kokonaisuuden sekalaisuudesta huolimatta (tai juuri siksi?) satama-alueella on positiivista vetovoimaa ja houkuttelevuutta. Alueen vetovoimaa voisi kuitenkin lisätä täsmällisillä ympäristönhoitotoimilla ja toimintojen sijoittumisen tarkemmalla harkinnalla. Oleellista olisi saada rannan suuntainen virkistyspolku turvallisiksi osaksi satamarattia.

Satama-alueen viihtyisyyttä lisäävät ympäristönparannustoimet olisivat myös taajamakuvaselvityksen kannalta toivottavia. Satama- ja uimaranta-alueelle tulisi laatia alueen imagon vahvistamiseen tähtäävä kokonaisvaltainen yleissuunnitelma.

#### KOHDE nro 13 / PILTONPUISTON METSÄPOHJAN KUNNOSTUS

Kiviniementien varrelle tunnusomaista vehreyttä luovat puistoreunukset ovat paikoin aluskasvillisuudeltaan erittäin kuluneita. Etenkin Piltonpuiston kohdalla on laajoja alueita, joista aluskasvillisuus on kulunut kokonaan pois ja kohdat ovat hiekalla.

Kuluneet alueet tulisi korvata uudella kunnostuksella. Jotta kulumista ei tapahtuisi enää jatkossa, tulisi metsäalueen mahdollista rajausta tarvittavilta osin harkita.



Kiviniemen rantatien metsäosuus sopii osittain täydennysrakennettavaksi (kohta 9). Pumppaamo näkyy vasemmassa kulmassa.



Kiviniemen rantatien ja Kalimenrannan risteyskulma (kortteli 1605 /kohta 8).

Piltonpuiston aluskasvillisuus on kulunut ja se tulisi kunnostaa (toimenpidekohde nro 13).

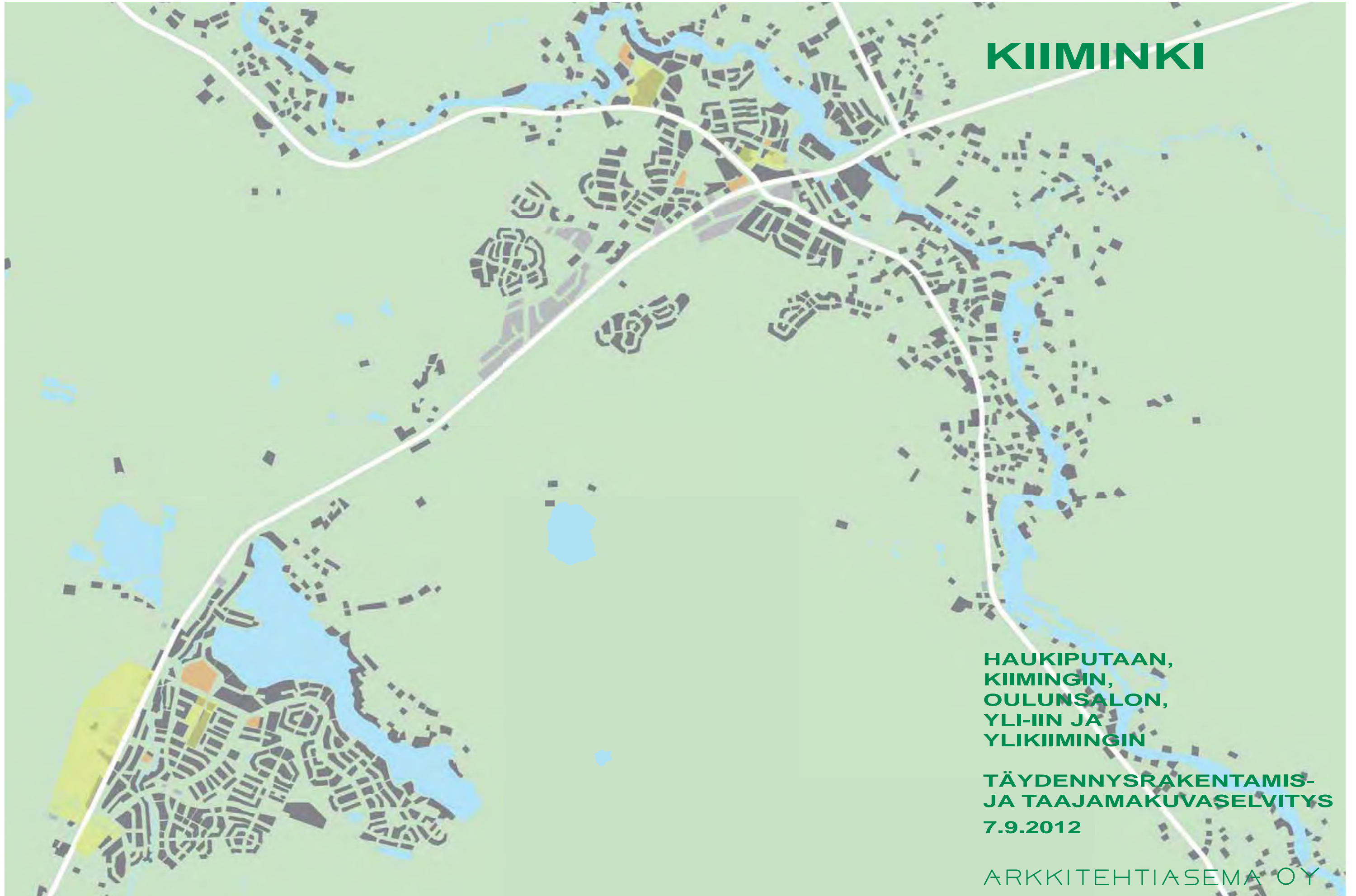






Suunnittelukohteet 1-13 ilmakuvapohjalla.





# KIIMINKI

HAUKIPUTAAN,  
KIIMINGIN,  
OULUNSALON,  
YLI-IIN JA  
YLIKIIMINGIN

TÄYDENNYSRAKENTAMIS-  
JA TAAJAMAKUVASELVITYS  
7.9.2012

ARKKITEHTIASEMA OY

## 2. KIIMINKI

Kiimingin osalta täydennysrakentamis- ja taajamakuvaselvityksen suunnittelualue on kaksiosainen; työhön kuuluvat osa-alueet ovat Kirkonkylän keskustaajama sekä Jääli.

### KIIMINGIN KESKUSTA AJAMA

#### Kohdealueen lähtökohdat

Kiimingin keskustan suunnittelualue käsittää Haukiputaantien (jatkossa Kiiminkijoentie) sekä Ylikiimingintien (jatkossa Koitelinkosentie) pohjoispuolisen Kirkonkylän alueen sekä Viitantien ja Ouluntien (jatkossa Kuusamontie) välisen urheilualueen lähiympäristön.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tekemän selvityksen mukaan Kiimingin taajama on tulvariskialuetta (ehdotus Pohjois-Pohjanmaan merkittäviksi tulvariskialueiksi, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus 2011). Kiimingin taajamassa tulvariski koskee asutusta, tieliikennedyhteyksiä, jääpatoalttiutta ja rakentamispainetta.

Keskustaajaman tulva-alueet ovat laajat, eikä suunnittelualueella juurikaan ole täydennysrakennusmahdollisuuksia. Olevan rakenteen eheyttämisessä sekä yleisen viihtyisyyden parantamisessa sen sijaan on paljon tehtävää.

Etäisyyttä Oulun keskustaan Kiimingistä tulee noin 20 kilometriä. Joukkoliikenteen osalta Kiimingin keskustasta Ouluun on arkisin tavoitteena nopea, 15 minuutin vuoroväli. Kuntakeskustan palvelujen siirryttyä osin Kuusamontien itäpuolelle nykyisiin bussireitteihin voi tulla muutoksia.

#### Väestönkehitys

Vuonna 2011 Kiimingin asukasmäärä oli 13252 asukasta ja poislukien Jääli 8115 asukasta. Uuden Oulun väestösuunnitteen mukaan Kiimingin asukasluku kasvaa vuoteen 2021 mennessä 14000 asukkaaseen (Jääli poislukien 10135 asukkaaseen). Kiimingin asukasmäärän kasvu on siis noin 20 % luokkaa.

Lisääntyvän väestön ja syrjäkyliltä keskustaajamaan siirtyvän vanhusväestön kasvavan määrän vuoksi keskustan ydinalueella olisi tarvetta asumisen tiivistämiseen. Terveystien ja Kuusamontien välissä edelleen käynnissä oleva laajahko useita kerrostaloja käsittävä rakentamishanke tuo ydinkeskustaan runsaasti uusia asuntoja.

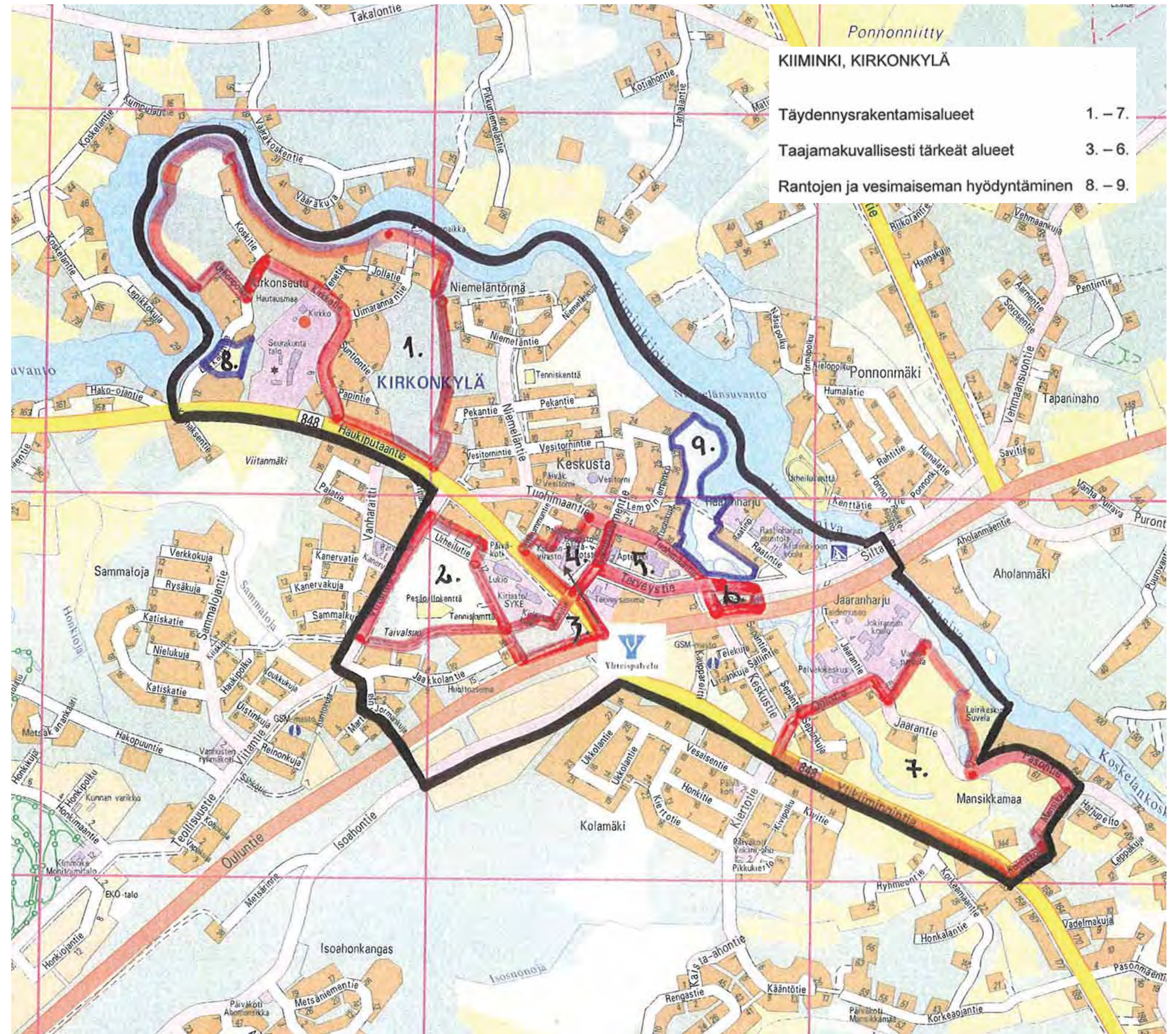
#### Asemakaava

Suunnittelualue on kauttaaltaan asemakaava-aluetta. Kirkonniemen alueen osalta asemakaava voidaan arvioida vanhentuneeksi MRL 60 §:n perusteella, sillä alueelle kaavassa osoitettu laaja leirintäalue ei ole toteutunut.

#### Osayleiskaava

Suunnittelualue kuuluu vuonna 2011 hyväksytyyn Kiimingin keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan 2030 piiriin. Osayleiskaava ei ole vielä lainvoimainen.

Kiimingin keskustaajaman tarkastelualueen rajaus tarjouspyynnön mukaisesti.



## Taajamakuva ja rakenneanalyysi

Kiimingin ydinkeskustassa Terveystien eteläpuolella on meillä laajahko uudistuminen, kun terveyskeskusta laajennetaan ja Kuusamontien varteen rakennetaan asemakaavan mukaista kerrostaloaluetta.

Myös Kuusamontien itäpuolella on viime vuosina tapahtunut suuria muutoksia; Kiimingin liikekeskusta on laajentunut ja osin hajaantunut Kuusamontien molemmiin puoliin. Kuusamontien ja Ylikiimingintien (jatkossa Koitelinkoskentie) risteysalueen kupeeseen on rakennettu ABC -liikenneasema oheisliiketiloihin. Uusin tulokas on laaja Halpa-Hallin liiketila sekä samaan pihapiiriin rakennettu pienempi grillin ja kioskin liiketila. Taajamakuvaselityksessä Halpa-Hallin pihapiiriin järjestelyt toimintojen suuntauksineen tuntuvat hieman ontuvilta; esimerkiksi grillin ja kioskin rakennus kääntää selkensä Kuusamontien risteysalueen ja Ylikiimingintien (jatkossa Koitelinkoskentie) suuntaan, jolloin rakennuksen huoltopiha on epäkiitollisesti eniten esillä taajamakuvaselityksessä.

Kiimingin ydinkeskustasta alkaa syntyä kaksinaapainen vaikutelma, sillä Kuusamontien erottava estevaikutus valtatie-luokkaisena väylänä on voimakas. Kaupallisten palveluiden painopiste on viimeaikaisen kehityksen myötä keskittynyt ehkä turhan aktiivisesti Kuusamontien itäpuolelle vanhan liikekeskustan palvelujen ja ympäristön kustannuksella. Vanhan liikekeskustan, kunnanviraston, sosiaalitoimiston ja paloaseman alueella tarvitaan vähintään uudistavia ja viihtyisyyttä lisääviä taajamakuvaselityksellisiä parannustoimia pihapiirijärjestelyjen suhteen. Sen sijaan Terveystien eteläpuolella olevien kerrostalojen alue katurakentamisen detaljeineen vaikuttaa taajamakuvaselityksellisesti erittäin lupaavalta.

Koulutien (jatkossa Kirjastokuja) ja Haukiputaantien (jatkossa Kiiminkijoen tie) lounaiskulmauksessa oleva Kiimingin koulu-keskus kirjastoineen sekä viereinen urheilualue on toteutettu vanhalle soranottoalueelle, mikä vaikuttaa riitasoinnulta taajamakuvaselityksessä, kun tärkeät julkiset rakennukset sijaitsevat ikään kuin montussa. Muutoinkin Haukiputaantien (jatkossa Kiiminkijoen tie) ja Kuusamontien risteysalueella on ympäristön epämääräisyyttä mm. korkeuseroista johtuen.

Valtakunnallisesti merkittävän kirkonseudun asema taajamakuvaselityksessä jää aika olemattomaksi, sillä kirkko ja seurakuntatalo sijaitsevat omassa rauhassaan hieman syrjässä kuntakeskustasta eivätkä rakennukset juurikaan näy pääliikenneväylille. Myös lähimaisemassa kirkon näkyvyys on suhteellisen vähäinen, ja kirkon ympärille tiivistynyt asutus eristää kirkonmäen omaksi saarekkeekseen.

Kiiminkijoki on hyödyntämätön maisema-arvo Kiimingin ydinkeskustan taajamakuvaselityksessä. Jokimaisema tuntuu etäiseltä, sillä rannassa kulkevaa virkistysreittiä ei ole, eikä jokimaisemaa pääse ihastelemaan kuin muutamasta kohdista koko suunnittelualueella.

Suunnittelun alueen kaakkoiskulmalta löytyy kaunista maalaisidylliä Mansikkamaan pelloilta. Myös vanhan pappilanseudulla aistii vielä perinteisen kulttuuriympäristön.

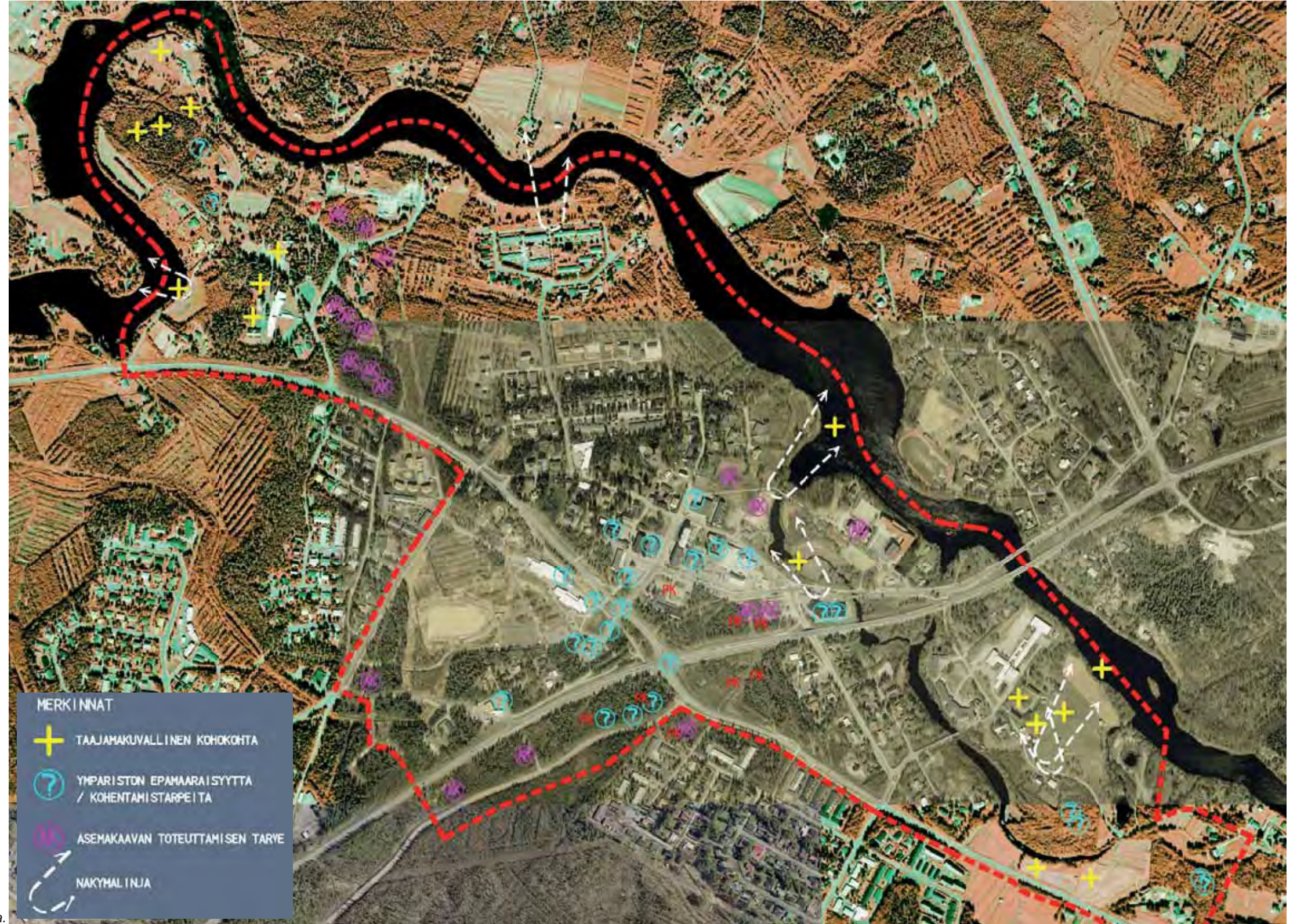
Lähtötietojen osalta ilmakuvat ja pohjakartat eivät ole ajan tasalla.

*Kiimingin keskustan taajamakuvaselityksellinen analyysi.  
Tarkastelualueen raja on esitetty punaisella katkoviivalla.*

## TARJOUSPYYNNÖSSÄ TÄYDENNYSRAKENTAMIS-ALUEIKSI ESITETYT KOHTEET 1, 6 JA 7

Tarjouspyynnön tarkastelualuekartalla esitettiin täydennysrakentamiseksi muutama sellainen alue, joiden rakentaminen ei ole perusteltua:

Tarjouspyynnön tarkastelualuekartan täydennysrakennuskohde 7 sijoittuu Ylikiimingintien ja Kiiminkijoen väliin, suurelta osin alavalle ja tulvan alaiselle alueelle, jolla on maisemallista arvoa. Kohderajauksen sisään jäävät muutamat korkeammat rinnekohtat ovat niin suppeita, ettei laajempaa maisemaa tulisi niiden rakentamisella tervellä.



## Haukiputaan, Kiimingin, Oulunsalon, Yli-Iin ja Ylikiimingin täydennysrakentamis- ja taajamakuvaselitys

Tarjouspyynnön tarkastelualuekartan täydennysrakennuskohde 6 sijaitsee Kuusamontien, Siltatien ja Keskustien rajaamalla kapealla alueella. Alueen ahtaus, korkeusero Kuusamontien ja alueen maanpinnan välillä sekä melusuojausvaatimukset Kuusamontien liikennemelua vastaan estävät alueen käytön järkevästi asuinrakentamiseen, eikä aluetta ole esitetty tässä selvityksessä asuinrakentamisen täydennysalueena. Aluetta voidaan hyvin käyttää sellaiseen toimintaan, joka ei edellytä melusuojuuksia. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on II -kerroksista palvelurakennusten korttelialuetta P, eikä kaavan muuttamista edellyttäviä hankkeita tai tarvetta ole tällä haavalla tiedossa.

Tarjouspyynnön tarkastelualuekartan täydennysrakennuskohde 1 idänpuoleinen viheralue on myös jätetty täydennysrakentamisen ulkopuolelle, sillä alue on suurimmalta osaltaan tulva-alueita. Kohdealueen muutamat tulva-alueen ulkopuoliset rakentamattomat rinnekohtat on jo osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuinrakentamiseen, joten alueella ei ole täydennysrakennusmahdollisuuksia.

## KIIMINGIN KESKUSTAAJAMAN LISÄ- JA TÄYDENNYSRAKENNUSMAHDOLLISUUDET

ks. erillinen liitekartta 4 / Kiiminki, keskusta

### KOHDE nro 1 / LIIKEKESKUS

Kiimingin ydinkeskusta on kauppakorttelin (kortteli 51) ja kunnanviraston lähiympäristön suhteen hajanainen ja epäedustava koelma yksittäisiä rakennuksia. Pysäköintialueiden ja jalankulun rajapinnat suhteessa katutilaan ovat häilyviä ja jäsentymättömiä. Meneillään oleva Terveystien katurakentaminen tuo kaivattuja muutoksia ainoastaan kadun puolelle, piha-alueiden jäädessä edelleen nykyiseen asuunsa.

Vanhat liikerakennukset olisi syytä ainakin 70-luvun rakentamisen osalta uusia. Kunnanviraston tuntumassa suunnittelun vaikeutta lisää epätietoisuus kunnanviraston tulevasta käyttötarkoituksesta. Myöskään paloaseman kohtalo ei ole vielä selvillä.

