

Asemakaavan selostus

5.11.2021 päivättyyn Oulun kaupungin Hintan kaupunginosan korttelia 13 sekä katu-, puisto-, suojaviher-, siirtolapuutarha- ja vesialuetta koskevaan asemakaavan muutokseen, sekä asemakaavaan osalle Hintan kaupunginosan vesialuetta

(Erkintie 10)

HINTAN VESILAITOS

Kaavatunnus 564–2013

Diaarinumero 4874/2015

Selostus päivitetty x.x.2021



Kuva 1. Viistoilmakuva Hintan vesilaitoksesta ympäristöineen.

SISÄLLYS

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Perus- ja tunnistetiedot..... | 2 |
| 1.1. | Tunnistetiedot..... | 2 |
| 1.1 | Kaava-alueen sijainti..... | 2 |
| 1.2 | Kaavan tarkoitus..... | 2 |
| 1.3 | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista..... | 2 |
| 1.4 | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista..... | 3 |
| 2. | TIIVISTELMÄ..... | 3 |
| 2.1. | Asemakaavan sisältö..... | 3 |
| 2.2. | Kaavaprosessin vaiheet..... | 3 |
| 2.3. | Asemakaavan toteuttaminen..... | 4 |
| 3. | LÄHTÖKOHDAT..... | 5 |
| 3.1. | Selvitys suunnittelualueen oloista..... | 5 |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus..... | 5 |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö..... | 5 |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö..... | 5 |
| 3.1.4 | Maanomistus..... | 11 |
| 3.2. | Suunnittelutilanne..... | 12 |
| 3.2.1 | Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset..... | 12 |
| 3.2.2 | Kaava-alueita koskevat selvitykset..... | 13 |
| 4. | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET..... | 20 |
| 4.1. | Asemakaavan suunnittelun tarve..... | 20 |
| 4.2. | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset..... | 20 |
| 4.3. | Osallistuminen ja yhteistyö..... | 20 |
| 4.3.2 | Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt..... | 21 |
| 4.3.4 | Viranomaisyhteistyö..... | 21 |
| 4.4. | Asemakaavan tavoitteet..... | 22 |
| 4.4.1 | Lähtökohta-aineiston antamat / kunnan asettamat tavoitteet..... | 22 |
| 4.5. | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot..... | 22 |
| 4.5.1 | Vaihtoehtojen kuvaus..... | 23 |
| 4.5.2 | Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet..... | 31 |
| 4.6. | Esitetyt mielipiteet ja muistutukset sekä niiden huomioon ottaminen..... | 31 |
| 4.6.2 | Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen..... | 31 |
| 4.6.3 | Suunnitelmiin nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset..... | 31 |
| 4.6.4 | Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset..... | 32 |
| 5. | ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS..... | 33 |
| 5.1. | Kaavan rakenne..... | 33 |
| 5.2. | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen..... | 33 |
| 5.3. | Aluevaraukset..... | 33 |
| 5.3.1 | Korttelialueet..... | 33 |
| 5.3.2 | Muut alueet..... | 33 |
| 5.4. | Kaavan vaikutukset..... | 34 |
| 5.5. | Kaavamerkinnot ja -määräykset..... | 37 |
| 6. | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 38 |
| 6.1. | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat..... | 38 |
| 6.2. | Toteuttaminen ja ajoitus..... | 40 |

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Hintan kaupunginosan kortteliä 13 sekä katu-, puisto-, suojaviher-, siirtolapuutarha- ja vesialuetta ja asemakaavan laajennus koskee osaa Hintan kaupunginosan vesialueesta. Asemakaavamuutoksella ja asemakaavalla muodostuu korttelin 14 tontti nro 2 sekä katu-, puisto- ja vesialueet.

| | |
|-------------------------------------|---|
| Kaavan nimi: | Hintan vesilaitos |
| Kaavatunnus: | 564-2013 |
| Kaavan laatija: | Anne Olsbo/ Virpi Rajala (22.3.2021 lähtien) Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi |
| Kaavan vireille tulo: | Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 26.6.2015. |
| Hyväksyminen: | Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__. |
| Asemakaava on tullut voimaan | __..20__. |

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hintan kaupunginosassa, noin 4 kilometriä Oulun keskustasta koilliseen. Suunnittelualue rajautuu länsi- ja pohjoispuolelta Hintanrantaan, Hintanpuistoon, etelässä Oulujokeen ja itäpuolelta Erkintiehen ja Yrjänäisen tilakeskuksen kortteliin 14.

1.2 Kaavan tarkoitus

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

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.10.2019, päivitetty 8.1.2021

Liite 3. Vuorovaikutusraportti, 5.11.2021

Liite 4. Vaikutusarviointi luonto- ja maisematekijöihin, 17.8.2021 (Sitowise)

Liite 5. Asemakaavaehdotuksen kartta ja asemakaavamerkinnot ja -määräykset 5.11.2021

- tonttijako

Selostuksen erillisliitteet:

Liite 6. Rakennushistoriaselvitys, 19.12.2019 (Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy)

Liite 7. Arkeologinen selvitys, 13.7.2020 (Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu)

Liite 8. Luonto- ja maisemaselvitys, 11.9.2020 (Sitowise Oy)

Liite 9. Hintan vesilaitoksen laajennusvaihtoehdot, Prosessivaihtoehtojen vertailuraportti ja raportin liite 1, 7.1.2021 (AFRY Finland Oy)

Liite 10. Lepakkoselvitys, 30.4.2021 (Sitowise Oy)

Liite 11. Hulevesiselvitys, 8.9.2021 (AFRY Finland Oy)

**1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-
materiaalista**

- Hintan vesilaitoksen kehittämissuunnitelma, 9.7.2019 (Pöyry Finland Oy)

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Asemakaavan sisältö

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

Kaavamuutoshankkeen lähtökohtana on Hintan vesilaitoksen kehittämissuunnitelma, joka valmistui 9.7.2019 (Pöyry Finland Oy) sekä edellistä suunnitelmaa täydentävä Hintan vesilaitoksen laajennusvaihtoehdot/ Prosessivaihtoehtojen vertailu (Afray Finland Oy 2020-2021). Suunnitelmien mukaisesti asemakaavan tarkoituksena on osoittaa Hintaan aluetta uuden vesilaitosyksikön, puhdasvesialtaan sekä varavedentuloaltaan sijoittamista varten siten, että ne peruskorjattavan nykyisen laitoksen kanssa muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden.

Hintan vesilaitoksen nykyisellä ET-tontilla (kooltaan 8 826 m²) ei ole mahdollista lisärakentamista enää toteuttaa, vaan lisätilaa tarvitaan ympäröiviltä alueilta. Asemakaavamuutoksessa laajennetaan vesilaitoksen tonttia etelään Oulujokeen asti ja lisäksi länteen ja pohjoiseen. Rakennusoikeutta tontille osoitetaan 27 000 k-m². Laitosta suojaamaan näkymiltä ja sopeuttamaan arvokkaassa joki- ja puistoympäristössä on kaavassa osoitettu istutettavan ja täydennettävän puuston alueet länsiosaan tonttia ja lisäksi rantaan ja Jokivarrenpolun varteen istutettavan puuston alueet.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Oulun Vesi.

Asemakaavan 564–2013 vireille tulosta ilmoitettiin 26.6.2015 sanomalehti Kalevassa julkaistulla kuulutuksella.

Yhdyskuntalautakunta päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 16.6.2015 (§ 289). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 26.6 – 31.8.2015 välisen ajan.

Oulun Veden teettämien kehittämissuunnitelman ja kuntotutkimusten jälkeen todettiin tarve aiempaa laajempaan muutokseen, joka sisältää suuremman säiliötilavuuden lisäksi kokonaan uuden vesilaitosrakennuksen. Tästä syystä laajennushankkeesta laadittiin uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 5.11.2019 § 576. Suunnitelma pidettiin nähtävillä 12.11-12.12.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 7 mielipidettä ja kolme lausuntoa.

Hankkeen valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 2.2. - 4.3.2021. Nähtävilläoloaikana luonnoksesta esitettiin viisi lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen.

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

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

3.1.2 Luonnonympäristö

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Hintan vesilaitos lähiympäristöineen

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

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

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

Maakunnallisesti arvokkaat rakennukset



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

Hintta

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



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

Kuva 3. Hintan päärakennus.

Hintan kantatilan päärakennus on aiemmin sijainnut nykyistä tilakeskusta lähempänä joen ranta. Tätä on selvitetty Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelun laatimassa selvityksessä (2020). Eli Hintan jokirannassa sijainnut vanha kantatalo, jota arkeologisen selvityksen tiedot ensisijaisesti koskevat, ja nykyinen Hintan talon maakunnallisesti arvokas rakennuskokonaisuus ovat kaksi eri paikkaa. Hintan kantatalon historiasta on selvityksessä kerrottu seuraavasti: "Hintan kantatalo sijaitsee historiallisessa Oulujoen eli aiemmin Oulun maalaiskunnan Oulunsuun kylässä. Oulujoenkilaakso on puolestaan kuulunut lin hallintopitäjään 1500-luvulle ja sen jälkeen liitetty Limingan hallintopitäjään. Hintan talon nimi juontuu alkuperältään saksalaisesta nimestä Hintsa eli Hintza.

Nimi on voinut tulla Oulun seudulle Karjalasta tai Savosta, missä se on ollut yleinen 1500-luvulla suku- ja etunimistöissä. Oulunsuuta koskevissa lähteissä Hintta on mainittu ensimmäistä kertaa asiakirjoissa 1598 (Vahtola, Jouko, Oulujokilaakson historia, Oulujokilaakson historia keskiajalta 1860-luvulle. 1991, s. 103). Hintan talo on Oulun maalaiskunnan kantatila. Siitä lunastettiin torpparilain nojalla 1920-luvulla yli 70 tilaa tai torppaa (Antero Tervonen, Oulujokisten sata vuotta. 1999, s. 247”

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

Yrjänäinen

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

Rakennusten ulkoiset ominaispiirteet ovat säilyneet ja niissä on alkuperäisiä yksityiskohtia.

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



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

Kuva 4. Yrjänäinen, ote Kioski -tietokannasta.



Kuva 5. Tykit ja muistomerkki Yrjänäisen rannassa.

Kariniemi

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



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

Ranta-alueen rakennuskanta

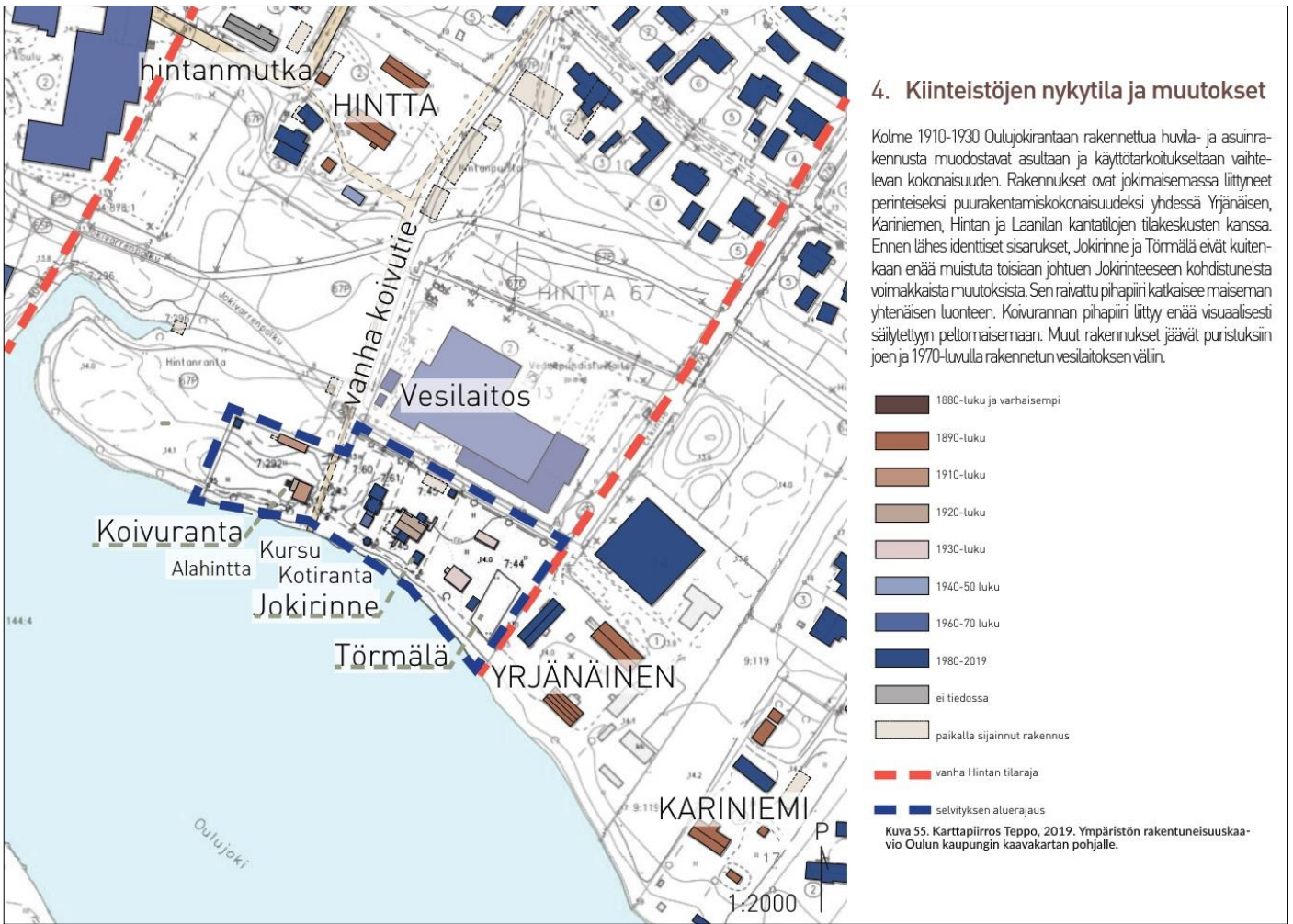
Hintan vesilaitoksen ja Oulujoen välissä olevalla siirtolapuutarha- ja puistoalueella on kolme vanhaa rakennusta, joista yhtä on käytetty huvilana, keskimäinen on toiminut asukastupana ja läntisimmässä on asuttu pysyvästi. Kaksi niistä on rakennushistoriaselvityksen mukaan alun perin rakennettu huvilaksi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

Oulun kaupungin omistuksessa ovat kiinteistöt 7:243, 7:60, 7:61 sekä 7:45 (Jokirinne), jolla sijaitsevaa kaupungin omistamaa entistä asuinrakennusta rakennusta on vuokrattu Myllyjojan asukastuvan käyttöön. Rakennukseen ja piha-alueelle on asukastuvan toimijat tehneet muutoksia, laajennuksia ja piharakennuksia. Apurakennuksia on asukastuvan voimin rakennettu myös viereiselle kiinteistölle 7:61 (Kotiranta), joka sijaitsee asukastupakäyttöön vuokratun alueen ulkopuolella.

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

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

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



Kuva 7. Ote rakennushistoriaselvityksestä, Ympäristön rakentuneisuuskaavio Kanttia2 Oy 2019.



Kuva 8. Ote rakennushistoriaselvityksestä (Kanttia2 Oy 2019).

Yhteenveto rakennushistoriaselvityksestä (Kanttia 2 Oy, 2019):

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

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

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

1911 rakennettu Koivuranta on (selvityksen kohteena olevista) kokonaisuuden rakennuksista vanhin. Se on ensimmäinen Hintan tilasta lohkottu huvilatontti ja edustaa pankkiiri Uiton huvilana Oulujoen vaatimattomampaa huvilakantaa. Rakennuksen pääty erottuu jokimaisemaan parina kohteen viereisen Yrjänäisen kantatilan päärakennuksen mansardikattoiselle poikkipäädylle. Koivuranta on piharakennuksineen pääpiirteittäin alkuperäisen mukainen, ja sen näkyvimpinä muutoksina on maalattu kivisokkeli, kuistin muutos avokuistista umpikuistiksi sekä katemateriaalin vaihdot ja räystäiden kasvaminen. Hahmoltaan se on kuitenkin maisemassa lähellä alkuperäistä.” 1930-luvun alussa huvilaksi rakennetussa Törmälässä on sekä kansallisromanttisia, että klassisistishenkisiä piirteitä. Se on saanut vaikutteita ajan huviloille tyypilliseen tapaan todennäköisesti Kemin kaupunkipientaloista. Rakennus on säilynyt täysin alkuperäisessä asussaan ja siihen on tehty ylläpidollisia alkuperäistä kunnioittavia muutoksia.

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

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

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

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

Kuva 9. Rannan rakennuskantaa (ilmakekuva/ Blom).



3.1.4 Maanomistus

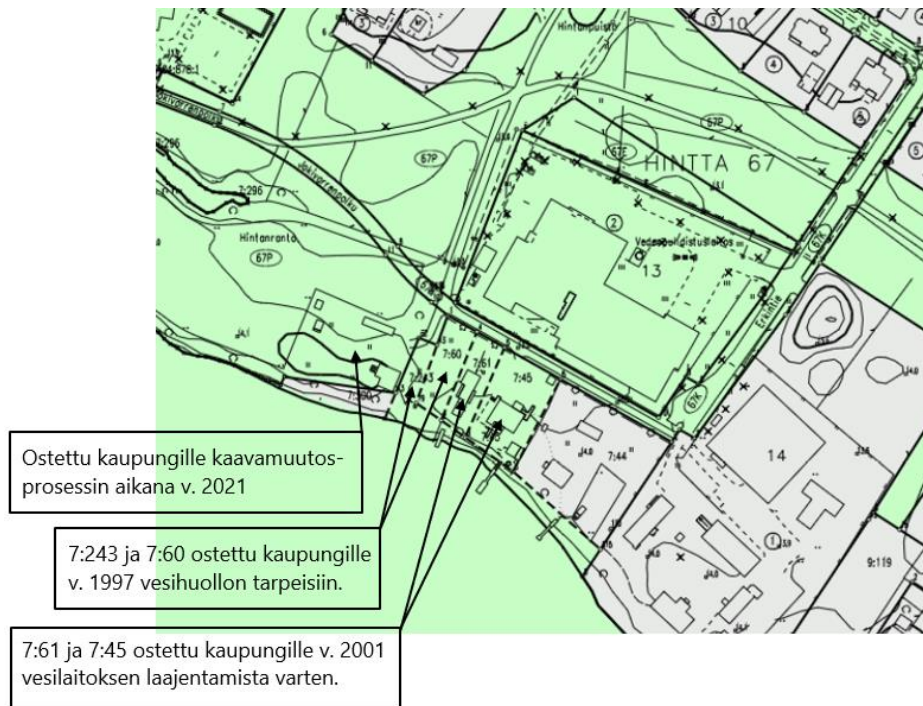
Kaavanmuutosalue on Oulun kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kiinteistöjä 7:44 Törmälä ja 7:300 Alahintta. Tila 7:292 Koivuranta on hankittu kaavaprosessin aikana Oulun kaupungin omistukseen vuonna 2021. Kiinteistö 7:300 Alahintta sijaitsee Koivurannan ja joen välisellä alueella. Yksityisomistuksessa olevat kiinteistöt sijaitsevat voimassa olevan asemakaavan mukaisella siirtolapuutarha-alueella (RP) ja puistoalueella (P).

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

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

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

Maanomistuskartta seuraavalla sivulla.



Kuva 10. Maanomistustilanne. Vihreällä kaupungin omistamat alueet.

3.2. Suunnittelutilanne

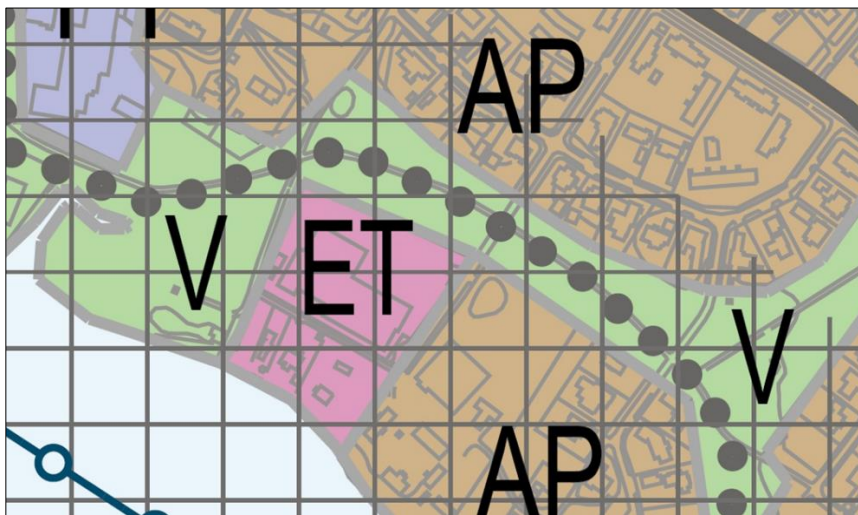
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

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

Uuden Oulun yleiskaava

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

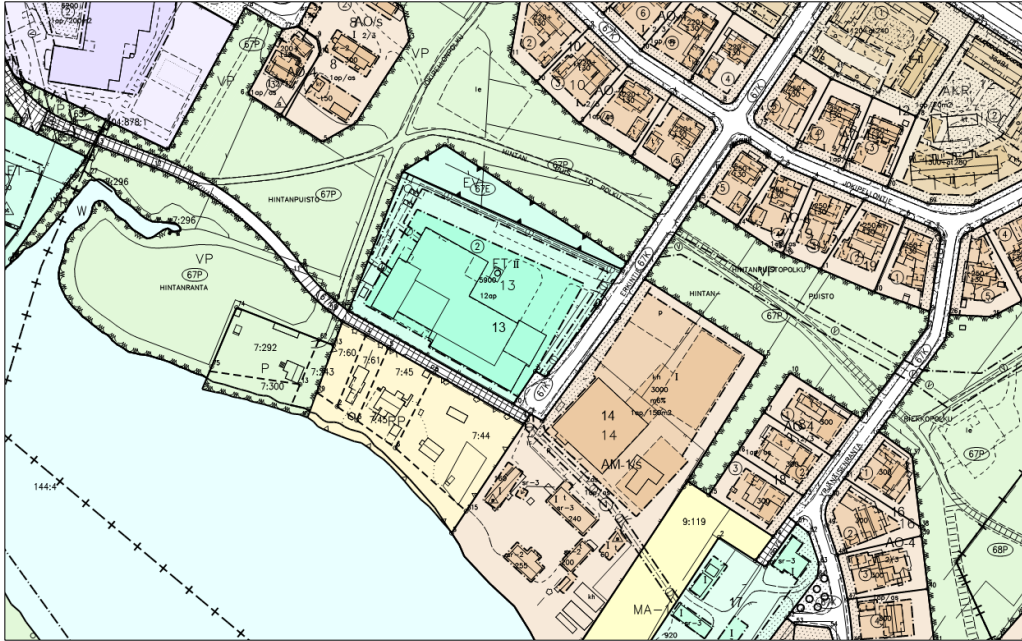


Kuva 11. Ote uuden Oulun yleiskaavasta.

Voimassa olevat asemakaavat

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

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



Kuva 12. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Alueelle laaditaan tonttijaon muutos asemakaavan yhteydessä.

Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta

Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 1284/23.12.1999 mukainen ja vastaa olosuhteita 3.11.2021. Suunnittelualue on merkitty kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

3.2.2 Kaava-alueetta koskevat selvitykset

Kehittämissuunnitelma ja vaihtoehtoiset laitousyksikön sijoitusratkaisut

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

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

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

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

Rakennushistoriaselvitys

Rakennushistoriaselvityksen on laatinut Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy (19.12.2019). Selvitys on selostettu kaavaselvityksen kohdassa 3.1.3. Rakennettu ympäristö.

Arkeologinen selvitys

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

Inventoitu kaava-alue oli n. 4,4 hehtaaria ja se sijaitsee Hintan kaupunginosassa Oulujoen pohjoisrannalla keskustasta n. 2,5 km koilliseen. Sillä sijaitsee vesilaitoksen lisäksi omakotitalo-asutusta, vapaa-ajanasuntoja sekä nurmi- ja puistoaluetta. Inventointi tehtiin koko kaavan alueella. Esiselvityksen perusteella kaavan alueella sijaitsee Hintan kantatalon paikka. Maastotyön tavoite oli varmistaa, onko kantatalon paikasta voinut säilyä kiinteitä rakenteita ja onko kaavan alueella muita mahdollisia arkeologisia rakenteita. Hintan jokirannassa sijainnut vanha kantatalo, jota arkeologisen selvityksen tiedot ensisijaisesti koskevat, ja nykyinen Hintan talon maakunnallisesti arvokas rakennuskokonaisuus ovat kaksi eri paikkaa.

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



Kuva 13. Karttaote arkeologisesta selvityksestä.

Luonto- ja maisemaselvitys

Suunnittelualueen luonto- ja maisemaselvityksen on laatinut Sitowise Oy (11.9.2020).

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

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

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

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

Luontoselvityksen mukaan jatkosuunnittelussa huomioitavaa

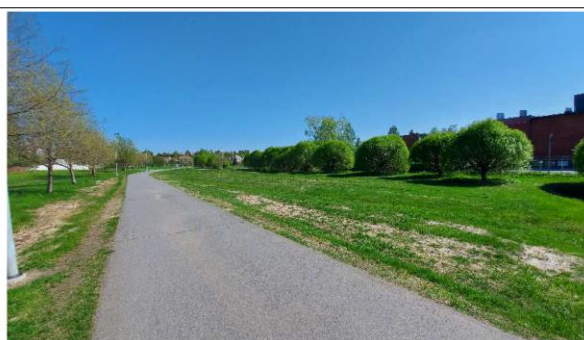
Selvitysalueen maisemalliset arvot perustuvat alueen historiaan, aiempiin käyttötarkoituksiin sekä nykyiseen maisemalliseen ilmeeseen. Alue on maakunnallisesti arvokasta maisemaa, jonka

arvo perustuu historiaan ja maisemaan, jota Oulujoki hallitsee ja joka on muovannut ranta-alueiden toimintoja ja asutuksen sijoittumista. Selvitysalue on pitkään ollut viljelyskäytössä, lukuun ottamatta rantaan sijoittuneita, 1900-luvun alussa rakentuneita pihapiirejä.

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



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



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

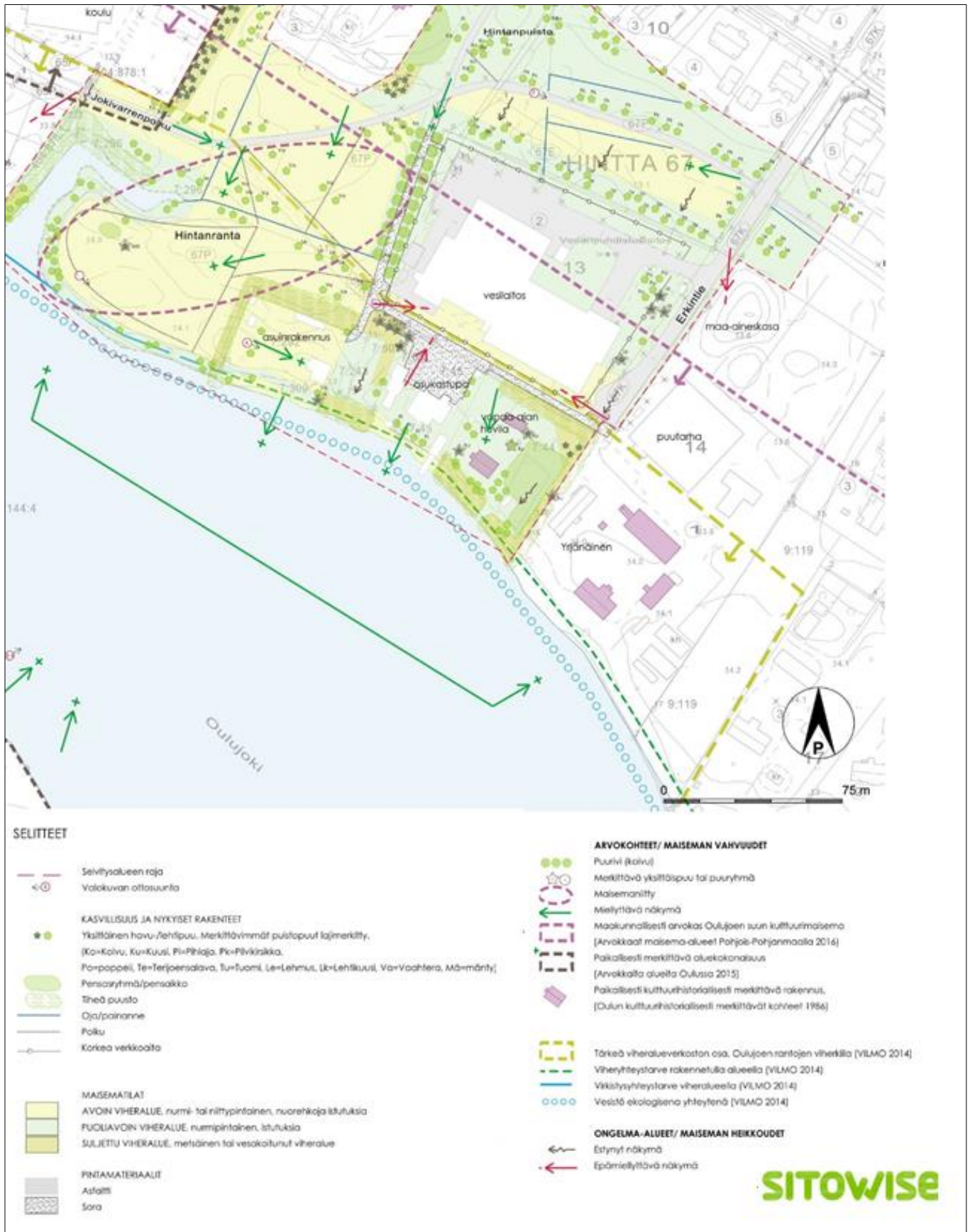
Kuva 14. Ote luonto- ja maisemaselvityksen kuvituksesta (Sitowise 2020)

Lepakkoselvitys

Lepakkoselvityksen laati Sitowise Oy (30.4.2021). Työssä selvitettiin lepakoiden esiintymistä ja talvehtimista Hintan vesilaitoksen alueella ja sen lähikiinteistöissä. Kohteilla pyrittiin tarkastamaan kaikki lepakoiden pesimisen tai talvehtimisen kannalta potentiaaliset rakennukset, kellarit ja muut viileät tilat ja etsiä niissä mahdollisesti talvehtivat lepakot. Selvityksessä myös haastateltiin paikallisia ihmisiä lepakkohavainnoista ja niille sopivista paikoista, pesimäaikaisista äänistä ja mahdollisista jätöksistä. Tutkimuksen maastotyöt tehtiin 4.-5.3.2021. Sää oli aurinkoinen ja muutamana asteen pakkasen puolella ja sopi hyvin lepakoiden talvehtimisolosuhteiden arvioimiseen. Myös valaistusolosuhteet olivat hyvät niin ulkona kuin ikkunallisissa sisätiloissa.

