



51 §

**Asemakaava 564-2435, Vanhan Hiukkavaaran kaupunginosa (Jääkärintangas)**

**Dno**

OUKA/9038/10.02.03/2019

**Tiivistelmä**

Jääkärintangas, Vanhan Hiukkavaaran kaupunginosan pohjoisosaa koskeva asemakaava. Alueelle on suunniteltu uusi monipuolinen, kestävän kehityksen mukainen pientalovaltainen asuinalue ja varaus mm. monitoimitalolle, mastolle, varavesilinjalle, voimalinjalle ja virkistysalue reitistöineen. Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana on ollut Hiukkavaaran kaavarunko 2008 ja Uuden Oulun yleiskaava. Asemakaava on osa Oulun maankäytön toteuttamisohjelmaa 2020-2024. Samaan aikaan asemakaavan suunnittelun kanssa on laadittu alueen liikenteen, katujen, ympäristön, hulevesien, liikunnan, energia- ja vesihuollon yleissuunnitelmat.

Asemakaava-alueelle voi sijoittua 239 asuntoa ja 723 asukasta. Kaavan suunnittelualueen pinta-ala on 44,78 ha. Asemakaavalla muodostuvat Oulun kaupungin Vanhan Hiukkavaaran kaupunginosan korttelit 1–19 sekä lähivirkistys-, puisto- ja katualuetta. Asemakaava-alueen omistaa Oulun kaupunki. Asemakaava-alue on pääosin asemakaavoittamaton. Vähäisellä alueella Raitotietä ja Haapalehdon tietä on voimassa oleva asemakaava.

**Kaupunginhallituksen päätösehdotus**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 5.3.2021 päivätyn ja 30.4.2021 korjatun asemakaavan.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

**Esittelyteksti**

**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 26.3.–26.4.2021 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Mielenpitoja ei esitetty.

Yhdyskuntalautakunta on 16.3.2021 § 120 päättänyt esittää kaupunginvaltuustolle ja edelleen kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä, mikäli kaava-asiakirjojen muuttamista vaativia muistutuksia tai lausuntoja ei jätetä.



Kaavakarttaan on kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehty vähäinen korjaus korttelialueen käyttötarkoitukseen ja jolla ei ole vaikutusta kaavan sisältöön, eikä se aiheuta kaavan uudelleen nähtävillesasettamista. Kaavaselostukseen on lisätty ehdotusvaihetta koskevat asiakohdat ja tarkistettu kirjoitusvirheitä.

### Asemakaava

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Vanhan Hiukkavaaran kaupunginosan pohjoisosassa, noin 4,5 km Oulun keskustasta koilliseen. Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Suunnittelualaue liittyy kiinteästi Hiukkavaaran kaavarunkoon 2008, entiseen kasarmialueeseen, ympäröiviin alueisiin, katuihin ja reitistöihin. Pohjoisessa alue rajautuu Haapalehtoon, Haapalehdontiehen, Raitotiehen ja Kiulukankaaseen, idässä Raitotiehen, etelässä Myllyjoaan ja entiseen kasarmialueeseen sekä lännessä voimalinja-alueeseen ja Haapalehtoon. Suunnittelualaueella on liikuntareittejä, joilta on yhteydet ympäröiviin reitistöihin.