Panostustarve kohdealueen yleisen viihtyisyyden eteen on kuitenkin selkeä. Kunnanviraston ja liikekeskustan alue edellyttää yksityiskohtaista erityissuunnittelua; alueella on todennäköisesti tarvetta sekä asemakaavatasoiseen muutostarkasteluun kuin myös rakennussuunnitelmatasoiseen ympäristösuunnitteluun piha-alueiden jäsentelyn ja jalankulun tarpeiden osalta.

Kortteli 51 lienee syytä nähdä yhtenäisenä kaupallisena keskittymänä nykyisiä asuinkerrostaloja lukuun ottamatta. Liikekeskustan pysäköinti tulisi keskittää yhteen pisteeseen liikerakennusten tai mahdollisen uuden suuren liikerakennuksen ympärille. Mikäli huoltoliikenne syötetään asuntokatuluonteisen Tuohimaantien puolelta, tulee myös huoltopihojen osalta huolehtia riittävän korkeatasoisista ja ympäristön viihtyisyyttä tukevista ratkaisuista.

Korttelin 50 rakennuspaikalla 4 (Casa -ravintola) tulisi olla nykyistä matalaa I-kerroksista rakennusmassaa korkeampi rakennus. Kyseistä rakennuspaikkaa voitaisiin tutkia asumiseen, ainakin ylempien kerrosten osalta.

Kunnanviraston länsi- ja kaakkoispuolella olisi periaatteessa tietyin ehdoin tilaa täydennysrakentamiselle. Alueen käyttöönottoon vaikuttavat maisemalliset seikat sekä korttelin ja nykyisen kunnantalon tuleva käyttötarkoitus. Ratkottavina kysymyksinä kunnanviraston ympäristön täydennysrakentamisessa olisivat muun muassa lisärakentamisen edellyttämät liikenne- ja pysäköintijärjestelyt. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää riittävästi huomiota kunnanviraston kulttuurihistorialliseen arvoon.

### KOHDE nro 2 / KORTTELIN 47 KÄRKI

Lempiniementien ja Tuohimaantien koilliskulmauksessa, korttelin 47 länsikulmassa on nykyisin I-kerroksista ja ilmeisimmin vajaakäyttöistä korjaamo- ja liiketilaa. Tuohimaantien toisella puolen on sen sijaan IV-III-kerroksinen asuinrakennus. Nykytilanteen kerroskorkeuksien epäsuhta risteysalueella on ilmeinen ja kyseiselle kohteeksi 2 rajatulle alueelle tulisi rakentaa II-III-kerroksinen asuinrakennus.

Kohteeseen on laadittu asemakaavamuutos IV-kerroksiselle asuinrakennukselle. Kaavamuutoksen sallimasta rakennuksen korkeudesta valitettiin, mutta hallinto-oikeus hylkäsi valituksen ja kaavamuutos on lainvoimainen. Kaavan toteutuksessa tulisi kuitenkin harkita asuinrakentamisen toteuttamista sallittua matalampana, sillä IV-kerroksinen asuinrakennus olisi suhteessa viereisiin korttelin 41 I-kerroksisiin erillispientaloihin liikaa.

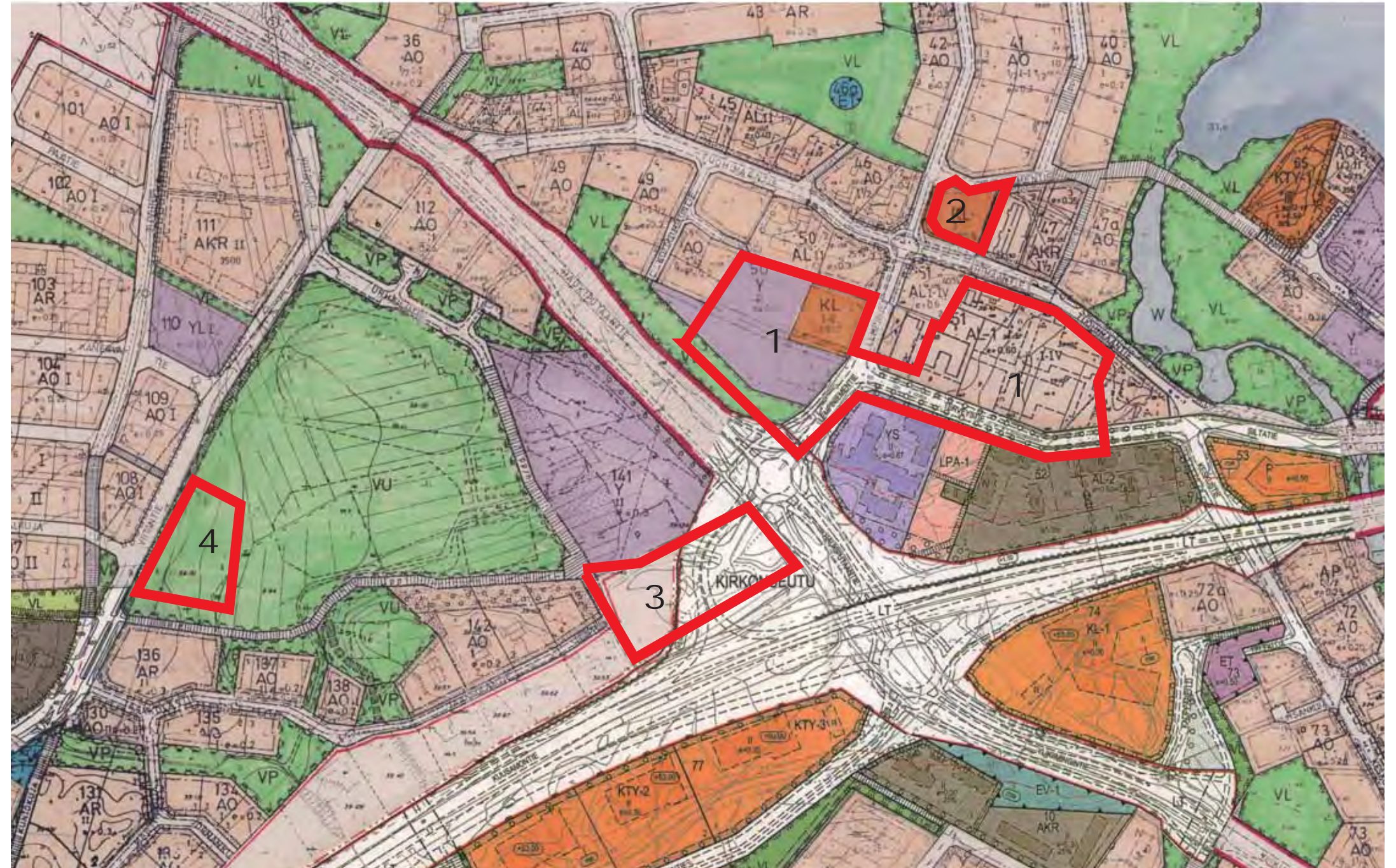


Kunnantalon pihapiiri Lempiniementieltä päin katsottaessa. Kunnantalo on vasemmalla.



Terveystien muutoksen alla olevaa katu ympäristöä. Matalat liikerakennukset jäävät oikealle.

Ote keskustan asemakaavayhdistelmästä. Toimenpiteiden kohdealueet on rajattu punaisella ja merkitty numeroin.





Terveystien katu ympäristöä. Kohde 1 on vasemmalla.

KOHDE nro 3

/ KOULUKESKUKSEN JA KUUSAMONTIEN VÄLI

Haukiputaan (jatkossa Kiiminkijointie) eteläpuolella olevan koulukeskuksen ja Kuusamontien välissä on nykyisellään vajaakäyttöistä maata ja taajamakuvaselvitys katsoen alue vaikuttaa keskeneräiseltä. Tilannetta voitaisiin paikata täydennysrakentamisella, mutta alueen käytettävyyden ongelmana ovat korkeuserot; koulukompleksi on rakennettu monttuun ja rinne kohoaa voimakkaasti Kuusamontien suuntaan. Myös alikulkujärjestelyt vievät oman tilansa. Suurin este alueen käyttöönotolle on kuitenkin Haukiputaan (jatkossa Kiiminkijointie) ja Kuusamontien mahdolliset liittymäjärjestelyt; tullaanko risteysalue toteuttamaan asemakaavan linjausten mukaisesti vai jotenkin toisin? Alueen mahdollinen täydennysrakentaminen tuleekin tutkia tarkemmin tulevaisuudessa risteysalueen tie- ja katusuunnittelun yhteydessä.

KOHDE nro 4

/ URHEILUALUEEN LOUNAISKULMA

Viitiantien itäpuolella urheilualan lounaiskulmilla on puustoinen rinnealue, joka voisi olla mahdollinen I-II -kerroksisen yhtiömuotoisen asumisen täydennysrakentamiskohde. Alue sijaitsee optimaalisesti Viitiantien kautta kulkevan joukkoliikenteen reitin varrella, eikä alueen rakentamisen edellyttäisi uutta katurakentamista. Toisaalta urheilullekin tarvitaan oma tilansa, ja nykyisen urheilualan laajuuden riittävyttä myös tulevaisuudessa on syytä miettiä: tarvitaanko alue kuitenkin urheilualan laajennusvaraksi ja pallokenttien suojavyöhykkeeksi?



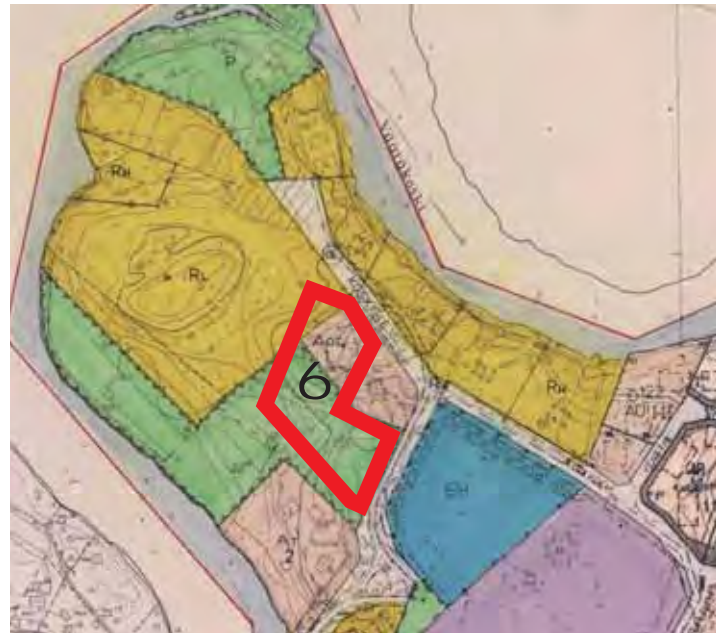
Korttelin 47 itäkulmassa (kohde 2) olisi suotavaa olla II-III -kerroksinen rakennus.

Urheilualan lounaiskulmassa on mahdollinen täydennysrakennuspaikka (kohde 4), mikäli urheiluala ei tarvitse laajennusvaraa.



Toimenpidekohteet ilmakuvakartalla.





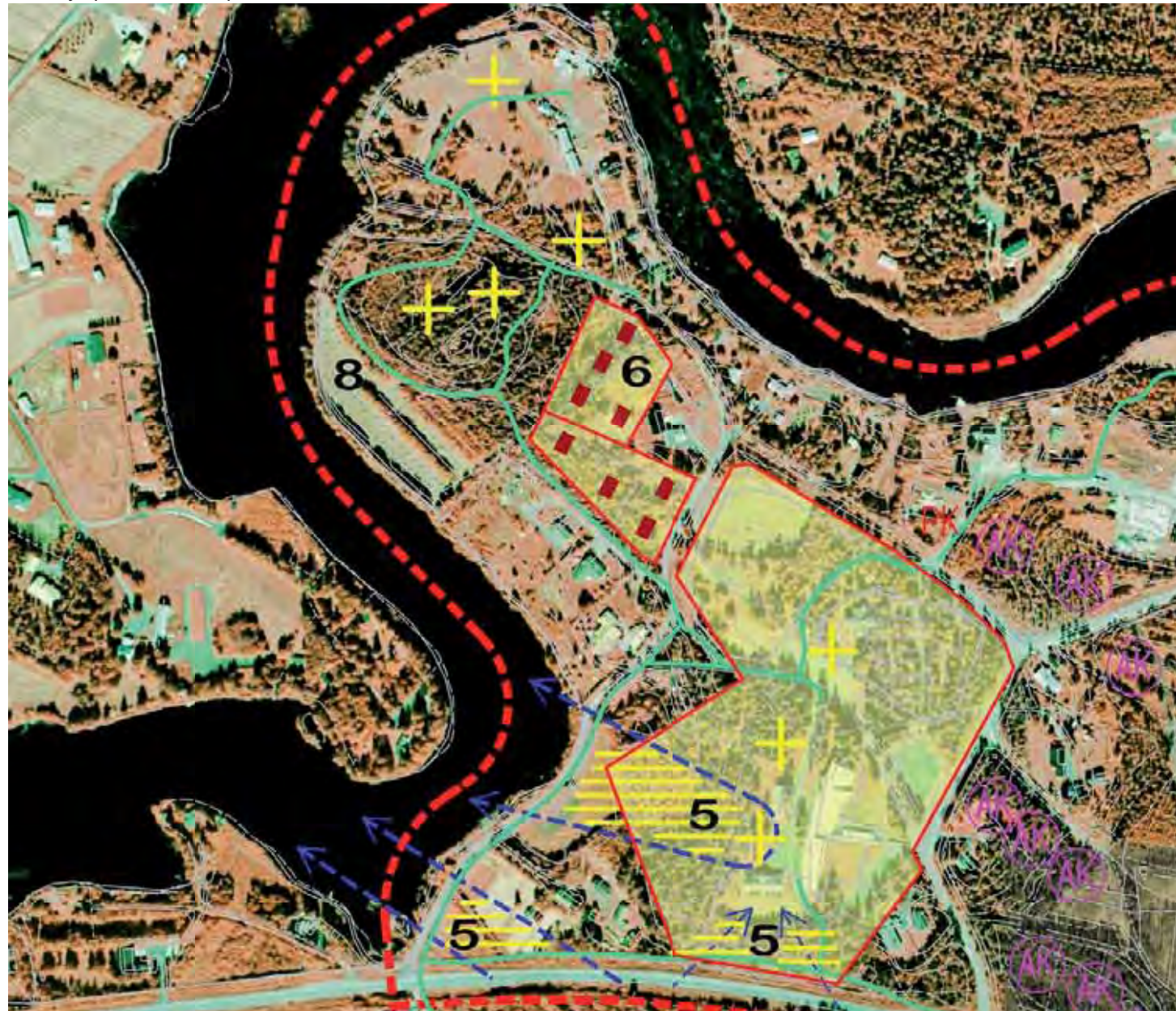
#### KOHDE nro 5 / KIRKON YMPÄRISTÖ

Kiimingin kirkko ympäristöineen on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö. Museoviraston aluetta koskeva RKY -aluerajaus on varsin laaja; siihen kuuluu joen rajaama Kirkkoniemen alue kokonaisuudessaan. Myös kirkon ympärille tiivistynyt ja osin asemakaavojen osalta toteutumatonkin asuinrakentaminen on osa tätä valtakunnallista rajausta, vaikka asuinrakentaminen onkin tavallaan saartanut kirkon erilleen laajemmasta maisemasta ja kaukonäkyistä.

Seurakuntatalon pihapiiri vanhoine koulurakennuksineen on hieno. Entisillä koulurakennuksilla on vielä sijaintinsa ja kulttuurihistoriallisen arvonsa puolesta mahdollisuuksia ottaa nykyistä näkyvämpi paikka taajamakuvasessa ja maisemassa kirkonmäen arvorakennuksina. Mikäli puustoa karsittaisiin sekä Haukiputaantien (jatkossa Kiiminkijointie) ja pihapiirin välistä, että Lukkarintien ja seurakuntatalon välistä, saataisiin arvokas pihapiiri enemmän esille katukuvassa. Alueella on siis puuston harvennustarpeita.

Ote asemakaavayhdistelmästä Urhonpolun ja Koskitien (jatkossa Kirkkonniementie) ympäristössä (kohde 6).

Kirkon ympäristön toimenpide-ehdotukset ilmakuvakartalla.



#### KOHDE nro 6 / KIRKONNIEMI URHONPOLUN JA KOSKITIEN (JATKOSSA KIRKONNIEMENTIE) TUNTUMASSA

Asutus kirkon ympärillä on jo nyt suhteellisen tiivistä ja tulee asemakaavan toteuduttua tiivistymään etisestään, minkä vuoksi kirkonmäeltä luoteeseen työntyvä niemi olisi hyvä nähdä mahdollisimman laajasti yhtenäisenä virkistysalueena. Ainoastaan Urhonpolun ja Koskitien (jatkossa Kirkkonniementie) toispuoleisesti rakentuneet kadunvarret olisi suotavaa täydennysrakentaa. Mahdollisen täydennysrakennusalueen mitat ovat sellaiset, että alue soveltuu parhaiten yhtiömuotoisille erillispienaloille. Näin alueelle ei tarvittaisi uutta tiestöä.

Asemakaavan laajahkosta leirintäaluevarauksesta (RL) on syytä luopua ja asemakaavassa Koskitien (jatkossa Kirkkonniementie) pohjoispuolinen nykyinen loma-asutus (RH) lienee syytä käsitellä jatkossa pysyvän asumisen alueena.

Ylikiimingintieltä (jatkossa Koitelinkoskentie) pohjoiseen avautuvaa laaksomaisemaa voitaisiin laajentaa kohdan 7 puustoraivauksilla (sininen nuolipari).



#### KOHDE nro 7 / YLIKIIMINGINTIEN (JATKOSSA KOITELINKOSKENTIE) LAAKSONÄKYMÄT

Ylikiimingintieltä (jatkossa Koitelinkoskentie) avautuu Mansikkamaan tienoilla kauniit peltonäkyt pohjoiseen Kiiminkijoen sivuhaaran ja tulva-uoman suuntaan. Tulva-uoman ja Jaarantien väli kasvaa osin epämääräistä vitikkaa. Mikäli kyseistä kasvustoa osin raivattaisiin, voitaisiin Ylikiimingintieltä (jatkossa Koitelinkoskentie) avata näkymälinja aina joelle saakka.

#### KOHDE nro 8 / RANTAREITTI

Kiimingin ydinkeskusta sijaitsee aivan Kiiminkijoen kupeessa. Joki tulisi saada paremmin esille taajamassa ja aktiivisempaan rooliin asukkaiden arkeen. Voimassa olevissa asemakaavoissa ei ole varauksia jokirannan rantareitille, mutta sellainen tulisi toteuttaa kattavasti Suvelan leirikeskuksesta aina Kirkkonniementielle saakka. Toimenpidekartalla esitetty rantareitti on pääosin vuonna 2010 tehdyn rantareittisuunnitelman mukainen (Kiimingin rantareitti ja maisemanhoito, Oulun seudun ammattikorkeakoulu, luonnonvara-alan yksikkö), joka on hyväksytty kunnassa ohjeellisena noudatettavaksi (Yhdk.ltk 21.9.2010 § 100).



# JÄÄLI

## Sijainti ja kohdealueen lähtökohdat

Jäälin taajama sijoittuu Jäälinjärven ja Kuusamontien kupeeseen. Etäisyyttä Oulun keskustaan on noin 14 kilometriä ja Kiimingin keskustaan noin 6 kilometriä. Joukkoliikenteen vuorovälitavoite Jäälin sisä- ja itäosista Oulun keskustaan on 1/2 tuntia. Kuusamontien varren joukkoliikenteen palvelutasotavoite on sama kuin Kiimingin keskustan, eli arkisin nopea, 15 minuutin vuoroväli.

Vuonna 2011 Jäälin asukasmäärä oli 5087 asukasta. Väestöennusteen mukaan Jäälin asukasluku kasvaa miltei 600 asukkaalla (10%) vuoteen 2021 mennessä, jolloin arvioitu asukasmäärä olisi 5680 asukasta.

## Asemakaava

Tarkastelualue on suurimmalta osaltaan asemakaavoitettua aluetta. Asemakaava ei ulotu Kuusamontien länsipuolen ulommaisimmille alueille.

