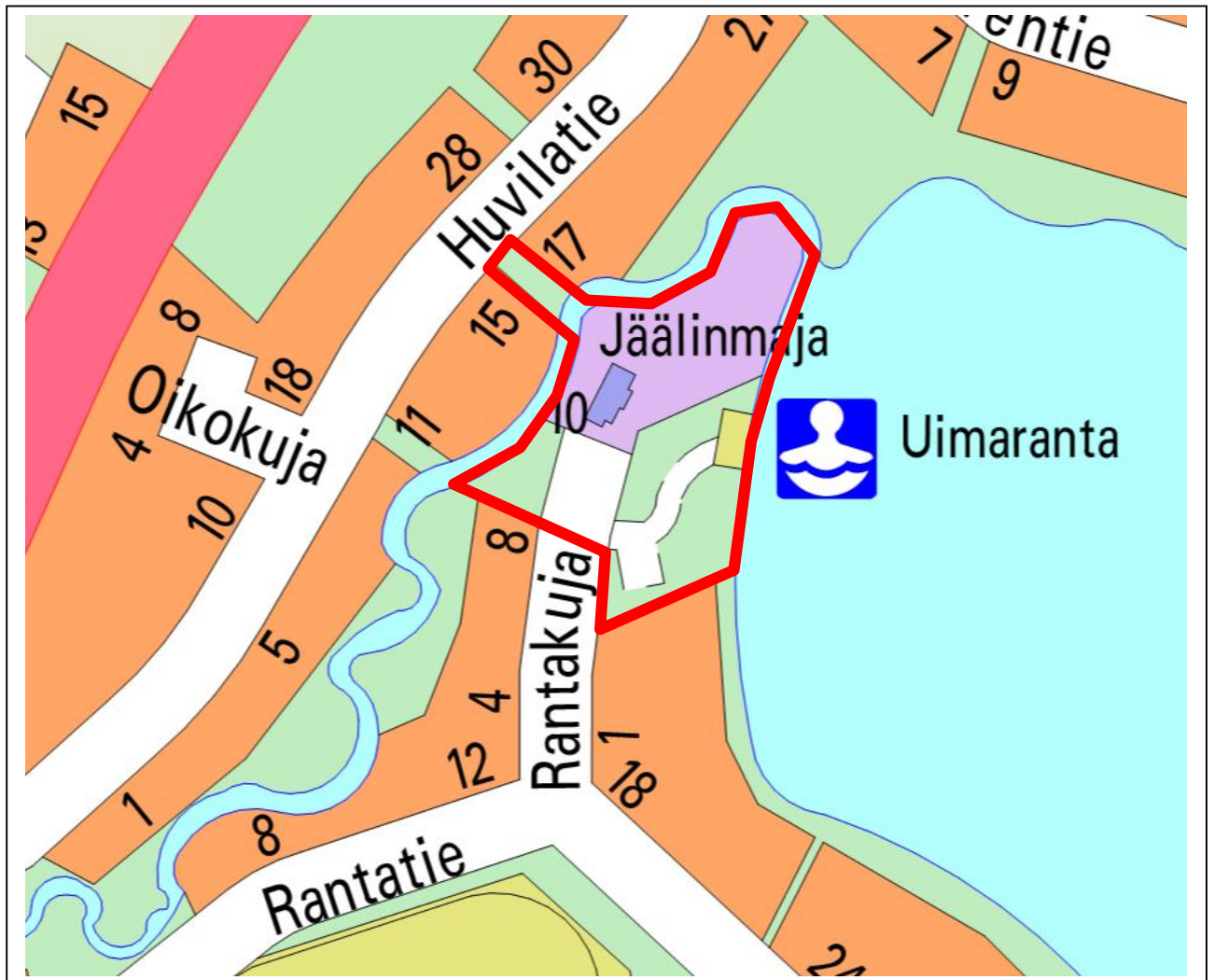


Asemakaavan selostus

27.3.2020 päivättyyn Oulun kaupungin Jäälän kaupunginosan korttelia 1024 sekä pysäköinti-, uimaranta-, puisto- ja vesialuetta koskeva asemakaavan muutos. (Rantakuja 10, Jäälän maja).

Kaavatunnus 564-2364
Diaarinumero 2490/2018
Projektinumero ____

Selostus päivitetty 27.3.2020



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Jäälän korttelia 1024 sekä pysäköinti-, uimaranta-, puisto- ja vesialuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Jäälän kaupunginosan korttelin 1024 tontit 2. ja 3. sekä puisto-, uimaranta-, vesi- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

| | |
|-------------------------------------|---|
| Kaavan nimi: | Rantakuja 10 (Jäälin maja) |
| Kaavatunnus: | 564-2364 |
| Kaavan laatija: | Juho Peltoniemi Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Asemakaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi |
| Kaavan vireille tulosta ilmoitettu: | Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 15.1.2019. |
| Hyväksyminen: | Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan muutoksen ____.20__. |
| | Asemakaava on tullut voimaan ____.20__. |

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Jäälissä Rantakujan päässä, Jäälin keskuksesta n. puoli kilometriä pohjoiseen. Kaavamuutosalue on esitetty etusivun kartalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on rajata tulva-alueet pois Jäälin majan rakennuspaikasta, osoittaa kaavamuutosalueella ranta-alueet yleiseen käyttöön ja osoittaa kevyenliikenteen yhteys Huvilatieltä Jäälin majalle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

- tonttijakokartat

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Luonto- ja maisemaselvitys, Jäälin keskuksen asemakaavan muutos 30.8.2013 Plaana / natans oy

2. LÄHTÖKOHDAT

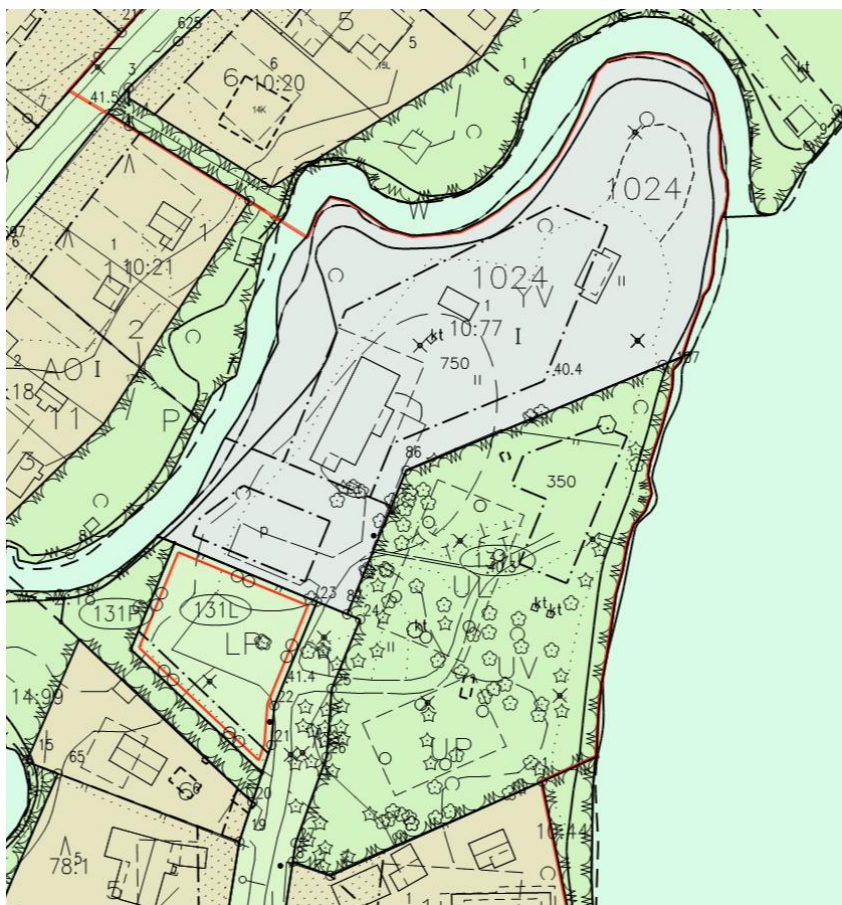
2.1 Suunnittelualan yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Alueella sijaitsee Jäälinjärven rannalla uimaranta, yleinen pysäköintialue ja Jäälin maja, jossa toimii tilausravintola ja kokoontumistila saunarakennuksineen. Kaavamuutosalue on pääosin Oulun kaupungin omistuksessa. Jäälinojan länsipuolella sijaitseva puistoalue on yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

Voimassa olevat kaavat

Alueella on voimassa 3.6.2014 lainvoiman saanut Kiimingin keskeisten taajama-alueiden yleiskaava 2030. Yleiskaavassa suunnittelualaue on merkitty kaavamerkinnällä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), uimaranta-alueeksi (VV) sekä pientalovaltaisiksi asuinalueeksi (AP).



Ote asemakaavayhdistelmästä

Voimassa olevassa, 24.11.1981 hyväksytyssä asemakaavassa alue on puistoaluetta (P), uimalaitos tai -ranta-alue (UV), pysäköimisaluetta (LP), sekä yksikerroksisten huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialuetta (YV). Uimalaitos tai -ranta-alueelle on osoitettu rakennusala 350 k-m² rakennusoikeudella sekä paikat ohjeelliselle palloilukentälle (UP) ja ohjeelliselle leikkikentälle (UL). Huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 750 k-m² sekä pysäköintialuetta (p). Suunnittelualueella on pieni pala 8.2.1973 hyväksyttyä asemakaavaa, jolla sijaitsee Jäälinojan vesialuetta sekä Huvilatiehen päättyvä 5 metriä leveä puistokäytävä.

Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 30.10.2019

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

2.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Jäälin keskuksen asemakaavamuutoksen yhteydessä laadittu luonto- ja maisemaselvitys (30.8.2013, Plaana / natans Oy) ulottuu Jäälin majan alueelle. Luonto- ja maisemaselvityksessä todetaan että:

"Alueen maisema-arvot painottuvat vesistöjen yhteyteen. Jäälinjärven maisema ei valitettavasti keskusta-alueelle avaudu, mutta uimarannan alueen kehittäminen avoimemmaksi ja luonteeltaan julkisemmaksi toisi järvinäkymää laajemmin esiin ja lisäisi alueen käyttöä. Uimarannan maisemapuut ja rantavyöhykkeen iäkkäät männyt tulee säilyttää. Myös Jäälinjärven rannassa tulee huolehtia suoja-
vyöhykkeen säilymisestä. Jäälinojanvarsi tulee säilyttää suojaviheralueena ja sen luonnonmukaisen kasvillisuuden säilyminen turvattava estämällä pihojen levittäytyminen ojavarteen ja palauttamalla viheralueen osat suoja-
vyöhykkeeksi. Tulvimisen takia on riittävät suoja-
vyöhykkeet varattava asemakaavassa."



