



332 §

Asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako, 564-2210, Haukiputaan kaupunginosa (Niittyholma), EHDOTUS**Dno**

OUKA/692/10.02.03/2014

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 29.4.2014 § 221, OAS
 Yhdyskuntalautakunta 7.10.2014 § 453, kaavarunkoluonnokset
 Yhdyskuntalautakunta 22.3.2016 § 115, kaavaluonnos

Tiivistelmä

Niittyholman alueen asemakaavan laatiminen on aloitettu Oulun kaupungin aloitteesta. Alueen kaavoittaminen asuntoalueeksi on esitetty kaupunginvaltuuston 4.11.2013 hyväksymässä maankäytön toteuttamisohjelmassa (MATO 2014-2018).

Niittyholman asemakaavalla pyritään turvaamaan lähiaikojen tonttitarjontaa Haukiputaan keskuksen läheisyydessä. Suunnittelutyö jatkaa Haukiputaan keskuksen pientalovaltaista asuntorakentamista ja tukee Haukiputaan keskuksen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Alueelle on suunniteltu sijoitettavan asuntoja n. 700 asukkaalle.

Työn yhteydessä tarkistetaan Holma-Haapajärvi I -alueen kortteleiden 2748 ja 2759 asemakaavaa vastaamaan paremmin nykyistä asuntokysyntää. Lisäksi samassa yhteydessä mahdollistetaan Lehmihaka -puiston asemakaavan muutoksella pyörätien rakentaminen puistossa olevan vilkkaasti käytetyn polun tilalle. Asemakaava-alueeseen on myös liitetty Annalankankaan kaava-alueen pohjoispuolinen alue.

Esittelyteksti

Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 8.4.-9.5.2016 välisen ajan.

Luonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä, jotka löytyvät vastineineen kaavaselostuksesta liitteestä 5, sivu 66.

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 27.6.2016

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan lisättiin telesema Niittyholman puistoon mielipiteen esittäjän toiveesta. Muita muutoksia kaavaehdotukseen ei ole tehty.

Alueelle on myös valmistunut liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma.

Kortteleihin 2763 ja 2784 laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä. Muille korttelialueille laaditaan erilliset tonttijaot.



Asemakaavan ja asemakaavan muutokset sekä tonttijaot hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Liitteet 2210 Niittyholma selostus 27.6.2016

Oheismateriaali

Esittelijä Asemakaavapäällikkö Mikko Törmänen

Päätösesitys Yhdyskuntalautakunta:
- hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin
- asettaa 27.6.2016 päivätyt asemakaavan ja asemakaavan muutokset sekä 31.5.2016 päivätyt tonttijaot julkisesti nähtäville MRL:n 65 §:n perusteella
- mikäli kaava-asiakirjojen muuttamista vaativia muistutuksia tai lausuntoja ei jätetä, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että 27.6.2016 päivätyt asemakaavan ja asemakaavan muutokset sekä 31.5.2016 päivätyt tonttijaot hyväksytään.

Päätös Päätösesitys hyväksyttiin.

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

**Täytäntöönpano-
tiedot** Nähtäville.
Ei muutoksenhakuoikeutta.
Otteet lausuntojen ja mielipiteiden jättäneille.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

27.6.2016

27.6.2016 päivättyyn Oulun kaupungin Haukiputaan kaupunginosan Niittyholman asemakaavaan sekä Haukiputaan kaupunginosan kortteleita 2748 ja 2759 sekä katu-, lähivirkistys-, puisto-, maa- ja metsätalous-, pysäköinti- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia alueita koskevaan asemakaavan muutokseen.

NIITTYHOLMA

Kaavatunnus 564-2210

Diaarinumero 692/2014

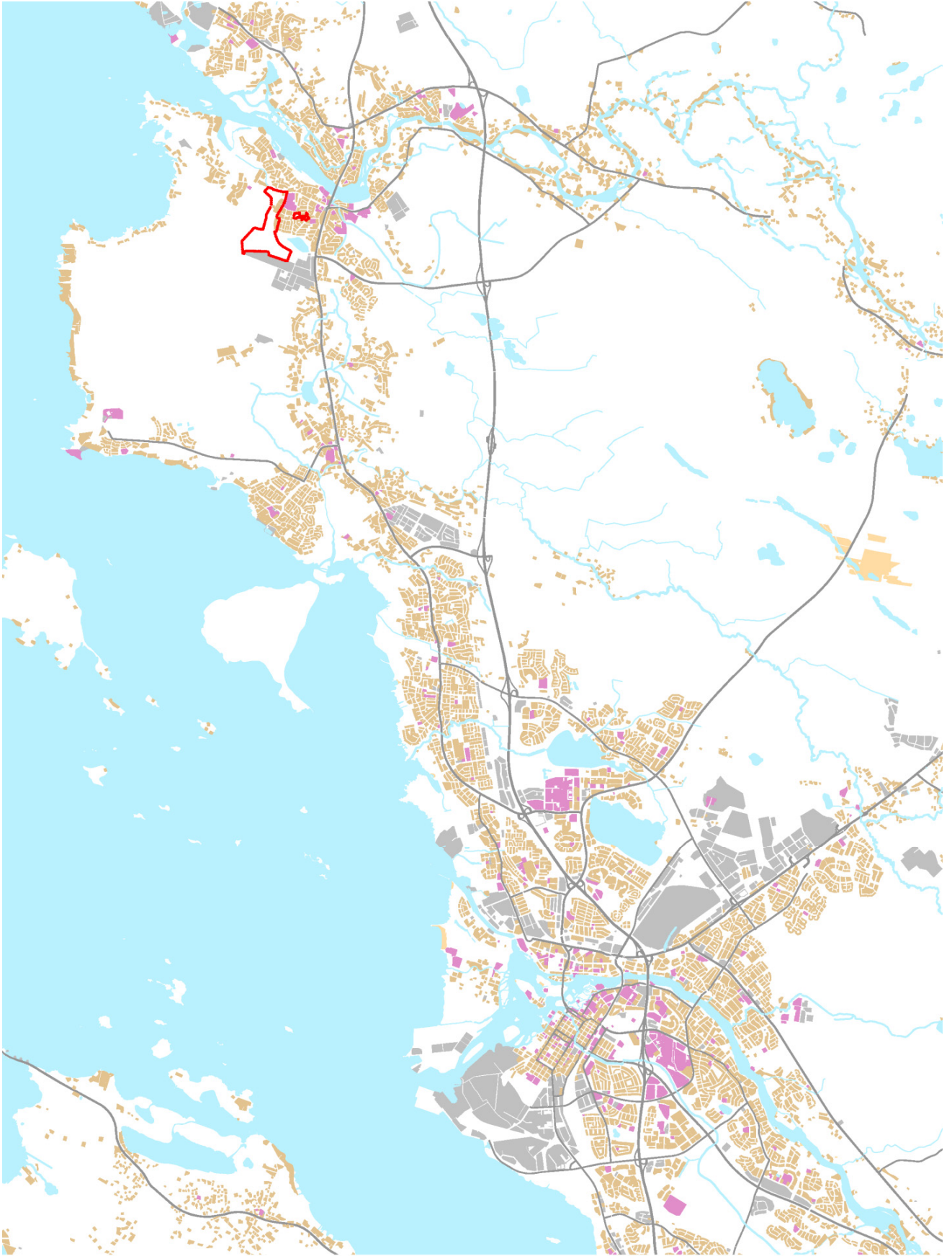
Projektinumero 712306



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
2.2	Asemakaava	5
2.2.1	Asemakaavan laajennus	5
2.2.2	Asemakaavan muutokset	5
2.2.3	Asemakaavan ja asemakaavan muutosten vaikutukset	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Maanomistus	14
3.2	Suunnittelutilanne	15
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	15
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	19
4	KAAVARUNGON JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	26
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	26
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.3.1	Osalliset	26
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	27
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	27
4.4	Kaavarungon ja asemakaavan tavoitteet	28
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet	28
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen	28
4.5	Kaavarunkovaihtoehdot ja niiden vaikutukset	29
4.5.1	Kaavarunkovaihtoehtojen kuvaus	29
4.5.2	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	30
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	33
4.5.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	33
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	35
5.1	Kaavan rakenne	35
5.1.1	Niittyholman kaavarunko	35
5.1.2	Asemakaavan laajennus	37
5.1.3	Asemakaavan muutokset	38
5.1.4	Mitoitus	38
5.1.5	Palvelut	38
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	38
5.3	Aluevaraukset	39
5.3.1	Korttelialueet	39
5.3.2	Viheralueet	44
5.3.3	Katualueet	47
5.4	Kaavan vaikutukset	49
5.4.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	49
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön	49
5.4.3	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan	49
5.4.4	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen	50

5.4.5	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	50
5.4.6	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	51
5.4.7	Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen.....	51
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	51
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	52
5.7	Nimistö.....	52
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	52
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	52
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	52
LIITE 1.	ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE.....	53
LIITE 2.	OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA	54
LIITE 3.	OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA JÄTETYT MIELIPITEET	58
LIITE 4.	KAAVARUNKOVAIHTOEHDOISTA JÄTETYT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET	60
LIITE 5.	ASEMAKAAVALUONNOKSESTA JÄTETYT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET.....	66
LIITE 6.	ASEMAKAAVAKARTTA MERKINTÖJEN SELITYKSINEEN.....	70
LIITE 7.	TONTTIJAKOKARTAT	75



Asemakaava-alueen sijainti Oulun kaupunkirakenteessa

564-2210 Haukiputaan kaupunginosan Niittyholman asemakaava ja asemakaavan muutos, korttelit 2748 ja 2759 sekä katu-, lähivirkistys-, puisto-, maa- ja metsätalous-, pysäköinti- ja teknistä huoltoa palvelevat alueet, 27.6.2016

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

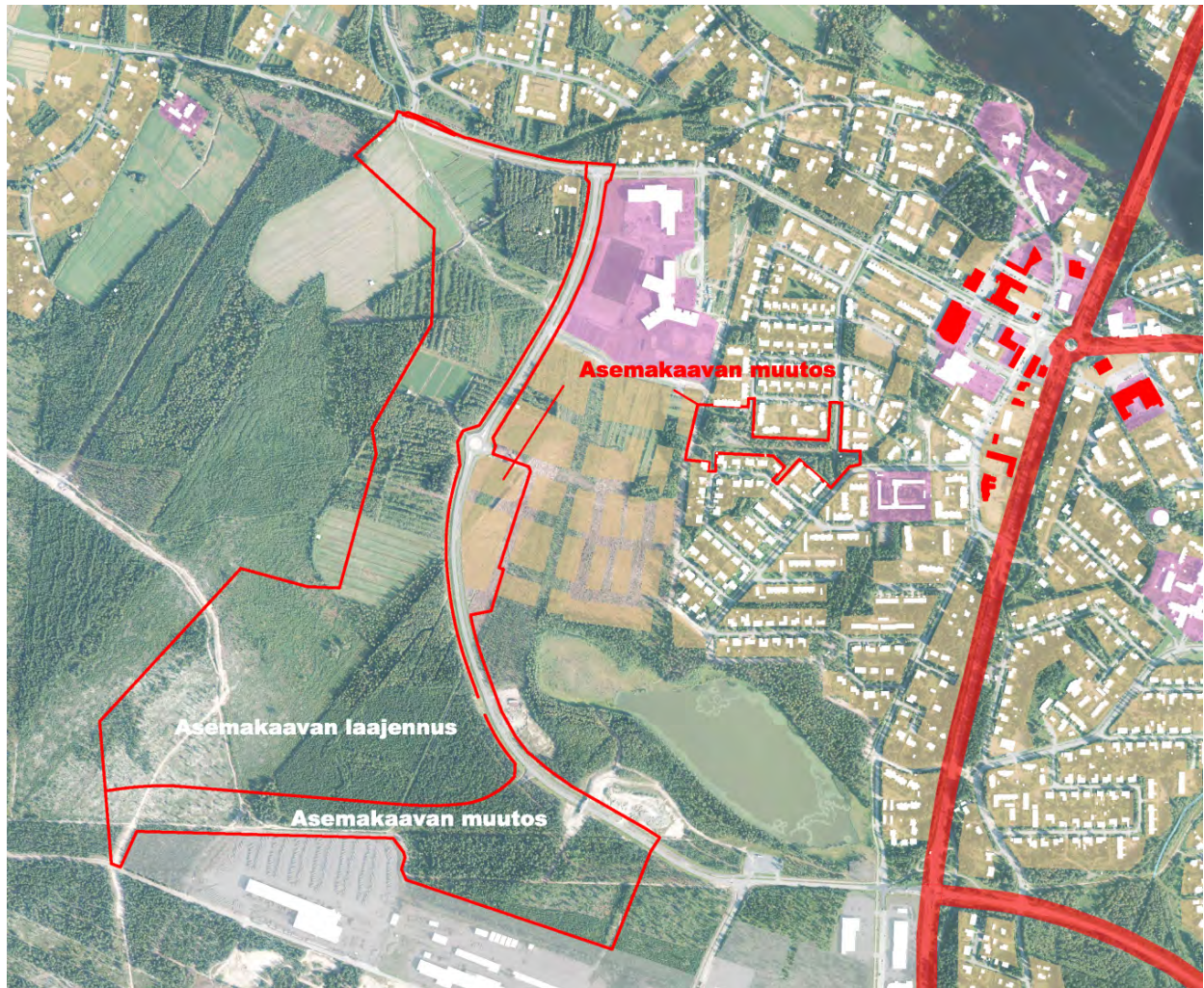
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee osaa Haukiputaan kaupunginosasta.

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Haukiputaan kaupunginosan kortteleita 2748 ja 2759 sekä katu-, lähivirkistys-, puisto-, maa- ja metsätalous-, pysäköinti- ja teknistä huoltoa palvelevia alueita.

Asemakaavalla muodostuvat Oulun kaupungin Haukiputaan kaupunginosan korttelit 2762–2784 sekä lähivirkistys-, puisto-, leikkipuisto- ja katualueet.

Kaavan nimi:	NIITTYHOLMA
Kaavatunnus:	564-2210
Kaavan laatija:	Arkkitehtiasema Oy / Timo Takala Karjakatu 12, 90130 OULU email: timo.takala(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__.



Asemakaava-alueen ja asemakaavan muutosten sijainnit.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Haukiputaan kaupunginosassa 1–2 km:n etäisyydellä Haukiputaan keskuksesta länteen. Asemakaavan laajennusalue rajautuu idässä Länsikehään, pohjoisessa Rannantien ja etelässä Annalankankaan asemakaava-alueeseen. Asemakaavan muutokset kohdistuvat kortteleihin 2748 ja 2759, Lehmihaka-puistoon ja Annalankankaan pohjoispuolella oleviin alueisiin. Rannantien pohjoisreunalla on lisäksi pieni asemakaavatekninen muutos.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavasta käytetään nimeä: **Niittyholma**

Niittyholman 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 pientaloasutusta hallitusti kuntakeskuksen palveluihin tukeutuen.

Niittyholman asemakaava on laadittu turvaamaan tonttitarjontaa Haukiputaan alueella. Asemakaavan muutoksella muutetaan Holma-Haapajärvi I asemakaavan kortteleiden 2748 ja 2759 kaksikerroksiset rivitalo/pienkerrostalokorttelit yksikerroksisten rivitalojen alueeksi vastaamaan paremmin nykyistä asuntokysyntää. Lehmihaka-puiston asemakaavaa tarkistetaan, jotta puiston kautta kulkeva tärkeä jalankulkureitti voidaan rakentaa myös polkupyörällä ajettavaksi.

Annalankankaan pohjoispuolella sijaitsevan Annalankankaanpuiston alueella asemakaavaa tarkistetaan siten, että alueelta poistetaan Mustaniementien katu sekä siihen liittyvät pysäköinti- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat alueet.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt mielipiteet

Liite 4. Kaavarunkovaihtoehtoista ja asemakaavamuutosluonnoksista jätetyt mielipiteet

Liite 5. Asemakaavan luonnoksesta jätetyt lausunnot ja mielipiteet.

Liite 6. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 7. Tonttijakokartat

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
- Holma-Haapajärvi II -alueen asemakaava (Niittyholman kaavarunko) Luonto-, maisema- ja rakennettavuusselvitys SITO Oy, 8.9.2014
- Niittyholma Rakennettavuusselvitys_20140528, SITO Oy, 28.5.2014
- Oulun geoenergiapotentiaalin kartoitus, Geologian tutkimuskeskuksen Länsi-Suomen yksikkö, 26.4.2013
- Niittyholman liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma, meluselvitys,
- Haukipudas, Oulu, Tiina Kumpula, SITO Oy, 12.8.2014
- Pohjois-Pohjanmaan liitto, Kiiminkijokivarren kulttuuriympäristön tila, Vanhaa Salmelan pappilaa koskeva kohdekortti
- Haukiputaan Niittyholman suunnittelualueen pesimälinnustoseselvitys 2014, Jyrki Matikainen, Tikli Matikainen ja Pihla Matikainen, Suomen Luontotieto Oy 28/2014
- Niittyholman kaava-alueen sulfaattimaaselvitys, Elina Kerko, Juha Vikiö, SITO Oy, 14.8.2015
- Niittyholman kaavarungon vesihuollon yleissuunnitelma, Juha Niemelä, SITO Oy, 31.5.2016
- Niittyholman kaava-alueen rungon mukaisen liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma, SITO Oy, kesäkuu 2016.

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.

Niittyholman kaavahanke aloitettiin laatimalla kaavarunko, jossa tutkittiin, miten tulevat asuntoalueet liittyvät Haukiputaan keskuksen liikenneverkkoihin ja miten pitkälle asutus laajenee Ervastinkylän, Isonniemen ja Annalankankaan suuntiin.

Asemakaavan valmisteluaineisto, kaavarunkovaihtoehdot sekä kortteleiden 2748 ja 2759 ja Lehmihaan puiston asemakaavamuuosluonnokset olivat yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 29.4.2014 § 221 nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 28.10.2014–27.11.2014 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä esitettiin 7kpl. Nähtävillöoloaikana 13.11.2014 klo 18.00-19.10 järjestettiin myös keskustelutilaisuus Länsituulen lukion auditoriossa. Tilaisuudessa oli läsnä kuusi henkilöä esittelijöiden lisäksi.

Asemakaavan ja asemakaavan muutosten luonnos oli yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 22.3.2016 §115 nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 8.4.- 9.5.2016 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ja lausuntoja esitettiin 4kpl.

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 Asemakaava

2.2.1 Asemakaavan laajennus

Niittyholman asemakaava on laadittu turvaamaan lähiaikojen tonttitarjontaa Haukiputaan alueella. Asemakaavan kokonaismitoitus on n. 250 asuntoa. Asemakaavan laajennusalue sijaitsee Haukiputaan keskuksen reunalla verrattain kaukana joukkoliikennereiteistä, joten asemakaavan maankäyttö painottuu omakotitontteihin. Tonttikoko on väljätkö, keskimääräinen omakotitontti on n. 1100 m². Uusia omakotitontteja on asemakaavassa 113 kpl. Ennestään alueella on yksi omakotitalo. Asemakaavan rivitalo- ja pientalotontteille voi sijoittua arviolta n. 130 asuntoa.

2.2.2 Asemakaavan muutokset

Asemakaavan muutoksella Holma-Haapajärvi I asemakaavan kortteleiden 2748 ja 2759 kaksikerroksiset rivitalo/pienkerrostalokorttelit muutetaan yksikerroksisten rivitalojen alueeksi vastaamaan paremmin nykyistä asuntokysyntää.

Lehmihaka-puiston asemakaavaa tarkistetaan, jotta Niittyhaan ja Haukiputaan keskuksen välinen tärkeä jalankulkureitti voidaan rakentaa Lehmihaan kohdalla myös polkupyörällä ajettavaksi.

Annalankankaan puistoa ja sen lähiympäristöä koskevassa asemakaavamuutoksessa poistetaan tarpeettomaksi katsottu viheraluetta ja muinaisjäännösaluetta halkova Mustaniementie sekä siihen liittyvät pysäköintialue- ja yhdyskuntateknisen huollon aluevaraukset. Rannantien katualuetta koskee lisäksi pieni asemakaavatekninen muutos.

2.2.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutosten vaikutukset

Asemakaavan laajennusalueelle Länsikehän länsipuolelle voidaan rakentaa n. 200 asuntoa ja Länsikehän itäpuolisiin asemakaavan muutoskortteleihin n. 50 asuntoa. Oulun kaupungin käyttämällä laskentaperusteilla asemakaavan laajennusalueelle voi sijoittua n. 620 asukasta ja asemakaavan muutoskortteleihin n. 90 asukasta. Yhteensä mitoitusasukasluku on n. 700 asukasta.

Asemakaavan muutokset jatkavat Haukiputaan pientalovaltaista asuntorakennetta ja tukevat Haukiputaan palveluiden säilymistä ja kehittymistä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maankäytön toteuttamisohjelmassa 2014–2018 on määritelty, että Niittyholman katusuunnittelu alkaa syksyllä 2016 ja katujen rakentaminen vuonna 2017. Tonttien luovutusaikataulusta ei ole tehty päätöstä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue on valtaosaltaan talousmetsää ja vähemmässä määrin peltoa. Alueella on yksi asuinrakennus. Alueen eteläosassa on aktiivisessa käytössä oleva ulkoilureitti, joka on yhteydessä Virpiniemen virkistysalueen reitistöön. Asemakaava-alue on pääosin Oulun kaupungin omistuksessa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema ja topografia

Alue on noussut merestä vasta n. 350–1000 vuotta sitten. Alueen maisema on meren ranta-voimien hyvin tasaiseksi hiomaa. Alueelle on kerrostunut Runtelinharjasta ja pohjamoreeneista rantavoimien lajittelemia hienojakoisia hiekka- ja silttikerroksia.

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 lounaisosassa kohoavat noin 12 metriä merenpinnan yläpuolelle. Selvitysalueella ei ole merkittäviä maastossa erottuvia maastonmuotoja.

Alueen maisemakuva muodostuu sulkeutuneesta metsämaisemasta, sekä avoimista peltoaloista. Alueelle sijoittuu myös avoimia hakkualueita. Asemakaava-alueella on yksi asuinrakennus pihapiireineen. Alueelle ei sijoitu perinnemaisemakohteita. (Saara-Kaisa Konttori, SITO Oy)



Kaava-alueen eteläpuolella on Runtelinharjun maa-ainesten ottoalueita. Länsipuolella erottuu dyynimuodostumia. Kuvassa on osoitettu luonto-, maisema- ja rakennettavuusselvityksen tutkimusalueen rajat. Asemakaavan laajennus sijoittuu rajauksen itäreunaan.

(Lähde: Maanmittauslaitoksen vinovalvarjorasteri ja maastotietokanta 9/2013).

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 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).

Toukokuussa 2014 mitattu pohjaveden pinta oli alueen keskiosassa 0,35 metrin syvyydessä maanpinnasta. Syys-lokakuun vaihteessa vuonna 2013 pohjaveden pinta oli alueen pohjoisosassa 1,7 metrin ja alueen eteläosassa 1,4 metrin syvyydessä maanpinnan alapuolella. Pohjaveden korkeustaso vaihtelee eri vuosina ja vuodenaikoina. Pohjavedenpinnan vaihteluvälin selvittämiseksi pohjaveden korkeustasoa pohjavesiputkissa on seurattava jatkossa.

Kaava-alueen eteläosa kuuluu Kellonkankaan vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen 11084004. Alueelta ei nykyisin oteta vesijohtovettä.