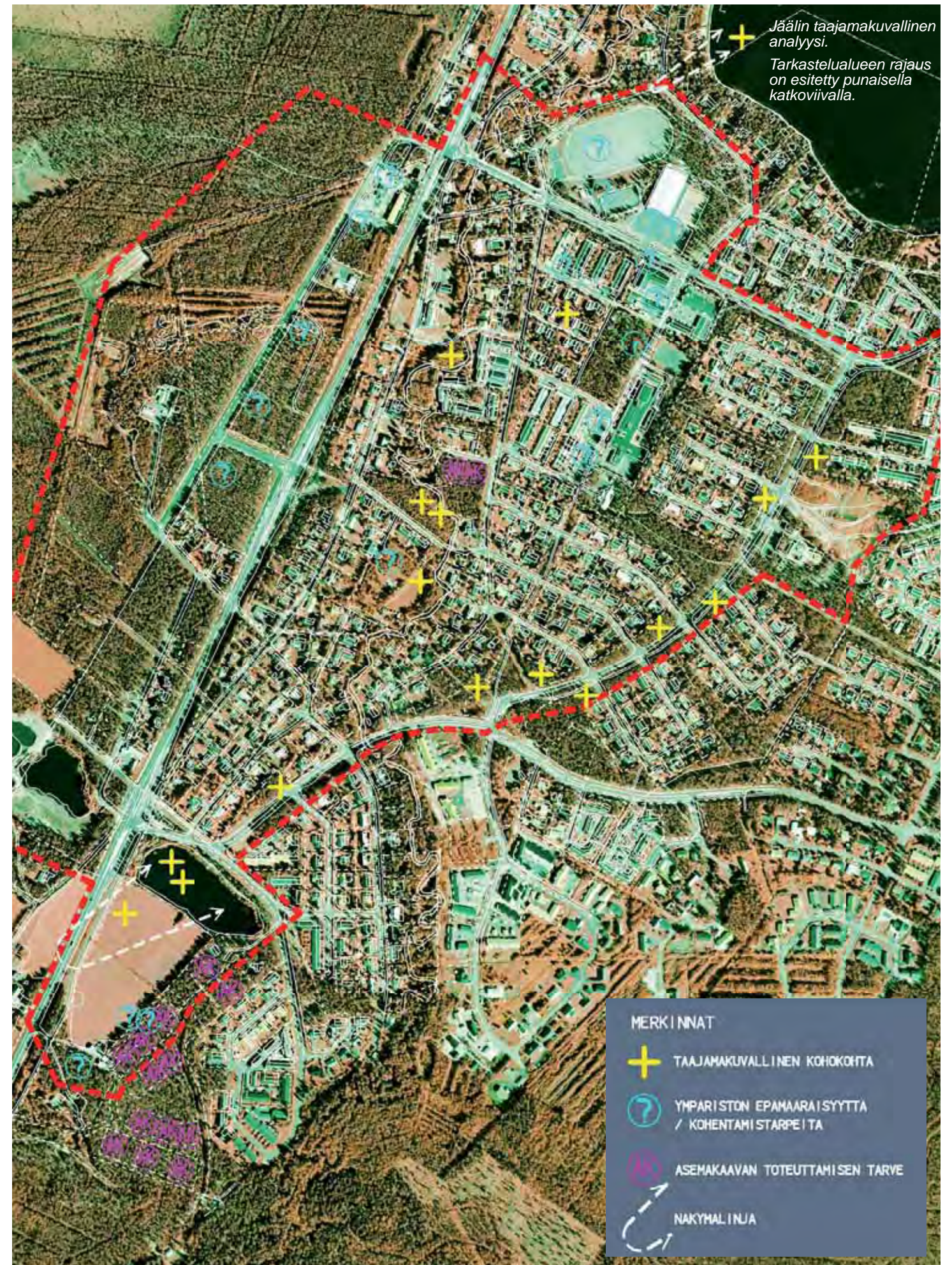
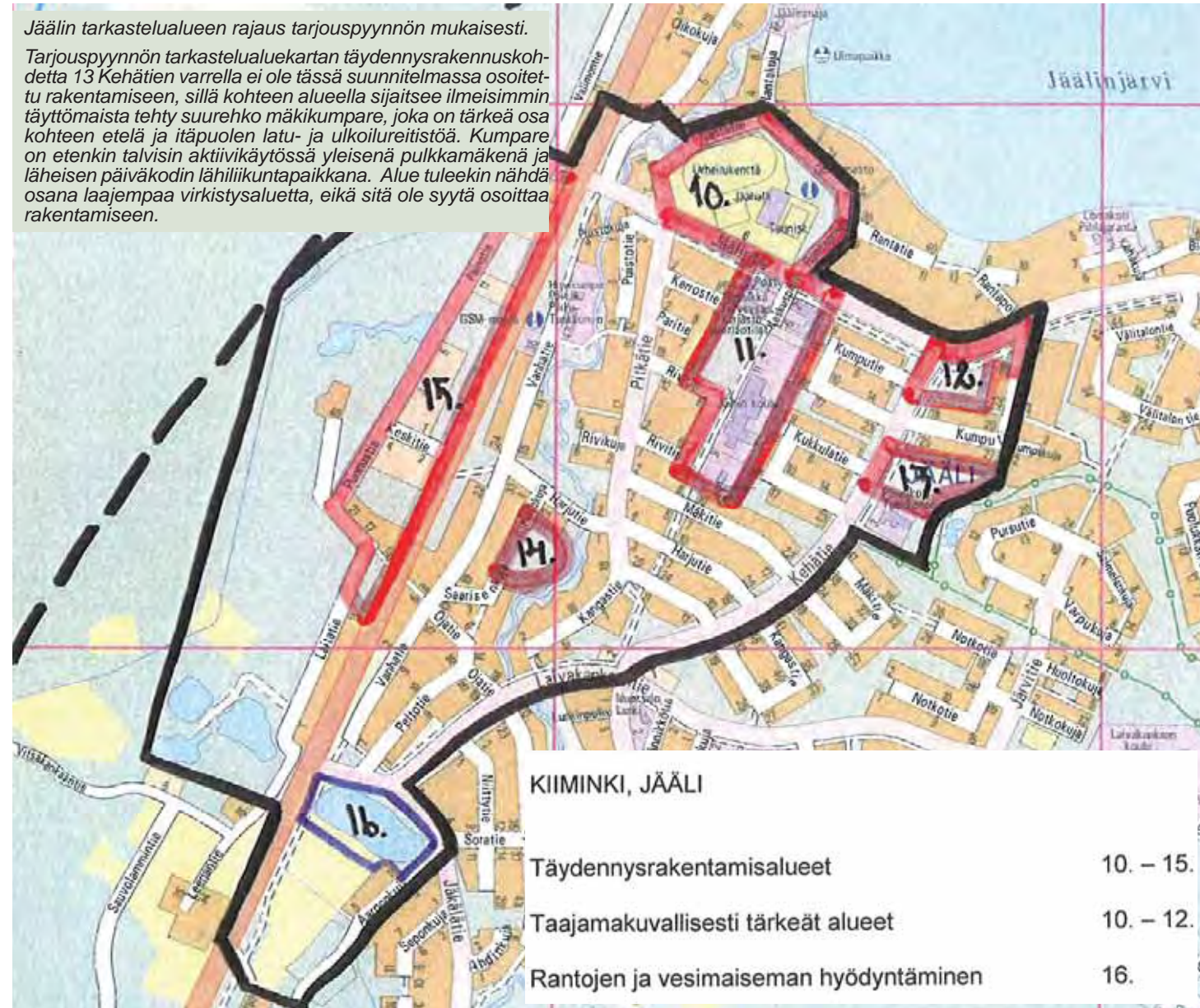
## Osayleiskaava

Pieni pohjoiskulma Jäälin tarkastelualueesta osuu vuonna 2011 hyväksytyyn, mutta vielä valituskäsittelyssä olevan Kiimingin keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan 2030 alueelle. Muutoin alueella on voimassa keskeisten taajama-alueitten osayleiskaava Jääli - Välikylä vuodelta 1992, jonka voidaan kuitenkin katsoa olevan uudemman Oulun seudun yleiskaavan 2020 myötä vanhentunut.

## Taajamakuva ja rakenneanalyysi

Jääli on rakentunut 1970-luvulta alkaen Kuusamontien itäpuolisilta osiltaan suhteellisen tiiviiksi pientalovaltaiseksi taajamaksi. Alueelle on tyypillistä havupuuvaltaisilla puistokaistaleilla reunustetut kokoojatie; etenkin Kehätien ympäristö on onnistunut esimerkki väljästä ja luonnonläheisestä katutilasta.

Kuusamontien länsipuoli on rakentunut hajanaisesti, eikä voimassa oleva asemakaavakaan edesauta alueen kehittymistä taajamakuvallisesti eheäksi kokonaisuudeksi. Kuusamontien länsipuolen kokonaisvaltaisen suunnittelun kulmakivenä on mahdollisen Jäälin ohitustien kohtalo; alustavien suunnitelmien mukaan Kuusamontie linjattaisiin jatkossa nykyisen sijaintinsa länsipuolelle.



## JÄÄLIN LISÄ- JA TÄYDENNYSRAKENNUSMAHDOLLISUUDET

ks. erillinen liitekartta 5 / Kiiminki, Jääli

### KOHDE nro 1 / OSTOSKESKUS JA JÄÄLIN KOULUN YMPÄRISTÖ

Jäälin ostoskeskus on tiivis umpikorttelimainen kaupallinen toimintaympäristö, jossa pihatilat on pyhitetty täysin asiointityypisäköinnille, eikä istutuksille ja jalankulun alueille ole jäänyt tilaa. Koulun ympäristön taajamakuva latistaa eniten Rivitien varren pysäköintialue, jossa katualueen, rivitalojen kulkujärjestelyjen sekä koulua palvelevan pysäköinnin ratkaisut eivät ole riittävän onnistuneita julkisen rakennuksen pääsisääntulotienä. Jäälin kouluunhan saavutaan autolla liikuttaessa juuri Rivitieltä. Korttelin 41 alue on vielä rakentamaton; sen kulmauksessa on pieni leikkipuisto. Koulun yhteyteen, nykyisen pallokentän paikalle, ollaan suunnittelemassa monitoimitalon rakentamista.

Koulun ja ostoskeskuksen ympäristössä on taajamakuvalaisia ongelmia, kuten kulkuyhteyksien takaperaisuus, huoltopihojen suuntaus ja pysäköintijärjestelyjen jäsentymättömyys, eikä monitoimitalon hanke helpota asiaa ollenkaan. Alue tarvitsee yhtenäisen kokonaissuunnitelman, jossa alueen kulku- ja pysäköintiratkaisut sekä täydennysrakennusmahdollisuudet tutkitaan kokonaisuutena ja alueen viihtyisyyttä lisätään mm. istutuksin. Myös jalankulun ja oleskelun alueisiin tulee panostaa riittävästi.

Kohdealueelle taajamakuvalaisesti ja toiminnallisesti paras ratkaisu voisi olla rakentaa asemakaavassakin osoitettu Keskuspisto -katu riittävän korkeatasoisesti ostoskeskuksen halki aina ostoskeskuksen lounaispuolelle tässä työssä esitetyllä uudelle pysäköintialueelle saakka. Katu- ja pysäköintialue palvelisivat näin sekä ostoskeskusta, tulevaa monitoimitaloa että koulua. Ostoskeskuksen nykyinen pihapiiri tulisi saneerata viihtyisäksi jalankulun ja oleskelun alueeksi, jossa voisi olla myös muutamia pysäköintipaikkoja.

Toimenpide-ehdotuskartalla on esitetty ostoskeskuksen lounaiskulman I -kerroksinen rakennus uusittavaksi ja sijoitettavaksi hieman toisin, jotta katurakentamiselle saataisiin enemmän väljyyttä. Esitetyt katu- ja pysäköintijärjestelyt onnistuvat kuitenkin vaikka kaikki nykyiset rakennukset säilyisivät.

Alla olevat kuvat: Jäälin koulun ja Rivitien asutuksen välinen alue (kohta 1).



Ote Jäälin asemakaavayhdistelmästä.  
Toimenpiteiden kohdealueet on rajattu punaisella ja merkitty numeroin.



Toimenpidekohteet ilmakuvakartalla.

#### KOHDE nro 2 / URHEILUKENTÄN ALUE

Jäälintien ja Rantatien kulmauksessa erittäin keskeisesti sijaitseva urheilukenttä on siirtymässä toisaalle, Jäälin itäosaan, Laivakankaalle. Vieressä oleva jäähalli jäänee paikoilleen. Urheilukentän alue on oiva täydennysrakennuskohde yhtiömuotoiseen ja pääosin II -kerroksiseen asuinrakentamiseen. Tarkemmassa suunnittelussa on tutkittava, voivatko rakennukset olla osittain III -kerroksisia tai jopa mahdollisesti pieneltä osin IV -kerroksisia. Kerroskorkeuksia määriteltäessä on otettava huomioon Rantatien varren matalana toteutunut nykyinen ja erillispientalovaltainen rakennuskanta.

#### KOHDE nro 3 / JÄÄHALLIN YMPÄRISTÖ

Jäähalli ja sen lähiympäristö kaipaavat toimenpiteitä viihtyisämmän taajamakuva aikaansaamiseksi. Jäälintien katukuva eheytyisi parhaiten, jos jäähallin ja Jäälintien väliin, nykyisen pysäköintialueen paikalle, rakennettaisiin riittävän kookas rakennus. Sillä voisi olla urheilutoimintaan liittyvä käyttötarkoitus tai myös kaupallinen funktio. Mahdollisen uuden rakennuksen ja jäähallin pysäköintialue tulisi toteuttaa yhteisenä.

Näkymä Jäälintien ja Kehätien kulmauksesta kohdealueen 4 metsikköön.



Näkymä Jäälintietä pitkin täydennysrakennuskohde 2 alueelle.



#### KOHDE nro 4 / "RISTEYSPUISTO"

Jäälintien ja Kehätien kaakkoiskulmauksessa on laajaho puistoalue, jonka käyttö virkistykseen on vähäistä. Alue sopii hyvin yhtiömuotoisen asuinrakentamisen täydennysrakennuskohdeksi. Alueen Kehätiehen ja Jäälintiehen rajoittuvat puolet, etenkin katujen kulmaus, osuvat pitkäköjen näkymälinjojen päätteiksi ja rakennusten arkkitehtuuriin on tältä osin syytä kiinnittää erityistä huomiota. Katujen puolilla rakennusten tulisi olla II -kerroksisia. Liittymä kohteeseen on kokonaisuuden kannalta toimivinta järjestää pohjoisesta korttelin 85 vierestä. Tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon, ettei rakentaminen ulotu kiinni Jäälintien ja Kehätien katualueisiin: taajamakuva yhtenäisyyden vuoksi suunnittelussa on syytä noudattaa Jäälin kokoojakatuja koskevaa suunnitteluperiaatetta varata katujen varsille viherkaistat, kuten Jäälintien eteläpuolella ja Kehätien varrella on tehty.

**KOHDE nro 5 / HARJUKUJAN VARS**

Harjukujan varsi on rakennettu toispuoleisesti ja asemakaavassa on kadun ja Jääliinojan väliin esitetty toteutumaton leikkipaikkavaraus UL -merkinnällä. Nykyisen vaatimustason ja laatustandardien mukaista leikkipuistoa alueelle tuskin koskaan rakennetaan, sillä kohde on syrjässä keskeisiltä jalankulun ja pyöräilyn reiteiltä. Alueen osittainen täydennysrakentaminen on mahdollista, kunhan Jääliinojan varsi jätetään riittävän laajasti viheralueeksi ja ojan varteen Harjutien (jatkossa Harjukangas) ja Saarisenkujan välille toteutetaan yleinen puistopolku. Alue soveltuu parhaiten yhtiömuotoiseen 1-1/2 -kerroksiseen asuinrakentamiseen.

**KOHDE NRO 6 / KUUSAMONTIEN LÄNSIPUOLI**

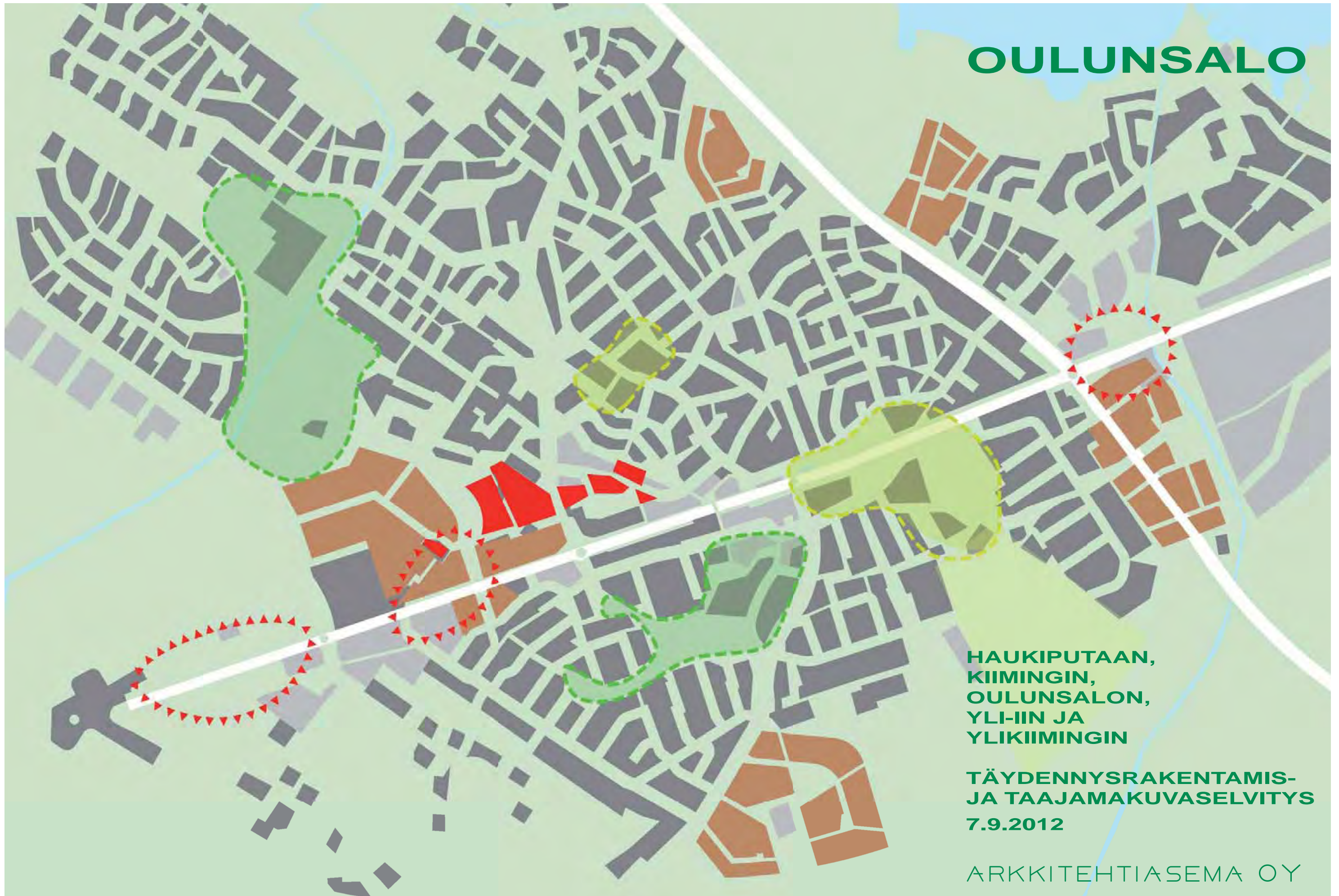
Kuusamontien länsipuolen maankäytön lisäämisen kynnyskysymys on Jäälin ohitustien toteutuminen. Ennen ohitustien rakentamista alueen maankäyttöä ei tulisi lisätä. Kuusamontien länsipuolelle ei ole Jäälin ydintaajaman puolelta riittävän turvallisia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Kuusamontien autoliikenteen ja kevyen liikenteen risteäminen tapahtuu tasossa, eikä alikulkuja ole. Kuusamontien länsipuoli tulisivikin nähdä tulevaisuuden reservinä, jonka potentiaalia ja tulevia käyttömahdollisuuksia ei pitäisi pilata yksittäisillä rakennushankkeilla.

**KOHDE nro 7 / SCHÖNBERGIN LAMMEN YMPÄRISTÖ**

Aarnonkujan ja Jäkälätien (jatkossa Jäkäläräitti) lounaiskulmauksessa olevan Schönbergin lammen aluetta (entinen soranottoalue) ja sen lähiympäristöä tulee kehittää Kuusamontielle ja Kehätielle avautuvana maisema-alueena. Kuusamontien liikenteestä aiheutuvien meluhaittojen vuoksi lammen ympäristö ei voi olla aktiivista virkistysaluetta, joskin lammen kiertävälle puistopolulle tuskin on esteitä. Tulevaisuudessa, mikäli Jäälin ohitustie joskus toteutuu ja nykyisen Kuusamontien melualue pienenee, lammen eteläpuoliselle peltoalueelle voidaan tutkia täydennysrakentamista.

Ote asemakaavayhdistelmästä Harjukujan ympäristössä. Kohde nro 5 on rajattu punaisella.





### 3. OULUNSALO

#### Sijainti ja kohdealueen lähtökohdat

Oulunsalon tarkastelualue on muiden kuntien tarkastelualueita huomattavasti laajempi käsittäen Lentokentäntiehen tukeutuvan Kirkonkylän ydinalueen Vihiluodosta lentoasemalle.

Täydennysrakentamiskohteiden rajaus:

Täydennysrakentamiskohteita on etsitty seuraavilla kriteereillä:

1. Kohteiden tulee olla edullisesti liitettävissä nykyisiin verkostoihin ilman suuria kynnyskustannuksia.
2. Kohteiden tulee olla kävelyetäisyydellä kirkonkylän palveluista. Kävelyetäisyytenä on pidetty n. 1,5 kilometriä joko Kapteenin kauppakeskuksesta tai kirkonkylän S-marketista.
3. Kohteiden tulee olla kävelyetäisyydellä joukko liikenteen laatuikäytävän pysäkeiltä. Oulunsalon olosuhteissa hyvänä kävelyetäisyytenä on pidetty 500 metriä ja tyydyttävänä yhden kilometrin etäisyyttä.

Oulunsalon taajama on nyky muodossaan syntynyt kaavoituksen keinoin 1970-luvulta alkaen lähes rakentamattomalle alueelle. Kirkonkylässä oli vain pieni rakennusryhmä ensimmäisen asemakaavan laatimisen aikoina. Taajama on rakennettu laadittujen asemakaavojen mukaisesti järjestelmällisesti ja tehokkaasti. Lähtöhistoriasta johtuen keskeinen taajama-alue on hyvin omakotitalovaltainen. Taajaman ydinalueelle on jäänyt kuitenkin viisi laajempaa rakentamatonta aluetta, jotka antavat nyt merkittäviäkin täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tutkimuksen loppuvaiheessa valmistunut lentoaseman uusi lentomeluselvitys rajaa kuitenkin kaksi tutkittua aluetta asuntorakentamisen ulkopuolelle niin kauan kuin ilmavoimat harjoittavat nykyisen laajuista toimintaa Oulunsalon kentällä

Täydennysrakentamisen kriteeristön ulkopuolelle ja siten uudisrakentamisalueina tarkasteltaviksi ovat jääneet:

- Pitkäkankaan alue on asemakaavojen mukaisesti valmiiksi rakennettu uudehko alue, jolla ei ole täydennysrakentamisen mahdollisuuksia lähivuosien aikana.
- Niemenrannan alue on parhaillaan rakenteilla oleva uudis-alue.
- Lassilanranta on laaja rakentamaton alue, jonka käyttöönotto edellyttää merkittäviä investointeja kunnallistekniikkaan ja aluetäyttöihin.
- Karhuoja on asemakaavan ulkopuolinen kylämäisesti rakentunut alue, jonka käyttöönotto edellyttää merkittäviä investointeja kunnallistekniikkaan.



Oulunsalon keskeinen taajama-alue. Täydennysrakentamistarkastelujen alue sijoittui Lentokentäntien joukkoliikenneikäytävän alueelle.

## Taajamakuvan kannalta arvokkaat alueet ja tärkeät viheralueet

1970-luvulta alkaen rakennetut pientaloalueet muodostavat leimallisen osan Oulunsalon keskusta-alueesta. Kyläkuva on tasalaatuinen ja ajallisten kerrostumien puuttumisesta johtuen jossain määrin asumalähiötä muistuttava. Alue on esikaupunkien tapaan hyvin hoidettu ja siisti. Huomattavia taajamakuvan tai ympäristön ongelmia ei ole.

Oulunsalo sai ensimmäisen kirkkonsa jo vuonna 1665. Kunnan pitkstä historiasta huolimatta keskusta-alueella on niukasti kohteita, joissa kunnan vuosisatoja vanha historia näkyisi. Näkyvän historian ohuudesta johtuen onkin ensiarvoisen tärkeitä vaalia niitä paria kohdetta, joissa kirkonkylän 1970-lukua edeltänyt historia on vielä kauniisti nähtävissä.

### KIRKON YMPÄRISTÖ

Kirkon, museon ja hautausmaan seutu Lentokentäntien kahta puolen avautuvine maisemaniittyineen on ehdoton kunnan kohokohta, jonka vaaliminen on taajamakuvan kannalta ensiarvoisen tärkeitä. Kirkon lähiympäristössä on mahdollista rakentaa vain yksittäisiä rakennuksia ja alue on siksi rajattu täydennysrakentamisen tarkasteluiden ulkopuolelle.

### PAPPILAN SEUTU

Pappilan ympäristössä on myös pieni katkelma vanhaa kylänraittia ja kulttuurihistoriaa. Alueeseen liittyy sopivasti myös uudempaa kulttuurihistoriaa edustava Rauhanyhdistyksen toimitalo. Aluetta kannattaa kehittää varovaisesti, joten sitä ei ole syytä tarkastella täydennysrakentamiskohteena.

### TÄRKEÄT VIHERALUEET

Täydennysrakentamistarkasteluiden ulkopuolelle on rajattu myös kaksi merkittävää virkistysaluekokonaisuutta, Urheilupuiston ja Pitkäkankaan koulupuiston alueet sekä Kirkonkylän koulun ja kunnantalon takana oleva maisemallisestikin tärkeä keskuspuisto. Keskuspuiston kokonaisuutta täydentää kunnantalon arkkitehtonisesti arvokas rakennusryhmä

### LÄÄKÖNPELTO

Lääkön tila jatkaa onnistuneella tavalla maanviljelyä taajaman keskellä. Tilan hyvin hoidetut pellot avaavat kirkolta pitkiä näkymiä ja rikastuttavat siten kirkon seudun maisemaa. Tilan omistaja on toivonut peltojen jättämistä täydennysrakentamistarkastelun ulkopuolelle. Toiveeseen on voitu yhtyä.