← Kehitettävä näkymä

Arvokohteet/ vahvuudet

- Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie (vanha Kuusamontie)
- Jäälinojan luonnonmukainen ympäristö
- Maisemapuu
- + ← Miellyttävä näkymä
- Viehättävä metsäpolku
- Yleiskaavan mukainen viheryhteystarve
- Virkistysellinen, toiminnallinen viheryhteys

Maisematilat

- Suljettu-puolivoin
 - Puolivoin
 - Avoin
- ### Pinnotteet
- Asfaltti
 - Synteettinen päällyste
 - Sora/ kivituhka
 - Hiekka

Viheralueiden luonne

- Haapa- ja koivuvaltainen lehtisekametsä, rehevä ruohokasvillisuus
- Mänty- ja koivuvaltainen sekametsä, pohjaskasvillisuus pajukkoa
- Mäntyvaltainen kangasmetsä, hyväkuntoinen, hoidettu
- Mäntyvaltainen kangasmetsä, pohjaskasvillisuus kulunutta
- Rakentamaton hoitamaton viheralue, puusto mäntyä, aluskasvillisuus luonnonheinää
- Rakennettu hoidettu viheralue, nurmea, istutuksia

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen 16.6.2016 antaman lausunnon mukaan Jäälinjärven kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan korkeus on +40,55 m (N2000) ja alin rakentamiskorkeus +40,85 (N2000)

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin maa- ja mittauksen hakemuksesta. Kaupungin tavoitteena on luopua Jäälin majan omistuksesta ja turvata Jäälin majan ympäristössä Jäälinjärven rannan yleinen käyttö.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

3.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Jäälin suuralueen yhteistyöryhmä
- Jäälin asukasyhdistys
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Puhelinoperaattorit (DNA, TeliaSonera, Elisa)
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Kiiminkien Luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Kiimingin-Jäälin vesienhoitoyhdistys ry.

3.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineistosta on esitetty nähtävilläolon aikana 8 mielipidettä sekä kaksi Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa. Kaksi mielipiteistä oli jätetty yhdistysten, Jäälin asukasyhdistyksen, sekä Kiimingin-Jäälin vesienhoitoyhdistyksen nimissä.

Mielipide 1.

Jääli, Rantakuja 10, Jäälin maja, asemakaavan muutoksen vireilletulo ja asemakaavan muutosluonnos

Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta on päättänyt asettaa otsikossa sanotun asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä palautteen antamista varten. Kiimingin- Jäälin vesienhoitoyhdistys ry kiittää mahdollisuudesta osallistua Jäälinmajan asemakaavan muutosta koskevaan suunnitteluun.

Kiimingin-Jäälän vesienhoitoyhdistys ry on kunnostanut Jäälinjärveä ja sen valuma-alueita vuodesta 2011 lähtien. Positiivisia muutoksia on havaittavissa: sinilevähaittaa ei ole esiintynyt kolmeen vuoteen, veden väriarvojen trendi on aleneva ja vinoutunut kalakannan rakenne on saatu oikaistuksi.

Yhdistys pitää tärkeänä alueen toimintojen suunnittelua niin, että kiintoaine- ja ravinnekuormitus vesistöön jää mahdollisimman pieneksi. Hulevesien käsittelyn tulee perustua imeytykseen. Hoidettavien nurmi-alueiden ja rannan välissä tulee olla suojakaista, jossa pintavesien mukana kulkeutuvat ravinteet voivat sitoutua korkeampaan kasvillisuuteen. Uimarannan kohdalla suojakaista korvautuu hiekkakerroksella, jonka kautta valumavedet pääsevät imeytymään maahan.

Kaavaselostusluonnoksen mukaan kaavoittaja hankkii arvioinnin maisemallisista ja ympäristöllisistä vaikutuksista Jäälinjärveen ja Jäälinojaan. Pyydämme mahdollisuutta tutustua vaikutusarvioon ja ilmaista siitä mielipiteemme ennen kaavaehdotuksen virallista julkaisemista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta meillä ei ole huomautettavaa.

KIIMINGIN – JÄÄLIN VESIENHOITOYHDISTYS RY

Asemakaavoituksen vastaus:

Kaavaluonnoksen maisemallisia ja ympäristöllisiä vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen osiossa 4.1 Kaavan vaikutukset. Luonnosvaiheessa on arvioitu, että maisemalliset muutokset Jäälinjärvelle ovat vähäiset ja että kaavamuutoksen myötä alueen kovat pinnat eivät lisääntyneet merkittävästi, joten alueelta ei synny merkittävästi uusia hulevesiä Jäälinojaan ja Jäälinjärveen. Kaavaehdotusta laadittaessa on kuitenkin otettu huomioon kaavaluonnoksesta saadut palautteet nykyisen pysäköintialueen riittämättömyydestä, joten kaavaehdotukseen on kasvatettu pysäköintialueiden pinta-aloja nykyisestä noin kaksinkertaiseksi. Koska pohjaveden pinta on alueella korkealla, ei varsinaiset imeytysrakenteet sovellu hulevesien käsittelyyn. Kaavaehdotukseen lisätään määräys siitä, että alueen pintamateriaalien tulee olla vettä läpäiseviä, tai jos käytetään vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja, tulee syntyvistä hulevesistä poistaa kiintoaines ennen vesien johtamista purkuvesistöön.

Mielipide 2.

Jäälä, Rantakuja 10, Jäälän maja, asemakaavan muutoksen vireilletulo ja asemakaavan muutosluonnos

Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta on päättänyt asettaa otsikossa sanotun asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville palautteen antamista varten. Jäälän asukas-yhteisö (aik. Jäälän suuralueen yhteistyöryhmä) kiittää mahdollisuudesta osallistua Jäälänmajan asemakaavan muutosta koskevaan suunnitteluun. Jäälänmajan alue on alueen asukkaille erittäin tärkeä. Alueen käyttöä on yhteisössä pohdittu jo pitkään. Haluamme tuoda esiin eräitä näkökohtia asemakaavan jatkosuunnittelua varten.

Lähtökohdat

Jäälän asukas-yhteisössä on laadittu Jäälänvisio 2026 ohjaamaan Jäälän kehittymistä asukkaiden haluamaan suuntaan. Visio on hyväksytty asukaskokouksessa 15.2.2018. Jäälänmajan alueesta visioon on kirjattu tavoiteltuodelle seuraavasti:

”Jäälissä järjestetään asukkaita kiinnostavia, monipuolisia tapahtumia yhteistyössä alueen toimijoiden kesken. Jäälänmajan alue on kehittynyt erityisesti järveen tukeutuvien tapahtumien pääasialliseksi toimintakeskukseksi.”

Toteamme, että nähtävillä olevan kaavaluonnoksen keskeiset peruselementit ovat sopuosinnassa Jäälänvisio- on kirjauksen kanssa. Näitä ovat ranta-alueen ja Jäälänmajan ympäristön saattaminen yleiseen käyttöön

sekä sitä tukevan liiketoiminnan salliminen alueelle sijoittuvalla tontilla. Tarkastelemme seuraavassa alueen toimivuutta joidenkin toimintojen osalta.

Ranta-alueesta liikunta- ja tapahtumapuisto

Jäälinmajan alueella on perinteisesti järjestetty tapahtumia, kuten Jäälinsoudut, venetsialaiset, talvitapahtuma, kesäteatteri sekä kouluvierailuja, joissa on esitelty järviluontoa ja Jäälin kunnostusta. Alueen uimarannalla on lämpimillä säillä päivittäin jopa satoja kävijöitä. Myös lentopallokenttä on käytössä. Alueella oleva rantasauna ja siihen liittyvä uintimahdollisuus on alueella toimivan yrittäjän asiakkaiden ahkerassa käytössä.

Tulevan kaavan tulee ensiksikin sallia edellä kuvatun kaltainen, tähänastista käyttöä vastaava toiminta niin, ettei yksittäisiä tapahtumia olisi tarpeen luvittaa tai että asemakaava ei ainakaan olisi esteenä tällaisten lupien myöntämiselle. Toiseksi tapahtumapuistoa tulisi voida kehittää edelleen liikuntaa edistävään suuntaan. Puistoon tulisi olla mahdollista sijoittaa monipuolisia kuntoilu- ja leikkivälineitä niin, että se palvelisi kaikenikäisiä liikkuja ja vapaa-ajan viettäjiä. Puiston yksityiskohtainen suunnittelu olisi tehtävä erikseen.

Tapahtumien järjestäminen edellyttää, että alueella on saatavissa sähköä ja vettä. Uimarantaa varten tarvitaan lisäksi pukeutumistiloja ja peseytymismahdollisuus sekä kuivakäymälä. Alueen varustelua tarkastellaan jäljempänä liiketoimintaa koskevassa osassa.

Alueen saavutettavuudesta

Kevyen liikenteen väylä

Kevyen liikenteen väylä Huvilatieltä Jäälinmajalle ja sieltä edelleen Jäälin uuden keskuksen kautta aina Laivakankaan monitoimitalolle asti parantaa merkittävästi alueen saavutettavuutta. Yhteyden toteuttamiseen liittyy kuitenkin erityisesti kaksi huolta:

1. Läpikulkuliikenne tapahtumapuiston kautta rikkoo pahasti puistoalueen luonteen ja aiheuttaa ainakin lapsille ja lapsiryhmille turvallisuusriskin. Yhteys pitäisi linjata rakennustontin ja Jäälinojan välistä. Vaikka alueella on ahtautta ja se on lisäksi tulva-alueita, teknisesti väylän sijoittuminen tällä tavoin on mahdollista.
2. Kevyen liikenteen väylän pelätään tuottavan alueelle moporallin ja siihen liittyviä häiriöitä. Koska moottorikäyttöiset kulkuvälineet voivat ongelmitta käyttää muita yhteyksiä, mopojen käyttö kevyen liikenteen väylällä tulisi kieltää tai jopa teknisesti estää.

Pysäköinti

Jäälinmajan alueen pysäköinti on nykytilassa suuri ongelma. Luonnoksessa ehdotettu viiden pysäköinti-paikan lisäys ei tuo tilanteeseen sanottavaa parannusta.

Pysäköintitilojen puute olisi ratkaistavissa parhaiten sillä, että puistoalueen eteläpäästä nykyisen lentopallokentän tienoilta varattaisiin riittävän suuri alue pysäköintiin. Se olisi liikenteellisesti luontevassa paikassa ja pysyisi riittävän etäällä tapahtumapaikoista.

Lentopallokentälle olisi löydettävissä toinen paikka tapahtumapuiston suunnittelun yhteydessä.

Liiketoiminnan edellytyksistä

Kaavaluonnoksen mukaan alueelle saa rakentaa loma- ja vapaa-ajan viettoa palvelevia tiloja, kuten ravintola-, sauna-, harraste- ja kokoontumistiloja. Toimintakokonaisuuden kannalta tämä on hyvä lähtökohta. Asiassa on vielä syytä pohtia liiketoiminnan edellytyksiin liittyviä näkökohtia.

Vapaa-ajan viettoa palvelevien toimintojen olennainen osa on rantasauna ja uintimahdollisuus, joka sisältää uimalaiturin. Lisäksi asiakkaille voidaan vuokrata ainakin veneitä, suppauslautoja ja muita vesistönkäytön välineitä. Nämä toiminnot vaativat tilaa ja oikeuksia rannalla tai lähellä sitä.

Liiketoiminnan harjoittajilla tulisi olla käyttöoikeus huoltorakennuksen ranta-alueeseen mm. laiturin kiinnittämisen ja veneiden säilyttämisen vuoksi. Käyttöoikeus ei sulje pois muiden käyttäjien oikeutta liikkua alueella ja käyttää sitä. Laiturin sijoittaminen vesialueelle on mahdollista vesilain yleiskäyttöä koskevien säännösten perusteella.

Lopuksi

Esillä oleva kaavaluonnos antaa hyvät perusedellytykset kehittää Jäälänmajan alueesta asukkaita monipuolisesti palveleva kokonaisuus. Edellä kuvatun mukaisesti esitämme, että toimintoja tarkasteltaisiin vielä kokonaisvaltaisemmin, jotta kaava ei tulisi tarpeettomasti rajoittamaan toisaalta alueen käyttömahdollisuuksia eikä toisaalta liiketoiminnan edellytyksiä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta meillä ei ole huomautettavaa.

Olemme valmiit osallistumaan kaavan jatkovalmisteluun ja edustamaan siinä paikallista näkökulmaa.

