

16.10.2019

Heikkilänsaarentien ja Lukantien asemakaava (564-2056)**TIEDOTUS- JA KESKUSTELUTILAISUUS****Aika** Torstai 10.10.2019 klo 17.00–18.45**Paikka** Ympäristötal, Kahvio Leeta

Osallistujat Raimo Hämeenniemi (pj.) Oulun kaupunki, yhdyskuntalautakunta
Ritva Kuusisto Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
Erkki Martikainen Oulun kaupunki, YYP, kadut ja puistot
Erkki Sarjanoja Ramboll Finland Oy
Hanna Sandqvist Oulun vesi
Hannu Paananen Pikkaralan vesiosuuskunta
Antti Määttä (siht.) Oulun kaupunki, YYP, kaavoitus
sekä 33 kaavan osallista tai kunnan jäsentä

Käsitellyt asiat

1. Kokouksen avaus

Hämeenniemi avasi kokouksen ja toivotti osallistujat tervetulleiksi. Asiantuntijat esittäytyivät.

2. Suunnitteluhanke ja suunnitelmat

Määttä kertoi suunnitteluhankkeen taustasta ja kuvasi kaava-alueen:

- Kaupunginvaltuusto hyväksyi Oulujokivarren yleiskaavan 21.5.2007. Yleiskaavassa esitetään osia jokivarresta kaavoitettavaksi. Yleiskaavassa Heikkilänsaari on osoitettu loma-asuntoalueeksi.
- Vuosina 2011–2012 selvitettiin Madekosken I osa-alueen rakennettavuus, luonto, ympäristöarvot, maisemarakenne, maisemakuva, tie- ja raideliikenteen melu sekä laadittiin maisemallinen maankäytön suositus ja vesihuoltoa koskevat tarkastelut. Liikennettä ja katuja koskevia tarkastelut on laadittu v. 2010–2019.
- Tiehallinto laati v. 2008 valtatie 22:n kehittämisselvityksen, jonka ratkaisut poikkeavat jonkin verran yleiskaavasta. Valtiohallinto edellyttää, että asemakaavoituksessa varaudutaan valtatie 22:n lisäkaistoihin, eritasoliittymäjärjestelyihin sekä Madekosken I osa-alueen sisäiseen kokoojavyöhykkeeseen.
- Maankäyttöä koskevien tarkasteluiden pohjalta katurakentamisen, vesihuollon ja maanhankinnan kustannusten nähtiin muodostuvan merkittäviksi.
- Yhdyskuntalautakunta päätti 29.11.2016, ettei koko Madekosken I osa-aluetta kaavoiteta kerralla vaan ensimmäiseksi asemakaava pyritään laatimaan Heikkilänsaaren ja Lukantien ympäristöön. Kaavasta hyötyvien maanomistajien kanssa neuvotellaan maankäyttösopimus.
- Heikkilänsaarentien ja Lukantien varrella on nykyään n. 45 loma-asuntoa tai vakituista asuntoa. Kiinteistöt ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Asutuksen länsipuolella on avointa peltoa. Saari on taajamoitunut nopeasti v. 1960–1965. Lukantien taajamoituminen on jatkunut 1980-luvulta 2000-luvulle. Kyselyyn 10/2017 vastanneista maanomistajista 85% toivoi, että vakituinen asuminen olisi mahdollista kaikkialla Heikkilänsaarella.

16.10.2019

- Alueen kulttuurimaisema on arvokasta, ja kulttuuriympäristö liittyy kiinteästi luonnonympäristöön. Laaksoalueita on perinteisesti hyödynnetty viljelyyn, kun taas asutus on sijoittunut selänteille ja rantatörmille.
- Valtatien uusista melusuojuuksista huolimatta valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot ylittyvät Lukantien varressa.

Sarjaoja esitteli katusuunnitelmia:

- Ajoinleveys vaihtelee 4,5...6,5 m.
- Lukantien katualueen leveys on noin 17–20 m ja tonttikatujen katualueet 10–12 m.

Määttä esitteli Heikkilänsaarentien ja Lukantien kaavaluonnoksen:

- Alueelle esitetään 56 erillispientalotonttia, joista 10 tonttia on uusia. Asemakaavassa varaudutaan valtatie eritasoliittymän toteuttamiseen sekä katujen jatkamiseen kaava-alueen itäpuolelle. Kaupunki on määritellyt tonttien rakennusoikeuden ylärajan. (Rakennusoikeus on aina vähintään olemassa olevien rakennusten kerrosala.) Maanomistajat ovat voineet toivoa tontilleen esitettyä alemmaa rakennusoikeutta.
- Asemakaavan toteutuessa taajama-alueen käyttö selkeytyy ja vakituinen asuminen tulee mahdolliseksi koko kaava-alueella. Väestö voi kasvaa 70:stä noin 200–300:een. Asutus tukeutuu kaava-alueen ulkopuolella oleviin palveluihin ja liikkumiseen käytetään pääasiassa henkilöautoa. Ympäristö ja maisema muuttuvat erityisesti Heikkilänsaarella, jossa kerrosala voi kolminkertaistua nykyisestä. Tulvavahinkojen välttämiseksi rakennukset ja kadut rakennetaan nykyistä korkeammalle. Puusto väistyy. Lukantien varressa kerrosala kasvu on vähäisempää, ja maakunnalliset arvot säilyvät.
- Kadunrakentamisen investoinnit pyritään rahoittamaan maankäyttö- ja rakennuslain avulla. Osa vesihuollon rakentamiskustannuksista katetaan liittymismaksujen avulla.
- Kaavaluonnos on nähtävillä 25.10.2016 klo 15.30 saakka. Maankäyttö- ja rakennuslain neuvotellaan erikseen.

3. Vesihuollon järjestelyt

Sandqvist kertoi vesihuollon järjestelyistä:

- Asemakaavan tultua voimaan jätevesiviemärointi tulee rakennettavaksi. 1970-luvulta peräisin oleva vedenjakeluverkko rakennetaan uudestaan samanaikaisesti viemäroinnin ja katujen kanssa. Viemäriin on liittyttävä, ellei Oulun seudun ympäristötoimi myönnä kiinteistökohtaista poikkeamista. Mitään päätöksiä ei ole vielä olemassa, mutta kaupungin asemakaava-alueet ovat Oulun veden toiminta-alueita. Oulun vesi toimittaa puhtaan veden ja käsittelee jätevedet. Toimijasta riippumatta kiinteistöille voidaan ainakin siirtymäaikana toimittaa Pikkaralan Hangaskankaalta tulevaa pohjavettä. On varauduttava siihen, että tulevaisuudessa alueelle tullaan johtamaan talousvedeksi pintavettä.

4. Keskustelu

Todettiin mm. seuraavaa:

- Kaavaluonnoksessa varaudutaan Lukantien ja Kotarannantien väliseen ajoyhteyteen: kaava-alueen itäosaan on osoitettu kadun tynkä. Yhteyden avulla pyritään varmistamaan Kotarannan liikennöitävyys kaikissa olosuhteissa. Jos katua joskus jatketaan kaava-alueen itäpuolelle, se katkaisee osoitteessa Kotarannantie 10 olevan asuinpaikan kapean yhteyden jokeen. Maanomistaja kokee kaavaluonnoksen aiheuttavan haittaa. Olemassa olevan Kotarannantien toivotaan riittävän. Kaupunki voi vielä harkita kaava-alueen rajausta.

16.10.2019

- Katujen kustannusarviossa ei ole varauduttu Heikkilänputaan ylittävään siltaan. Putaan ylitys toteutetaan siten, että se toteuttaa välttämättömät tarpeet. Nykyisen kaltainen rumpu on mahdollinen ja katusuunnittelussa tutkitaan tarkemmin, voidaanko sitä avartaa. Kaavassa ei määrätä ylityksen toteuttamistavasta.
- Nykyiset yksityistiet rakennetaan kaduiksi suunnitteluohjeiden mukaisesti. Asemakaavan pohjaksi laaditun katujen yleissuunnitelman avulla varmistetaan katujen toteutettavuus. Korot ja sijainnit määritetään lopullisesti vasta katusuunnittelun yhteydessä. Heikkilänputaan ylitys toteutetaan riittävän korkealle, jotta hälytysajoneuvoliikenne on mahdollista tulvatilanteessa.
- Pudas pyrkii roskaantumaa ja kasvamaan umpeen. Virtauksen parantamista voidaan tarkastella katusuunnittelun yhteydessä. Siltarakenteesta on aikoinaan tehty suunnitelma, mutta sen toteutukseen ei löytynyt rahoittajaa.
- Katualueet määritetään asemakaavassa. Katualueelle on mahdutettava mm. kadun rakenteet, johdot, pengerrykset, hulevesipainanteet sekä lumitilat. Maaston korko vaihtelee, ja kadut rakennetaan paikoin nykyistä ylemmäksi.
- Asemakaavan tultua voimaan kaupunki ryhtyy laatimaan katusuunnitelmia. Kadunpidon aloittaminen edellyttää kadunpitopäätöstä. Kadunpidosta päätetään, kun kadut valmistuvat. Kadut voivat valmistua aikaisintaan noin 1,5–2 vuoden kuluessa kaavan voimaantulosta. Yksityistiet lakkaavat, kun kadunpitopäätös on tehty.
- Luovutettavien katualueiden määrä vaihtelee kiinteistö- ja omistaja-kohtaisesti. Maanomistajien penäävät yhdenvertaista kohtelua.
- Lähtökohtana on, että sopimuskorvausten avulla rahoitetaan katujen rakentaminen. Asemakaavan hyväksyminen edellyttää, että kaikki kaavasta hyötyvät maanomistajat solmivat sopimuksen. Kaupungilla ei liene vielä tarkkaa tietoa maanomistajien osallistumisesta sopimukseen. Kustannusten ja sopimuskorvausten vastaavuus selviää myöhemmin.
- Sopimusasioista kannattaa olla yhteydessä Juha Peuraniemeen, Jukka Kankaaseen tai Sami Huoposeen. Kaavoittaja ei tunne sopimuksia eikä tiedä neuvottelutilanteesta.
- Maanomistajat toivovat kaupungin sopimusvalmistelijoiden osallistuvan kaavoitusta koskeviin tilaisuuksiin.
- Lukantien varren maanomistaja arvioi menettävänsä merkittävästi maata katualueeksi. Katujen rakentaminen on kalliimpaa saareissa kuin mantereella, ja saarelaisille tehdään hyvää toisten kustannuksella. Valtatien varteen jäävä peltokaista on niin kapea, ettei sen maatalouskäyttö ole mahdollista, minkä vuoksi toivotaan harkittavan alueen käyttöä rakentamiseen. Kaavaa ei haluta jarruttaa, mutta toivotaan rakentavaa keskustelua kaavan sisällöstä ja kustannuksista. Madekosken sopimuskorvauksia täytyy verrata Tapionrannan korvauksiin.
- Osa maanomistajista toivoo yhä muutoksia muodostuvan tonttinsa rakennusoikeuteen.
- Kaavaluonnoksesta kannattaa antaa mielipiteitä, etenkin jos maanomistaja toivoo muutosta kaavakartalle. Kaupunki harkitsee jatkotoimet saadun palautteen pohjalta sekä antaa vastauksen mielipiteisiin. Kaavaehdotus valmistellaan myöhemmin.

5. Päätössanat

Hämeenniemi päätti tilaisuuden. Kaava vaikuttaa olevan yleisesti hyvällä mallilla, mutta moni allekirjoittaa yksityisten maanomistajien huolet. Kaupunki toivoo kannanottoja kaavaluonnoksesta.