

Asemakaavan selostus

LUONNOS

23.8.2019 päivättyyn Oulun kaupungin Heikkilänkankaan kaupunginosaa koskevaan asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen (Heikkilänsaarentie ja Lukantie)

Kaavatunnus 564-2056
Diaarinumero 909/2014



Sisältö

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	3
2.	TIIVISTELMÄ	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Kaava-alue lähiympäristöineen	6
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	13
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	18
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1	Asemakaavan tarkoitus ja suunnittelun käynnistämisestä koskevat päätökset.....	23
4.2	Suunnittelutyön organisointi.....	23
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	25
4.4	Asemakaavaratkaisun suunnittelu.....	26
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	34
5.1	Aluevaraukset ja niihin liittyvät määräykset.....	34
5.2	Kaavan keskeiset vaikutukset.....	36
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee Oulunsuun kylää Heikkilänkankaan (33.) kaupunginosassa. Pääosa alueesta on ennestään asemakaavoittamatonta. Asemakaavaa muutetaan osassa liikenne-, katu- ja viheralueita.

Asemakaavan avulla muodostuvat Madekosken (32.) kaupunginosan korttelit 61–67 sekä katu-, virkistys-, vesi- ja peltoaluetta. Lisäksi muodostuu liikennealuetta Heikkilänkankaan (33.) kaupunginosaan.

Asemakaavassa osoitetaan sitova tonttijako.

Kaavan nimi:	Heikkilänsaarentie ja Lukantie
Kaavatunnus:	564-2056
Kaavan laatija:	Kaavoitusarkkitehti Antti Määttä Oulun kaupunki / Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI
Kaavan vireille tulo:	Vireille tulosta on tiedotettu lehti-ilmoituksessa 1.12.2009 ja 23.12.2016.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan __.__.20__. Asemakaava on tullut voimaan __.__.20__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Oulujoen ja valtatie 22 (Kainuuntien) varrella, noin 8 km Oulun keskustasta kaakkoon.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaava laaditaan Oulujokivarren osayleiskaavan (kv 21.5.2007 § 44) pohjalta ohjaamaan jokivarren kylämaista pientalorakentamista.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake
- Heikkilänsaaren ja Lukantien asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.11.2016 (yhdyskuntalautakunta 29.11.2016 § 493)
- Madekosken I osa-alueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva palaute ja kaavoituksen vastineet
- Heikkilänsaaren ja Lukantien asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva palaute ja kaavoituksen vastineet
- Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Asemakaava ja merkintöjen selitykset, luonnos 23.8.2019
- Tonttijaon muutokset

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtioneuvosto 14.12.2017
- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava. Maakuntavaltuusto 11.6.2018, mkh 5.11.2018
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015: Oulu. Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016
- Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla: Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys ja täydennysinventointi 2013–2015. Pohjois-Pohjanmaan liitto.

- Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, osa 1. Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliitto 1993
- Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet. Pohjois-Pohjanmaan liitto 1997
- Oulujokivarren osayleiskaava. Oulun kaupunki, kv 21.5.2007
- Uuden Oulun yleiskaava. Oulun kaupunki, kv 18.4.2016
- Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelma (VILMO). Kh 28.10.2018
- Oulun kaupungin asemakaavat 564-1582, kv 19.1.1998 ja 564-1786, tekn.ltk 25.5.2004
- Oulun kaupungin asemakaavaluonnos Madekosken kaupunginosaan 15.10.1986
- Oulun kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet. Oulun kaupunki 1986
- Arvokkaita alueita Oulussa, osa 1. Oulun kaupunki 1999
- Oulujokivarren rakennusperintö. Oulun kaupunki 2005
- Oulujokivarren maisemaselvitys ja maisemanhoitosuunnitelma. Oulun kaupunki 2002
- Uhanalaiset kasvit ja luonnon monimuotoisuus. Oulun kaupunki
- Oulujokivarren osayleiskaava: Meluselvitys. Oulun kaupunki 2005
- Oulujokivarren rakennus- ja korjaustapaohjeet sekä arvokkaiden alueiden kehittämisohjeet. Oulun kaupunki, Hirviniemi & Männikkö Oy 2007
- Valtatie 22 kehittämisselvitys välillä valtatie 4 – kaupungin raja. Tiehallinto 2008
- Madekosken 1. vaiheen asemakaavoituksen liikenteen ja ympäristön suunnittelu: Alustava maaperä- ja rakennettavuusselvitys. Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy 2011
- Madekosken asemakaavan selvityskartat: 1) maisemakuva, 2) maisemarakenne, 3) alueen ympäristöarvot, 4) maankäytön suositus, 5) maisemallinen maankäytön suositus. Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy 2012
- Madekosken I osa-alueen asemakaavan luontoselvitys. Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy, Pöyry Finland Oy 2011
- Heikkilänsaari ja Turkansaari: Tulvasuojelun hankesuunnitelma. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Ramboll Finland Oy 2012
- Lausunto alimmista rakentamiskorkeuksista Madekosken I osa-alueen asemakaavaluonnokseen. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 25.2.2015
- Madekosken asemakaava-alueen meluselvitys. Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy 2012
- Valtatie 22 Oulu – Kajaani yhteysvälin parantaminen, tie- ja rakennussuunnitelmat. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 2014
- Uuden Oulun maapoliittiset linjaukset, kv 16.6.2014 § 53
- Madekosken liikennettä ja katuja koskevat tarkastelut. Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy 2010–2019

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan sisältö

Asemakaavassa Lukantien ja Heikkilänsaarentien ympäristöön osoitetaan erillispientalojen korttelialueita, joihin sijoittuu yhteensä 56 pientalotonttia. Lisäksi osoitetaan liikenne-, katu-, virkistys-, vesi- ja peltoaluetta.

Kaavaproessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 30.11.2009 § 619 Madekosken I osa-alueen asemakaavan laatimisesta.

Madekosken I osa-alueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (tekninen lautakunta 24.11.2009 § 564) oli nähtävillä 1.12.–31.12.2009. Kaavan vireilletulosta tiedotettiin 1.12.2009.

Heikkilänsaaren ja Lukantien asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 29.11.2016 § 493) oli nähtävillä 23.12.2016–23.1.2016.

Asemakaavan luonnos oli nähtävillä __. __. 20__. Lisäksi luonnos esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa __. __. 20__. Kaavaluonnoksesta saatiin __ mielipidettä ja __ lausuntoa.

Asemakaavan ehdotus oli nähtävillä __. __. 20__. Ehdotuksesta saatiin __ muistutusta ja __ lausuntoa.

Asemakaavan toteutus

Asemakaavasta hyötyvien maanomistajien kanssa solmitaan maankäyttösopimus, jossa sovitaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

Katujen muun kunnallisteniikan sekä yleisten alueiden suunnittelusta ja rakentamisesta päätetään erikseen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Kaava-alue lähiympäristöineen

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskevat jokivarren aluetta, joka on kuvattu alla näkyvällä kartalla yhtenäisellä viivalla. Alue sijaitsee Oulunsuun kylässä ja Heikkilänkankaan (33.) kaupunginosassa, noin 8 km Oulun keskustasta kaakkoon. Asemakaava-alueeseen sisältyvät Lukantie ja Heikkilänsaarentie. Alue rajautuu pohjoisessa Oulujoen Heikkilänsuvantoon, etelässä valtatiehen 22 (Kainuuntiehen), lännessä Juurusojaan sekä idässä Oulujokeen. Heikkilänsaarentien varren asutus sisältyy kaava-alueeseen, mutta Kotarannantien asutus jää kaavan ulkopuolelle. Kaava-alueen laajuus on vesialueineen 44.1916 ha, josta uusi asemakaava käsittää 42.7363 ha ja asemakaavan muutos 1.4553 ha.

Alla näkyvällä kartalla on esitetty myös Madekosken I osa-alueeksi kutsuttu alue, joka käsittää Oulujoen ja valtatiehen 22 (Kainuuntien) välisen alueen Juurusojalta Madekoskentien länsipuolelle. Madekosken I osa-alue on tarkoitus asemakaavoittaa vaiheittain, ja osa asemakaavaa varten laadituista tarkasteluista koskee koko tätä aluetta. Alueen pituus on noin 3,5 km ja laajuus on noin 210 ha. Alueeseen sisältyy väljää kylämaista kulttuurimaisemaa sekä noin 130 yksityistä asuntoa tai loma-asuntoa. Alueella ei ole keskitettyä viemärintiä ja alueet tiet ovat yksityisiä.

Alueet ja niitä koskevat päätöksen kuvataan tarkemmin selostuksen 4. luvussa.



Kuva: Heikkilänsaarentien ja Lukantien asemakaava-alue (yhtenäinen viiva) ja Madekosken I osa-alue (pisteiviiva).

3.1.1 Vesistö

Oulujoki on Pohjois-Pohjanmaan ja Kainuun pääjoki, joka laskee Oulujärvestä Perämerelle. Vesistöalue on laaja ja kattaa mm. suurimman osan Kainuusta. Ennen voimalaitosten rakentamista Oulujoki on ollut tärkeä kulkuväylä, kuljetusreitti ja uittoväylä. Joki valjastettiin sähköntuotantoon 1940-luvulla, mikä häivytti kosket, tasoitti vedenpinnan vaihtelut ja esti lohen nousun. Vedenpinnan korkeutta säätelevät Montan ja Merikosken voimalaitokset. Nykyään vedenkorkeus on kaava-alueen kohdalla keskimäärin $N2000 + 12,2...12,3$ m.

Oulujoen rantoja on tuettu voimalaitostoiminnan vedenpinnan sääntelyn vuoksi. Törmät ovat osittain luontaisia ja osittain rakennettuja. Padotuskorkeutta on nostettu viimeksi vuonna 1997, jolloin Heikkilänsaaren rakennusten perustuksia korotettiin ja rantoja vahvistettiin.

Oulujoen suistossa on esiintynyt suuria tulvia jo 1700-luvulla ja pahimmat tulvat ajoittuvat ajalle ennen säännöstelyä. Padotuskorkeuden noston yhteydessä tavoitteena on ollut lisätä voimalaitoksen tehoa ja samalla vähentää suppojääpatojen muodostumista. Suppojää aiheuttaa kuitenkin yhä tulvariskin mm. Turkansaareissa ja Heikkilänsaareissa.

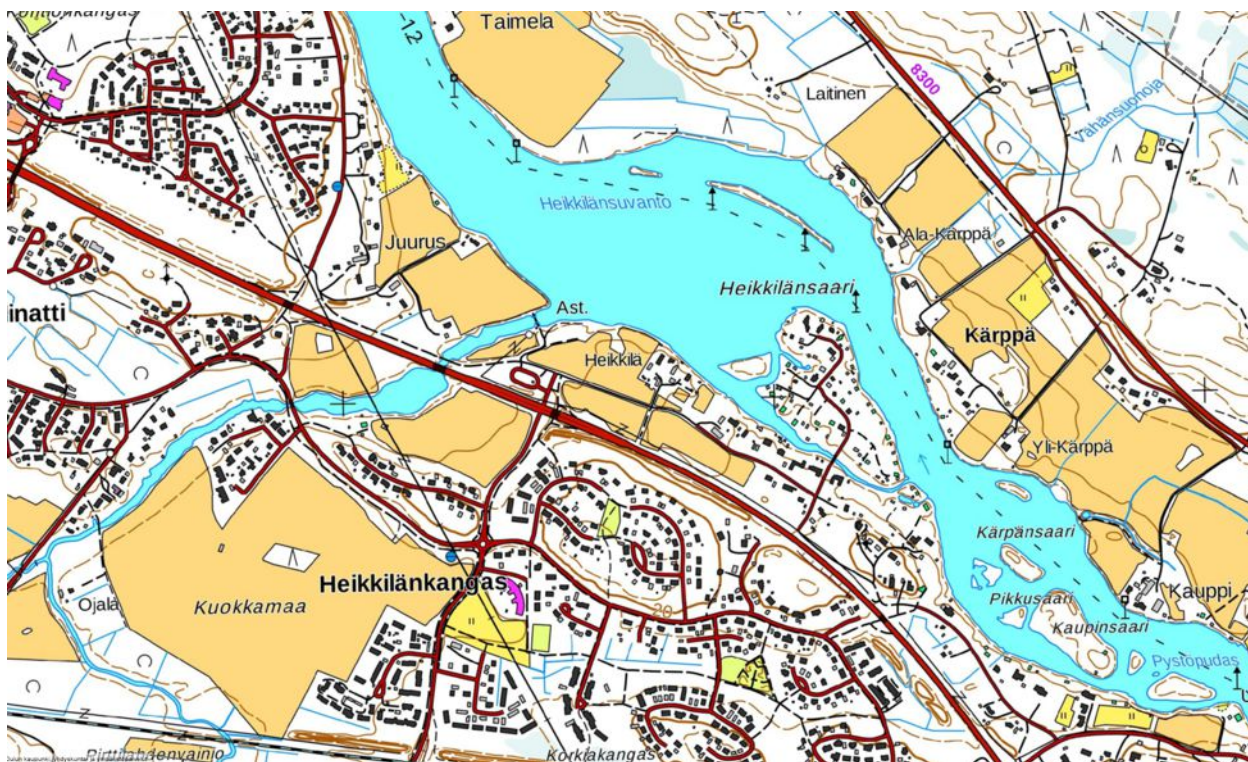
Kaava-alueen länsireunalla sijaitseva Juurusoja on aiemmin laskenut Heikkilänsuvannon kohdalla Oulujokeen. Padotuskorkeuden noston yhteydessä Juurusojan suulle on rakennettu pumpuilla varustettu settipato, joka säätelee uoman vedenpinnan korkeutta. Juurusoja on liitetty Kaupunginojaan kaava-alueen lounaispuolella.

3.1.2 Maisemarakenne, maisemakuva ja kulttuuriympäristö

Oulujokivarren maisemarakenne muodostuu jokilaaksosta ja siihen työntyvistä selänteistä, joiden päät kohoavat kumpareina selvästi laaksoa rajaaviksi mäiksi. Maasto on melko tasaista, mutta ympäristön korkeusvaihtelut ovat oululaisittain runsaita. Heikkilänsaarentien ja Lukantien kaava-alue on Oulujokivarren laaksomaista aluetta, joka rajautuu etelässä Heikkilänkankaan selänteeseen. Lukantien varressa jyrkän rantatöyrään takana maaston korkeusasema on suurelta osin $N2000 + 15,5...17,5$ m. Heikkilänsaaren rannat ovat melko loivia, ja vain osa saaresta on $N2000 + 13,5$ m yläpuolella. Saaren keskellä korkein kohta nousee noin $N2000 + 15,1$ m:n korkeuteen.

Oulujoen laakso selänteineen on maisemaltaan ja rakennusperinnöltään arvokasta kulttuurimaisemaa. Asemakaava-alue sisältyy maakunnallisesti arvokkaaseen Oulujoen suun kulttuurimaisema-alueeseen. (Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla: Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys ja täydennysinventointi 2013–2015. Pohjois-Pohjanmaan liitto.) Laajan kulttuurimaisemakokonaisuuden pääelementtejä Madekosken kohdalla ovat Oulujoki, rantojen viljelyalueet, metsänreunat sekä rakennuskanta. Maisemakuvassa yhdistyvät luonnonpiirteet ja kulttuuripiirteet. Pitkän ajan kuluessa muodostunut jokivarren asutus on sijoittunut perinteisesti kulkuväylien varsille, peltojen ja selänteiden metsäisille reunoille, kumpareille tai rantatörmille. Asuinpaikkoja on selänteiden alarinteiden lisäksi myös lakialueilla vedenajakajien tuntumassa. Selänteiden kainaloihin jäävät laaksoalueet ovat tarjonneet viljelykelpoista maata, ja maataloustoiminta on muodostanut vahvaa kulttuurimaisemaa. Avointa viljelymaisemaa reunustavat asutuksen lisäksi metsäiset kankaat.

Heikkilänsaarentien ja Lukantien kaava-alueen väljästi rakennettu kylämäinen kulttuuriympäristö käsittää Oulujokeen liittyviä viljelyalueita, yksityisiä asuintaloja pihapiireineen sekä yksityisiä teitä. Lukantien länsipäässä maisemallisesti arvokas viljelymaisema liittyy Juurusojaan ja Heikkilänsuvantoon. Kaava-alueen keski- ja itäosissa joki hallitsee maisemaa piholla ja yksityisillä rannoilla, mutta teiltä se näkyy varsin vähän.



Kuva: Ote peruskartasta. Maanmittauslaitos.



Kuva: Ilmakuva Heikkilänsaaresta ja Lukantiestä v. 2017.

3.1.3 Rakennusperintö, asutus ja väestö

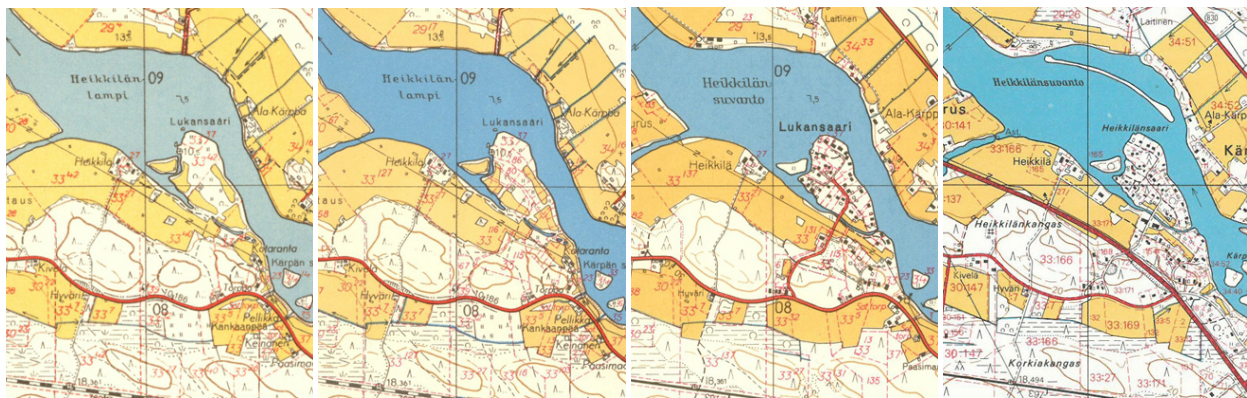
Kaava-alueen länsiosa on asutettu viimeistään 1500-luvulla. Heikkilä on kirjattu Oulunsuun talojen joukkoon vuonna 1654. Viimeistään 1700-luvun alkupuolella talo on sijainnut nykyisten Heikkilän ja Koskelan tilakeskusten alueella. (Museoviraston lausunto 19.1.2017 asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.)

Peltojen ympäröimällä rantatöyräällä sijaitsevat Heikkilän, Väli-Heikkilän ja Vanha-Koskelan talouskeskukset muodostavat yhtenäisen kolmen pihapiirin kokonaisuuden, joka on maisema- ja ympäristöhistoriallisilta sekä rakennushistoriallisilta arvoiltaan maakunnallisesti merkittävä. (Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015: Oulu. Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016.) Heikkilän päärakennus on 1800-luvulta. Pihassa on myös kaksi ulkorakennusta ja sauna. Väli-Heikkilä on noin 1890-luvulta. Väli-Heikkilän pihassa oleva pitkä puuhi on rakennettu vuosina 1890 ja 1945. Puuhiin on käyntejä sekä Väli-Heikkilän että Koskelan puolelta. Koskelan perinteisen tyylinen päärakennus on vuodelta 1945. Jyväaitta on mahdollisesti 1890-luvulta. Se on siirretty nykyiselle paikalleen vuonna 1930. Lisäksi pihassa on ulkorakennuksia.

Lukantien vartta on rakennettu voimakkaimmin 1990-luvulla, ja rakentaminen on jatkunut 2000-luvulle saakka. Nykyään Lukantien varressa on 15 vakituista asuinpaikkaa, joiden pihat ovat väljiä omakotipihoja. Asutus rajautuu lännessä avoimeen peltoon. Asukkaita on reilu 60, joista lähes puolet on lapsia.

Heikkilänsaari on taajamoitunut Lukantietä aiemmin. Lukansaareksi kutsuttu saari oli 1900-luvun puoliväliin asti rakentamatonta peltoa, niittyä ja laidunmaata. Saari palstoitettiin 1960-luvulla ja rakennettiin nopeasti ennen vuotta 1965. Samalla Heikkilänpudas ruopattiin auki erottamaan saaren mantereesta. Nykyään Heikkilänsaarella on 5 vakituista asuinpaikkaa ja 24 vapaa-ajan asuinpaikkaa. Vakituksia asukkaita on alle 10. Saaren kohdistuu rakentamispaineita sekä halua muuttaa loma-asuntopaikkoja vakituiseen asumisen käyttöön.

Saaren omalaatuinen loma-asuntokeskittymä muodostaa yhden Oulujoen suun kulttuurimaiseman arvokkaista aluekokonaisuuksista. (Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla: Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys ja täydennysinventointi 2013–2015. Pohjois-Pohjanmaan liitto.) Idylliseen saareen johtavaa kapeaa tietä reunustaa tiivis puusto. Suuria tienvarsikuusia ja -mäntyjä on etenkin saaren länsiosassa. Edustavia esimerkkejä saaren rakentamisesta ovat osoitteessa Heikkilänsaarentie 56 (kiinteistö 33:46) sijaitseva noin 78 k-m²:n laajuinen loma-asunto sekä osoitteessa Heikkilänsaarentie 38 (kiinteistö 33:182) sijaitseva noin 84 k-m²:n laajuinen asunto.



Kuvat: Heikkilänsaari ja Lukantie v. 1952, 1961, 1965 ja 1981. Maanmittauslaitos.



Kuva: Lukantie ja tietä ympäröivät avoimet maisemapellot kuvattuina itään päin v. 2019. Vasemmalla ovat Oulujoki ja Heikkilän tila.



Kuvat: Heikkilän päärakennus, Väli-Heikkilä, Väli-Heikkilän puohi (Vanha-Koskelan puolelta) ja Vanha-Koskelan päärakennus v. 2003.



Kuvat: Heikkilänsaarentie 56 ja Heikkilänsaarentie 38 vuonna 2019.



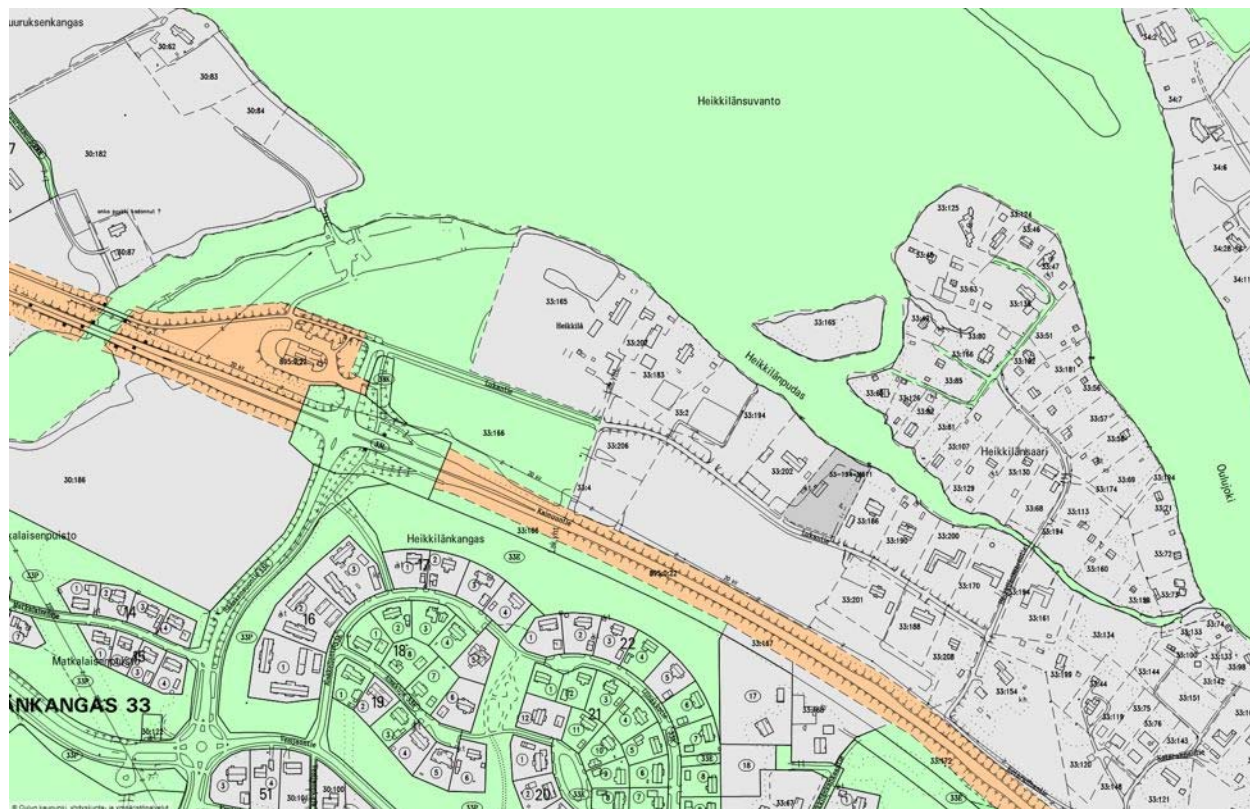
Kuvat: Heikkilänputaan siltarumpu v. 2010 ja näkymä rummulta länteen v. 2019.



Kuvat: Heikkilänsaarentietä reunustavia suuria kuusia ja mäntyjä v. 2019.

3.1.4 Maanomistus

Heikkilänsaarentien ja Lukantien kiinteistöt ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Oulun kaupunki omistaa asutuksen länsipuolella olevaa peltoa, Juurusojan venerannan, jokialueen, Sääskensuontien liittymä-alueen sekä pieniä osia Lukantien ja Heikkilänsaarentien maapohjasta. Valtio hallinnoi valtatiealueita.



Kuva: Maanomistus. Yksityiset alueet näkyvät kuvassa harmaana, valtion alueet oransseina ja kaupungin alueet vihreinä.