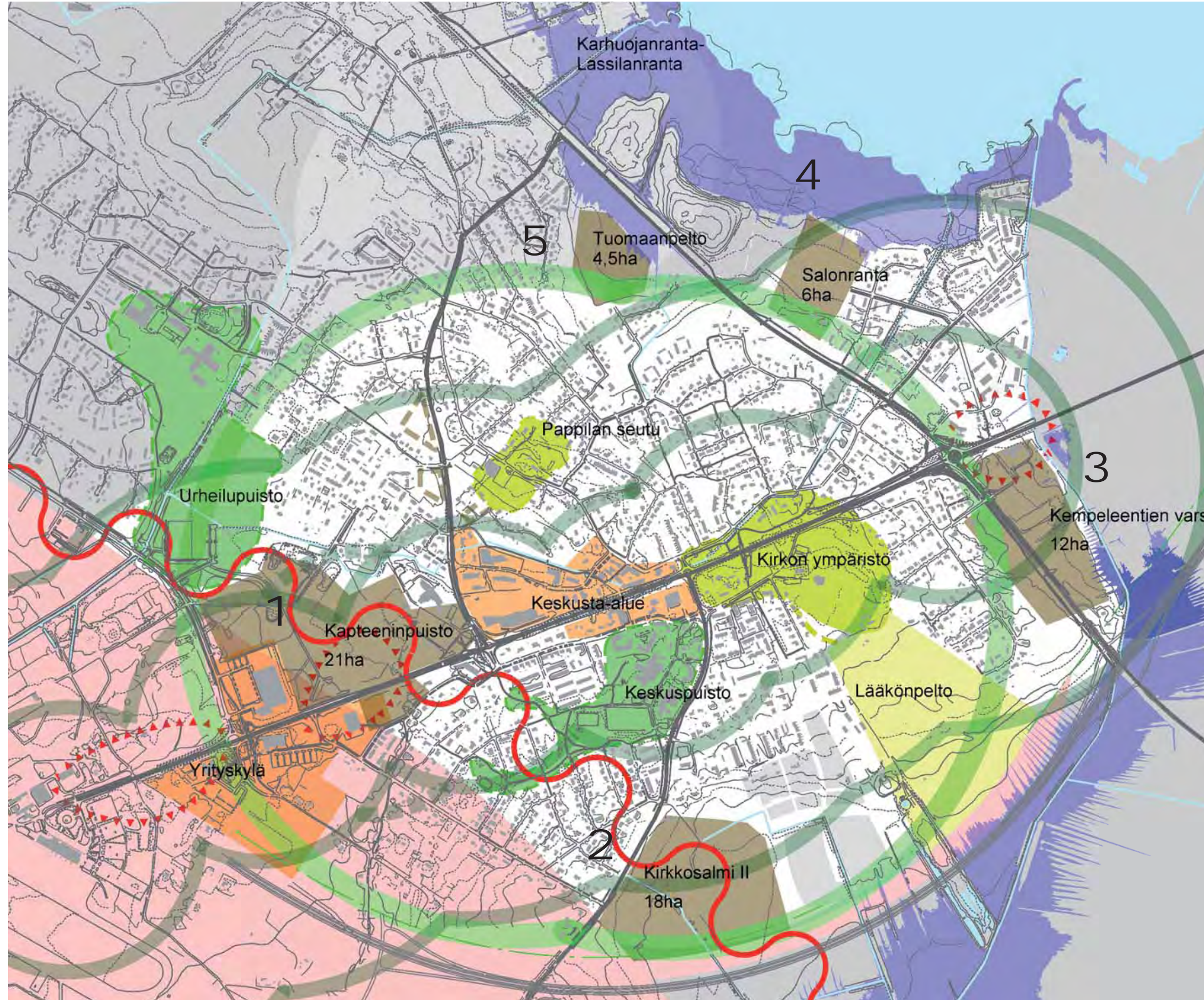
Pappilantien miljöötä.



Kirkon ympäristö on Oulunsalon keskusta-alueen tärkein kulttuuriympäristö.



## OULUNSALON LISÄ- JA TÄYDENNYSRAKENNUSMAHDOLLISUUDET



1-5 Täydennysrakentamis-  
alueina tutkitut alueet



Työpaikka- ja keskusta-  
alueiksi varattavat alueet



Tärkeät kulttuuriympäris-  
töt, joiden rakentamisen  
tulee olla varovaista ja  
kulttuuriympäristön ehdoilla  
tapahtuvaa



Tärkeät virkistysalueet,  
jotka pidetään rakentamat-  
tomina



Maatila, joka pidetään  
viljelyalueena



Ympäristöltään kes-  
keneräiset alueet, joilla  
lisärakentamisella voidaan  
kohentaa taajamakuva



500m ja 1km:n etäisyys  
joukkoliikenteen laatuikäy-  
tävän pysäkeille



1,5 km:n kävelyetäisyys  
Oulunsalon keskustaan



Lentomelualue ja uuden  
lentoasematien melualue.  
Vaaleanpunainen maski =  
lentomeluselvitys v. 2000,  
aaltoviiva = lentomeluselvi-  
tys v. 2012 (55 dB L<sub>den</sub>)



Vaalea sininen = vesialue,  
Tumma sininen = tulva-  
alue



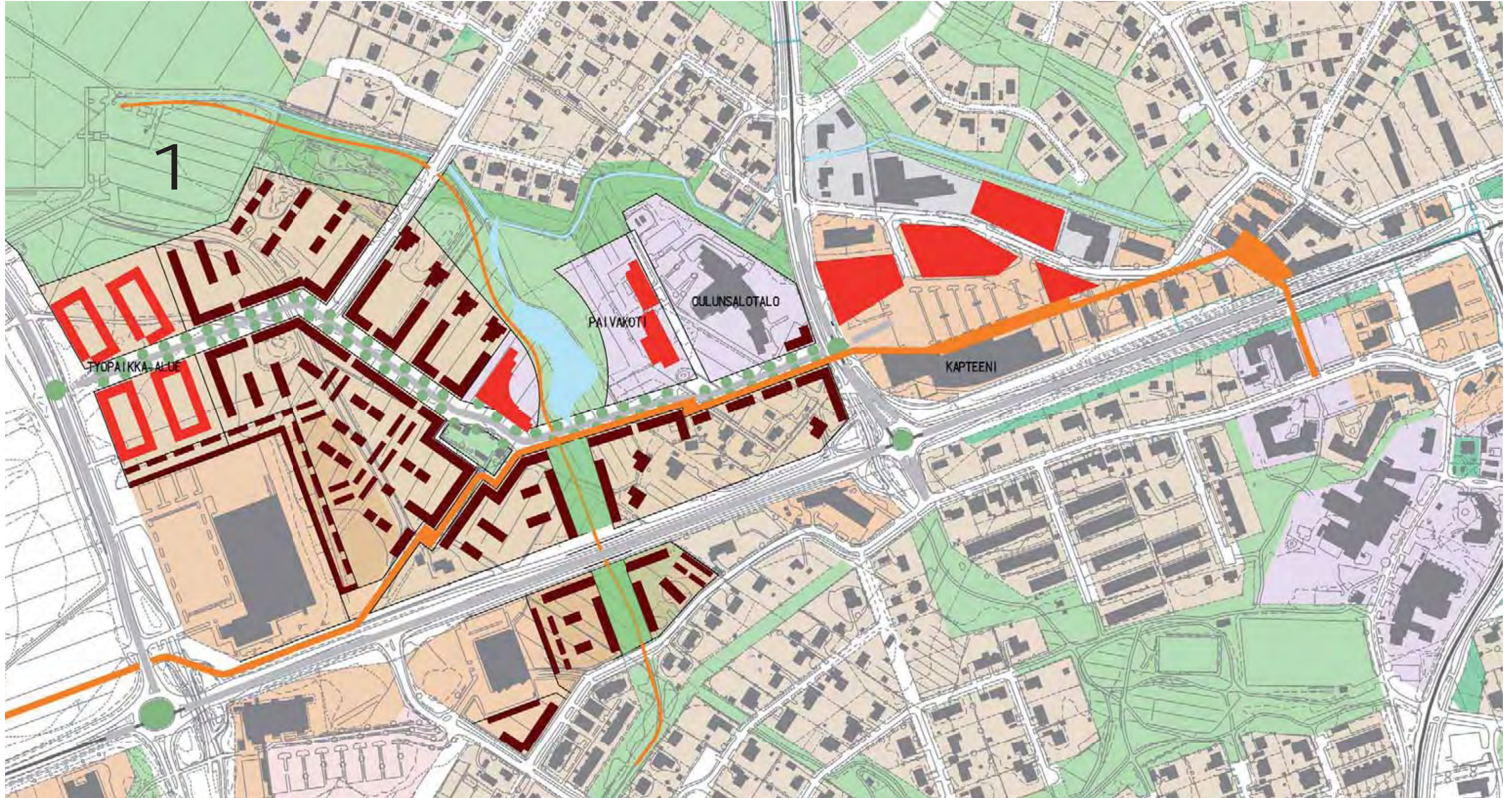
**KOHDE NRO 1 / KAPTEENINPUISTO**

Oulunsalon keskustan ja Yrityskylän välillä on jäänyt yli 20 hehtaarin laajuinen suurelta osin rakentamaton alue, joka sopii sijainniltaan erittäin hyvin täydennysrakentamiseen. Alueen maaperä saattaa olla osittain pehmeähköä, alueen länsireuna on pieneltä osaltaan lentomelualueita ja hieman laajemmalla osalla pohjavesialuetta. Alueen sijainti on kuitenkin niin hyvä, että em. rajoitukset eivät estä alueen kehittämistä merkittävänä asuntoalueena. Keskeisestä sijainnista johtuen alue on syytä varata kokonaisuudessaan rivi- ja kerrostalorakentamiseen. Alueella sijaitsee Oulunsalo-talo ja alue on aivan Kapteenin kauppakeskuksen vieressä, joten osa alueesta on syytä varata palvelutoiminnoille.

Osa tarkastelualueesta on asemakaavassa varattu työpaikkarakentamiseen. Työpaikoille on riittävästi varauksia lentokentän melualueilla, joten työpaikka-asemakaavoja kannattaisi muuttaa asuntoalueiksi niillä alueilla, jossa lentomelu ei ole esteenä. Alueen toteuttamista helpottaa se, että alue on jo suurelta osalta kunnan omistuksessa.

Maantasopaikoitusta käyttäen alueen n. 17 hehtaarin korttelialueille mahtuisi vallitsevilla autopaikkainormilla n. 500 asuntoa ja n. 1000 asukasta. Mikäli hyväksytään rakenteellista pysäköintiä, alueelle mahtuu enemmänkin asuntoja. Ympäristön puolesta alueella voidaan ajatella korkeampaakin rakentamista, harkituissa kaupunkikuvallisissa kohokohtissa aina kahdeksaan kerrokseen asti.

Kohde on tarkasteltu, koska työn aikana käytössä olleessa vuoden 2000 lentomeluseelvityksessä alue oli suurelta osin asumiseen kelpoisella vyöhykkeellä. Työn loppuvaiheessa valmistuneen uuden lentomeluseelvityksen (Oulun lentoasema, Lentokonemeluseelvitys, Tilanne 2010 ja ennuste 2020–30, Finavia Oyj, 12.7.2012) vuoden 2030 ennusteen mukaan alue on kuitenkin pääosiltaan asumiseen soveltumattomalla vyöhykkeellä (>55 dB Lden). Aluetta ei voida siten käyttää asuntoalueena niin kauan kuin ilmavoimat harjoittavat Oulunsalon kentällä nykyisen laajuista toimintaa.



## KOHDE NRO 2 / KIRKKOSALMI II

Keskustaajaman tuntumassa oleva laajahko ja taajamakuvalisesti hyvin täydennysrakentamiseen soveltuva asuinalue.

Etäisyys alueen eteläosista Lentokentäntien joukkoliikennepysäkeille ylittää asetetun kilometrin etäisyyskriteerin ja mahdollisuuksia saada alueelle omaa joukkoliikennepalvelua ei käytännössä ole. Alue on kuitenkin mukavasti kävelyetäisyydellä kirkonkylän palveluihin, minkä vuoksi sitä voidaan pitää kuitenkin sopivana täydennysrakentamiskohteena. Alueen maaperä on etenkin eteläisiltä osiltaan heikkoa ja rakentaminen saattaa edellyttää osin paaluttamista. Alue soveltuu sijainniltaan ja maaperäolosuhteiltaan parhaiten I -kerroksisten rivitalojen, paritalojen tai kytkettyjen omakotitalojen rakentamiseen.

Keskellä aluetta on haittatekijänä 110kV:n sähkölinjan pääteenä oleva muuntoasema. Muuntoaseman siirtäminen alueelta toisaalle edesauttaisi merkittävästi alueen suunnittelemista viihtyisäksi asuntoalueeksi.

Alueelle on arvioitu mahtuvan n. 170 asuntoa ja n. 400 asukasta. Alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

Kohde on tarkasteltu, koska työn aikana käytössä olleessa vuoden 2000 lentomeluselityksessä alue oli suurelta osin asumiseen kelpoisella vyöhykkeellä. Työn loppuvaiheessa valmistuneen uuden lentomeluselityksen (Oulun lentoasema, Lentokonemeluselitys, Tilanne 2010 ja ennuste 2020–30, Finavia Oyj, 12.7.2012) vuoden 2030 ennusteen mukaan alue on kuitenkin pääosiltaan asumiseen soveltumattomalla vyöhykkeellä (>55 dB Lden) Aluetta ei voida siten käyttää asuntoalueena niin kauan kuin ilmavoimat harjoittavat Oulunsalon kentällä nykyisen laajuista toimintaa.





### KOHDE NRO 3 / KEMPELEENTIEN (JATKOSSA OULUNSALONTIE) YMPÄRISTÖ

Tutkimusalue 3 on laajahko rakentamaton alue hyvällä sijainnilla, jota Kempeleentie (jatkossa Oulunsalontie) kuitenkin halkoo pahoin. Kempeleentien (jatkossa Oulunsalontie) itäpuoli on suurelta osin kunnan omistuksessa ja sen pohjoisosa on voimassa olevassa asemakaavassa teollisuusaluetta. Alueen tonteille ei ole kuitenkaan ilmennyt kysyntää. Kempeleentien (jatkossa Oulunsalontie) länsipuoli on asemakaavan ulkopuolista pääosin metsäistä aluetta. Länsipuolen tiivistämistä omakotialueena on tutkittu vuonna 2002, mutta hankkeesta luovuttiin asukkaiden vastustuksesta johtuen.

Nykyisen liikenneverkon vallitessa itäpuolen käyttöönotto asuntoalueeksi edellyttäisi vähintään kolmen alikulkutunnelin rakentamista. Länsipuolella käytettävissä oleva alue jäisi edelleen liian kapeaksi järkevän täydennysrakentamisen kannalta. Asuntokäyttöä ei siten nykyisen liikenneverkon aikana voi pitää kannattavana.

Uuden Lentoasemantien rakentamisen jälkeen alueen asuntokäyttö saattaa muuttua ratkaisevasti edullisemmaksi. Tällöin uuden Lentoasemantien ja nykyisen Lentokentäntien välinen osuus Kempeleentiestä (jatkossa Oulunsalontie) voitaisiin kenties muuttaa kaduksi ja rakentaa aluetta syntyvään kaatuun tukeutuen huomattavasti tehokkaammin, pienemmin kustannuksin ja nykyistä asutusta vähemmän häiriten. Alue soveltuu tuolloin parhaiten suhteellisen tiiviiseen yhtiömuotoiseen rakentamiseen. Alueelle mahtuisi n. 250 asuntoa ja n. 500 asukasta.

Alueen maankäytön ongelmana on epätietoisuus uuden Lentoasemantien rakentamisesta ja rakentamisen mahdollisesta ajankohdasta. Toistaiseksi alue kannattaa säilyttää työpaikkavarauksena. Riittävän merkittävän yrityksen sijoittuminen alueelle olisi perusteltu syy kiinnittää alue pysyvästi työpaikka-alueeksi. Alueelle on vireillä myös asemakaavan muutos päivittäistavarakaupan paikaksi, jonka ratkaisu voi osaltaan vaikuttaa alueen kehittymisen suuntaan.



#### KOHDE NRO 4 / SALONRANTA

Salonrannan alue on Oulunsalon keskeisten alueiden osayleiskaavan mukainen täydennysrakennuskohde. Tässä tutkittu täydennysrakentamistutkielma on alueelle aiemmin laadittua kaavaluonnosta selvästi keveämpi. Kaavaluonnos oli laajuudeltaan ja luonteeltaan jo enemmän uusi asuntoalue kuin täydennysrakentamiskohde. Rakentamalla tässä tutkittu kokonaisuus täydennysrakentamisena alueella päästäisiin tarvittaessa nopeasti ja kohtuullisin kustannuksin liikkeelle.

Tutkitussa täydennysrakentamisvaihtoehdossa alue on suhteellisen vaivattomasti rakennettavissa. Voimassa olevassa asemakaavassa on muun muassa jo otettu huomioon Kouranrannantien jatkuminen kohdealueelle. Alueelle soveltuu I-II -kerroksista pientaloasumista sekä yhtiömuotoisesti että myös osin erillispientaloihin.

Alueelle mahtuisi n. 80 asuntoa ja n. 200 asukasta. Alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

#### KOHDE NRO 5 / TUOMANPELTO

Hailuodontien eteläpuolelle, Lassilantien, Maustetien ja Kourankujan syliin on jäänyt rakentamaton peltoalue. Alueen maaperä on heikkoa. Kohdealue on myös osin tulva-alueita ja kuivatuksen suhteen hankalahko. Katuyhteys alueelle on takaperoinen ja alue on etäällä joukkoliikenteen laatuikävästä, Lentokentäntiestä. Alue on kuitenkin taajamarakenteen sisässä ja sellaisena mahdollinen täydennysrakentamiskohde. Alue soveltuu olosuhteiltaan ja asuntoalueiden läpi kulkevien katuyhteyksiensä johdosta vain verrattain keveään rakentamiseen, lähinnä omakotitalojen ja I-kerroksisten yhtiömuotoisten asuntojen alueeksi.

Alueelle voisi mahtua n. 40 asuntoa ja n. 100 asukasta. Alue tarvitsee Hailuodontieltä kantautuvan liikennemelun vuoksi meluvallit. Alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

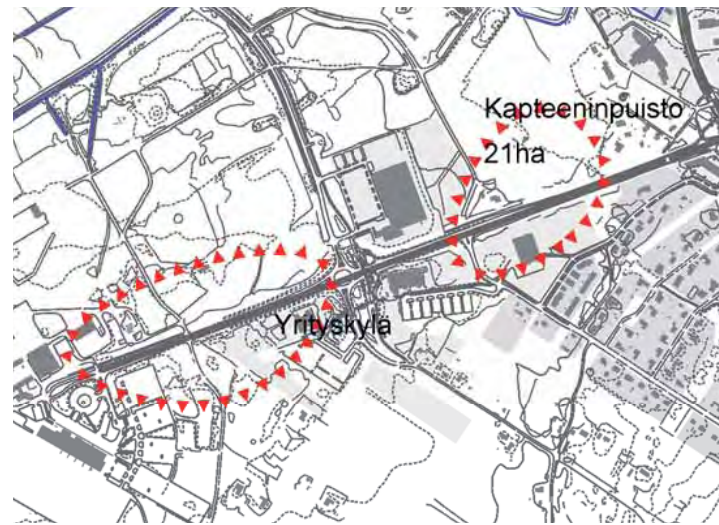


## TAAJAMAKUVAN KUNNOSTAMISTA VAATIVAT KOHTEET

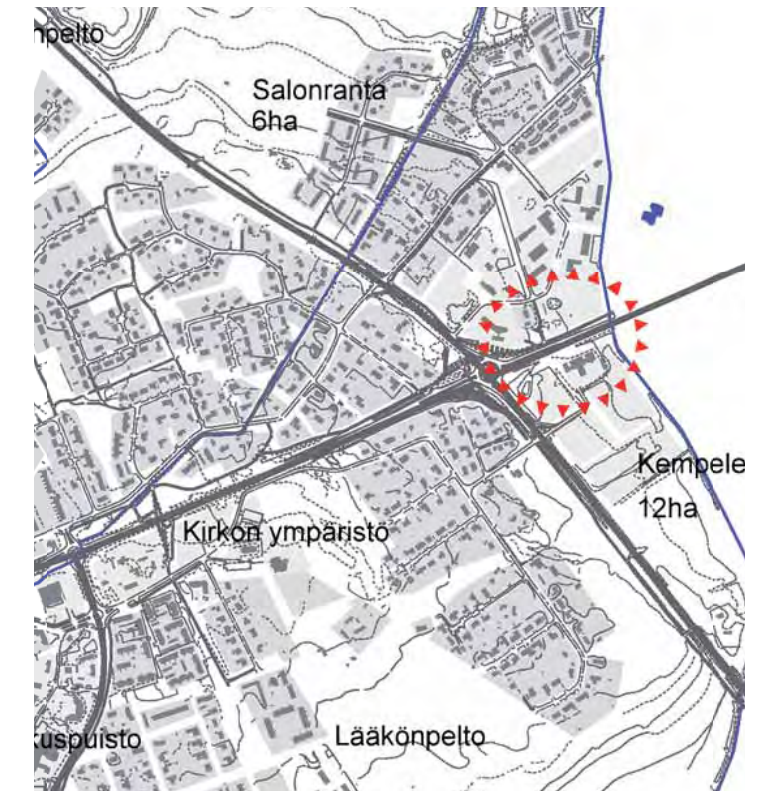
Oulunsalon muutoin hyvin hoidetun taajaman ympäristön harvat ongelmakohdat keskittyvät valitettavasti näkyville paikoille Lentokentäntien varteen.

Kunnan sisääntuloportti, Vihiluodon alue ennen Hailuodontien kiertoliittymää on hoitamattomuuden leimaama. Huoltoaseman seutu ulkovarastoineen, puretun Orionin rakennuksen tontti ja räikeät mainostornit pistävät silmään. Alue olisi siivottavissa verrattain vähäisillä toimenpiteillä.

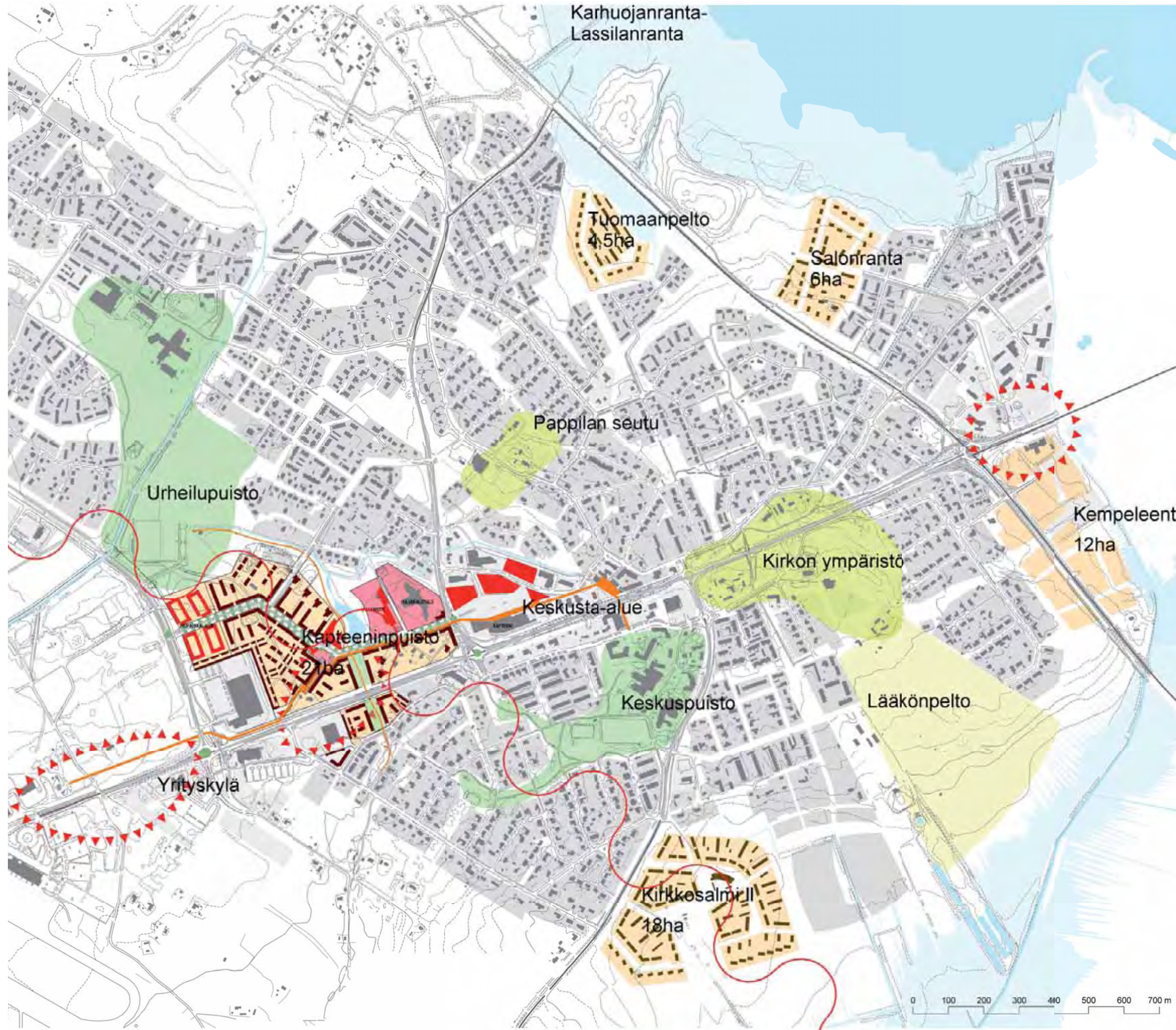
Lentokentän puoleisessa päässä Lentoasemakaupunki on toteutunut hajanaisesti sieltä täältä ja välialueet ovat osittain hoitamattomia. Suuret maantienvarsityyppiset ulkomainokset korostavat väliaikaisuuden tilaan pysähtynyttä tunnelmaa.