Suunnittelualaue on metsäinen, asemakaavoittamaton ja rakentamaton. Alue on tärkeä viherverkostojen ja niiden yhtenäisyyden ja saavutettavuuden kannalta. Metsäisiä alueita halkovat itä-länsisuuntainen ulkoilureitti sekä pohjois-etelä suuntaiset voimalinjat, joista toinen on jo alkanut kasvaa umpeen. Länsireunan avoin voimalinja hallitsee maisemaa ja sen yhteyteen on perustettu ulkoilureitti. Alue on ollut puolustusvoiminen käytössä sekä osittain talousmetsänä ja metsä- ja suoalueet on laajalti ojitettu. Alueella ei ole luonnontilaisia tai liki luonnontilaisia metsiä. Alueelta ei ole havaittu luonnonsuojelu- tai vesilain tarkoittamia suojeltavia luontotyypppejä, eikä uhanalaisia luontotyypppejä. Alueen pohjoisosassa oleva ojittamaton isovarapuräme on Kiulukankaan asuinalueen rakentamisen jälkeen kahta puolin ojitettu, jonka vuoksi rämeen vesitalous ei tule pysymään tulevaisuudessa ennallaan ja suo tulee kuivumaan. Isovarpurämeen uhanalaisluokitus on vaarantunut (VU, Etelä-Suomen alue luontotyyppi-arvioinneissa). Alueen uhanalaisista eläimistöistä havaittiin töyhtötiainen, viherpeippo ja hömötiainen, jotka ovat uhanalaisia lajeja. Töyhtötiainen on vaarantunut ja hömötiainen erittäin uhanalainen. Metsäistä aluetta on säilytetty laajasti alueen lintujen ja eliöstön elinehtojen edellytysten luomiseksi.

Vanhan Hiukkavaaran kaavarungon tarkistaminen on käynnissä, ja jonka aikana on Vanhan Hiukkavaaran pohjoisosaan laadittu neljä vaihtoehtoista maankäytönsuunnitelmaa vertailuineen, joista yksi valittiin suunnittelun lähtökohdaksi.

Päivämäärä  
24.05.2021

---

Asemakaava-alueen pohjoiseen osaan on osoitettu varaus monitoimitalolle (Y) suunnittelutyön aikana. Asemakaavan luonnoksessa on alueelle osoitettu 239 asuntoa ja 723 asukasta. Asunnoista on 64 omakotitalotontteja (AO), 2 ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta yritystonttia (AO-4), ja 10 asuinpientalojen tontteja (A, AP, AP-4). Asuinalue kytkeytyy liikenteellisesti Raitotiehen ja monitoimitalo Haapalehdontien.

Kaupunkirakenteen keskelle alueelle sijoittuu pääsaapumissuunnista näkyvimmälle paikalle keskeisaukio, joka liittää rakennetut korttelit aluetta pohjoiseteläsuunnassa halkovaan viherkäytävään. Alueelle on suunniteltu kattavat kävely- ja pyöräily-yhteydet, liikuntareitistö sekä auto- ja joukkoliikenteen reitit alueen sisällä ja ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Muita keskeisiä suunnittelun periaatteita ovat olleet mm. alueen selkeä rajautuminen viheralueisiin, hulevesien luonnonmukainen käsittely ja monipuoliset liikuntamahdollisuudet. Asemakaavan yksityiskohtainen selostus on esitetty asemakaavan luonnoksen selostuksen kohdassa 5. Asemakaavakarttaan on korjattu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen vähäinen muutos, jolla ei ole vaikutusta kaavan sisältöön.

#### Hiukkavaaran kaavarunko 2008

Hiukkavaaran kaavarungon 24.1.2008 (kaupunginvaltuusto 21.4.2008 §36) mukaisesti tavoitteena on ollut muodostaa Hiukkavaarasta kaupunkimainen, vahvan imagon omaava yksityisten ja kunnallisten palveluiden, työpaikkojen ja asumisen alue, joka noudattaa kestävästä kehityksestä periaatteita. Kaavarungon keskeisinä lähtökohtina ovat olleet mm. maisemallisten ominaispiirteiden huomioiminen, merkityksekkäimpien luonnonarvojen huomioiminen, tehokas maankäyttö, korttelialueiden selkeä rajautuminen, hyvät liikenteelliset yhteydet olevaan ja tulevaan kaupunkirakenteeseen, tulevaisuuden asumismuodot, monipuolinen asuntotuotanto sekä hulevesien luonnonmukainen käyttö. Periaatteita on syvennetty suunnitelmien edetessä asemakaavoiksi. Jääkärikanja on viides Hiukkavaaran kaavarungon asemakaavoitettavista alueista.