3.1.5 Liikenne

1960-luvun puolivälissä rakennettu valtatie 22 (Kainuuntie) yhdistää Kainuun ja Pohjois-Pohjanmaan maakunnat ja maakuntakeskukset sekä on osa Suomen poikittaista tieyhteyttä Ruotsista Tornion raja-asemalta Vartiuksen raja-aseman kautta Venäjälle. Liikennemäärä asemakaava-alueen kohdalla on nykyään noin 8000–9000 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja määrän ennustetaan kasvavan lähes puolitoistakertaiseksi vuoteen 2030 mennessä. Valtatietä on parannettu viimeksi vuosina 2016–2017, jolloin tie on levennetty nelikaistaiseksi Haarankankaan (linatin) eritasoliittymään asti. Samalla melusuojauksia on parannettu.

Lukantie ja Heikkilänsaarentie ovat yksityistieitä. Lukantietä vastapäätä, kaava-alueen eteläpuolella, on Heikkilänkankaalle johtava Sääskensuontie, joka on kaupungin ylläpitämä katu. Kadut ja yksityistiet liittyvät valtatiehen valo-ohjatun liittymän kautta. Heikkilänsaarentie haarautuu Lukantiestä ja johtaa Heikkilänputaan yli saareen. Tiet ovat pienipiirteisiä ja kasvillisuus niiden ympäristössä on paikoin tiivistä.

Lukantie on osa valtatiealueen suuntaista pyöräilyn pääreittiä. Pyöräilyreitti jatkuu länteen jalankulun ja pyöräilyn väylänä kohti Maikkulaa. Itään päin reitti jatkuu Kotarannantien ja Vanhataipaleen kautta Konttisentielle ja Konttisenrinteelle. Lukantien länsipäästä on myös alikulkuyhteys Sääskensuontielle.

Alueen joukkoliikennetarjonta on vaatimatonta mutta asukastiheyden nähden riittävää. Muhoksen ja Oulun välinen bussiliikenne kulkee valtatiealueen pitkin. Pysäkkejä on mm. Lukantien ja Sääskensuontien alikulun yhteydessä.

Noin 600 metriä kaava-alueen eteläpuolella on sähköistetty rautatie, jolla kulkee päivittäin n. 10 henkilöjunaa ja alle 20 tavarajunaa. Rata on osa Kostamuksen ja Kokkolan välistä rautapalvelintransitokuljetusreittiä.

3.1.6 Vesihuolto ja muut tekniset järjestelyt

Oulun vesi toimittaa Hangaskankaan pohjavettä Pikkaralan Vesiosuuskunnalle, joka jakaa verkostonsa kautta vettä Oulujokivarressa sijaitseville kiinteistöille. Kaava-alueella tai Madekosken I osa-alueella ei ole jätevesiviemäriä.

Alueella on kaupungin ylläpitämä valaistus. Sähköverkon ilmajohtoja ollaan kaapeloimassa maahan.

3.1.7 Palvelut

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole kaupallisia palveluita. Madekoskentien itäpuolella, noin 3 km kaava-alueelta kaakkoon, on kiosk, ja Maikkulan paikalliskeskus sijaitsee noin 3 km kaava-alueelta luoteeseen.

Asemakaava-alueen lähin koulu on noin 200 oppilaan Madekosken koulu, jonka luokat 1–2 ovat Heikkilänkankaan yksikössä ja luokat 3–5 Madekosken yksikössä. Alle 3 km luoteeseen on myös yli 550 oppilaan Maikkulan yhtenäiskoulu (luokat 1–9). Lähimmät päiväkodit ovat Heikkilänkankaan päiväkoti (Heikkilänkangas) ja Kangaskontion päiväkoti (Maikkula).

3.1.8 Virkistys ja ulkoilu

Oulujokea käytetään virkistykseen, mm. veneilyyn, kalastukseen ja melontaan. Jokimaisemassa järjestetään myös risteilyjä. Vesireitti kulkee Oulujärveltä Kajaanista ja Vaalasta Ouluun, mutta reitin katkaisevat useat voimalaitokset. Reitin varressa ei ole julkisesti ylläpidettyjä taukopaikkoja. Merikosken voimalaitoksen kalaportaiden kautta mm. lohi voi nousta Muhoksen Montan voimalaitokselle asti.

Yleisiä joenrantaan suuntautuvia kulkuyhteyksiä on lähinnä kaupungin omistaman Juurusojan venesataman kohdalla. Juurusojan itäpuolella on kaupungin vuokraamia viljelypalstoja.



Kuva: Juurusojan veneranta v. 2019.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

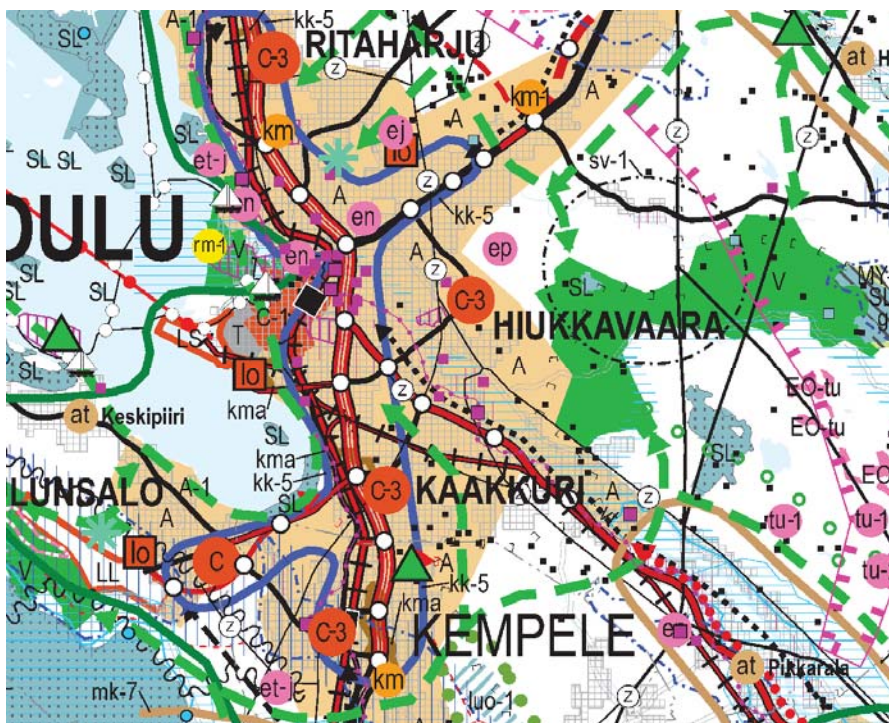
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tavoitteet koskevat toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta; tehokasta liikennejärjestelmää; terveellistä ja turvallista elinympäristöä; elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä; luonnonvarojen sekä uusiutumiskykyistä energiahuoltoa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteet velvoittavat mm. luomaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen; vahvistamaan yhdyskuntarakenteen eheyttä; edistämään palveluiden, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta sekä edistämään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

3.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018) asemakaava-alue ja Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa rakennettuun ympäristöön. Suunnittelussa tulee varmistaa, että kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Asemakaava-alue sisältyy myös mm. Oulujokivarren suun kulttuurimaisema-alueeseen, jonka suunnittelussa ja kehittämissä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Peltöjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä tulee edistää. Rakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen maisemaan. Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu mm. merkittävästi parannettava valtatie sekä valtatie suuntainen joukkoliikenteen kehittämiskäytävä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.



Kuva: Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Ei mittakaavaa.

3.2.3 Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 21.5.2007 § 44 hyväksymässä Oulujokivarren osayleiskaavassa esitetään osia Madekoskesta, Sanginsuusta ja Pikkaralasta asemakaavoitettavaksi. Osayleiskaavassa on esitetty asemakaavoitettavaa aluetta koskevia suosituksia, jotka koskevat mm. alueiden yhdyskuntarakenteen sosiaalista kestävyyttä; ekologista kestävyyttä; rakennettujen alueiden ja avoimen maiseman suhdetta; kylämaisemien miljöö ja kyläkuvan muodostamista sekä maatalouden ja asutuksen yhteensovittamista. Yleiskaavan selostuksessa esitetään myös alustava asemakaavojen laatimisjärjestys siten, että Madekosken I osa-alue asemakaavoitetaan ensimmäiseksi.

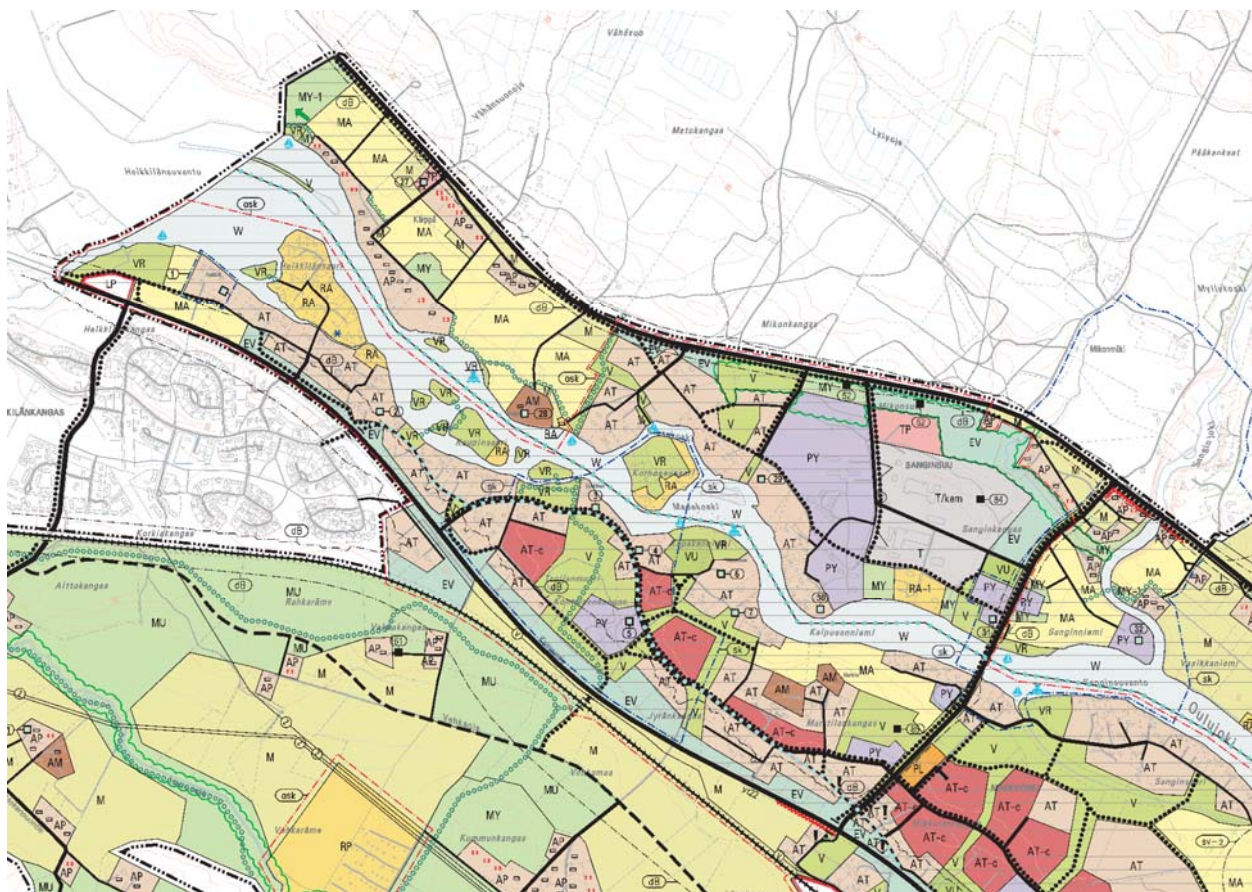
Kaavan selostuksen mukaan Madekoskelle toteutetaan kaikkiaan noin 880 uutta asuntoa, joista n. 200 sijoittuu Madekosken I osa-alueelle. Ohjeellisen asuntotyyppijakauman mukaan I osa-alueen uusista asunnoista n. puolet sijoittuu erillispientaloihin ja loput rivitaloihin tai pienkerrostaloihin. Tiiveimmin rakennettavat alueet sijoittuvat Konttisenkankaalle sekä Konttisentien ja Jyräntien rannanpuolelle.

Lukantien varteen on osoitettu mm. erillispientaloille varattavaa kyläaluetta, maisemallisesti arvokasta maatalousaluetta, erityisviheraluetta, retkeily- ja ulkoilu aluetta sekä pysäköintialuetta. Heikkilänsaari ja Kotaranta on osoitettu loma-asuntoalueiksi. Käyttötarkoitukset määritellään kuitenkin kaavaselostuksen mukaan tarkemmin vasta asemakaavoituksen yhteydessä.

Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) Madekoski on osoitettu "kaupunkikehittämisyöhykkeeksi 4, laajentumisvyöhykkeeksi". Uuden Oulun yleiskaava ei kuitenkaan ole voimassa Oulujokivarren osayleiskaavan alueella. Samaan kaavaan liittyvässä VILMO (Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus) -erillisuunnitelmassa (kh 28.10.2014) Oulujoen vesistö on esitetty ekologisena yhteytenä. Juurusojan ympärillä olevat pellot, Valtatien molemmin puolin, on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Lisäksi Oulujoen rannoille on osoitettu viheryhteystarpeet (säilytettävä tai parannettava viheryhteys).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Hyväksyessään Oulujokivarren osayleiskaavan kaupunginvaltuusto (21.5.2007 § 44) edellytti ponnessaan, että "maanomistajien kanssa neuvotellaan kaavan toteuttamisesta kaupungin yleisesti käyttämien hyvien maankäyttöön liittyvien menettelytapojen mukaisesti ja että käytetään maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemiä keinoja kunkin tilanteen mukaisesti niin maanhankinnassa kuin kaavoituksessa".



Kuva: Ote Oulujokivarren osayleiskaavasta (kv 21.5.2007). Kaavassa on osoitettu mm.:

- asemakaavoitettavan alueen ohjeellinen rajaus (punainen pistekatkeviiva)
- kyläkeskusalueet (AT-c), jotka on tarkoitettu pääasiassa "asuinpientaloille kuten pienkerrostaloille, rititaloille, kytketyille pientaloille ja tiiviisti toteuttaville erillispientaloille"
- kyläalueet (AT), jotka on varattu pääasiassa erillispientaloille
- loma-asuntoalueet (RA)
- maatilojen talouskeskusten alueet (AM)
- virkistysalueet (V) sekä retkeily- ja ulkoilualueet (VR)
- suojaviheralueet (EV)
- maisemallisesti arvokkaat maatalousalueet (MA)
- vesialueet (W)
- yleisen pysäköinnin alue (LP)
- julkisten palveluiden ja hallinnon alueet (PY)
- valtatie, rautatie sekä muita katuja/teitä
- kevyen liikenteen reitit (musta pisteviiva) sekä ohjeelliset ulkoilureitit (vihreä pisteviiva)
- uimapaidat ja venerannat
- maakunnallisesti arvokas maisema-alue (vaakasuuntainen rasteri)
- kyläkuvallisesti arvokas alue (sk)
- suojelukohteet (siniset neliöt) ja muinaismuistokohde (musta neliö)
- kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie (vaaleansininen pisteviiva)

3.2.4 Asemakaava

Kaava-alue on pääosin asemakaavoittamatonta. Asemakaavaa on valtatie eteläpuolella sekä Sääksen-suontien liittymäalueella. (Oulun kaupungin asemakaavat 564-1582, kv 19.1.1998 ja 564-1786, tekn.ltk 25.5.2004.)

Madekosken alueesta on olemassa 15.10.1986 päivätty asemakaavan luonnos. Kaavaa ei ole koskaan hyväksytty eikä sitä ole mainittu 1980-luvun lopun kaupunginvaltuuston tai -hallituksen päätöksissä. Kaavan alue sisältää vain osan Lukantien varresta. Heikkilänsaari ja Lukantien länsiosa eivät sisälly luonnokseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.



Kuvat: Ote ajantasa-asetakaavayhdelmästä sekä ote 15.10.1986 päivätystä luonnoksesta. Ei mittakaavassa.

3.2.5 Rakennusjärjestys ja rakennuskiellot

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85.

Alue ei ole rakennuskiellossa. Rakentamista rantavyöhykkeelle ja -alueelle rajoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §, ja rakentamista rantavyöhykkeen ulkopuolella rajoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §.

3.2.6 Oulujokivarren rakennus- ja korjaustapaohjeet

Oulujokivarren rakennustapaohjeet (Oulun kaupunki, Hirviniemi & Männikkö Oy 2007) käsittävät johdannon, yleiset rakennustapaohjeet (Osa A), yleiset korjaustapaohjeet (Osa B) sekä arvokkaiden alueiden kehittämisohteet (Osa C). Ohjeiden avulla on tarkoitus ohjata rakentamista siten, että alueiden erityiset arvot säilyvät. Ohjeet täydentävät yleiskaavaa ja antavat suosituksia asemakaavoitusta varten. Arvokkaiden alueiden kehittämisohteet koskevat mm. Konttisentien ympäristöä.

3.2.7 Kaupunkistrategia

Kaupunkistrategiassa 2026 (kv 26.2.2018 § 18) painotetaan muun muassa kaupungin kasvua, tiivistä kaupunkirakennetta, elävää kaupunkikeskustaa ja ympäristöystävällistä liikkumista. Oulun vahvuuksia ovat monimuotoinen luonto sekä elävät alueet ja kylät. Oulu on meren, järvien ja kolmen joen kaupunki. Asumisen mahdollisuuksia tarjotaan urbaanissa ympäristössä ja maaseudulla.

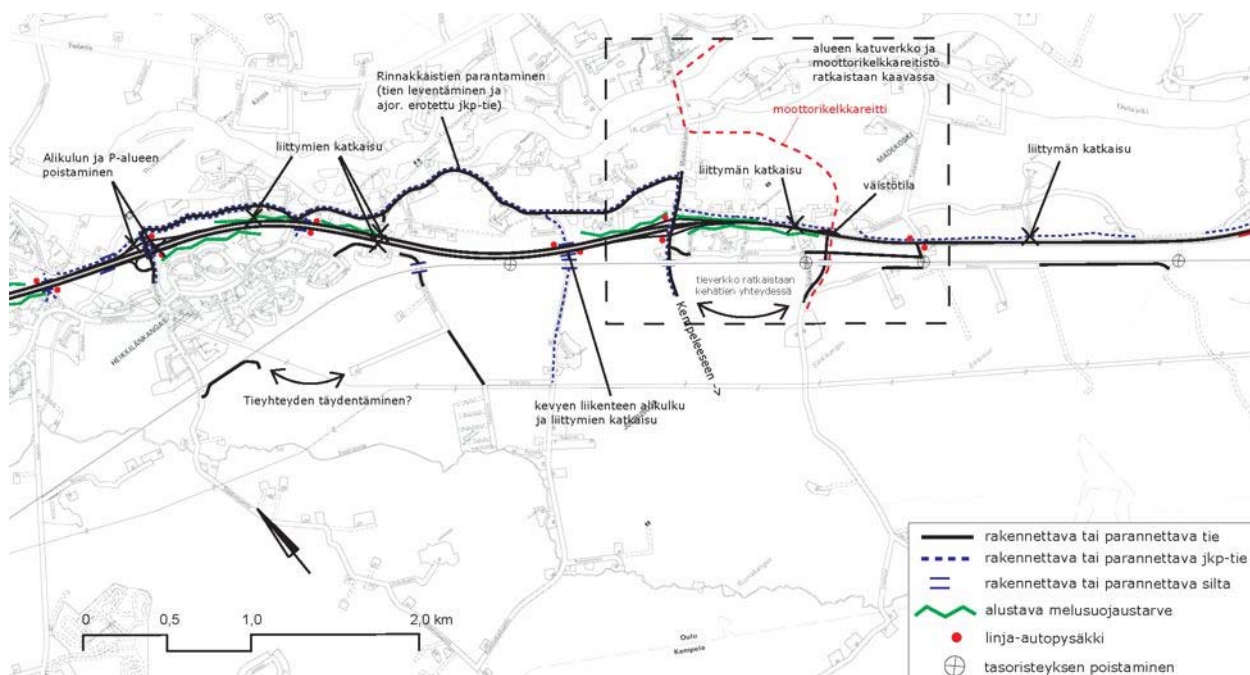
3.2.8 Valtatietä koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Valtatietä 22 koskevat mm. seuraavat suunnitelmat:

- Valtatie 22 kehittämisselvitys välillä valtatie 4 – kaupungin raja, Tiehallinto 2008
- Valtatie 22 Oulu – Kajaani yhteysvälin parantaminen, tie- ja rakennussuunnitelmat, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 2014 (tiesuunnitelmat 12.3.2014 ja rakennussuunnitelmat 1.10.2014)

Valtatien 22 kehittämisselvityksessä esitetään pitkän aikavälin tavoitteena mm. kahta ajorataa Madekoskentielle saakka. Kaksiajorataisella osuudella olemassa olevien tieliittymät korvataan Sääksensuontien ja Madekoskentien eritasoliittymillä, ja eritasoliittymien välillä tarvitaan mittavia rinnakkaistiejärjestelyjä. Valtatien joen puolella rinnakkaistie (eritasoliittymien välinen kokoojaväylä) muodostetaan parantamalla nykyisiä yksityisteitä Lukantie, Vanhataival, Konttisentie ja Jyräntie. Jalankulkua ja pyöräilyä varten tarvitaan ajoradasta erotettu kevyen liikenteen väylä.

Tie- ja rakennussuunnitelmat on toteutettu vuosina 2016–2017.



Kuva: Ote valtatie 22 kehittämisselvityksestä. Tiehallinto, Oulun kaupunki, Ramboll 2008. Ei mittakaavassa.

3.2.9 Maapolitiikka

Kaupunginvaltuusto päätti Oulun kaupungin uusista maapolitiittisista linjauksista 16.6.2014 § 53. Uusien linjausten mukaan maankäytösopimuksia ja kehittämiskorvauskaavoja voidaan laatia kaupunkirakenteen sisällä olevilla alueilla tarkoituksenmukaisuusharkinnalla ja hyvän yhdyskuntarakenteen ehdolla mm. yleiskaavassa asemakaavoitettaviksi osoitetuilla tiiviiden kyläkeskusten sekä kylien täydennysrakentamisen alueilla. Lisäksi linjauksissa todetaan, että sopimusten avulla varmistetaan tällöin, ettei hankkeista synny kaupungille kustannuksia. Asemakaavoitettavien alueiden toteuttamiskustannukset kohdistetaan sopimuksilla kaavasta hyötyvien maanomistajien kustannuksiksi, ja kaikkien kaavasta hyötyvien tulee sitoutua sopimuksiin.

3.2.10 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Valtio (Maanmittauslaitos) puolestaan ylläpitää kiinteistörekisteriä asemakaava-alueen ulkopuolella.

3.2.11 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita __.__.20__.

