

Asemakaavan selostus

LUONNOS 23.5.2022

Oulun kaupungin Kiimingin kaupunginosan osaa koskevaan asemakaavaan ja kortteleita 78 ja 221 sekä lähivirkistys-, puisto-, suojaviher- ja katualueita koskevaan asemakaavan muutokseen

AHONKANGAS

Kaavatunnus 564-2496

Diarinumero O UKA/1376/2021

Selostus päivitetty __,2022



Kuva 1 Suunnittelualue ja tarkastelualue opaskartalla

Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot	4
1.1.	Tunnistetiedot.....	4
1.2.	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.4.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2.	Tiivistelmä.....	6
2.1.	Asemakaavan sisältö	6
2.2.	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.3.	Asemakaavan toteutus.....	7
3.	Lähtökohdat	8
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2.	Luonnonympäristö	8
3.1.3.	Rakennettu ympäristö.....	16
3.1.4.	Tekniset linjat.....	19
3.1.5.	Maanomistus	21
3.2.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	21
3.2.1.	Maakuntakaava.....	21
3.2.2.	Yleiskaava.....	23
3.2.3.	Voimassa olevat asemakaavat	23
3.2.4.	Rakennusjärjestys.....	24
3.2.5.	Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	24
3.2.6.	Pohjakartta	24
3.2.7.	Suojelupäätökset.....	25
3.2.8.	Maankäyttösopimukset	25
3.2.9.	Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla.....	25
3.3.	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	26
3.6.1.	Luonto- ja maisemaselvitys.....	26
3.6.2.	Meluselvitys.....	29
3.6.3.	Hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma.....	32
3.6.4.	Liikenteen yleissuunnitelma.....	34
3.6.5.	Teknisten verkostojen yleissuunnitelmat.....	37
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	40
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	40
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	40
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö.....	40
4.3.1.	Osalliset	40
4.3.2.	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	41
4.3.3.	Viranomaisyhteistyö	42
4.3.4.	Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet	42
4.3.5.	Oulun kaupunkistrategian tavoitteet	42
4.3.6.	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen	42
4.4.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	43
4.4.1.	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	43
4.4.2.	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	45
4.4.3.	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	48
4.4.4.	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	48
4.4.5.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	49

4.4.6.	Kaavaluonnoksesta esitetyt mielipiteet ja lausunnot ja niiden huomioon ottaminen.....	53
4.4.7.	Kaavaehdotuksesta esitetyt muistutukset ja lausunnot ja niiden huomioon ottaminen.....	53
4.4.8.	Suunnitelmiin nähtävillälöön jälkeen tehdyt muutokset.....	53
4.4.9.	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	54
5.	Asemakaavan kuvaus.....	55
5.1.	Kaavan rakenne.....	55
5.1.1.	Palvelut.....	57
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	57
5.3.	Aluevaraukset.....	58
5.3.1.	Korttelialueet	58
5.3.2.	Muut alueet.....	63
5.4.	Kaavan vaikutukset	63
5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	63
5.4.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	64
5.4.3.	Vaikutukset talouteen	65
5.4.4.	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	65
5.4.5.	Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen.....	66
5.4.6.	Vaikutukset liikenteeseen	66
5.5.	Ympäristön häiriötekijät.....	67
5.6.	Kaavamerkinntät ja määräykset.....	67
5.7.	Nimistö	67
6.	Asemakaavan toteutus.....	69
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	69
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	69
6.3.	Toteutuksen seuranta	69

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kiimingin kaupunginosa osaa ja kortteleita 78 ja 221 sekä lähivirkistys-, puisto-, suojaviher- ja katualueita. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Kiimingin kaupunginosan korttelit 168–187, korttelin 79 tontti 2, korttelin 221 tontti 2 sekä lähivirkistys-, puisto-, suojaviher-, liikenne- ja katualueita. Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Ahonkangas

Kaavatunnus: 564-2496

Kaavan laatija: Hanna Pöytäkangas
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy
Fredrikinkatu 34 a 15
00100 Helsinki
sähköposti: office@h-k.fi

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
22.10.2021

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan
muutoksen __.__.2020

Asemakaava on tullut voimaan __.__.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kiimingin kaupunginosassa, Kiimingin keskustan eteläpuolella pääosin asemakaavoittamattomalla alueella. Matkaa Kiimingin keskukseen on noin kilometri.

Suunnittelualueena on Kolamäen, Kaista-ahon, Isoahonkankaan ja Viitantien välinen alue, jonka pinta-ala on noin 58 hehtaaria.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (6 sivua)

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetty mielipide nro 3 (3 sivua)

Liite 4. Maankäytön viitesuunnitelmat 23.5.2022 (yleissuunnitelma ja havainnekuva, 2 sivua)

Liite 5. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen 23.5.2022 (8 sivua)

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Suunnittelun lähtötietoaineistona on käytetty vuonna 2018 valmistunutta Hieta-ahon kaavarunkoa ja sen yhteydessä laadittuja selvityksiä:

- Hieta-ahon kaavarunko, Sweco Ympäristö 2018
 - o Hieta-ahon kaavarunkoraportti, Sweco Ympäristö 20.2.2018
 - o Maaperä- ja rakennettavuusselvitys, Ramboll 9.8.2012
 - o Vesihuoltotarkastelu, Sweco Ympäristö 14.7.2017
 - o Arkeologinen inventointi, Pohjois-Pohjanmaan museo 20.6.2013
 - o Kiimingin Hieta-ahon kaavarunkovaihtoehtojen ilmastovaikutusten arviointi, Oy Eero Paloheimo Ecocity Ltd 5.1.2014
 - o Luontoselvitys, AIRIX Ympäristö 2013
 - o Hieta-ahon kaavarungon maisemaselvitys, Ramboll 7.11.2013
 - o Hulevesien hallintasuunnitelma, Ramboll 4.9.2017
 - o Hieta-ahon kaava-alueen sulfidimaaselvitys, Ramboll 21.8.2014
 - o Hieta-ahon kaava-alueen sulfidimaaselvitys, osa II, Ramboll 9.6.2015
- Hieta-ahon Vt 20 Korvenkylä-Kiiminki kehittämisselvitys, ELY-keskus 2019
- Kiimingin Ahonkankaan luonto- ja maisemaselvitys, Ramboll 22.9.2021
- Ahokankaan meluselvitys, Sitowise 6.5.2021

- Ahonkankaan hulevesiselvitys, Ramboll 16.3.2022
- Liikenteen yleissuunnitelma, Ramboll 23.5.2022
- Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma 23.5.2022
- Vesihuollon yleissuunnitelma 23.5.2022
- Kaukolämmön yleissuunnitelma 2.5.2022

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on muodostaa Ahonkankaan alueelle pientalopainotteinen asuinalue olemassa olevan kaupunkirakenteen jatkeeksi. Samaan aikaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kanssa laaditaan alueen katujen, liikenteen, hulevesien sekä energia- ja vesihuollon yleissuunnitelmat. Ympäristön yleissuunnitelma laaditaan ehdotusvaiheessa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 58 hehtaaria.

Alue muodostuu useasta rakentamisen saarekkeesta, joita on osoitettu suunnittelualueelle sellaisiin kohtiin, joissa maaperä sekä luontoarvot sen mahdollistavat. Saarekkeitä yhdistää olemassa oleva Isoahontie sekä kaksi uutta kokoojakatua. Tiivein rakentaminen sijoittuu Isoahontien varteen, jonne on osoitettu kaksikerroksisten rakennusten rivi tiensuuntaisesti. Yksi asuinrakentamiselle osoitettu alue sijoittuu lisäksi Isoahontien varteen, lähelle Isoahonkankaan asuinaluetta, mutta se ei ole luonteeltaan yhtä tiivistä rakentamista. Myös muut asuinrakentamiselle osoitetut tontit ovat väljempää yhtiömuotoista pientalorakentamista tai erillispientalorakentamista. Isoahontien eteläpuolelle on osoitettu kaksi tonttia, jotka mahdollistavat palveluiden sijoittamisen alueelle. Toinen tonteista on tarkoitettu päiväkotia varten ja toinen voi toteutua palveluiden sijaan myös asuinrakentamisena. Isoahontien ja Kuusamon tien väliin sijoittuu yksi toimitilarakentamisen kortteli olemassa olevan toimitilarakentamisen jatkeeksi. Kuusamontien pohjoispuolelle on varmistettu sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet erityisesti koulun suuntaan, mutta muuta toiminnallista muutosta alueella ei ole. Alueen eteläosaan sekä keskivaiheille jää laajat lähivirkistysalueet. Alueelle on osoitettu kattava ja sujuva kävelyn ja pyöräilyn verkosto sekä virallisen reittitoimituksen mukainen moottorikelkkayhteys, moottorikelkkailun yhteystarpeet ja mahdollisuus latuyhteydelle.

Kaavassa alueelle osoitetaan 35 170 k-m² rakennusoikeutta, josta 28 760 k-m² on asuinrakennusoikeutta, 6410 k-m² autosuojien, talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta, 1800 k-m²

palvelurakentamisen rakennusoikeutta sekä 1600 k-m² toimitilarakentamisen rakennusoikeutta. Koko alueen yhteenlaskettu laskennallinen asuntomäärä on 218 asuntoa ja asukasluku 579 asukasta.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö perustuu Kiimingin keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaan ja Hieta-ahon kaavarunkoon, joka on 6.11.2018 hyväksytty Oulunkaupungin yhdyskuntalautakunnassa ohjeellisena noudatettavaksi. Ahonkangas kuuluu maankäytön toteuttamisojelmiaan 2022–2026.

Kaavoitustyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 22.10.2022.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Lehti-ilmoituksen lisäksi vireilletulosta on ilmoitettu osallisille erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 22.10.–5.11.2021. Mielipiteitä esitettiin 4 kpl ja lausuntoja 1 kpl. Mielipiteet ja lausunto vastineineen löytyvät selostuksen kohdasta 4.4.5 ja mielipide 3 on kokonaisuudessaan liitteessä 3.

2.3. Asemakaavan toteutus

Maankäytön toteuttamissuunnitelman 2022–2026 mukaisesti alueen ensimmäiset rakennukset valmistuvat arviolta vuonna 2025. Katusuunnittelu tehdään arviolta vuonna 2023 ja katurakentaminen vuosina 2024–2025.



Kuva 2 Havainnekuva suunnitelman mukaisesta rakentamisesta, Harris-Kjisik Oy

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Kiimingin kaupunginosassa, Kiimingin keskustan eteläpuolella pääosin asemakaavoittamattomalla alueella. Matkaa Kiimingin keskukseen on noin kilometri. Asemakaava- ja asemakaavan muutosalueena on Kolamäen, Kaista-ahon, Isoahonkankaan ja Viitantien välinen alue, jonka pinta-ala on noin 58 hehtaaria.



Kuva 3 Viistoilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2011, Suomen Ilmakuva Oy

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Suunnittelualueen maisemarakennetta on kuvattu Kiimingin Ahonkankaan luonto- ja maisemaselvityksessä (Ramboll 22.9.2021). Ahonkankaan alue on pääosin suljettua metsä- ja suomaisemaa, jossa avointa maisematilaa on lähinnä teiden ja polkujen varsilla sekä pienialaisilla avosoilla. Selvitysalueen itä- ja eteläosissa on entisiä peltoja, jotka ovat umpeen kasvamassa, ja osa on jo pitkälti metsittyneitä. Alueen metsät ovat pääosin metsätalous- ja virkistyskäytöissä. Suunnittelualueella ei ole rakennettuja ulkoilureittejä.

Selvitysalue on pääosin suljettua maisemaa: kangasmetsää, ojitettua suometsää ja metsittyneitä entisiä peltoja. Kolamäen asuinalueen eteläpuolella sijaitseva Ahonkangas on harvapuustoinen nuorta mäntyä kasvava kangasmetsä. Maastossa on havaittavissa pieniä jäkälien peittämiä kalliopaljastumia ja isoja kiviä. Alueella on myös polkuja ja ihmisten tekemiä rakenteita. Maasto on helppokulkuista, maisemallisesti viehättävää.

Isosuolla on jäljellä kaksi pienialaista avosuota noin 200 metrin etäisyydellä toisistaan. Suot eivät ole luonnontilaisia, sillä Isosuota on ojitettu voimakkaasti. Reunoiltaan suot ovat puustoisia ja kuivempia ja keskeltä puuttomia ja märempiä. Suot ovat seudulle tyypilliseen tapaan aapasoita. Läntisemmän avosuon itäreunalla sijaitsee sähkölinja. Maisemallisesti avosuot ovat kuitenkin nykytilassaan alueen suljetusta metsäympäristöstä selkeästi poikkeavia avoimia tiloja ja siten maisemakuvallisesti merkittäviä.

Metsärinteenkujan ja Kuusamontien välissä sijaitsee jyrkkärinteinen mäntymetsä, joka muodostaa silhuetin Isoahontien suunnalta katsottuna ja toimii asuinalueen suojavyöhykkeenä Kuusamontien suuntaan. Rinteen päällä sijaitsee polkuja. Jyrkät rinteet ovat hyvin eroosioherkkiä. Sähkötien ja Kuusamontien välissä sijaitsee metsää, joka on merkittävä suojavyöhyke tien ja asuinalueen välissä. Rinnemetsää lukuun ottamatta Sähkötien ympäristöä on muokattu voimakkaasti sähkölinjan ja Sähkötien rakentamisen seurauksena.

Korkiamaan asuinalueen länsipuolella sijaitsee pohjavesilampia, jotka ovat muodostuneet maainesten oton seurauksena. Lampia on kaksi, joista suurempi on avovetinen ja pienempi umpeenkasvanut. Lisäksi alueella on entisiä peltoja, jotka ovat pelto-ojitusten umpeutumisen vuoksi soistumassa ja ovat etenkin kevätaikaan hyvin märkiä.

Selvitysalueen pohjoispuolella noin kilometrin etäisyydellä virtaa Kiiminkijoki. Päävedenjakaja sijaitsee selvitysalueen eteläpuolella, joten selvitysalue kuuluu Kiiminkijoen valuma-alueeseen. Ojitusten takia Isosuon alueen pintavedet virtaavat Korkiamaan pohjoispuolitse Isosuonojaa pitkin itään ja edelleen Kiiminkijokeen. Selvitysalueen maasto on kumpareista ja korkeudet vaihtelevat välillä 42–52 mmpy (korkeusjärjestelmä N2000). Suurin korkeus on Kuusamontien läheisyydessä Metsärinteenkujan viereisellä kankaalla. Laaksot ovat moreenikumpareiden väliin jääviä suoalueita, joista suurin osa on ojitettu metsätaloudeksi. Matalimmat alueet ovat Isosuon laaksoalueella ja pohjavesilampien ympäristössä sekä Kuusamontien länsipuolella Sähkötien ympäristössä.



AHONKANGAS MAISEMAKUVA, LIITE 2 1:6000

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - - - Selvitysalue - - - Polku - - - Moottorikelkkareitti, sijainti viitteellinen ○ Merkittävät kohteet: <ol style="list-style-type: none"> 1. Lammet ympäristöineen 2. Isosson pienialaiset avosuot 3. Ahokankaan harva metsä kalliopaljastumiseen 4. Metsärinteekujan rinnemetsä 5. Sähkötien rinnemetsä | <ul style="list-style-type: none"> ~ ~ ~ Reunavyöhyke → Näkymä ▨ Maisemavaurio: A. Sähkölinja |
|--|---|

Kuva 4 Maisemakuva, Ramboll 2021



Kuva 5 Kalliopaljastuma



Kuva 6 Arvokas suoalue suunnittelualueen eteläosassa

Luonnonolot

Suunnittelualueen luonnonoloja on kuvattu Kiimingin Ahonkankaan luonto- ja maisemaselvityksessä (Ramboll 22.9.2021). Ahonkankaan selvitysalue on suurimmaksi osaksi metsäinen. Alueen keskellä on Isosuon pääosin puustoinen ojitusalue, jonka lomassa on erikokoisia kivennäismaasaarekkeita, joilla kasvaa kangasmetsää. Selvitysalueen reuna-alueilla sijaitsevat Ahonkankaan, Kolamäen, Korkiamaan ja Iso-ahon kangasmetsäharjanteet. Alueen luoteisnurkan lävitse kulkevat voimalinja sekä Kuusamon- ja Isoahontie. Selvitysalueen metsät ovat metsätalouskäytössä ja niiden puusto sijoittuu pääosin ikäryhmiin 60–90 vuotta. Suurin osa alueen metsästä on mäntyvaltaista tai sekapuustoa. Kuusivaltaisia kangasmetsiä esiintyy etenkin Korkiamaan harjanteella ja Ahonkankaan alueella

Selvitysalueen kuivahkot kankaat ovat tyypiltään enimmäkseen variksenmarja-puolukkatyyppiä. Metsät ovat mäntyvaltaisia, seassa kasvaa paikoin kuusta. Selvitysalueen tuoreet kankaat ovat kuusivaltaisia tai sekapuustoisia. Kangasmetsät ovat soistuneet etenkin niiden vaihettumisyöhykkeellä Isosuon suoluontotyyppeihin. Paikoin esiintyy soistumia myös kangasharjanteilla sijaitsevilla alenevilla kohteilla tai ojien tuntumassa.

Selvitysalueen luoteisosaan sijoittuvan sähköaseman ja sen koillispuolella sijaitsevan asuintalojen piha-alueiden välissä on pieni kuru tai syvenne, johon virtaavat ojien kautta todennäköisesti asuin- alueelta peräisin olevat hulevedet. Paikalle on kehittynyt pienehkö kosteapohjainen, kulttuurivaikutteinen lehto.

Selvitysalueen keskiosassa sijaitseva Isosuo on ojitettu, puustoinen ja vesitaloudeltaan eriasteisesti muuttunut. Harvasti ojitetuilla osa-alueilla esiintyy pienalaisesti luonnontilaisen kaltaista isovarpurämettä. Puuston valtalaji on mänty, lisäksi esiintyy hieskoivua. Ojien vaikutusalueella rämeelle tyypillisten lajien osuus on pienempi ja seinäsammalten, mustikan ja muiden metsävarpujen osuus on korkeampi

Isosuon lounaisosassa on kaksi harvakseltaan ojitettua osa-aluetta, joissa esiintyy avointa sekä harvapuustoista suota. Nämä alueet ovat suotyypeiltään rahkarämettä sekä rahkoittunutta oligotrofista lyhytkorsinevaa. Kyseisten suoalueiden vesitalous ei ole luonnontilaista niitä ympäröivien ojitusalueiden kuivatusvaikutuksen takia. Rahkarämettäillä kasvavat männyt ovat suhteellisen nuoria ja kasvuvaiheessa.

Selvitysalueen etelä- ja itäosassa on vanhoja, umpeenkasvaneita peltoja. Vanhalla peltoalueella on kaksi lampea ja vetisiä soistumia, jotka ovat kasvillisuudeltaan luonnontilaisen kaltaisia. Lammet ovat kehittyneet entisiin maa-ainesten ottokuoppiin ja kosteikot entisiin peltoihin. Lampien rannalla kasvaa saraluhdan kasvillisuutta.

Selvitysalueen luoteisosassa ja pohjoisosassa sijaitsevien sähköasemien, asuinalueiden, voimajohtoaukioiden sekä teiden varsien ympäristössä esiintyy niitty- ja joutomaan kasvillisuutta.

Selvitysalueen itä- ja eteläosassa on ollut peltoja, jotka ovat jääneet pois viljelykäytössä vähintään 30 vuotta sitten ja metsittyneet. Alueen eteläosan vanhat pellot ovat koivuvaltaisista ja lampien pohjoispuolella on metsittyneitä vahoja peltoja, jotka muistuttavat kasvillisuudeltaan turvekangasta.

Selvitysalueen luonnontilaisimpiin alueisiin kuuluvat alueen eteläosassa sijaitsevat kosteikot, harvapuustoiset suot, luhdet ja lammet sekä varttuneen kuusimetsän kuviot. Vaikka nekin ovat joko ihmistoiminnan vaikutusten kautta syntyneet tai muuttuneet, niillä on kuitenkin paikallista arvoa luonnon monimuotoisuudelle. Selvitysalueella ei ole tiedossa olevia eikä maastossa havaittuja uhanalaisia kasvilajeja.



Kuva 7 Selvitysalueen luontotyytit, Ramboll 2021



Kuva 8 Metsää suunnittelualueen pohjoisreunalla



Kuva 9 Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuva lampi

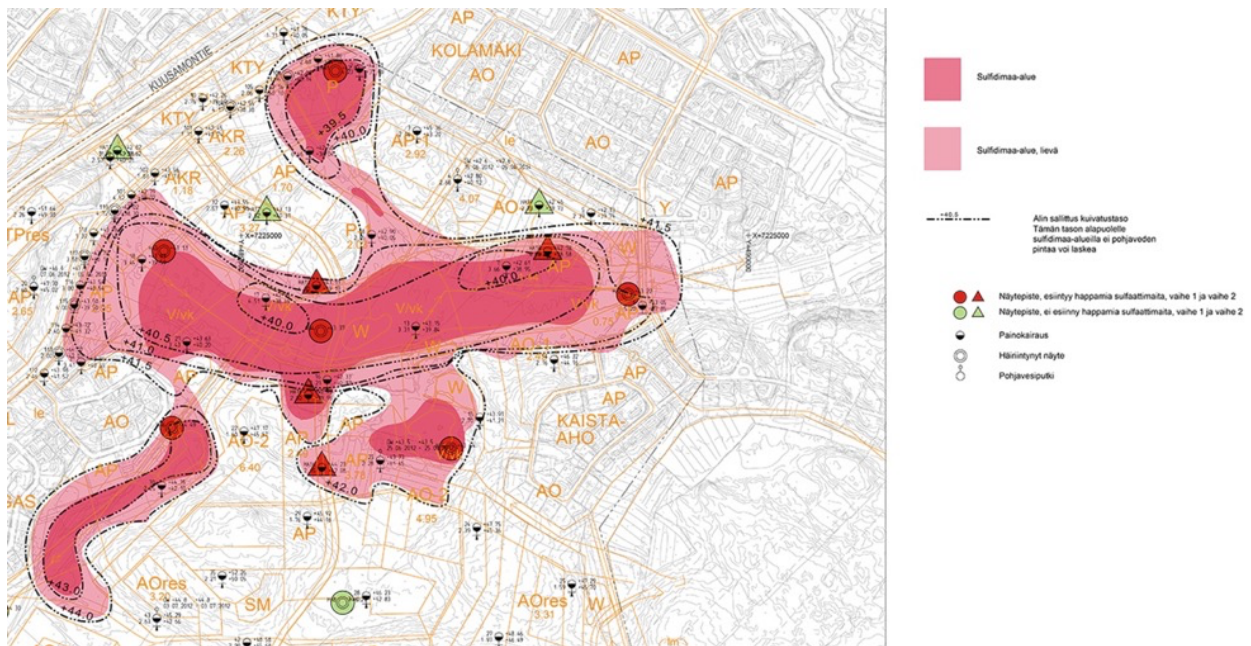
Maaperä

Suunnittelualueelle on laadittu Hieta-ahon kaavarunkovaiheessa rakennettavuusselvitys vuonna 2012 (Maaperätutkimus, Iin Pohjatutkimus- ja mittauspalvelu Oy ja Rakennettavuusselvitys,

Ramboll Finland Oy 2012) sekä sulfidimaaselvitykset I ja II (Ramboll, 21.8.2014 ja 9.6.2015). Asemakaavatyötä varten tehdään keväällä ja alkukesällä 2022 tarkentava rakennettavuus ja sulfidiselvitys.

Vuoden 2012 rakennettavuus selvityksen mukaan alueella on moreenikumpareita, joiden välillä on turvemaata. Paksuimmat turvekerrokset sijoittuvat Isosuolle ja Tirinsuon pohjoisosaan. Suunnittelualueella on laajahkoja pehmeikköalueita, jotka rajoittavat rakentamista. Pohjaveden pinta on tasolla noin +42,2 m.

Kaavarunkovaiheen sulfidiselvityksessä selvitettiin sulfidimaiden sijainti, laatu ja alimmat kuivatustasot. Selvityksen mukaan suunnittelualueella on havaittu sulfidipitoisia maakerroksia eli potentiaalisia happamia sulfaattimaita. Ongelmilta voidaan välttyä tai ainakin vähentää pitämällä alueen kuivatustaso potentiaalisten happamien sulfaattimaiden yläpuolella, jolloin sulfidipitoiset maakerrokset eivät pääse hapettumaan. Lähtökohtaisesti alin kuivatustaso tulee siis huomioida jo alueen korkeusmaailman suunnittelussa. Rakentamisen aikana on pyrittävä välttämään alimman kuivatustason alapuolelle suoritettavia kaivuja tai pohjavedenpinnan tason alentamista. Koska alueen rakentamisen yhteydessä ei todennäköisesti voida täysin välttyä kaivamiselta tai pohjavedenpinnan alentamiselta, tulee kaivettujen sulfidipitoisten massojen ja alueella syntyvien happamien valuntojen käsittelyyn varautua asiaankuuluvien toimenpitein. Selvitysalueen sulfidisavi ei ollut tunnistettavissa GTK:n Tunnista sulfidisaviopas kairaajille -oppaassa esitellyllä tavalla, minkä vuoksi jatkossa tehtävien lisäkairausten yhteydessä on suositeltavaa ottaa vähintään yksi pohjavedenpinnan alapuolinen näyte, josta tutkitaan kokonaisrikkipitoisuus. Jos kokonaisrikkipitoisuus on suurempi kuin 0,2 massaprosenttia, massat sijoitetaan käsittelyyn, ja jos alle 0,2 massaprosenttia, ne voidaan läjittää normaalisti.



Kuva 10 Ote Sulfidimaaselvityksestä, Ramboll 2015

GTK:n selvityksen (2009) mukaan suunnittelualueen kallioperä on gravakkaa ja kiilleliusketta. Alueen kallioalueet koostuvat lukuisista pienistä kalliopaljastumista. Lähes pystysuora liuskeisuus paikallisessa kivilajissa aiheuttaa kallion lohkeamisen pystysuunnassa, mistä aiheutuu kallioperän korkokuvan nopea paikallinen vaihtelu - paikoittaiset jopa noin 20 metrin paikalliset korkeusvaihtelut kallioperän korkokuvassa. Keskimääräinen mitattu irtomaapeitteen paksuus moreenimäissä on noin 10 metriä.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue on pääosin rakentamaton. Kuusamontien (vt20) luoteispuolelle sijoittuu ET-tontti, jolle sijoittuu sähköasema, sähkökomponenttien varastointia sekä suurjännitepylväs.



Kuva 11 ET-tontti Kuusamontien luoteispuolella

Asuminen

Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista, mutta alue rajautuu olemassa oleviin pientalopainotteisiin alueisiin Kolamäkeen, Kaista-ahoon ja Isoahonkankaaseen. Kolamäki on kaavoitettu 1970- ja 1980-luvuilla, Kaista-aho 1990-luvulla ja kaavaa täydennetty 2021 ja Isoahonkangas on kaavoitettu 1990. Kolamäen ja Kaista-ahon puolelle on rakennettu jonkin verran myös yhtiömuotoista asumista, rivitaloja. Isoahonkankaalla ja Kaista-ahossa on jonkin verran rakentamattomia tontteja. Myös Kuusamontien luoteispuolella Viitantien läheisyydessä on pientalo- ja rivitaloasutusta.



Kuva 12 Kolamäen asuinalueen rakennuksia suunnittelualueen rajalla

Palvelut

Suunnittelualueelle ei sijoitu palveluita. Isoahontien varrelle on kaavoitettu toimitilarakennuksille (KTY-2) ja palvelurakennuksille (P) tarkoitettuja tontteja, jotka eivät ole rakentuneet. P-tontit sijoittuvat suunnittelualueelle.

Alueen välittömässä läheisyydessä, pohjoispuolella, on suuri päivittäistavarakauppa, ravintola, polttonestejakelu sekä grilli. Koitelinkoskentien toiselle puolelle sijoittuu mm. huoltoasema, apteekki, ruokakauppa sekä ravintola. Kiimingin keskusta on noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja sinne sijoittuu mm. kaupallisia palveluita, ruokakauppoja, urheilutoimintoja, sekä kirjasto, koulu ja päiväkotit. Suunnittelualueen läheisyydessä Isohonkankaan ja Kolamäen alueilla sijaitsevat päiväkodit, joista Isohonkankaan päiväkotit on yksityinen.

