

## Oulujokivarren osayleiskaavan tarkistus Tiedotus- ja keskustelutilaisuus

**Aika:** keskiviikko 24.3.2021 klo 18.00-20.00

**Paikka:** Teams -etättilaisuus

**Osallistujat:**

Martti Korhonen	pj Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnan pj.
Paula Paajanen	yleiskaavapäällikkö
Anu Mäkelä	projekti-insinööri
Jouni Mäkräinen	yleiskaavasuunnittelija
Paula Norokytö	kaavoitusassistentti

Puheenvuorot kylille á 5 min:

Madekoski, Samuli Vanhala ja Matti Lukka

Sanginsuu-Lapinkangas, Antti Ruuttunen ja Antti Turkka

Pikkarala, Jukka Kärkkäinen

59 etäosallistujaa

### 1. Avaus

Tilaisuuden avasi Martti Korhonen kello 18.00

### 2. Yleiskaavatilanteen esittely 18.10

Paula Paajanen esitteli yleiskaavatilannetta. Taustalla kaupunkialueen kehitys ja kuntaliitokset: Ylikiiminki 2009 ja monikuntaliitos 2013. Kun Oulujokivarren osayleiskaavaa laadittiin, oli Oulun pinta-ala 370 k-m<sup>2</sup> ja nyt 3.030 k-m<sup>2</sup>. Myös jokivarsia on nykyisessä kuntakokonaisuudessa useita.

Osayleiskaava perustuu vyöhykkeisiin, joista asemakaavoitettavat alueet osoitettiin tiiveimmille kyläalueille: Madekoski-Sanginsuu ja Pikkarala. Muilta osin osayleiskaava on rakennuspaikkakoh-  
tainen, asuinrakennuspaikkoja suoralla rakennusluvalla 135 (rakentamatta 111).

Asemakaavoitus aloitettiin Madekoski I asemakaavalla 2009, mutta asemakaavaa ei saatu vietyä luonnosvaihetta pidemmälle. Alue on pitkälti yksityistä maata. 2014 kaupunginvaltuusto hyväksyi maapoliittiset linjaukset, joiden mukaan yksityisten aloitteista tehtäviin ensimmäisiin asemakaavoihin tulisi tehdä maankäytösopimukset, ja niillä varmistaa, ettei hankkeista synny kaupungille kustannuksia. Yhdyskuntalautakunta päätti 2016 käynnistää Heikkilänsaaren-Lukantien asema-  
kaavan, ja nyt näyttää usean vuoden neuvottelujen jälkeen, ettei asiassa päästä eteenpäin.

Asemakaava on juridinen asiakirja, jolla kaupunki hoitaa kuntoon kunnallistekniikan ja tieinfran, sekä vastaa ylläpidosta. Nämä kustannukset ovat Madekoskella huomattavia, Madekoski I alueella arvio 7-10 milj.e. ja Heikkilänsaaren-Lukantien alueella n. 2 milj.e.

Painetta alueen kaavoittamiseen on tullut sekä maanomistajilta että päättäjiltä.

Vireille asetettu osayleiskaavan tarkistus on teknisluonteinen. Ohjeelliset asemakaavoitettavien alueiden rajaukset on tarkoitus poistaa, samoin asemakaavoitettavaksi osoitettujen alueiden kyläalumerkintöjen kaavamääräyksestä velvoite asemakaavoittaa. Aluerajauksia ei muuteta tai tehdä muita muutoksia. Tavoitteena on mahdollistaa muidenkin suunnitteluvälineiden kuin ase-

makaavan käyttö. Muutoksen jälkeenkin on mahdollista laatia asemakaavaa Oulujokivarteen, mikäli se todetaan sopivaksi suunnitteluvälineeksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS on nähtävillä 6.4.2021 saakka ja siitä voi antaa palautetta Oulun kaupungin kirjaamoon.

### 3. Puheenvuorot kylille á 5 min 18.45

#### Madekoski, Samuli Vanhala ja Matti Lukka

Samuli Vanhala:

- Kylillä on tarve päästä purkamaan patoutuneita rakennushankkeita. 1980 -luvulta lähtien suunnitelmilla on käytännössä ollut rakennuskielto päällä. Tarkoittaako nyt käynnissä oleva osayleiskaavan tarkistus, että AT ja AT+C merkinnät mahdollistavat suunnittelutarveratkaisuilla rakentamisen nopeasti?
- Koulun ympäriltä ja edustalta kaupunki on ostanut maata, eikö olisi vastuullista kaupungin varojen käyttöä, että asemakaavoitettaisiin ja saataisiin tehokas rahoituspohja? Heikkilänsaarella epäonnistuttiin juuri sen takia, että kaupungin maita ei oltu otettu mukaan.
- Hyviä kyläkouluja on kolme ja näistä oppilaat vähenee. Kaavoitus käyntiin, jotta tilanne parani.