Lentoasemalle saapumista leimaa keskeneräisyys



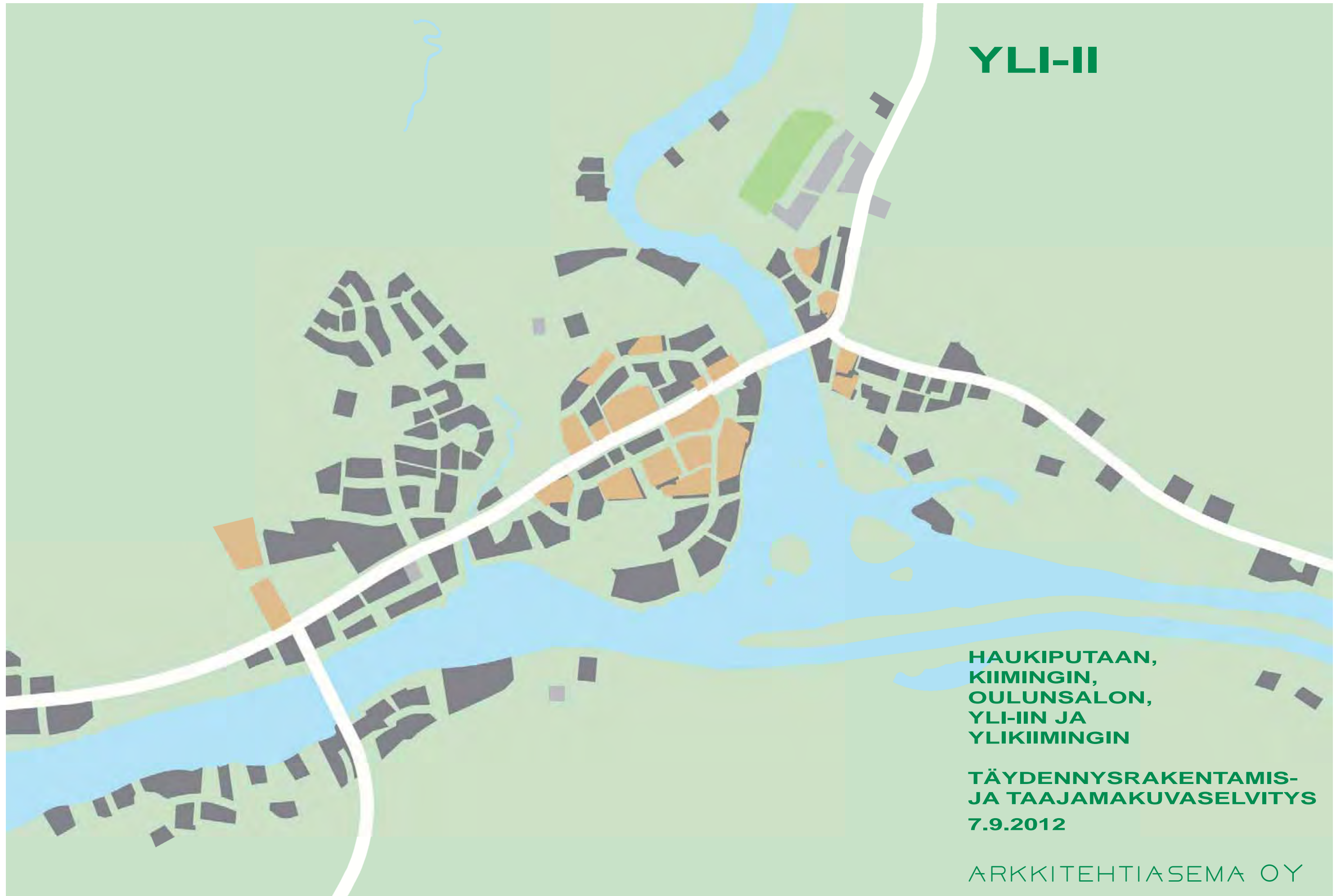
Vihiluodon seutua leimaa heikko ympäristön hoitotaso



- Rakennettu korttelialue
- Tutkitut täydennysrakentamisen alueet
- Tärkeät maisema- ja kulttuurialueet
- Maatalouskäytössä säilytettävä alue
- Tärkeät virkistysalueet
- Keskustatoimintojen laajentumiseen sopivat alueet
- Vesialue
- Tulva-alue
- Ympäristönhoidon parantamista vaativat alueet
- Asuntoalueiden havainnollistamispiirrostä
- Työpaikka- ja julkisten rakennusten havainnollistamista
- Keskusta-alueetta kokoava kevyen liikenteen raittiehdotus
- Lentomelikäyrä 55 dB  $L_{den}$  (siviili- ja sotilasliikenne, ennuste v. 2030)

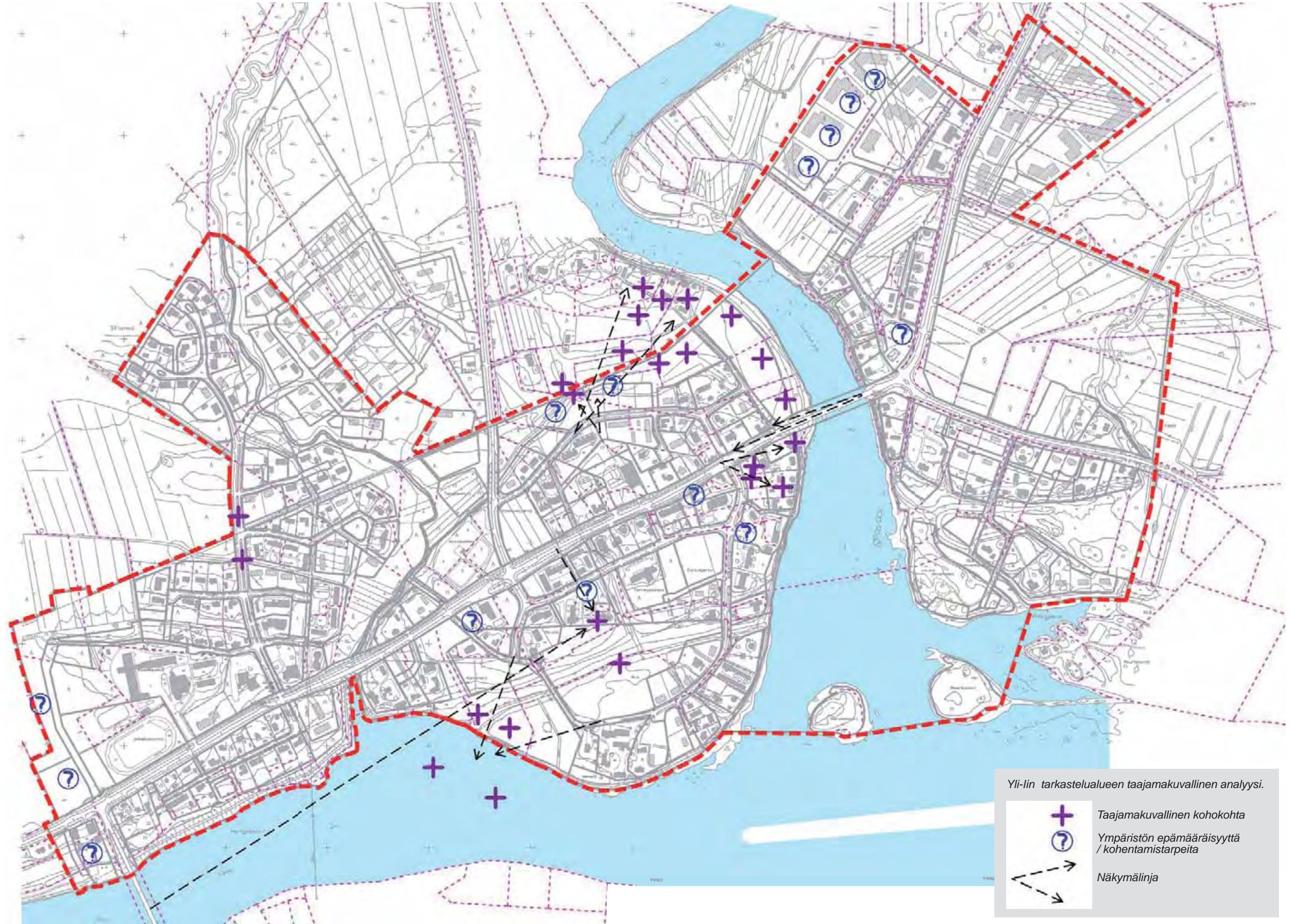
OULUNSALO  
TÄYDENNYSRAKENTAMIS-  
JA TAAJAMAKUVASELVITYS

YHTEENVETOKARTTA









## YLI-IIN KESKUSTAN LISÄ- JA TÄYDENNYSRAKENNUSMAHDOLLISUUDET

ks. erillinen liitekarta 6 / Yli-Ii

### KOHDE nro 1 / KESKEINEN KAUPPAKORTTELI

Taajamakuvan ja keskustan elävyyden kannalta olisi hyvä, mikäli kauppaliikkeet sijaitsisivat samassa ryppäessä ja mieluiten samassa korttelissa yhteisiin autopaikkoihin tukeutuen. Kortteli 35 olisikin hyvä nähdä kattaaltaan kaupallisena alueena, sillä sen sijainti on kyseiseen toimintaan optimaalinen ja sen mahdollisuudet kehittyä koko Yli-Iin keskusta-alueen kauppakeskittymäksi ovat oivalliset.

Nykyiselle toiminnalle ja alueelle mahdollisesti tulevaisuudessa sijoittuville muillekin toimijoille olisi laajennusvaraa, mikäli korttelissa olevasta YS -aluevarauksesta luovuttaisiin. Sosiaali-toimen ja terveydenhuollon (YS) toiminnot tulisi keskittää Elatuspellontien (jatkossa Kirkkokuja) varrella olevan terveysaseman tuntumaan (ks. toimenpidekohta 4).

Puuttuvat pyöräilyn ja jalankulun yhteydet kauppakorttelista Kasöörinkujalle ja Pirttikujalle olisi hyvä toteuttaa. Riittävän suoja puuston säilymisestä asutuksen ja kaupallisen toimintaympäristön /pysäköintikenttien välillä on myös huolehdittava. Lisäksi kauppakorttelin pihapiirin ja Karjalantien varren kevyen liikenteen väylän väliin toivoisi jotain rajaavaa elementtiä, kuten esimerkiksi matalaa pensasaidannetta tai muurirajausta.

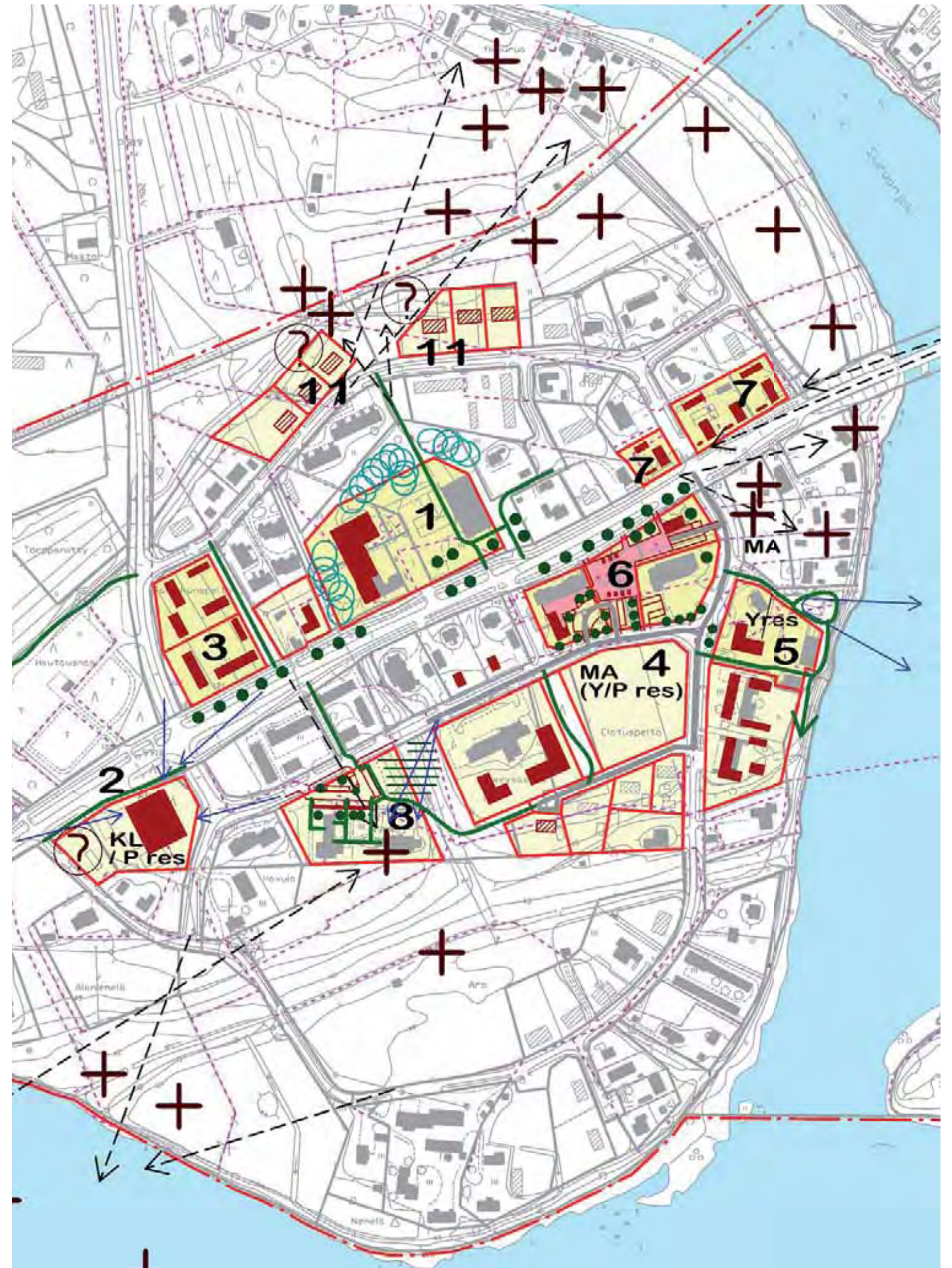


### KOHDE nro 2 / KORTTELI 27

Mikäli Yli-Iin kaupallinen toiminta ei keskity toimenpidekohdassa 1 esitetyn vision mukaisesti kortteliin 35 (Salen kortteli), vaan nykyinen K-marketin rakennuspaikkakin halutaan pitää kaupallisessa toiminnassa, tulisi jatkossa mahdollisten K-marketin laajennus- tai uusimissuunnittelun myötä kiinnittää riittävästi huomiota rakennuspaikan näkymävaikutuksiin Karjalantien, Leuantien sekä Elatuspellontien (jatkossa Kirkkokuja) katukuvassa: huolto ja lastaustoimintoja, eikä jäsentymättömiä pysäköintikenttiä tulisi sijoittaa kyseisten näkymien päätteiksi.

Toisaalta, mikäli kaupallinen toiminta keskitetään Sale:n ympäristöön (kortteli 35), on K-marketin rakennuspaikka mahdollista muuttaa asumiseen. Kohdealue sijaitsee erittäin keskeisesti ydintaajamassa, joten esimerkiksi palveluasuminen sopisi kohteeseen hyvin.

Olipa nykyisen K-marketin rakennuspaikan tuleva käyttötarkoitus kumpaa tahansa, kaupallista toimintaa tai asumista, tulisi viereisen rakennuspaikan (korttelin 27 rakennuspaikka 1) käyttötarkoitus olla vastaava. Rakennuspaikalta nro 1 on purettu erillispientalo ja kyseinen kapeahko tontti on erillisenä orvon oloinen pääraililla.



### KOHDE nro 3 / TALAKKUNAPELTO

Karjalantien ja Leuvantien risteuksen koilliskulmassa sijaitseva Talakkunapello on sijaintinsa puolesta oiva täydennysrakennuskohde I- $\frac{3}{4}$  -kerroksiseen ja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen. Pellolla ei ole maisemallista erityismerkitystä, joten maisemallisia esteitä rakentamiselle ei ole.

Alueen rakentamisessa tulee ottaa huomioon kohteen suhteellisen merkittävä ja näkyvä sijainti Leuantien ja Karjalantien solmukohtassa: alueen rakentaminen kokonaisuutena ja yhtenäisesti selkeyttää taajamakuva ja on hyvä mahdollisuus luoda Yli-lin keskusta ominakeista ja tunnistettavaa alueimagoa ja sisääntuloporttia lännestä lähestyttäessä.

Mahdollisen uudiskorttelin ja korttelin 32 väliin tarvitaan jalankulu- ja pyöräily-yhteys Karjalantieltä Kasöörinkujalle. Korttelin 32 rakennuspaikka 3 voitaisiin ehkä myös muuttaa erillispientalontontista (AO) asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).



Talakkunapellon MT -alue soveltuu taajamarakenteen puolesta hyvin Yli-lin keskustan täydennysrakentamiseen.

### KOHDE nro 4 / ELATUSPELTO JA TERVEYSKESKUKSEN YMPÄRISTÖ

Elatuspellontien (jatkossa Kirkkokuja) ja Ukkoherrankujan sekä toteutumattoman Terveystien (jatkossa Nikunkuja) väliin jäävä Elatuspellon alue olisi myös taajamakuva kannalta oiva täydennysrakennuskohde, sillä pienehköillä pellolla ei ole maisemallista erityismerkitystä eikä sen avomaisema tue viereisten rakennusten arkkitehtuuria. Elatuspellolla on kuitenkin ilmeisesti rakentamattomana paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä, joten pelto voisi olla hyvä jättää ainakin toistaiseksi rakentamatta ja tulevaisuuden reserviksi.

Terveyskeskus sijaitsee aivan Elatuspellon vieressä, joten pitkällä tähtäimellä ajateltuna Elatuspellon alue voitaisiin varata terveyspalveluihin liittyvän toiminnan reserviksi tai mahdollisesti muuhun palvelutoimintaan, esimerkiksi palveluasumiseen.

Elatuspellon eteläpuolella on voimassa olevassa asemakaavassa pieni tarkistustarve: Terveystie (jatkossa Nikunkuja) on yleisten kulkureittien toteuttamisen kannalta epäkiitollisesti umpikuja. Asemakaavaa tulisi muuttaa niin, että Terveystie (jatkossa Nikunkuja) jatkuisi kirkon ohi Elatuspellontielle (jatkossa Kirkkokuja) suuntaavana polkuna. Myös terveyskeskuksen ja Elatuspellon uudisalueen väliin tarvitaan jalankulun ja pyöräilyn kulkureitti.

Lisäksi terveyskeskuksen tonttia (kortteli 38 /rakennuspaikka 6) voisi laajentaa hieman itään päin, jolloin tontilla olisi riittävästi laajennusvaraa esimerkiksi erityisasumiseen tai hoitokodille.



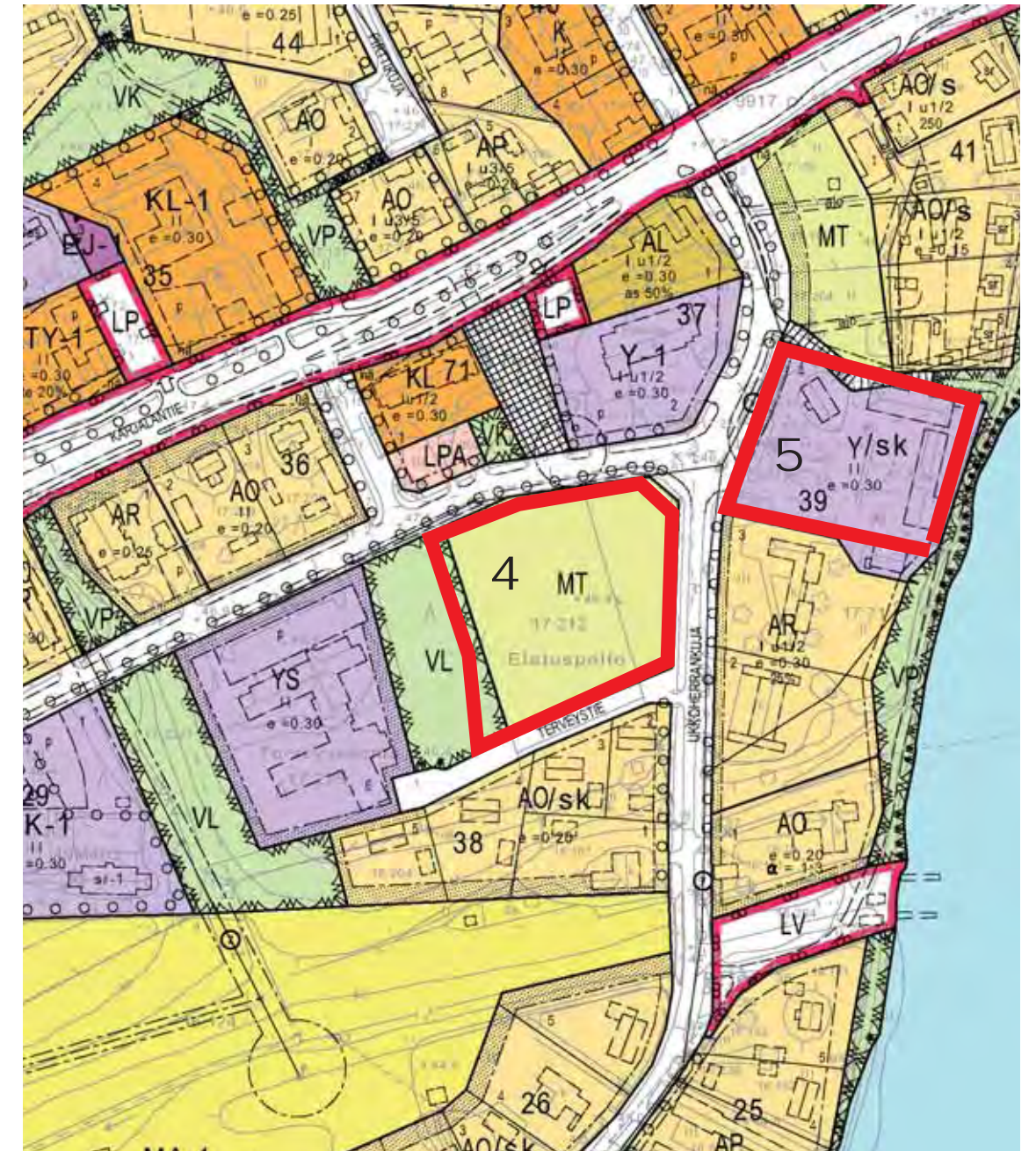
Elatuspellon ja kunnantalon kohteet ilmakuvapohjalla.

