

Asemakaavan selostus

27.3.2020 päivätty ja 7.1.2021 korjattu Oulun kaupungin Jäälin kaupunginosan korttelia 1024 sekä pysäköinti-, uimaranta-, puisto- ja vesialuetta koskeva asemakaavan muutos. (Rantakuja 10, Jäälin maja).

Kaavatunnus 564-2364
Diaarinumero 2490/2018

Selostus päivitetty saavutettavaksi 14.9.2020
Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 26.1.2021
Asemakaava on tullut voimaan 3.3.2023



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Jäälin korttelia 1024 sekä pysäköinti-, uimaranta-, puisto- ja vesialuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Jäälin kaupunginosan korttelin 1024 tontit 2. ja 3. sekä puisto-, uimaranta-, vesi- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi:	Rantakuja 10 (Jäälin maja)
Kaavatunnus:	564-2364
Kaavan laatija:	Juho Peltoniemi ja Sisko Repola Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Asemakaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
Kaavan vireille tulosta ilmoitettu:	Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 15.1.2019.
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 26.1.2021 § 46.
	Asemakaava on tullut voimaan 3.3.2023.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Jäälissä Rantakujan päässä, Jäälin keskuksesta n. puoli kilometriä pohjoiseen. Kaavamuutosalue on esitetty etusivun kartalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on rajata tulva-alueet pois Jäälin majan rakennuspaikasta, osoittaa kaavamuutosalueella ranta-alueet yleiseen käyttöön ja osoittaa kevyenliikenteen yhteys Huvilatieltä Jäälin majalle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen
 - tonttijakokartat

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Luonto- ja maisemaselvitys, Jäälin keskuksen asemakaavan muutos 30.8.2013 Plaana / Natans oy

2. LÄHTÖKOHDAT

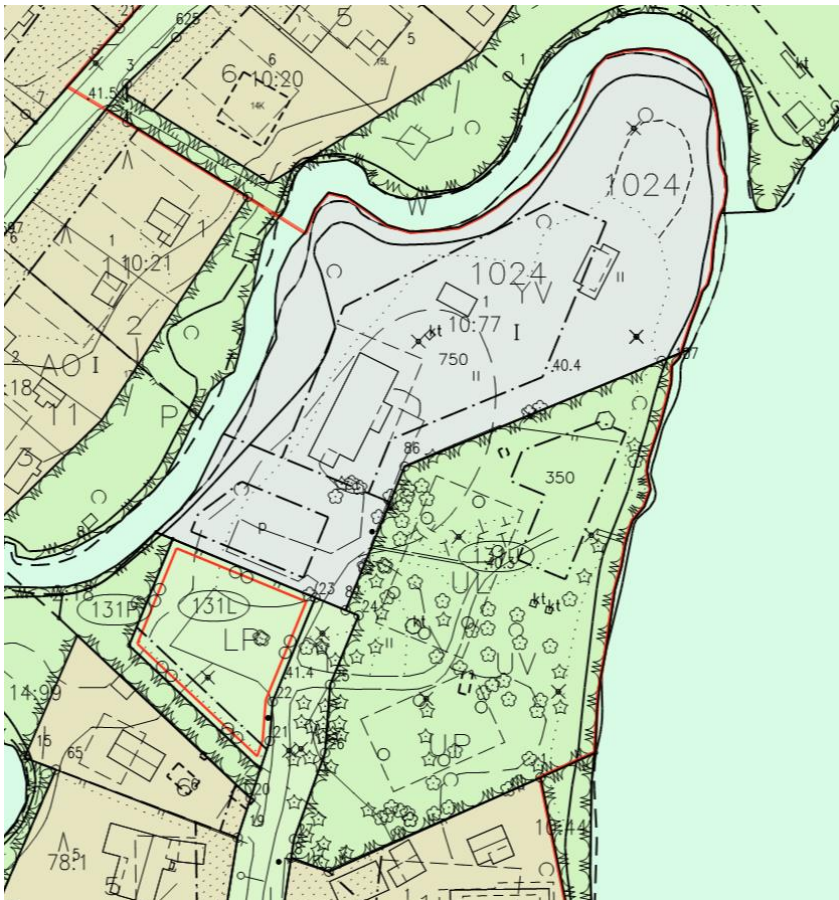
2.1 Suunnittelualan yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Alueella sijaitsee Jäälinjärven rannalla uimaranta, yleinen pysäköintialue ja Jäälin maja, jossa toimii tilausravintola ja kokoontumistila saunarakennuksineen. Kaavamuutosalue on pääosin Oulun kaupungin omistuksessa. Jäälinojan länsipuolella sijaitseva puistoalue on yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

Voimassa olevat kaavat

Alueella on voimassa 3.6.2014 lainvoiman saanut Kiimingin keskeisten taajama-alueiden yleiskaava 2030. Yleiskaavassa suunnitteluala on merkitty kaavamerkinnällä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), uimaranta-alueeksi (VV) sekä pientalovaltaisiksi asuinalueeksi (AP).



Ote asemakaavayhdistelmästä

Voimassa olevassa, 24.11.1981 hyväksytyssä asemakaavassa alue on puistoaluetta (P), uimalaitos tai -ranta-alue (UV), pysäköimisaluetta (LP), sekä yksikerroksisten huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialuetta (YV). Uimalaitos tai -ranta-alueelle on osoitettu rakennusala 350 k-m² rakennusoikeudella sekä paikat ohjeelliselle palloilukentälle (UP) ja ohjeelliselle leikkikentälle (UL). Huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 750 k-m² sekä pysäköintialuetta (p). Suunnitteluala on pieni pala 8.2.1973 hyväksytyä asemakaavaa, jolla sijaitsee Jäälinojan vesialuetta sekä Huvilatiehen päättyvä 5 metriä leveä puistokäytävä.

Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 30.10.2019

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

2.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Jäälin keskuksen asemakaavamuutoksen yhteydessä laadittu luonto- ja maisemaselvitys (30.8.2013, Plaana / natans Oy) ulottuu Jäälin majan alueelle. Luonto- ja maisemaselvityksessä todetaan että: Alueen maisema-arvot painottuvat vesistöjen yhteyteen. Jäälinjärven maisema ei valitettavasti keskusta-alueelle avaudu, mutta uimarannan alueen kehittäminen avoimemmaksi ja luonteeltaan julkisemmaksi toisi järvinäkymää laajemmin esiin ja lisäisi alueen käyttöä. Uimarannan maisemapuut ja rantavyöhykkeen iäkkäät männyt tulee säilyttää. Myös Jäälinjärven rannassa tulee huolehtia suojavyöhykkeen säilymisestä. Jäälinojanvarsi tulee säilyttää suojaviheralueena ja sen luonnonmukaisen kasvillisuuden säilyminen turvattava estämällä pihojen levittäytyminen ojavarteen ja palauttamalla viheralueen osat suojavyöhykkeeksi. Tulvimisen takia on riittävät suojavyöhykkeet varattava asemakaavassa.”



 Kehitettävä näkymä

Arvokohteet/ vahvuudet

 Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie (vanha Kuusamontie)


 Jäälinojan luonnonmukainen ympäristö

 Maisemapuu

 Miellyttävä näkymä

 Viehättävä metsäpolku

 Yleiskaavan mukainen viheryhteystarve

 Virkistyksellinen, toiminnallinen viheryhteys

Maisematilat

 Suljettu-puoliavoin

 Puoliavoin

 Avoin

Pinnoitteet

 Asfaltti

 Synteettinen päällyste

 Sora/ kivituhka

 Hiekka

Viheralueiden luonne

 Haapa- ja koivuvaltainen lehtisekametsä, rehevä ruohokasvillisuus

 Mänty- ja koivuvaltainen sekametsä, pohjakasvillisuus pajukkoa

 Mäntyvaltainen kangasmetsä, hyväkuntoinen, hoidettu

 Mäntyvaltainen kangasmetsä, pohjakasvillisuus kulunutta

 Rakentamaton hoitamaton viheralue, puusto mäntyä, aluskasvillisuus luonnonheinää

 Rakennettu hoidettu viheralue, nurmea, istutuksia

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen 16.6.2016 antaman lausunnon mukaan Jäälinjärven kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan korkeus on +40,55 m (N2000) ja alin rakentamiskorkeus +40,85 (N2000)

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin maa- ja mittauksen hakemuksesta. Kaupungin tavoitteena on luopua Jäälin majan omistuksesta ja turvata Jäälin majan ympäristössä Jäälinjärven rannan yleinen käyttö.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

3.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Jäälin suuralueen yhteistyöryhmä
- Jäälin asukasyhdistys
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Puhelinoperaattorit (DNA, TeliaSonera, Elisa,)
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Kiiminkien Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Kiimingin-Jäälin vesienhoitoyhdistys ry.

3.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineisto, johon sisältyi asemakaavaluonnos, on ollut nähtävillä 15.1.2019 – 14.2.2019 välisen ajan. Siitä on esitetty nähtävillä olon aikana 8 mielipidettä sekä kaksi Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa. Kaksi mielipiteistä oli jätetty yhdistysten, Jäälin asukasyhdistyksen, sekä Kiimingin-Jäälin vesienhoitoyhdistyksen nimissä.

Mielipide 1.

Jääli, Rantakuja 10, Jäälin maja, asemakaavan muutoksen vireilletulo ja asemakaavan muutosluonnos

Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta on päättänyt asettaa otsikossa sanotun asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan muutosluonnoksen nähtävälle palautteen antamista varten. Kiimingin- Jäälin vesienhoitoyhdistys ry kiittää mahdollisuudesta osallistua Jäälinmajan asemakaavan muutosta koskevaan suunnitteluun.

Kiimingin-Jäälin vesienhoitoyhdistys ry on kunnostanut Jäälinjärveä ja sen valuma-alueita vuodesta 2011 lähtien. Positiivisia muutoksia on havaittavissa: sinilevähaittaa ei ole esiintynyt kolmeen vuoteen, veden väriarvojen trendi on aleneva ja vinoutunut kalakannan rakenne on saatu oikaistuksi.

Yhdistys pitää tärkeänä alueen toimintojen suunnittelua niin, että kiintoaine- ja ravinnekuormitus vesistöön jää mahdollisimman pieneksi. Hulevesien käsittelyn tulee perustua imeytykseen. Hoidettavien nurmi-alueiden ja rannan välissä tulee olla suojakaista, jossa pintavesien mukana kulkeutuvat ravinteet voivat sitoutua korkeampaan kasvillisuuteen. Uimarannan kohdalla suojakaista korvautuu hiekkakerroksella, jonka kautta valumavedet pääsevät imeytymään maahan.

Kaavaselostusluonnoksen mukaan kaavoittaja hankkii arvioinnin maisemallisista ja ympäristöllisistä vaikutuksista Jäälinjärveen ja Jäälinojaan. Pyydämme mahdollisuutta tutustua vaikutusarvioon ja ilmaista siitä mielipiteemme ennen kaavaehdotuksen virallista julkaisemista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta meillä ei ole huomautettavaa.

KIIMINGIN – JÄÄLIN VESIENHOITUYHDISTYS RY

Asemakaavoituksen vastaus:

Kaavaluonnoksen maisemallisia ja ympäristöllisiä vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen osiossa 4.1 Kaavan vaikutukset. Luonnosvaiheessa on arvioitu, että maisemalliset muutokset Jäälinjärvelle ovat vähäiset ja että kaavamuutoksen myötä alueen kovat pinnat eivät lisäänty merkittävästi, joten alueelta ei synny merkittävästi uusia hulevesiä Jäälinojaan ja Jäälinjärveen. Kaavaehdotusta laadittaessa on kuitenkin otettu huomioon kaavaluonnoksesta saadut palautteet nykyisen pysäköintialueen riittämättömyydestä, joten kaavaehdotukseen on kasvatettu pysäköintialueiden pinta-aloja nykyisestä noin kaksinkertaiseksi. Koska pohjaveden pinta on alueella korkealla, ei varsinaiset imeytysrakenteet sovellu hulevesien käsittelyyn. Kaavaehdotukseen lisätään määräys siitä, että alueen pintamateriaalien tulee olla vettä läpäiseviä, tai jos käytetään vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja, tulee syntyvistä hulevesistä poistaa kiintoaines ennen vesien johtamista purkuvesistöön.

Mielipide 2.

Jääli, Rantakuja 10, Jäälin maja, asemakaavan muutoksen vireilletulo ja asemakaavan muutosluonnos

Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta on päättänyt asettaa otsikossa sanotun asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville palautteen antamista varten. Jäälin asukasyhteisö (aik. Jäälin suuralueen yhteistyöryhmä) kiittää mahdollisuudesta osallistua Jäälinmajan asemakaavan muutosta koskevaan suunnitteluun. Jäälinmajan alue on alueen asukkaille erittäin tärkeä. Alueen käyttöä on yhteisössä pohdittu jo pitkään. Haluamme tuoda esiin eräitä näkökohtia asemakaavan jatkosuunnittelua varten.

Lähtökohdat

Jäälin asukasyhteisössä on laadittu Jäälivisio 2026 ohjaamaan Jäälin kehittymistä asukkaiden haluamaan suuntaan. Visio on hyväksytty asukaskokouksessa 15.2.2018. Jäälinmajan alueesta visioon on kirjattu tavoitevuodelle seuraavasti:

”Jäälissä järjestetään asukkaita kiinnostavia, monipuolisia tapahtumia yhteistyössä alueen toimijoiden kesken. Jäälinmajan alue on kehittynyt erityisesti järveen tukeutuvien tapahtumien pääasialliseksi toimintakeskukseksi.”

Toteamme, että nähtävillä olevan kaavaluonnoksen keskeiset peruselementit ovat sopusoinnussa Jäälivision kirjauksen kanssa. Näitä ovat ranta-alueen ja Jäälinmajan ympäristön saattaminen yleiseen käyttöön sekä sitä tukevan liiketoiminnan salliminen alueelle sijoittuvalla tontilla. Tarkastelemme seuraavassa alueen toimivuutta joidenkin toimintojen osalta.

Ranta-alueesta liikunta- ja tapahtumapuisto

Jäälinmajan alueella on perinteisesti järjestetty tapahtumia, kuten Jäälinsoudut, venetsialaiset, talvitapahtuma, kesäteatteri sekä kouluvierailuja, joissa on esitelty järviluontoa ja Jäälin kunnostusta. Alueen uimarannalla on lämpimillä säillä päivittäin jopa satoja kävijöitä. Myös lentopallokenttä on käytössä. Alueella oleva rantasauna ja siihen liittyvä uintimahdollisuus on alueella toimivan yrittäjän asiakkaiden ahkerassa käytössä.

Tulevan kaavan tulee ensiksikin sallia edellä kuvatun kaltainen, tähänastista käyttöä vastaava toiminta niin, ettei yksittäisiä tapahtumia olisi tarpeen luvittaa tai että asemakaava ei ainakaan olisi esteenä tällaisten lupien myöntämiselle. Toiseksi tapahtumapuistoa tulisi voida kehittää edelleen liikuntaa edistävään suuntaan. Puistoon tulisi olla mahdollista sijoittaa monipuolisia kuntoilu- ja leikkivälineitä niin, että se palvelisi kaikenikäisiä liikkujia ja vapaa-ajan viettäjiä. Puiston yksityiskohtainen suunnittelu olisi tehtävä erikseen.