Tutkittavat kiinteistöt tarkistettiin ensin ulkoapäin ja tunnistettiin sellaiset kohteet, jotka olisivat lepakoiden pesimisen tai talvehtimisen kannalta potentiaalisia ja niille saavutettavia kohteita. Lisäksi asukkaita ja paikallisia haastateltiin mahdollisista lepakkohavainnoista ja niille sopivista kohteista tutkittavista kiinteistöistä. Mahdolliset lepakko-kohteet tutkittiin sisäpuolelta viileiden tilojen osalta silmäämääräisesti ja lattioilta, seinien ja piippujen vieriltä etsittiin lepakoiden lepopaikkoja ulosteiden perusteella. Ympärivuotisesti lämpimiksi todetut asuinrakennukset tai niiden osat jätettiin pääosin tutkimatta, koska ne eivät sovi lepakoiden pesintään ja talvehtimiseen.

Selvityksessä ei havaittu yhtään lepakkoa eikä niiden ulosteita tai mitään lepakoiden läsnäoloon viittaavaa. Kukaan kiinteistöissä asuvista tai työskentelevistä ihmisistä ei ollut itse nähnyt alueella koskaan lepakoita tai kuullut kenenkään muunkaan havainneen tai edes epäilleen rakennuksissa asustaneen niitä. Nyt tehdyn tutkimuksen perusteella on selvää, että Hintan vesilaitoksen kohteilla ei tällä hetkellä esiinny lepakoita.



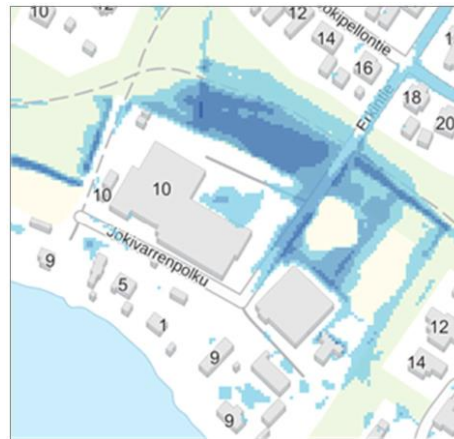
Kuva 15. Ote luonto- ja maisemaselvityksestä (Sitowise 2020).

Hulevesiselvitys

Hulevesiselvityksen on laatinut AFRy Finland Oy (8.9.2021).

Maanpinta selvitysalueella vaihtelee tasovälillä +12,00...+14,00 (N2000). Pohjavesi on noin tasolla +12,00. Jokipellontieltä tulevat hulevedet johdetaan nykyisellään Hintan vesilaitosalueen läpi kulkevan hulevesiviemärin kautta jokeen. Hintan koululta tuleva hulevesilinja liittyy Hintan vesilaitoksen ulkopuolella samaan hulevesiputkeen. Hintan vesilaitoksen ja joenvälisen alueen hulevedet johtuvat jokeen pintavaluntana.

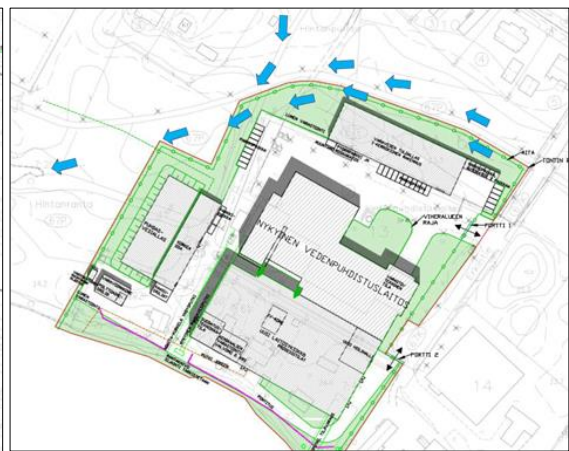
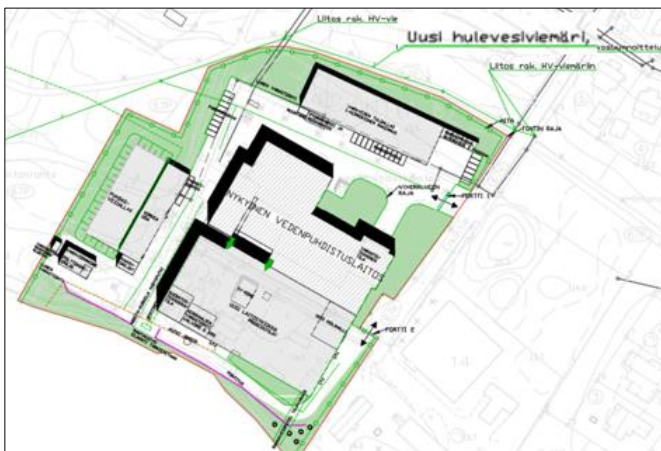
Alustavan hulevesitulvakartan sekä alueen topografian perusteella voidaan päätellä, että harvinaisen tulvan (1/100 a) aikana verkostosta yli tulvivat hulevedet lammikoituvat max. 10...30 cm syviksi lammikoiksi laitosalueen pohjoispuolen puistoon, josta ne purkautuvat laitoksen luoteiskulman ja länsipuolen puiston kautta jokeen.



Kuva 16. Hulevesien virtausreitit maanpinnalla (ScalGoLiven leike, Oulun kaupunki).

Kuva 17. Harvinaisen tulvan eli 1/100 vuodessa toistuvan sateen aikainen, maanmittauslaitoksen 2017 vuoden korkeuskäyrien perusteella arvioitu tilanne. (Oulun kaupunki, alustava hulevesitulvakartta). Kuvassa esitetty tulvavesien lammikoituminen.

Selvitysalueelle määritettiin mitoitusvirtaama kerran 2 vuodessa toistuvalla tavanomaisella saateella, kerran 5 vuodessa toistuvalla rankkasateella sekä kerran 100 vuodessa toistuvalla harvinaisella rankkasateella. Suunnitellun täydennysrakentamisen myötä alueella syntyvä hulevedet tulevat laskennallisesti lisääntymään n. 50 %. Hulevesien määrän lisääntyminen aiheutuu pääosin rakentamisen ulottamisesta puistoon ja rantatonteille.



Kuva 18. Uuden hulevesiviemäriin sijoittuminen uuden tonttirajauksen pohjoispuolelle.

Kuva 19. Rakentamisen yhteydessä turvattava alueen hulevesien tulvareitti, joka merkitty kuvaan sinisillä nuolilla.

Tarkasteltavan alueen pohjoisosa toimii harvinaisen hulevesitulvan tulvimisalueena sekä tulvareittinä. Suunnitellun varavesialtaan ja pyörätien väliin jää riittävä aukko tulvauomalle. Oulujoki on säännöstelty, joten nykytilanteeseen ei tule muutosta.

Suosituksat jatkosuunnittelua ja kaavoitusta varten

Kattopinnoilta syntyvät hulevedet voidaan lukea ns. puhtaiksi vesiksi, joten ne voidaan johtaa suoraan vesistöön. Hulevesien purkupisteiden eroosiosuojaus on tehtävä asianmukaisesti ja ne on sijoitettava mahdollisuuksien mukaan alavirtaan raakavedenotto pisteistä.

Laadulliseen hallintaan käytettävät rakenteet tulee mitoittaa siten, että ne pystyvät käsittelemään tavanomaisen sateen (1/2 a) aiheuttaman hulevesimäärän. Tällöin hulevesirakenteet pystyvät käsittelemään suuren osan vuotuisista hulevesistä ja myös harvinaisempien sateiden alussa muodostuvat hulevedet eli ns. alkuhuuhtouman, jossa epäpuhtauksien määrä on suurin.

Uudisrakennuksien alle jäävä hulevesiviemäri siirretään ja toteutetaan nykymitoituksien mukaisesti. Rakennettava uusi hulevesiviemäriolosuus sijoittuu laitoksen pohjoispuolella olevalle puistoalueelle noudattaen pääosin kevyenliikenteen väylää. Verkostoon johdettavat laitoksella syntyvät hulevedet johdetaan uuteen rakennettavaan hulevesiviemäriin, jonka mitoituksessa huomioidaan sekä yläpuolisen alueen hulevedet, että laitoksen alueella syntyvät hulevedet. Näin ollen laitoksen pihan viemäriin johdettavat vedet eivät kuormita nykyistä hulevesiverkkoa, vaan niiden poisjohtaminen huomioidaan uuden suunnittelussa. Laitosalueen kattojen ja pihojen hulevedet pyritään ohjaamaan pintavaluntana viheralueiden kautta puistoon.

Kemikaalien lastauspisteet varustetaan vuotokaukaloin, jotka viemäroidään erikseen.

Oulun kaupungin hulevesien hallinnan tavoitteiden mukaisesti kohteen jatkosuunnittelussa tulisi etsiä myös ratkaisuja, joilla voidaan ehkäistä hulevesien muodostumista sekä käsitellä ja hyödyntää syntyviä hulevesiä tontilla. Hulevesien muodostumista voidaan ehkäistä lisäämällä vettä läpäiseviä pintoja. Vesilaitoksen toiminnasta johtuen pohjavesipintoja pyritään kuitenkin laskemaan, joten imeytystä lähellä maanalaisia alavesisäiliöitä ja tuotantotiloja tulee välttää. Tontin pintavalunnat ohjataan, missä se on mahdollista tontin reunoilla oleville viheralueille ja siitä edelleen puistoon. Ne hulevedet, jotka on viemäroidävä uuteen rakennettavaan hulevesiviemäriin.

Piha- ja liikennealueilla syntyvät hulevedet suositellaan johdettavaksi pintakallistuksin sekä kouruja tai linjakuivatuskaivoja hyödyntäen kasvillisuuspeitteisiin biosuodatusrakenteisiin.

Kattopinnoilta syntyvät hulevedet voidaan johtaa käsittelemättä vesistöön. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon säilytettävä tulvareitti. Suunniteltu rakennusmassa tulee sijoittaa alueelle siten, että se ei tule estämään tulvivien hulevesien kulkureittiä. Suunnittelun alueen pintakallistukset tulee suunnitella siten, että hulevesirakenteiden kapasiteetin ylittyessä hulevedet kulkeutuvat jokeen. Piha- ja liikennealueille voidaan tulvatilanteessa sallia jonkin verran lammikoitumista, eli hulevedet voivat poistua myös pienen padotuksen jälkeen ylivuotona, mutta tulvivat vedet eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille.

Happamat sulfaattimaat

GTK:n tietokannan perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys alueella on pieni/hyvin pieni.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

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

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

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

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

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraaville osapuolille:

- Yhdyskuntalautakunta
- Rakennusvalvontavirasto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / ympäristö
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia / sähkönsiirto
- Oulun Energia / kaukolämpö
- DNA Oyj ja muut operaattorit
- Oulun seudun ympäristövirasto
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos

- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Hintan-Parkkisenkankaan pienkiinteistöyhdistys
- Myllyojan suuralueen yhteistyöryhmä
- Lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Käynnistysvaihe

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

Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnos pidettiin julkisesti nähtävillä neljän viikon ajan 2.2.-4.3.2021. Nähtävillä olosta ilmoitettiin sanomalehdessä, kaupungin verkkosivuilla sekä virallisella ilmoitustaululla.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 18.2.2021. Tilaisuudessa oli läsnä 28 henkilöä (esittelijät mukaan luettuina). Yleisön esittämät kysymykset koskivat mm. Kemiran vedenottamon kapasiteetin hyödyntämistä, täysin uuden vesilaitoksen rakentamista muualle ja peruskorjauksen aikataulua. Nähtävilläolon aikana luonnoksesta esitettiin viisi lausuntoa ja kolme mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet ja niihin laaditut vastineet ovat kaava-selostuksessa liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (liite3).

Ehdotusvaihe

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

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavanmuutoksesta on järjestetty viranomaisneuvottelu 19.11. 2020.

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

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

Asian painoarvoa on erityisesti korostettava, koska puhutaan 150 000 kaupunkilaisen vesihuollosta. Olisi suosittava vaihtoehtoja, jotka ovat laitoksen toiminnan kannalta ja operoinnin kannalta on tehokkaimpia. Energiatohokkuus on tärkeää näin isossa yksikössä.

Lepakkoselvityksen tarve tulee selvittää.

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

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

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on varata riittävät alueet Oulun kaupungin vesihuollon kehittämiseksi Hintassa sekä lähitulevaisuuden hankkeisiin että pitkällä tähtäimellä. Vesihuolto on yhteiskunnan toiminnoille välttämätön palvelu, jonka saatavuus on turvattava kaikissa oloissa. Maankäytön suunnittelussa sekä vesilaitosten kehittämisessä on varauduttava tulevaisuuden tarpeisiin.

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

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

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

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

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

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

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

4.5.1 Vaihtoehtojen kuvaus

Palutteen johdosta Oulun Vesi laadittiin laitoksen laajentamisesta kolme erilaista sijoitusvaihtoehtoa:

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

VE B uusi laitos sijoittuu Hintanpuistoon samansuuntaisesti nykyisen laitoksen kanssa

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

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

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

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

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

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

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

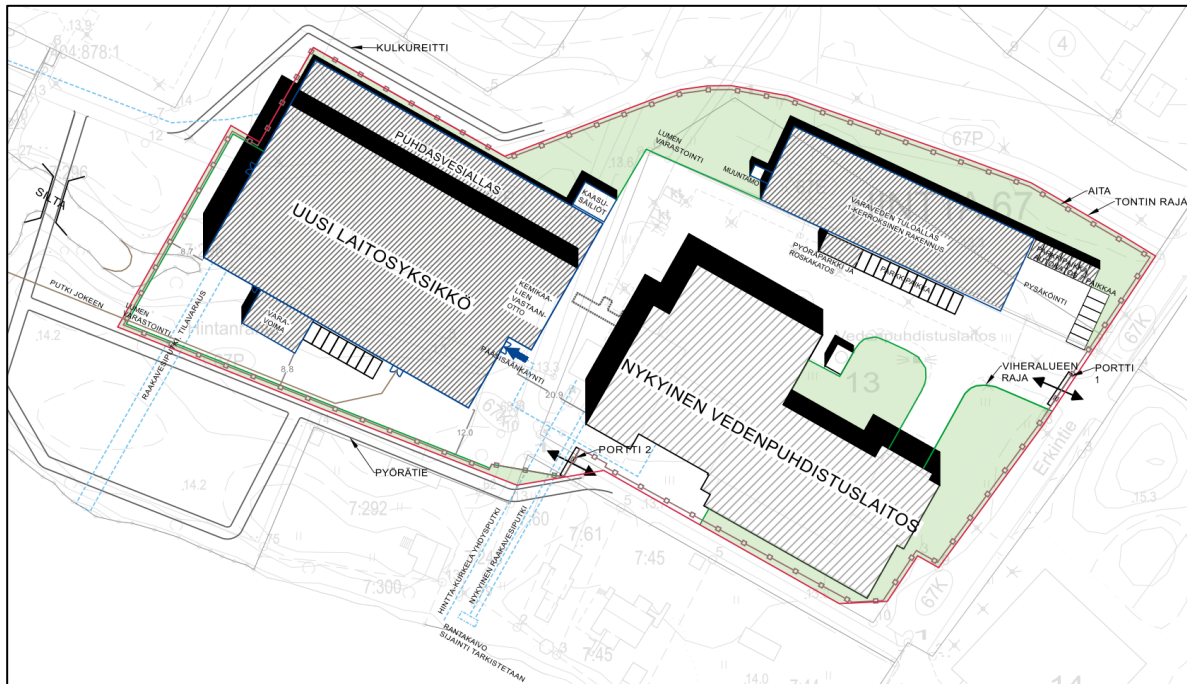


Kuva 20. Vaihtoehto A, tilavaraukset (Afyri Finland Oy).

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

Vaihtoehto ei ole yleiskaavan mukainen.

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



Kuva 21. Vaihtoehto B, tilavaraukset (Afry Finland Oy).

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

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

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

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

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



Kuva 22. Vaihtoehto C, tilavaraukset (Afyri Finland Oy).



A



B



C

Kuva 24. Näkymäkuvat sijoitusvaihtoehdoista joen suunnasta (LUO arkkitehdit Oy, 2020).



A

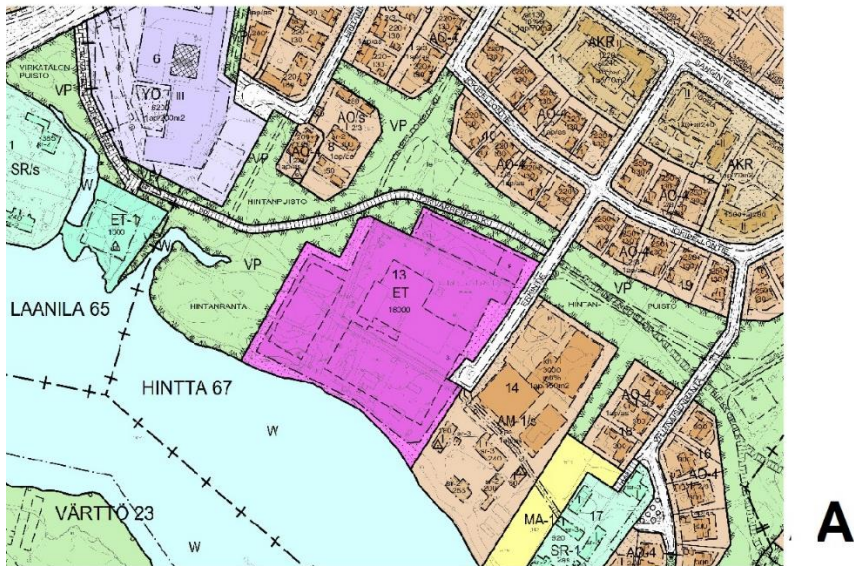


B

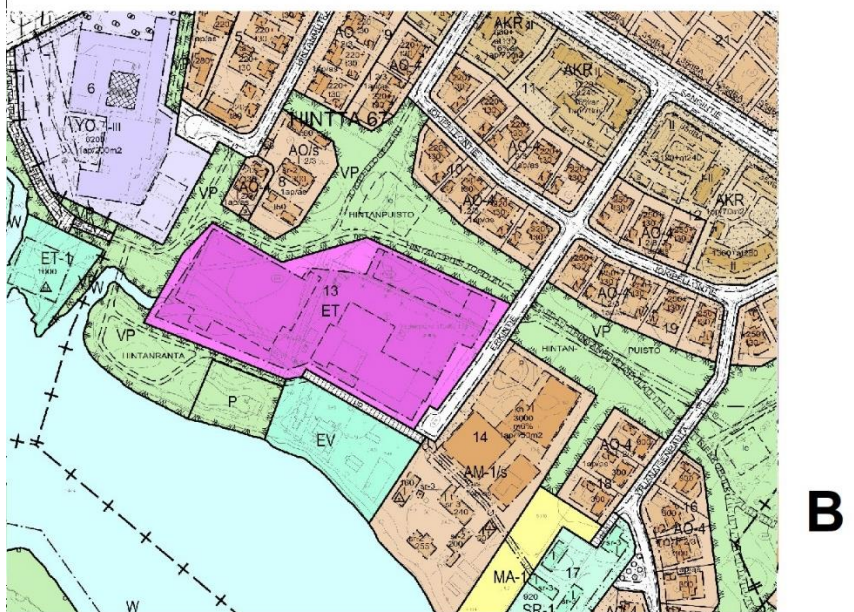


C

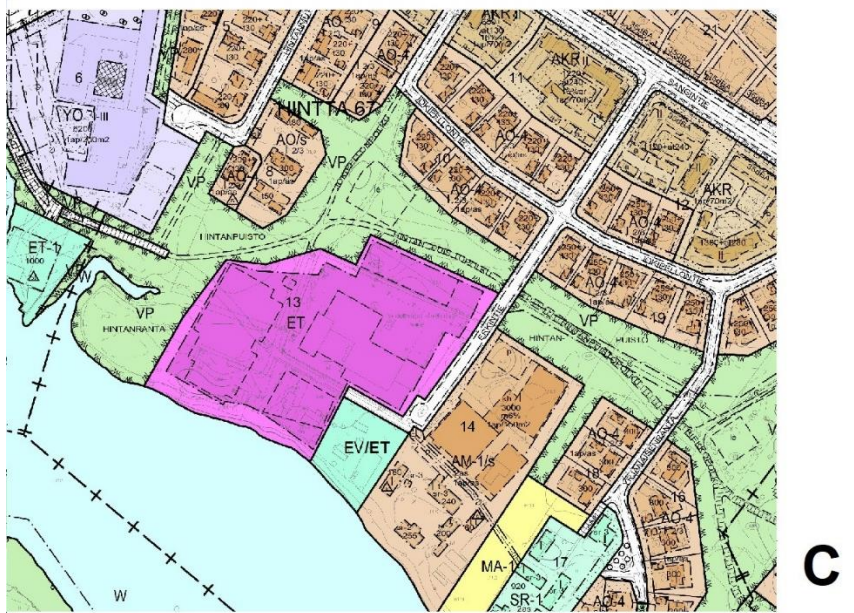
Kuva 25. Näymäkuvat sijoitusvaihtoehdoista asuntoalueen puolelta joelle päin (LUO arkitehdit Oy, 2020).



A



B



C

Kuva 26. Suunnitelmavaihtoehdot maankäyttöluonnoksina.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

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

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

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

4.6. Esitetyt mielipiteet ja muistutukset sekä niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute

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

Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet

Valmisteluaineistosta esitettiin viisi lausuntoa ja kolme mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet ja niihin laaditut vastineet ovat kokonaisuudessaan luettavissa hankkeen vuorovaikutusraportissa (kaavaselostuksen liite 3). Lausunnoissa ELY-keskus edellytti lepakkoselvityksen laatimista. Kaavan vaikutusten arviointiin tuli sisällyttää luontoon (mukaan lukien luontodirektiivin IV-liitteen lajit) ja viheryhteyksiin aiheutuvien vaikutusten arviointi.

4.6.2 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

4.6.3 Suunnitelmiin nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on kaavaan tehty seuraavat muutokset:

- rakennusoikeudeksi osoitettiin 27 000 k-m² (kaavaluonnokseen verrattuna lisäys 9 000 k-m²), jolla varmistetaan mm. altaiden osalta, että rakennusoikeus on riittävä
- tonttia laajennettiin pohjoisosassa, jotta näkösuojaa rakennuksille antava puusto mahtuu tontin puolelle
- tontin rajausta muutettiin rannassa maisemoinnin takia
- rakennusalan rajat vedettiin kauemmaksi rannasta ja Yrjänän tontista (viranomaislausuntojen mukaan) ja lisäksi siirrettiin tontin pohjoisosassa rakennusalan rajaa itään päin 5 m tulvareitin takia
- istutettavan ja täydennettävän puuston alue osoitettiin rantaan sekä tontin länsi- ja pohjoisrajalle

- tulvareitti lisättiin tontin pohjoisosaan ja edelleen puiston läpi jokeen asti
- lisättiin tontin nykyisen muuntajan paikka ja sen vaara-alue Erkintien varteen
- lisättiin kaavan kolmiomääräys, jossa on määräyksiä koskien maisemointia, aitaamista, julkisivuja, vyörymärisiä, valaistusta, viherkerrointa, hulevesien hallintaa, tulvareittiä.

4.6.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 16.6.2015 § 289. Uuden osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhdyskuntalautakunta hyväksyi 5.11.2019 § 576.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 19.1.2021 § 25 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen x.x.20xx § x julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

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

Yhdyskuntateknisen huollon ET-korttelialuetta on laajennettu rannan puisto- ja siirtolapuutarha-alueelle sekä länteen Hintanpuistoon niin, että vesihuollon vaatimat toiminnot voidaan sijoittaa alueelle. Tarvittavien vesilaitosrakennusten, puhdasvesialtaiden sekä muiden oheistilojen rakentamisen on mahdollista nykyisiin tiloihin liittyvänä, jolloin ne muodostavat peruskorjattavan nykyisen laitoksen kanssa yhtenäisen toiminnallisen kokonaisuuden.

Kaavamuutoksessa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen (ET) pinta-alaksi muodostuu 2,5 ha. Rakennusoikeutta on lisätty nykyisestä 14 900 k-m²:stä 27 000 k-m²:iin, mikä mahdollistaa lisärakentamisen vesihuollon tarpeisiin. Samalla on varmistettu, että rakennusoikeus riittää mm. vesialtaiden tarpeisiin. Tonttia on laajennettu sen pohjoispuolella olevalle suojaviheralueelle ja puistoalueelle kevyen liikenteen väylään asti. Tämä mahdollistaa tulovesialtaan rakentamisen pohjavettä varten. Tonttia on myös laajennettu, jotta rakennuksia näkymiltä suojaava puusto saadaan sijoitettua tontin puolelle. Rantaan on merkitty alue, johon on istutettavan puustoa rakennuksen suojaamiseksi jokinäkymiltä.

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

ET-korttelialueen rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä on kaavan kolmiomääräyksessä.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksen pohjaksi on valittu vaihtoehto, jonka vaikutus maisemaan on mahdollisimman vähäinen, kun korkea rakennusmassa jää nykyisen laitoksen taakse. Laitosrakennuksia kaavassa suojataan säilytettävällä ja istutettavalla puustolla sekä joen että puiston suunnasta. Rannassa puun taimien tulee ainakin osittain olla iso kokoisia. Lisäksi kaavan kolmiomääräyksessä on määräyksiä rakennuksen julkisivumateriaalista ja -käsittelystä, millä halutaan varmistaa, että uudisrakentaminen maisemoituu mahdollisimman hyvin jokinäkymissä. Lisäksi kaavan määräyksillä varmistetaan, että hulevesistä tai tulvista ei aiheudu haittaa ympäristölle. Vesilaitoksen tontista tulee laatia viherkerroinlaskelma. Valaistuksella tulee varmistaa, ettei siitä aiheudu haittaa lähiasutukselle.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
Merkinnällä on osoitettu vesilaitoksen korttelialue.

5.3.2 Muut alueet

VP Puisto.
Merkinnällä on osoitettu Hintarannan puisto.

W Vesialue.
Merkinnällä on osoitettu asemakaavan laajennusalue vesialueella.

5.4. Kaavan vaikutukset

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §). Kaavamuutosalueelle on laadittu rakennushistoriallinen selvitys, arkeologinen selvitys, luonto- ja maisemaselvitys, lepakkoselvitys, hulevesiselvitys ja tilatarpeista on laadittu yleissuunnitelma.