3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

3.3.1 Kulttuuriympäristöä koskevat selvitykset

Kaava-alueen rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat mm. seuraavat maakunnalliset ja paikalliset perusselvitykset:

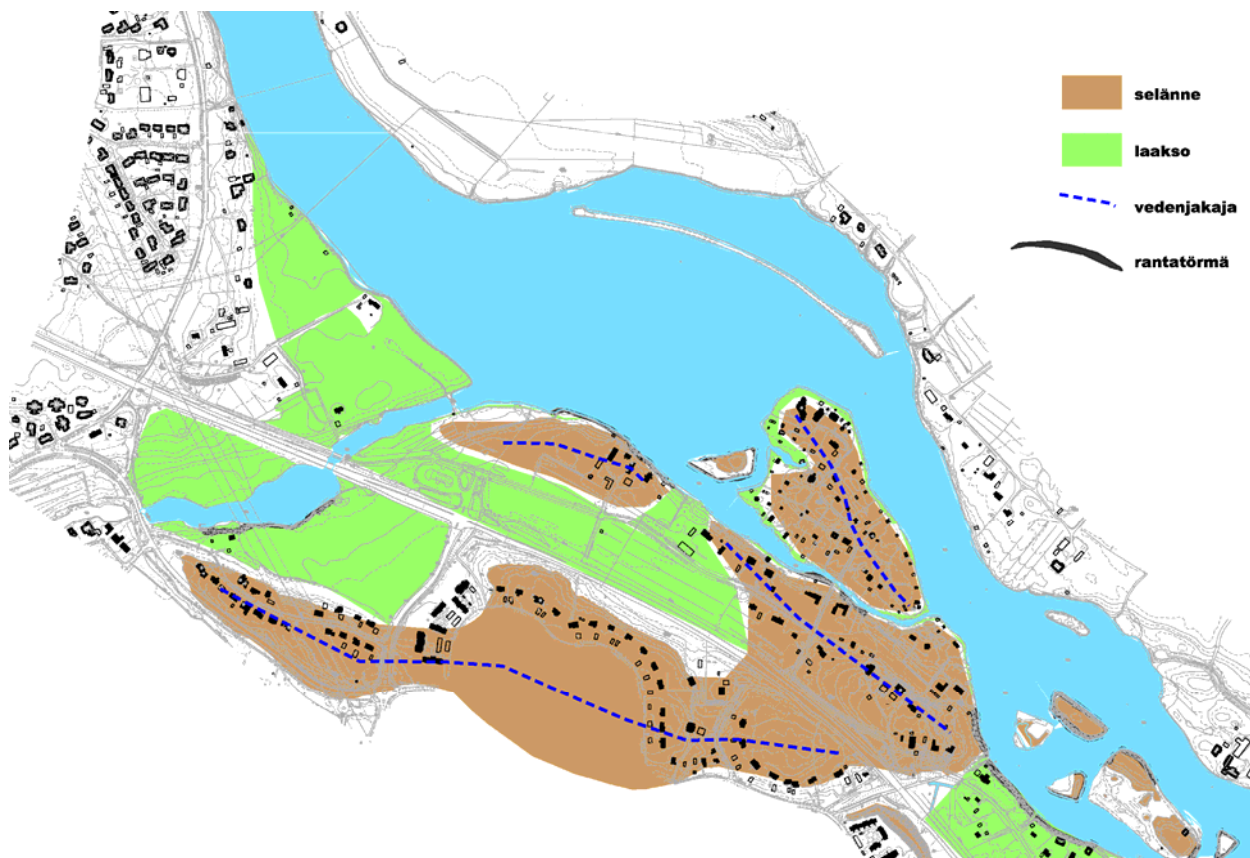
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015: Oulu (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016)
- Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, osa 1. Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliitto 1993
- Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla: Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys ja täydennysinventointi 2013–2015. (Pohjois-Pohjanmaan liitto.)
- Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet. Pohjois-Pohjanmaan liitto 1997
- Arvokkaita alueita Oulussa, osa 1. Oulun kaupunki 1999
- Oulun kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet. Oulun kaupunki 1986

Oulujokivarren osayleiskaavaa varten on laadittu mm. seuraavat selvitykset:

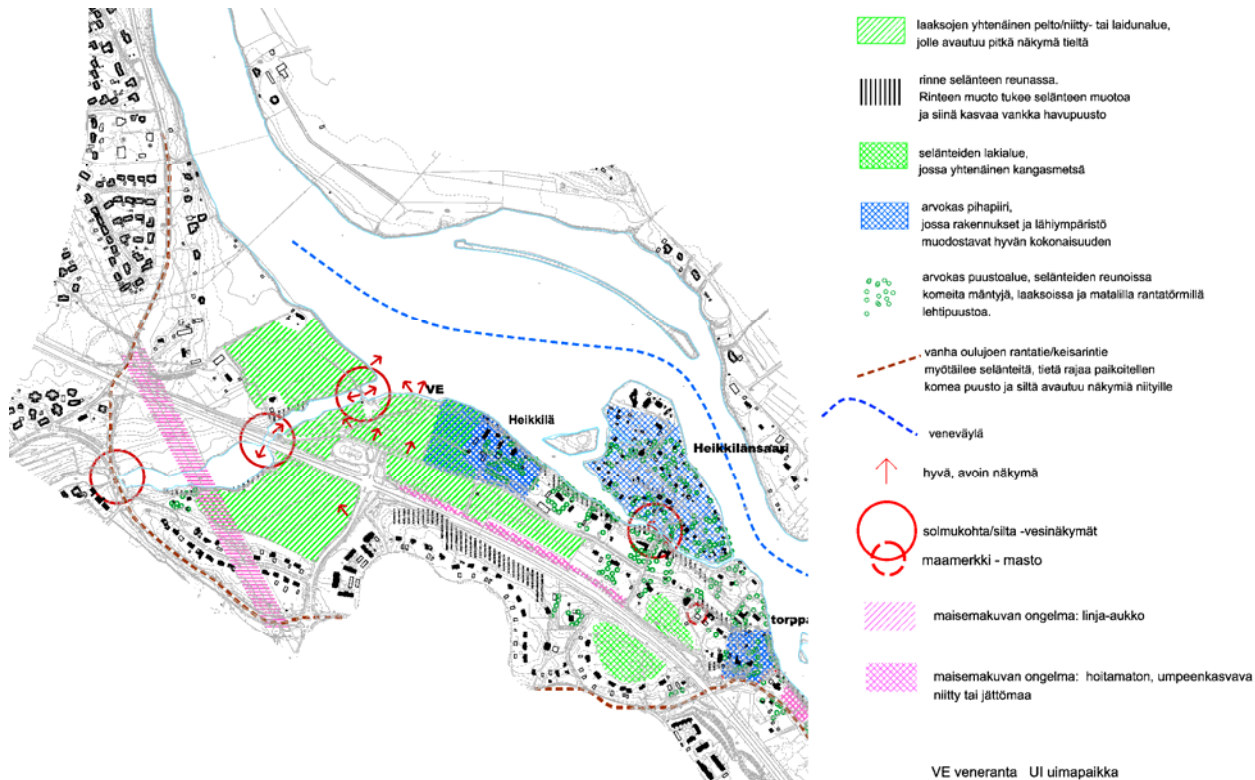
- Oulujokivarren rakennusperintö 2005, Oulun kaupunki 2005
- Oulujokivarren maisemaselvitys ja maisemanhoitosuunnitelma, Oulun kaupunki 2002
- Oulu Oulujokivarsi: Tutkimuskertomus osayleiskaava-alueen arkeologisesta inventoinnista, Oulun yliopisto 2002
- Oulu–Kajaani-maantie Oulussa ja Muhoksella 1785, tieinventointi, Oulun kaupunki ja Muhoksen kunta 2004

Lisäksi kaupunginhallituksen päätöksen 30.11.2009 § 619 mukaista Madekosken I osa-alueen asemakaavaa varten on vuonna 2012 laadittu yhteenvedotkartat: a) maisemarakenne, b) maisemakuva ja c) maisemallinen maankäytön suositus. (Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy 2012.)

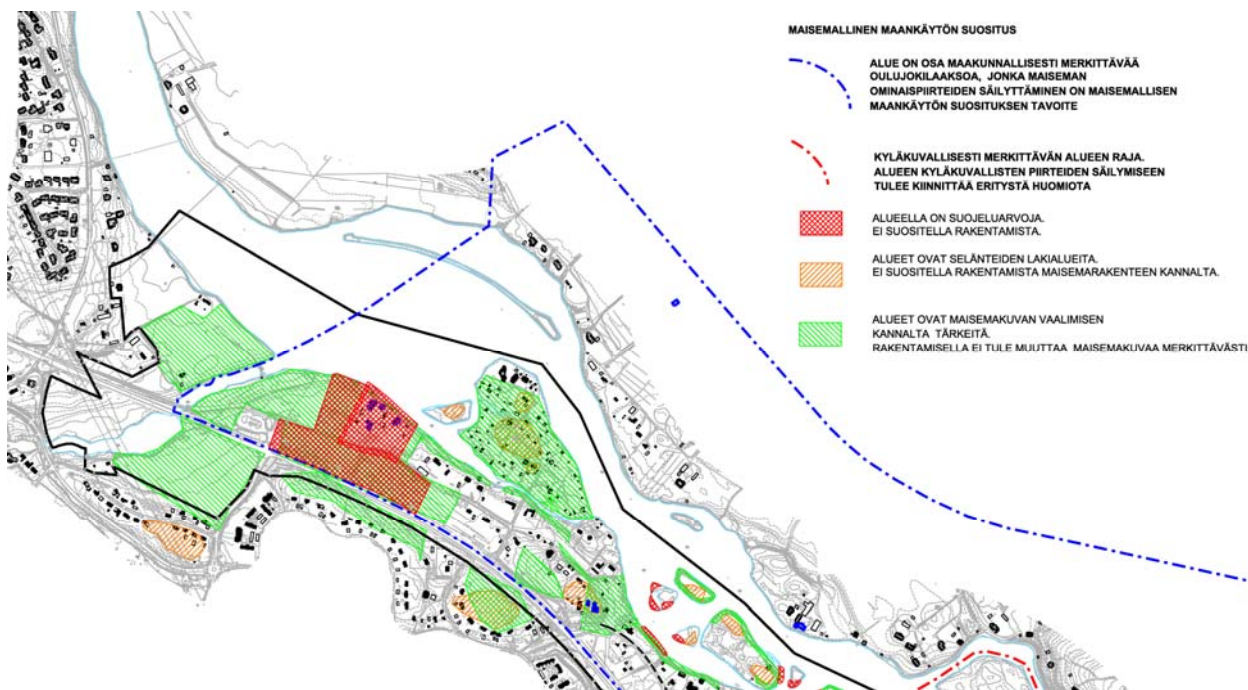
- a) Maisemarakenteen muodostavat selänteet, laaksot, vedenjakajat ja rantatörmät.
- b) Maisemakuva käsittää yhtenäiset avoimet maisematilat, kuten niityt ja pellot sekä yhtenäiset metsäiset laet ja rinteet. Kaava-alueella on mm. solmukohtia (siltoja), vesinäkymiä, arvokkaita pihapiirejä sekä laaksojen yhtenäisiä peltoja, joille avautuu pitkiä, avoimia näkymiä tieltä. Arvokkaat pihapiirit ja merkittävä puusto perustuvat laadittuihin yleiskaavaselvityksiin, pohjakartta-aineistoon ja havaintoihin maastokäynnillä. Maastossa havaittuja maisemakuvan ongelmia ovat umpeenkasvaneet niityt ja niityn reunakasvustot, jotka peittävät näkymiä, sekä yksi voimajohtolinja. Maiseman visuaalisia ongelmia on suunnittelualueella vähän ja ne ovat helposti hoidettavissa kulttuuri-maisema-arvon edellyttämään kuntoon.
- c) Maisemallisiin maankäytön suosituksiin vaikuttavat mm. maakunnallisesti tärkeät maisema-alueet, kyläkuvan kannalta tärkeät alueet, suojelualueet ja -kohteet, maisemarakenteen kannalta tärkeät alueet sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriarvojen kannalta tärkeät alueet. Suositusten mukaan alueelle sijoittuvassa rakentamisessa tulee ottaa huomioon maisemarakenteen pohjalta kehittynyt maaseutumainen kulttuurimaisema. Rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan selänteiden rinteille nauhamaisesti. Rakentamista tulee välttää erityisesti Heikkilän, Väli-Heikkilän ja Vanha-Koskelan talouskeskusten ympäristössä sekä näihin liittyvillä maisemapelloilla.



Kuva: Ote yhteenvetokartasta: maisemarakenne. Ramboll Finland Oy 2012. Ei mittakaavassa.



Kuva: Ote yhteenvetokartasta: maisemakuva. Ramboll Finland Oy 2012. Ei mittakaavassa.



Kuva: Ote yhteenvetokartasta: maisemallinen maankäytön suositus. Ramboll Finland Oy 2012. Ei mittakaavassa. Punaisilla alueilla on suojeluarvoja eikä niitä suositella rakentamiseen. Oranssit alueet ovat selänteiden lakialueita, joille ei suositella rakentamista. Vihreät alueet ovat maisemakuvan vaalimisen kannalta tärkeitä alueita: rakentamisella ei tule muuttaa merkittävästi maisemakuvaa.

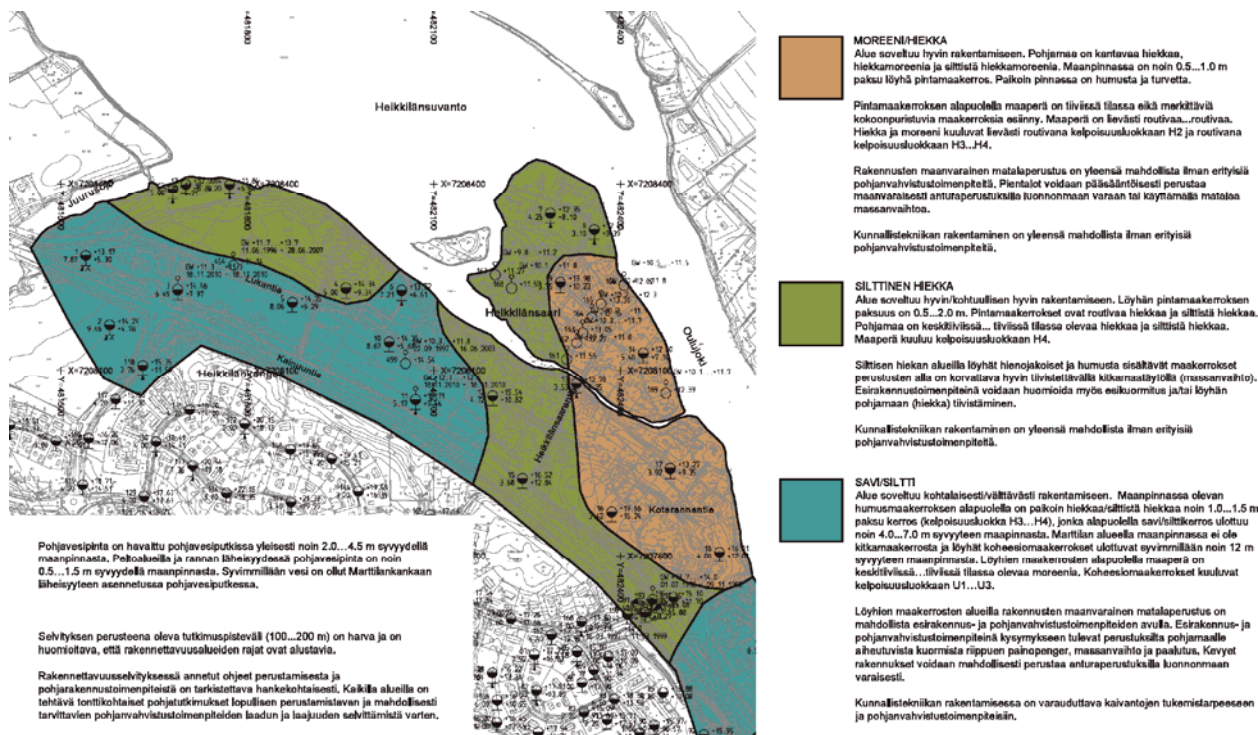
3.3.2 Luontoa koskevat selvitykset

Madekosken I osa-alueen asemakaavaa varten on laadittu luontoselvitys vuonna 2011 (Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy, Pöyry Oy.) Selvityksen mukaan asemakaava-alue on lähes kauttaaltaan rakennettua ja muokattua. Kaava-alueen kasvillisuus koostuu pääosin pihojen kasvillisuudesta ja lehtimetsistä tai pensakoista. Asemakaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita, luonnonsuojelulain tai vesilain mukaisia kohteita eikä metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Maastokäyntien aikana selvitysalueella ei havaittu uhanalaisia tai huomioitavia kasvilajeja. Alueen maaeläimistö on seudulle tavanomaista kaupunkien lähialueiden lajistoa.

Myös linnustoa on selvitetty koko Madekosken I osa-alueella. Luontoselvityksen mukaan linnusto on varsin monipuolista ja se koostuu havu- ja lehtimetsien sekä peltojen ja rakennetun maan lajeista, mutta myös suolintuja ja karujen sisävesien lintuja esiintyy. Atlastietojen mukaan Madekosken I osa-alueella on tavattu kaikkiaan 93 lajia joista varmasti pesivänä 40 lajia sekä todennäköisesti pesivinä 28 lajia. Alueella pesivistä lajeista peltosirkku on luonnonsuojelulain (46 §) mukainen uhanalainen lintulaji. Se viihtyy avonaisilla ja kulttuurivaikutteisilla alueilla. Peltosirkun lisäksi alueella pesivistä lintulajeista sinisuohaukka ja keltävästäräkki kuuluvat uhanalaisiin ja pikkukuovi sekä liro alueellisesti uhanalaisiin lajeihin. Nämä neljä ovat suolintuja. Silmälläpidettäviä (ei uhanalaisia) lajeja alueella pesii kahdeksan (rantasipi, niittykirvinen, tukkakoskelo, punajalkaviklo, punavarpuen, käenpiika, sinirinta ja sirittäjä). Suomen kansainvälisiä erityisvastuulajeja (EVA) suunnittelualueella pesii seitsemän ja EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja alueella pesii myös seitsemän.

3.3.3 Rakennettavuusselvitys

Madekosken I osa-alueen asemakaavaa varten on laadittu alustava maaperä- ja rakennettavuusselvitys vuonna 2011. (Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy.) Maaperäolosuhteiltaan asemakaava-alue soveltuu suurelta osin hyvin tai kohtuullisen hyvin rakentamiseen: löyhän pintamaakerroksen paksuus on 0,5...2,0 m. Osa Lukantien varresta soveltuu kohtalaisesti tai välttävästi rakentamiseen: hiekan tai silttisen hiekan alla savi tai silttikerros ulottuu 4,0...7,0 m syvyyteen maanpinnasta.



Kuva: Ote alustavasta maaperä- ja rakennettavuusselvityksestä. Ramboll Finland Oy 2011. Ei mittakaavassa.

Kuvassa ruskeat alueet ovat moreenia tai hiekkaa ja soveltuvat pääsääntöisesti hyvin rakentamiseen. Vihreät alueet ovat siltistä hiekkaa, jotka soveltuvat vähintään kohtuullisesti rakentamiseen. Siniset alueet ovat savea tai silttiä ja soveltuvat kohtalaisesti tai väitävästi rakentamiseen. Kuva on yleispiirteinen, ja perustamisolosuhteet tulee aina selvittää kunkin rakennushankkeen yhteydessä.

3.3.4 Tulvatarkastelut

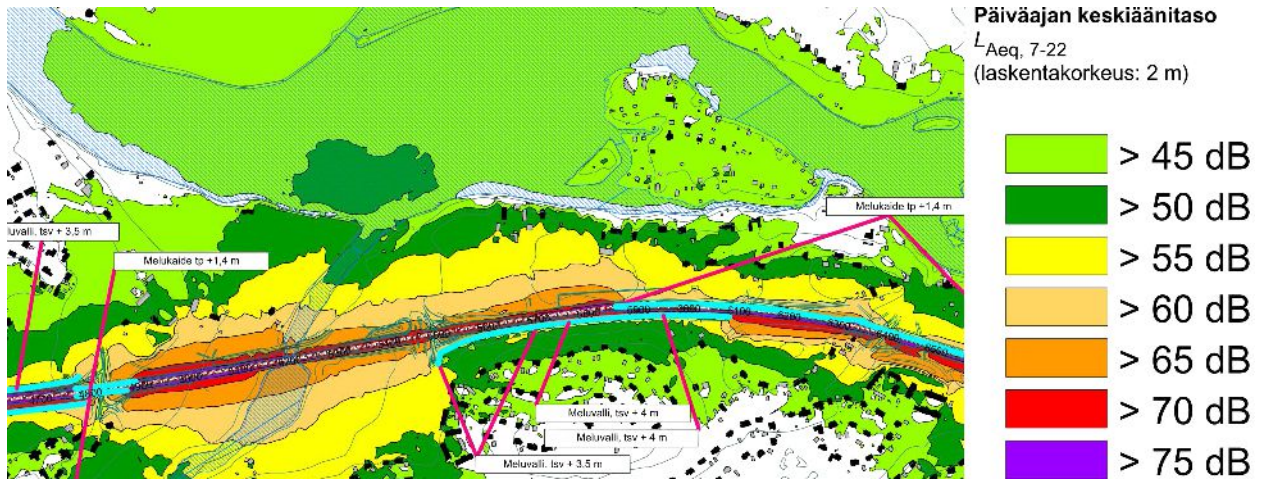
Pohjois-Pohjanmaan ja Kainuun ympäristökeskukset, Pohjois-Pohjanmaan ja Kainuun ELY-keskukset sekä Fortum Oyj ovat laatineet Oulujoen vesistöstä useita tulvatarkasteluja. Suomen ympäristökeskuksen laatimien virtaus- ja vedenkorkeuslaskelmien mukaan ilmastomuutos lisää tulvien todennäköisyyttä. Suppotulvamallin avulla mahdolliseksi tulvakorkeudeksi on arvioitu Heikkilänsaaren kohdalla N2000 + 13,5 m, jolloin suuri osa saaren olemassa olevasta rakennuskannasta on uhattuna. (Heikkilänsaari ja Turkansaari: Tulvasuojelun hankesuunnitelma, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Ramboll Finland Oy 2012.) Mallin pohjalta ELY-keskus on arvioinut, että kaava-alueen alin suositeltu rakentamiskorkeus kosteudelle alttiille rakenteille on N2000 + 13,8 m. (Lausunto alimmista rakentamiskorkeuksista Madekosken I osa-alueen asemakaavaluonnokseen. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 25.2.2015.)

3.3.5 Liikenteen melua koskevat selvitykset

Liikenteen aiheuttamaa päivä- ja yömelua nykytilanteessa ja vuonna 2030 on arvioitu sekä Madekosken I osa-alueen asemakaavaa varten laaditussa melutarkastelussa (Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy 2012) että valtatie 22 tie- ja rakennussuunnittelun yhteydessä laaditussa ennusteessa (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Oulun kaupunki, SITO 2014). Jälkimmäisessä on otettu huomioon myös valtatie parantamisen yhteydessä vuosina 2016–2017 toteutetut Heikkilänkankaan ja Madekosken melusuojaukset, mm. Lukantien itäpään kohdalle on toteutettu 1,4 m korkea melukaide.

Vuosina 2016–2017 toteutetuista suojauksista huolimatta valtatie melu vaikuttaa huomattavasti Luktien varressa. Ennustetilanteessa vuonna 2030 keskiäänentaso ylittää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisen ulkomelun ohjearvon (55 dB) piha-alueilla etenkin Lukantien varressa sekä Lukantien ja valtatie välissä.

Rautatien aiheuttamalla melulla ei ole merkitystä Lukantien ja Heikkilänsaarentien asutukseen.



Kuva: Valtatien 22 tie- ja rakennussuunnittelun yhteydessä laadittu ennuste päivämelun keskiäänentasosta v. 2030. (ELY-keskus, Oulun kaupunki, SITO 2014.) Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen ulkomelun ohjearvo (55 dB) alittuu vihreällä, vaaleanvihreällä ja valkoisella värillä osoitetuilla alueilla. Keskiäänentaso ylittää ohjearvon (55 dB) keltaisella alueella.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarkoitus ja suunnittelun käynnistämisestä koskevat päätökset

Asemakaavan laatiminen perustuu kaupunginvaltuuston 21.5.2007 § 44 hyväksymään Oulujokivarren osayleiskaavaan, jossa esitetään osia Oulujokivarresta asemakaavoitettavaksi.

Kaupunginhallitus päätti 30.11.2009 Madekosken I osa-alueen asemakaavoituksesta.

Yhdyskuntalautakunta päätti 29.11.2016 § 493 Madekosken I osa-alueen asemakaavan laatimisesta vaiheittain siten, että ensimmäiseksi kaava pyritään laatimaan Heikkilänsaaren ja Lukantien ympäristöön.

4.2 Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Alueen maankäyttöä on suunniteltu kaupungin omana työnä. Liikenteen, katujen ja ympäristön suunnittelukonsulttina on toiminut Ramboll Finland Oy. Oulun veden nimeämänä vesihuollon suunnittelukonsulttina on toiminut WSP Finland Oy. Suunnittelua ohjaava ohjausryhmä on kokoontunut 11.11.2009, 4.3.2010, 13.8.2010, 20.4.2012, 18.10.2012, 12.12.2013 ja 25.10.2018.

Oulun kaupungin edustajina ohjausryhmään ovat osallistuneet:

- Matti Karhula (pj. 11.11.2009 – 20.4.2012)
- Mikko Törmänen (pj. 18.10.2012 – 12.12.2013)
- Ritva Kuusisto (pj 25.10.2018 –)
- Jouko Hyttinen (– 12.12.2013)
- Johanna Jylhä (15.10.2018 –)
- Mika Uolamo
- Juha Peuraniemi (4.3.2010 –)
- Jukka Kangas
- Mirjam Larinkari (20.4.2012)
- Liisa Kääriä-Fischer (– 13.8.2010)
- Jorma Heikkinen (– 12.12.2013)
- Erkki Martikainen (25.10.2018 –)
- Reijo Lammasniemi
- Jari Heikkilä (4.3.2010)
- Matti Tynjälä
- Mervi Uusimäki (– 20.4.2012)
- Satu Kiipeli (25.10.2018 –)
- Antti Määttä (siht.)

Muilta osapuolilta työhön ovat osallistuneet mm:

- | | |
|--|--|
| - Risto Leppänen (11.11.2009) | Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (ent. Tiehallinto) |
| - Seppo Heikkinen (18.10.2012 –) | Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (ent. Tiehallinto) |
| - Teemu Poussu (4.3.2010) | Liikennevirasto (ent. Ratahallintokeskus) |
| - Taru Rouvinen (11.11.2009) | Pöyry CM Oy / Ratahallintokeskuksen konsultti |
| - Teija Ylimartimo (– 12.12.2013) | Pohjois-Pohjanmaan museo |
| - Anita Yli-Suutala (25.10.2018 –) | Pohjois-Pohjanmaan museo |
| - Antti Heikkala | Oulun vesi |
| - Jarno Liimatainen | Oulun energia, sähkön siirto ja jakelu |
| - Vesa Parviainen (13.8.2010) | Oulun energia, sähkön siirto ja jakelu |
| - Tapani Ojala (4.3.2010) | Oulun energia, sähkön siirto ja jakelu |
| - Erkki Sarjanoja (13.8.2010 –) | Ramboll Finland Oy |
| - Terttu Kurttila (20.4.2012) | Ramboll Finland Oy |
| - Viljo Heikkinen (20.4. – 18.10.2012) | WSP Finland Oy |
| - Sari Pietilä (12.12.2013) | WSP Finland Oy |

Ohjausryhmän kokousten aiheina olivat mm:

- Ohjausryhmän 1. kokous 11.11.2009: järjestäytyminen, suunnitteluhanke, projektiorganisaatio, osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnos, alustavat tavoitteet ja selvitysten täydennystarpeet, projektisuunnitelma, aikataulu ja työnjako, neuvottelu- ja sopimustarpeet, tiedotus- ja keskustelutilaisuus
- Ohjausryhmän 2. kokous 4.3.2010: maanhankinnan tilanne, alustavien tavoitteiden tarkentaminen
- Ohjausryhmän 3. kokous 13.8.2010: liikenteen, katujen ja ympäristön yleissuunnittelu; yhteisen projektisuunnitelman laatiminen
- Ohjausryhmän 4. kokous 20.4.2012: luontoselvitys, maisemarakenne, maisemakuva, ympäristöarvot, maaperä- ja rakennettavuus, liikenteen melu, valtatie järjestelyt, Marttilankankaan muinaismuistoalue
- Ohjausryhmän 5. kokous 18.10.2012: maisemalliset maankäytön suositukset, valtatie järjestelyt, maanhankintaa havainnollistavat maankäyttömallit, asemakaavan toteuttamisen kustannukset, vesihuollon järjestelyt
- Ohjausryhmän 6. kokous 12.12.2013: maanhankinnan tilanne, valtatie järjestelyt, maankäyttömalli
- Ohjausryhmän 7. kokous 25.10.2018: maapoliittiset linjaukset, maanomistajien tapaamiset, yhdyskuntalautakunnan päätös kaavan laatimisesta vaiheittain, sopimusvalmistelut, alustava kaavaluonnos, rakennusoikeudet

4.2.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Osallisia ovat mm.:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun vesi, Pikkaralan vesiosuuskunta, Oulun energia ja muut johtojen haltijat
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Maikkulan suuralueen yhteistyöryhmä
- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönhaltijat ja asukkaat

4.2.2 Vuorovaikutus valmistelun aikana

Madekosken I osa-alueen kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (tekninen lautakunta 24.11.2009 § 564) oli nähtävillä 1.12.–31.12.2009. Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta tiedotettiin mm. ilmoitustaululla ja lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 1.12.2009. Yleisölle avoin tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 3.12.2009. Tilaisuuteen osallistui noin 40 kaavan osallista sekä 7 Oulun kaupungin ja Oulun veden edustajaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin annettuun määräaikaan mennessä 1 lausunto ja 1 mielipide. Annetun määräajan jälkeen saatiin vielä 1 mielipide. Lausunto ja mielipiteet ovat selvityksen liitteenä.