Tapahtumien järjestäminen edellyttää, että alueella on saatavissa sähköä ja vettä. Uimarantaa varten tarvitaan lisäksi pukeutumistiloja ja peseytymismahdollisuus sekä kuivakäymälä. Alueen varustelua tarkastellaan jäljempänä liiketoimintaa koskevassa osassa.

Alueen saavutettavuudesta

Kevyen liikenteen väylä

Kevyen liikenteen väylä Huvilatieltä Jäälinmajalle ja sieltä edelleen Jäälin uuden keskuksen kautta aina Laitakankaan monitoimitalolle asti parantaa merkittävästi alueen saavutettavuutta. Yhteyden toteuttamiseen liittyy kuitenkin erityisesti kaksi huolta:

1. Läpikulkuliikenne tapahtumapuiston kautta rikkoo pahasti puistoalueen luonteen ja aiheuttaa ainakin lapsille ja lapsiryhmille turvallisuusriskin. Yhteys pitäisi linjata rakennustontin ja Jäälinojan välistä. Vaikka alueella on ahtautta ja se on lisäksi tulva-aluetta, teknisesti väylän sijoittuminen tällä tavoin on mahdollista.
2. Kevyen liikenteen väylän pelätään tuottavan alueelle moporallin ja siihen liittyviä häiriöitä. Koska moottorikäyttöiset kulkuvälineet voivat ongelmitta käyttää muita yhteyksiä, mopojen käyttö kevyen liikenteen väylällä tulisi kieltää tai jopa teknisesti estää.

Pysäköinti

Jäälinmajan alueen pysäköinti on nykytilassa suuri ongelma. Luonnoksessa ehdotettu viiden pysäköintipaikan lisäksi ei tuo tilanteeseen sanottavaa parannusta.

Pysäköintitilojen puute olisi ratkaistavissa parhaiten sillä, että puistoalueen eteläpäästä nykyisen lentopallokentän tienoilta varattaisiin riittävän suuri alue pysäköintiin. Se olisi liikenteellisesti luontevassa paikassa ja pysyisi riittävän etäällä tapahtumapaikoista.

Lentopallokentälle olisi löydettävissä toinen paikka tapahtumapuiston suunnittelun yhteydessä.

Liiketoiminnan edellytyksistä

Kaavaluonnoksen mukaan alueelle saa rakentaa loma- ja vapaa-ajan viettoa palvelevia tiloja, kuten ravintola-, sauna-, harraste- ja kokoontumistiloja. Toimintakokonaisuuden kannalta tämä on hyvä lähtökohta. Asiassa on vielä syytä pohtia liiketoiminnan edellytyksiin liittyviä näkökohtia.

Vapaa-ajan viettoa palvelevien toimintojen olennainen osa on rantasauna ja uintimahdollisuus, joka sisältää uimalaiturin. Lisäksi asiakkaille voidaan vuokrata ainakin veneitä, suppauslautoja ja muita vesistönkäytön välineitä. Nämä toiminnot vaativat tilaa ja oikeuksia rannalla tai lähellä sitä.

Liiketoiminnan harjoittajilla tulisi olla käyttöoikeus huoltorakennuksen ranta-alueeseen mm. laiturin kiinnittämisen ja veneiden säilyttämisen vuoksi. Käyttöoikeus ei sulje pois muiden käyttäjien oikeutta liikkua alueella ja käyttää sitä. Laiturin sijoittaminen vesialueelle on mahdollista vesilain yleiskäyttöä koskevien säännösten perusteella.

Lopuksi

Esillä oleva kaavaluonnos antaa hyvät perusedellytykset kehittää Jäälinmajan alueesta asukkaita monipuolisesti palveleva kokonaisuus. Edellä kuvatun mukaisesti esitämme, että toimintoja tarkasteltaisiin vielä kokonaisvaltaisemmin, jotta kaava ei tulisi tarpeettomasti rajoittamaan toisaalta alueen käyttömahdollisuuksia eikä toisaalta liiketoiminnan edellytyksiä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta meillä ei ole huomautettavaa.

Olemme valmiit osallistumaan kaavan jatkovalmisteluun ja edustamaan siinä paikallista näkökulmaa.

Asemakaavoituksen vastaus:

Asemakaavan tavoitteena on turvata Jäälin majan myynnin yhteydessä Jäälinjärven rannan yleinen käyttö. Kaavamuutoksen toteutuessa ranta on nykyistä laajemmin kaikkien jääliläisten käytettävissä ja saavutettavissa. Entisen tonttialueen muuttuminen puistoksi ei estä jatkossa kesäteatterin ja tapahtumien järjestämistä alueella, vaikkakin jatkossa tapahtumien järjestämiseen tarvitaan lupa kaupungin katu- ja viherpalveluilta. Luvassa voidaan myös oikeuttaa alueen sulkeminen muilta kuin maksavalta yleisöltä kesäteatteri-esitysten ajaksi.

Asemakaavamuutos mahdollistaa puiston ja uusien kevyenliikenteenyhteyksien rakentamisen, mutta niiden toteutukseen tarvitaan vielä tarkempaa suunnittelua. Kevyelle liikenteelle tarkoitetut väylät ja puistokäytävät on kaavassa osoitettu ohjeellisena, ja niiden sijoittuminen ja määrä tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Puistoalueen väyliä ei ole tarkoitettu mopoille ja niillä kulku tullaan kieltämään liikennemerkein. Mopoliikenteen estäminen kiinteillä rakenteilla tarkoittaisi myös sitä, että väylän käyttö estyisi myös polkupyöriltä ja lastenvaunuilta.

Uimarannan pysäköintialue on nykyisellään jäsentymätön, mikä osaltaan on saattanut aiheuttaa sen tehotonta käyttöä. Kaavaehdotukseen pysäköintialuetta on muotoiltu uudestaan ja esitetty LPA-4 alue mahdollistaa n. 24 autopaikan pysäköintialueen rakentamisen. Aluetta kaavoitettaessa on tehty valinta, ettei pysäköintialueita laajenneta nykyisille viheralueille. Pysäköintikapasiteetin loppuessa autoja on mahdollista pysäköidä katujen varsille sekä n. puolen kilometrin etäisyydelle Jäälin keskuksen pysäköintialueille.

Jäälinmajan tonttia ja tulevaa rakennusoikeutta on tarkastettu siitä mitä kaavaluonnoksessa esitettiin: Kaavaton pinta-alaa on kasvatettu ja uimarannan kohdalle on osoitettu uusi rakennusala rakennusoikeuksiin saunaa ja talousrakennuksia varten. Asemakaavalla ei vaikuteta laituriin sijoituslupiin, mutta kaupungin sisällä on eri toimijoiden kanssa sovittu, että tulevalle toimijalle voitaisiin myöntää lupa uimaranta-alueelle sijoitettavasta laiturista.

Saadun palautteen perusteella kaavaehdotusta on muutettu seuraavasti: ohjeelliset puistokäytävät ja kevyenliikenteenväylät Jäälinmajan ympäristössä on muutettu vastaamaan mielipiteessä ehdotettua, kaavamuutosaluetta on laajennettu käsittämään myös pysäköintialue, Jäälinmajan sekä pysäköintialueen tontteja on laajennettu ja muotoiltu uudellen, Jäälinmajan tontille on lisätty rannan puolelle rakennusala sauna ja talousrakennuksia varten, uimaranta-alueelle on lisätty rakennusoikeus uimarantaa palvelevaa huoltorakennusta varten.

Mielipide 3.

Vastustamme suunnitelmaa rakentaa kevyenliikenteenväylä Rantakujalta Jäälän majan alueen läpi Huvilatiele sen aiheuttaman haitan alueen asukkaille, luonnolle ja Jäälänmajan ympäristön käytettävyydelle sekä turvallisuudelle. (16 allekirjoitusta)

Asemakaavoituksen vastaus:

Suunniteltu uusi kevyenliikenteenyhteys Huvilatieltä suunnittelualueelle parantaa Jäälänjärven rannan saavutettavuutta ja käyttömahdollisuuksia. Yhteyden rakentuminen on yleisen edun mukaista, eikä siitä aiheudu kohtuutonta haittaa yksityiselle edulle. Mielipide ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

Mielipide 4.

Maisemallisesti ja kulkuyhteyksien kehittämiseksi tervetullut kehitysaskel tähän arkkitehtonisestikin jälkeensä jääneeseen Huvilatien katukuvaan.

Avaa luontevasti näkyvyyttä Huvilatieltä järvelle. Järvi saadaan suunnitelman mukaan saavutettavaksi kaikille Huvilatien varren asukkaille.

Järvi ei ole virkistysalueena ainoastaan kesäisin, vaan vähintäänkin yhtä merkittävä sen virkistyskäyttöön on myös talvisin jääpeitteen aikana. Pääsisimme hiihtämään ilman autoa ympäri vuoden sulana olevan Jäälänlinjojen yli suunnitelman mukaista kevyen liikenteen väylää pitkin suoraan järven jäälle ja latu-uralle.

Kun pyörätie kiertää yrittäjän tontin, yrittäjällä on näin selkeästi oma toiminta-alue (tontti) ja uimaranta-alue jää yhteiskäyttöön pyörätien rajaamana alueena.

Asukasillassa esille tullut tontin vuokraaminen yrittäjälle on kannatettava ajatus ja harkintaa sen suhteen toivotaan.

Yhtä tärkeä kuin tuo kevyen liikenteen väylän aikaansaaminen on, on sekin, että katuvalot kujan varrelle suunnataan/asennetaan paikalliset asukkaat huomioiden ja että lamput palavat pimeään aikaan.

Kohtalokkain seurauksin muistamme syksyn 2015, jolloin Oulun kaupunki sammutti valoja Huvilatien varrelta pimeimpänä syyskautena, jolloin murtomiehille luotiin oiva tilaisuus ja meillekin murtauduttiin ikävin seurauksia. (kaksi allekirjoitusta)

Asemakaavoituksen vastaus:

Kuten mielipiteessä esitetään, suunniteltu uusi kevyenliikenteenyhteys Huvilatieltä suunnittelualueelle parantaa Jäälänjärven saavutettavuutta myös talvisin. Kaavassa puistoalueelle esitetyt kevyenliikenteenväylät ovat ohjeellisia ja niiden sijainti tutkitaan tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Mielipide 5.

Mielipide asiasta 564-2364, koskien Jäälänmajan kaavaluonnosta. T:mi Jäälän Maja (myöh. Maja) toiminta yrityksenä edellyttää lähes nykyistä tilajärjestelyä. Mikäli tila halutaan myydä samaan tarkoitukseen, niin epäilen kenenkään alkavan oikeassa bisnesmielessä moiseen. Meillä Maja on enemmänkin ns. kevyt-yrittäjyyttä. Olemme toimineet paikalla 18 vuotta, joten lienemme asiantuntijoita paikan suhteen. Maksamme kaupungille vuokraa, sähkön, vedet, hulemaksut, jätemaksut..., joten kaupungilla ei ole kulujakaan, koska teemme lähes kaikki korjaukset omalla kustannuksellamme. Olemme tarjonneet lukuisiin tilaisuuksiin ilmaiseksi tilat, sähkö, vedet. (venetsialaiset, talvitapahtumat, kesäteatteri ym.). Laitan kaksi (2) liitettä ehdotuksesta puiston ja pysäköintipaikan laajennuksiin, jotka mahdollistavat Majan toiminnan jatkumisen nykyisellään. Pyörätie on täysin tarpeeton, sillä siitähän tulisi vain mopojen rallaustie. Se ei lyhennä kenenkään matkoja mihinkään. Olisimme toivoneet, että jo alkuvaiheessa olisi otettu yhteyttä meihin. Kukaanhan ei ole tutustunut paikan päällä alueeseen. Vastaan mielelläni asiaa koskevaan tiedusteluun. (kaksi allekirjoitusta)

Asemakaavoituksen vastaus:

Oulun kaupunki on myymässä Jäälänmajan kiinteistöä. Uudeksi omistajaksi toivotaan aktiivista ja idearikasta yrittäjää, joka elävöittää Jäälän asuinaluetta tarjoamalla palveluilla ja alueella järjestettävillä tapahtumilla, kuten maja tähänkin asti on tehnyt. Kiinteistön siirtyessä yksityiseen omistukseen kaupungin mahdollisuudet vaikuttaa majan toimintaan sekä myytävän tontin käyttöön ovat rajalliset. Kaavoittamalla Jäälänmajaa ympäröivä ranta-alue puistiksi, varmistetaan että kaikilla jääliläisillä säilyy mahdollisuus nauttia alueesta. Puistiksi kaavoittaminen ei estä järjestämästä tapahtumia kuten kesäteatteria, venetsialaisia tai

talvitapahtumaa alueella, vaikkakin jatkossa tapahtumien järjestämiseen tarvitaan lupa kaupungin katu- ja viherpalveluilta. Suunniteltu uusi kevyenliikenteenyhteys Huvilatieltä suunnittelualueelle parantaa Jäälinjärven rannan saavutettavuutta ja käyttömahdollisuuksia. Mieliä ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

Mielipide 6.

Vastustan jyrkästi, että kevyenliikenteen yhteys Jäälin majan rannasta Huvilatielle ollenkaan suunniteltaisiin. Perustelut:

1. Turvallisuusnäkökohdat

Ehdotettu kevyen liikenteen yhteys Rantakujalta, yli Jäälinojan, Huvilatielle on erittäin vaarallinen tultaessa Huvilatielle. Näkyväisyys risteyksessä kääntyessä on melkein olematon, jolloin onnettomuusvaara on suuri. Pyörätie puiston läpi on erittäin vaarallinen lapsille.

Huvilatie on kapea ja kahden auton ja polkupyörän tai mopedin kohdatessa ko risteyksessä kolari on mahdollinen. Hyöty kevyen liikenteen yhteydestä on minimaalinen.

Turvallisin kulku Jäälin majalle ja uimarannalle käy, kuten nykyisinkin, Rantakujan kautta.

2. Luonnonsuojelu

Jäälinojan ylitse täytyisi silloin rakentaa silta. Sillan rakentaminen vaatii maansiirtotöitä, jotka mitä todennäköisimmin tuhoavat Jäälinojan luontoa ja kasvillisuutta.

Ehdotettu yhteys vaatii myös Jäälinojan molemmanpuolisen vesijättömaan täyttämistä maa-aineksilla. Keväisin ja syksyisin oja lainehtii useita metrejä yli uomansa. Mielestäni Jäälinojan nykyinen idyllinen maisemallinen ympäristö kärsii mahdollisesta kaavamuutoksesta.

3. Asukasviihtyvyys ja kiinteistöjen arvo

Kevyen liikenteen väylä ehdotetulle paikalle johtaa siihen, että jalankulkijat, pyöräilijät ja mopedistit kulkevat ja ajavat kapeaa väylää pitkin tonteilla 10:20 ja 10:21 sijaitsevien rakennusten, ”ikkunoiden alta”, ja häiritsevät asukkaiden asumisrauhaa.

Tällainen järjestely aiheuttaa myös kiinteistöjen hinnan alennuksen niitä edelleen myytäessä.

Kukapa ostaja haluaisi tällaista häirintää asuintalon viereen. Ko. kiinteistöjen raja kulkee ymmärrykseni mukaan tällä hetkellä keskellä ehdotettua kevyen liikenteen väylää ja tien rakentaminen pienentäisi molempia tontteja sekä pienentäisi näin ollen tonttien arvoa.