#### Uuden Oulun yleiskaava

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnöillä AP-t ja V.

AP-t, tiivis pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan kaupunkimaiselle pientaloasumiselle kuten yhtiömuotoisille kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.



Asemakaavoituksella tulee edistää kaupunkimaista pientalorakentamista, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

V, virkistysalue. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyö lupa.

#### Vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asemakaavan selostuksen liitteenä 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyt mielipiteet ja lausunnot ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavan selostuksen liitteessä 5 ja vastineet asemakaavan selostuksen kohdassa 4.7.4. Asemakaavan valmisteluaineistosta esitetty mielipide ja lausunnot ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavan selostuksen liitteessä 6 ja vastineet kohdassa 4.7.5.

#### Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on esitetty asemakaavan selostuksen kohdassa 5.5.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä  
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

Päätösesitys  
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 5.3.2021 päivätty ja 30.4.2021 korjattu asemakaava hyväksytään.

Päätös  
Päätösesitys hyväksyttiin.

#### **Päätöshistoria**

Yhdyskuntalautakunta 24.3.2020 §138, osallistumis- ja arviointisuunnitelma.  
Yhdyskuntalautakunta 1.12.2020 § 575, luonnos  
Yhdyskuntalautakunta 16.3.2021 § 120, ehdotus  
Kaupunginhallitus 10.5.2021 § 150



<b>Liitteet</b>	564-2435 (Jääkäri kangas) Asemakaavan selostus 5.3.2021, päivitetty 30.4.2021 564-2435 (Jääkäri kangas) Asemakaavakartta 5.3.2021, päivitetty 30.4.2021
<b>Oheismateriaali</b>	564-2435 (Jääkäri kangas) Lähtötiedot sekä liikenteen, katujen, ympäristön, hulevesien, liikunnan, energia- ja vesihuollon yleissuunnitelmat 5.3.2021, päivitetty 30.4.2021.
<b>Esittelijä</b>	
<b>Valmistelijat</b>	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / kaavoitus, asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi, p. 044 703 2425
<b>Täytäntöönpano- tiedot</b>	Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, maanmittauslaitos, hakija sekä kaavoitus. Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Päivämäärä  
24.05.2021

---

**MUUTOKSENHAKUOHJE**

Kaupunginvaltuuston päätöksiin 24.5.2021 § 41-42, § 44, § 46, § 50 ja § 52-53 ei voi hakea muutosta, koska päätös on luonteeltaan yksinomaan valmistelua tai täytäntöönpanoa taikka työ- ja virkaehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista.

Kaupunginvaltuuston päätöksiin 24.5.2021 § 43, § 45, § 47-49 ja § 51 voi hakea muutosta valittamalla valitus-osoituksessa ilmenevällä tavalla.

**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

**Valitusoikeus**

Päätökseen saa hakea muutosta:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

**Valitusaika**

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Mikäli valituskirjelmä lähetetään postitse, on se jätettävä postiin niin ajoissa, että se ehtii perille Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden aukioloaikana ennen valitusajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämistä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämistä. *Asianosaisen* katsotaan saaneen tiedoksi viranomaisen edustajan tai muun *asianosaiselle* henkilökohtaisesti luovuttaman päätöksen luovutuspäivänä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 3 momentin mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen *asianosaisten* tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa (kuntalaki 140 §).

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Valitusperusteet**

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.



Päivämäärä  
24.05.2021

### Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, PL 189, 90101 OULU  
 Käyntiosoite: Isokatu 4, 3. krs, 90100 Oulu, virka-aika arkisin klo 8.00 – 16.15  
 Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi  
 Faksinumero: 029 564 2841  
 Puhelinnumero: 029 564 2800

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

### Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Oulun kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: Oulun kaupungin kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki  
 Käyntiosoite: Kansankatu 55 A, 90100 Oulu  
 Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)ouka.fi  
 Faksinumero: (08) 557 2018  
 Puhelinnumero: (08) 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 – 15.30.

Pöytäkirja on **28.5.2021** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.