Kaavaluonnosratkaisun vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Vesilaitoksen ja rannan väliin sijoittuva uusi vesilaitosrakennus muuttaa huomattavasti näkymää joen vastakkaiselta puolelta katsottuna. Rannan vanhojen rakennusten korvaaminen laitosrakennuksella on maisemallisesti merkittävä muutos. Rannan läheisyydessä sijaitseva laitosrakennus on rakennussuunnittelun kannalta vaativa kohde, jonka arkkitehtuuriin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tämän vuoksi kaavan kolmiomääräyksessä on määräyksiä koskien rakennusten julkisivuja. Kaavan kolmiomääräyksessä edellytetään ranta-alueelle puuistutuksia ja muuta ympäristöön sopivaa kasvillisuutta, joilla edesautetaan maisemoimaan laitosrakennukset ja pehmentämään niiden näkymistä jokinäkymissä. Puhdasvesiallas rakennetaan osittain maan alle ja kaava edellyttää sille ainakin osittaisesta viherkattoa, joten sen maisemallinen vaikutus ei ole voimakkaasti erottuva.

Tulovesisäiliön rakentamisella on vaikutusta Hintanpuiston läpi kulkevalta kevyen liikenteen väylältä ja Jokipellontien asunnoista avautuvaan maisemaan. Avoin maisematila kapenee omakotikorttelin ja vesilaitoksen välissä. Tulovesisäiliön aiheuttamaa vaikutusta maisemaan vähennetään istuttamalla säiliön ja kevyen liikenteen reitin väliin puuryhmiä ja muuta kasvillisuutta. Kaavassa edellytetään myös tontin länsi- ja pohjoisosaan rakennuksia näkymltä suojaavaa puustoa.

Kaavan kolmiomääräyksessä edellytetään, että tonttia ympäröivä aita on huomaamaton ja läpinäkyvä, ja se sijoitetaan lähelle rakennuksia, jolloin aita näkyy mahdollisimman vähän maisemassa ja sen ja tontin rajan väliin jää tilaa näkymiä suojaaville istutuksille.

Ks. myös seuraavan kohdan Vaikutusarviointi luonto- ja maisematekijöihin.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutosta varten laaditun luontoselvityksen mukaan alue on kauttaaltaan muokattua ympäristöä laajoine nurmikenttineen. Alueella ei ole todettu olevan linnuston kannalta arvoja. Alueelle tehtiin lepakkoselvitys talviaikaisella talvehtimisaikakäytöksellä sekä ulostehavainnoin rakennusten sisältä. Selvityksessä ei havaittu merkkejä lepakoista. Alueen olemassa oleviin tärkeimpiin kävely- ja pyöräreitteihin kaavamuutoksella ei ole vaikutusta, reitit voidaan säilyttää entisillä sijainneillaan ja yhteydet rantapuistoon kävely- ja pyöräreitiltä säilyvät.

Vaikutusarviointi luonto- ja maisematekijöihin

Kaavaa varten on laadittu erillinen vaikutusarviointi luonto- ja maisematekijöihin. Sen on laatinut Sitowise Oy (17.8.2021). Vaikutusarviointi on kokonaisuudessaan esitetty kaavaselostuksen liitteessä 4.

Luonnonympäristön kannalta asemakaava-alueella ei ole erityisiä huomionarvoisia kohteita eikä merkittäviä muutoksia siten synny. Nykyisten asuinalueiden ympäristö muuttuu vesilaitoksen rakentamisen myötä rakennetuksi. Suunnittelualueella ei ole erityisiä huomioitavia luontotyyppejä tai muita kasvillisuuskohteita, joten sellaisiin ei kohdistu vaikutuksia. Asemakaavamuutoksen maankäytöllä ei ole vaikutuksia huomionarvoiseen tai uhanalaiseen lintulajistoon, eikä huomionarvoisiin linnustokohteisiin. Maankäytöllä ei ole vaikutuksia luontodirektiivin liitteen IV (a) mahdollisiin elinympäristöihin tai lajeihin, koska alueella ei esiinny luontodirektiivin liitteiden lajeja.

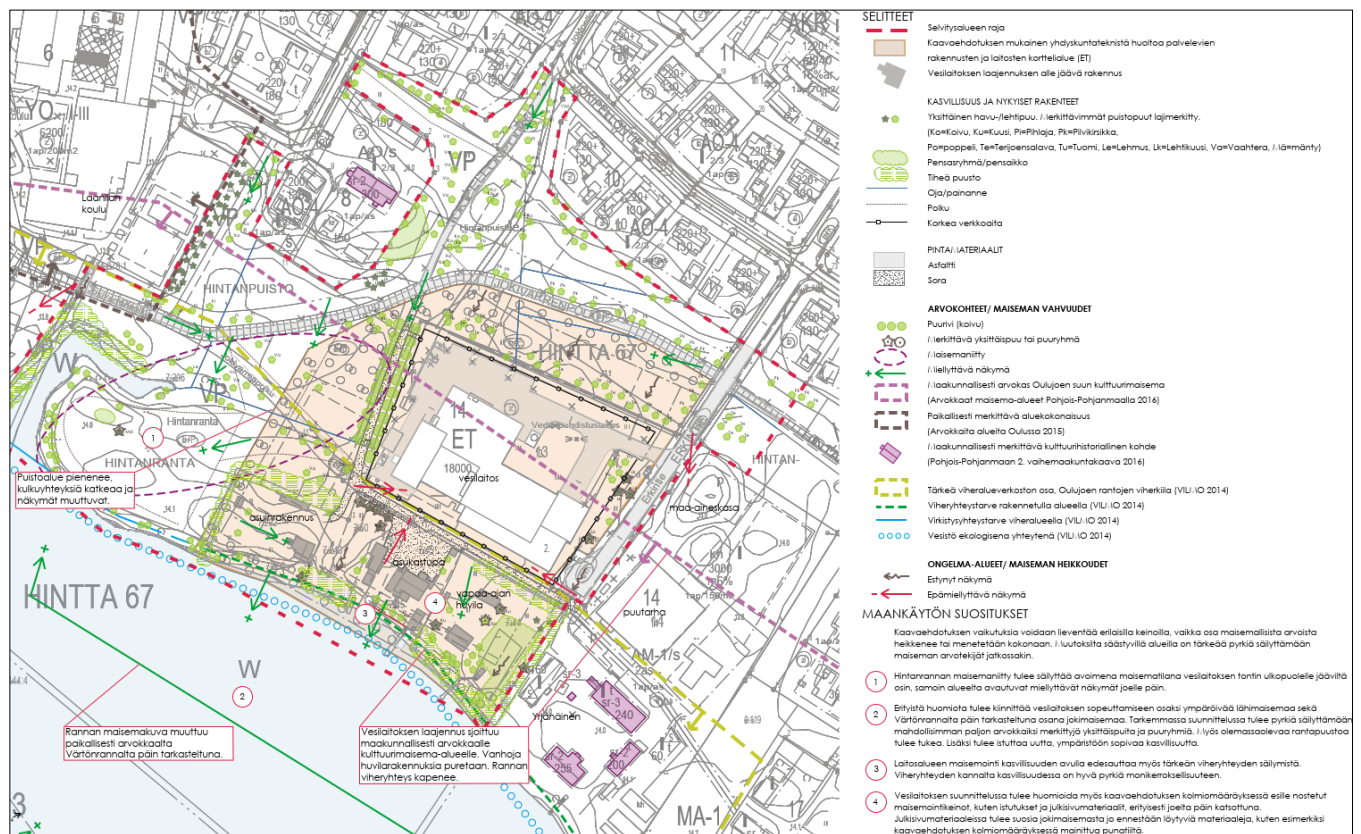
Kaavamuutoksen mukainen vesilaitoksen laajennus sijoittuu suurelta osin tärkeälle viheralueverkoston osalle, Oulujoen rantojen viherkiilalle. Laajennuksen toteutuessa vanhojen pihapiirien ja niiden kasvillisuuden katoamisen myötä rannanmyötäinen viheryhteys kapenee. Toisaalta

kaavamuuos mahdollistaa viheryhteyden tavoitteellisemman kehittämisen tulevaisuudessa. Myös vesilaitoksen pohjoispuolella viheryhteys kapenee. Viheryhteyden kapenemisen vaikutusta lieventää rantaan sekä tontin pohjois- ja länsipuolelle määrätyt säilytettävän/täydennettävän ja istutettavan puuston alueet. Oulujokivarressa on suositeltavaa säilyttää ja/tai kehittää jokirannan myötäistä viheryhteyttä siten, että siitä muodostuu kerroksellinen, kasvipeitteinen ympäristö.

Maiseman kannalta merkittävimmät ja pysyvimät muutokset syntyvät vesilaitoksen laajennuksen alueelle. Jokimaisemassa paikkansa vakiinnuttaneiden vanhojen rakennusten ja näiden piha-piirien katoaminen on paikallisesti merkittävä ja pysyvä muutos, jonka seurauksena menetetään maakunnallisesti arvokkaan Oulujoen suun kulttuuriympäristön ajallisia kerrostumia. Samalla jokirannan tärkeä viheryhteys kapenee käytävämäiseksi. Vesilaitoksen alueen laajentuminen Hintanpuiston alueelle pienentää suosittua virkistysaluetta ja vähentää sen käyttömahdollisuuksia, kun osa kulkureiteistä jää laajennuksen alle.

Muutokset ranta-alueella näkyvät myös vastarannalla sijaitsevan ja paikallisesti merkittävän aluekokonaisuuden, Värtönrannan, maisemakuvassa. Kaavamuutoksen vaikutuksia maisemaan voidaan pyrkiä lieventämään esimerkiksi olemassa olevaa kasvillisuutta säästämällä ja uutta, muuhun ympäristöön sopivaa kasvillisuutta istuttamalla. Myös kaavaehdotuksen kolmiomääräyksessä määritellyillä vesilaitoksen laajennusosan rakennusmateriaalivalinnoilla sekä julkisivukäsittelyillä voidaan lieventää laajennuksen vaikutuksia erityisesti joelta ja vastarannalta tarkasteluna.

Seuraavalla sivulla karttaesitys vaikutusarvioinnista.



Kuva 27. Liitekarta / kaavamuutoksen vaikutukset luonto- ja maisematekijöihin. Arviointi perustuu 11.9.2020 laadittuun luonto- ja maisemaselvitykseen.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön

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

Hintan ranta on osa maakunnallisesti arvokasta Oulujokisuun kulttuurimaisemaa. Kaavamuutos vaikuttaa laitoksen laajennusten takia arvokkaaseen jokimaisemaan. Maisemallisia vaikutuksia on kuitenkin pyritty lieventämään laitosrakennusten ja rannan väliin sijoitettavilla puu- ja muilla istutuksilla. Kahdella laitosrakentamisen alta väistävällä rakennuksella on paikallista kulttuurihistoriallista arvoa niiden muodostaessa osan perinteistä maisemaa maakunnallisesti arvokkaiden maatilarakennusten muodostamassa kokonaisuudessa.

Suunnittelualueen lähiympäristön maakunnallisesti arvokkaiisiin rakennuskokonaisuuksiin kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Ratkaisu säilyttää edelleen puistoaluetta Hintan päärakennuksen ympäristössä, vaikka puisto kapenee. Yrjänäinen on jo nykyisellään vesilaitosrakennuksen naapurina. Kaavan edellyttämät säilytettävän ja täydennettävän puuston alueet pehmentävät vesilaitoksen rakennusten näkymistä ympäristössä.

Vaikutukset asumiseen ja palveluiden saavutettavuuteen

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

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa yksityiskäytössä olevien omakotitalon ja huvilarakennuksen kiinteistöt vesilaitoksen käyttöön. Myllyojan suuralueen asukastupana toimiva kiinteistö on jo aiemmin hankittu kaupungin omistukseen. Asukastupatoimintaa varten tarvitaan suunnitelman toteuttamisen myötä korvaavat tilat. Omakotikiinteistön ja huvilakiinteistön omistajille vaikutukset ovat huomattavat, koska laitoksen toteuttaminen edellyttää kiinteistöjen hankkimista kaupungin omistukseen. Kiinteistö 7:292 sijaitsee asemakaavan puistoalueella ja huvilakiinteistö 7:44 siirtolapuutarha-alueella. 1950-luvun alussa voimaan tullut asemakaava ei huomioi rannan rakennuksia eikä ole mahdollistanut uusia rakennuslupia alueelle, koska siirtolapuutarha- ja puistoalueilla ei ole kaavassa merkittynä rakennuslupia tai rakennusoikeutta. Kiinteistö 7:292 on hankittu kaupungin omistukseen kaavamuutosprosessin aikana vuonna 2021.

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


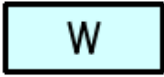





Vaikutukset liikenteeseen

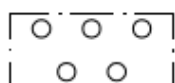
Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakentamaton kevyen liikenteen väylävaraus on poistettu kaavasta. Oulujoen suuntainen kevyen liikenteen reitti Hintanpuistossa jää nykyiselle paikalleen. Muutos ei lisää merkittävästi liikennettä Erkintiellä.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

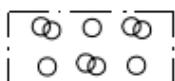
Kaava mahdollistaa tarpeellisen lisätilan rakentamisen Hintan vesilaitokselle ja mahdollistaa siten tulevaisuuden tarpeisiin varautumisen vesilaitoksen kehittämisessä. Talousveden tuotantokapasiteetin lisääminen luo edellytyksiä myös teollisen tuotannon lisäämiseen kaupungissa. Muutos parantaa vesihuollon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

5.5. Kaavamerkinnyt ja -määräykset

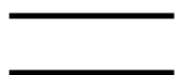
| | |
|---|---|
|  | Puisto. |
|  | Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. |
|  | Vesialue. |
|  | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
|  | 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnyt ja -määräykset poistetaan. |
|  | Kaupunginosan raja. |
|  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
|  | Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja. |
|  | Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja. |
| 67 | Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu. |
| HINT | Kaupunginosan nimi. |
| 14 | Korttelin numero. |
| ERKINTIE | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
| 27000 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
|  | Rakennusala. |
| 1  | Ohjeellinen rakennusala. |
|  | Istutettava alueen osa. |



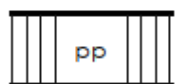
Alueen osa, jolle on istutettava puita.



Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.



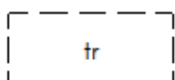
Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Muuntajan vaara-alue.



Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen.
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.



hin2-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

- Ranta-alue tulee viimeistellä istuttamalla puita ja muuta ympäristöön sopivaa kasvillisuutta maisemoimaan ja pehmentämään laitosrakenteiden ja -rakennusten näkymistä jokimaisemassa. Rantaan istutettavista puista ainakin osan tulee olla kooltaan isoja taimia (vähintään rym 14–16). Rannan puuston tulee olla mahdollisimman luonnollisen ja yhtenäisen näköinen (ei pelkkä puurivi).
- Tontti aidataan laadukkaalla, huomaamattomalla, läpinäkyvällä ja tukevalla verkkoaidalla, joka sijoittuu lähelle rakennuksia. Rannassa aita voi jatkua tontin rajojen suunnassa veteen asti. Rantaa ei aidata.
- Puhdasvesiallas tulee maisemoida mahdollisimman hyvin puuston puolelta. Allasrakennuksen katon tulee ainakin osittain olla viherkattoa.
- Rakennusten julkisivujen tulee pääasiassa olla paikalla muurattua punatiiltä, jota voidaan täydentää corten-teräksellä. Rannan puolella julkisivukäsittelyn tulee olla erityisen laadukas ja jäsenneilty siten, että se mahdollisimman hyvin häipyi jokimaisemassa puuston taakse.
- Rantarakentamisessa tulee ottaa vyörymärisä huomioon.
- Laitoksen valaistuksen suuntaamisessa tulee varmistaa, ettei se aiheuta haittaa lähiasutukselle.
- Korttelialueelta tulee laatia viherkerroinlaskelma.
- Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava suodattamalla kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. Piha- ja liikennealueilla syntyvät hulevedet suositellaan johdettavaksi pintakallistuksin sekä kouruja tai linjakuivatuskaivoja hyödyntäen kasvillisuuspeitteisiin biosuodatusrakenteisiin. Hulevesien muodostumista voidaan ehkäistä lisäämällä vettä läpäiseviä pintoja. Vesilaitoksen toiminnasta johtuen pohjavesipintoja pyritään laskemaan, joten imeytystä lähellä maanalaisia alavesisäiliöitä ja tuotantotiloja tulee välttää. Kemikaalien lastauspisteet varustetaan vuotokaukaloin, jotka viemäroidään erikseen.
- Suunniteltu rakennusmassa tulee sijoittaa alueelle siten, että se ei estä tulvivien hulevesien kulkureittiä. Suunnittelualueen pintakallistukset tulee suunnitella siten, että hulevesirakenteiden kapasiteetin ylittyessä hulevedet kulkeutuvat jokeen. Piha- ja liikennealueille voidaan tulvatilanteessa sallia jonkin verran lammikoitumista, eli hulevedet voivat poistua myös pienen padotuksen jälkeen ylivuotona, mutta tulvivat vedet eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Maankäyttösuunnitelman kaavamutoksen pohjaksi on laatinut LUO arkkitehdit Oy.

Ohessa seuraavilla sivuilla maankäyttösuunnitelma ja havainnekuvat. Maankäyttösuunnitelmassa uusi vesilaitosyksikkö sijoittuu nykyisen vesilaitosrakennuksen joen puolelle, puhdasvesiallas länsipuolelle ja varavedentuloallas pohjoispuolelle.



Kuva 28. Maankäyttösuunnitelma.



Kuva 29. Havainnekuva. Näkymä Oulujoelta kohti vesilaitoksen tonttia.



Kuva 30. Havainnekuva. Näkymä lounaan suunnasta kohti vesilaitoksen tonttia ja Oulujokea.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuuos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

Oulussa 5. päivänä marraskuuta 2021

Asemakaavapäällikkö
Kari Nykänen

Asemakaava-arkkitehti
Virpi Rajala

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUKSEN LIITTEET:

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.10.2019, päivitetty 8.1.2021

Liite 3. Vuorovaikutusraportti 5.11.2021

Liite 4. Vaikutusarviointi luonto- ja maisematekijöihin, 17.8.2021 (Sitowise)

Liite 5. Asemakaavaehdotuksen kartta ja asemakaavamerkinnot ja -määräykset
5.11.2021

- tonttijako

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 564 Oulu | Täyttämispvm | 05.11.2021 |
| Kaavan nimi | Hintan kaupunginosan korttelia 13 sekä katu-, puisto-, suojaviher-, siirtolapuutarha- ja vesialuetta koskeva asemakaavan muutos, sekä asemakaava osalle Hintan kaupunginosan vesialuetta | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | 05.11.2021 |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 26.06.2015 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | 564-2013 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 5,9379 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | 2,1188 |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 3,8191 |

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

| | | |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 5,9379 | 100,0 | 27000 | 0,45 | 2,1188 | 21100 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,9851 | 16,6 | | | -0,9402 | |
| R yhteensä | | | | | -0,5354 | |
| L yhteensä | 0,1814 | 3,1 | | | 0,0248 | |
| E yhteensä | 2,5015 | 42,1 | 27000 | 1,08 | 1,4687 | 21100 |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | 2,2699 | 38,2 | | | 2,1009 | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | | | | |

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 5,9379 | 100,0 | 27000 | 0,45 | 2,1188 | 21100 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,9851 | 16,6 | | | -0,9402 | |
| VP | 0,9851 | 100,0 | | | -0,9402 | |
| R yhteensä | | | | | -0,5354 | |
| RP | | | | | -0,5354 | |
| L yhteensä | 0,1814 | 3,1 | | | 0,0248 | |
| Kadut | 0,1814 | 100,0 | | | 0,0248 | |
| E yhteensä | 2,5015 | 42,1 | 27000 | 1,08 | 1,4687 | 21100 |
| ET | 2,5015 | 100,0 | 27000 | 1,08 | 1,6188 | 21100 |
| EV | | | | | -0,1501 | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | 2,2699 | 38,2 | | | 2,1009 | |
| W | 2,2699 | 100,0 | | | 2,1009 | |

Päivitetty 8.1.2021

Hintan vesilaitoksen laajentaminen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.10.2019

Tiedoksi osallisille

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

Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2021 aikana.

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

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



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

Hanketta voit seurata osoitteessa:

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

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

Hankkeen diaarinumero on OUKA/4874/2015

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue

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

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

Nykyinen maankäyttö

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

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

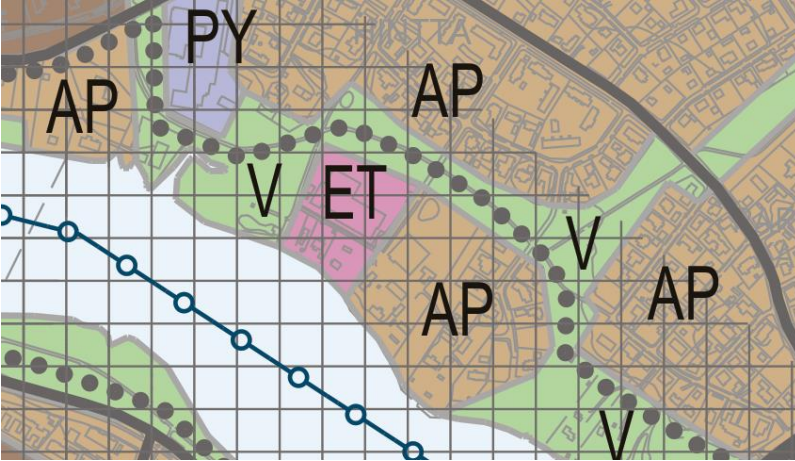


Kuva 2 Näkymäkuva nykytilanteessa (Oulun Vesi)

Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

Yleiskaava

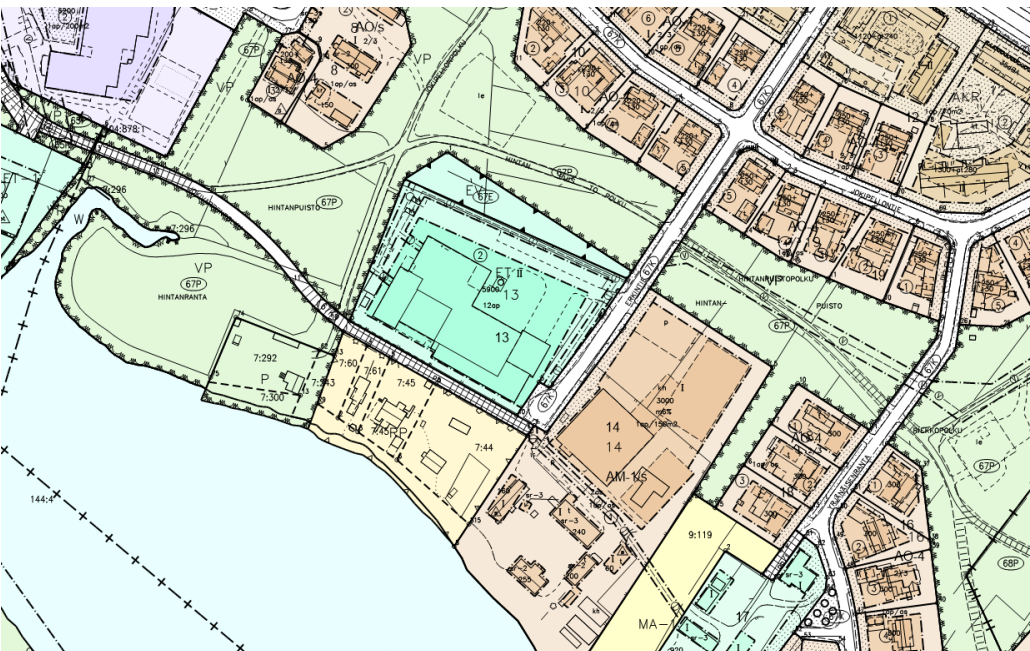
Uuden Oulun yleiskaavassa vesilaitoksen alue ja sen kohdalla oleva ranta on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Alue varataan pääasiassa yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitoksille ja rakennelmille. Ympäröivä alue on virkistysaluetta (V) ja pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).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



Kuva 3 Ote uuden Oulun yleiskaavasta

Voimassa oleva asemakaava

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



Kuva 4 Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet

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

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

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

Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Oulun Vesi liikelaitos.

Suunnittelutyön organisointi

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

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

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

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

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

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

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

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

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

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

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

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

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

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

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

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

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

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille Oulun Vesi –liikelaitoksen hakemuksesta.

Käynnistysvaihe

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

Valmisteluvaihe

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

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

Ehdotusvaihe

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

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

Hyväksymisvaihe

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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus:

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

Oulun Vesi liikelaitos:

suunnittelupäällikkö Hanna Sandqvist puh.0403534240 hanna.sandqvist(at)ouka.fi

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

Asemakaavan muutoksen vuorovaikutusraportti

Hintan vesilaitoksen laajennus

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

Kaavatunnus 564-2013

Diaarinumero 4874/2015

Sisällys

| | |
|--|----|
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet, nähtävillä 12.11–12.12.2019.... | 3 |
| 1 Lausunto, Ympäristötoimi, 12.12.2019..... | 3 |
| 1 Vastine lausuntoon / kaavoitus..... | 3 |
| 2 Lausunto / Pohjois- Pohjanmaan museo, 12.12.2019..... | 3 |
| 2 Vastine lausuntoon / kaavoitus..... | 4 |
| 3 Lausunto / Pohjois- Pohjanmaan museo, 9.12.2019..... | 4 |
| 3 Vastine lausuntoon / kaavoitus..... | 5 |
| 1 Mieli pide, 12.12.2021..... | 5 |
| 1 Vastine mielipiteeseen / Oulun Vesi..... | 5 |
| 2 Mieli pide, 12.12.2019..... | 6 |
| 2 Vastine mielipiteeseen / Oulun Vesi..... | 6 |
| 3 Mieli pide, 11.12.2019..... | 6 |
| 3 Vastine mielipiteeseen / kaavoitus..... | 7 |
| 4 Mieli pide, 11.12.2019..... | 8 |
| 5 Mieli pide, 11.12.2021..... | 8 |
| 5 Vastine mielipiteeseen / kaavoitus..... | 10 |
| 6 Mieli pide, 10.12.2019..... | 11 |
| 7 Mieli pide, 30.11.2021..... | 17 |
| 7 Vastine mielipiteeseen / kaavoitus..... | 18 |
| Valmisteluaineistosta saatu palaute ja vastineet, nähtävillä 2.2.-4.3.2021..... | 19 |
| 1 Lausunto / Telia Finland Oyj, 3.2.2021..... | 19 |
| 1 Vastine lausuntoon..... | 19 |

| | |
|---|----|
| 2 Lausunto / Pohjois-Pohjanmaan museo, 23.2.2021 | 19 |
| 2 Vastine lausuntoon / kaavoitus ja Oulun Vesi | 20 |
| 3 Lausunto / Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, 1.3.2021 | 20 |
| 3 Vastine lausuntoon / kaavoitus ja Oulun Vesi | 22 |
| 4 Lausunto / Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia, 3.3.2021 | 23 |
| 4 Vastine lausuntoon / kaavoitus | 23 |
| 5 Lausunto / Oulun seudun ympäristötoimi, 4.3.2021 | 24 |
| 5 Vastine lausuntoon / Oulun Vesi | 24 |
| 1 Mieli-pide, 3.3.2021 | 25 |
| 1 Vastine mieli-piteeseen / Oulun Vesi | 25 |
| 2 Mieli-pide, 3.3.2021 | 25 |
| 2 Vastine mieli-piteeseen / kaavoitus | 25 |
| 3 Mieli-pide, 4.3.2021 | 26 |
| 3 Vastine mieli-piteeseen / kaavoitus ja Oulun Vesi | 26 |

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet, nähtävillä 12.11–12.12.2019

Kolme lausuntoa ja 7 mielipidettä

Lausunnot

1 Lausunto, Ympäristötoimi, 12.12.2019

”Oulun seudun ympäristötoimen käsityksen mukaan laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on asianmukainen. Siitä käy ilmi se, miten ja mitä kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan.

Ympäristötoimen käsityksen mukaan kaavahankkeessa tulisi tarkastella useampia vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja, millä voidaan tarkemmin selvittää rakentamisen ja tulevan toiminnan mahdollisimman vähäinen ympäristövaikutus (maisema ja luonnonympäristö, kulttuuriympäristö, mahdollisiin ympäristövahinkoihin valmistautuminen jne.).

Jonna Hakala, ympäristöpäällikkö”

1 Vastine lausuntoon / kaavoitus

Lausunto on otettu huomioon laatimalla laitoksen sijainnista vaihtoehtoja.

2 Lausunto / Pohjois- Pohjanmaan museo, 12.12.2019

”Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Hintan kaupunginosassa Erkintiellä sijaitsevan Vesilaitoksen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2013). Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue sijoittuu Oulujoen rannan ja Hintan asuntoalueen väliin Erkintien ja Jokivarrenpolun varrelle. Kaavamuutoksen tavoitteena on varata riittävät alueet Oulun kaupungin vesilaitoksen kehittämiseksi Hintassa. Tarkoituksena on osoittaa vuonna 1974 rakennettuun ja myöhemmin laajennettuun ja peruskorjattavaksi tulevaan Vesilaitokseen liittyvät alueet uuden vesilaitosyksikön, puhdasvesialtaan sekä varavedentuloaltaan sijoittamista varten. Nykyinen vesilaitos ja uusi laitos tulevat muodostamaan yhteisen kokonaisuuden.