### KOHDE nro 5 / KUNNANTALON YMPÄRISTÖ

Yli-lin kunnantalo sijaitsee maisemallisesti merkittävällä paikalla Siuruajoen ja Iijoen yhtymäkohdassa. Kunnantalo yhdessä törmän muiden rakennusten kanssa estää jokien yhtymäkohdan näkymisen kuntakeskustan suuntaan. Siinä mielessä on etu, että kunnantalon rakennus todennäköisimmin puretaan eteläsiiven vanhaa meijeriä lukuun ottamatta. Purkamisen myötä kunnantalon rakennuspaikkaa on mahdollista muotoilla uusiksi ja varata Ukkoherrankujalta avautuva puistosuikale jokirantaan, minne voitaisiin toteuttaa kaikille kuuluva viheralue ja yleinen oleskelupaikka. Kunnantalon tontti on hyvä nähdä jatkossakin yleisten rakennusten alueena. Vaikka uusille yleisille rakennuksille ei juuri nyt näyttäisi olevan tarvetta, voi tilanne tulevaisuudessa olla toinen.

Kunnantalon rakennuspaikan muotoilussa jatkosuunnittelun osalta on kiinnitettävä erityistä huomiota yleisiin kulkuyhteyksiin myös jokirannan suuntaisesti: asemakaavassa on rannassa ohjeellinen polkuvaraus, joka tulisi toteuttaa asukkaiden virkistysmahdollisuuksien parantamiseksi ja jokimaiseman laajemman hyödyntämisen vuoksi.

Kunnantalon eteläpuolella on kaksi kunnan omistuksessa olevaa matalahkoa ja korttelin 41 arvokkaaseen kulttuuriympäristöön huonosti sopivaa rivitaloa. Rakennusten tullessa käyttöikänsä päähän ne olisi hyvä korvata tiivimmin Ukkoherrankujan katualueen tuntumaan sijoittuvalla ja osin jopa II -kerroksisella AP-rakentamisella. Kyseisillä rakennuspaikoilla on asemakaavassa rakennusoikeutta riittämiin, mutta kerroskorkeuden suhteen tarvittaneen asemakaavan tarkistamista.



**KOHDE nro 6 / TORIN YMPÄRISTÖ JA KORTTELI 37 (PALOASEMA)**

Torin ja paloaseman ympäristö on hajanainen ja löysä. Paloaseman ja keskeisen kyläraitin (Karjalantie) väli on heitteille jätetyn oloinen; alue kasvaa koivikkoa ja vitikkaa. Karjalantien kevyen liikenteen väylässä kiinni oleva korttelin 37 rakennuspaikan 1 puurakennus aiotaan ilmeisesti purkaa. Torin ympäristö kaipaa jäsennyttä ja tarkkaa harkintaa mahdollisten uudisrakennusten sijoittamisessa: toimenpiteet tulee tehdä Karjalantien kyläraitin taajamakuva eheyttäen.

Torin itäpuolen asemakaavan LP -alue varaus tulisi poistaa ja toria voitaisiin suunnata enemmän itään, jokirannan vanhaan rakennusrintamaan päin avautumaan. Autopaikkoja on tai on mahdollista toteuttaa riittämiin Elatuspellontien (jatkossa Kirkkokuja) puolelle. Toria voitaisiin myös elävöittää esimerkiksi pienillä kojuilla tai aitoilla. Karjalantien ja Ukkoherrankujan toripuoleiseen kulmaukseen sopisi yksi hieman aitoja suurempi makasiini- tai liikerakennus. Mahdollisesti myös Hartsutien ja Elatuspellontien (jatkossa Kirkkokuja) koilliskulma voitaisiin täydentää pienehköllä lisärakennuksella.

Torin edustalla Karjalantien kevyenliikenteen väylän ja ajoradan välissä on leveä välikaista. Kyläraitin keskeisintä osaa voitaisiin tällä kohtaa korostaa esimerkiksi istuttamalla välikaistalle runkopuita. Toinen vaihtoehto on sijoittaa kyseiselle välikaistalle ympäristöaidetta. Torin asemaa tulisi muutoinkin korostaa uudisrakentamisella ja alueen viihtyvyyttä parantaa ympäristöhoitotoimilla ja mahdollisilla istutuksilla.



Oikealla korttelin 71 liike- ja toimistorakennus, vasemmalla Karjalantien ja Ukkoherrantien kulmauksen purettavaksi aiottu puurakennus.

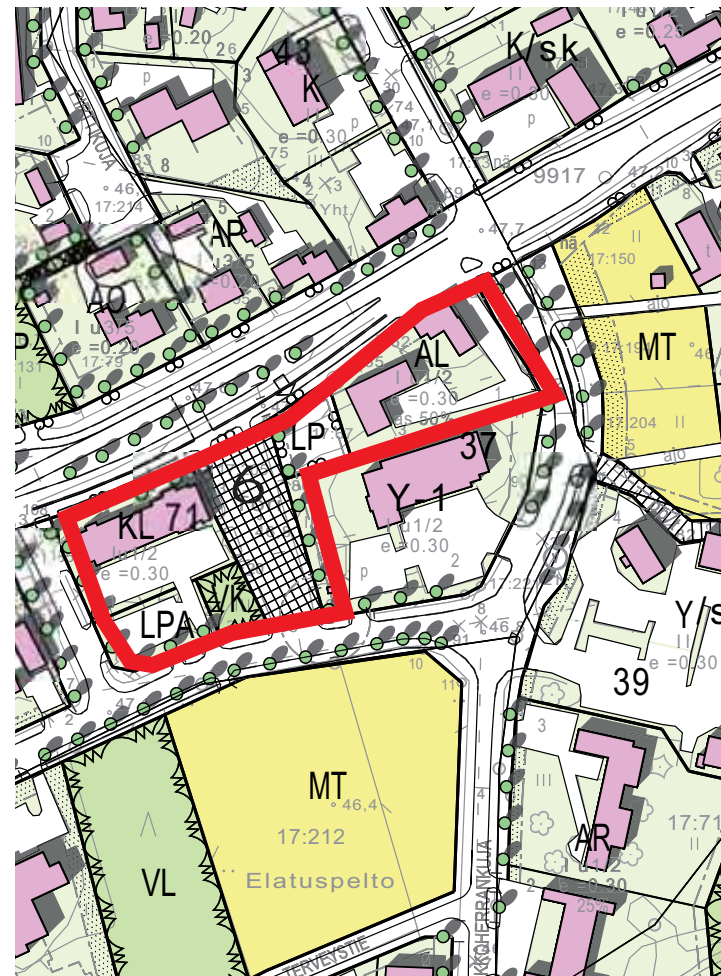


Nykyinen torialue Elatuspellontien (jatkossa Kirkkokuja) suunnasta katsottuna.

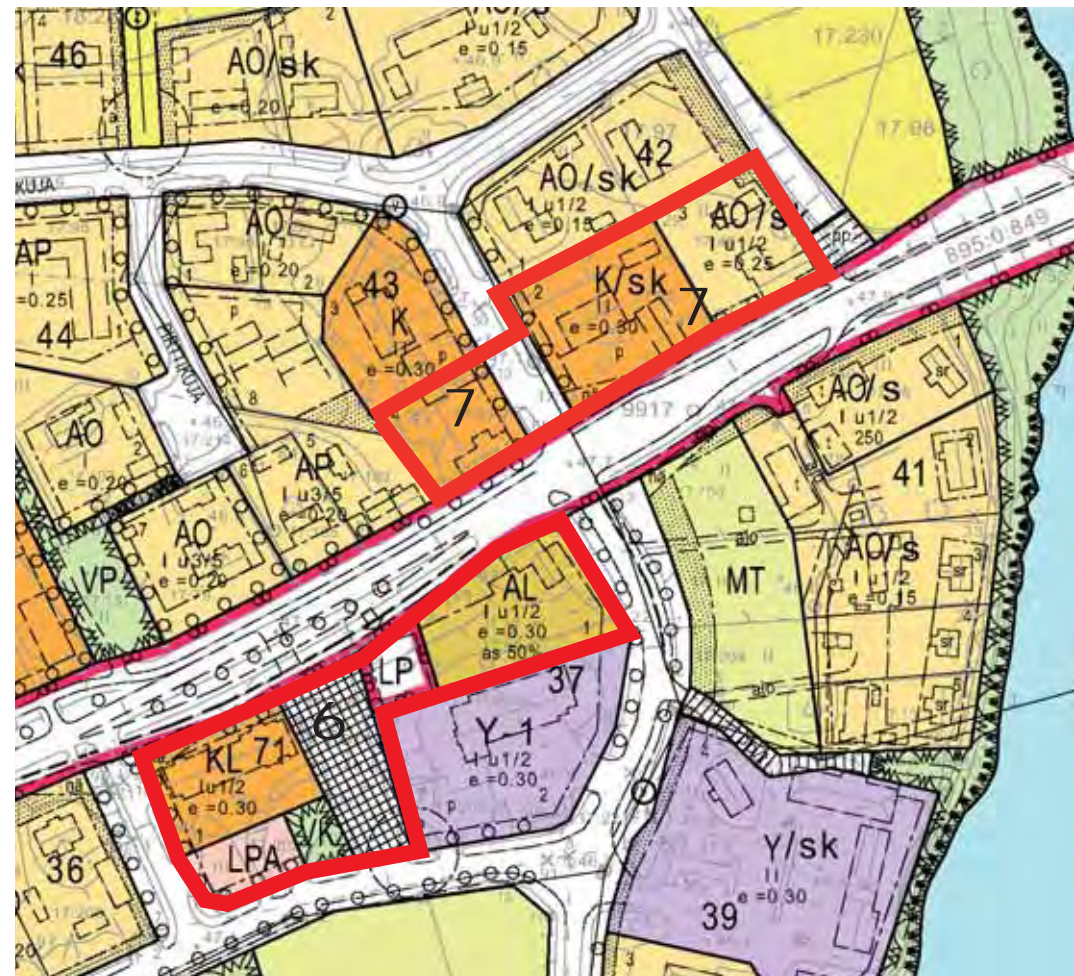


Karjalantien ja Ukkoherrankujan kulmauksen purettava puurakennus. Paloasema näkyy puuston takaa. Ilmakuvaote.

Asemakaavan havainneote.



Asemakaavaote.



## KOHDE nro 7 / SILLANKULMAN ERILLISPIENTALOT

Korttelin 42 rakennuspaikan 3 ja korttelin 43 rakennuspaikan 4 silminnähden huonokuntoiset ja tyhjillään olevat rakennukset aiotaan ilmeisesti purkaa. Rakennukset ovat tiiviisti kiinni korttelirajassa ja muodostavat niinkään purkutuomion(?) saaneen korttelissa 37 olevan puurakennuksen kanssa Karjalantien alkuun Siuruajoen sillan yli tultaessa tietyllä tapaa yhtenäisen ja 50-luvun tunnelmaa ja Yli-lin positiivista maaseutumaisuutta huokuvan ilmapiirin. On sinänsä harmi, jos rakennukset puretaan.

Voimassa oleva asemakaava on näiden mahdollisesti purettavien rakennusten tonteilla uusien rakennusten sijoittelun suhteen turhan salliva, rakennusten sijoittelun etenkin Karjalantien pohjoispuolella tulisi olla mahdollisimman yhtenäistä mm. materiaalien ja harjansuunnan osalta. Rakennukset olisi tältä osin hyvä sitoa Karjalantien puolella mahdollisimman lähelle korttelirajaa.

Kasöörinkujaan rajoittuvien rakennuspaikkojen luonne kortteleissa 43 ja 42 tulisi nähdä asumispainotteisena; ne ovat pienehköjä rakennuspaikkoja, joiden rakentaminen K -käyttötarkoituksen mukaisesti aiheuttaisi ongelmia taajamakuvaan mm. asiakasliikenteen ja pysäköinnin osalta. Asemakaavaa tulisikin muuttaa niin, että kortteleiden 42 ja 43 K -aluevaraukset muutetaan AP / AO tai AL -merkinnälle. Liike- ja toimistorakennuksille (K) on riittävästi tilaa nykyisten kaupakortteleiden alueella sekä torin vierisessä KL -korttelissa.

## KOHTEN NRO 7 KARJALANTIEN VASTAISELLA PUOLEN SIJAITSEVA MAASEUTUIDYLLI:

Ukkoherrankujan ja Karjalantien kaakkoiskulmassa Siuruajoen törmällä ja sillan lounaiskulmalla on neljän kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pihapiirin ryhmä. Rakennusten ja Ukkoherrankujan väliin jää pienehkö peltoalue, joka tuo kauniin rakennusryhmän näkyviin Karjalantien suunnalta katsottaessa. Pelloalue on kuitenkin pieni ja keskeisellä paikalla, joten sen merkitys maataloudelle on vähäinen. Asemakaavassa alue onkin ilmeisesti tarkoitettu rantatörmän talojen puutarha-alueeksi. Jatkossa tuleekin siis huolehtia, että peltoalue säilyy avoimena, eivätkä puutarhat villiinny. Asemakaavassa peltoalue olisi hyvä merkitä maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi MA -merkinnällä.



Näkymä Karjalantielle Siuruajoen sillan yli tultaessa. Tien varren puurakennukset aiotaan purkaa.



Näkymä Ukkoherrankujan suunnalta Karjalantielle. Vasemmalla olevat puurakennukset aiotaan ilmeisimmin purkaa, oikealla on entinen baari-ravintola rakennus.

Näkymä Ukkoherrankujan ja jokirannan väliseen vanhaan rakennusryhmään Karjalantieltä katsottaessa. Reunimmaisena oikealla näkyy kunnantalo.



**KOHDE nro 8 / KIRKON YMPÄRISTÖ**

Kirkonkylän merkittävin rakennus on kirkko. Yli-lissä kirkkopihaa reunustivat vielä alkuvuodesta 2012 komeat, mutta korkeaksi kasvaneet kuuset, jotka eristivät kirkon visuaalisesti muusta ympäristöstään. Keväällä 2012 osa kuusista kaadettiin, jolloin arvokas kirkkorakennus saatiin enemmän esille kyläkuvassa.

Kirkon edustan laaja ja asfalttinen pysäköintialue sekä seurakuntatalon mykkä seinä kaipaavat yksityiskohtaisempaa jäsentämistä, esimerkiksi matalin pensasistutuksin. Myös muurirajaukset voisivat olla pihapiirissä luontevia.

Lisäksi kirkon ja terveyskeskuksen välissä kasvavaa puustoa voisi harventaa, jotta kirkko pääsi paremmin esille Elatuspelontietä kunnantalon suunnasta saavuttaessa.



Kirkon edustan kuusien kaataminen on tuonut arvokarakennukselle sen ansaitsemaa näkyvyyttä.



Kirkon ja terveyskeskuksen välistä puustoa olisi hyvä hieman karsia.

**KOHDE nro 9 / PIISIPOLUN LÄNSIPUOLI**

Piisipolun länsipuoli on asemakaavassa M-alueita ja maastossa metsikköä. Piisipolku on rakennettu ihan hiljattain. Piisipolun länsipuoli, etenkin alueen Karjantiehen rajoittuva kulmaus, on taajamakuvaselvityksessä tärkeä solmukohta Kiimingintien ja joen ylittävän sillan vuoksi. Kulmauksesta toivoisi kehittyvän kyläkuvallisesti merkittävän porttiaiheen Yli-lin keskustaaajaman alkua korostamaan. Alue on voidaan hyvin nähdä rakentamisen reservialueena, mutta visiointi tulisi tapahtua kokonaisvaltaisen kaavarungon myötä, jossa tutkitaan myös rakentamisen suhde alueen länsipuolen Karjalankylän osayleiskaavan laajoihin asuntovaltaisen alueen (A-1) varauksiin. Karjalankylän suunta on keskustaajaman laajenemissuunta.

**KOHDE nro 10 / HALAOJA**

Halaojan rantavitikkaa ja puustoa tulisi siistiä ja harventaa Karjalantien siltojen tuntumassa. Kyseisiä toimenpiteitä on ilmeisesti jo tehtykin alueelle vuonna 2006 valmistuneen toimenpidesuunnitelman mukaisesti, mutta lisäkarsimista tarvitaan edelleenkin.



Ilmakuva kirkon ympäristöstä vuodelta 2010. Keväällä 2012 kaadettut puut näkyvät kuvassa selvästi.



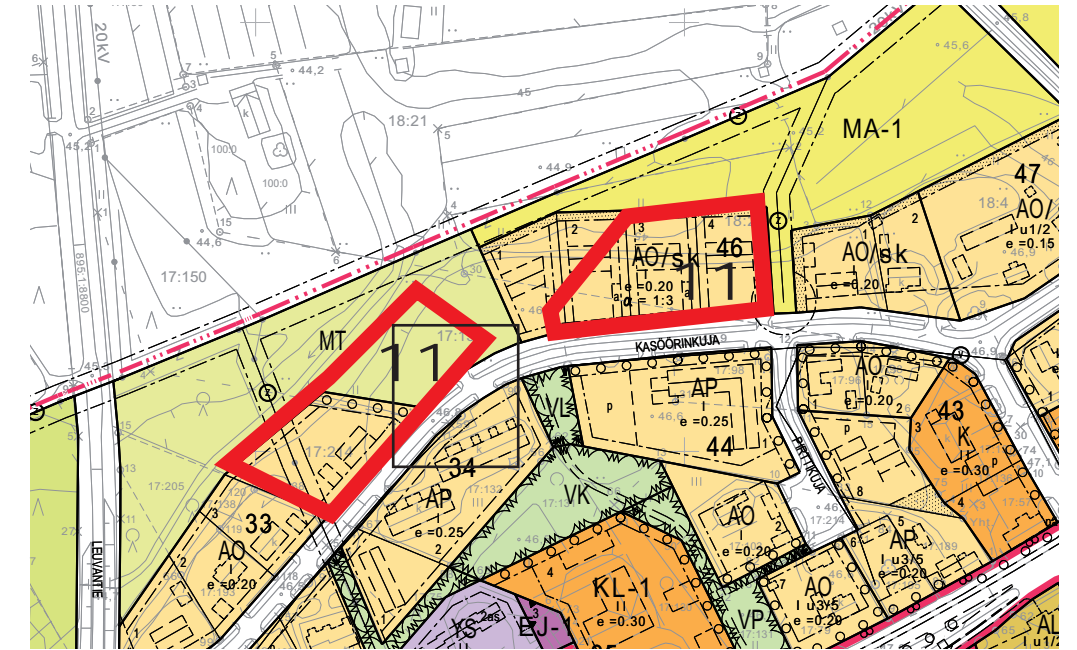
Kohteet 9 ja 10 ilmakuva pohjalla.

**KOHDE nro 11 / KASÖÖRINKUJAN ERILLISPIENTALOJEN SIJOITUS**

Voimassa olevassa asemakaavassa on Kasöörinkujan pohjoispuolelle osoitettu rivistö keskeisiltä osiltaan toteutumattomia erillispientalojen rakennuspaikkoja. Kasöörinkujan hyödyntäminen rakentamiseen molemmin puolin on järkevää, joskin asemakaavan toteutumattomat rakennuspaikat sijoittuvat maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle.

Asemakaavan tonttirivistön (korttelin 46) takaa avautuu upea peltonäkymä Siuruantörmän vanhojen rakennusten ryhmään. Näkymän ei toivoisi jäävän kokonaan asemakaavan tonttivarauksen taakse. Mikäli asemakaavan tonttisiijoituksia hieman muutettaisiin ja tonttileveyksiä hieman supistettaisiin, voitaisiin Kasöörinkujalta säilyttää pitkäkko kaukonäkymä Leuvantien suunnalta katsottaessa Siuruantörmälle.

Voimassa oleva asemakaava Kasöörinkujalla. Kohde nro 11 on rajattu punaisella.



Kohde nro 11 rajattuna punaisella ilmakuvaan päälle.



**KOHDE nro 12 / PAPPILAN ALUEEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN (KORTTELI 57)**

Kohteena nro 12 on Yli-lin vanhan pappilan alue, joka on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Jos kunnantalon alue säilyy Y -alueena ja Elatuspellonalue varataan tulevaisuuden Y / P reservialueeksi, ei Siuruajoen itäpuolella tarvittane yleisten alueiden varauksia, vaan pappilan alue voidaan osoittaa asuinrakentamiseen.

Siuruajoen itäpuolelta ei ole erillisiä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä keskustan palveluihin, joten alueen asuinrakentamisen luonne tulee nähdä erillispientalotyypisenä: pappilan korttelialueelle mahtunee kaksi tai kolme uutta asuinrakennusta.

**KOHDE nro 13 / KORTTELIN 48 LH-ALUE**

Tannilantien kupeessa Ruunatien, Luokkitien ja Rekikujan omakoti-asutuksen saartamana on asemakaavassa huoltoaseman korttelialue (LH). Paikalla on aiemmin toiminut huoltamo ja nyt rakennus on tyhjiällä. Huoltoasemavarausta ei ilmeisesti tällä kohdin enää tarvita, ja alue tulisi nähdä ympäristöönsä ja taajamakuvaan paremmin soveltuvan asumispainotteisena. Toteutuksessa on huomioitava rakennusten sijoitus niin, ettei se ole yksittäisenä ja orpona suoraan Pahkalantien näköakselin päätteenä. Tannilantien puolella rakennuspaikan reunalla tulee varata riittävästi tilaa suoja puuston kasvattamiseen.

Tontin käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen tarvitsee kaavamuutoksen, jonka yhteydessä olisi hyvä tutkia myös mahdollisuus muuttaa Ruunatien liittymä Tannilantiehen kulkemaan Luokkitien kautta, niin että Karjalantien, Pahkalantien Tannilantien ja Luokkitien risteykseen varataan kiertoliittymän rakentamismahdollisuus.