Maanomistajien kuulemiseksi järjestettiin mm. Madekosken I osa-alueen osien maankäyttöä ja liikennejärjestelyjä koskevia ryhmätapaamisia 13.4.2012 – 28.6.2012 (8 kpl), joihin osallistui yhteensä noin 150 maanomistajaa. Myös yksityisiä tapaamisia järjestettiin, ja suurin osa yksityisistä keskusteluista käytiin maanomistajien aloitteesta. Yhteensä vuoden 2014 alkuun mennessä oli käyty yli 300 yksityistä keskustelua yli 100 maanomistajan kanssa.

Heikkilänsaaren ja Lukantien asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 29.11.2016 § 493) oli nähtävillä 23.12.2016–23.1.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta tiedotettiin mm. ilmoitustaululla ja lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 23.12.2016. Lisäksi nähtävilläolosta tiedotettiin Madekosken I osa-alueen maanomistajille. Osallistumis- ja arviointisuunnitel-

masta saatiin annettuun määräaikaan mennessä 1 lausunto ja 10 mielipidettä. Annetun määräajan jälkeen saatiin vielä 3 mielipidettä. Mielipiteet ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Vuorovaikutuksesta valmistelun aikana on kerrottu enemmän selostuksen luvussa 4.4.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston __.__.20__ § __ nähtäville. Asemakaavan luonnos oli nähtävillä __.__.20__. Nähtävilläolosta tiedotettiin __.__.20__. Maanomistajille suunnattu tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __.__.20__. Mielipiteitä saatiin __ (kpl).

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen __.__.20__ § __ nähtäville. Asemakaavaehdotus oli __ julkisesti nähtävillä __.__.20__. Nähtävilläolosta tiedotettiin __.__.20__. Muistutuksia saatiin __ (kpl).

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavoituksen käynnistämistä koskeva viranomaisneuvottelu järjestettiin 3.2.2010.

Alueen liikennejärjestelyistä sekä liikenteen melun torjunnasta on neuvoteltu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa 28.5.2012.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tarkoitus on ohjata alueen kylämäistä pientalorakentamista Oulujokivarren osayleiskaavan (kv 21.5.2007 § 44) pohjalta. Yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

Asemakaavan laatimista säätelee maankäyttö- ja rakennuslain 54 §: ”Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saataavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. [...] Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.”

4.3.1 Asumista koskevat tavoitteet

Asumista koskevat tavoitteet pohjautuvat pääasiassa yleiskaavaan. Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja asutusta vahvistetaan. Alueelle pyritään muodostamaan uusia tontteja ja edistämään olemassa olevien tonttien lisärakentamista.

Lukantien vartta kehitetään pääasiassa suurten erillispientalojen alueena. Suositetaan välttämään kylämäistä rakentamista.

Yleiskaavasta poiketen Heikkilänsaari osoitetaan vakituisen asumisen käyttöön. Ratkaisu pohjautuu maanomistajien toiveisiin sekä yleiskaavan selostukseen, jonka mukaan (s. 19): ”Asemakaavoituksen yhteydessä [Heikkilänsaaren] rakennusoikeudet ja käyttötarkoitukset määritellään tarkemmin.” Vakituisen asumisen katsotaan edellyttävän, että tonttien kulkuyhteydet voidaan järjestää luotettavasti ja tonttien rakennusoikeudet pystytään sovittamaan ympäristöön ja maisemaan.

Muodostuvan asuin ympäristön tulee olla terveellistä, turvallista ja viihtyisää. Liikenteen turvallisuus, liikenteen melu ja tulvariskit otetaan huomioon suunnittelussa. Tulvavahingolle altis rakentaminen sijoitetaan riittävän korkealle ja yhteydet suunnitellaan siten, että pelastaminen on mahdollista tulvan aikana.

4.3.2 Kulttuuriympäristöä ja maisemaa koskevat tavoitteet

Kulttuuriympäristön arvot on osoitettu mm. maakuntakaavassa ja yleiskaavassa. Arvot perustuvat alueen maisemaan, kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön suhteeseen, historiaan ja rakennusperintöön. Maakunnallisesti ja paikallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa ja rakennusperintöä tulee vaalia siten, että ympäristön arvokkaat piirteet säilyvät. Muutosten tulee sopeutua ympäristöön.

4.3.3 Liikenteen järjestämistä koskevat tavoitteet

Liikennettä koskevat tavoitteet pohjautuvat yleiskaavan lisäksi yleiskaavan hyväksymisen jälkeen valmistuneeseen valtatieä koskevan kehittämisselvitykseen (Tiehallinto 2008). Valtionhallinnon näkökulmasta suunnittelussa tulee varautua pitkällä aikavälillä toteutuvaan valtatie nelikaistaisuuteen, Konttisentien molempien liittymien sulkemiseen sekä eritasoliittymiin Säaskensuontien ja Madekoskentien kohdalla. Valtatie rinnalle tarvitaan alueen sisäinen kokoojaväylä, jonka muodostavat pääosin olemassa olevat yksityistiet Lukantie, Vanhataival, Konttisentie ja Jyräntie. Kokoojaväylän varteen toteutetaan koko matkalle kävelyn ja pyöräilyn väylä. Esitetyt toimenpiteet poikkeavat yleiskaavasta, heijastuvat koko kaava-alueen sisäiseen katuverkkoon ja kulkuyhteyksiin, vaikuttavat kaava-alueen maisemaan sekä aiheuttavat toteutuksessaan kustannuksia. Asemakaavoituksen yhteydessä tarkennetaan kehittämisselvitystä sekä harkitaan tarvittavat ratkaisut yhteistyössä alueellisen ELY-keskuksen kanssa. Järjestelyissä varaudutaan liikennemäärän kasvuun ja vaiheittaiseen toteuttamiseen.

4.3.4 Palveluita koskevat tavoitteet

Alueen asutus tukeutuu kaava-alueen ulkopuolella oleviin palveluihin. Lähimpien palveluiden kapasiteetti otetaan huomioon alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa, ja kaavan avulla tuetaan palveluiden toimintaedellytyksiä.

4.3.5 Ulkoilua ja virkistystä koskevat tavoitteet

Yleensä tavoitteena on edistää rantojen vapaata käyttöä, vesilläliikkujien vapaata rantautumista sekä vapaiden rantojen saavutettavuutta ulkoilureittien kautta.

Kaava-alueella yleiseen virkistykseen soveltuvia rakentamattomia alueita on niukasti, etenkin asutuksen lähellä. Virkistykseen tai muuhun yleiseen käyttöön voidaan käyttää Juurusojan venesataman ympäristöä sekä pientä saarta Heikkilänsaaren länsipuolella. Myöhemmin puistoja voidaan toteuttaa myös kaava-alueen itäpuolelle.

Reilu kilometri kaava-alueen itäpuolella on Konttisenkangas kuntoratoineen. Kangas toimii Madekosken koulun lähiliikunta-alueena ja sieltä on mahdollista järjestää yhteyksiä muille ulkoilureiteille. Madekosken olemassa oleva uimaranta on koulun alapuolella.

Valtatien 22 alittavat uudet kevyen liikenteen tunnelit palvelevat varautumista pitkän tähtäimen seudullisiin kuntoreitteihin. Reitit voivat kulkea mm. Heikkilänkankaalta Muhokselle sekä Madekoskelta Sankivaaraan.

4.3.6 Teknistä huoltoa koskevat tavoitteet

Alue viemäroidään vesihuoltoverkon toteutuksen yhteydessä. Vesi- ja sähköhuollon verkostot suunnitellaan pääasiassa katujen yhteyteen.

Alueen maankäyttö tulee jatkossakin olemaan niin väljää, ettei kaukolämmön rakentamiseen varauduta.

4.4 Asemakaavaratkaisun suunnittelu

4.4.1 Maankäyttöratkaisujen muotoutuminen

Madekosken I osa-alueen ensimmäiset maankäyttömallit laadittiin vuosien 2010–2014 aikana. Mallien pohjalta arvioitiin, että kadunrakentamisen kustannukset ovat 4,0–7,0 M€, vesihuollon kustannukset 3,5–4,5 M€ ja maanhankinnan kustannukset noin 0,4 M€. Tuloja arvioitiin saatavan vesihuollon liittymismaksuista 1,2–1,4 M€ ja tonttien myynnistä n. 0–1,7 M€. Valtatie järjestelyiden, melusuojausten, ulkoilureittien, puistojen, laitureiden tai sähköhuollon kustannuksia ei arvioitu. Kaupungin näkökulmasta kaavan nettokustannukset olivat muodostumassa suuriksi.

Madekosken I osa-aluetta koskevat maanhankintaneuvottelut käynnistettiin vuonna 2010. Neuvotteluissa tähdättiin vapaaehtoiisiin raakamaakauppoihin, joiden avulla kaupungille muodostuisi luovutettavia tontteja, joiden avulla voitaisiin rahoittaa kaavan toteutusta. Lähtökohtana oli, että kaupunki tavoitteli kunkin maanomistajan kanssa raakamaakauppaa, jos omistajalle oli muodostumassa kaavasta huomattavaa hyö-

tyä (käytännössä enemmän kuin yksi vanha ja uusi rakennuspaikka). Periaate vaikutti maanomistajien rakentamisaikatoiveisiin, mikä puolestaan vähensi suunniteltua maankäytön tehokkuutta. Neuvotteluja käytiin 14 eri maanomistajatahon kanssa. Vuosiin 2010 – 2014 ajoittuvien neuvottelujen loppuvaiheessa maanhankintaneuvottelujen painopiste siirrettiin asemakaavan laatimisen kannalta merkityksellisimpiin ja pinta-alaltaan suurimpiin tiloihin. Näiden tilojen muodostamasta noin 15,5 ha suuruisesta alueesta kaupungille saatiin hankittua yhden maakaupan avulla noin 7,8 ha.

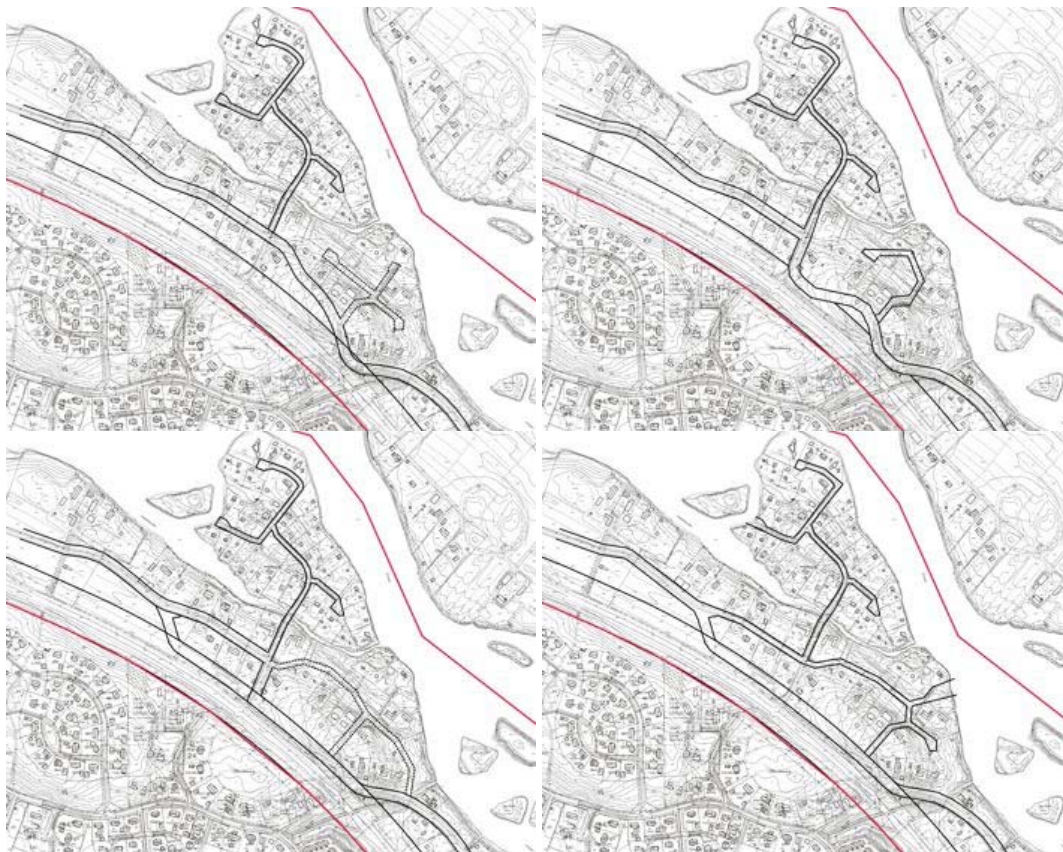
Oulujokivarren asukkaat järjestivät aloitteestaan 26.10.2015 Madekosken koululla tapaamisen, jossa keskusteltiin mm. kaavan hyödyistä ja kustannuksista. Kaupungin uusien maapoliittisten linjausten (kv 16.6.2014 § 53) pohjalta ryhdyttiin selvittämään maanomistajien valmiutta maankäyttösopimukseen perustuvaan asemakaavoitukseen sekä edellytyksiä maankäytön suunnittelun jatkamiselle. Oulun kaupunki lähetti Madekosken I osa-alueen 180 maanomistajalle kyselykirjeen 9.2.2016. Vastauksia saatiin noin 100 (56 %). Kaikki maanomistajat eivät nähneet asemakaavaa tarpeelliseksi, ja vastanneista reilu kolmasosa katsoi, ettei ole valmis osallistumaan toteuttamisen kustannuksiin. Eniten halukkuutta osallistua kustannuksiin esiintyi Heikkilänsaaren ja Lukantien ympäristössä. Kyselyn tulokset esitettiin alueen maanomistajille 17.5.2016 ja yhdyskuntalautakunnalle 14.6.2016. Keskustelua maanomistajien kanssa jatkettiin vielä 17.10.2016.

Yhdyskuntalautakunta päätti 29.11.2016 § 493, että koko Madekosken I osa-alueella ei kaavoiteta kerralla vaan ensimmäiseksi asemakaava pyritään laatimaan Heikkilänsaaren ja Lukantien ympäristöön, ja kaikkien kaavasta hyötyvien kanssa neuvotellaan sopimus.

Heikkilänsaaren ja Lukantien maanomistajien kanssa ryhdyttiin vuonna 2016 käymään alustavia sopimusneuvotteluita, joiden avulla parannettiin maanomistajien tietoisuutta myöhemmin laadittavista maankäyttösopimuksista. Maanomistajien kehittämisajatukset ja maankäyttöä koskevat toiveet tarkentuivat samalla neuvottelujen pohjalta.

Maanomistajille lähetettiin 5.10.2017 kysely, jonka avulla kartoitettiin kirjallisesti maanomistajien toiveita kaavan sisällöstä. Kyselyn ensimmäisen osan avulla haettiin näkemyksiä alueen täydennysrakentamisesta. Jotkut vastaajat arvioivat, että lisärakentaminen vaarantaa Heikkilänsaaren tärkeiden arvojen säilymisen, kun taas toiset vastaajat arvioivat rakennuskannan uudistuvan hyvällä tavalla, jos alueella sallitaan rakentamista paljon nykyistä enemmän. Selvästi enemmistö vastaajista katsoi, että vakituisen asumisen tulee olla mahdollista kaikilla tonteilla. Myös siltarummun uusimista kaivattiin, vaikka tästä aiheutuisi merkittäviä kustannuksia. Heikkilänsaaren erityisiksi arvoiksi mainittiin mm. Kainuuseen saakka ulottuva vesistö, jokimaisema, oma ranta, omaperäisyys, mökkimaisema, ainutlaatuisuus, asuinyhteisö, luonto, idyllisyys, tunnelma, rauha, pienipiirteisyys ja väljyys. Lukantien varren maanomistajat puolestaan korostivat maaseutumaisen ympäristön ja vanhojen pihapiirien arvoja. Erityisiksi arvoiksi nähtiin viljava peltomaisema, jokinäkymä, vesistö, rakentamaton jokinäkymä, vanha puusto ja rauha. Suurin osa vastaajista katsoi, että Lukantien ympäristön arvot voidaan säilyttää rajoittamatta merkittävästi maanomistajien rakentamista. Kyselyn toisen osan avulla kartoitettiin vastaajien omaa maa-alueita koskevia tavoitteita ja toiveita. Osa vastaajista toivoi kiinteistönsä jakamista useaksi rakennuspaikaksi. Rakennusoikeustoiveet vaihtelivat suuresti sekä saarella (0...300 + t 100 k-m²) että Lukantien ympäristössä (0...700 + t 150 k-m²).

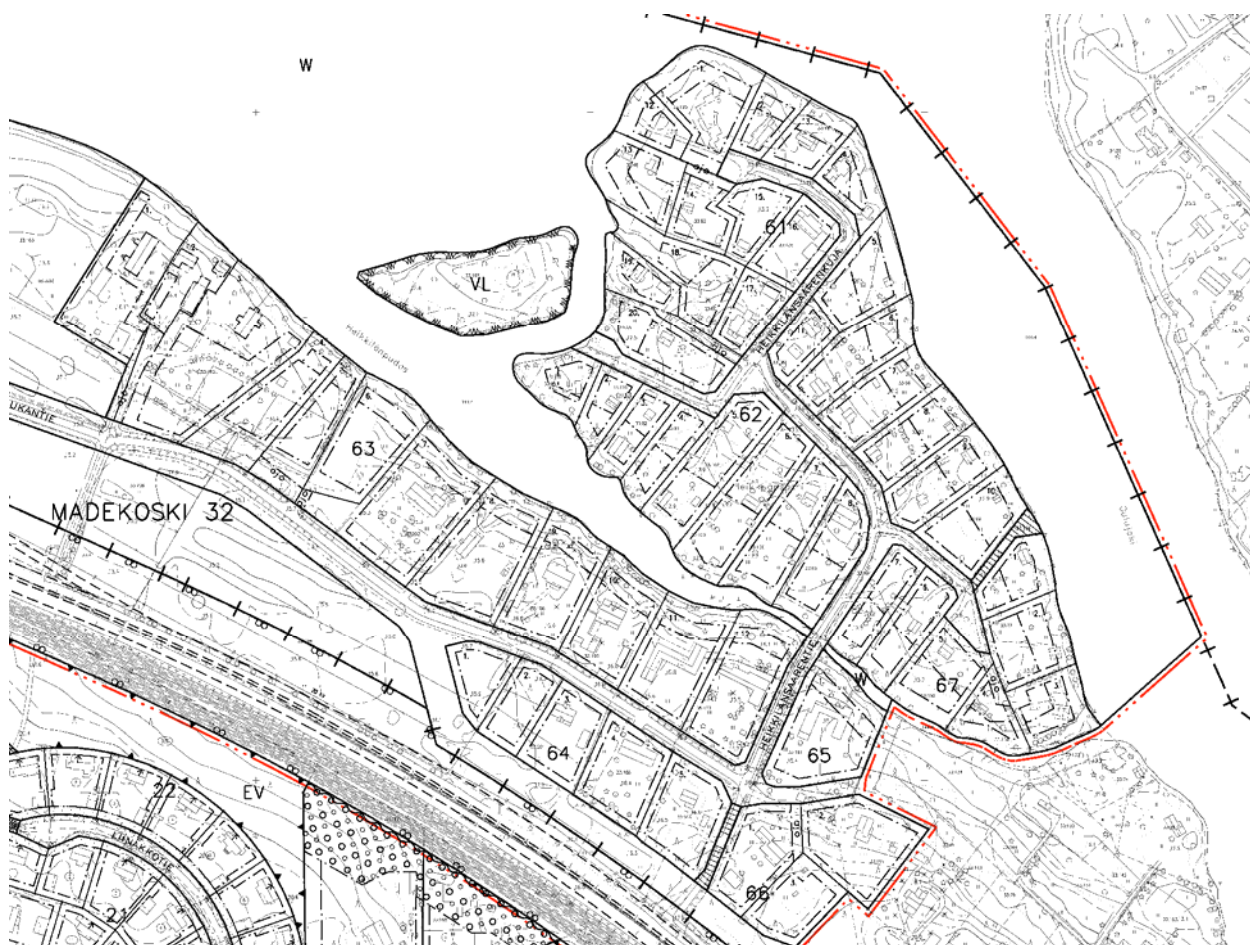
Kyselyn tuloksista kerrottiin maanomistajille tapaamisessa 8.11.2017. Maankäyttö- ja sopimusneuvotteluita jatkettiin, minkä jälkeen maanomistajille lähetettiin 2.4.2019 uusi kysely tontti- ja rakennusoikeustoiveiden tarkentamiseksi. Kyselyn mukana jaettiin kaupungin laatima luonnos tonttien rajoista ja rakennusoikeuksista. Maanomistajille tarjottiin samalla keskustelumahdollisuutta mm. 17.4. ja 2.5.2019. Lähetettyyn kyselyyn vastasi noin puolet kaava-alueen maanomistajista. Osa vastaajista toivoi esitettyä enemmän rakennuspaikkoja tai rakennusoikeutta. Osa puolestaan toivoi esitettyä vähemmän rakennusoikeutta. Asemakaavan luonnos tukeutuu annettuihin vastauksiin.



Kuvat: Lukantien ja Vanhataipaleen välisen ajoyhteyden sekä Kotarannantien vaihtoehtoja v. 2012. Ei mittakaavassa.



Kuva: Madekosken I osa-alueen maankäyttömalli v. 2014. Ei mittakaavassa.



Kuva: Maanomistajille lähetetty luonnos tonttien rajoista 23.3.2019. Ei mittakaavassa.

4.4.2 Liikenteen ja katujen yleissuunnittelu

Madekosken I vaiheen asemakaavaa varten on laadittu tarkasteluja alueen liikenteestä ja kaduista (Oulun kaupunki, Ramboll Finland Oy) sekä vesihuollosta (Oulun vesi, WSP Finland Oy). Liikenteen ja katujen tarkastelut koskevat mm. liikenteen verkkoa, valtatie eritasoliittymiä, katuleveyksiä ja katujen tyyppipoikkeileikkauksia.

Lukantien länsipäässä varaudutaan valtatie kehittämisselvityksen (2008) mukaisesti eritasoliittymään.



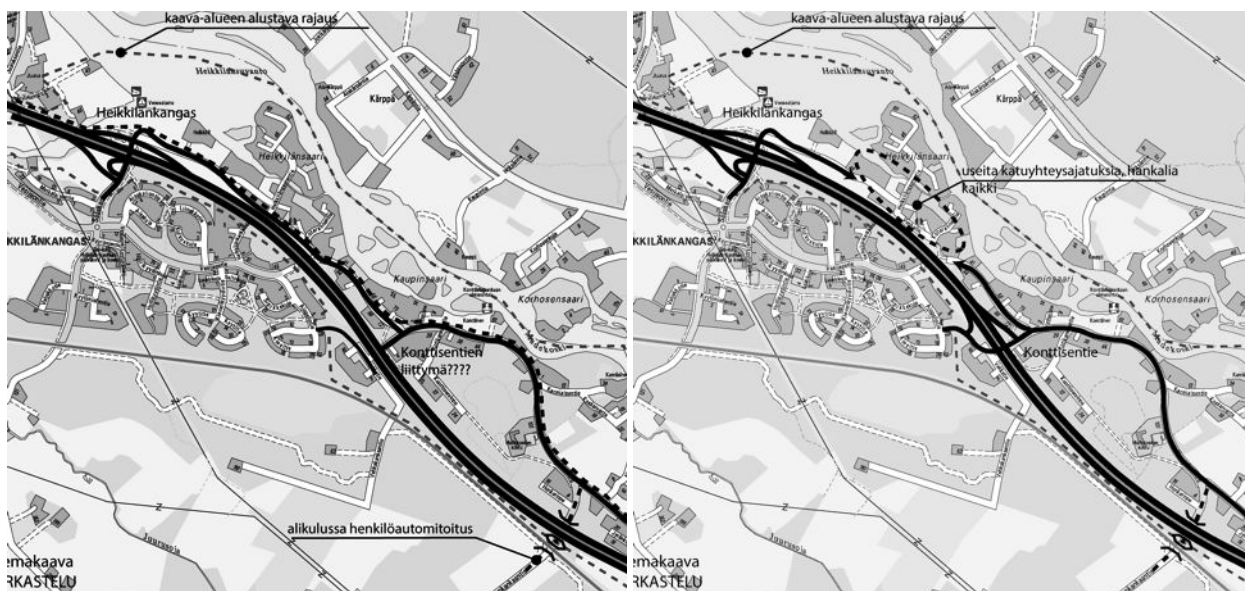
Kuva: Yleispiirteinen piirros Lukantien länsipään eritasoliittymästä. Ramboll Finland Oy 2012. Ei mittakaavassa.

Alueen sisäiseen väylästään kohdistuvan liikenteen vähentämiseksi on tutkittu valtatie kehittämisselvityksestä poiketen liittymän toteuttamista Konttisentien länsipäähän. (Ks. kuva.) Suuntaisliittymän avulla olisi mahdollista toteuttaa suora ajoyhteys Konttisentien länsipäästä Vakkatien kautta Heikkilänkankaan Ajopelintielle ja edelleen Vesijaontielle, mikä tukisi palveluiden saavutettavuutta ja joukkoliikenteen järjestämistä. Ratkaisu todettiin kuitenkin heikoksi, koska liittymän paikka on haastava, liittymän liikenteellinen tarve on vähäinen ja liittymän kustannukset suhteessa sen hyötyyn ovat erittäin suuret. Valttiolla ei ole kiinnostusta osallistua liittymän toteuttamiseen.