Asemakaavoituksen vastaus:

Asemakaavan tavoitteena on turvata Jäälän majan myynnin yhteydessä Jäälänjärven rannan yleinen käyttö. Kaavamuutoksen toteutuessa ranta on nykyistä laajemmin kaikkien jääliläisten käytettävissä ja saavutettavissa. Entisen tonttialueen muuttuminen puistoksi ei estä jatkossa kesäteatterin ja tapahtumien järjestämistä alueella, vaikkakin jatkossa tapahtumien järjestämiseen tarvitaan lupa kaupungin katu- ja viherpalveluilta. Luvassa voidaan myös oikeuttaa alueen sulkeminen muilta kuin maksavalta yleisöltä kesäteatteri-esitysten ajaksi.

Asemakaavamuutos mahdollistaa puiston ja uusien kevyenliikenteenyhteyksien rakentamisen, mutta niiden toteutukseen tarvitaan vielä tarkempaa suunnittelua. Kevyelle liikenteelle tarkoitetut väylät ja puistokäytävät on kaavassa osoitettu ohjeellisena, ja niiden sijoittuminen ja määrä tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Puistoalueen väyliä ei ole tarkoitettu mopoiluun ja niillä kulku tullaan kieltämään liikennemerkein. Mopoliikenteen estäminen kiinteillä rakenteilla tarkoittaisi myös sitä, että väylän käyttö estyisi myös polkupyörillä ja lastenvaunuilla.

Uimarannan pysäköintialue on nykyisellään jäsentymätön, mikä osaltaan on saattanut aiheuttaa sen tehottomaa käyttöä. Kaavaehdotukseen pysäköintialuetta on muotoiltu uudestaan ja esitetty LPA-4 alue mahdollistaa n. 24 autopaikan pysäköintialueen rakentamisen. Aluetta kaavoitettaessa on tehty valinta, ettei pysäköintialueita laajenneta nykyisille viheralueille. Pysäköintikapasiteetin loppuessa autoja on mahdollista pysäköidä katujen varsille sekä n. puolen kilometrin etäisyydelle Jäälän keskuksen pysäköintialueille.

Jäälänmajan tonttia ja tulevaa rakennusoikeutta on tarkastettu siitä mitä kaavaluonnoksessa esitettiin: Kaavatontin pinta-alaa on kasvatettu ja uimarannan kohdalle on osoitettu uusi rakennusala rakennusoikeuksien saunaa ja talousrakennuksia varten. Asemakaavalla ei vaikuteta laiturien sijoituslupiin, mutta kaupungin sisällä on eri toimijoiden kanssa sovittu, että tulevalle toimijalle voitaisiin myöntää lupa uimaranta-alueelle sijoitettavasta laiturista.

Saadun palautteen perusteella kaavaehdotusta on muutettu seuraavasti: ohjeelliset puistokäytävät ja kevyenliikenteenväylät Jäälänmajan ympäristössä on muutettu vastaamaan mielipiteessä ehdotettua, kaavamuutosaluetta on laajennettu käsittämään myös pysäköintialue, Jäälänmajan sekä pysäköintialueen tontteja on laajennettu ja muotoiltu uudellen, Jäälänmajan tontille on lisätty rannan puolelle rakennusala sauna ja talousrakennuksia varten, uimaranta-alueelle on lisätty rakennusoikeus uimarantaa palvelevaa huoltorakennusta varten.

Mielipide 3.

Vastustamme suunnitelmaa rakentaa kevyenliikenteenväylä Rantakujalta Jäälin majan alueen läpi Huvilatielle sen aiheuttaman haitan alueen asukkaille, luonnolle ja Jäälinmajan ympäristön käytettävyydelle sekä turvallisuudelle. (16 allekirjoitusta)

Asemakaavoituksen vastaus:

Suunniteltu uusi kevyenliikenteenyhteys Huvilatielta suunnittelualueelle parantaa Jäälinjärven rannan saavutettavuutta ja käyttömahdollisuuksia. Yhteyden rakentuminen on yleisen edun mukaista, eikä siitä aiheudu kohtuutonta haittaa yksityiselle edulle. Mielipide ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

Mielipide 4.

Maisemallisesti ja kulkuyhteyksien kehittämiseksi tervetullut kehitysaskel tähän arkkitehtonisestikin jälkeenjäneeseen Huvilatie katukuvaan.

Avaa luontevasti näkyvyyttä Huvilatielta järvelle. Järvi saadaan suunnitelman mukaan saavutettavaksi kaikille Huvilatie varren asukkaille.

Järvi ei ole virkistysalueena ainoastaan kesäisin, vaan vähintäänkin yhtä merkittävä sen virkistyskäyttö on myös talvisin jääpeitteen aikana. Pääsisimme hiihtämään ilman autoa ympäri vuoden sulana olevan Jäälinojan yli suunnitelman mukaista kevyen liikenteen väylää pitkin suoraan järven jäälle ja latu-uralle.

Kun pyörätie kiertää yrittäjän tontin, yrittäjällä on näin selkeästi oma toiminta-alue (tontti) ja uimaranta-alue jää yhteiskäyttöön pyörätien rajaamana alueena.

Asukasillassa esille tullut tontin vuokraaminen yrittäjälle on kannatettava ajatus ja harkintaa sen suhteen toivotaan.

Yhtä tärkeä kuin tuo kevyen liikenteen väylän aikaansaaminen on, on sekin, että katuvalot kujan varrelle suunnataan/asennetaan paikalliset asukkaat huomioiden ja että lamput palavat pimeään aikaan.

Kohtalokkain seurauksin muistamme syksyn 2015, jolloin Oulun kaupunki sammutti valoja Huvilatie varrelta pimeimpänä syyskautena, jolloin murtomiehille luotiin oiva tilaisuus ja meillekin murtauduttiin ikävin seurauksia. (kaksi allekirjoitusta)

Asemakaavoituksen vastaus:

Kuten mielipiteessä esitetään, suunniteltu uusi kevyenliikenteenyhteys Huvilatielta suunnittelualueelle parantaa Jäälinjärven saavutettavuutta myös talvisin. Kaavassa puistoalueelle esitetyt kevyenliikenteenväylät ovat ohjeellisia ja niiden sijainti tutkitaan tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Mielipide 5.

Mielipide asiasta 564-2364, koskien Jäälinmajan kaavaluonnosta. T:mi Jäälin Maja (myöh. Maja) toiminta yrityksenä edellyttää lähes nykyistä tilajärjestelyä. Mikäli tila halutaan myydä samaan tarkoitukseen, niin epäilen kenenkään alkavan oikeassa bisnesmielessä moiseen. Meillä Maja on enemmänkin ns. kevyt-yrittäjyyttä. Olemme toimineet paikalla 18 vuotta, joten lienemme asiantuntijoita paikan suhteen. Maksamme kaupungille vuokraa, sähkön, vedet, hulemaksut, jätemaksut..., joten kaupungilla ei ole kulujakaan, koska teemme lähes kaikki korjaukset omalla kustannuksellamme. Olemme tarjonneet lukuisiin tilaisuuksiin ilmaiseksi tilat, sähköt, vedet. (venetsialaiset, talvitapahtumat, kesäteatteri ym.). Laitan kaksi (2) liitettä ehdotuksesta puiston ja pysäköintipaikan laajennuksiin, jotka mahdollistavat Majan toiminnan jatkumisen nykyisellään. Pyörätie on täysin tarpeeton, sillä siitähän tulisi vain mopojen rallaustie. Se ei lyhennä kenenkään matkoja mihinkään. Olisimme toivoneet, että jo alkuvaiheessa olisi otettu yhteyttä meihin. Kukaanhan ei ole tutustunut paikan päällä alueeseen. Vastaan mielelläni asiaa koskevaan tiedusteluun. (kaksi allekirjoitusta)

Asemakaavoituksen vastaus:

Oulun kaupunki on myymässä Jäälinmajan kiinteistöä. Uudeksi omistajaksi toivotaan aktiivista ja idearikasta yrittäjää, joka elävöittää Jäälin asuinalueen tarjoamalla palveluilla ja alueella järjestettävillä tapahtumilla, kuten maja tähänkin asti on tehnyt. Kiinteistön siirtyessä yksityiseen omistukseen kaupungin mahdollisuudet vaikuttaa majan toimintaan sekä myytävän tontin käyttöön ovat rajalliset. Kaavoittamalla Jäälinmajaa ympäröivä ranta-alue puistoksi, varmistetaan että kaikilla jäälläisillä säilyy mahdollisuus nauttia alueesta. Puistoksi kaavoittaminen ei estä järjestämästä tapahtumia kuten kesäteatteria, venetsialaisia tai

talvitapahtumaa alueella, vaikkakin jatkossa tapahtumien järjestämiseen tarvitaan lupa kaupungin katu- ja viherpalveluilta. Suunniteltu uusi kevyenliikenteenyhteys Huvilatieltä suunnittelualueelle parantaa Jäälinjärven rannan saavutettavuutta ja käyttömahdollisuuksia. Mieliä ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

Mieliä 6.

Vastustan jyrkästi, että kevyenliikenteen yhteys Jäälinjärven rannasta Huvilatielle ollenkaan suunniteltiin.

Perustelut:

1. Turvallisuusnäkökohdat

Ehdotettu kevyen liikenteen yhteys Rantakujalta, yli Jäälinojan, Huvilatielle on erittäin vaarallinen tultaessa Huvilatielle. Näkyväisyys risteyksessä kääntyessä on melkein olematon, jolloin onnettomuusvaara on suuri. Pyörätie puiston läpi on erittäin vaarallinen lapsille.

Huvilatie on kapea ja kahden auton ja polkupyörän tai mopedin kohdatessa ko risteyksessä kolari on mahdollinen. Hyöty kevyen liikenteen yhteydestä on minimaalinen.

Turvallisin kulku Jäälinjärven majalle ja uimarannalle käy, kuten nykyisinkin, Rantakujan kautta.

2. Luonnonsuojelu

Jäälinojan ylitse täytyisi silloin rakentaa silta. Sillan rakentaminen vaatii maansiirtotöitä jotka mitä todennäköisimmin tuhoavat Jäälinojan luontoa ja kasvillisuutta.

Ehdotettu yhteys vaatii myös Jäälinojan molemmanpuolisen vesijättömaan täyttämistä maa-aineksilla. Keväisin ja syksyisin oja lainehtii useita metrejä yli uomansa. Mielestäni Jäälinojan nykyinen idyllinen maisemallinen ympäristö kärsii mahdollisesta kaavamutoksesta.

3. Asukasviihtyvyys ja kiinteistöjen arvo

Kevyen liikenteen väylä ehdotetulle paikalle johtaa siihen, että jalankulkijat, pyöräilijät ja mopedistit kulkevat ja ajavat kapeaa väylää pitkin tonteilla 10:20 ja 10:21 sijaitsevien rakennusten, "ikkunoiden alta", ja häiritsevät asukkaiden asumisrauhaa.

Tällainen järjestely aiheuttaa myös kiinteistöjen hinnan alennuksen niitä edelleen myytäessä.

Kukapa ostaja haluaisi tällaista häirintää asuintalon viereen. Ko. kiinteistöjen raja kulkee ymmärrykseni mukaan tällä hetkellä keskellä ehdotettua kevyen liikenteen väylää ja tien rakentaminen pienentäisi molempia tontteja sekä pienentäisi näinollen tonttien arvoa.

4. Uimaranta ja Jäälinjärven maja

Oulun kaupunki on täysin laiminlyönyt Jäälinjärven uimarannan ja Jäälinjärven kunnostuksen.