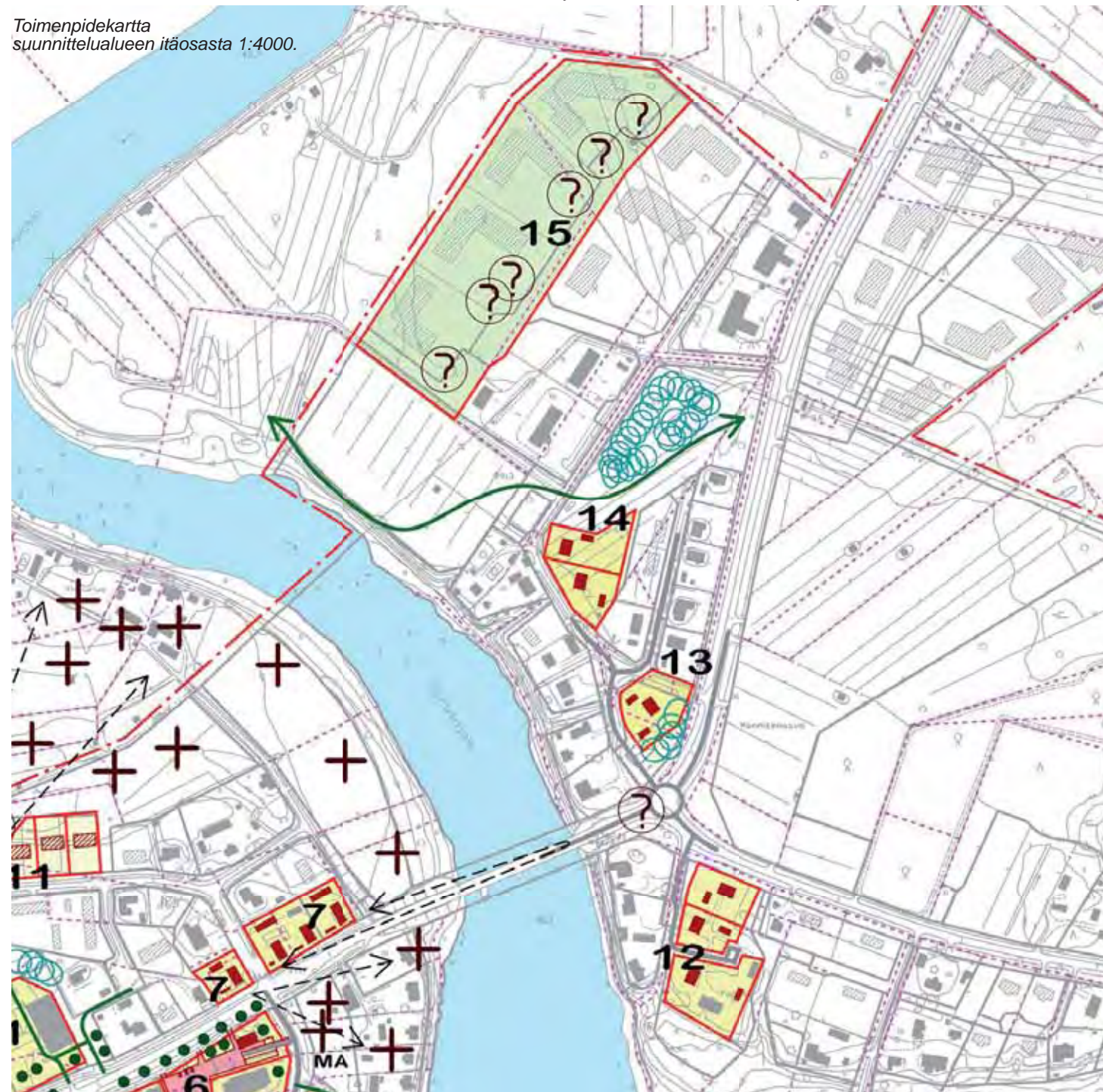
**KOHDE nro 14 / KORTTELIN 53 TÄYDENNYSRAKENTAMINEN**

Taajamakuva Ruunatien osalta eheytyisi, jos Ruunatien varsi täydennettäisiin alueen luonteen mukaisesti muutamalla erillispientalolla.

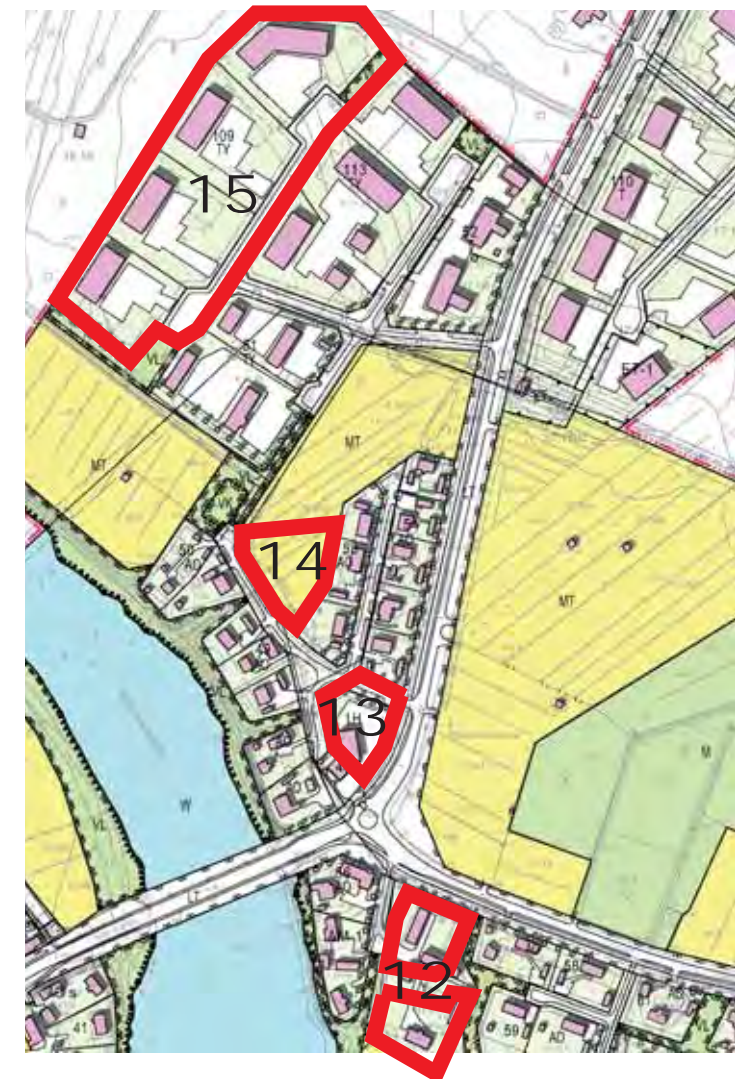
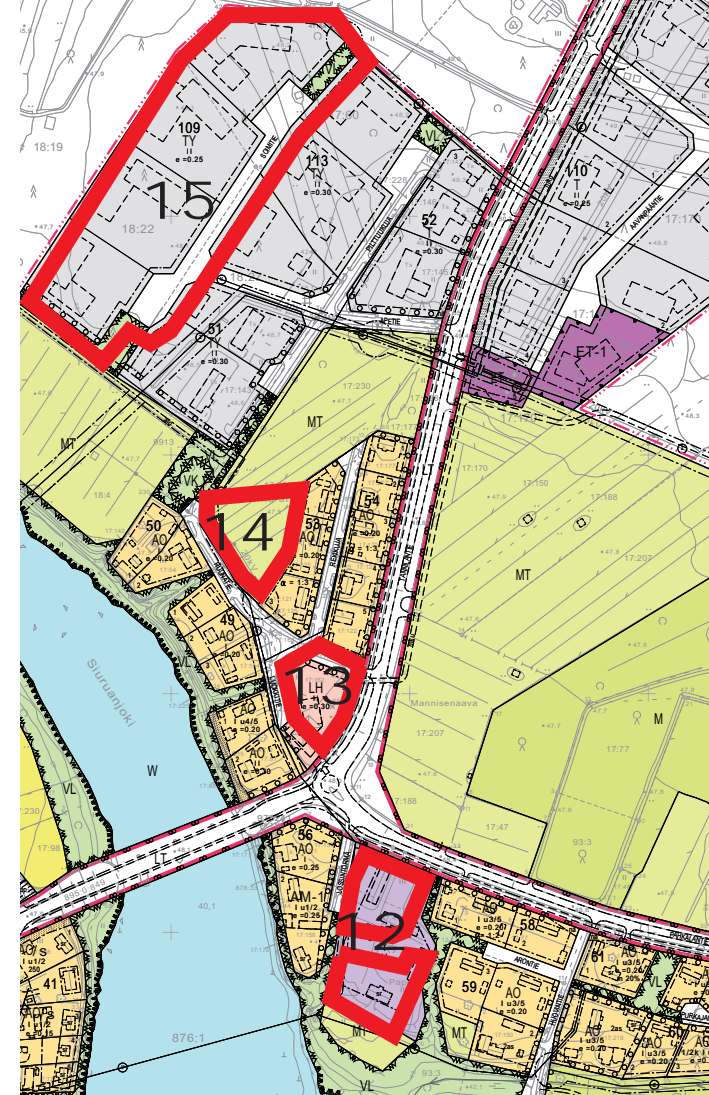
**KOHDE nro 15 / KORTTELI 109**

Voimassa olevassa asemakaavassa on Ruunatien luoteispuolella laaja aluevaraus teollisuustoiminnoille (TY). Samoin kaavassa on laaja toteutumaton TY -aluekokonaisuus Tannilantien itäpuolella (korttelit 110 ja 111). Kaikkineen nämä teollisuusvaraukset tuntuvat ylivoimaiselta Yli-lin tarpeisiin nähden. Lähimpänä jokirantaa olevasta toteutumattomasta teollisuuskorttelista tulisikin luopua: teollisuuden sijoittaminen rantavyöhykkeen tuntumaan ei ole taajamakuvaan tai kuntalaisten yleisen viihtyisyyden nimissä perusteltua. Kortteli 109 tulisi pyhittää ensisijaisesti yleiseen virkistykseen. Tulevaisuudessa rantavyöhykkeen käyttö asumiseen voi myös tulla tapetille.

Toimenpidekartta suunnittelualueen itäosasta 1:4000.

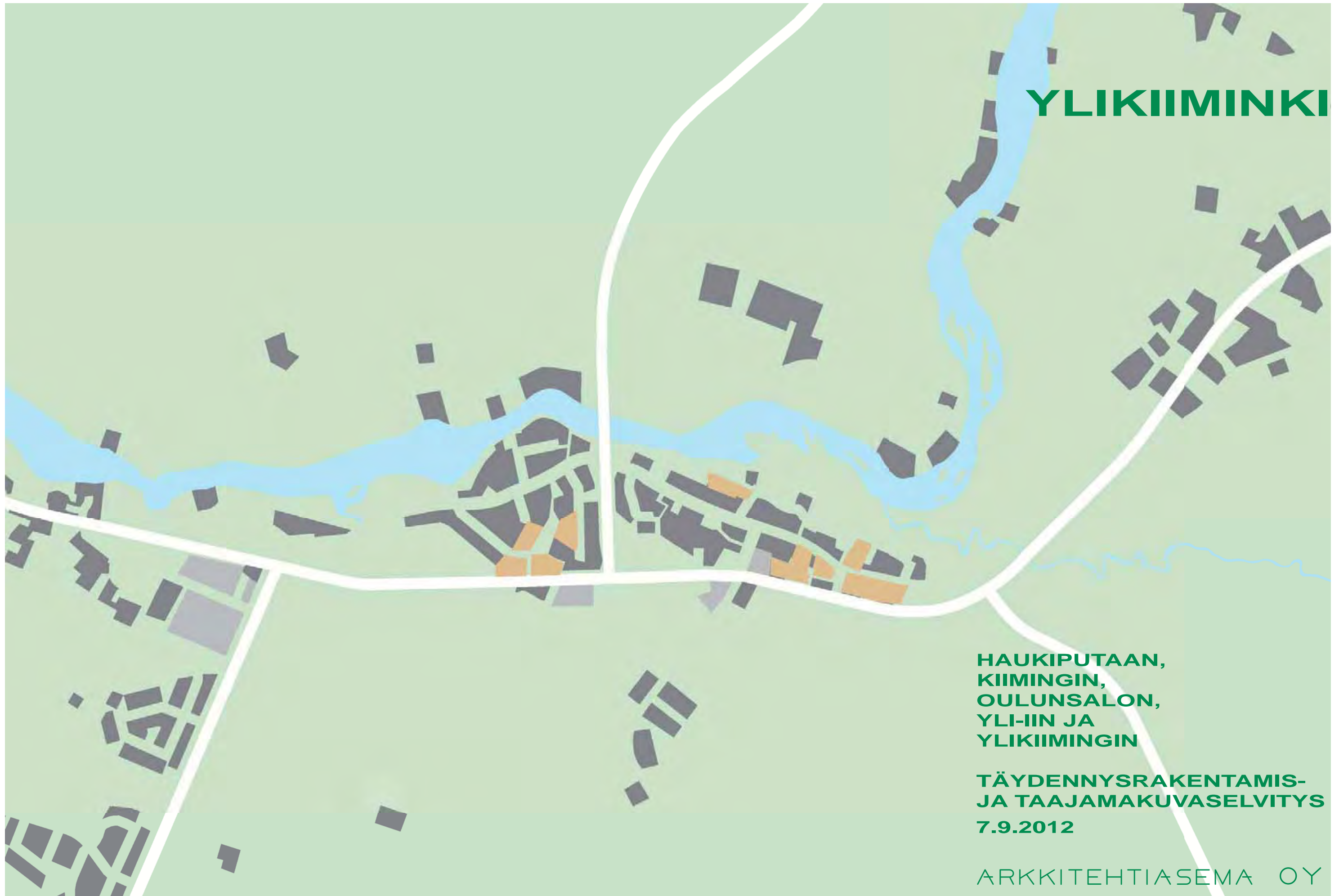


Alla: Ote asemakaavasta aukeaman kohteista. Oikealla ylhäällä: Ilmakuvaote aukeaman kohteista. Oikealla alhaalla: Asemakaavan havainneote aukeaman kohteista.









## 5. YLIKIIMINKI

### Sijainti ja kohdealueen lähtökohdat

Tarkastelualue käsittää Ylikiimingin keskustaajaman alueen kirkolta miltei Nuijamiesten lavalle saakka. Etelässä tarkastelualueen selkeänä rajana on Ouluntie ja pohjoisessa Kiiminkijoki.

Ylikiimingin taajama on suurelta osin tulva-aluetta, eikä laajoja täydennysrakennuskohteita tarkastelualueelta löydy. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen selvityksen mukaan (ehdotus Pohjois-Pohjanmaan merkittäviksi tulvariskialueiksi, 2011) Ylikiimingin taajamassa on tulvariskin kannalta kriittisesti sijoitunutta asutusta, vaikeasti evakuoitavia kohteita esim. palvelutalo ja historiallisia rakennuksia. Selvityksen mukaan myös tieliikenneyhteydet, paloaseman liikenneyhteydet, jääpatoriski sekä rakentamispaine voivat aiheuttaa ongelmia tulvan suhteen.

Etäisyys Ylikiimingin keskustasta Oulun keskustaan on noin 39 kilometriä. Joukkoliikenteen osalta Ylikiimingin keskustasta Ouluun on ruuhka-aikaisin tavoitteena tunnin vuoroväli (Oulun seudun joukkoliikenteen palvelutasotavoitteet). Kuntakeskusta on suppea, ja se on hyvin nykyisen linjareitin tavoitettavissa.

### Väestönkehitys

Vuonna 2011 Ylikiimingin asukasluku oli 3411. Väestöennusteen mukaan Ylikiimingin asukasluku kasvaa vajaan 7 % vuoteen 2021 mennessä, jolloin arvioitu asukasmäärä olisi 3650 asukasta.

Syrjäkyliltä keskustaajamaan siirtyvän vanhusväestön ja muutoinkin luonnollisesti kasvavan asukasmäärän vuoksi keskustan ydinalueella on tarvetta asumisen tiivistämiseen.

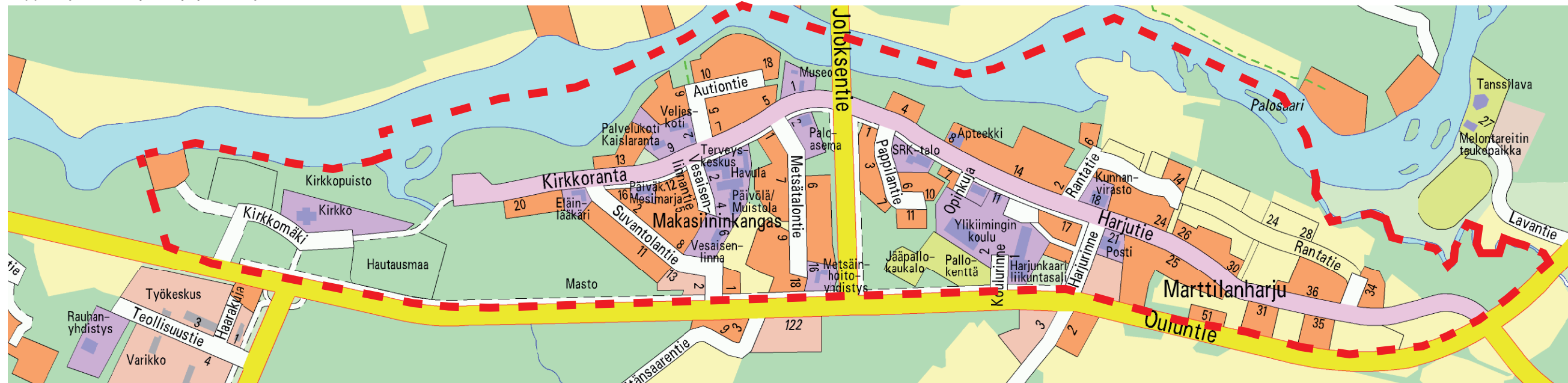
### Asemakaava

Tarkastelualue on kauttaaltaan asemakaava-aluetta.

Ylikiimingin tarkastelualueella on tällä hetkellä 26 toteutumattomaa erillispientalon rakennuspaikaksi tulkittavaa tonttia ja kolme - neljä toteutumattomaa yhtiömuotoisen rakentamisen rakennuspaikaksi tulkittavaa tonttia (AKR - AL). Marttilanharjun koillisrinteen asemakaavan ei toivoisi toteutuvan nykyisenlaisenaan.

### Kiiminkijokivarren osayleiskaava

Tarkastelualueella on voimassa Kiiminkijokivarren osayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2011. Koko tarkastelualue on osoitettu osayleiskaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi (vaakaviivitusmerkintä), jossa on sekä maisemallisia että kulttuurihistoriallisia arvoja. Merkinnän kaavamääräysteksti edellyttää, että alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään ja että alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa on huolehdittava sen erityisten arvojen säilymisestä.



Ote opaskartasta. Tarkastelualueen rajaus punaisella.



Ote Kiiminkijokivarren osayleiskaavasta.

Harjuntien katu ympäristöä.



## Taajamakuva ja rakenneanalyysi

Perinteisen oloinen kyläraitti on Harjutiellä edelleen olemassa, joskin kyläkuva raitin tuntumassa on osin hajanainen rakennustyilien kirjon vuoksi.

Harjuntien liikennejärjestelyjä on parannettu muutama vuosi sitten rakentamalla mm. kevyen liikenteen väylät ja jäsentämällä pysäköintialueita. Samassa yhteydessä kohennettiin ympäristöä istutuksin sekä rakentamalla Harjuntien eteläpuolelle koulun tuntumaan tori. Harjuntien muutosten myötä osa tienvarren asuintaloista kaipaisi selvempää rajausta yksityisen ja julkisen katutilan suhteen.

Ylikiimingin keskusta sijoittuu aivan Kiiminkijokivarteen, mutta jokimaisema näkyy ja avautuu taajamaan oikeastaan vain Joloksentien sillalta käsin. Mahdollisuuksia näkymien laajempaan avaamiseen on, ja koko taajaman jokivarsi-identiteetin kannalta ne tulisikin hyödyntää. Asemakaavassa oleva kevyen liikenteen väylä Rantatieltä (jatkossa Meijerinranta) Joloksensillan suuntaan tulisi toteuttaa vähintään rantapolkuna. Virkistysreittiä tulisi jatkaa myös Rantatien (jatkossa Meijerinranta) pohjoispuoliselle rannan peltoalueelle ja sitä kautta rantaan saakka.

Marttilanharjun koillisrinteeltä avautuu vielä kauniita peltonäkymiä jokilaaksoon. Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen yksityistäisi kauniit näkymät vain jokivarren asukkaalle.

Ylikiimingin valtakunnallisesti merkittävä kirkko sijaitsee maisemallisesti upealla paikalla, joskin sen lähiympäristössä voitaisiin kirkon maisemallista arvoa tuoda vieläkin voimakkaammin esille.

Suunnittelualan kylämäisyys on suurimmalta osaltaan säilynyt, epäkiitollisia poikkeamia kylämaisessa rakenteessa ovat mm. Joloksentien ympäristö ja koulun seutu Ouluntien suunnalta katsoen. Joloksentien luonne ja näkymät ovat turhan maantiemäiset, eikä muualta tullut heti uskoisi olevansa aivan taajaman keskustassa. Tietä reunustavien tonttien rakennukset jäävät suurelta osin suojapuuston taakse näkymättömiin. Mahdollisten tien kunnostus- tai perusparannushankkeiden yhteydessä olisi hyvä tutkia, voitaisiinko Ouluntien ja sillan välinen osuus Joloksentiestä toteuttaa katumaisemmin, esimerkiksi välikaista- tai keskikaistaistutuksia hyväksi käyttäen.

Koulun ympäristössä taajamakuvallisena ongelmana on koulurakennusten sijoitus alas viettävään rinteeseen ja etäälle keskeisestä kyläraitista. Koulukeskuksen rakennukset eivät muodosta selkeää rajausta myöskään Ouluntien suuntaan, missä urheilukenttien ja koulujen piha-alueiden avoimuus häiritsee ja etäännyttää kylärakenteen taustalle.

Tarkastelualan taajamakuvallinen analyysi.



## YLIKIIMINGIN KESKUSTAN LISÄ- JA TÄYDENNYSRAKENTAMISMAHDOLLISUUDET

ks. erillinen liitekartta 7 / Ylikiiminki

### KOHDE nro 1 / HARJUNTIE ETELÄRINNE (KORTTELI 29)

Korttelin 29 rakennuspaikkojen nro 3-6 asemakaava on erillispientalojen alueena hyvin väljä ja suurelta osin toteutumaton. Lisäksi korttelin ja Ouluntien välinen kapeahko peltoalue on osoitettu kaavassa maatalousaluemerkinnällä, jossa ympäristö säilytetään. Kyseisen peltoalueen maisemallinen ja taajamakuullinen merkitys on kuitenkin aika vähäinen, etenkin, mikäli voimassa oleva asemakaava toteutuu nyky muodossaan.

Aivan kaupallisten palveluiden vieressä sijaitseva kohdealue tulisi rakentaa voimassa olevaa asemakaavaa tehokkaammin. Maankäytön tehostamisella kohdealueella ei ole taajamakuullisia eikä maisemallisia esteitä. Alueen asemakaavaa tulisi muuttaa yhtiömuotoisen asuinrakentamisen sallivaksi. Alueelle sopii I<sub>1/2</sub>-II -kerroksista rakentamista. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi kiinnittää riittävästi huomioita arkkitehtuurin ja mittakaavan yhteensopivuuteen, koska lähistöllä on lukuisia vanhoja ja kulttuurihistoriallisia rakennuksia.

Alueen mahdollisessa rakentamisessa ja kaavamuutoksen laatimisessa on kiinnitettävä huomiota myös näkymävaikutuksiin Ouluntielle; harkitusti sijoitettuna uudet rakennukset jätnevoittävät Ouluntien näkymiä. Näkymävaikutuksia tehostaa myös alueen rinnemaasto.

Ouluntien liikennemelua ei ole yleiskaavassa laskennallisesti arvioitu eikä mitattu, sillä Ouluntien liikennemäärät ovat ja ilmeisesti tulevat olemaan pieniä. Mahdollinen meluhaitta voitaneen minimoida esimerkiksi sijoittamalla talous- ja varistorakennukset oleskelupihojen suojaksi.

### KOHDE nro 2 / RANTATIE (JATKOSSA MEIJERINRANTA) YMPÄRISTÖ (KORTTELIN 26 SIIRTO)

Harjuntie kulkee aivan Marttilanharjun laella ja maasto laskee selvästi Harjuntien molemmiin puolin. Etenkin joen puolen herkässä jokimaisemassa rinne on paikoin suhteellisen jyrkkä. Voimassa olevan asemakaavan pääosin toteuttamaton Rantatie (jatkossa Meijerinranta) ja sen varren toteutumattomat erillispientalojen (AO) rakennuspaikat sijoittuvat Harjuntien raitilta katsoen jokilaaksoon, ja aika lailla nykyisiä jokinäkymiä peittämään. Harjuntieltä katsottaessa Rantatien (jatkossa Meijerinranta) varren toteutumattomat tontit tuntuvat olevan todella matalalla ja tulvaraja kulkeekin suunnilleen Rantatien (jatkossa Meijerinranta) pohjoispuolisten kortteleiden keskivaiheilla.