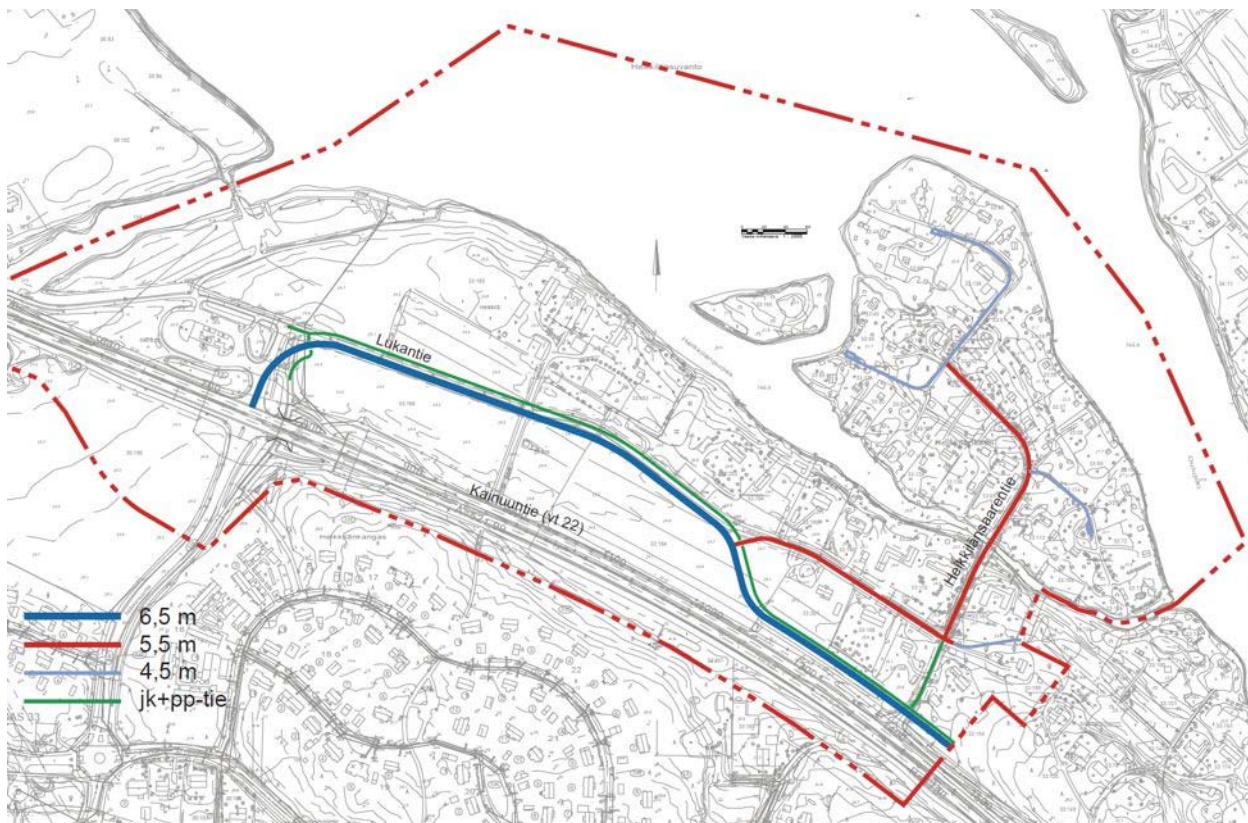
Lukantien ja Vanhataipaleen välisestä ajoyhteydestä sekä kaava-alueen itäpuolella olevan Kotarannan liittämisestä katuverkkoon on myös laadittu erilaisia vaihtoehtoja. Suunnittelun kuluessa on arvioitu, että Kotarannantien alaosaan voidaan järjestää luotettava ympäri vuoden toimiva ajoyhteys lännestä Heikkilänsaarentieltä.

Alueen sisäisten katujen leveydet on määritelty seuraavasti:

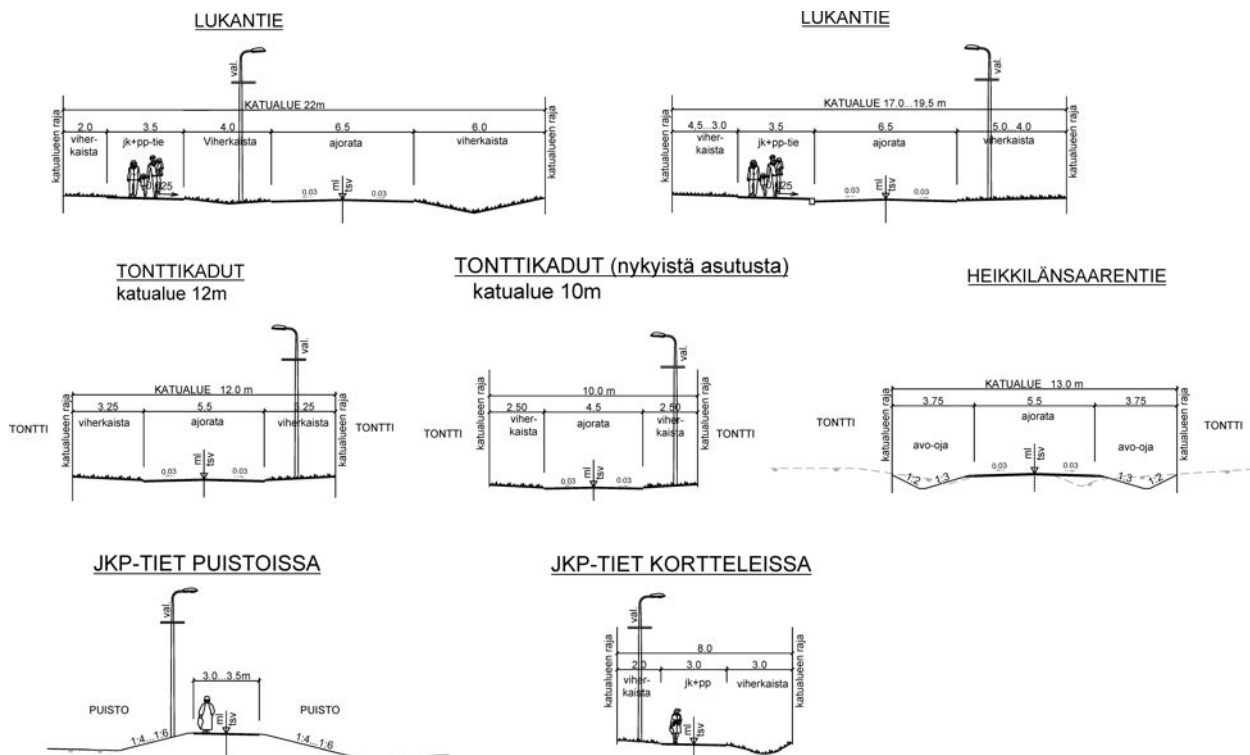
- Kokoojaväylänä toimivan Lukantien ajoradan leveys on noin 6,5 m. Ajoradan vierellä kulkee erillinen tai korotettu jalankulku- ja pyöräilyväylä, jolloin Lukantien katualueen kokonaisleveys vaihtelee 17...22 m.
- Alueen muiden katujen ajoradan leveys on 4,5...5,5 m ja katualueiden leveys on 10...12 m.



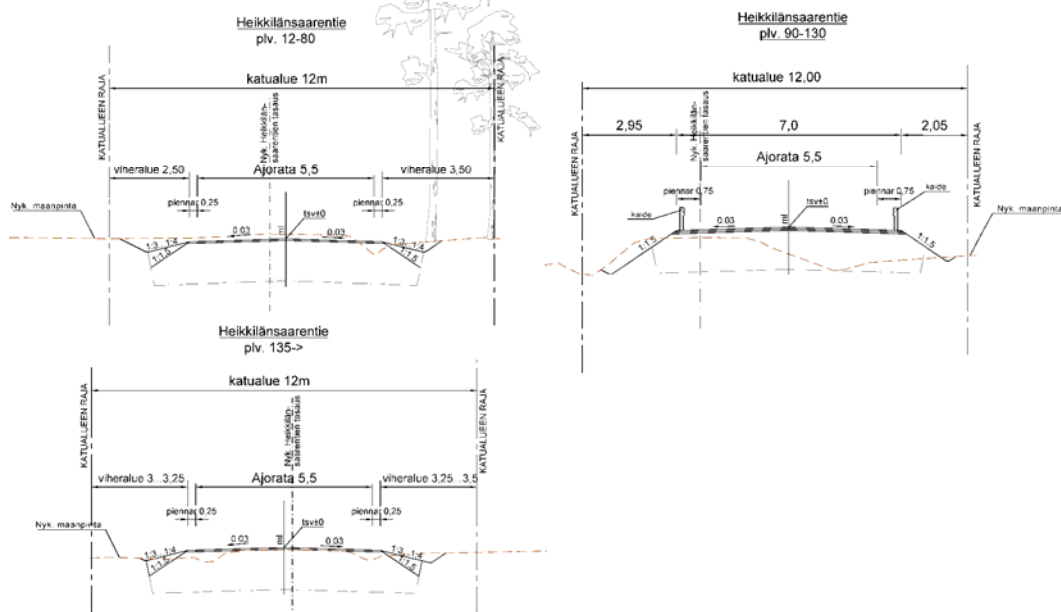
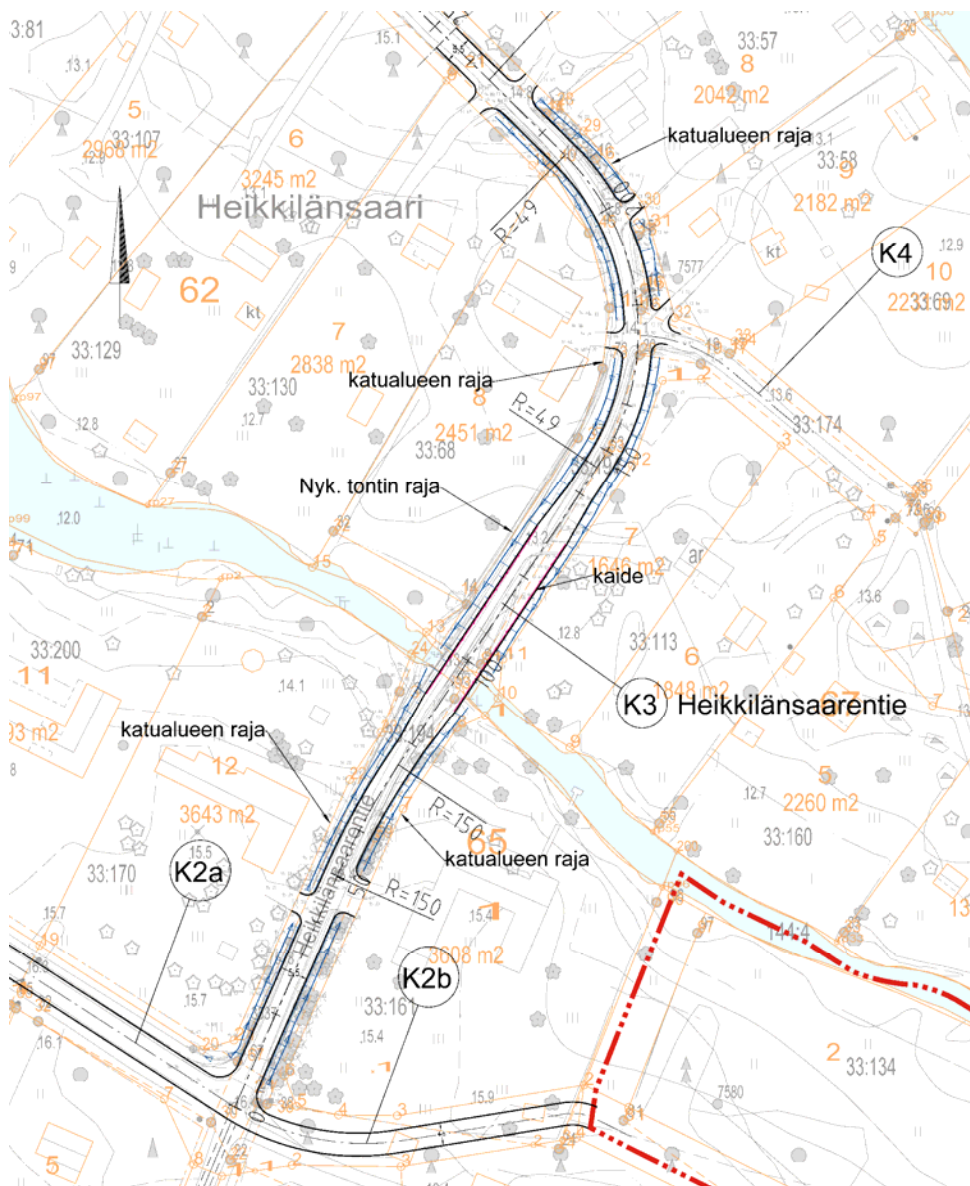
Kuvat: Madekosken liikenneverkon vaihtoehtoja. Ensimmäisessä kuvassa Konttisentien länsipäässä on tasoliittymä, joka poistuu jos valtatie muutetaan nelikaistaiseksi. Jälkimmäisessä kuvassa Konttisentien länsipäähän on esitetty suuntaisliittymää. Ramboll Finland Oy 2012. Ei mittakaavassa.



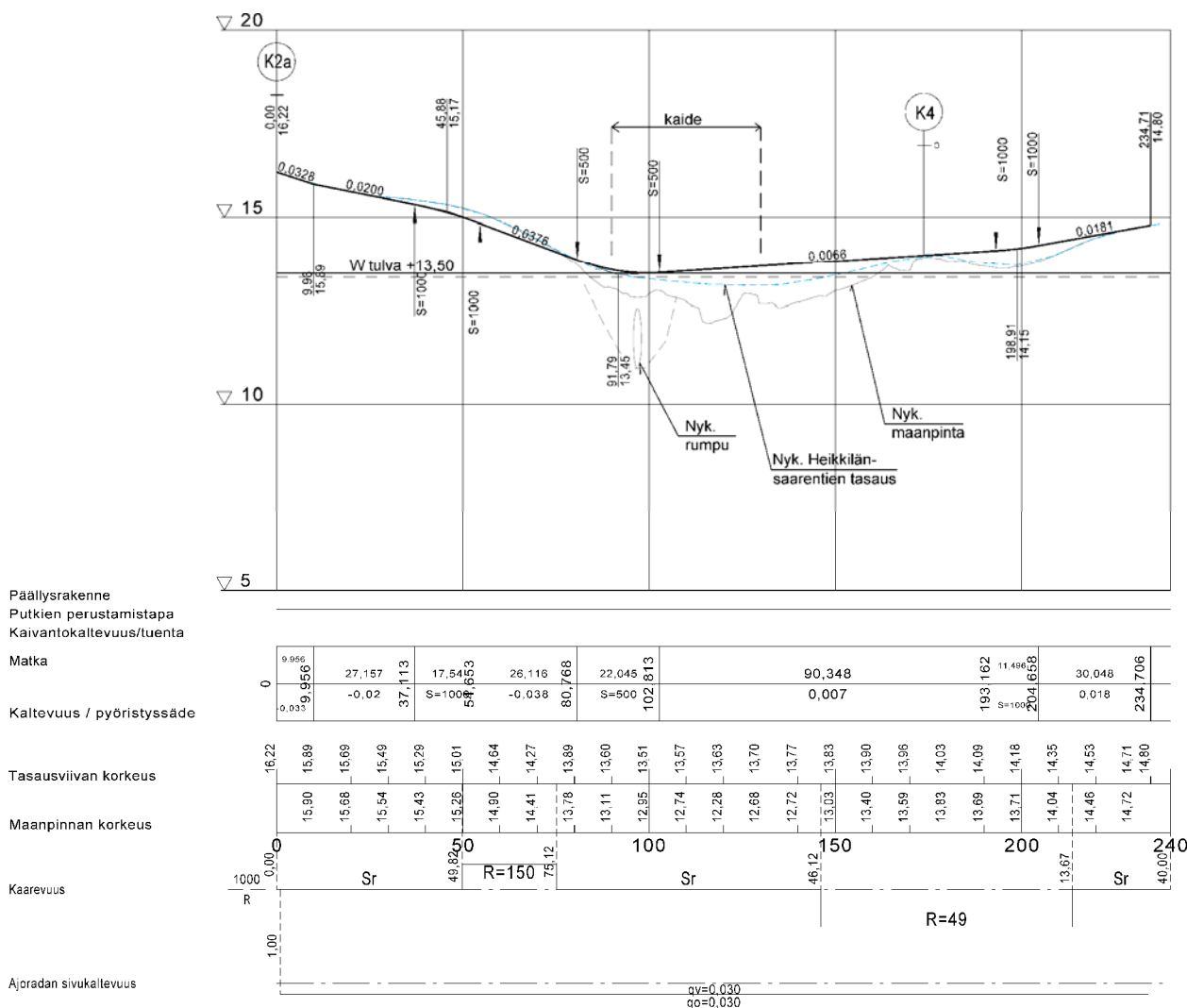
Kuva: Kaava-alueen katuleveydet. Ramboll Finland Oy 2017. Ei mittakaavassa.



Kuva: Kaava-alueen katujen tavoitteelliset tyypipoikkileikkaukset. Ramboll Finland Oy 2017. Ei mittakaavassa.



Kuvat: Heikkilänsaarentie eteläosan kartta ja poikkileikkauksia. Ramboll Finland Oy 2019. Ei mittakaavassa.



Kuva: Heikkilänsaarentien eteläosan pituusleikkaus. Ramboll Finland Oy 2019. Ei mittakaavassa.

4.4.3 Vesihuollon yleissuunnittelu

WSP Finland Oy on tarkastellut Oulun veden toimeksiannosta vesihuollon järjestämistä Madekosken I osa-alueella.

Kaava-alueen viemäröintiä varten tarvitaan kaksi jätevedenpumppaamaa, joista toinen sijoitetaan Heikkilänsaareen ja toinen kaava-alueen itäosaan, mahdollisesti Lukantien ja Heikkilänsaarentien risteyksen tuntumaan. Yksityiskohdat tarkentuvat myöhemmin.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaava ja asemakaavan muutos on valmisteltu Oulujokivarren osayleiskaavaan (kv 21.5.2007 § 44) pohjalta ohjaamaan alueen rakentamista. Kaavassa osoitetaan korttelialueet ja niihin liittyvät määräykset alueen lisärakentamiseksi. Korttelialueet sijoittuvat pääosin olemassa olevien rakennuspaikkojen kohdalle. Lisäksi muodostuu liikenne-, katu-, virkistys-, vesi- ja peltoaluetta sekä aluetta venevalkamaa varten.

Kaava-alueen pinta-ala on 44.1916 ha, josta uusi asemakaava käsittää 42.7363 ha ja asemakaavan muutos 1.4553 ha.

5.1 Aluevaraukset ja niihin liittyvät määräykset

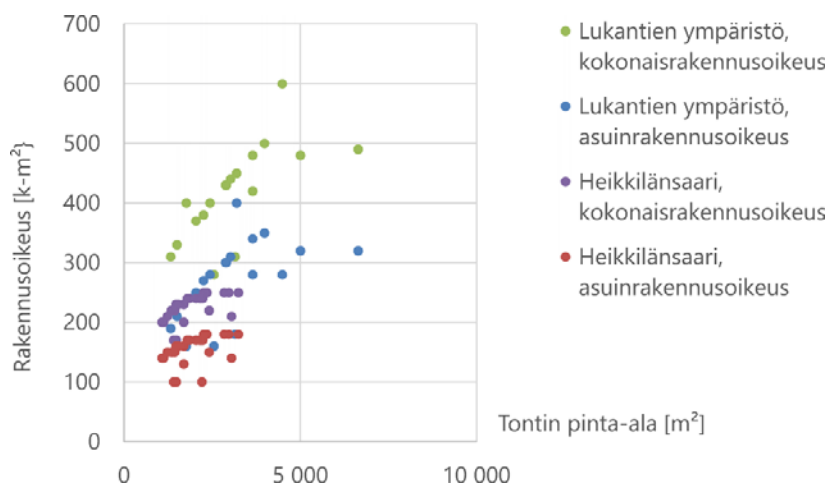
5.1.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus

Asemakaavan avulla muodostuvat Madekosken kaupunginosan korttelit 61–67. Seitsemään erillispientalo-kortteliin sijoittuu yhteensä 56 tonttia. Korttelialueille osoitetaan asemakaavassa sitova tonttijako, jotka esitetään tarkemmin erillisillä tonttijakokartoilla. Kortteli- ja tonttijako perustuvat mm. kaavan tavoitteisiin, vallinneeseen kiinteistöjakoon sekä maanomistajien toiveisiin. Kaikki olemassa olevat asuinrakennuspaikat säilyvät. Olemassa olevien asuinrakennuspaikkojen lisäksi muodostuu yhteensä 10 uutta asuinpaikkaa. Uusien rakennuspaikkojen muodostamisessa on pyritty huomioimaan mm. alueen maisema ja kaupunkikuva, muodostuva asuinympäristö, liikennejärjestelyt ja ympäristön häiriöt. Heikkilänsaaren maankäyttö poikkeaa yleiskaavasta, sillä kaikki asuintontit osoitetaan vakituiseen asumiseen käyttöön. Ratkaisu pohjautuu maanomistajien toiveisiin. (Ks. luvut 4.3 ja 4.4.)

Jokaisen uuden rakennuspaikan kohdalla on edellytetty mm. seuraavaa:

- Tontin muodon ja koon tulee soveltua hyvin rakentamiseen. Katuun rajautuvan tontin katupituuden on syytä olla vähintään 25...30 m, kun tonttiin ei kohdistu kulkurasitteita, ja vähintään 30...40 m, kun tontin kautta kuljetaan toiselle tontille. Tontin syvyyden on yleensä syytä olla vähintään 35...45 m.
- Tontin pinta-ala on Heikkilänsaarella 1050...3250 m² ja Lukantien ympäristössä 1350...6600 m², jolloin rakennuskelpoinen pinta-ala on riittävä ja tontin koko on tasapainossa ympäristön kanssa.
- Rakennuspaikka on liitettävissä alueen teknisiin verkostoihin.
- Rakennuspaikka ei heikennä ympäristön viihtyisyyttä tai liikenteen turvallisuutta eikä vaaranna ympäristöarvojen säilymistä.
- Rakennuspaikka on asumiskelpoinen eikä se altistu kohtuuttomasti ympäristön häiriöille (melu, tärinä, haju)
- Lisärakentaminen ei vaaranna maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Kaavassa määritellyt rakennusoikeudet pohjautuvat rakennuspaikkojen pinta-aloihin, ympäristön yhtenäisyyteen ja arvoihin sekä osittain maanomistajien yksilöllisiin toiveisiin. Rakennusoikeuden yläraja on määritetty kaupungin toimesta siten, että mantereen puolella rakennusoikeudet ovat lähtökohtaisesti suurempia kuin Heikkilänsaarella. Tehokkuusluku (e = rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) vaihtelee: mantereen puolella $e=0,10...0,23$ ja Heikkilänsaarella $e=0,08...0,19$. Tehokkuus laskee tontin pinta-alan kasvaessa. Maanomistajat ovat voineet toivoa maalleen ylärajaa pienempää rakennusoikeutta, mutta rakennusoikeus on kuitenkin aina vähintään samaa suuruusluokkaa kuin kiinteistölle ennestään rakennettujen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala. Kaupungin määrittelemä yläraja ylittyy kolmella muodostuvalla tontilla: 63-1, 63-2 ja 63-11. Kaikki ylitykset perustuvat tonteilla ennestään olevaan kerrosalaan.

Kaavio: Rakennusoikeuden suhde muutodostuvan tontin pinta-alaan.

Rantavyöhykkeen tonteille on pääsääntöisesti määritetty erillinen rantaviivan tuntumaan sijoittuva rantasaunan rakennusala, jolle saa toteuttaa yhden enintään 25 k-m²:n laajuisen saunarakennuksen. Maisemallisten vaikutusten rajaamiseksi muut rakennukset sijoitetaan kauemmaksi rantaviivasta. (Rantasaunan rakennusoikeus sisältyy talousrakennusten rakennusoikeuteen ja kokonaisrakennusoikeuteen.)

Heikkilän, Väli-Heikkilän ja Vanha-Koskelan kolmen pihapiirin muodostaman maisema- ja ympäristöhistoriallisilta sekä rakennushistoriallisilta arvoiltaan maakunnallisesti merkittävän kokonaisuuden kolme asuinrakennusta ja puuhi osoitetaan suojeltaviksi rakennuksiksi.

Kaavan pysäköintinormi pohjautuu kaupunginhallituksen päätökseen 26.3.2018 § 81 pysäköintinormeista Oulun kaupungin alueella.

5.1.2 Yleiset alueet

Valtatien 22 kohdalle osoitetaan liikennealue, jonka sisällä on mahdollista toteuttaa valtatie kehittämisselvityksen (Tiehallinto 2008) mukaiset toimenpiteet: tien leventäminen (2+2 -kaistaiseksi), eritasojärjestelyt sekä tietä reunustavat melusuojaukset.

Kaava-alueen sisäisenä kokoojaväylänä toimii Lukantie, joka liittyy länsipäästään valtatiehen. Kaavassa varaudutaan Lukantien jatkamiseen kaava-alueen itäpuolelle Vanhataipaleen suuntaan. Katutilan leveys mahdollistaa erillisen kevyen liikenteen väylän toteuttamisen ajoradan rinnalle valtatie kehittämisselvityksen mukaisesti.

Heikkilänsaarentie, Heikkilänsaarenkuja ja Kotarannantie johtavat kaava-alueen asuintonteille. Heikkilänsaarentie johtaa putaan yli Heikkilänsaareen. Kaavassa varaudutaan myös tonttikadun (Kotarannantien) jatkamiseen Kotarannan suuntaan, kaava-alueen itäpuolelle.

Kaava-alueen länsiosaan osoitetaan maisemallisesti arvokasta peltoaluetta ja venesatama. Toimintoja ei ole tarkasti suunniteltu, ja Juurusojan venesataman ympäristöä voidaan tarvittaessa tarkastella uudelleen kaavaehdotuksen yhteydessä. Alueiden käyttötarkoituksia ja rajoituksia sekä alueille johtavia yhteyksiä voidaan tarkentaa ja alueelle voidaan tarvittaessa osoittaa myös puistoa tai muuta virkistysaluetta. Asemakaavaluonnoksessa virkistysaluetta osoitetaan vain pieneen saareen Heikkilänsaaren länsipuolelle.