Kesäisin vesi on usein sinilevän saastuttama ja niin mutainen että uimasta noustua täytyy ehdottomasti käydä suihkussa saadakseen ihonsa puhtaaksi. Viime vuosina Jäälinjärven ovat alkaneet käyttämään mitä enenevässä määrin Kuusamontien länsipuolisia hiekkakuoppia joissa on puhdas vesi. Sitä uimapaikkaa ja sinne johtavaa autotietä ja kevyen liikenteen tietä tulisi ehdottomasti tulevaisuudessa kunnostaa.

Jäälinjärven maja tulisi myös tulevaisuudessa pitää hyötykäytössä, kuten kesäteatteriesityksissä, merkkipäivien vuokrattavana pitopaikkana sekä Jäälinjärven asukasryhmän ry:n kokoustiloina.

Jäälinjärven 13.01.2019

(yksi allekirjoitus)

Asemakaavoituksen vastaus:

Huvilatie on hidasliikenteinen sekaliikennekatu, jonka liikennemäärät ovat pieniä. Suorakulmaiseen kääntöön Huvilatielle saapuvan pyöräilijän tilannenopeus on myöskin pieni, joten risteys ei lähtökohtaisesti ole erityisen vaarallinen. Huvilatie turvallisuuksaan voidaan parantaa pudottamalla alueellinen nopeusrajoitus 40 km/h:sta 30 km/h.

Luonto- ja maisemaselvityksen mukaan asemakaavan muutosalueella ei ole sellaisia uhanalaisia lajeja tai luontotyyppisiä, jotka rajoittaisivat kevyenliikenteen sillan rakentamista. Selvityksen mukaan Jäälinjärven varren luonnon monimuotoisuutta uhkaa asuinpihojen levittäytyminen ojan läheisyyteen asemakaavan puistoalueille, sillä puutarhoista karkaavat koristekasvit uhkaavat ojanvarren luonnollista kasvillisuutta ja komposteista ja pihanurmikoilta ojaan huuhtoutuvat hulevedet kuormittavat ojaa ravinteillaan.

Ojan tulviminen otetaan huomioon sillan ja kevyenliikenteenreittien suunnittelussa niin, ettei silta ja reitit kasvata tulvariskiä. Asemakaavamuutoksen myötä Jäälinjärven nykyisen tontin alueet Jäälinjärven rannalla muuttuvat puistoalueeksi mikä osaltaan edesauttaa ojanvarren luonnon monimuotoisuuden säilymistä

Asemakaavaluonnoksessa esitetty uusi kevyenliikenteenväylä sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella 5 metriä leveällä puistokaistaleella ja tulisi sivuamaan kahta asemakaavan mukaista erillispientalontonttia, joista toinen on rakentumaton ja toisella sijaitsee vapaa-ajanasuntona toimiva vanha rakennus. Tonttien rakentuessa kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen uudet piharakennukset on mahdollista sijoittaa siten, että ne suojaavat pihaa ja asuinrakennukset suunnitella niin, että pääkkunoita ei sijoiteta kevyenliikenteenväylän suuntaan, jos kevyenliikenteenyhteys koetaan häiritseväksi. Silta mahdollistaa Huvilatietä suoran kulkuyhteyden Jäälinjärven rannan puistoalueelle ja on todennäköistä, että yhteys parantaa Huvilatien tonttien haluttavuutta ja myytävyyttä. Mieliä ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

Mielipide 7.

Jäälin majan käyttö

Jäälin majaa ja sen ympäristöä käytetään tällä hetkellä suhteellisen aktiivisesti juhlapaikkana, varsinkin kesäkuukausina paikka on suosittu kesäjuhlien ja syntymäpäivien järjestyspaikka. Kesäteatteri toimintaa on useana vuonna ollut myös Jäälin majan miljöössä. Lisäksi alueella on silloin tällöin yleisötapahtumia, kuten lapsille suunnattuja hiihtotapahtumia yms. Miksi näitä tilaisuuksia järjestetään siellä? Jäälin alueella ei ole vastaavia tiloja, joissa olisi tarjolla sähköä, juoksevaa vettä sekä saunomis- mahdollisuutta isolle porukalle. Paikan rauhallisuus on varmasti suurin arvo, kun valitaan juhlapaikkaa. Lisäksi pihan suuri nurmialue tarjoaa oivan mahdollisuuden erilaisille pihapeleille. On selvää, että toteutuessaan kevyenliikenteenväylä tulisi romuttamaan paikan käyttömukavuuden käyttäjien näkökulmasta. Esiintyykö kesäteatteri paikassa, jossa kuka tahansa voi seurata näytelmää pyörätieltä maksamatta lippua? Onko mukava kenellekään, kun polttariporukka iloitsee saunan terassilla, kun ryhmä lapsia siirtyy uimaan Jäälin montuille? Tai kun syntymäpäivä sankarin puheen keskeyttää läpiajava mopoporukka? Tai hääparin ottaessa vastaan vieraita on joukossa useampi koiranulkoiluttaja? Tässä vain muutama havainnollistava esimerkki osoittamaan, että kevyenliikenteenväylä tuhoaa toiminnanharjoittajan ansaintaedellytykset totaalisesti.

Uimarannan käyttö

Jäälin majan yleisen uimarannan käytölle ja saavutettavuudelle varmasti suunnittelussa on annettu suuri painoarvo. Totuus on kuitenkin, että ei ruosteisessa, humuspitoisessa ja haisevassa Jäälinjärvessä ui paikalliset uimarantojen käyttäjät. Vesienhoitoyhdistys on tehnyt paljon hyvää työtä vedenlaadun parantamiseksi, mutta edes ne eivät pitkälläkään aikavälillä luo edellytyksiä Jäälinjärven rantojen aktiiviselle käytölle uimarantana. Jäälissä on tarjolla vertaansa vailla olevat puhdasvetiset ja hiekkapohjaiset sora- ja hiekkamontut, joita väestö käyttää virkistytymiseen. Sekä Jäälin montut, että Jäälinkeidas tarjoavat turvallisen ympäristön lasten vesileikeille ja alueilta löytyy muutakin aktiviteettiä, kuten beach-volley kentät ja leikkipuistot.

Vaikutus ympäristöön

"Jäälinojanvarsi tulee säilyttää suojaviheralueena ja sen luonnonmukaisen kasvillisuuden säilyminen turvattu estämällä pihojen levittäytyminen ojavarteen ja palauttamalla viheralueen osat suojavyöhykkeeksi. Tulvimisen takia on riittävät suojavyöhykkeet varattava asemakaavassa". Harkittu kevyenliikenteenväylä toteutuessaan häiritsee suuresti alueen ekosysteemiä. Varsinkin Jäälin majan puoleinen ojanvarsi on Jäälinojan tulvimisalue, jossa on tällä hetkellä todella runsasta kasvustoa sekä useat eläimet viihtyvät siellä. Alue on hyvin matalaa rantaa ja toteutuessaan kevyenliikenteen väylä vaatisi runsaasti maa-ainesta ja viisteet vaatisivat laajan pinta-alan, jotta väylän pinta saadaan korotettua tarvittavaan tasoon. Silta rakenteet nostaisivat välttämättä tulvaveden korkeutta, joka uhkasi rakenteita lähistön tonteilla. On tavallista, että tulvavedet peittävät suuren osan pihosta jo nykyisellään ja viime vuosina vesi on kohonnut noin korkeuskäyrän 10 tasolle ojan alkupään kiinteistöjen osalta. Jo pelkän luonnon biodiversiteetin vuoksi tulisi oheisen kartan oranssilla viivalla rajattu alue pitää vapaana kaikesta rakentamisesta.

Pyörätien tuoma lisäarvo

Toteutuessaan kevyenliikenteenväylä lyhentää huvilatien pohjoisosan ja onkiniementien asukkaiden kävely/pyöräilymatkaa Jäälin keskustan palveluille arviolta alle 100m. Oulusta Kiiminkiin johtavalle yhteydelle se ei tuo lisäarvoa eikä merkittävästi vähennä kevyttä liikennettä Huvilatien eteläpäädyin 400m matkalla. Pohjoisosalle Huvilatietä ei vaikutusta käyttömäärään. Huvilatien etelä- ja pohjoispäässä tiehen liittyy jo nykyisellään pyörätiet, jotka ohjaavat kevyenliikenteen tielle turvallisesti.

Vaarallinen risteys

Toteutuessaan kevyenliikenteenväylä muodostaa rantakujalta päin Huvilatiehen yli 90 asteen jyrkän kulman, jossa näkyvyys huvilatielle on erittäin huono. Puistokaistale on vain 5 m leveä ja sitä reunustaa tienreunaan asti tiheä havukasvisto sekä huvilatie 15 että 17 osoitteista. Huvilatie on vilkkaasti autoilla liikennöity tieosuus, joka on myös erittäin kapea. Jalankulkija ja kohtaavat autot eivät mahdu tielle, vaan vaativat toisen auton pysäyttämisen. Kevyenliikenteenväylän oletetut käyttäjät ovat lapset polkupyörineen ja heidän liittymistä kevyenliikenteen väylältä Huvilatielle pidän erittäin riskialttiina. Huomattavan lisän tuo mopoliikenne, joka on runsasta Huvilatiellä. Se on ainut käytettävä reitti, kun siirrytään kohti Kiiminkiä. Vaikka kielletään liikennemerkillä mopojen ajaminen kevyenliikenteenväylällä, vaikuttaako se mitenkään sen käyttöön? Tuskin. Itse olisin ainakin 15 vuotiaana kurvannut tällaiseen risteykseen sivuluisussa ja kaasupohjassa ja nimenomaan suosinut sitä lyhintä reittiä. Huvilatie etelä- ja pohjoispäässä tiehen liittyy jo nykyisellään pyörätiet, jotka ohjaavat kevyenliikenteen tielle turvallisesti.

Asuntorakentamiselle syntyvä merkittävä arvon alentuminen

Kevyenliikenteenväylä kohdistuu osoitteeseen Huvilatie 17 ja aiheuttaa kiinteistölle merkittävän arvon alentumisen. Se ei vain poista osaa tontin pinta-alasta, vaan myös käytännössä estää tontin käytön rakentamiseen ja näin ollen arvotonntti muuttuu merkityksettömäksi. Osoitteiden Huvilatie 15, 17, 19 ja 21 suurin arvo muodostuu sen rauhallisesta sijainnista ja toteutuessaan kevyenliikenteenväylä tekee osoitteiden Huvilatie 15, 17, 19 ja 21 kiinteistöistä akvaarioita, joihin avautuu sillalta suora näkymä, vaikka kevyenliikenteenväylän vastaiset sivut kuinka aidattaisiin.

Vaihtoehtoinen linjaus

Jos kaupunki kokee kevyenliikenteen rakentamisen Huvilatielle korkeana prioriteettina, sama hyöty matkan kannalta saadaan sijoittamalla se huvilatie alkupäähän ja yhtymään Rantatielle. Tämä vaihtoehtoinen linjaus sopisi hyvin yhteen uudelle urheilukentän kaavalle, aiheuttaisi huomattavasti vähemmän häiriötä olemassa olevalle asutukselle. Linjaus pystyisi sijoittumaan todennäköisesti kokonaisuudessaan kaupungin omistamalle maa-alalle. Rakennettava uusi kevyenliikenteentie olisi tässä vaihtoehdossa noin 85 metriä pituudeltaan ja sisältäisi yhden sillan. Jäälin majan yhteyteen sijoituessaan kevyenliikenteenväylää tulisi rakennettavaksi yli 200 metriä. Tämän vaihtoehtoisen linjauksen etuna on lisäksi se, että siitä hyötyisivät myös Huvilatie eteläosan asukkaat. Tämä linjaus mahdollistaisi myös suojatien sekä pyörätieliittymisen bussipysäkillä ja ajoyhteyden liikennevalo-ohjattuun risteykseen ilman että tarvitsee kulkea ajotiellä. Myös Jäälin majan alue säästyisi kaavoittamisen aiheuttamalta pilaantumiselta.

Yhteenveto

Ylläolevin perustein toivon, että Oulun kaupunki muokkaa kaavaehdotustaan niin, että kaavan etenemisprosessi keskeytetään ja sen kehittämisestä luovutaan tai vaihtoehtoisesti luopuu kevyenliikenteenväylän osuudesta kaavaluonnoksessa.

Yhteistyöterveisin, (yksi allekirjoitus)

Asemakaavoituksen vastaus:

Asemakaavan tavoitteena on turvata Jäälin majan myynnin yhteydessä Jäälinjärven rannan yleinen käyttö. Kaavamuutoksen toteutuessa ranta on nykyistä laajemmin kaikkien jääliläisten käytettävissä ja saavutettavissa. Entisen tonttialueen muuttuminen puistoksi ei estä jatkossa kesäteatterin ja tapahtumien järjestämistä alueella, vaikkakin jatkossa tapahtumien järjestämiseen tarvitaan lupa kaupungin katu- ja viherpalveluilta. Luvassa voidaan myös oikeuttaa alueen sulkeminen muilta kuin maksavalta yleisöltä kesäteatteriesitysten ajaksi.

Luonto- ja maisemaselvityksen mukaan asemakaavan muutosalueella ei ole sellaisia uhanalaisia lajeja tai luontotyyppisiä, jotka rajoittaisivat kevyenliikenteen sillan rakentamista. Selvityksen mukaan Jäälinojan varren luonnon monimuotoisuutta uhkaa asuinpihojen levittäytyminen ojan läheisyyteen asemakaavan puistoalueille, sillä puutarhoista karkaavat koristekasvit uhkaavat ojanvarren luonnollista kasvillisuutta ja komposteista ja pihanurmikoilta ojaan huuhtoutuvat hulevedet kuormittavat ojaa ravinteillaan.

Ojan tulviminen otetaan huomioon sillan ja kevyenliikenteenreittien suunnittelussa niin, ettei silta ja reitit kasvata tulvariskiä. Asemakaavamuutoksen myötä Jäälinmajan nykyisen tontin alueet Jäälinojan rannalla muuttuvat puistoalueeksi mikä osaltaan edesauttaa ojanvarren luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Huvilatien on hidasliikenteinen sekaliikennekatu, jonka liikennemäärät ovat pieniä. Suorakulmaiseen kääntöön Huvilatienille saapuvan pyöräilijän tilannenopeus on myöskin pieni, joten risteys ei lähtökohtaisesti ole erityisen vaarallinen. Huvilatien turvallisuutta voidaan parantaa pudottamalla alueellinen nopeusrajoitus 40 km/h:sta 30 km/h.

Kevyenliikenteen väylän mahdollistamisen yhtenä motiivina on jatkaa Laivakankaan koululta alkavaa, Jäälin puistoaluetta pitkin kulkevaa kevyenliikenteenväylää aina Huvilatienille asti. Uusi yhteys ei lyhennä merkittävästi Jäälin keskukselta Huvilatienille kuljettavaa matkaa, mutta tekee Jäälinmajasta paremmin saavutettavan Huvilatieniltä käsin lyhentäen matkaa noin kilometrillä.

Suunniteltu kevyenliikenteenväylä tulisi sivuamaan kahta asemakaavan mukaista erillispientalotonttia, joista toinen on rakentumaton ja toisella sijaitsee vapaa-ajanasuntona toimiva vanha rakennus. Tonttien rakentuessa kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen uudet piharakennukset on mahdollista sijoittaa siten, että ne suojaavat pihaa ja asuinrakennukset suunnitella niin, että pääkkunoita ei sijoiteta kevyenliikenteenväylän suuntaan, jos kevyenliikenteenyhteys koetaan häiritseväksi. Silta mahdollistaa Huvilatieniltä suoran kulkuyhteyden Jäälinjärven rannan puistoalueelle ja on todennäköistä, että yhteys parantaa Huvilatien tonttien myytävyyttä. Mieliä ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

Mielipide 8.

Ote Rantakuja 10, Jäälinmaja Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

"Kaupungin tavoitteena on turvata kaavamuutoksella Jäälinmajan ympäristön rannan yleinen käyttö ennen Jäälin majan myymistä pois kaupungin omistuksesta."

Useaan otteeseen Jäälinmajaa juhlatilana käyttäneenä sekä majan välittömässä läheisyydessä olevan ranta- ja nurmialueen ympärivuotisena käyttäjänä en voi kuin hämmästellä suunniteltua asemakaavan muutosta.

Jäälinmaja sekä viereiset ranta-alueet ovat tarjonneet meille jääliläisille sekä tietenkin ulkopaikkakuntalaisille upeat puitteet juhlapaikasta, aurinkoisten kesäpäivien viettoon sekä talvisiin koko perheen tapahtumiin jo vuosikymmenten ajan. Ilmoitetun alueen pirstaloittaminen rikkoo alueen arvon ja uniikin rauhan poistaen mahdollisuuden edelle mainittuihin tarkoituksiin sellaisina kuin ne nykyisin ovat.

Monikäyttöisen Jäälinmajan nurmialueella on jo usean vuoden ajan esitetty kesäteatterin suosittuja näytelmiä. Näytelmät ovat olleet joka vuosi kävijämääriltään korkeita sekä yleisesti pidettyjä tilaisuuksia juuri alueen omaperäisen sijainnin ja puitteiden suhteen. Kaavamuutoksen toteutuessa kevyenliikenteen väylälineen teatterinäytösten ainutlaatuinen tunnelma sekä tietenkin teatterin tuotto kärsinee huomattavasti. Itsekin ko. kesäteatterissa näytelleenä tunnen lavasteiden sekä katsomon tarkan sijainnin. Juuri samasta kohtaa kaavamuutoksessa on esitetty kevyenliikenteen väylä Huvilatienille. Vastaavaa sijaintia ei ole tarjolla Jäälinssä. Nykyisellä sijainnilla näytelmistä nauttivat vain lipun lunastaneet. Muuhun kohtaan sijoitettuna lavasteet sekä katsomo tarjoavat ilmaisnäytelmän ranta-alueilla oleskeleville.

Itse Jäälinjärven rannan käyttö on uimatarkoituksessa jäänyt olemattomiin. Uimareina rannalla tapaa pääsääntöisesti vapaa-ajanasunnoillaan viettäviä henkilöitä, ei paikallisia. Vesienhoitoyhdistyksen pitkäjänteisistä ponnisteluista huolimatta järven vesi on humuspitoista ja liikaista. Viime kesänä (2018) totesimme myös, että edelleen järven vesi haisi pahalta ja ihoon tarttui jo lyhyenkin vesikontaktin aikana ruskea limainen kerros aiheuttaen lapsillani ihon kutinaa. Uimatarkoitukseen me jääliläiset sekä useat ulkopaikkakuntalaiset olemme jo vuosia käyttäneet Jäälin puhdasvetisiä soraomonttuja, joista edeltäneen kesän suosituimpia lienee Jäälin keitaaksi nimetty soraomonttu. Keitaan vierustalla on mahdollisuus useisiin aktiviteetteihin ja ranta on yleensäkin turvallinen kaiken ikäisille käyttäjille. Miksi panostusta uimarantoihin ei suunnata esimerkiksi tähän em. alueeseen, jonka käyttöaste Jäälin majan ranta-alueeseen verrattuna on miltei 100%?

Jäälinmaja tarvitsee kunnostusta/päivitystä, mutta tarjoaa edelleen käytännölliset tilat erilaisia tapahtumia varten. Edellisen kerran kesäkuussa 2017 paikan juhlatilaksi vuokranneena arvostan suuresti Jäälinmajan sekä viereisen ranta-alueen yksityisyyttä. Aidattu Jäälinmajan alue takaa yksityistilaisuuksiin niiden tarvitseman rauhan antaen samalla hyvin sijaa ranta-alueista nauttiville. Miltä tuntuisikaan viettää yksityisjuhlaa, jonka tunnelman rikkoo kevyen liikenteen yhteyden käyttäjät? Jäälinmajan suuri nurmialue mahdollistaa kesäisin juhlatilan ja tilaisuuksien laajentamisen myös ulkotiloihin. Lisäksi aidattu alue edistää pienten juhlijoiden turvallisuutta.

Ote Rantakuja 10, Jäälin maja Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

"Lisäksi tutkitaan kevyen liikenteen yhteyden rakentamista Rantakujalta Huvilatielle."

Kevyen liikenteen yhteys Rantakujalta Huvilatielle rikkoo arvostetun alueen rauhan. Toki kevyen liikenteen väylä lyhentää vähäisissä määrin Huvilatie sekä järven pohjoisosan asukkaiden matkaa Jäälin keskustan palveluille, mutta yhteyden toteutuessa saavutettu matkan lyhentyminen ei ole merkittävä. Sen sijaan kevyen liikenteen yhteys laskee huomattavasti Jäälinmajan, Jäälinmajan viereisen ranta-alueen sekä Huvilatie tonttien ja rakennusten arvoa. Näin ollen em. alueiden arvostus mitätöidään tekemällä oikoreitti todellista käyttöarvoa kunnioittamatta.

Alueen aktiivisena käyttäjänä näkisin hyödyllisempänä pitää suunniteltu muutosalue ennallaan. Tämä mahdollistaisi uudelle omistajalle varmemman tulonlähteen säilyttäen alueen arvon. Järkevämpää olisi palauttaa Jäälinmajan viereiselle ranta- ja nurmialueelle lasten leikkipuisto-osion, mikä joitain vuosia sitten jäätiläisten lapsiperheiden harmiksi yllättäen poistettiin. Leikkipuisto-osio sekä muutamat pöytäryhmät lisääisivät enemmän ranta- ja nurmialueen käyttöä kuin arvostetun alueen rikkominen.

Asemakaavoituksen vastaus:

Oulun kaupunki on myymässä Jäälinmajan kiinteistöä. Uudeksi omistajaksi toivotaan aktiivista ja ideoitua yrittäjää, joka elävöittää Jäälin asuinalueella tarjoamalla palveluilla ja alueella järjestettävillä tapahtumilla, kuten maja tähänkin asti on tehnyt. Kiinteistön siirtyessä yksityiseen omistukseen kaupungin mahdollisuudet vaikuttaa majan toimintaan sekä myytävän tontin käyttöön ovat rajalliset. Kaavoittamalla Jäälinmajaa ympäröivä ranta-alue puistoksi, varmistetaan että kaikilla jäätiläisillä säilyy mahdollisuus nauttia alueesta. Puistoksi kaavoittaminen ei estä järjestämisestä tapahtumia kuten kesäteatteria, venetsialaisia tai talvitapahtumaa alueella, vaikkakin jatkossa tapahtumien järjestämiseen tarvitaan lupa kaupungin katu- ja viherpalveluilta. Suunniteltu uusi kevyenliikenteenyhteys Huvilatielta suunnittelualueelle parantaa Jäälinjärven rannan saavutettavuutta ja käyttömahdollisuuksia. Mieliä ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto, rakennettu kulttuuriympäristö:

Oulun kaupungissa on tullut vireille Jäälin kaupunginosassa, kortteliä 1024 sekä uimaranta-, puisto- ja vesialueita koskeva asemakaavan muutos, osoitteessa Rantakuja 10 (kaavatunnus 564-2364). Kaupungin tavoitteena on turvata Jäälin majan ympäristön ja rannan yleinen käyttö ennen Jäälin majan myymistä yksityiselle taholle. Samalla tutkitaan mahdollisuuksista kevyenliikenteen yhteyden rakentamista Jäälin majan rannasta Huvilatielle.

