



# OULUJOKIVARREN OSAYLEISKAAVAN

## TARKISTUS

Selostus luonnos  
8.6.2021



Oulun kaupunki  
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
Kaavoitus/yleiskaavoitus  
2021

<b>1</b>	<b>JOHDANTO .....</b>	<b>1</b>
	Osayleiskaavan tarkistuksen tarkoitus ja tavoitteet	1
	Tarkistettava Oulujokivarren osayleiskaava	1
<b>2</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT .....</b>	<b>2</b>
	Suunnittelualue	2
	Osayleiskaavan tarkistuksen keskeinen sisältö	2
<b>3</b>	<b>LAATIMISPROSESSI .....</b>	<b>4</b>
	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
	Osayleiskaavaluonnos	4
	Osayleiskaavaehdotus	4
<b>4</b>	<b>VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....</b>	<b>5</b>
	Suhde muihin maankäytön suunnitelmiin ja tavoitteisiin	5
	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	5
	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	5
	Sosiaaliset vaikutukset	5
	Oikeusvaikutukset	5

# 1 JOHDANTO

## Osayleiskaavan tarkistuksen tarkoitus ja tavoitteet

Oulujokivarren osayleiskaavaa on katsottu tarpeelliseksi tarkistaa. Tarkistus koskee Oulujokivarren osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi osoitettuja alueita: Madekoski ja Sanginsuu, Juurusoja ja Pikkarala.

Osayleiskaavan tarkistuksen lähtökohtana on nykyisen osayleiskaavan velvoittavat merkinnät, jotka rajaavat suunnitteluvälineeksi asemakaavan. Osayleiskaava on hyväksytty vuonna 2007, eikä alueen asemakaavoitus ole edennyt suunnitelmien mukaisesti hyväksymisen jälkeen.

Näin laajoilla alueilla asemakaavaa ei kaikilta osin voi pitää tarkoituksenmukaisena suunnitteluvälineenä. Alueella ei ole voimakasta väestönkasvua. Kyläalueilla on tunnistettavissa osa-alueita, joilla maankäyttöä voitaisiin ohjata esim. lupaharkintaan perustuen. Osayleiskaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kyläalueiden maltillinen lisärakentaminen myös lupaharkintaan perustuen.

Osayleiskaavan yhtenä tavoitteena on antaa mahdollisuus tarkastella tarkemmin, mitkä alueet jatkossa asemakaavoitetaan. Monilla alueilla asemakaava tulee edelleen olemaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti tarkoituksenmukainen suunnitteluväline.

Oulun kaupunki on viime vuosina ollut aktiivinen hyödyntämään maankäyttö- ja rakennuslain mahdollistamia uusia keinoja, mm. alueellista suunnittelutarveratkaisua. Se voisi olla väline myös Oulujokivarren tietyillä osa-alueilla.

## Tarkistettava Oulujokivarren osayleiskaava

Tarkistettava osayleiskaava on laadittu 2000-luvun alussa, se on hyväksytty Oulun kaupunginvaltuustossa 2007 ja saanut lainvoiman 2010.

Oulujokivarren osayleiskaavan suunnittelualue sijaitsee noin 8-22 km Oulun keskustasta kaakkoon. Alue on suurimmaksi osaksi maa- ja metsätalousvaltaista ja rakennuskanta sijoittuu pitkälti pääteiden väliseen jokilaaksoon peltojen metsäisille reunoille ja kumpareille. Madekoski on rakentunut selvästi muuta aluetta tiiviimmin. Rannat ovat pääosin rakentamattomia paitsi Madekoskella ja Sanginsuussa. Joen rannoilla on muutamia loma-asuntoryhmiä.

Oulujokivarren osayleiskaavalla on haluttu ohjata alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä siten, että alueen kehittyminen on hallittua ja kestävä. Tavoitteena on ollut toimiva, taloudellinen, terveellinen ja ekologisesti kestävä yhdyskuntarakenne.