Suunnittelualueen läheisyydessä on kaksi leikkipaikkaa, eteläpuolella Isohonkankaalla sekä pohjoispuolella Kolamäessä. Kuusamontien luoteispuolella kulkee tien vieressä sekä sähkölinjalla moottorikelkkareitti. Honkimaalla sijaitsee hyvä latuverkosto, johon suunnitellaan yhteyksiä Kiiminki puiston kautta.

Oulun keskusta on linnuntietä mitattuna noin 19 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.



Kuva 13 Kolamäen leikkipaikka

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Kuusamontien (valtatie 20) molemmin puolin, mutta talorakentaminen vain valtatie eteläpuolelle. Pääosa suunnittelualueesta sijoittuu Isoahontien ja Kaista-ahontien kokoojakatujen väliselle alueelle.

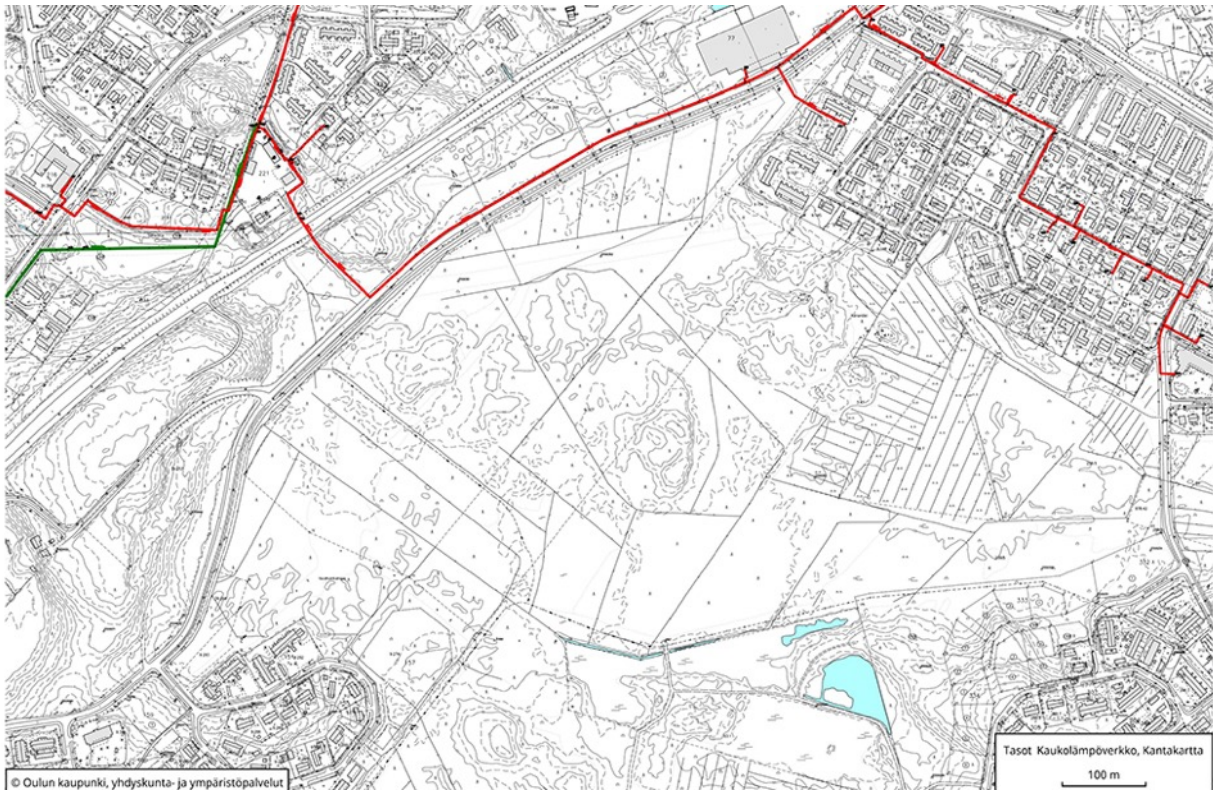
Kuusamontien (Vt 20) liikennemäärä on keskimäärin noin 10 500 ajoneuvoa vuorokaudessa (Väylävirasto, KVL 2020). Koitelinkoskentiellä (mt 848) se on noin 4000. Oulun seudun liikennemallin mukaan Isoahontiellä liikennemäärä on noin 500 ja Kaista-Ahontiellä 300 ajoneuvoa arki-vuorokaudessa.

Isoahontien varressa kulkee Oulun keskustasta Kiimingin keskustaan johtava pyöräliikenteen pääreitti. Pyöräliikenteen aluereitit kulkevat Viitantien ja Koitelinkoskentien varsilla.

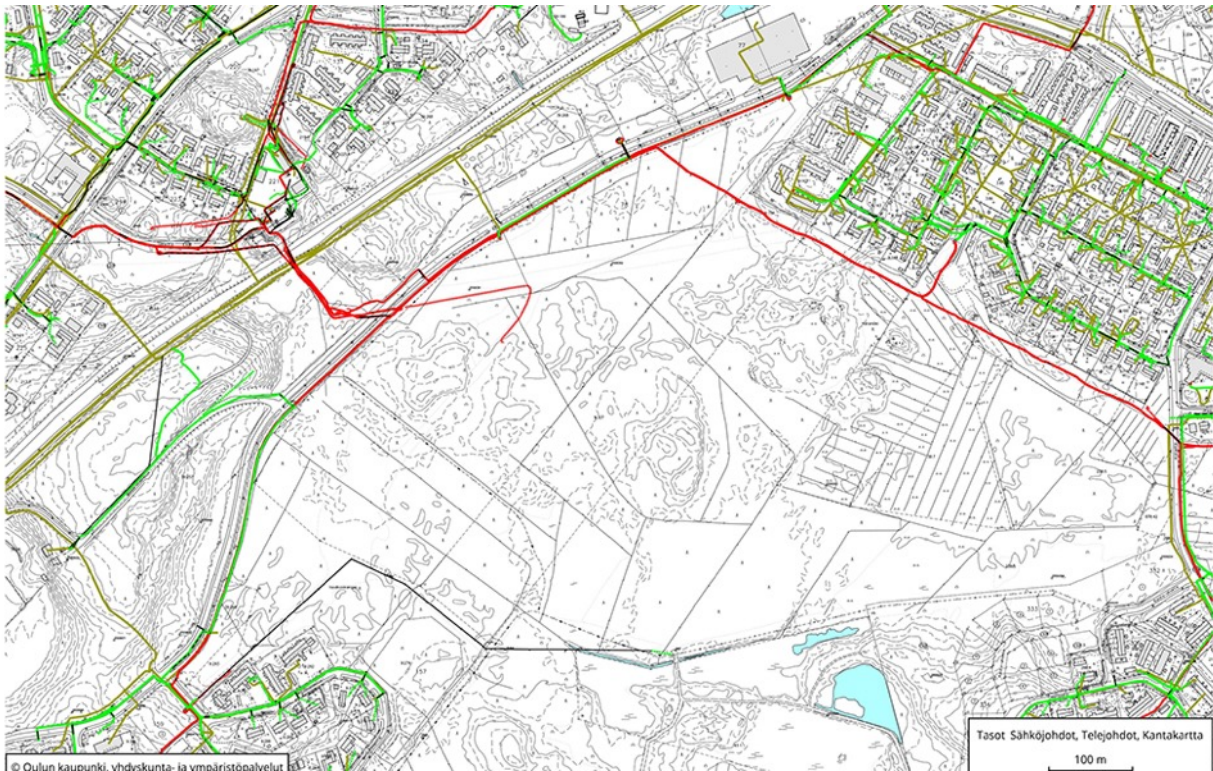
Joukkoliikenne suunnittelualueen läheisyydessä kulkee Kuusamontiellä sekä sen luoteispuolella olevaa Viitantietä ja suunnittelualueen koillispuolella olevaa Koitelinkoskentieta pitkin. Näiden teiden varsilla sijaitsevat myös suunnittelualueen lähinnä olevat nykyiset linja-autopysäkit. Viitantiellä ja Koitelinkoskentiellä paikallisliikenteen bussien vuoroväli arkipäivisin on noin puoli tuntia ja Kuusamontiellä noin tunti. Kuusamontiellä kulkee lisäksi myös muutamia pitempimatkaisia linja-autovuoroja päivittäin.

3.1.4. Tekniset linjat

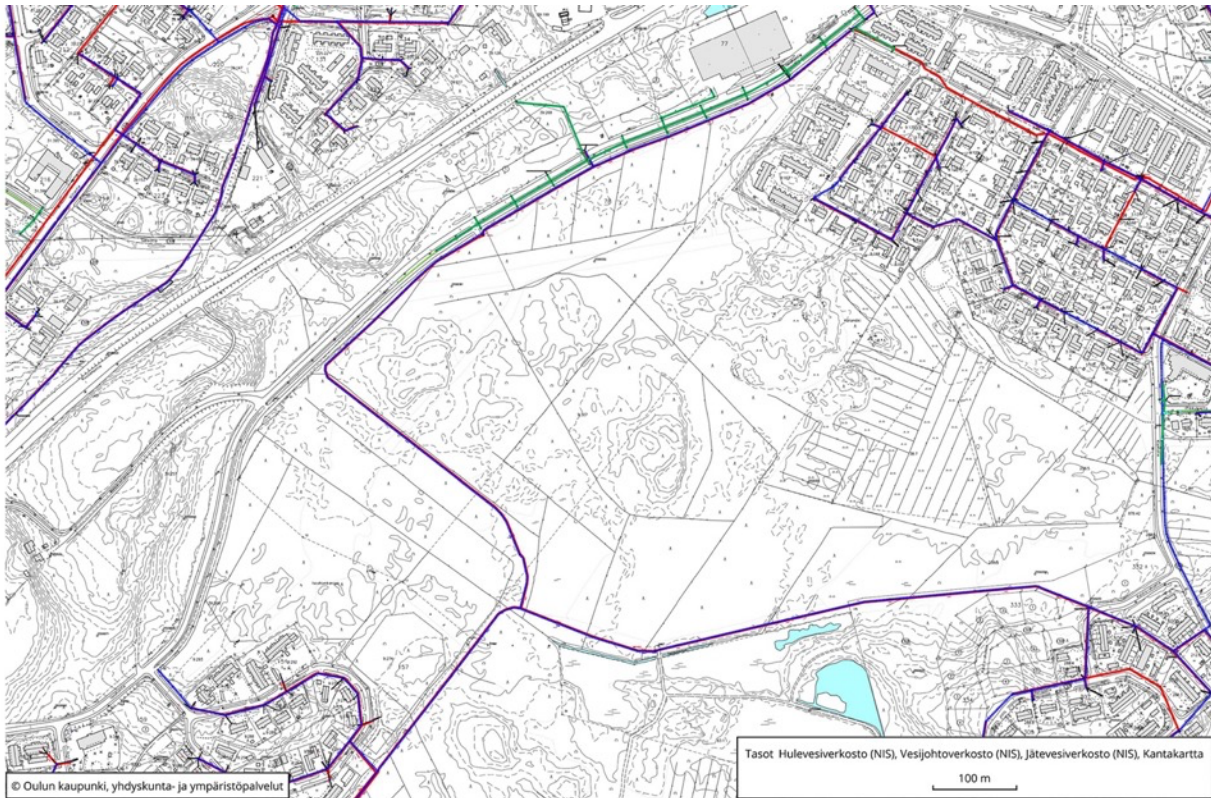
Alueen tekniset linjat kulkevat pääasiassa Isoahontien varrella. Alueen linjojen uudistuksissa on pyritty huomioimaan Hieta-ahon kaavarungossa esitetty tuleva maankäyttö. Alueen kaukolämpöverkko kulkee Isoahontiellä sekä Kuusamontien lounaispuolella ET-tontin koillis- ja lounaispuolella. Sähköverkko sijoittuu myöskin Isoahontielle ja alittaa Kuusamontien noin 40 metriä kaukolämpöverkon lounaispuolelta. Kolamäen alueen lounaispuolella kulkee sähköverkon keski-jännitekaapeli. Telejohdot sijoittuvat alueen katuverkon yhteyteen. Vesi-, jäte- ja hulevesiverkosta sijoittuu Isoahontielle. Suunnittelualueen itä/lounaisosassa alueen poikki kulkee jätevesiviemäri, joka haarautuu itään sekä lounaaseen.



Kuva 14 Kaukolämpöverkko, Oulun kaupunki 2022



Kuva 15 Sähkö- ja telejohdot, Oulun kaupunki 2022



Kuva 16 Vesi-, viemäri- ja hulevesiverkko, Oulun kaupunki 2022

3.1.5. Maanomistus

Suunnittelualue on suurelta osin kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta muutamaa yksityisen omistamaa kiinteistöä sekä Kuusamontietä, joka on Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen omistuksessa.

3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1. Maakuntakaava

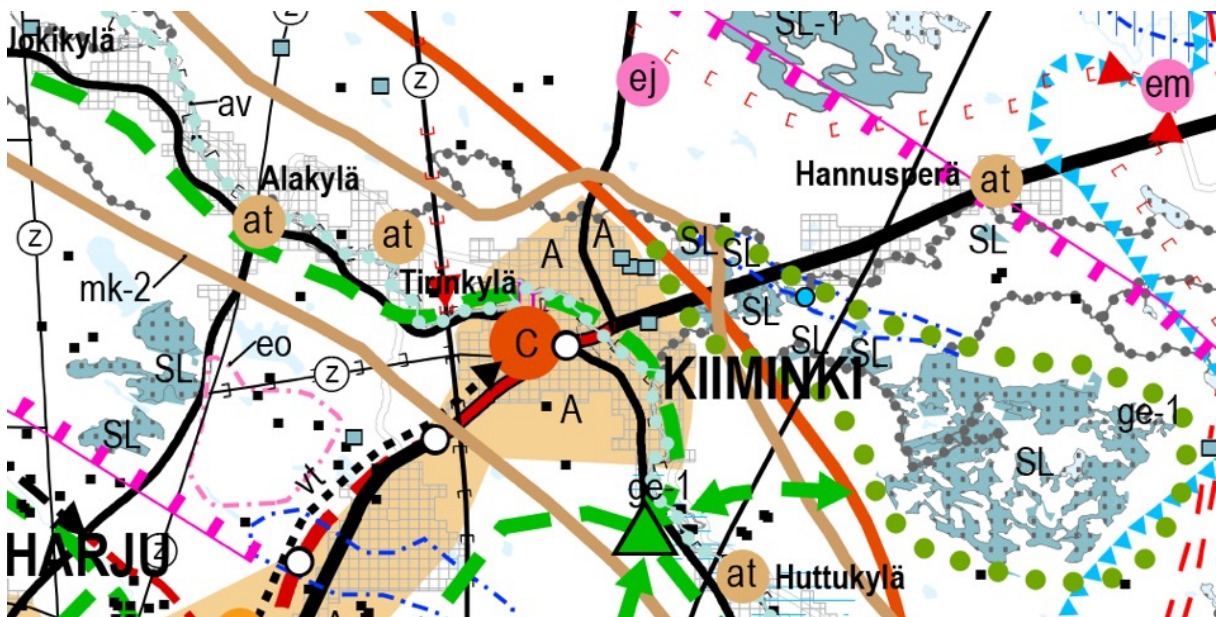
Pohjois-Pohjoismaan maakuntakaavan vaiheittainen uudistaminen käynnistyi syyskuussa 2010, jolloin maakuntahallitus päätti kaavoituksen vireille tulosta. Maakuntavaltuusto hyväksyi 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013. Kaavassa käsiteltiin energiantuotanto- ja siirtoa, kaupan palvelurakennetta ja aluerakennetta sekä taajamia, luonnonympäristöä sekä liikennejärjestelmää ja logistiikkaa. 2. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.12.2016. Kaavassa käsiteltiin maaseudun asutusrakennetta, kulttuuriympäristöjä, virkistys- ja matkailualueita, seudullisia materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueita, seudullisia ampumaratoja ja puolustusvoimien alueita. Maakuntavaltuusto hyväksyi 3. vaihemaakuntakaavan 11.6.2018. Kaavassa käsiteltiin mm.

pohjavesi- ja kiviainesalueita, mineraalipotentiali- ja kaivosalueita, Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaa, tuulivoimala-alueiden tarkistuksia sekä muita tarvittavia päivityksiä.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee mm. edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen. Suunnittelualue kuuluu myös osittain asutustihentymäksi merkittyyn alueeseen.

Suunnittelualueen vieressä kulkeva Kuusamontie (vt20) on merkitty merkittävästi parannettavaksi valtatieksi (vt). Merkinnällä osoitetaan huomattavan tien parantamista, joka on verrattavissa tien uus- tai laajennusinvestointeihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä edistämään kevyen liikenteen väylien toteuttamista erityisesti taajamien, kyläkeskusten ja koulujen läheisyydessä. Kuusamontieellä kulkee myös joukkoliikenteen kehittämiskäytävä. Merkinnällä osoitetaan Oulun seudun joukkoliikenteen korkean palvelutason pääreitit. Osa reiteistä sisältyy Oulun seudun laatukäytävään ja osa voi kulkea moottoriväylää pitkin.

Suunnittelualueen eteläpuolelle on merkitty muinaismuistokohde, joka on muinaismuistolailla (295/63) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu keskusta- toimintojen alue (C).

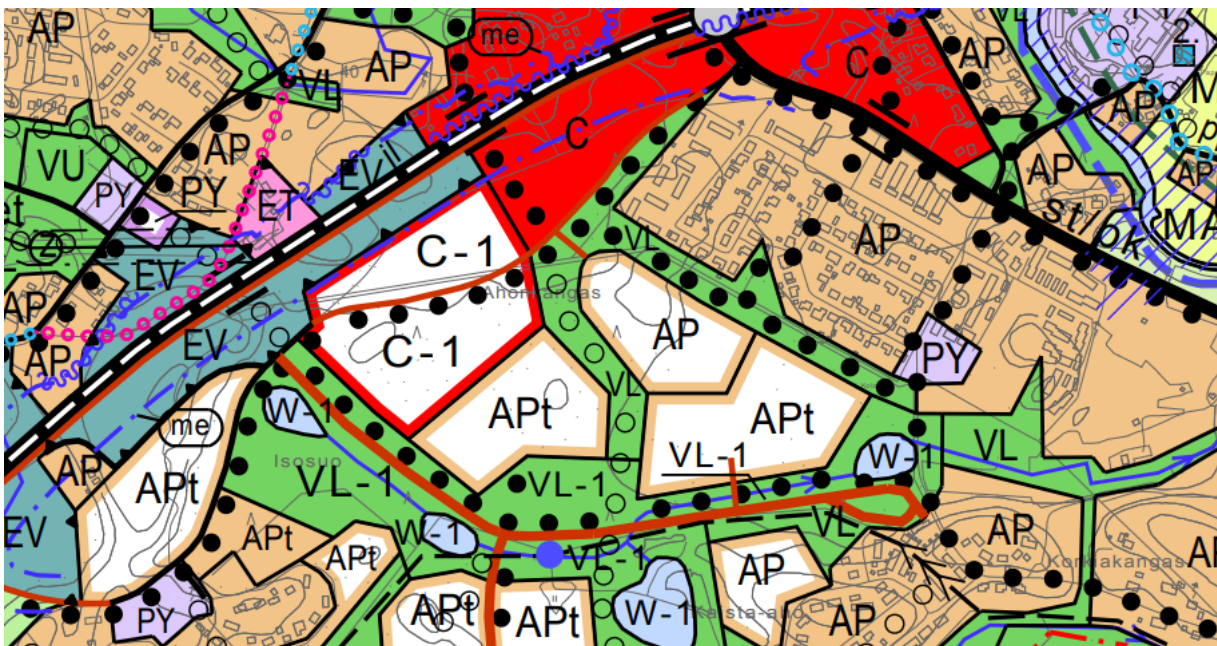


Kuva 17 Maakuntakaavan epävirallinen yhdistelmäkartta

3.2.2. Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osa vesistön valuma-aluetta, jonka käytön suunnittelussa ja alueella tehtävissä toimenpiteissä on otettava huomioon vesien suojele ja maankamaran suojele sellaista eroosiota vastaan, joka vaikuttaa pintavesiin.

Voimassa olevassa Kiimingin keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa suunnittelualueelle on Kuusamontien itäpuolelle osoitettu keskustatoimintojen aluetta, jolle ei sallita vähittäiskauppan suuryksikköä (C-1), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) sekä tiivistä pientalovaltaista asuntoaluetta (APt) ja vesialueita (W-1). Kuusamontien varsi on merkitty suojaviheralueena (EV) ja tielle on osoitettu eritasoristeys ilman liittymää. Kuusamontien länsipuolella on yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) sekä historiallisen ajan muinaisjäännös (Vanha Kuusamontie). Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL ja VL-1), nykyisiä teitä ja uusien teiden linjauksia, ohjeellisia kuntoilureittejä ja ohjeellisia kevyenliikenteen reittejä sekä Kuusamontien melualue. Suunnittelualueen eteläräjälle on merkitty pumppaamo ja siirtoviemäri.



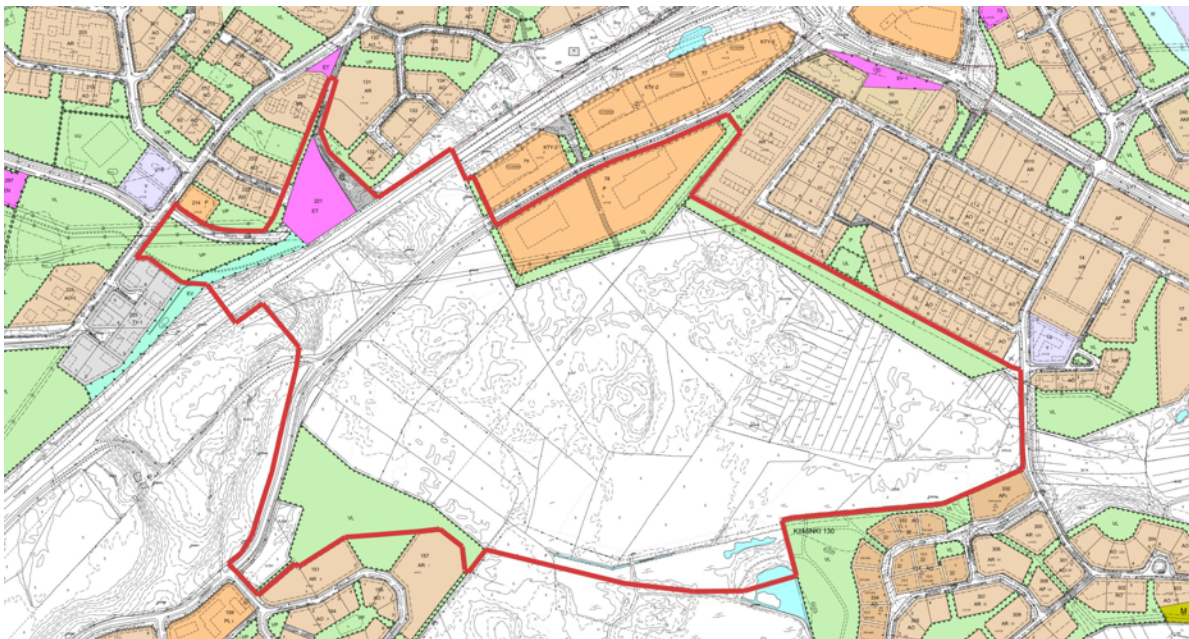
Kuva 18 Ote Kiimingin Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta 2030

3.2.3. Voimassa olevat asemakaavat

Alueen koillisosassa on voimassa Kiimingin kunnanvaltuuston 19.6.1972 hyväksymä ja lääninvaltuuston 14.9.1972 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 255-Ak1972/1). Pohjoisosassa on voimassa kunnanvaltuuston 18.9.2006 § 33 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 255-Akm2006/3). Alueen luoteispuolella, Kuusamontien toisella puolella on kunnanvaltuuston 27.1.1989 § 42 hyväksymä ja lääninhallituksen 1.9.1989 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 255-Akm1989/8)

sekä kunnanvaltuuston 25.6.2007 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 255-Ak2007/3). Isoahontien varrella on voimassa kunnanvaltuuston 5.10.1989 hyväksymä ja lääninhallituksen 14.6.1990 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 255-Ak1990/8). Alueen lounaisnurkassa on voimassa kunnanvaltuuston 27.1.1989 § 43 ja lääninhallituksen 14.6.1990 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 255-Ak1990/9).

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu puisto- ja lähivirkistysalueita (P, VP ja VL), palvelurakennusten korttelialuetta (P), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h), suojaviheraluetta (EV) sekä katualueita ja ulkoilureittiä.



Kuva 19 Ote voimassa olevasta asemakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella

3.2.4. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.5. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan sitova tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.2.6. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.20xx.

3.2.7. Suojelupäätökset

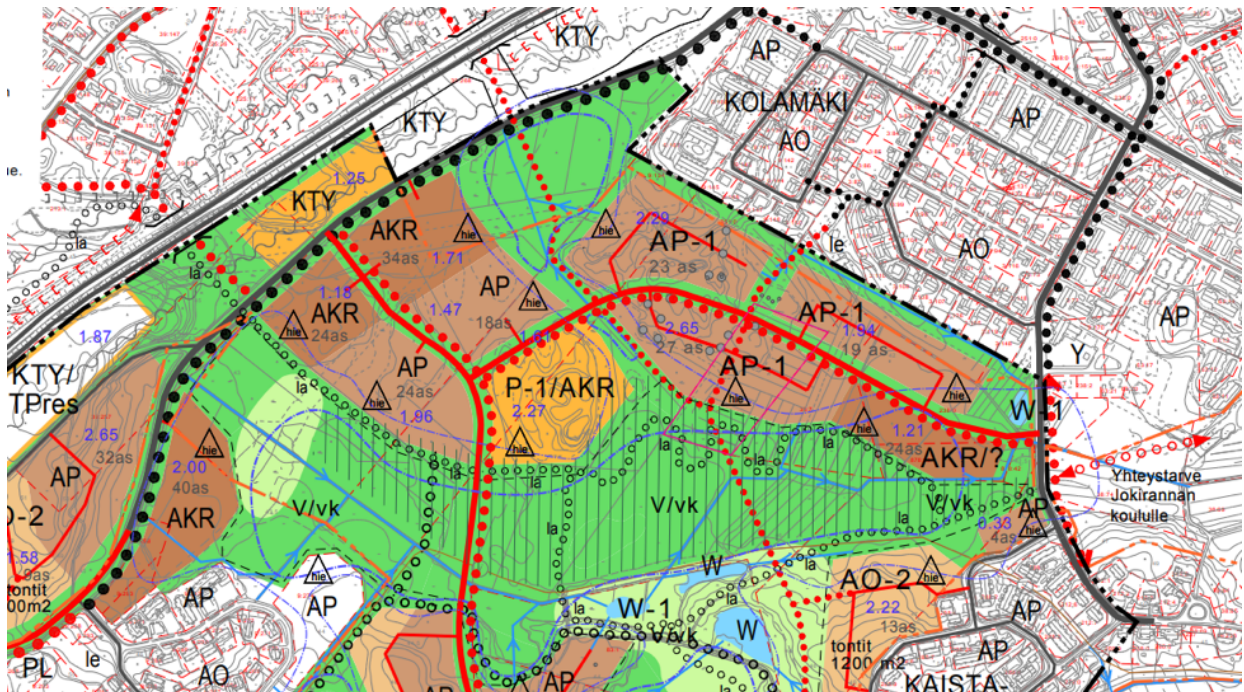
Alueella ei ole suojeltuja tai suojeltavia kohteita.

3.2.8. Maankäyttösopimukset

Hankkeesta laaditaan tarvittavilta osin maankäyttösopimus.