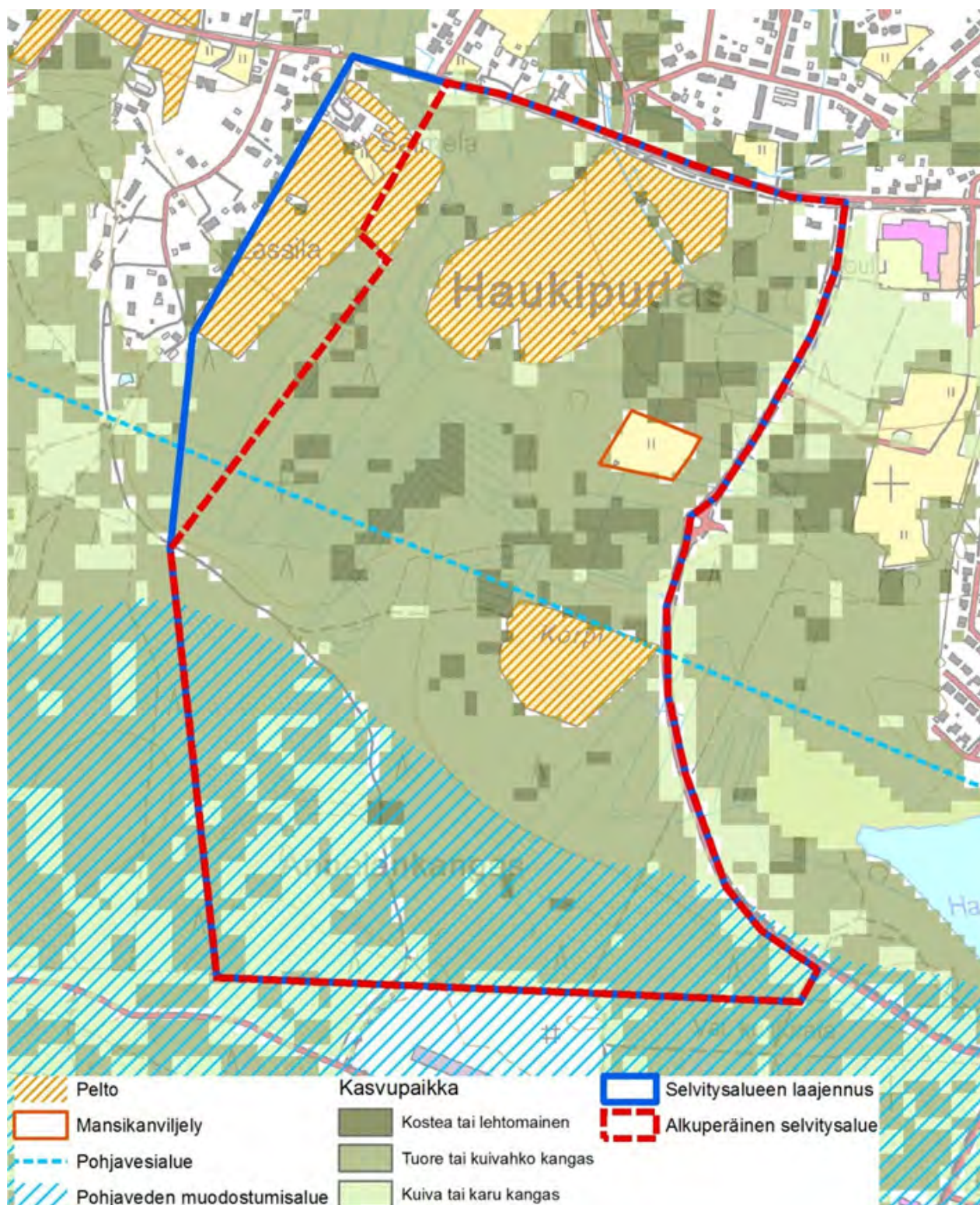
Ilmasto

Oulun seutu kuuluu keskiboreaaliseen ilmasto-vyöhykkeeseen. Meren läheisyydestä johtuen Oulun keskilämpötilat ovat hieman korkeampia, sademäärä pienempi ja auringonpaistetuntien määrä suurempi kuin sisämaassa. Oulussa terminen kasvukausi kestää noin 160 päivää. Sademäärä vaihtelee 450–600 mm/v. Sadepäiviä on keskimäärin 165–180 vuodessa (sademäärä $\geq 0,1$ mm). Pysyvä lumipeite kestää marraskuun lopulta huhtikuun lopulle ja on paksuimmillaan 40–60 cm. Vallitsevat tuulet puhaltavat lounaasta. Kevällä 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 metsälajeista. Alueen metsät ovat intensiivisessä metsätalouksikäytössä. Alueen pohjoisosassa metsät sijoittuvat pääosin ojitetuille turvemaille ja eteläosassa kivennäismaille. Metsien ikärakenne vaihtelee eri-ikäisistä taimikoista, nuoriin ja varttuneisiin kasvatusmetsiin. Metsien kasvillisuus muodostuu kasvatusmetsien tavanomaisista lajeista. Alueelta ei ole havaittu huomionarvoisia tai arvokkaita luontokohteita. (Saara-Kaisa Konttori, SITO Oy)



Maankäyttö- ja metsätyypit sekä pohjavesialueet.

Kuvassa on osoitettu luonto-, maisema- ja rakennettavuusselvityksen tutkimusalueen rajat. Asemakaavan laajennus sijoittuu rajauksen itäreunaan.

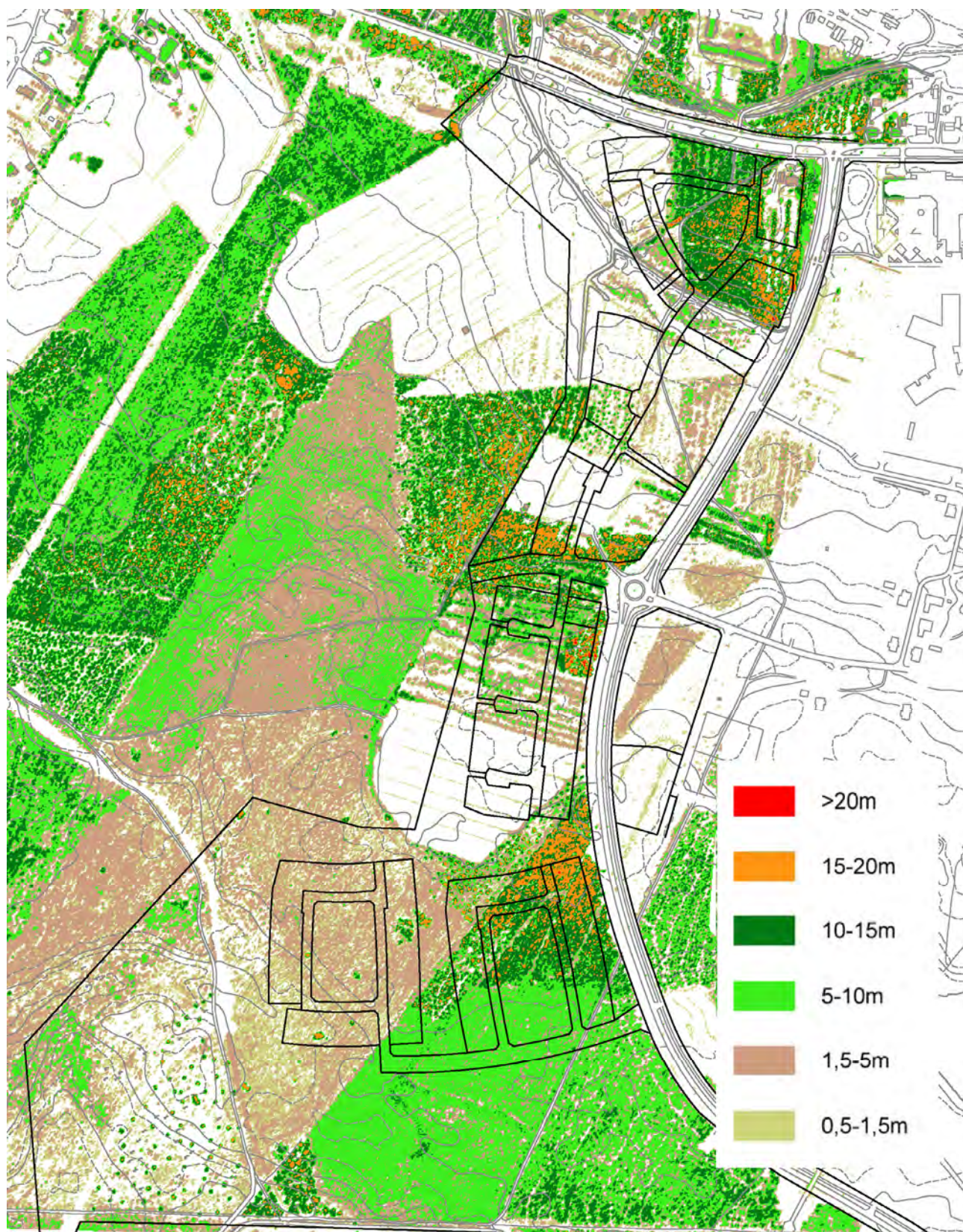
© Maanmittauslaitos, 2013; © Metsäntutkimuslaitos, 2011



Poutapilvenpuistossa on asemakaava-alueen vanhinta puustoa.



Asemakaava-alueen eteläreunan karukkokangas on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi. Kankaalla on laaja pyyntikuoppa-alue, joka on muinaismuistolain mukainen kiinteä muinaisjäännös. Muinaisjäännösalueen raja on osoitettu asemakaavassa.



Puuston (ja rakennusten) korkeus. Lähde: laserkeilaus kesällä 2014, Oulun kaupunki

Eläimistö

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

Alueelle on laadittu erillisselvitykset viitasammakosta ja linnustosta. Alueella ei sijaitse viitasammakolle soveltuvia elinympäristöjä, eikä lajista tehty havaintoja alueella. Kaavan länsipuolella sijaitsevassa kosteikossa havaittiin viitasammakkoa. Esiintymispaikka on yli kilometrin etäisyydellä asemakaavan lähimmistä asuinkortteleista. Asemakaavalla ei ole vaikutusta ko. viitasammakoesiintymän elinolosuhteisiin.

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. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa silmälläpidettävien lajien (NT) ryhmään luokiteltu kivitasku havaittiin eteläpuolisella teollisuusalueella kaava-alueen rajalla. Petolintuja ei alueella pesinyt ja pyytä lukuun ottamatta myös kanalinnut puuttuvat alueen pesimälajistosta. Alueen peltolinnusto on niukkaa eikä töyhtöhyppää ja pensastaskua lukuun ottamatta varsinaisia peltolintuja alueella havaittu. (Linnustoselvityksen yhteenveto, Suomen luontotieto Oy)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennukset

Alueella on vain yksi rakennuspaikka, omakotitalo Länsikehän ja Rannantien risteyksen tuntumassa.

Palvelut

Alue on Haukiputaan keskuksen täydennysalue ja tukeutuu sen palveluihin. Aivan alueen vieressä on Länsituulen koulukeskus, jossa on koulut päiväkodista lukioon asti. Niittyholman kaavarungossa on osoitettu varaus päiväkotia varten Niittyholmantien jatkeen varrelle asemakaava-alueen länsipuolelle.

Työpaikat

Haukiputaan keskuksen palvelut tarjoavat runsaasti työpaikkoja. Asemakaava rajoittuu etelässä Annalankankaan työpaikka-alueeseen, jossa oli noin 250 työpaikkaa lokakuussa 2012.

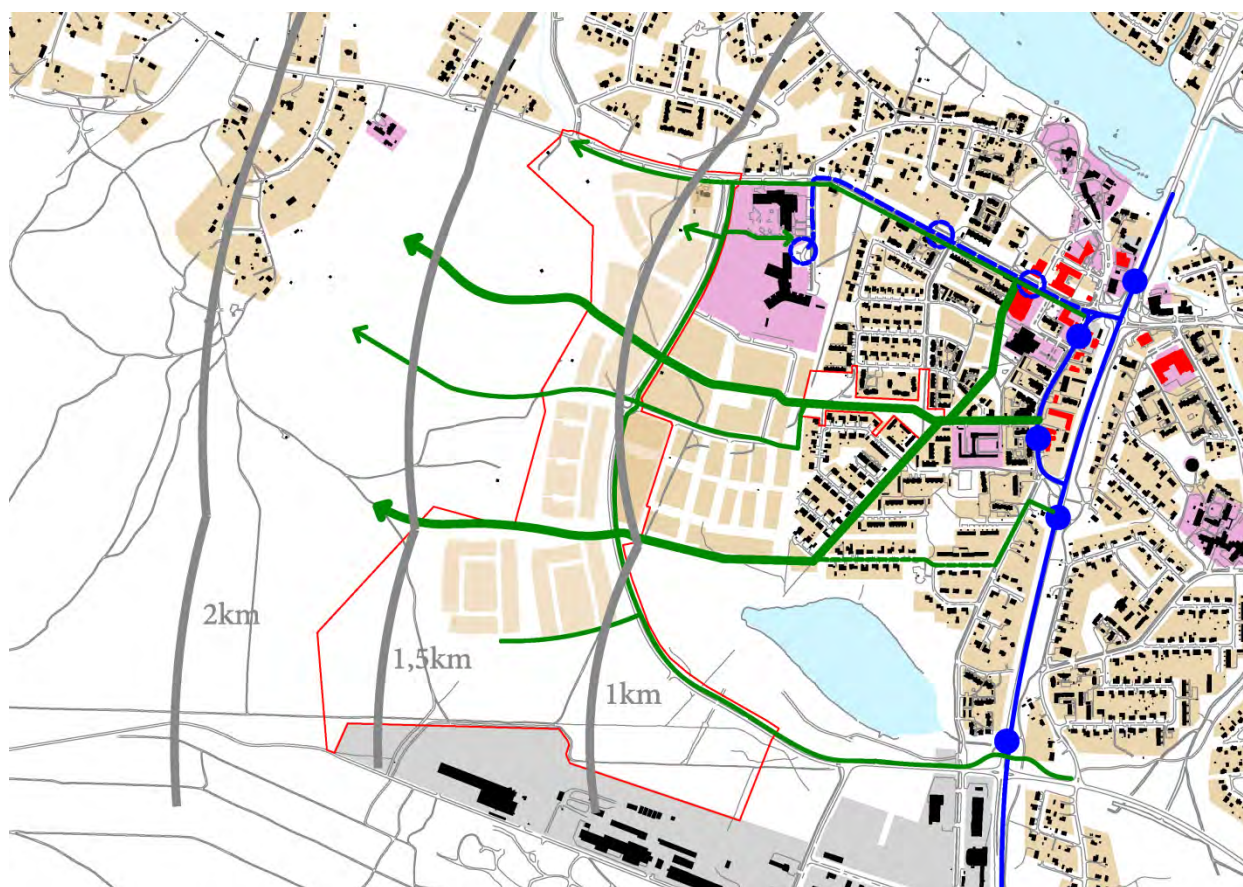
Virkistys

Asemakaava-alue sijaitsee Virpiniemen–Isoniemen virkistysalueen kupeessa, joten alueella on erinomaiset ulkoilumahdollisuudet. Valaistu ulkoilureitti Virpiniemeen kulkee asemakaava-alueen eteläosan kautta. Käytävissä ovat myös 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 3–4 linja-autovuoroa tunnissa. Niittyholman alueelta etäisyydet pysäkeille ovat pitkäköjä, 1–1,5 kilometriä. Länsituulen koululla poikkeaa aamulla kaksi vuoroa Martinniementä Ouluun ja iltapäivällä kaksi vuoroa Oulusta Martinniemeen. Niitytyrannan väestöpohja ei tule riittämään oleellisesti nykyistä lähempänä oleviin reitteihin, joten alueen suunnittelussa on pyritty huolehtimaan sujuvista kävely- ja pyöräily-yhteyksistä Haukiputaantien ja Revontien pysäkeille.



Linja-autoreitit ja pysäkit sinisellä. Käytettävissä olevat kevyen liikenteen yhteydet pysäkeille ja Haukiputaan keskustaan vihreillä viivoilla. Etäisyysvyöhykkeet pysäkeille harmailla viivoilla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaava-alueella ei ole merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

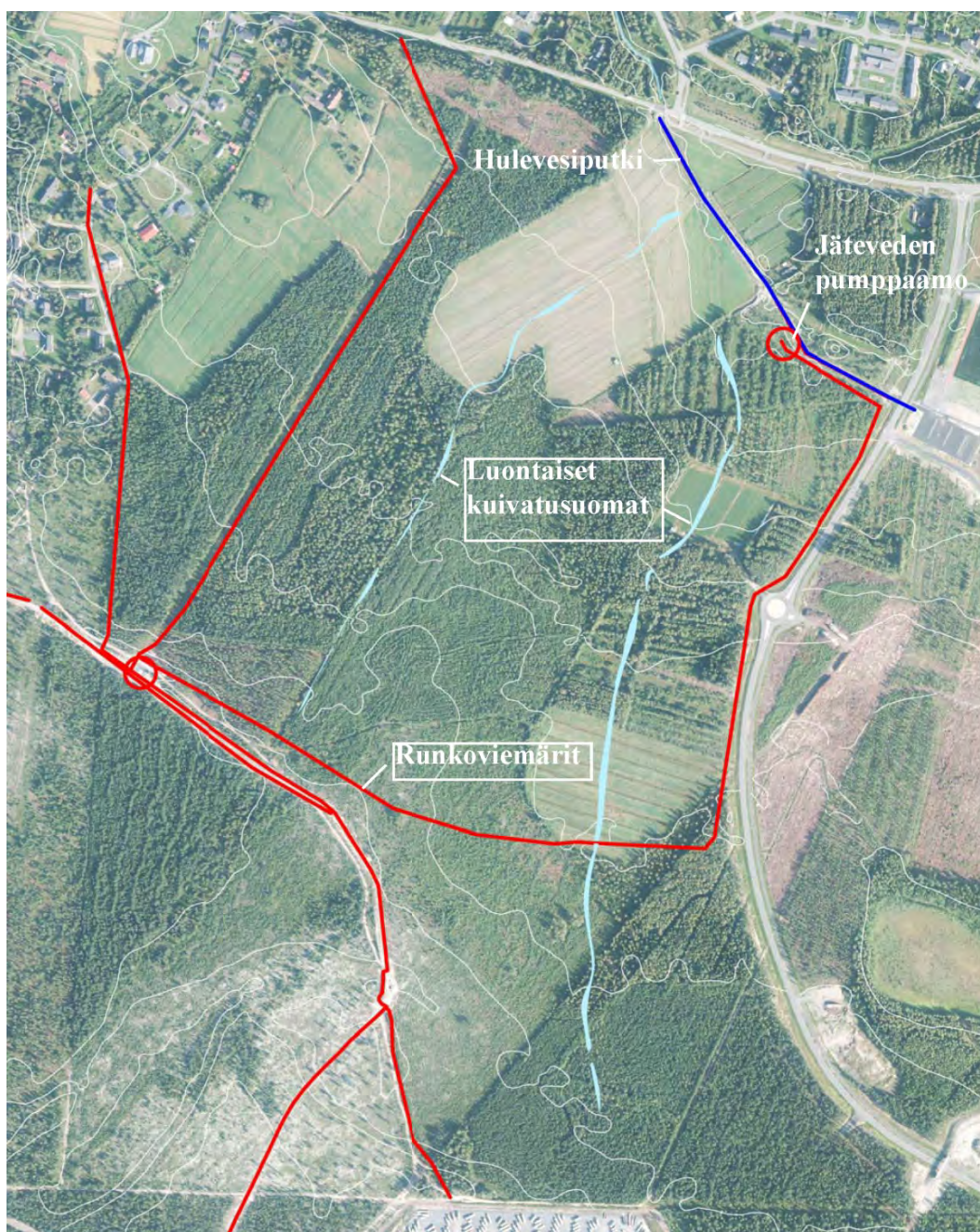
Muinaismuistot

Alueen arkeologisessa selvityksessä löytyi alueen eteläosan kankaalta laajahko kuoppa-alue. Pääosa esiintymästä on osoitettu asemakaavassa muinaismuistomerkinnöillä. Pieni osa esiintymästä jää asemakaavan ulkopuolelle. Karttakuva alueesta on kohdassa 3.2.2 / Arkeologinen selvitys)

Tekninen huolto

Niittyholman alueen läpi on rakennettu jäteveden runkolinjoja sekä yksi hulevesiputki. Alue on liitettävissä helposti veden-, jäteveden- ja huleveden runkolinjoihin sekä myös kaukolämpöön. Kaukolämpöä voidaan tarjota Oulun Energian alustavan arvion mukaan alueen pohjois- ja keskiosille lukuun ottamatta Niittyholmanpolun eteläpuolella olevia kortteleita.

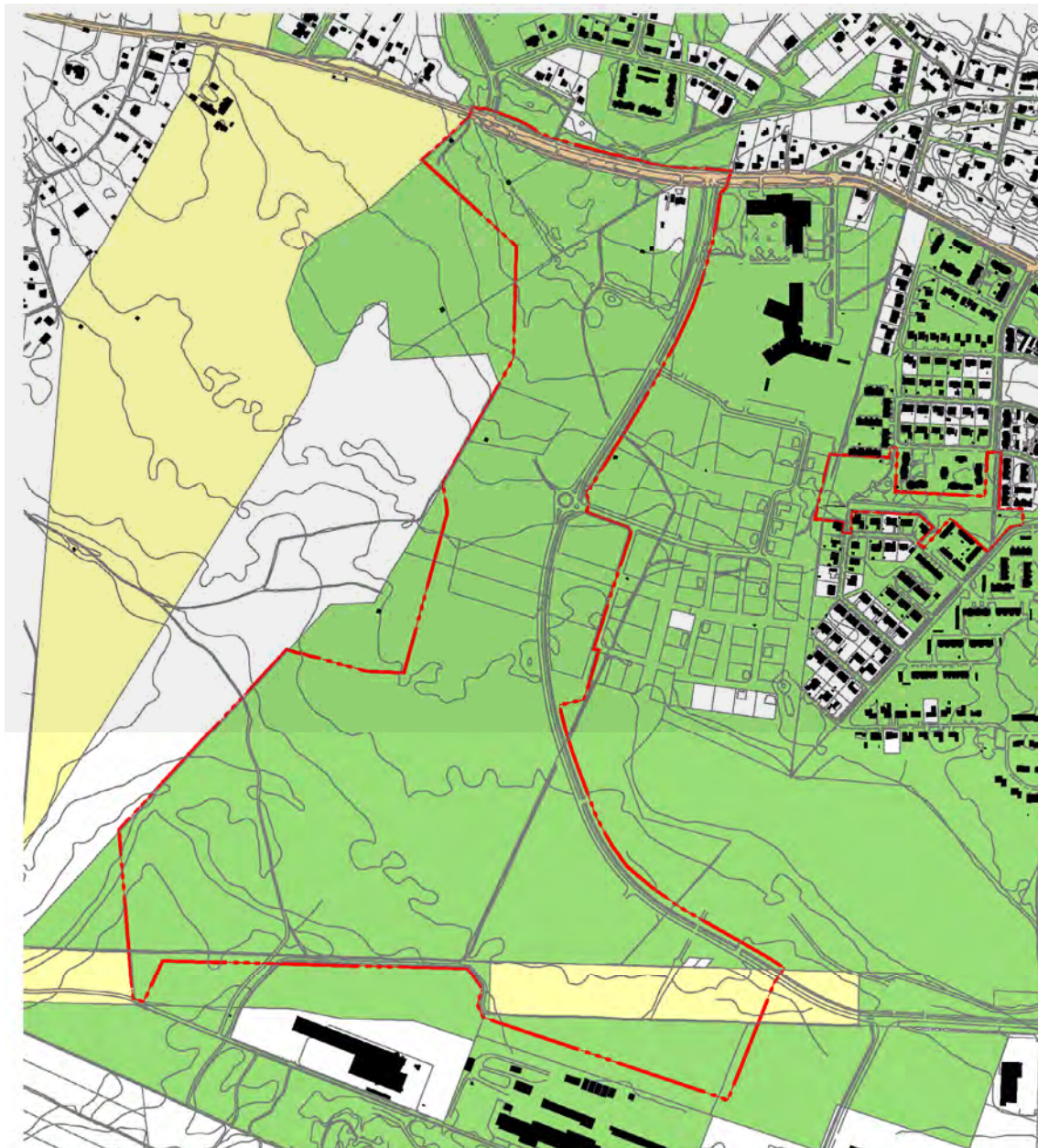
Asemakaava-alueen pohjoisosassa on jäteveden pumppaamo, johon voidaan johtaa asemakaava-alueen lisäksi myös kaavarungossa asemakaavan länsipuolelle suunnitellun asuntoalueen jätevedet.



Alueen suunnittelua rajoittavat johtolinjat.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaava-alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Alueen koillisnurkassa on yksityinen asuinkiinteistö. Asemakaavan eteläosassa on Oulun seurakuntayhtymän omistama maa-alue.



	Oulun kaupunki
	Oulun seurakuntayhtymä
	Suomen valtio
	Yksityiset
	Asemakaava-alue

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 kestävyyttä. 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 taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

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

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan. Ensimmäinen vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015. Siinä ei ole asemakaava-alueita koskevia muutoksia.