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Taajamassa sijaitsevalla alueella ei ole tehty arkeologisen kulttuuriperinnön selvityksiä. Esihistoriallisten kiinteiden muinaisjäännösten esiintyminen alueella on arvioitavissa epätodennäköiseksi. Sen sijaan alueen sijainti jokirannassa on sellainen, että historiallisen ajan asutus- tms. kohteiden olemassaoloa ei voida sulkea pois. Käytettävissä olevan kartta-aineiston perusteella Jokivarrentien alueelle nykyisen Vesilaitoksen lounaispuolelle ja/tai jokivarressa olevien tonttien vaiheille paikantuu Hintan kantatalo, joka esiintyy kartoilla vielä 1840-luvulla, mutta ei enää 1800- ja 1900-lukujenvaihteessa. Vanhin kirjallinen tieto Hintan talosta on vuodelta 1654. Talo lienee tätä vanhempi, sillä Hintta esiintyy nimenä Oulujokivarressa jo aivan 1500-luvun lopussa.

Vaikka alue on osin modernin maankäytön muokkaamaa, on alueen maankäyttö kokonaisuutena sellaista, että historiallisen ajan asutusjäänteiden esiintymistä alueella ei voida sulkea pois. Koska 1700-luvun puolta väliä vanhemmat talonpaikat katsotaan

kiinteiksi muinaisjäännöksiksi, edellyttää Pohjois-Pohjanmaan museo alueella tehtävän arkeologisen selvityksen ja tarkkuusinventoinnin, tarvittaessa koekuopittamalla tai muuten maahan kajoamalla, sen selvittämiseksi, onko hankkeella vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Muinaismuistolain (295/639) 15 §:n perusteella hankkeen toteuttaja vastaa arkeologisten tutkimusten kustannuksista. Tietoa arkeologisten kenttätöiden tilaamisesta sekä arkeologisista toimijoista on Museoviraston verkkosivuilla osoitteessa (http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_kulttuuriperinto/arkeologisten_kenttatoiden_tilaaminen). Museon lausunto tulee liittää tarjouspyynnön mukaan.

Valvontatutkimuksen tulee noudattaa Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita, johon voi tutustua osoitteessa (http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_perinto/laatuohjeet)

Todettakoon vielä, että välittömästi suunnittelualueen itäpuolella olevan Yrjänäisen tilan alueella on sotahistoriallisesti merkittävän tapahtuman muistomerkki, (*Yrjänäinen* kohdetunnus 1000037310 / muu kulttuuriperintökohde) Paikalta on laukaistu Itsenäisen Suomen ensimmäiset tykinlaukaukset 3.2.1918. Tällä Suomen Kenttätykistön alkupisteenä tunnetulla paikalla ei muistomerkin lisäksi tiettävästi ole kiinteitä tapahtumasta kertovia rakenteita.

Pasi Kovalainen
Kulttuuriperintötyön johtaja

Mika Sarkkinen
Arkeologi"

2 Vastine lausuntoon / kaavoitus

Lausunto on otettu huomioon siten, että Pohjois- Pohjanmaan museon edellyttämä arkeologinen selvitys on laadittu kesällä 2020.

3 Lausunto / Pohjois- Pohjanmaan museo, 9.12.2019

"Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Hintan kaupunginosassa Erkiintielle sijaitsevan Vesilaitoksen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatumnus 564-2013). Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualue sijoittuu Oulujoen rannan ja Hintan asuntoalueen väliin, Erkiintien varteen. Nykyinen vesilaitos on rakennettu v.1974, jota on jälkeen päin laajennettu. Kaavamuutoksen tavoitteena on varata riittävät alueet Oulun kaupungin vesilaitoksen kehittämiseksi Hintassa. Kaavamuutoshankkeen pohjalle on tilattu hankesuunnitelma Hintan vesilaitoksen kehittämiseksi, jonka on laatinut Pöyry Finland Oy 9.7.2017. Tarkoituksena on osoittaa Hinttan aluetta uuden vesilaitosyksikön, puhdasvesialtaan sekä varavedentuloaltaan sijoittamista varten. Nykyinen vesilaitos peruskorjataan, jonka jälkeen se muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden yhdessä uuden laitoksen kanssa.

Hintan vesilaitoksen korjaus- ja laajennushanke on ollut vireillä jo lähes parikymmentä vuotta ja aikaisemman Viinivaaran pohjavesihankkeen kariuduttua vedenhankinnan kiireellisyys koskettaa nyt Oulujoen pintaveden käyttöön ottoa konkreettisesti. Vesilaitoksen ja Oulujoen rannan väliin jää Erkiintien varren kolme vanhaa huvilakiinteistöä, joista yksi on Oulun kaupungin omistuksessa ja kaksi yksityisessä omistuksessa olevia loma-asuntoja.

Ranta Tuirasta Erkkolansiltaan asti kuuluvat osaksi Oulujoen suiston kansallista kaupunkipuistoa, jonka rantavyöhykkeelle sijoittuu paikallisesti arvokasta huvila-asutusta, joista jäljellä on vain yksittäisiä vanhoja pihapiirejä. Laajennushanke koskee erityisesti

rantavyöhykettä, vesilaitoksen laajennuksen edellyttämien purkamisten myötä toimenpide tulee köyhdyttämään väistämättä rannan kerroksellista ja rikasta rakennuskantaa. Oulujoen rannan arvokas maisemakuva muuttuu joen eteläpuolelta, Värttön rannalta katsottuna, muutos on peruttamaton. Vesilaitoksen laajentumisuuunta rantavyöhykkeelle on esitetty selvityksessä ainoana vaihtoehtona sijoitettuna olevan laitoksen ja Oulujoen rannan väliselle alueelle. Selvityksessä ei ole esitetty vaihtoehtoista suunnitelmaa, missä oleva rantavyöhykkeen rakennuskanta, näkymät ja maisema-arvot olisi mahdollista säilyttää. Vaikka aluevaraus on Uuden Oulun yleiskaavassa esitetty rantaan asti ET-kortteliksi, Pohjois-Pohjanmaan museo edellyttää jatkossa vaihtoehtoisten suunnitelmien esittämistä. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa vesilaitoksen laajennuksen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja

| | |
|--|-------------------|
| Pasi Kovalainen | Anita Yli-Suutala |
| Kulttuuriperintötyön johtaja | Rakennustutkija |
| Tiedoksi Museovirasto / Itä- ja Pohjois-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / Alueidenkäyttöyksikkö | |

3 Vastine lausuntoon / kaavoitus

Vesilaitoksen laajennuksen sijainnista on laadittu vaihtoehtoja. Hintan laitos sijaitsee alueella, jonka ympäristössä on monia kulttuurihistoriallisia arvoja, mm. maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia. Tämän vuoksi laajentamisella tulee väistämättä olemaan vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Laajentaminen on kuitenkin välttämätöntä Oulun kaupungin vesihuollon turvaamiseksi.

Mielipiteet

1 Mielipide, 12.12.2021

"Nyt kun uutta vesilaitosta suunnitellaan, perusteena lehtien palstoilla näyttää olevan että kyse on ennen kaikkea riskienhallinnasta. Mielestäni erittäin huonoa riskienhallintaa osoittaa se että Oulun kaupungin kaikki tulevat kolme vesilaitosta ottavat vetensä samasta raakavesilähteestä ja käytännössä vielä fyysisesti samasta paikasta. Mielestäni ensimmäinen tehtävä riskienhallinnan kannalta olisi löytää vaihtoehtoisia raakaveden lähteitä ja tämän jälkeen suunnitella uusi vesilaitos tämän analyysin pohjalta. Jos kuitenkin ollaan sitä mieltä, että Oulujoki on ainut oikea, riskitön, raakaveden lähde, silloin kolmas vesilaitos olisi rakennettava ylävirtaan ja riittävän suureksi jotta nyt olemassa olevista vesilaitoksista voitaisiin luopua. On hyvin todennäköistä, että uuden suuremman laitoksen rakennus + käyttökustannukset jäävät pienemmiksi kuin uuden laitoksen rakentaminen + vanhojen korjaus + kolmen laitoksen käyttökustannukset."

1 Vastine mielipiteeseen / Oulun Vesi

Oulun Vesi on riskienhallinnassaan varautunut myös raakavesilähteeseen kohdistuviin riskeihin. Kanta-Oulun vedentarve huomioiden kohtuullisella etäisyydellä ei ole vartenotettavia vaihtoehtoisia raakavesilähteitä.

Oulun kantakaupungin vedenjakeluverkostoa on rakennettu vuosikymmenien ajan sen mukaisesti, että veden syöttö verkostoon tapahtuu Hintan ja Kurkelanrannan vesilaitoksilta. Vesilaitostoiminnan siirtäminen muualle olisi edellyttänyt verkostoinfran muutosten huomioimista laajalla alueella maankäytössä jo hyvissä ajoin etukäteen. Muualla Oulujokivarressa ei ole myöskään vapaata aluetta, mihin vesilaitos voitaisiin toteuttaa.

2 Mielipide, 12.12.2019

"Ihan höpöhommaa jo alun alkaen sijoittaa kaupungin paraatipaikalle vesilaitos, ja nyt mokomaa pitäisi laajentaa hävittämällä ihmisten kodit. Ei taida Oulusta tällä menolla tulla kulttuuripääkaupunkia! Aika puusilmäistä touhua, kun muita sijoitusvaihtoehtoja ei voida kuulemma edes harkita. Viekäähän vesilaitos kiireesti muualle, kuten esimerkiksi sinne Kiiminkijoen varteen, josta kyseinen laitos niin auliisti on tarjonnut vastaavia tontteja riistämiensä kotien tilalle. Kyllä sitä vettä löytyy muualtakin kuin Oulujoesta, eikä vessan vetämiseen tarvita mitään huippupuhdistettuja vesiä muutenkaan. Pidemmän päälle olisikin järkevämpää supistaa koko vesilaitoksen toimintaa entisestään, koska vedestä tulee pula, kun ihmiset sitä yltiöpäisesti lotraavat nykyisin, ja ilmastokriisin takia. Vettä pitää alkaa säännöstelemään niin, että sitä tulee vain tietty litramäärä kotitaloutta (pois lukien sairaalat ynnä muut) kohti vuorokaudessa ja näin vesilaitos voi huoletta olla joko nykyisessä paikassaan ilman mitään laajennuksia tai muuttaa kokonaan muualle, jolloin kaupunki saisi vesilaitoksen nykyisestä tontista mukavasti tuottavia asuinrakennustontteja tai vastaavia. Sitä paitsi tulisi varmasti halvemmaksi rakentaa kokonaan uusi vesilaitos ihan eri paikkaan kuin korjata vanhaa ja lisärakentaa sitä nykyisessä paikassa; uuden laitoksen rakentamisella olisi lisäksi pidempiaikainen työllistävä vaikutus. Jättäkää ihmisten riisto ja siirtäkää vesilaitos jonnekin takahikiälle, jossa se saa olla ylhäisessä yksinäisyydessään, eikä sen takia tarvitse kenenkään menettää kotiaan tai tilojaan. Kiitos."

2 Vastine mielipiteeseen / Oulun Vesi

Vesihuolto on asukkaiden välttämättömyyspalvelua, jonka toimivuus tulee turvata kaikissa tilanteissa. Oulun kantakaupungin vesijohtoverkosto on vuosikymmenien kuluessa rakentunut siten, että veden syöttö tapahtuu Hintan ja Kurkelanrannan vesilaitoksilta verkostoon.

3 Mielipide, 11.12.2019

"Kirjallinen palaute yhdyskuntalautakunnalle Hintta, Erkintie, Hintanvesilaitos, asema-kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS)

Tuomme kannanottonamme esille seuraavat asiat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan:

1. Osallistuis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty vuoden 2015 esillä olleeseen suunnitelmaan, koska hankkeen lähtökohdat ovat muuttuneet. Tuo vuoden 2015 kaavoitus on jätetty kesken. Oas:ssä ei kerrota, miltä osin päivitys on tehty. Päivitetyt asiakohdat haluamme tarkennettavaksi.
2. Tekemällä vertailuja 2015 ja 2019 oas:ien välillä huomaa suuren eron vaikutusalueen rajauksessa. Alue on nyt rajattu paljon pienemmäksi, vaikka suunnitelman sisältää nyt kokonaan uuden laitoksen rakentamisen. Alue muuttuu teollisuusalueeksi; kaasusäiliöt, kemikaalivarastot, muuntamo, vesialtaat ja uusi puhdistuslaitos. Liikenne alueella todennäköisesti kasvaa ja ympäristö häiriintyy. Laitosyksikkö sijoittuu keskelle asuinalueetta. Vaikutusalueetta on laajennettava.
3. Suunnitelman taustatiedoissa on virheitä. Vesilaitoksen ja rannan välissä olevat talot on kaikki alunperin rakennettu omakotitaloiksi 1900-luvun alussa. Tontit on lohkottu Hintan talosta. Aluetta koskeva asemakaava on vuodelta 1952 ja vanhentunut. Kaupunki ei kuitenkaan lukuisista pyynnöistä huolimatta eri suunnitteluvaiheissa ole suostunut aluetta kaavoittamaan. Viimeksi asia oli esillä 1990-luvulla, kun Hintan asuntoalue

kaavoitettiin. Tuolloin ranta-aluetta ei haluttu kaavoittaa, ei ollut tarvetta. Tuolloin ei varattu vesilaitokselle aluetta puhtailta peltoalueilta vaan kaavoitettiin vapaalle alueelle asuntoalue. Kaavoitus tehtiin huonosti ennakoimatta vesilaitoksen tarpeita. Vasta yleiskaavassa ranta-alue on hätäisesti merkitty vesilaitoksen vara-alueeksi. Tuolloin yleiskaavavaiheessa meitä ei kuultu lainkaan, vaikka kyseessä oli merkittävä muutos kaavan perusteisiin, asuinalue muutettiin vesilaitoksen vara-alueeksi. Nyt korjataan virheitä kaavoituksessa ja ranta-asukkaat joutuvat väistymään. Suunnitelman tarkoitus on nyt turvata vesiakituksen toiminta, joka olisi voitu tehdä jo 1990-luvun kaavaratkaisuissa. Suunnitelman lähtötietoja on korjattava ja täydennettävä.

4. Alueen rakennukset on nyt inventoitu. Mikä merkitys on inventoinneilla, jos rakennukset puretaan. Halutaanko inventointi vain muistoiksi, että tällaista on joskus ollut. Alue on osa Oulujokivarren historiaa. Olemme korjanneet ja kunnostaneet kiinteistöämme siitä saadun kulttuurihistoriallisen arvion peruseella. Kohde on myös saanut valtiolta avustusta kunnostustöihin. Kunnostukseen on käytetty myös lukematon määrä omaa työtä ja aikaa. Rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo on otettava kaavoituksessa huomioon.

5. OAS ei tuo esille yhtään vaihtoehtoista suunnitelmaa. Suunnitelmia kuitenkin on ollut, mutta meille on annettu tieto, että ne ovat vain väärinkäsityksiä. **Hankkeelle on esitetty vaihtoehto ja kaikki vaihtoehdot on vertailtava keskenään.**

6. Hankkeen aikataulu on kiireinen. Onko hankkeelle olemassa tarkempi aikataulutus? Meille on annettu käsitys, että alueen pitäisi olla rakentamiskunnossa 2021. Hankkeen etenemisestä ja alueiden hankkimisesta kaupungille olisi myös hyvä saada selvyys. Lehdissä puutaan jatkuvasti lunastuksesta ja jopa hädöstä. Tämä ei liene asiallista viestintää. Aikataulua on tarkennettava ja sen on oltava realistinen.

Olemme hyvin tietoisia Oulun ja Oulun vesilaitoksen huolesta saada kuntalaisille hyvää ja laadukasta vettä. Vesi on kaikille välttämätöntä. Mielestämme on kuitenkin kohtuutonta, että joudumme kärsimään kaupungin huonosta kaavoituspolitiikasta ja suunnittelusta. Toivomme alueen kaavoituksen ja suunnittelun sujuvan hyvässä yhteistyössä. Olemme edelleen valmiit keskustelemaan asiasta."

3 Vastine mielipiteeseen / kaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asiakirja, jossa selvitetään, miten vuorovaikutus ja osallistuminen järjestetään ja miten kaavahankkeen vaikutuksia arvioidaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei esitetä ratkaisuvaihtoehtoja, vaan niihin on mahdollista ottaa kantaa valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana.

Vuonna 2015 laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitteli puhdasvesialtaan sijoittamista. Vuonna 2019 valmistunut Hintan vesilaitoksen kehittämissuunnitelma tarkensi laitoksen laajentamistarpeita ja tästä syystä laadittiin uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Vuorovaikutusta ja tiedotusta järjestetään kaavanmuutosaluetta huomattavasti laajemmalle alueelle, osallistumis- ja arviointisuunnitelman etusivun kartta osoittaa alueen, jolle kaavan muuttamista suunnitellaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen on alueelle tehty lisää selvityksiä, luonto- ja maisemaselvitystä on täydennetty, arkeologinen selvitys on laadittu ja rannassa sijaitsevista rakennuksista on tehty rakennushistoriaselvitys. (Kanttia2 Oy 2019). Kiinteistöjen arvosta ja kulttuurihistoriasta on sen myötä saatu tarkempaa tietoa. Vesilaitoksen sijainnista on tehty vaihtoehtoisia suunnitelmia ratkaisun löytämiseksi.

Vesilaitoksen laajentamiselle Hintassa ei ole olemassa helppoa ja yksinkertaista ratkaisua, kaikilla vaihtoehdoilla on taloudellisia vaikutuksia ja vaikutusta kulttuuriympäristöön, virkistysalueisiin ja palveluihin ja asumisolosuhteisiin.

Ratkaisu on kuitenkin välttämättä tehtävä, jotta Oulun kaupungin vesihuollon ensisijaisen tärkeä toiminta turvataan.

4 Mielipide, 11.12.2019

"Muistutus Hintan vesilaitoksen laajennushanketta koskevaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

- Viinivaaran vedenottohankkeen toteutuminen on erityisen epävarmaa nykyisen lainsäädännön puitteissa. Siitä johtuen on järkevää pienentää pohjavesialtaan kokoa. Viinivaaran vedenotto tulisi heikentämään Kiiminkijoen Natura-suojeluarvoja, samoin tilanne on Olvassuon osalta. Tästä johtuen allekirjoittanut ottaa kantaa asiaa.
- Hintan vedenpuhdistamon laajennukselle saatiin tietoisuuteen vaihtoehdot mahdollisuudet yleisötilaisuudessa Pakkalasalissa 3.12.2019 (kuvat liitteinä). Näitä vaihtoehtoja ei ole tutkittu riittävällä tarkkuudella, joten niiden mahdollisuus tulee tutkia puolueettomasti, mielellään ei Pöyry Oy:n toimesta.
- Laajennussuunnitelma on vastoin seuraavia lainsäädännön kohtia. Maankäyttö- ja rakennuslaki (1999/132) 39.4 § ja 54.3 § kohtuuton haitta ja intressivertailu sekä laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (1977/603) 4 § intressivertailu. Tästä johtuen objektiiviset vaihtoehdot suunnitelmat on tarkasteltava ja tuotava päätöksentekoon.
- 12.12.12 Vaasan hallinto-oikeus antoi kielteisen päätöksen edellisestä vedenottohankkeesta. Tämän jälkeen Oulun vedellä/kaupungilla olisi ollut hyvin aikaa tehdä vaihtoehdot suunnitelmat yhteistyössä Hintan alueen kiinteistönomistajien kanssa vesilaitoksen laajentamiselle. Tähän ei kuitenkaan halukkuutta ole löytynyt Oulun vedeltä. Nyt halutaan vain kiinteistöjen omistajat syyllistää aiheetta ja heidän väitettään hidastavan rakentamisen edistymistä. Todellisuudessa syyllinen tähän tilanteeseen on Oulun vesi/kaupunki, sillä Viinivaara hanketta on ajettu kuin käärmettä pysyyn, eikä lainsäädäntö ole otettu huomioon riittävästi missään yhteydessä."

4 Vastine mielipiteeseen / Oulun Vesi

Vesilaitosyksikön vaihtoehtoisia sijoitusratkaisuja on tarkasteltu kesän ja syksyn 2020 aikana. Viinivaaran varavesihankkeella varmistetaan kantakaupungin vedenhankintaa poikkeustilanteissa. Pintavesilaitosten lisäkapasiteettia tarvitaan, jotta pystytään turvaamaan kantakaupungin kehittämisedellytykset niin asukkaiden kuin teollisuudenkin näkökulmasta pitkälle tulevaisuuteen.

5 Mielipide, 11.12.2021

"HINTAN VESILAITOKSEN LAAJENTAMINEN/KIRJALLINEN MIELIPIDE ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN vireilletulosta, Kortteli 564-67-8-2 omistajat

Hintan kaupunginosan kortteleiden 5, 8-11,13 kaavoituksen yhteydessä tehtiin vaihtoja sopimusasiakirja kaavoituksesta ja maiden vaihdosta Oulun kaupungin ja Kynsilehtojen omistuksessa olevien maiden omistajien kanssa 26.2.1999.

Sopimuksessa Kynsilehdot luovuttivat kaupungille maata yhteensä 28 240 m² (liitekartassa tummat alueet), jotka on asemakaavassa osoitettu katu- ja puistoalueiksi sekä yhden AKR-kortteli alueen (rakennusoikeus 600 k-m²) ilman rahallista korvausta.

Vastaavasti kaupunki luovutti vain yhteensä 1388 m² maata ja kaupungin omistaman huonokuntoisen osuuden suojellusta Hintan rakennuksesta korttelista 8-2, jota olemme joutuneet kunnostamaan omalla kustannuksella (katon uusiminen, välipohjarakenteiden kunnostus).

Hintan maatilan päärakennus 1890-luvulta on osoitettu suojeltavaksi Sr-2 merkinnällä ja vanha aitta Sr-3 merkinnällä. Päärakennuksen pihapiiri on AO/s merkinnällä pientalojen korttelialue, jolla ympäristö tulee säilyttää ja rakennuksia ei saa purkaa. Rakennusten kunnostuksesta ja niiden sekä ympäristön säilyttämisestä joutuu yksityinen omistaja vastaamaan omalla kustannuksellaan.

Suostuimme luovuttamaan kaupungille päärakennuksen eteläpuoliset arvokkaat jokirannan peltoalueet ja vesilaitoksen pohjoispuolen pellot puistoksi sekä pyöräteiksi korvauksetta edellyttäen, että vanhan rakennuksen ympäristöt myös säilyvät puistoina mahdollistaen rakennuksen järkevän suojelun.

Nyt vireille tullessa asemakaavan muutoksessa ympäristö ja maisema heikentyisivät alueelle suunniteltujen suurten, maisemaan soveltumattomien suurten laitosrakennusten vuoksi. Laitosrakennukset lisäisivät melua lähiasuntojen suuntaan sekä alentavat tonttien ja ympäristön arvoa asuinympäristönä.

Esitämme, että päärakennuksen eteläpuoliset avoimet peltoalueet (VP-alueet) säilytetään avoimena puistoalueena – kuten vuoden 1999 asemakaavoituksessa tehtiin – ja että uusien laitosrakennusten rakentamisen aiheuttamat maisema- ja ympäristöhaitat minimoidaan.

Esitämme, että uudet laitosrakennukset sijoitetaan edellä mainitut seikat huomioon ottaen vesilaitoksen esityksen mukaisesti. Uusi laitosyksikkö tulisi nykyisen vesilaitoksen ja Oulujoen väliselle alueelle ja uusi puhdasvesiallas tulisi vesilaitoksen länsipuolelle rakentamattoman Jokivarrenpolun ja Oulujoen väliselle alueelle käsittäen tilat 7:292 ja 7:300. Tilan 7:292 eteläpuolinen jokirantamaa 7:300 on Kynsilehtojen perikunnan omistuksessa ja se voidaan myydä kaupungille. Uusi puhdasvesiallas tulee rakentaa mahdollisimman vähän tilaa vieväksi ja maisemaa haittaavaksi (mm. suojakasvillisuus). Nykyinen puistojen läpi kulkevat pyörätiet tulee säilyttää nykyisessä paikassaan.



5 Vastine mielipiteeseen / kaavoitus

Hakijoiden omistaman kiinteistö on kulttuurihistoriallisesti maakunnallisesti arvokas. Kiinteistö on asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi ja myös kiinteistön omistuksessa ollut peltoalue osoitettiin puistoalueeksi osana arvokasta maisemakokonaisuutta.

Vesilaitoksen sijainnista on tehty vaihtoehtoisia suunnitelmia ratkaisun löytämiseksi, joista vaihtoehdolla A on pienimmät vaikutukset Hintan kulttuurihistorialliseen arvoon.

Vesilaitoksen laajentamiselle Hintassa ei ole olemassa helppoa ja yksinkertaista ratkaisua, kaikilla vaihtoehdoilla on taloudellisia vaikutuksia ja vaikutusta kulttuuriympäristöön, virkistysalueisiin, palveluihin ja asumisolosuhteisiin.

Ratkaisu on kuitenkin välttämättä tehtävä, jotta Oulun kaupungin vesihuollon ensisijaisen tärkeä toiminta turvataan.

6 Mielipide, 10.12.2019

"Hintan asukatyöryhmä, c/o Hintan-Parkkisenkankaan Pienkiinteistöyhdistys ry. Pummiemiehentie 8 A 7 90650 OULU 10.12.2019

Kaavatunnus 564-2013 diaarinumero OUKA/4874/2015

LAUSUNTO OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAAN 29.10.2019

Kannanotto vaihtoehtoisen suunnitelman puolesta

Hintan asukastyöryhmä (allekirjoittaneet yhteisöt ja henkilöt - myöhemmin lausunnon antajat) vastustavat Hintan vesilaitoksen laajentamista esitetystä muodostaan ja katsovat, että Hintan vesilaitoksen laajentaminen on toteutettava vaihtoehtoisen suunnitelman pohjalta. Suunnittelualueesta tulee rajata pois ranta-alueen kolme rakennuspaikkaa. Lausunnonantajat eivät kiistä vedenkäsittelyn lisäkapasiteetin tarvetta. Kysymys on siitä, miten lisäkapasiteetti toteutetaan. Valmistelussa ei ole otettu huomioon kaikkia asiaan vaikuttavia seikkoja ja valmistelussa on vakavia puutteita ja virheitä.

Perustelut kannanotolle

Jääviisnäkökulma

Hallinto-oikeudellisena lähtökohtana kunnallisessa päätöksenteossa on, ettei asian valmisteluun tai päätöksentekoon osallistu asiaan osalliset. Asiaan osallisille tulee varata mahdollisuus tulla kuulluksi asiassa eli he ovat kuultavan asemassa. Kuultavina asiaan osallisilla tulee olla tasavertaiset mahdollisuudet tuoda asiaa koskevat näkemyksensä esille. Asianosaisilta vaikkakin ovat asianosaisia edellytetään, etteivät he tahallaan esitä virheellisiä tai puutteellisia tietoja.

Kuntalain (2015/419) 9 luvun mukaan kunnallinen liikelaitos toimii kunnan osana, mutta se on itsenäinen liiketaloudellisin periaattein toimiva tulosityksikkö, joka huolehtii ensisijaisesti omista eduistaan. Kunnallisella liikelaitoksella on johtaja, joka on virkasuhteessa kuntaan.

Oulun vesi liikelaitoksen johtokunta on huomionnut myös kaupunkilaisten eduista päättäessään (dnro OUKA/9852/14.05.00/2014) esittää "yhdyskuntalautakunnalle, että käynnistetään asemakaavan muutos Hintan vedenpuhdistamon tontin laajentamiseksi. Kaavatyössä huomioidaan yksityinen maanomistus ja rannan virkistyskäyttö. Vesisäiliön sijoittamisessa tutkitaan sekä joen puolen että puistoalueen vaihtoehdot."

Vaihtoehtoinen laajennusvaihtoehto oli tuolloin ollut selkeästi esillä Pöyryn 6.6.2011 laatimassa Hintan vesilaitoksen puhdasvesialtaan yleissuunnitelmassa.

Sittemmin suunnitteluperusteet ovat hieman muuttuneet. Pöyryn 9.7.2019 laatimassa Hintan vesilaitoksen kehittämissuunnitelmassa todetaan, että "Uuden yksikön sijoittelun suunnittelu on tehty ensi sijassa vesilaitoksen prosessin ja toiminnallisuuden näkökulmasta" (s. 32). Toisin sanoen rannan omistajien ja oikeudenhaltijoiden asemaa ja näkemyksiä ei ole suunnittelun myöhemmissä vaiheissa huomioitu lainkaan.