Oulujoki osoitetaan vesialueeksi.

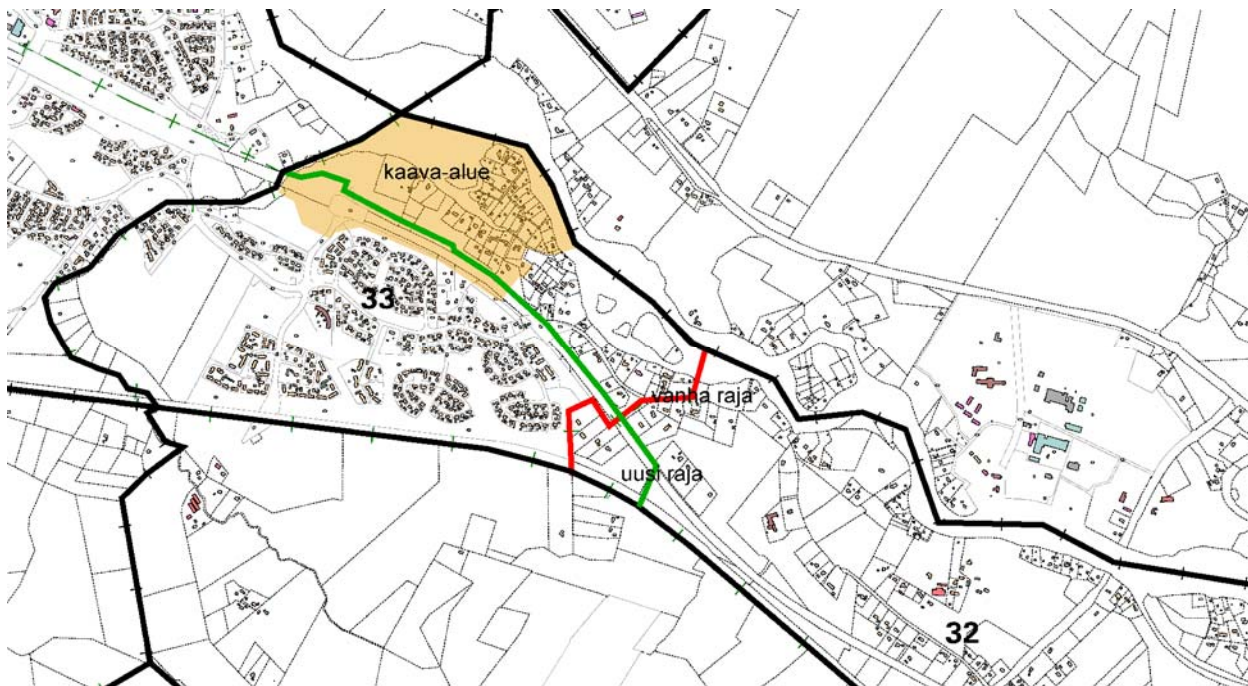
5.1.3 Tekniset järjestelyt

Lukantien varteen osoitetaan varaus alueelle toteutettavaa muuntamoa varten.

Jätevedenpumppaamot sekä muut laitteet ja johdot pyritään sijoittamaan katualueille eikä niitä osoiteta erikseen kaavakartalla.

5.1.4 Kaupunginosajako ja nimistö

Asemakaavan yhteydessä siirretään kaupunginosien rajaa. Valtatien liikennealue on jatkossakin osa Heikkilänkankaan (33.) kaupunginosaa. Kaikki muut asemakaavan alueet muuttuvat osaksi Madekosken (32.) kaupunginosaa. Jotta kaupunginosien alueet muodostuvat yhtenäiseksi, tulee kaupunginosien rajoja muuttaa ja Madekosken kaupunginosan alueen laajentaa myös kaava-alueen itäpuolella, Kotarannantien ja Vanhataipaleen ympäristössä.



Kuva: Esitys uudeksi kaupunginosajaksi. Kuvassa Heikkilänkankaan ja Madekosken vanha raja on osoitettu punaisella värillä ja uusi vihreällä. Kaava-alue on kuvattu oranssina.

Osa entisestä Lukantiestä muutetaan Kotarannantiekseksi. Kotarannantien nimi perustuu siihen, että katu johtaa kohti Kotarantaa. Tavoitteena on, että katu yhtyy tulevaisuudessa olemassa olevaan Kotarannantiehen.

Osa entisestä Heikkilänsaarentiestä muutetaan Heikkilänsaarenkujaksi. Uuden nimen avulla pyritään selkeyttämään saaren osoitteita.

5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alue on taajamoitunut hajarakentamisen seurauksena menneiden vuosikymmenten aikana. Vähitellen tapahtuneen hajarakentamisen pohjalta kaupungille on muodostunut tarve tai jopa velvollisuus alueen suunnitteluun. Asemakaavan avulla selkeytetään olemassa olevan taajama-alueen käyttöä. Yhdyskuntarakenne tiivistyy, ja alueen luonne muuttuu hajarakentamisalueesta kohti suunniteltua erillispientaloaluetta.

5.2.2 Vaikutukset asumiseen ja palveluihin

Asemakaava mahdollistaa vakituisen asumisen koko kaava-alueella, myös Heikkilänsaarella. Omarantaiset asuintontit tulevat olemaan kiinnostavia. Asemakaavan lopullista toteutumista, rakennusten purkamista ja uudisrakentamista tai rakentamisen aikataulua on vaikea ennustaa, mutta loma-asuminen väistynee vähitellen, ja vakituiseen asumiseen soveltuvat erillispientalot puolestaan yleistyvät. Kaava-alueen väkiluku voi ainakin teoriassa kolmin- tai nelinkertaistua nykyisestä, jolloin alueella voi tulevaisuudessa asua noin 200...300 asukasta. Alueen tulevista asukkaista ehkä noin puolet asuu saarella ja puolet mantereella.

Tonttien pinta-alat ovat epätavanomaisia. Tonttien suuren pinta-alan vuoksi tonttien tehokkuus (e= rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) jää vaatimattomaksi. Tonttikohtaiset rakennusoikeudet ovat

kuitenkin mm. Lukantien varressa varsin suuria, mikä mahdollistaa suurten perheasuntojen toteuttamisen alueelle.

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot ylittyvät osassa kortteleita, mikä vähentää asumisen viihtyisyyttä. Oleskelu- ja leikkipihoja voidaan pyrkiä jossain määrin suojaamaan valtatie liikenteen melulta asuin- tai talousrakennusten avulla, korottamalla olemassa olevia suojauksia tai toteuttamalla uusia suojauksia tien varteen.

Alueen asutus tukeutuu kaava-alueen ulkopuolella oleviin palveluihin. Kaava-alueen mahdollinen asukasliikenne (130...230 henkilöä) vaikuttaa vain vähän palveluiden kysyntään, etenkin jos rakentaminen ajoittuu pitkälle jaksolle.

5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen ja väyliin

Asemakaavassa osoitetaan riittävät tilanvaraukset valtatie kehittämisselvityksen (Tiehallinto 2008) mukaisia pitkän tähtäimen tavoitteellisia toimenpiteitä varten. Järjestelyt heijastuvat kaava-alueen sisälle: Lukantie linjataan uuteen paikkaan ja levennetään tasokkaaksi kokoojavyläksi.

Väestönkasvu lisää jonkin verran liikennettä, mutta alueen sisäiset liikennemäärät tulevat jatkossakin olemaan vähäisiä. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn potentiaali on heikko, jolloin alueen nykyiset ja tulevat asukkaat käyttävät liikkumiseen pääasiassa henkilöautoa.

Kadunpidon järjestäminen kuuluu kaupungille. Kadunpito käsittää kadun suunnittelemisen, rakentamisen ja sen kunnossa- ja puhtaanapidon sekä muut toimenpiteet, jotka ovat tarpeen katualueen ja sen yläpuolisten ja alapuolisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden yhteen sovittamiseksi. Kaavan toteuttamisen myötä yksityistiet muuttuvat kaupungin rakentamiksi ja ylläpitämiksi kaduiksi. Väylien liikennöitävyys, viihtyisyys ja turvallisuus parantuvat nykyisestä.

5.2.4 Vaikutukset kulttuuriperintöön ja maisemaan

Valtatie kehittämisselvityksen (Tiehallinto 2008) mukaiset eritasojärjestelyt vaikuttavat toteutuessaan merkittävästi kaava-alueen maisemaan ja kulttuuriympäristöön. Eritasoliittymä rajaa olennaisesti näkymiä valtatieltä joelle. Jo pelkästään varautuminen valtatie järjestelyihin heijastuu voimakkaasti kaava-alueen ympäristöön Lukantien kohdalla.

Katujen rakentamisen myötä alueen tieympäristön pienipiirteisyys väistyy myös Heikkilänsaarella, ja maisema muuttuu. Tietä lähinnä olevia kookkaita mäntyjä ja kuusia raivataan kadunrakentamisen yhteydessä. Tilaa tarvitaan paitsi päällystetyille väylille myös näiden viereen rakennettaville hulevesipainanteille.

Uusi asuinrakentaminen muuttaa ympäristöä etenkin Heikkilänsaarella, jossa rakennusoikeudet ovat pieniä mutta kuitenkin huomattavia verrattuna saaren nykyiseen rakennuskantaan. Saaren rakennusten yhteenlaskettu kerrosala voi kolminkertaistua nykyisestä. (Saaren nykyisten rakennusten kerrosala on noin 2625 k-m², ja kaava mahdollistaa noin 7820 k-m² rakentamista.) Tulvavahinkojen välttämiseksi uudet rakennukset sijoitetaan vähintään korkeudelle N2000 + 13,8 m. Valtaosa Heikkilänsaaren rakennuspaikoista nostetaan nykyistä ylemmäksi, mikä vaikuttaa asuinrakennusten pihoihin ja maisemaan. Maankäyttö tiivistyy, väylien sekä rakennuspaikkojen tasaukset muuttuvat ja olemassa oleva kasvillisuus väistyy. Entinen loma-asuntoalue muuttuu vakituiseen asumisen alueeksi. Kulttuuriympäristö, maisema ja saaren luonne muuttuvat. Toisaalta uusien kookkaiden omakotitalojen lomassa voi säilyä pitkään vanhoja rakennuksia.

Lukantien varressa asuinrakentamisen vaikutukset maisemaan jäänevät Heikkilänsaarta vähäisemmiksi. Heikkilän, Väli-Heikkilän ja Vanha-Koskelan arvokkaat rakennukset sekä näitä ympäröivät maisemapellot säilyvät. Maakunnalliset arvot säilyvät. Rakennettu ympäristö tiivistyy, mutta suuri osa alueen olemassa olevasta rakennuskannasta voi säilyä pitkään, eivätkä uudet rakennukset poikkea laajuudeltaan merkittävästi olemassa olevasta rakennuskannasta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala voi kasvaa noin 75 % nykyisestä. (Nykyisten rakennusten kerrosala on noin 4441 k-m², ja kaava mahdollistaa noin 7790 k-m² rakentamista.)

5.2.5 Tekninen huolto ja hulevesien hallinta

Asemakaava-alueen vesihuolto rakennetaan käytännössä kokonaan uudestaan ja alue viemäroidään. Kaava-alue liitettäneen tulevaisuudessa Oulun veden toiminta-alueeseen, ja toiminta-alueen edellytyksiä säätelee vesihuoltolaki.

Tekniset järjestelyt pystytään toteuttamaan pääosin katualueille. Saaren ja mantereen väliset johtoreitit kulkevat Heikkilänsaarentietä pitkin.

Hulevedet imeytetään pihoilla tai katuja reunustavilla painanteilla tai johdetaan suoraan jokeen.

5.2.6 Vaikutukset ympäristöön ja luontoon

Viemärointi vähentää haja-asutuksen jätevesien vesistökuormitusta.

Saaren erottava pudas pyrkii kaavasta riippumatta luonnostaan kasvamaan umpeen, ja sen säilyminen edellyttäneen jatkuvia ruoppauksia. Veden virtausta voitaneen hiukan lisätä uusimalla putaan ylittävä silta-rumpu. Kaavassa ei oteta tarkemmin kantaa saareen johtavan ajoneuvoyhteyden toteutukseen.

Kaava ei vaikuta luonnonsuojelualueisiin, luonnonsuojelulain tai vesilain mukaisiin kohteisiin eikä metsälain mukaisiin erityisen tärkeisiin elinympäristöihin tai uhanalaisia luontotyypppeihin. Kaava ei myöskään vaikuta peltoalueilla pesiviin lintuihin.

5.2.7 Vaikutukset virkistykseen

Puistoja, lähivirkistysalueita tai rakentamisesta vapaata rantaviivaa osoitetaan vain vähän. Lähimmät yhteinäiset asemakaavoitetut puistot ja lähivirkistysalueet ovat Heikkilänkankaalla ja Maikkulassa. Kaava-alueen liikennealueilla sekä maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella on mm. venelaitureita, levähdyspaikka ja palstaviljelypaikkoja, jotka palvelevat laajasti oululaisia. Juurusojan venesatama mahdollistaa vapaan rantautumisen.

5.2.8 Vaikutukset energiankäyttöön

Alueen sijainnin vuoksi liikenteen energiankulutuksen ja päästöjen vähentäminen on vaikeaa. Aluetta ei liitetä kaukolämpöön. Uudet asuinrakennukset kuluttanevat kuitenkin kerrosalaa kohti vähemmän energiaa kuin olemassa olevat rakennukset.

5.2.9 Taloudelliset vaikutukset

Yksityisten maanomistajien kanssa solmittavat sopimukset ovat kaavatalouden kannalta keskeisiä. Kadunrakentamisen investointikustannuksia rahoitetaan maankäyttösopimusten avulla siten, ja sopimuskorvaukset kohdistetaan kaavasta hyötyville maanomistajille. Maanomistajat voivat myös hyötyä kaavan tuomasta arvonnoususta, jos kaava nostaa rakennuspaikkojen arvoa.

Kadunrakentamisen investointikustannuksista sekä sopimuskorvauksista laaditaan myöhemmin erillinen laskelma. Hoitokustannuksia ei arvioida.

Osa vesihuollon rakentamiskustannuksista katetaan liittymismaksujen avulla. Käytännössä Oulun veden nykyiset liittymismaksut kattanevat alle puolet tarvittavista investoinneista.

Kustannuksia voi aiheutua myös mm. melusuojausten, ulkoilureittien, puistojen ja laitureiden sekä sähköhuollon rakentamisesta.

Koska sopimuskorvaukset pohjautuvat kaavassa osoitettuun tonttijakoon ja rakennusoikeuteen, ei kaava-alueella tule myöhemminkään sallia muutoksia, jotka vaarantavat maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta hyötyvien maanomistajien kanssa solmitaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan mm. yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

Katujen muun kunnallistekniikan sekä yleisten alueiden suunnittelusta ja rakentamisesta päätetään erikseen. Alueella tarvittavista johtojen siirroista sekä uusien johtojen ja laitteiden rakentamisesta sovitaan erikseen.

Vesihuollon verkosto rakennetaan samanaikaisesti muun kunnallistekniikan kanssa. Vesihuoltolain nojalla kiinteistöt ovat velvoitettuja liittymään rakennettavaan viemäriverkkoon asemakaava-alueella. Kiinteistönomistajien kanssa voidaan kuitenkin neuvotella siirtymäajoista kiinteistökohtaisten järjestelmien korvaamiseksi viemäröinnillä.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Oulussa 23. päivänä elokuuta 2019

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

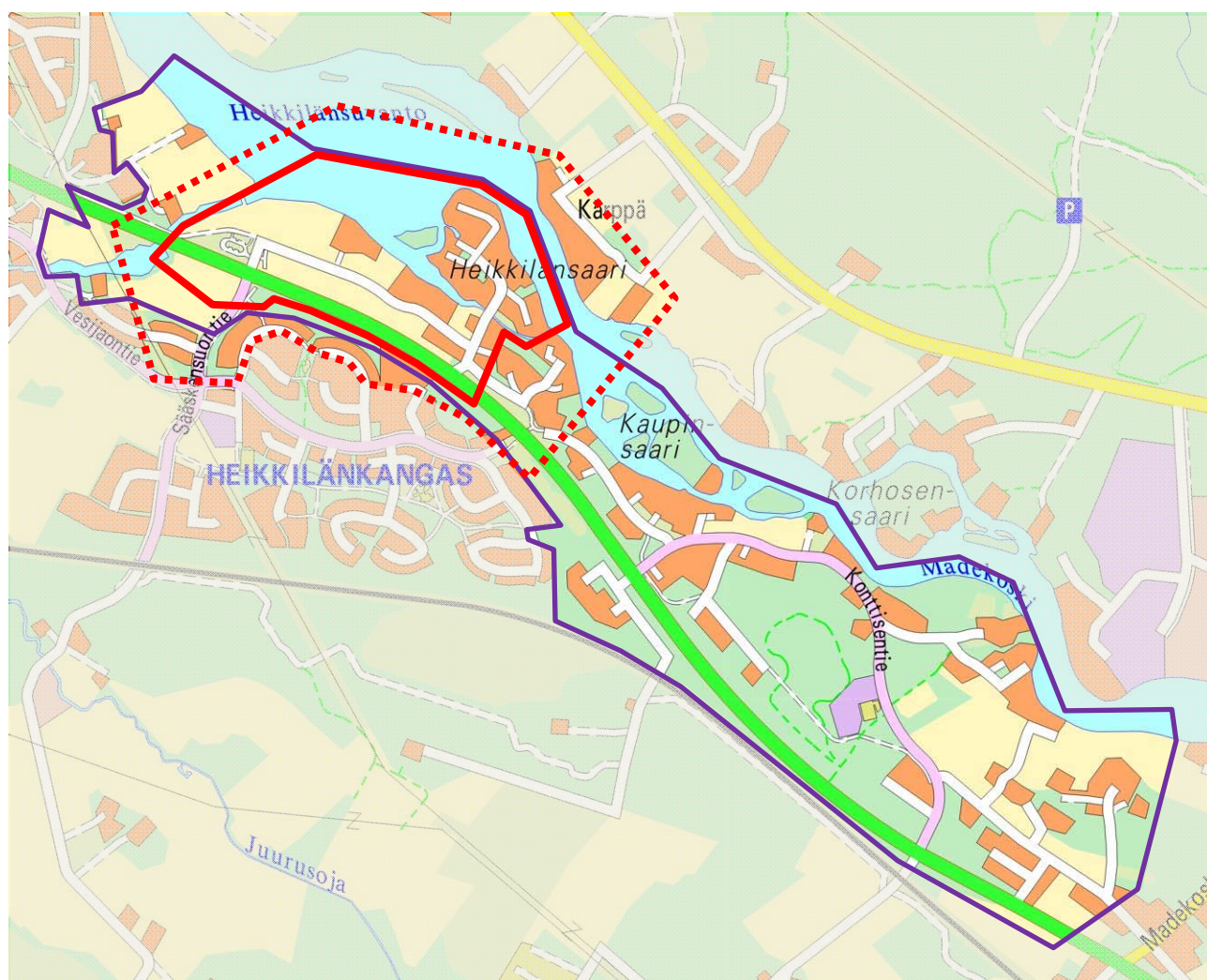
Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti

Heikkilänsaari ja Lukantie

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Heikkilänkankaan (33.) kaupunginosaa koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos sekä liikenteen, katujen, ympäristön ja vesihuollon yleissuunnittelu

Kaavatunnus 564-2056
Diaarinumero OUKA/909/2014



-  Kaupunginhallituksen 30.11.2009 § 619 päättämä alustava asemakaava-alue (Madekosken I osa-alue)
-  Vaiheittain laadittavan asemakaavan ensimmäinen osa-alue sekä liikenteen, katujen, ympäristön ja vesihuollon yleissuunnittelun alue
-  Alue, jolle ensimmäisellä asemakaavalla saattaa olla välittömiä vaikutuksia (vaikutusalue)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) avulla tiedotetaan suunnittelun vuorovaikutus- ja arviointimenetelmistä. Tarkoituksena on kertoa mitä ja milloin suunnitellaan, kuinka suunnitteluun voi osallistua ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Tarkoituksena on myös kuvailla, minkälaisia vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään. Esitettyjen vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Asemakaavoituksen tausta

Oulun kaupunginvaltuuston 21.5.2007 § 44 hyväksymässä Oulujokivarren osayleiskaavassa on osoitettu osia jokivarren kylistä asemakaavoitettavaksi. Yleiskaavan selostuksessa esitetään asemakaavojen laatimisjärjestys siten, että Juurusojan ja Madekoskentien välissä oleva alue, Madekosken I osa-alue, asemakaavoitetaan ensimmäiseksi. Myöhemmin asemakaavoja on tarkoitus laatia myös Sanginsuuhun, Madekosken II osa-alueelle ja Pikkaralaan.

Kaupunginhallitus päätti 30.11.2009 § 619 Madekosken I osa-alueen asemakaavoituksesta. Asemakaavan avulla ohjataan rakentamista ja muuta maankäyttöä, ja siinä osoitetaan tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten.

Maapoliittiset linjaukset

Oulun kaupungin maapoliittisten linjausten (kv 16.6.2014 § 53) mukaan uusilla kasvusuunnilla ei laadita raakamaan maankäyttösopimuksia eikä kehittämiskorvauskaavoja. Sopimuksia voidaan kuitenkin laatia kaupunkirakenteen sisällä olevilla alueilla tarkoituksenmukaisuusharkinnalla ja hyvän yhdyskuntarakenteen ehdolla mm. yleiskaavassa asemakaavoitettaviksi osoitetuilla tiiviiden kyläkeskusten sekä kylien täydennysrakentamisen alueilla. Lisäksi linjauksissa todetaan, että sopimusten avulla varmistetaan tällöin, ettei hankkeista synny kaupungille kustannuksia. Asemakaavoitettavien alueiden toteuttamiskustannukset kohdistetaan sopimuksilla kaavasta hyötyvien maanomistajien kustannuksiksi. Kaikkien kaavasta hyötyvien tulee sitoutua sopimuksiin.

Asemakaavan laatiminen vaiheittain

Sopimisen tukemiseksi Madekosken I osa-alueen asemakaava laaditaan vaiheittain. Kunkin vaiheen asemakaavoitus edellyttää maankäyttösopimuksia. Ensimmäiseksi asemakaava pyritään laatimaan osalle Heikkilänkankaan kaupunginosaa. Muille alueille asemakaavoja laaditaan vasta tämän jälkeen.

Asemakaava-alue ja vaikutusalue

Etusivun kartalle on rajattu:

- Kaupunginhallituksen päättämä Madekosken I osa-alueen alustava asemakaava-alue, joka sijaitsee Heikkilänkankaan, Madekosken, Maikkulan ja Iinatin kaupunginosissa. Alue käsittää pääasiassa Oulujoen ja Kainuuntien (valtatie 22) rajaaman alueen, joka ulottuu Maikkulan asemakaava-alueen itäreunasta Sanginsuuhun johtavan Madekoskentien länsipuolelle. Alueen laajuus on n. 210 ha.
- Vaiheittain laadittavan asemakaavan ensimmäinen osa-alue (ensimmäinen sopimusalue), joka käsittää osan Heikkilänkankaan kaupunginosaa. Alueen laajuus on n. 45 ha.
- Alue, jolle ensimmäisellä asemakaavalla saattaa olla välittömiä vaikutuksia.

Asemakaavoitettavan alueen nykytilanne

Oulujoen laakso on arvokasta kulttuurimaisemaa, jossa ympäristön korkeusvaihtelut ovat oululaisittain runsaita. Jokivarren asutus on sijoittunut kulkuväylien tuntumaan, peltojen ja selänteiden metsäisille reunoille, kumpareille tai rantatörmille.

Madekosken I osa-alue sisältää väljää kylämaista kulttuurimaisemaa, maa- ja metsätalousvaltaisia alueita sekä noin 130 yksityistä asuntoa tai loma-asuntoa. Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueella ei ole keskitettyä viemärintiä ja alueen tiet ovat yksityisiä.

Vaiheittain laadittavan asemakaavan ensimmäinen osa-alue käsittää Heikkilänsaaren sekä Lukantien ympäristön. Alueella on n. 45 loma-asuntoa tai vakituista asuntoa, jotka on rakennettu 1950-luvulta alkaen. Asutuksen länsipuolella on avointa peltoa. Heikkilänsaaren johtaa silta, joka liittyy mantereeseen puolella Lukantien

kautta valtatiehen 22 (Kainuuntiehen). Valtatien liittymän eteläpuolella on Heikkilänkankaalle johtava Sääskensuontie. Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa, ja maanomistajia on hiukan yli 50. Kaupunki omistaa osan Heikkilänsaarentien maapohjasta, asutuksen länsipuolella olevaa peltoa, osan Lukantien maapohjasta sekä Sääskensuontien katualueen. Valtio hallinnoi valtatiehen aluetta.



Kuva: Ilmakuva asemakaava-alueesta.

Aluetta koskevat suunnitelmat

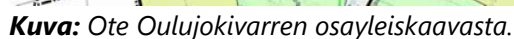
Suunnittelun perustana ovat mm. seuraavan suunnitelmat ja selvitykset:

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava
- Oulujokivarren osayleiskaava 21.5.2007
- Yleiskaavaa varten laaditut selvitykset, mm: Oulujokivarren rakennusperintö 2005; Oulujokivarren maisemaselvitys ja maisemanhoitosuunnitelma 2002; Uhanalaiset kasvit ja luonnon monimuotoisuus; Oulujokivarren muinaismuistot 2002; Oulu-Kajaani-maantie Oulussa ja Muhoksella 1785, tieinventointi 2004 sekä Meluselvitys 2005
- Yleiskaavaan liittyvät Oulujokivarren rakennus- ja korjaustapaohjeet sekä arvokkaiden alueiden kehittämisohjeet 2007
- Valtatie 22 kehittämisselvitys välillä valtatie 4 – kaupungin raja, Tiehallinto 2008

Oulun kaupunginvaltuuston 21.5.2007 § 44 hyväksymässä Oulujokivarren osayleiskaavassa esitetään osia Madekoskesta, Sanginsuusta ja Pikkaralasta asemakaavoitettavaksi.