4. Uimaranta ja Jäälin maja

Oulun kaupunki on täysin laiminlyönyt Jäälin majan uimarannan ja Jäälinjärven kunnostuksen.

Kesäisin vesi on usein sinilevän saastuttama ja niin mutainen että uimasta noustua täytyy ehdottomasti käydä suihkussa saadakseen ihonsa puhtaaksi. Viime vuosina Jäälinläiset ovat alkaneet käyttämään mitä enenevässä määrin Kuusamontien länsipuolisia hiekkakuoppia joissa on puhdas vesi. Sitä uimapaikkaa ja sinne johtavaa autotietä ja kevyen liikenteen tietä tulisi ehdottomasti tulevaisuudessa kunnostaa.

Jäälin maja tulisi myös tulevaisuudessa pitää hyötykäytössä, kuten kesäteatteriesityksissä, merkkipäivien vuokrattavana pitopaikkana sekä Jäälin asukasyhdistys ry:n kokoustiloina.

Jäälissä 13.01.2019

(yksi allekirjoitus)

Asemakaavoituksen vastaus:

Huvilatie on hidasliikenteinen sekaliikennekatu, jonka liikennemäärät ovat pieniä. Suorakulmaiseen kääntökseen Huvilatielle saapuvan pyöräilijän tilannenopeus on myös pieni, joten risteys ei lähtökohtaisesti ole erityisen vaarallinen. Huvilatie turvallisuuksi voidaan parantaa pudottamalla alueellinen nopeusrajoitus 40 km/h:sta 30 km/h.

Luonto- ja maisemaselvityksen mukaan asemakaavan muutosalueella ei ole sellaisia uhanalaisia lajeja tai luontotyyppisiä, jotka rajoittaisivat kevyenliikenteen sillan rakentamista. Selvityksen mukaan Jäälinojan varren luonnon monimuotoisuutta uhkaa asuinpihojen levittäytyminen ojan läheisyyteen asemakaavan puistoalueille, sillä puutarhoista karkaavat koristekasvit uhkaavat ojanvarren luonnollista kasvillisuutta ja komposteista ja pihanurmikoilta ojaan huuhtoutuvat hulevedet kuormittavat ojaa ravinteillaan.

Ojan tulviminen otetaan huomioon sillan ja kevyenliikenteenreittien suunnittelussa niin, ettei silta ja reitit kasvata tulvariskiä. Asemakaavamuutoksen myötä Jäälinmajan nykyisen tontin alueet Jäälinojan rannalla muuttuvat puistoalueeksi mikä osaltaan edesauttaa ojanvarren luonnon monimuotoisuuden säilymistä

Asemakaavaluonnoksessa esitetty uusi kevyenliikenteenväylä sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella 5 metriä leveällä puistokaistaleella ja tulisi sivuamaan kahta asemakaavan mukaista erillispientalontonttia, joista toinen on rakentumaton ja toisella sijaitsee vapaa-ajanasuntona toimiva vanha rakennus. Tonttien rakentuessa kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen uudet piharakennukset on mahdollista sijoittaa siten, että ne suojaavat pihaa ja asuinrakennukset suunnitella niin, että pääikkunoita ei sijoiteta kevyenliikenteenväylän suuntaan, jos kevyenliikenteenyhteys koetaan häiritseväksi. Silta mahdollistaa Huvilatietä suoran kulkuyhteyden Jäälinjärven rannan puistoalueelle ja on todennäköistä, että yhteys parantaa Huvilatien tonttien haluttavuutta ja myytävyyttä. Mieliä ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

Mielipide 7.

Jäälin majan käyttö

Jäälin majaa ja sen ympäristöä käytetään tällä hetkellä suhteellisen aktiivisesti juhlapaikkana, varsinkin kesäkuukausina paikka on suosittu kesäjuhlien ja syntymäpäivien järjestyspaikka. Kesäteatteri toimintaa on useana vuonna ollut myös Jäälin majan miljöössä. Lisäksi alueella on silloin tällöin yleisötapahtumia, kuten lapsille suunnattuja hiihtotapahtumia yms. Miksi näitä tilaisuuksia järjestetään siellä? Jäälin alueella ei ole vastaavia tiloja, joissa olisi tarjolla sähköä, juoksevaa vettä sekä saunomis- mahdollisuutta isolle porukalle. Paikan rauhallisuus on varmasti suurin arvo, kun valitaan juhlapaikkaa. Lisäksi pihan suuri nurmialue tarjoaa oivan mahdollisuuden erilaisille pihapeleille. On selvää, että toteutuessaan kevyenliikenteenväylä tulisi romuttamaan paikan käyttömukavuuden käyttäjien näkökulmasta. Esiintyykö kesäteatteri paikassa, jossa kuka tahansa voi seurata näytelmää pyörätietä maksamatta lippua? Onko mukava kenellekään, kun polttariporukka iloitsee saunan terassilla, kun ryhmä lapsia siirtyy uimaan Jäälin montuille? Tai kun syntymäpäivä sankarin puheen keskeyttää läpiajava mopoporukka? Tai hääparin ottaessa vastaan vieraita on joukossa useampi koiranulkoiluttaja? Tässä vain muutama havainnollistava esimerkki osoittamaan, että kevyenliikenteenväylä tuhoaa toiminnanharjoittajan ansaintaedellytykset totaalisesti.

Uimarannan käyttö

Jäälin majan yleisen uimarannan käytölle ja saavutettavuudelle varmasti suunnittelussa on annettu suuri painoarvo. Totuus on kuitenkin, että ei ruosteisessa, humuspitoisessa ja haisevassa Jäälinjärvessä ui paikalliset uimarantojen käyttäjät. Vesienhoitoyhdistys on tehnyt paljon hyvää työtä vedenlaadun parantamiseksi, mutta edes ne eivät pitkälläkään aikavälillä luo edellytyksiä Jäälinjärven rantojen aktiiviselle käytölle uimarantana. Jäälissä on tarjolla vertaansa vailla olevat puhdasvetiset ja hiekkapohjaiset soramontut, joita väestö käyttää virkistytymiseen. Sekä Jäälin montut, että Jäälinkeidas tarjoavat turvallisen ympäristön lasten vesileikeille ja alueilta löytyy muutakin aktiviteettiä, kuten beach-volley kentät ja leikkipuistot.

Vaikutus ympäristöön

"Jäälinojanvarsi tulee säilyttää suojaviheralueena ja sen luonnonmukaisen kasvillisuuden säilyminen turvattu estämällä pihojen levittäytyminen ojavarteen ja palauttamalla viheralueen osat suojavyöhykkeeksi. Tulvimisen takia on riittävät suojavyöhykkeet varattava asemakaavassa". Harkittu kevyenliikenteenväylä toteutuessaan haittaisi suuresti alueen ekosysteemiä. Varsinkin Jäälin majan puoleinen ojanvarsi on Jäälinojan tulvimisaluetta, jossa on tällä hetkellä todella runsasta kasvistoa sekä useat eläimet viihtyvät siellä. Alue on hyvin matalaa rantaa ja toteutuessaan kevyenliikenteen väylä vaatisi runsaasti maa-ainesta ja viisiteet vaatisivat laajan pinta-alan, jotta väylän pinta saadaan korotettua tarvittavaan tasoon. Silta rakenteet nostaisivat välttämättä tulvaveden korkeutta, joka uhkasi rakenteita lähistön tonteilla. On tavallista, että tulvavedet peittävät suuren osan pihosta jo nykyisellään ja viimevuosina vesi on kohonnut noin korkeuskäyrän 10 tasolle ojan alkupään kiinteistöjen osalta. Jo pelkän luonnon biodiversiteetin vuoksi tulisi oheisen kartan oranssilla viivalla rajattu alue pitää vapaana kaikesta rakentamisesta.

Pyörätien tuoma lisäarvo

Toteutuessaan kevyenliikenteenväylä lyhentää huvilatien pohjoisosan ja onkiniementien asukkaiden kävely/pyöräilymatkaa Jäälin keskustan palveluille arviolta alle 100m. Oulusta Kiiminkiin johtavalle yhteydelle se ei tuo lisäarvoa eikä merkittävästi vähennä kevyttä liikennettä Huvilatien eteläpäädyn 400m matkalla. Pohjoisosalle Huvilatietä ei vaikutusta käyttömäärään. Huvilatien etelä- ja pohjoispäässä tiehen liittyy jo nykyisellään pyörätiet, jotka ohjaavat kevyenliikenteen tielle turvallisesti.

Vaarallinen risteys

Toteutuessaan kevyenliikenteenväylä muodostaa rantakujalta päin Huvilatiehen yli 90 asteen jyrkän kulman, jossa näkyvyys huvilatiele on erittäin huono. Puistokaistale on vain 5 m leveä ja sitä reunustaa

tienreunaan asti tiheä havukasvisto sekä huvilatie 15 että 17 osoitteista. Huvilatie on vilkkaasti autoilla liikennöity tieosuus, joka on myös erittäin kapea. Jalankulkija ja kohtaavat autot eivät mahdu tielle, vaan vaativat toisen auton pysäyttämisen. Kevyenliikenteenväylän oletetut käyttäjät ovat lapset polkupyörineen ja heidän liittymistä kevyenliikenteen väylältä Huvilatielle pidän erittäin riskialttiina. Huomattavan lisän tuo mopoliikenne, joka on runsasta Huvilatiella. Se on ainut käytettävä reitti, kun siirrytään kohti Kiiminkiä. Vaikka kielletään liikennemerkillä mopojen ajaminen kevyenliikenteenväylällä, vaikuttaako se mitenkään sen käyttöön? Tuskin. Itse olisin ainakin 15 vuotiaana kurvannut tällaiseen risteykseen sivuluisissa ja kaasu-pohjassa ja nimenomaan suosinut sitä lyhintä reittiä. Huvilatie etelä- ja pohjoispäässä tiehen liittyy jo nykyisellään pyörätiet, jotka ohjaavat kevyenliikenteen tielle turvallisesti.

Asuntorakentamiselle syntyvä merkittävä arvon alentuminen

Kevyenliikenteenväylä kohdistuu osoitteeseen Huvilatie 17 ja aiheuttaa kiinteistölle merkittävän arvon-alentumisen. Se ei vain poista osaa tontin pinta-alasta, vaan myös käytännössä estää tontin käytön rakentamiseen ja näin ollen arvotonntti muuttuu merkityksettömäksi. Osoitteiden Huvilatie 15, 17, 19 ja 21 suurin arvo muodostuu sen rauhallisesta sijainnista ja toteutuessaan kevyenliikenteenväylä tekee osoitteiden Huvilatie 15, 17, 19 ja 21 kiinteistöistä akvaarioita, joihin avautuu sillalta suora näkymä, vaikka kevyenliikenteenväylän vastaiset sivut kuinka aidattaisiin.

Vaihtoehtoinen linjaus

Jos kaupunki kokee kevyenliikenteen rakentamisen Huvilatielle korkeana prioriteettina, sama hyöty matkan kannalta saadaan sijoittamalla se Huvilatie alkupäähän ja yhtymään Rantatielle. Tämä vaihtoehtoinen linjaus sopisi hyvin yhteen uudelle urheilukentän kaavalle, aiheuttaisi huomattavasti vähemmän häiriötä olemassa olevalle asutukselle. Linjaus pystyisi sijoittumaan todennäköisesti kokonaisuudessaan kaupungin omistamalle maa-alalle. Rakennettava uusi kevyenliikenteentie olisi tässä vaihtoehdossa noin 85 metriä pituudeltaan ja sisältäisi yhden sillan. Jäälin majan yhteyteen sijoittuessaan kevyenliikenteenväylää tulisi rakennettavaksi yli 200 metriä. Tämän vaihtoehtoisen linjauksen etuna on lisäksi se, että siitä hyötyisivät myös Huvilatie eteläosan asukkaat. Tämä linjaus mahdollistaisi myös suojatien sekä pyöräteliittymisen bussipysäkillä ja ajoyhteyden liikennevalo-ohjattuun risteykseen ilman että tarvitsee kulkea ajotiellä. Myös Jäälin majan alue säästyisi kaavoittamisen aiheuttamalta pilaantumiselta.

Yhteenveto

Ylläolevin perustein toivon, että Oulun kaupunki muokkaa kaavaehdotustaan niin, että kaavan etenemisprosessi keskeytetään ja sen kehittämisestä luovutaan tai vaihtoehtoisesti luopuu kevyenliikenteenväylän osuudesta kaavaluonnoksessa.

Yhteistyöterveisin, (yksi allekirjoitus)

Asemakaavoituksen vastaus:

Asemakaavan tavoitteena on turvata Jäälin majan myynnin yhteydessä Jäälinjärven rannan yleinen käyttö. Kaavamuutoksen toteutuessa ranta on nykyistä laajemmin kaikkien jääliläisten käytettävissä ja saavutettavissa. Entisen tonttialueen muuttuminen puistoksi ei estä jatkossa kesäteatterin ja tapahtumien järjestämistä alueella, vaikkakin jatkossa tapahtumien järjestämiseen tarvitaan lupa kaupungin katu- ja viherpalveluilta. Luvassa voidaan myös oikeuttaa alueen sulkeminen muilta kuin maksavalta yleisöltä kesäteatteri-esitysten ajaksi.

Luonto- ja maisemaselvityksen mukaan asemakaavan muutosalueella ei ole sellaisia uhanalaisia lajeja tai luontotyyppisiä, jotka rajoittaisivat kevyenliikenteen sillan rakentamista. Selvityksen mukaan Jäälinojan varren luonnon monimuotoisuutta uhkaa asuinpihojen levittäytyminen ojan läheisyyteen asemakaavan puistoalueille, sillä puutarhoista karkaavat koristekasvit uhkaavat ojanvarren luonnollista kasvillisuutta ja komposteista ja pihanurmikoilta ojaan huuhtoutuvat hulevedet kuormittavat ojaa ravinteillaan.

Ojan tulviminen otetaan huomioon sillan ja kevyenliikenteenreittien suunnittelussa niin, ettei silta ja reitit kasvata tulvariskiä. Asemakaavamuutoksen myötä Jäälinmajan nykyisen tontin alueet Jäälinojan rannalla muuttuvat puistoalueeksi mikä osaltaan edesauttaa ojanvarren luonnon monimuotoisuuden säilymistä Huvilatie on hidasliikenteinen sekaliikennekatu, jonka liikennemäärät ovat pieniä. Suorakulmaiseen kääntöön Huvilatielle saapuvan pyöräilijän tilannenopeus on myöskin pieni, joten risteys ei lähtökohtaisesti ole erityisen vaarallinen. Huvilatie turvallisuuksi voidaan parantaa pudottamalla alueellinen nopeusrajoitus 40 km/h:sta 30 km/h.

Kevyenliikenteen väylän mahdollistamisen yhtenä motiivina on jatkaa Laivakankaan koululta alkavaa, Jäälän puistoalueita pitkin kulkevaa kevyenliikenteenväylää aina Huvilatiele asti. Uusi yhteys ei lyhennä merkittävästi Jäälän keskukselta Huvilatiele kuljettavaa matkaa, mutta tekee Jäälänmajasta paremmin saavutettavan Huvilatiele käsin lyhentäen matkaa noin kilometrillä.

Suunniteltu kevyenliikenteenväylä tulisi sivuamaan kahta asemakaavan mukaista erillispientalotonttia, joista toinen on rakentumaton ja toisella sijaitsee vapaa-ajanasuntona toimiva vanha rakennus. Tonttien rakentamisessa kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen uudet piharakennukset on mahdollista sijoittaa siten, että ne suojaavat pihaa ja asuinrakennukset suunnitella niin, että pääikkunoita ei sijoiteta kevyenliikenteenväylän suuntaan, jos kevyenliikenteenyhteys koetaan häiritseväksi. Silta mahdollistaa Huvilatiele suoraa kulkuyhteyden Jäälänjärven rannan puistoalueelle ja on todennäköistä, että yhteys parantaa Huvilatien tonttien myytävyyttä. Mielipide ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

Mielipide 8.

Ote Rantakuja 10, Jäälänmaja Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

”Kaupungin tavoitteena on turvata kaavamuutoksella Jäälänmajan ympäristön rannan yleinen käyttö ennen Jäälän majan myymistä pois kaupungin omistuksesta.”

Useaan otteeseen Jäälänmajaa juhlatilana käyttäneenä sekä majan välittömässä läheisyydessä olevan ranta- ja nurmialueen ympärivuotisena käyttäjänä en voi kuin hämmästellä suunniteltua asemakaavan muutosta.

Jäälänmaja sekä viereiset ranta-alueet ovat tarjonneet meille jääliläisille sekä tietenkin ulkopaikkakuntalaisille upeat puitteet juhlapaikasta, aurinkoisten kesäpäivien viettoon sekä talvisiin koko perheen tapahtumiin jo vuosikymmenten ajan. Ilmoitetun alueen pirstaloittaminen rikkoo alueen arvon ja uniikin rauhan poistaen mahdollisuuden edelle mainittuihin tarkoituksiin sellaisina kuin ne nykyisin ovat.

Monikäyttöisen Jäälänmajan nurmialueella on jo usean vuoden ajan esitetty kesäteatterin suosittuja näytelmiä. Näytelmät ovat olleet joka vuosi kävijämääriltään korkeita sekä yleisesti pidettyjä tilaisuuksia juurikin alueen omaperäisen sijainnin ja puitteiden suhteen. Kaavamuutoksen toteutuessa kevyenliikenteen väyläneen teatterinäytösten ainutlaatuinen tunnelma sekä tietenkin teatterin tuotto kärsinee huomattavasti. Itsekkin ko. kesäteatterissa näytelleenä tunnen lavasteiden sekä katsomon tarkan sijainnin. Juuri samasta kohtaa kaavamuutoksessa on esitetty kevyenliikenteen väylä Huvilatiele. Vastaavaa sijaintia ei ole tarjolla Jäälissä. Nykyisellä sijainnilla näytelmistä nauttivat vain lipun lunastaneet. Muuhun kohtaan sijoitettuna lavasteet sekä katsomo tarjoavat ilmaisenäytelmän ranta-alueilla oleskeleville.

Itse Jäälänjärven rannan käyttö on uimatarkoituksessa jäänyt olemattomiin. Uimareina rannalla tapaa pääsääntöisesti vapaa-ajanasunnoillaan viettäviä henkilöitä, ei paikallisia. Vesienhoitoyhdistyksen pitkäjänteisistä ponnisteluista huolimatta järven vesi on humuspitoista ja likaista. Viime kesänä (2018) totesimme myös, että edelleen järven vesi haisi pahalta ja ihoon tarttui jo lyhyenkin vesikontaktin aikana ruskea limainen kerros aiheuttaen lapsillani ihon kutinaa. Uimatarkoitukseen me jääliläiset sekä useat ulkopaikkakuntalaiset olemme jo vuosia käyttäneet Jäälän puhdasvetisiä soraomonttuja, joista edeltäneen kesän suosituimpia lienee Jäälän keitaaksi nimetty soraomonttu. Keitaan vierustalla on mahdollisuus useisiin aktiviteetteihin ja ranta on yleensäkin turvallinen kaiken ikäisille käyttäjille. Miksi panostusta uimarantoihin ei suunnata esimerkiksi tähän em. alueeseen, jonka käyttöaste Jäälän majan ranta-alueeseen verrattuna on miltei 100%?

Jäälänmaja tarvitsee kunnostusta/päivitystä, mutta tarjoaa edelleen käytännölliset tilat erilaisia tapahtumia varten. Edellisen kerran kesäkuussa 2017 paikan juhlatilaksi vuokranneena arvostan suuresti Jäälänmajan sekä viereisen ranta-alueen yksityisyyttä. Aidattu Jäälänmajan alue takaa yksityistilaisuuksiin niiden tarvitseman rauhan antaen samalla hyvin sijaa ranta-alueista nauttaville. Miltä tuntuisikaan viettää yksityisjuhlaa, jonka tunnelman rikkoo kevyen liikenteen yhteyden käyttäjät? Jäälänmajan suuri nurmialue mahdollistaa kesäisin juhlatilan ja tilaisuuksien laajentamisen myös ulkotiloihin. Lisäksi aidattu alue edistää pienten juhlijoiden turvallisuutta.

Ote Rantakuja 10, Jäälän maja Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

”Lisäksi tutkitaan kevyen liikenteen yhteyden rakentamista Rantakujalta Huvilatielelle.”

Kevyen liikenteen yhteys Rantakujalta Huvilatiele rikkoo arvostetun alueen rauhan. Toki kevyen liikenteen väylä lyhentää vähäisissä määrin Huvilatien sekä järven pohjoisosan asukkaiden matkaa Jäälän keskustan

palveluille, mutta yhteyden toteutuessa saavutettu matkan lyhentyminen ei ole merkittävä. Sen sijaan kevyen liikenteen yhteys laskee huomattavasti Jäälinmajan, Jäälinmajan viereisen ranta-alueen sekä Huvilatielten tonttien ja rakennusten arvoa. Näin ollen em. alueiden arvostus mitätöidään tekemällä oikoreitti todellista käyttöarvoa kunnioittamatta.

Alueen aktiivisena käyttäjänä näkisin hyödyllisempänä pitää suunniteltu muutosalue ennallaan. Tämä mahdollistaisi uudelle omistajalle varmemman tulonlähteen säilyttäen alueen arvon. Järkevämpää olisi palauttaa Jäälinmajan viereiselle ranta- ja nurmialueelle lasten leikkipuisto-osion, mikä joitain vuosia sitten jäätiläisten lapsiperheiden harmiksi yllättäen poistettiin. Leikkipuisto-osio sekä muutamat pöytäryhmät liisäisivät enemmän ranta- ja nurmialueen käyttöä kuin arvostetun alueen rikkominen.

Asemakaavoituksen vastaus:

Oulun kaupunki on myymässä Jäälinmajan kiinteistöä. Uudeksi omistajaksi toivotaan aktiivista ja idearikasta yrittäjää, joka elävöittää Jäälin asuinalueetta tarjoamalla palveluilla ja alueella järjestettävillä tapahtumilla, kuten maja tähänkin asti on tehnyt. Kiinteistön siirtyessä yksityiseen omistukseen kaupungin mahdollisuudet vaikuttaa majan toimintaan sekä myytävän tontin käyttöön ovat rajalliset. Kaavoittamalla Jäälinmajaa ympäröivä ranta-alue puistoksi, varmistetaan että kaikilla jäätiläisillä säilyy mahdollisuus nauttia alueesta. Puistoksi kaavoittaminen ei estä järjestämästä tapahtumia kuten kesäteatteria, venetsialaisia tai talvitapahtumaa alueella, vaikkakin jatkossa tapahtumien järjestämiseen tarvitaan lupa kaupungin katu- ja viherpalveluilta. Suunniteltu uusi kevyenliikenteenyhteys Huvilatieltä suunnittelualueelle parantaa Jäälinjärven rannan saavutettavuutta ja käyttömahdollisuuksia. Mieliä ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto, rakennettu kulttuuriympäristö:

Oulun kaupungissa on tullut vireille Jäälin kaupunginosassa, korttelia 1024 sekä uimaranta-, puisto- ja vesialueita koskeva asemakaavan muutos, osoitteessa Rantakuja 10 (kaavatunnus 564-2364). Kaupungin tavoitteena on turvata Jäälin majan ympäristön ja rannan yleinen käyttö ennen Jäälin majan myymistä yksityiselle taholle. Samalla tutkitaan mahdollisuuksista kevyenliikenteen yhteyden rakentamista Jäälin majan rannasta Huvilatielle.

Kaavamuutosluonnoksessa on esitetty siltayhteyttä Jäälinjärven ja -ojan välisen niemen ylittäväksi kohdaksi AO-kortteleiden 11 ja 9 välistä puistokaistaa. Linjaus poikkeaa maisemaselvityksen viheryhteyden sekä nykyisessä käytössä olevasta polkuyhteydestä, joka sijoittuu kortteleiden 11 ja 12 väliin. Museon näkemyksen mukaan jo käytössä olevaa eteläisempää ojan ylittävää yhteyttä ja sen parantamista tulisi tutkia vaihtoehtoisena reittinä. Esitetty reitti aiheuttaa läpikulkua ranta-alueelle. Kevyenliikenteen pohjoisella siltayhteydellä on tarkoitus toisaalta rajoittaa yksityisten tonttien käytön levittäytymistä tonttien ulkopuolelle, järven ja ojan rantavyöhykkeelle. Niemessä olevan Jäälin majalle muodostettavan tontin rakentamisalueen rajassa on otettu huomioon vesialueen tulvehtiminen. Uuden KL-5 tontin rakennusoikeus on pudotettu 750 kem²:stä 400kem²:iin, lisäksi puisto- ja uimaranta-alueelle aikaisemmin osoitettu 350kem² rakennusoikeus on poistettu em. tulvehtimiseen perustuen. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomauttamista Jäälin majan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Asemakaavoituksen vastaus:

Luonto- ja maisemaselvityksessä on esitetty yleiskaavassa osoitettu viheryhteystarve. Yleiskaavassa osoitetaan periaatteet alueen kehittämiseksi, mutta yhteyksien ja toimintojen tarkka sijoittuminen tulee ratkaista tarkemmassa suunnittelussa. Museon esittämällä paikalla uudelle kevyenliikenteen yhteyden sijoittamiselle on asemakaavassa varattu 3 metriä leveä puistokaistale, pohjoisempi korttelien välinen puistoalue on leveydeltään 5 metriä. Kummallakaan puistokaistalla ei ole olemassa olevaa yleisessä käytössä olevaa kulkuyhteyttä. Alkuperäinen, 1970-luvulla käytöstä poistunut kulkuyhteys Jäälinojan ylitse Jäälinmajalle on ollut pohjoisemman puistokaistan kautta. Pohjoinen, leveämpi puistovaraus soveltuu kevyenliikenteenyhteyden toteuttamiseen paremmin. Lisäksi on luontevaa sijoittaa kulkuyhteys aiemmin jo käytössä olleen väylän paikalle. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto, arkeologinen kulttuuriperintö:

Kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museo anna tätä koskevaa erillistä lausuntoa.

Asemakaavoituksen vastaus:

Lausunnon mukaan hankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 17.4.2020 – 18.5.2020 välisen ajan. Yhtä osallista on kuultu erikseen nähtävillä olon jälkeen ja häneltä on saatu muistutus asemakaavaan. Asemakaavaehdotuksesta esitettiin yhteensä kaksi lausuntoa ja seitsemän muistutusta.

Muistutus 1:

On aivan hyvä, että Jäälän Majan aluetta kehitetään ja valmistellaan kyläläisten ja muidenkin kävijöiden virkistyskäyttöön, uimarantoineen ja kalastusmahdollisuuksineen tulevaisuudessa. Alueen saavutettavuus paranee, kun Rantakuja kunnostetaan kaavan mukaiseksi. Parkkipaikkaa voidaan laajentaa nykyisen lentopallokentän suuntaan ja kenttää siirtää sen takana olevalle alalle kaatamalla puut läntiltä, joka olisi pitänyt muuttaa puistoalueeksi jo 30 vuotta sitten. Melkein uusi leikkikenttä, jonka kaupunki vei pois heti kuntaliitoksen jälkeen, voitaisiin palauttaa, samoin kuin laiturikin.

Jäälinojan rannat ovat alavaa viheraluetta. Pyörätie ja silta eivät sovi tulva-alueelle, koska maan nosto ei ole sallittua. Viheralue Huvilatietä on yksityisten omistuksessa. Jos aluetta jatkossa halutaan pitää tapahtuma- ja juhla-alueena, pyörätie alueelle on mahdoton, luultavasti siitä muodostuu vain moporallusreitti välille Huvilatie-Rantakuja-Jäälintie-Huvilatie ja sitä ei kai kukaan toivo. Kun nykyinen Jäälän Maja rakennettiin 1984-85, rakennuspaikka nostettiin ja saunan kohdalla myöhemmin sen siirron yhteydessä. Maan lisänostot levittäisivät tulvan ojan alavalle viheralueelle ja rakennuksiin. Nyt suunnitellun pyörätien risteyksestä Huvilatietä on n. 400m erilliselle pyörätielle, josta pääsee Laivakankaan koululle saakka. Pyörätie Jäälän Majan kautta voisi lyhentää koulumatkaa 100m. Kaavoituksenkin mukaan Huvilatie on hidasliikenteinen sekaliikennekatu, jonka liikennemäärät ovat pieniä ja sen turvallisuutta voidaan lisätä entisestään laskemalla nopeusrajoitus 30 km/h. Parempi ratkaisu olisi kieltää kokonaan läpiajo autoilta. Pyörätietä on perusteltu lisäksi mm. Kortekankaan kaavoituksella. Kiimingin kunnan viimeinen kaavoitus 2011 kertoo, että Kortekankaan kaavoitus siirretään myöhempään ajankohtaan. Oulun MATO-ohjelmassa 2018-2022 jäi Kortekangas pois, tien yms. rakentamisen kalleuden vuoksi. On annettu ymmärtää, että Kiimingin-Jäälän keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa olisi merkintä viheralueesta. Oulun kaupunki hyväksyi osayleiskaavan sellaisenaan, aika vain piteni vuoteen 2030. Kuusamontien länsipuolelta tulee vihreillä nuollilla merkittyjä ohjeellisia viheryhteyksiä. Niissäkin on määrätty ehdot. Me allekirjoittaneet ja laaja asiakas-kunta toivomme Jäälän Majan toiminnan nykyisellään jatkuvan ja itse Majan säilyvän kaupungin omistuksessa yrittäjävetoisena. Paikat säilyvät ehjinä ja järjestys säilyy alueella, kun paikalla on jatkuva valvonta. Toiminta on hyvin sopinut useille tahoille, esim. kokouksille, joista ei peritä tilavuokria, erilaisille tapahtumille ym.

(kaksi allekirjoitusta)

Asemakaavoituksen vastaus:

Asemakaavoituksen jälkeen alueelle laaditaan puisto- ja kevyenliikenteen yhteyksien suunnitelmat. Tavoitteena on suunnitella kapeahkot Jäälinojan puistomaiseen maisemaan ja sopivat reitit. Ojan tulviminen otetaan huomioon sillan ja kevyenliikenteenreittien suunnittelussa niin, etteivät silta ja reitit kasvata tulvariskiä. Kevyenliikenteenväylää ei ole välttämätöntä korottaa, kun hyväksytään se, että väylä on tulva-aikaan pois käytöstä. Suunniteltu uusi kevyenliikenteenyhteys Huvilatietä suunnittelualueelle parantaa Jäälinjärven rannan saavutettavuutta ja käyttömahdollisuuksia. Yhteyden rakentuminen on yleisen edun mukaista, eikä siitä aiheudu kohtuutonta haittaa yksityiselle edulle. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Muistutus 2:

On aivan hyvä, että Jäälin Majan aluetta kehitetään ja valmistellaan kyläläisten ja muidenkin kävijöiden virkistyskäyttöön, uimarantoineen ja kalastusmahdollisuuksineen tulevaisuudessa. Alueen saavutettavuus paranee, kun Rantakuja kunnostetaan kaavan mukaiseksi. Korjaussuunnitelma oli nähtävänä 8.5.2020 saakka. Parkkipaikkaa voidaan laajentaa nykyiselle lentopallokenttäalueelle. Parkkipaikalle tulee laittaa ajat ettei matkailuautot ja vaunut yövy siellä. Lentopallokenttä voidaan siirtää muualle alueelle esimerkiksi vanhalle leikkikenttäalueelle, kaupunki vei sen pois samoin kuin laiturin, liitoksen jälkeen. Jäälinojan rannat ovat alavaa viheraluetta. Pyörätie ja silta eivät sovi tulva-alueelle, maan nosto ei ole sallittua. Viheralue Huvilatietä on yksityisten omistuksessa. Jos aluetta jatkossa halutaan pitää tapahtuma- ja juhla-alueena, pyörätie on mahdollon sille alueelle. Majan ja ojan väli on kokonaan tulva-alue, niin miten turvataan lainmukaiset suoja-alueet. Kun uusi maja rakennettiin 1980-luvulla, rakennuspaikka nostettiin ja saunan kohdalla myöhemmin, siirron yhteydessä. Maan lisänostot levittäisivät tulvan ojan alavalle viheralueelle ja rakennuksiin. Nyt suunnitellun pyörätien risteyksestä Huvilatietä (sekaliikennekatu) on n. 400 m, mistä alkaa erillinen pyörätie ja siitä pääsee Laivakankaan koululle saakka. Pyörätie Jäälinmajan kautta voisi lyhentää koulumatkaa n. 100m. Kaavoituksenkin mukaan "Huvilatie on hidasliikenteinen sekaliikennekatu, jonka liikennemäärät ovat pieniä ja sen turvallisuutta voidaan lisätä entisestään laskemalla nopeusrajoitus 30 km/h". Parempi ratkaisu olisi kieltää autoilta läpikulkuliikenne. Pyörätietä on perusteltu lisäksi mm. Kortekankaan kaavoituksella. Kiimingin kunnan viimeinen kaavoituskatsaus 2011, liittymissopimus oli tehty, kertoo, että Kortekankaan kaavoitus siirretään myöhempään ajankohtaan. Oulun kaupungin kaavoituskatsauksessa 2012 sanotaan samoin sanoin, siirretään myöhäisempään ajankohtaan. Oulun kaupungin MATO-ohjelmassa 2018-2022 jäi Kortekangas pois, tien ynnä muun rakentamisen kalleuden vuoksi. On annettu ymmärtää, että Kiimingin keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa olisi merkintä viheralueesta. Oulun kaupunki hyväksyi Kiimingin osayleiskaavan sellaisenaan, aika vain piteni vuoteen 2030. Kuusamontien länsipuolelta tulee vihreillä nuolilla merkittyjä ohjeellisia viheryhteyksiä. Niissäkin on määrätty ehdot. Jäälin keskuksen voimassa olevan kaavan mukaan rakentaminen toisi piristystä ja jopa palveluja kylälle.

Jäälissä 11.5.2020

Jäälinojan ja Jäälinmajan ympäristön asukkaat (19 allekirjoitusta)

Asemakaavoituksen vastaus:

Asemakaavoituksen jälkeen alueelle laaditaan puisto- ja kevyenliikenteen yhteyksien suunnitelmat. Tavoitteena on suunnitella kapeahkot Jäälinojan puistomaiseen maisemaan sopivat reitit. Ojan tulviminen otetaan huomioon sillan ja kevyenliikenteenreittien suunnittelussa niin, etteivät silta ja reitit kasvata tulvariskiä. Kevyenliikenteenväylää ei ole välttämätöntä korottaa, kun hyväksytään se, että väylä on tulva-aikaan pois käytöstä. Suunniteltu uusi kevyenliikenteenyhteys Huvilatietä suunnittelualueelle parantaa Jäälinjärven rannan saavutettavuutta ja käyttömahdollisuuksia. Yhteyden rakentuminen on yleisen edun mukaista, eikä siitä aiheudu kohtuutonta haittaa yksityiselle edulle. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Muistutus 3:

Jääli, Rantakuja 10, Jäälin maja, asemakaavan muutosehdotus

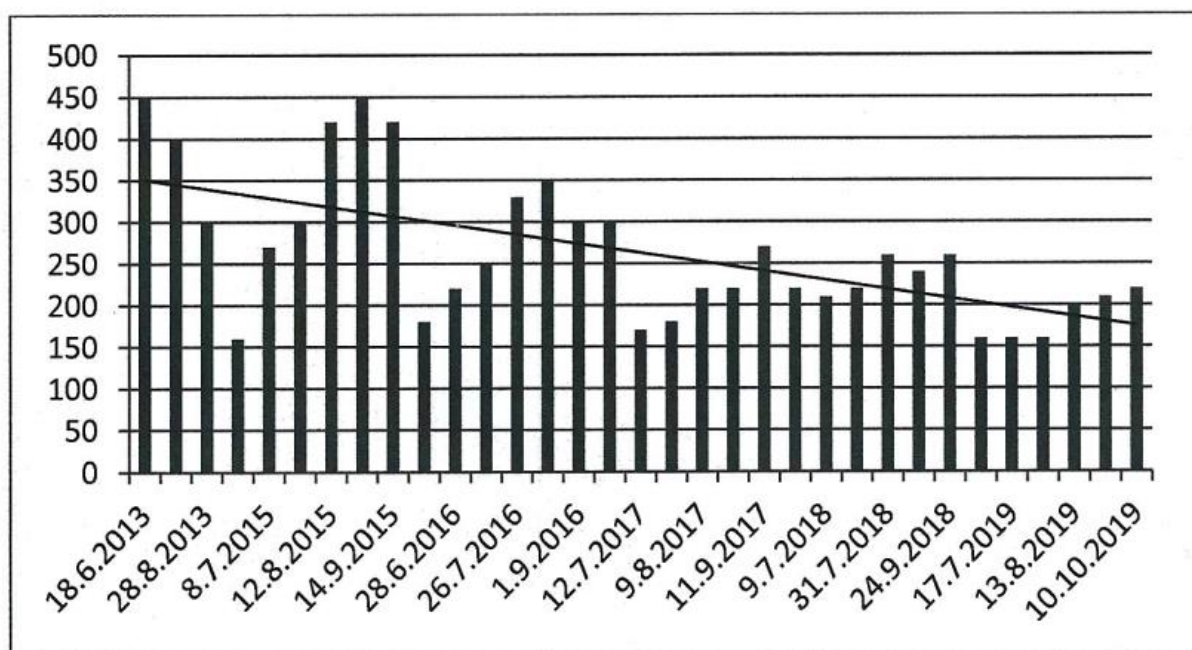
Oulu kaupungin yhdyskuntalautakunta on asettanut otsikossa sanotun asemakaavaehdotuksen nähtävillä mahdollista palautteen antamista varten. Jäälin asukas yhteisö (aik. Jäälin suuralueen yhteistyöryhmä) toteaa, että kaavan päätarkoitus – kuntalaisten käyttömahdollisuuksien varmistaminen alueella siinä tilanteessa, että alueella oleva tonttialue myydään – toteutuu ehdotuksessa hyvin. Yhteisö ilmaisee myös tyytyväisyytensä siihen, että sen luonnosvaiheessa antama palaute on otettu kaavaehdotuksessa pääosin huomioon.

Jäälin asukas yhteisö kiinnittää vielä kuitenkin huomiota puistoalueen ohjeellisesti merkittyyn kevyen liikenteen väylään. Yhteisön mielestä merkintä tulee poistaa. Kaavassa osoitettava läpikulkuliikenne – ohjeellisenakin – rikkoo pahasti puistoalueen luonteen ja vaikeuttaa sen käyttämistä kaavassa tarkoitettuun yrittöimintään. Asemakaavoitus on palautteeseemme antamassaan vastauksessa todennut, että kevyen liikenteen yhteydet vaativat vielä tarkempaa jatkosuunnittelua. On luontevaa, että liikkumisen ohjaaminen puistoalueella jätetään tähän jatkosuunnitteluvaiheeseen.

Kaavaehdotuksessa pidetään tärkeänä osoittaa kevyen liikenteen yhteys Huvilatieltä aina Laivakankaalle asti. Tämä tavoite toteutuu sillä, että kaavaehdotuksessa väylän sijainti osoitetaan rakennuksen ja Jäälinojan välistä kaavaehdotuksen mukaisesti. Tavoitteen toteutuminen ei edellytä vaihtoehtoista reittiä. Kaavassa on lisäksi tarpeen varmistaa, että mopoilla ajo suunnitellulla kevyen liikenteen väylällä kielletään, kuten kaavoittaja on vastauksessaan todennut.

Vielä asukas yhteisö haluaa kiinnittää huomiota useissa palautteissa esitettyihin väitteisiin Jäälinjärven veden soveltumattomuudesta uimiseen. Mitä ilmeisimmin väitteet pohjautuvat aikaisempaan tilanteeseen, jolloin uimisen esteenä olivat usein sinilevä ja limalevä. Kiimingin – Jäälin vesienhoitoyhdistys on aloittanut vesistön kunnostuksen vuonna 2011. Viimeisen neljän vuoden aikana sinilevähaittaa ei ole esiintynyt. Myös veden väriarvot ovat trendinomaisesti parantuneet (ks. kuva). Hyvällä säällä uimarannan käyttäjiä onkin ollut parhaimmillaan jopa satamäärin. Näin ollen esitetyt väitteet eivät pidä paikkaansa.

Jäälinjärven veden väriarvoja mg Pt/l



Kiimingin – Jäälin vesienhoitoyhdistys jatkaa toimenpiteitä Jäälinjärven tilan parantamiseksi. Juuri äsken Jäälinjärven kaakkoispäässä otettiin käyttöön suuri kiintoaineen laskeutusallas. Myös muita toimenpiteitä on suunnitteilla.

Asemakaavoituksen vastaus:

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty ohjeellinen puistokäytävä Jäälinjärven rantaan, joka noudattaa alkupäässä jo olemassa olevaa rantaan johtavaa puistokäytävää. Puistoalueille ei toki ole asemakaavassa paikallista osoittaa kulkureittien paikkoja, koska puistoalueelle voidaan rakentaa tarvittavat kulkuyhteydet ilmankin niitä. Asemakaavassa on kuitenkin hyvä osoittaa jo tiedossa olevat yhteystarpeet. Kuten tässä kaavassa, ne voidaan osoittaa myös ohjeellisina, jolloin yhteyksien sijainti tarkentuu myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Vaikka puistoaluetta voi luvan kanssa käyttää tulevan Jäälinmajan omistajan tai muiden tahojen järjestämiin tapahtumiin, ei puistoalue ole tarkoitettu yritystoimintaan. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Muistutus 4:

Muistutus asemakaavan muutosehdotus // 16.5.2020 Oulu

Olen jo aiemmassa vaiheessa antanut muistutuksen asemakaavan valmisteluaineistosta ja koen että perusteet ovat edelleen relevantteja ja sisällytän muistutuksen kokonaisuudessaan tähän seuraavaan muistutukseen. Aiemman vaiheen muistutus liitteenä dokumentin lopussa.

Nyt haluan ottaa lisäksi kantaa selostusehdotuksen seuraaviin kohtiin:

Dokumentin alku:

"27.3.2020 päivättyyn Oulun kaupungin Jäälin kaupunginosan korttelia 1024 sekä pysäköinti-, uimaranta-, puisto- ja vesialuetta koskeva asemakaavan muutos. (Rantakuja 10, Jäälin maja).

Pyörätien myötä ei asemakaavan muutos rajoitu kyseiseen kortteliin ja osoitteeseen, joten kyseessä virheellinen tieto. Sama kommentti koskee selostusehdotuksen kohtia 1.1. ja 1.2.

Ehdotuksen kohta 1.3. Kaavan tarkoitus:

"Asemakaavan tarkoituksena on rajata tulva-alueet pois Jäälin majan rakennuspaikasta, osoittaa kaava-muutosalueella ranta-alueet yleiseen käyttöön ja osoittaa kevyenliikenteen yhteys Huvilatieltä Jäälin majalle."

Kaavan tarkoitus on muuttunut edellisestä vaiheesta merkittävästi. Aiemmin tarkoitus kevyenliikenteen yhteyden osalta oli "selvittää mahdollisuutta". Aiemmassa vaiheessa oltiin kaupungin osalta sovittavia ja asukkaita haluttiin kuulla asukasyhdistyksen kokouksessa ja esitettiin, että mielipiteillä voi vaikuttaa. Nyt kun on kuultu voidaan suoraan sanoa, että ei kiinnosta asukkaiden mielipiteet. Asukkaita kuultaessa on selvästi tullut kaupungille esille, että asukkaat eivät halua pyörätietä tähän. Miksi sillä ei ole painoarvoa? Asukasillassa yksi henkilö kannatti pyörätietä, koska tykkää pyöräillä. Muistutuksissa yksi kannatti sitä koska haluaa päästä talvella jäälle lyhyttä reittiä. Entä muut? Kaikki muut muistutukset olivat jyrkästi vastaan. Onko tämä toiminta nyt kaupungin arvojen mukaista?

Kohta 2.3.:

Huomioitavaa on mielestäni, että uusi kevyentien linjaus on sijoittumassa kokonaisuudessaan "Jäälinojan luonnollinen ympäristö"- alueelle, joka on juurikin sitä tulvimisaluetta, jota tulee varata. Seuraavat kuvat hyvin tuovat esille, miten tulva jo alkuvaiheessa valtaa alueen. Kuvat otettu tontilta, jossa puistokaistale sijaitsee ja kuvissa näkyy Jäälinmajan rakennuksia. Jos asia epäilyttää, suosittelen ihmisten jalkautuvan maastoon ja toteamaan tilanne itse.

Kuva; Valokuva Jäälinojasta tulva-aikana



Ehdotuksen kohta 3.2.3, Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt: *"Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia: Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat"*

Käsittääkseni Huvilatie 15 olevaa vapaa-ajan kiinteistöä ja sen omistajaa ei ole tiedotettu, vaikka osa 5m leveästä puistokaistaleesta kuuluu heidän kiinteistöönsä.

Ehdotuksen kohta 3.2.4

Ote asemakaavoituksen vastauksesta:

"Kaavaluonnoksen maisemallisia ja ympäristöllisiä vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen osiossa 4.1 Kaavan vaikutukset. Luonnosvaiheessa on arvioitu, että maisemalliset muutokset Jäälinjärvelle ovat vähäiset ja että kaavamutoksen myötä alueen kovat pinnat eivät lisääntyneet merkittävästi, joten alueelta ei synny merkittävästi uusia hulevesiä Jäälinojaan ja Jäälinjärveen. Kaavaehdotusta laadittaessa on kuitenkin otettu huomioon kaavaluonnoksesta saadut palautteet nykyisen pysäköintialueen riittämättömyydestä, joten

kaavaehdotukseen on kasvatettu pysäköintialueen pinta-aloja nykyisestä noin kaksinkertaiseksi. Koska pohjaveden pinta on alueella korkealla, ei varsinaiset imeytysrakenteet sovellu hulevesien käsittelyyn. Kaavaehdotukseen lisätään määräys siitä, että alueen pintamateriaalien tulee olla vettä läpäiseviä, tai jos käytetään vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja, tulee syntyvistä hulevesistä poistaa kiintoaines ennen vesien johtamista purkuvesistöön.”

Eikö koko pyörätie ole myös uutta kovaa pintaa? En näe mahdolliseksi kiintoaineksen poistamista ennen vesien johtamista pintavesistöön. Tilantarve on yksinkertaisesti liian suuri ja tilat ahtaat. Tulva-aikaan tulvavedet nousevat tyypillisesti korkeuskäyrän 10 tasolle (kts. aiempi muistutus kohdasta ”vaikutus ympäristöön” ja kuvat)

Mielipide 6: (Sama asia myös mielipiteessä 7)

Ote asemakaavoituksen vastauksesta:

”Asemakaavaluonnoksessa esitetty uusi kevyenliikenteenväylä sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella viisi metriä leveällä puistokaistaleella ja tulisi sivuamaan kahta asemakaavan mukaista erillispientalotonttia, joista toinen on rakentumaton ja toisella sijaitsee vapaa-ajanasuntona toimiva vanha rakennus. Tonttien rakentuessa kaavan mukaiseen käyttötarkoituksen uudet piharakennukset on mahdollista sijoittaa siten, että ne suojaavat pihaa ja asuinrakennukset suunnitella niin, että pääikkunoita ei sijoiteta kevyenliikenteenväylän suuntaan, jos kevyenliikenteen yhteys koetaan häiritseväksi. Silta mahdollistaa Huvilatieltä suoran kulkuyhteyden Jäälinjärven rannan puistoalueelle ja on todennäköistä, että yhteys parantaa Huvila-tien tonttien haluttavuutta ja myytävyyttä. Mielipide ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen”.

Erittäin merkittävä asiavirhe. Tontti on rakennettu ja siinä sijaitseva talo on valmistunut tammikuussa 2010. Rakennuksen pääikkunat keittiöstä, olohuoneesta ja vapaa-ajan huoneesta, (eli kaikista talon yhteisti-loista), osittavat kohti suunniteltua siltaa ja kevyenliikenteen väylää. Valmista rakennusta ei helposti muo-kata ja näköesteen rakentaminen on tontin muodon johdosta mahdoton sillan suhteen. Samalla se tärkeä maisema-arvo, joka arvokiinteistölle on tärkeä, tuhoutuu.

Kohta 4.1.:

En ymmärrä miksi toistuvasti nostetaan esille sana Kortekangas. Käsittääkseni kyseinen alue ei ole asutettu, eikä sitä ole kaavoitettu asutukselle. Kysymykseni oikeastaan onkin, kenen etua ajetaan asiassa, joka puoltaisi Kortekankaan kaavoitusta? Kuka on todellinen edunsaaja?

Yhteenveto

Ylläolevin perustein toivon edelleen, että Oulun kaupunki muokkaa kaavaehdotustaan niin, että kaavan etenemisprosessi keskeytetään ja sen kehittämistä luovutaan tai vaihtoehtoisesti Oulun kaupunki luopuu kevyenliikenteenväylän osuudesta kaavaehdotuksessaan.

Asemakaavoituksen vastaus:

Kaavamuutos koskee korttelia 1024 sekä pysäköinti-, uimaranta-, puisto- ja vesialuetta. Kaavamuutos sivuaa kortteleita 9, 11, 22 ja 24, mutta kaavamuutoksessa ei muuteta näiden kortteleiden asemakaavaa. Kaavaselostukseen kirjattu asemakaavamuutoksen tarkoitus ei ole muuttunut kaavaprosessin edetessä. Oulun kaupunki omistaa Kortekankaan alueelta n. 100 hehtaaria maata ja yleiskaavassa alue on esitetty asemakaavoitettavaksi asuinkäyttöön.

Tontti, jota muistutuksen jättäjän tarkoittaa on muodostettu yhdistämällä kaksi asemakaavassa ohjeelliseksi osoitettua tonttia, joista toinen on rakennettu ja toinen on jätetty pihaksi. Muodostettua tonttia ei ole lohkottu, vaan rakennuspaikka on tila, johon kuuluu myös asemakaavassa puistoalueeksi osoitettuja alueita. Asemakaavassa korttelin tonttijako on edelleen ohjeellinen ja pihaksi jätetty tontinosa pystyisi rakentumaan asemakaavan mukaisesti kaavan sitä estämättä. Koska rakennuksen ja uuden kevyenliikenteenväylän väliin jää piha-alue yhden asemakaavatontin verran, on tontin omistajalla hyvät mahdollisuudet suojata piha-alue rakenteilla tai istutuksilla, mikäli rakentuva kevyenliikenteenväylä koetaan häiritseväksi.

Asemakaavoituksen jälkeen alueelle laaditaan puisto- ja kevyenliikenteen yhteyksien suunnitelmat. Tavoitteena on suunnitella kapeahkot Jäälinojan puistomaiseen maisemaan sopivat reitit. Ojan tulviminen otetaan huomioon sillan ja kevyenliikenteenreittien suunnittelussa niin, etteivät silta ja reitit kasvata tulvaris-kiä. Kevyenliikenteenväylää ei ole välttämätöntä korottaa, kun hyväksytään se, että väylä on tulva-aikaan pois käytöstä. Suunniteltu uusi kevyenliikenteen yhteys Huvilatieltä suunnittelualueelle parantaa

Jäälinjärven rannan saavutettavuutta ja käyttömahdollisuuksia. Yhteyden rakentuminen on yleisen edun mukaista, eikä siitä aiheudu kohtuutonta haittaa yksityiselle edulle.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Muistutus 5:

Vastine Kaavatunnus 564-2364

Kevyenliikenteen yhteys Huvilatieltä Jäälin Majalle

Alueen saavutettavuus:

Hienoa, että Jäälin Majan aluetta kehitetään! Kyseessä oleva paikka on ainutlaatuinen Jäälissä järjestää tapahtumia, juhlia ynnä muuta sellaista. Alue on Jäälin keskustassa ja helposti saavutettavissa sekä Oulun keskustasta että muualta ympäristöstä. Majan pihaan pääsee hyvin ja turvallisesti sekä pyörällä että autolla. Parkkeeraustilat ovat toki aika surkeat! Tässä kohti EN YMMÄRRÄ Kevyenliikenteen väylän suunnittelua Huvilatielle/Huvilatieltä!! Majalle kuljetaan tänä päivänä helposti Rantatien kautta -myös polkupyörällä. Turvallisuus ja kustannukset: Onko yleisen edun mukaista tehdä väkisin reitti ojan yli kapealle ja vilkasliikenteiselle Huvilatielle? Huvilatiellä on läpiajoliikennettä mielestäni paljon. Koululaiset Onkiniemestä ja järven takaa ja Koitelin tieltä, kauppamatkalaiset, Huoltoasemalle kulkijat, puhumattakaan työpaikkaliikennettä jne. Rantakujalle pääsee erittäin turvallisesti nytkin. Tarvitaan liikuntaa vain pari minuuttia lisää. Kokemukseeni perustuen on pakko mainita, että peruuttaminen autolla Huvilatielle vieraillessani siellä on erittäin paljon tarkkuutta vaativaa! Jos siihen tehdään vielä risteävä pyörätie, on tilanne vielä hankalampi! Näkyvyys valoristeykselle päin on huono!!! Mitenköhän lapset ja mopoilijat malttavat pysähtyä risteyksessä!?! Moporalli!! Siltatyö TULVA-ALUEELLE maksaa sievoisen summan!

Henkilökohtainen menetys:

Koen suunnitelman tuovan ison henkilökohtaisen menetyksen! Ostin tontin aikanaan upean puutarhan ja kauniin maiseman hurmaamana. Tilan tontit yhdistettiin Kiimingin kunnan yhdyslautakunnan kokouksessa 17.3.2009. Perusteluna oli, että tonttijaon muutoksella muodostuu rakennuskelpoinen tontti. Uuden yhdistetyn tontin rakennusoikeus on sama kuin erillisten tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus. Liite Pihalle on tehty ajoja sitten jo rakennussuunnitelma!

Lisäksi tontin vuokraushinta uhkaa laskea! Suora ansion menetys!

Asemakaavoituksen vastaus:

Suunniteltu uusi kevyenliikenteenyhteys Huvilatieltä suunnittelualueelle parantaa Jäälinjärven rannan saavutettavuutta ja käyttömahdollisuuksia. Yhteyden rakentuminen on yleisen edun mukaista, eikä siitä aiheudu kohtuutonta haittaa yksityiselle edulle. Asemakaavassa korttelin tonttijako on edelleen ohjeellinen ja pihaksi jätetty tontinosa pystyisi rakentumaan asemakaavan mukaisesti kaavan sitä estämättä. Koska rakennuksen ja uuden kevyenliikenteenväylän väliin jää piha-alueutta yhden asemakaavatontin verran, on tontin omistajalla hyvät mahdollisuudet suojata piha-alue rakenteilla tai istutuksilla, mikäli rakentuva kevyenliikenteenväylä koetaan häiriöksi.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Muistutus 6:

Telia Oyj:n muistutus:

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Asemakaavoituksen vastaus:

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Muistutus 7

Vastustan jyrkästi, että kevyenliikenteen yhteys Jäälin majan rannasta Huvilatielle ollenkaan suunniteltaiisiin.

Perustelut:

1. Lisäselvitys

Suunniteltu kevyenliikenteen väylä Huvilatielle yli Jäälinojan kulkee yksityisellä maalla. Tontin rekisterinnumero 10:21 läpi kulkeva suunniteltu ajoväylä kulkee rajapyykkien numero kolme ja numero neljä välistä. Tämä alue kuuluu tontille 10:21. Maanmittauslaitoksen karttaan ovat pyykkit merkitty väärin. Karttapyykki numero neljä on muuttunut kolmeksi ja karttapyykki kolme eli kolmospyykki on jätetty kokonaan pois. Ei ole mahdollista alkaa suunnittelemaan yleisiä kulkuväyliä yksityisen omistamalle maalle.

2. Luonnonsuojelu

On otettu aikaisempien lausuntojen mielipiteistä esille koskien Jäälinojan tulva-aluetta. Alue on lehto- maista niittyaluetta. Tällainen alue tuhoutuisi tien rakennusaineiden alle. Jäälinojan ranta on niin alavaa, että rakentamiseen tarvittaisiin huomattavia maamassoja korotettaessa kulkuväylää.

3. Turvallisuus

Turvallisuutta ei ole tarpeeksi tarkkaan harkittu. Kulkuväylä lähtee Rantakujalta ja kaartaa Jäälinojalle. Vär- tön uimarannalla Oulujoen varrella on vastaavanlainen kulkuväylä keskellä viherikköä, joka on erittäin vaa- rallinen, kun lapset juoksevat kulkutien yli jossa pyöräilijät ajavat kovalla vauhdilla. Kulkuväylää ei pitäisi tehdä keskelle sellaista viheraluetta, jota pitää ylittää.

Yleistä

Jäälin vesienhoitoyhdistys on hakenut avustusta (23.1.2019 Kaleva) Jäälinjärven kunnostuksen jatkamista varten yhdyskuntalautakunnalta. Kolmelle vuodelle tarvitaan 7000 euroa eli yhteensä 21000 euroa. Tiedos- sani ei ole, onko rahaa myönnetty. Tämäkin on huomattavasti parempi toimenpide kuin älytön kevyen kul- kuväylän rakentaminen. Tällöin Jäälinjärvi tulisi uimakelpoiseksi ilman mutaista vettä. Oulun kaupunki on nimennyt niin sanotun Jäälin montun yleiseksi uimapaikaksi. Montulle on ilmestytyt tienviitta. Mitä kau- punki on tehnyt uimapaikalle johtavan tien hyväksi. Ei mitään. Tie on kesällä erittäin pölisevä, kuoppainen ja kurainen. Näin on ollut jo useita vuosia. Kesällä 2020 uimaranta on ollut kovassa käytössä. Uimaranta- tielle pääsemiseksi täytyy ylittää Shell bensa-aseman kohdalta erittäin vilkasliikenteinen Kuusamontie. Usein näin täytyy tehdä henkensä uhalla. Kovalla 80 kilometriä tunnissa ajavien autojen seassa. Pääosin tietä ylittävät lapset.

Ehdotukseni on, että kaupunki kunnostaa tien Jäälin montulle. Kulkeminen ohjattaisiin Jäälin keskustan lähellä olevan valoristeyksen kautta, jossa voisi turvallisesti ylittää Kuusamontien. Kevyelle liikenteelle tar- koitettu reitti Jäälin montulle kulkisi Kuusamontien länsipuolisen metsään jo raivatus kaapelilinjan vierellä. Älkää pilatko luonnonmukaisuutta ja luonnonrauhaa suunnitellulla Huvilatielle johtavaa väylää.

Ehdotettu kevyen liikenteen yhteys Rantakujalta, yli Jäälinojan, Huvilatielle on erittäin vaarallinen tultaessa Huvilatielle. Näkyvyys risteyksessä käännyttyäessä on melkein olematon, jolloin onnettomuusvaara on suuri. Pyörätie puiston läpi on erittäin vaarallinen lapsille.

Asemakaavoituksen vastaus

Huvilatie on hidasliikenteinen sekaliikennekatu, jonka liikennemäärät ovat pieniä. Suorakulmaiseen kää- nökseen Huvilatielle saapuvan pyöräilijän tilannenopeus on myöskin pieni, joten risteys ei lähtökohtaisesti ole erityisen vaarallinen. Huvilatie turvallisuuksi voidaan parantaa pudottamalla alueellinen nopeusrajoit- tus 40 km/h:sta 30 km/h.

Luonto- ja maisemaselvityksen mukaan asemakaavan muutosalueella ei ole sellaisia uhanalaisia lajeja tai luontotyyppisiä, jotka rajoittaisivat kevyenliikenteen sillan rakentamista. Selvityksen mukaan Jäälinojan var- ren luonnon monimuotoisuutta uhkaa asuinpihojen levittäytyminen ojan läheisyyteen asemakaavan puis- toalueille, sillä puutarhoista karkaavat koristekasvit uhkaavat ojanvarren luonnollista kasvillisuutta ja kom- posteista ja pihanurmikoilta ojaan huuhtoutuvat hulevedet kuormittavat ojaa ravinteillaan.