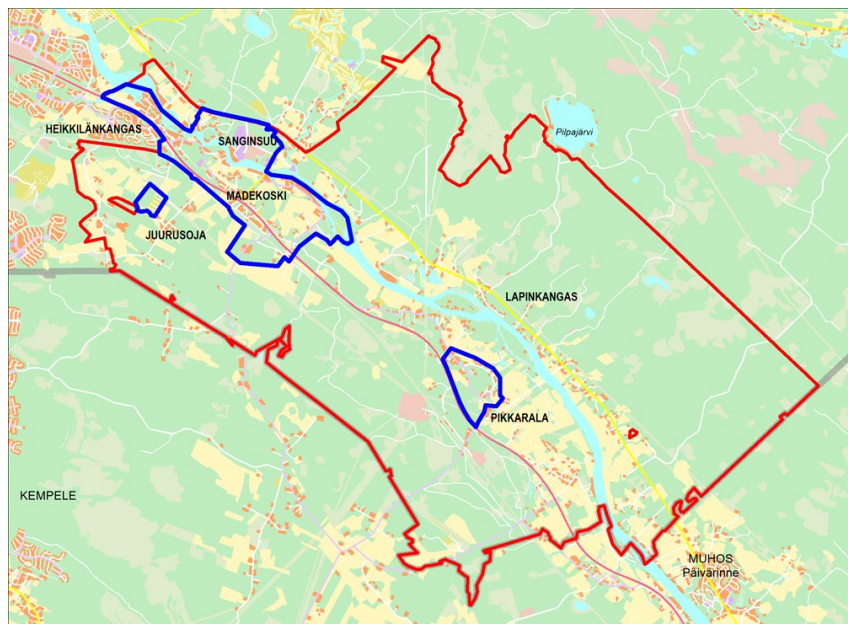
Osayleiskaavassa on osoitettu tiiveimmät kyläkeskusten alueet Madekoski – Sanginsuu ja Pikkarala asemakaavoitettaviksi, samoin Juurusojan alue. Muualla kuin näillä alueilla osayleiskaava on rakennuspaikkakohtainen, eli alueelle on laadittu emätilatarkastelut ja merkitty uudet rakennuspaikat siihen pohjautuen.

Tärkeänä osayleiskaavan sisältönä ovat alueen arvot ja niiden osoittaminen. Oulujokivarsi on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Alueella on laajasti arvokkaita maisemapeltoja sekä arvokasta rakennuskantaa.

## 2 OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT

### Suunnittelualue

Suunnittelualueena ovat Oulujokivarren osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi osoitetut alueet: Madekoski - Sanginsuu, Juurusoja ja Pikkarala.



Kuva 1. Oulujokivarren osayleiskaava-alue (punainen rajaus) ja siinä asemakaavoitettaviksi osoitetut alueet (sininen rajaus)

### Osayleiskaavan tarkistuksen keskeinen sisältö

Oulujokivarren osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi osoitettuilta alueilta kumotaan osayleiskaavasta ohjeelliset asemakaavoitettavien alueiden rajaukset. Lisäksi poistetaan asemakaavoitettavaksi osoitettujen alueiden kyläluo-merkintöjen (AT-c ja AT)

kaavamääräyksestä velvoite asemakaavoittaa. Velvoite asemakaavoittaa tai viittaukset asemakaavoittamiseen poistetaan myös muista kaavamääräyksistä. Osayleiskaavan tarkistuksessa ei muuteta aluerajauksia tai tehdä muita muutoksia.

Osayleiskaavamääräykset, joihin muutoksia kohdentuu, ovat:

- Kyläalue AT: poistetaan lause *ja tulee asemakaavoittaa*
- Kyläkeskusalue AT-c: poistetaan lause: *ja tulee asemakaavoittaa*
- Loma-asuntoalue RA: poistetaan kappale, jonka otsikko on *Asemakaavoitettavilla alueilla*
- Yhteisöjen virkistysrakentamisen alue RA-1: poistetaan lause *Alueen rakennusoikeus ja muut yksityiskohdat ratkaistaan asemakaavassa*
- Siirtolapuutarha-alue RP: poistetaan lause *Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa*
- Virkistysalue V: poistetaan lause *ja tulee asemakaavoittaa*
- Poistetaan kaavakartalta merkintä Asemakaavoitettavan alueen ohjeellinen rajaus (pistekatkoviiva).
- Poistetaan seuraava kohta kaavamääräyksistä:

*ASEMAKAAVOITETTAVAN ALUEEN OHJEELLINEN RAJAUUS. Alueelle rakentaminen edellyttää asemakaavaa.*

*Suunnittelusuositukset:*

***Kaikilla alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota sosiaalisesti kestävän yhdyskuntarakenteen toteuttamiseen kaikissa rakentamisen vaiheissa, ekologiseen kestävyYTEEN sekä rakennettavan alueen ja avoimen maiseman suhteeseen.***

**Madekosken** alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee muiden määräysten lisäksi kiinnittää erityistä huomiota kylämiljöön muodostumiseen sekä maatalouden ja asutuksen yhteensovittamiseen. Keskeisten alueiden korttelirakenteen, katutilojen ja raittien tulee muodostaa tiivistä ja viihtyisää kylämiljöötä. Kyläkuvan tulee muodostaa alueelle oma identiteetti. Keskeistä virkistysaluetta Sanginsaarentien eteläpuolella tulee kehittää mahdollisimman yhtenäisenä avoimena maisematilana.

**Sanginsuun** alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee muiden määräysten lisäksi kiinnittää erityistä huomiota yleiseen rannan saavutettavuuteen, tehdastoiminnan ja muun maankäytön yhteensovittamiseen sekä varautumiseen alueen pitkän aikavälin mahdollisiin muutoksiin.

**Pikkaralan** alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee muiden määräysten lisäksi kiinnittää erityistä huomiota kyläkeskukseen kehittämiseen kohtaamispaikkana, alueen metsäisen maisemakuvan säilymiseen kaukomaisemassa sekä maaseutu- maisten piirteiden ja arvokkaiden näkymien säilymiseen osana alueen arvoja. Tarkemmassa suunnittelussa tulee tutkia mahdollisuuksia ekologisen kyläalueen ja -yhteisön muodostamiseksi Vasankankaalle ja sen ympäristöön.



### 3 LAATIMISPROSESSI

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osayleiskaavan asetettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin nähtäville yhdyskuntalautakunnassa 16.3.2021. Suunnitelma on ollut nähtävillä 19.3.-6.4.2021 välisen ajan, ja siitä saatiin 24 mielipidettä. Palaute ei pääosin kohdistunut osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön, vaan muutoin Oulujokivarren maankäyttöön ja kaavoitukseen. Palauteraportti on ollut yhdyskuntalautakunnan nähtävillä ja vastineet lähetetään mielipiteen jättäneille.

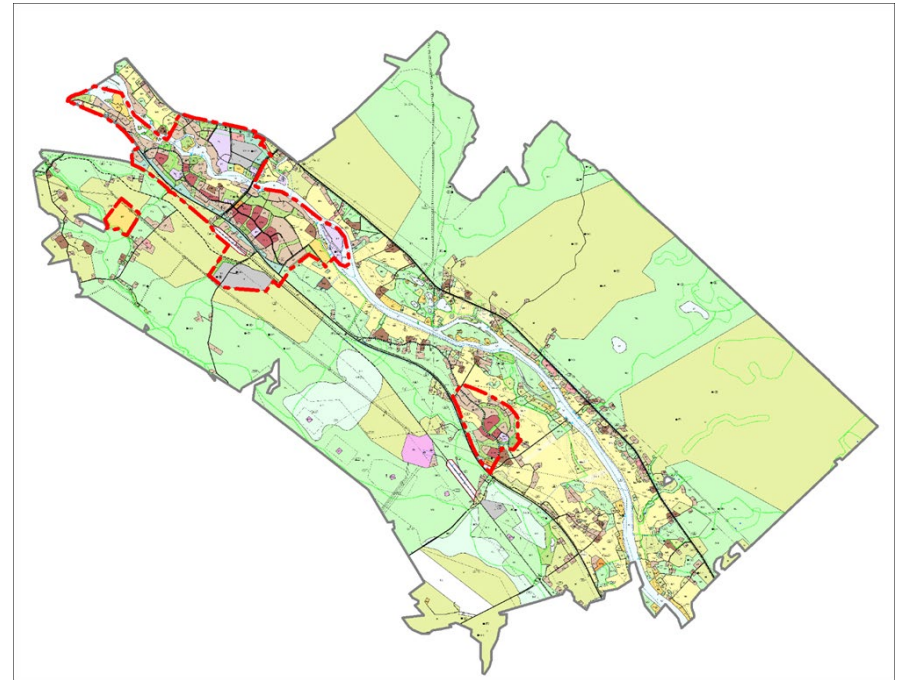
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ollessa nähtävillä järjestettiin avoin Teams -seittelytilaisuus, johon osallistui yli 60 henkilöä. Osayleiskaavan tarkistukselle on perustettu oma nettisivu.

#### Osayleiskaavaluonnos

Osayleiskaavaluonnos on laadittu voimassa olevan osayleiskaavan päälle siten, että kumottavat merkinnät on osoitettu yleiskaavakartalle punaisella. Asemakaavoitettavan alueen ohjeellinen rajaus on osoitettu kaavakartalla poistettavaksi punaisin ruksein, ja kaavamääräyksistä poistettavat osat on osoitettu punaisin yliviivauksin.