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.*

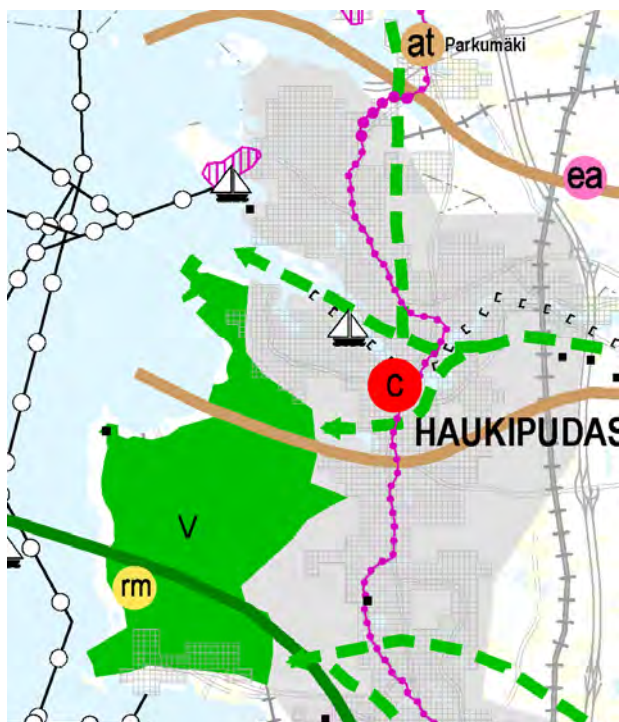
- *Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi.*
- *Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää 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. Alerajaus ulottuu Salmelan vanhan pappilan alueelle. Pappila on osoitettu lisäksi erikseen kulttuurihistoriallisesti merkittävänä kohteena.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

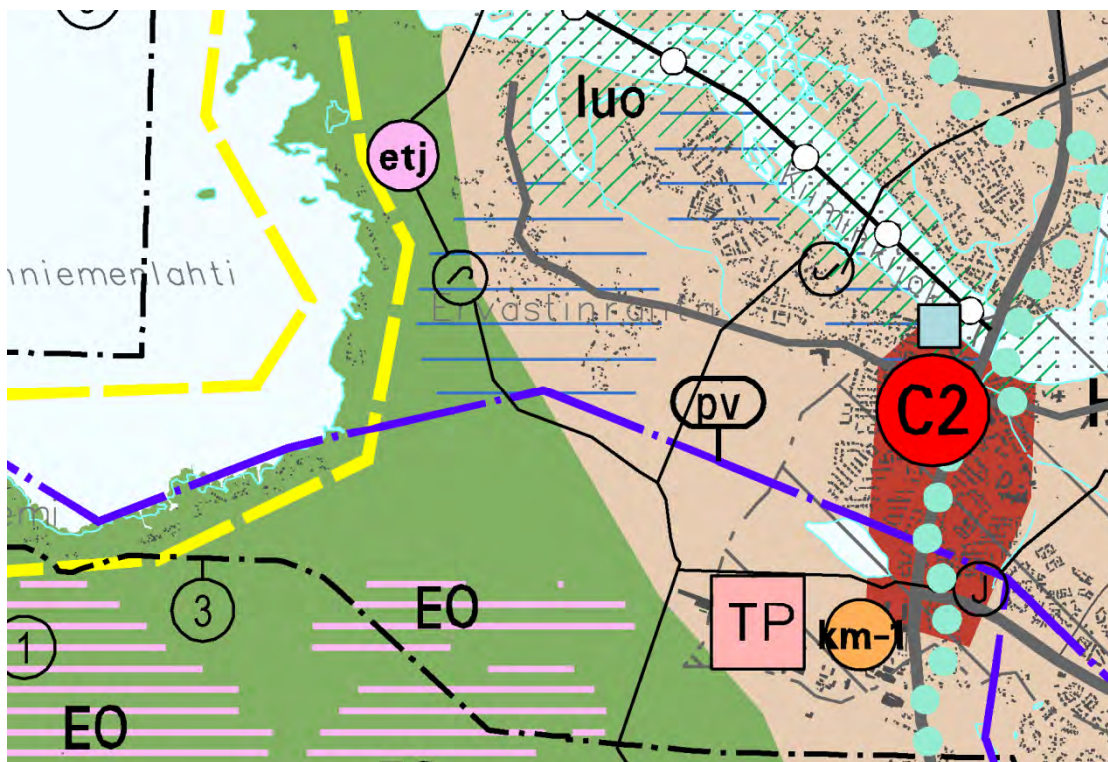
Maakuntakaavan 2. vaihekaava (kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys ja matkailu, jätteenkäsittely) on ollut luonnoksena nähtävillä 25.3.–30.4.2015. Luonnoksessa on asemakaava-alueita koskevana uutena merkintänä viheryhteystarve Kiiminkijoelta Virpiniemeen asemakaava-alueen eteläosien kautta. Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutujen ja joki-laaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreittejä ja niihin liittyviä pienialaisia virkistysalueita. Merkintään sisältyy sekä olemassa olevia että kehitettäviä ulkoilu-, pyöräily-, melonta- ym. reittejä. Merkintää koskee suunnittelumääräys: *”Yksityiskohtaisemmallalla suunnittelulla tulee turvata virkistysalueiden ja -reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin.”*



Ote maakuntakaavan 2. vaihekaavan luonnoksesta.

Uuden Oulun yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Uuden Oulun yleiskaavan 18.4.2016. Yleiskaavassa asemakaavan alue on kaupunkirakenteen laajentamiseen varatulla vyöhykkeellä. Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu alueella kulkevat runkoviemärit sekä tärkeän pohjavesialueen raja.

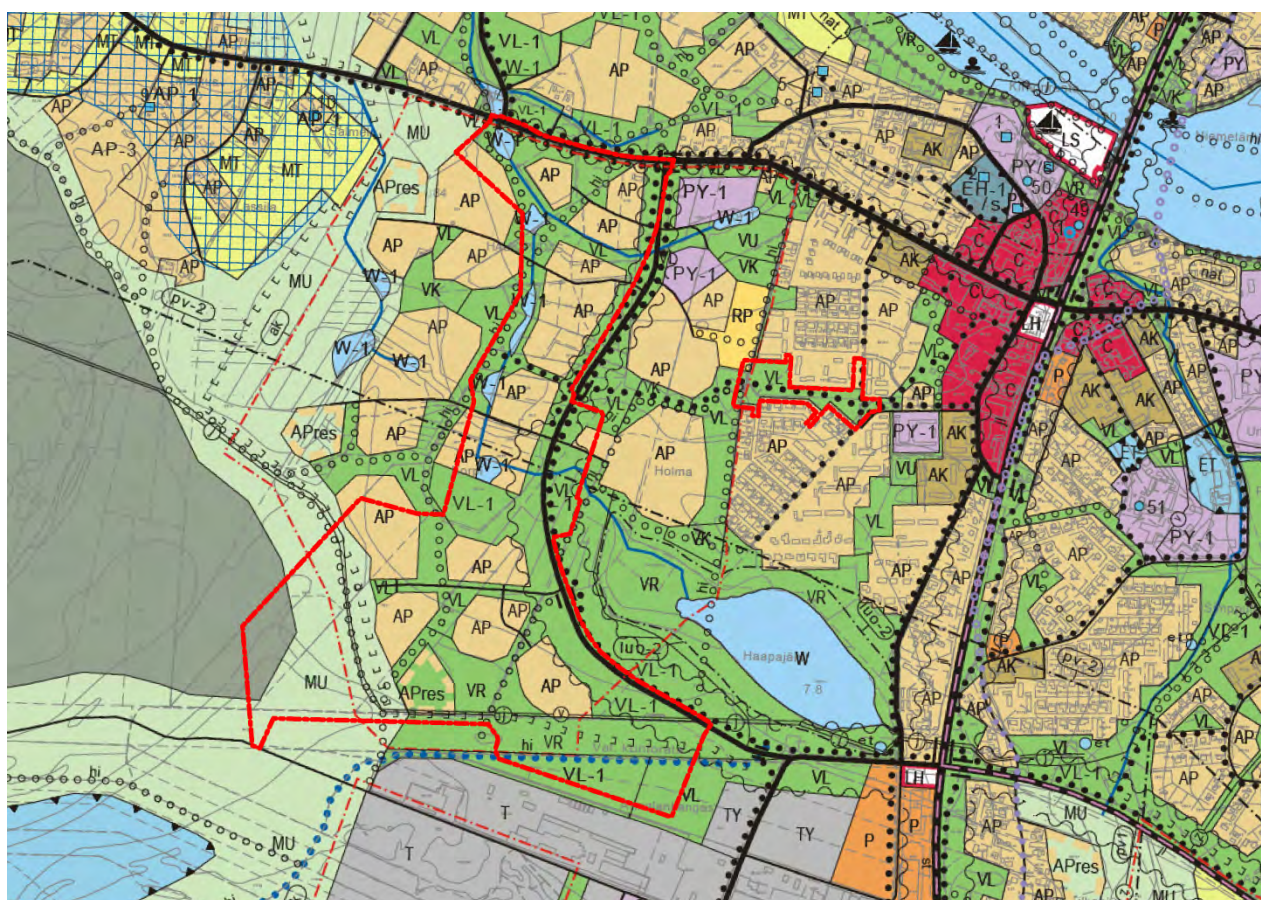


Ote Uuden Oulun yleiskaavasta. Ruskealla värjätty alueet on osoitettu kaupunkirakenteen laajentamiseen.

Haukiputaan kirkonkylän yleiskaava 2020

Alueella on voimassa Haukiputaan kunnanvaltuuston 14.06.2004 hyväksymä kirkonkylän yleiskaava. Yleiskaava on edelleen voimassa Uuden Oulun yleiskaavan rinnalla sitä tarkentavana asiakirjana. Kirkonkylän yleiskaavassa kohdealueelle on osoitettu pientalovaltaista asumista, virkistysalueita sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Yleiskaavassa on osoitettu asemakaava-alueelle Haukiputaan keskuksesta saapuva kevyen liikenteen reitti, pohjois-eteläsuuntainen ohjeellinen ulkoilureitti asemakaava-alueen läpi sekä asemakaavan länsipuolelle moottorikelkkaura tai -reitti.



Ote Haukiputaan kirkonkylän yleiskaavasta.

Voimassa olevat asemakaavat

Kortteleissa 2748 ja 2759 sekä osalla Lehmihaka-puistoa on voimassa 23.8.2010 hyväksytty asemakaava 084-Ak 2010/4. Korttelit 2748 ja 2759 on osoitettu kaksikerroksisten rivi- ja pienkerrostalojen korttelialueeksi.

Lehmihaka-puistossa on voimassa 22.9.1977 hyväksytty asemakaava 084-Ak1978/1, 25.12.1988 hyväksytty asemakaava 084-Ak1988/3) ja 15.9.2003 hyväksytty asemakaava 084-1100/60/60. Muutoksen alainen alue on asemakaavassa puisto- ja jalankulku/pyörätiealueita.

Osalla Rannantietä on voimassa 28.5.2007 hyväksytty asemakaava 084-Ak2007/3 sekä 26.7.2007 hyväksytty asemakaava 084-A2005/1. Muutoksen alaiset alueet ovat asemakaavassa katualueita.

Alueen eteläosassa on voimassa 21.4.2008 hyväksytty asemakaava 084-Ak2008/5. Muutoksen alaiset alueet ovat asemakaavassa VL-, VP-, MU-, M-, LP-, ET-2- ja katualueita.

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. Ehdotus Oulun kaupungin uudeksi, koko kaupunkialuetta koskevaksi rakennusjärjestykseksi on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6 §:n mukaisesti nähtävillä 2.3. 2016 asti.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

Kortteleihin 2763 ja 2784 laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä. Muille korttelialueille laaditaan erilliset tonttijaot.

Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta

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

Suojelupäätökset

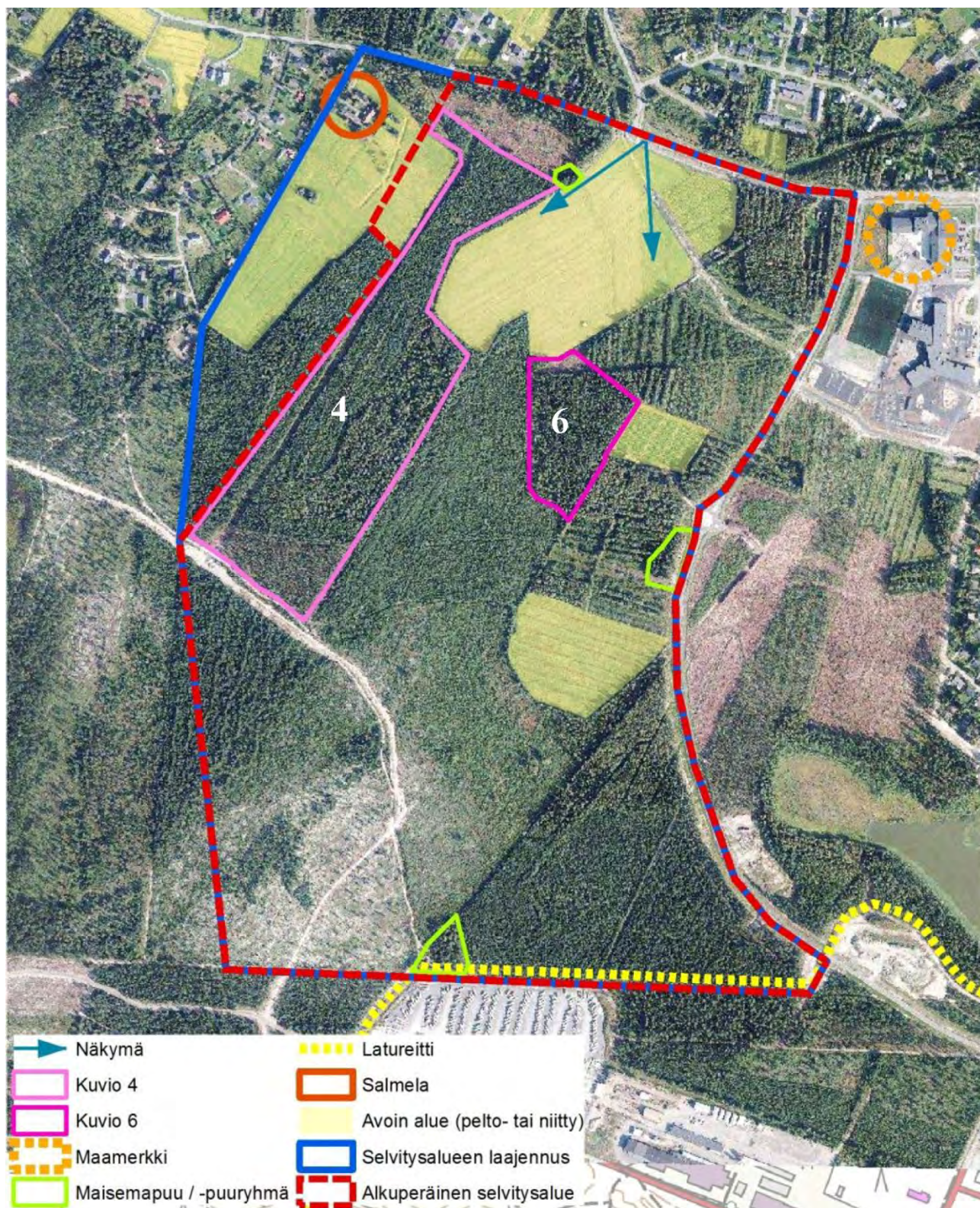
Kaava-alueen eteläosa kuuluu Kellonkankaan vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen 11084004.

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 on pyritty hyödyntämään alueen suunnittelussa.



Asemakaavan kannalta huomion arvoisia kohteita Niittyholman selvitysalueella. Kuviot 4 ja 6 ovat potentiaalisia virkistysmetsiä. Varttuneemmat puut ja puuryhmät ovat maisemallisesti merkittäviä. Alueen eteläosassa kulkee latuyhteys Runtelinharjulta kevyen liikenteen ylikululle. Koulukeskus muodostaa alueelle kulttuurisen maamerkin. Alueen ainoat laajemmat näkymät avautuvat Rannatieltä peltoaukean yli. (ilmakuva © Oulun kaupunki)

Rakennettavuus selvitys

Alueelle on laadittu rakennettavuus selvitys (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.



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

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 keskitiiviin 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 paalu-perustuksen. Paalutus on ensisijainen perustamistapa alueilla, joissa löyhät maakerrokset ulottuvat syvälle.

III Löyhä hiekka-alue

Alue soveltuu kohtuullisesti rakentamiseen. Ensisijainen rakennusten perustamistapa on paalutus.

Maalämmön käyttömahdollisuudet

Geologian tutkimuskeskus on laatinut Oulun kaupungin toimeksiannosta yleispiirteisen selvityksen maalämmön käyttömahdollisuuksista Oulun alueella (Oulun geoenergiapotentiaalin kartoitus 26.4.2013). Tutkimuksen karttatulosten mukaan Niittyholma sijaitsee heikon ja kohtalaisen alueen raja-alueella. Niittyholman pohjoisosa olisi kartan mukaan kohtalaisen hyvää maalämmön kannalta, mutta muhosmuodostumaan kuuluva eteläosa huonoa. Selvitys on tehty olemassa olevaan aineistoon perustuen. Aineistoina käytettiin GTK:n 1:200 000 mittakaavaista numeerista kallioperäkarta-aineistoa ja eri tietolähteistä koottuja maapeitteen paksuustietoja. Niittyholman alueelta ei ole kairauksia, joten rajanveto heikon ja kohtalaisen alueen välillä on hyvin yleispiirteinen.



Maalämmön mahdollisuudet Haukiputaalla, © Geologian tutkimuslaitos ja Oulun kaupunki

Meluselvitys

Alueelle on laadittu maastomalliin perustuva meluselvitys, (*Niittyholman kaavarungon liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma, meluselvitys, Haukipudas, Oulu, SITO, 8.8.2014*). Ohjearvot ylittävä melu rajoittuu verrattain suppeille alueille Rannatien ja Länsikehän varsille. Asemakaavan muutoksessa melu on torjuttu rakennusten ja niiden asuntopihojen oikealla suuntauksella. Asemakaavaan on otettu määräys, jonka mukaan länsikehälle avautuvien asuntojen ainoa oleskelupiha ei saa olla Länsikehän puolella.



Keskiaänitaso dB(A), $L_{Aeq7-22}$

	≤ 45
45 <	≤ 50
50 <	≤ 55
55 <	≤ 60
60 <	≤ 65
65 <	

Päivämelu vuoden 2030 ennustetulla liikenteellä. Pohjakarttana on kaavarunkovaihtoehto B (Sito Oy 8.8.2014)

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 muinaismuistolaila (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 lausunto. Muinaismuistoalueet on asemakaavaan kuuluvilta osiltaan esitetty asemakaavassa sm-5-merkinnällä.



Kuopat sijoittuvat asemakaavassa rajatuille kolmelle alueelle.

Sulfaattimaaselvitys

Sito Oy on tehnyt kesällä 2015 kaava-alueen sulfaattimaaselvityksen. Alueelta otettiin häiriintyneitä maanäytteitä kahdesta kairauspisteestä ja kuudesta koekuopasta. Näytteet on otettu kairauspisteistä 1 m välein 5 m syvyyteen asti ja koekuopista maalajikerroksittain 1 kpl / maalajikerros.

Tulosten tulkinnan perusteella kaikki analysoidut näytteet ovat sulfaattimaata. Yhteenvetona tuloksista voitiin kuitenkin todeta, että yleisesti sulfaattimaiksi näytteiden rikkipitoisuutta ja hapontuottoa voi pitää alhaisena.

Sulfaattimaiden esiintyminen alueella tulee tiedostaa suunniteltaessa ja toteutettaessa kaivutöitä. Sulfaattimaat ymmärretään yleisesti ns. tavallisena maana eikä esimerkiksi pilaantuneena maana. Näin myös kaivettuja sulfaattimaita voidaan käsitellä tavallisina kaivumassoina. Ottaen huomioon sulfaattimaiden mahdolliset vaikutukset, tulee niiden sijoittamiseen kiinnittää kuitenkin huomiota. Sulfaattimaiden sijoittamisesta on hyvä keskustella kunnan ympäristöviranomaisen kanssa, etenkin jos sijoitettavat massamäärät ovat suuria eikä kyseessä ole esimerkiksi ympäristöluvan omaava maankaatopaikka.

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 toteuttamishjelmassa, (MATO 2014-2018). Toteuttamishjelmassa 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 ja esittää yhdyskuntalautakunnalle hankkeen nähtäville 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 on tapahtunut pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- 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 ja arkeologia)
- Oulun Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Haukiputaan latu ry
- Haukipudas-seura ry
- Haukiputaan moottorikelkkailijat ry
- Haukiputaan Kirkonkylän keskustan asukasyhdistys ry
- Haukiputaan suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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. Määräaikana jätettiin kaksi mielipidettä, joihin laadittiin vastineet.

Asemakaavan valmisteluaineisto, kaavarunkovaihtoehdot sekä kortteleiden 2748 ja 2759 ja Lehmihaan puiston asemakaavamuutosluonnokset olivat nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 28.10.2014–27.11.2014. Nähtävilläoloaikana 13.11.2014 klo 18.00–19.10 järjestettiin myös keskustelutilaisuus Länsituulen lukion auditoriossa.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 8.4.- 9.5.2016. Määräaikana jätettiin neljä lausuntoa tai mielipidettä, joihin laadittiin vastineet.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaupunki on informoinut ELY-keskusta kaavahankkeesta kahdenvälisissä neuvotteluissaan. Erillistä viranomaisyhteistyötä 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 asukaslähtöisiä asumisen muotoja ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Tavoitteena on lisäksi, että joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn suhteellinen osuus kaikista liikkumismuodoista kasvaa. Strategian toteuttamista tarkennetaan ympäristöohjelmalla.

Oulun ERA17-tiekartan tavoitteet

Oulun kaupunginhallitus hyväksyi 11.12.2012 ERA17-tiekartan, joka sisältää 31 erilaista toimitusosuutta ekotehokkaan ja vähäpäästöisen rakennetun ympäristön aikaansaamiseksi.

Niittyholman asemakaavan kannalta korostuvat erityisesti seuraavat tavoitteet:

- Rakentamista ohjataan kaavoilla olemassa olevien palvelujen läheisyyteen.
- Kaavojen laadinnassa otetaan lähtökohdaksi joukkoliikenteen suunniteltu linjasto.
- Kehitetään kevyen liikenteen verkostoa laadittujen suunnitelmien mukaisesti.
- Asemakaavoituksessa otetaan huomioon joukkoliikenneasemien, pysäkkien ja reittien solmupisteiden tehokas rakentaminen: sujuvat, turvalliset ja viihtyisät kävely- ja pyöräilyyhteydet.
- Energiatohokkuutta entistä paremmin huomioivat rakentamistapaohjeet laaditaan yhteistyössä kaupungin eri yksiköiden kanssa.
- Kaavoituksessa ja rakentamisen ohjauksessa varataan alueita uusiutuvien energiamuotojen edellyttämille tilatarpeille.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Ohjausryhmätyöskentelyssä on tarkennettu aluetta koskevia tavoitteita seuraavasti:

- Alue varataan pääosin omakotitontteja varten. Lisäksi kaavoitetaan jonkun verran tontteja yhtiömuotoiselle rakentamiselle, lähinnä yksikerroksisille rivitaloille.
- Asemakaavaan osoitetaan tontteja palveluasumista varten. Kaavarungossa varataan paikka myös yksityiselle päiväkodille.

4.5 Kaavarunkovaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Kaavarunkovaihtoehdojen kuvaus

Niittyholman asemakaavan laatiminen aloitettiin laatimalla Länsikehän ja Ervastinkylän väliselle alueelle kaksi vaihtoehdoista kaavarunkoluonnosta. Vaihtoehdot oli vakioitu mitoituksen osalta samansuuruisiksi ja talotyyppien jakaumatkin olivat lähellä toisiaan. Kummassakin vaihtoehdossa oli Länsikehän länsipuolisella uudella alueella n. 270 omakotitonttia ja n. 80 rivitaloasuntoa, eli yhteensä n. 350 asuntoa. Vaihtoehdojen erot olivat lähinnä liikenneverkon osalta. Kummassakin vaihtoehdossa yhtiömuotoinen rakentaminen oli keskitetty Länsituulen koulun läheisyyteen tarkastelualueen koillisnurkkaan. Tämä osa oli identtinen kummassakin vaihtoehdossa. Kaakkoisnurkassa oli säilytetty mahdollisuus tuoda Mustaniementie tarvittaessa Länsikehälle. Tähän varautuminen oli johtanut identtiseen maankäyttöön myös alueen kaakkoisnurkassa.



Kaavarunkovaihtoehdot A



Kaavarunkovaihtoehto B

4.5.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Vaihtoehto A täydentää taajamaketjua myös Ervastinkylälle päin kun Vaihtoehto B:ssä Niittyholman alue liittyy vain Länsikehään ja on siten kokonaan Holma–Haapajärvi -alueen laajenus. Vaihtoehto A kiinnittää Ervastinkylää jossain määrin kirkonkylän jatkeeksi kun taas vaihtoehto B pitää Ervastinkylän kirkonkylästä erillisenä. Vaihtoehto B on jonkin verran kaupunkimaisempi olemukseltaan kuin vaihtoehto A, mikä johtuu B-vaihtoehdon pidemmistä asuntokaduista ja laajemmista asuntoryhmistä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunnossaan 27.11.2014 todennut, että molemmissa esite-tyissä kaavarunkovaihtoehdoissa A ja B Salmelan pappila ja myös sitä ympäröivä peltoalue on pääosin jätetty ennalleen eikä museolla ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnok-sista rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Vaikutukset luontoon

Kaava-alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita luonto-kohteita, joten kaavan toteuttaminen ei hävitä tai heikennä arvokkaita luontokohteita.

Vaihtoehtojen A ja B vaikutukset luonnonympäristöön ovat samankaltaiset. Molemmissa vaihtoehdoissa luonnonympäristö muuttuu merkittävästi. Muutoksen alaiset pinta-alat ja sijainnit ovat pääpiirteittäin yhtenäiset.