Vuonna 2008 laaditussa valtatie 22 kehittämisselvityksessä on tarkennettu Kainuuntietä koskevia liikenteellisiä tavoitteita. Selvityksessä esitetään mm. kahta ajorataa Madekoskelle saakka sekä olemassa olevien tieliit-
tymien poistamista tai korvaamista eritasoliittymillä.

Kaava-alue on pääosin asemakaavoittamatonta. Asemakaava-alueella on valtatiehen eteläpuolella sekä Sääskensuontien liittymäalueella.



Asemakaavan sekä liikenteen, katujen ja ympäristön yleissuunnitelmat valmistelee Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut tai tämän nimeämät konsultit. Vesihuoltoa koskevat suunnitelmat valmistelee Oulun vesi tai tämän nimeämä konsultti.

Vaikutusten arviointi

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat vaikutukset mm. yhdyskuntarakenteeseen, palveluihin, rakennettuun kulttuuriympäristöön, maisema- ja kaupunkikuvaan, luontoon, liikenteeseen ja kuntatalouteen.

Suunnittelun osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

- Madekosken I osa-alueen ja vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat	- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue	- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue	- Oulun Vesi
- Pohjois-Pohjanmaan liitto	- Oulun Energia
	- Pikkaralan vesiosuuskunta
	- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
	- Maikkulan suuralueen yhteistyöryhmä

Suunnittelun vaiheet ja tavoiteaikataulu

Asemakaavan suunnittelun vaiheet ovat:

1. Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan julkisesti nähtäville vähintään kahden viikon ajaksi ja lisäksi se luettavissa suunnittelun ajan kaupungin internet-sivuilla.

2. Valmisteluvaihe

Asemakaavan luonnos asetetaan nähtäville noin 4 viikon ajaksi. Nähtävilläolon aikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta.

3. Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolon aikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta.

4. Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Tavoiteaikataulun mukaan kaavaluonnos valmistuu vuonna 2017 ja kaavaehdotus vuonna 2018.

Maankäyttösopimukset laaditaan sitovasti kaavaluonnoksen oltua nähtävillä.

Tiedottaminen ja asiakirjoihin tutustuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, asemakaavaluonnoksen, kaavaehdotuksen ja muiden suunnitelmien nähtävilläolosta tiedotetaan mm. Oulu10:n ilmoitustaululla (Kirkkokatu 10), sanomalehti Kalevassa sekä Oulun kaupungin internet-sivulla. Lehti-ilmoituksia julkaistaan tiistaisin ja perjantaisin.

Hankkeen käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kirjeitse Madekosken I osa-alueen ja vaikutusalueen kiinteistöjen haltijoille.

Suunnitteluaineisto pidetään nähtävillä virallisella ilmoitustaululla (käyntiosoite: Oulu10, Torikatu 10). Suunnittelun etenemiseen, keskeisiin asiakirjoihin ja niitä koskeviin päätöksiin voi tutustua kaupungin internet-sivuilla www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet.

Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan kaavoituksen eri vaiheista sähköpostitse.

Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet tai muistutukset osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta, asemakaavaehdotuksesta tai muista suunnitelmista toimitetaan nähtävilläoloaikana Oulun kaupungille: Kirjaamo, PL 27, 90015 OULUN KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteeseen [kirjaamo\(at\)ouka.fi](mailto:kirjaamo(at)ouka.fi). Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2056.

Osoitteensa ilmoittaneet saavat vastineen mielipiteeseensä tai muistutukseensa.

Osallisilla on mahdollisuus esittää Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelma riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.

Yhteystiedot

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Kirjaamo, PL 27, 90015 OULUN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)
asiakaspalvelu: p. 050 316 6850, 050 316 6849
[kirjaamo\(at\)ouka.fi](mailto:kirjaamo(at)ouka.fi), [asemakaavoitus\(at\)ouka.fi](mailto:asemakaavoitus(at)ouka.fi)

Kaavoitus

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti
p. 044 703 2428
[antti.m.maatta\(at\)ouka.fi](mailto:antti.m.maatta(at)ouka.fi)

Maa ja mittaus

Juha Peuraniemi
maanhanhinta- ja mittaus
p. 044 703 2380
[juha.peuraniemi\(at\)ouka.fi](mailto:juha.peuraniemi(at)ouka.fi)

Madekosken I osa-alueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva palaute ja kaavoituksen vastineet

Lausunto / Museovirasto/ Helena Taskinen ja Kaarlo Katiskoski 18.12.2009

Museovirasto toteaa Madekosken 1 osa-alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavan arkeologisen kulttuuriympäristön osalta.

Kaavamuutoksen suunnittelun perustana on lueteltu alueella tehtyjä perusselvityksiä, kuten Oulujokivarren muinaismuistot 2002, Oulun yliopiston tekemä arkeologinen inventointi. Mainittu inventointi kattoi koko Oulujokivarren osayleiskaava-alueen. Lisäksi todetaan selvitykset Oulu-Kajaani maantie Oulussa ja Muhoksella 1785 sekä tieinventointi 2004.

Arkeologisen yleiskaavainventoinnin raportin perusteella inventoinnin voi arvioida kattaneen riittävästi myös Madekosken asemakaavan 1 osa-alueen. Asemakaavan muutosalueelta tunnetaan kaksi jo hieman aiemmin löytynyttä kiinteää muinaisjäännöskohdetta, Vehkakangas (564010061) sekä Marttilankangas (564010085).

Vehkakankaan kohde sijoittuu alueelle, joka asemakaavan OAS:n suunnittelualueen rajauksessa on merkitty kaavan mandolliseksi vaikutusalueeksi. Se on vuonna 2000 löytynyt yksittäinen sammaloitunut kiviröykkiö, joka ajoittunee esihistorialliselle ajalle. Röykkiö sijoittuu Vehkakankaan talolle vievän tien varteen metsäalueelle. Kohdetta ei tarkastettu vuoden 2002 inventoinnissa, mutta sen lähiympäristöä lienee jossakin määrin tarkastettu löytövaiheessa vuonna 2000. On kuitenkin mandollista, että röykkiön lähialueella on siihen liittyvä esihistoriallinen asuinpaikka.

Marttilankankaan 20 kuoppaa sisältävä mandollisesti varhaismetallikautinen keittokuoppa-alue sijaitsee osittain asemakaava-alueen itäreunassa, osin sen ulkopuolella. Kuoppien kattama aluerajaus (noin 3 ha) on osoitettu oheisessa karttaliitteessä ja voi sisältää maan pinnalle näkymätöntä asuinpaikka-alueita.

Oulujokivarren osayleiskaavassa Vehkakangas (muinaismuistokohde 61) sijoittuu M- ja MU-aluevarausten rajalla lähelle AP-aluevarausta. OAS:in mukaan yleiskaava ei olisi vielä lainvoimainen, mutta kuitenkin voimassa Madekosken I-osa-alueen asemakaava-alueella. Uudessa Madekosken

asemakaavassa Vehkakankaan muinaisjäännös tulee osoittaa smkohdemerkinnällä.

Marttilankankaan muinaisjäännöksen merkintätapa asemakaavassa on ongelmallisempi. Museoviraston näkemyksen mukaan muinaisjäännöksen alueelle ei tule sijoittaa rakentamista. Oulujokivarren osayleiskaavassa Marttilankankaan muinaisjäännöstä (kohde 85) osoittava kohdemerkintä on virkistysalueeksi (V) varatulla alueella, mutta todellisuudessa sen kattama alue ulottuu kyläalueeksi (AT) ja julkisten palvelujen alueeksi (PY) varatulle asemakaavoitettavalle osalle.

Yleiskaavan toteuttamista tutkittaessa asemakaavoituksen yhteydessä on syytä arvioida, onko kaavan laatiminen mandollinen ilman, että siinä osoitetaan rakentamista muinaisjäännösalueelle. Mikäli tämä ei ole mandollista, muinaisjäännös tulee osoittaa oheisen karttaliitteen rajauksen laajuisena aluevarausten osana katkoviivalla ja sm-merkinällä varustettuna.

Sm-kaavamääräyksistä tulee käydä ilmi, että alueella on muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös ja että aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat tulee toimittaa hyvissä ajoin museoviranomaiselle lausuntoa varten sekä maininta, että muinaisjäännös voi olla huomattavasti kohdemerkintää suurempi.

Mikäli muinaisjäännösalueelle kaavoitetaan rakentamista mahdollistavaa maankäyttöä, tulee viimeistään ennen kaavan toteuttamista tältä osin tehdä tarkempia arkeologisia tutkimuksia. Asemakaavan laatimisen kannalta on edullisempaa, että tutkimukset toteutettaisiin kaavoituksen yhteydessä, jolloin tulokset voidaan hyödyntää maankäyttöä suunniteltaessa.

Ns. Keisarintien linjauksessa tulee noudattaa Oulujokivarren osayleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti merkittävää tietä koskevaa merkintätapaa ja kaavamääräystä, jolla sen arvojen säilyminen voidaan turvata.

Museovirasto näkee vielä, että kaavan vaikutuksien arvioinnissa tulee myös tarkastella arkeologista kulttuuriympäristöä, mikä tarkastelukulma puuttuu kokonaan aluetta koskevasta laajemmasta osayleiskaavasta.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta on kuultava Pohjois-Pohjanmaan museota.

Kaavoituksen vastine

Museoviraston palaute pohjautuu kaupunginhallituksen päätökseen 30.11.2009 Madekosken I osa-alueen asemakaavoituksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka oli nähtävillä 1.12.–31.12.2009. Koko Madekosken I osa-aluetta ei kuitenkaan kaavoiteta kerralla, sillä yhdyskuntalautakunta päätti myöhemmin (29.11.2016), että ensimmäiseksi asemakaava pyritään laatimaan Heikkilänsaaren ja Lukantien ympäristöön. Marttilankaan muinaismuistot ja Keisarintien linjaus otetaan huomioon seuraavien asemakaavojen yhteydessä.

Mielipide n:o 1 (1 henkilö), 30.12.2009

Asemakaavaa laadittaessa on otettava maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 39 §:n tarkoittamalla tavalla huomioon alueen olemassa oleva jo rakennettu ympäristö. Immosen omistamilla tiloilla sijaitsee omakotitalo ja hevosurheilukeskus talleineen, maneesineen ja hevosten laidunalueineen. Asemakaavoituksella ei voida vaarantaa voimassa olevaa maankäyttöä, joka suurelta osin on hevosurheilun harjoittamista.

Tilalla Rantapelto RN:o 40:122 sijaitsee kaksi hevos-tallia, joiden yhteispinta-ala on n. 300 m² ja 1030 m² suuruinen lämpöeristetty, lämmitetty ratsastusmaneesi (ovat sijoittuneena AM-alueelle). Tilalla on hevosten ulkoiluttamista varten tarhoja ja yleiskaavassa AT-alueeksi merkityllä alueella on rakennettu nurmipintainen hoidettu ja aidattu suuri esteratsastuskenttä (derby-kenttä). Derbykenttä ei ole pelkästään aidattu peltoalue, vaan siellä on tehty runsaasti kalliita maarakennustöitä rakentamalla maastoesteitä ja parantamalla ratsastusalueita. Tietääksemme tämä derby-kenttä on ainoa laatuaan Oulun alueella ja ainut mahdollisuus harjoitella esteiden hyppäämistä nurmella. Kentän jääminen mahdollisesti pientalojen alle olisi maanomistajan kannalta kohtuutonta. Tästä syystä rakentaminen tulisi ohjata muualle.

Yleiskaavassa käytännössä koko Rantapelto II RN:o 40:130 on V aluetta. Tilalla Rantapelto II RN:o 40:130 sijaitsee pelto, jota viljellään ja käytetään myös maastoratsastukseen sadonkorjuun jälkeen. Alue on jatkossa entistä tärkeämpi maastoratsastusalue, koska muutoin maastoon pääsy ei reitityksen puuttumisen ja tiiviin rakentamisen vuoksi ole mahdollista. Alueen nykyinen käyttö tulee turvata kaavassa ja alue on muuttaa AM alueeksi. Muunlainen ratkaisu on maanomistajan kannalta kohtuuton.

V alueen läpi on merkitty kulkemaan kevyenliikenteenreitti, joka päättyy Alapellontiehen. Kevyenliikenteen ohjaaminen hevosaitauksien läheisyyteen aiheuttaa huomattavaa haittaa hevosten laiduntamiselle. Kevyenliikenteenreitti on poistettava tarpeettomana kokonaan. Kevyenliikenteenväyliä tarvitaan ainoastaan tonteille kulkua varten. Läpikululiikennettä alueella ei ole. Yleiskaavassa toinen kevyenliikenteen väylä on merkitty Jyräntien varteen ja se on riittävä yhteys Alapellontietä pitkin rannassa oleville tonteille.

Tallit, maneesi ja ratsastuskenttä ovat olleet laajoja ja kalliita investointeja ja niille kaupunki on antanut aikoinaan rakennusluvut. Myöntämällä luvat näihin mittaviin investointeihin kaupunki on viestittänyt maanomistajalle siitä, että kaupunki tukee hevosurheilun ja hevosvaliokunnan liittyvän elinkeinotoiminnan harjoittamista alueella. Maanomistajan täytyy pystyä luottamaan siihen, että kaupunki myös jatkossa päätöksenteollaan tukee toimintaa ja sen kehittämistä. Tämän luottamuksen suojaaminen on otettava huomioon kaavaratkaisuja tehtäessä. Tallialueella on 1980-luvun alusta alkaen harjoitettu hevosvaliokuntaa ja tällä hetkellä sitä harjoittaa vuokralaisena ulkopuolinen elinkeinonharjoittaja. Yrittäjällä on talleissa omia/hoidettavana olevia hevosia ja lisäksi siellä käy lukuisia ratsukoita päivittäin harjoittelemassa. Hevosiin liittyvän elinkeinotoiminnan harjoittaminen estyy käytännössä kokonaan, mikäli kaava tällaisenaan tulee voimaan. Tämä puolestaan merkitsee sitä, että mittavat rakennusinvestoinnit on tehty turhaan, koska kaavaratkaisu estää hevosvaliokunnan harjoittamisen. Haitta, joka tästä aiheutuu on täysin kohtuuton.

Hevosurheilun harjoittaminen vaatii riittävästi tilaa. Vahvistetussa kaavassa toiminnalle ei ole varattu muuta tilaa kuin välittömästi tallin ympäristössä oleva alue (MA-alue). Kaikenlainen lisärakentaminen ja laajentaminen on kaavaratkaisun myötä käynyt mahdottomaksi toteuttaa. Merkitsemällä AT-alueeksi tallialuetta ympäröivät alueet, tallialue ikään kuin "pussitetaan" ja ratsastuskenttä poistamalla tehdään toiminta käytännössä mahdottomaksi. Hevosille ei ole varattu minkäänlaisia kulkureittejä kaavassa. Pyörätiellä tai ajoradalla hevosella kulkeminen on vaarallista ja tässä yhteydessä reittiverkosto maastoon olisi ollut mahdollista toteuttaa. Hevoset häiriintyvät pyörätiellä liikkuvista muista tienkäyttäjistä (polkupyöräilijät ja rullaluistelijat) eikä pyöräteiden käyttäminen siirtymäreittinä ole turvallista.

Mikäli alueelle on välttämätöntä saada uusia rakennuspaikkoja, niiden tulisi sijoittua mahdollisimman kauaksi hevosten käyttöön tarkoitettua alueesta. Tämä olisi myös tulevien uusien asukkaiden etu. Jos alueelle on välttämätöntä sijoittaa asuntorakentamista, luonnollinen raja hevostalous- ja asuntoalueelle olisi Alapellontie.

Maanomistaja pyytää, että ennen kaavaluonnoksen laatimisen aloittamista häneen otettaisiin yhteyttä neuvotteluiden käynnistämiseksi Oulun kaupungin edustajien kanssa asemakaavan sisällöstä.

Kaavoituksen vastine

Osallisen palaute pohjautuu kaupunginhallituksen päätökseen 30.11.2009 Madekosken I osa-alueen asemakaavoituksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka oli nähtävillä 1.12.–31.12.2009. Koko Madekosken I osa-alueella ei kuitenkaan kaavoiteta kerralla, sillä yhdyskuntalautakunta päätti myöhemmin (29.11.2016), että ensimmäiseksi asemakaava pyritään laatimaan Heikkilänsaaren ja Lukantien ympäristöön. Hevosurheilu ja siihen liittyvä liiketoiminta otetaan huomioon Marttilankaan asemakaavoituksen yhteydessä. Sitä ennen tehtävien suunnittelutarveratkaisujen yhteydessä tulee varmistaa, ettei aiheuteta haittaa kaavoitukselle.

Mielipide n:o 2 (2 henkilöä), 6.1.2010

Muistutus koskien Madekosken I osa-alueen asemakaavaa AAM2056 Muistutus koskee tilaa Lepola 404:40 :26 (Koskenranta 20)

Saamamme tiedon mukaan yhteisomistuksessamme olevan Lepolan tilan kesämökki ja piharakennus ovat 1.12.-31.12.2009 nähtävillä olleessa asemakaavan muutoksen vireille tulossa esitetty suojelukohteiksi. Perusteena sille, että pyydämme suojelun purkua esitämme seuraavaa:

Lepolan tilan rakennukset on rakennettu vv.1916-1917. Tietääksemme tila on alkuun ollut vakituisesa asuinkäytössä, mutta ei enää 1940-luvun loppupuolen jälkeen vaan kesämökinä. Isoisämme Reino Routavaaran omistukseen tila siirtyi v.1960, ja sitä on käytetty kesämökinä, viimeiset 16 vuotta lähinnä varastotilana talon heikon kunnon vuoksi. Vuotava huopakatto on uusittu v.1998, mitään muita korjauksia ei ole tehty. Talo on painunut pahasti vinoon ja lattiarakenteet ovat lahonneet. Lautarakenteinen talo on rakennettu kulmakivien päälle ilman vankkaa perustusta. Piharakennuksessa on ulkokuusi ja maapohjainen väline- ja puuvarasto. Myöskin piharakennuksen kunto on erittäin huono

eikä siihen ole tehty mitään korjauksia vuotavan huopakaton paikkailua lukuun ottamatta.

Tilan rakennukset arvioitiin perinnönjakoa varten 27.10.1999 (PSW Kiinteistömaailma ja Asuntopaletti Oy LKV). Molempien arvioijien mukaan rakennusten kunto oli huono.

Lepolan tila siirtyi isoisämme jälkeisessä perinnönjaoissa yhteiseen omistukseemme v. 2000.

Oulun museoviraston tarkastaja Pasi Kovalainen tarkasti pyynnöstämme tilan rakennukset heinäkuussa 2008. Hänen suullisen lausuntonsa mukaan rakennuksia ei tulisi suojella.

Me sisarukset olemme kumpikin opiskelijoita ja asumme pysyvästi pääkaupunkiseudulla. Tilan kunnostamiseen ja säilyttämiseen suojelukohteena meillä ei ole mitään mandollisuuksia. Tilaan kuuluvan tontin koko on vain 0.0650 ha . Tilalla on myyntiarvo vain jos entisen rakennuksen paikalle voi poikkeusluvalla rakentaa uuden asuinrakennuksen.

Vedoten edellä esitettyyn pyydämme kohteliaimmin, että Lepolan tilasta esitetty suojelupäätös asemakaavaa laadittaessa purettaisiin. Olemme valmiit tilan uuteen tarkastukseen, jos sellainen katsotaan tarpeelliseksi.

Kaavoituksen vastine

Osallisen palaute pohjautuu kaupunginhallituksen päätökseen 30.11.2009 Madekosken I osa-alueen asemakaavoituksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka oli nähtävillä 1.12.–31.12.2009. Koko Madekosken I osa-alueella ei kuitenkaan kaavoiteta kerralla, sillä yhdyskuntalautakunta päätti myöhemmin (29.11.2016), että ensimmäiseksi asemakaava pyritään laatimaan Heikkilänsaaren ja Lukantien ympäristöön. Lepolan suojelutavoitteita voidaan tarkastella Koskenrannan asemakaavoituksen yhteydessä.

Heikkilänsaaren ja Lukantien asema- kaavan osallistumis- ja arviointisuunni- telmaa koskeva palaute ja kaavoituksen vastineet

**Lausunto / Pohjois-Pohjanmaan museo / Anita
Yli-Suutala, Mika Sarkkinen 19.1.2017**

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Heikkilänkankaan kaupunginosassa, Heikkilänsaarta ja Lukantietä koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos sekä liikenteen, katujen, ympäristön ja vesihuollon yleissuunnittelua (Madedosken I osa-alue) koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2056). Jotta maankäytön toteuttamisesta ja kustannuksiin osallistumisesta voitaisiin sopia, Madedosken I osa-alueen asemakaava laaditaan vaiheittain. Kaava-alue sijoittuu Oulujoen ja Kainuun tien väliselle alueelle, Juurusoja Heikkilänsaaren itäosa mukaan lukien. Asemakaavoituksen keskeinen tarkoitus kartoittaa mahdollisuuksia asuin- ja lomarakentamisen tiivistämiseen, osoittaa uusia rakennuspaikkoja sekä antaa suuntaviivoja kyläkeskittymien tiivistämiselle. Pohjois-Pohjanmaan museo antaa lausuntonsa rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaava-alue on maisemallisesti merkittävää Oulujokivarren kulttuurimaisemaa, jossa ympäristön korkeusvaihtelut ovat läntisempään jokisuiston maisemaan nähden selvemmin havaittavissa. Heikkilänsaaren länsipuolella olevan Heikkilänsuvannon rannalla on kevytvenesatama oheistoimintoineen, joka on toimiva ja suosittu jokirannan virkistysalue. Suvannon kohdilta lähtevän Juurusojan kautta vettä johdetaan säädellysti kaupungin läpi virtaavaan Kaupunginojaan. Jokivarren asutus on pitkän ajan kuluessa sijoittunut väljästi joensuuntaisten kulkuväylien, paikallisteiden ja rannan tuntumaan. Jokinäkymät on pyritty pitämään avoimina, jotta perinteinen näköyhteys Kainuuntien suunnalta jokeen säilyisi. Näköyhteyden säilyminen jokeen on syytä huomioida jatkossa säilyneillä maisemapeltoalueilla. Perinteisesti asutus on sijoittunut väljästi peltojen ja metsäalueiden reunoille sekä rannoille. Heikkilänsaareen on sijoittunut pääosin vaatimatonta, matalaa loma-asutusta, joka on rakentunut 1950-luvulta lähtien. Alueen rakentuminen on ollut verkkaista, mutta kaupungin keskusta lähisyys on luonut paineita asuinrakentamisen laajentumiselle jokivarreen, alueen tiivistämiselle ja sitä kautta tarvetta

tarkemman kaavan laatimiselle, jolle yleiskaavatasoinen kaava ei ohjaa riittävästi rakentumista.

Alueella on Oulujokivarren osayleiskaavassa merkitty suojelukohteeksi Heikkilän ja Koskelan kolmen pihapiirin kokonaisuus, jotka ovat maakunnallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Tie Heikkilänsaaren on ohjattu alueen läpi Lukantien kautta, joka toimii alueen kokoojakatuna ja yhtyy valo-ohjatun risteyksen kautta Kainuuntiehen. Lukantien varteen sijoittuvien suojelumerkittyjen kohteiden arvot on syytä huomioida asemakaavan laadinnassa. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa rakennetun ympäristön osalta Madedosken I osa-alueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Asemakaavan suunnittelualueella sijaitseva Heikkilän talo on kirjattu Oulunsuun talojen joukossa 1654, mutta talon historia ulottuu ainakin 1500-luvulle. Käytössä olevan kartta-aineiston perusteella talo on sijainnut nykyisten Heikkilän ja Koskelan tilakeskusten alueella viimeistään 1700-luvun alkupuolella. Tilakeskusten alue on Oulujokivarren osayleiskaavassa merkitty suojelukohteeksi maakunnallisesti arvokkaana rakennetun kulttuuriympäristön kohteena ja tilakeskusta ympäröivä rakentamaton peltoalue on maisemallisesti arvokasta maatalousaluetta. Heikkilän kaltaisia vanhoja edelleen asuttuja talonpaikkoja ei katsota muinaisjäännöksi, ellei niiden alueelta tunneta konkreettisia merkkejä vanhasta asutuksesta. Edelleen käytössä olevat vanhat yksittäistalojen paikat kuitenkin ovat mahdollisia muinaisjäännöksiä, joiden muinaisjäänösstatusta joudutaan arvioimaan, mikäli alueen maankäyttöön on tulossa muutoksia.

Kaavoituksen vastine

Näkymät Kainuuntieltä Oulujoelle ovat tärkeitä eikä säilyneille maisemapelloille tule sijoittaa uutta asutusta. Asemakaavassa varaudutaan kuitenkin valtatien kehittämisselvityksen (Tiehallinto 2008) mukaisesti eritasojärjestelyihin, jotka vaikuttavat merkittävästi kaava-alueen maisemaan ja kulttuuriympäristöön.

Heikkilän, Väli-Heikkilän ja Vanha-Koskelan kolme asuinrakennusta ja puohi osoitetaan suojeltaviksi rakennuksiksi.

Vaikutuksia muinaisjäänöksiin arvioidaan tarvittaessa.

Mielipide n:o 1 (2 henkilöä), kirjattu 4.1.2017

Mielipiteenämme esitämme, että asemakaavoitus I-vaihe pitäisi ulottaa koskemaan Konttisentien tienhaaraan saakka alueen yhtenäisen suunnittelun, katujen ja ympäristön sekä vesihuollon järjestämiseksi.