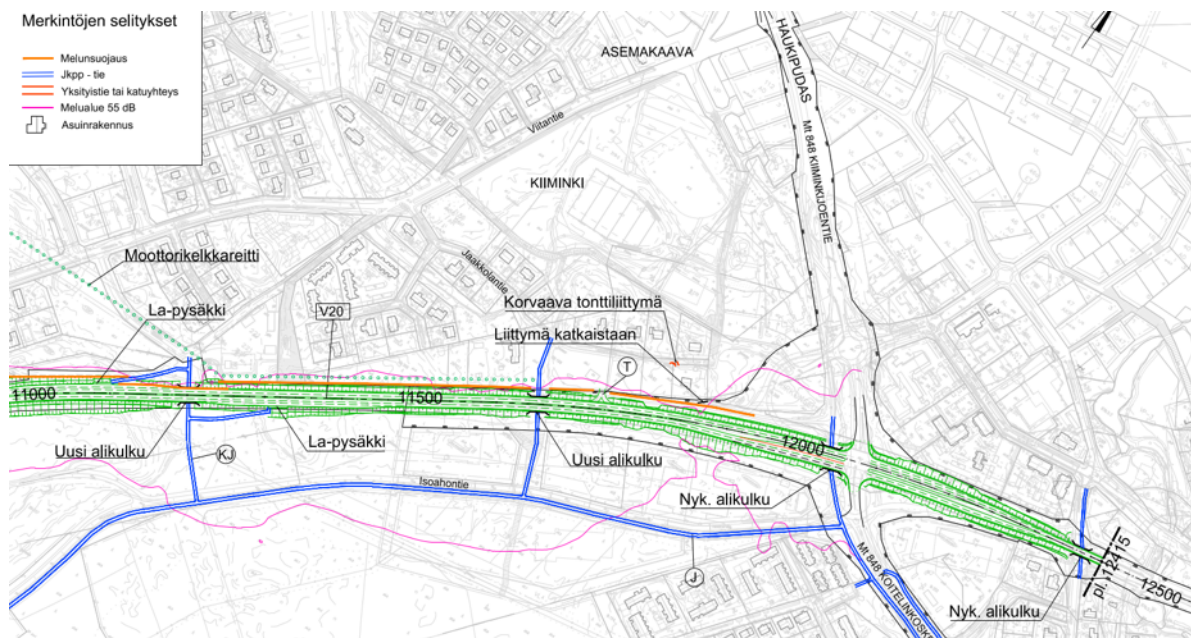
3.2.9. Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

Suunnittelualueen Kuusamontien itäpuoleinen alue kuuluu vuonna 2018 valmistuneen Hieta-ahon kaavarungon alueeseen. Kaavarunko on voimassa oleva osayleiskaavaa tarkempi suunnitelma, joka on hyväksytty ohjeellisena noudatettavaksi. Kaavarunkoa ja tehtyjä selvityksiä käytetään Ahonkankaan suunnittelun lähtökohtana. Kaavarungossa on esitetty uusi kokoojakatu Isoahontieltä Kiertotielle sekä yhteys suunnittelualueen eteläpuoleisille alueille. Kaavarungossa on alueita asuinkerrostaloille ja rivitaloille (AKR), asuinpientaloille (AP ja AP-1), toimitilarakennuksille (KTY) ja lähipalvelurakennuksille (P-1). Ahonkankaan eteläosa on merkitty keskeiseksi virkistysalueeksi, jossa on ohjeellisia latu- ja pääulkoilureittiyhteyksiä. Virkistysalueelle sijoitetaan läjitysmaita erillisen suunnitelman mukaan. Sulfidimaa-alueet sekä niiden reunavyöhykkeet on esitetty rajauksin.



Kuva 20 Ote Hieta-ahon kaavarungosta

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on tehnyt VT 20 Korvenkylä-Kiiminki kehittämisselvityksen vuonna 2019. Selvityksessä Kuusamontietä on esitetty levennettäväksi 2+2-kaistaiseksi keskikaidetieksi siten, että nykyistä ajorataa levennetään molemmille puolille. Isoahontien on suunniteltu liitettäväksi eteläpäästään valtatiehen uuden liikennevalo-ohjatun liittymän kautta. Ahonkankaan asemakaava-alueen kohdalle selvityksessä on osoitettu uusi alikulku jalankululle ja pyöräilylle. Alikulun yhteyteen on suunniteltu myös linja-autopysäkit. Kehittämisselvityksessä esitettyjen ratkaisujen toteuttamisesta tai jatkosuunnittelusta ei ole päätöksiä. Kehittämisselvityksen liitekartoilla on osoitettu mm. Kuusamontien ennustemelu vuodelle 2040. Ohjearvot ylittävä melualue ulottuu osittain Isoahontien itäpuolelle, jonne on kaavarungossa sijoitettu asumista. Olemassa olevan asutuksen kohdille selvityksessä on esitetty melusuojuuksia.



Kuva 21 Ote VT 20 Korvenkylä-Kiiminki kehittämisselvityksen liitekartasta nro 10

3.3. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Asemakaavatyötä varten tehdyt perusselvitykset ja yleissuunnitelmat löytyvät kokonaisuudessaan Oulun kaupungin nettisivuilta, suunnitelmat ja hankkeet -sivulta kaavatunnuksella 564-2496. Alle on kirjoitettu tiivistelmät. Suunnittelualueelle tehdään kevään/kesän 2022 aikana tarkentavia rakennettavuus – ja sulfidiselvityksiä, jotka tullaan ottamaan kaavan jatkotyössä ja yleissuunnitelmissa huomioon.

3.6.1 Luonto- ja maisemaselvitys

Luonto- ja maisemaselvityksen on laatinut Ramboll Finland Oy kesällä 2021.

Maisema

Selvityksessä on maisemarakennekartan perusteella tunnistettu alueet, joille rakentamista ei suositella. Näitä ovat maisemarakenteen äärialueiden säilymisen kannalta tärkeät alueet eli kumpareiden laet ja Isosuonojan uoma rantoineen. Lakialueet ovat maiseman äärialueita, joita on perinteisesti pyritty säästämään rakentamiselta. Lisäksi alla luetellut maisemakuvallisesti merkittävät kohteet on haluttu nostaa esiin tärkeinä alueina, jotka tulisi säilyttää ja kehittää osaksi viheralueverkostoa. Kohteet ilmentävät hyvin selvitysalueen maiseman ominaispiirteitä, jotka tulisi säilyttää alueen rakentamisesta huolimatta.

Maisemakuvan kannalta merkittävät alueet ja kohteet ovat:

1. Lammet ympäristöineen
2. Isosuon pienialaiset avosuot
3. Ahonkankaan harva metsä kalliopaljastumineen
4. Metsärinteenkujan rinnenmetsä Kuusamontien varressa
5. Sähkötien rinnenmetsä Kuusamontien varressa

Lammet ympäristöineen tulisi pyrkiä kokonaisuudessaan säilyttämään. Asuinalueiden rakentamisen suunnittelussa lampien vesitaloudesta tulee huolehtia ja niitä voisi hyödyntää osana alueen hulevesi- ja kuivatussuunnittelua. Lampien polkuverkostoja voisi kehittää ja polkujen varsilta avata näkymiä lammille.

Entisestä Isosuon suoalueesta ovat muistona ojitusten myötä kaksi pienialaista avosuota. Suot ovat maisemallisesti hienoja ja niille rakentaminen ei paksusta turvekerroksesta johtuen ole kovin järkevää. Näin ollen ne kannattaisi säästää osaksi viheralueverkostoa. Suot ovat kulutusherkkiä, joten niiden hyödyntäminen virkistyskäytössä on haastavaa. Lisäksi ympärillä tapahtuva rakentaminen saattaa kuivattaa entisestä jo nykyiselläänkin ojitettuja soita. Esimerkiksi kaavarungon mukaisen kadun sekä kävely- ja pyöräilyreitit rakentaminen suoalueen läpi on mahdotonta ilman, että suota joudutaan kuivattamaan. Olisikin hyvä pyrkiä linjaamaan kadut kiertämään nykyiset avosualueet reunoilta, mikäli mahdollista. Säilytettäviä suoalueiden vedensaanti tulisi turvata ja niitä voisi myös pyrkiä hyödyntämään hulevesisuunnittelussa.

Ahonkankaan harva metsä kalliopaljastumineen tulisi ottaa osaksi viheralueverkostoa. Kaavarungossa Kolamäen suunnalta tuleva kävely- ja pyöräilyreitti virkistys- ja suojaviheralueineen voitaisiin linjata kulkemaan Ahonkankaan kautta siten, että edes osa kalliopaljastumista voitaisiin säilyttää maisemassa.

Kuusamontien varren molemmin puolin sijaitsee Sähkötien ja Metsärinteenkujan tuntumassa rin-nemetsää, jotka tulisi säästää nykyisen kaltaisina suojavihervyöhykkeinä.

Luonto

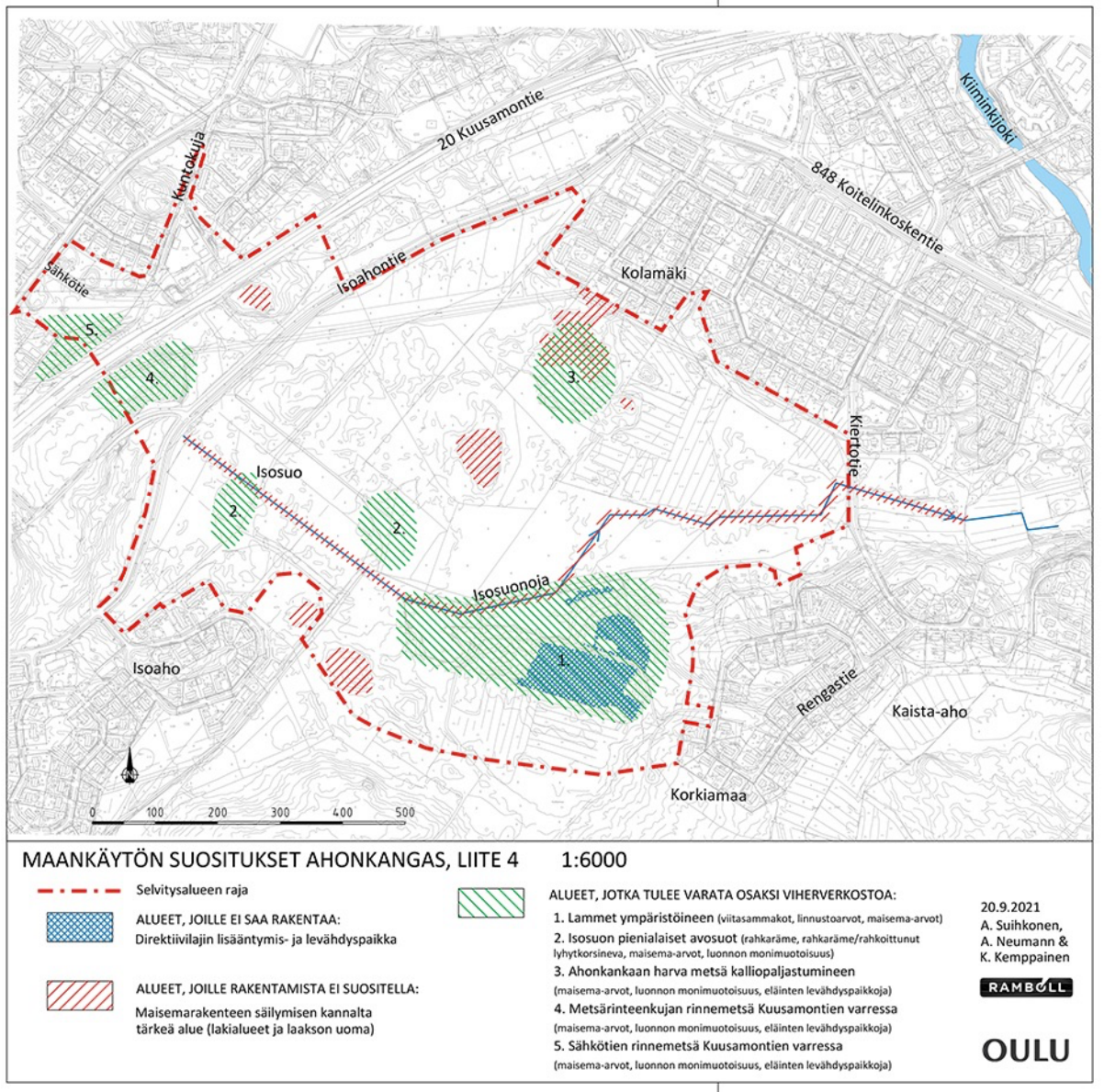
Selvityksen mukaan alueen yleisimmät luontotyytit ovat rämemuuttuma, metsätaloustaloudessa oleva tuore sekä kuivahko kangas ja metsittynyt pelto. Selvitysalueen luonnontilaisimpiin osa-alueisiin kuuluvat alueen avosuot, harvapuustoiset suot ja luhdet, alueen kaksi lampea ja varttu-neet kuusimetsäkuviot. Nämä kohteet ovat joko ihmistoiminnan kautta kehittyneitä tai ihmistoi-minnan takia eriasteisesti muuttuneita, mutta niiden kasvillisuus on suurimmaksi osaksi luon-nontilaisen kaltaista.

Viitasammakoselvityksen aikana havaittiin selvitysalueen lammissa ja niiden eteläpuolisella suo-alueella soidintavia viitasammakoita. Näiden kohteiden arvioidaan olevan viitasammakon lisään-tymisympäristö. Viitasammakon levähdyspaikat sijoittuvat arvion mukaan samoille alueille kuin lisääntymispaikat sekä niitä ympäröiviin metsäalueisiin. Selvitysalueella ei havaittu lepakoita tai niille sopivia lisääntymis- ja talvehtimispaikkoja. Alueen luoteisosan tieympäristöt sekä lampien ympäristöt voivat kuitenkin kuulua pohjalepakoiden saalistusalueeseen. Muita luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja ei maastokäynneillä havaittu eikä niiden arvioida alueella esiintyvän.

Ahonkankaan selvitysalueella havaittiin pesivänä kahdeksan suojelullisesti huomionarvoista lin-tulajia, joiden kokonaisparimäärä oli 14. Selvitysalueen etelä- ja kaakkoisosiin keskittyi suurin osa huomionarvoisista lintulajeista ja erityisesti eteläosassa sijaitsevat lampareet lähialueineen ovat linnustollisesti monimuotoinen pesimäaikainen elinympäristö.

Maankäytön suunnitellussa suositellaan huomioitavan erityisesti selvitysalueen kaakkoisosassa sijaitsevat lammet, lampien eteläpuolella sijaitseva suo/luhta sekä lampien ympäristössä oleva metsä. Direktiivilajin lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luon-nonsuojelulla kiellettyä. Alueella on lisäksi uhanalaisten lintulajien pesimäreiviirejä ja paikalli-sesti luonnon monimuotoisuudelle arvokkaita kohteita.

Paikallisella tasolla luonnon monimuotoisuudelle arvokkaita kohteita ovat lisäksi selvitysalueen eteläosassa sijaitsevat harvapuustoiset ja avoimet pienehköt suoalueet sekä alueen varttuneet kuusimetsät. Vaikka nämäkin kohteet ovat jossain määrin ihmistoiminnan muuttamia, on niiden luonnontilaisuus kuitenkin isompi kuin selvitysalueella yleensä.



Kuva 22 Luonto- ja maisemaselvityksen maankäytön suositukset, Ramboll 2021

3.6.2 Meluselvitys

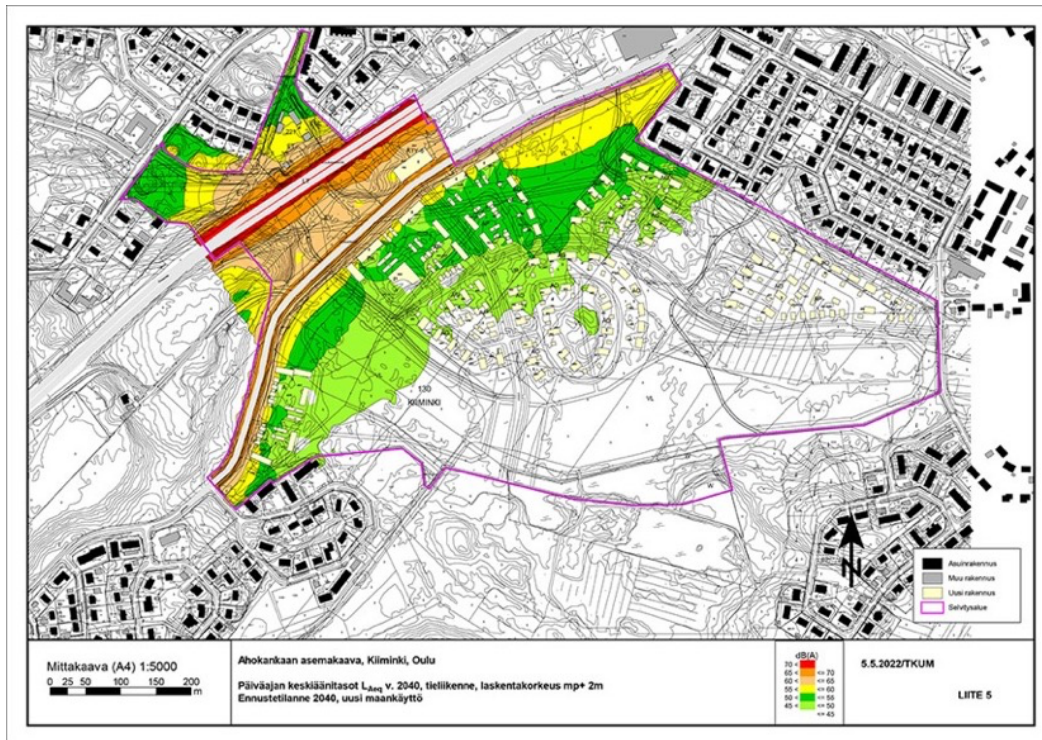
Meluselvityksen on laatinut Sitowise ja se on päivätty 6.5.2022. Selvityksessä melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutasojen ohjearvoihin. Melun ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Ohjearvot on annettu erikseen päivä- (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille. Tässä työssä ulko-oleskelualueille sovellettiin päiväajan 55 dB ja yöajan 45 dB ohjearvoja.

Laskentojen mukaan nykytilanteessa 2021 kaava-alueen asuinkäyttöön osoitettavilla alueilla Kuusamontien aiheuttama keskiäänitaso on päivällä enintään noin 57 dB ja yöllä enintään noin 50 dB. Laskentojen mukaan ennustevuoden 2040 liikenteellä ja nykyisellä maankäytöllä kaava-alueen asuinkäyttöön osoitettavilla alueilla keskiäänitaso on päivällä enintään noin 60 dB ja yöllä enintään noin 53 dB.

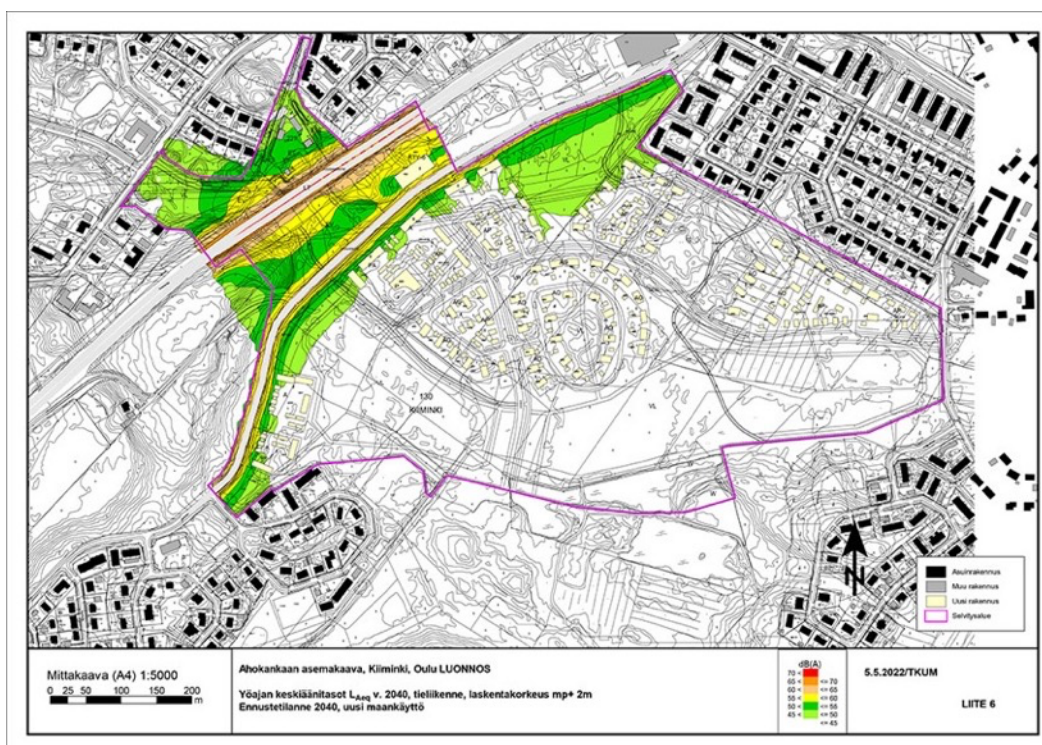
Laskentojen mukaan Isoahontien eteläpuolelle sijoitettavat mp+ 3-8 m korkeat rakennukset estävät varsin hyvin liikennemelun leviämistä syvemmälle kaava-alueelle. Kaikille asuinkiinteistöille muodostuu päiväajan ohjearvon 55 dB ja uusille alueille sovellettavan yöajan ohjearvon 45 dB mukaisia ulko-oleskeluun soveltuvia alueita. Huomattavaa kuitenkin on, että uudella maankäytölle sovellettavan yöajan ohjearvon 45 dB mukaista aluetta muodostuu joillekin kiinteistöille vain paikoin, mikä tulee huomioida jatkosuunnittelussa osoittamalla kiinteistön pääasialliset leikki- ja oleskelualueet ohjearvon 45 dB mukaiselle alueelle tai vaihtoehtoisesti pihan suojaksi on jatkosuunnittelussa tutkittava ja mitoitettava riittävä meluntorjunta.

Laskentojen mukaan asuinkäyttöön suunniteltujen rakennusten julkisivuihin kohdistuu enimmäkseen 61–63 dB päiväajan keskiäänitaso, mikä tarkoittaa sitä, että Ääniympäristöasetuksen mukainen 30 dB minimivaatimus melualueelle suunniteltavan uudisrakennuksen ulkovaipan äänen-eristävyydestä on riittävä sisämelun ohjearvojen saavuttamiseksi.

Esimerkinomaisesti on myös tutkittu rakennuskorkeuden ja rakennusten yhtenäisen ketjutuksen vaikutusta pihaille leviäviin keskiäänitasoihin kortteleissa 168 ja 169 siten, että rakennuksia madallettiin yksikerroksisiksi ja kytkettyjen pientalojen väleistä poistettiin autokatokset. Asuinrakennusten madaltamisen jälkeen piholla saavutetaan yöajan 45 dB ohjearvo. Sitä vastoin umpinaisen rakenteen poistaminen asuinrakennusten väleistä ei melun kannalta ole tutkitussa korttelissa laskennan mukaan mahdollista.



Kuva 23 Päiväajan keskiäänitasot suunnittelualueella ennustetilanteessa 2040



Kuva 24 Yöajan keskiäänitasot suunnittelualueella ennustetilanteessa 2040

3.6.3 Hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma

Hulevesiselvitys

Hulevesiselvityksen on laatinut Ramboll Finland Oy ja se on päivätty 1.1.2021 ja päivitetty 16.3.2022.

Kaava-alueen maankäyttö muuttuu, läpäisemättömän pinnan osuus kasvaa rakentamisen seurauksena ja siten hulevesien laatu heikkenee. Asemakaavamuutosalueella tarvittava hulevesien viivytystilavuus on alustavasti 1074 m³. Viivytyksratkaisut tulee mitoittaa siten, että virtaama asemakaava-alueelta ei lisäännä. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa.

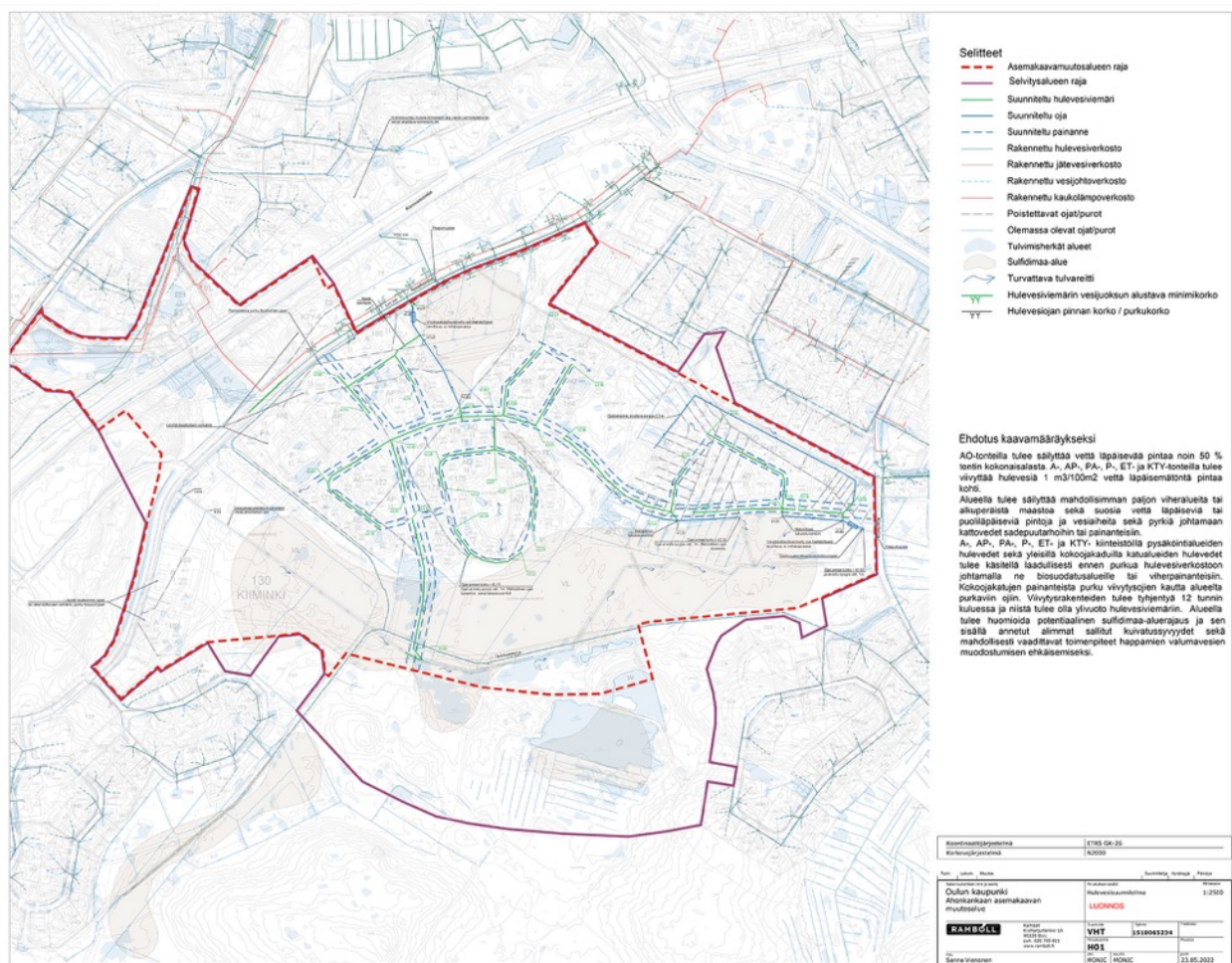
Tonteilla tulee pyrkiä maksimoimaan läpäisevän pinnan osuus, jotta ehkäistään hulevesien muodostumista. Samalla näin myös puhdistetaan hulevesiä. Läpäiseviä pintoja ovat mm. viheralueet ja läpäisevät päällysrakenteet sekä viherkatot.

Pysäköinti- ja katualueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne esim. biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin. Viherpainanteet toimivat samalla myös tulvareitteinä, jotka tulee varmistaa alueella; tulvareittien sijainti tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Hulevedet suositellaan ohjaamaan ennen kaava-alueelta purkua hulevesiä viivytäviin ja samalla puhdistaviin viivytyksrakenteisiin, joita ovat esim. kosteikot ja kosteikkomaiset lammikot.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida potentiaalisten happamien sulfidimaiden sijainti ja niiden asettama rajoite alimmalle kuivatussyvyydelle. Sulfidimaa-alueelle rakentamista tulee välttää tai toteuttaa vaadittavat toimenpiteet happamien valumavesien muodostumisen ehkäisemiseksi.

Purkuojastoon on vahvistettu ojitusyhteisö vuonna 1955, jolloin alueen ojitusten mahdollinen muutos vaatii ojitustoimituksen.