Lausunnonantajien ja lausunnonantajien yhteistyökumppanien 3.12.2019 järjestetyssä yleisötilaisuudessa kysyttiin Oulun vesi liikelaitoksen johtajalta Jouni Lähdemäeltä vaihtoehtoisia suunnitelmia, joita hänen mukaansa on jopa kaksi eli yhteensä kolme. Paikalla olleiden useissa puheenvuoroissa eri sanoin kysyttiin useaan otteeseen

yksityiskohtaisia perusteluja sille, miksi laajentamisen perustana on vain yksi vaihtoehto I. laajentuminen rantaan ja kolmen erillisen rakennuskokonaisuuden jättäminen laajentumisen alle? Johtaja Lähdemäki perusteli asiaa "toiminnallisuudella" ja paikalla olijat käsittivät, että hän kieltäytyi yksilöimästä niitä perusteita tai nimeämästä niitä suunnitelmia ja tutkimuksia, joiden perusteella muut vaihtoehdot kuin laajeneminen rannan suuntaan on hylätty.

Johtaja Lähdemäen käytös tilaisuudessa kiinnitti myös huomiota sikäli, että hän katsoi oikeudekseen esittää arvoarvostelmia muiden puheenvuoron pitäjiä kannanotoista. Virkamieheltä edellytetään yleensä avointa ja asiallista asioiden käsittelyä, mutta paikalla olijoille syntyi käsitys, ettei johtaja Lähdemäki osaa tai halua käyttäytyä asemansa edellyttämällä tavalla. Saman tapaista argumentaatiota oli havaittavissa johtaja Lähdemäen kirjoituksessa Kaleva 16.11.2019 s. K2 59, missä hän vastasi kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtajan aikaisempaan kirjoitukseen. On kunnallisen demokratian kannalta ongelmallista, jos kaupungin virkamies asia-argumenttien sijasta lähtee julkisesti arvostelemaan muiden keskusteluun osallistuvien puheenvuoroja "virheellisiksi", "seksiksi" jne.

Oulun vesi liikelaitoksen johtaja Lähdemäki on keskeisellä tavalla vastannut Hintan vesilaitoksen laajentamisen valmistelusta. Ilman vesi liikelaitoksen suorittamaa valmistelua ympäristölautakunta ei käytännössä pysty tekemään asian edellyttämiä kaavoitusratkaisuja ja se on ongelmallista sikäli, että valmistelun on suorittanut asiaan osallinen eikä asianosaisista riippumaton suunnittelijajoukko. Edellä mainituista syistä alueen asukkaat ilmaisevat huolensa suoritetun valmistelun objektiivisuudesta ja puolueettomuudesta.

Tämä tilanne ei ole ensimmäinen kerta eikä varmasti viimeinen kerta Oulun kaupungin päätöksenteossa, kun kunnallisen liikelaitoksen johtajan henkilökohtaiset näkemykset pyrkivät ohjaamaan päätöksentekoa kuntalaisten etujen vastaisesti.

Alueen karttatarkastelu

Kartalta katsoen näyttäisi siltä, että Hintan vesilaitoksen välittömässä läheisyydessä on runsaasti rakentamatonta kaupungin omistamaa maata, jotta vesilaitoksen laajentaminen voidaan toteuttaa rannan ja kolmen rakennuskokonaisuuden uhraamisen sijasta toisaalle. Alueella on myös muuta rakentamatonta maata. Asia lienee riidaton sillä myös Oulun vesi liikelaitoksen toimesta on hahmoteltu kaksi muutakin laajentamisvaihtoehtoa. Kysymys on vain siitä, millä perusteilla jokin vaihtoehto katsotaan toista toteuttamiskelpoisemmaksi.

Kaavatarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain (myöhemmin MRL) (1999/132) 42.1 § "Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi."

Laadittu yleiskaava on ensinnäkin yleinen ja se tarkentuu asemakaavalla. Toiseksi yleiskaava voi olla virheellinen tai vanhentunut. Virhe yleiskaavassa voi olla esimerkiksi silloin, jos sitä laadittaessa ei ole huomioitu lain edellyttämiä sisältövaatimuksia. MRL (1999/132) 39.4 §:n mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta haittaa.

Lausunnonantajien näkemys on, että uuden Oulun yleiskaavaa rasittaa Hintan vesilaitoksen aluetta koskeva sisällöllinen virhe. Yleiskaavan rajausta on alueen rannan omistajien ja oikeudenhaltijoiden näkökulmasta kohtuuton. Virheellistä yleiskaavaa on

mahdollista korjata joko uudella yleiskaavalla tai asemakaavalla. MRL (1999/132) 42.4 § (21.4.2017/230) "Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustelusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetyistä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista."

Lausunnonantajien näkemyksen mukaan yleiskaavaa on tässä tapauksessa mahdollista korjata asemakaavamuutoksen yhteydessä. Uuden Oulun yleiskaavan ET-varaus ei koske Onteroiden rakennuspaikkaa, joka on puistoksi kaavoitetulla osuudella. Uuden Oulun yleiskaavan ET-varaus peittää alleen vain kaksi rakennettua paikkaa.

Osallistumissuunnitelman asemakaavaluonnoksessa Onteroiden rakennuspaikka on yleiskaavasta poiketen sisällytetty vesilaitoksen alueeksi. Tätä rajausta rasittaa sama ongelma kuin mistä puhuttiin edellä kerrottaessa yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Samat vaatimukset koskevat myös asemakaavoitusta. MRL (1999/132) 54.3 § "Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää."

Asemakaavan muutoksella ei ehkä ole mahdollista rajoittaa puiston osuutta sisällyttämällä Onteroiden tontti vesilaitoksen laajennuksen alle, jos otetaan huomioon, että sen paremmin yleiskaava kuin asemakaavakaan ei saa johtaa maanomistajan tai oikeudenhaltijan kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen ja jos on olemassa vaihtoehto.

Punninta eri vaihtoehtojen kesken on keskeisessä asemassa ja siksi on ongelmallista, että edellä kertomallamme tavalla valmistelun on suorittanut asiaan osallinen. Olemassa olevien päätösvaihtoehtojen luotettava keskinäinen vertailu on lausunnonantajien mielestä tekemättä.

Tekninen näkökulma

Teknisten vaihtoehtojen selvittäminen on ulkoistettu suunnittelutoimisto Pöyrylle. Teknisesti on olemassa muitakin vaihtoehtoja kuin Hintan vesilaitoksen laajentaminen rannan suuntaan. Se on lausunnonantajien käsityksen mukaan riidaton seikka. Kuten edellä on kerrottu teknisten vaihtoehtojen etsintä ja vertailu on suljettu pois rajaamalla Pöyryn toimeksianto "vesilaitoksen prosessin ja toiminnallisuuden" näkökulmasta tapahtuvaksi. Lausunnonantajilla ei ole toistaiseksi tarkkaa käsitystä siitä, kenen toimesta ja/tai esittämänä ja missä vaiheessa rajaus on tehty.

Lausunnonantajien mielestä rajaus merkittäväällä tavalla heikentää päätösperusteita.

Oikeudellinen näkökulma

Intressivertailussa oikeudellinen näkökulma on täysin sivuutettu. Hintan vesilaitoksen laajentaminen rannan suuntaan olisi ongelmatonta, jos rannan omistajien ja oikeudenhaltijoiden sekä kaupungin näkemykset asiassa yhtyisivät.

Rannan omistajat ja oikeudenhaltijat ovat keskustelleet asiasta kaupungin kanssa, mutta yhteistä näkemystä ei ole toistaiseksi löytynyt.

Oulun vesi liikelaitoksen johtaja Jouni Lähdemäki toi edellä viitatussa 3.12.2019 järjestetyssä kansalaistilaisuudessa esille ilmaisun pakkolunastus. Pakkolunastuksesta puhui myös riskienhallintapäällikkö Heikki Kontsas (Kaleva 8.12.2019 s. 6-7 K1). Sanalla on paha kaiku eivätkä lausunnonantajat näe perustelluksi, että rannan omistajia ja oikeudenhaltijoita pelotellaan tässä vaiheessa pakkolunastuksella.

Lain kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (1977/603) 4 §:n mukaan "Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty." Mikäli aito vaihtoehtojen etsintä laiminlyödään kaavoitusratkaisua tehtäessä asia saattaa tulla kaupunkia vastaan siinä vaiheessa, kun rannan omistus pyritään siirtämään kokonaisuudessaan kaupungille.

Lausunnonantajat pitävät suotavana, että asianmukainen intressivertailu tehdään kaavoitusratkaisun yhteydessä ja mikäli lopputulos on, että kaupunki tarvitsee rannan omistukseensa, omistajanvaihdos toteutetaan vapaaehtoisin kaupun ja alueesta maksetaan rannan omistajille ja oikeudenhaltijoille asianmukainen korvaus.

Taloudellinen näkökulma

Pöyryn 6.6.2011 tehdyssä yleissuunnitelmassa tehtiin teknisten vaihtoehtojen taloudellisuusvertailu. Vertailun perusteissa ilmoitettiin, ettei vertailuun sisälly maanhankinnan kustannukset.

Lausunnonantajien mielestä rannan omistajien ja oikeudenhaltijoiden taloudelliset menetykset tulee täysimääräisenä ottaa huomioon intressivertailussa. Lausunnonantajilla ei toistaiseksi ole tiedossaan onko taloudellista vertailua eri teknisten vaihtoehtojen välillä tehty nyt käsiteltävien uusien päätöspäätösten valossa. Edellä viitatuksi Pöyryn toimeksiäntö näyttäisi rajoitetun "vesilaitoksen prosessin ja toiminnallisuuden" näkökulmasta tapahtuvaksi. Lausunnonantajien mielestä intressivertailussa on lisäksi huomioitavana muitakin tässä lausunnossa esille nostettuja seikkoja kuin taloudellisia.

Kaupunkikuvallinen näkökulma

Lausunnonantajat haluavat kysyä onko tarkoituksenmukaista esimerkiksi rantojen virkistyskäytön näkökulmasta rakentaa teknisiä järjestelmiä kaupungin parhaille ranta-alueille? Muissa suurissa kaupungeissa entisiä kaupunkien keskustoihin keskeisille paikoille jääneitä vanhoja teollisuusrakennusalueita muutetaan kaupunkilaisten olohuoneiksi. Suunnitelma laajentaa Hintan vesilaitos Oulujoen rantaan ui tässä suhteessa vastavirtaan.

Yhteisöllinen näkökulma

Oulun kaupunki on hankkinut aikanaan omistukseensa yhden vesilaitoksen alle suunnitelluista rakennuspaikoista. Kyseinen rakennus on viime ajat toiminut Myllyojan asukastupana osana kaupungin lähidemokratiatoimintaa. Paikka on ollut avoin kaikille kaupunkilaisille ja siellä on ollut mahdollista järjestää häitä ja syntymäpäiviä sekä viettää saunailtoja, minkä lisäksi tupaa operoiva omakotiyhdistys on järjestänyt tuvalla lukuisia yleisötilaisuuksia. Vastaavia kaupunkilaisille avoimia paikkoja Oulujoen rannalla ei kaupungin omistuksessa ole, mikä lienee riidattomasti todettu mietittäessä asukastuvan mahdollista uutta sijaintipaikkaa.

Kaupunki osti asukastuvan maa-alueen ja rakennukset 19.12.2001 ja kaupan muut ehdot -kohdassa lukee seuraavaa: "...alue osoitetaan osittain yhdyskuntateknisen huollon alueeksi ja osin virkistysalueeksi. Aluetta ei merkitä rakentamisalueeksi." Tätä on tulkittu tavalla, joka on ristiriidassa nyt suunnitellun vesilaitoksen rantaan laajentamisen kanssa.

Lausunnonantajat kysyvät onko yhteisöllisestä näkökulmasta tarkoituksenmukaista uhrata tällainen ranta-alue Hintan vesilaitoksen laajennuksen alle. Uskoaksemme

asukastupa olisi alueen asukkaille suurempi menetys kuin vesilaitoksen ympäristöstä mahdollisesti vesilaitoksen laajennuksen alle jäävä puistoalue.

Kulttuurinen näkökulma

Alueella sijaitsee Oulun kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet 1986 -teoksen (s.70-71) mukaan esimerkiksi Hintta, Yrjänäinen ja Kariniemi, joista kaksi viimeksi mainittua kohdetta rajautuvat rantaan. Edellä kaupunkikuvallisesta näkökulmasta puhuttaessa kyseenalaistimme teknisten laitosten rakentamisen kaupungin parhaille ranta-alueille. Asialla on myös kulttuurihistoriallinen puolensa. Suunniteltu vesilaitoksen laajennus rantaan hallitsisi kaupunkikuvaa joen suuntaan ja se tapahtuisi mm. Yrjänäisen ja Kariniemen kustannuksella. Suunnitellusta laajennuksesta laaditut havainnekuvat osoittavat sen selvästi.

Nykyinen Myllyojan asukastuvan tontti muodostuu kahdesta lohokosta, jotka on lohkottu Hintan emotilasta vuonna 1927 ja 1934 ja nimetty nimillä Jokirinne ja Kotiranta. Tilan ostivat Kalle ja Matilda Saarela. He rakennuttivat talviasuttavan talon 1920- ja 1930 luvun vaihteessa.

Nykyisin Villa Långin taloksi kutsutun paikan tontti on lohkaistu Hintan emotilasta ja nimetty nimellä Törmälä. Tilan ostivat Vilho ja Martta Lång. He rakensivat tilalle talviasuttavan talon 1930 -luvun alussa. Talo valmistui vuonna 1932. Talo on puinen, puurunkoinen ja peltikattoinen (edelleen alkuperäinen) ja rossipohjainen. Vilho ja Martta halusivat rakentaa hieman huvilatyyllisen talon, jonka olivat nähneet asuessaan Kemissä.



Kuva 1 Villa Lång

Taloa on entisöity ja kunnostettu alkuperäisten asukkaiden kuoltua 1970-luvun lopulla. Talo on maalattu, ikkunat entisöity, kellari kunnostettu, sisätilat remontoitu, kaikki perinteitä kunnioittaen. Myös alahuonerakennus on kunnostettu päältäpäin. Ohjeita on saatu puurakennusprojektilta (PORA) ja museovirastolta ja avustusta ely-keskukselta.

Talon seinästä otetussa näytteessä kävi ilmi, ettei rakenteissa ole mitään kosteus yms. vaurioita. Puut, purut ja tervapaperi olivat täysin puhtaat ja kirkkaat.

Talon kunnostukseen ja ylläpitoon on käytetty lukemattomia työtunteja. Talo tunnetaan nykyisin nimellä Villalong ja se on omistajiensa käytössä sekä talvella että kesällä.



Kuva 2 Onteron talo

Onteron talo on rakennettu 1911. Talo on 1900-luvun alun tyypillinen mansardikattoinen huvilarakennus. Nykyään tyylillisesti aika harvinainen Oulu-joen rannalla. Alue on perinnemaisemaa - naapuritalojen kanssa edustaa 1900-luvun alun ajallista jatkumoa.

Lausunnonantajat katsovat, että kaupunkikuvan vaalimiselle on olemassa myös kulttuurihistorialliset perusteet ja Hintan vesilaitoksen laajennus tulisi toteuttaa muualle kuin rantaan.

Myllyojan suuralueen yhteistyöryhmä

Hannu Kuparinen, puheenjohtaja

Hintan-Parkkisenkankaan Pienkiinteistöyhdistys ry.

Asko Mäkelä, puheenjohtaja

ja kolme muuta allekirjoitusta”

6 Vastine mielipiteeseen / kaavoitus

Palautteessa vaaditaan rannan kolmen rakennuksen jättämistä tarkastelun ulkopuolelle, esitetään arvio, että hankkeen valmistelu ei ole ollut objektiivista ja puolueetonta ja että yleiskaavan rajaus on alueen rannan omistajien ja oikeudenhaltijoiden kannalta kohtuuton. Myös esitetään, että asianmukainen intressivertailu tehdään kaavoitusratkaisun yhteydessä ja mikäli lopputulos on, että kaupunki tarvitsee rannan omistukseensa, omistajanvaihdos toteutetaan vapaaehtoisin kaupoin ja alueesta maksetaan rannanomistajille

asianmukainen korvaus. Mielipiteen esittäjät uskovat asukastuvan poistumisen olevan asukkaille suurempi menetys kuin puistoalueen jääminen laitoksen laajentamisen alle ja että kaupunkikuvan vaalimiselle on kulttuurihistorialliset perusteet ja laajennus tulisi toteuttaa muualle kuin rantaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen on alueelle tehty lisää selvityksiä, luonto- ja maisemaselvitystä on täydennetty, arkeologinen selvitys on laadittu ja rannassa sijaitsevista rakennuksista on tehty rakennushistoriaselvitys. (Kanttia2 Oy 2019). Kiinteistöjen historiasta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta on sen myötä saatu tarkennettua tietoa.

Vesihuollon tilojen ja prosessin suunnittelu vaatii erityisosaamista. Suunnittelua ei ole voitu tehdä ilman Oulun Vesi liikelaitoksen henkilökunnan ja vesihuollon toimintaan perehtyneiden suunnittelijoiden asiantuntemusta.

Vesilaitoksen sijainnista on tehty vaihtoehtoisia suunnitelmia ratkaisun löytämiseksi ja vaihtoehtojen vaikutuksia on vertailtu ja tarkasteltu.

Vesilaitoksen laajentamiselle Hintassa ei ole olemassa helppoa ja yksinkertaista ratkaisua, kaikilla vaihtoehdoilla on taloudellisia vaikutuksia ja vaikutusta kulttuuriympäristöön, virkistysalueisiin, palveluihin ja asumisolosuhteisiin.

Ratkaisu on kuitenkin välttämättä tehtävä, jotta Oulun kaupungin vesihuollon ensisijaisen tärkeä toiminta turvataan.

7 Mielipide, 30.11.2021

"Hintan vesilaitoksen laajennusta koskevan asemakaavan muutos on osallistumista ja arviointia varten nähtävillä. Kiitämme siitä, että nyt saamme tilaisuuden tutustua asiaan sekä esittää siihen ja myös suunnittelumenettelyyn liittyvät painavat huomiomme ja tehdä parannusesityksen suunnittelun jatkamiselle.

Asiakirjoista ja mm. Oulun kaupungin nettisivun esittelyteksteistä käy ilmi, että suunnitelma on laadittu siitä lähtökohdasta, että Oulujokivarren kolmen kiinteistön alueet tullaan käyttämään vedenpuhdistuslaitoksen laajennuksen alueina ja muita vaihtoehtoja ei ole. Tässä ei ole tunnistettu rannan arvoa osana laajempaa rantavyöhykettä eikä esitetty lähialueen tarjoamia muita vaihtoehtoisia ratkaisuja vedenpuhdistuslaitoksen laajennukselle. Kalevassa 30.11.2019 esitettiin Pöyryn vaihtoehtoinen suunnitelma laajennukselle.

Oulujoen rantavyöhyke on suunnittelualueen osuudella maakunnallisesti arvokas maisema-alue maakuntakaavassa. Myös Oulun kaupungin VILMO-suunnitelmassa koko rantavyöhyke on merkitty tärkeäksi viheralueverkoston osaksi. Rantavyöhyke on hyvin näkyvä taustanäkymä vastapäisen rannan paljon käytetyltä puistoalueelta. Tämän lisäksi rantavyöhyke avautuu näkymänä vilkkaan Eurooppatien (E 75) sillalta kulkijoille. Kaava-alueen molemmin puolin sijaitsee myös useita asemakaavalla suojeltuja rakennusrhymiä. Vesilaitoksen laajennuksen tuominen rantaviivan tuntumaan pilaisi oleellisesti tämän tärkeän kaupunkinäköymän ja katkaisisi tärkeän viheryhteyden.

1. Asemakaavamuutoksen tarkastelualueetta tuleekin laajentaa niin, että sen puitteissa on mahdollista etsiä vesilaitoksen kehittämiseksi rantavyöhykkeen säilyttäviä vaihtoehtoja.
2. Rannan kolme kiinteistöä kokoavat nykyisellään varsin laajan kävijäpiirin.

* Keskimmäisen kiinteistö sopii erityisen hyvin asukastupakäyttöön ja sen kehittämiseen. Kiinteistön korvaaminen yhtä hyvin palvelevana tuskin onnistuu.

* Rannan alajuoksun puoleinen perinteikäs vakituisesti asuttu Onteron suvun talo on v.2000 valittu Oulun kauneimmaksi pihaksi. Nyt jo iäkkäät omistajat ovat käyttäneet kiinteistön ylläpitoon rahaa ja voimavarojaan sekä korjanneet sitä säännöllisesti tavoitteenaan, että kiinteistö pystyy tulevaisuudessakin hyvässä kunnossa. Kotitalo toimii keuhkuisin laajan sukulais- ja ystäväpiirin kokoontumispaikkana. Jouluisin suku ja ystävät ovat kokoontuneet Koivurantaan jo miltei 60 vuoden ajan. Onteron kotitilan käyttäminen ja edelleen kehittäminen sopii hyvin osaksi rannan kulttuurimaisemaa.

* Rannan kolmas, vapaa-ajan käytössä oleva kiinteistö, on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakennusta on kunnostettu museoviranomaisten ohjeistuksen mukaisesti.

3. Kaavamuutoshankkeen taustana on vuonna 2016 valmistunut yleiskaava. Sen valmistelu ei ole ollut näiden kolmen kiinteistön käyttäjän tiedossa. Sen sijaan alajuoksun puoleisen kiinteistön (Koivurannan tilan RN:o 7:292) omistajat, (--), ovat 17.8. 2015 tehneet virallisen esityksen asemakaavan muuttamiseksi niin, että puistoalueeksi merkitty tila (Takaturan asemakaava, v 1951) muutetaan asuinpientalojen (AO-) alueeksi. Tähän ei ole saatu mitään vastausta vielä. Ajallaan saatu vastaus olisi ainakin perustellut ko asukkaiden reagoinnin yleiskaavahankkeeseen ja edelleen rannan säilyttävän vaihtoehdon tutkimiseen.

4. Esillä oleva asemakaavan muutoshanke ja sitä perusteleva laitosratkaisu tulisi toteuttaa niin, että konaisvaltaista lähestymiskulmaa edustavilla (poliittisilla) päättäjillä olisi käytettävissään vaihtoehtoisia suunnitelmia, joiden väliltä he valitsevat parhaimman. Ajankohtaisena erityisenä syynä on sekin, että Oulussa tahdotaan entistä kokonaisvaltaisemmin panostaa kulttuuriin arvoihin (hanke Euroopan kulttuuripääkaupungiksi). Kaavahankkeella, samoin kuin tulevien laitosten sijoittamisella ja arkkitehtuurilla, on laajakantoisia ympäristöllisiä ja kulttuurillisia arvoja.

Edellä todetun nojalla pidämme välttämättömänä, että ennen kuin suunnittelua jatketaan nykyiseltä pohjalta laaditaan vaihtoehtoinen suunnitelma (tai suunnitelmia), jonka lähtökohtana vesilaitoksen tarpeiden ohella on rantavyöhykkeen säilyttäminen mahdollisimman hyvin ja että tällöin vyöhykkeeseen kuuluvien em. kolmea kiinteistöä ja niiden käyttöä voidaan edelleen kehittää. Vasta vaihtoehtoisten suunnitelmien pohjalta tapahtuva arviointi luo kestävä pohjan kuulemisille sekä lopulliselle kokonaisvaltaiselle poliittiselle punninnalle ja päätöksenteolle.

30.11.2019 Oulu, Koivuranta

Allekirjoittajina

Kiinteistön omistajat ja 17 muuta nimeä"

7 Vastine mielipiteeseen / kaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisen jälkeen on alueelle tehty lisää selvityksiä, luonto- ja maisemaselvitystä on täydennetty, arkeologinen selvitys on laadittu ja rannassa sijaitsevista rakennuksista on tehty rakennushistoriaselvitys. Vesilaitoksen sijainnista on tehty vaihtoehtoisia suunnitelmia ratkaisun löytämiseksi ja vaihtoehtoja on vertailtu ja tarkasteltu eri näkökulmista.

Vesilaitoksen ympäristöön sijoittuu maakunnallisesti arvokkaita rakennuskokonaisuuksia, kolme vanhaa asuin- ja huvilarakennusta sekä arvokasta jokivarren maisemaa- aluetta. Tästä syystä vesilaitoksen laajentamiselle Hintassa ei ole olemassa helppoa ja

yksinkertaista ratkaisua, kaikilla sijoitusvaihtoehdoilla on merkittäviä taloudellisia vaikutuksia ja vaikutuksia ympäristön olosuhteisiin, asumiseen, kulttuuriympäristöön ja virkistysalueisiin.

Ratkaisu on kuitenkin välttämättä tehtävä, jotta Oulun kaupungin vesihuollon toiminta turvataan. Nykyiset laitokset on peruskorjattava, eikä se ole mahdollista ilman uuden laitoksen rakentamista.

Rantakiinteistö on ollut kaavoitettuna puistoalueeksi jo 1950-luvulta asti.

Mielipiteen esittäjien jättämään kaavanmuutoshakemukseen on ollut mahdotonta vastata, ennen kuin vesilaitoksen laajentaminen on ratkaistu, mikä asia jo hakemusta jätettäessä jo tuli hakijoille todeksi.

Valmisteluaineistosta saatu palaute ja vastineet, nähtävillä 2.2.-4.3.2021

Viisi lausuntoa ja kolme mielipidettä

Lausunnot

1 Lausunto / Telia Finland Oyj, 3.2.2021

”Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.”

1 Vastine lausuntoon

Lausunto ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

2 Lausunto / Pohjois-Pohjanmaan museo, 23.2.2021

Oulu, Hintta, Erkiintie, Hintan vesilaitoksen laajennus, asemakaavanmuutos, luonnos

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Hintaa kaupungin osassa Erkiintiellä, korttelia 13 katu-, puisto-, suojaviher- ja siirtolapuutarha- aluetta koskeva Hintan vesilaitoksen laajennukseen mahdollistava asemakaavan muutoksen luonnos (kaavatunnus 564-2013). Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa toiminnassa olevaa vesilaitosta, varata riittävät alueet Oulun kaupungin vesilaitoksen kehittämiseksi Hintassa. Vesilaitos turvaa puhtaan veden häiriöttömän saatavuuden tulevaisuudessa. Nykyinen v.1974 rakennettu vesilaitos peruskorjataan ja laajennetaan uuden vesilaitosyksikön, puhdasvesialtaan sekä varavedentuloaltaan käsittävillä rakennuksilla. Nykyisen vesilaitoksen peruskorjaus mahdollistuu vain laajennuksen myötä ja Hintan vesilaitoksen yhteyteen tarvitaan lisätilaa.

Kaavamuuotosalue sijoittuu Oulujoen rannan ja Hintan asuntoalueen väliin. Vesilaitoksen ja Oulujoen rannan väliin jää kaksi vanhaa huvilakiinteistöä ('*Koivuranta*' ja '*Törmälä*') ja entinen asuinkiinteistö, jossa toimii nykyisin Oulun kaupungin omistuksessa oleva asukastupa ('*Jokirinne*'). Asukastuvan rajanaapurit, itäpuolinen Törmälä ja länsipuolinen Koivuranta ovat säilyneet muutoksilta ylläpidolla ja korjauksilla, niiden alkuperäinen mittakaava ja henki ovat säilyneet. Keskellä oleva asukastupa on muuttunut, lisärakentaminen katkaisee huvilarannan alkuperäisen puutarhamaisen maiseman. Lähialueella on kolme maakunnallisesti arvokasta vanhaa suojeltua pihapiiriä, itäpuolella Yrjänäinen ja

Kariniemi, länsipuolella on Hinttan pihapiiri 1800-luvun lopulta. Kaavaselostuksessa on tuotu esille alueen oleva, arvokas rakennuskanta ja kaupungin laajentuminen asuinalueeseen.

Oulujoen pohjoinen ranta Tuirasta Erkkolansiltaan asti kuuluvat osaksi Oulujoen suiston kansallista kaupunkipuistoa, jonka rantavyöhykkeelle sijoittuu paikallisesti arvokasta huvila-asutusta, joista jäljellä on vain yksittäisiä vanhoja pihapiirejä, jotka toimivat nykyisen vesilaitoksen suojavyöhykkeenä Oulujoen vastarannalle, Värttönrannalle. Hintanranta on osa maakunnallisesti arvokasta Oulujokisuun kulttuurimaisemaa, johon esitetyn teollisuuslaitoksen laajentaminen ranta-alueelle muuttaa pysyvästi arvokasta joen rantamaisemaa ja Hintan alueen miljöötä. Hintanrannan kiinteistöistä on laadittu rakennushistoriallinen selvitys, joka osoittaa alueen ainutlaatuisuuden ja rantavyöhykkeen jäljellä olevat arvot. Rannan vanhat rakennukset eivät yksittäisinä ole arkkitehtonisia taideteoksia vaan osa kokonaisuutta, maisemaa ja alueen kulttuurihistoriaa ja identiteettikerrostusta, Oulujokisuiston rakennettua kulttuurimaisemaa, josta merkittävä osa jokivarren huviloista on purettu.