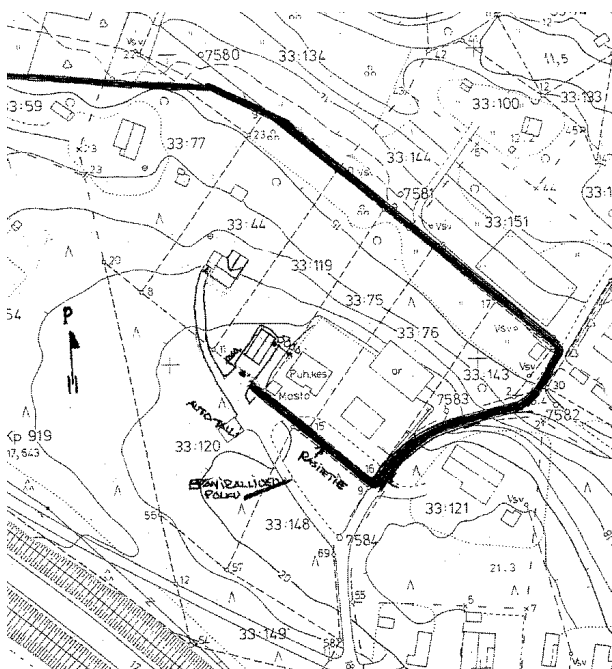
Nyt on Valtatie 22 levennetty tuohon tienhaaraan saakka sekä asennettu melusuojauksetkin.

Alueella on vain muutamia tilan omistajia ja pääosin vanhoja rakennuksia, jotka aitiona tai rakentamatta.

Katujen osalta esitämme, että katulinjaus kulkisi ensijaisesti vaihtoehto A:n mukaisesti tilojen rajojen mukaisesti tai B-vaihtoehdon mukaisesti nykyisen tienmukaisesti.

Suunniteltu tielinjaus halkaisisi monilta osin tilat hyödyttömiksi ja kulkisi kahden autotallin välistä sekä asuinrakennusten edestä häiriten asutusta ja niiden käyttöä.

Suunnitelma A mukaisesti kulkisi vapaita tiloja pitkin ja niiden varrelle muodostuisi useita rakennuspaikkoja, joista Oulun kaupunkikin hyötyisi.



Liitteenä olevasta, aiemmin lähettämästämme vastauksesta käy riittävän selvästi ilmi, että kaava-suunnitelma toteutuneena ei tuo omistamallemme maa-alueelle minkäänlaista hyötyä, joten omalta osaltamme emme sitoudu kaavamuutostöistä aiheutuviin kustannuksiin.

Kaavoituksen vastine

Kaupungin maapoliittisten linjausten (kv 16.6.2014 § 53) pohjalta Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut pyrkii solmimaan maankäyttö-sopimuksen kaikkien kaavasta hyötyvien maanomistajien kanssa. Sopimukseen osallistuminen on vapaaehtoista.

Mielipide n:o 4 (1 henkilö), kirjattu 16.1.2017

Aiemmasta poiketen asemakaavan toteuttamisessa on päädytty siihen, että kaavasta hyötyvät joutuvat osallistumaan kaavan toteuttamiskustannuksiin. Alueella on paljon edelleen yksityisessä omistuksessa olevaa maata, jota kaupunki ei ole onnistunut hankkimaan omistukseensa. Itse olen luovuttanut alueelta maata kaupungille vapaaehtoisin kaupoin muutamia vuosia sitten. Osaltani katson luovuttaneeni aluetta sen verran, että aikanaan kaupunki kyllä hyötyy runsain mitoin niiltä alueilta, jotka olen kaupungille luovuttanut aika minimaalista korvausta vastaan. Omalta osaltani katson, että olen siinä suhteessa tukenut kaupungin kaavahankkeita riittävässä määrin. Toki minulle jäi aikanaan asemakaavoitettavalle alueelle edelleen omistusta vähäisessä määrin.

Mikäli kuitenkin näihin niin sanottuihin maankäyttö-sopimuksiin mennään ja lain nojalla maanomistajat velvoitetaan kustannuksiin osallistumaan, mikä on se instanssi, joka maanomistajien hyödyn laskee ja mihin tämä hyöty perustuu. Toki maan arvo kaavoitettaessa nousee, mutta miten se mitataan ja osallistuminen kustannuksiin jyvitetään maanomistajien kesken? Lähtökohta on kuitenkin kaikissa tapauksissa se, että kaikkia maanomistajia on kohdeltava asiassa tasapuolisesti.

Lähtökohtaisesti vastustan maankäyttö-sopimuksiin menemistä tässä tapauksessa. Kaupungilla tulisi olla edellytykset edetä asiassa ilman niitä.

Kaavoituksen vastine

Kaupungin maapoliittisten linjausten (kv 16.6.2014 § 53) pohjalta Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut pyrkii solmimaan maankäyttö-sopimuksen kaikkien kaavasta hyötyvien maanomistajien kanssa. Sopimuksen periaatteet määri-

tellään neuvotteluissa. Sopimukseen osallistuminen on vapaaehtoista.

Mielipide n:o 5 (Sääksensuontien tiekunta, noin 15 allekirjoittajaa), kirjattu 18.1.2017

Tiekunta pyytää huomioimaan näkemyksensä osayleiskaavassa esitettyyn Kummunkankaantien liittymän valtatie 22:lle poistamiseen.

Kummunkankaantien liittymä valtatie 22:lle on säilytettävä. Liittymän mahdollinen poisto aiheuttaisi tiekunnan osakkaille huomattavaa haittaa mm. pidentyneinä asiointi matkoina, liikenteen huomattavana lisääntymisenä Sääksensuontien sekä tiekunnan sisäisen liikennesuoritteiden huomattavana lisääntymisenä mistä seuraa kohoavat tienpitokustannukset

- lähiliikuntapaikkojen (liikuntasali, uimaranta, urheilukenttä ja leikkikenttä) saavutettavuus huononee ja matka pitenee oleellisesti eristää Madekosken kylän eteläpuolen muusta kylästä johtaa kevyen liikenteen epävirallisten radanyhteyksien synnymiseen

Kaavoituksen vastine

Kummunkankaantien järjestelyjä tarkastellaan Konttisenkankaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Mielipide n:o 6 (2 henkilöä), kirjattu 20.1.2017

Mielipiteenämme esitämme, että asemakaavoituksen I -vaihe pitäisi ulottaa koskemaan Konttisen tienhaaraan saakka alueen yhtenäisen suunnittelun, katujen ja ympäristön sekä jätevesihuollon järjestämiseksi.

Valtatie 22 on nyt levennetty tuohon tienhaaraan saakka ja melusuojuuksetkin rakennettu.

Alueella on vain muutamia tilan omistajia ja pääosin vanhoja rakennuksia, jotka autiona tai rakentamatta.

Katujen osalta esitämme, että katulinjaus kulkisi ensijaisesti vaihtoehto A:n mukaisesti tilojen rajojen mukaisesti tai B-vaihtoehdon mukaisesti nykyisen tien mukaisesti.

Suunniteltu tielinjaus halkaisisi monilta osin tilat hyödyttömiksi ja kulkisi kahden autotallin välistä sekä asuinrakennusten edestä häiriten asutusta ja niiden käyttöä.

Suunnitelman A mukaisesti katulinjaus kulkisi vapaita tiloja pitkin ja niiden varrelle muodostuisi useita rakennuspaikkoja, joista Oulun kaupunkikin hyötyisi.

[*Mielipiteeseen 6 sisältyvät samat liitekartat kuin mielipiteeseen 1.*]

Kaavoituksen vastine

Madekosken I osa-alueen asemakaava laaditaan vaiheittain sopimisen tukemiseksi, ja alueet pyritään rajaamaan siten, että sopijaosapuolten määrä on kohtuullinen.

Lukantien ja Vanhataipaleen välisestä ajoyhteydestä on esitetty vaihtoehtoja selostuksen 4. luvussa.

Mielipide n:o 7 (1 henkilö), kirjattu 23.1.2017

Liittyn vireillä olevaan kaavamuutokseen koskien omistamani Juurusojan molemminpuolisia peltotalueita Juurusojan sillan kupeessa, Kainuuntien eteläpuolella haluan todeta seuraavaa:

Omistamani ja viljelemäni Juuruksen (30:186) tilan maataloustoiminta lakkaa kokonaisuudessaan viimeistään v. 2024 tai 2025. Ehkä vuoden pari aiemminkin. Pienten peltolohkojen vuokraaminen ulkopuolisille tulee olemaan vaikeaa, koska jokivarressa (joen eteläpuolella) olisi lopettamiseni jälkeen enää kaksi maatilaa jäljellä.

On mielestäni realismia, että yllä mainitut peltolohkot osoitettaisiin siis muuhun kuin maatalouskäyttöön laadittavassa kaavassa. Jo nyt kohtaa peltoviljely ongelmia; viljapeltujen tallaus kesäisin, luvaton moottorikelkkailu tarvelee talvehtivia kasvustoja ja salaajakaivoja, pelloille heitellään roinaa ja pulloja ym. Tulevaisuudessa nämä riesat eivät vähene. Lisäksi työkoneilla liikkuminen aiheuttaa vaaratilanteita kevyen liikenteen väylien yhteydessä.

Liikennevalojen lähellä olevan Kainuuntien eteläpuolinen peltotalue sopisi mainiosti päivittäistavara-kaupan paikaksi / bensa-asemaksi / sähköauton latauspisteeksi. Toinen vaihtoehto voisi olla jokin kaupungin omia tarkoituspieriä toteuttava maankäyttömuoto. Käynti olisi Sääksensuontieltä. Tällä hetkellä ensimmäinen Kainuuntien varressa oleva päivittäistavara-kauppa on keskustasta lähdetessä vasta Muhoksella.

Kaavoituksen vastine

Juurusojan varren pellot on osoitettu yleiskaavoissa (Uuden Oulun yleiskaava, kv 18.4.2016 § 25 ja Oulujokivarren yleiskaava, kv 21.5.2007) maa ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, retkeily- ja ulkoilualueeksi sekä maisemallisesti arvokkaaksi maatalousalueeksi. Yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Maankäyttöä voidaan tarkastella uudelleen yleis- tai asemakaavoituksen yhteydessä, jos pelt-

jen viljelykäyttö on päättymässä. Pellot eivät kuitenkaan sisälly nyt laadittavaan asemakaavaan.

Mielipide n:o 8 (Pikkaralan Vesiosuuskunta), kirjattu 23.1.2017

Toiminta-alueellamme on Madekosken alueelle tullut asemakaavan muutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviontisuunnitelma. Pikkaralan Vesiosuuskunta haluaa muistuttaa, että alueella on jo toimiva talousveden jakelujärjestelmä ja alueen kiinteistöt ovat liittyneet Pikkaralan vesiosuuskunnan vesijohtoverkostoon. Madekosken alue on kuulunut kymmeniä vuosia Pikkaralan vesiosuuskunnan toiminta-alueeseen. Toiminta-alueiden hyväksymisestä on kirjattu Kaupungin valtuuston kokouksessa 10.10.2016 (Ono

OUKA/4912/00.01.01/2014), että Oulun vesi neuvottelee talousveden järjestämisestä ja sen ehdoista kaavoitettavalle alueelle Pikkaralan vesiosuuskunnan kanssa. Mikäli toiminta-alueisiin tullaan tekemään muutoksia, neuvottelujen pohjana voidaan pitää Heikkilänkankaan kaava-alueen sopimusta vesihuollon järjestämisestä Pikkaralan Vesiosuuskunnan ja Oulun kaupungin Vesihuoltolaitoksen sopimusta pvm. 17.5.1999. Alueen asukkaita tulisi kuulla asiasta, haluavatko he pysyä myös jatkossa Pikkaralan vesiosuuskunnan asiakkaina.

Kaavoituksen vastine

Vesihuoltoyhtiöiden toiminta-alueista päätetään erikseen.

Mielipide n:o 9 (1 henkilö), kirjattu 23.1.2017

Vaatimus liittää kaavoituksen yhteyteen myös Vanhataival-tien alue Heikkilänsaarentieltä Konttisen tielle saakka.

Kaavoituksen vastine

Madekosken I osa-alueen asemakaava laaditaan vaiheittain sopimisen tukemiseksi, ja alueet pyritään rajaamaan siten, että sopijaosapuolten määrä on kohtuullinen.

Mielipide n:o 10 (2 henkilöä), kirjattu 23.1.2017

Madekosken I osa-alueen asemakaava tulisi laajentaa Heikkilänkankaantiestä Konttisentiehen.

Alueen asukkaiden kesken vallitsee täysi yksimielisyys että näin tulisi tehdä

Kaavoituksen vastine

Madekosken I osa-alueen asemakaava laaditaan vaiheittain sopimisen tukemiseksi, ja alueet pyri-

tään rajaamaan siten, että sopijaosapuolten määrä on kohtuullinen.

Mielipide n:o 11 (2 henkilöä), kirjattu 24.1.2017

Toivomus asemakaavan laajentamisesta

Tontit joille asemakaavan muutosta haetaan ovat 564-33-22-17 ja 564-33-22-18. Tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 8764 m² ja ne sijaitsevat noin 7 km Oulun keskustasta.

Omistajien tarve olisi jakaa tontit tasakokoisemmiksi ja tehostaa tonttien käyttöä kaavoittamalla niille rivi-, pari- tai omakotitalotontteja.

Kohteen kaavoittaminen sopii omistajien mielestä Oulun kaupungin teettämän ja kaupunginhallituksen hyväksymän (20.6.2011) "Oulun keskeisen kaupunkialueen täydennysrakentamisselvityksen" puitteisiin.

Kyseessä olevat tontit kuuluvat osittain 30.11.2009 kaupunginhallituksen päättämään alustavaan asemakaava alueeseen (Madedosken I osa-alueeseen), jolle on käynnistetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.11.2016. Tontit myös sivuavat vaiheittain laadittavan asemakaavan ensimmäistä osa-aluetta ja kuuluvat kokonaisuudessaan mahdolliseen vaikutusalueeseen

Kaavoituksen vastine

Madedosken I osa-alueen asemakaava laaditaan vaiheittain sopimisen tukemiseksi, ja alueet pyritään rajaamaan siten, että sopijaosapuolten määrä on kohtuullinen. Mielipiteessä mainittujen kiinteistöjen kohdalle (Heikkilänkankaantie 5–7) on haettu erillistä kaavamuutosta 7.12.2016. Hakija kuitenkin luopui myöhemmin hankkeestaan eikä kaavan muuttaminen ole enää ajankohtaista.

Mielipide n:o 12 (1 henkilöä), kirjattu 30.1.2017

Kotiranta 564-404-33-2:lle sekä Tonttimaan 1:lle on suunnitelmassa rakentaa talot.

Kaavoituksen vastine

Asemakaavaluonnoksessa kiinteistölle 564-404-33-2 osoitetaan asuinpientalotontteja.

Mielipide n:o 13 (1 henkilöä), kirjattu 31.1.2017

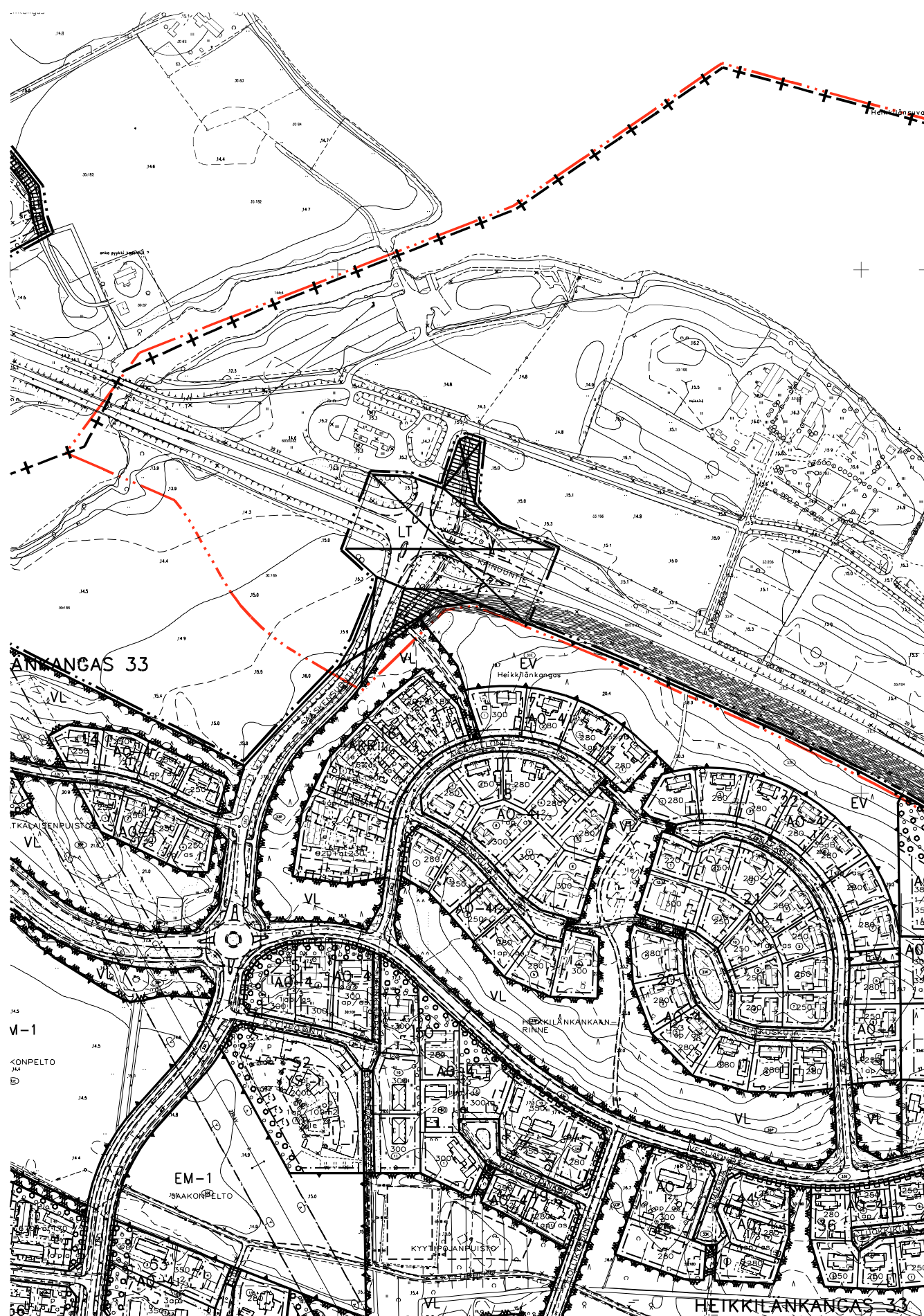
Seuraaville kiinteistöille tarvitaan omakotitalon rakennuspaikka:

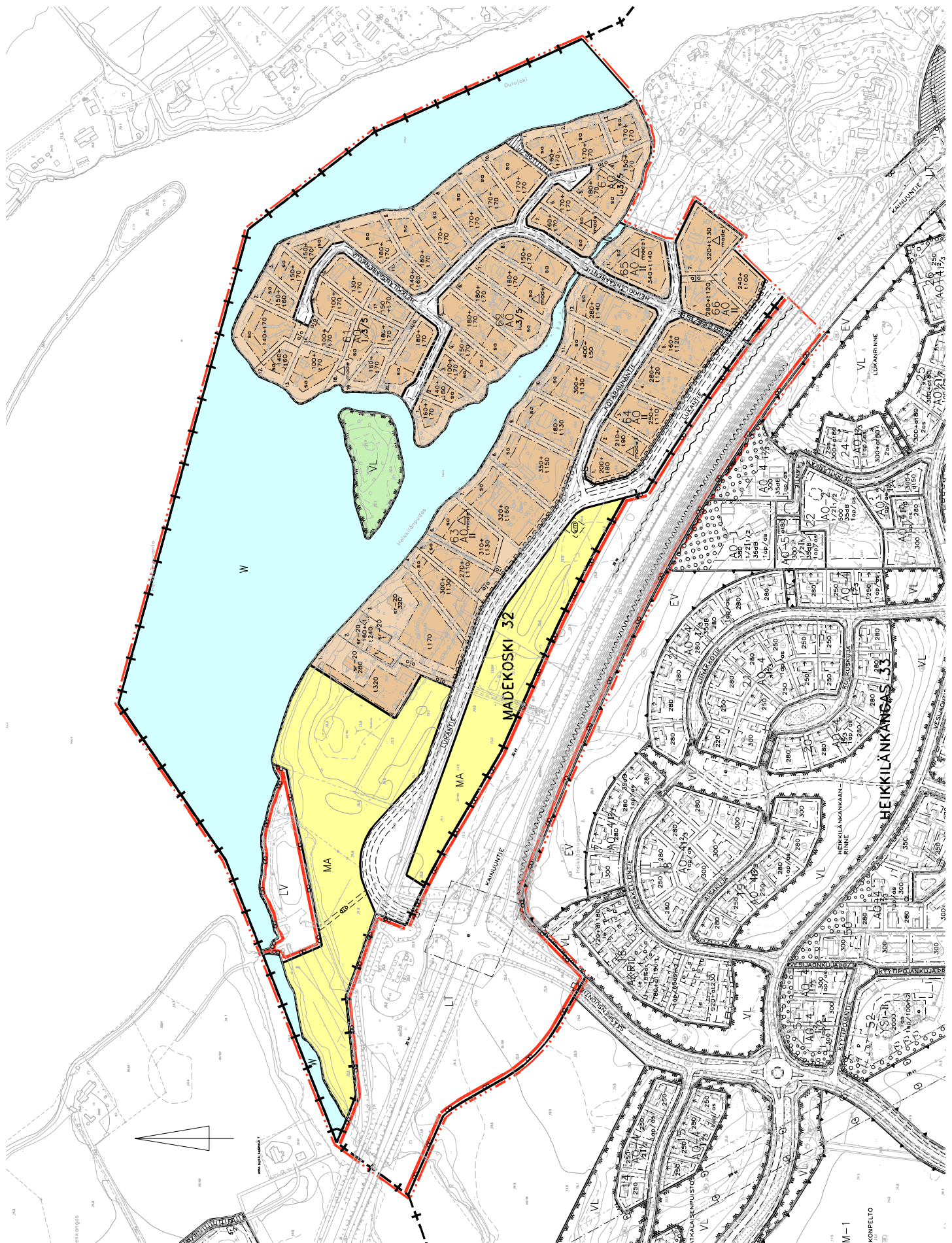
Kotiranta, kiinteistötunnus 564-404-33-2.

Koskela, kiinteistötunnus 564-404-33-194. Rakennuspaikka sijoitetaan Kotirannan rakennuspaikan viereen, rantaviivaan rajautuen.

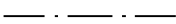
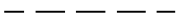
Kaavoituksen vastine

Asemakaavaluonnoksessa kiinteistöille osoitetaan asuinpientalotontteja.

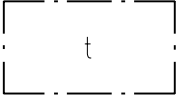
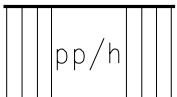
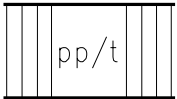
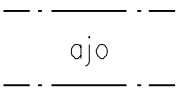
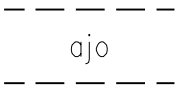




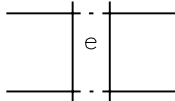
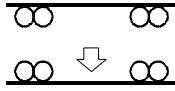
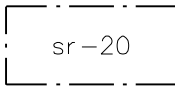
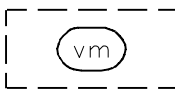
Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 23.8.2019

5		Erillispientalojen korttelialue.
34		Lähivirkistysalue.
46		Maantien alue.
51		Venesatama/venevalkama.
78		Maisemallisesti arvokas peltoalue.
81		Vesialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	32	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	MADE	Kaupunginosan nimi.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 23.8.2019

93	61	Korttelin numero.
95	KAINUUNT	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	170	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	400+t50	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102	I u 3/5	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
113		Rakennusala.
117		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
117-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.
136		Katu.
141-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
142-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
147		Ajoyhteys.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 23.8.2019

155		Eritasoristeys.
158		Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
160-1		Meluvalli.
160-2		Melusuojarakenne.
171-20		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.
174-101		Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
200-234		made1-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Suunnittelussa otetaan huomioon ympäristön maiseman, luonnonympäristön, kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön arvot. Rakennusten muodot, materiaalit ja värit sopeutetaan ympäristöön. Tulvavahingolle alttiit rakennusosat sijoitetaan vähintään korkeudelle N2000 + 13,8m. Tontti jäsennetään siten, että muodostuu viihtyisiä oleskelu- ja leikkipiha. Pysäköintiä, kulkuyhteyksiä sekä lumitiloja varten varataan riittävät alueet. Jokaista asuntoa kohti tulee toteuttaa vähintään 2 autopaikka ja 4 polkupyöräpaikkaa. Tontin kulku- ja pysäköintialueet sijoitetaan rakennusosalalle. Olemassa olevaa puustoa säilytetään. Tontin reunat sekä muut rakennusten, katosten sekä kulku- ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävät alueet istutetaan. Erillispientalotontille sallitaan korkeintaan yksi korkeintaan 4 metriä leveä ajoneuvoliittymä. Kahden tontin yhteinen liittymä saa kuitenkin olla tätä leveämpi. Jos kahdelle tontille toteutetaan yhteinen liittymä, ei tonttien rajalla tarvita istutettavaa vyöhykettä. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot voivat ylittyä kortteleissa 63, 64 ja 66. Oleskelu- ja leikkipihat on pyrittävä suojaamaan valtatie liikenteen melulta rakennusten avulla. Pihasta saadaan viihtyisiä esimerkiksi siten, että melulta suojaava rakennus tai muu yhtenäinen melunsuojarakenne sijoitetaan poikittain melun tulosuuntaan ja piha sijoitetaan välittömästi suojaavan rakenteen taakse. Uuden asuinrakennuksen rakentaminen kortteliin 64 ja 66 edellyttää, että melun suuntaan rakennetaan Lukantien suuntainen talousrakennus tai muu yhtenäinen melunsuojarakenne. Kaavakartalla osoitetulle erilliselle saunan rakennusosalalle (sa) saa toteuttaa yhden enintään 25 k-m²:n laajuisen saunarakennuksen. Muita rakennuksia ei sijoiteta saunan rakennusosalalle. Muodostuvat hulevedet pyritään ensisijaisesti imeyttämään tontilla. Hulevesiviemäriin johdettavia hulevesiä viivytetään. Asemakaavassa osoitetaan sitova tonttijako ja tonttien rakennusoikeus. Tonttijaon muuttaminen erillisen tonttijaon avulla tai rakennusoikeuden ylittäminen esimerkiksi poikkeamispäätöksen avulla voi vaarantaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

1.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.