Suurin hulevesistä aiheutuva laadullinen kuormitus tulee valuma-alueen rakennustöiden aikana, jolloin paljas maaperä on alttiina eroosiolle sekä kiintoaineen ja humuksen huuhtoutumiselle. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan on syytä kiinnittää huomiota. Hulevesirakenteet on syytä toteuttaa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa huomioiden kuitenkin niiden tukkeutumismahdollisuus rakennusaikaisten kiintoainepitoisen hulevesien vaikutuksesta. Rakennustyömaiden hulevedet tulee johtaa kokoojajiin ja -verkostoihin esimerkiksi tilapäisten laskeutusaltaiden kautta ja/tai suotopatojen läpi. Tietoa rakennustyömaan hulevesien hallinnasta löytyy RT-kortista 89-11230. Työmaavesien hallinnassa tulee noudattaa Oulun kaupungin työmaavesiohjetta: Oulun kaupunki www.ouka.fi > Rakennusvalvonta > Määräykset ja ohjeet > Työmaavesien hallinta.



Kuva 26 Hulevesien hallinnan yleissuunnitelmaluonnos, Ramboll 2022

3.6.4 Liikenteen yleissuunnitelma

Rakennettavan alueen läpi kulkee kaksi uutta kokoojakatua, jotka liittyvät Isoahontiehen ja Kaista-ahontiehen. Ratkaisussa on varauduttu siihen, että toinen kokoojakadusta voi jatkua

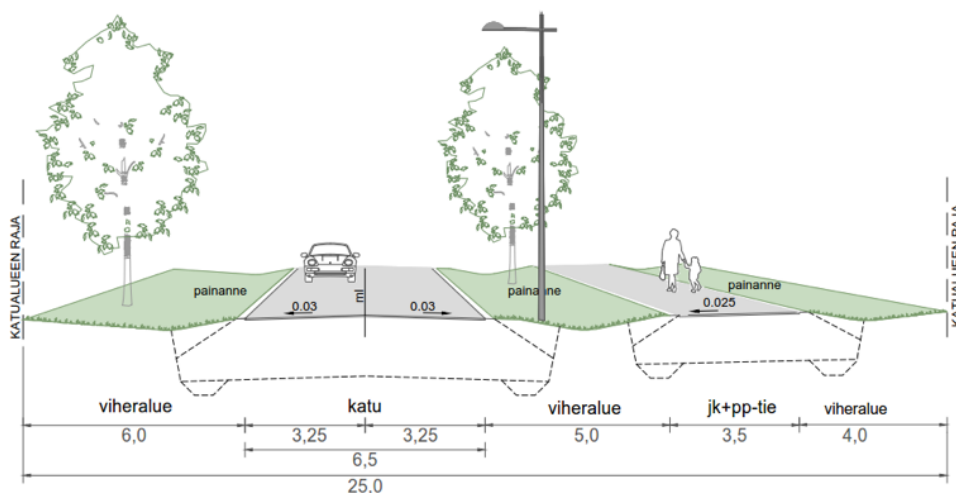
etelään maankäytön laajentuessa. Alueen kaikki lenkkimäiset tonttikadut liittyvät uusiin kokoojakatuihin. Yksi suunnittelualueen länsiosassa sijaitseva lyhyt tonttikatu liittyy Isoahontiehen.

Molempien uusien kokoojakatujen varsilla on jalankulku- ja pyörätiet. Lisäksi viheralueille on esitetty erillisiä väyliä Kuusamontien pohjoispuolelle ja suunnittelualueelta kohti nykyisiä Kaistaahon ja Kolamäen alueita. Yksi erillinen yhteys on esitetty myös alueelta kohti Isoahontien ja Koitelinkoskentien liittymää. Valtatien poikki menevä yhteys on esitetty jatkettavaksi sekä kohti pohjoista koulun suuntaan että Sähkötien eteläpuolta Viitantielle, jossa sijaitsevat nykyiset linja-autopysäkit. Väylien ja kokoojakatujen risteyskohdissa ylitykset on esitetty toteutettavaksi suojatiesaarekkeellisinä.

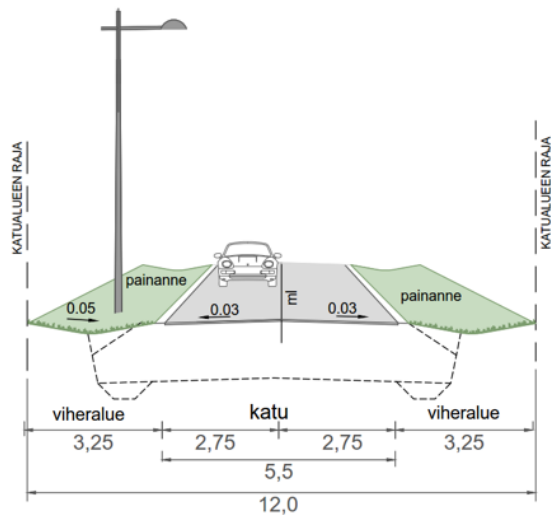
Kuusamontielle on suunniteltu alikulkua valtatie poikki menevälle jalankulku- ja pyörätielle. Lisäksi alikulussa varaudutaan myös moottorikelkkailureittiin sekä ulkoilureittiin, joka talvella olisi latu. Alikuluratkaisu voi olla betoninen ulokelaattasilta, jonka alta mahtuisi kaikki reitit tai kaksi pienempää erillistä siltaa, joista toinen voi olla putkisiltatyyppinen ratkaisu.

Lähimmät nykyiset linja-auto pysäkit ovat Kuusamontiellä, Viitantiellä ja Koitelinkoskentiellä. Kuusamontiellä sijaitsevat pysäkit rakennetaan uudelleen alikulun rakentamisen yhteydessä ja samalla toteutetaan pysäkeiltä turvalliset yhteydet väyläverkostolle. Isoahontiellä voidaan varautua uusiin pysäkkeihin. Uusilla kokoojakaduilla pysäkit voivat olla ns. ajoratapysäkkejä.

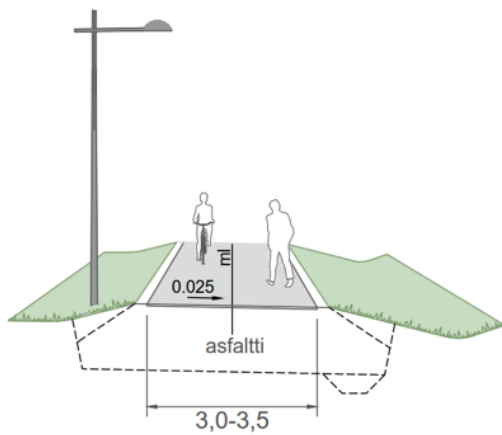
Katujen sekä jalankulku- ja pyöräteiden tyyppi- ja poikkileikkaukset on esitetty oheisissa kuvissa. Kokoojakaduilla ajoradan ja jalankulku- ja pyörätien välissä on viheralue.



Kuva 27 Kokoojakadun tyyppi- ja poikkileikkaukset

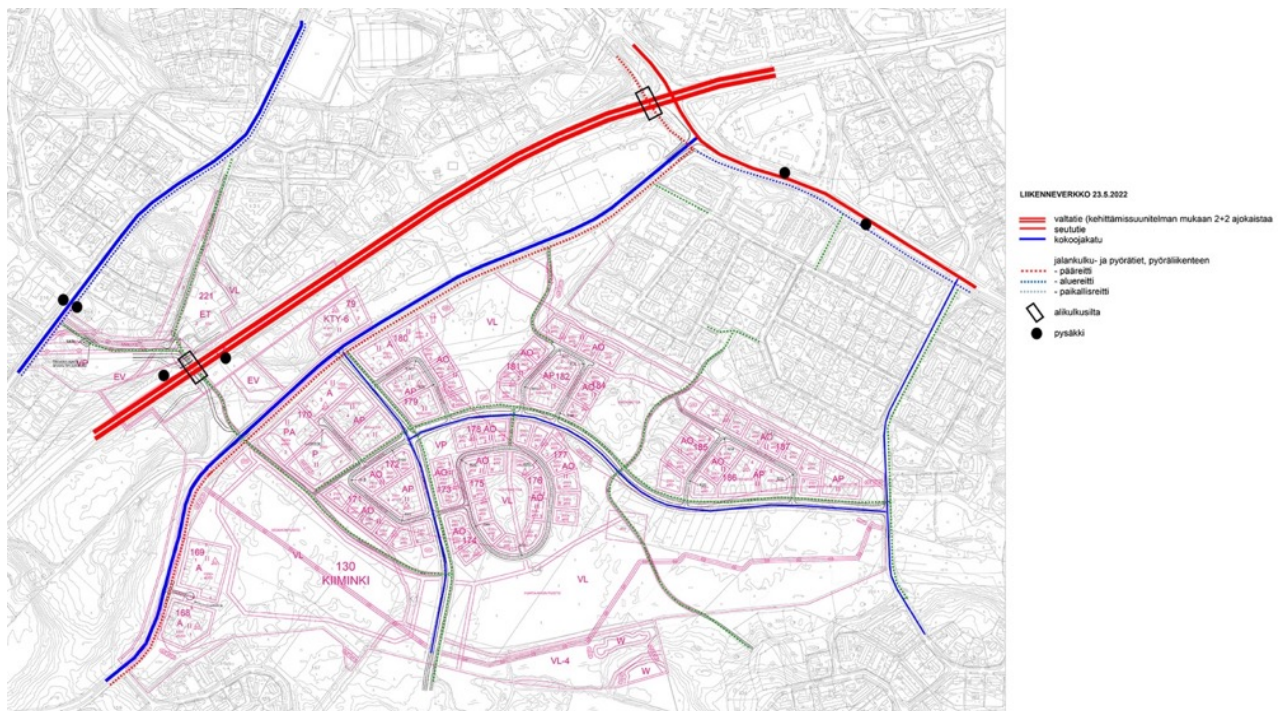


Kuva 28 Tonttikadun tyypipoikkileikkaus



Kuva 29 Jalankulku- ja pyörätien tyypipoikkileikkaus

Rakennettavien katujen yhteispituus on noin 3,3 kilometriä. Erillisten jalankulku- ja pyöräteiden pituus on noin 2,1 kilometriä.



Kuva 30 Liikenneverkko, Ramboll 2022

3.6.5 Teknisten verkostojen yleissuunnitelmat

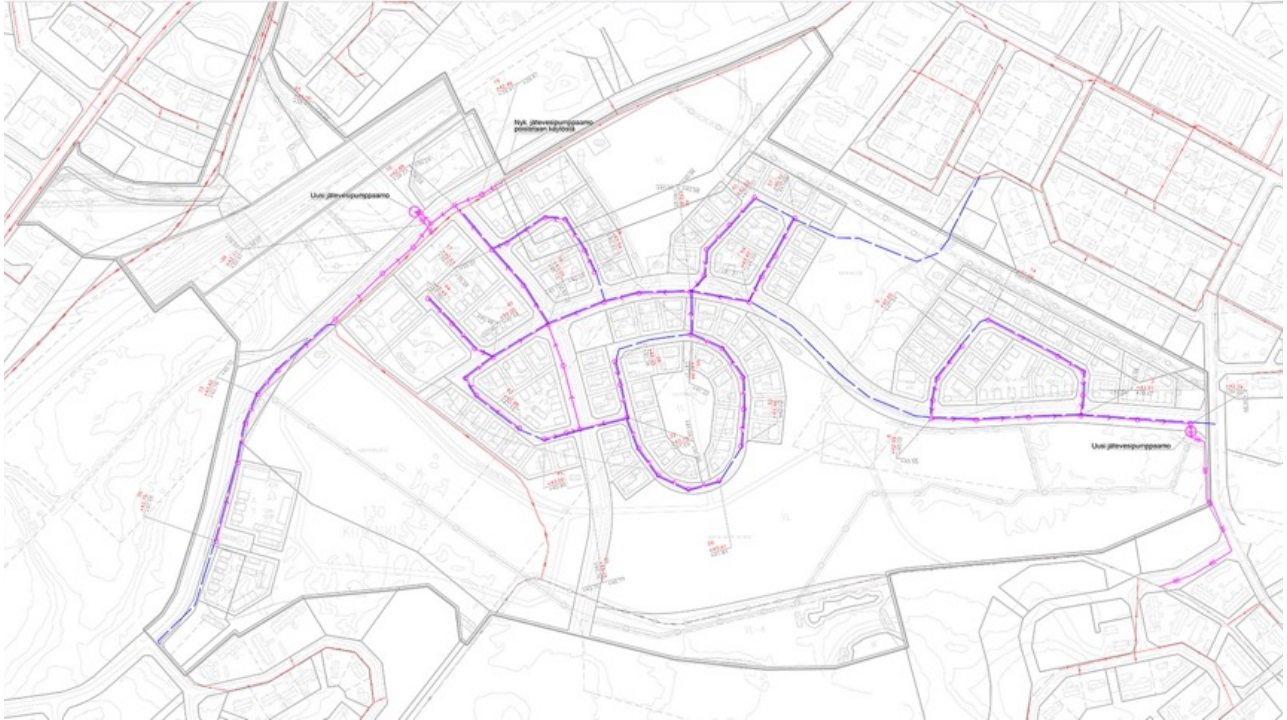
Sähköverkko

Suunnittelualueelle tulee varata 6 muuntamon paikkaa. Muuntamot on esitetty kaavakartalla. Muuntamot toteutetaan ensisijaisesti peltirakenteisina, jolloin paloturvaetäisyys palaviin rakenteisiin on 8 m. Siten muuntamo tarvitsee 21x21 m suoja-alueen asemakaavassa. Yksi kaava-alueen muuntamoista sijoittuu siten, että turvaetäisyys ei toteudu, joten se toteutetaan betonirakenteisena (ei vaadi paloturvaetäisyyttä).

Vesihuolto

Ahonkankaan vesihuollon yleissuunnitelma pohjautuu vuonna 2017 valmistuneeseen Hieta-ahon kaavarungon yhteydessä laadittuun vesihuoltotarkasteluun. Suunnittelualue tukeutuu alueen reunoilla oleviin vesihuollon verkostoihin. Suunnittelualueen sisällä ei nykyisiä vesihuollon verkostoja ole. Suunnittelualueen jätevesien viemärointi edellyttää kahta jätevesipumppaamaa, jotta asuin-, liike-, ja teollisuuskortteleiden viemärointi voidaan toteuttaa viettoviemäriillä. Itäisten kortteleiden jätevedet kootaan Huhta-ahontien ja Kiertotien risteysalueen läheisyyteen, josta jätevedet pumpataan Kaista-ahon halki kulkevaan jätevesien kokoojaviemäriin. Lännen puoleisten kortteleiden jätevedet kootaan Isoahontie varteen, josta nykyinen jätevesipumppaamo uusitaan.

Vedenjakelun osalta liitokset nykyisiin verkostoihin tehdään Isoahontiellä ja Kiertotiellä. Alueen asemakaava mahdollistaa vesijohtoverkoston toteuttamisen rengasvesijohtona, mikä edistää vedenjakelun toimintavarmuutta.

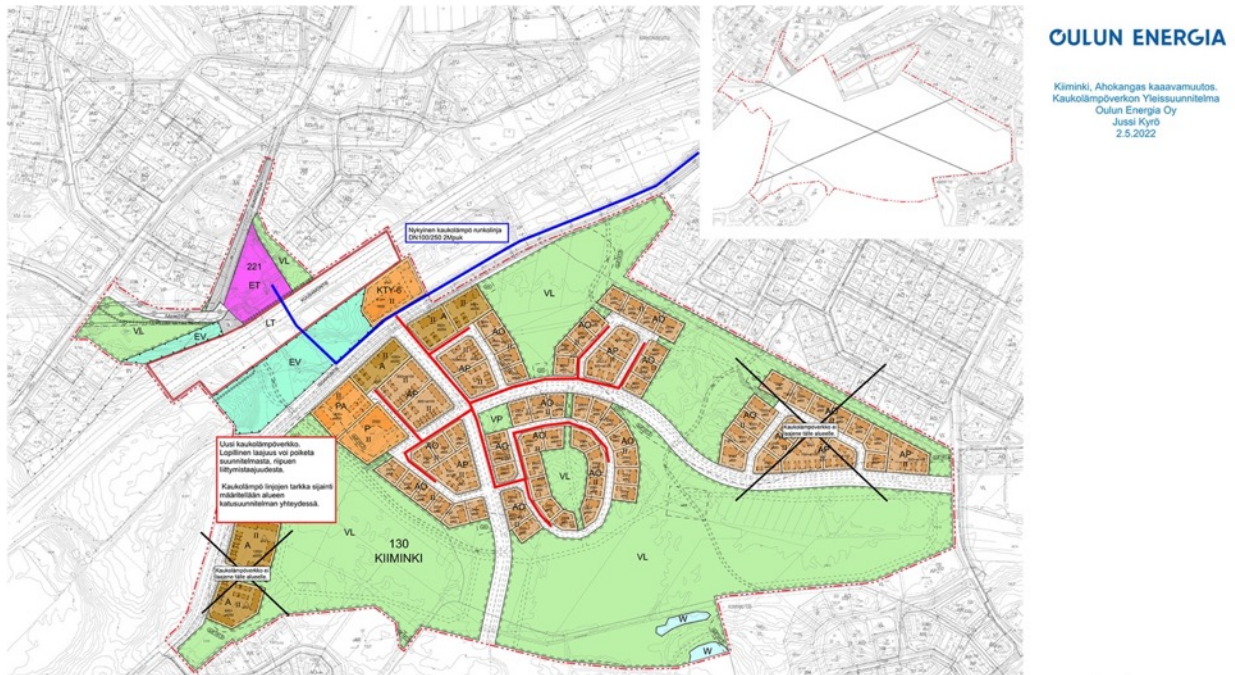


Kuva 31 Vesihuollon yleissuunnitelma, jätevesiviemärointi merkitty vaaleanpunaisella ja vesijohtoverkosto sinisellä

Kaukolämpö

Ahokankaan uuden kaava-alueen keskus liitetään Isoahontien varressa olevaan kaukolämpöverkon runkolinjaan. Keskuksen alueelle pyritään tekemään mahdollisimman laaja kaukolämpöverkko. Lähtökohtaisesti kaikille alueen tonteille tarjotaan kaukolämpöliittymää. Verkkoa ei kuitenkaan tulla rakentamaan AO tonteille, ennen tonttien luovutusta. Rakentamispäätös tehdään kysynnän mukaan.

Länsi- ja itäpuolella erillään oleville kortteleille ei tehdä kaukolämpöverkkoa.



Kuva 32 Kaukolämmön yleissuunnitelma

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Asemakaavalla mahdollistetaan Oulun kaupungin maankäytön toteuttamishjelman mukainen asuntotuotanto Kiimingin keskustan palveluiden läheisyydessä.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 12.10.2021 § 555.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja -haltijat
- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ alueidenkäyttöyksikkö
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / liikenne
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi
- Oulun Energia/ kaukolämpö
- Oulun Energia/ sähkönsiirto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

- Pohjois-Pohjanmaan museo
- DNA Oyj
- Telia Oyj
- Elisa Oyj
- Digita Oy
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Kiiminkien luonnonsuojeluyhdistys ry
- Alueellinen lasten ja nuorten osallisuusryhmä Kipa
- Kiimingin-Jäälän vesienhoitoyhdistys
- Oulun seudun Moottorikelkkailijat
- Tiri-, Iso- ym. soiden kuivatuksen ojitusyhteisö

4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella sekä lisäksi osallisille erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 22.10.–5.11.2021. Mielipiteitä esitettiin 4 kpl ja lausuntoja 1 kpl. Mielipiteet ja lausunto vastineineen löytyvät selostuksen kohdasta 4.4.5 ja mielipide 3 on kokonaisuudessaan liitteessä 3. Museon lausunnon pohjalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tarkennetaan tekstiä, joka koskee vanhaa Kuusamontietä.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma laitetaan nähtäville asemakaavaluonnoksen kanssa.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __-__-__20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl).

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

Asemakaavaehdotus on ollut __ julkisesti nähtävillä __-__-__20__ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Työtä ohjaava ohjausryhmä on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on edustettuna yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista kaavoituksen lisäksi maa ja mittaus, kadut ja liikenne sekä rakennusvalvonta. Edustettuina on myös Oulun seudun

ympäristötoimi, Oulun Vesi, Oulun Energialta sähköverkko ja kaukolämpö, liikunta- ja vapaa-ajanpalvelut sekä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus. Pohjois-Pohjanmaan museo on osallistunut ohjausryhmän kokouksiin tarvittaessa.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Asemakaavan tavoitteet

4.3.4. Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana on Hieta-ahon kaavarunko, jossa on esitetty Ahonkangasta laajemman alueen maankäyttö. Tavoitteena on, että alueelle tulee pääasiassa asumista: omakotitaloja, yhtiömuotoista asumista ja mahdollisesti jonkin verran kerrostaloja. Toimitilarakentamista voi olla vähäisessä määrin. Lisäksi tarvitaan varaus myös lähipalveluille: ainakin päiväkodille, ehkä myös tehostetulle palveluasumiselle. Kuusamontielle on tarkoitus osoittaa alikulkuyhteys kävely- ja pyöräilyreittejä sekä ulkoilu- ja latureittejä varten. Työssä on myös osoitettava reittien yhdistyminen olemassa oleviin reitteihin Kuusamontien länsipuolella. Kaupungin tavoitteena on maankäytön toteuttamisohjelman 2022–2026 mukaisesti saada alueelta asuntotuotantoa vuonna 2025.

4.3.5. Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

Oulun kaupunkistrategia 2026:n linjauksia ovat mm. kestävä kasvu, kaupunkirakenteen tiivistäminen, ympäristöystävällisen liikkumisen edistäminen, ihmisten kohtaamisen ja yhteisöllisen toiminnan mahdollistaminen, elävä ja omaleimainen keskusta, luonto ja historia ovat vetovoimatekijöitä, elämänmittainen oppiminen ja koulutuksen edelläkävijyys, hyvinvointi kuuluu kaikille, kannustaminen aktiiviseen ja liikunnalliseen elämäntapaan sekä turvallinen ja lapsiystävällinen kaupunki.

4.3.6. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Suunnitteluprosessin aikana tavoitteet ovat tarkentuneet muun muassa palvelujen, liikenteen sekä teknisten linjojen osalta.

Alueella on tarve päiväkotitontille. Päiväkodin koko on noin 1800 m² ja tontin koko 5000 m². Alueella on lisäksi tarve tehostetun asumisen palveluyksikölle (noin 15 paikkaa). Muuten alue tukeutuu lähialueiden palveluihin eikä esimerkiksi leikki paikalle tai koirapuistolle ole tarvetta.

Liikenteellisesti on todettu, että alue tukeutuu olemassa oleviin joukkoliikennelinjoihin, eikä alueella ole siis tarvetta bussipysäkeille. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Kuusamontien alitse tulee järjestää mahdollisimman sujuviksi, sillä alueella kuljetaan Kuusamontien pohjoispuolelle joukkoliikennepysäkeille sekä kouluun. Lisäksi alikulkua halutaan käyttää myös latuyhteyksien sekä moottorikelkkareitin järjestämiseen.

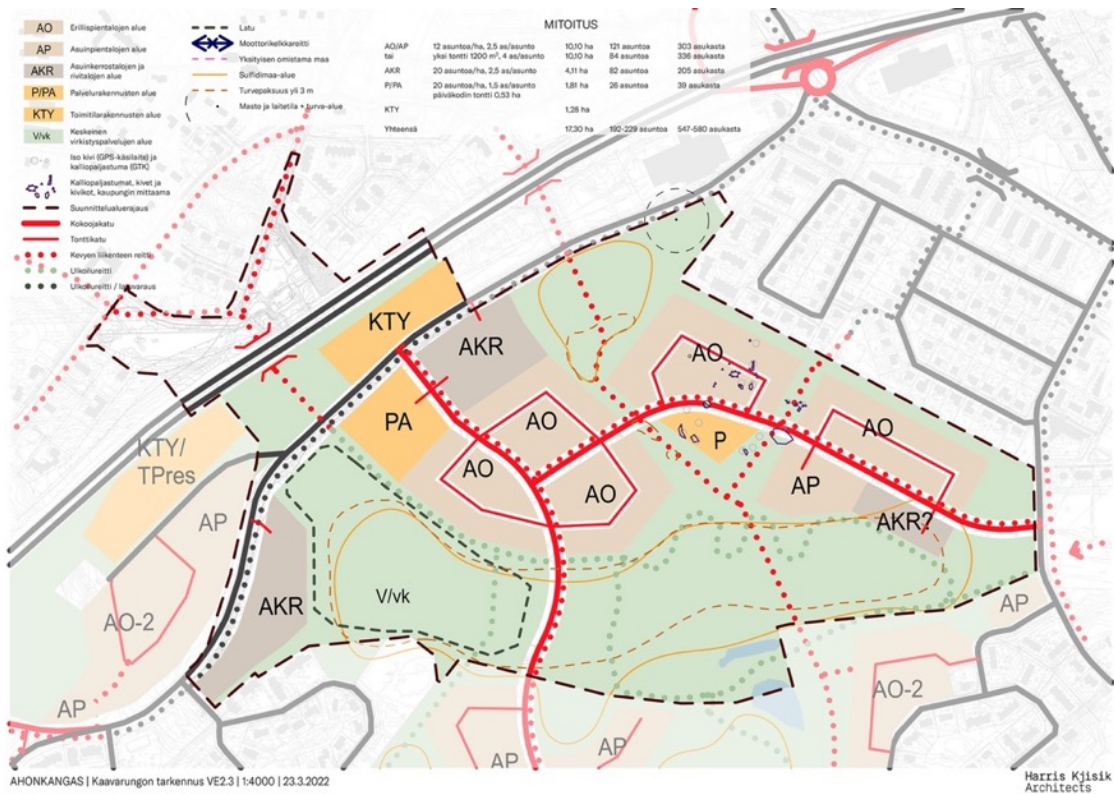
Teknisten linjojen osalta alueella on todettu tarve yhdelle telemastolle, jonka sijainti tutkitaan suunnitelman edetessä. Kuusamontien luoteispuolelle sijoittuu suurjännitepylväs, jonka varoalue tulee huomioida maankäytön suunnittelussa.

4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

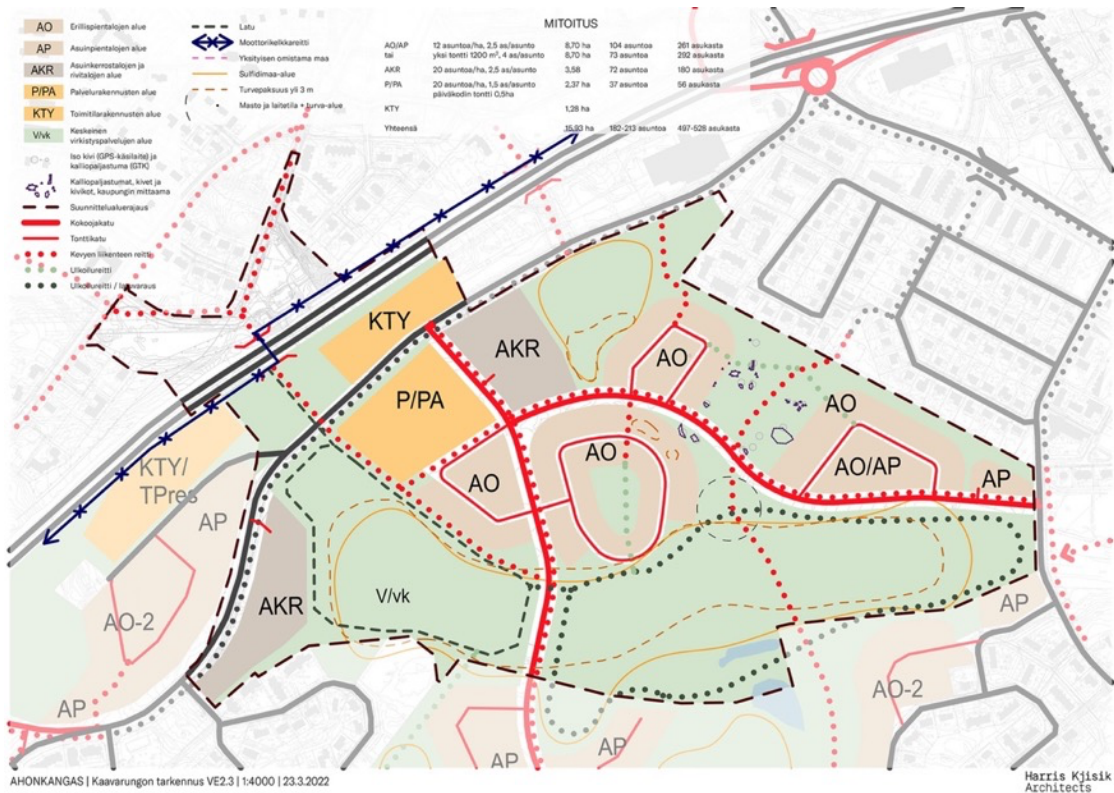
Ahonkankaan asemakaavan laadinta aloitettiin syksyllä 2022 laatimalla Hieta-ahon kaavarungosta kaksi tarkennettua vaihtoehtoa. Vaihtoehdossa tutkittiin rakentamisalueita tarkemmin erityisesti luonto- ja maisemaselvityksestä saatujen tietojen, korttelialueiden toteutettavuuden sekä alueelle tarvittavien toimintojen kannalta. Lisäksi huomiota kiinnitettiin alueen tonttikysyntään.