#### Osayleiskaavaehdotus

Osayleiskaavaehdotus tullaan laatimaan siten, että se vastaa voimaan jäävää yleiskaavaa Oulujokivarren alueella, eli kumottavat merkinnät tullaan poistamaan kaavakartalta, ja muu aineisto täsmentämään vastaavasti. Hyväksymiskäsittelyyn tullaan laatimaan liiteaineisto, josta käy ilmi osayleiskaavasta kumottavat merkinnät.



Kuva 2. Oulujokivarren osayleiskaava-alue yleiskaavamerkinnöin ja asemakaavoitettaviksi osoitetut alueet (punainen rajaus).

## 4 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää kaavan perustuvan riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin sekä kaavan toteutumisen ympäristövaikutusten selvittämistä. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Tässä osayleiskaavan tarkistuksessa käyttötarkoituksia ei muuteta, vaan kyseessä on teknisluonteinen tarkistus. Siten erillisselvityksiä tai laajoja vaikutusten arviointeja ei edellytetä.

### Suhde muihin maankäytön suunnitelmiin ja tavoitteisiin

Esitetty osayleiskaavan tarkistus ei poista maankäyttö- ja rakennuslaista tulevaa velvoitetta asemakaavan laatimistarpeesta. Yhtä aikaa osayleiskaavan tarkistuksen kanssa suunnittelualueille laaditaan lupaharkintaa ohjaavia periaatteita. Periaatteet näyttäisivät, millä alueilla asemakaava olisi edelleen tarkoituksenmukainen suunnitteluväline. Ne voisivat toimia myös suoraan lupaharkinnan pohjana tai alueellisesti suunnittelutarveratkaisussa.

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Osayleiskaavan tarkistuksella ei itsessään ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Osayleiskaava mahdollistaa tiettyjen alueiden osalta pienimuotoisen rakentamisen lupaharkintaan tai alueelliseen suunnittelutarveratkaisuun perustuen. Lupaharkinnalla muodostuvien uusien rakennuspaikkojen määrällä ei ole tunnistettavissa laajempia yhdyskuntarakenteellisia vaikutuksia. Rakennuspaikat toisaalta täydentävät nykyisiä kyläalueita. Näillekin alueille jää edelleen mahdollisuus laatia myöhemmin asemakaa-

vaa.

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Osayleiskaavan tarkistuksella ei ole merkittäviä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Vesi- ja viemäriverkoston toteuttaminen alueelle ei ole riippuvainen asemakaavoituksesta. Oulun Vesi tulee selvittämään viemäröinnin rakentamista Oulujokivarren tiiveimmin asutuille alueille. Viemäröintiä tullaan rakentamaan vaiheittain alueille, joille se on vesihuoltolaitoksen tekniset ja taloudelliset toimintaedellytykset huomioiden järkevää.

### Sosiaaliset vaikutukset

Osayleiskaavalla voi olla myönteisiä sosiaalisia vaikutuksia, jos alueelle saadaan uusien välineiden kautta pienimuotoisesti rakentamisen mahdollisuuksia. Tarkistus ei itsessään luo uusia rakentamisen mahdollisuuksia, eikä muilla keinoin kuin asemakaavalla ole mahdollista lisätä uutta rakennuskantaa merkittävästi. Tarkistuksen vaikutukset kyläalueiden asukasmäärään arvioidaan siten vähäisiksi.

Tärkeää on vuorovaikutteinen prosessi, joka on käynnistetty perustamalla asialle erillinen nettisivu sekä toteuttamalla vuorovaikutusta alueen maanomistajien ja kyläyhdistysten ja -aktiivien kanssa.

### Oikeusvaikutukset

Osayleiskaavan tarkistus antaa mahdollisuuden tutkia nyt asemakaavoitettavaksi edellytetyillä alueilla muutakin suunnitteluvälinettä kuin asemakavaa. Keskeisiltä osin voimassa oleva osayleiskaava säilyy ennallaan, ja se ohjaa edelleen rakentamista asemakaavoitettavaksi osoitettujen alueiden ulkopuolella. Näillä alueilla osayleiskaavaa voi käyttää suoran rakennusluvan perusteena AM-, AP-, TP-1 ja RA-rakennuspaikoilla.