

7.12.2009

Madekosken I osa-alueen asemakaava sekä liikenteen, katujen, ympäristön ja vesihuollon yleissuunnitelma AAM2056 <095034>

TIEDOTUS- JA KESKUSTELUTILAISUUS 1

Aika Torstai 3.12.2009 klo 17.30–18.50

Paikka Madekosken koulu

Läsnä	Raimo Hämeenniemi (pj.)	Oulun kaupunki, Tekninen lautakunta, vpj.
	Matti Karhula	Oulun kaupunki, Tekninen keskus
	Jouko Hyttinen	Oulun kaupunki, Tekninen keskus
	Juha Peuraniemi	Oulun kaupunki, Tekninen keskus
	Jorma Heikkinen	Oulun kaupunki, Tekninen keskus
	Mika Uolamo	Keskushallinto, Talous ja strategia
	Antti Hekkala	Oulun vesi
	Antti Määttä (siht.)	Tekninen keskus, asemakaavoitus

sekä 40 kaavan osallista tai kunnan jäsentä

Käsitellyt asiat

1. Avaus ja esittäytyminen

Teknisen lautakunnan vpj. Raimo Hämeenniemi avasi tilaisuuden, toivotti osallistujat tervetulleiksi sekä esitteli Oulun kaupungin edustajat. Puheenjohtaja kertoi, että kaupunginhallitus päätti 30.11.2009 § 619, että Madekosken I osa-alueelle ryhdytään laatimaan asemakaavaa. Päätös pohjautui kaupunginvaltuuston 21.5.2007 § 44 hyväksymään Oulujokivarren osayleiskaavaan. Osayleiskaava ei ole lainvoimainen, mutta kaupunginhallitus on määrännyt sen pääosin täytäntöön.

2. Asemakaavoitettavat alueet Oulussa

Asemakaavapäällikkö Matti Karhula kuvasi lähivuosien kaavoitusohjelmaa. Uusia asemakaavoitettavia alueita ovat mm. Hiukkavaara, Rannanperä, Toppilansalmi (Länsi-Toppila), Korvenkylä, Piimäperä, Pateniemen saha, Saarelan itäosa ja Madekoski. Kaupunkiin valmistuu vuosittain keskimäärin n. 1500 asuntoa, joista pientalo- ja omakotitalotonteille valmistuu lähitulevaisuudessa vuosittain lähes 500 asuntoa. Madekosken I osa-alueelle valmistuu kaikkiaan vain n. parisataa uutta asuntoa.

3. Madekosken I osa-alueen asemakaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Antti Määttä esitteli Madekosken I osa-alueen asemakaavoitusta. Madekosken I osa-alue käsittää pääasiassa Oulujoen ja Kainuuntien rajaaman alueen, joka ulottuu Maikkulan asemakaava-alueen itäreunasta Madekoskentien länsipuolelle. Asemakaava pyritään laatimaan v. 2009–2012 siten, että kaavaluonnos tulee nähtäville v. 2011 ja kaavaehdotus v. 2012. Kaavoituksen yhteydessä selvitetään asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat vaikutukset mm. yhdyskuntarakenteeseen, maisema- ja kaupunkikuvaan, ympäristöön sekä liikenteeseen.

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

7.12.2009

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavoitus käynnistyy Sanginsuussa v. 2011, Madekosken II osa-alueella v. 2013 sekä Pikkaralassa v. 2015.

4. Oulujokivarren osayleiskaava

Yleiskaavasuunnittelija Mika Uolamo kuvasi laaditun osayleiskaavan. Madekosken jokivarsi on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Valtaosa uudisasutuksesta tulee sijoittumaan Madekosken II osa-alueeseen, Madekoskentien itäpuolelle. Rannan asutuksen taakse on osayleiskaavassa osoitettu rakentamisesta avoin vyöhyke, joka ulottuu Konttisenkankaalta Madekosken II osa-alueen itäpuolelle. Rakentamatomat rannat ovat virkistyksen kannalta tärkeitä. Asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään mahdollisuus muuttaa Heikkilänsaari pysyvän asumisen käyttöön.

5. Valtatien kehittäminen

Liikenneinsinööri Jorma Heikkinen esitteli Tiehallinnon ja kaupungin laatiman valtatie 22 kehittämisselvityksen. Asemakaavoituksen yhteydessä varaudutaan selvityksessä todettuihin pitkän tähtäimen toimenpiteisiin, joita ovat mm. Kainuuntien leventäminen 2-ajorataiseksi sekä olemassa olevien liittymien poistaminen tai korvaaminen eritasoliittymien avulla. Tilanvaraukset osoitetaan asemakaavassa. Madekosken sisäiset väylät (Lukantie, Vanhatie, Konttisentie, Jyräntie) muuttuvat kookajakaduiksi. Väylien sijainti ja taso määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Kehittämisselvityksessä on osoitettu myös tieliikenteen melunsuojaustarpeet.

6. Maapolitiikka ja maanhankinta

Maanhankintainsinööri Juha Peuraniemi kertoi kaupungin maapolitiikasta ja maanhankinnasta. Oulujokivarren asemakaavoitus ja maanhankinta tullee muistuttamaan Korvenkylän kaavoitusta ja maanhankintaa. Oulun kaupunki toimii aktiivisesti ja etupainotteisesti (ennen asemakaavoitusta tai kaavoituksen alkuvaiheessa). Kaupunki hankkii tarvittavaa raakamaata ensisijaisesti vapaaehtoisten kauppojen avulla. Maanhankinnasta neuvotellaan kiinteistökohtaisesti. Oulun kaupunki on maksanut raakamaasta 0,02–3,6 €/m² (sis. puuston).

Puheenjohtaja arvioi, että koska Oulujokivarsi on arvokasta aluetta, pitäisi kaupungin maksaa Madekoskella maasta keskimääräistä enemmän.

7. Vesihuollon suunnittelu ja toteuttaminen

Rakennuttajainsinööri Antti Hekkala totesi, että vesihuollon suunnittelu tulee Madekoskella olemaan samanlaista kuin muuallakin. Haasteena on kuitenkin runsas olemassa oleva asutus. Asemakaavoituksen kuluessa laaditaan kuntatekniikan yleissuunnitelma. Kaavan voimaantulon jälkeen laaditaan kuntatekniikan rakennussuunnitelmat, joiden pohjalta vesihuoltoakin toteutetaan.

Vesihuoltolain nojalla kiinteistöt ovat velvoitettuja liittymään rakennettavaan viemäriverkkoon asemakaava-alueella. Käytännössä kiinteistönomistajien kanssa neuvotellaan siirtymäajoista, kun kiinteistökohtaiset järjestelmät korvataan viemäröinnillä. Tämän hetken arvion mukaan liittymismaksut tulevat Madekoskella olemaan samoja kuin muillakin asemakaava-alueella.

8. Keskustelu

Vastauksissaan osallistujien kysymyksiin kaupungin edustajat totesivat mm. seuraavaa:

- Asemakaava on tarpeen, jotta alueelle voidaan rakentaa uusia asuntoja.

7.12.2009

- Kaavoitus on aina kunnan monopoli, mutta alueen maanomistajat ja asukkaat voivat vaikuttaa kunnan tahtoon. Tekninen lautakunta on avainasemassa asemakaavaa valmisteltaessa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavoitusprosessi velvoittaa keskusteluun osallisten kanssa ja osallisten mielipiteet ovat kaavoituksen voimavara. Osallisilta saadaan usein toteuttamiskelpoisia esityksiä, joita kaavoittajat itse eivät tule ajatelleeksi. Toisinaan asemakaavoituksen kulussa sovitaan myös yhteen osallisten keskenään ristiriitaisia mielipiteitä. Aiemmin päätetyt periaatteet sitovat valmistelijoita, mutta päätöksenteon yhteydessä luottamushenkilöt voivat poiketa näistä periaatteista.
- Maanomistajien kanssa käytävien neuvottelujen yksityiskohtaista kulkua tai laajuutta ei ole vielä mietitty. Tekninen keskus järjestää tarvittavat tapaamiset. Neuvotteluja käydään, jotta tiedetään mitä maanomistajat itse haluavat. Neuvotteluissa etsitään kokonaisuuteen soveltuvia ratkaisuja. Maanomistajien tahto ja kokonaisuus täytyy sovittaa yhteen. Neuvotteluissa voi puhua paitsi omista kiinteistöistä myös koko suunnittelualueesta.
- Asemakaavaluonnos valmistellaan sekin keskustelun pohjaksi. Luonnos esitellään julkisesti ja asetetaan nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä. Tekninen lautakunta päättää miten mielipiteisiin vastataan. Myös kaavaehdotusta esitellään julkisesti ja se asetetaan nähtäville, jolloin siitä voi antaa muistutuksia. Tekninen lautakunta esittää kaavaa hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle.
- Asutuksen kasvaessa Madekosken maisema muuttuu, mutta alueen perusluonne halutaan säilyttää. Kylää ei rakenneta kaupunkimaisesti. Maiseman arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttäminen edellyttää taitavaa suunnittelua. Alueiden tiiveys ja tonttikoko harkitaan tapauskohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä.
- Oulun vesi on toimittanut Hangaskankaalta ilmaista pohjavettä Pikkaralan vesiosuuskunnalle, mutta sopimus tästä päättyy v. 2013. Pohjaveden toimittaminen asukkaille on yhä mahdollista, vaikka alue muuttuisi Oulun veden toiminta-alueeksi.
- Runkoviemärit ja pumppaamot sijoitetaan yleisille alueille (katualueille tai puistoihin). Vesihuoltoa ei ole vielä suunniteltu. 10 vuotta sitten vesihuollosta on laadittu tarkasteluja, mutta nämä tarkastelut ovat vanhentuneet, koska alueelle ryhdytään laatimaan asemakaavaa.
- Madekoskea tuskin liitetään kaukolämpöön. Maa- ja kalliolämpöä voi alueella hyödyntää.
- Kapakanniemi on osoitettu Oulujokivarren osayleiskaavassa virkistysalueeksi. Yleiskaavassa on myös esitetty, että sinne voi sijoittaa koulun kenttä. Alueen käyttötarkoitus ratkaistaan tätä tarkemmin asemakaavassa.
- Joen parantamista (ruoppausta, virtauksen kasvattamista) ei ole toistaiseksi pohdittu.

9. Jatkotoimenpiteet

Maanomistajien kanssa neuvotellaan maankäytöstä ja maanhankinnasta v. 2010.

Teknisen keskuksen järjestämien tapaamisten lisäksi osalliset voivat itsekin halutessaan olla yhteydessä asemakaavoitukseen: kaavoitusarkkitehti Antti Määttä, p. 0447032428; kaavasunnittelija Jouko Hyttinen, p. 044 703 2420.

10. Tilaisuuden päättäminen

Puheenjohtaja päätti tilaisuuden.