4.4.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 1 on perusratkaisultaan Hieta-ahon kaavarungon kaltainen. Vaihtoehdossa on tarkennettu tonttitarpeita, korttelialueiden vaatimaa tilaa sekä liikennejärjestelyjä. Vaihtoehdossa 2 on pyritty ottamaan luonto ja maisemaselvityksen osoittamat maankäytön suositukset huomioon jättämällä arvokkaat luontoalueet, kuten avosuot, kalliopaljastumat ja arvokkaat metsät rakentamatta. Liikenteen pääperiaatteet ovat samantyylliset kuin Hieta-ahon kaavarungossa, mutta kokoojakatuja on linjattu eriävällä tavalla.



Kuva 33 Kaavarunkovaihtoehto 1



Kuva 34 Kaavarunkovaihtoehto 2

4.4.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

	VE1	VE2
Suhde alkuperäiseen kaavarunkoon	Vaihtoehto noudattelee pitkälti vuonna 2018 laaditun kaavarungon periaatteita.	Vaihtoehdossa on tutkittu maankäyttöä kaavarungosta eriävällä tavalla, jotta luontoarvot saataisiin paremmin huomioitua.
Rakentamisen määrä	Vaihtoehdossa esitetty rakennettava ala on yhteensä 17,30 ha. Asuntoja on noin 192–229 ja asukkaita noin 547–580.	Vaihtoehdossa esitetty rakennettava ala on yhteensä 15,93 ha. Asuntoja on noin 182–213 ja asukkaita noin 497–528.
Kaupunkirakenne	Vaihtoehto painottuu erillispientaloihin. Isoahontien varteen sijoittuu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue, palvelurakennusten korttelialue sekä toimitilarakennusten korttelialue. Alueen keskelle sijoittuu päiväkodille varattu korttelialue. Alueen itäreunassa on mahdollisuus asuinkerrostalo- tai rivitalorakentamiselle.	Vaihtoehto painottuu erillispientaloihin sekä yhtiömuotoisiin pientaloihin. Isoahontien varteen sijoittuu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue, palveluasumiselle ja päiväkodille varattu palvelurakennusten korttelialue sekä toimitilarakennusten korttelialue.
Katualueet	Alueen liikenne perustuu pohjois-eteläsuuntaisen ja siihen liittyvän itä-länsisuuntaisen kokoojakadun sekä niihin yhdistyvien tonttikatujen varaan. Pohjois-eteläsuuntainen kokoojakatu jatkuu suunnittelualueen ulkopuolelle, myöhemmin suunniteltavalle asuinalueelle. Itä-länsisuuntainen kokoojakatu yhdistyy Kiertotielle. Sen sijainti ei	Alueen liikenne perustuu pohjois-eteläsuuntaisen ja siihen liittyvän itä-länsisuuntaisen kokoojakadun sekä niihin yhdistyvien tonttikatujen varaan. Pohjois-eteläsuuntainen kokoojakatu jatkuu suunnittelualueen ulkopuolelle, myöhemmin suunniteltavalle asuinalueelle. Itä-länsisuuntainen kokoojakatu yhdistyy Kiertotielle ja se on sijoitettu

	VE1	VE2
Kevyen liikenteen yhteydet	<p>ole sulfidimaiden kannalta optimaalinen, mutta se syöttää tasapuolisesti sekä etelä- että pohjoispuolelle. Vaihtoehdossa on kokoojakatua yhteensä noin 1339 metriä ja tonttikatua noin 1304 metriä.</p> <p>Kokoojakatujen varrella kulkevat kevyen liikenteen väylät ja lisäksi alueen keskellä kulkee kevyen liikenteen väylä, joka yhdistyy pohjoisessa suunnittelualueen ulkopuolelle jäävään mahdolliseen Kuusamontien alikulkuun. Yhteys Kolamäen suuntaan kulkee alueen keskeltä.</p>	<p>mahdollisimman lähelle sulfaattimaita, jolloin sen pohjoispuolelle jää mahdollisimman suuri alue rakentamiselle. Vaihtoehdossa on kokoojakatua yhteensä noin 1345 metriä ja tonttikatua noin 1439 metriä.</p> <p>Kevyen liikenteen yhteydet ovat tässä vaihtoehdossa sujuvammat ja ne yhdistyvät olemassa oleviin reitteihin. Tonttikatuja käytetään osittain reittien jatkeena. Kokoojakatujen varrella kulkevat kevyen liikenteen väylät. Alueen keskeisellä virkistysalueella on kevyen liikenteen väylä, joka yhdistyy pohjoisessa suunnittelualueelle sijoittuvaan Kuusamontien alikulkuun. Yhteydet Kolamäen suuntaan ovat hyvät.</p>
Virkistys	<p>Alueen eteläreunaan sijoittuu laaja virkistysalue, jolle ei maaperäolosuhteiden vuoksi voida rakentaa. Alueelle sijoittuu virkistysreitistöä ja n. 1 km pituinen latu, joka on toteutettavissa kokoojakadun länsipuolelle. Ladulta on mahdollisuus järjestää yhteys Honkimaan suuntaan Kuusamontien alitse. Moottorikelkkareitti sijoittuu Kuusamontien varrelle ja sille on järjestetty turvallinen</p>	<p>Alueen eteläreunaan sijoittuu laaja virkistysalue, jolle ei maaperäolosuhteiden vuoksi voida rakentaa. Alueelle sijoittuu virkistysreitistöä ja n. 1 km pituinen latu, joka on toteutettavissa kokoojakadun länsipuolelle. Päiväkodilta on hyvät yhteydet ladulle. Ladulta on mahdollisuus järjestää yhteys Honkimaan suuntaan Kuusamontien alitse sekä alueen kokoojakadun itäpuolelle sijoittuvalle mahdolliselle ladun laajennusalueelle. Moottorikelkkareitti</p>

	VE1	VE2
	alituskohta uuden alikulun yhteyteen.	sijoittuu Kuusamontien varrelle ja sille on järjestetty turvallinen alituskohta uuden alikulun yhteyteen.
Palvelut	Tehostetulle palveluasumiselle ja päiväkodille varattu alueelta palvelurakennusten korttelialueet. Päiväkodin alueelle sijoittuu runsaasti kalliopaljastumia, mikä voi aiheuttaa haasteita päiväkodin toiminnalle ja sitä kautta myös kalliopaljastumien säilymiselle. Isoahontien varrella sijoittuu toimitilarakennusten korttelialue.	Tehostetulle palveluasumiselle ja päiväkodille varattu yhdistetty palvelurakennusten korttelialue, sillä ne voivat hyötyä toisistaan toiminnallisesti. Isoahontien varrelle sijoittuu toimitilarakennusten korttelialue.
Luontoarvot	Rakentamista osoitettu osittain luonto- ja maisemaselvityksessä arvokkaiksi merkityille alueille. Osa arvokkaista alueista jää kuitenkin rakentamisen alueen ulkopuolelle, virkistysalueelle.	Luonto- ja maisemaselvityksessä arvokkaiksi merkittyjä alueita pyritty välttelemään rakentamisella, erityisesti kalliopaljastumien alue on pyritty jättämään tonttien ulkopuolelle. Osa rakentamisesta osuu kuitenkin arvokkaille alueille.
Tekniset linjat	Olemassa olevat tekniset linjat on huomioitu suunnittelussa. Alueen pohjoisreunaan Isoahontien varteen on sijoitettu 42 m korkea masto.	Olemassa olevat tekniset linjat on huomioitu suunnittelussa. Alueen keskelle itä-länsisuuntaisen kokoojakadun läheisyyteen virkistysalueelle on sijoitettu 42 m korkea masto.
Maaperä	Rakentamisella pyritty välttelemään sulfidimaa-alueita ja suunnittelualueen eteläreunan suuri sulfidimaa-alue on jätetty	Rakentamista ei ole esitetty sulfidimaalle lukuun ottamatta pohjois-eteläsuuntaista kokoojakatua. Yhdelle AO-korttelialueelle osuvat

VE1**VE2**

virkestysalueeksi. Alueen itäpäässä on esitetty sulfidimaa-alueelle mahdollinen tontti ammattirakentamiselle. Tontin rakennettavuus on selvitettävä jatkosuunnitelmassa.

pienehköt maa-alueet, joilla on maaperäselvityksen mukaan yli 3 m turvepaksuus.

4.4.3. Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehdot ovat melko lähellä toisiaan, sillä haasteelliset maaperäolosuhteet, luontoarvot ja liikenteelliset reunaehdot rajaavat rakentamista huomattavasti. Vaihtoehdoissa on kuitenkin periaatteellisia eroja erityisesti luontoarvojen säilyttämisen ja erillispientalotonttien määrään suhteen.

4.4.4. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä viitesuunnitelmien pohjaksi valittiin kaavarunko VE2. Kaavarungon esittämällä rakentamisella on paremmat mahdollisuudet säilyttää arvokkaita luontoalueita, kuten metsää ja kalliopaljastumia. Lisäksi erillispientalotontteja saadaan alueelle mahtumaan enemmän ja happamat sulfidimaat pyritään jättämään rakentamatta. Valitussa vaihtoehdossa liikennejärjestelyt ovat luontevat ja suuret linjat (kokoojakatujen määrä ja liitoskohdat olemassa olevaan liikenneverkostoon) säilyvät Hieta-ahon kaavarungon hengen mukaisina.

Kaavarungon pohjalta suunnitelmaa vielä tarkennettiin mm. katualueiden ja korttelialueiden rajauksen, yhteyksien ja käyttötarkoitusten osalta. Erityisesti Isoahontien varteen sijoittuvia AKR- ja PA-alueita muokattiin liikenteellisten ja toiminnallisten vaatimusten mukaisiksi. Suunnitelmaan päädyttiin lisäämään alueille tonttikatuja, jotta tontit saataisiin pidettyä kohtuullisen kokoisina ja liittymät tonteille saataisiin turvallisiksi. Myös KTY-aluetta muokattiin tonttijaon ja maaston osalta optimaalisempaan suuntaan.



Kuva 35 Maankäytön viitesuunnitelma, Harris-Kjisik Oy

4.4.5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 22.10.–5.11.2021. Mielipiteitä esitettiin 4 kpl ja lausuntoja 1 kpl. Mielipide 3 on kokonaisuudessaan liitteessä 3.

Mielipide 1:

”Ahonkankaan suunnittelualueella sijaitsee (henkilön nimi poistettu) kuolinpesälle kuuluva Liisan-suo-niminen kiinteistö. Suunnittelualueella vaikuttaa ohjeellinen kaavarunko, joka tulevassa asemakaavoituksessa sellaisenaan toteutettavana aiheuttaisi sen, että edellä mainittu kiinteistö pilkkoutuisi kohtuuttomasti sille merkittyjen katu- ja kevyen liikenteen väylien kulkiessa alueen halki pitkin ja poikin. Tämä taas vaikeuttaisi kiinteistön käyttöä tonttimaana.

Lisäksi ohjeellisessa kaavarungossa on merkitty kiinteistölle myös iso alue viheraluetta, joka sekini toteutuessaan osaltaan pilkkoisi kiinteistöä lisää.

Liisansuo-kiinteistöön liittyy maanomistajan ja Kiimingin kunnan välinen sopimus asemakaavoitukseen liittyen. Sopimuksen osapuolina ovat nykyisin (henkilön nimi poistettu) kuolinpesä ja Oulun kaupunki.

Edellä todettuihin perustuen esitämme, että jo asemakaavoituksen luonnosvaiheessa kohtuuton Liisansuo-kiinteistön pilkkoutuminen huomioitaisiin siirtämällä katu- ja kevyenliikenteen kulkureittejä kulkemaan kiinteistön rajoja myöten.

Esitämme, että myös kaavatyön valmistelu-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheissa tiedotetaan maanomistajia kirjeellä, myös Oulussa asuvia. Kaikilla kun ei ole tietokonetta ja nettiyhteyksiä käytettävissä, eikä ehkä tarvittavaa taitoaakaan niiden käyttämiseen.

Miksi ihmeessä tämä totuus pakkaa jatkuvasti unohtumaan.

Niin ikään kaikille ei tule Kalevaa, jossa kuulutukset julkaistaan netin lisäksi.”

Kaavoituksen ja maa ja mittauksen vastine:

Kaavaa suunniteltaessa tarkastellaan ja suunnitellaan kokonaisuutta. Näin ollen yksittäisen kiinteistön alueelle voi tulla myös koko aluetta palvelevia maankäytön varauksia, kuten kokoojakatuyhteyksiä, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä ja viheralueita. Kaavaluonnoksessa kiinteistön Liisansuo itäpuolitse tuleva tonttikatu, joka palvelee myös Liisansuo-kiinteistölle osoitettujen tonttien kulkuyhteytenä, on pyritty sijoittamaan kiinteistönraja huomioiden. Maankäyttösopimusneuvottelut käydään sopimusosapuolena olevien maanomistajien kanssa kaavaluonnoksen pohjalta.

Oulun kaupungin kaavoituksella on kaavahankkeiden tiedottamisesta yhteiset toimintatavat, joiden mukaan kaavahankkeista tiedotetaan. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuksien järjestetään kaavoituksen harkinnan mukaan kaavahankkeesta riippuen. Ahonkankaan kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana on tarkoitus pitää tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Tilaisuudesta tiedotetaan vaikutusalueen maanomistajia kirjeitse, jolloin he saavat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

Mielipide 2:

”Asun osoitteessa Martinkuja (osoitenumero poistettu).

Olemme keskustelleet taloyhtiömme asukkaiden kesken kaavamuutoksesta ja suureksi huolenaiheeksi on noussut tuo Kuntokujalle suunniteltu kevyenliikenteenväylä. Sitä kautta tulisi kulkemaan koululais- ja muu liikenne uudelta Ahonkankaan asutusalueelta Kiiminkipuiston koululle.

Mopoliikenne ja sen aiheuttama melu huolettaa vuorotyötä tekeviä asukkaita eniten. Nythän Kuntokujaa kulkee ainoastaan satunaisia pyöräilijöitä ja koiran ulkoiluttajia. Nämä eivät ole häirinneet ketään.

Mittailin vähän kartasta matkaa niin uusi kevyenliikenteenväylä olisi ainoastaan 250m pitempi, jos se tulisi Kuusamontien ali ja jatkaisi Sähkötieta pitkin Viitantien varressa olemassa olevalle kevyenliikenteenväylälle. Tämä siis Kiiminkipuiston koulun suuntaan.

Itseni ja taloyhtimme puolesta pyytäisin, että tämä seikka otetaan huomioon uutta kevyenliikenteenväylää suunniteltaessa."

Kaavoituksen ja kvp:n vastine:

Sähkötieltä Kuntokujalle suuntautuva uusi kevyenliikenteenreitti on tarpeellinen etenkin Ahonkankaan suunnalta tulevia koululaisia varten. Ainoastaan Sähkötie-Viitantie kautta koulun suuntaan kulku tapahtuisi kiertämällä ja aiheuttaisi suurella todennäköisyydellä oikaisemista Kuntokujan suuntaan jo maastossa näkyvän polun suuntaisesti.

Mielipide 3 (mielipide on selostuksen liitteenä 3, alla tiivistelmä mielipiteen sisällöstä):

" Kuusamontien itäpuoleisen suunnittelualueen kaavaan ei ole muistutettavaa."

Kuusamontien pohjois- ja lounaisosaa koskeva palaute (merkitty piirrokseen mustalla katkovivalla)

"Po.alueelle jää Kuntokuja, jonka kujan välittömässä tuntumassa omakotitaloja, rivitalo- ja luhtitalorakennuksia, joiden viimeksi mainittujen talojen takapihat käytännössä rajoittuvat Kuntokujan, vain lauta-aita erottaa takapihat Kuntokujasta.

Tällä hetkellä Kuntokujan status on historiallisen ajan muinaisjäänös (Vanha Kuusamontie), jollaisena se mielestäni pitäisi säilyttääkin samoin kuin Kuntokujan Sähkötien puoleisessa päässä olevat maatäytteiset melu- ja näkösuojavallit Reinonkuja 8 ja 9 asuville. Maavallit rakennettu alueella eri vuosina eri projekteissa toimineiden/Reinonkujalaisten kanssa tehtyjen sopimusten perusteella. Edellä mainitsemani näkökannat tulee ottaa huomioon. Kuntokujaa ei muuteta viralliseksi jalankulku- ja pyörätieksi."

Kuusamontien alikulua, Kuusamontien melusuojaa ja moottorikelkkareittiä koskeva palaute

"Koska tarkempaa tietoa ei ole saatavilla katson, että aiemmin yllä esittämäni näkökantani mihin suuntaan/suuntiin reitit alikulun jälkeen suuntautuvat on edelleen, että ei Kuntokujalle. Mielestäni ainoa oikea vaihtoehto olisi Sähkötielle (merkitty karttaan vihreällä nuolella) josta olisi lyhin reitti Viitantien kevyenliikenteen väylälle ja reitti ei kulkisi asukkaiden takapihoilla. (EI vaihtoehto Kuntokujan reitti merkitty punaisella X-nuolella)

Melusuoja Kuusamontien varteen pitäisi sijoittaa niin kauas tiealueesta, että moottorikelkkareitti jää Kuusamontien puolelle, jonne jää tuolloin myös kelkoista aiheutuvat meluhaitat samoin kuin haju Haitat, jotka talvella tuulettomalla säällä leijailevat Reinonkujan alueella. Koska po. reittiä näyttävät käyttävän sekä kelkkailijat että motocrossaajat olisi VT 20 Korvenkylä-Kiiminki kehittämishankkeen ehdotuksen mukaisen melusuojan sijoittamisella melusaaste Reinonkujan, Kuntokujan, Martinkujan, Jormankujan ja Jaakkolantien suuntaan vain lisääntyvä.”

Kaavoituksen ja kvp:n vastine:

Sähkötieltä Kuntokujalle suuntautuva uusi kevyenliikenteenreitti on tarpeellinen etenkin Ahonkankaan suunnalta tulevia koululaisia varten. Ainoastaan Sähkötie-Viitantie kautta koulun suuntaan kulku tapahtuisi kiertämällä ja aiheuttaisi suurella todennäköisyydellä oikaisemista Kuntokujan suuntaan jo maastossa näkyvän polun suuntaisesti. Kevyenliikenteen yhteyden rakentaminen Sähkötieltä Kuntokujalle vaatisi todennäköisesti Reinonkujan päähän rakennetun maavallin poistamisen, minkä vuoksi kaavatyössä tarkastellaan alueen melutilannetta ja mahdollisuutta rakentaa tarvittaessa korvaava melusuojaus alueelle. VT 20 Korvenkylä-Kiiminki kehittämishankkeessä on esitetty melusuojaustarpeita, jotka tarkentuvat Kuusamontien jatkosuunnittelussa. Vanha Kuusamontie ei ole muinaismuistolain tarkoittaman kohde vaan kyseessä on yleiskaavan merkintä (katso lausunto 1 ja sen vastine jäljempänä).

Kuusamontien varressa oleva moottorikelkkareitti on virallinen reitti, jonka muutokset vaatisivat reittitoimituksen. Reitin sijaintia Kuusamontien länsipuolella ei ole tarkoitus muuttaa vaan se todetaan Ahonkankaan asemakaavassa.

Mielipide 4, Digita Oy:

” Digita Oy esittää, että uudelle kaava-alueelle tarvitaan/varataan paikka mobiiliverkon tukiasemalle (masto ja laitetila).

Lähimmät olemassa olevat tietoliikennemastot eivät riitä tarjoamaan laadukkaita mobiiliverkon yhteyksiä suunnitellun kaava-alueen keski- ja eteläosiin.”

Kaavoituksen vastine:

Kaavaluonnoksessa on varattu alustavasti paikka mastolle ja sen tukiasematiloille. Maston sijaintia on mahdollista tarkentaa kaavaehdotukseen.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan museo:

”Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Kiimingin kaupunginosan osaa koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Ahonkangas, kaavatunnus 564-2496). Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Muutosalue (noin 58 ha) sijaitsee Oulun keskustasta noin 18 km kilometriä koilliseen Kiimingin keskustaajaman etelälaidalla. Alue on luoteisreunalla kulkevaa tietä lukuun ottamatta rakentamaton suoperäistä maastoa, jossa on muutama yksittäinen kangassaareke. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa asuntorakentaminen.

Suunnittelualue kuuluu vuonna 2018 valmistuneen Hieta-ahon kaavarungon alueeseen. Kaavarungon laatimisen yhteydessä alueelta todettiin 2013 yksi muinaisjäänös, joka ei sijaitse nyt kyseessä olevalla muutosalueella. Tämän jälkeen muutosalueelle on Pohjois-Pohjanmaan museon toimesta tehty tarkastuksia yksittäisten vinovalovarjostepoikkeamien alueilla. Poikkeamat osoitettiin luontaisiksi tai myöhäisen maankäytön tuloksena syntyneiksi.

Suunnittelualueen länsipuolella kulkeva vanha Kuusamontie mainitaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa historiallisen ajan muinaisjäänöksenä (s.2). Kyseessä ei kuitenkaan ole muinaismuistolain tarkoittama ja suojelema kiinteä muinaisjäänös, vaan Uuden Oulun yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti merkittävänä tienä osoitettu tielinjaus.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Ahonkankaan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.”

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennetaan vanhan Kuusamontien osalta niin, että käy selkeämmin ilmi, ettei kyse ole muinaismuistolain tarkoittamasta muinaisjäänöksestä vaan yleiskaavan merkinnästä.

4.4.6. Kaavaluonnoksesta esitetyt mielipiteet ja lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

4.4.7. Kaavaehdotuksesta esitetyt muistutukset ja lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

4.4.8. Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman Kuusamontietä koskevaa tekstiä päivitettiin nähtävilläolon jälkeen Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon mukaisesti.

4.4.9. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 12.10.2021 § 555.

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

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

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa Ahonkankaan alueelle pientalopainotteinen asuinalue olemassa olevan kaupunkirakenteen jatkeeksi. Suunnitelma perustuu vuonna 2018 laadittuun Hieta-ahon kaavarunkoon ja tarkentaa sitä. Alue muodostuu useasta rakentamisen saarekkeesta (A, PA, AP, AO), joita on osoitettu suunnittelualueelle sellaisiin kohtiin, joissa maaperä sekä luontoarvot sen mahdollistavat. Tiedossa olevia happamia sulfaattimaita on pyritty mahdollisimman hyvin välttelemään sekä rakentamisella että infralla. Saarekkeitä yhdistää olemassa oleva Isoahontie sekä kaksi uutta kokoojakatua. Tiivein rakentaminen sijoittuu Isoahontien varteen, johon on osoitettu kaksikerroksisten rakennusten rivi tiensuuntaisesti. Yksi asuinrakentamiselle osoitettu alue (A) sijoittuu lisäksi Isoahontien varteen, lähelle Isoahonkankaan asuinalueutta, mutta se ei ole luonteeltaan yhtä tiivistä rakentamista. Myös muut asuinrakentamiselle osoitetut tontit ovat väljempää yhtiömuotoista pientalorakentamista (AP) tai erillispientalorakentamista (AO).

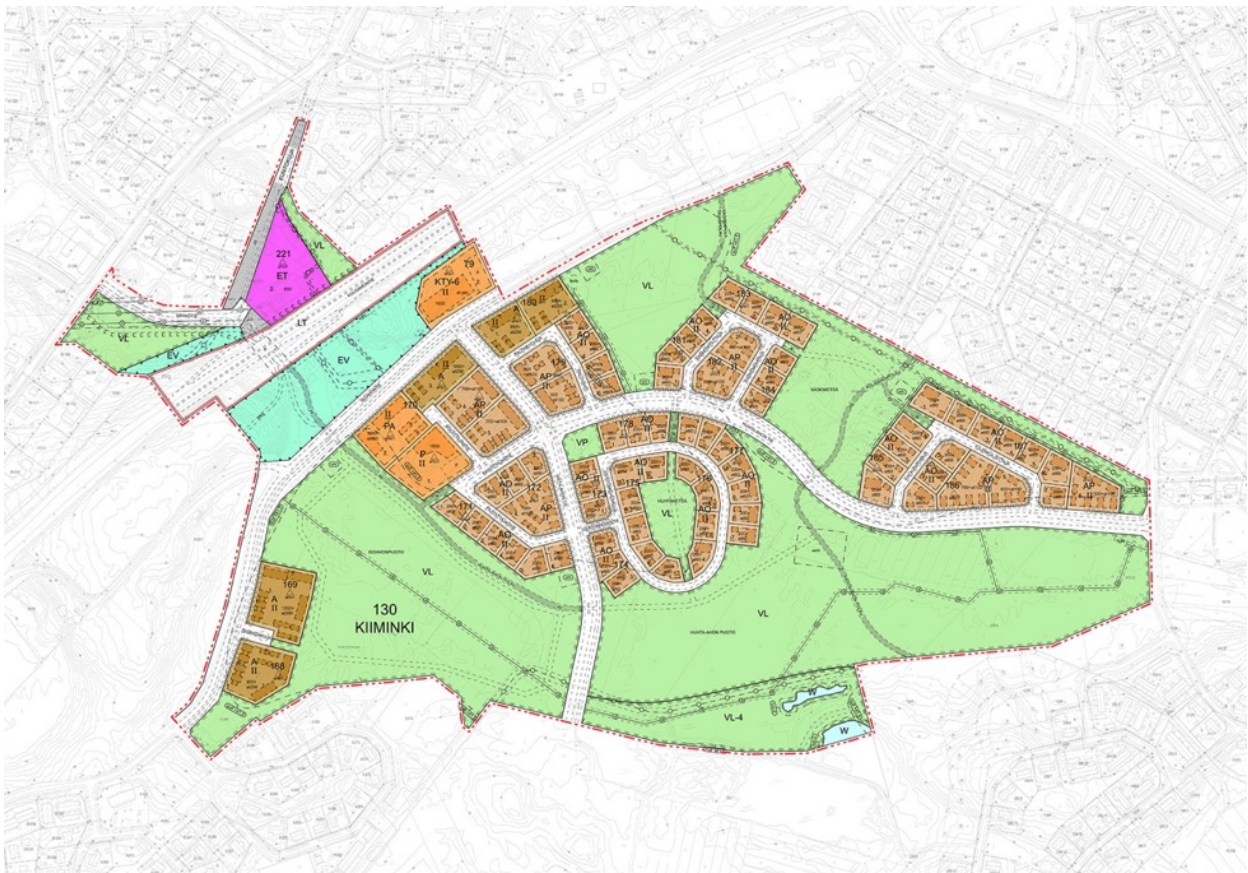
Liikenne alueelle ohjataan Isoahontielle liittyvää kokoojakatua pitkin. Kokoojakatu haarautuu suunnittelualueella itä-länsi-suuntaiseen osaan sekä eteläpohjoissuuntaiseen osaan. Eteläpohjoissuuntainen kokoojakatu on tarkoitus tulevaisuudessa jatkaa pidemmälle, kun Hieta-ahon kaavarungon seuraava osa-alueutta suunnitellaan. Kokoojakatujen varteen rakennetaan erillinen jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu väylä, joka on erotettu viherkaistaleella ajoradasta. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet on osoitettu muuten pääosin alueen lähivirkistysalueille. Erityisesti yhteys Kuusamontien pohjoispuolelle sijoittuvalta koululta Kuusamontien alitse on pyritty liittämään sujuvasti alueen rakenteeseen. Alueen keskivaiheille sijoittuu kävelyn ja pyöräilyn yhteys (pp), joka liittyy Kolamäen alueen leikkipuiston viereiseen väylään ja yhdistyy etelässä Kaista-ahon verkostoon. Alueen pohjoisnurkasta on osoitettu tonttikadun kautta kulkeva kävelyn ja pyöräilyn yhteys kohti Kiimingin keskustaa.