Vaikutukset maisemaan

Vaihtoehdossa A osa kaavarunkoalueella olevista metsänrajan muodostamista reunavyöhyk-keistä säilyy ja ne jäsentävät rakennettavaa asuinaluetta. Rakennettujen kortteleiden väliin jää viheralueita, jotka muodostavat alueelle vaihtelevan viheralueverkoston, sekä rajaavat asuin-korttelit omiksi tilallisiksi kokonaisuuksiksi. Viheralueilla voidaan osin säilyttää olemassa ole-vaa puustoa, joka vaikuttaa myönteisesti alueen maisemalliseen ilmeeseen. Avoimille pelto-alueille sijoittuvien kortteleiden viheralueet tulevat olemaan rakennettuja ja niillä kasvillisuu-den varttuminen täysikasvuiseksi vie vuosia.

Vaihtoehdossa B alueen olemassa olevat maiseman reunavyöhykkeet säilyvät ainoastaan Salmelan pappilan peltoalueella. Muutoin alueen maisematila tulee muodostumaan uusien rakennettavien kortteleiden ja niihin rajautuvien uusien viheralueiden metsänrajojen vaiku-tuksesta. Asuinkorttelit ja viheralueet muodostavat vaihtelevan maisemallisen mosaiikin. Viheralueilla voidaan pääosin säilyttää olemassa olevaa puustoa.

Molemmissa vaihtoehtoissa kaavarunkoalueen eteläosaan rakennettava täyttömäki muodos-taa selkeän rajan asuinalueen ja teollisuusalueen välille.

Kaavarunkoalueella sijaitsevan Salmelan pappilan ympäristö tulee säilymään suurelta osin koskemattomana ja säilyttää siten oman arvokkuutensa ja ominaispiirteensä. Pappilan pelto-alueen kaakkosreunalle sijoitettu asuinkortteli muuttaa hieman pappilan ympäristön maise-makuvaa. (Saara-Kaisa Konttori, Sito Oy)

Vaikutukset liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen järjestämiseen

Kaavarunkovaihtoehtojen A ja B välillä ei ole suurta liikenteellistä eroa lähialueen väylien lii-kennemääriin. Rannantiellä on vaihtoehdossa A välillä Santaholmantie – Länsikehä liikennettä noin 300 ajon./vrk enemmän kuin vaihtoehdossa B. Nykyinen liikennemäärä ko. välillä on noin 2500 ajon./vrk ja liikenne-ennuste vaihtoehdossa A on 2850 ajon./vrk. Liikennemäärien kasvu ei aiheuta Rannantielle nykyisten liikennejärjestelyjen muutostarpeita.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Vesihuolto

Vaihtoehdot A ja B ovat mitoitukseltaan tonttien ja asuntojen suhteen identtiset. Maaston topografian vuoksi vesihuollon johtolinjat voidaan suunnata luontevasti molemmissa vaihtoehdoissa kaava-alueen koillisnurkkaan, kohti suunniteltua jätevesipumppaamo. Suunnittelualueen itäosa Länsikehän varressa ja eteläosa ovat identtiset molemmissa kaavavaihtoehdoissa, jolloin myöskään vesihuollon järjestämisessä ei näiltä osin ole eroja.

Lämpöhuolto

Oulun Energian mukaan alueelle rakennettavat rakennukset ovat rajoitetusti liitettävissä kaukolämpöön. Kaavarunkovaihtoehdoista A on kaukolämmön kannalta parempi, koska siinä kadut ovat ns. "pistomaisia" kokoajakaduilta.

Vaihtoehdoilla ei ole eroa maalämmön käyttömahdollisuuksien suhteen.

Vaikutukset talouteen

Vaihtoehtojen kustannukset ovat jokseenkin identtiset, mikä johtuu siitä, että vaihtoehtojen asuntomäärät ja asuntotyyppijakaumat ovat identtiset. Hieman poikkeavista liikenneverkoista ja johtoverkoista ei tasalaatuisella alueella synny kustannuseroja. Alue on rakennettavuudeltaan hyvä ja voidaan käyttää tehokkaasti rakentamiseen, joten molemmat vaihtoehdot ovat kaupungin näkökulmasta edullisia toteuttaa.

Vaikutukset terveyteen ja sosiaalisiin oloihin

Vaihtoehtojen asuntotyyppijakaumissa ei ole eroa, joten vaihtoehtojen vaikutukset Haukiputaan sosiaaliseen rakenteeseen ovat identtiset. Vaihtoehdot jatkavat Haukiputaan pientalovaltaista rakentamista, joten ne tuovat jatkuvuutta Haukiputaan sosiaalisen rakenteen ja ikärakenteen ylläpitoon entisenlaisena. Alueen rakentaminen täydentää Haukiputaan väestöpohjaa ja edesauttaa siten Haukiputaan keskuksen palveluiden säilymistä ja kehittymistä.

Liikenneturvallisuus

Kaavarunkovaihtoehdot on suunniteltu siten, että ratkaisut edistävät ja tukevat turvallista liikumista. Vaihtoehdossa A on hieman vähemmän autoliikenteen ja kevyen liikenteen riskipaikkoja kuin vaihtoehdossa B. Päiväkodin sijainti on vaihtoehdossa A liikenteellisesti paremmin saavutettavissa niin alueen sisältä kuin ulkopuoleltakin. Vaihtoehdossa B päiväkotijäsen sijaitsee alueen keskellä, mikä aiheuttaa kokoojakadulle vaihtoehtoa A selkeästi enemmän edestakaista autoliikennettä. Vaihtoehdossa A hulevesialtaan lounaispuolelle suunnitellulta kadulta puuttuva kevyen liikenteen väylä aiheuttaa turvattomuutta jalankululle ja pyöräilylle.

Vaikutukset kulttuuriperintöön

Museovirasto on antanut lausuntonsa vaihtoehdoista 31.10.2014: "Muinaisjäännösalue on otettu hyvin huomioon alustavissa suunnitelmavaihtoehdoissa, eikä rakentamista ole osoitettu niiden kohdalle. Kuopat ovat kolmena erillisenä ryhmänä. Museovirastolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön suojeluasiassa."

Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Haukipudas on uuden Oulun vahvimpia aluekeskuksia, jolla on hyvä palveluvarustus. Oulun palveluverkkosuunnitelmassa Haukipudas on tarkoitus myös säilyttää tässä asemassa. Haukiputaan kaupunginosassa on myös verrattain hyvä työpaikkaomavaraisuus. Niittyholman rakentaminen täydentää ja parantaa Haukiputaan omavaraisuusasteen säilyttämistä. Omavaraisuus palveluiden ja työpaikkojen suhteen vähentää liikkumistarvetta ja tekee mahdolliseksi päivittäisen liikkumisen jalan ja polkupyörällä.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavarungon valinta asemakaavan pohjaksi

Vuorovaikutuksessa saadun palautteen ja vaihtoehtojen vertailun pohjalta ohjausryhmä päätti kolmannessa kokouksessaan 16.12.2014, että kaavarunko muodostetaan A- ja B-vaihtoehdon hyviä puolia yhdistelemällä seuraavasti:

- Liikenteen jakauma Rannantien ja Länsikehän välillä pyritään pitämään pääpiirteissään A-vaihtoehdon mukaisena.
- Kokoojakadun muotoilussa otetaan ohjenuoraksi B-vaihtoehdon tyyppinen lyhyempi ja kaupunkimaisempi muotoilu.
- Päiväkoti sijoitetaan B-vaihtoehdon kaltaisesti
- Eteläisimpiä asuntoryhmiä siirretään pohjoisemmaksi, jolloin suojaetäisyys teollisuusalueeseen kasvaa ja asuntoryhmien välinen viherkaista vastaavasti kapenee.
- Eteläisin itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen väylä kohdistetaan Holma–Haapajärven asemakaavassa osoitetun väylän päähän.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Yhdyskuntalautakunta päätti 29.4.2014 (§221) käynnistää osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen hankkeen ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville mielipiteiden esittämistä varten. 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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloaikana jätettiin kaksi mielipidettä. Mielipiteet ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä 3.

I vuorovaikutus, kaavarunkovaihtoehdot nähtävillä

Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhdyskuntalautakunta päätti 7.10.2014 (§ 453) asettaa kaavarunkoluonnokset, asemakaavan muutosluonnokset ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRL:n 62 §:n perusteella mielipiteen esittämistä varten.

Kaavarunkovaihtoehdot sekä asemakaavamuutosluonnokset olivat nähtävillä mielipiteen esittämistä varten 28.10–27.11.2014 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana jätettiin seitsemän mielipidettä, joihin laadittiin vastineet. 13.11.2014 klo 18.00–19.10 pidettiin tiedotus- ja keskusteluti-

laisuus Länsituulen lukion auditoriossa. Tilaisuudessa oli läsnä kuusi henkilöä esittelijöiden lisäksi. Tilaisuudesta on laadittu muistio. Mielipiteet ja niihin laaditut vastineet sekä yleisötilaisuuden muistio on esitetty liitteessä 4.

II vuorovaikutus, asemakaavaluonnos nähtävillä

Ehdotuksen tarkkuudella laadittu asemakaavan ja asemakaavan muutosten luonnos oli yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 22.3.2016 §115 nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla 8.4. 2016 ja 9.5.2016 välisen ajan. Nähtävilläoloikana jätettiin neljä mielipidettä, joihin on laadittu vastineet. Mielipiteet ja niihin laaditut vastineet on esitetty liitteessä 5.

Ehdotus nähtävillä, esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tarvittaessa tiivistelmä (muistutukset liitteeksi)

Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Niittyholman kaavarunko

Asemakaavatyön rinnalla on laadittu laajemman alueen käsittävä kaavarunko. Asemakaavan uudisalueen vuorovaikutus on hoidettu ensimmäisessä vaiheessa kaavarunkovaihtoehtojen kautta.

Kaavarungon pinta-ala on n. 150 hehtaaria. Kaavarunkoalue asemakaavoitetaan useammassa eri vaiheessa. Tähän ensimmäiseen asemakaavaan kaavarunkoalueesta kuuluu n. puolet, eli 73 hehtaaria. Kaavarunko on mitoitettu n. 500 asunnolle. Kaavarungon asuntomäärästä tämän asemakaavan alueella on niin ikään noin puolet eli n. 250 asuntoa. Toiset n. 250 asuntoa jää myöhemmissä asemakaavoissa osoitettavaksi. Kaavarungon n. 500 asunnosta omakotitaloissa on kaksi kolmasosaa, eli n. 350 ja rivitalo- ja pientaloyhtiöissä n. 150 asuntoa.

Kaavarungon pinta-alasta huomattava osa jää viheralueiksi. Korttelialueiksi osoitetaan alle kolmannes kaavarungon pinta-alasta.



Kaavarungon merkintöjen selitykset



Niittyholman kaavarunko

5.1.2 Asemakaavan laajennus

Länsikehän länsipuolella olevan uuden asuntoalueen pinta-ala on n. 50 hehtaaria. Asemakaavan laajennuksen pinta-alasta noin 66 prosenttia on katu- ja viheralueita ja noin 33 prosenttia korttelialueita. Uudelle alueelle on osoitettu 114 omakotitonttia. Rivitalo- ja muuta yhtiömuotoista asumista on n. 85 asunnolle. Omakotitonteista 113 on uusia. Alueella on ennestään yksi omakotitalo.



Näköala alueelle pohjoisesta

5.1.3 Asemakaavan muutokset

Asemakaavan muutosten pinta-ala on noin 25 hehtaaria. Muutosalueista laajin koskee Annalankankaan pohjoispuolista viheraluetta. Muutoksella asemakaavasta poistetaan Mustaniementie sekä siihen liittyvät pysäköinti- ja teknisen huollon alueet sekä sähkölinja. Mustaniementie palvelee vain muutamia kesämökkejä ja metsätaloutta, joten sen rakentamista pitkältä matkalta uuteen paikkaan ei ole pidetty realistisena. Annalankankaan alueella on vireillä erillinen asemakaavan muutos, jossa Annalankankaantie muutetaan nykytilanteen mukaisesti Mustaniementiehen liittyväksi. Asemakaavassa on kuitenkin varauduttu ohjeellisella merkinnällä tarvittaessa rakentamaan Mustaniementie Helmiäispilven kautta Länsikehälle.

Asemakaavan muutokset koskevat myös Holma-Haapajärvi II:n kortteleita 2748 ja 2759, Länsikehän katualuetta, Lehmihaka -nimistä puistoa sekä pientä Rannantien katualueen osaa.

5.1.4 Mitoitus

Asemakaavan kokonaismitoitus on n. 250 asuntoa. Asemakaavan laajennusalueelle Länsikehän länsipuolelle voidaan rakentaa n. 200 asuntoa ja Länsikehän itäpuolisiin asemakaavan muutoskortteleihin n. 50 asuntoa. Oulun kaupungin käyttämällä laskentaperusteilla asemakaavan laajennusalueelle voi sijoittua n. 620 asukasta ja asemakaavan muutoskortteleihin n. 90 asukasta. Yhteensä mitoitusasukasluku on n. 700 asukasta.

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AR ja A-2 uusi alue	75	90	1,9	140	8
AP uusi alue	9	110	2,5	25	1
AO uusi alue	114	180	4	456	114
Uusi alue yhteensä	198			621	123
AR ja A-2 kaavamuutos	48	90	1,9	90	4
yhteensä	246			711	127

5.1.5 Palvelut

Asemakaava-alue sijaitsee kuntakeskuksen palvelujen lähellä, joten alue tukeutuu kuntakeskuksen palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on pystytty säilyttämään merkittävä osa luontoselvityksessä määritellyistä virkistysalueiksi soveltuvista metsäkuvioista viherverkon osina. Haukiputaan keskuksen palveluihin ja linja-autopysäkeille on varattu sujuvat jalankulku- ja pyörätieyhteydet.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Omakotialueet

Asemakaavan laajennusalue sijaitsee Haukiputaan keskuksen reunalla verrattain kaukana joukkoliikennereiteistä, joten asemakaavan maankäyttö painottuu omakotitontteihin. Tonttikoko on myös väljätkö. Keskimääräinen tontin koko on 1100 m². Uusia omakotitontteja on asemakaavassa 113 kpl.



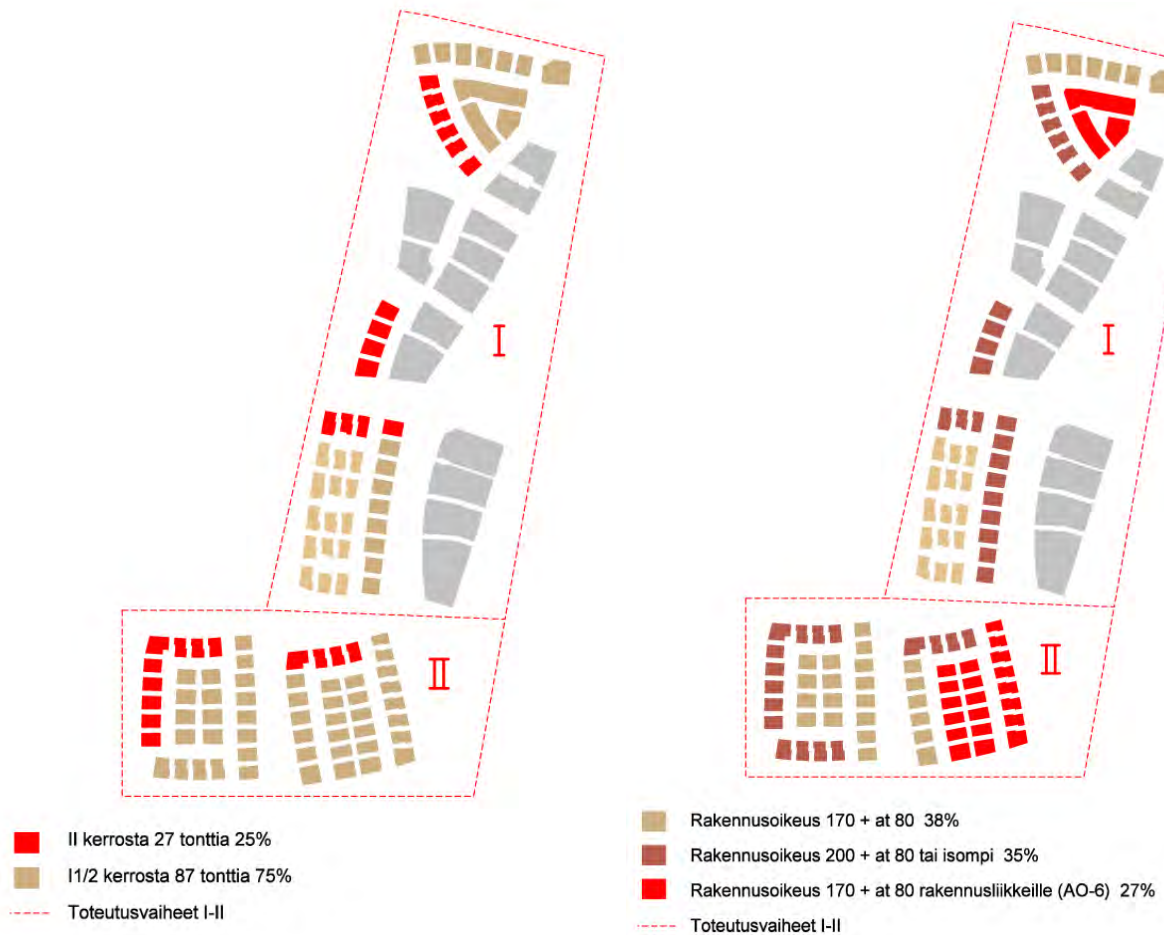
Untuvapilven katukuvaa

AO-4

Yksittäisille rakentajille tarkoitetut normaalit omakotitontit (83 kpl) on osoitettu merkinnällä AO-4. Merkinnällä sallitaan pienen sivuasunnon rakentaminen, mutta sen puitteissa ei voida rakentaa paritaloja. Tällä merkinnällä on osoitettu myös alueella oleva omakotitalo. Uusien tonttien keskikoko on n.1150m².

AO-6

31 tonttia on osoitettu merkinnällä AO-6. Nämä on tarkoitettu ammattirakentajien toteutettavaksi. Nämä tontit ovat normaalitontteja hieman pienempiä, keskikooltaan n. 940 m².



Asemakaavan toteutusvaiheet, sallitut kerrosluvut sekä rakennusoikeudet.

AR – Rivitaloalueet

Asemakaavan laajennusalueella on seitsemän rivitalotonttia. Kaikki tontit on tarkoitettu yksikerroksisille rivitaloille verrattain väljällä tehokkuudella. Tonttitehokkuus asuinrakennusten osalta on keskimäärin $e=0.2$. Asuinrakennusten lisäksi talousrakennuksille on varattu erikseen rakennusoikeutta n. 25% asuinrakennusten oikeudesta. Laajennusalueen rivitaloihin voi sijoittaa arviolta 65 asuntoa. Asemakaavan muutosalueen kolmelle rivitalotontille mahtuu n. 30 asuntoa.

AP-2 – Pientaloalueet

Asemakaavan laajennusalueella on yksi AP-2-tontti, jolle voi rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja yhtenäisen suunnitelman mukaan. Arvioitu asuntomäärä on 6–9.

A-2 – Asuinrakennusten korttelialueet, joille voi rakentaa myös erityisryhmien asuntoja.

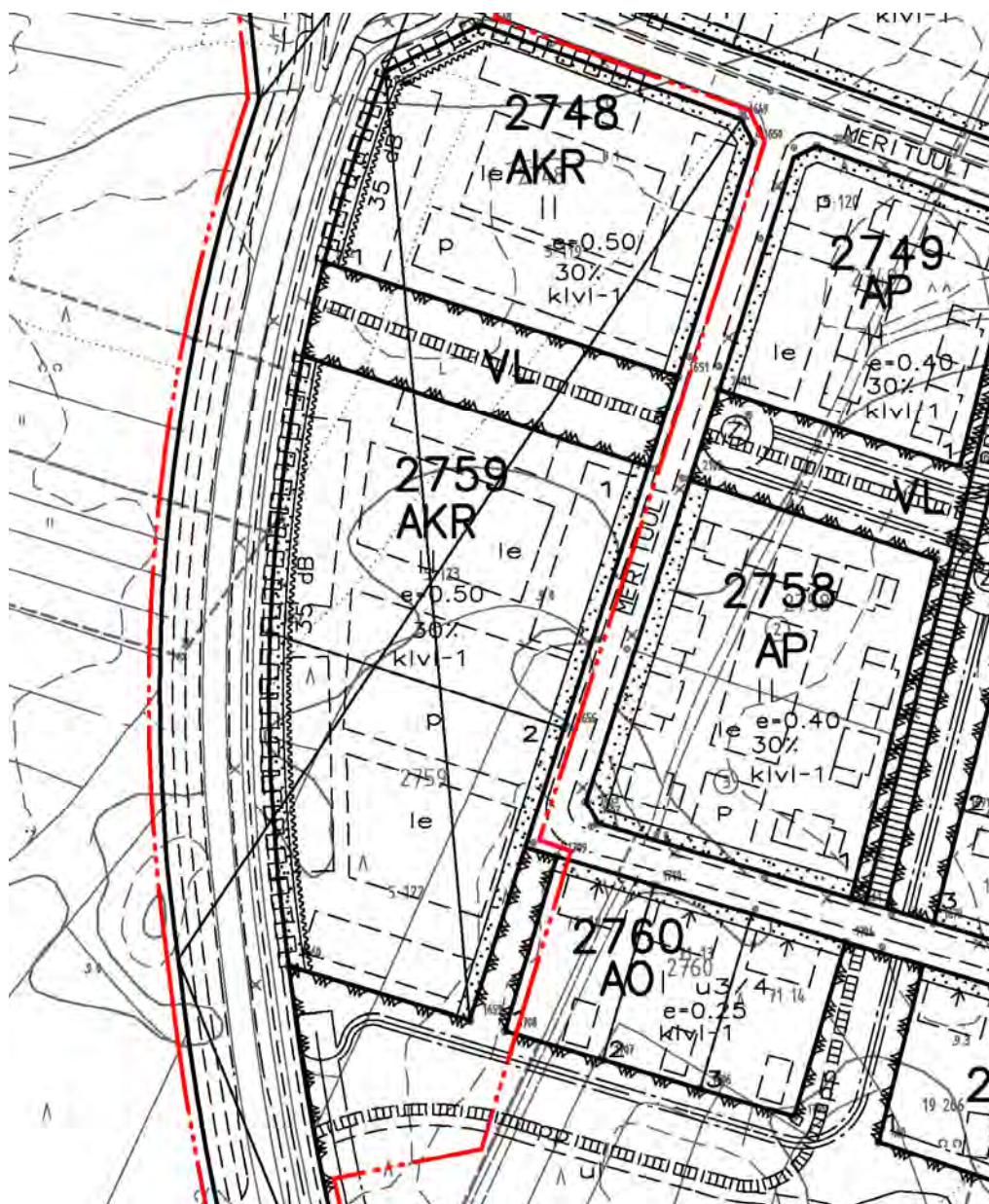
Sekä laajennusalueelle, että asemakaavan muutosalueelle on osoitettu yksi tontti A-2-merkinnällä. Merkinnän tarkoituksena on sallia normaalin rivitalorakentamisen ohella myös erityisryhmille tarkoitettujen palveluasuntojen rakentaminen. Rivitaloina toteutettuna näille tonteille voidaan rakentaa n. 30 asuntoa.



Havainnekuva, jossa asemakaavan kortteleihin on värjätty punaruskealla asemakaavan ohjeelliset rakennukset. Myöhemmin toteutettavat, kaavarungossa hahmotellut korttelit on esitetty vaalean vihreällä ilman rakennuksia.