Kaavaluonnoksessa on esitetty ET-korttelin rakennusalue suurena, liki rantaan ulottuvana alueen rajauksena. Rajausta ulottuu myös varsin lähelle Yrjänän tilan rakennuksiin nähden. Rakennusalan ulottamista joenrantaan museon näkemyksen mukaan ei tule ulottaa, rantaan tulee jättää riittävä etäisyys rakentamisesta. Myös Törmälän ja Koivurannan säilymistä tulee tutkia tarkemmalla laajennuksen suunnittelulla. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa vesilaitoksen laajennuksen asemakaavamuutoksen luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön ja arvokkaan maiseman osalta."

2 Vastine lausuntoon / kaavoitus ja Oulun Vesi

Vesilaitoksen laajennukselle merkittävät rakennusaloja on kaavaehdotukseen lausunnon johdosta muutettu. Rakennusalan raja on osoitettu kauemmas rannasta ja Yrjänäisen tilakeskuksen rajasta. Kaavaehdotukseen on myös lisätty ranta-alueen viimeistelyä koskeva kaavamääräys, jossa edellytetään istuttamaan puita ja muuta kasvillisuutta maisemaan ja pehmentämään laitospuutarhojen näkymistä jokimaisemassa.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on kattavasti tarkasteltu vaihtoehtoisia sijoitusratkaisuja. Vaihtoehtotarkastelujen perusteella on tehty ratkaisu asemakaavan muutosalueesta vesilaitostoiminnan tulevaisuuden tarpeiden perusteella. Valittu ratkaisu ei mahdollista tilojen Törmälä ja Koivuranta säilyttämistä, Koivurannan tila on hankittu kaupungin omistukseen.

Vesilaitoksen laajennusta on suunniteltu kaavamuutosta varten niin tarkasti prosessi huomioon ottaen, ettei sitä tarkempi laajennuksen suunnittelu tuo uusia mahdollisuuksia rakennusten suojeluun.

3 Lausunto / Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, 1.3.2021

"LAUSUNTO HINTAN VESILAITOKSEN ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSESTA Kaavaluonnos on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastuualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Alueidenkäyttöryhmä

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on varata riittävät aluevaraukset Oulun kaupungin vesihuollon kehittämiseen. Kaavaselostuksen mukaan nykyisten Kurkelanrannan ja Hintan vesilaitosten kapasiteetti ei riitä yksinään varmistamaan riittävää vedentuotantoa eikä kummankaan vesilaitoksen perusparannusta ole mahdollista käynnistää ennen uuden laitospäiväyksikön rakentamista.

Hintan nykyinen vesilaitos sijaitsee Oulujokivarressa, maakunnallisesti arvokkaalla kulttuurimaisema-alueella. Sen läheisyydessä sijaitsee kaksi maakunnallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön kohdetta. Lisäksi se rajautuu jokirannassa sijaitseviin kolmeen paikallisesti arvokkaaseen rakennetun kulttuuriympäristön kohteeseen.

Hintan vesilaitoksen alue ja sen kohdalla oleva ranta on osoitettu Uuden Oulun yleiskaavassa yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Oulujoki rantoineen on osoitettu yleiskaavassa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi. Kaavoituksen pohjaksi on laadittu arkeologinen selvitys, rakennushistoriaselvitys sekä luonto- ja maisemaselvitys. Asemakaavan valmisteluvaiheessa on laadittu uudelle vesihuollon laitospäiväyksikölle vaihtoehtoisia sijoitusratkaisuja.

ELY-keskus korostaa, että toimiva vesihuolto on Oulun kaupungille välttämätöntä ja puhtaan veden riittävyys kaupungin asukkailla on pystyttävä varmistamaan myös erilaisissa häiriötilanteissa. ELY-keskus toteaa, että Hintan vesilaitoksen laajentaminen asemakaavaluonnoksen mukaisesti toteuttaa voimassa olevan Oulun yleiskaavan tavoitteita. Kaavaa laadittaessa on tunnistettu alueen kulttuuriympäristön arvot. ELY-keskus korostaa lisäksi, että Oulujokivarren maisema-arvot ja 2 alueen muut kulttuuriympäristöarvot turvataan parhaiten jättämällä rantaan riittävä etäisyys vesilaitokseen liittyvältä rakentamiselta.

Luonnonsuojeluryhmä

Kaava-alue on pääosin hoidettua viheraluetta (puistoa ja piha-alueita), ja luonnonvaraista kasvillisuutta on niukasti rantavyöhykkeillä. Luontoja maisemaselvitystä voidaan näissä olosuhteissa pitää riittävänä. Poikkeuksena on luontodirektiivin IV-liitteen lajeihin kuuluvien lepakoitten esiintymisen ja lisääntymis- ja levähdyspaikkojen selvittäminen, joka olisi tullut sisällyttää selvitykseen. Suomessa tavattavien lepakkolajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (Lsl 49 §). Oulu kuuluu mm. pohjanlepakon levinneisyysalueeseen, ja lajista on aikaisempia havaintoja mm. Oulujokivarresta. Kaava-alueella on lajille potentiaalisia ruokailualueita (vesistön läheisyydessä olevat puoliavoimet rehevät ympäristöt) sekä päivehtimis- ja lisääntymispaikkoja (vanhojen rakennusten ullakko- ja kellaritilat ja ulkorakennukset). ELY-keskus kiinnitti huomiota lepakkoselvityksen tarpeeseen neuvottelussa 19.11.2020. Kaavaselostuksen mukaan lepakkoselvitys tullaan tekemään talviaikaisena rakenteiden tarkistamisena, mitä ELY-keskus pitää miniminä. ELY-keskus toteaa, että tarkastuksessa on tutkittava mahdollisten talvehtivien lepakkoyksilöiden lisäksi jätökset ja muut merkit lepakoitten mahdollisesta kesäaikaisesta oleskelusta kiinnittäen erityistä huomiota mahdollisia lisääntymispaikkoja osoittaviin merkkeihin. Selvitys tulee tehdä ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. ELY-keskus pyytää saada tiedoksi selvityksestä laaditun raportin, jonka perusteella arvioidaan mm. luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen poikkeusluvan tarvetta. Kaavan vaikutusten arviointiin tulee sisällyttää luontoon (mukaan lukien luontodirektiivin IV-liitteen lajit) ja viheryhteyksiin aiheutuvien vaikutusten arviointi.

Vesistöyksikkö

Vesihuolto

Vesihuoltolain (VHL 119/2001) näkökulmasta esitetty kaavaluonnos toteuttaa hyvin kunnalle ja vesihuoltolaitokselle säädettyjen veloitteiden täyttämistä. Kunnan tehtävänä on vesihuollon kehittäminen alueellaan yhdyskuntakehitystä vastaavasti lain tavoitteiden toteuttamiseksi yhteistyössä alueensa vesihuoltolaitosten kanssa (VHL 5 §). Vesihuoltolaitos huolehtii vesihuollosta toiminta-alueellaan (VHL 9 §). Vesihuoltolaitoksella on velvollisuus huolehtia talousveden laadusta siten, että laitoksen toimittama vesi täyttää terveydensuojelulain vaatimukset (VHL 14 §). Vesihuoltolaitoksen on myös oltava selvillä käyttämänsä raakaveden määrään tai laatuun kohdistuvista riskeistä sekä laitteistonsa kunnosta (VHL 15 §). Tämän selvilläolovelvollisuuden tarkoituksena on edistää vesihuollon riskien ennakoimista ja huomioon ottamista vesihuoltolaitoksen toiminnassa ja sen suunnittelussa, sekä laitoksen laitteiston pitämistä asianmukaisessa kunnossa. Lisäksi laitoksella on velvollisuus huolehtia vesihuoltopalvelujen saatavuudesta myös häiriötilanteissa (VHL 15 a §). Toimiva vesihuolto on yhteiskunnan perustointi, ja kantakaupungin häiriöttömän vedenjakelun ja puhtaan veden riittävyyden turvaamiseksi laitoslajennus on välttämätön toteuttaa. Kaavaa varten on tehty 3 kattava vertailu laitosrakentamisen eri vaihtoehtoista (VE A-C, Afry, Hintan vesilaitoksen laajenusvaihtoehdot). Jokaiselle vaihtoehdolle on tunnistettu tietyt etunsa käytettyjen arviointikriteereiden osalta (liite 1). Arviointien perusteella on asemakaavamutoksen pohjaksi valittu vaihtoehto A, jossa uusi yksikkö on suunniteltu rakennettavaksi välittömästi nykyisten tilojen yhteyteen. Ratkaisu tukeutuu yleiskaavaan ja kaupungin pidemmän ajan kaavallisiin linjauksiin, maanhankintaan ja maisematekijöihin. Vaikka uuden laitoksen sijoittamisessa vaihtoehtojen B ja C mukaisesti etäämmälle nykyisestä laitoksesta on tunnistettu tietyt etunsa esimerkiksi rakennettavuuteen ja käytettävyyteen liittyen, on sijoitusratkaisun A valintaa perusteltu myös mm. laitoksen huolto liikenteen ja käytönvalvonnan resurssitarpeen näkökulmasta. Kaikki vaihtoehdot ovat mahdollisia vesihuollon asianmukaisen järjestämisen näkökulmasta. ELY-keskuksen vesistöyksikkö yhtyy kaavaluonnoksessa kuvattuun kaavan tarkoitukseen, tarpeeseen ja esitettyyn sijoitusratkaisuun.

Tulvariski

Uuden laitoksen sijaintipaikan alueella ei ole vesistötulvasta muodostuvaa vaaraa. Kuitenkin lähellä jokea rakentaessa tulee huomioda mahdollinen rannan vyörymäriske.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on ratkaissut alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski. Lausunnon valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet Maarit Vainio (luonnonsuojelu) ja Hanna Hentilä (vesienhoito ja vesivarat). TIEDOKSI Pohjois-Pohjanmaan museo Luonnonsuojeluryhmä / Maarit Vainio Vesistöyksikkö / Hanna Hentilä Yhteystiedot Ympäristö ja luonnonvarat -vastualue, luonto ja alueidenkäyttö - yksikkö, alueidenkäyttöryhmä Alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski, puh. 0295 038 428."

3 Vastine lausuntoon / kaavoitus ja Oulun Vesi

Vesilaitoksen laajennukselle merkittyjä rakennusaloja on lausunnon johdosta muutettu. Rakennusalan raja on osoitettu kauemmas rannasta ja Yrjänäisen tilakeskuksen rajasta. Kaavaehdotukseen on myös lisätty ranta-alueen viimeistelyä koskeva kaavamääräys, jossa edellytetään istuttamaan puita ja muuta kasvillisuutta maisemoimaan ja

pehmentämään laitosrakenteiden näkymistä jokimaisemassa. Lepakkoselvitys on laadittu talvehtimispaikkaselvityksenä kaavanmuutosalueen rakennuksista. Lepakkohavaintoja ei tehty alueelta. Kaavaselostuksen erillisliitteenä Sitowisen laatima Hintan vesilaitoksen lepakkoselvitysraportti (30.4.2021).

Vaikutukset luontoon sisältäen luontodirektiivin IV-liitteen lajeihin ja viheryhteyksiin aiheutuvien vaikutusten arvioinnit on liitetty asemakaavaselostukseen.

Suunnittelussa on otettu huomioon joen läheisyys rakentamisessa. Rannan vyörymäriski on huomioitu jo yleissuunnitteluvaiheessa. Ranta-alueelle vesilaitoksen kohdalle on suunniteltu pysyvä pontitus. Kaavan kolmiomääräykseen lisätään määräys koskien vyörymäriskin huomioon ottamisesta.

4 Lausunto / Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia, 3.3.2021

"OULU Hintta Vesilaitoksen laajennus (Erkintie) asemakaavan muutosluonnos /arkeologia

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Hintan kaupunginosassa Erkintiellä sijaitsevan Vesilaitoksen asemakaavan muutosluonnos (kaavatunnus 564-2013). Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Pohjois-Pohjanmaan museo edellytti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 12.12.2019 antamassaan lausunnossa suunnittelualueella tehtäväksi arkeologisen selvityksen ja tarkkuusinventoinnin sen selvittämiseksi, onko hankkeella vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön. Kenttäkaudella 2020 toteutetussa selvityksessä (*Oulu 2020. Hintan vesilaitoksen asemakaavan arkeologinen tarkkuusinventointi. Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu*) alueelta ei tavattu muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Jokirannassa sijainneen vanha Hintan kantatalon paikka saatiin kartta-aineiston perusteella jokseenkin hyvin paikannettua. Alue on kuitenkin myöhemmän maankäytön muokkaamaa, eikä alueelle tehdyistä koekuopista ei todettu mitään kiinteään muinaisjäännökseen viittaavaa.

Tehty arkeologinen selvitys tuloksineen on asianmukaisesti mainittu kaavaselostuksessa (s. 15-16), joskin sivujen taitteessa vaikuttaa olevan hieman toistoa. Selvityksen tietoja koskien Hintan taloa on hyödynnetty myös selostuksen kohdassa *Maakunnallisesti arvokkaat rakennukset* (s. 5-6). Siinä olisi hyvä tuoda selkeämmin esiin se, että se Hintan jokirannassa sijainnut vanha kantatalo, jota arkeologisen selvityksen tiedot ensisijaisesti koskevat, ja nykyinen Hintan talon maakunnallisesti arvokas rakennuskokonaisuus ovat kaksi eri paikkaa. Talonpaikan siirtyminen lienee tapahtunut 1800-luvulla. Luonnollisesti talon historiatiedot koskevat Hintan taloa yleensä, missä sitten sen rakennukset kulloinkin sijaitsivatkaan.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

4 Vastine lausuntoon / kaavoitus

Kaavaselostuksessa esille tuotu arkeologinen tutkimus koski aiempaa Hintan kantatilan paikkaa ja 1800-luvulla rakennettu rakennuskokonaisuus on eri kohdassa, kuten selostukseen liitetyissä kartoissa ja kuvissa ilmenee. Kuten lausunnossa todetaankin, talon historiatiedot koskevat Hintan taloa yleensä, missä sitten sen rakennukset kulloinkin sijaitsivatkaan, mutta lausunnon johdosta asiaa on vielä täsmennetty kaavaselostukseen.

5 Lausunto / Oulun seudun ympäristötoimi, 4.3.2021

"Oulun seudun ympäristötoimen terveydensuojeluviranomaisen lausunto Hintan asemakaavan luonnoksesta, OUKA/4874/2015

Hintan asemakaavan muutosluonnos on nähtävillä 2.2-4.3.2021. Suunnittelualue sijaitsee Hintan kaupunginosassa, noin 4 kilometriä Oulun keskustasta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on varata riittävät alueet Oulun kaupungin vesilaitoksen kehittämiseksi. Asemakaavaluonnoksen mukaan Oulun kaupungin alueella häiriöttömän vedenjakelun ja puhtaan veden riittävyden turvaamiseksi vedentuotantokapasiteetin lisääminen on välttämätöntä. Molemmat Oulun kaupungin vesilaitokset ovat vanhoja ja tulevat vaatimaan perusparannuksen. Laitosten vaatima perusparannus ei ole mahdollista ennen laajennusta, koska yhden laitoksen kapasiteetti ei riitä turvaamaan vedentarvetta. Laajennuksen toteuttamiseksi tarvitaan lisätilaa Hintan vesilaitoksen yhteyteen.

Asemakaavaluonnoksen mukaan Oulun Vesi on laadituttanut laitoksen laajentamisesta kolme erilaista sijoitusvaihtoehtoa: VE A uusi laitos sijoittuu nykyisen laitoksen ja Oulujoen rannan väliin ja osittain Hintanpuistoon, VE B uusi laitos sijoittuu Hintanpuistoon samansuuntaisesti nykyisen laitoksen kanssa ja VE C uusi laitos sijoittuu kohtisuoraan nykyiseen laitokseen nähdessä puiston ja rantakiinteistöjen alueille. Arviointien perusteella on asemakaavanmuutoksen pohjaksi valittu vaihtoehto A.

Toimenpiteet

Oulun seudun ympäristötoimen terveydensuojeluviranomaisen lausuntona todetaan, että häiriöttömän vedenjakelun ja talousveden riittävyden sekä laadun turvaamiseksi terveydensuojeluviranomainen pitää erittäin tärkeänä sitä, että vesilaitoksen laajennushanke toteutetaan niin pian kuin mahdollista.

Laajennusta sijoitettaessa ja rakennettaessa sekä laajennuksen käytössä ollessa tulee huolehtia siitä, että Oulujoen raakaveden laatu säilyy hyvänä, jotta siitä voidaan jatkosakin valmistaa hyvän laatuista talousvettä Oulun kaupungin alueen asukkaille jaettavaksi. Lisätietoja antaa Terhi Linna p. 040 701 7604, Outi Tammilehto, ympäristöterveyspäällikkö, p. 044 703 6731."

5 Vastine lausuntoon / Oulun Vesi

Uuden vesilaitosyksikön rakentaminen on välttämätöntä, jotta n. 150 000 kantakaupungin asukkaan ja teollisuuden häiriötön vedentuotanto voidaan varmistaa pitkälle tulevaisuuteen.

Oulun Vesi on kiinnittänyt huomioita jo laitossuunnittelun alkuvaiheesta lähtien raakavedenoton järjestelyihin mm. sijoittamalla raakavedenoton kohtaan, jossa Oulujoen veden laatuvaihteluiden arvioidaan olevan vähäisintä.

Mielipiteet

1 Mielipide, 3.3.2021

"Aihe: Asemakaavamuutos Hintan vesilaitos

Tervehdys, Tarjotuista vaihtoehdoista vaihtoehto A vaikuttaa parhaalta. Kuitenkin tässäkin vaihtoehdossa maankäyttöä voidaan supistaa rajaamalla alue niin että rakennukset muodosta osan aluetta ympäröivästä aidasta, jolloin ei jää turhaa tilaa aitojen ja rakennusten väliin. Uusien rakennusten suunnittelussa tulisi lähteä siitä että joen rantaan voidaan jättää kulkualue ja esim. veneiden pitopaikka ja laituri samoin kuin on tehty joen etelärannalla vastaavalla kohti. Tämä lisäisi alueen käytettävyyttä ja säilyttäisi edes hivenen koko Oulujoki-suiston huvilamaisuutta/puistomaisuutta.

Rakennusten ja alueen valaistukseen tulisi kiinnittää erityistä huomiota, valaistus tulisi järjestää tunnistimien avulla siten että suurimman osan aikaan valaistus olisi rauhallinen ja muuhun alueeseen, puistoon ja omakotialueeseen, sopeutuva. Tällä hetkellä alue muistuttaa vankilaa."

1 Vastine mielipiteeseen / Oulun Vesi

Vesilaitoksen tontin ulottamisella rantaan on pyritty parantamaan laitoksen turvallisuutta ja alueen valvottavuutta. Reittien ja kulkualueiden sijoittaminen laitoksen ympärille voi lisätä riskiä ilkivaltaan. Laitosrakennusten ympärille on välttämätöntä jättää vapaata piha-aluetta, jotta prosessin ja rakennusten vaatimat kunnossapito- ja huoltotoimet voidaan suorittaa ja saadaan laitos sopeutettua paremmin ympäröivään puistoalueeseen. Siksi tonttia hieman laajennetaan pohjoisosastaan suojapuuston mahdollistamiseksi tontin puolelle. Ympäristöön sopivaan valaistukseen tulee kiinnittää huomiota rakennussuunnittelun yhteydessä, mutta on huomattava, että myös alueen valaistus on turvallisuutta lisäävä tekijä. Kaavan kolmiomääräykseen lisätään määräys, jolla varmistetaan, ettei laitoksen valaistus häiritse asumista.

2 Mielipide, 3.3.2021

"Palaute asemakaavan muutosluonnoksesta, Hintan vesilaitos, tilan Törmälä 7:44 osalta Kyseisen kiinteistön osalta haluamme selvityksen, millä perusteella asemakaavaluonnoksessa ei ole otettu huomioon alueesta tehtyä kulttuurihistoriallista selvitystä, vanhat huvilat ja maisema. Myöskään maisema selvitystä ei ole huomioitu. Alue on myös merkitty maakuntakaavassa arvokkaaksi jokimaisemassa. Myös tämä selvitys on jätetty huomioimatta."

2 Vastine mielipiteeseen / kaavoitus

Hintan vesilaitoksen suunnittelualue sisältyy Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan maakunnallisesti arvokkaaseen Oulujoen suiston maisema-alueeseen, johon kuuluvat Oulujoen suistoalue saarineen, Oulujoki ja sitä ympäröivät ranta-alueet, jokeen tukeutuvat viheralueet ja viljelysalueet. Alue ulottuu Oulun edustan merialueelta Turkansaaren tienoille, missä se yhdistyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Oulujokilaakson kulttuuri-maisema-alueeseen. Maakunnallisesti arvokkaat alueet edustavat maisemamaakunnalleen tyypillisiä maisemia sekä maakunnan sisäisiä erityispiirteitä.

Asemakaavanmuutoksen selostuksessa on todettu muutoksen vaikutukset kulttuuriympäristöön: Kahdella laitosrakentamisen alta väistyvällä rakennuksella on paikallista

kulttuurihistoriallista arvoa niiden muodostaessa osan perinteistä maisemaa maakunnallisesti arvokkaiden maanrakennusten muodostamassa kokonaisuudessa.

Kaikilla tutkituilla laajennusvaihtoehdoilla on vaikutuksia maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin. Hintan vesilaitoksen laajentamista Oulun kaupungin välttämättömään ja kriittiseen tarpeeseen ei pystytä tekemään ilman vaikutuksia kulttuuriympäristön arvoihin.

Vesilaitoksen välttämättömään laajentamistarpeeseen on varauduttu Uuden Oulun yleiskaavassa osoittamalla laajennusalueella laitoksen kohdalla joen rannasta ja alueelta on hankittu kiinteistöjä kaupungin omistukseen laajentamisen mahdollistamiseksi.

3 Mielipide, 4.3.2021

"MUISTUTUS ASEMAKAAVAAN ERKINTIE, HINTAN VESILAITOS 564-2013 Kaavaluonnos nähtävillä 2.2.-4.3.2021 (yhdltk 19.1.2021 § 25)

1. Vedenhuollon varmistaminen on tietenkin elintärkeää kaupungillemme. Tämän takia onkin merkittävää, että kun nykyistä Hintan laitosta ympäröivää aluetta on kaavoitettu, niin kunnollista reserviä ei ole jätetty laitoksen tuleviin tarpeisiin ja laajentamisiin. Tämän tilanteen on jo nähty aiheuttaneen ongelmia kolmelle Hintanrannan 1900-luvun alussa rakennetun asuinrakennuksen säilymiselle. Rakennukset sijaitsevat Oulujoen ja Jokivarrenpolun välissä nykyisen vesilaitoksen kohdalla.
2. Mainittujen kolmen nyt eri tyyppisessä käytössä olevien arvokkaan asuinrakennusten säilyttäminen olisi myös kulttuurihistoriallisesti tärkeää.
3. Kaavaesityksen suurin ongelma on teollisuuslaitoksen sijoittaminen historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen Oulujoen rantaan. Esityksessä kyseinen teollisuuslaitos metalliaitoineen tulisi välittömästi joen rantaan aiheuttamaan ulkonäköhaittaa ja myös mainehaittaa kaupungillemme, vaikka tällainen ratkaisu ei ole mitenkään välttämätön.
4. Teknisten Liikelaitosten johtokunnan 12.1.2021 käsittelyssä vaihtoehto B (VEB) nimena säilytti rannan virkistyskäytössä, jossa ainakin tilapäisesti pystyttäisiin säilyttämään Oulujoen kulttuurihistorian kannalta tärkeät rakennukset ja myös puustot. Tämä on siis edelleen valintakysymys, eikä vaikuta Oulun vedenhuollon turvallisuuteen.
5. Me allekirjoittaneet esitämme, että (i) asemakaava muutetaan vastaamaan kyseisen vaihtoehto B:n (VEB) mukaista järjestelyä, jossa nykyisen vesilaitoksen ja rannan väli jää virkistyskäyttöön, mahdollisesti suojaviheralueeksi, (ii) kenties mahdollisuuksien mukaan myös säilyttämään niiden kolmen Hintanrannan 1900-luvun alun rakennukset kokonaan tai osittain, sekä (iii) myös kevyen liikenteen väylän mahdollistamana kaupunkilaisien nauttimisen Oulujoen perinteellisestä rannasta."

3 Vastine mielipiteeseen / kaavoitus ja Oulun Vesi

Esitetty ratkaisu noudattaa Uuden Oulun yleiskaavassa esitettyä laajenemissuuntaa ja maanhankintaa on tehty alueella laitoksen laajentamista varten. Vaihtoehto B poikkeaa eniten yleiskaavasta. Ranta-alueella sijaitsee jo nykyisin vedenottoon liittyviä rakenteita. Laajennussuunta on toimiva vedentuotantoprosessin ja laitoksen operoinnin näkökulmasta. Uuden ja vanhan laitoksen prosesseja voidaan käyttää yhdessä tai ne voivat toimia erillisinä. Vanhan ja uuden yksikön prosessia valvotaan ympäri vuorokauden 24/7-periaatteella. Valvonnan resurssit saadaan minimoitua ja käyttöhenkilöstön toiminta on sujuvaa, kun laitokset ovat kiinni toisissaan. Nykyiset liikennealueet voidaan hyödyntää

tehokkaasti ja minimoidaan laitoksen lisätilan tarve. Tiiviisti sijoitettu laitoskokonaisuus jättää eniten puistoa yleiseen käyttöön. Koko laitosalue aidataan turvallisuussyistä rantaan asti.

Uusi yksikkö on suunniteltu nykyisen rakennuksen yhteyteen siten, että uuden rakennuksen vaikutus maisemaan on mahdollisimman vähäinen; kun korkea rakennusmassa jää nykyisen laitoksen taakse. Muissa tutkituissa vaihtoehtoissa laitosrakennukset erottuvat maisemassa enemmän sekä joen että pohjoispuolisen asutuksen suunnasta tarkasteltuna. Puistoon sijoitettu vaihtoehto B huonontaisi alueen kevyen liikenteen reittejä ja heikentäisi maakunnallisesti arvokkaan Hintan tilakeskuksen asemaa.

Vesilaitoksen rakennusalan raja on kaavaehdotuksessa siirretty kauemmas rannasta. Kaavaehdotukseen on myös lisätty ranta-alueen viimeistelyä koskeva kaavamääräys, jossa edellytetään istuttamaan puita ja muuta kasvillisuutta maisemoimaan ja pehmentämään laitosrakenteiden näkymistä jokimaisemassa.

Hintan vesilaitoksen laajennus

Vaikutusarviointi luonto- ja maisematekijöihin



| | |
|------------------------|---------------------------|
| Päiväys | 17.8.2021 |
| Tekijä | Träskelin-Murto, Erävuori |
| Tarkastaja | Lauri Erävuori |
| Hyväksynyt | Johanna Jylhä |
| Projektinnumero | YKK66461 |

Sisällys

| | | |
|---|---|----|
| 1 | Johdanto | 1 |
| 2 | Lähtöaineisto | 3 |
| 3 | Luonnonympäristö | 3 |
| | 3.1 Luontotyypit ja kasvillisuus | 3 |
| | 3.2 Linnusto | 4 |
| | 3.3 Luontodirektiivin liitteen IV a lajit | 4 |
| 4 | Maisema | 5 |
| 5 | Johtopäätökset | 10 |
| 6 | Lähteet | 11 |



1 Johdanto

Hintan vesilaitoksen laajennuksen vaikutusten arviointi on laadittu Oulun kaupungin toimeksiannosta meneillään olevan kaavamuutostyön tueksi (kaavatunnus 564-2013). Asemakaavamuutos koskee Hintan kaupunginosan korttelia 13 sekä katu- ja puistoviheraluetta, suojaviher- ja siirtolapuutarhaluetta sekä osaa Hintan kaupunginosan vesialueesta.

Alueella on voimassa 23.2.1999 (564-1621) sekä 1951 (564-64) hyväksytyt asemakaavat.

Vaikutusarviointi on tehty asiantuntijatyönä olemassa oleviin lähtötietoihin ja selvityksiin perustuen. Vaikutusten arvioinnissa on huomioitu alueella nykyisin voimassa olevat kaavat sekä niiden mahdollistama maankäyttö ja verrattu niitä kaavaehdotuksen mahdollistamaan maankäyttöön ja vaikutuksiin ympäristössä.

Vaikutusarviointi on tehty koskien alueen kasvillisuutta ja luontotyyppejä, luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeja, linnustoa sekä maisemaa- ja kulttuuriympäristöä. Selvitysalueen rajaus on osoitettu kuvassa 1.

Vaikutusarvioinnin tueksi on täydennetty syksyllä 2020 laadittua luonto- ja maisemaselvityskarttaa (Sitowise Oy). Karttaesitykset ovat liitteenä 1 ja 2.