Alueen eteläosaan sijoittuvalle laajalle viheralueelle (VL) on osoitettu ohjeellinen reitti, joka palvelee kuntoreittinä sekä talvella latuna. Alueen luoteisosassa viralliselle reittitoimituksen mukaiselle moottorikelkkareitille on osoitettu linjaus Kuusamontien pohjoispuolelle. Lisäksi on osoitettu ohjeellinen moottorikelkkailun yhteystarve Kuusamontien eteläpuolelle. Viheralueelle sijoittuu ohjeellisia reittejä, jotka yhdistyvät virallisiin kävelyn ja pyöräilyn väyliin ja helpottavat näin kulkemista.

Viheralueelle sijoittuu uusi telemasto (emt), joka palvelee Ahonkankaan aluetta. Lisäksi alueelle sijoittuu 6 uutta puistomuuntamoaa. Tekniset verkostot sijoittuvat pääosin katujen yhteyteen,

mutta hulevesien hallinnan rakenteita, kuten ojia sekä viivytysrakenteita on osoitettu lisäksi viheralueille.

Isoahontien ja Kuusamon tien väliin sijoittuu toimitilarakentamisen kortteli (KTY-6), joka jatkaa olemassa olevien toimitilarakennusten linjaa. Tontin muodolla ja sijoittelulla on pyritty välttämään haastavia maastonmuotoja sekä arvokasta metsää. Kuusamontien pohjoispuolelle on varmistettu sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet erityisesti koulun suuntaan, mutta muuta toiminnallista muutosta alueella ei ole.



Kuva 36 Kaavaluonnos

Mitoitus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueen pinta-ala on 57,8 m². Kaavassa alueelle osoitetaan 35 170 k-m² rakennusoikeutta, josta 28 760 k-m² on asuinrakennusoikeutta, 6410 k-m² autosuojien, talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta, 1800 k-m² palvelurakentamisen rakennusoikeutta sekä 1600 k-m² toimitilarakentamisen rakennusoikeutta. Koko alueen yhteenlaskettu laskennallinen asuntomäärä on 218 asuntoa ja asukasluku 579 asukasta. Alueella ei ole nykyisin yhtään rakentamista.

Kerrosalat, laajuustiedot

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl	kerrosala (ml. autokatokset, talousrakennukset) (k-m ²)
A	73	90	1,9	139	5	6500
AP	60	110	2,5	150	10	6600
AO	61	110–250	4	244	61	16 370
PA	24	90	1,9	46	1	2200
yhteensä	218			579	77	31 770
P					1	1800
KTY-6					1	1600
koko alueella yhteensä					80	35 170

5.1.1. Palvelut

Kaavamuutosalueen pohjoisosaan varataan tontti toimitilarakentamiselle (KTY-6) olemassa olevan toimitilarakentamisen jatkeeksi. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavaramyymälää. Isoahontien eteläpuolelle on osoitettu kaksi tonttia, jotka mahdollistavat palveluiden sijoittamisen alueelle. Toinen tonteista on tarkoitettu päiväkotia varten (P) ja toinen voi toteutua palveluiden sijaan myös asuinrakentamisena (PA).

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ahonkankaan alueelle on mahdollistettu monipuolista asuntorakentamista erillispientalojen sekä yhtiömuotoisten asuinrakennusten korttelialueiden muodossa. Yhtiömuotoista rakentamista on keskitetty Isoahontien varteen, mutta yhtiömuotoiset tontit monipuolistavat rakennetta myös erillispientalotonttien joukossa. Rakennusten sijoittelussa on pyritty huomioimaan alueen

tarpeen mukaiset suurehkot erillispientalotontit viihtyisine piha-alueineen. Tarvittavat ja sujuvat yhteydet viher- ja virkistysalueille sekä jalankulun- ja pyöräilyn väylille ovat olleet suunnitelmassa tärkeänä lähtökohtana. Väylien suunnittelussa on huomioitu yhteystarpeet erityisesti Kiimingin keskustan sekä koulun suuntaan. Ahonkangas tukeutuu suurelta osin lähialueen palvelutarjontaan, mutta alueelle on kuitenkin mahdollistettu jonkin verran palvelurakentamista. Alueen ominaispiirteitä on pyritty säilyttämään erityisesti luontoarvojen osalta. Tämä tuo alueen rakenteelle sen omaleimaisen luonteen. Kaavamuutoksen jälkeen Ahonkankaan alueesta laaditaan rakentamistapaohjeet, jossa esitetään alueen yhtenäisyyttä sekä laatua varmistavat suunnitteluperiaatteet.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Kortteli 79

Kortteli muodostuu yhdestä tontista, joka on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-6). Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää (ei pm). Tontille osoitettu rakennusoikeus on 1600 k-m². Tontille on osoitettu ohjeelliset sijainnit rakennukselle sekä pysäköimispaikalle. Tontilla on liittymiskieltoalue risteyksen kohdalla.

Kortteli 168

Kortteli on asuinrakennusten korttelialue (A) ja se muodostuu yhdestä tontista. Korttelin korkein sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja sille on osoitettu asuinrakennusoikeutta 950 k-m² sekä auto-suojan, talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta 250 k-m². Korttelissa on osoitettu ohjeelliset asuinrakennusten sekä auton säilytyspaikan rakennusalat, joiden sijoittelussa on pyritty huomioimaan liikenteen melulta suojautuminen. Rakennukset on rakennettava tontin katualueisiin rajoituviin rakennusalan sivuihin kiinni. Kortteliin sijoittuu liittymäkielto Isoahontien varteen.

Kortteli 169

Kortteli on asuinrakennusten korttelialue (A) ja se muodostuu yhdestä tontista. Korttelin korkein sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja sille on osoitettu asuinrakennusoikeutta 1350 k-m² sekä auto-suojan, talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta 350 k-m². Korttelissa on osoitettu ohjeelliset asuinrakennusten sekä auton säilytyspaikan rakennusalat, joiden sijoittelussa on pyritty huomioimaan liikenteen melulta suojautuminen. Rakennukset on rakennettava tontin Isoahontiehen sekä pohjoiseen rajoituviin rakennusalan sivuihin kiinni. Kortteliin sijoittuu liittymäkielto Isoahontien varteen.

Kortteli 170

Kortteli muodostuu palveluasumiselle (PA), palvelurakentamiselle (P) ja asuinrakennuksille (A) osoitetuista tonteista sekä kahdesta asuinpientaloille (AP) osoitetusta tontista. Korttelialueelle sijoittuu liittymäkielto Isoahontien, Hieta-ahon tien sekä Rastittajantien varteen.

Palveluasumisen sekä asuinrakennusten tonttien kerrosluku on ehdottomasti oltava kaksi (II). Lisäksi rakennukset on rakennettava Isoahontien puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Tonteille on osoitettu ohjeelliset asuinrakennusten sekä auton säilytyspaikan rakennusalat, joiden sijoittelussa on pyritty huomioimaan liikenteen melulta suojautuminen. Palveluasumisen tontin rakennusoikeus on 1800+at400, joista edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä. Asuinrakentamisen tontin rakennusoikeus on 1050+at250.

Palvelurakentamisen tontin korkein sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeus 1800 k-m². Tontille on osoitettu ohjeelliset sijainnit rakennukselle sekä pysäköimispaikalle.

Asuinpientalojen tonttien korkein sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja molemmilla tonteilla rakennusoikeus 800+at100, joista edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä. Tonteille on osoitettu ohjeelliset asuinrakennusten sekä auton säilytyspaikan rakennusalat.

Korttelit 171, 173–178, 181, 183–185

Korttelit muodostuvat erillispientaloille osoitetuista tonteista (AO). Tonttien korkein sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja niille osoitettu rakennusoikeus on suurimmassa osassa tontteja 200+at60. Muutamilla suurimmilla tonteilla rakennusoikeus on 220+at60 tai 250+at60. Edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä. Tonteille on osoitettu ohjeelliset rakennusten rakennuspaikat. Korttelialueille sijoittuu liittymäkieltoa kokoojakatujen (Hieta-ahon tie, Huhta-ahon tie) varteen sekä risteysalueisiin ja mutkiin.

Kortteli 172

Kortteli muodostuu erillispientaloille osoitetuista tonteista (AO, 3 kpl) sekä asuinpientaloille osoitetusta tontista. Korttelialueelle sijoittuu liittymäkieltoa Hieta-ahon tien varteen sekä risteysalueisiin ja mutkiin.

Erillispientalojen tonttien korkein sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja niille osoitettu rakennusoikeus on 200+at60. Edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen

luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä. Tonteille on osoitettu ohjeelliset rakennusten rakennuspaikat.

Asuinpientalojen tontin korkein sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeus 700+at100, joista edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä. Tontille on osoitettu ohjeelliset asuinrakennusten sekä auton säilytyspaikan rakennusalat.

Kortteli 179

Kortteli muodostuu kahdesta asuinpientaloille osoitetusta tontista (AP). Tonttien korkein sallittu kerrosluku on kaksi (II). Pohjoisemman tontin rakennusoikeus 700+at100 ja eteläisemmän tontin 600+at100. Edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä. Tontille on osoitettu ohjeelliset asuinrakennusten sekä auton säilytyspaikan rakennusalat. Korttelialueelle sijoittuu liittymäkieltoa Hieta-ahon tien ja Huhta-ahon tien varteen sekä risteysalueille ja pohjoisemman tontin nurkkaan.

Kortteli 180

Korttelialue muodostuu kahdesta asuinrakennusten (A) tontista sekä neljästä erillispientaloille (AO) osoitetusta tontista.

Asuinrakennusten tonttien kerrosluku on ehdottomasti oltava kaksi (II). Lisäksi rakennukset on rakennettava Isoahontien puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Korttelissa on osoitettu ohjeelliset asuinrakennusten sekä auton säilytyspaikan rakennusalat, joiden sijoittelussa on pyritty huomioimaan liikenteen melulta suojautuminen. Asuinrakentamisen tontin rakennusoikeus on 1050+at250, joista edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä. Tonteille on osoitettu liittymäkieltoa Isoahontien ja Hieta-ahon tien varteen.

Erillispientaloille osoitettujen tonttien korkein sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja niille on osoitettu rakennusoikeus 200+at60. Edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä. Tonteille on osoitettu ohjeelliset rakennusten rakennuspaikat. Korttelialueelle sijoittuu liittymäkieltoa Huhta-ahon tien varteen.

Kortteli 182

Kortteli muodostuu kahdesta asuinpientaloille osoitetusta tontista (AP). Tonttien korkein sallittu kerrosluku on kaksi (II). Pohjoisemman tontin rakennusoikeus 400+at100 ja eteläisemmän tontin

500+at100. Edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä. Tontille on osoitettu ohjeelliset asuinrakennusten sekä auton säilytyspaikan rakennusalat. Korttelialueelle sijoittuu liittymäkieltoa pohjoisreunaan sekä Huhta-ahon tien varteen.

Kortteli 186

Kortteli muodostuu erillispientaloille osoitetuista tonteista (AO, 3 kpl) ja asuinpientaloille osoitetuista tonteista (AP, 2 kpl). Korttelialueen korkein sallittu kerrosluku on kaksi (II). Korttelialueelle sijoittuu liittymäkieltoa Huhta-ahon tien varteen, pohjoisnurkkaan sekä itäreunaan.

Erillispientalojen tonteista kahdelle on osoitettu rakennusoikeus 200+at60 ja yhdelle 250+at60. Edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä. Tonteille on osoitettu ohjeelliset rakennusten rakennuspaikat.

Asuinpientaloille osoitetusta tontista (AP) lännen puoleisen tontin rakennusoikeus 700+at100 ja idän puoleisen tontin 400+at100. Edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä. Tontille on osoitettu ohjeelliset asuinrakennusten sekä auton säilytyspaikan rakennusalat.

Kortteli 187

Kortteli muodostuu erillispientaloille osoitetuista tonteista (AO, 7 kpl) ja asuinpientaloille osoitetusta tontista (AP). Korttelialueen korkein sallittu kerrosluku on kaksi (II). Korttelialueelle sijoittuu liittymäkieltoa Huhta-ahon tien varteen. Asuinpientaloille osoitetun tontin liittymä on Isoahon-tiellä.

Erillispientalojen tonteista kahdelle on osoitettu rakennusoikeus 200+at60 ja kahdelle 250+at60. Edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä. Tonteille on osoitettu ohjeelliset rakennusten rakennuspaikat.

Asuinpientaloille osoitetusta tontista (AP) lännen puoleisen tontin rakennusoikeus 700+at100 ja idän puoleisen tontin 400+at100. Edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä. Tontille on osoitettu ohjeelliset asuinrakennusten sekä auton säilytyspaikan rakennusalat.

Kortteli 221

Korttelialue muodostuu yhdestä tontista, joka on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja laitoksille. Tontille on osoitettu rakennusoikeus 650. Tontilla kulkee rasitteena ohjeellinen maanalaiselle johdolle osoitettu alueen osa (kaukolämmön runkojohto) sekä virallisen reittitoimituksen mukainen moottorikelkkareitti.

5.3.2 Puistot ja viheralueet

Kuusamontien molemmin puolin sijoittuu suojaviheraluetta (EV). Kuusamontien pohjoispuolelle sijoittuu myös olemassa oleva puistoalue (VP) sekä ET-tontin koillispuolelle lähivirkistysalue (VL).

Suurin osa Kuusamontien eteläpuolelle sijoittuvista suunnittelualan viheralueista on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL). Hieta-ahon tien ja Huhta-ahon tien risteyksen kaakkoispuolelle sijoittuu pieni puistoalue (VP). Suunnittelualan eteläosassa, lampien ympäristössä on lähivirkistysaluetta, jolla on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa (VL-4). Lisäksi lammet ranta-alueineen on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo-2). Alueen luontotyyppien ominaispiirteiden muuttaminen on kielletty.

5.3.3 Liikenne ja katualueet

Alueelle on osoitettu riittävät katualueet kolmelle kokoojakadulle (Isoahontie, Hieta-ahon tie ja Huhta-ahon tie) sekä tonttikaduille. Alueen luoteisreunaan sijoittuu maantien alue (LT), Kuusamontie. Alueelle on osoitettu ohjeelliset yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat ja lisäksi kokoojakatujen varsilla kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitetut reitit. Alueen muut viheralueilla kulkevat reitit on osoitettu ohjeellisella merkinnällä. Kuusamontien alitse kulkee kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys, joka jatkuu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna Sähkötielle sekä siitä koilliseen. Kuusamontien pohjoispuolelle on osoitettu virallisen reittitoimituksen mukainen moottorikelkkareitti sekä eteläpuolelle ohjeellinen moottorikelkkailun yhteystarve.

5.3.4 Tekninen huolto

Suunnittelualueelle on osoitettu ohjeelliset maanalaisia johtoja varten varatut alueet alueen pohjoisreunalle (veden jakelujohto, kaukolämmön runkojohto ja sähkön keskijännitekaapeli), eteläreunalle (veden jakelujohto ja jätteen siirtoviemäri) sekä koillisreunalle Kolamäen aluetta vasten (sähkön keskijännitekaapeli). Kuusamontien pohjoispuolelle sijoittuu myös sähkölinjaa varten varattu alueen osa. Alueen hulevesien hallinnan osalta tärkeimmät avo-ojat on merkitty kaavaan ohjeellisella merkinnällä, samoin kuin ohjeelliset tulvareitit sekä kaksi ohjeellista hulevesien johtamiselle ja käsittelylle varattua alueen osaa. Tulvareittien osalta väylien ja alueiden

pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä. Alueen viheralueille sijoittuu yhteensä kuusi muuntajaa ja alueen keskelle lähivirkistysalueelle sijoittuu rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja (emt).

5.3.2. Muut alueet

Alueen keskelle, pääosin viheralueelle mutta osittain myös korttelialueille sijoittuu potentiaalinen hapan sulfaattimaa-alue, jonka alin sallittu kuivatustaso on +41,5 N2000 korkeusjärjestelmässä. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihoissa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Pohjaveden pintaa ei saa alentaa. Kellareiden rakentaminen alueella kielletty.

Alueen eteläosaan sijoittuu kaksi vesialuetta (W).

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva ja -rakenne

Kaava-alue sijoittuu voimassa olevassa Kiimingin keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueelle, jolle ei sallita vähittäiskaupan suuryksikköä (C-1), pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP) sekä tiiviille pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP). Lisäksi suunnittelualue kuuluu vuonna 2018 valmistuneen Hieta-ahon kaavarungon alueelle. Suunnitelma noudattaa osayleiskaavan sekä kaavarungon tavoitteita tiivistämällä alueen yhdyskuntarakennetta, mutta muuttaa hieman aikaisemmin esitettyjä perusratkaisua. Suunnitelmassa on mahdollistettu Hieta-ahon kaavarungon seuraavan osa-alueen rakentuminen jättämällä Ahonkankaan alueen pohjoiseteläsuuntaisen kokoojakadun jatko avoimeksi.

Ahonkankaan alueen kaupunkikuva tulee muuttumaan kaavamuutoksen myötä metsäisestä alueesta pientalovaltaiseksi alueeksi, joka jatkaa ja täydentää lähialueen kaupunkirakennetta. Alueen suurimman kokoojakadun, Isoahontien varteen on osoitettu tiiviimpää rakentamista, kuten asuinkerrostaloja, mutta kaavamerkintä on haluttu pitää avoimena monenlaisille ratkaisuille. Alueelle sijoittuvat yhtiömuotoiset tontit sopivat myös alueen luonteeseen sekä läheiseen sijaintiin Kiimingin keskustaan nähden. Valtaosa alueen rakentamisesta on kuitenkin erillispientalotontteja, jotka vastaavat alueen asuntotarpeeseen parhaiten. Lähialueen asuinrakennukset on huomioitu jättämällä riittävät viheralueet uuden ja vanhan rakentamisen väliin.

Asuminen

Alue mahdollistaa maankäytön toteutusohjelmaan asuntotuotantotavoitteet ja tukee Kiimingin positiivista väestökehitystä. Kaavassa on osoitettu monipuolinen pientalovaltainen asuntotyypin jakauma lähelle Kiimingin keskustan palveluita sekä kattavien viheralueiden äärelle. Asumisen mitoitustaulukko on esitetty selostuksen kohdassa 5.1. Mitoitustaulukon mukaan uudelle alueelle tulee 218 uutta asuntoa ja 579 uutta asukasta.

Uusi rakentaminen muuttaa jossain määrin nykyisten asuinalueiden virkistysmahdollisuuksia. Viheralueen määrä vähenee, mutta olemassa olevia asuinrakennuksia vasten on jätetty riittävät vihervälät, jotta niillä voi säilyä puustoa. Uusi alue parantaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä sekä lisää uudenlaisia virkistysmahdollisuuksia (mm. uudelle alueelle suunniteltu latu ja uudet moottorikelkkailuyhteydet).

Palvelut

Ahonkankaan alue tukeutuu palveluiden osalta pääosin läheiseen Kiimingin keskustaan. Asukasmäärän lisäys keskustan tuntumassa parantaa palveluiden sekä yritysten toimintaedellytyksiä. Alueelle sijoittuu kuitenkin palveluasumiselle sekä palveluille osoitetut tontit, jotka tukevat alueen kehittymistä. Lisäksi Isoahontien varteen on osoitettu toimitilarakentamista palveleva tontti. Voimassa olevasta kaavasta on poistettu palvelurakentamiselle osoitettu tontti, sillä se sijaisi happamalla sulfaattimaalla eikä olisi siksi ollut taloudellisesti järkevästi toteutettavissa.

Tekniset verkostot

Teknisiltä verkostoiltaan alue liittyy osittain nykyisiin verkostoihin ja osittain alueelle rakennetaan uutta verkostoa. Alueen teknisten verkostojen viimeaikaisessa kehityksessä on jo huomioitu kaava-alueen tulevaa kehitystä, jotta verkostojen siirtoja ei jouduttaisi rakentamisen aikana tekemään. Alueella on tarve uudelle telemastolle, jonka sijainti on osoitettu kaavassa lähivirkistysalueelle.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on nykyisellään rakentamatonta, pääosin metsäistä aluetta, jolla esiintyy pienialaisia harvapuustoisempia/puuttomia soita. Luonto- ja maisemaselvityksessä arvokkaimmaksi alueeksi luontotekijöiden kannalta on todettu kaakkoisosan lammet, jossa esiintyy direktiivilaji viitasammakkoa. Lampien lähiympäristössä on myös tehty alueen merkittävimmät lintuhavainnot (tavi (KV), telkkä (KV), västäräkki (NT), leppälintu (KV), harakka (NT), järripeippo (NT), viherpeippo (EN), pajusirkku (VU)). Luonnon kannalta erityisiä arvoja ei ole muualla. Oulun alueelle harvinaisimmat kalliopaljastumat on pyritty säilyttämään mahdollisimman suuri osa. Kaavahankkeen

toteutuessa iso osa metsää muuttuu rakennetuksi alueeksi. Lisäksi mahdolliseen maamassojen läjitykseen varataan metsäalueita. Silti edelleen viitasammakkolammet ympäristöineen säilyvät osana alueen viherverkostoa.

Rakentamisen myötä metsäiset alueet vähenevät. Uudisrakentamisen sijoittelussa on pyritty huomioimaan luonto- ja maisemaselvityksessä esitetty alueet, joille rakentamista ei suositella ja alueet, jotka tulee varata osaksi viheralueverkostoa. Luonto- ja maisemaselvityksen suositusten mukaisesti alueen kaakkoisosassa sijaitsevat lammet ja niiden lähialueet viitasammakoiden lisääntymisympäristöineen säilyvät rakentamisen ulkopuolella ja ovat osa viheralueverkostoa. Kuusamontien varren rinnemetsät ja Isosuon pienialaiset suot on merkitty kaavaluonnoksessa osaksi viherverkostoa. Myös Ahonkankaan harvasta metsästä kalliopaljastumiseen on pyritty säilyttämään mahdollisimman suuri osa, vaikka osa metsästä muuttuukin rakennetuksi alueeksi. Linnustoselvityksen mukaisesti alueen etelä ja kaakkoisosat ovat linnuston kannalta merkittävimmät. Näille alueille sijoittuu kaavan laajimmat viheralueet, mikä osaltaan turvaa lintujen elinympäristöä.

5.4.3. Vaikutukset talouteen

Kaavan mahdollistama rakentaminen tuo kaupungille kustannuksia katurakentamisen, kunnallistekniikan ja ympäristörakentamisen osalta. Potentiaalisista happamista sulfaattimaista johtuen alueella joudutaan mahdollisesti tekemään erityisratkaisuja, jotka tuovat lisää kustannusta. Kaupunki saa tuottoa tonttien myyntituloista.

5.4.4. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavassa pientalovaltaiseksi asuinalueeksi muutettavalla alueella ei nykyisellään ole juurikaan virkistyskäyttöä. Ahonkankaan alueen sekä lähialueiden virkistäytymismahdollisuuksia parannetaan mahdollistamalla alueelle hiihtolatuverkoston laajeneminen. Lisäksi suunnitelmassa on esitetty uusi Kuusamontien alitus moottorikelkkareitille sekä ladulle. Alueelle jätetään laajat virkistysalueet sekä metsää, minkä voidaan arvioida olevan terveyttä edistävä tekijä alueen uusille asukkaille ja samalla se säilyttää alueen olevia arvoja nykyisten lähialueen asukkaiden näkökannalta.

Liikenneyhteydet on suunniteltu turvallisiksi. Jalankulun ja pyöräilyn väylien verkosto on alueella kattava ja myös lähialueiden yhteyksiä on parannettu mm. lisäämällä Kuusamontielle jalankululle ja pyöräilylle osoitettu alikulku. Tällä voi olla positiivisia vaikutuksia esimerkiksi arkiliikunnan vahvistumiseen.

5.4.5. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Alue rakentuu nykyisin luonnontilaiselle alueelle, millä voidaan arvioida olevan negatiivisia vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillinnän suhteen. Toisaalta alue kuitenkin jatkaa ja täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tukeutuu sekä kunnallisteknisiltä verkostoiltaan, että palveluiltaan lähialueisiin. Uudella rakentamisella vähennetään autoilun tarvetta tukemalla joukkoliikenteen käyttöä järjestämällä sujuvat yhteydet olemassa olevien joukkoliikennepysäkkien luo sekä luomalla alueelle sujuvan, viihtyisän ja helppokäyttöisen kevyenliikenteen sekä ulkoilureitien verkoston. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen on huomioitu muun muassa suunnittelemalla alueelle toimivat hulevesien hallintaratkaisut, tarvittavat tulvareitit sekä riittävät katualueiden lumitilat, jotta tulevaisuudessa lisääntyvää lunta ei tarvitse kuljettaa muualle. Kesäisin alueen laajat viheralueet parantavat alueen pienilmastoa, tasaavat lämpötilaeroja sekä suojaavat tuulelta ja muodostavat läpäisevää pinta-alaa sadevesiä varten.

5.4.6. Vaikutukset liikenteeseen

Uuden alueen autoliikenne kasvaa keskimäärin sadoilla ajoneuvoilla vuorokaudessa. Suurin osa autoliikenteestä suuntautuu Isoahontien kautta Koitelinkoskentielle. Liittymän toimivuus heikenee, sillä jo nykyään Isoahontieltä vasemmalle kääntyminen on liikenteen vilkkaimpaan aikaan hankalaa. Tilannetta vaikeuttaa erityisesti valtatie ja Koitelinkoskentien liikennevalo-ohjattu liittymä, jonka autojono ulottuu ajoittain Isoahontien liittymään. Autoliikenne suuntautunee suurelta osin kohti Oulua, mikä kuormittaa valtatie toimivuutta. Korona-pandemian aikana vuosina 2020–2022 liikenteen ajoittumisessa tapahtui muutos. Tällä hetkellä näyttää siltä, että vuorokauden aikana autoillaan yhtä paljon kuin aiemminkin, mutta liikenteen aamu- ja iltapäivän vilkkaimpina hetkinä liikennemäärät näyttävät vähentyneen.

Kaava-alueen itäosista liikenneyhteytenä käytetään myös Kaista-ahontietä. Kun Kuusamontien parantaminen etenee, osa liikenteestä siirtyy kulkeväksi Isoahontien eteläosaan tulevan uuden liittymän kautta. Tämä parantaa merkittävästi edellä kuvattua Isoahontien ja Koitelinkoskentien liittymän toimivuutta. Muissa katuliittymissä ei ole nähtävissä sujuvuushaasteita.

Jalankulku- ja pyöräliikenteen kasvu on myös huomattava, sillä taajaman palvelut ovat liikkumisen kannalta riittävän lähellä. Jalankulku- ja pyörätiet johtavat tärkeimpiin palveluihin: kouluun, Kiimingin ydinkeskustan ja Oulun suuntiin, Kolamäen leikkipuistoon ja läheisille asuinalueille. Jalankulku ja pyörätieyhteyksien osina on käytettävä myös tonttikatujaksoja, mikä vähentää rakentamisen ja kunnossapidon määrää, mutta on riittävä ratkaisu sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavaluonnoksen alueesta on laadittu meluselvitys, jolla on selvitetty Kuusamontien aiheuttamaa melua. Melu on huomioitu kaavan laatimisessa mm. kaavaluonnoksen ohjeellisten rakennusalojen sijoittelussa sekä kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä.

Lisäksi alueella on todettu olevan happamia sulfaattimaita, jotka vaikeuttavat rakentamista ja aiheuttavat laajempia maatöitä. Happamat sulfaattimaat on otettava jatkosuunnittelussa huomioon. Potentiaalisten happamien sulfaattimaiden raja-alue sekä alin sallittu kuivatustaso on merkitty kaavakartalle.

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva voimajohto on säilytetty ennallaan eikä sen läheisyyteen ole osoitettu rakentamista.