Taajamakuuvan tai maisemarakenteen kannalta katsottuna voimassa oleva asemakaava ei ole Rantatien (jatkossa Meijerinranta) varren omakotitonttien osalta paras mahdollinen, vaan Harjuntien laelta avautuvat nykyiset joki- ja laaksonäkymät olisi hienoa pitää jatkossakin ainakin osittain avoimina. Voimassa olevassa asemakaavassa on siis tältä osin tarkistustarpeita: Korttelin 26 rakennuspaikat voitaisiin esimerkiksi siirtää ylemmäs rinteeseen, jolloin laakson alue jäisi tältä kohdin kokonaan virkistyskäyttöön eikä jokimaisema peittyisi aivan kokonaan omakotirivistön taakse. Myös tulvarajan tarkempi huomioiminen puoltaa asemakaavan tarkistamista.

Siirron kohteeksi esitetty peltoalue on asemakaavassa maatalousaluetta, jolla ympäristö tulisi säilyttää (MT/s). Ympäristön säilyttämismerkintä johtunee peltoalueen itäpuolesta maatalouskeskuksesta, jolla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia käsittävä Marttilan pihapiiri. Peltoalueen täydennysrakentaminen ei kuitenkaan ole uhka pihapiirin säilymiselle, joskin Harjuntien katukuva tältä osin hieman muuttuu. Keskustan suunnasta katsottuna aivan tienvierellä olevat Marttilan aittojen näkyvyys kyläraittiympäristössä voidaan taata sijoittamalla uudet talot näkymäakselin taakse. Kokonaisuuden kannalta lienee oleellisempaa säilyttää riittävän laaja ja edustava jokimaisema ainakin siellä missä siihen vielä on mahdollisuuksia.

Toimenpidekohteet ilmakuvakartalla.



Korttelin 20 rakennuspaikan 6 pihapiiri (kohde nro 4).



Näkymä Harjuntielle Ouluntieltä.

### KOHDE nro 3 / HARJUNTIEN ITÄPÄÄ

Marttilan kulttuurihistoriallisesti arvokas pihapiiri avautuu ympäristöönsä ehkä komeimmin Harjuntien itäpuolelta Ouluntien risteykseen suunnasta katsottaessa. Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen korttelin 37 ja 31 idänpuoleisimpien tonttien osalta muuttaisi kyläkuvaa tältä osin voimakkaasti ja epäedullisempaan suuntaan; uudet omakotitalot tuskin voivat kilpailla edustavuudessa vanhan pihapiirin miljööarvojen kanssa.

Kyläkuvan kannalta olisi etu, mikäli asemakaavan itäosan rakennuspaikkoja ei toteutettaisi.

### KOHDE nro 4 / KORTTELIN 20 RIVITALOKOMPLEKSI

Harjuntien liikerakentamisen ja jokirannan vihervyöhykkeen välissä, korttelissa 20 sijaitsee seurakunnan omistama viiden I-kerroksisen asuinrakennuksen kokonaisuus, jonka maasto-sijoitus ja toteutus ei vastaa ympäristön lähtökohdat huomioon ottavaa suunnittelua. Eteläpuoleisin tonttirivistö jää ahtaasti nousevan rinteen ja toisen talorivistön väliin eikä asunnoilla ei ole omakohtaisia pihvoja tai oleskeluterasseja.

Rakennusten tullessa perusparannusikään, tulisi kyseisen rakennuspaikan ja sen lähiympäristön rakentamismahdollisuuksia tutkia tarkemmin. Voimassa oleva asemakaava sallii vain I-kerroksisen rakentamisen, vaikka rinteeseen työntyvän tontin käyttömahdollisuudet olisivat moninaisemmat, jos sallittu kerroskorkeus olisi II. Rakennusten sijoitteluun toivoisi löytyvän myös maastoon paremmin soveltuvan vaihtoehdon.

Mahdollisen kaavamutoksen yhteydessä Rantatien (jatkossa Meijerinranta) puolella olevat LPA-alue sekä pieni tarpeeton puistoalue LPA-alueen ja kevyen liikenteen väylän välissä voitaisiin liittää rakennuspaikkaan. Harjuntieltä liikekortteleiden välistä toivoisi myös jalankulun yhteyttä rantavyöhykkeen kevyen liikenteen väylä-varauksen tuntumaan. Yhteys voitaisiin toteuttaa vaikka porraskäytävänä, mikäli rinne on liian jyrkkä normaalille väylälle.

Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa toimenpidekohteet on esitetty numeroin ja punaisella rajauksella.



KOHDE nro 5  
/ KORTTELIN 7 RAKENNUSPAIKKA 9

Korttelin 7 rakennuspaikan 9 yli Ouluntieltä Joloksentielle koillis-kaakkoissuunnassa kulkevat 20 kV:n ilmajohtot latistavat taajamakuva ja supistavat alueen maankäyttömahdollisuuksia. Ilmajohtot tulisi maakaapeloida, jolloin toimenpidekohdan 5 rakennuspaikkaa voitaisiin hieman laajentaa ja toteuttaa se nykyistä tehokkaammin ja edustavammin I 1/2-II -kerroksiseen asumiseen.

Voimassa olevassa asemakaavassa kyseinen rakennuspaikka on esitetty liikeyrakennusten korttelialueeksi KL -merkinnällä ja rakennuksessa sijainnee nykyisin autotallitiloja sairaankuljetusajoneuvoille sekä mahdollisesti teatteritoimintaa. Mikäli toiminnoille löytyy korvaavat tilat esimerkiksi paloasemalta tai entiseltä kunnantalolta, ei käyttötarkoituksen muutoksella asumiseen ole taajamakuvallisia esteitä. Tontilla olevan rakennuksen nykyinen yleisilme ei tue läheisen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Vesaisenlinnan arvoa, eikä kohdealueen merkittävyyttä taajamakuvallisena porttina Ouluntien ja Suvantolantien risteyksessä.

Ouluntien liikennemelua ei ole yleiskaavassa laskennallisesti arvioitu eikä mitattu, sillä Ouluntien liikennemäärät ovat ja ilmeisesti tulevat olemaan pieniä. Kyseiseen kohteeseen Ouluntieltä mahdollisesti kantautuva melu voitaneen ehkäistä sijoittamalla talous- ja varistorakennukset oleskelupihojen suojaksi.

Toimenpidekohteet ilmakuvakartalla.



Kohde nro 5 (korttelin 7 rakennuspaikka 9) nykytilassaan.



Vesaisenlinna.



**KOHDE nro 6 / VESAISENLINNAN YMPÄRISTÖ**

Vuonna 1928 suojeluskuntataloksi rakennettu Vesaisenlinna on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Kohde on asiaan kuuluvasti merkitty asemakaavassa suojelumerkinnällä (sr-1). Vesaisenlinna sijaitsee Makasiinikankaan laella Ylikiimingin terveyskeskuskompleksin eteläpuolella. Rakennuksella on iso kyläkuvallinen potentiaali, mutta sitä ei ole vielä saatu täysin käyttöön.

Rakennus näkyy hyvin tienäkymän päätteenä joen puolelta saavuttaessa, mutta rakennuksen etelä- ja itäpuolella oleva puusto estää näkyvyyden Ouluntien suunnalta tultaessa. Lisäksi rakennuksen edustan pihapiiri on hahmoton; se on yhtä jäsentymätöntä laajaa pysäköintikenttää.

Rakennuksen ympäristön pihapiiri tarvitsee suunnitelmallista jäsentämistä, jotta lähialueen pysäköinti- ja liikennejärjestelyt sekä rakennuksen käytön tueksi tarvittavat oleskelupihatoiminnat voidaan erottaa toisistaan. Kohteeseen voitaisiin tutkia esimerkiksi pysäköinnin eriyttämistä kahteen osaan niin, että läpiajo Vesaisenlinnatieltä Suvantolantielle estyy. Rakennuksen itäpuoli tulisi asemakaavan mukaisesti rakentaa puistoksi ja tehdä sinne myös rakennusta kiertävät ja lähialueen katuverkkoon yhdistyvät puistopolut tai kevyen liikenteen väylät. Rakennuksen itäisivulla on myös tiheää puustoa, jonka karsiminen harkitusti on aiheellista. Vesaisenlinnan ympäristöön tulee tehdä piha- ja puistoalueita koskeva yleissuunnitelma.

**KOhteet nro 7 / VESAISEN LINNAN YMPÄRISTÖN MAANKÄYTÖN TEHOSTAMINEN**

Taajamakuva ja alueidentiteetin nimissä Vesaisenlinna tulisi saada näkyviin myös Metsätalontien suunnalta. Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista tätä, sillä Metsätalontien varteen osoitetut, mutta toteutumattomat rakennuspaikat ja puistosuikaleen suuntaus estävät näkymälinjan toteutumisen jatkossa. Mikäli Metsätalontielle ulottuva puistosuikaleen sijointi ja suuntaus muutettaisiin hieman, saataisiin tavoiteltu näkymä Vesaisenlinnasta Metsätalontien suuntaankin aikaiseksi. Kyseiseen puistokaistaleeseen tulisi rakentaa Vesaisenlinnan pihapiiriin ja Suvantolantielle johtava kevyen liikenteen väylä. Puistosuikaleen linjauksen muutos edellyttäisi muutoksia myös Metsätalontien länsipuolen toteutumattomiin rakennuspaikkoihin. Mahdollisen kaavamuutoksen yhteydessä rakennettavaksi esitettävälle alueelle voisi tutkia erillispientalojen sijaan tiivimpää yhtiömuotoista rakentamista.

Puistovyöhykettä koskevan asemakaavan muutoksen yhteydessä voitaisiin tutkia myös mahdollisuutta laajentaa korttelia 11 sen itäpuolella olevalle peltoalueelle. Peltoalue on niin pieni, ettei sillä ole kyläkuvallista tai laajempaa maisemallista merkitystä. Pellon täydennysrakentaminen on perusteltua, mikäli kulkuyhteydet saadaan toimimaan järkevästi. Yksittäisen erillispientalotontin sijaan olisi suotavampaa tutkia mahdollisuutta käsitellä peltoalue ja nykyinen kortteli 11 yhtenä yhtiömuotoisen rakentamisen rakennuspaikkana.

**KOhteet nro 8 / JOKINÄKYMIIEN AVAAMINEN**

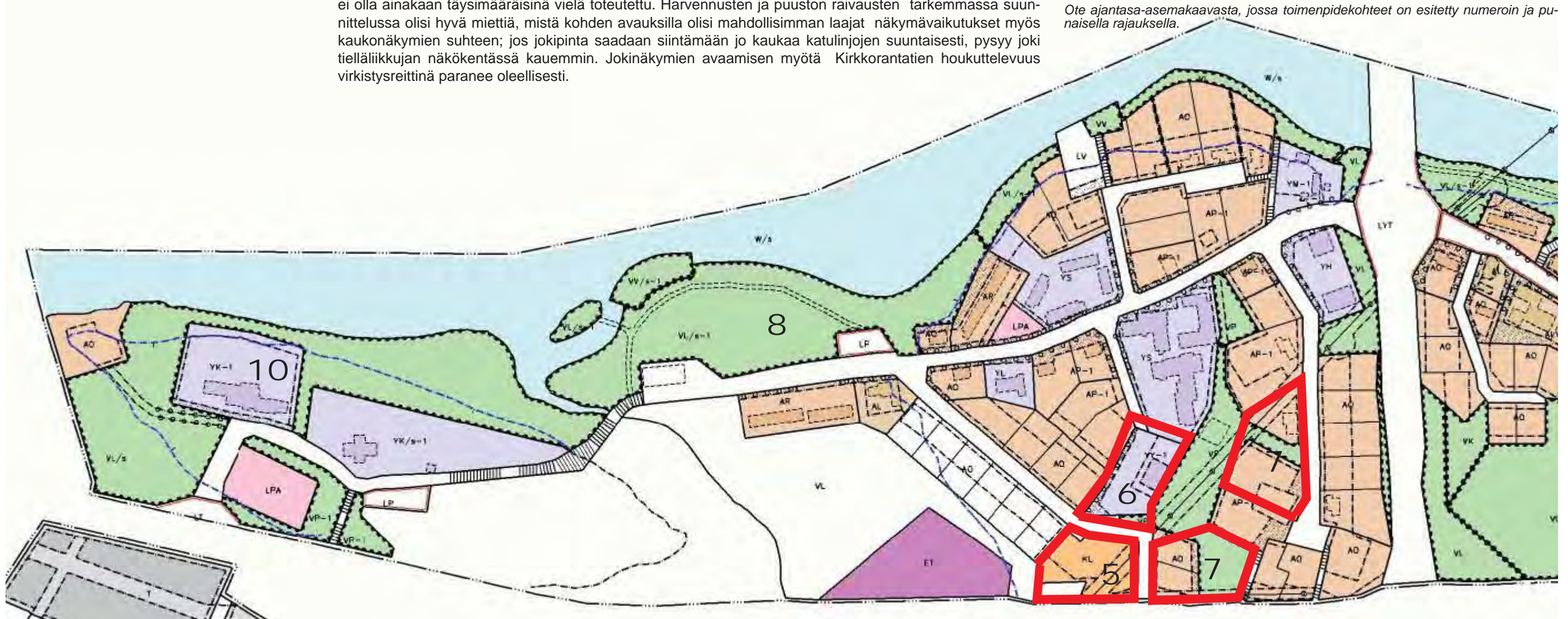
Ylikiimingin keskustaajama on syntynyt Kiiminkijoen kupeeseen. Nykyisin rakentaminen ja puusto tukkivat kuitenkin suurelta osin näkymälinjat kyläraitilta tai muilta yleisiltä alueilta. Jokinäkymien avaaminen mahdollisimman laajasti arkisten kulkureittien varrelle palvelisi kylälaisten viihtyvyyttä ja loisi taajamalle todellista jokivarsikylän identiteettiä.

Puuston karsintatarvetta näkymien avaamiseksi on mm. Joloksentien sillan molemmin puolin ja Kirkkorantatien varrella Suvantolantien ja kirkonmäen välillä. Näkymälinjojen aukaisu on esitetty myös vuonna 2010 valmistuneessa Vesalan ja Ylikiimingin kaupunginosien viheralueiden yleissuunnitelmassa, mutta raivauksia ei olla ainakaan täysimääräisinä vielä toteutettu. Harvennusten ja puuston raivausten tarkemmassa suunnittelussa olisi hyvä miettiä, mistä kohden avauksilla olisi mahdollisimman laajat näkymävaikutukset myös kaukonäkymien suhteen; jos jokipinta saadaan siintämään jo kaukaa katulinjojen suuntaisesti, pysyy joki tielläliikkujan näkökentässä kauemmin. Jokinäkymien avaamisen myötä Kirkkorantatien houkuttelevuus virkistysreitteinä paranee oleellisesti.



Kiiminkijoki ei juurikaan näy Kirkkorantatielle. Kirkkosuvannon viheralueella kasvavaa koivikkoa tulisi harventaa paikoitellen niin, että tieltä avautuisi näkymälinjoja joelle.

Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa toimenpidekohteet on esitetty numeroin ja punaisella rajauksella.



KOhteet nro 9 JA 10 / KIRKON YMPÄRISTÖ

Kirkko on Ylikiimingin keskustan ehdoton taajamakuvaselvityksen ko-ko kohta. Kirkko sijaitsee korkealla ja kapealla harjulla komeasti suoraan Muhoksentien päättänä. Myös Ouluntielle, Oulun suunnasta tultaessa kirkko näkyy hyvin. Sen sijaan kyläkeskustan suuntaan kirkon näkyvyys on olematon; Kirkkoranta-tien ja Kirkonmäen väliin jäävä puustoinen valtaojan laakso on selkeä näkymäeste. Näkymälinja kirkolle (kohde nro 9) on mahdollista avata kapeahkona aukkona aina Kirkkoranta tien ja Suvantolantien risteyksestä saakka, mikäli puustoa kaadetaan juuri sopivista kohdin kohtisuorasti kirkkotalon kohden. Asia edellyttäneen kirkon itäpuoleisen puuston mit-taamista ja pohdintaa kirkkopihalta mahdollisesti tarvittavien puustokaatojen osalta. Kirkon ympäristö on kaavassa YK/s-1-merkinnällä.

Kirkonmäen länsiosassa, korkeimmalla kohdalla on epämää-räinen pysäköintiinkin käytettävä sorakenttä ja varastora-kennus (kohde 10). Kirkonmäen länsiosa on suuntauksensa vuoksi itäosaa kattavammin auki jokimaisemaan: se on mai-semallinen solmukohta, joka tulisi rauhoittaa arvoiseensa käyttöön, esimerkiksi näköalapaikaksi. Pysäköintikenttä sekä varastorakennus harjurintaman "itäkeulassa" eivätkä tue kirkon-ympäristön maisemallista eivätkä taajamakuvaselvityksen arvoa ja merkittävyyttä. Harjun laki tulisi pyhittää täysin kulttuurihistori-ialliselle kirkkorakennukselle. Varastorakennus tulisi purkaa. Pysäköinnille on riittävästi tilaa ja laajennusvaraakin alem-pana kirkon etelärinteellä. Pohjoisrinteellä tulisi tehdä myös harkittuja puuston harvennuksia, jotta jokimaisema aukeaisi harjun laelle nykyistä selvemmin.

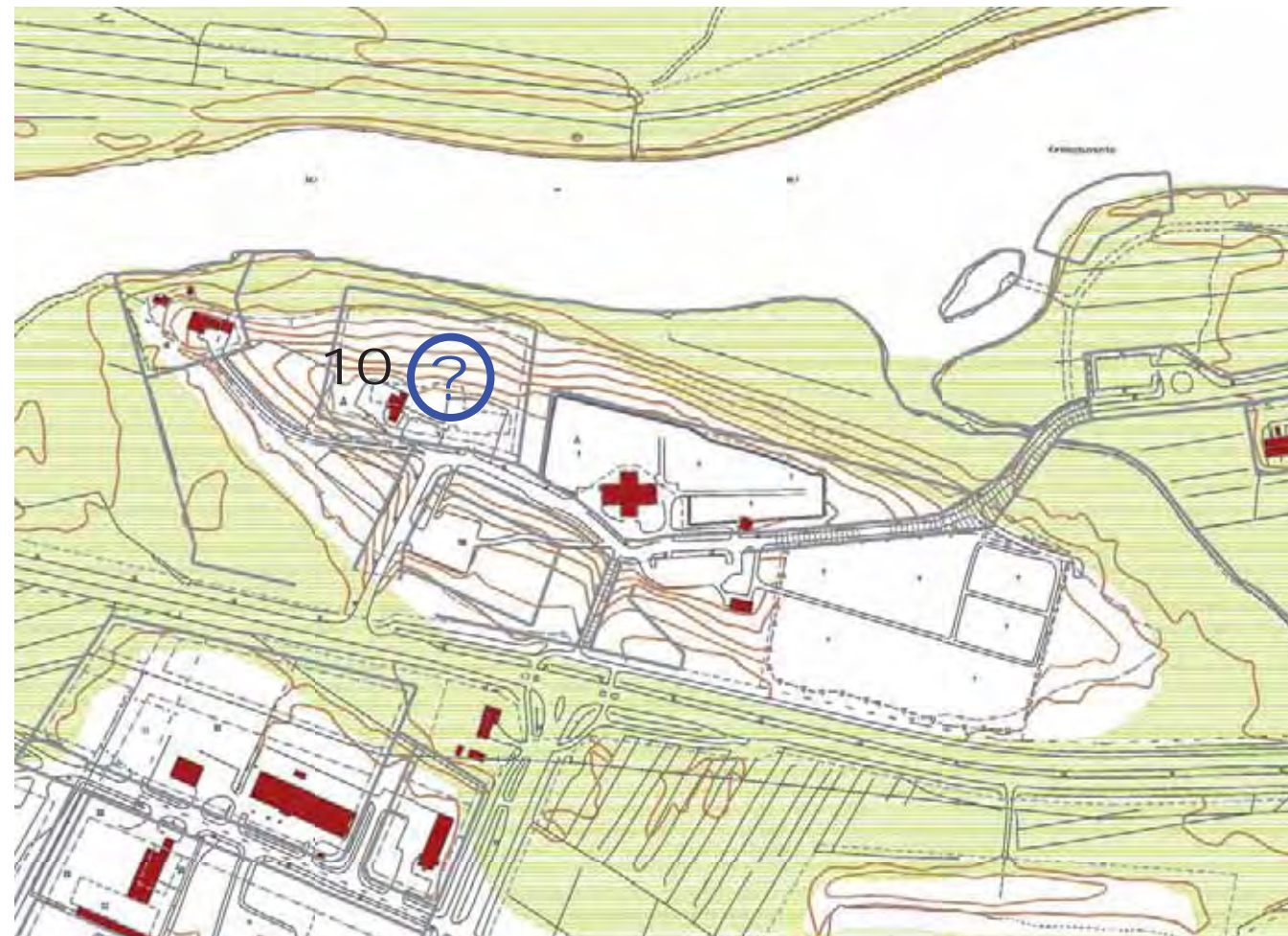
Voimassa olevassa asemakaavassa on kirkonmäen luoteis-laella "harjun keulassa" korttelialuevaraus YK-1. Maisema-rakenteen ja olemassa olevan kirkon taajamakuvaselvityksen mer-kittävyys kannalta kirkonmäelle ei pitäisi rakentaa mitään, vaan kyseisestä kaavavarauksesta tulisi luopua.

KOHDE nro 11 / JOKIRANNAN VIRKISTYSREITTI

Jokivarsitaajama tarvitsee ehdottomasti vähintään jalankulun mahdollistavan rantareitin. Asia on huomioitu voimassa ole-vassa asemakaavassa Joloksentien ja Rantatien (jatkossa Meijerinranta) välillä sekä kesäteatterin tuntumassa. Muilta osinkaan kaavassa ei ole periaatteellisia esteitä kattavan ja koko taajaman mittaisen rantareitin toteuttamiselle, sillä kort-telialueet eivät missään kohtaa ulotu rantaan saakka, vaan joen ja kortteleiden välillä on aina viheraluetta tai maa- ja met-sätalousaluetta. Reitit toteuttamisen käytännön hidasteita sen sijaan on; yksityistä maanomistusta ja maaston alavuutta.

Rantareitin toteuttaminen palvelisi koko taajamaa ja lisäisi muidenkin kuin vain rantanäkymien äärellä asuvien asukkaiden viihtyisyyttä. Rantareitti voisi tulevaisuudessa olla myös laa-jemmin hyödynnettävissä seudullisen virkistysreitit osana.

Rantareitti voisi alkaa Ylikiimingin kirkon tuntumasta nykyisen Palokoskentien varren komeaa koivukujaa pitkin kaartuen sieltä pohjoiseen kirkkorantaan ja jatkua rantaa pitkin aina suunnittelualueen itälaidalle Puolangantien risteysalueen tuntumaan. Rantatien (jatkossa Meijerinranta) ja joen vä-lissä, missä on laajoja viheralueita, rantareitin tulisi kulkea aivan rannan tuntumassa ja sopiviin kohtiin olisi hyvä saada oleskelu- ja näköalapaikkoja.



Tulva-alueen (vihreä alue) ja korkeuskäyrien korostaminen kartalla tuo hyvin esille Kirkonmäen muodon sekä merkityksen mai-semarakenteessa.



Palokoskentie upeine koivuineen soveltuisi sellaisenaan osaksi joki-rannan virkistysreitit.



Ylikiimingin kirkko.



Kirkonmäen korkeimmalla kohdalla oleva huoltorakennus.



Kirkkorantatien ja Kirkonmäen väli on rauhoitettu kevyelle liiken-teelle. Hautausmaan kuusiaita on kaunis maisemaelementti. Myös kirkon toivoisi näkyvän Kirkkoranta -tien suuntaan.