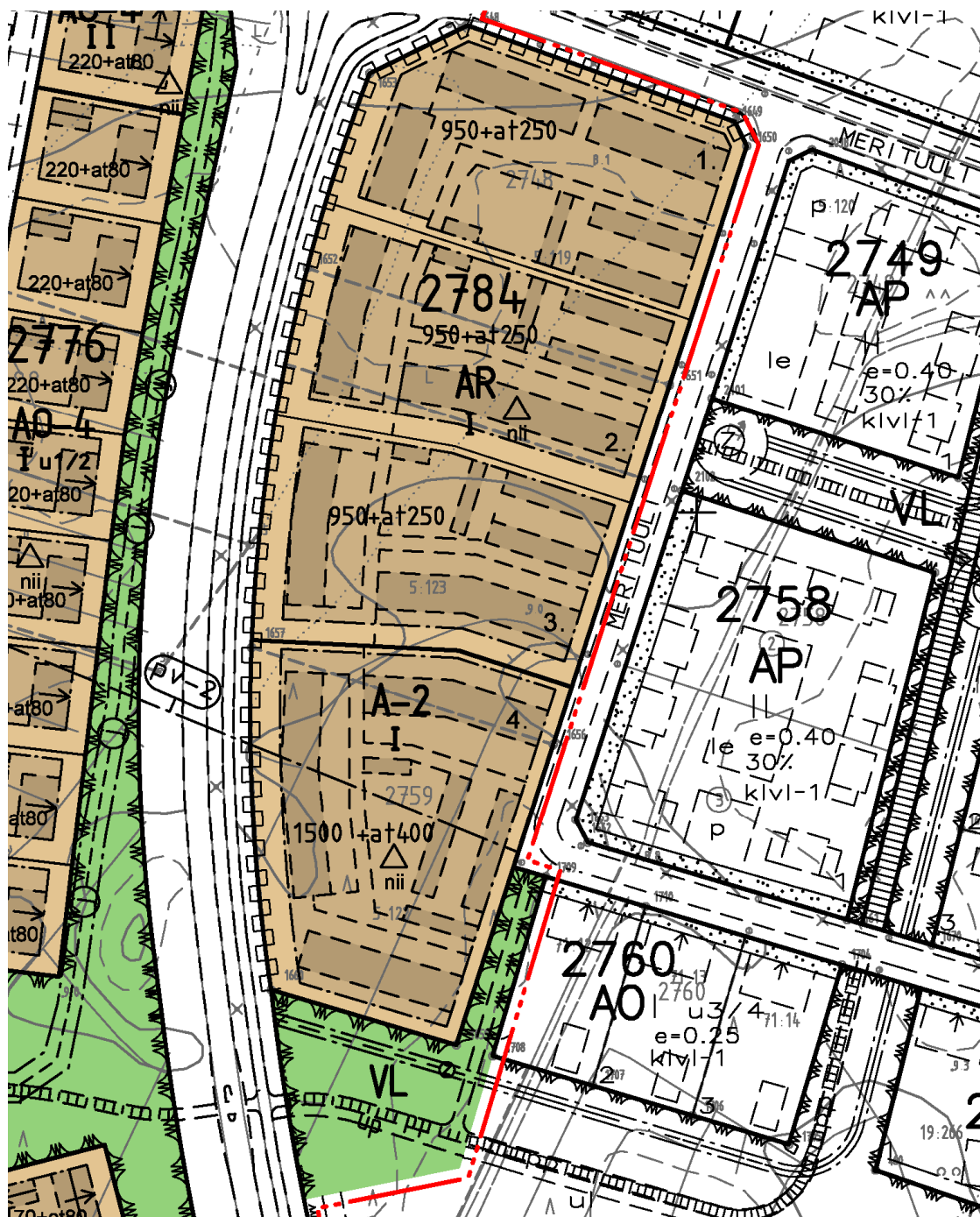
Asemakaavan muutos kortteleissa 2748 ja 2759

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 asuntojen hintatason kohtuullisena. Rakennusoikeus vähenee muutoksessa hieman alle puoleen entisestä. Rakennusoikeuden vähentymisen vastapainoksi kortteleiden väliin kaavoitettu viheralue on osoitettu myös rivitalokortteleihin. Kortteleihin voi sijoittaa n. 50 asuntoa aiemman asemakaavan n. 115 asunnon sijasta.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta, korttelit 2748 ja 2759

564-2210 Haukiputaan kaupunginosan Niittyholman asemakaava ja asemakaavan muutos, korttelit 2748 ja 2759 sekä katu-, lähivirkistys-, puisto-, maa- ja metsätalous-, pysäköinti- ja teknistä huoltoa palvelevat alueet, 27.6.2016



Asemakaavan muutosluonnos kortteleissa 2748 ja 2759.

5.3.2 Viheralueet

Niittyholman asuntoalueen viheralueet

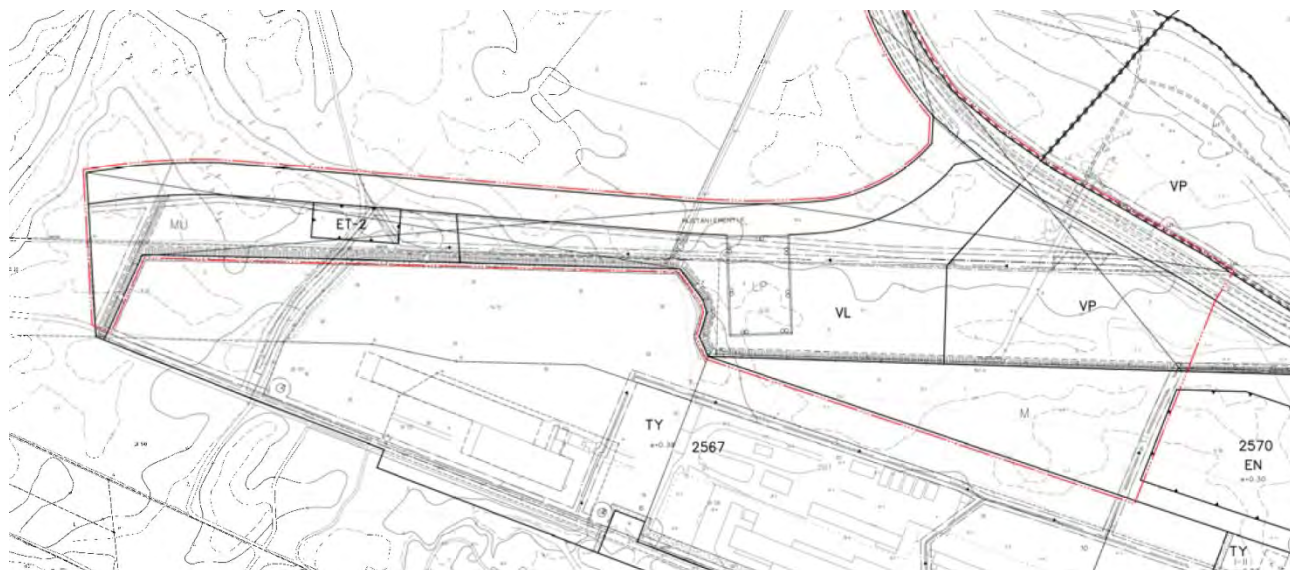
Niittyholman viheralueet ovat pääosin metsäisiä. Asuntokortteleita kokoavana lähivirkistysalueena toimii kuitenkin pohjois-eteläsuuntainen avoimien niittyjen ketju, jonka keskelle sijoittuu loivasti mutkitteleva hulevesiuoma. Hulevesiuoma muotoillaan alueelle loivana painanteena. Niittyalueille istutetaan harvakseltaan pieniä puuryhmiä, joilla rytmitetään ja jäsenetään avointa tilaa.

Alueelle on osoitettu mahdollisuus leikkipaikan rakentamiseen Poutapilvenpuistoon leikki-puiston merkinnällä (VK) varustetulle alueelle. Leikkipaikka tarjoaa mahdollisuuden perusleikkeihin ja sinne voidaan sijoittaa muutamia perusleikkivälineitä. Leikkipaikka toteutetaan väljästi ja yleisilmeeltään avoimesti siten, että se liittyy luontevasti avoimeen Poutapilven puisto-alueeseen.

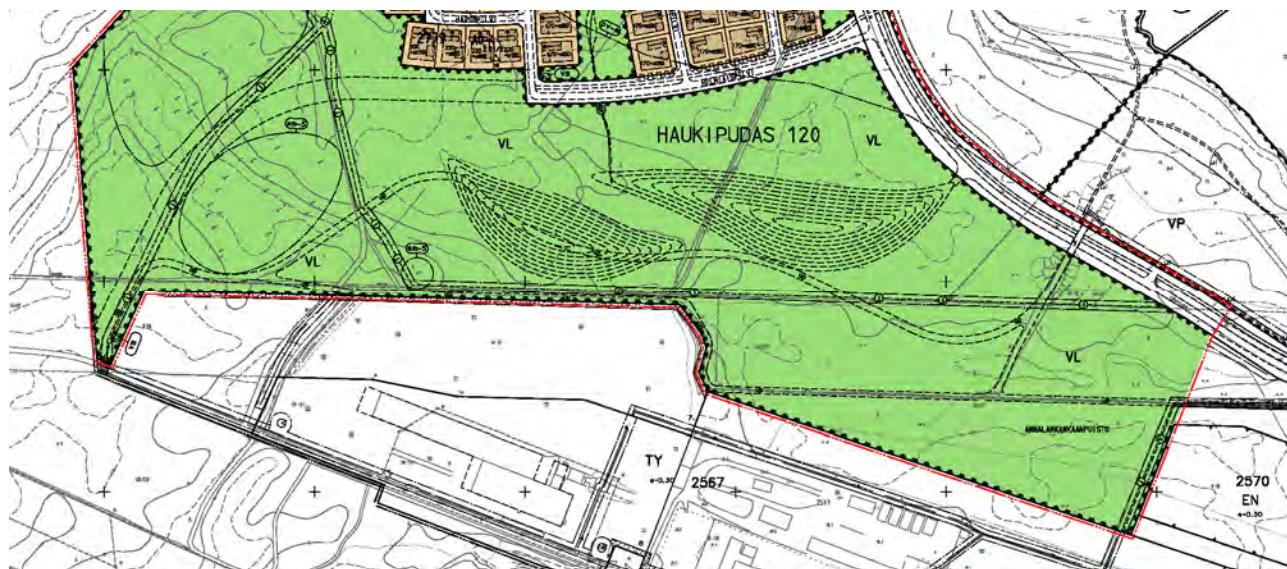
Niittyholmanpuistoon Niittyholmanpolun varrelle on osoitettu paikka tietoliikennemastolle. Maston korkeus on rajattu asemakaavamerkinnällä 45 metriin. Laitetilalle on annettu rakennusoikeutta 15 k-m².

Asemakaavan muutos Annalankankaanpuiston alueella

Asemakaavan muutoksella Niittyholman asuntoalueen ja Annalankankaan välistä poistuu Mustaniementie sekä siihen liittyneitä pysäköintipaikka- ja teknisen huollon alueita. Annalankankaanpuisto yhdistyy näin Niittyholman viheralueisiin yhtenäiseksi lähivirkistysalueeksi. Annalankankaanpuiston alueelle osoitetaan mahdollisuus muotoilla jätemaista kaksi n. 10 metrin korkuista mäkeä, joiden kautta voitaisiin rakentaa vaihtoehtoinen ulkoilureitti. Nykyinen ulkoilureitti on osoitettu myös säilyväksi mäkien kautta kulkevan reitin rinnalla. Täyttömäet tarjoavat mahdollisuuden vähentää liikennettä kunnallistekniikan rakentamisessa syntyvien ylijäämämaiden kuljetuksessa. Loppuun muotoiltuna mäet suojaavat asuntoaluetta Annalankankaan teollisuuden melu- ym. haitoilta ja antavat lisäarvoa muuten kovin tasaisille lähivirkistysalueille. Asemakaavan muutoksella aiemmin maatalousalueiksi merkityt alueet osoitetaan lähivirkistysalueiksi. Annalankankaan metsäalueet ovat paikoin tiheitä ja vaativat harvennusta. Metsäalueet harvennetaan, mutta puustoa jätetään reilusti, jotta se suojaa riittävästi elementtitehtaan melulta ja pölyltä. Pääpuulajina suositaan mäntyä, mutta lehtipuita (koivu) jätetään kasvamaan havupuuston lomaan.



Voimassa oleva asemakaava Annalankankaanpuistossa.



Asemakaavan muutosluonnos Annalankankaanpuistossa.

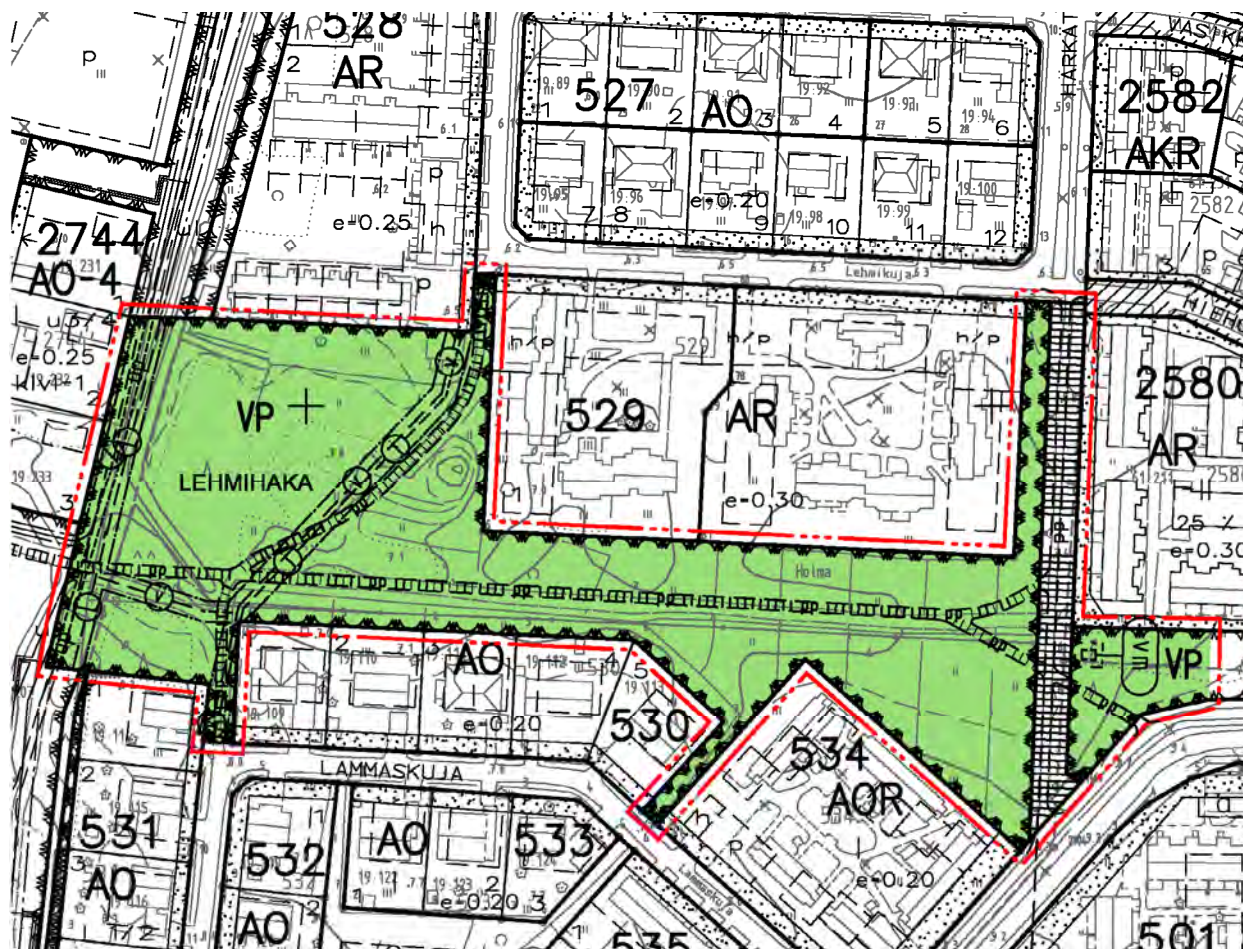
Asemakaavan muutos Lehmihaan puistossa

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. Lehmihaan puiston asemakaavamerkintä pidetään ennallaan puistona. Käytetty merkintä VP vastaa nykyisin aiemmin käytössä ollutta P-merkintää.

564-2210 Haukiputaan kaupunginosan Niittyholman asemakaava ja asemakaavan muutos, korttelit 2748 ja 2759 sekä katu-, lähivirkistys-, puisto-, maa- ja metsätalous-, pysäköinti- ja teknistä huoltoa palvelevat alueet, 27.6.2016



Voimassa oleva asemakaava Lehmihakaan puistossa.



Asemakaavan muutos Lehmihakaan puistossa



Nykyinen polku Lehmihaan puistossa

Ulkoilureitit

Asemakaavan eteläreunaa myötäilee valaistu ulkoilureitti Virpiniemi–Kirkonkylä. Reitti osoitetaan asemakaavan muutoksessa nykyiselle paikalleen, minkä lisäksi osoitetaan myös toinen vaihtoehtoinen reitti hieman pohjoisemmaksi asemakaavassa ohjeellisesti osoitettujen täytmäkien kautta.

Kirkonkylän osayleiskaavassa on asemakaava-alueelle osoitettu verrattain tiheä sisäinen ulkoilureitistö. Asemakaavan läpi on osoitettu viheralueverkostot pääpiirteissään yleiskaavan viherverkoston mukaisesti. Näille ei ole kuitenkaan katsottu tarkoituksenmukaiseksi osoittaa ja rakentaa varsinaisia ulkoilureittejä. Viheralueille voidaan viheraluesuunnitelmissa sijoittaa asemakaavan estämättä puistopolun tyyppisiä kulkureittejä.

Kirkonkylän osayleiskaavassa on asemakaava-alueen etelä- ja lounaisosien kautta osoitettu myös moottorikelkkareitti rautatien itäpuolelta Kiiminkijoelle Santaholman länsipuolitse. Moottorikelkkareitti kulkee useiden kilometrien matkalla asemakaava-alueella. Sitä ei ole kuitenkaan osoitettu yhdessäkään asemakaavassa eikä myöskään Uuden Oulun yleiskaavassa. Reitin osoittamista asemakaavassa ei ole pidetty tarpeellisena.

5.3.3 Katualueet

Pääkadut

Rannantie on otettu asemakaavaan katuna tässä vaiheessa kun Rannantien pohjoispuoli on jo ennestään asemakaava-aluetta. Kaduksi muuttaminen tapahtuu liikenneministeriön, ympäristöministeriön ja kuntaliiton ohjeiden mukaan sitä mukaa kun Rannantien molemmat puolet ovat asemakaavassa.

Länsikehä on otettu asemakaavaan muutoksena sen vuoksi, että katualueen länsireunan raja-
us muuttuu ja katualueen ohjeelliset merkinnät voidaan päivittää katusuunnitelmien mukai-
siksi.

Kokoojakadut

Niittyholman asemakaava-alueen kokoojakatuja ovat Helmiäispilvi, Niittyholmantie sekä Mantelipilvi ja Palleropilvi. Kokoojakatujen katuleveys on 7 metriä. Kokoojakaduilla on erilliset jalankulku/pyörätiet, joiden leveys on 3,5 m. Ajoradan ja pyörätien väliin jää välikaista, jonka leveys vaihtelee 4–12 metrin välillä. Välikaista nurmetetaan ja sille istutetaan katupuita. Kokoojakatujen mitoituksessa ei ole varauduttu linja-autoreitteihin.



Palleropilvi

Tonttikadut

Tonttikatujen ajoradan leveys vaihtelee 5–5,5 metrin välillä. Katualueen leveys on pääsääntöi-
sesti 12 metriä. Tonttikaduilla ei ole erikseen erotettu jalankulku/pyöräteitä. Tonttikaduilla vä-
liaikainen kadunvarsipysäköinti on mahdollista. Talvisin katualueiden viheralueet toimivat lu-
mitilana.

Jalankulku- ja pyörätiet

Korttelialueita yhdistävät jalankulku- ja pyörätiet, jotka on suunniteltu liittymään jouhevasti
Niittyholman alueelta muuhun Haukiputaan kevyen liikenteen verkostoon. Yhdistetyt jalan-
kulku- ja pyörätiet ovat leveydeltään 3–3,5 metriä.

Katuvalaistus

Kadut ja jalankulku/pyörätiet valaistaan Oulun kaupungin valaistuksen yleissuunnitelman mu-
kaisesti. Valonlähteenä käytetään LED-valaisimia.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Asemakaava sijaitsee kävelyetäisyydellä Haukiputaan keskuksen palveluista ja vahvistaa Haukiputaan keskuksen asemaa yhtenä Oulun aluekeskuksista.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön

Asemakaava- alueella on vain yksi asuinrakennus, jonka säilyttämistä asemakaava ei vaaranna. Asuinrakennusta varten on osoitettu omakotitontti. Tontin pinta-ala on Oulun kaupungin ja maanomistajan kanssa tehdyn maakaupan mukaisesti 5000 m².

Alueella on tehty arkeologinen selvitys ja siinä löydetyn pyyntikuoppa-alueen säilyminen on turvattu asemakaavan muutoksella.

5.4.3 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Alueella on tehty luonto- ja maisemaselvitys. Selvityksessä ei löydetty alueelta erityistä suojelemaan vaativia lajeja tai biotooppeja. Selvityksessä virkistysalueiksi suositellut metsäkuviot eivät sijoitu vielä tämän asemakaavan alueelle. Asemakaavan alueelta on selvityksessä osoitettu kaksi maisemapuuryhmää, joista toinen on pystytty sijoittamaan asemakaavan viheralueelle.

Asemakaavalla syntyy uusia korttelialueita n. 17 hehtaaria. Viheralueiden laajuus kasvaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen johdosta korttelialueiden lisäksi verrattuna lähes kaksinkertaisesti eli n. 30 hehtaarilla.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen ja liikenneturvallisuuteen

Ajoneuvoliikenne

Asemakaava-alue tukeutuu ajoneuvoliikenteen osalta kolmen liittymän kautta Länsikehään, jonka kautta alueelta on sujuvat yhteydet sekä Haukiputaan keskuksen, että Oulun keskustaan.

Joukkoliikenne

Haukiputaantie on joukkoliikenteen laatukäytävä, jolta on kohtuullisen tiheä liikennöinti Oulun keskustaan. Asemakaava-alueen heikkoutena ovat pitkätköt etäisyydet joukkoliikenteen pysäkeille. Asemakaavassa on pyritty turvaamaan mahdollisimman suorat jalankulkuyhteydet pysäkeille.

Jalankulku ja pyöräily

Asemakaavassa on osoitettu suorat jalankulku- ja pyörätieyhteydet Länsituulen koululle, Haukiputaan keskuksen palveluihin sekä Haukiputaantien linja-autopysäkeille.

5.4.4 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Niittyholman asuntoalueen perustaminen on kaupungin näkökulmasta edullista, koska alue tukeutuu jo aiemmin rakennettuihin pääkatuihin ja runkoverkostoihin. Alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannukset pystytään kattamaan tonttien myynti- ja vuokratuotoilla sekä liittymismaksuilla.

Katurakentaminen

Alueen katu-, viher- ja ympäristörakentamisen kustannukset ovat yhteensä 3 647 000 miljoonaa euroa (ALV 0%). Katujen rakennuskustannukset sisältävät katujen ja kevyen liikenteen väylien rakenteet, katuviheralueet, valaistuksen sekä ulkoilureitit.

• kokoojakadut	895m	537 000€
• tonttikadut	1920m	1 056 000€
• jalankulku/pyörätiet	3100m	1 085 000€
• katuviheralueet	23 100m ²	347 000€
• suojatiesarekkeet	3kpl	15 000€
• yleiskustannus 20 %		608 000€

Vesihuolto

Vesihuollon yleissuunnitelman mukainen alustava kustannusarvio (alv 0%) on 611 000 €.

Kaava-alue sisältää alustavasti:

- - tontteja 124 kpl
- - tonttihaarat 992 m
- - jätevesiviemärit 2364 m
- - hulevesiviemärit 2485 m
- - vesijohdot 3094 m
- - palovesiasemat 3 kpl

Energiatalous

Alustavasti kaukolämpöä voidaan tarjota koko alueelle lukuun ottamatta aluetta, joka on Niittyholmanpolun eteläpuolella, eli Helmiäspilvi ja Hahtuvapilvi ja niiltä lähtevät Harsopilvi, Untuvapilvi ja Höyhenpilvi.

5.4.5 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaava-alueella on kaikki edellytykset turvalliseksi ja terveelliseksi asuinympäristöksi. Haukiputaan keskuksessa on monipuoliset terveys- ja liikuntapalvelut. Asemakaava-alueelta pääsee suoraan Virpiniemen–Isoniemen virkistysmaastoihin ja -reiteille.

Niittyholmanpuistoon Niittyholmanpolun varrelle on osoitettu paikka tietoliikennemastolle. Mastolle annetulta rakennusalalta on etäisyyttä lähimmän asuntontin rakennusalalle yli 50 metriä. Maston korkeus on rajattu asemakaavamerkinnällä 45 metriin.

Vaikutukset pohjaveteen

Kaava-alueen eteläosa kuuluu Kellonkankaan vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen 11084004. Alueelta ei nykyisin oteta vesijohtovettä, mutta alue sisältyy Oulun vedenhankinnan varmistamista koskevaan vaihtoehtotarkasteluun. Kellonkankaan pohjavesialue on mukana hajautetussa ratkaisussa, jossa vedenhankinta varmistettaisiin Oulun lähellä sijaitsevia pohjavesialueita hyödyntämällä.

Toukokuussa 2014 mitattu pohjaveden pinta oli alueen keskiosassa 0,35 metrin syvyydessä maanpinnasta. Syys-lokakuun vaihteessa vuonna 2013 pohjaveden pinta oli alueen pohjoisosassa 1,7 metrin ja alueen eteläosassa 1,4 metrin syvyydessä maanpinnan alapuolella. Pohjaveden korkeustaso vaihtelee eri vuosina ja vuodenaikoina. Alueen kunnallistekniikan rakentaminen alentanee pohjaveden pintaa jonkun verran.