5.6. Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavassa on käytetty Oulun kaupungissa käytössä olevia asemakaavamerkintöjä. Lisäksi on laadittu asemakaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys *aho 1*. Kaavamerkinnät löytyvät selostuksen liitteestä 5.

5.7. Nimistö

Suunnittelualueelle vuonna 2018 valmistuneen Hieta-ahon kaavarunkotyön yhteydessä yhdyskuntajaosto on päättänyt kokouksessaan 9.11.2017 (§ 21) alueen nimistöaiheeksi kaskiviljelyn, joka liittyy alueen olevaan pohjakarttanimistöön, jossa "aho" – heinää ja koivua kasvava entinen kaski – on keskeisessä asemassa.

Yhdyskuntajaosto on päättänyt kaava-alueen katujen nimistä; kokouksessaan 29.4.2022 § 4. Päättöksen mukaan alueen uusi nimistö on seuraava:

Kokoojakatujen nimet:

Huhta-ahon tie, Hieta-ahon tie

Tonttikatujen nimet:

Tulenkuljettaja, Kalikanpoimija, Kaskenkaataja, Kaskenpolttaja, Palovahti, Palonkylväjä, Kolottajantie, Rastittajantie, Pilkoittajantie, Viertomiehentie

Viertomiehenkuja, Isoahonkuja, Isoahonpisto

Kävely- ja pyöräilyväylien nimet:

Huhta-ahon polku, Kaskenpolttajanpolku, Kolamäenpolku, Kaista-ahon polku

Puistojen nimet:

Huhta-ahon puisto, Huhtametsä, Kaskimetsä, Kaskimaa, Isoahonpuisto

Lisäksi kaava-alueelle tarvitaan osa-aluenimi, joka helpottaa orientoituvuutta laajalla kaavarunkoalueella. Osa-aluenimi ei tule asemakaavaan, vaan se esitetään opaskartalla. Osa-aluenimeksi päätettiin Huhta-aho.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan ja asemakaavan muutosluonnoksen kaavakartan, selostuksen sekä viitesuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy. Viitesuunnitelmat löytyvät selostuksen liitteestä 4. Liikenteen yleissuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy. Hulevesien hallinnan yleissuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maankäytön toteuttamissuunnitelman 2022–2026 mukaisesti kaava-alueen ensimmäiset rakennukset valmistuvat arviolta vuonna 2025. Katusuunnittelu tehdään arviolta vuonna 2023 ja katurakentaminen vuosina 2024–2025.

6.3. Toteutuksen seuranta

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

Rakentamisen ohjausryhmä, jos on perustettu.

Oulussa 23. päivänä toukokuuta 2022

Kari Nykänen

asemakaavapäällikkö

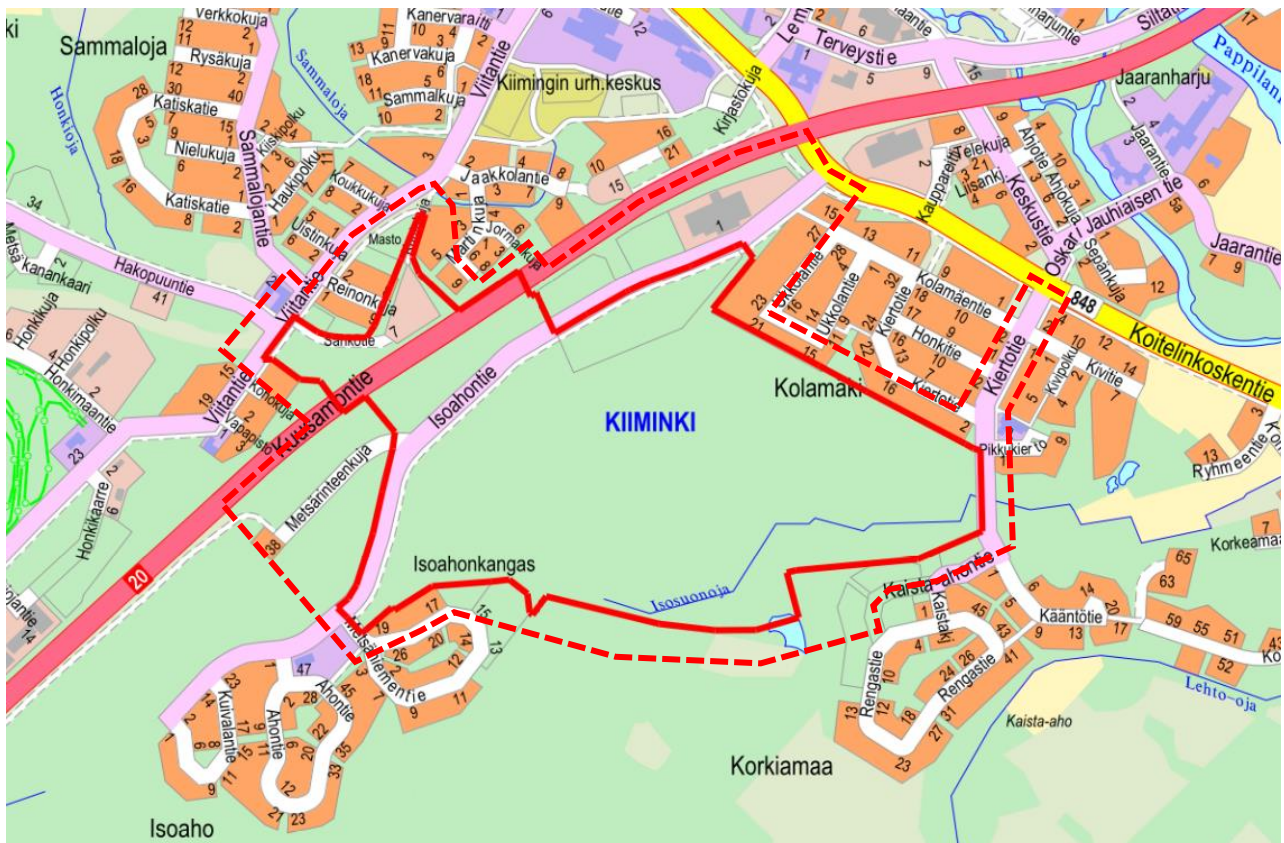
Hanna Pöytäkangas

kaavoitusarkkitehti

Ahonkankaan asemakaava

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kiimingin kaupunginosassa on tullut vireille asemakaava ja asemakaavan muutos. Tavoitteena on mahdollistaa Oulun maankäyttötoteuttamisohjelman mukainen asuntotuotanto Kiimingin keskustan palveluiden läheisyydessä. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2023 keväällä.



Kuva 1 Opaskartalle on rajattu punaisella viivalla asemakaavan suunnittelualue. Punaisella katkoviivalla on esitetty alue, jonka asukkaita ja toimijoita tiedotetaan erikseen suunnittelutyön käynnistymisestä.

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

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

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2496**

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

Suunnittelualue ja työn tavoitteet

Asemakaavoitettavana alueena on Kolamäen, Kaista-ahon, Isoahonkankaan ja Viitantien välinen alue Kiimingin keskustan eteläpuolella. Alueen pinta-ala on noin 58 hehtaaria. Alue on suurelta osin rakentumaton ja asemakaavoittamaton.

Tavoitteena on, että alueelle tulee pääasiassa asumista: omakotitaloja, yhtiömuotoista asumista ja mahdollisesti jonkin verran kerrostaloja. Toimitilarakentamista voi olla vähäisessä määrin. Lisäksi tarvitaan varaus myös lähipalveluille: ainakin päiväkodille, ehkä myös tehostetulle palveluasumiselle. Kuusamontielle on tarkoitus osoittaa alikulkuyhteys kävely- ja pyöräilyreittejä sekä ulkoilu- ja latureittejä varten. Työssä on myös osoitettava reittien yhdistyminen olemassa oleviin reitteihin Kuusamontien länsipuolella.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Alueelle on vuonna 2018 valmistunut Hieta-ahon kaavarunko, jonka yhteydessä tehtyjä selvityksiä käytetään Ahonkankaan asemakaavan lähtöaineistona. Kesän 2021 aikana alueelle on tehty luoto- ja maisemaselvitys. Lisäksi tehdään ainakin hulevesiselvitys, täydennetään tarvittaessa maaperä- ja sulfidimaaselvityksiä, laaditaan massatasapainotarkastelu sekä tehdään tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

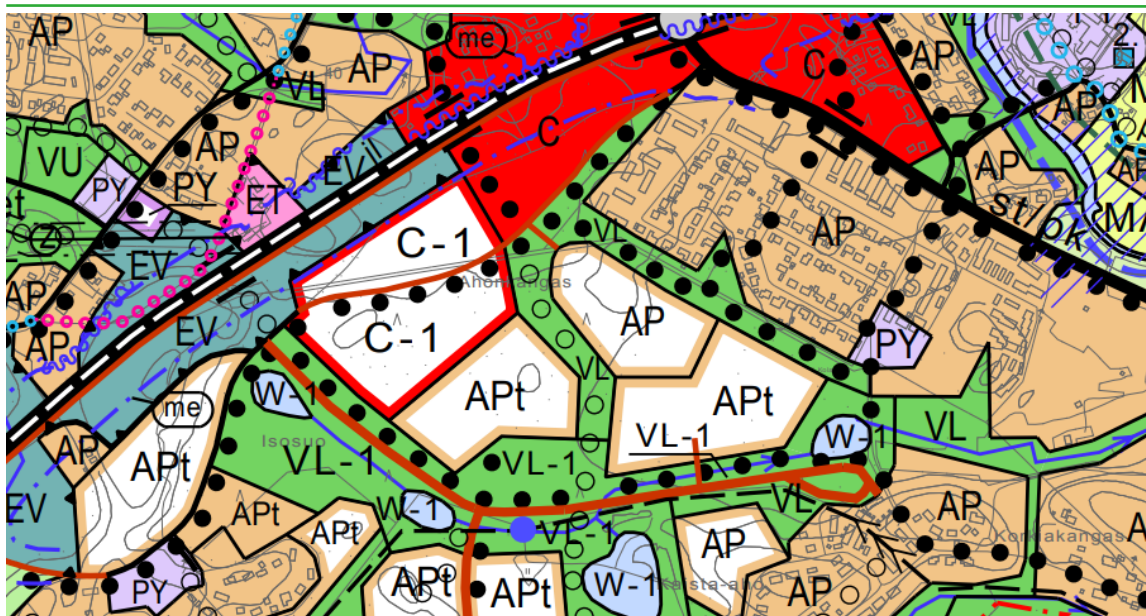
Ahonkankaan asemakaavoittaminen on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Suunnittelualue on suurelta osin kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta muutamaa yksityisen omistamaa kiinteistöä sekä Kuusamontietä, joka on Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen omistuksessa.

Hankkeesta laaditaan tarvittavilta osin maankäyttösopimus.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

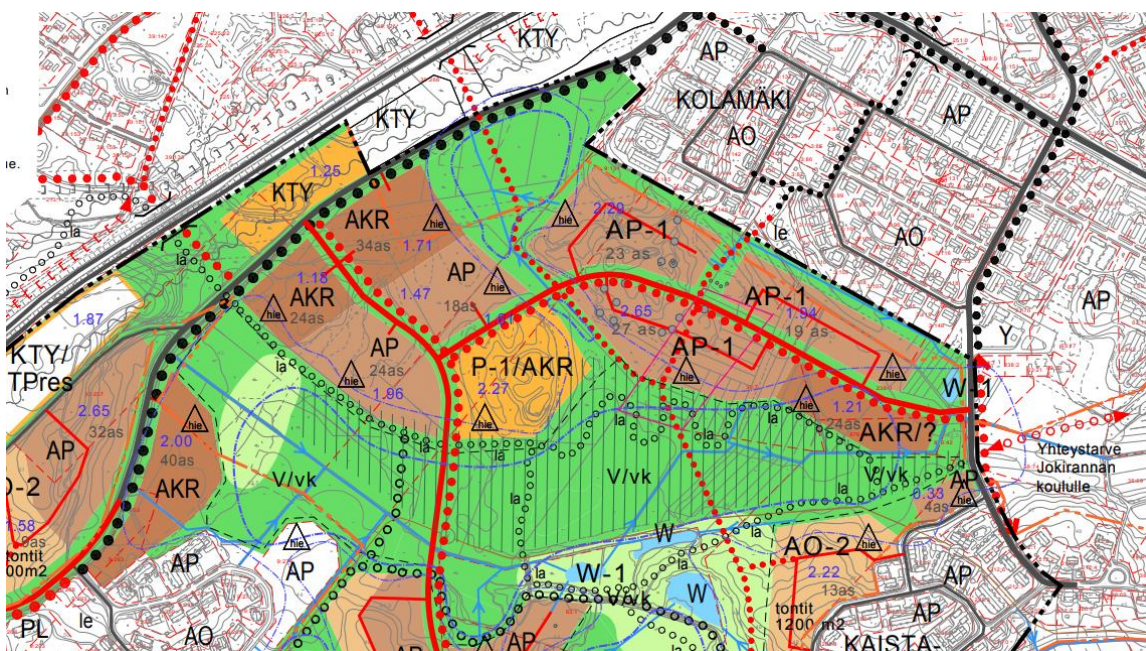
Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osa vesistön valuma-aluetta, jonka käytön suunnittelussa ja alueella tehtävissä toimenpiteissä on otettava huomioon vesien suojelu ja maankamaran suojelu sellaista eroosiota vastaan, joka vaikuttaa pintavesiin.

Voimassa olevassa Kiimingin keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa suunnittelualueelle on Kuusamontien itäpuolelle osoitettu keskustatoimintojen aluetta, jolle ei sallita vähittäiskaupan suuryksikköä (C-1), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) sekä tiivistä pientalovaltaista asuntoaluetta (APt) ja vesialueita (W-1). Kuusamontien varsi on merkitty suojaviheralueena (EV) ja tielle on osoitettu eritasoristeys ilman liittymää. Kuusamontien länsipuolella on yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) sekä vanha Kuusamontie, joka on kaavamääräyksessä kirjattu "Historiallisen ajan muinaisjäänös". Kyseessä on kuitenkin yleiskaavan merkintä ei muinaismuistolain tarkoittama muinaisjäänös. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL ja VL-1), nykyisiä teitä ja uusien teiden linjauksia, ohjeellisia kuntoilureittejä ja ohjeellisia kevyenliikenteen reittejä sekä Kuusamontien melualue. Suunnittelualueen eteläräjälle on merkitty pumppaamo ja siirtoviemäri.



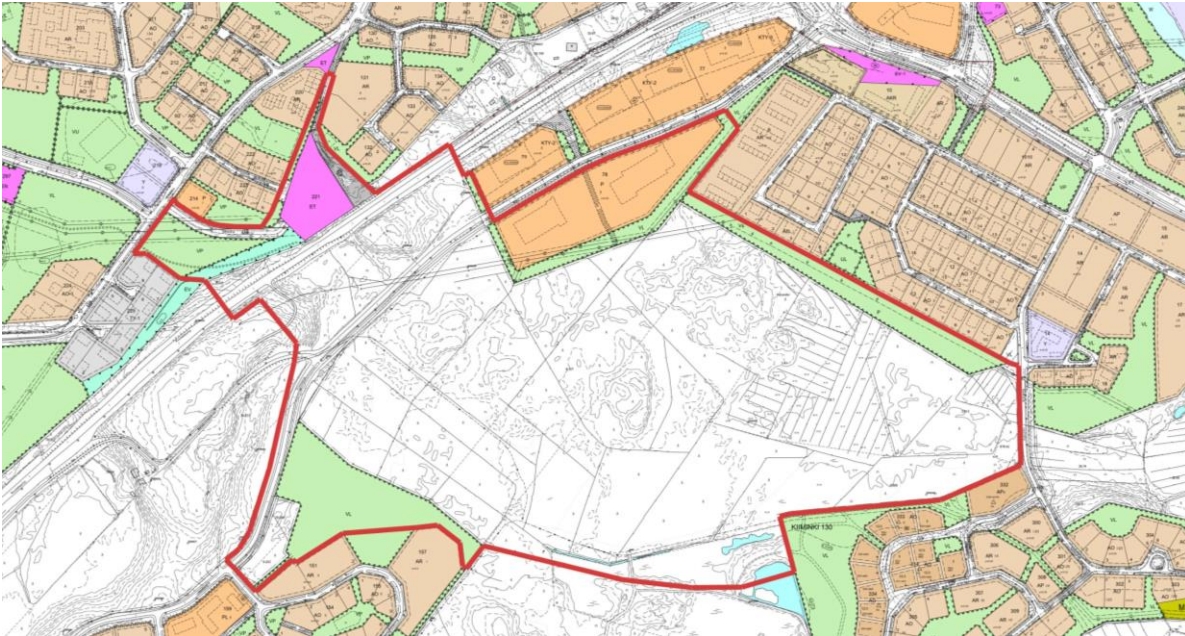
Kuva 2 Ote Kiimingin Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavasta 2030.

Suunnittelualueen Kuusamontien itäpuoleinen alue kuuluu vuonna 2018 valmistuneen Hieta-ahon kaavarungon alueeseen. Kaavarunko on voimassa oleva osayleiskaavaa tarkempi suunnitelma, joka on hyväksytty ohjeellisena noudatettavaksi. Kaavarunkoa ja tehtyjä selvityksiä käytetään Ahonkankaan suunnittelun lähtökohtana. Kaavarungossa on esitetty uusi kokoojakatu Isoahontieltä Kiertotielle sekä yhteys suunnittelualueen eteläpuoleisille alueille. Kaavarungossa on alueita asuinkerrostaloille ja rivitaloille (AKR), asuinpientaloille (AP ja AP-1), toimitilarakennuksille (KTY) ja lähipalvelurakennuksille (P-1). Ahonkankaan eteläosa on merkitty keskeiseksi virkistysalueeksi, jossa on ohjeellisia latu- ja pääulkoilureittiyhteyksiä. Virkistysalueelle sijoitetaan jäätymaita erillisen suunnitelman mukaan. Sulfidimaa-alueet sekä niiden reunavyöhykkeet on esitetty rajauksin.



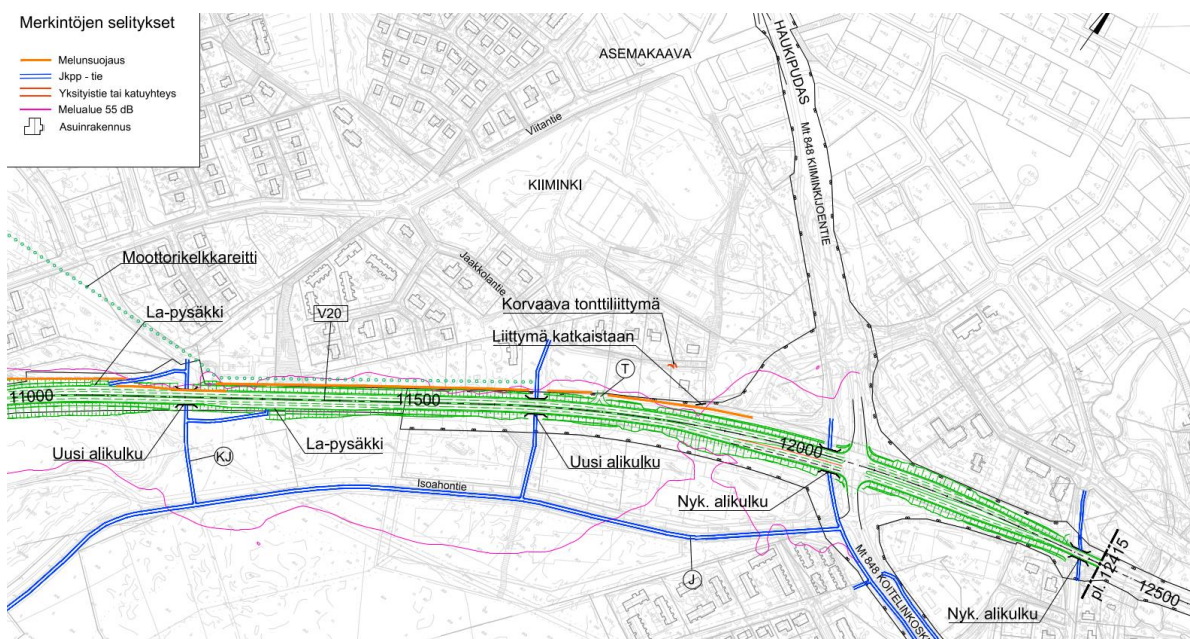
Kuva 3 Ote Hieta-ahon kaavarungosta.

Suunnittelualueella on voimassa olevaa asemakaavaa alueen pohjois- ja lounaisosissa. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu puisto- ja lähivirkistysalueita (P, VP ja VL), palvelurakennusten korttelialuetta (P), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h), suojaviheraluetta (EV) sekä katualueita ja ulkoilureittiä.



Kuva 4 Ote voimassa olevasta asemakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on tehnyt VT 20 Korvenkylä-Kiiminki kehittämishankkeen vuonna 2019. Selvityksessä Kuusamontielle Ahonkankaan asemakaava-alueelle on osoitettu uusi alikulku jalankululle ja kävelyille. Alikulun yhteyteen on suunniteltu linja-autopysäkkien sijoittuminen. Kehittämishankkeessa esitetyjen ratkaisujen toteuttamisesta tai jatkosuunnittelusta ei ole päätöksiä. Kehittämissuunnitelman liitekartoilla on osoitettu mm. Kuusamontien ennustemelu vuodelle 2040. Ohjearvot ylittävä melu ulottuu osittain Isoahontien itäpuolelle, jonne on kaavarungossa sijoitettu asumista.



Kuva 5 Ote VT 20 Korvenkylä-Kiiminki kehittämishankkeen liitekartasta nro 10.

Osallistuminen

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

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/1376/2021.**

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

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

Osalliset

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

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Kiiminkien Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Alueellinen lasten ja nuorten osallisuusryhmä Kipa
- Kiimingin-Jäälän vesienhoitoyhdistys
- Oulun seudun Moottorikelkkailijat
- Tiri- Iso- ym. soiden kuivatuksen ojitusyhteisö

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta lokakuussa 2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 4 viikon ajan kesällä 2022. Tänä aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus ja osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

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

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu alkuvuodesta 2023, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Asemakaava-arkkitehti Hanna Pöytäkanas, puh. 050 430 4143

Kaavavalmistelija Anita Koivikko, puh. 044 499 3352

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

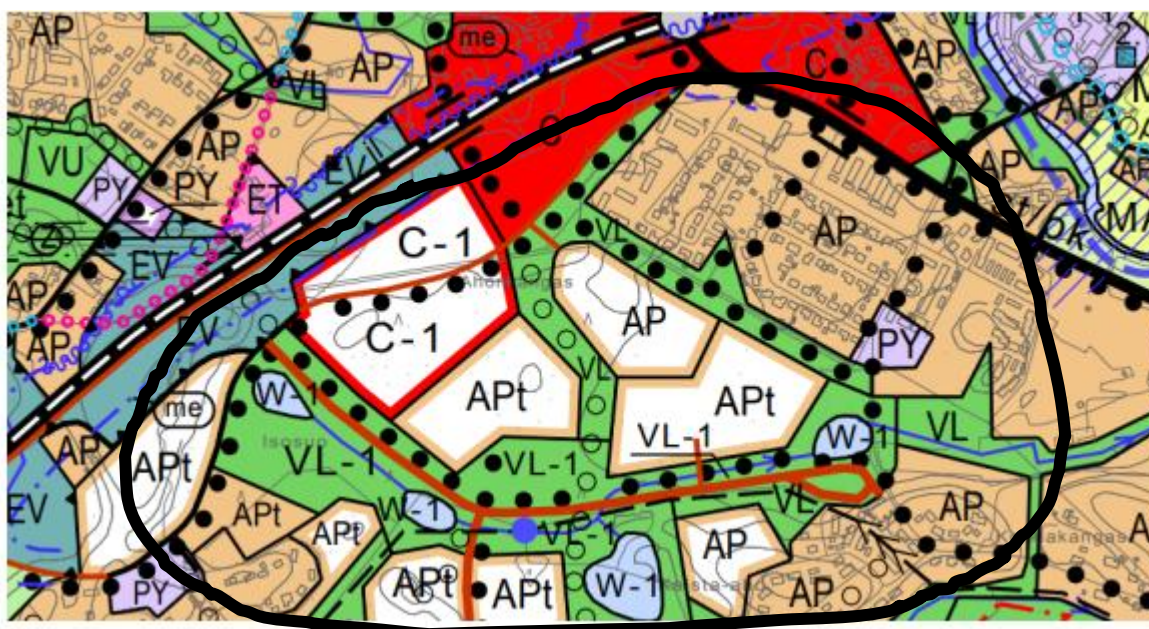
Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

PALAUTE

AHONKANKAAN ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAAN

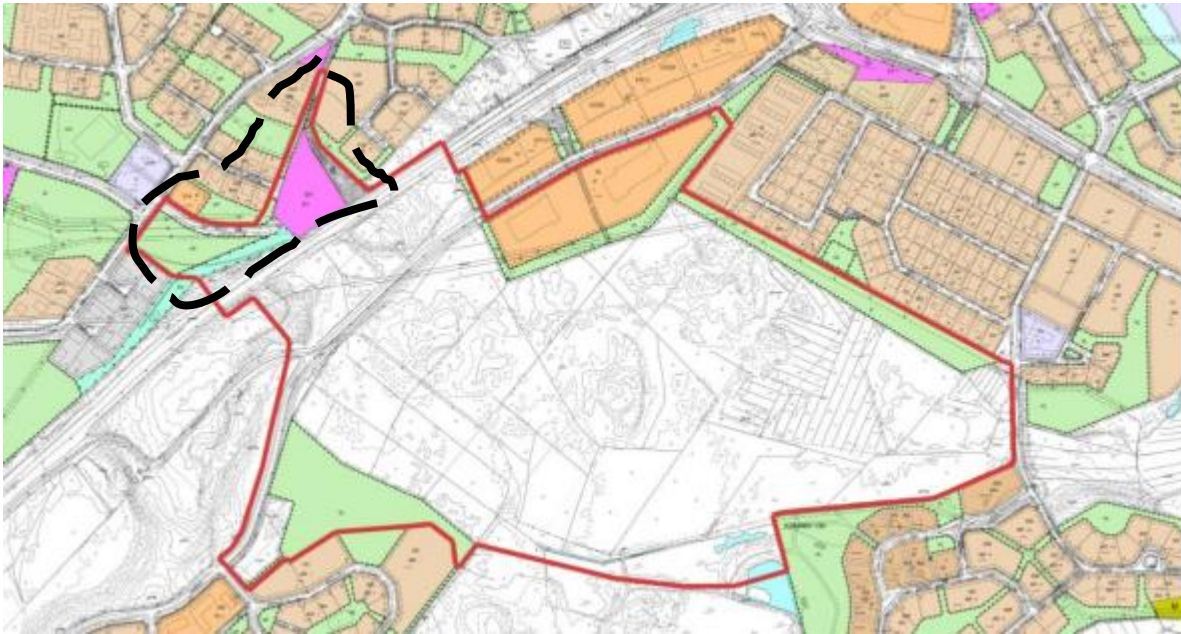
Kaavatunnus 564-2496

Diaarinumero OUKA 1376/2021



”Suunnittelualueen Kuusamontien itäpuoleinen alue kuuluu vuonna 2018 valmistuneen Hieta-ahon kaavarungon alueeseen. Kaavarunko on voimassa oleva osayleiskaavaa tarkempi suunnitelma, joka on hyväksytty ohjeellisena noudatettavaksi. Kaavarunkoa ja tehtyjä selvityksiä käytetään Ahonkankaan suunnittelun lähtökohtana. Kaavarungossa on esitetty uusi kokoojakatu Isoahontieltä Kiertotielle sekä yhteys suunnittelualueen eteläpuoleisille alueille. Kaavarungossa on alueita asuinkerrostaloille ja rivitaloille (AKR), asuinpientaloille (AP ja AP-1), toimitilarakennuksille (KTY) ja lähipalvelurakennuksille (P-1). Ahonkankaan eteläosa on merkitty keskeiseksi virkistysalueeksi, jossa on ohjeellisia latu- ja pääulkolureittiyhteyksiä. Virkistysalueelle sijoitetaan läjitysmaita erillisen suunnitelman mukaan. Sulfidimaa-alueet sekä niiden reunavyöhykkeet on esitetty rajauksin.”