Asemakaavoituksen jälkeen alueelle laaditaan puisto- ja kevyenliikenteen yhteyksien suunnitelmat. Tavoit- teena on suunnitella kapeahkot Jäälinojan puistomaiseen maisemaan sopivat reitit. Ojan tulviminen ote- taan huomioon sillan ja kevyenliikenteenreittien suunnittelussa niin, etteivät silta ja reitit kasvata tulvaris- kiä. Kevyenliikenteenväylää ei ole välttämätöntä korottaa, kun hyväksytään se, että väylä on tulva-aikaan pois käytöstä. Suunniteltu uusi kevyenliikenteenyhteys Huvilatielta suunnittelualueelle parantaa Jäälinjär- ven rannan saavutettavuutta ja käyttömahdollisuuksia. Yhteyden rakentaminen on yleisen edun mukaista, eikä siitä aiheudu kohtuutonta haittaa yksityiselle edulle. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuk- seen.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto:

Oulu, Jääli, Rantakuja 10, 'Jäälin maja', asemakaavanmuutos, ehdotus

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Jäälin kaupunginosassa Rantakuja 10 sijaitsevan Jälin majan sekä uimaranta- ja vesialuetta koskeva asemakaavan muutoksen ehdotus (kaavatunnus 564-2364). Kaupungin tavoitteena on turvata Jäälin majan ympäristön ja rannan yleinen käyttö ennen Jäälin majan myymistä yksityiselle taholle. Samalla tutkitaan mahdollisuuksista kevyenliikenteen yhteyden rakentamista Jäälin majan rannasta Huvilatielelle.

Kaavamuutosehdotuksessa on esitetty kevyenliikenteen siltayhteyttä Jäälinjärven ja -ojan välisen niemen ylittäväksi kohdaksi AO-kortteleiden 11 ja 9 välistä puistokaistaa. Uusi linjaus on perusteltu uuden huvilatonttia kiertävällä VV-/uimaranta-alue ja VP/puiston alueelle merkityllä kevyenliikenteen reitillä. VV-alueelle on osoitettu uudisrakentamiseen 30k-m² ala. Kaavamuutosaluetta on laajennettu LPA-4 alueelle, sen muotoa ja rajausta on muutettu kevyenliikenteen reitin mahdollistamiseksi myös niemen länsipuolelle. Paikotusalue on Jäälinmajan ja uimaranta-alueen käyttäjien yhteiskäytössä. Niemessä olevan Jäälin majalle muodostettavan tontin rakentamisalueen rajassa on otettu huomioon vesialueen tulvauhan alue, johon lisärakentamista ei ole osoitettu. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista Jäälin majan asemakaavamuutoksen ehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Asemakaavoituksen vastaus:

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista Jäälin majan asemakaavamuutoksen ehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitoksen lausunto:

Oulun kaupunki on käynnistänyt Jäälin korttelia 1024 ja laajemmin Jäälin majan aluetta koskevan asemakaavan muutoshankkeen. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on rajata tulva-alueet pois Jäälin majan rakennuspaikasta, osoittaa kaavamuutosalueella ranta-alueet yleiseen käyttöön ja osoittaa kevyenliikenteen yhteys Huvilatielelta Jäälin majalle. Kaavamuutoksesta on valmistunut ehdotus, joka on nyt lausuttavana.

Oulu-Koillismaan pelastuslaitoksen lausunto on seuraava:

Jäälin Järvellä ei ole ns. virallista veneenlaskupaikkaa, joka olisi merkittynä karttoihin ja opastekylteillä maastoon. Rantatien päässä (Rantatie 40 kohdalla) on ilmeisesti ko. tarkoitukseen auttavasti soveltuva kulku-ura rantaan, mutta se on merkitty maastossa uimarannaksi, ei veneenlaskupaikaksi. Pelastuslaitos esittää, että Jäälin järven virkistyskäyttöä sekä myös vesipelastustehtäviä palveleva veneenlaskupaikka ratkaistaan ja toteutetaan kaavahankkeen yhteydessä. Paikka voisi olla Jäälin majan yhteydessä Rantakujan päästä ajotie rantaan) tai Rantatien päässä. Veneenlaskupaikkaa ei ole tarve käyttää raskaalla ajoneuvolla. Vesipelastusyksikkönä on maastoauto tai suurikokoinen pakettiauto, jolla vedetään traileria, jossa vesikootteri tai vene. Yksi veneenlaskupaikka palvelee hyvin koko Jäälin järveä.

Asemakaavoituksen vastaus:

Jäälinjärven rantaan on kaavoitettu venevalkama Huvilatien varrelle, mutta tätä venevalkamaa ei ole rakennettu. Pelastusliikelaitoksen mainitsemista mahdollisista uusista venevalkamapaikoista Rantatien päässä sijaitseva kaavan mukainen uimaranta-alue sopisi paremmin uudeksi venevalkamaksi. Mahdollisuutta veneenlaskupaikan rakentamiseksi voidaan myös tutkia Jäälin majan ranta-alueen yleissuunnittelun yhteydessä.

3.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 18.12.2018 §595.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 18.12.2018 § 600 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 7.4.2020 § 172 julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavamuutoksessa Jäälin majan tonttiin sisällytetään tulvavaara-alueen yläpuolinen alue. Tulvakorkeus Jäälinjärven ranta-alueilla on +40.55 mmpy (N2000) ja tulvavahingolle alttiiden rakennusosien tulee sijaita vähintään +40.85 mmpy korkeudella. Tontti osoitetaan yksikerroksisten liikerakennusten korttelialueeksi (KL-6), jolle saa rakentaa loma- ja vapaa-ajan viettoa palvelevia tiloja, kuten kahvila-, sauna-, harjaste- ja kokoontumistiloja. Tontilla on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m² pääkäyttötarkoitukseen ja 100 k-m² sauna ja talousrakennuksia varten. Liikerakennusten korttelialueen eteläpuolelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoituville korttelialueille (LPA-4). Jäälin majan ympärille osoitetaan kaavassa puistoalue (VP), jolla kulkee Rantakujalta Jäälinojan yli Huvilatielle johtava kevyenliikenteenyhteys. Jäälinjärven ranta on osoitettu uimaranta-alueeksi (VV)

4.1 Kaavan vaikutukset

Kaavassa osoitettu uusi kevyenliikenteenyhteys lisää jalankulkua ja pyöräilyä Rantakujalla ja Huvilatiellä. Kevyenliikenteenyhteys parantaa pyöräilyreitit Kortekankaan suunnalta Laivakankaan koululle ja myös Jäälin majan ja Jäälinjärven uimarannan saavutettavuus paranee uuden kevyenliikenteenyhteyden myötä. Maisemalliset muutokset Jäälinjärvelle ovat vähäisiä: Jäälinmajan saunarakennus puretaan tai siirretään uudelle tontille ja laituri siirretään uuteen paikkaan. Kaavamuutoksessa rannan puustoa, etenkin maisemaksi luokitellut kuuset ja männyt on osoitettu säilytettäväksi, joskin osa koivuista on mahdollista kaataa rannan nurmialueen kasvattamiseksi. Kaavamuutoksen toteutuessa pysäköintialue kasvaa ja omistajanvaihdoksen myötä Jäälinmajan piha-alueita saatetaan uudistaa. Pihan ja pysäköintialueen toteutustavasta riippuen alueelle saattaa aiheutua hulevesien kasvua. Kaavamuutokseen on lisätty kolmiomääräys, jonka mukaisesti alueen pinnat tulee toteuttaa vettä läpäisevinä tai jos käytetään vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja, tulee syntyvistä hulevesistä poistaa kiintoaines ennen vesien johtamista purkuvesistöön. Näin minimoidaan hulevesistä ympäristön vesistöihin aiheutuvaa kuormitusta.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan. Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman

Oulussa 27. päivänä maaliskuuta 2020

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Sisko Repola
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	29.01.2021
Kaavan nimi	Jäälin kaupunginosan korttelia 1024 sekä uimalaitos- ja ranta-alueita sekä katu-, puisto-, pysäköimis- ja vesialuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	26.01.2021	Ehdotuspvm	07.01.2021
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	15.01.2019
Hyväksymispykälä	46	Kunnan kaavatunnus	564-2364
Generoitu kaavatunnus	564L260121A46		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3676	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3676

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	1,3676	100,0	400	0,03	0,0000	400
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6404	
C yhteensä						
K yhteensä	0,2424	17,7	400	0,17	0,2424	400
T yhteensä						
V yhteensä	0,9484	69,3			0,3833	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1737	12,7			0,0147	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0031	0,2				

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	1,3676	100,0	400	0,03	0,0000	400
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6404	
Y					-0,6404	
C yhteensä						
K yhteensä	0,2424	17,7	400	0,17	0,2424	400
KL-6	0,2424	100,0	400	0,17	0,2424	400
T yhteensä						
V yhteensä	0,9484	69,3			0,3833	
VP	0,5380	56,7			0,4616	
VV	0,4104	43,3			-0,0783	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1737	12,7			0,0147	
Kadut	0,0620	35,7			0,0077	
LP					-0,1047	
LPA-4	0,1117	64,3			0,1117	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0031	0,2				
W	0,0031	100,0				

Rantakuja 10, Jäälin maja

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Alueellanne on vasta aloitettu asemakaavan laatiminen, asemakaava on tullut vireille. Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.

Asemakaavan muutos koskee Jäälin kaupunginosan korttelia 1024 sekä uimaranta-, puisto-, pysäköinti-, katu-, ja vesialuetta. Kaavamuutoksesta on tehnyt aloitteen Oulun kaupungin maa- ja mittaus. Kaupungin tavoitteena on turvata kaavamuutoksella Jäälin majan ympäristön rannan yleinen käyttö ennen Jäälin majan myymistä pois kaupungin omistuksesta. Lisäksi tutkitaan kevyen liikenteen yhteyden rakentamista Rantakujalta Huvilatielle. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2021 aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana **15.1.2019- 14.2.2019. Ohje palautteen antoon sivulla 4.**



- Suunnittelualueen sijainti
- Tiedotusalue

Hanketta voit seurata osoitteessa:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2364**

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen nykytila

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Jäälän kaupunginosassa noin 15 km Oulun keskustasta koilliseen Jäälän keskuksen vieressä. Suunnittelualue rajautuu itäpuolella Jäälinjärveen ja länsi- ja pohjoispuolella pääosin Jäälinojaan. Etelässä suunnittelualue rajautuu kortteleiden 22 ja 24 omakotitontteihin. Luoteessa kaavamuuosalue ulottuu Jäälinojan länsipuolen kapealle puistoalueelle, joka johtaa Huvilatielle.

Maanomistus

Alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Jäälinojan länsipuolella sijaitseva puistoalue on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Suunnittelualueen huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueella sijaitsee tilausravintolana, kokous- ja juhlatilana toimiva Jäälänmaja. Päärakennuksessa on myös asunto. Päärakennuksen lisäksi rakennuspaikalla on sauna Jäälinjärven rannassa. Uimaranta-alue on yksi Oulun kaupungin virallisista uimarannoista. Ranta-alueella on uimarannan toimintaan liittyviä rakennelmia ja rantalentopallokenttä. Jäälinjärven länsipuolella oleva, yksityisessä omistuksessa oleva puistoalue on aidattu osaksi yksityistä pihaa.

Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

Oulun kaupunkistrategia 2026

Kaavatyössä edistetään kaupungin strategista tavoitetta hyödyntää olemassa olevat asemakaava-alueet, infrastruktuuri ja palveluverkosto.

Kiimingin keskeisten taajama-alueiden yleiskaava 2030

Alueella on voimassa 3.6.2014 lainvoiman saanut Kiimingin keskeisten taajama-alueiden yleiskaava 2030. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty kaavamerkinnällä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), uimaranta-alueeksi (VV) sekä pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP).

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa, 24.11.1981 hyväksytyssä asemakaavassa alue on puistoaluetta (P), uimalaitos tai -rantaaluetta (UV), pysäköimisaluetta (LP), sekä yksikerroksisten huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialuetta (YV). Uimalaitos tai -ranta-alueelle on osoitettu rakennusala 350 k-m² rakennusoikeudella sekä paikat ohjeelliselle palloilukentälle (UP) ja ohjeelliselle leikkikentälle (UL). Huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 750 k-m² sekä pysäköintialuetta (p). Suunnittelualueella on pieni pala 8.2.1973 hyväksyttyä asemakaavaa, jolla sijaitsee Jäälinojan vesialuetta sekä Huvilatiehen päättyvä 5 metriä leveä puistokäytävä.

Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Jäälän majan kiinteistö on kuntaliitoksen yhteydessä siirtynyt Oulun kaupungin maa- ja mittauksen hallintaan kehitettävänä kiinteistökohteena.

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa Jäälin majan rakennuspaikkaa niin, että rakennusoikeus sijoittuisi tulvavaara-alueen ulkopuolelle ja muuttaa Jäälin majan ympäristön ranta-alueet yleisessä käytössä olevaksi puistoalueeksi. Samalla tutkitaan mahdollisuudet kevyenliikenteen yhteyden osoittamiseen Jäälin majan rannasta Huvilatielle. Oulun kaupungilla on tavoitteena myydä Jäälin maja yksityiselle taholle.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavanmuutos on käynnistetty Oulun kaupungin maa- ja mittauksen hakemuksesta.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asemakaavoituksessa. Asemakaavan muutosta ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista, maa- ja mittauksesta sekä rakennusvalvonnasta.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelualuetta koskien on laadittu luonto- ja maisemaselvitys.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen (liikenteen määrä ja toimivuus korttelin sisällä)
- asemakaavamuutoksen maisemallisia ympäristöllisiä vaikutuksia Jäälinjärveen ja Jäälinojaan.

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri 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
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seurakuntayhtymä
- BusinessOulu
- Konsernipalvelut/yhteistöiminta
- Jäälän suuralueen yhteistyöryhmä
- Kiimingin- Jäälän vesienhoitoyhdistys
- Jäälän asukasyhdistys ry

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kaavahankkeesta järjestetään osallisille tiedotus- ja keskustelutilaisuus Laivakankaan koululla, Laivakankaantie 10-12 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 **564-2364**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10) tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä (Haukipudas: Jokelantie 1, Kiiminki: Lempiniementie 2, Oulunsalo: Karhuojantie 2, Ylikiiminki: Harjutie 18, Yli-li: Kirkkokuja 2). 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 syksyllä 2018 Oulun kaupungin maa- ja mittauksen toimesta.

Valmisteluvaihe

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämällä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Kaavan muutoksesta on laadittu luonnos, joka pidetään nähtävillä yhdessä muun valmisteluaineiston ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 4 viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa työn lähtökohtiin ja suunnitelmiin sekä esittää niihin muutoksia.

Suunnittelun vireilletulosta, kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille valmistelun käynnistymisestä ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu keväällä 2020, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

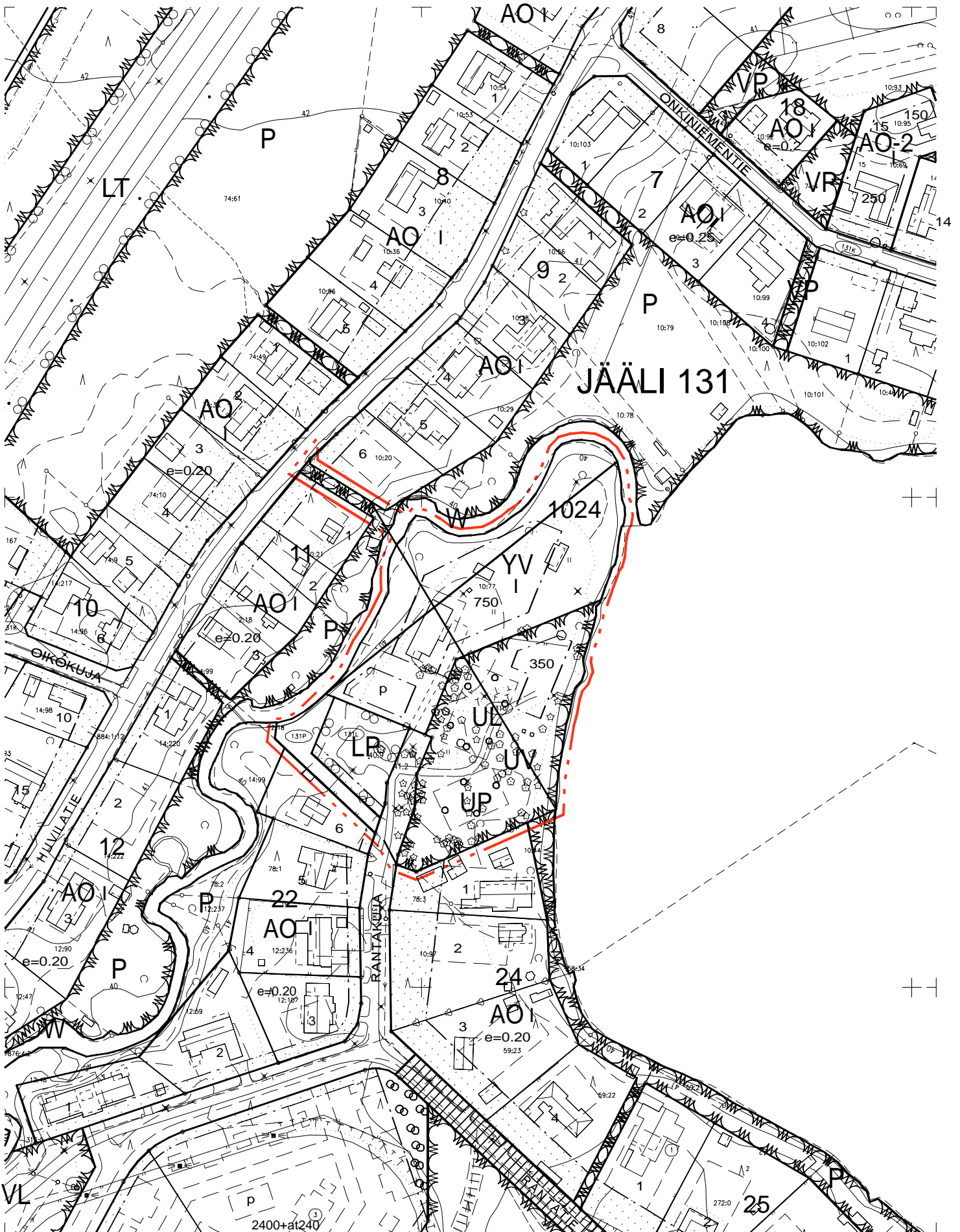
Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.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

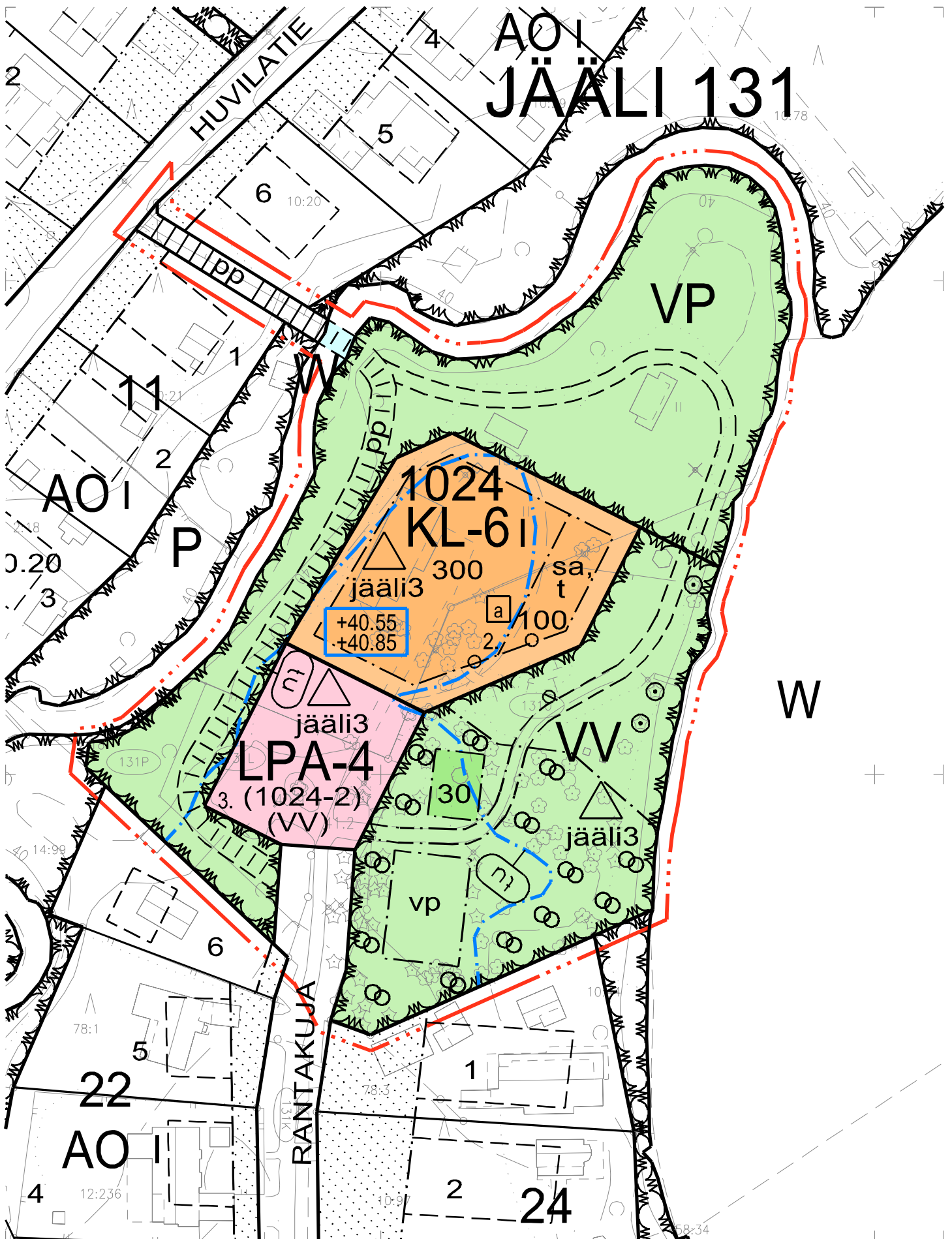
Hyväksymisvaihe





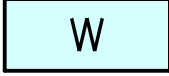





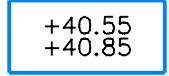

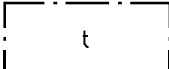
Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

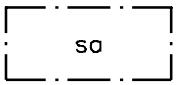
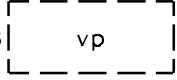
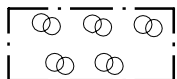

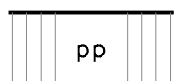
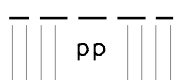

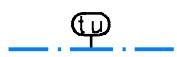
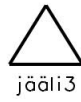
Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Sisko Repola | puh. 044-7030530 | [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)
kaavoitusassistentti Anita Koivikko | puh. 044-4993352 | [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu





23-6		Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa loma- ja vapaa-ajan viettoa palvelevia tiloja, kuten kahvila-, sauna-, harraste-, ja kokoontumistiloja.
33		Puisto.
38		Uimaranta-alue.
57-4		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
81		Vesialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
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	131	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	JÄÄ	Kaupunginosan nimi.
93	1024	Korttelin numero.
96	300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
107-3		Tulvakorkeus ja tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alin taso. Ylempi luku osoittaa tulvakorkeuden ja alempi luku tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alimman tason. Korkeusjärjestelmä N2000.
113		Rakennusala.
117		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

117-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.
133-103		Ohjeellinen pallokenttä.
135-3		Säilytettävää puustoa.
136		Katu.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
165-9	(1024-2)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
175-2		Tulva-altis alue.
200-279		<p>jääli3-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:</p> <p>Rakennukset ympäristöineen on sopeutettava arvokkaaseen rantamaisemaan sekä suunniteltava arkkitehtuuriltaan paikan arvon mukaisiksi. Rakennustoimenpiteillä ei saa vaarantaa ympäristön olennaisten ominaispiirteiden, luonto- ja maisema-arvojen säilymistä.</p> <p>Tontin, pysäköintialueen ja puistojen väliset tasaukset sovitetaan toisiinsa maanpinnan muotoilun ja istutusten avulla.</p> <p>Uimaranta-alueelle osoitetulle rakennusosalalle saa rakentaa virkistystä, liikuntaa ja luontoon tukeutuvaa harrastustoimintaa palvelevia rakennuksia, joiden käyttötarkoitus ei saa olla ristiriidassa alueen yleisen virkistyskäytön kanssa. Rakennusten tulee olla yksikerroksisia ja puulla verhoituja.</p> <p>Korttelialueen osat, joita ei käytetä rakentamiseen, ajoteinä tai pysäköintiin on rakennettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva vihersuunnittelijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.</p> <p>KL-6 korttelialuetta varten on toteutettava 1 autopaikka 50 rakentunutta kerrosneliometriä kohden. Autopaikat saa sijoittaa viereiselle LPA-4 alueelle. KL-6 korttelialueelle on toteutettava 1 runkolukituksen mahdollistava pyöräpaikka 80 rakentunutta kerrosneliometriä kohden. VV alueelle on toteutettava kymmenen runkolukituksen mahdollistavaa pyöräpaikkaa.</p> <p>LPA-4 -alue palvelee sekä KL-6 että VV korttelialuetta. Autopaikat tulee toteuttaa rinnakkaiskäyttöperiaatteella toimiviksi, jolloin niiden tulee olla nimikoimattomia. Pysäköintialueet tulee jäsenellä pintamateriaalein, saarekkein ja istutuksin ympäristön mittakaava ja kaupunkikuva huomioiden.</p> <p>Piha- ja pysäköintialueiden pinnat on mahdollista toteuttaa vettä läpäisevällä pintarakenteella, jolloin hulevesiä ei ole tarvetta erikseen käsitellä. Jos pintarakenteet toteutetaan vettä läpäisemättöminä, tulee rakentaa viivytyrakenteita niin, ettei alueen hetkellinen hulevesivirtaama kasva nykyisestä. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta syntyvistä hulevesistä tulee poistaa kiintoaines ennen purkuvesistöön johtamista.</p>

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

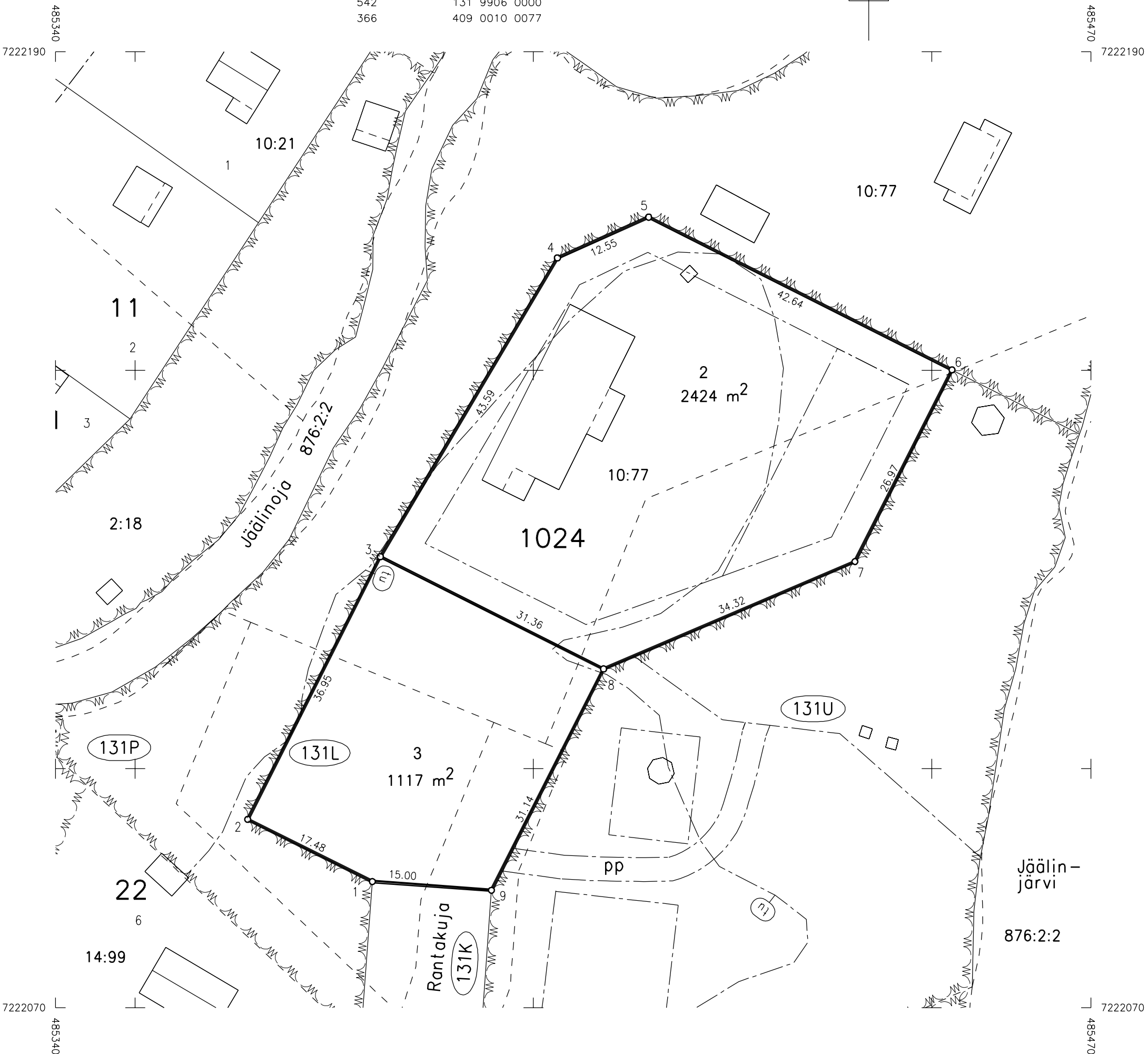
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2364		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		27.3.2020	KAUP. OSA 131 Jääli
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 1024
PIIRSI	PS		TONTIT 2,3
TARK	PM		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7222085.833	485379.775
2	7222093.633	485364.134
3	7222126.616	485380.783
4	7222164.110	485403.015
5	7222169.231	485414.467
6	7222150.058	485452.551
7	7222125.996	485440.370
8	7222112.521	485408.802
9	7222084.737	485394.735

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
131 1024 0002	2424	693	131 9904 0000
		1731	409 0010 0077
131 1024 0003	1117	177	131 9901 0000
		32	131 9904 0000
		542	131 9906 0000
		366	409 0010 0077



Oulu Maa ja mittaus
Kartta-arkisto
I 6527 Säil. F:17