Asemakaavassa on pohjavesialueelle osoitettu asunto- ja viheralueita. Viheralueelle on osoitettu mahdollisuus täyttömaista rakennettavalle mäelle. Asemakaavassa on pohjavesien huomioinnoksi määräykset:

- *Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä. Kemikaalit ja muut pohjavesille haitalliset aineet on varastoitava tiivispohjaisessa, katetussa tilassa.*
- *Pysäköintiin käytettävät piha-alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näiltä alueilta kertyvät pintavedet on johdettava öljynerottimen kautta sadevesiviemäriin.*
- *Maalämpökaivojen rakentamisessa on noudatettava viranomaisten antamia ohjeita.*

Alueella esiintyvien sulfaattimaiden sijoittaminen pohjavesialueelle suunniteltuun täyttömaahan vaatii aikanaan huolellista harkintaa, suunnittelua ja valvontaa.

5.4.6 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Asemakaavan pientalovaltainen asuntokanta vastaa naapurialueiden sosiaalista rakennetta, joten uudisalue sopeutuu hyvin ympäristönsä sosiaaliseen rakenteeseen.

5.4.7 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Haukiputaan keskuksessa on hyvät lähipalvelut, mikä vähentää ajoneuvoliikenteen tarvetta asiointi- ja vapaa-ajan matkoilla. Alueen heikkoutena ovat pitkät etäisyydet linja-autopysäkeille, joka saattaa houkuttaa henkilöauton käyttämiseen muualle Oulun suuntautuvilla työmatkoilla.

Rakennusten suuntauksella ja kerroslukumääräyksillä on pyritty aikaansaamaan edulliset olosuhteet aurinkoenergian hyväksikäyttöön kiinteistöjen lämmityksessä tai kotitaloussähkön tuotannossa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava rajoittuu eteläosastaan Annalankankaan alueeseen. Pohjavesialueella sijaitsevana Annalankankaalla ei voi olla pohjavedelle haitallisia toimintoja. Rajaville Oy:n betonitehdas aiheuttaa yhtiön oman lausunnon mukaan ympäristöön melu- ja pölyhaittoja. Myöhemmin saattaa syntyä myös pienhiukkaspäästöjä kun yhtiö on siirtymässä raskaasta polttoöljystä ko-

timaiseen polttoaineeseen. Rajaville Oy:n aiheuttamia haittoja vastaan asemakaavassa on vähintään 200 metrin levyinen viheralue teollisuuskorttelien ja lähimpien asuintonttien välillä.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

5.7 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”.*

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisen ohjaamiseksi tullaan laatimaan rakentamistapaohjeet

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Maankäytön toteuttamishjelmassa 2014–2018 on määritelty, että Niittyholman katusuunnittelu alkaa syksyllä 2016 ja katujen rakentaminen vuonna 2017. Tonttien luovutusaikataulusta ei ole tehty päätöstä.

Oulussa 27. päivänä kesäkuuta 2016

Mikko Törmänen

Päivi Markuksela

Timo Takala

asemakaavapäällikkö
Oulun kaupunki

kaavasuunnittelija
Oulun kaupunki

arkkitehti SAFA, YKS 140
Arkkitehtiasema Oy

LIITE 1. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

Kunta	564 Oulu Täyttämispvm	27.06.2016	
Kaavan nimi	Niittyholma		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	29.04.2014	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	564-2210	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	73,2020	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	48,6910
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	24,5110

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	73,2020	100,0	46465	0,06	48,6910	36247
A yhteensä	18,8917	25,8	46450	0,25	16,8481	36232
V yhteensä	43,2772	59,1	15	0,00	33,8709	15
L yhteensä	11,0331	15,1			2,7861	
E yhteensä					-0,2704	
M yhteensä					-4,5437	

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 +/-]
Yhteensä		

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	73,2020	100,0	46465	0,06	48,6910	36247
A yhteensä	18,8917	25,8	46450	0,25	16,8481	36232
AR	4,6163	24,4	11250	0,24	4,6163	11250
A-2	1,2851	6,8	3100	0,24	1,2851	3100
AKR					-2,0436	-10218
AO-4	9,5044	50,3	16430	0,17	9,5044	16430
AO-4 tal.rak.			6720			6720
AO-6	2,9023	15,4	5270	0,18	2,9023	5270
AO-6 tal.rak.			2480			2480
AP-2	0,5836	3,1	1200	0,21	0,5836	1200
V yhteensä	43,2772	59,1	15	0,00	33,8709	15
VP	2,0755	4,8			-2,9381	
VL	40,9917	94,7	15	0,00	36,5990	15
VK	0,2100	0,5			0,2100	
L yhteensä	11,0331	15,1			2,7861	
Kadut	10,7016	97,0			3,1101	
Kev.liik.kadut	0,3315	3,0			0,2408	
LP					-0,5648	
E yhteensä					-0,2704	
ET					-0,2704	
M yhteensä					-4,5437	
M					-2,7639	
MU					-1,7798	

LIITE 2. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

OULU | Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

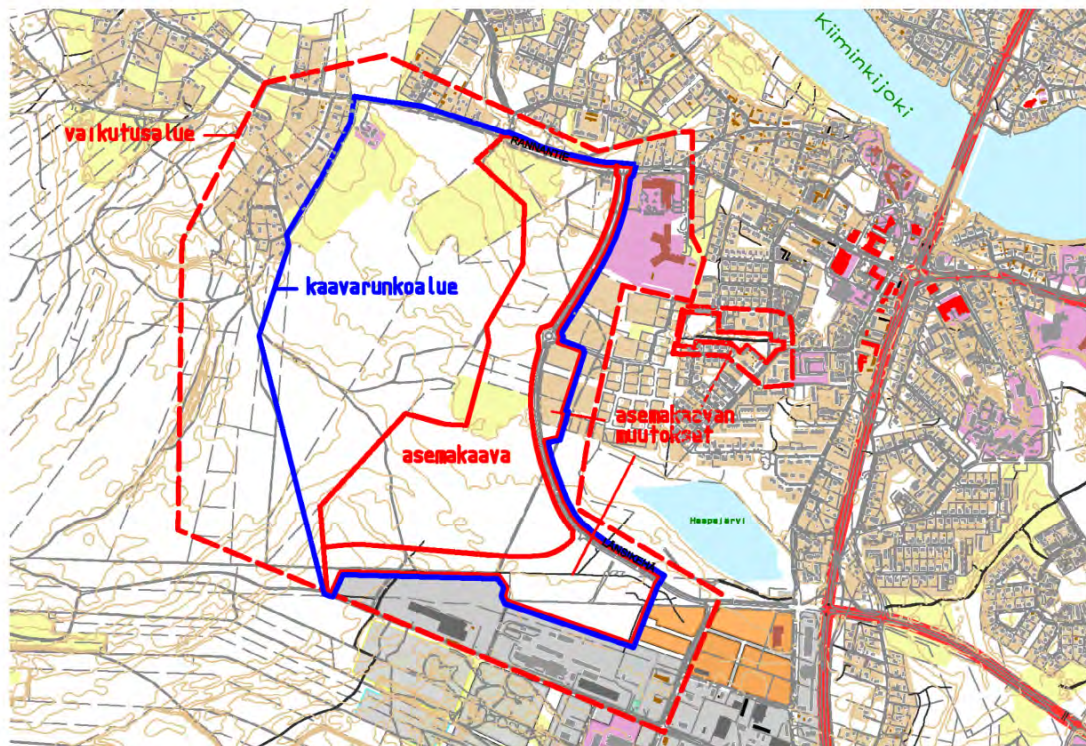
9.4.2014
päivitetty 24.2.2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma


Kaavarunko ja asemakaava osalle Haukiputaan kaupunginosaa sekä Haukiputaan kaupunginosan kortteleita 2748 ja 2759 sekä katu-, lähivirkistys-, puisto-, maa- ja metsätalous-, pysäköinti- ja teknistä huoltoa palvelevia alueita 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.

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 rajausten lännessä ja etelässä täsmentyy työn kuluessa. Asemakaavan muutokset kohdistuvat kortteleihin 2748 ja 2759, Annalankankaan pohjoisosaan ja Lehmihaka -puistoon. Suunnitelmien arvioitu vaikutusalue on esitetty etusivulla.

SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET

Kaavarunon 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 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 m² sekä muutamia tontteja rivitalo- tai pientaloyhtiöille.

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

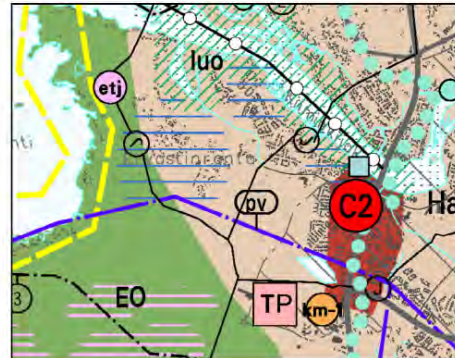
SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

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 yleiskaavaehdotus oli 5.8.–7.9.2015 nähtävillä MRL 65§:n ja MRA 9§:n mukaisesti mahdollisten muistutusten jättämistä varten. Yleiskaavaehdotuksen on tarkoitus tulla kaupunginhallituksen käsittelyyn vuoden 2016 alussa. Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on kaupunkirakenteen laajentamiseen varatulla vyöhykkeellä.



Kuva 2. Ote Uuden Oulun yleiskaavaehdotuksesta. 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 metsätalousohjaamistaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistaluetta.

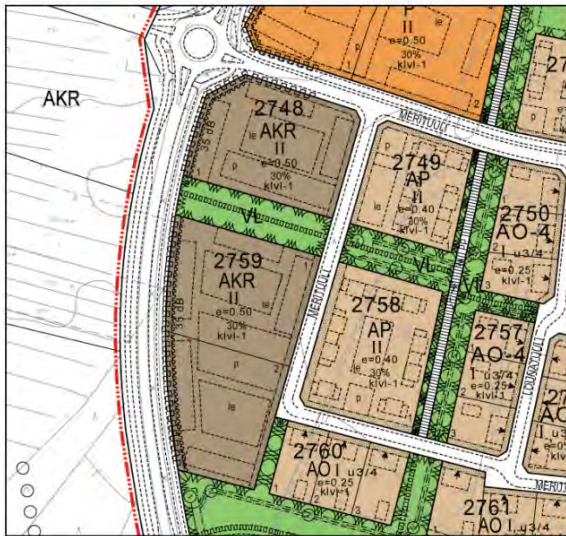
Salmelan pappila peltoineen on osoitettu osaksi Ervastinrannan maakunnallisesti arvokasta maisema- ja kulttuuriympäristöä. Salmelan pihapiiri on lisäksi osoitettu kohdemerkinnällä maakunnallisesti merkittävänä kohteena.



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, Lehmihaa

SUUNNITTELUTYÖN ORGANISOINTI

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

LAADITTAVAT SELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavarunkoa ja asemakaavaa varten laaditaan luonto-, maisema- rakennettavuus- ja meluselvitykset.

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, ml. vaikutukset pohjaveteen

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 viranomaisien kanssa. Suunnittelussa tarvittava viranomaisyhteistyö 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
- Pohjois-Pohjanmaan museo, (kulttuuriympäristöt ja arkeologia)
- Oulun Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Haukiputaan latu ry
- Haukipudas-seura ry
- Haukiputaan moottorikelkkailijat ry

- Haukiputaan Kirkonkylän keskustan asukasyhdistys ry
- Haukiputaan suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe

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

Valmisteluvaihe

Kaavarunkovaihtoehdot ja asemakaavamuutosten luonnokset asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi. Nähtävilläoloaikana järjestetään myös suunnitelmien esittely- ja keskustelutilaisuus Haukiputaalla.

Kaavarunkovaihtoehtoista 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 nähtävilläoloaikoina.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana. 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 2016 ja asemakaavaehdotus olisi nähtävillä syksyllä 2016. Valtuuston hyväk-

syttävä asemakaava voisi tulla voimaan vuoden 2016 lopulla.

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, asemakaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen:

KIRJAAMO

PL 27

90015 OULUN KAUPUNKI

tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi. Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2210.

TIEDOTTAMINEN

Suunnitteluprosessin eri vaiheiden nähtävilläoloista ilmoitetaan sanomalehdessä (Kaleva), virallisella ilmoitustaululla (käyntiosoite: Oulu10, Torikatu 10) ja internet-sivuilla (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).

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

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

KAAVAN LAATIJJA

Arkkitehtiasema Oy

Arkkitehti Timo Takala

p. 08 379 020

etunimi.sukunimi@arkkitehtiasema.fi

LIITE 3. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA JÄTETYT MIELIPITEET

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. Määräaikana jätettiin kaksi mielipidettä, joihin laadittiin vastineet.

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 asemakaavan muutos (Niittyholma). Kaavamuutosalue sijaitsee Haukiputaan keskuksen 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 lähimaisen 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.

LIITE 4. KAAVARUNKOVAIHTOEHDOISTA JÄTETYT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET

Yhdyskuntalautakunta päätti 7.10.2014 (§ 453) asettaa kaavarunkoluonnokset, asemakaavan muutosluonnokset ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRL:n 62 §:n perusteella mielipiteen esittämistä varten.

Kaavarunkovaihtoehdot sekä asemakaavamuutosluonnokset olivat nähtävillä mielipiteen esittämistä varten 28.10-27.11.2014 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana jätettiin seitsemän kirjallista mielipidettä tai lausuntoa.

13.11.2014 klo 18.00-19.10 pidettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus Länsituulen lukion auditoriossa. Tilaisuudessa oli läsnä kuusi henkilöä esittelijöiden lisäksi. Tilaisuudesta on laadittu muistio.

Nähtävilläoloaikana jätettiin seitsemän mielipidettä, joihin laadittiin vastineet.

1. Museovirasto, Pirjo Uino ja Kaarlo Katiskoski, 31.10.2014

Oulun kaupungin asemakaavoitus on toimittanut Museovirastoon kuulutuksen koskien Haukiputaan kaupunginosan Niittyholman alueen kaavarunkoa sekä Haukiputaan kaupunginosan kortteleita 2748 ja 2759 ja Lehmihakapuistoa koskevaa asemakaavan muutosluonnosta (Kaavatunnus 564-2210).

Museovirasto kommentoi alustavasti suunnitelmia arkeologisen kulttuuriperinnön suojelun näkökulmasta.

Niittyholman kaavarungon ja asemakaavan selostusluonnoksen mukaan alueella on toteutettu Pohjois-Pohjanmaan museon arkeologinen selvitys kesällä 2014. Siinä alueen eteläosasta paikannettiin laaja-alainen kuoppajäännöskohde, joka käsittää noin 50 maakuoppaa. Rakenteet voivat olla pyyntikuoppia tai myös muuta tarkoitusta varten tehtyjä rakenteita. Tulkinnan mukaan ne ovat muinaismuistolain (295/63) nojalla rauhoittuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, jotka korkeussijaintinsa perusteella voivat ajoittua vasta historialliseen aikaan.

Muinaisjäännösalue on otettu hyvin huomioon alustavissa suunnitelmavaihtoehdoissa, eikä rakentamista ole osoitettu niiden kohdalle. Kuopat ovat kolmena erillisenä ryhmänä. Museovirastolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön suojeluasiassa.

Rakennetun ympäristön ja kulttuurimaiseman osalta kaavahanketta arvioi Pohjois-Pohjanmaan museo.

Asemakaavoituksen vastine:

Mielipiteessä ei ole huomautettavaa luonnosten suhteen

2. Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Teija Ylimartimo, 27.11.2014

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Haukiputaan kaupunginosan Niittyholman alueen kaavarunkoluonnokset sekä Haukiputaan kaupunginosan kortteleita 2748 ja 2759 sekä Leh-

mihakapuistoa koskevat asemakaavan muutosluonnokset. Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut kaavahanketta koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 28.5.20. Kaavarungon ja asemakaavamuuostosten selostusluonnoksessa sekä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (15.9.2014) on nyt tuotu esiin Ervastinrannan ja Salmelan pappilan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet.

Molemmissa esitetyissä kaavarunkovaihtoehtoissa A ja B Salmelan pappila ja myös sitä ympäröivä peltoalue on pääosin jätetty ennalleen. Muuttuvaa maankäyttöä eli omakotitontteja on osoitettu vain peltoaukean itäisimpään reunaan. Ensimmäisessä vaiheessa asemakaavoitettavaksi on osoitettu kaavarunkoalueen itäisempi osa ja Ervastinrannan puoleinen alueen asemakaava tulee vireille myöhemmin. Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan Salmelan pappilasta on laadittava tarkennettu inventointi tai rakennushistoriaselvitys, kun kaavarunkoalueen läntisemmän osan asemakaava tulee ajankohtaiseksi. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksista rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Asemakaavoituksen vastine:

Mielipiteessä ei ole huomautettavaa luonnosten suhteen

3. Haukiputaan sähköosuuskunta Juha Sipola 31.10.2014

Lausunto liittyy asiatunnukseen 692/2014.

Voimassa olevassa asemakaavassa on VL-alueeksi merkitty puistoalue kortteleiden 2748 ja 2759 välissä. Haukiputaan Sähköosuuskunta on varautunut sijoittamaan kyseiselle alueelle 20 kV maakaapelin osana alueen sähköjakeluverkkoa. Tarkoituksena olisi sähköenergian siirto nykyisen kaava-alueen kautta uudelle Niittyholman alueelle.

Haukiputaan Sähköosuuskunta esittää, että paikalle jätetään vähintään neljä metriä leveä VL alue johtolinjaa varten.

Asemakaavoituksen vastine:

Haukiputaan Sähköosuuskunta on lausunnon jättämisen jälkeen suunnitellut Niittyholman alueelle sähköjakeluverkoston ja todennut siinä yhteydessä, että kaapelit voidaan sijoittaa katualueille, eikä lausunnossa esitettyä varausta tarvita.

4. Oulun seurakuntayhtymä, Ilpo Kähkönen, 25.11 .2014

Oulun seurakuntayhtymän omistaman tilan Salmela-Takku 564-410-63-14 aluetta sisältyy Niittyholman (kaavatunnus 564-2210) kaavarunkoalueeseen.

Oulun seurakuntayhtymä esittää, että yhtymän omistama alue kaavarunkoalueelta otetaan joko kokonaan tai osittain myös asemakaavoituksen ensimmäiseen vaiheeseen mukaan.

Oulun seurakuntayhtymä toteaa, että kaavarunkoalueen luonnosvaihtoehtoista A on toteuttamiskelpoisempi.

Asemakaavoituksen vastine:

Niittyholman alueen asemakaavoittaminen on järkevintä aloittaa itäreunasta mm. kunnallistekniiikan rakentamisen ja toteuttamisen suhteen. Seurakuntayhtymän omistamat maat sijaitsevat länsiosassa kaavarunkoaluetta. Tämän alueen asemakaavoittaminen jää myöhempään ajankohtaan.

Myös Niittyholman asemakaavoituksessa noudatetaan kaupunginvaltuuston hyväksymiä maapoliittisia linjauksia 16.6.2014 § 53, jossa todetaan, että asemakaavoitettavat raakamaa-alueet hankitaan kaupungin omistukseen viimeistään asemakaavan laatimisen yhteydessä. Seurakuntayhtymällä on mahdollisuus halutessaan käynnistää neuvottelut kaavarunko-alueella sijaitsevien, rakentamiseen osoitettujen maa-alueiden myymisestä Oulun kaupungin maanhankinnasta vastaavien kanssa esimerkiksi v. 2015 tai 2016.

Mielipiteessä ei ole huomautettavaa luonnosten suhteen.

5. Rajaville Oy, Hannu Pihlajaviita, 25.11.2014

Mielipide Haukiputaan kaupunginosan Niittyholman alueen kaavarunkoa sekä Haukiputaan kaupunginosan kortteleita 2748 ja 2759 sekä Lehmihakapuistoa koskevaan asemakaavan muutosluonnokseen. Kaavatunnus 564-2210.

Rajaville Oy toimii Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera:lta vuokraamissaan tiloissa Haukiputaalla Annalankankaan alueella osoitteessa Annalankankaantie 20, 90830 Haukipudas. Tehtaan on investoitu viime vuosina useita miljoonia euroa. Tehdas tulee jatkamaan toimintaansa jopa kymmeniä vuosia nykyisellä paikallaan.

Rajavillen Haukiputaan tehtaalla valmistetaan betonielementtejä. Elementtien raaka-aineena käytettävät materiaalit, kuten kiviaines, sementti, eristeet, jne., toimitetaan tehtaalle kuorma-autoilla. Samoin valmiit tuotteet toimitetaan kuorma-autoilla asiakkaille. Kuorma-autoja voi vuorokauden aikana käydä tehtaalla jopa 30 kpl. Tehtaalla on myös sisäistä liikennettä. Kuljetukset voivat tapahtua kaikkina vuorokaudenaikoina. Liikenteestä voi aiheutua melu- ja pölyhaittoja ympäristöön. Melu voi olla ajoneuvon liikkumisesta aiheutuvaa ääntä tai lastien purkamisesta sekä lastaamisesta aiheutuvaa melua. Myös raskasliikenne lähialueen tiestöllä tulee huomioida.

Tehdas voi toimia jokaisena viikonpäivänä kaikkina vuorokaudenaikoina. Tällöin myös tehtaalla prosesseista voi aiheutua meluhaittoja ympäristöön. Mm. kiviainessiilojen täryt aiheuttavat matalaa kuminaa.

Kiinteistöön on suunniteltu polttoöljyn korvaajaksi kotimaisella polttoaineella toimivaa energialaitosta. Kattilalaitos tulee tehtaalla tontille. Laitoksesta voi syntyä hiukkaspäästöjä.

Uusi asuinalue on tulossa vanhan teollisuusalueen läheisyyteen. Lähin asuinrakennus tulee olemaan vain noin 200m päässä tehtaalla varastoalueesta. Lähimmät asuinrakennukset tulevat olemaan vain noin 300m päässä tehtaasta. Melu- ja pölyhaitat sekä mahdolliset pienhiukkaspäästöt sekä raskasliikenne tulisikin huomioida suunniteltaessa ko. alueita. Mahdollisuuksien mukaan haittoja tulisi vähentää rakentamalla riittävät suoja-alueet tehdasalueen sekä asuin-

alueen väliin. Mahdollisista alueiden väliin jäävistä täyttömäistä tulee rakentaa riittävän suuret. Lisäksi melua ja pölyä sitovaa kasvillisuutta, kuten koivua, tulisi istuttaa riittävästi.

Asemakaavoituksen vastine:

Asemakaavoituksen pyynnöstä Oulun seudun ympäristötoimi on 18.11.2015 lausunut mielipiteen johdosta:

”Ympäristötoimen käsityksen mukaan kaavaluonnoksessa esitetyillä toimilla, jotka on myös otettu esille Rajavillen mielipiteessä, voidaan ehkäistä Annalankankaan teollisuusalueen mahdollisia haittoja kaavoitettavalle asuinalueelle. Nämä ovat riittävä välimatka sekä asutuksen ja teollisuusalueen väliin rakennettava riittävän korkea ja pitkä maisemamäki/meluvalli, jonka tulisi ulottua kaavassa esitetyn sijaan koko nykyisen teollisuusalueen matkalle. Vallin kasvitumisesta puustoiseksi tulisi myös huolehtia. Tällöin mahdollinen haitallinen toiminta jää rakennetun suojavyöhykkeen taakse, ja sen liikenne voidaan suuntauttaa aiheuttamatta haittaa asutukselle.”

Mielipiteen ja ympäristötoimen lausunnon johdosta asemakaavassa on esitetty ohjeellisia täyttömäkiä laajemmalle alueelle.

6. Matti Nurmos, Rannantie 84, Iikka Kurttila, Ossauksentie 10 ja Ismo Tolonen, Kotilaineentie 11, 24.11.2014

Santaholman, Länsituulen koulun ja Holma-Haapajärvi- alueiden asemakaavoitusten myötä alueen entiset lenkki- ja koiranulkoilutusreitit alueen metsistä ja pelloilta ovat poistuneet lähes kokonaan lukuun ottamatta Annalankankaalle meneviä yhdysreittejä. Samaan aikaan alueille on tullut satoja (tuhat-luokkaa) uusia asukkaita ja heidän myötä paljon lisääntyntä tilatarvetta liikkumiselle ja liikunnalle.

Pyydämme ottamaan em. näkökannan huomioon ja tutkimaan mahdollisuutta sijoittaa Niittyholman alueiden ympäri reitti tai kulku-ura, jossa esim. koirien kuljettaminen olisi sallittu. Nyt suunnitellut reitit eivät mahdollista ympärivuotista liikkumista kävellen tai koiran kanssa kaavarunkoalueen ympäri. Ehdotamme, että alueelle sijoitettaisiin reitti, joka kulkisi alueen ympäri Länsiväylältä esim. Salmelan pappilan ja kaava-alueen välistä Rannantielle. Reitti nimettäisiin kaavaan sellaisella nimikkeellä, joka sallisi liikkumisen ympäri vuoden kävellen. Hiihtoladulla käveleminen aiheuttaa turhia törmäyksiä. Uralinjojen tulee olla riittävän leveitä ja kyltein osoitettu kaikkien liikkujien kaistoitus. Ymmärrämme, että osa huomautuksen asioista ei ole ratkaistavissa vielä kaavantekovaiheessa, mutta linjat, nimikkeet ja tilatarve kuitenkin tulee suunnitella jo nyt.

Urajärjestelyt eivät vaadi kaupungilta suuria perustamiskustannuksia ja kunnossapitoa tuskin ollenkaan (mahd. muutama valotolppa ja muutama latutampparikeikka talvessa). Suuren koiranulkoilutus paineen purkautuminen alueen pyöräteiltä metsäuralle vähentää toisaalta kaupungin eri organisaatioita työllistäviä valituksia koiranjätöksistä yms. Eikä kuntalaisten terveydelle positiivisia vaikutuksia tämänkaltaisen edullisen lähiliikkumispaikan myötä voi koskaan väheksyä.

Asemakaavoituksen vastine:

Oulun kaupungin liikuntapalvelut on lausunut mielipiteen johdosta seuraavaa:

”Kunnossapidettäviä ulkoilupolkuja koskevia kyselyjä on tullut muutamia vuosien saatossa. Nykyisten kevyen liikenteen väylien ja hiihtolatuksen kunnossapito vievät kuitenkin niin paljon resursseja, että Oulussa ei pystytä laajentamaan reittivalikoimaa nykyisestä. Niittyholmassa, samoin kuin Oulussa ylipäätään, tulee olemaan sängen laaja kevyen liikenteen verkosto, joka talvisin palvelee myös koiranulkoiluttajia.”

7. Kaarina Liedes, Kirkkotie 16, 28.11.2014

Minulla ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen koskien kiinteistöä 554-410-105-0 ja jalankululle varattua korttelinosaa.

Asemakaavoituksen vastine:

Mielipiteessä ei ole huomautettavaa luonnosten suhteen.

Muistio tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta

13.11.2014 klo 18.00-19.10, Länsituulen lukion auditorio, Länsituuli 1

1. Kokouksen avaus

Jorma Leskelä toivotti osallistujat tervetulleiksi tilaisuuteen ja esitteli kaupungin edustajat ja konsultin.

2. Konsultti esitteli kaavarunkovaihtoehdot ja kaavamuutosluonnokset

Timo Takala kertoi perustelut asemakaavan laatimiselle, esitteli lähtötietoaineiston (mm. maaperäolosuhteet, maanomistustilanteen ja suunnittelun rajoitteet) sekä tehdyn meluselvi-tyksen. Timo esitteli myös kaavarunkovaihtoehdot ja kaavamuutosluonnokset.

3. Mielipiteet ja keskustelua suunnitelmista

- nykyisissä kaavoissa usein II -kerroksisilla rivitaloilla on liian pienet rakennusoikeudet, jotka johtaa liian väljään rakentamiseen ja mm. piha-alueet ovat turhankin väljiä.

Vastaus: tällä hetkellä Haukiputaalla ei ole kysyntää II -kerroksisille rivitaloille, joten kaavamuutoksessa esitetäänkin I- kerroksista rakentamista. Tontit ovat pienempiä ja rakennusoikeudet noin 1000-1500 kem:ää. Väestönsuojien määräykset tarkistetaan.

- Lehmihaan puistoon esitetään varausta kevyen liikenteen väylän rakentamista varten. Puistossa on jo polku, jota käytetään paljon. Käytiin keskustelua mm. puistossa olleesta mäestä, joka on tasattu. Mäki on ollut lasten ja läheisen päiväkodinkin lasten käytössä.

Vastaus: Viedään viestiä katu- ja viherpalveluille, voisiko ylijäämämaista tehdä puistoon uuden mäen samalla kun polku perusparannetaan? Asia otetaan esille myös seuraavassa ohjausryhmän kokouksessa. Keskusteltiin myös poisviedyistä leikkivälineistä. Leikkipuistoista on Oulun kaupunki tehnyt selvityksen ja tämä leikkipuisto on ollut poistettavien listalla.

- Lehmihaan puistossa nykyisen polun ja kaavaillun pyörätien vieressä on iso avo-oja, jossa vesi seisoo ja aiheuttaa sääskiongelmia alueelle. Voisiko avo-ojalle tehdä jotakin pyörätien rakentamisen yhteydessä?

Vastaus: Viedään viestiä katu- ja viherpalveluille, voisiko ojan esimerkiksi putkittaa väylän rakentamisen yhteydessä.

- Yleisöstä kysyttiin, miksi kaavarungoissa ei näy moottorikelkkareittiä, vaikkakin se on Kirkonkylän osayleiskaavassa. Reitin linjaus mietitään kaavan jatkotyössä. Keskustelua käytiin myös reitin osoittamisesta kauemmas asutuksesta, kun osa asukkaista kokee moottorikelkkailun aiheuttavan mm. meluhaittoja.

- Yleisöstä esitettiin myös kysymys Annalankankaantien katkaisemisesta.

Vastaus: Annalankankaantie säilyy Annalankankaan kaavamuutoksessa nykyisellään. Rajaville ei tarvitsekaan lisäaluetta tontilleen, jolloin tienlinjausta ei tarvitse muuttaa. Niittyholman ja Annalankankaan kaavoista on poistettu nykyisessä kaavassa oleva Mustaniementie ja korvaava tieyhteys on ajateltu Niittyholman eteläisimmän asuinalueen kautta.

4. Muut asiat

Kaavarungoista vaihtoehtoa A pidettiin parempana, mm. lyhyempien asuntokatujen vuoksi. Asukkaita alueelle tulee n. 900. Palvelujen riittävyttä pyritään ohjaamaan mm. tonttien luovutuksen aikatauluilla. Mato – työ on myös käynnistynyt, jossa otetaan myös huomioon palvelujen riittävyys.

Kaavatyön ohjausryhmä päättää Kaavarunkovaihtoehdoista ja miten jatkosuunnittelua jatketaan. Kaavaluonnosvaiheen nähtävilläolon yhteydessä järjestetään myös yleisötilaisuus. Kaava tulee myös ehdotusvaiheeseen nähtäville ensi vuoden aikana.

Käytiin yleistä keskustelua kuntien yhdistymisestä aiheutuneista asioista sekä Haukiputaan keskuksen nykytilanteesta. Tonttien kaavoittaminen Haukiputaan keskuksen tuntumaan nähtiin kuitenkin hyvänä asiana.

5. Tilaisuuden päättäminen

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus päättyi klo 19.10.

LIITE 5. ASEMAKAAVALUONNOKSESTA JÄTETYT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET

Asemakaavan ja asemakaavan muutosten luonnos oli yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 22.3.2016 §115 nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla 8.4. 2016 ja 9.5.2016 välisen ajan. Nähtävilläoloikana jätettiin neljä mielipidettä, joihin on laadittu vastineet. Mielipiteet ja niihin laaditut vastineet on esitetty liitteessä 5.

1. Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Taina Törmikoski **9.5.2016**

Lausuntopyyntöne 1.4.2016, OUKA/692/2014

LAUSUNTO NIITTYHOLMAN ASEMAKAAVALUONNOKSESTA (KAAVATUNNUS
564-2210)

Kaavaluonnos on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastuualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Alueidenkäyttöryhmä

Niittyholman alueelle on tarkoitus laatia asemakaava uudelle asuinalueelle. Suunnittelualue on Haukiputaan keskustaajaman täydennysaluetta ja uusi asuinalue tukeutuu keskustaajaman palveluihin. Alueen läheisyydessä on Länsituulen koulukeskus sekä laajat virkistysalueet. Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee kaupunkirakenteen laajentamiseen varatulla vyöhykkeellä. ELY-keskus toteaa, että Niittyholman alue sopii hyvin asuinrakentamiseen. Hanke täydentää Haukiputaan keskustaajaman yhdyskuntarakennetta.

Ympäristönsuojeluyksikkö

Suunnittelualueesta noin puolet kuuluu Kellonkankaan II-luokan pohjavesialueeseen ja eteläisin osa pohjaveden muodostumisalueeseen. Rajat on merkitty asianmukaisesti kaavakartalle ja asia mainitaan tekstissä. Tutkittuja vedenottaman paikkoja pohjavesialueella on kaksi, mutta ne ovat sen verran kaukana suunnittelualueesta, että kaavan toteuttamisella ei ole niihin vaikutuksia.

YSL 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto, on voimassa sekä I- ja II-luokan pohjavesialueilla, samoin kuin VL 31luku 2 § 5 mom. vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.

Jos kaavaluonnosalueelle suunnitellaan alueellista tai korttelikohtaista usean kaivon maalämpökenttää pohjavesialueelle, niin asiasta tulisi järjestää neuvottelu kaupungin ja ELY-keskuksen välillä, jossa yhteisesti sovitaan toimintatavat ja linjaukset asiassa. Mikäli tällaista kortteli/aluekohtaista maalämpöä ei ole tarkoitus toteuttaa tai mahdolliset maalämpökaivot rakennetaan pohjavesialueen ulkopuolelle, ELY-keskuksella ei ole asiasta lausuttavaa. Alueella on paksut (yleisesti yli 20 metrin paksuiset) irtomaakerrokset peruskallion päällä, joten läm-

pökaivon rakentaminen tulee todennäköisesti keskimääräistä kalliimmaksi pitkän irtomaasuuden vuoksi.

Vesistöyksikkö

Happamien sulfaattimaiden geotekniset ominaisuudet ovat huonot, mikä tulee huomioida erityyppisten rakennusten ja rakennelmien perustussuunnittelussa. Lisäksi ne syövyttävät betoni- ja teräsrakenteita, mikä tulisi huomioida materiaalivalinnoissa ja suojausluokissa. Mikäli rikkiyhdisteet säilyvät pelkistyneissä olosuhteissa kuten pohjavedenpinnan alapuolella, voimakasta happamuutta, metallisuolojen muodostumista ja edelleen syövyttäviä ominaisuuksia ei pääse syntymään. Hapellisissa olosuhteissa massojen haittoja materiaaleille ja ympäristölle voidaan vähentää esim. kalkitsemalla, mutta neutralointitarve määritellään tapauskohtaisesti

Asemakaavoituksen vastine:

Lausunnossa ei ole esitetty muutosehdotuksia asemakaavaan

2. Pohjois-Pohjanmaan museo, Anita Yli-Suutala ja Mika Sarkkinen 9.5.2016

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Haukiputaan kaupunginosassa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotus (Kaavatunnus 564-2210). Niittyholman asemakaava laaditaan turvaamaan alueen tonttitarjontaa. Asemakaavan muutoksella muutetaan Holma-Haapajärvi I asemakaavan kortteleiden 2748 ja 2759 kaksikerroksiset rivitalo/pienkerrostalokorttelit yksikerroksisten rivitalojen alueeksi paremmin nykyistä asutokysyntää vastaamaan. Lehmihaka-puiston asemakaavaa tarkistuksella mahdollistetaan jalankulkureitin rakentaminen polkupyörällä ajettavaksi. Annalankankaan pohjoispuolella sijaitsevan Annalankankaanpuiston alueella asemakaavaa tarkistetaan siten, että alueelta poistetaan Mustaniementien katu sekä siihen liittyvät pysäköinti- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat alueet. Asemakaavalla muodostuvat Oulun kaupungin Haukiputaan kaupunginosan korttelit 2762- 2784 sekä lähivirkistys-, puisto-, leikkipuisto- ja katualueet Pohjois-Pohjanmaan museo antaa lausuntonsa sekä rakennetun kulttuuriympäristön että arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Niittyholman kaavarungon ensivaiheen asemakaavan laadintaan on otettu sen itäinen osa, joka tukeutuu jo rakennetun Länsikehän varteen, tieyhteyden länsipuolelle. Asemakaavamutoksella madalletaan yhteen kerrokseen aikaisemmassa asemakaavassa olevan 2-kerroksiset AKR-korttelit (korttelissa 2784), muutos ottaa huomioon kaavoitetun pientalokortteleiden läheisyyteen korttelin sisäisen väljyyden kärsiessä. Asemakaavassa tiiviimpi rakentaminen, rivitalot on esitetty sijoitettavaksi alueen pohjoisosaan, Länsituulenkoulun läheisyyteen. Uusia kortteliryhmien saarekkeet sijoittuvat väljästi maastoon, joiden väliin jäävät puistovyöhykkeet ja -kaistat antavat mahdollisuuden kevyen liikenteen sekä ulkoilureittien erottamiseen muusta liikenteestä. Alueen eteläosan puistovyöhyke täyttömäkineen toimii puskurina Annalankankaan teollisuus- ja työpaikka-alueeseen nähden ja on Haapajärven ympäristön viheralueen jatkona. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Niittyholman asemakaavan eikä asemakaavamutoksen luonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museovirasto on lausunut Niittyholman alueen kaavarunkoa koskien 31.10.2014 ja todennut alueelta tunnetun muinaisjäännöskohteen otetuksi hyvin huomioon alustavissa suunnitelma- vaihtoehtoissa. Suunnitelmissa samoin kuin kaavaluonnoksessa alueen kuoppakohde on esitetty kolmena erillisenä ryhmänä. Kaavassa kohde sijaitsee lähivirkistysalueella (VL) eikä sen alueelle ole osoitettu rakentamista. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista kaavaluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Asemakaavoituksen vastine:

Lausunnossa ei ole esitetty muutosehdotuksia asemakaavaan

3. DNA Oy / Voimatel Oy, Paula Huttu 8.4.2016

VAATIMUKSET: Teleseman tontin sijoitus Haukiputaan Niittyholman asemakaavaan Kaavatunnus: 564-2210

DNA rakennuttaa, ylläpitää ja vuokraa antenni- ja laitetilaa langatonta tiedonsiirtoa tarvitsemille verkko-operaattoreille.

Oulun kaupungilla on vireillä asemakaava ja asemakaavan muutos Haukiputaan Niittyholman alueella. Asiakkaamme toimeksiannosta pyydämme huomioimaan teleseman sijoituksen vireillä olevaan kaavaan. Telesema tulisi käsittämään 42 metriä korkean putkimaston sekä sen juurelle asennettavan noin 8,5m² kokoisen laitetarakennuksen.

Teleseman tarvitsema maa-alue on n. 10 x 10m. Teleseman tarkoituksena on parantaa nykyisten asuinalueiden matkaviestinverkkoa sekä tuoda uudelle asuinalueelle laadullisesti hyvät 3G ja 4G-verkon palvelut.

Asiaa hoitaa Voimatel Oy, Paula Huttu p. 044 793 9624

DNA Oy yhteyshenkilönä toimii Hannu Viiri p. 044 313 4350.

Toivomme myönteistä suhtautumista hankkeellemme

LIITE: Karttaote teleseman toivotusta sijoituspaikasta

Asemakaavoituksen vastine:

Mielipiteen esittäjän kanssa on sovittu, että asemakaavaehdotukseen osoitetaan paikka mastolle esitetystä paikasta hieman länteen päin.

4. Rutonen Jari, 9.5.2016

Niittyholma alueen kaavarunkoluonnos julkaistiin 24.9. 2014 siinä oli kaksi vaihtoehtoa A ja B.

Tämä 8.3. 2016 julkaistu asemakaavaluonnos ei ole kumpikaan aikaisemmin julkaistusta vaihtoehtoista. Tämä viimeinen vaihtoehto on jouduttu tekemään vain sen takia, että maanomistajien tasapuolinen ja yhdenvertainen kohtelu ei ole toteutunut Holma-Haapajärvi / Niittyholma alueella. Oulun kaupunki hakee lunastuslupaa Ympäristöministeriöstä Rutola tilaan sillä

perusteella että maaomistajien tasapuolinen ja yhdenvertainen kohtelu toteutuu. Se on täysin perusteeton vaatimus sillä yhden maanomistajan kanssa on tehty maankäyttösopimus, minkä vuoksi kaikki muut maanomistajat ovat joutuneet eriarvoiseen asemaan tähän nähden.

Vaadimme, että Oulun kaupunki aloittaa neuvottelut maankäyttösopimuksen tekemiseksi jotta maanomistajien tasapuolinen ja yhdenvertainen kohtelu toteutuu. Olemme halukkaita neuvottelemaan myös vapaaehtoisesta kaupasta.

Asemakaavoituksen vastine:

Kaavoitettavalla Niittyholman alueella ei ole tehty maankäyttösopimuksia yksityisten maanomistajien kanssa.

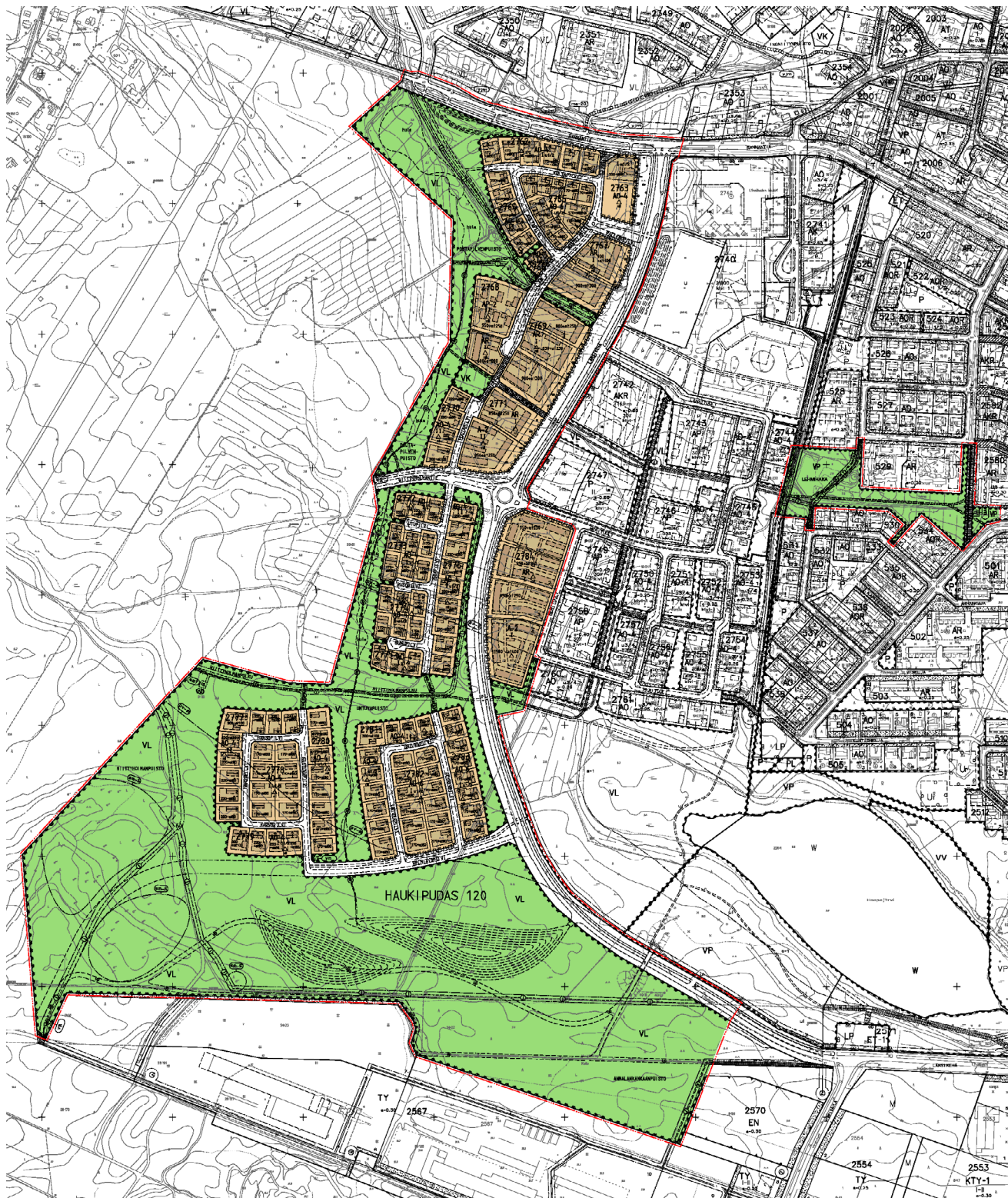
Oulun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.6.2014 § 53 Oulun kaupungin maapoliittiset linjat, jonka mukaan:

”Oulun uusilla kasvualueilla ei laadita raakamaan maankäyttösopimuksia eikä kehittämiskorvauskaavoja. Sopimuksia voidaan laatia kaupunkirakenteen sisällä olevilla alueilla tarkoitukseenmukaisuusharkinnalla ja hyvän yhdyskuntarakenteen ehdolla, kun on joku seuraava kaavan laatimistilanne:

- aiemmin voimassa ollut kaava
- alueella on arvokkaita rakennuksia tai ympäristöriskejä
- yleiskaavassa asemakaavoitettaviksi osoitetuilla tiiviiden kyläkeskusten sekä kylien täydennysrakentamisen alueilla
- erillisillä loma- ja yritysraentamisalueilla
- vanhojen huvilayhteisöjen alueilla ”

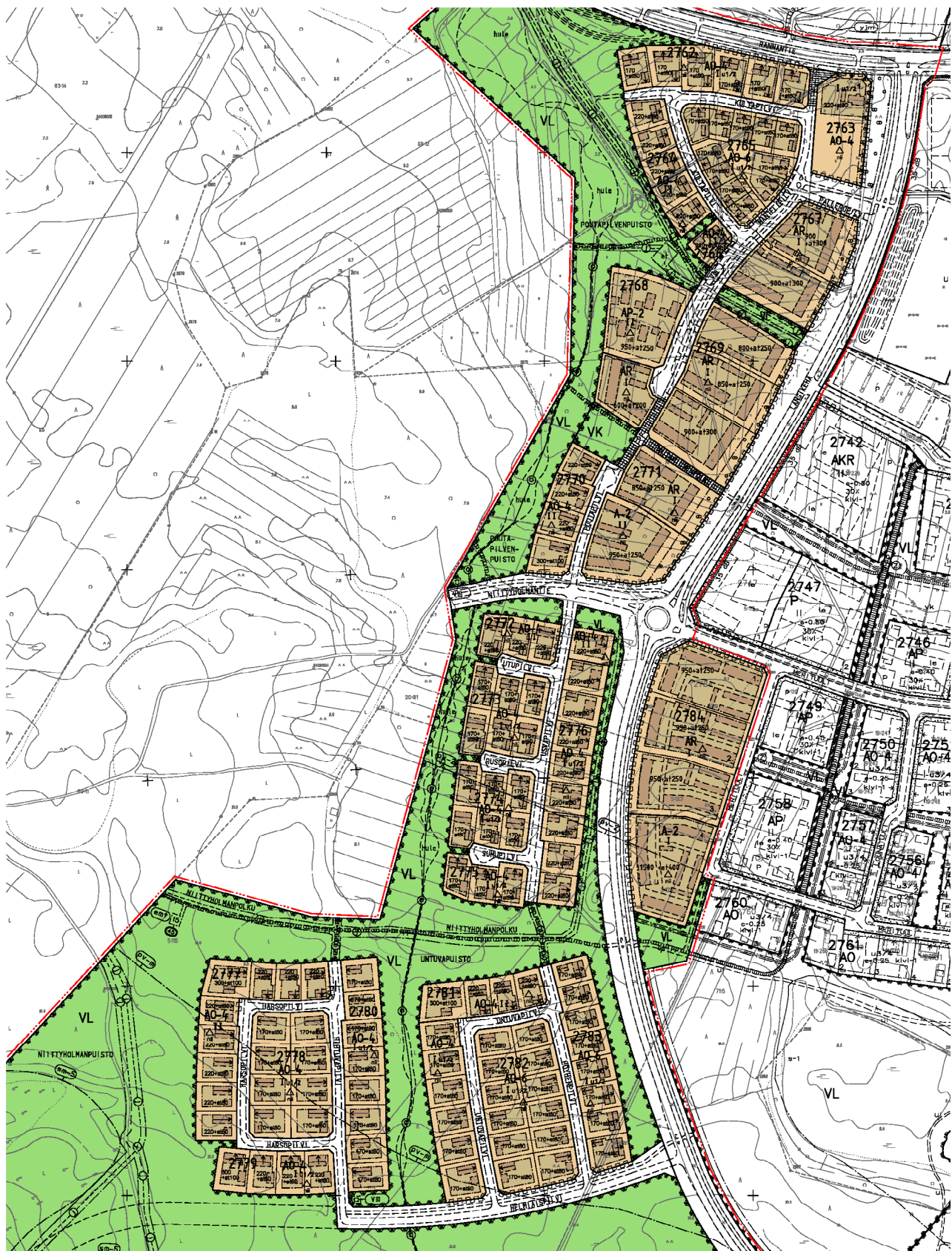
Niittyholman asemakaavatyötä on valmisteltu oheisten linjausten mukaisesti. Maanomistajan kanssa jatketaan neuvotteluja maa-alueen hankkimiseksi kaupungin omistukseen. Mikäli asemakaavaa on myöhemmin tarpeen laatia ko. alueelle ja vapaaehtoiseen ratkaisuun ei päästä, kaupunki voi tarvittaessa lunastaa alueen.