Kaavamuutosluonnoksessa on esitetty siltayhteyttä Jäälinjärven ja -ojan välisen niemen ylittäväksi kohdaksi AO-kortteleiden 11 ja 9 välistä puistokaistaa. Linjaus poikkeaa maisemaselvityksen viheryhteyden sekä nykyisestä käytössä olevasta polkuyhteydestä, joka sijoittuu kortteleiden 11 ja 12 väliin. Museon näemyksen mukaan jo käytössä olevaa eteläisempää ojan ylittävää yhteyttä ja sen parantamista tulisi tutkia vaihtoehtoisena reittinä. Esitetty reitti aiheuttaa läpikulkua ranta-alueelle. Kevyenliikenteen pohjoisella siltayhteydellä on tarkoitus toisaalta rajoittaa yksityisten tonttien käytön levittäytymistä tonttien ulkopuolelle, järven ja ojan rantavyöhykkeelle. Niemessä olevan Jäälin majalle muodostettavan tontin rakentamisalueen rajassa on otettu huomioon vesialueen tulvehtiminen. Uuden KL-5 tontin rakennusoikeus on pudotettu 750 kem²:stä 400kem²:iin, lisäksi puisto- ja uimaranta-alueelle aikaisemmin osoitettu 350kem² rakennusoikeus on poistettu em. tulvehtimiseen perustuen. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta

huomauttamista Jäälän majan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Asemakaavoituksen vastaus:

Luonto- ja maisemaselvityksessä on esitetty yleiskaavassa osoitettu viheryhteystarve. Yleiskaavassa osoitetaan periaatteet alueen kehittämiseksi, mutta yhteyksien ja toimintojen tarkka sijoittuminen tulee ratkaista tarkemmassa suunnittelussa. Museon esittämällä paikalla uudelle kevyenliikenteen yhteyden sijoittamiselle on asemakaavassa varattu 3 metriä leveä puistokaistale, pohjoisempi korttelien välinen puistoalue on leveydeltään 5 metriä. Kummallakaan puistokaistalla ei ole olemassa olevaa yleisessä käytössä olevaa kulkuyhteyttä. Alkuperäinen, 1970-luvulla käytöstä poistunut kulkuyhteys Jäälinojan ylitse Jäälänmajalle on ollut pohjoisemman puistokaistan kautta. Pohjoinen, leveämpi puistovaraus soveltuu kevyenliikenteen yhteyden toteuttamiseen paremmin. Lisäksi on luontevaa sijoittaa kulkuyhteys aiemmin jo käytössä olleen väylän paikalle. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto, arkeologinen kulttuuriperintö:

Kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museo anna tätä koskevaa erillistä lausuntoa.

Asemakaavoituksen vastaus:

Lausunnon mukaan hankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolojen aikana.

3.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 18.12.2018 §595.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 18.12.2018 § 600 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen __.__.20__ § __julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavamuutoksessa Jäälin majan tonttiin sisällytetään tulvavaara-alueen yläpuolinen alue. Tulvakorkeus Jäälinjärven ranta-alueilla on +40.55 mmpy (N2000) ja tulvavahingolle alttiiden rakennusosien tulee sijaita vähintään +40.85 mmpy korkeudella. Tontti osoitetaan yksikerroksisten liikerakennusten korttelialueeksi (KL-5), jolle saa rakentaa loma- ja vapaa-ajan viettoa palvelevia tiloja, kuten ravintola-, sauna-, harraste- ja kokoontumistiloja. Tontilla on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m² pääkäyttötarkoitukseen ja 100 k-m² sauna ja talousrakennuksia varten. Liikerakennusten korttelialueen eteläpuolelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille (LPA-4). Jäälin majan ympärille osoitetaan kaavassa puistoalue (VP), jolla kulkee Rantakujalta Jäälinojan yli Huvilatielle johtava kevyenliikenteenyhteys. Jäälinjärven ranta on osoitettu uimaranta-alueeksi (VV)

4.1 Kaavan vaikutukset

Kaavassa osoitettu uusi kevyenliikenteenyhteys lisää jalankulkua ja pyöräilyä Rantakujalla ja Huvilatiellä. Kevyenliikenteenyhteys parantaa pyöräilyreittejä Kortekankaan suunnalta Laivakankaan koululle ja myös Jäälin majan ja Jäälinjärven uimarannan saavutettavuus paranee uuden kevyenliikenteenyhteyden myötä. Maisemalliset muutokset Jäälinjärvelle ovat vähäisiä: Jäälinmajan saunarakennus puretaan tai siirretään uudelle tontille ja laituri siirretään uuteen paikkaan. Kaavamuutoksessa rannan puustoa, etenkin maisemapuiksi luokitellut kuuset ja männyt on osoitettu säilytettäväksi, joskin osa koivuista on mahdollista kaataa rannan nurmialueen kasvattamiseksi. Kaavamuutoksen toteutuessa pysäköintialue kasvaa ja omistajanvaihdoksen myötä Jäälinmajan piha-alueita saatetaan uudistaa. Pihan ja pysäköintialueen toteutustavasta riippuen alueelle saattaa aiheutua hulevesien kasvua. Kaavamuutokseen on lisätty kolmiomääräys, jonka mukaisesti alueen pinnat tulee toteuttaa vettä läpäisevinä tai jos käytetään vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja, tulee syntyvistä hulevesistä poistaa kiintoaines ennen vesien johtamista purkuvesistöön. Näin minimoidaan hulevesistä ympäristön vesistöihin aiheutuvaa kuormitusta.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan. Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman

Oulussa 27. päivänä maaliskuuta 2020

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Juho Peltoniemi
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 564 Oulu | Täyttämispvm | 17.03.2020 |
| Kaavan nimi | Jäälin kaupunginosan korttelia 1024 sekä uimalaitos- ja ranta-alueita sekä katu-, puisto-, pysäköimis- ja vesialuetta koskeva asemakaavan muutos | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | 27.3.2020 |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 15.01.2019 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | 564-2364 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 1,3676 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 1,3676 |

Ranta-asetus Rantaviivan pituus [km]

| | | |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 1,3676 | 100,0 | 400 | 0,03 | 0,0000 | 400 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | -0,6404 | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,2424 | 17,7 | 400 | 0,17 | 0,2424 | 400 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,9484 | 69,3 | | | 0,3833 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,1737 | 12,7 | | | 0,0147 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | 0,0031 | 0,2 | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | | | | |

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 1,3676 | 100,0 | 400 | 0,03 | 0,0000 | 400 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | -0,6404 | |
| Y | | | | | -0,6404 | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,2424 | 17,7 | 400 | 0,17 | 0,2424 | 400 |
| KL-5 | 0,2424 | 100,0 | 400 | 0,17 | 0,2424 | 400 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,9484 | 69,3 | | | 0,3833 | |
| VP | 0,5380 | 56,7 | | | 0,4616 | |
| VV | 0,4104 | 43,3 | | | -0,0783 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,1737 | 12,7 | | | 0,0147 | |
| Kadut | 0,0620 | 35,7 | | | 0,0077 | |
| LP | | | | | -0,1047 | |
| LPA-4 | 0,1117 | 64,3 | | | 0,1117 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | 0,0031 | 0,2 | | | | |
| W | 0,0031 | 100,0 | | | | |

Rantakuja 10, Jäälin maja

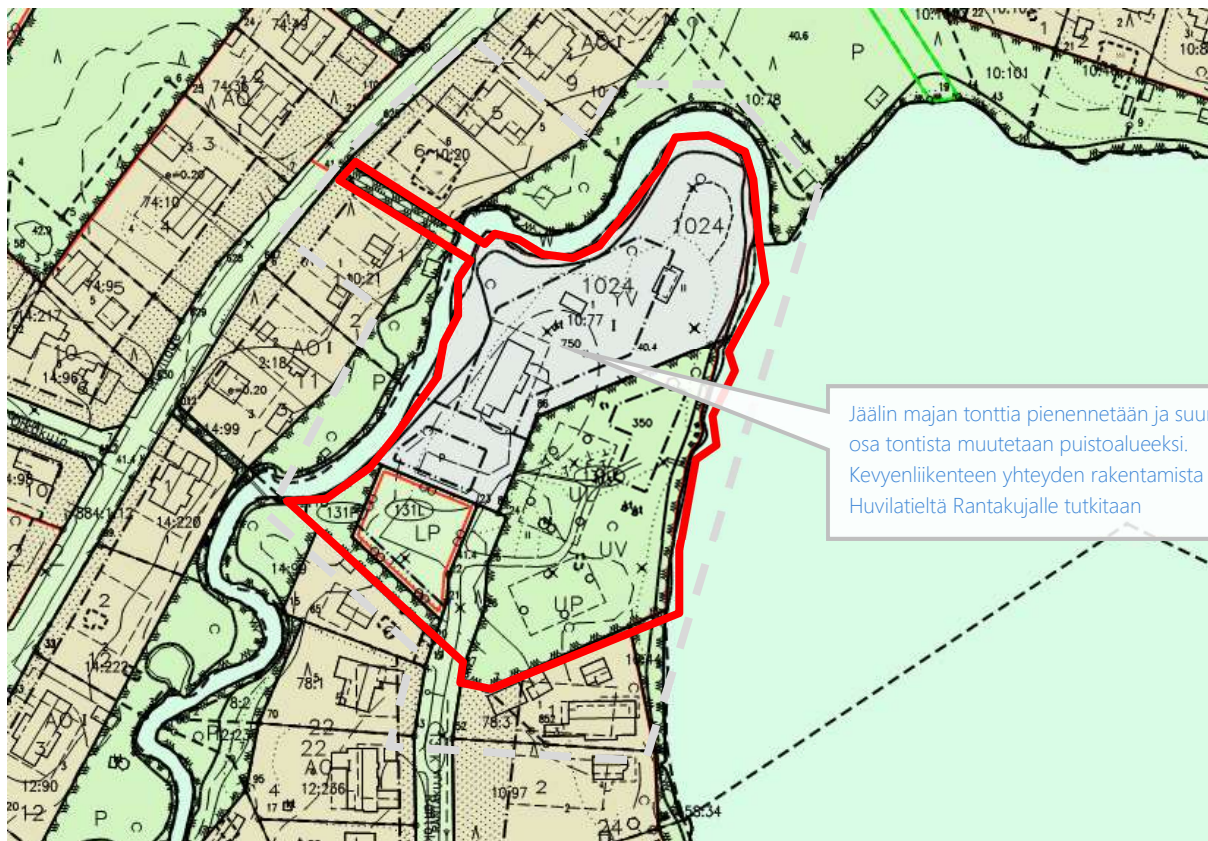
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Alueellanne on vasta aloitettu asemakaavan laatiminen, asemakaava on tullut vireille. Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.

Asemakaavan muutos koskee Jäälin kaupunginosan korttelia 1024 sekä uimaranta-, puisto-, pysäköinti-, katu- ja vesialuetta. Kaavamuutoksesta on tehnyt aloitteen Oulun kaupungin maa- ja mittaus. Kaupungin tavoitteena on turvata kaavamuutoksella Jäälin majan ympäristön rannan yleinen käyttö ennen Jäälin majan myymistä pois kaupungin omistuksesta. Lisäksi tutkitaan kevyen liikenteen yhteyden rakentamista Rantakujalta Huvilatielle. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2020 aikana

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana 15.1.2019-14.2.2019. Ohje palautteen antoon sivulla 4.



Jäälin majan tonttia pienennetään ja suurin osa tontista muutetaan puistoalueeksi. Kevyenliikenteen yhteyden rakentamista Huvilatieltä Rantakujalle tutkitaan



Suunnittelualueen sijainti



Tiedotusalue

Hanketta voit seurata osoitteessa:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2364

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen nykytila

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Jäälän kaupunginosassa noin 15 km Oulun keskustasta koilliseen Jäälän keskuksen vieressä. Suunnittelualue rajautuu itäpuolella Jäälänjärveen ja länsi- ja pohjoispuolella pääosin Jäälinojaan. Etelässä suunnittelualue kortteleiden 22 sekä 24 omakotitontteihin. Luoteessa kaavamutuosalue ulottuu Jäälinojan länsipuolen kapealle puistoalueelle, joka johtaa Huvilatielle.

Maanomistus

Alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Jäälinojan länsipuolella sijaitseva puistoalue on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Suunnittelualueen huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueella sijaitsee tilausravintolana, kokous- ja juhlatilana toimiva Jäälänmaja. Päärakennuksessa on myös asunto. Päärakennuksen lisäksi rakennuspaikalla on sauna Jäälänjärven rannassa. Uimaranta-alue on yksi Oulun kaupungin virallisista uimarannoista. Ranta-alueella on uimarannan toimintaan liittyviä rakennelmia ja rantalentopallokenttä. Jäälänjärven länsipuolella oleva, yksityisessä omistuksessa oleva puistoalue on aidattu osaksi yksityistä pihaa.

Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

Oulun kaupunkistrategia 2026

Kaavatyössä edistetään kaupungin strategista tavoitetta hyödyntää olemassa olevat asemakaava-alueet, infrastruktuuri ja palveluverkosto.

Kiimingin keskeisten taajama-alueiden yleiskaava 2030

Alueella on voimassa 3.6.2014 lainvoiman saanut Kiimingin keskeisten taajama-alueiden yleiskaava 2030. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty kaavamerkinnällä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), uimaranta-alueeksi (VV) sekä pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP).

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa, 24.11.1981 hyväksytyssä asemakaavassa alue on puistoaluetta (P), uimalaitos tai -ranta- aluetta (UV), pysäköimisaluetta (LP), sekä yksikerroksisten huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialuetta (YV). Uimalaitos tai -ranta-alueelle on osoitettu rakennusala 350 k-m² rakennusoikeudella sekä paikat ohjeelliselle palloilukentälle (UP) ja ohjeelliselle leikkikentälle (UL). Huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 750 k-m² sekä pysäköintialuetta (p). Suunnittelualueella on pieni pala 8.2.1973 hyväksyttyä asemakaavaa, jolla sijaitsee Jäälinojan vesialuetta sekä Huvilatiehen päättyvä 5 metriä leveä puistokäytävä.

Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Jäälän majan kiinteistö on kuntaliitoksen yhteydessä siirtynyt Oulun kaupungin maa- ja mittauksen hallintaan kehitettävänä kiinteistökohteena.

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa Jäälin majan rakennuspaikkaa niin, että rakennusoikeus sijoittuisi tulvavaara-alueen ulkopuolelle ja muuttaa Jäälin majan ympäristön ranta-alueet yleisessä käytössä olevaksi puistoalueeksi. Samalla tutkitaan mahdollisuudet kevyenliikenteen yhteyden osoittamiseen Jäälin majan rannasta Huvilatielle. Oulun kaupungilla on tavoitteena myydä Jäälin maja yksityiselle taholle.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavanmuutos on käynnistetty Oulun kaupungin maa- ja mittauksen hakemuksesta.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asemakaavoituksessa. Asemakaavan muutosta ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista, maa- ja mittauksesta sekä rakennusvalvonnasta.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelualuetta koskien on laadittu luonto- ja maisemaselvitys.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen (liikenteen määrä ja toimivuus korttelin sisällä)
- asemakaavamuutoksen maisemallisia ympäristöllisiä vaikutuksia Jäälinjärveen ja Jäälinojaan.

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Yhdyskuntalautakunta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seurakuntayhtymä
- BusinessOulu
- Konsernipalvelut/yhteisötoiminta
- Jäälän suuralueen yhteistyöryhmä
- Kiimingin- Jäälän vesienhoitoyhdistys
- Jäälän asukasyhdistys ry

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kaavahankkeesta järjestetään osallisille tiedotus- ja keskustelutilaisuus Laivakankaan koululla, Laivakankaantie 10-12 valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana.

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnitteluaineistot tulevat esille <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet> verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2364**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10) tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä (Haukipudas: Jokelantie 1, Kiiminki: Lempiniementie 2, Oulunsalo: Karhuojantie 2, Ylikiiminki: Harjutie 18, Yli-Ii: Kirkkokuja 2). Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI**, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi. Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille syksyllä 2018 Oulun kaupungin maa- ja mittauksen toimesta.

Valmisteluvaihe

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Kaavan muutoksesta on laadittu **luonnos**, joka pidetään nähtävillä yhdessä muun valmisteluaineiston ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa **4 viikon ajan**. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa työn lähtökohtiin ja suunnitelmiin sekä esittää niihin muutoksia.

Suunnittelun vireilletulosta, kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille valmistelun käynnistymisestä ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu **keväänä 2020**, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy **yhdyskuntalautakunta**. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

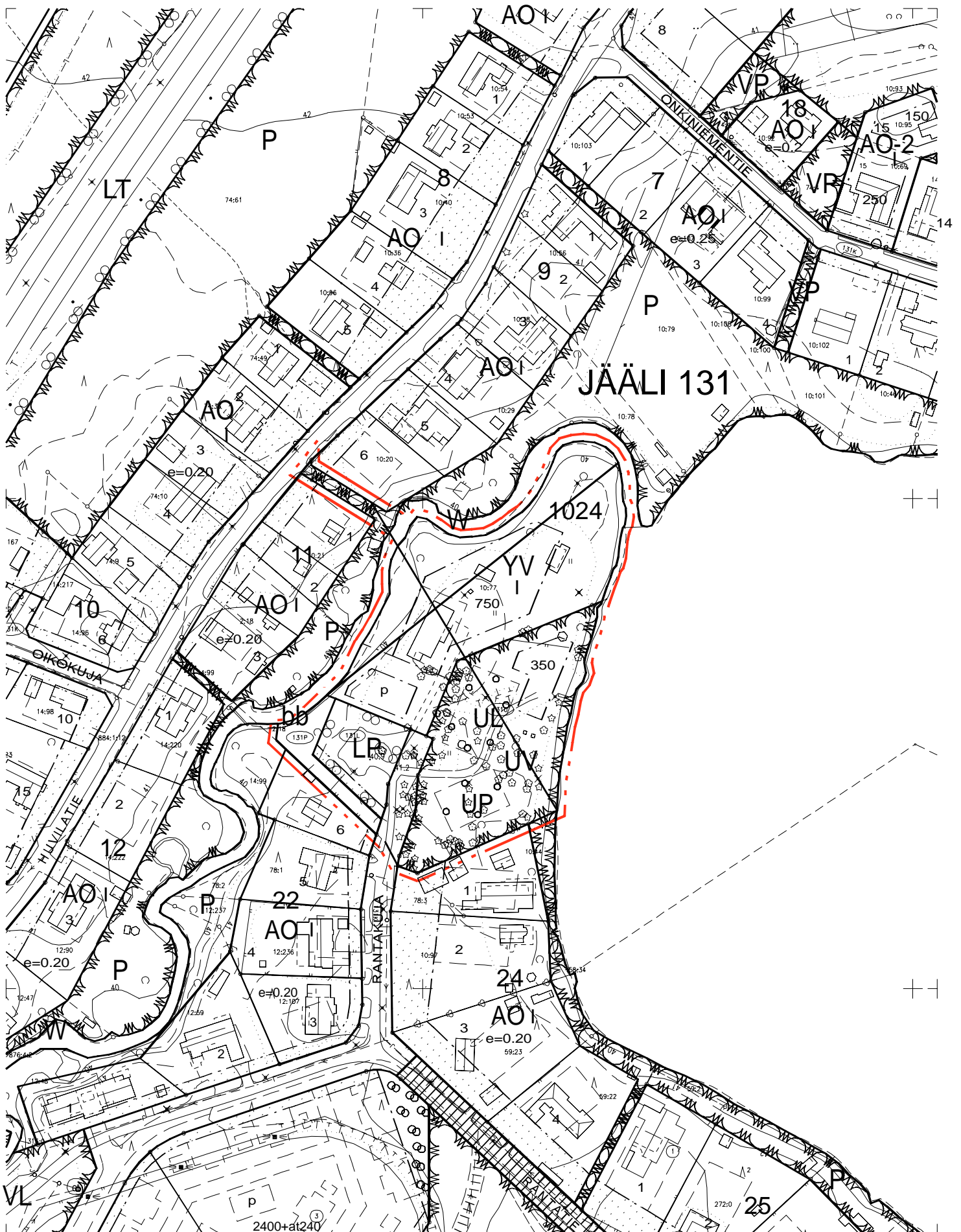
Lisätietoja suunnittelijoilta:

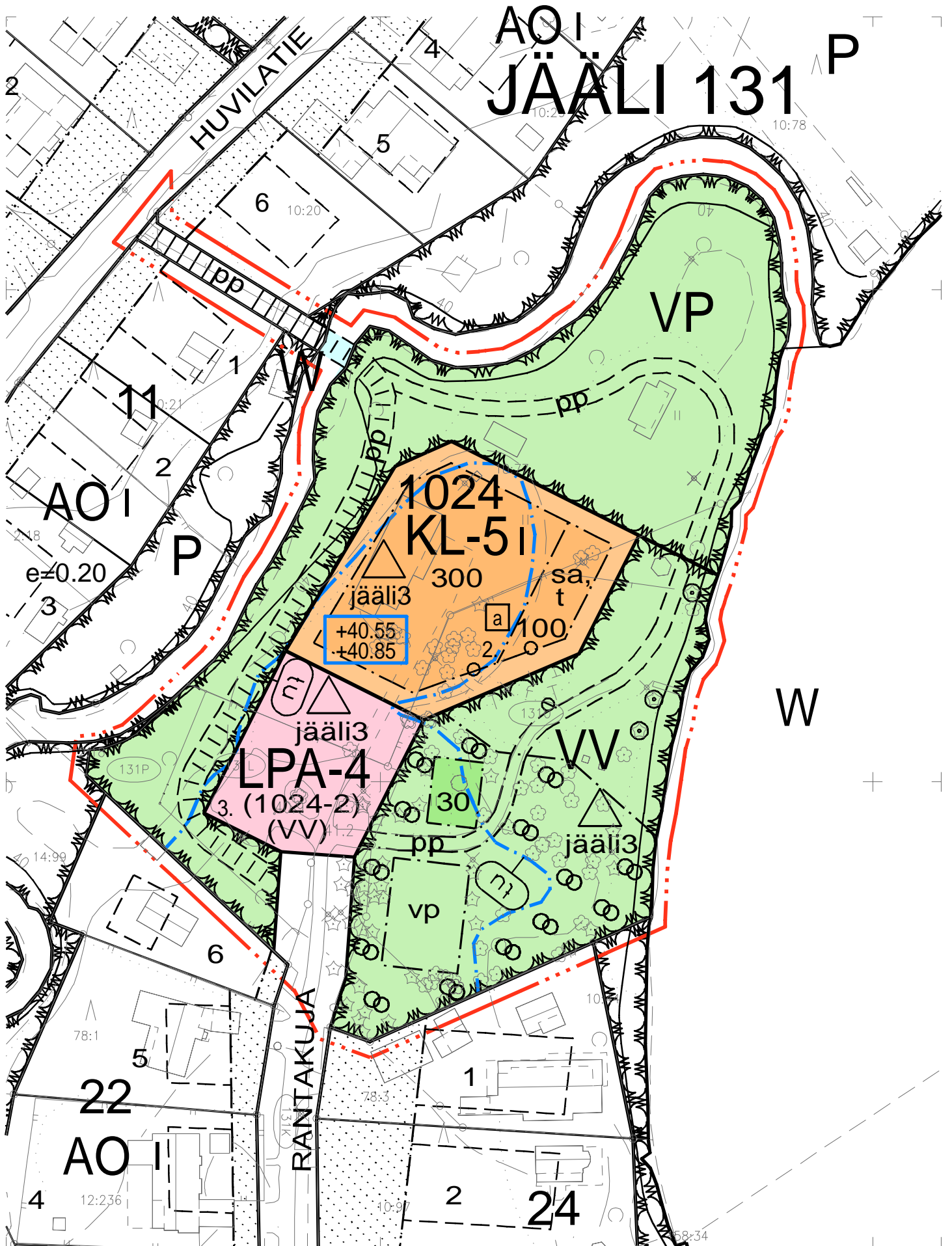
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