PALAUTE: Kuusamontien itäpuoleisen (merkitty piirrokseen mustalla viivalla) suunnittelualueen kaavaan ei ole muistutettavaa



”Suunnittelualueella on voimassa olevaa asemakaavaa alueen pohjois- ja lounaisosissa. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu puisto- ja lähivirkistysalueita (P, VP ja VL), palvelurakennusten korttelialuetta (P), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h), suojaviheraluetta (EV) sekä katualueita ja ulkoilureittiä.”

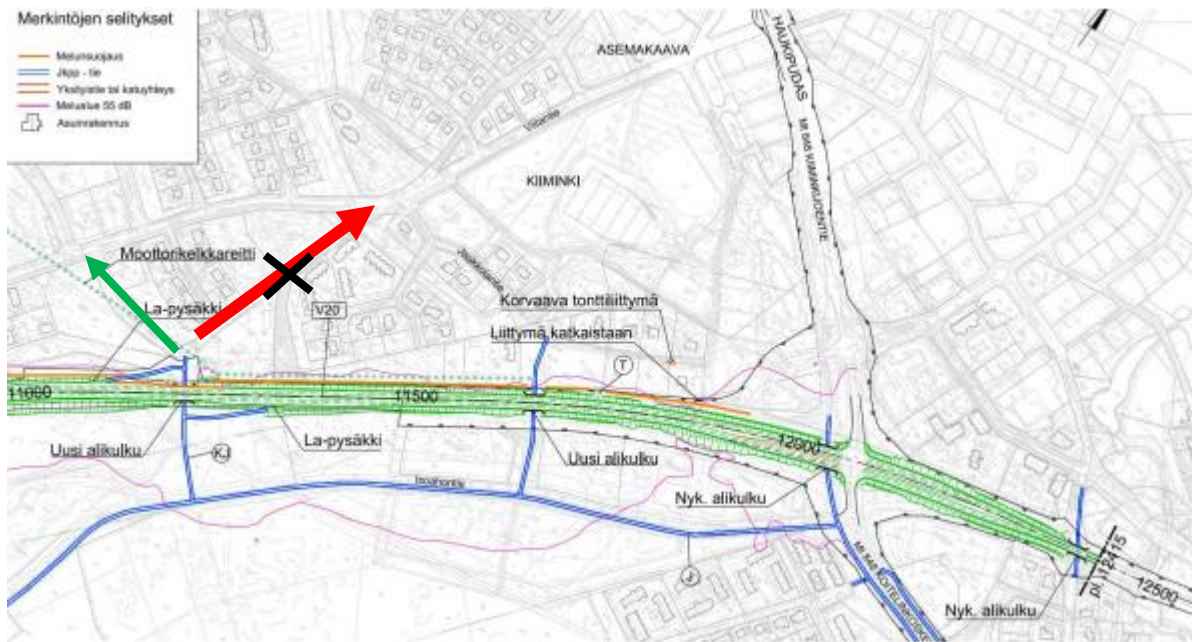
PALAUTE: Koskee Kuusamontien pohjois- ja lounaisosassa (merkitty piirroksen mustalla katkoviivalla) olevaa aluetta.

Po.alueelle jää Kuntokuja, jonka kujan välittömässä tuntumassa omakotitaloja, rivitalo- ja luhtitalorakennuksia, joiden viimeksi mainittujen talojen takapihat käytännössä rajoittuvat Kuntokujaan, vain lauta-aita erottaa takapihat Kuntokujasta.

Tällä hetkellä Kuntokujan status on **historiallisen ajan muinaisjäänös (Vanha Kuusamontie)**, jollaisena se mielestäni pitäisi säilyttääkin samoin kuin Kuntokujan Sähkötien puoleisessa päässä olevat maatäytteiset melu- ja näkösuojavallit Reinonkuja 8 ja 9 asuville. Maavallit rakennettu alueella eri vuosina eri projekteissa toimineiden/Reinonkujalaisten kanssa tehtyjen sopimusten perusteella.

Edellä mainitsemani näkökannat tulee ottaa huomioon vaikkakin saamani tiedon mukaan = Lainaus kursivoituna Hanna Pöytäkanan s-postista allekirjoittaneelle: *Kuntokuja on voimassa olevassa asemakaavassa esitetty jalankululle ja pyöräilylle osoitetuksi tieksi, jolla huoltoajo on sallittu. Nyt tehtävässä asemakaavatyössä arvioidaan olemassa olevan kaavan päivittämistarpeet myös Kuntokujan osalta.*

Kuntokujaa ei muuteta viralliseksi jalankulku- ja pyörätieksi.



Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on tehnyt VT 20 Korvenkylä-Kiiminki kehittämisselvityksen vuonna 2019. Selvityksessä Kuusamontielle Ahonkankaan asemakaava-alueelle on osoitettu uusi alikulku jalankululle ja kävelyille. Alikulun yhteyteen on suunniteltu linja-autopysäkkien sijoittuminen. Kehittämisselvityksessä esitettyjen ratkaisujen toteuttamisesta tai jatkosuunnittelusta ei ole päätöksiä. Kehittämissuunnitelman liitekartoilla on osoitettu mm. Kuusamontien ennustemelu vuodelle 2040. Ohjeavrot ylittävä melu ulottuu osittain Isoahontien itäpuolelle, jonne on kaavarungossa sijoitettu asumista.

PALAUTE: Koskee Kuusamontien alittavaa lähinnä Oulun puoleista alikulkua, Kuusamontien varteen sijoittuvaa melusuojaa sekä moottorikelkkareittiä.

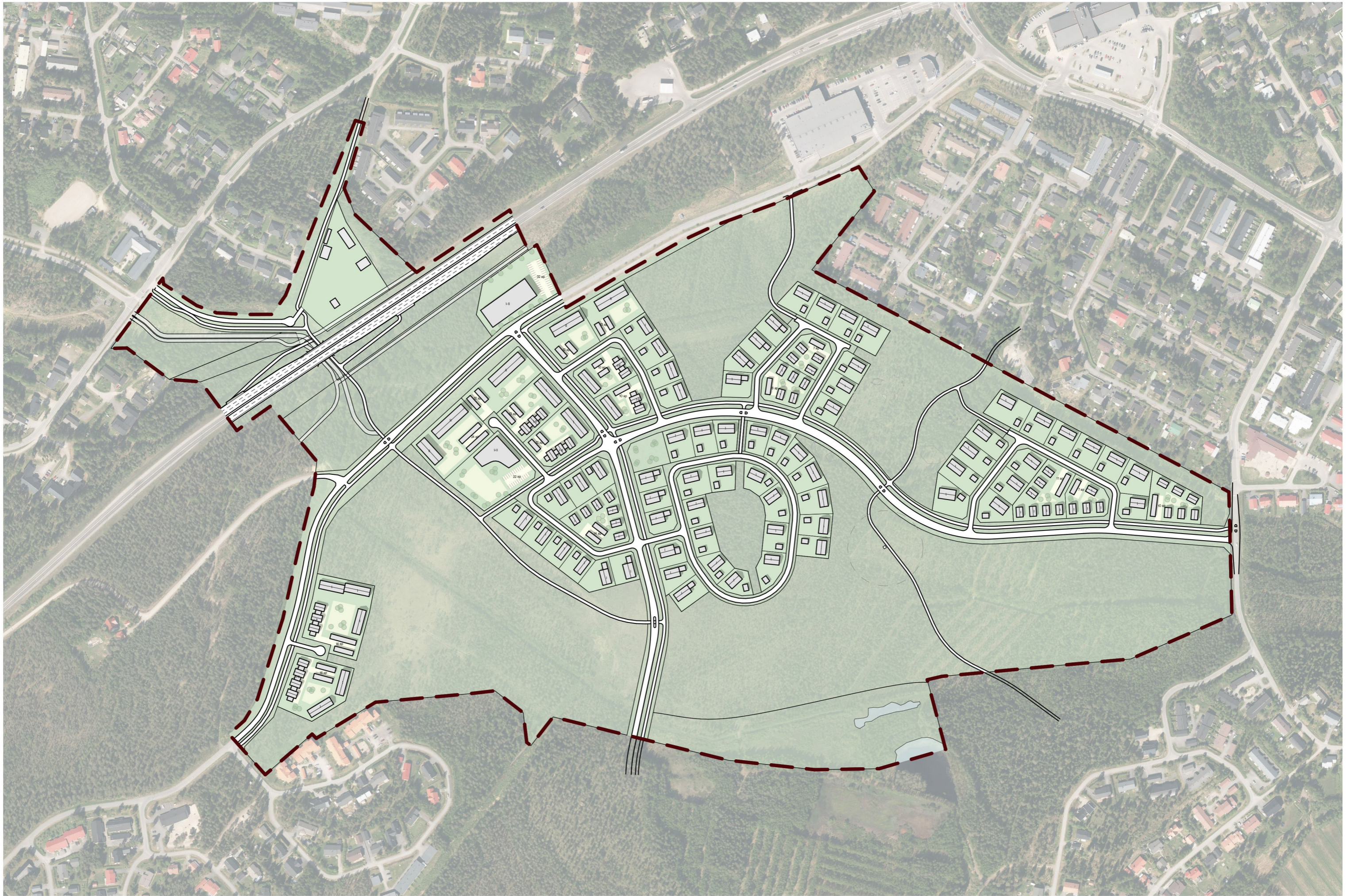
Alikuluista Kuusamontien länsipuolelle ohjautuvasta liikenteestä = Lainaus kursivoituna Hanna Pöytäkankaan s-postista allekirjoittaneelle: *Varsinaisia suunnitelmia ei vielä näin kaavatyön alkuvaiheessa ole. Suunnittelun edetessä selviää, mihin yhteystarpeita tarvitaan, eli että mihin suuntaan/suuntiin reitit alikulun jälkeen suuntautuvat ja millaisia ovat kaavaan liittyvät tarpeet niiden osalta.*

Koska tarkempaa tietoa ei ole saatavilla katson, että aiemmin yllä esittämäni näkökantani mihin suuntaan/suuntiin reitit alikulun jälkeen suuntautuvat on edelleen, että ei Kuntokujalle.

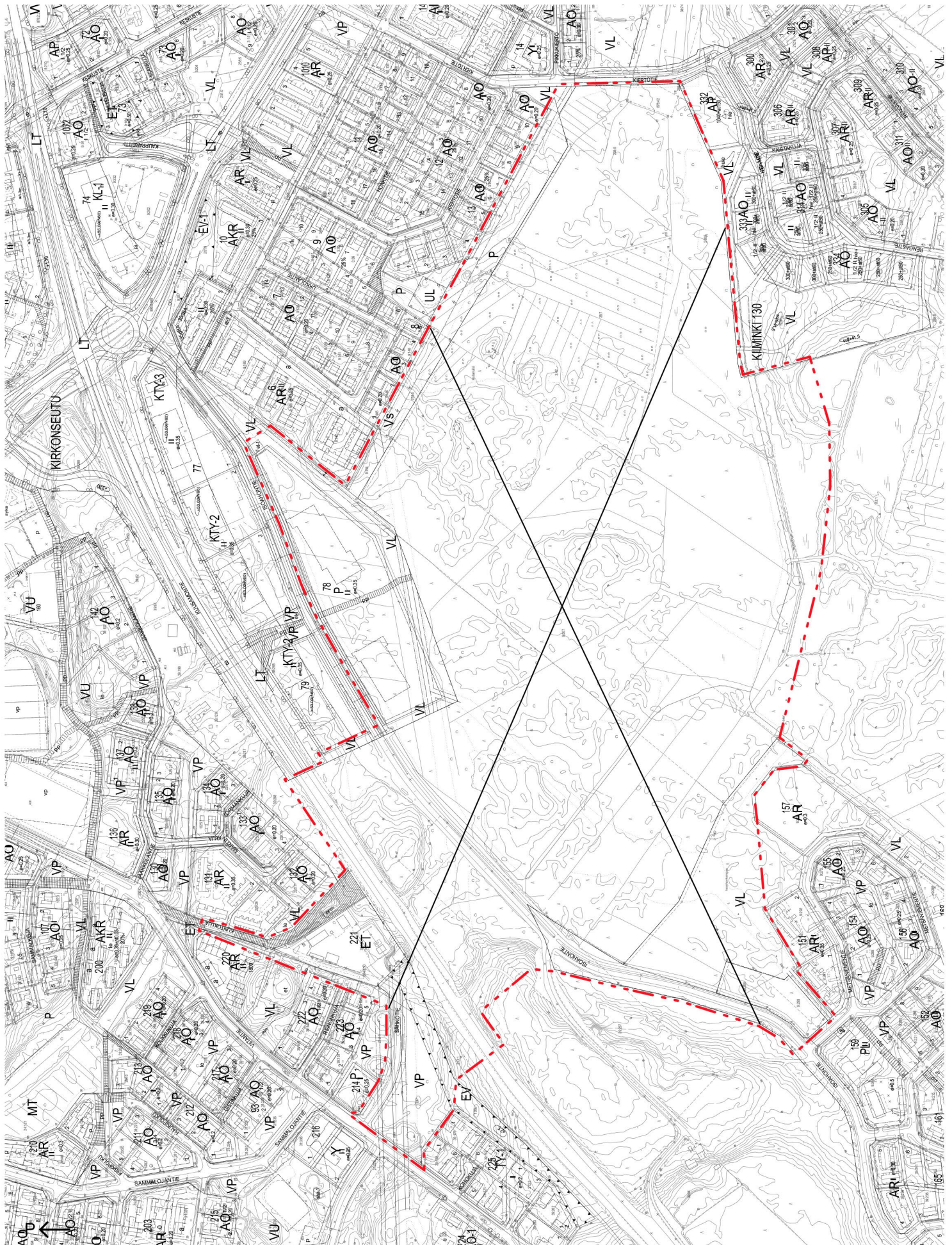
Mielestäni ainoa oikea vaihtoehto olisi Sähkötielle (merkitty karttaan vihreällä nuolella)josta olisi lyhin reitti Viitiantien kevyenliikenteen väylälle ja reitti ei kulkisi asukkaiden takapihoilla. (Ei vaihtoehto Kuntokujan reitti merkitty punaisella X -nuolella)

Melusuoja Kuusamontien varteen pitäisi sijoittaa niin kauas tiealueesta, että moottorikelkkareitti jää Kuusamontien puolelle, jonne jää tuolloin myös kelkoista aiheutuvat meluhaitat samoin kuin hajuhaitat, jotka talvella tuulettomalla säällä leijailevat Reinonkujan alueella.

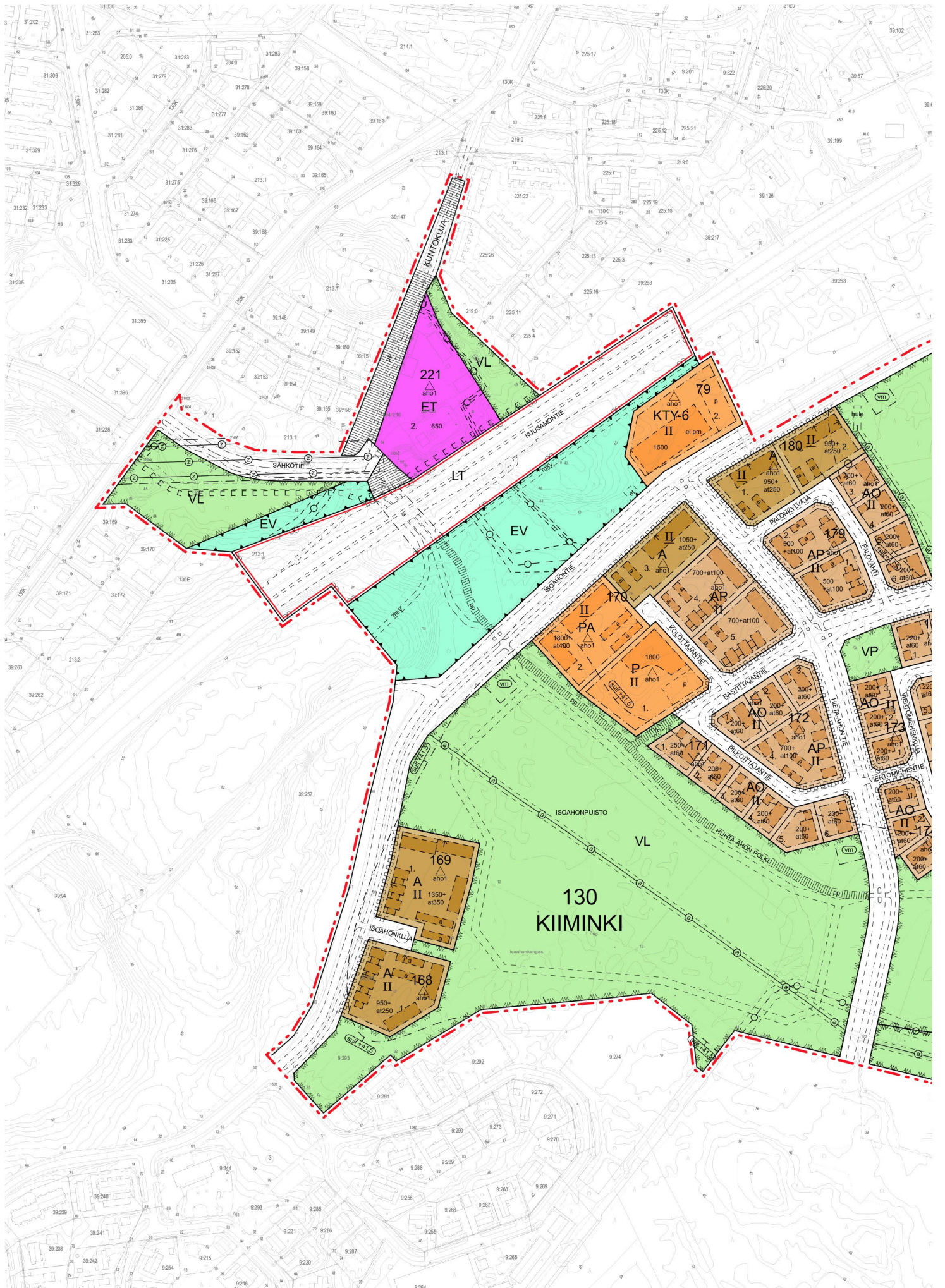
Koska po. reittiä näyttävät käyttävän sekä kelkkailijat että motocrossaajat olisi VT 20 Korvenkylä-Kiiminki kehittämisselvityksen ehdotuksen mukaisen melusuojan sijoittamisella melusaaste Reinonkujan, Kuntokujan, Martinkujan, Jormankujan ja Jaakkolantien suuntaan vain lisääntyvä.

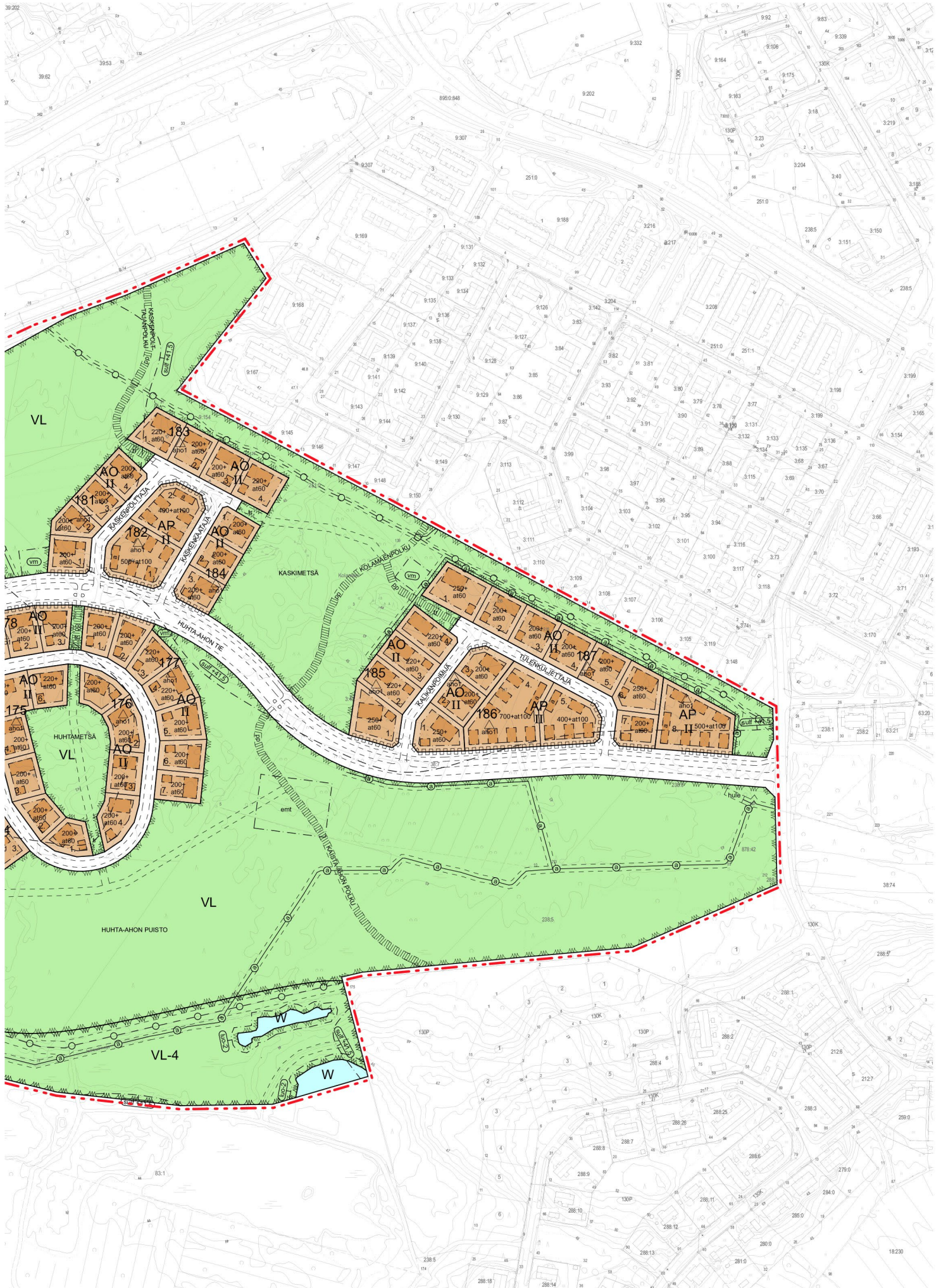














Asuinrakennusten korttelialue



Asuinpientalojen korttelialue



Erillispientalojen korttelialue



Palvelurakennusten korttelialue



Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue



Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia.



Puisto



Lähivirkistysalue



Lähivirkistysalue

Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa.



Maantien alue



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue



Suojaviheralue



Vesialue



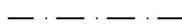
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva



3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnt ja - määräykset poistetaan





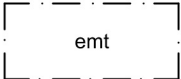

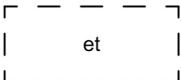
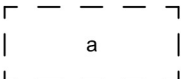
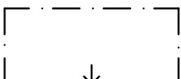
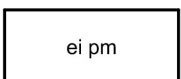


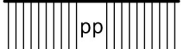
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

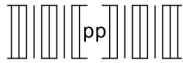


Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja

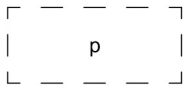


Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja

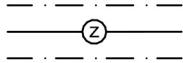
	Ohjeellinen tontin raja
130	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu
KIIMI	Kaupunginosan nimi
170	Korttelin numero
TULENKULJETTAJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi
1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
200+at60	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
<u>II</u>	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen
	Rakennusala
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja
	Ohjeellinen rakennusala
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia
	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni
	Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää
	Katu
	
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu



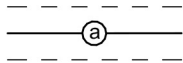
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa



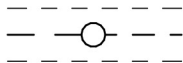
Ohjeellinen pysäköimispaikka



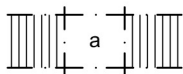
Sähkölinjaa varten varattu alueen osa



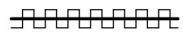
Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa



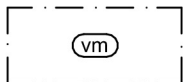
Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa



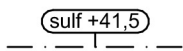
Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys



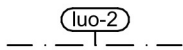
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää



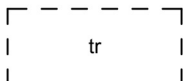
Muuntajan vaara-alue



Potentiaalinen hapan sulfaattimaa-alue. Luku osoittaa alimman sallitun kuivatustason N2000 korkeusjärjestelmässä. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Pohjaveden pintaa ei saa alentaa. Kellareiden rakentaminen alueella kielletty.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen luontotyyppien ominaispiirteiden muuttaminen on kielletty.



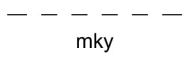
Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väyliä ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.



Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.



Moottorikelkkailureitti



Moottorikelkkailun yhteystarve



aho1

aho1-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUKSET, TOIMINNOT JA AIDAT

Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa. Alueella ei sallita kellaritilojen rakentamista. Tonteille tulee järjestää riittävät lumitilat. Tontit tulee aidata.

AUTOPAIKOITUS

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Kerrostalot 1 ap / 120 kem2 ja 1 vieras-ap / 1000 kem2
- Rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap / asunto ja 1 vieras-ap / 1000 kem2
- Erillispientalot 2 ap / asunto

- Palveluasuminen 1 ap / 160 kem2
- Tehostettu palveluasuminen 1 ap / 300 kem2
- Päiväkoti ja muut palvelut 1 ap / 80 kem2
- Toimitila 1 / 50 kem2

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

POLKUPYÖRÄT

Polkupyöräpysäköinnille osoitetaan paikkoja seuraavasti:

- Kerrostalot 1 pp / 40 kem2
- Rivitalot ja kytketyt pientalot 3 pp / asunto
- Erillispientalot 4 pp / asunto
- Palveluasuminen 1 pp / 50 kem2
- Päiväkoti ja muut palvelut 1 / 80 kem2
- Toimitila 1 / 80 kem2

Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Toimitila- ja liikerakentamisessa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30 % paikoista ja palveluissa katettuun tilaan osoitetaan niin ikään vähintään 30 % paikoista. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevat telineet oltava runkolukittavia. Jos on kyse tehostetusta palveluasumisesta, vaaditaan osoitettavaksi pyöräpaikat vain työntekijöitä ja vierailijoita varten.

HULEVEDET

AO-tonteilla tulee säilyttää vettä läpäisevää pintaa noin 50 % tontin kokonaisalasta. A-, AP-, PA-, P-, ET- ja KTY-tonteilla tulee viivyttää hulevesiä 1 m³/100m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita tai alkuperäistä maastoa sekä suosia vettä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pintoja ja vesiaiheita sekä pyrkiä johtamaan kattovedet sadepuutarhoihin tai painanteisiin. A-, AP-, PA-, P-, ET- ja KTY- kiinteistöillä pysäköintialueiden hulevedet sekä yleisillä kokoojakaduilla katualueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin. Kokoojakatujen painanteista purku viivytysojien kautta alueelta purkaviin ojiin. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla ylivuoto hulevesiviemäriin. Alueella tulee huomioida potentiaalinen sulfidimaa-aluearajaus ja sen sisällä annetut alimmat sallitut kuivatussyvytykset sekä mahdollisesti vaadittavat toimenpiteet happamien valumavesien muodostumisen ehkäisemiseksi.

MELUNTORJUNTA

Korttelin 170 ja korttelin 180 Isoahontien ja Kuusamontien puoleisten tonttien rakentaminen suojaa muuta aluetta liikenteen aiheuttamalta melulta.

Jotta melun ohjearvot korttelialueilla alittuvat alueen kaikissa toteuttamisvaiheissa, tulee:

- korttelin 170 tonteille 2 ja 3 suunniteltu rakentaminen toteuttaa ennen korttelin 170 tontin 4 asuntojen rakentamista.
- korttelin 180 tonteille 1 ja 2 suunniteltu rakentaminen toteuttaa ennen korttelin 179 tontin 2 ja korttelin 180 tonttien 3 ja 4 asuntojen rakentamista.

Isoahontien varren kortteleissa 168,169, korttelin 170 tonteilla 2 ja 3 sekä korttelin 180 tonteilla 1 ja 2 tulee rakentaminen sijoittaa Isoahontien varteen ja suunnitella yhtenäisenä rakenteena koko kadun varren osalta niin, että rakentaminen suojaa kortteleiden piha-alueita liikenteen aiheuttamalta melulta.

LÄJITYS

Alueella tulee pyrkiä hyödyntämään alueen rakentamisessa syntyviä ylijäämämaita mahdollisimman tehokkaasti ja luonto- ja maisema-arvot huomioiden esimerkiksi maaston muotoilussa ja maisemoinnissa.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

1.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti