



453 §

**Kaavarunko, asemakaava ja asemakaavan muutos 564-2210, Haukiputaan kaupunginosa (Niittyholma), KAAVARUNKOLUONNOKSET**

**Dno**

OUKA/692/10.02.03/2014

**Päätöshistoria**

Yhdyskuntalautakunta 29.4.2014 § 221, OAS

**Tiivistelmä**

Niittyholman asemakaavalla pyritään turvaamaan lähiaikojen tonttitarjontaa Haukiputaan keskuksen läheisyydessä. Kaavoitustyön aluksi kaavarunkosuunitelmilla tutkitaan, miten tulevat asuntoalueet liittyvät Haukiputaan keskuksen liikenneverkkoihin ja miten pitkälle asutus voi laajentua länteen päin.

Työn yhteydessä tarkistetaan Holma-Haapajärvi I -alueen kortteleiden 2748 ja 2759 asemakaava vastaamaan paremmin nykyistä asuntokysyntää. Lisäksi samassa yhteydessä mahdollistetaan Lehmihaka- puiston asemakaavan muutoksella pyörätien rakentaminen puistossa olevan vilkkaasti käytetyn polun tilalle.

**Esittelyteksti**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.5.-6.6.2014. Suunnitelmasta mielipiteen jättivät Pohjois-Pohjanmaan museo ja Oulun seurakuntayhtymä. Mielipiteet vastineineen löytyvät kaavaselostuksesta, kohdasta 4.3.3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu nähtävillä olon jälkeen. Suunnittelun tilannetta on tarkennettu Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon perusteella.

Maanomistus

Kaavarungon alueella on Oulun ev.lut. seurakuntayhtymän omistama (RN:o 63:14) maa-alue, joka on vaikuttanut kaavaluonnosratkaisuihin. Muu suunnittelualue on pääosin Oulun kaupungin omistuksessa. Alueella sijaitseva tila (RN:o 69:11) on tällä hetkellä lunastustoimituksessa ja alueen koillisnurkassa on yksi yksityinen asuinkiinteistö.

Kaavarunkoluonnokset

Alueelle on laadittu kaksi vaihtoehtoista kaavarunkoluonnosta. Vaihtoehdot ovat mitoituksen osalta samansuuruisia ja talotyyppien jakaumatkin ovat lähellä toisiaan. Vaihtoehdoissa on esitetty n. 270 omakotitonttia ja n. 80 rivitaloasuntoa eli yhteensä n. 350 asuntoa. Niittyholman uudisalueen asukasmääräarvio on n. 1000 asukasta.



Yhtiömuotoinen rakentaminen on keskitetty Länsikehän varteen, Länsituulen koulujen ja päiväkodin läheisyyteen, molemmissa vaihtoehdoissa. Kaavarunkovaihtoehdoissa varataan myös paikat yksityiselle päiväkodille sekä palveluasumisen yksikölle.

Kaakkoisnurkassa on molemmissa vaihtoehdoissa säilytetty mahdollisuus rakentaa Mustaniementie tarvittaessa Länsikehälle.

Haukiputaan keskuksesta Virpiniemeen suuntautuvan ulkoilureitin linjausta on uudistettu hyödyntämällä viheralueelle suunniteltavan täyttömäen käyttöä.

Museoviraston arkeologissa selvityksessä lounaisnurkasta löytyi muinaismuistolain mukainen laajahko pyyntikuoppa-alue, joka on otettu huomioon alueen reittisuunnitelmassa.

#### Vaihtoehto A

Lähtökohtana vaihtoehdossa A on, että osa liikenteestä ohjataan alueelle Rannantien kautta.

Kevyen liikenteen väylät sijoittuvat viheralueille ja kokoavat suuren osan alueen kevyestä liikenteestä Länsituulen kouluille, keskustaan ja Haukiputaantien varressa sijaitseville linja-autopysäkeille.

Pitkähköt asuntokadut suuntautuvat viemäreiden viettosuuntaan, joten rakenne on vesihuollon kannalta edullinen.

Maanomistusolosuhteet sekä liikenneverkon liittyminen laajemmin Rannantiehen vaikuttavat siten, että ensimmäisessä vaiheessa asemakaavoitettavasta alueesta tulee pienempi.

#### Vaihtoehto B

Vaihtoehdon B lähtökohtana on, että mahdollisimman suuri osa alueesta rakentuu Länsikehän kiertoliittymästä lähtevän pääkadun varteen. Asuntoalueen rakenne on edullinen rakentaa ja vaihtoehtoa A kaupunkimaisempi, vaikkakin alue on rauhoitettu läpikulkuliikenteeltä.

Asuntoalue on yhtenäisempi kuin vaihtoehto A, vaikkakin asuntokadut ovat pidempiä ja runsaammin liikennöidyt.

Rannantieltä ei ole osoitettu katuliittymää alueelle, jolloin suunnittelualue on laajempi ja tonttien luovutus voidaan toteuttaa useammassa vaiheessa.



Yhdyskuntajaosto on käsitellyt 12.6.2014 § 27 alueen osa-alueen nimeä ja nimistöä. Kaava-alueen nimeksi päätettiin Niittyholma ja katujen, kevyen liikenteen väylien sekä puistojen nimistön aiheeksi päätettiin pilvet.

#### Asemakaavan muutokset

Holma-Haapajärvi I –alueella sijaitseva asemakaavan muutosalue koskee kortteleita 2748 ja 2759, joiden kaavamerkinnot on tarkoitus muuttaa yksikerroksisille rivitaloille soveltuvaksi.

Lehmihaan puistossa asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pyörätien rakentaminen puistossa olevan vilkkaasti käytetyn polun tilalle

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Asemakaavan ja asemakaavan muutokset hyväksyy kaupunginvaltuusto.

#### **Liitteet**

2210 Niittyholma selostus 24.9.2014

#### **Oheismateriaali**

#### **Esittelijä**

Asemakaavapäällikkö Mikko Törmänen

#### **Päätösesitys**

Yhdyskuntalautakunta:  
- merkitsee tiedoksi 15.9.2014 päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman  
- asettaa 24.9.2014 päivätyt kaavarunkoluonnokset, asemakaavan muutosluonnokset ja 15.9.2014 päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRL:n 62 §:n perusteella mielipiteen esittämistä varten.

#### **Päätös**

Päätösesitys hyväksyttiin.

#### **Valmistelijat**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, asemakaavoitus,  
kaavasuunnittelija Päivi Markuksela p. 050 430 3319

#### **Täytäntöönpano- tiedot**

Nähtäville.  
Ei muutoksenhakuoikeutta.

# Kaavarungon ja asemakaavan muutosten selostus

LUONNOS 24.9.2014

24.9.2014 päivättyyn Oulun kaupungin Haukiputaan kaupunginosan Niittyholman alueen kaavarunkoon sekä Haukiputaan kaupunginosan kortteleita 2748 ja 2759 ja Lehmihaka – puistoa koskevaan asemakaavan muutokseen

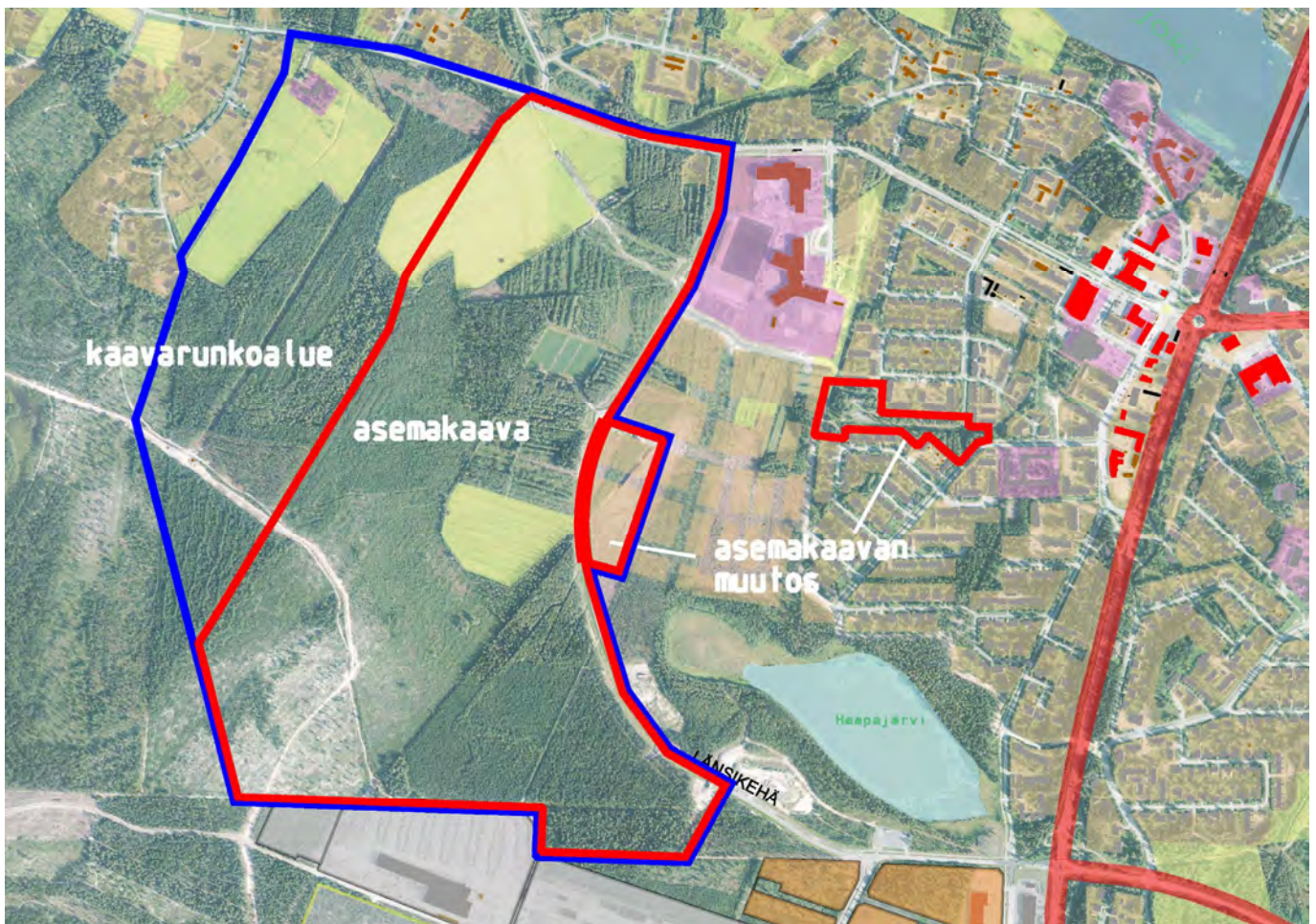
## NIITTYHOLMA

Kaavatunnus 564-2210

Diaarinumero 692/2014

Projektinumero 712306

Selostus päivitetty \_\_.\_\_.20\_\_



## Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Tunnistetiedot .....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	3
2	TIIVISTELMÄ .....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
	Toteutuneet tapahtumat.....	4
	Suunnitellut tapahtumat.....	4
2.2	Kaavarunko.....	5
2.3	Asemakaava.....	5
2.4	Asemakaavan muutokset .....	5
2.5	Asemakaavan toteuttaminen .....	5
3	LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö .....	6
	Maisema ja topografia.....	6
	Vesiolosuhteet .....	7
	Ilmasto .....	7
	Kasvillisuus .....	8
	Eläimistö.....	10
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	11
	Rakennukset .....	11
	Palvelut .....	11
	Työpaikat.....	11
	Virkistys.....	11
	Liikenne.....	11
	Rakennettu kulttuuriympäristö .....	12
	Muinaismuistot .....	12
	Tekninen huolto .....	12
3.1.4	Maanomistus.....	14
3.2	Suunnittelutilanne.....	15
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset .....	15
	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet .....	15
	Maakuntakaava.....	15
	Uuden Oulun yleiskaava .....	16
	Haukiputaan kirkonkylän yleiskaava 2020.....	17
	Voimassa olevat asemakaavat.....	18
	Rakennusjärjestys .....	18
	Tonttijako ja kiinteistörekisteri .....	18
	Rakennuskiellot.....	18

Pohjakartta .....	18
Suojelupäätökset .....	18
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	19
Luontoselvitys.....	19
Rakennettavuusselvitys.....	19
Meluselvitys .....	21
Katujen ja ympäristön yleissuunnitelma.....	22
Arkeologinen selvitys .....	22
4 KAAVARUNGON JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	23
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	23
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	23
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	23
Työn organisointi .....	23
Ohjausryhmätyöskentely .....	23
4.3.1 Osalliset .....	23
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	24
4.3.3 Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.....	24
1. Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Teija Ylimartimo	
28.5.2014 .....	24
2. Oulun seurakuntayhtymä, Ilpo Kähkönen 28.5.2014.....	25
4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....	26
4.4 Kaavarungon ja asemakaavan tavoitteet .....	26
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet.....	26
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen	26
4.5 Kaavarunkovaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	27
4.5.1 Kaavarunkovaihtoehtojen kuvaus .....	27
Vaihtoehto A.....	28
Vaihtoehto B.....	29
4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	30
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	30
Asemakaavan muutos kortteleissa 2748 ja 2759.....	30
Asemakaavan muutos Lehmihaan puistossa .....	32
5.1 Nimistö.....	33

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

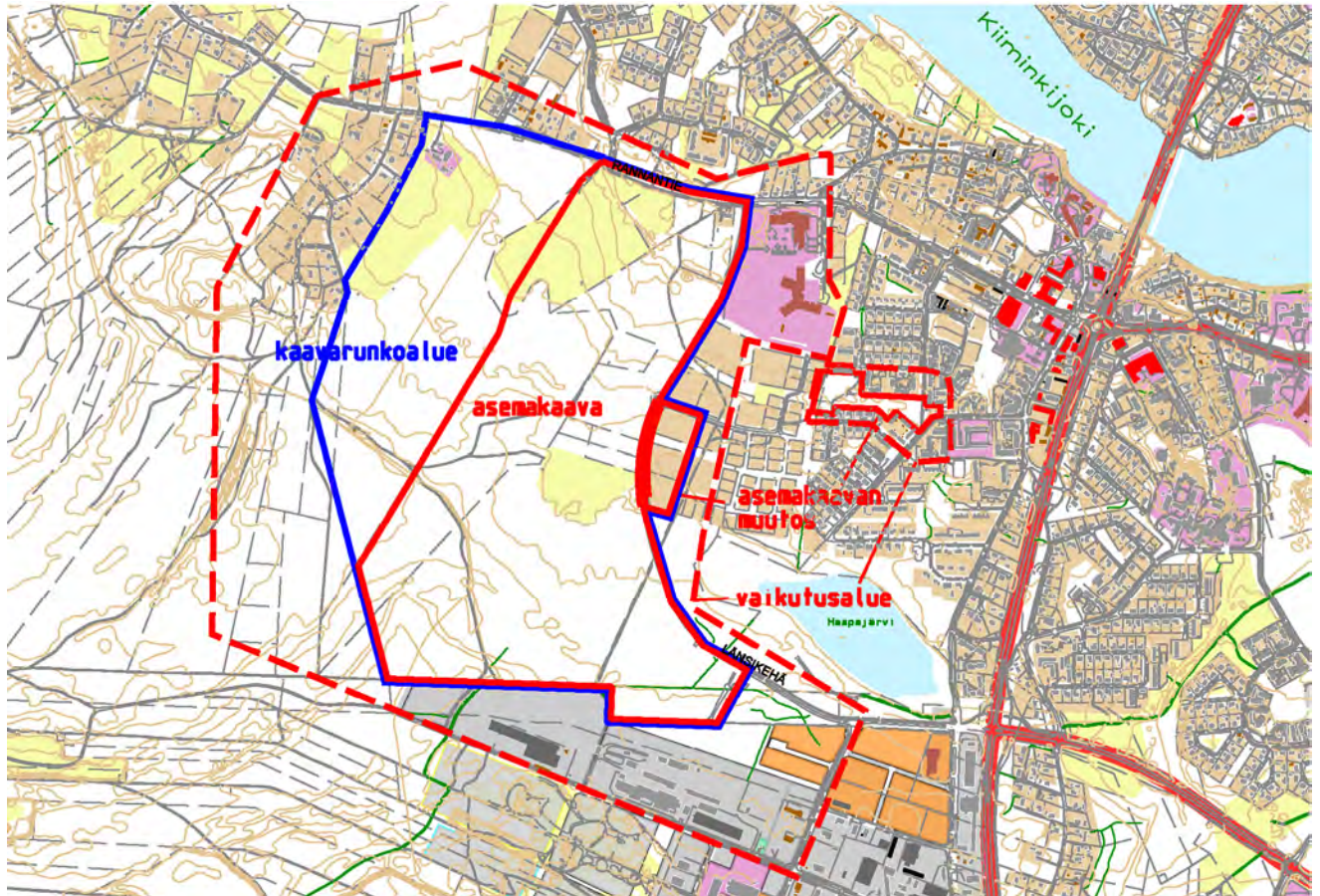
Kaavarunko koskee osaa Haukiputaan kaupunginosasta.

Asemakaavan muutos koskee Haukiputaan kaupunginosan kortteleita 2748 ja 2759 sekä LEHMI-HAKA -nimistä puistoaluetta.

Asemakaavalla/ Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin \_\_ kaupunginosan korttelit \_\_-\_\_/ korttelin \_\_ tontit \_\_ ja \_\_ sekä lähivirkistys-, puisto- ja katualuetta.

Kaavan nimi:	<b>NIITTYHOLMA</b>
Kaavatunnus:	564-2210
Kaavan laatija:	Arkkitehtiasema Oy / Timo Takala Karjakatu 12, 90130 OULU email: etunimi.sukunimi(at)arkkitehtiasema.fi  Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Asemakaavoitus/ Päivi Markuksela Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI email: paivi.markuksela(at)ouka.fi
Kaavan vireille tulo:	Asemakaava on tullut vireille 29.4.2014 (Yhdltk. § 221). Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa sanomalehti Kalevassa 23.5.2014
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan muutoksen __.__.20__.  Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan muutoksen __.__.20__.  Asemakaava on tullut voimaan __.__.20__.





Kaavarunko- ja asemakaava-alueet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt vaikutusalueet

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Haukiputaan kaupunginosassa 1–2 km:n etäisyydellä Haukiputaan keskustasta länteen. Suunnittelualue rajautuu idässä Länsikehään ja pohjoisessa Rannantiehen. Kaavarunko ulottuu lännessä Lassilanperän asuntoalueeseen ja etelässä Annalankankaan teollisuusalueeseen. Ensimmäisen vaiheen asemakaava-alue tulee sijoittumaan Länsikehän länsipuolelle. Asemakaavan rajaus lännessä ja etelässä täsmentyy työn kuluessa. Asemakaavan muutokset kohdistuvat kortteleihin 2748 ja 2759 sekä Lehmihaka -puistoon.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaava-alueesta käytetään nimeä: **Niittyholma**

Kaavarunkon ja asemakaavan laatiminen on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Alueen kaavoittaminen asuntoalueeksi on ohjelmoitu kaupunginvaltuuston 4.11.2013 hyväksymässä maankäytön toteuttamishjelmassa, (MATO 2014-2018). Toteuttamishjelmassa alueesta käytetään vielä työnimeä "Holma-Haapajärvi II". Ohjelman mukaan alue laajentaa pientaloasutusta hallitusti kuntakeskuksen palveluihin tukeutuen.

Niittyholman kaavahanke aloitetaan laatimalla kaavarunko, jossa tutkitaan, miten tulevat asuntoalueet liittyvät Kirkonkylän liikenneverkkoihin ja miten pitkälle asutus laajenee Ervastinkylän, Isonniemen ja Annalankankaan suuntiin. Kaavarunkotyön jatkeeksi tullaan laatimaan myös asemakaava



Niittyholman itäpuoliskolle turvaamaan lähiaikojen tonttitarjontaa Haukiputaan alueella. Asemakaava-alueelle on tarkoitus sijoittaa 100-200 erillispientalotonttia kooltaan 1000-1500 m<sup>2</sup> sekä muutamia tontteja rivitalo- tai pientaloyhtiöille.

Kaavahankkeen yhteydessä tarkistetaan myös Holma-Haapajärvi I asemakaavan kortteleiden 2748 ja 2759 asemakaavaa vastaamaan paremmin nykyistä asuntokysyntää. Kaksikerroksiset rivitalo/pienkerrostalokorttelit on tarkoitus muuttaa yksikerroksisten rivitalojen alueeksi, mikä vastaa paremmin alueen asuntokysyntää.

Myös Lehmihaka-puiston asemakaavaa tarkistetaan tässä yhteydessä, jotta puiston kautta kulkeva tärkeä kevyen liikenteen reitti voidaan rakentaa polkupyörällä ajettavaksi.

#### **1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Viitesuunnitelmat

Liite 4. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

jne.

#### **1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista**

- Haukipudas, Niittyholman ja Annalankankaan kaava-alueet, muinaisjäännökset, Pohjois-Pohjanmaan museo, Mika Sarkkinen 4.9.2014
- Holma-Haapajärvi I –alueen asemakaava
- Luonto-, maisema- ja rakennettavuusselvitys SITO Oy, 5.9.2014
- Niittyholma Rakennettavuusselvitys\_20140528, SITO 28.5.2014
- Niittyholman kaavarungon liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma,
- Meluselvitys, Haukipudas, Oulu, SITO, 12.8.2014
- Pohjois-Pohjanmaan liitto, Kiiminkijokivarren kulttuuriympäristön tila, Vanhaa Salmelan pappilaa koskeva kohdekortti
- Haukiputaan Niittyholman suunnittelualueen pesimälinnustoselvitys 2014, Suomen Luontotieto Oy 28/2014, Jyrki Matikainen, Tikli Matikainen ja Pihla Matikainen

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### Toteutuneet tapahtumat

Kaavarungon ja asemakaavan laatiminen on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Alueen kaavoittaminen asuntoalueeksi on ohjelmoitu kaupunginvaltuuston 4.11.2013 hyväksymässä maankäytön toteuttamisohjelmassa, (MATO 2014-2018).

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu sanomalehti Kalevassa 23.5.2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle 29.4.2014 ja se on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 23.5.2014 – 6.6.2014. Mielipiteitä esitettiin 2 kpl.

#### Suunnitellut tapahtumat

Kaavarunkovaihtoehdot sekä kortteleiden 2748 ja 2759 ja Lehmihaan puiston asemakaavamuutosluonnokset on tarkoitus asettaa nähtäville syksyllä 2014 nähtäville MRL:n 62 §:n mukaista vuorovaikutusta varten. Länsituulen koululla tullaan järjestämään kaavahankkeen esittely- ja vuorovaikutustilaisuus.

Asemakaavan muutokset kortteleissa 2748 ja 2759 ja Lehmihaan puistossa asetettaneen MRL:n 65 §:n perusteella ehdotuksena nähtäville vuoden 2015 alkupuolella.

Vuorovaikutuksen ja kaavarunkovaihtoehtojen vaikutusarvioiden perusteella tullaan valitsemaan vaihtoehto, jonka pohjalta lopullinen kaavarunko laaditaan. Kaavarunko jää oikeusvaikutuksettomaksi ohjeeksi tuleville asemakaavoille. Ensi vaiheessa tullaan laatimaan asemakaava vain Niittyholman itäosalle. Tämän asemakaavan luonnos asetetaan vielä erikseen MRL:n 62 §:n mukaiseen vuorovaikutukseen myöhemmin päätettävillä tavoilla. Aikanaan asemakaava tulee vielä nähtäville ehdotuksena MRL:n 65 §:n mukaisesti. Tämän asemakaavan laatimisen aikataulu on vielä auki. Aikaisintaan luonnos voi tulla nähtäville vuoden 2015 alkupuolella.

Viranomaisneuvottelu järjestettiin \_\_.\_\_.20\_\_.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut yhdyskuntalautakunnan päätöksellä \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_ mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä \_\_-\_\_\_.20\_\_ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin \_\_ (kpl).

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin \_\_.\_\_.20\_\_.

Asemakaavaehdotus on ollut yhdyskuntalautakunnan päätöksellä \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_ julkisesti nähtävillä \_\_-\_\_\_.20\_\_ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin \_\_ kpl.

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavan/ asemakaavan muutoksen \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_.

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan/ asemakaavan muutoksen \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan/ asemakaavan muutoksen \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_.

Asemakaava on tullut voimaan \_\_.\_\_.20\_\_.

## 2.2 Kaavarunko

Kaavarunkosuunnitelmalla tutkitaan, miten tulevat asuntoalueet liittyvät Kirkonkylän liikenneverkoihin ja miten pitkälle asutus laajenee Ervastinkylän, Isonniemen ja Annalankankaan suuntiin. Kaavarunko toimii suuntaa-antavana perustana vaihteittain laadittaville asemakaavoille.

## 2.3 Asemakaava

Niittyholman ensimmäisen vaiheen asemakaava-alueelle on tarkoitus sijoittaa 100–200 erillispientalotonttia kooltaan 1000–1500 m<sup>2</sup> sekä muutamia tontteja rivitalo- tai pientaloyhtiöille.

## 2.4 Asemakaavan muutokset

Työn yhteydessä on tarkoitus samalla tarkistaa Holma–Haapajärvi I asemakaavan kortteleiden 2748 ja 2759 asemakaavaa vastaamaan paremmin nykyistä asuntokysyntää.

Lehmihaka-puiston asemakaavaa myös tarkistetaan, jotta puiston kautta kulkeva tärkeä kevyen liikenteen reitti voidaan rakentaa polkupyörällä ajettavaksi.

Niittyholman uudisalueen asukasmääräarvio on n. 1000 asukasta. Asemakaavan muutos Holma–Haapajärven kortteleissa 2748 ja 2759 ja merkitsee ko. alueen asukasmääräennusteen alenemista n. 100 asukkaalla. Hankkeiden nettovaikutuksena on näin ollen n. 900 asukkaan lisäys.

## 2.5 Asemakaavan toteuttaminen

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

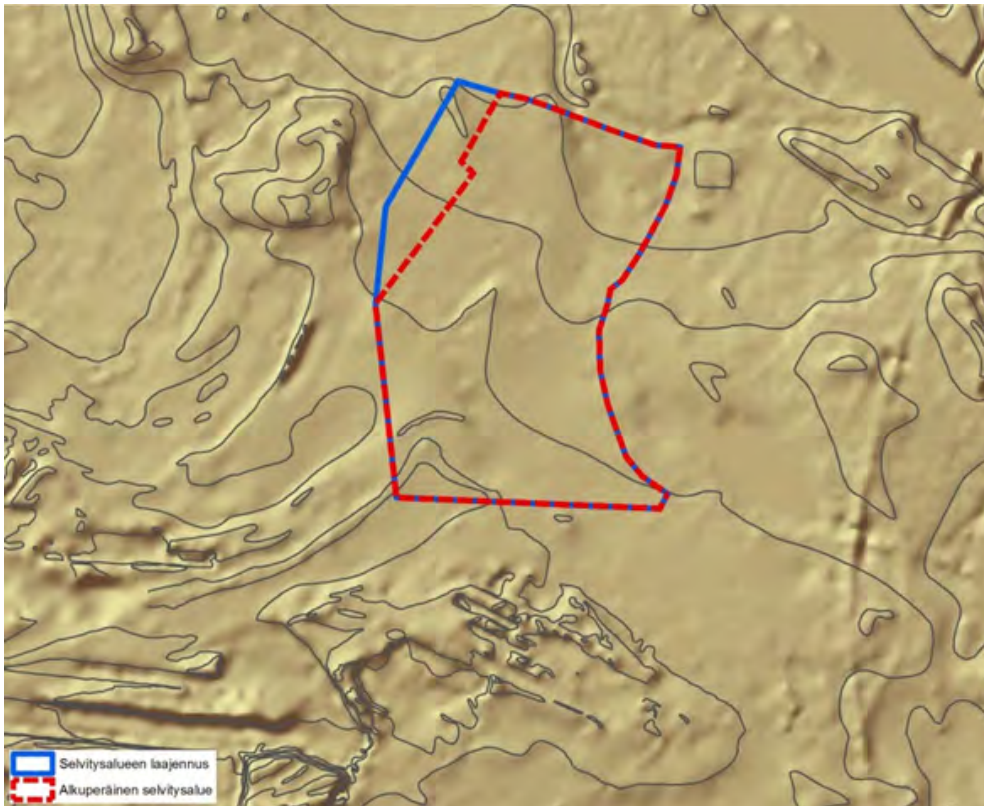
##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavarunkoalue on valtaosaltaan talousmetsää ja vähemmässä määrin peltoa. Alueella on yksi asuinrakennus sekä Oulun seurakuntayhtymän omistama Salmelan pappila. Metsä- ja pelto-alueet ovat pääosin Oulun kaupungin ja Oulun seurakuntayhtymän omistuksessa. Korttelit sekä puisto- ja viheralueet, joita asemakaavan muutos koskee, ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### Maisema ja topografia

Alueen maiseman perusrungon muodostavat alavat ja tasaiset metsäalueet. Vaihtelua maisemakuvaan muodostuu pienialaisista avoimista peltoaloista. Alueen korkeusvaihtelut ovat vähäisiä. Maasto kohoaa loivasti koillisesta lounaaseen kohti Runtelinharjun harjumuodostumaa. Alueen matalimmat kohdat sijaitsevat noin 3,5 metriä merenpinnan yläpuolella. Korkeimmat kohdat ovat alueen lounaisosan karukkokankaalla ja kohoavat noin 11,9 metriä merenpinnan yläpuolelle. Selvitysalueella ei ole merkittäviä maastossa erottuvia maastonmuotoja.



Kaava-alueen eteläpuolella on Runtelinharjun maa-ainesten ottoalueita. Länsipuolella erottuu dyynimuodostumia. (Lähde: Maanmittauslaitoksen vinovalovarjorasteri ja maastotietokanta 9/2013).

Alueen maisemakuva muodostuu sulkeutuneesta metsämaisemasta, sekä avoimista peltoalueilta. Alueelle sijoittuu myös avoimia hakkualueita. Alueelle sijoittuu yksi asuinrakennus sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas Salmelan pappila pihapiireineen. Maisemakuvultaan arvokaimmat alueet sijoittuvat Salmelan pappilan ympäristöön viljeltyinä säilyneille peltoalueille. Alueen eteläosan karukkokangasmetsät ovat myös maisemakuvultaan arvokkaita. Alueelle ei sijoitu perinnemaisemakohteita. (Saara-Kaisa Konttori, SITO Oy)



*Salmelan pappilan pihapiiri, rakennukset ja viljeltyt pellot muodostavat eheän maisemallisesti merkittävän miljöö.*

### **Vesiolosuhteet**

Asemakaava-alue kuuluu Kiiminkijoen valuma-alueeseen lukuun ottamatta alueen kaakkoisinta nurkkaa, joka kuuluu Haapajärven valuma-alueeseen. Asemakaava-alueella ei ole vesistöjä ja alue on pääosin ojitettu. Alueen pohjoisosassa on ollut isompi valtaoja, joka laskee luoteeseen kohti Papinlahtea ja Kiiminkijokeen suuta. Oja on kuitenkin asemakaava-alueen kohdalla putkitettu Holma-Haapajärvi I –asemakaava-alueen rakentamisen yhteydessä.

Asemakaava-alueen itäpuolella on Haapajärvi, joka on Haukiputaan kirkonkylän osayleiskaavan selostuksessa mainittu maisemallisesti merkittäväksi vesialueeksi. Haapajärveä ympäröivät kosteikot on osayleiskaavassa merkitty luo-2-merkinnällä (luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue).

Asemakaava-alueesta noin puolet on pohjavesialuetta ja sen eteläisin osa pohjaveden muodostumisaluetta. Alue liittyy Runtelinharjun pohjavesialueeseen. Pohjaveden pinta on noin 1,5 metriä maanpinnasta. (Saara-Kaisa Konttori, SITO Oy)

### **Ilmasto**

Oulun seutu kuuluu keskiboreaaliseen ilmasto-vyöhykkeeseen. Meren läheisyydestä johtuen Oulun keskilämpötilat ovat hieman korkeampia, sade-määrä pienempi ja auringonpaistetuntien määrä suurempi kuin sisämaassa. Oulussa terminen kasvukausi kestään noin 160 päivää. Sademäärä vaihtelee 450–600 mm/v. Sadepäiviä on keskimäärin 165–180 vuodessa (sade-

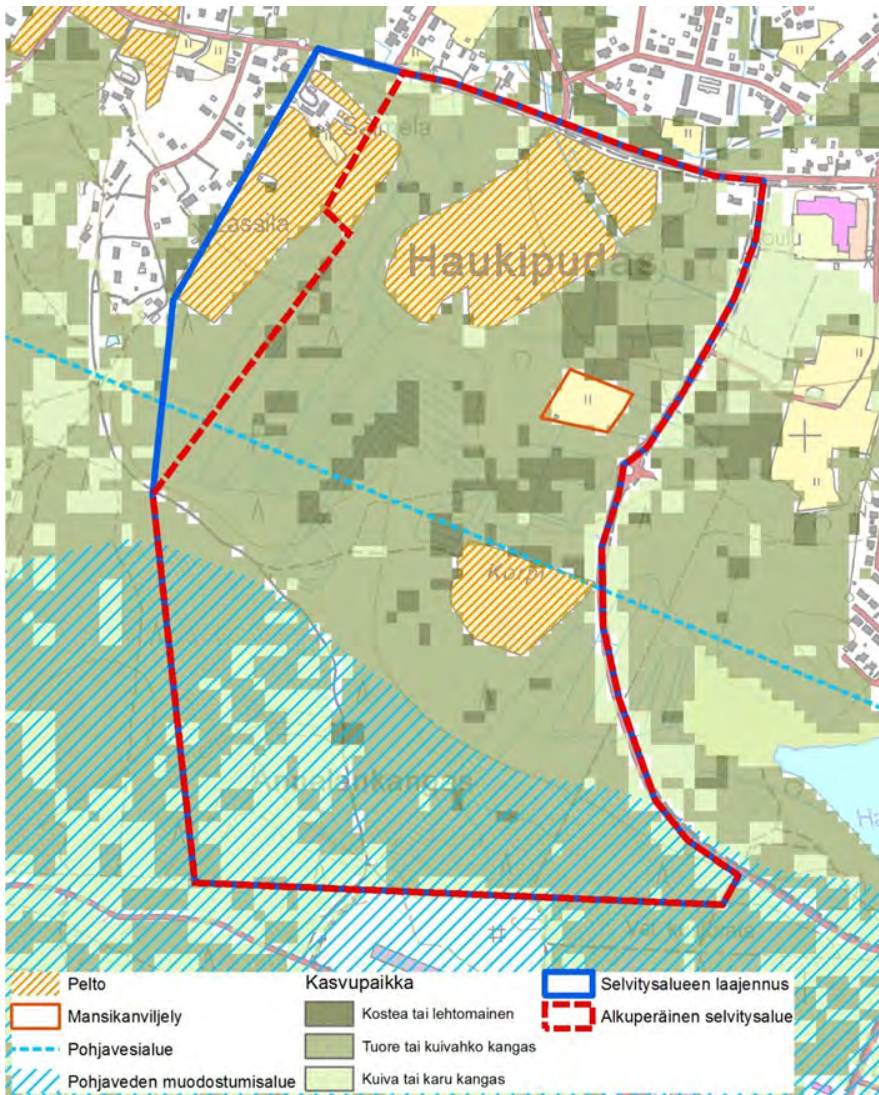


määrä  $\geq 0,1$  mm). Pysyvä lumipeite kestää marraskuun lopulta huhtikuun lopulle ja on paksuimmillaan 40–60 cm. Vallitsevat tuulet puhaltavat lounaasta. Keväällä ja kesällä vallitsevat lännen- ja luoteenpuoleiset tuulet, mikä johtuu maa-merituuli ilmiöstä. Hedelmäpuiden ja puuvartisten koristekasvien kasvuvyöhykejaossa Oulun seutu kuuluu vyöhykkeelle 5 (tasankojen, soiden ja vaarojen vyöhyke).

Suunnittelualue ei ole erityisen äärevä, mutta ei toisaalta erityisen suotuisakaan, pienilmasto-olosuhteiltaan. Hiekkamaa ja runsas puusto tasaavat lämpötilaeroja. Tasaisuutensa takia alue on jonkin verran alttiina tuulille. (Saara-Kaisa Konttori, SITO Oy)

### **Kasvillisuus**

Selvitysalueen kasvillisuus muodostuu tyypillisistä pelto- ja metsälajistosta. Alueen metsät ovat intensiivisessä metsätalouuskäytössä. Alueen pohjoisosassa metsät sijoittuvat pääosin ojitetuille turvemaille ja eteläosassa kivennäismaille. Metsien ikärakenne vaihtelee eri-ikäisistä taimikoista, nuoriin ja varttuneisiin kasvatusemisiin. Metsien kasvillisuus muodostuu kasvatusemisten tavanomaisista lajeista. Alueelta ei ole havaittu huomionarvoisia tai arvokkaita luontokohteita. (Saara-Kaisa Konttori, SITO Oy)



Maankäyttö- ja metsätyyppit sekä pohjavesialueet (© Maanmittaus-laitos, 2013; © Metsäntutkimuslaitos, 2011).





*Hyvin muodostunutta pellon ja metsän reunavyöhykettä Rannantieltä nähtynä.*



*Alueen keskiosissa oleva maisemamänty*





*Alueen eteläosan karukkokangasta*

### **Eläimistö**

Alueen eläimistö muodostuu pääosin havu- ja sekametsien yleislajeista sekä pelto- ja kulttuu-riympäristöjä suosivista lajeista.

Alueelle on laadittu erilliselvitykset viitasammakosta ja linnustosta. Alueella ei sijaitse viitasammakolle soveltuvia elinympäristöjä, eikä lajista tehty havaintoja alueella. Kaavan vaikutusalueella, noin 300 metrin etäisyydellä alueen länsipuolella sijaitsevassa kosteikossa havaittiin viitasammakkoa.

Niittyholman alueen pesimälinnusto on tavanomaista talousmetsien ja asutuksen reunamien lajistoa. Ainoa alueella havaittu Lintudirektiivin liitteen I pesimälaji oli pyy. Muita mahdollisia alueella epäsäännöllisesti pesiviä direktiivilajeja saattaisivat olla teeri ja palokärki. Kansallises-sa uhanalaisluokituksessa silmälläpidettävien lajien (NT) ryhmään luokiteltu kivitasku havaittiin alueen eteläosan teollisuusalueella kaava-alueen rajalla. Petolintuja ei alueella pesinyt ja pyytä lukuun ottamatta myös kanalinnut puuttuvat alueen pesimälajistosta. Alueen peltolin-nusto on niukkaa eikä työttöhyppää ja pensastaskua lukuun ottamatta varsinaisia peltolin-tuja alueella havaittu. ( Linnustoselvityksen yhteenveto, Suomen luontotieto Oy)

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Rakennukset

Alueella on vain kaksi rakennuspaikkaa, Salmelan vanha pappila pihapiireineen Rannantien varrella sekä omakotitalo Länsikehän ja Rannantien risteuksen tuntumassa.

#### Palvelut

Alue on Haukiputaan kirkonkylän täydennysalue ja tukeutuu kirkonkylän palveluihin. Aivan alueen vieressä on Länsituulen koulukeskus, jossa on koulut päiväkodista lukioon asti. Kaavarunkoalueelle varataan paikka yksityiselle päiväkodille sekä palveluasumisen yksiköille.

#### Työpaikat

Kirkonkylän palvelut tarjoavat runsaasti työpaikkoja. Lisäksi kaavarunkoalue rajoittuu Annalankankaan teollisuusalueeseen, jossa oli noin 250 työpaikkaa lokakuussa 2012.

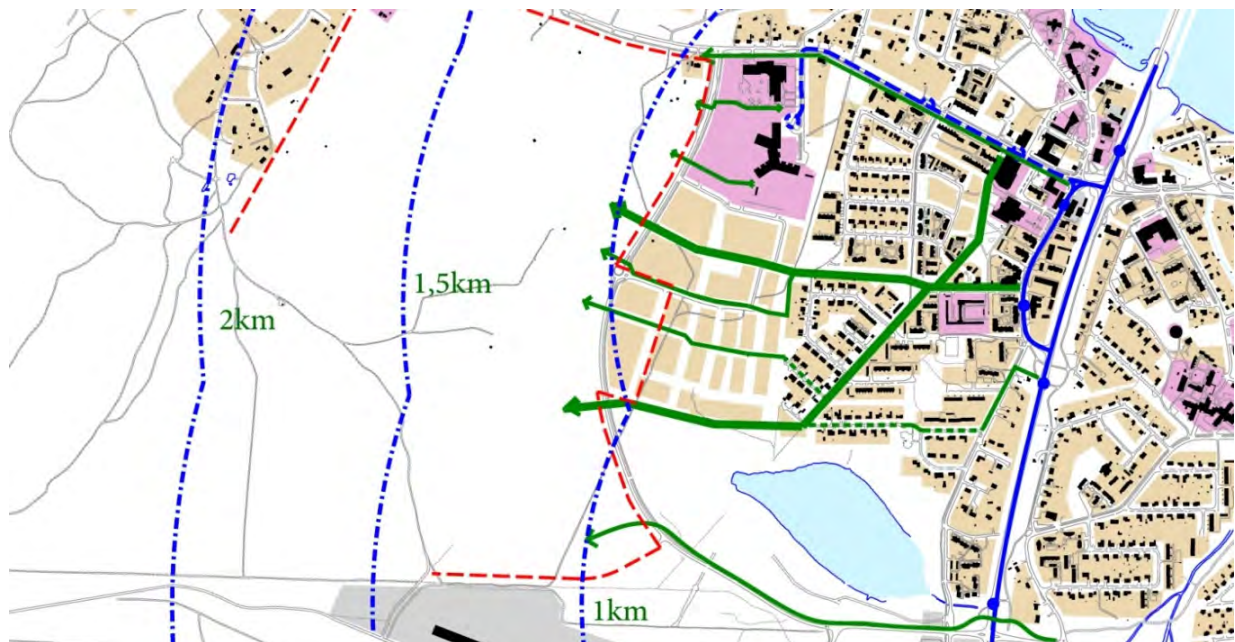
#### Virkistys

Kaavarunkoalue sijaitsee Virpiniemen–Isoniemen virkistysalueen kupeessa, joten alueella on erinomaiset ulkoilumahdollisuudet. Lisäksi käytettävissä ovat Haukiputaan monipuoliset virkistyspalvelut, kuten uima- ja urheiluhallit.

#### Liikenne

Henkilöautoliikenteellä alue on hyvin saavutettavissa. Yhteydet Ouluun suuntautuvat Länsikehän ja sen jatkeena olevan Haukiväylän kautta. Etäisyys Oulun keskustaan on n. 25 kilometriä.

Haukiputaalta Ouluun on arkisin päivällä käytettävissä säännöllisesti kolme linja-autovuoroa tunnissa. Niittyholman alueelta etäisyydet pysäkeille ovat pitkäköjä, kilometristä kahteen kilometriin. Länsituulen koululla poikkeaa aamulla kaksi vuoroa Martinniemenstä Ouluun ja ilta-päivällä kaksi vuoroa Oulusta Martinniemeen. Niittyrannan väestöpohja ei tule riittämään oleellisesti nykyistä lähempänä oleviin reitteihin, joten alueen suunnittelussa on huolehdittava sujuvista kävely- ja pyöräily-yhteyksistä Haukiputaantien ja Revontien pysäkeille.



Linja-autoreitit, pysäkit sekä käytettävissä olevat kevyen liikenteen yhteydet pysäkeille ja Haukiputaan keskustaan.



### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaavarunkoalueen luoteisnurkassa on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde, 1700-luvulta peräisin oleva Salmelan pappila. Myös osa Ervastinrannan maakunnallisesti merkittävästä kyläalueesta ulottuu kaavarunkoalueelle ja sen vaikutusalueelle. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa sekä Haukiputaan kirkonkylän osayleiskaavassa Ervastinranta on osoitettu kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi ja Salmelan pappila erikseen kohdemerkinnällä. Kohteen arvo perustuu hyvin säilyneeseen rakennuskantaan sekä aluetta ympäröivään peltomaisemaan.



*Salmelan pappila.*

### **Muinaismuistot**

Alueen muinaismuistoseselvityksessä löytyi alueen eteläosan kankaalta laajahko kuoppa-alue, joka on huomioitu alueen suunnitelmissa. (Karttakuva alueesta kohdassa 3.2.2/ arkeologinen selvitys)

### **Tekninen huolto**

Niittyholman alueen läpi on rakennettu kaksi jäteveden runkolinjaa sekä yksi hulevesiputki, jotka rajoittavat alueen suunnittelua. Iistä tulevan jätevesilinjan aukossa on myös jäteveden pumppaamolle menevä 20kV:n sähkölinja. Kaikki nämä linjat on katsottu sellaisiksi, että niiden siirto ei ole taloudellisesti järkevää ja ne on otettu suunnittelussa huomioon säilyvinä rakenteina.

Alue on liitettävissä helposti veden ja jäteveden runkolinjoihin ja myös kaukolämpöön.



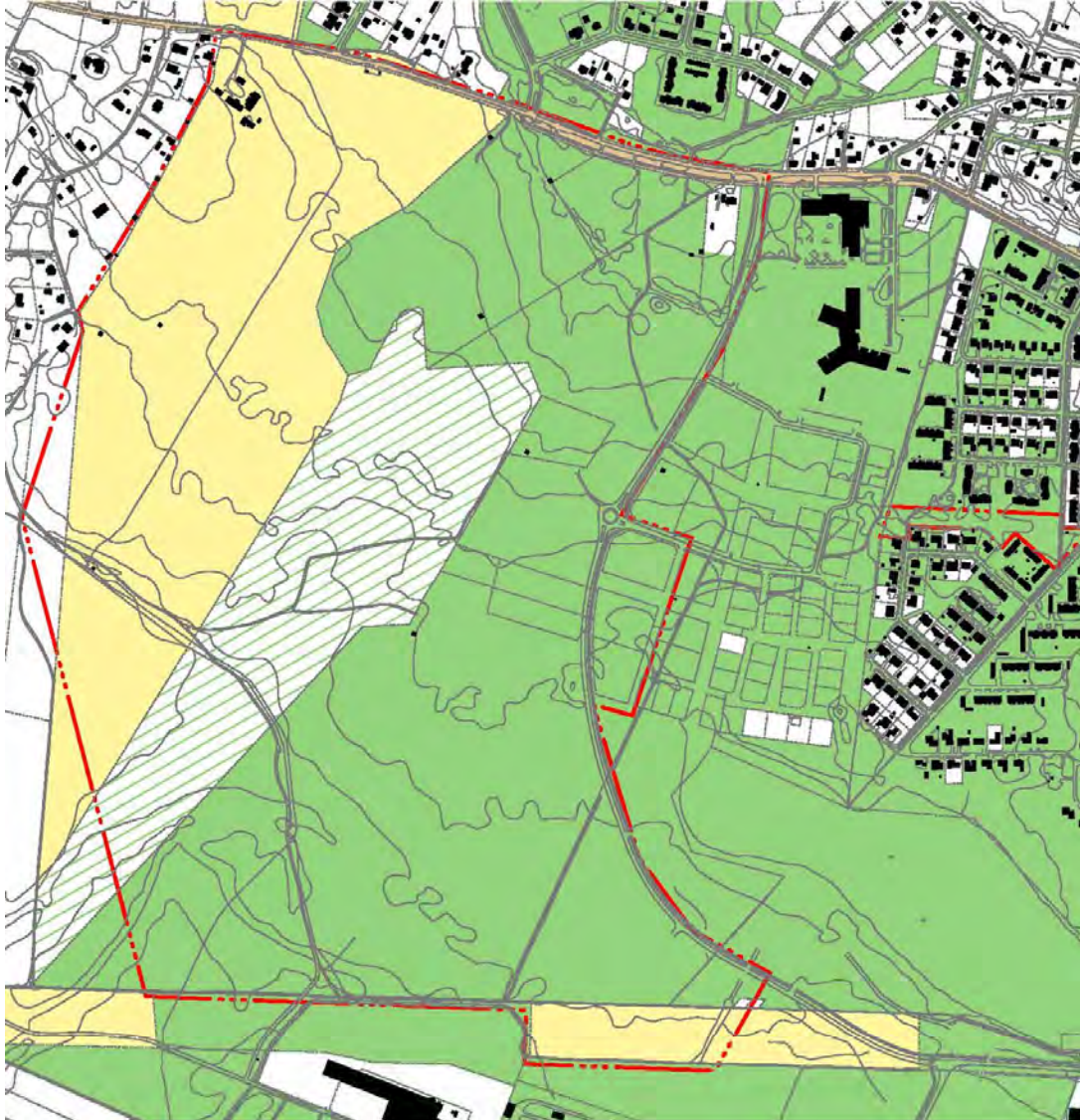








*Alueen suunnittelua rajoittavat johtolinjat.*



### 3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Kaavarunkoalueen länsiosassa on Oulun seurakuntayhtymän omistama Salmelan pappila maineen sekä yksityisiä maa-alueita. Alueen sisällä on yksi yksityinen asuinkiinteistö. Määräalan 5:36- M601 yksityisen maanomistajan kanssa neuvotellaan maanvaihdosta.



	<b>Oulun kaupunki</b>
	<b>Lunastus vireillä Oulun kaupungille</b>
	<b>Oulun seurakuntayhtymä</b>
	<b>Suomen valtio</b>
	<b>Yksityiset</b>
	<b>Suunnittelualue</b>

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Alueen kannalta keskeisimpiä valtakunnallisia tavoitteita ovat:

#### Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:

*Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.*

*Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.*

*Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.*

*Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.*

*Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.*

*Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvulle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.*

*Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.*

#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta merkinnällä A-1. Lisämerkintä -1 osoittaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon maankohoamisrannikon erityispiirteet.

Merkinnän suunnittelumääräystekstissä tuodaan esille mm. seuraavaa:

- *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.*
- *Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuukseksi.*



- *Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.*

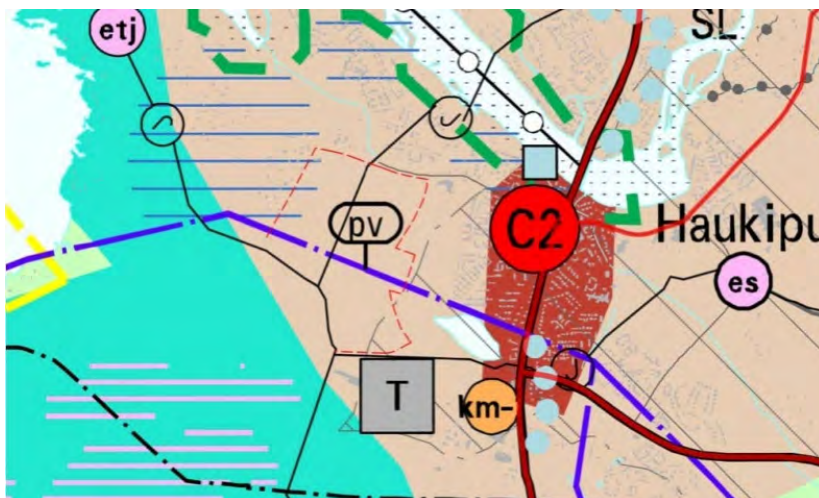
Ervastinrannan kylä on osoitettu maakuntakaavassa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeänä alueena. Aluerajaus ulottuu Salmelan vanhan pappilan alueelle. Pappila on osoitettu lisäksi erikseen kulttuurihistoriallisesti merkittävänä kohteena.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

### Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaava luonnos oli nähtävillä 19.2.-21.3.2014 mielipiteiden esittämistä varten. Yleiskaavaehdotuksen on tarkoitus valmistua vuoden 2014 loppuun mennessä ja tulla kaupunginhallituksen käsittelyyn vuoden 2015 alussa. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on kaupunkirakenteen laajentamiseen varatulla vyöhykkeellä. Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu alueella kulkevat runkoviemärit sekä tärkeän pohjavesialueen raja.



Ote Uuden Oulun yleiskaavaluonnoksesta. Ruskealla värjätty alue on osoitettu kaupunkirakenteen laajentamiseen.

## **Haukiputaan kirkonkylän yleiskaava 2020**

Alueella on voimassa Haukiputaan kunnanvaltuuston 14.06.2004 hyväksymä kirkonkylän yleiskaava. Yleiskaava jää voimaan Uuden Oulun yleiskaavan rinnalle sitä tarkentavaksi asiakirjaksi. Kirkonkylän yleiskaavassa kohdealueelle on osoitettu pientalovaltaista asumista sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Kirkonkylän osayleiskaavassa Ervastinranta on osoitettu kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka kaavamääräyksen mukaan kyseessä on:

*"Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliiton julkaisun "Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet" (1993) mukainen kulttuurihistoriallisesti arvokas alue tai maisemakokonaisuus. Alueella sijaitsee kyläraitin ja kyläkuvan kannalta arvokkaita rakennuksia pihapiireineen. Vanhan rakennuskannan säilyttämistä tulee alueella edistää. Kyläkuvan ja -raitin säilymistä tulee edistää sopeuttamalla uudisrakentaminen olevaan rakenteeseen ja rakennuksiin."*

Salmelan pappilaa koskevan yleiskaavamääräyksen mukaan kyseessä on Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliiton julkaisun "Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet" (1993) mukainen kohde, jonka kaavamääräyksen mukaan:

*"Rakennuksissa suoritettavat muutostyöt on suoritettava siten, että kohteen tai sen lähimaiseman rakennushistoriallinen tai kyläkuvallinen arvo ei vähene. Kohteessa olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Kohteiden purkamisen ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella purkamisluvalla."*

Yleiskaavassa on osoitettu alueen läpi pohjois-eteläsuuntaiset ohjeelliset ulkoilureitti ja moottorikelkkaura tai -reitti sekä alueelle Haukiputaan keskuksesta saapuva kevyen liikenteen reitti.



**Ote Haukiputaan kirkonkylän yleiskaavasta.**



### **Voimassa olevat asemakaavat**

Kortteleissa 2748 ja 2759 on voimassa 4.11.2010 lainvoimaiseksi tullut asemakaava 084-Ak 2010/4. Korttelit on osoitettu kaksikerroksisten rivi- ja pienkerrostalojen korttelialueeksi. Asemakaavan muutoksella alueet on tarkoitus muuttaa yksikerroksisten rivi- ja/tai pientalojen alueeksi.

Lehmihaka -puistossa on voimassa asemakaavat 084-Ak1978/1 (lainvoimaiseksi 31.03.1978), 084-1100/60/60 (lainvoimaiseksi 18.08.2006) ja 084-Ak1988/3 (lainvoimaiseksi 25.12.1988).

### **Rakennusjärjestys**

Haukiputaan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 17.12.2001. Sen jälkeen rakennusjärjestykseen on tehty kaksi muutosta, toinen 10.10.2005 (valtuusto § 80) ja toinen 12.6.2006 (valtuusto § 41). Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2006.

### **Tonttijako ja kiinteistörekisteri**

Alue koskee valtion ylläpitämää kiinteistörekisteriä. Jatkossa Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueille laaditaan erilliset tonttijaot

/ Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

### **Rakennuskiellot**

Alue ei ole rakennuskiellossa.

### **Pohjakartta**

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a§:n mukainen ja vastaa laatimisajan olosuhteita.

### **Suojelupäätökset**

Kaava-alueen eteläosa kuuluu Kellonkankaan vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen 11084004.

### **3.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset**

#### **Luontoselvitys**

Alueella on tehty kesällä 2013 luonto- ja maisemaselvitys. Selvitysalue on laajennettu kesällä 2014.

Selvityksessä alueelta ei ole löytynyt suojeltavia luontokohteita. Selvityksessä on rajattu muutamia maisemallisesti ja virkistysarvoltaan asuntoalueen kannalta käyttökelpoisia metsäkuvioita, joita pyritään hyödyntämään alueen suunnittelussa.

#### **Rakennettavuusselvitys**

Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys (Sito Oy)

Alue on tiivistä moreenimuodostumaa, jonka päälle on kerrostunut hienojakoisia hiekka- ja silttikerroksia. Tutkitulla alueella maanpinnan korkeus vaihtelee tasovälillä +3,5...12,6. Tehtyjen pohjatutkimusten perusteella asemakaavoitetulla alueella ei ole merkittäviä rajoituksia rakennettavuuden suhteen. Pohjamaan löyhien välikerrosten painuminen vaikuttaa valittuun perustamistapaan.

#### **I Hiekka/hiekkainen silttialue**

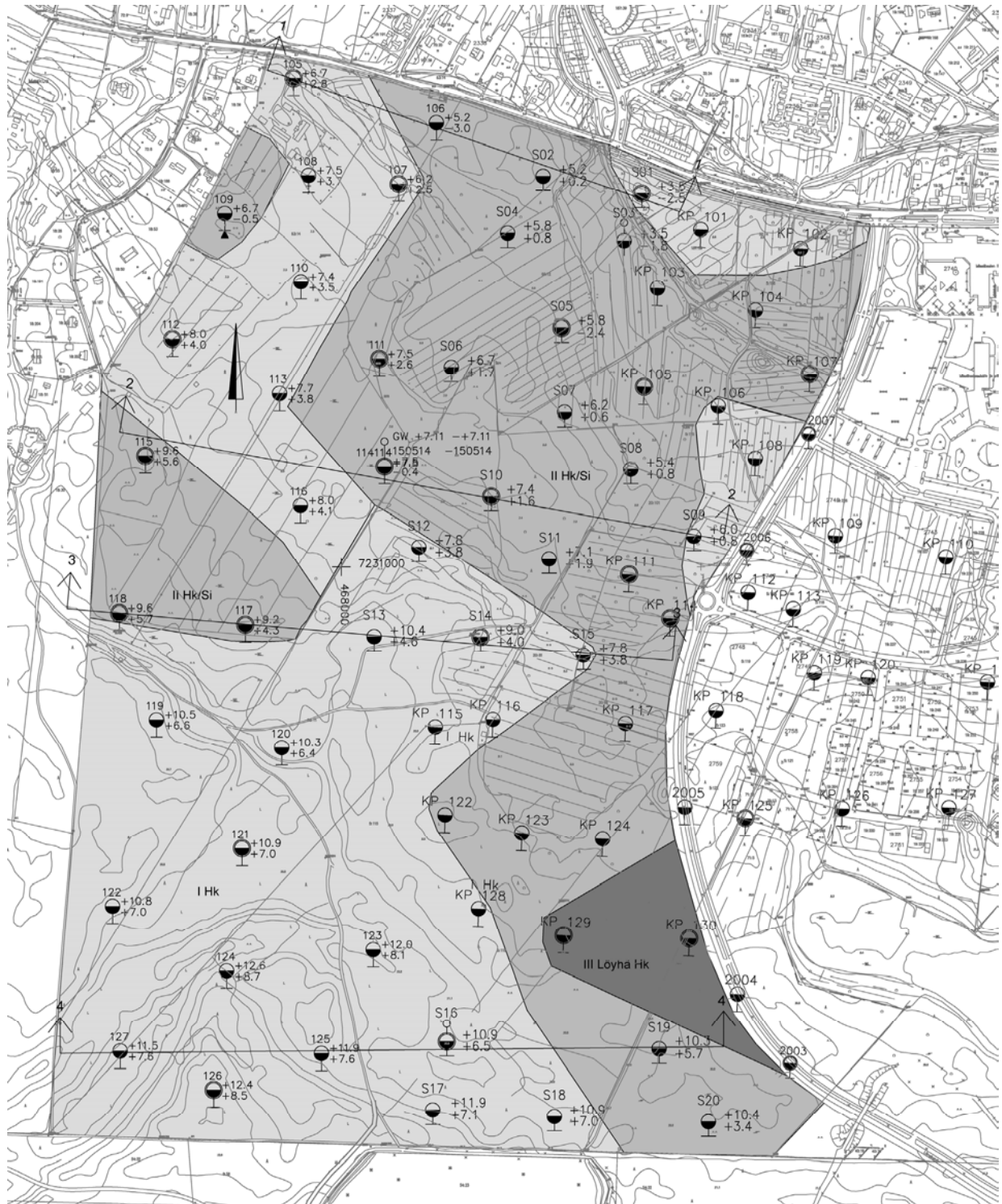
Alue soveltuu hyvin rakentamiseen. Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti tiiviin hiekan ja moreenin varaan. Pinnassa olevat löyhät maakerrokset tulee tiivistää tai korvata hyvin tiivistettävällä kitkamaatäytöllä.

#### **II Hiekka/silttialue**

Alue soveltuu hyvin ja kohtuullisesti rakentamiseen. Kevyet rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksilla tiiviin ja keskittiiviin hiekan ja moreenin varaan. Pinnassa olevat löyhät maakerrokset on poistettava rakennusten alta ja korvattava hyvin tiivistettävällä kitkamaatäytöllä. Raskaat tai painumille arat rakennukset vaativat esikuormituksen tai paaluperustuksen. Paalutus on ensisijainen perustamistapa alueilla, joissa löyhät maakerrokset ulottuvat syväälle.

#### **III Löyhä hiekka-alue**

Alue soveltuu kohtuullisesti rakentamiseen. Ensisijainen rakennusten perustamistapa on paalutus.



Maaperätutkimuskartta.

Vaalealla I-luokan alueet, keskiharmaalla II-luokan alueet ja tummanharmaalla III-luokan alueet.



## Meluserveys

Alueelle on laadittu maastomalliin perustuva meluserveys, (*Niittyholman kaavarungon liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma, meluserveys, Haukipudas, Oulu, SITO, 8.8.2014*). Ohjearvot ylittävä melu rajoittuu verrattain suppeille alueille Rannatien ja Länsikehän varsille. Asemakaavan muutoksessa melu on torjuttavissa rakennusten ja niiden asuntopihojen oikealla suuntauksella.



**S SITO**

Keskiäänitaso dB(A),  $L_{Aec}$

	$\leq 45$
45 <	$\leq 50$
50 <	$\leq 55$
55 <	$\leq 60$
60 <	$\leq 65$
65 <	

Päivämelu vuoden 2030 ennustetulla liikenteellä.

### **Katujen ja ympäristön yleissuunnitelma**

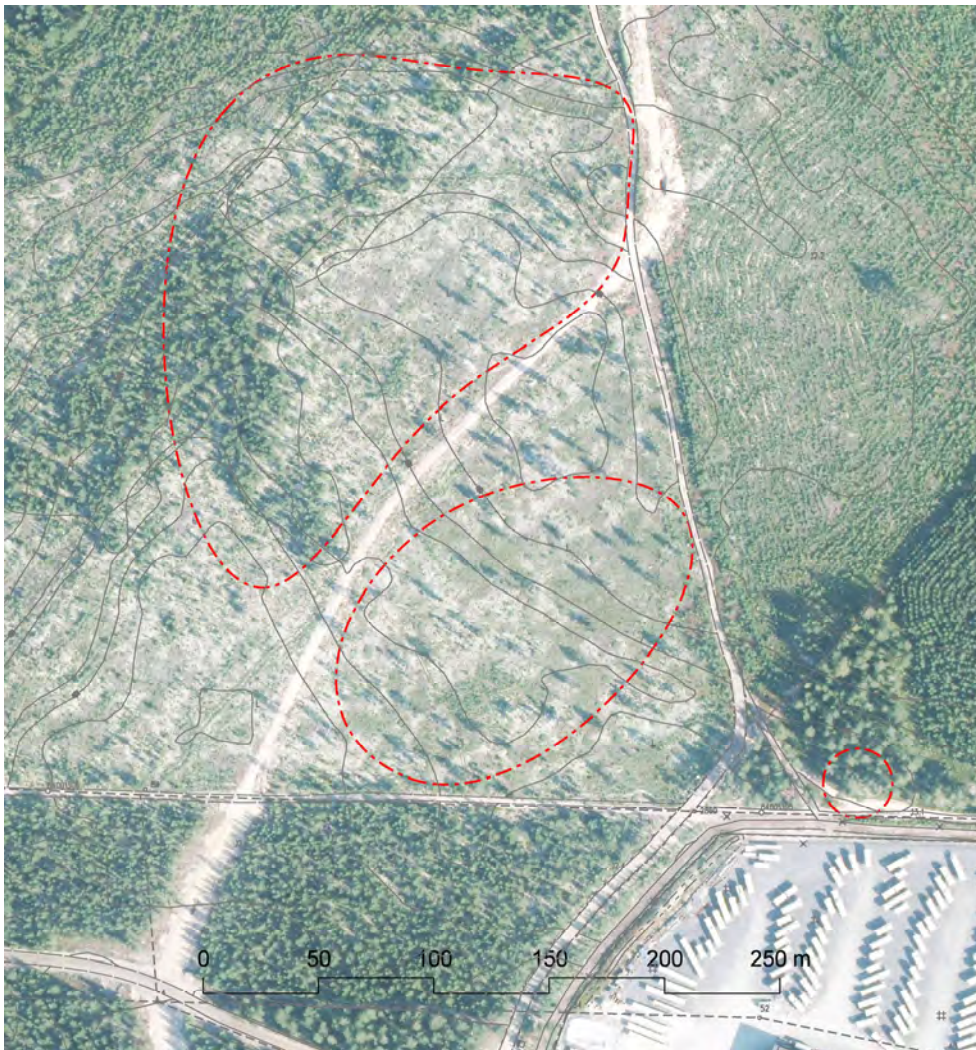
Alueelle tullaan tekemään asemakaavan laatimisen yhteydessä katujen yleissuunnitelma (SITO Oy).

### **Arkeologinen selvitys**

Alueelle on laadittu kesällä 2014 arkeologinen selvitys, laatijana Pohjois-Pohjanmaan museo/Mika Sarkkinen. Selvityksessä alueen eteläosasta löytyi laajahko maakuoppa-alue, jossa on noin 50 kuoppaa. Kuoppien halkaisija vaihtelee noin kolmesta metristä metriin. Kookkaimmat muistuttavat pyyntikuoppia, mutta kuoppien laadun määrittely jää ainakin osin avoimeksi. Laajahko muinaisjäänös esitetään kaavarunkoluonnoksissa kolmena erillisenä aluerajauksena aluetta halkovien tiestön, ulkoilureittien ja viemäriinjojen vuoksi.

Pyyntikuoppa-alue on muinaismuistolailta (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.

Päästölaskelmat ja kokonaisenergiatarkastelu tulevat osaksi kaavojen vaikutusten arviointia (merkittävässä asemakaavoissa)



*Kuopat sijoittuvat kuvassa rajatuille kolmelle alueelle.*



## 4 KAAVARUNGON JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavarungon ja asemakaavan laatiminen on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Alueen kaavoittaminen asuntoalueeksi on ohjelmoitu kaupunginvaltuuston 4.11.2013 hyväksymässä maankäytön toteuttamisohjelmassa, (MATO 2014-2018). Toteuttamisohjelmassa alueesta käytetään vielä työnimeä "Holma-Haapajärvi II". Ohjelman mukaan alue laajentaa pientaloasutusta hallitusti kunta-keskuksen palveluihin tukeutuen.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavarungon ja asemakaavan laatiminen, sekä asemakaavan muutos on käynnistetty ja tullut vireille yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 29.4.2014 ( § 221).

Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 23.5.2014 sanomalehti Kalevassa.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Työn organisointi

Kaavatyö on annettu tehtäväksi konsulttityönä Arkkitehtiasema Oy:lle. Liikenne-, katu- ja ympäristösuunnittelusta sekä vesihuollon suunnittelusta vastaa SITO Oy.

#### Ohjausryhmätyöskentely

Kaavamutoksen suunnittelua on ohjannut työtä varten perustettu ohjausryhmä. Ohjausryhmän tehtävänä on vastata hankkeen tavoitteiden asettamisesta sekä toteuttamisesta, esittää yhdyskuntalautakunnalle hankkeen nähtävillä asettamisesta. Ohjausryhmän kokouksiin ovat osallistuneet myös kaavakonsultti sekä muut kaavatyöhön liittyvät eri alojen asiantuntijat.

- |   |                  |                             |
|---|------------------|-----------------------------|
| • | Anne Olsbo (pj)  | Asemakaavoitus              |
| • | Päivi Markuksela | Asemakaavoitus              |
| • | Kari Viik        | Maa ja mittaus              |
| • | Anu Montin       | Rakennusvalvonta            |
| • | Seppo Kuoppala   | Katu- ja viherpalvelut      |
| • | Mirjam Larinkari | Katu- ja viherpalvelut      |
| • | Matti Tynjälä    | Oulun seudun ympäristötoimi |

#### 4.3.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja –haltijat
- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isän-  
noitsijän toimesta)
- -Yhdyskuntalautakunta
- -Rakennusvalvontavirasto
- -Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- -Hyvinvointipalvelut
- -Pohjois-Pohjanmaan ELY –keskus
- -Pohjois-Pohjanmaan liitto
- -Oulun seudun ympäristötoimi
- -Oulun Vesi
- -Oulun Energia
- -Haukiputaan Sähköosuuskunta
- -TeliaSonera Finland Oyj
- -Elisa Oyj
- -Dna Palvelut Oy /Pohjois-Suomi
- -Oulu-Koillismaan Pelastusliikelaitos
- -Pohjois-Pohjanmaan museo (kulttuuriympäristöt)
- Museovirasto (arkeologia)
- -Haukiputaan Luonnonsuojeluyhdistys ry
- -Haukiputaan latu ry
- -Haukipudas-seura ry
- -Haukiputaan moottorikelkkailijat ry
- -Haukiputaan Kirkonkylän keskustan asukasyhdistys ry
- -Haukiputaan suuralueen yhteistyöryhmä
- -Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- -Koskilinjat Oy

#### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 42 §:n mukainen tiedote osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä, sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 23.5.2014 – 6.6.2014, jolloin osallisilla ja kunnan jäsenillä oli mahdollisuus esittää mielipiteensä siinä esitetyistä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

#### 4.3.3 Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloaikana jätettiin kaksi mielipidettä.

##### **1. Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Teija Ylimartimo 28.5.2014**

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Haukiputaan kaupunginosan osaa koskeva kaavarunko ja asemakaava sekä Haukiputaan kaupunginosan kortteleita 2748 ja 2759 koskeva asema-kaavan muutos (Niittyholma). Kaavamuuotosalue sijaitsee Haukiputaan kirkonkylän länsipuolella. Alue on pääosin talousmetsää ja osittain peltoa. Kaavarunkoalueen luoteisnurkassa on

maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde, 1700-luvulta peräisin oleva Salmelan pappila. Myös osa Ervastinrannan maakunnallisesti merkittävästä kyläalueesta ulottuu kaavarunkoalueelle ja sen vaikutusalueelle. Haukiputaan kirkonkylän osayleiskaavassa Ervastinranta on osoitettu kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka kaavamääräyksen mukaan kyseessä on:

*"Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliiton julkaisun "Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet" (1993) mukainen kulttuurihistoriallisesti arvokas alue tai maisemakokonaisuus. Alueella sijaitsee kyläraitin ja kyläkuvan kannalta arvokkaita rakennuksia pihapiireineen. Vanhan rakennuskannan säilyttämistä tulee alueella edistää. Kyläkuvan ja -raitin säilymistä tulee edistää sopeuttamalla uudisrakentaminen olevaan rakenteeseen ja rakennuksiin."*

Salmelan pappilaa koskevan yleiskaavamääräyksen mukaan kyseessä on Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliiton julkaisun "Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet" (1993) mukainen kohde, jonka kaavamääräyksen mukaan:

*"Rakennuksissa suoritettavat muutostyöt on suoritettava siten, että kohteen tai sen lähimaiseman rakennushistoriallinen tai kyläkuvallinen arvo ei vähene. Kohteessa olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Kohteiden purkaminen ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella purkamisluvalla."*

Maakunnallisesti merkittävien kohteiden historiallisten, rakennustaiteellisten, kyläkuvallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen ottaa huomioon jo kaavarunkovaiheessa ja kulttuurihistorialliset arvot tulee mainita osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muilta osin huomautettavaa Niittyholman kaavoittamista koskevaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön suojelun osalta osallinen viranomainen on Museovirasto, joka tulee lisätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olevaan luetteloon.

#### **Ohjausryhmän vastine:**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tehdään lausunnossa esitetyt muutokset ja esitykset otetaan huomioon kaavarunkosuunnitelmassa sekä asemakaavassa mikäli Salmelan pappila otettaisiin tässä vaiheessa laadittavaan asemakaavaan.

## **2. Oulun seurakuntayhtymä, Ilpo Kähkönen 28.5.2014**

Oulun seurakuntayhtymän omistaman tilan Salmela-Takku 564-410-63-14 aluetta sisältyy Niittyholman (kaavatunnus 564-221 ) kaavarunkoalueeseen. Oulun seurakuntayhtymän esitys on, että yhtymän omistamasta alueesta otetaan liitteenä olevan kartan mukainen osa varsinaisen asemakaavoituksen osaksi.

#### **Ohjausryhmän vastine:**

Kaupungilla on omistuksessaan riittävästi maata tässä vaiheessa laadittavaa asemakaavaa varten. Kaupungin omistamalle maalle on myös mahdollista muodostaa taloudellisesti järkevä ensimmäisen vaiheen asuntoaluekokonaisuus, joka voidaan rakentaa kohtuullisessa ajassa. Asemakaavan laajentaminen seurakunnan alueelle merkitsisi koko kaavarunkoalueen ottamista asemakaavaan kerralla. Haukiputaan kysyntä huomioon ottaen asemakaavan sitominen pitkälle tulevaisuuteen ei ole järkevää. Maapoliittisen ohjelman mukaan asemakaavoituksen eteneminen seurakunnan alueelle edellyttää myös maan hankkimista kaupungille.



#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaupunki on informoinut ELY -keskusta kaavahankkeesta kahdenvälisissä neuvotteluissaan. Erillistä viranomaisneuvottelua ei ole pidetty tarpeellisena.

### 4.4 Kaavarungon ja asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupunkistrategia Oulu 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.8.2013. Ympäristön kestävyys ja yhdyskuntarakenteen eheys on yksi strategian linjauksista ja tavoitteista. Tavoitteena on, että Oulun kaupunki kasvaa kestävästi. Lisäksi kaupungin pitäisi pystyä tarjoamaan elävä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä moni-ilmeisiä alueita, jotka tukevat asukasläh- töisiä asumisen muotoja ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Tavoitteena on lisäksi, että jouk- koliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn suhteellinen osuus kaikista liikkumismuodoista kasvaa. Stra- tegian toteuttamista tarkennetaan ympäristöohjelmalla.

Oulun ERA17-tiekartan tavoitteet (käynnissä olevaan asemakaavatyöhön liittyvät toimenpi- teet)

YYP:n strategiset tavoitteet (tulossa)

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

- Alue varataan pääosin omakotitontteja varten. Lisäksi kaavoitetaan jonkun verran tontte- ja yhtiömuotoiselle rakentamiselle, lähinnä yksikerroksisille rivitaloille.
- Alueelle varataan tontti yksityistä päiväkotia varten sekä tontteja palveluasumista varten.

## 4.5 Kaavarunkovaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Kaavarunkovaihtoehtojen kuvaus

Alueesta on laadittu kaksi vaihtoehtoista kaavarunkoluonnosta, jotka poikkeavat lähinnä liikenneverkon ja alueen sisäisen rakenteen osalta.

Vaihtoehdot on vakioitu mitoituksen osalta samansuuruisiksi ja talotyyppien jakaumatkin ovat lähellä toisiaan. Kummassakin vaihtoehdossa on n. 270 omakotitonttia ja n. 80 rivitalo-asuntoa, eli yhteensä n. 350 asuntoa.

Kummassakin vaihtoehdossa yhtiömuotoinen rakentaminen on haluttu keskittää koulun läheisyyteen koillisnurkkaan. Tämä osa on siitä syystä identtinen kummassakin vaihtoehdossa.

Kaakkoisnurkassa on säilytetty mahdollisuus tuoda Mustaniementie tarvittaessa Länsikehälle. Tähän varautuminen on johtanut identtiseen maankäyttöön myös kaakkoisnurkan osalta.

Niittyholman uudisalueen asukasmääräarvio on n. 1000 asukasta. Asemakaavan muutos Holma-Haapjärven kortteleissa 2748 ja 2759 ja merkitsee ko. alueen asukasmääräennusteen alenemista n. 100 asukkaalla. Hankkeiden nettovaikutuksena on näin ollen n. 900 asukkaan lisäys.

Kummassakin vaihtoehdossa on esitetty Niittyholman ja Annalankankaan teollisuusalueen väliselle viheralueelle muotoiltavaksi täyttömäkeä, jonka kautta Virpiniemeen suuntautuva ulkoilureitti linjattaisiin uudelleen. Täyttömäen kautta linjaamisella ulkoilureitille saataisiin nykyistä enemmän vaihtelua ja korkeuseroa. Mäen ja ulkoilureitin suunnitelmat ovat tässä vaiheessa idealuonteisia ja ne tulevat täsmentymään jatkosuunnittelussa.

### **Vaihtoehto A**

Vaihtoehdon rakenne on edullinen rakentaa ja sillä saavutetaan turvallinen, rauhallinen ja maaseutumainen asuinympäristö.

Kevyen liikenteen runkoväylä sijoittuu viheralueelle ja kokoaa erinomaisesti suuren osan asuntoalueesta Haukiputaan keskusta ja linja-autopysäkeille. Keskeiseen itä-länsisuuntaiseen viheralueeseen osuu runsaasti alueen parhaimpia metsäkuvioita tai niiden osia.

Pitkähköt asuntokadut suuntautuvat viemäreiden viettosuuntaan, joten rakenne on vesihuollon kannalta edullinen.

Ehdotuksessa hyödynnetään B-vaihtoehtoa enemmän Rannantietä, millä saavutetaan lyhyemmät asuntokadut ja jonkun verran rauhoitetummat asuntoalueet kuin vaihtoehdossa B.

Rannantiehen tukeutuvaa aluetta ei voida toteuttaa käyttämättä seurakuntayhtymän omistamaa maa-aluetta. Täten ensimmäinen toteutusvaihe jää pienemmäksi kuin vaihtoehdossa B. Toisaalta tämä vaihtoehto tarjoaa luontevan mahdollisuuden toteuttaa aluetta tarvittaessa edullisesti ja luontevasti neljänäkin eri toteutusvaiheena.





## Vaihtoehto B

Vaihtoehdon lähtökohtana on, että mahdollisimman suuri osa alueesta rakentuu kiertoliittymästä lähtevän pääkadun varaan. Lopputuloksena on vaihtoehtoa A kaupunkimaisempi asuntoalue. Yhden lyhyehkön kokoojakadun varteen perustuva rakenne on edullinen ja asuntoalue on rauhoitettu läpikulkuliikenteeltä.

Ehdotuksen lähtökohdasta johtuen saavutetaan A-vaihtoehtoa yhtenäisempi asuntoalue. Toisaalta liikenteen keskittämisperiaatteesta seuraa pidemmät ja sen myötä runsaammin liikennöidyt asuntokadut kuin vaihtoehdossa B.

Tässä vaihtoehdossa ensimmäisestä toteutusvaiheesta saadaan laajempi kuin vaihtoehdossa B. Vaihto-ehtoa voidaan toteuttaa luontevasti joko kahdessa tai kolmessa toteutusvaiheessa.





#### 4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

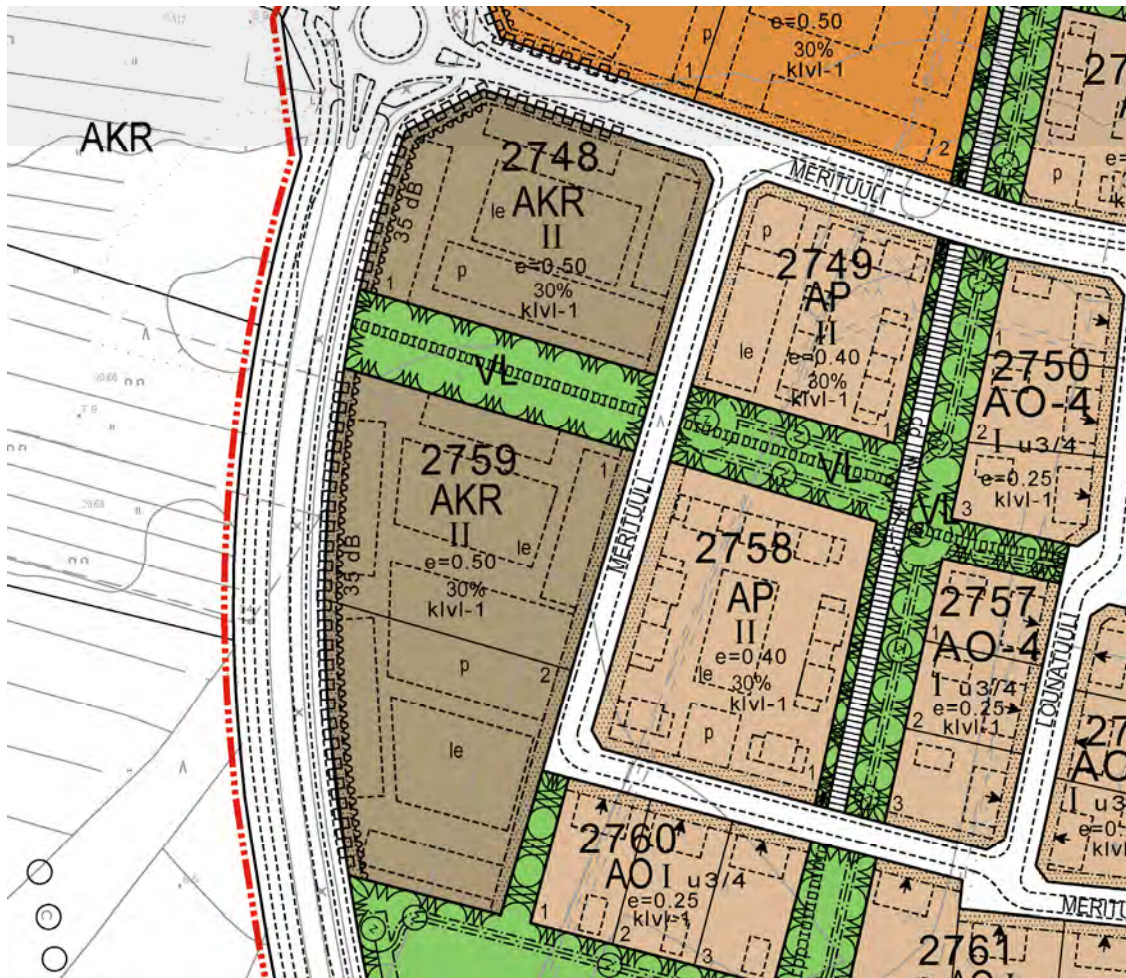
Kaavarunkovaihtoehtoista on laadittu kustannusvertailu. Koska vaihtoehtojen mitoitus ja talotyyppijakaumat olivat samat, ei kustannusvertailussa saatu vaihtoehtojen välille laskentatarkkuudella merkitseviä eroja. Pääkadut, kunnallistekniikan runkoverkostot ja palvelut ovat alueella jo valmiina, joten alue on kaupungin talouden kannalta edullinen rakentamiskohde.

Muilta osin vaihtoehtojen vertailu suoritetaan luonnosten vuorovaikutusaikana ja vertailun tulokset ovat päätöksenteon pohjana yhtä aikaa luonnoksista saadun palautteen kanssa.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Asemakaavan muutos kortteleissa 2748 ja 2759

Kaksikerroksisille rivitaloille ei Haukiputaalla ole ollut kysyntää, joten kortteleissa 2748 ja 2759 asemakaavaa muutetaan yksikerroksisille rivitaloille soveltuvaksi. Samalla tonttikokoa pienennetään niin, että alueelle osoitetaan kolmen sijasta neljä tonttia. Näin helpotetaan rakennushankkeiden liikkeelle saamista ja tehdään rakentaminen mahdolliseksi myös pienemmille rakennusliikkeille. Tämä on omiaan pitämään myös hintatasoa kohtuullisempana. Rakennusoikeus vähenee muutoksessa noin puoleen entisestä. Rakennusoikeuden vähentymisen vastapainoksi kortteleiden väliin kaavoitettu viheralue on tarkoitettu viheralueeksi.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta, korttelit 2748 ja 2759



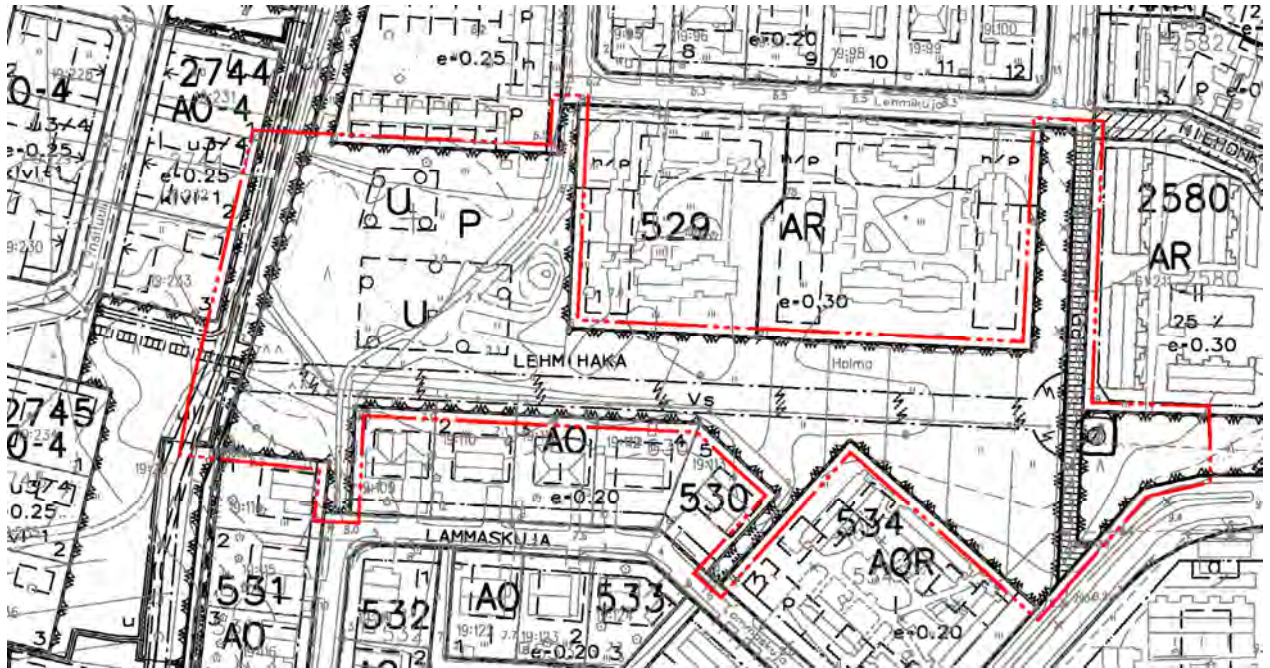


Asemakaavan muutosluonnos kortteilla 2748 ja 2759

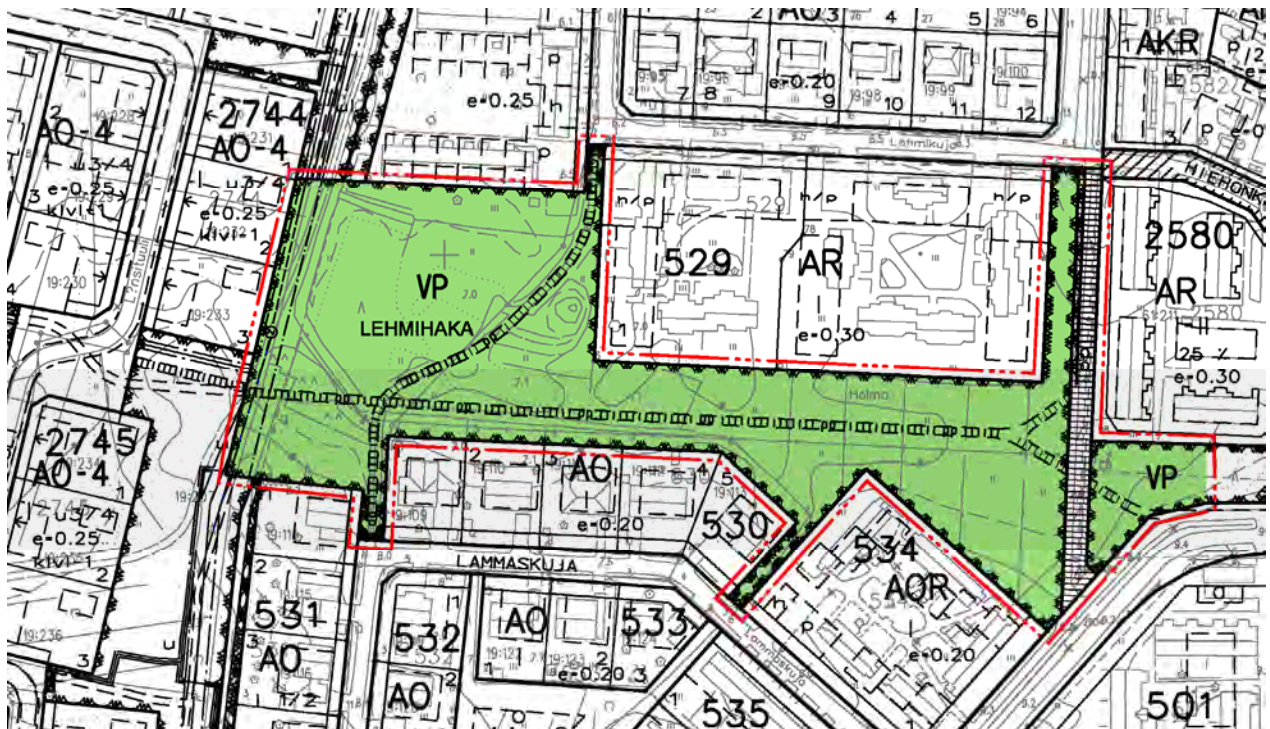


### Asemakaavan muutos Lehmihaan puistossa

Holma-Haapajärven ja tulevan Niittyholman alueen keskeisin kevyen liikenteen yhteys Haukiputaan keskustaan ja linja-autopysäkeille on osoitettu yleiskaavassa kulkemaan Lehmihaan puiston läpi. Puiston asemakaavassa pyörätietä ei ole kuitenkaan merkitty. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tehdä mahdolliseksi pyörätien rakentaminen puistossa olevan nykyisen vilkkaasti käytetyn polun tilalle.



Voimassa oleva asemakaava Lehmihaan puistossa.



Asemakaavan muutosluonnos Lehmihaan puistossa





Nykyinen polku Lehmihaan puistossa

## 5.1 Nimistö

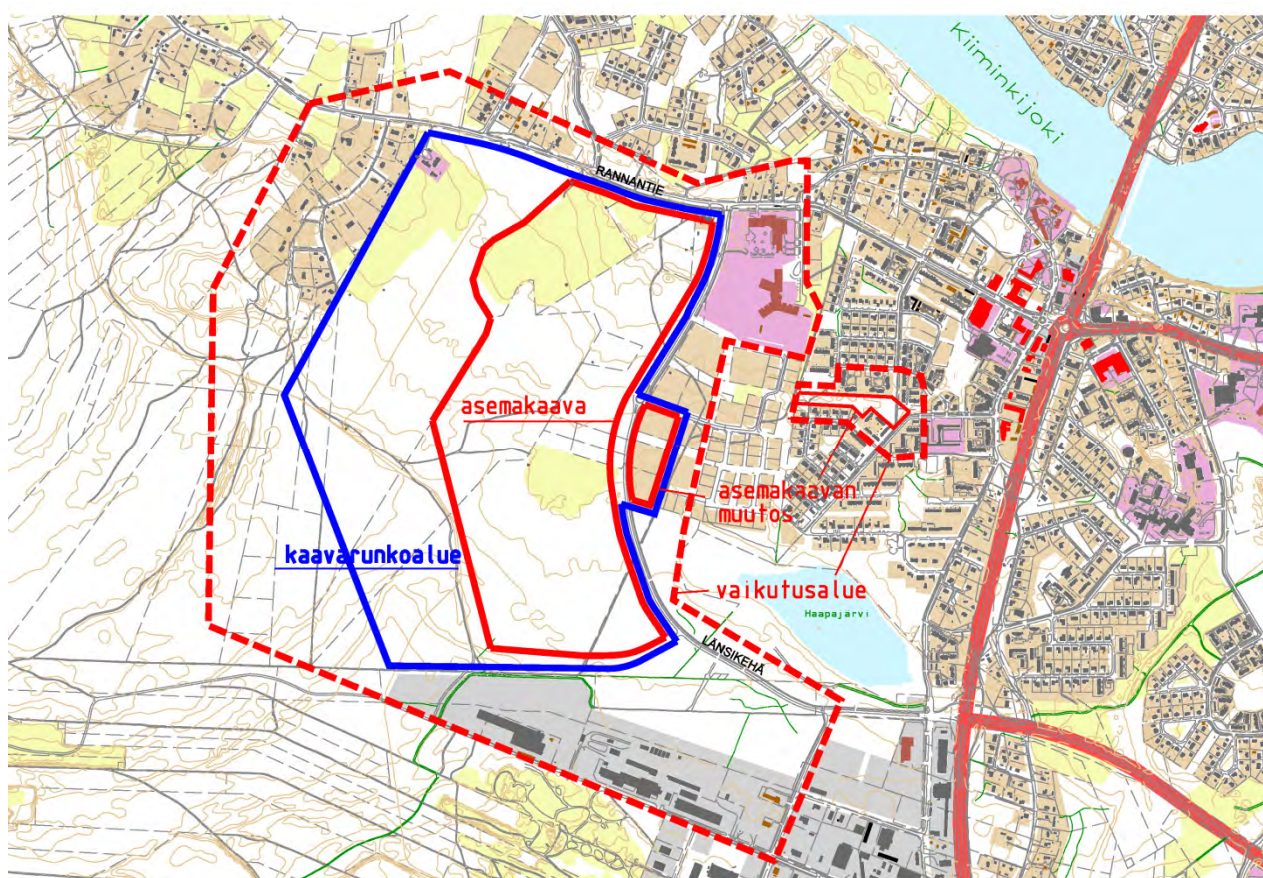
Yhdyskuntajaos on 12.6.2014 päättänyt alueen nimestä (Niittyholma) sekä katujen nimien periaatteista. Katujen ja puistojen nimiaiheeksi päätettiin **Pilvet**. Jaoksen perustelu aihevalinnalle oli; *"Nimistöaihe on viereisen asuntoalueen tuuli-aiheen kanssa luonteva pari luontoaiheisena ja taivaalle liittyvänä teemana. Nimistöaihe on sisällöltään positiivinen ja siksi sopiva asuinalueelle".*

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma


Kaavarunko ja asemakaava osalle Haukiputaan kaupunginosaa sekä Haukiputaan kaupunginosan kortteleita 2748 ja 2759 koskeva asemakaavan muutos

## NIITTYHOLMA

Kaavatunnus 564-2210  
Diaarinumero 692/2014  
Projektinumero 712306



Kuva 1. Kaavarunkoalue, arvioitu asemakaava-alue ja asemakaavan muutosalue. Alueiden lounais- ja länsireunojen rajaukset tarkentuvat työn kuluessa.

 Arvioitu alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia

Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluissa on tullut vireille asemakaavan muuttaminen ja laatiminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) tiedotetaan suunnitelmasta sekä suunnittelun vuorovaikutus- ja arviointimenettelyistä. Esitettyjen vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Suunnittelun etenemistä voi seurata www-sivulta:  
[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)



## SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue sijaitsee Haukiputaan kaupunginosassa 1–2 km:n etäisyydellä Haukiputaan keskustasta länteen. Suunnittelualue rajautuu idässä Länsikehään ja pohjoisessa Rannantiehen. Kaavarunkotasoinen tarkastelu ulottuu lännessä Lassilanperän asuntoalueeseen ja etelässä Annalankankaan teollisuusalueeseen. Asemakaava-alue sijoittuu Länsikehän länsipuolelle ja sen raja-alue lännessä ja etelässä täsmentyy työn kuluessa. Asemakaavan muutokset kohdistuvat kortteleihin 2748 ja 2759 sekä Lehmihaka -puistoon. Suunnitelmien arvioitu vaikutusalue on esitetty etusivulla.

## SUUNNITTELUKÄYTÄVÄ JA TAVOITTEET

Kaavarungon ja asemakaavan laatiminen on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Alueen kaavoittaminen asuntoalueeksi on ohjelmoitu kaupunginvaltuuston 4.11.2013 hyväksymässä maankäytön toteuttamishjelmassa, (MATO 2014-2018). Toteuttamishjelmassa alueesta käytetään vielä työnimeä "Holma-Haapajärvi II". Ohjelman mukaan alue laajentaa pientalo-asutusta hallitusti kuntakeskuksen palveluihin tukeutuen.

Kaavarunkosuunnitelmalla tutkitaan, miten tulevat asuntoalueet liittyvät Kirkonkylän liikenneverkkoihin ja miten pitkälle asutus laajenee Ervastinkylän, Isonniemen ja Annalankankaan suuntiin.

Kaavarunkoalueen itäreunaan laaditaan samalla asemakaava turvaamaan lähiaikojen tonttitarjontaa Haukiputaan alueella. Asemakaava-alueelle on tarkoitus sijoittaa 100-200 erillispientalotonttia kooltaan 1000-1500 m<sup>2</sup> sekä muutamia tontteja rivitalo- tai pientaloyhtiöille.

Työn yhteydessä on tarkoitus samalla tarkistaa Holma-Haapajärvi I asemakaavan kortteleiden 2748 ja 2759 asemakaavaa vastaamaan paremmin nykyistä asuntokysyntää. Lehmihaan puistoa koskevalla asemakaavan muutoksella on tarkoitus tehdä mahdolliseksi alueella olevan paljon käytetyn polun muuttaminen päällystetyksi pyörätieksi.

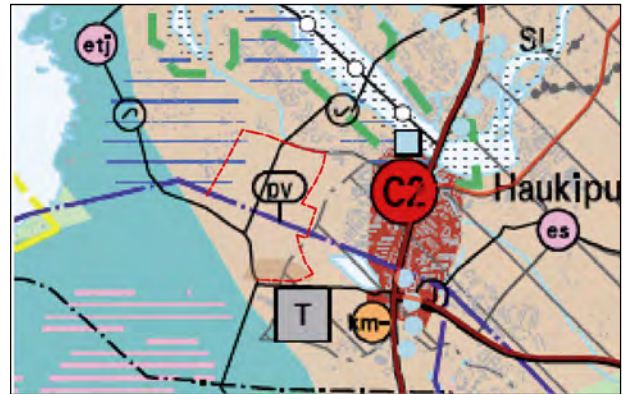
## SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Kaavarunkoalue on valtaosaltaan talousmetsää ja vähemmässä määrin peltoa. Alueella on yksi asuinrakennus sekä Oulun seurakuntayhtymän omistama Salmelan pappila. Metsä- ja peltoalueet ovat pääosin Oulun kaupungin ja Oulun seurakuntayhtymän omistuksessa. Korttelit, joita asemakaavan muutos koskee, ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

## ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

### Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 19.2.-21.3.2014 mielipiteiden esittämistä varten. Yleiskaavaehdotuksen on tarkoitus valmistua vuoden 2014 loppuun mennessä ja tulla kaupunginhallituksen käsittelyyn vuoden 2015 alussa. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on kaupunkirakenteen laajentamiseen varatulla vyöhykkeellä.



Kuva 2. Ote Uuden Oulun yleiskaavaluonnoksesta. Ruskealla värjätty alueet on osoitettu kaupunkirakenteen laajentamiseen.

### Haukiputaan kirkonkylän yleiskaava 2020

Alueella on voimassa Haukiputaan kunnanvaltuuston 14.06.2004 hyväksymä kirkonkylän yleiskaava. Yleiskaava jää voimaan Uuden Oulun yleiskaavan rinnalle sitä tarkentavaksi asiakirjaksi.

Yleiskaavassa kohdealueelle on osoitettu pientalovaltaista asumista sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

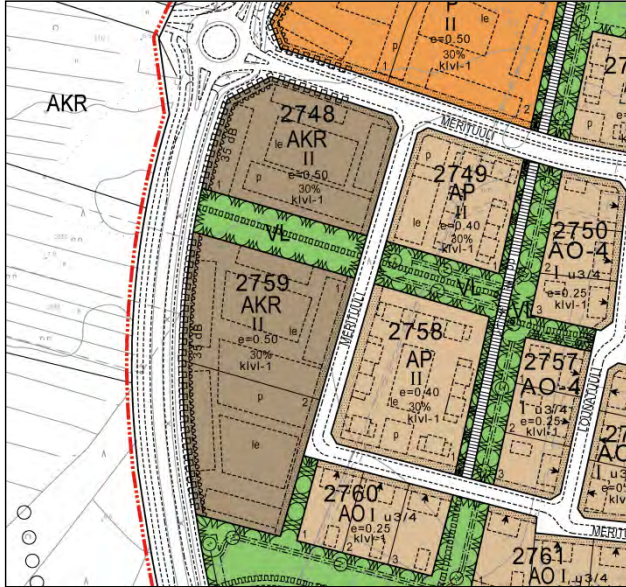
Salmelan pappila peltoineen on osoitettu osaksi Ervastinrannan maakunnallisesti arvokasta maisema- ja kulttuuriympäristöä. Salmelan pihapiiri on lisäksi osoitettu kohdemerkinnällä, maakunnallisesti merkittävänä kohteena.



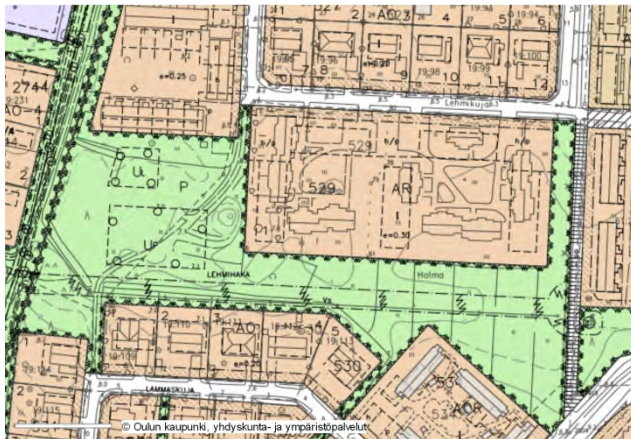
Kuva 3. Ote Haukiputaan kirkonkylän yleiskaavasta.

### Asemakaava

Kortteleissa 2748 ja 2759 on voimassa asemakaava 084-Ak 2010/4. Korttelit on osoitettu kaksikerroksisten rivi- ja pienkerrostalojen korttelialueeksi. Asemakaavan muutoksella alueet on tarkoitus muuttaa yksikerroksisten rivi- ja/tai pientalojen alueeksi. Lehmihaan puistossa on voimassa asemakaava 084-Ak1978/1. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus lisätä puistoon merkintä itä-länsisuuntaista pyörätietä varten.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta, korttelit 2748 ja 2759.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta, Lehmihaan

### SUUNNITTELUYÖN ORGANISOINTI

Kaavarunko ja asemakaava laaditaan konsulttityönä Arkkitehtiasema Oy:ssä. Työtä ohjaa eri hallintokuntien edustajista koostuva ohjausryhmä.

### LAADITTAVAT SELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §) mukaisesti:

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön
- Vaikutukset luontoon ja maisemaan
- Vaikutukset liikenteen sekä teknisen huollon järjestämiseen
- Vaikutukset talouteen
- Vaikutukset terveyteen ja sosiaalisiin oloihin

### OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Alue suunnitellaan vuorovaikutuksessa osallisten, suunnittelijoiden ja viranomaisten kanssa. Suunnittelussa tarvittava viranomaistyö järjestetään suunnittelutyön aikana.

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.

- Yhdyskuntalautakunta
- Rakennusvalvontavirasto
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Hyvinvointipalvelut
- Pohjois-Pohjanmaan ELY –keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Haukiputaan Sähköosuuskunta
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Dna Palvelut Oy /Pohjois-Suomi
- Oulu-Koillismaan Pelastusliikelaitos
- Museovirasto (arkeologia)
- Pohjois-Pohjanmaan museo, (kulttuuriympäristöt)
- Haukiputaan Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Haukiputaan latu ry
- Haukipudas-seura ry





- Haukiputaan moottorikelkkailijat ry
- Haukiputaan Kirkonkylän keskustan asukasyhdistys ry
- Haukiputaan suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Koskilinjat Oy

## SUUNNITTELUN VAIHEET

### Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville kahden viikon ajaksi. Lisäksi OAS on luettavissa suunnittelun ajan internet-sivuilla ([www.ouka.fi](http://www.ouka.fi)). Osallisilla on mahdollisuus esittää Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

### Valmisteluvaihe

Kaavarunkovaihtoehdot ja asemakaavamuu- tosten luonnokset asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi. Nähtävillääoloaikana järjestetään myös suunnitelmien esittely- ja keskustelutilaisuus Haukiputaalla.

Kaavarunkovaihtoehdoista saadun palautteen perusteella laaditaan tarkistettu kaavarunkoluonnos sekä siihen pohjautuva asemakaavaluonnos Niittyholman itäosalle. Tarkistettu kaavarunko ja asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi.

Osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä kaavarunko- ja asemakaavaluonnoksista nähtävillääoloaikoina.

### Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillääoloaikana. Ehdotuksen yhteydessä asetetaan nähtäville myös tarkistettu kaavarunkosuunnitelma sekä asemakaava-alueen katujen ja viheralueiden yleissuunnitelma.

### Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

## TAVOITEAIKATAULU

Tavoiteaikataulun mukaan kaavarunkovaihtoehdot ja asemakaavojen muutosluonnokset ovat nähtävillä loka-marraskuussa 2014. Kaavarunkoluonnos ja Niittyholman itäosan asemakaavaluonnos ovat

nähtävillä alkuvuodesta 2015 ja asemakaavaehdotus olisi nähtävillä loppuvuodesta 2015. Valtuuston hyväksyttyä asemakaava voisi tulla voimaan vuoden 2016 aikana.

Katu- ja ympäristösuunnitelmat asetettaneen nähtäville talvella 2017 ja alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen voisi käynnistyä syksyllä 2017. Tontteja alueelta voidaan luovuttaa aikaisintaan vuonna 2018.

## PALAUTEOSOITE

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan Oulun kaupungille. Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2210.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
Asemakaavoitus  
PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI

## TIEDOTTAMINEN

Suunnitteluprosessin eri vaiheiden nähtävilläoloista ilmoitetaan sanomalehdessä (Kaleva), virallisella ilmoitustaululla (käyntiosoite: Oulu10, Torikatu 10) ja internet-sivuilla ([www.ouka.fi](http://www.ouka.fi)). Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluvaiheen luonnosten nähtävilläoloista ilmoitetaan osallisille myös kirjeitse.

Suunnitteluaineisto pidetään nähtävillä virallisella ilmoitustaululla (käyntiosoite: Oulu10, Torikatu 10) ja internet-sivuilla ([www.ouka.fi](http://www.ouka.fi)).

## YHTEYSHENKILÖT

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Solistinkatu 2  
etunimi.sukunimi(a)ouka.fi

### Asemakaavoitus

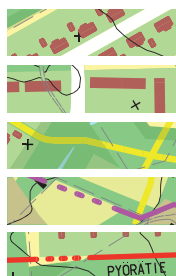
Asiakaspalvelu, p. 050 316 6850  
asemakaavoitus(a)ouka.fi

Kaavasunnittelija Päivi Markuksela  
p. 050 430 3319  
paivi.markuksela(a)ouka.fi  
Suunnitteluavustaja Anita Koivikko  
p. 044 499 3352

## KAAVAN LAATIJA

Arkkitehtiasema Oy  
Arkkitehti Timo Takala  
p. 08 379 020  
etunimi.sukunimi@arkkitehtiasema.fi





Omakotitontit

Asuntoyhtiöiden korttelit, pääosin I-kerroksisia rivitaloja

Pyörätiet

Kaavarunkoalueen raja

Alustava I vaiheen asemakaava-alue

OULU HAUKIPUDAS

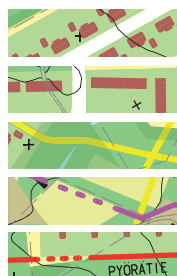
**NIITTYHOLMA**

**KAAVARUNKOLUONNOS**

**VAIHTOEHTO A**

Timo Takala, arkkitehti SAFA, YKS /140 24.9.2014

ARKKITEHTIASEMA OY



Omakotitontit

Asuntoyhtiöiden korttelit, pääosin I-kerroksisia rivitaloja

Pyörätiet

Kaarvarunkoalueen raja

Alustava I vaiheen asemakaava-alue

OULU HAUKIPUDAS

**NIITTYHOLMA**

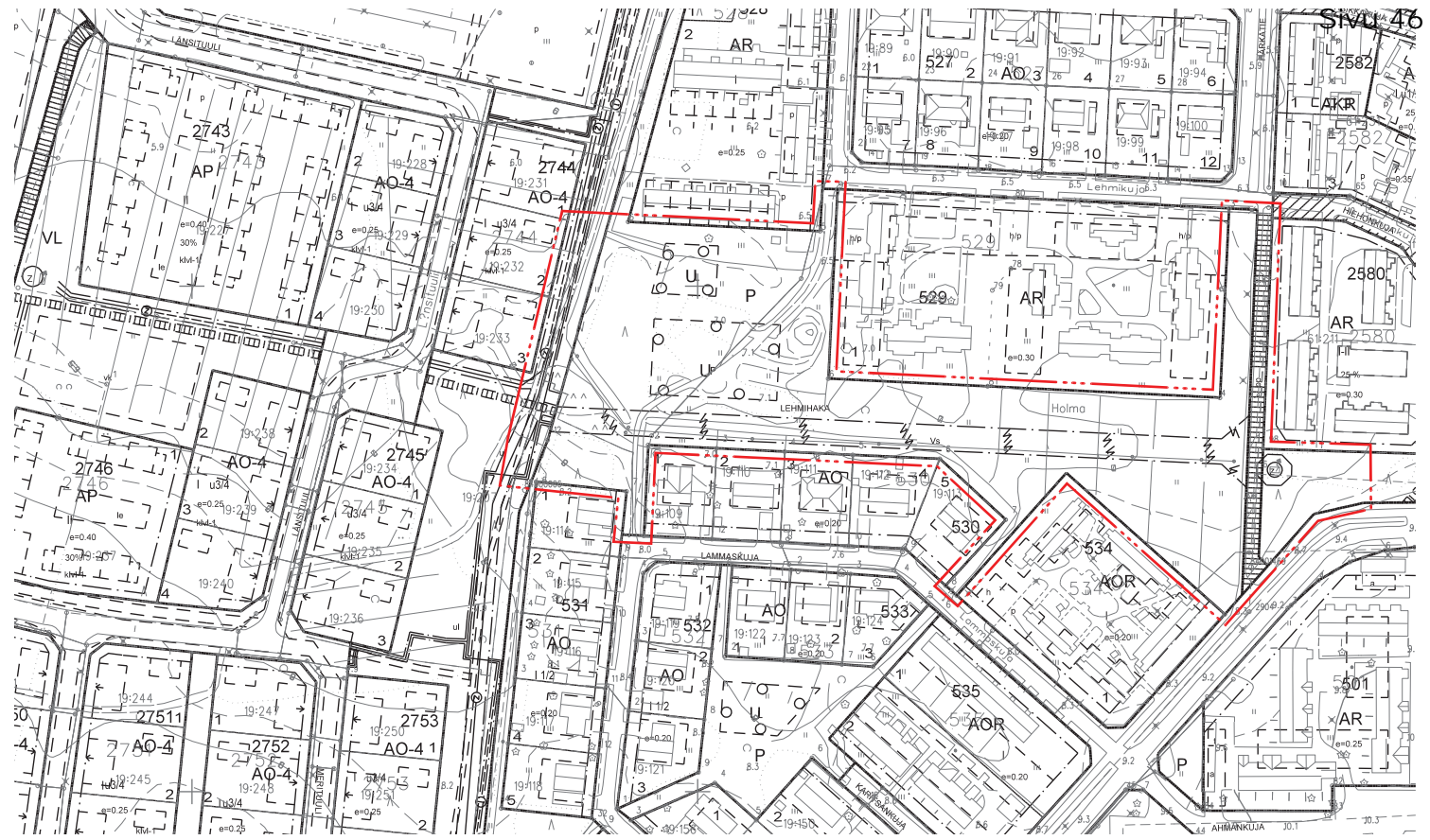
**KAAVARUNKOLUONNOS**

**VAIHTOEHTO B**

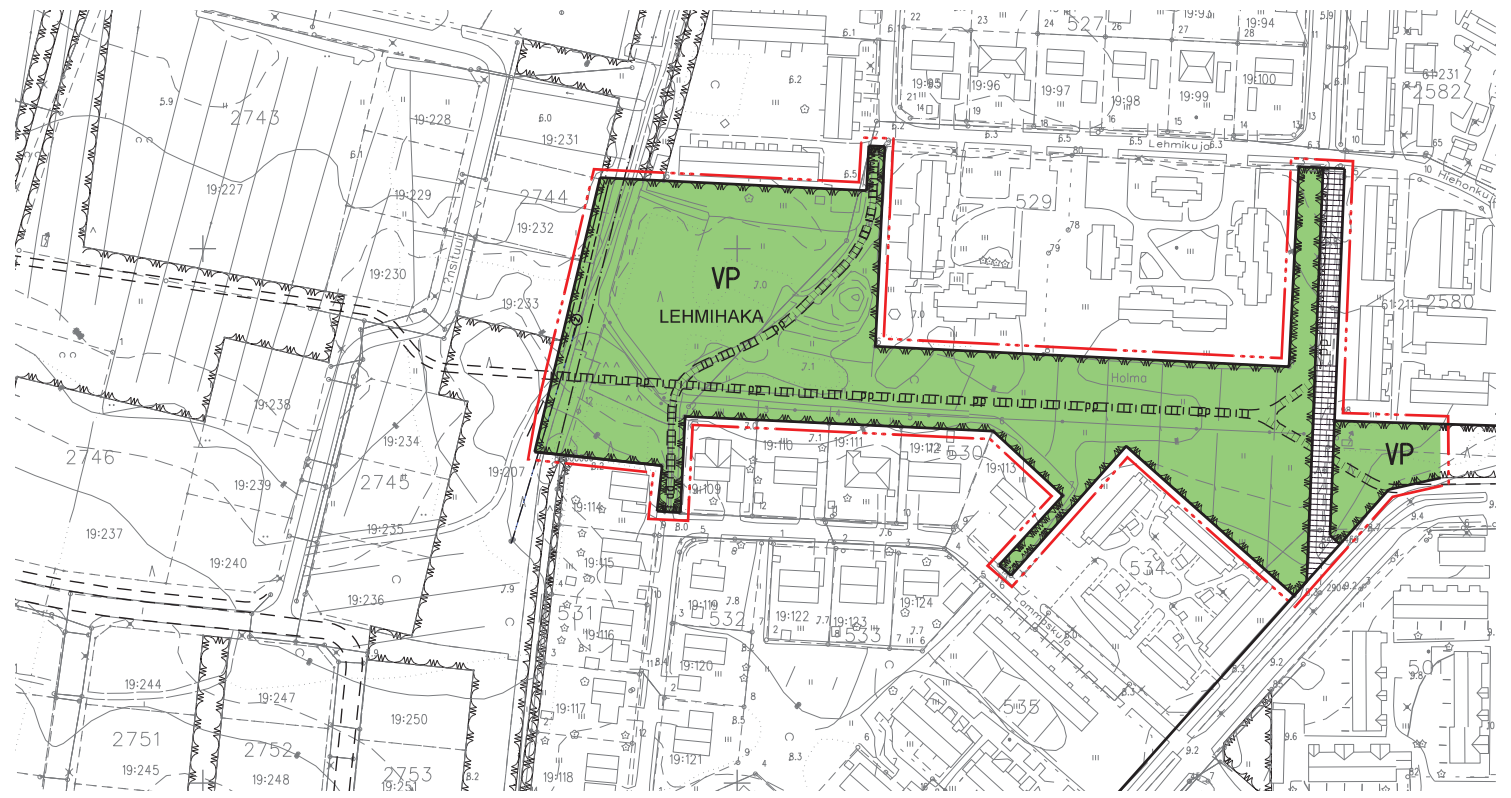
Timo Takala, arkkitehti SAFA, YKS /140 24.9.2014

ARKKITEHTIASEMA OY





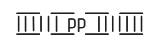
VOIMASSAOLEVA ASEMAKAAVA



ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS



Puisto.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



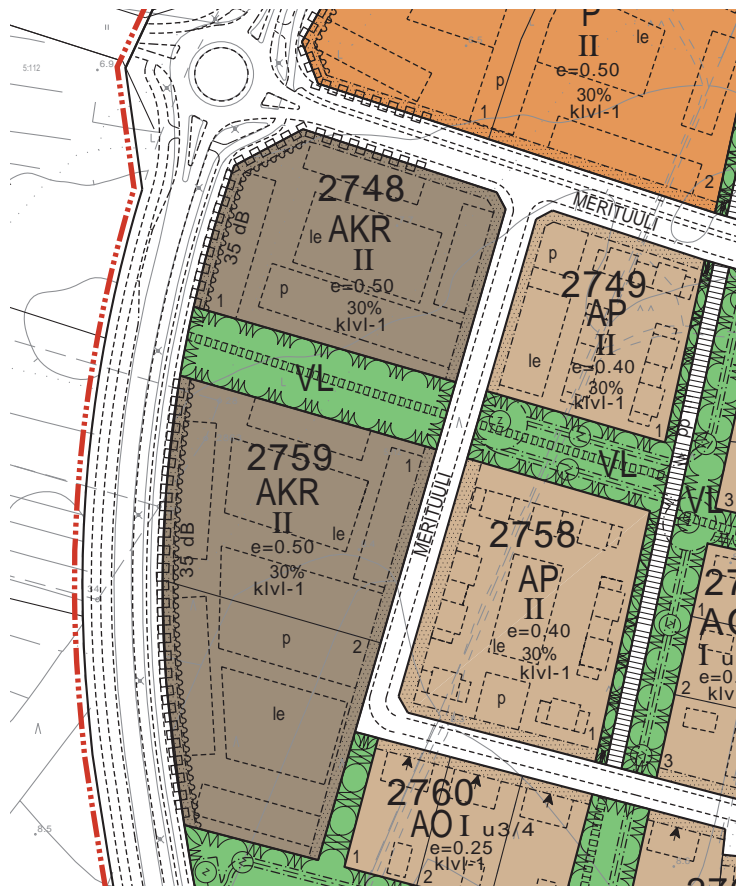
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

OULU HAUKIPUDAS NIITTYHOLMA  
 LEHMIHAAN ASEMAKAAVAN MUUTOS  
 LUONNOS

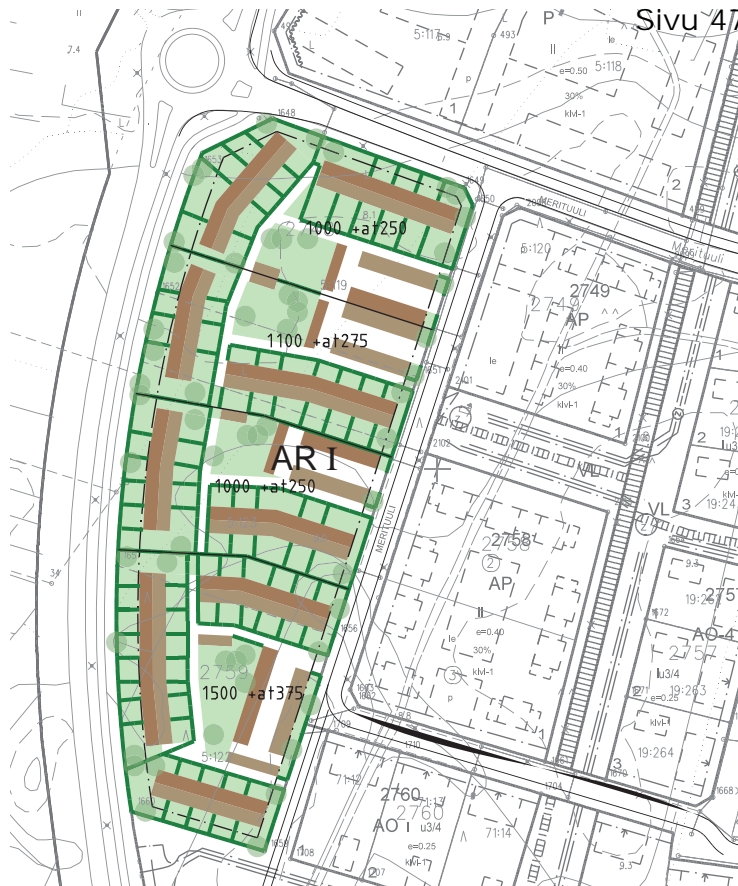
Timo Takala, arkkitehti SAFA, YKS /140 24.9.2014

ARKKITEHTIASEMA OY





VOIMASSAOLEVA ASEMAKAAVA



ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS



Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Lähivirkistysalue.

1000+at250

Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.

25%

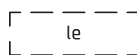
Luku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0,25

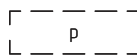
Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.



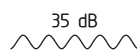
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen-eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

klvl-1

Rakennukset on liitettävä MRL 57a §:n edellytysten mukaisesti kaukolämpöverkkoon



## OULU HAUKIPUDAS NIITTYHOLMA

### ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS

#### KORTTELIT 2748 JA 2759

Timo Takala, arkkitehti SAFA, YKS /140 24.9.2014

ARKKITEHTIASEMA OY