Tämä vaikutusarviointi on laadittu konsulttityönä Sitowise Oy:ssä Oulun kaupungin toimeksiannosta. Oulun kaupungilta työtä on ohjannut Johanna Jylhä. Vaikutusarvioinnin laatimiseen ovat osallistuneet:

Riikka Träskelin-Murto, hortonomi AMK

maisema- ja kulttuuriympäristö

Lauri Erävuori, FM biologi

kasvillisuus, luontotyyppit ja eläimistö



2 Lähtöaineisto

Vaikutusarvionnin lähtöaineistona on käytetty seuraavia selvityksiä ja kaava-aineistoja:

- Hintan vesilaitos, kevyt luonto- ja maisemaselvitys, 2020 (Sitowise Oy)
- Asemakaava 564-1621
- Asemakaava 564-64
- 564-2013 Asemakaavaluonnoksen selostus liitteineen 11.1.2021 (Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut)
- Uuden Oulun yleiskaava, liite 15, 2016
- Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava ja kaavaselostuksen liitteet, 2016 (Pohjois-Pohjanmaan liitto)
- Hintan vesilaitoksen lepakkoselvitys, 2021 (Sitowise Oy)

3 Luonnonympäristö

3.1 Luontotyypit ja kasvillisuus

Nykytila

Asemakaava-alueella tehtiin kasvillisuus- ja luontotyyppikartoitus 19.5. ja 6.6. vuonna 2020 (Hintan kevyt luonto- ja maisemaselvitys 2020). Alue on täysin rakennettua tai virkistyskäyttöön suunnattua, lähes puutonta nurmikenttää. Rannan osalta vesikasvillisuutta on vähän ja ranta on suhteellisen jyrkkä, eikä alueella ole rehevää laajempaa ruovikkoa tms. linnustollisesti merkittävää aluetta. Kasvillisuus edustaa tyypillistä Pohjois-Pohjanmaan kaupunkikasvillisuutta. Alueelle ei sijoitu tunnettuja uhanalaisten eliöiden esiintymiä. Alueella ei esiinny uhanalaisia luontotyyppiejä.

Maankäytön vaikutukset voimassa olevissa kaavoissa

Voimassa olevien asemakaavojen maankäytöllä ei ole vaikutuksia huomionarvoiseen tai uhanalaiseen kasvilajistoon tai luontotyyppieihin.

Maankäytön vaikutukset asemakaavaehdotuksessa

Asemakaavaehdotuksessa muuttuva maankäyttö on osoitettu Oulujokivarteen sijoittuvien asuinalueiden alueelle. Suunnittelualueella ei ole erityisiä huomioidavia luontotyyppieitä tai muita kasvillisuuskohteita, joten sellaisiin ei kohdistu vaikutuksia. Asemakaava-alueen läntiselle, vanhojen peltojen alueelle ei ole osoitettu muutoksia. Oulujokivarteen on asemakaavaluonnoksessa jätetty rakentamisen ulkopuolinen vyöhyke, joka mahdollistaa viheryhteyden vahvistamisen nykyiseen nähden.



Oleellisimmat vaikutukset ja muutokset

Oleellisin muutos on nykyisten rannan tuntumassa sijaitsevien vanhojen asuin-kiinteistöjen ja niiden pihapiirien muuttuminen. Koska kyseisellä alueella ei esiinny erityisiä luontoarvoja, on vaikutus vähäinen. Oulujokivarren rantaan sijoittuva viherkaistale säilyy ja sitä on mahdollista vahvistaa nykyistä toimivammaksi, kun rantavyöhyke ei jatkossa ole osana rantakiinteistöjä.

3.2 Linnusto**Nykytila**

Asemakaava-alueella tehtiin pesimälinnustokartoitus 19.5. ja 6.6. vuonna 2020 (Hintan kevyt luonto- ja maisemaselvitys 2020). Lajisto kuvaa hyvin puisto- maista ja avointa ympäristöä. Rannan ominaisuuksista johtuen alueella esiintyy hyvin vähän vesi- tai rantalinnustoa. Lajit: peippo, pajulintu, kesykyyhky, sinisorsa, räkättirastas, punakylkirastas, västäräkki (NT, silmälläpidettävä), pikkutylli (NT, silmälläpidettävä, vesilaitoksen pohjoispuolen avoimella lyhyeksi ajettulla nurmikentällä yksi yksilö, tuskin pesii alueella) ja naakka.

Asemakaava-alueella ei ole erityistä linnustollista arvoa. Alue on kauttaaltaan muokattua ympäristöä laajoine nurmikenttineen ja lintulajisto on tavanomaista.

Maankäytön vaikutukset voimassa olevissa kaavoissa

Voimassa olevien asemakaavojen maankäytöllä ei ole vaikutuksia huomionarvoiseen tai uhanalaiseen lintulajistoon, eikä huomionarvoisiin linnustokohteisiin.

Maankäytön vaikutukset asemakaavaehdotuksessa

Asemakaavaehdotuksen maankäytöllä ei ole vaikutuksia huomionarvoiseen tai uhanalaiseen lintulajistoon, eikä huomionarvoisiin linnustokohteisiin. Muutokset kohdistuvat nykyisten asuin-kiinteistöjen alueelle, joilla ei ole erityisiä linnustoarvoja.

Oleellisimmat vaikutukset ja muutokset

Linnustoon ei kohdistu olennaisia vaikutuksia muutosten kohdistuessa linnustollisesti tavanomaiseen ympäristöön.

3.3 Luontodirektiivin liitteen IV a lajit**Nykytilanne**

Suunnittelualueelta tai sen läheisyydestä ei ole tiedossa havaintoja luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista. Luontodirektiiviin liitteen IV (a) lajeista suunnittelu-alueella tai sen vaikutusalueella voisi esiintyä lähinnä lepakkolajeja. Asemakaava-alueella tehtiin lepakkoselvitys vuoden 2020 keväällä. Selvityksessä kartoitettiin alueen rakennukset.

Lepakkoselvityksessä ei havaittu yhtäkään lepakkoa, niiden ulosteita tai edes mitään lepakoiden läsnäoloa viittaavaa. Tehdyn tutkimuksen perusteella on selvää, että Hintan vesilaitoksen kohteilla ei tällä hetkellä esiinny lepakoita.



Periaatteessa Jokivarrenpolun 1 päärakennuksen ullakko ja saman kiinteistön varastorakennus ja Jokivarrenpolku 9 isompi varastorakennus olisivat voineet soveltua pesimäaikaisiksi paikoiksi. Kuitenkin jätöksien totaalinen puuttuminen esimerkiksi siivoamatta jääneiden savupiippujen tyviltä ja seinänvieriltä viittaa siihen, että rakennuksissa ei ole ollut lepakoita vuosikymmeniin. Asemakaava-alueella ei ole lepakoiden päiväpiiloja tai pesimispaikkoja.

Maankäytön vaikutukset voimassa olevissa kaavoissa

Maankäytöllä ei ole vaikutuksia luontodirektiivin liitteen IV (a) mahdollisiin elinympäristöihin tai lajeihin, koska alueella ei esiinny luontodirektiivin liitteiden lajeja.

Maankäytön vaikutukset asemakaavaehdotuksessa

Maankäytöllä ei ole vaikutuksia luontodirektiivin liitteen IV (a) mahdollisiin elinympäristöihin tai lajeihin, koska alueella ei esiinny luontodirektiivin liitteiden lajeja.

Oleellisimmat vaikutukset ja muutokset

Maankäytöllä ei ole vaikutuksia luontodirektiivin liitteen IV (a) mahdollisiin elinympäristöihin tai lajeihin, koska alueella ei esiinny luontodirektiivin liitteiden lajeja.

4 Maisema

Nykytilanne

Selvitysalue on pääasiassa rakennettua puistomaista viheraluetta. Keskiosaan sijoittuu teräsverkkoaidalla aidattu Hintan vesilaitos. Oulujoen rannassa on kolme vanhaa pihapiiriä. Itäisin niistä on Törmälän kiinteistö, jossa on 1930-luvulta peräisin oleva huvilarakennus, rakennus on suvun yhteiskäytössä kesähuvilana. Keskimmäisessä rakennuksessa toimii nykyisin Myllyojan asukastupa. Asukastuvan länsipuolella olevalla kiinteistöllä (Koivuranta) on ympärivuotisessa asuinkäytössä oleva mansardikattoinen rakennus, joka on rakennettu vuonna 1911. Pihapiiriin kuuluu myös piharakennus.

Selvitysalueen lounaisosa on kaunista maisemaniittyä, jonka länsiosassa kasvaa yksittäinen maisemamänty. Rantavyöhykkeellä kasvaa yksittäisiä lehtipuita. Niittyalue ja siihen liittyvä puistoalue on osa Oulun viheralueverkoston ja luonnon monimuotoisuus (VILMO) -suunnitelman mukaista viheralueverkostoa. Oulujoen rantaa pitkin on VILMO-selvityksessä osoitettu viheryhteystarve nykyisellä rakennetulla alueella sekä virkistysyhteystarve viheralueella. Selvitysalueen eteläosa on osa maakunnallisesti arvokasta Oulujoen suun aluekokonaisuutta. Selvitysalue rajautuu lännessä "Arvokkaita alueita Oulussa 2015" -selvityksen Laanilan aluekohteeseen ja Oulujoen vastarannalle sijoittuu Värtön aluekokonaisuus. Selvitysalueen pohjoisosa on puistomaiseksi rakennettua vanhaa peltoa, jota halkoo asfaltoitu pyörätie. Pyörätien varteen on istutettu



pilvikirsikkaa ja pihlajaa. Länsiosan puistoalueelle on istutettu vaahteraa ja lehmusta. Vesilaitoksen pohjoisjulkisivua verhoavat terijoensalavat. Alueen kaikki puustutukset eivät ole vielä täysikasvuisia. Täysikasvuista puustoa kasvaa tonteille johtavan koivukujanteen varrella ja rantatonteilla sekä paikoin jokirannassa. Vesilaitoksen itäpuolella kasvaa kookkaita lehtikuusia.

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

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

Selkeä maisemahäiriö alueella on Hintan vesilaitoksen rakennus, joka ei tyyliältään sovi yhteen vanhojen huvilarakennusten kanssa. Etenkin vesilaitoksen eteläseinusta ja teräsaita muodostavat ympäristöön sopimattoman näkymän. Alueen pohjoispuolella terijoensalavat pehmentävät laitospäätäkymää virkistysalueen suuntaan. Asukastuvan paikoitusalueen ympäristö kaipaisi myös jäsentelyä ja istutuksia. Erkintien varrella oleva puutarhan maa-aineiskasa voidaan kokea myös epämiellyttävänä näkymänä

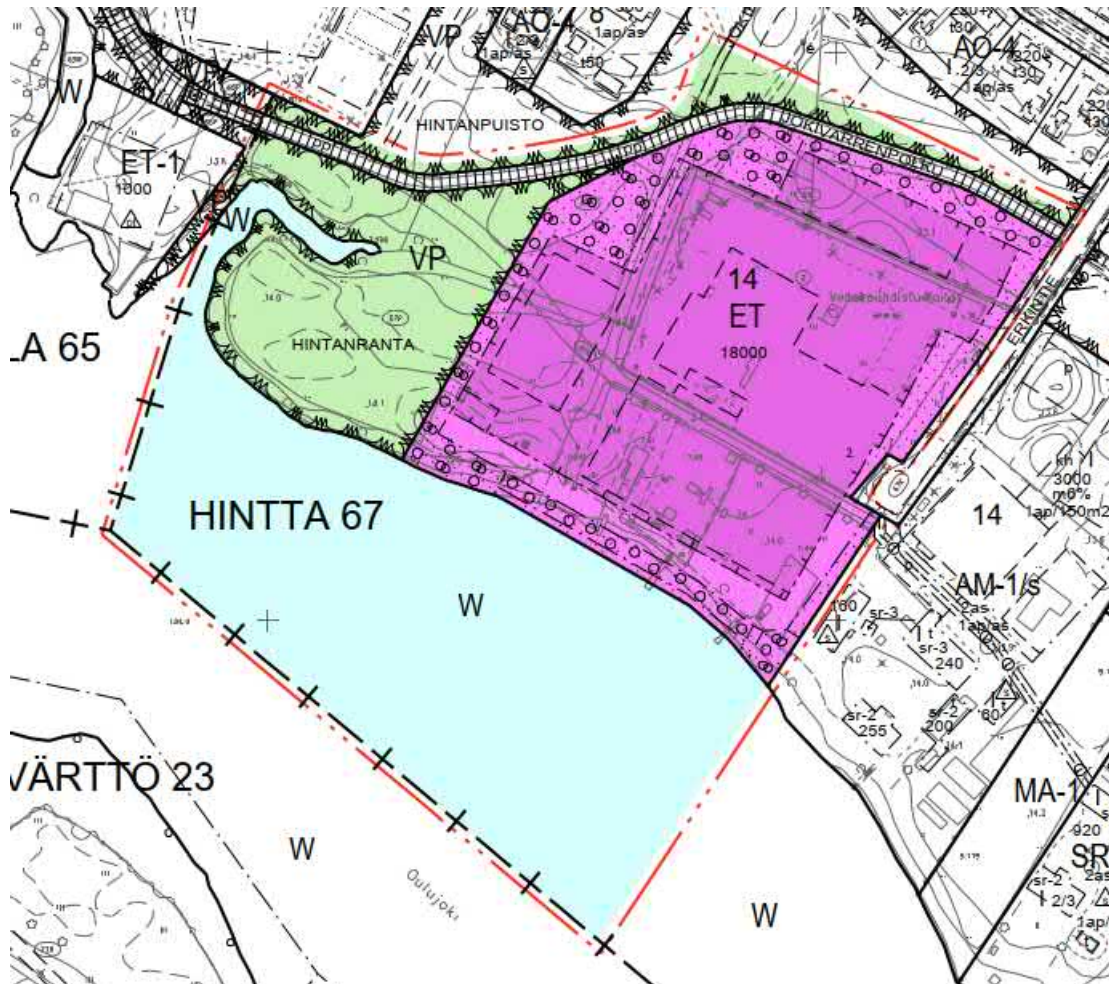
Maankäytön vaikutukset voimassa olevissa kaavoissa

Rannassa olevat rakennukset eivät sijaitse voimassa olevan asemakaavan mukaisilla rakennuspaikoilla. Läntisin rakennuksista sijaitsee voimassa olevan asemakaavan puistoalueella (P) ja kaksi muuta siirtolapuutarha-alueella (RP).

Voimassa olevien asemakaavojen (kuva 2) mukaan selvitysalue on osoitettu suurelta osin puistoalueeksi (VP). Oulujoen rannan ja vesilaitoksen alueen välissä olevat alueet on varattu puistoalueeksi (P) sekä siirtolapuutarha-alueeksi (RP). Kaavamerkinnot mahdollistavat alueen virkistyskäytön sekä tärkeän viheryhdyden että viheralueverkoston säilymisen. Hintanpuiston alue onkin hyvin suosittu alueen asukkaiden virkistyskäytössä.



siirtolapuutarha-alue (RP) sekä puistoalue (P) poistetaan ja korvataan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue -merkinnällä (ET). ET-merkintä laajenee suurelta osin myös nykyisen puistoalueen (VP) puolelle. Lisäksi aiemmin suojaviheralueeksi (EV) merkitty alue vesilaitoksen pohjoispuolelta siirtyy ET-merkinnän alle.



Kuva 3. Kaavaehdotus.

Noin puolet kaavaehdotuksen alueesta sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle Oulujoen suun kulttuurimaisema-alueelle. Oulujoen ranta-alueiden arvot ovat pääosin niiden muodostamassa arvokkaassa ja monivivahteisessa maisemakokonaisuudessa sekä virkistys- ja viheralueissa. Jokivarren rakennusperintö kertoo myös joen merkityksestä eri aikakausina. Kaavaehdotuksen alueelle suunnitellun 1900 -luvun alussa rakennettujen vanhojen huviloiden purkamisen myötä menetetäänkin kulttuuriympäristöarvoja, kuten ympäristön ajallisia kerrostumia. Kaavaehdotuksen vaikutuksia voidaan pitää paikallisesti merkittävinä, sillä muutokset kohdistuvat maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman osaan ja muutos on pysyvä.



Kaavaehdotuksen alue on luoteisreunaltaan kytköksissä Arvokkaita alueita Oulussa -julkaisussa listattuun Laanilan paikallisesti merkittävään aluekokonaisuuteen. Kyseisellä alueella kaavaehdotuksen vaikutukset kohdentuvat pääosin vesilaitosta kohti avautuviin näkymiin. Nykyisen avoimen maisemaniityn sekä maisemallisesti arvokkaan koivukujan sijaan näkymät avautuvat kaavaehdotuksen toteutuessa vesilaitoksen aidan ja rakennusten suuntaan. Asemakaavan kolmiomääräyksen mukaan tontin aitaus tehdään lähelle rakennuksia sijoituvalla laadukkaalla, huomaamattomalla, läpinäkyvällä ja tukevalla verkkoaidalla.

Selvitysalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös maakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia kohteita. Näistä kohteista Yrjänäisen talon lähimaisema muuttuu jonkin verran, kun talon viereinen huvila pihapiireineen puretaan vesilaitoksen laajennuksen alta. Kaavaehdotuksen toteutumisen vaikuttanee myös luoteiskulmassa sijaitsevalta Hintan talouskeskukselta joelle päin avautuviin näkymiin heikentävästi.

Hintanpuiston viheralue on tärkeä virkistysympäristö alueen asukkaille. Kaavaehdotuksessa puiston alue pienenee ja osa kulkuyhteyksistä ja miellyttävistä näkymistä katoaa. Hintanrannassa oleva, maisemakuvan kannalta arvokas maisemaniitty pienenee ja avoin maisematila katkeaa nykyisen maisemaniityn itäreunasta. Muutokset heikentävät alueen virkistysarvoja ja vaikuttavat kielteisesti puiston käyttäjien virkistyskokemukseen.

Oulujoen vastarannan alue kuuluu Arvokkaita alueita Oulussa -selvityksessä listattuun paikallisesti arvokkaaseen Värtön aluekokonaisuuteen. Vesilaitoksen laajennuksen rakentamisen myötä nykytilassaan miellyttävät näkymät Värtönrannalta vesilaitosta kohti muuttuvat. Vesilaitoksen laajennuksen alueella olevia arvokkaita yksittäispuita ja puuryhmiä sekä nykyisen vesilaitoksen länsipuolen arvokas koivukujanne menetetään. Puiden katoaminen maisemakuvasta on havaittavissa joen vastarannalta asti. Lisäksi vesilaitoksen kasvava ja lähelle rantaa sijoittuva rakennusala heikentää näkymien laatua. Värtönranta on erittäin suosittu virkistysalue, ja maisemakuvan muutosta voidaan pitää merkittävyydeltään jopa suurena. Toisaalta kaavaehdotuksen kolmiomääräyksessä huomioidaan arvokas jokimaisema ja ohjeistetaan lieventämään vesilaitoksen vaikutusta maisemaan muun muassa istutuksin.

Kaavaehdotuksessa esitetty vesilaitoksen laajennus sijoittuu suurelta osin tärkeälle viheralueverkoston osalle, Oulujoen rantojen viherkiilalle. Laajennuksen toteutuessa vanhojen pihapiirien ja niiden kasvillisuuden katoamisen myötä rannanmyötäinen viheryhteys kapenee. Toisaalta kaavaehdotus mahdollistaa viheryhteyden tavoitteellisemmän kehittämisen tulevaisuudessa.

Keskeisimmät vaikutukset ja maankäytön suositukset

Kaavaehdotuksen keskeisimmät vaikutukset kohdistuvat vesilaitoksen laajennuksen alueelle. Laajennus sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle ja laajennuksen vuoksi joudutaan purkamaan vanhoja maisemassa paikkansa vakiinnuttaneita rakennuksia pihapiireineen. Vanhojen rakennusten purkaminen ja vesilaitoksen laajennuksen rakentaminen ovat pysyviä ja



paikallisesti merkittäviä muutoksia alueen maisemassa. Muutoksilla on vaikutusta myös Oulujoen vastarannalla sijaitsevan paikallisesti arvokkaan Värtönrannan maisemakuvaan. Värtönranta on suosittu virkistysalue, joka osaltaan lisää vaikutusten merkittävyyttä.

Vesilaitoksen laajennuksen myötä Hintanpuiston viheralue pienenee, osa kulkuyhteyksistä katkeaa ja osa miellyttävistä näkymistä muuttuu tai katkeaa kokonaan. Tältäkin osin kaavaehdotuksen vaikutukset ovat paikallisesti merkittäviä, sillä puisto on suosittu virkistysalue.

Vesilaitoksen laajennus sijoittuu suurelta osin myös Oulujoen rantojen viherkiilalle, joka on tärkeä viheralueverkoston osa. Vanhojen pihapiirien ja niiden kasvillisuuden kadotessa rannanmyötäinen viheryhteys kapenee, mutta toisaalta uusi kaavaehdotus mahdollistaa yhteyden tavoitteellisemmän kehittämisen tulevaisuudessa. Viheryhteyksien jatkosuunnittelussa tulee varmistaa yhteyden säilyminen myös Kuusamontien suuntaan.

Kaavaehdotuksen vaikutuksia voidaan lieventää erilaisilla keinoilla, vaikka osa maisemallisista arvoista menetetään tai ne heikkenevät. Muutoksilta säästyvillä alueilla on tärkeää pyrkiä säilyttämään maiseman arvotekijät jatkossakin. Hintanrannan maisemaniitty tulee säilyttää avoimena maisematilana vesilaitoksen tontin ulkopuolelle jääviltä osin, samoin alueelta avautuvat miellyttävät näkymät joelle päin.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesilaitoksen sopeuttamiseen osaksi ympäröivää lähimaisemaa sekä Värtönrannalta päin tarkasteltuna osana jokimaisemaa. Tarkemmassa suunnittelussa tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman paljon arvokkaiksi merkittyjä yksittäispuita ja puuryhmiä. Myös olemassaolevaa rantapuustoa tulee tukea. Lisäksi tulee istuttaa uutta, ympäristöön sopivaa kasvillisuutta.

Laitosalueen maisemointi kasvillisuuden avulla edesauttaa myös tärkeän viheryhteyden säilymistä. Viheryhteyden kannalta kasvillisuudessa on hyvä pyrkiä monikerroksellisuuteen. Vesilaitoksen suunnittelussa tulee huomioida myös kaavaehdotuksen kolmiomääräyksessä esille nostetut maisemointikeinot, kuten istutukset ja julkisivumateriaalit, erityisesti joelta päin katsottuna. Julkisivumateriaaleissa tulee suosia jokimaisemasta jo ennestään löytyviä materiaaleja, kuten esimerkiksi kaavaehdotuksen kolmiomääräyksessä mainittua punatiiltä.

5 Johtopäätökset

Luonnonympäristön kannalta asemakaava-alueella ei ole erityisiä huomionarvoisia kohteita eikä merkittäviä muutoksia siten synny. Nykyisten asuinkiinteistöjen ympäristö muuttuu vesilaitoksen rakentamisen myötä rakennetuksi.

Oulujokivarressa on suositeltavaa säilyttää ja/tai kehittää jokirannan myötäistä viheryhteyttä siten, että siitä muodostuu kerroksellinen, kasvipeitteinen ympäristö. Asemakaava-alueen länsiosan avointa, vanhoista pelloista koostuvaa



ympäristöä suositellaan säilytettäväksi pääosin avoimena, niittymäisenä ympäristönä, jota voidaan elävöittää ja monipuolistaa esimerkiksi puustoryhmin.

Maiseman kannalta merkittävimmät ja pysyvimmat muutokset syntyvät vesilaitoksen laajennuksen alueelle. Jokimaisemassa paikkansa vakiinnuttaneiden vanhojen rakennusten ja näiden pihapiirien katoaminen on paikallisesti merkittävä ja pysyvä muutos, jonka seurauksena menetetään maakunnallisesti arvokkaan Oulujoen suun kulttuuriympäristön ajallisia kerrostumia. Samalla jokirannan tärkeä viheryhteys kapenee käytävämäiseksi. Vesilaitoksen alueen laajentuminen Hintanpuiston alueelle pienentää suosittua virkistysaluetta ja vähentää sen käyttömahdollisuuksia, kun osa kulkureiteistä jää laajennuksen alle. Muutokset ranta-alueella näkyvät myös vastarannalla sijaitsevan ja paikallisesti merkittävän aluekokonaisuuden, Värtönrannan, maisemakuvassa.

Kaavaehdotuksen vaikutuksia maisemaan voidaan pyrkiä lieventämään esimerkiksi olemassa olevaa kasvillisuutta säästämällä ja uutta, muuhun ympäristöön sopivaa kasvillisuutta istuttamalla. Myös kaavaehdotuksen kolmiomääräyksessä mainituilla vesilaitoksen laajennusosan rakennusmateriaalivalinnoilla sekä julkisivukäsittelyillä voidaan lieventää laajennuksen vaikutuksia erityisesti joelta ja vastarannalta tarkasteluna.

6 Lähteet

Mäkinieniemi, K. *Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla: Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys ja täydennysinventointi 2013-2015*. Pohjois-Pohjanmaan liitto.

Ympäristöministeriö. (2013). *Kulttuuriympäristö vaikutusten arvioinnissa*. Suomen ympäristö 14/2013. Ympäristöministeriö.

Ympäristöministeriö. (2006). *Vaikutusten arviointi kaavoituksessa*. Ympäristöhallinnon ohjeita 10/2006. Ympäristöministeriö.

Oulun kaupunki. (2015). *Arvokkaita alueita Oulussa*. Oulun kaupungin yleiskaavoitus. Oulun kaupunkisuunnittelu. Sarja A 219. ISSN 0357-8194.

Oulun kaupunki. (2014). *Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus. VILMO-suunnitelma*.

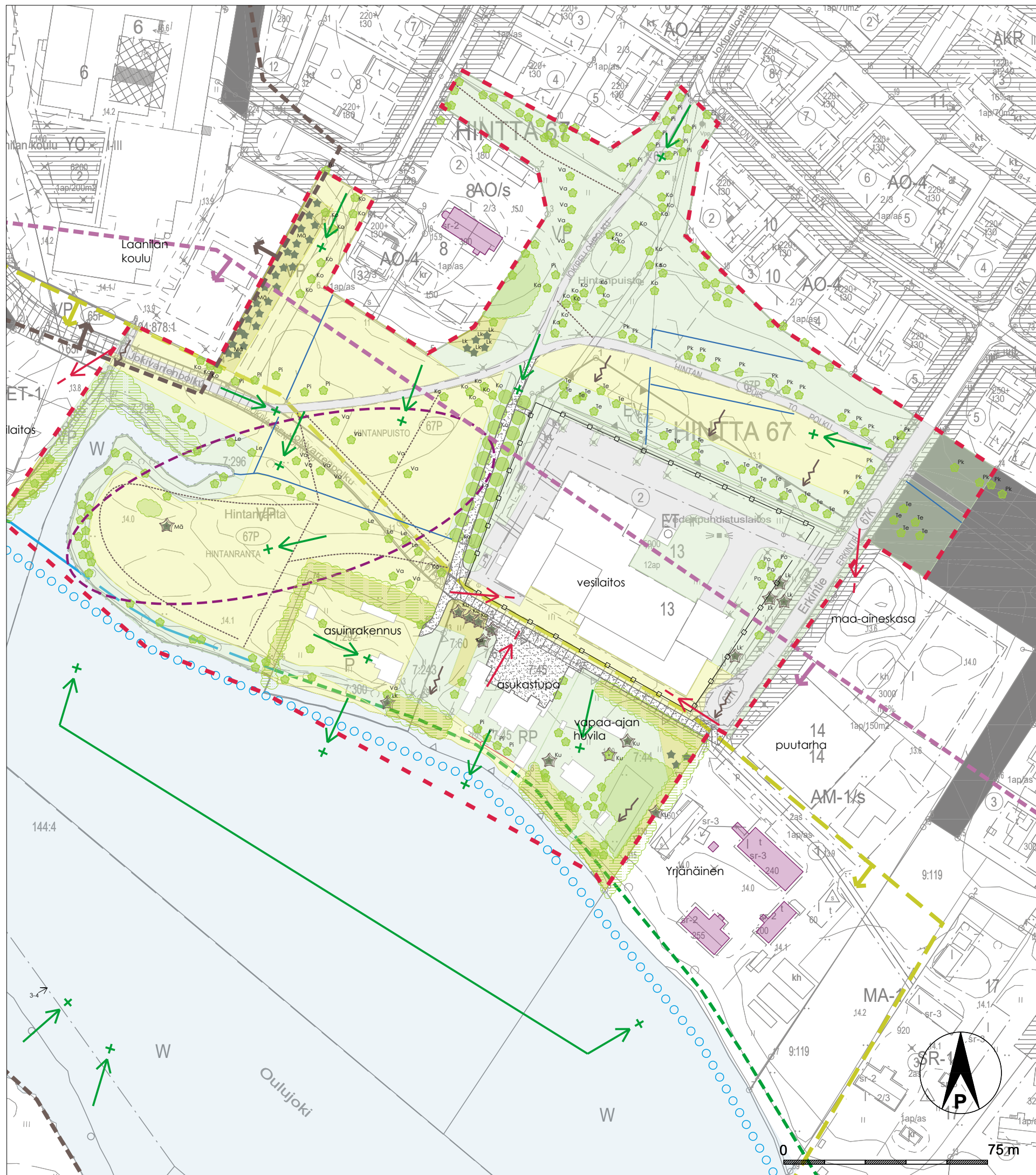
Oulun kaupunki ja Sitowise Oy 2020. Hintan vesilaitoksen lepakkoselvitys 2021. Sitowise Oy. YKK65960

- Hintan vesilaitos, kevyt luonto- ja maisemaselvitys, 2020. Sitowise Oy.
- Asemakaava 564-1621
- Asemakaava 564-64



- 564-2013 Asemakaavaluonnoksen selostus liitteineen 11.1.2021. Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut.
- Uuden Oulun yleiskaava, liite 15, 2016
- Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava ja kaavaselostuksen liitteet, 2016. Pohjois-Pohjanmaan liitto.