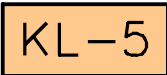


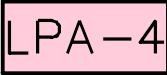
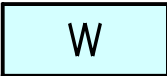





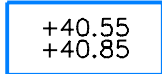

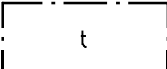
kaavoitusarkkitehti [Juho Peltoniemi](mailto:Juho.Peltoniemi@ouka.fi) | puh. 046-9210466 | [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)

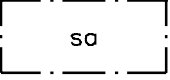
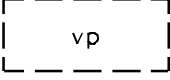
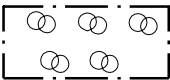

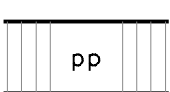
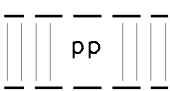



kaavoitusassistentti [Sirkka Moilanen](mailto:Sirkka.Moilanen@ouka.fi) | puh. 044-7032431 | [etunimi.sukunimi\(at\)ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)ouka.fi)

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu





| | | |
|-------|---|--|
| 23-5 |  | Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa loma- ja vapaa-ajan viettoa palvelevia tiloja, kuten ravintola-, sauna-, harraste- ja kokoontumistiloja. |
| 33 |  | Puisto. |
| 38 |  | Uimaranta-alue. |
| 57-4 |  | Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille. |
| 81 |  | Vesialue. |
| 82 |  | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
| 82-1 |  | 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan. |
| 84 |  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
| 85-1 |  | Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja. |
| 86-1 |  | Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja. |
| 91-1 | 131 | Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu. |
| 92-1 | JÄÄ | Kaupunginosan nimi. |
| 93 | 1024 | Korttelin numero. |
| 96 | 300 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| 100 | I | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
| 107-3 |  | Tulvakorkeus ja tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alin taso. Ylempi luku osoittaa tulvakorkeuden ja alempi luku tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alimman tason. Korkeusjärjestelmä N2000. |
| 113 |  | Rakennusala. |
| 117 |  | Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. |

| | | |
|---------|---|--|
| 117-2 |  | Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan. |
| 133-103 |  | Ohjeellinen pallokenttä. |
| 135-3 |  | Säilytettävää puustoa. |
| 136 |  | Katu. |
| 140-1 |  | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. |
| 140-101 |  | Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. |
| 165-1 |  | Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta. |
| 165-9 | (1024-2) | Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. |
| 175-2 |  | Tulva-altis alue. |
| 200-279 |  | <p>jääli3-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:</p> <p>Rakennukset ympäristöineen on sopeutettava arvokkaaseen rantamaisemaan sekä suunniteltava arkkitehtuuriltaan paikan arvon mukaisiksi. Rakennustoimenpiteillä ei saa vaarantaa ympäristön olennaisten ominaispiirteiden, luonto- ja maisema-arvojen säilymistä.</p> <p>Tontin, pysäköintialueen ja puistojen väliset tasaukset sovitetaan toisiinsa maanpinnan muotoilun ja istutusten avulla.</p> <p>Uimaranta-alueelle osoitetulle rakennusosalalle saa rakentaa virkistystä, liikuntaa ja luontoon tukeutuvaa harrastustoimintaa palvelevia rakennuksia, joiden käyttötarkoitus ei saa olla ristiriidassa alueen yleisen virkistyskäytön kanssa. Rakennusten tulee olla yksikerroksisia ja puulla verhoiltuja.</p> <p>Korttelialueen osat, joita ei käytetä rakentamiseen, ajoteinä tai pysäköintiin on rakennettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva vihersuunnittelijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.</p> <p>KL-5 korttelialuetta varten on toteutettava 1 autopaikka 50 rakentunutta kerrosneliometriä kohden. Autopaikat saa sijoittaa viereiselle LPA-4 alueelle. KL-5 korttelialueelle on toteutettava 1 runkolukituksen mahdollistava pyöräpaikka 80 rakentunutta kerrosneliometriä kohden. VV alueelle on toteutettava kymmenen runkolukituksen mahdollistavaa pyöräpaikkaa.</p> <p>LPA-4 -alue palvelee sekä KL-5 että VV korttelialuetta. Autopaikat tulee toteuttaa rinnakkaiskäyttöperiaatteella toimiviksi, jolloin niiden tulee olla nimikoimattomia. Pysäköintialueet tulee jäsenellä pintamateriaalein, saarekkein ja istutuksin ympäristön mittakaava ja kaupunkikuva huomioiden.</p> <p>Piha- ja pysäköintialueiden pinnat on mahdollista toteuttaa vettä läpäisevällä pintarakenteella, jolloin hulevesiä ei ole tarvetta erikseen käsitellä. Jos pintarakenteet toteutetaan vettä läpäisemättöminä, tulee rakentaa viivytyrakenteita niin, ettei alueen hetkellinen hulevesivirtaama kasva nykyisestä. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvistä hulevesistä tulee poistaa kiintoaines ennen purkuvesistöön johtamista.</p> |

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

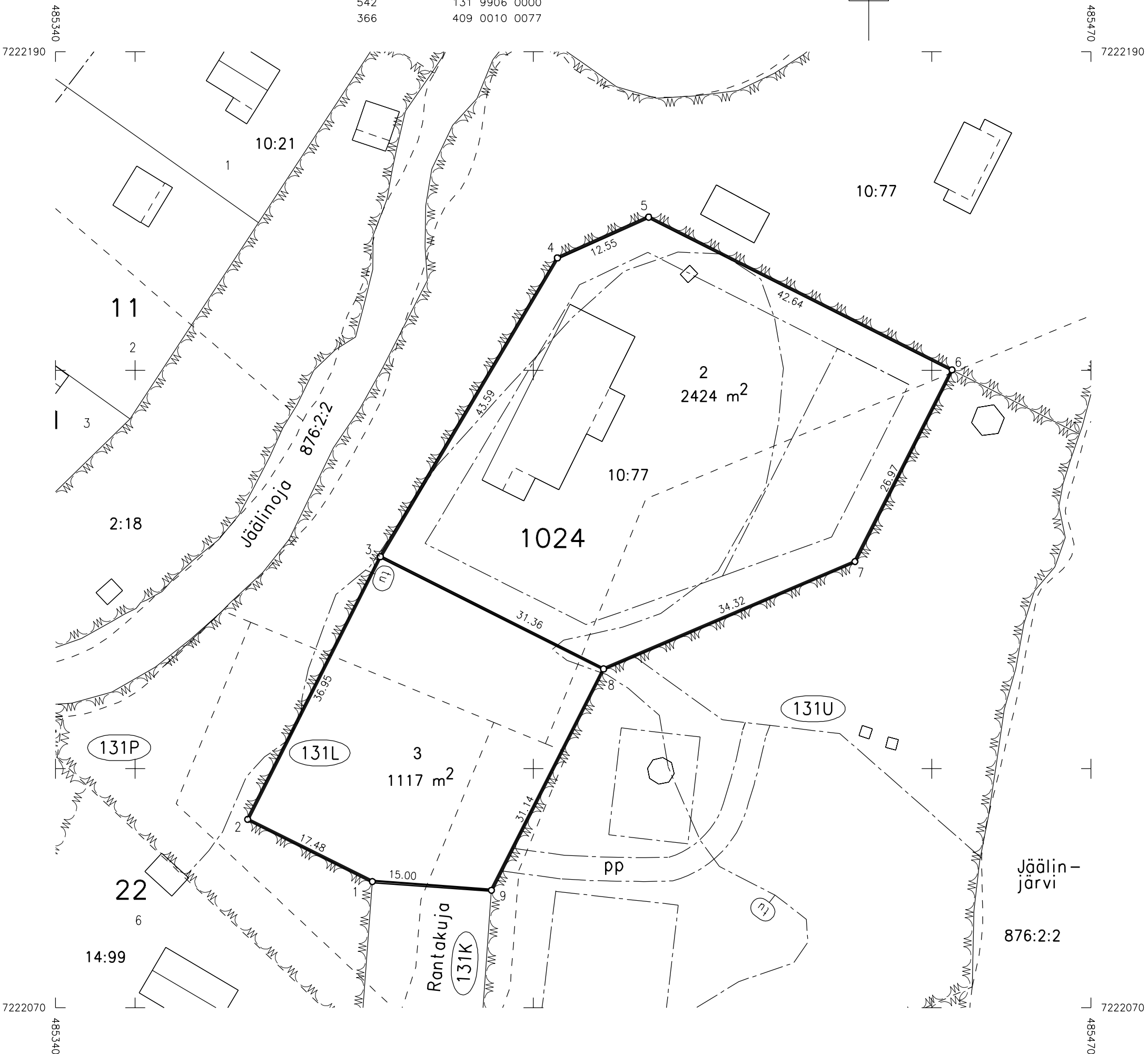
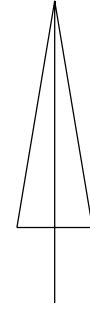
| | | | |
|--|-----|---|-------------------------------|
| TONTTIJAKO | | 1:500 | OULU |
| ASEMAKAAVA 2364 | | HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU | TJNRO 5646527 |
| POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI 27.3.2020 | | EDELLINEN TONTTIJAKO | |
| LASKI | ALK | KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie | KAUP. OSA 131 Jääli |
| PIIRSI | PS | | KORTTELI 1024 |
| TARK | PM | | TONTIT 2,3 |
| HYVÄKSYTTY | | MUUTT. TONTIT | |
| VOIMAANTULO | | | |

KOORDINAATTILUETTELO

| N:o | X | Y |
|-----|-------------|------------|
| 1 | 7222085.833 | 485379.775 |
| 2 | 7222093.633 | 485364.134 |
| 3 | 7222126.616 | 485380.783 |
| 4 | 7222164.110 | 485403.015 |
| 5 | 7222169.231 | 485414.467 |
| 6 | 7222150.058 | 485452.551 |
| 7 | 7222125.996 | 485440.370 |
| 8 | 7222112.521 | 485408.802 |
| 9 | 7222084.737 | 485394.735 |

MUODOSTUMINEN

| TONTTI | P-ALA | OSAP-ALA | KIINTEISTÖ |
|---------------|-------|----------|---------------|
| 131 1024 0002 | 2424 | 693 | 131 9904 0000 |
| | | 1731 | 409 0010 0077 |
| 131 1024 0003 | 1117 | 177 | 131 9901 0000 |
| | | 32 | 131 9904 0000 |
| | | 542 | 131 9906 0000 |
| | | 366 | 409 0010 0077 |



Oulu Maa ja mittaus
Kartta-arkisto
I 6527 Säil. F:17