LIITE 6. ASEMAKAAVAKARTTA MERKINTÖJEN SELITYKSINEEN



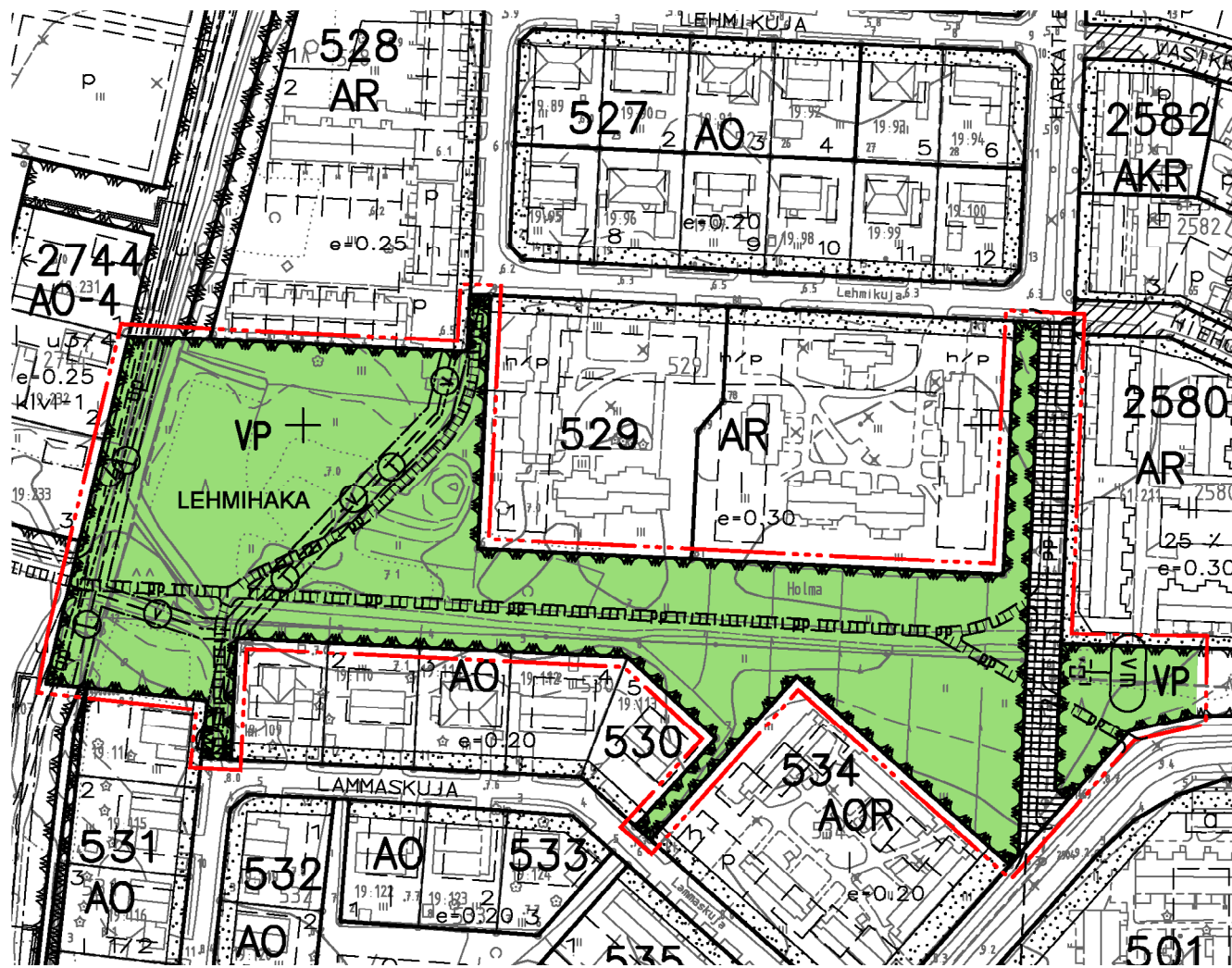
Asemakaava ja asemakaavan muutokset pienennöksenä n. 1:10000

564-2210 Haukiputaan kaupunginosan Niittyholman asemakaava ja asemakaavan muutos, korttelit 2748 ja 2759 sekä katu-, lähivirkistys-, puisto-, maa- ja metsätalous-, pysäköinti- ja teknistä huoltoa palvelevat alueet, 27.6.2016





Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen keskeiset osat n. 1:5000

564-2210 Haukiputaan kaupunginosan Niittyholman asemakaava ja asemakaavan muutos, korttelit 2748 ja 2759 sekä katu-, lähivirkistys-, puisto-, maa- ja metsätalous-, pysäköinti- ja teknistä huoltoa palvelevat alueet, 27.6.2016



Asemakaavan muutos Lehmihaka-puistossa n. 1:2000

564-2210 Haukiputaan kaupunginosan Niittyholman asemakaava ja asemakaavan muutos, korttelit 2748 ja 2759 sekä katu-, lähivirkistys-, puisto-, maa- ja metsätalous-, pysäköinti- ja teknistä huoltoa palvelevat alueet, 27.6.2016

-  Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa myös erityisryhmien asuntoja. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.
-  Asuinpientalojen korttelialue. AP-2 korttelialueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia erillisiä tai kytkettyjä pientaloja. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.
-  Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
-  Erillispientalojen korttelialue. AO-4 korttelialueelle saadaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Rakennettaessa kaksi asuntoa saa toinen asuinosa olla kerrosalaltaan enintään 1/4 tontin rakennus- ja katusuhteista, ei kuitenkaan enempää kuin 80m².
-  Erillispientalojen korttelialue. AO-6 korttelialueelle saadaan rakennuslupaa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin.
-  Puisto.
-  Lähivirkistysalue.
-  Leikkipuisto.
-  3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
-  3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja määräykset poistetaan.
-  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
-  Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
-  Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
-  Ohjeellinen tontin raja.
-  Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
-  Kaupunginosan nimi.
-  Korttelin numero.
-  Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
-  Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutuskapasiteetin kerrosalaltaan enimmäismäärän luvun sallitun autotuosajan, talous- ja huoltotilojen kerrosalaltaan enimmäismäärän.
-  Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalustan.
-  Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalastaan laskettavaksi tilaksi.
-  Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden enimmäiskorkeus metreinä.
-  Rakennusala.
-  Rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.
-  Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.
-  Ohjeellinen rakennusala.
-  Ohjeellinen rakennuksen harjan suuntaa osoittava viiva.
-  Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
-  Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
-  Katu.
-  Jalanikululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
-  Ohjeellinen yleiselle jalanikululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
-  Viemäriä varten varattu alueen osa.
-  Vesijohtoa varten varattu alueen osa.
-  Kaukolämpöjohtoa varten varattu alueen osa.
-  Maanalaista sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
-  Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa.
-  Ohjeellinen kadun ylitys.
-  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
-  Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Alueella koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
-  Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
-  Pohjaveden muodostumisalueen raja.
-  Vedenhankintaan soveltuva pohjaviesalueen raja.
-  Ohjeellinen ulkollupuku.



Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.

nii-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:

Alueella ei sallita kellariolien rakentamista.

Asuinrakennusten korttelialueella 10% kokonaisrakennus- ja katusuhteista saa olla ympäristöä häiritsemätöntä työtillaa. Rakennusalan ulkopuolelle katualueen rajan ja rakennusalan rajan välillä voidaan rakentaa kuisteja, ka-
toksia ja erkereitä.

Tontilla autosuojan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 metrin pituinen vapaa tila.

AUTOAUKKOJA JA POLKUPYÖRÄAUKKOJA ON VARATTAVA SEURAAVASTI:

AR, AP-2 ja A-2 -korttelialueilla 1,5 autoa/paria/paria sekä vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosnelometriä kohti

AO-6 -korttelialueilla 2 autoa/paria/paria

AO-4 -korttelialueilla 2 autoa/paria/paria ja 1 autoa/paria/paria

A-, AP- ja AR-tontteille on rakennettava 2 polkupyöräpaikkaa / asunto. Polkupyöräpaikoista puolet on sijoitettava tai toteutettava katokseksi tai muuten lukittavassa tilassa.

Asuinrakennusten korttelialueella saa rakentaa autoa/paria/paria vain henkilö- ja pakettiautoja varten.

VEDENHANKINTAAN SOVELTUVALLA POHJAVIESALUEELLA JA POHJAVEDEN MUODOSTUMISALUEELLA NOUDATETTAVAT MÄÄRÄYKSET:

Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä. Kemikaalit ja muut pohjaviesille haitalliset aineet on varastoitava tiivis- ja pohjaviesalustassa, katetuissa tiloissa.

Pysäköintin käytettävät pinta-alueet on eristettävä vetä lämpöeristämällä materiaaleilla. Näitä alueita kertyvät pinta-alueet on johdettava öljynneittimen kautta sadevesiviemäriin.

Maalämpökäivon rakentamisessa on noudatettava viranomaisten antamia ohjeita.

MELUNTORJUNTAMÄÄRÄYKSET:

Länsikahalla avautuvien asuntojen ainoa oleskelupiha ei saa olla Länsikahalla puolella.

501

2

Tonttijakomerkinnot:

Sitovan tonttijakon mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI YHDYSKUNTA - JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

HAIKIPUTAAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 2748 JA 2759 SEKÄ KATU-, LÄHIVIRKISTYS-, PUISTO-, MAA- JA METSÄTALOUS-, PYSÄKÖINTI JA TEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVAT ALUEET.

ASEMAKAAVA:

HAIKIPUTAAN KAUPUNGINOSAN OSA

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUVAT OULUN KAUPUNGIN HAIKIPUTAAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 2762-2784 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS-PUISTO-, LEIKKIPUISTO- JA KATUALUEET.

KORTTELEIHIN 2763 JA 2784 OSOITETAAN ASEMAKAAVASSA SITOAVAT TONTTIAJOT, JOTKA ESITÄÄN TARKEMMIN TONTTIAJKARTOILLA.

KORTTELEIHIN 2762 JA 2764-2783 LAADITTAAN ERILLISET TONTTIAJOT.

OSALLA ALUETTA ON VOIMASSA 22.9.1977 (084-Ak1978/1), 25.12.1988 (084-Ak1988/3) VAHVISTETUT ASEMAKAAVAT SEKÄ 17.2.2003 (084-Ak2005/1), 15.9.2003 (084-1100/60/60), 28.5.2007 (084-Ak2007/3), 26.7.2007 (084-A2005/1), 21.4.2008 (084-Ak2008/5) JA 23.8.2010 (084-Ak2010/4) HYVÄKSYTYT ASEMAKAAVAT.

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukainen ja vastaa olosuhteita 25.5.2016

KARTASTOPÄÄLLIKKO

OULUN KAUPUNKI

EERO KESKI-OJA

NIITTYHOLMA

MITTAKAAVA 1:2000

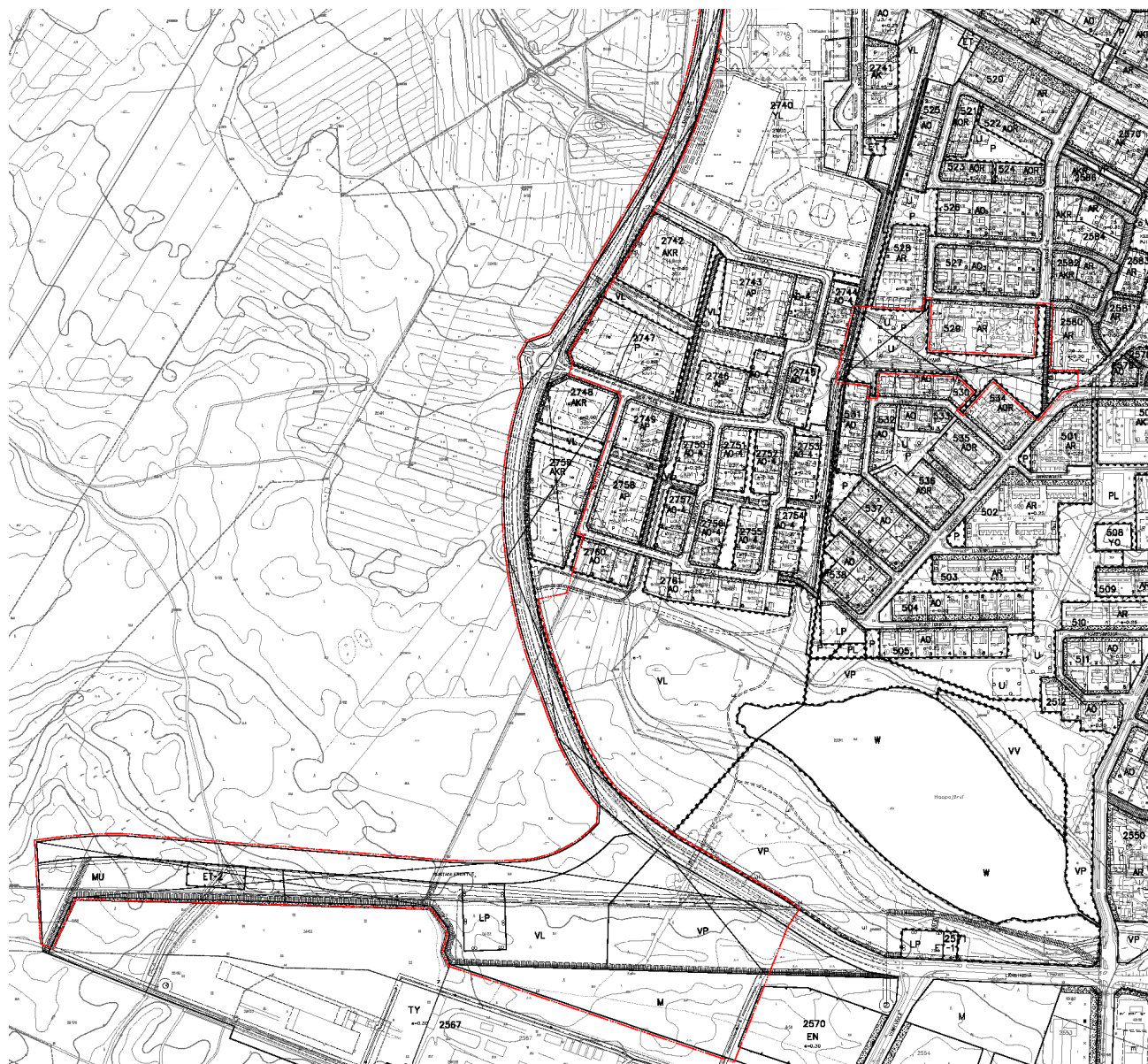


OULUN KAUPUNKI ASEMAKAAVOITUS

KAIVATUS- DENO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- HALLITUS	KAUPUNGIN- VALTUUSTO
564-2210 692/2014	27.6.2016	00.00.2016	00.00.2016	00.00.2016	00.00.2016
SUUNNITTELIJA TIMO TAKALA ARPKIITEHTIASEMA OY			KAVAASUUNNITTELIJA PÄIVI MARKUKSELA OULUN KAUPUNKI		
PIRTAJA TIMO TAKALA ARPKIITEHTIASEMA OY			PIRTAJA OULUN KAUPUNKI		
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKO MIKKO TÖRMÄNEN					

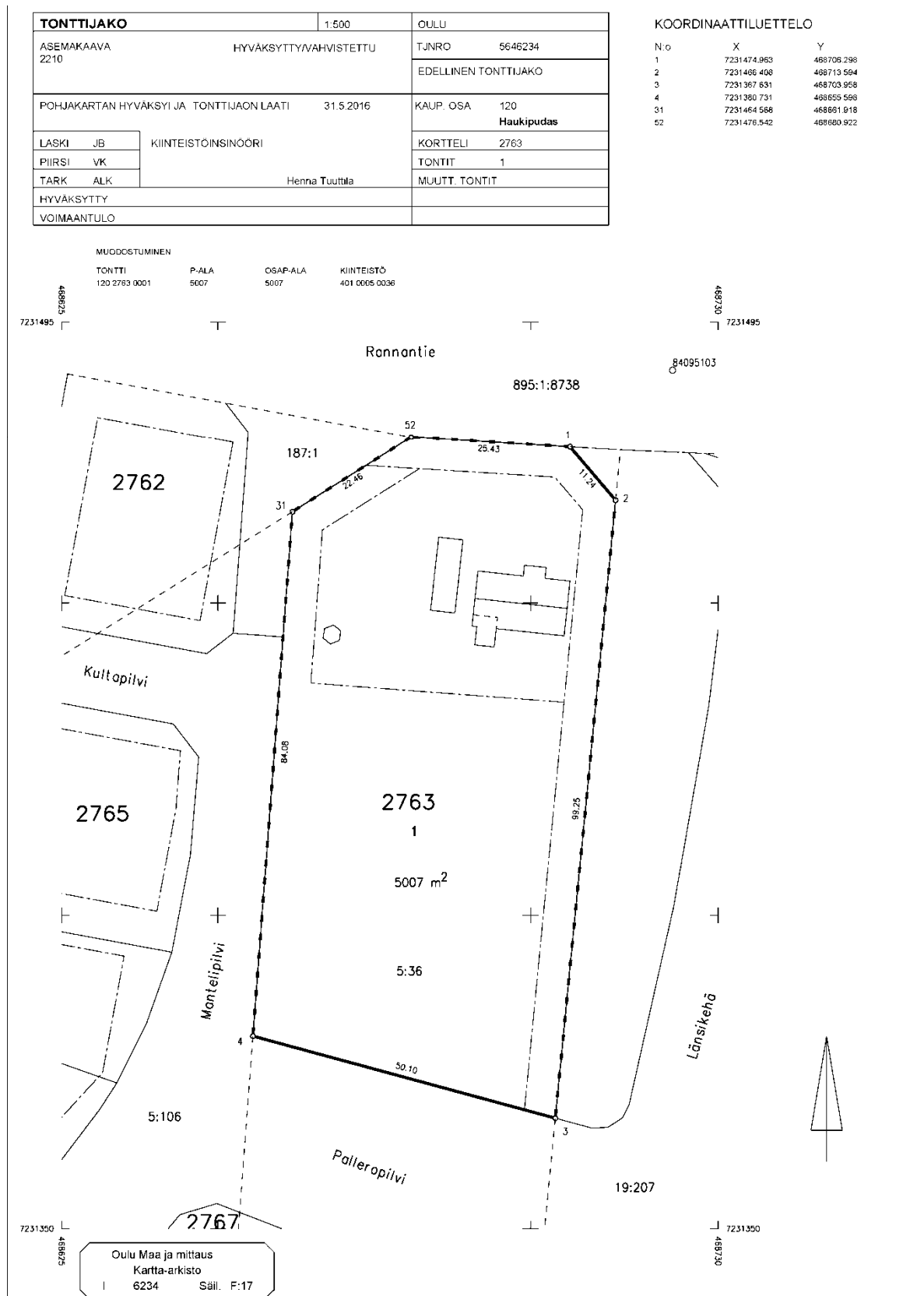
Asemakaavamerkinnot ja määräykset

564-2210 Haukiputaan kaupunginosan Niittyholman asemakaava ja asemakaavan muutos, korttelit 2748 ja 2759 sekä katu-, lähivirkistys-, puisto-, maa- ja metsätalous-, pysäköinti- ja teknistä huoltoa palvelevat alueet, 27.6.2016



Poistuvat asemakaavat

LIITE 7. TONTTIJAKOKARTAT



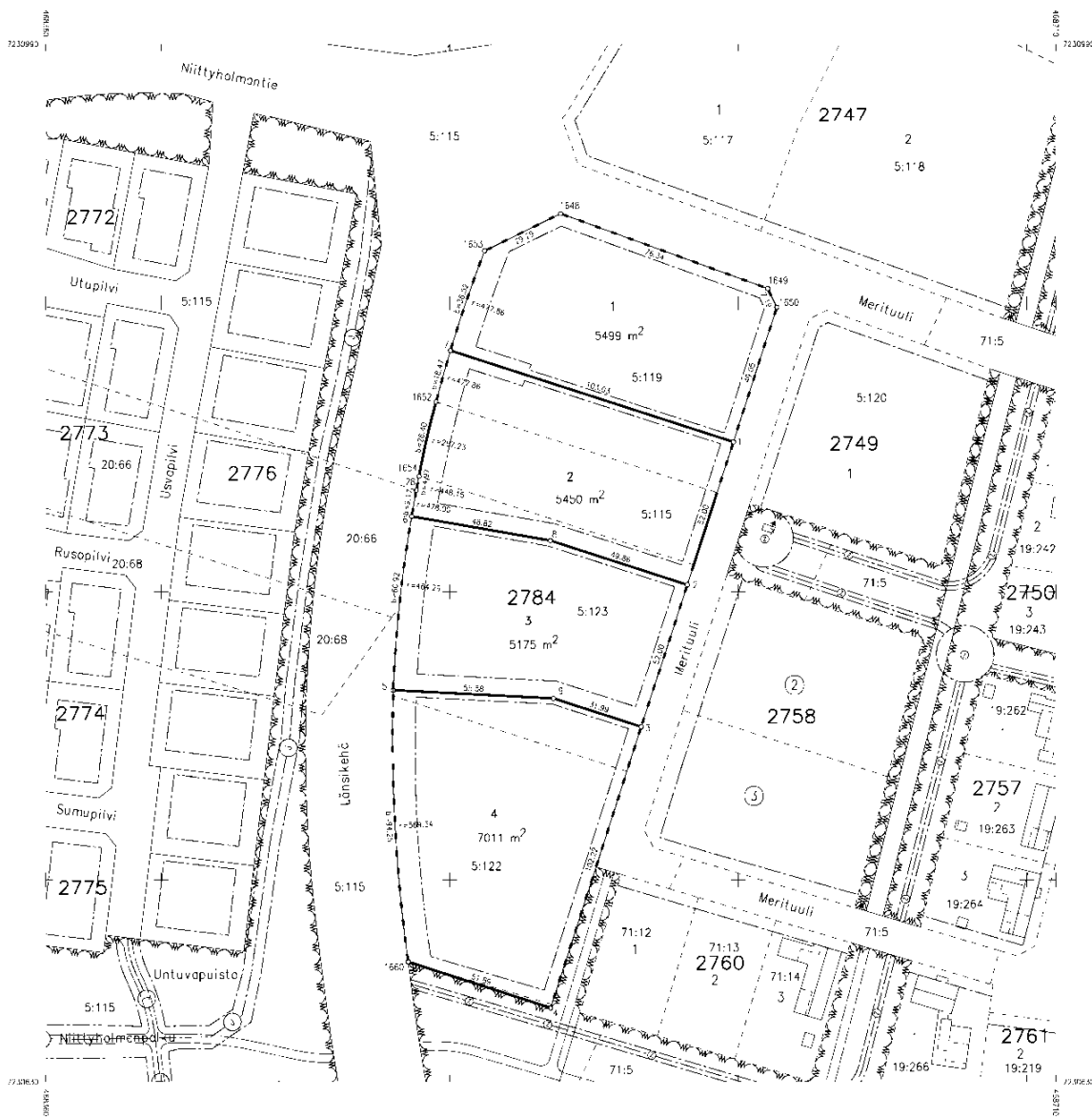
564-2210 Haukiputaan kaupunginosan Niittyholman asemakaava ja asemakaavan muutos, korttelit 2748 ja 2759 sekä katu-, lähivirkistys-, puisto-, maa- ja metsätalous-, pysäköinti- ja teknistä huoltoa palvelevat alueet, 27.6.2016

TONTTIJAKO		1:1000	OJUU	
ASFMAKAAVA 2210		HYVÄKSYTTYVÄLIIKISTETTU		TJ.VRO 5646795
		EDELINEN TONTTIJAKO		
POHJAKARTAN HYVÄKSYTYN TONTTIJAON LAAT		3: 5 2016	KALP OSA 120	Haukipudas
LASKI -B	KIINTEISTÖINSINööri		KORTTELI 2764	
PIIRSI -PM			TONNIT 1-4	
TARK -ALK	-Ienna Tuutila		MLLTT TONNIT	
HYVÄKSYTTY				
VO MAANTUO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7230851.934	468598.283
2	7230802.446	468582.314
3	7230782.959	468568.345
4	7230555.933	468534.806
5	7230765.622	468480.399
6	7230826.182	468486.772
7	7230883.572	468500.236
8	7230817.948	468534.933
9	7230762.782	468535.904
28	7230835.187	468488.397
1648	7230931.007	468538.377
1649	7230929.987	468510.178
1650	7230998.610	468613.345
1652	7230865.789	468495.281
1653	7230918.108	468512.078
1654	7230840.969	468489.352
1660	7230671.618	468485.575

MUOOSTUMINEN			
TONNIT	P-A-A	OSAP-A-A	KIINTEISTÖ
120 2784 0001	5499	5499	4:0 0005 0119
120 2784 0002	5450	2665	4:0 0005 0115
		1895	4:0 0005 0118
		890	4:0 0005 0123
120 2784 0003	5175	5175	4:0 0005 0123
120 2784 0004	7011	32	4:0 0005 0115
		5973	4:0 0005 0122
		1006	4:0 0005 0123



Ou u Maa ja mittaus
Kartta-arkisto
I 6235 Söil. B:14