SELITTEET

- Selvitysalueen raja

- KASVILLISUUS JA NYKYISET RAKENTEET**
- ★ Yksittäinen havu-/lehtipuu. Merkittävimmät puistopuut lajimerkitty. (Ko=Koivu, Ku=Kuusi, Pi=Pihlaja, Pk=Pilvikirsikka, Po=poppeli, Te=Terijoensalava, Tu=Tuomi, Le=Lehmus, Lk=Lehtikuusi, Va=Vaahtera, Mä=mänty)
- Pensasryhmä/pensaikko
- Tiheä puusto
- Oja/painanne
- Polku
- Korkea verkkoaita

- MAISEMATILAT**
- AVOIN VIHERALUE, nurmi- tai niitypintainen, nuorehkoja istutuksia
- PUOLIAVOIN VIHERALUE, nurmipintainen, istutuksia
- SULJETTU VIHERALUE, metsäinen tai vesakoitunut vihralue

- PINTAMATERIAALIT**
- Asfaltti
- Sora

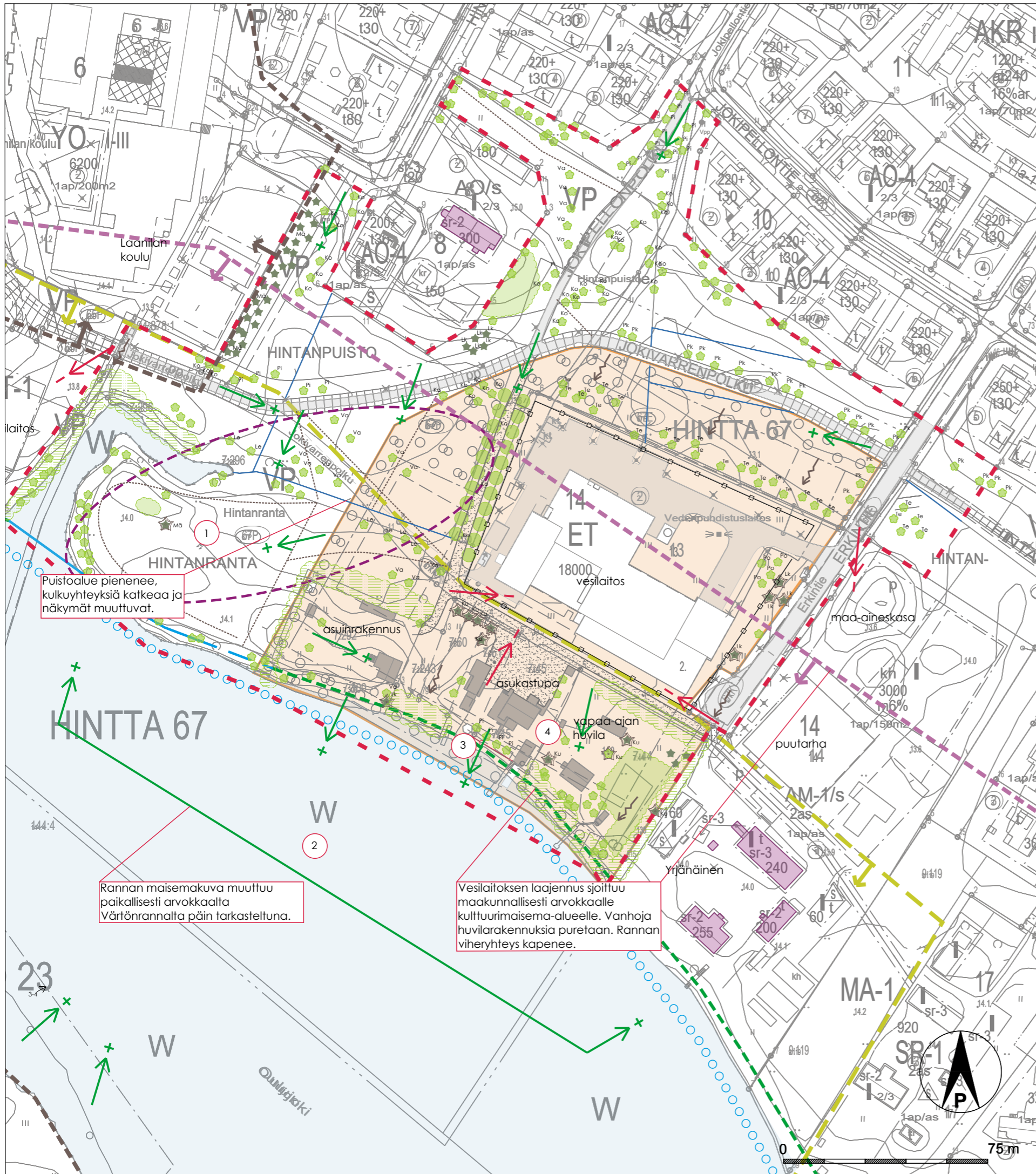
- ARVOKOhteet/ MAISEMAN VAHVUDET**
- Puurivi (koivu)
- ★ Merkittävä yksittäispuu tai puuryhmä
- + Maisemaniitty
- + Miellyttävä näkymä
- Maakunnallisesti arvokas Oulujoen suun kulttuurimaisema (Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla 2016)
- Paikallisesti merkittävä aluekokonaisuus (Arvokkaita alueita Oulussa 2015)
- Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde (Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava 2016)
- Tärkeä vihralueverkoston osa, Oulujoen rantojen viherkiila (VILMO 2014)
- Viheryhteystarve rakennetulla alueella (VILMO 2014)
- Virkistysyhteystarve vihralueella (VILMO 2014)
- Vesistö ekologisena yhteytenä (VILMO 2014)

- ONGELMA-ALUEET/ MAISEMAN HEIKKOUEDET**
- ← Estynyt näkymä
- ← Epämiellyttävä näkymä

Taustana kantakartta ja voimassa oleva asemakaava

| | |
|--|----------------------|
| Hintan vesilaitos | MITTAKAAVA 1:1500 |
| Liite 1. Nykytilan luonto- ja maisemaselvitys, pohjautuu 11.9.2020 päivättyyn selvitykseen | |
| R. Träskelin-Murto | PVM 17.8.2021 |





Puistoalue pienenee, kulkuyhteyksiä katkeaa ja näkymät muuttuvat.

Rannan maisemakuva muuttuu paikallisesti arvokkaalta Värtönrannalta päin tarkasteltuna.

Vesilaitoksen laajennus sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle. Vanhoja huvilarakennuksia puretaan. Rannan viheryhteys kapenee.

SELITTEET

- Selvitelyalueen raja
- Kaavaehdotuksen mukainen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue (ET)
- Vesilaitoksen laajennuksen alle jäävä rakennus

- KASVILLISUUS JA NYKYISET RAKENTEET**
- Yksittäinen havu-/lehtipuu. Merkittävimmät puustopuut lajimerkitty. (Ko=Koivu, Ku=Kuusi, Pi=Pihlaja, Pk=Piilvikirsikka, Po=poppeli, Te=Terijoensalava, Tu=Tuomi, Le=Lehmus, Lk=Lehikuusi, Va=Vaahtera, Mä=mänty)
- Pensasryhmä/pensaikko
- Tiheä puusto
- Oja/painanne
- Polku
- Korkea verkkoaita

- PINTAMATERIAALIT**
- Asfaltti
- Sora

- ARVOKOhteet/ MAISEMAN VAHVUUDET**
- Puurivi (koivu)
- Merkittävä yksittäispuu tai puuryhmä
- Maisemaniitty
- Miellyttävä näkymä
- Maakunnallisesti arvokas Oulujoen suun kulttuurimaisema (Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla 2016)
- Paikallisesti merkittävä aluekokonaisuus (Arvokkaita alueita Oulussa 2015)
- Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde (Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava 2016)
- Tärkeä vihervaluoverkoston osa, Oulujoen rantojen viherkiilla (VILMO 2014)
- Viheryhteystarve rakennetulla alueella (VILMO 2014)
- Virkistysyhteystarve vihervaluella (VILMO 2014)
- Vesistö ekologisena yhteytenä (VILMO 2014)

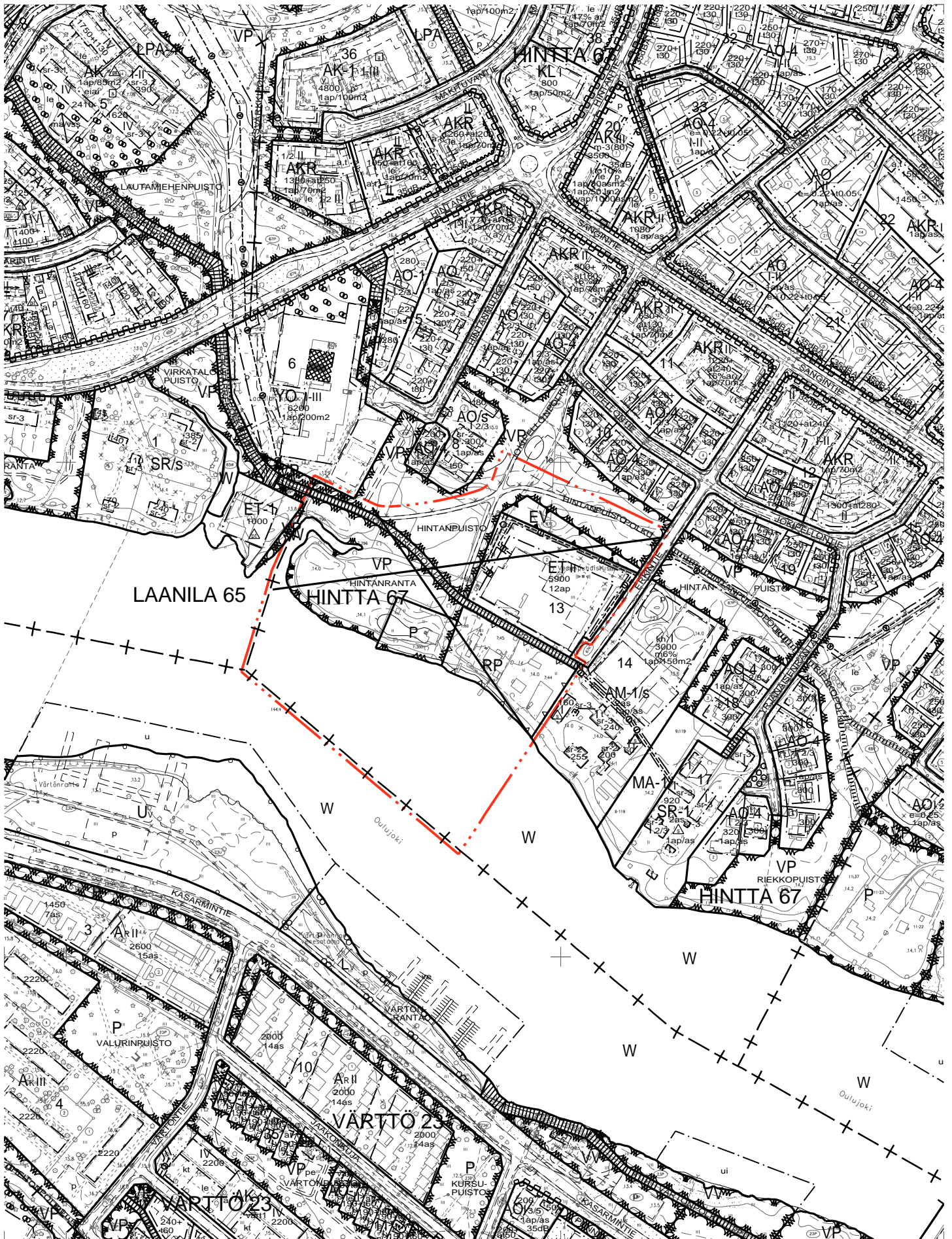
- ONGELMA-ALUEET/ MAISEMAN HEIKKOUEDET**
- Estynyt näkymä
- Epämiellyttävä näkymä

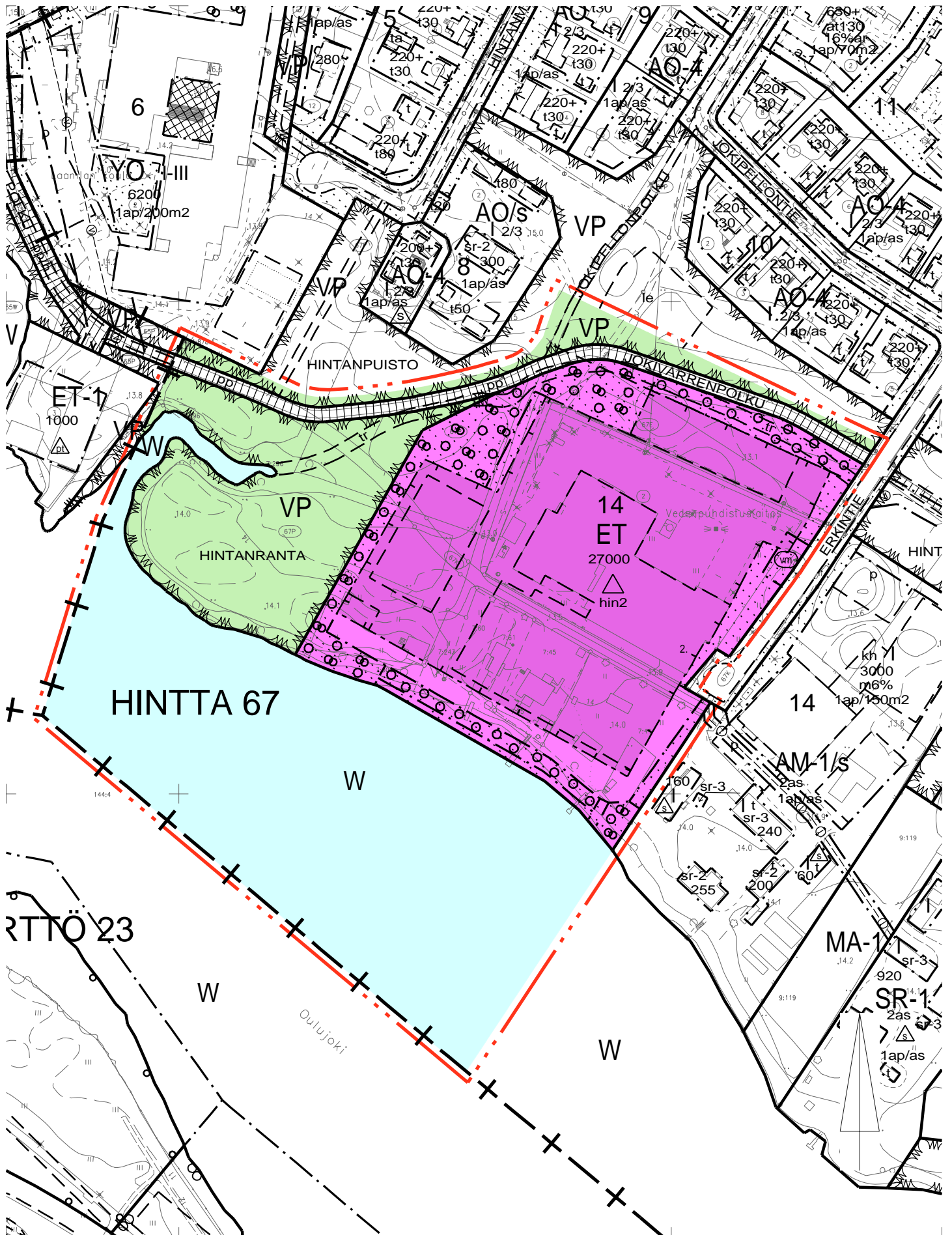
MAANKÄYTÖN SUOSITUKSET



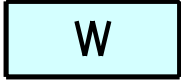









- Kaavaehdotuksen vaikutuksia voidaan lieventää erilaisilla keinoilla, vaikka osa maisemallisista arvoista heikkenee tai menetetään kokonaan. Muutoksilta säästyvillä alueilla on tärkeää pyrkiä säilyttämään maiseman arvotekijät jatkossakin.
- 1 Hintanrannan maisemaniitty tulee säilyttää avoimena maisematilana vesilaitoksen tontin ulkopuolelle jääviltä osin, samoin alueelta avautuvat miellyttävät näkymät joelle päin.
 - 2 Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesilaitoksen sopeuttamiseen osaksi ympäröivää lähimaisemaa sekä Värtönrannalta päin tarkasteltuna osana jokimaisemaa. Tarkemmassa suunnittelussa tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman paljon arvokkaiksi merkittyjä yksittäispuita ja puuryhmiä. Myös olemassaolevaa rantapuustoa tulee tukea. Lisäksi tulee istuttaa uutta, ympäristöön sopivaa kasvillisuutta.
 - 3 Laitosalueen maisemointi kasvillisuuden avulla edesauttaa myös tärkeän viheryhteyden säilymistä. Viheryhteyden kannalta kasvillisuudessa on hyvä pyrkiä monikerroksellisuuteen.
 - 4 Vesilaitoksen suunnittelussa tulee huomioida myös kaavaehdotuksen kolmiomääräyksessä esille nostetut maisemointikeinot, kuten istutukset ja julkisivumateriaalit, erityisesti joelta päin katsottuna. Julkisivumateriaaleissa tulee suosia jokimaisemasta jo ennestään löytyviä materiaaleja, kuten esimerkiksi kaavaehdotuksen kolmiomääräyksessä mainittua punatiiltä.

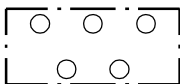
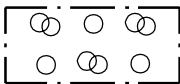

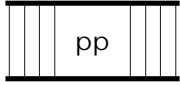
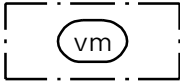
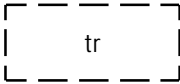


Taustana kantakartta ja asemakaavaehdotus

| | | |
|---|----------------------|--|
| Hintan vesilaitos | MITTAKAAVA 1:1500 | |
| Liite 2. Kaavaehdotuksen vaikutukset, pohjautuu 11.9.2020 päivättyyn luonto- ja maisemaselvitykseen | | |
| R. Träskelin-Murto | PVM 17.8.2021 | |





| | | |
|---------|---|---|
| 33 |  | Puisto. |
| 59-1 |  | Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. |
| 81 |  | Vesialue. |
| 82 |  | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
| 82-1 |  | 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan. |
| 83-1 |  | Kaupunginosan raja. |
| 84 |  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
| 85-1 |  | Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja. |
| 86-1 |  | Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja. |
| 91-1 | 67 | Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu. |
| 92-1 | HINT | Kaupunginosan nimi. |
| 93 | 14 | Korttelin numero. |
| 95 | ERKINTIE | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
| 96 | 27000 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| 113-1 |  | Rakennusala. |
| 113-101 |  | Ohjeellinen rakennusala. |
| 134 |  | Istutettava alueen osa. |

| | | |
|---------|---|---|
| 135-2 |  | Alueen osa, jolle on istutettava puuta. |
| 135-7 |  | Säilytettävää ja täydennettävää puustoa. |
| 136 |  | Katu. |
| 140-1 |  | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. |
| 174-1 |  | Muuntajan vaara-alue. |
| 190-118 |  | Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. 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. |
| 200-330 |  | <p>hin2-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ranta-alue tulee viimeistellä istuttamalla puuta ja muuta ympäristöön sopivaa kasvillisuutta maisemoimaan ja pehmentämään laitosrakenteiden ja -rakennusten näkymistä jokimaisemassa. Rantaan istutettavista puista ainakin osan tulee olla kooltaan isoja taimia (vähintään rym 14–16). Rannan puuston tulee olla mahdollisimman luonnollisen ja yhtenäisen näköinen (ei pelkkä puurivi). - Tontti aidataan laadukkaalla, huomaamattomalla, läpinäkyvällä ja tukevalla verkkoaidalla, joka sijoittuu lähelle rakennuksia. Rannassa aita voi jatkua tontin rajojen suunnassa veteen asti. Rantaa ei aidata. - Puhdasvesiallas tulee maisemoida mahdollisimman hyvin puuston puolelta. Allasrakennuksen katon tulee ainakin osittain olla viherkattoa. - Rakennusten julkisivujen tulee pääasiassa olla paikalla muurattua punatiiltä, jota voidaan täydentää corten-teräksellä. Rannan puolella julkisivukäsittelyn tulee olla erityisen laadukas ja jäsenelty siten, että se mahdollisimman hyvin häipyi jokimaisemassa puuston taakse. - Rantarakentamisessa tulee ottaa vyörymääriski huomioon. - Laitoksen valaistuksen suuntaamisessa tulee varmistaa, ettei se aiheuta haittaa lähiasutukselle. - Korttelialueelta tulee laatia viherkerroinlaskelma. - Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava suodattamalla kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. Piha- ja liikennealueilla syntyvät hulevedet suositellaan johdettavaksi pintakallistuksin sekä kouruja tai linjakuivatuskaivoja hyödyntäen kasvillisuusperitteisiin biosuodatusrakenteisiin. Hulevesien muodostumista voidaan ehkäistä lisäämällä vettä läpäiseviä pintoja. Vesilaitoksen toiminnasta johtuen pohjavesipintoja pyritään laskemaan, joten imeytystä lähellä maanalaisia alavesisäiliöitä ja tuotantotiloja tulee välttää. Kemikaalien lastauspisteet varustetaan vuotokaukaloin, jotka viemäroidään erikseen. - Suunniteltu rakennusmassa tulee sijoittaa alueelle siten, että se ei estä tulvivien hulevesien kulkureittiä. Suunnittelualueen pintakallistukset tulee suunnitella siten, että hulevesirakenteiden kapasiteetin ylittyessä hulevedet kulkeutuvat jokeen. Piha- ja liikennealueille voidaan tulvatilanteessa sallia jonkin verran lammikoitumista, eli hulevedet voivat poistua myös pienen padotuksen jälkeen ylivuotona, mutta tulvivat vedet eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille. <p>TONTTIJAKOMERKINNÄT:</p> |
| |  | Sitovan tonttijaon mukainen tontti. |

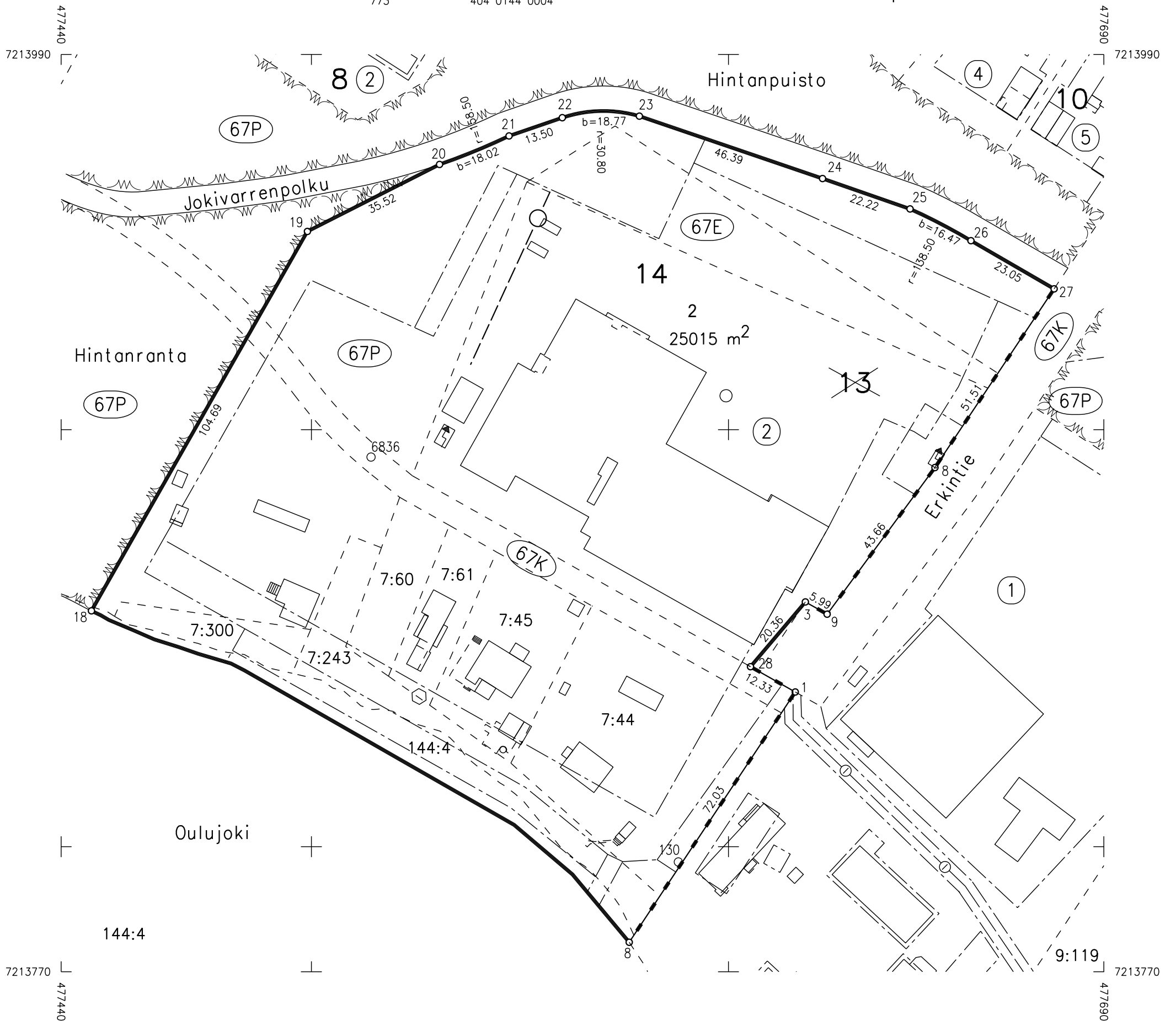
| | | | | |
|--|-----|------------------------|--------------------|------------------------------------|
| TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS | | 1:1000 | OULU | |
| ASEMAKAAVA 2013 | | HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU | | TJNRO 5646797 |
| | | | | EDELLINEN TONTTIJAKO 23.02.1999 |
| POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI | | 05.11.2021 | KAUP. OSA | 67 |
| | | | Hintta | |
| LASKI | ALK | KIINTEISTÖINSINÖÖRI | KORTTELI | 14 |
| PIIRSI | PM | | TONTIT | 2 |
| TARK | ALK | | MUUTT. TONTIT 13-2 | |
| HYVÄKSYTTY | | Henna Tuuttila | | |
| VOIMAANTULO | | | | |

KOORDINAATTILUETTELO

| N:o | X | Y |
|-----|-------------|------------|
| 1 | 7213837.098 | 477616.014 |
| 3 | 7213858.697 | 477618.438 |
| 8 | 7213777.071 | 477576.205 |
| 8 | 7213890.927 | 477649.507 |
| 9 | 7213855.751 | 477623.652 |
| 18 | 7213856.559 | 477447.266 |
| 19 | 7213947.553 | 477499.044 |
| 20 | 7213963.619 | 477530.728 |
| 21 | 7213970.452 | 477547.388 |
| 22 | 7213974.830 | 477560.163 |
| 23 | 7213975.202 | 477578.639 |
| 24 | 7213960.233 | 477622.551 |
| 25 | 7213952.943 | 477643.537 |
| 26 | 7213945.335 | 477658.135 |
| 27 | 7213933.783 | 477678.078 |
| 28 | 7213843.164 | 477605.275 |

MUODOSTUMINEN

| TONTTI | P-ALA | OSAP-ALA | KIINTEISTÖ |
|---------------|-------|----------|---------------|
| 067 0014 0002 | 25015 | 8803 | 067 0013 0002 |
| | | 951 | 067 9901 0000 |
| | | 7341 | 067 9903 0000 |
| | | 1501 | 067 9908 0000 |
| | | 2355 | 404 0007 0044 |
| | | 1026 | 404 0007 0045 |
| | | 494 | 404 0007 0060 |
| | | 488 | 404 0007 0061 |
| | | 937 | 404 0007 0243 |
| | | 346 | 404 0007 0300 |
| | | 773 | 404 0144 0004 |



Oulu Maa ja mittaus

Kartta-arkisto

I 6797 Säil. F:17