Matti Lukka:

- Hyvä tietää historiaa, jotta voi katsoa tulevaisuuteen. Heikkilänsaaren - Lukantien hankkeen kariutuminen johtui kohtuuttomista kaavoitusmaksuista, ei ollut todellisia neuvottelumahdollisuuksia.
- Heikkilänkankaalle viemäri on tullut 1998. Oulun Vedeltä kysytty milloin saataisiin vt 22 pohjoispuolelle? Silloin sanottiin, että pari kolme vuotta ja ettei kannata alkaa kovin järeisiin kiinteistökohtaisiin ratkaisuihin. 20 vuotta sitten piti olla ja edelleenkin ei ole. Viime vuonna otettu yhteyttä ELY -keskukseen, ELY torppasi projektin sanoen, että taajama-alueella ei saa olla yksityisrahoitteinen. Vuonna 2016 lain mukaan olisi viemäriin pitänyt olla jo.
- Kylien välillä on nyt hyvä vuoropuhelu, se on tosi harvinaista.
- Huolettaa asemakaavavelvoitteen purku. Heikkilänsaari – mitä sille tapahtuu?
- Hyvä, jos pysytään aikataulussa.
- Kylien tasavertainen kohtelu? Pikkaralaan alueellinen suunnittelutarveratkaisu hyvä asia, koulu säilyisi ja saataisiin alueelle uusia asukkaita. Sama Madekosken koulun jatkuvuudelle. Tai tänne asemakaava.
- Toivottavasti kehitetään eikä näivetetä. Asukkaita pitäisi saada lisää.

VASTAUKSIA:

- Tulee harkittavaksi, miten ja millä suunnitteluvälineillä Heikkilänsaarta voidaan kehittää jatkossa.

#### Sanginsuu-Lapinkangas, Antti Ruuttunen ja Antti Turkka

Antti Ruuttunen:

- Pohjoispuolelle jokea on tehty kyläsuunnitelma: seurattu väestökehitystä ja rakennetta.
- Hyvät yhteistyöedellytykset olemassa.
- Oulujokivarren yhteistyöryhmä miettinyt mahdollisuuksia, asemakaavoitettavien alueiden velvoitteiden purku hyvä lähtökohta.

Antti Turkka:

- Asemakaavoitettavat alueet ovat tosi pieni osa koko kaavasta. Ei takaa elinvoimaa.
- Mietitään seuraavaa tarvetta, että tarkistettaisiin koko kaavan kaavamääräykset sekä kaavaselitykset: ne ovat vanhentuneet.
- Näyttäytyy maatalousvaltaisena alueena, vaikka iso rakennemuutos on jo näkyvissä.
- Osayleiskaava ei mahdollista maatalouden kehittämistä.
- Kylien yhteistyöllä ja kaupungin ja asukkaiden yhteistyöllä pois pysähtyneisyyden tilasta.

**VASTAUKSIA:**

- Koko osayleiskaavan sisältöä ei haluta avata tässä vaiheessa.
- Mielellään kuullaan, mihin asioihin osayleiskaavassa toivotaan joustoa.
- Huolestuttavaa kuulla, että kaava ei tue maatalouden edellytyksiä, tämä on uusi tieto. Lähtökohtana kaavatyölle ollut arvokas jokivarsi, maaseutumainen alue ja toimivien tilojen toiminnan tukeminen. Avoimet pelot ovat olennaista maisematekijöitä ja arvokasta ympäristöä.
- Koko osayleiskaavan sisällön avaamiseen ja kaavan uusimiseen joudutaan palaamaan tulevaisuudessa.

Pikkarala, Jukka Kärkkäinen

- Toivottavasti hanke etenee sujuvasti ja mahdollistaa alueellisen suunnittelutarveratkaisun.
- Pikkarala ja alakoulu haluaa pysyä ja kehittyä.
- Oulu on maailman lapsiystävällisin kaupunki.

**4. Kysymykset ja kommentit (19.00)**

Parkkinen Eeva-Maria:

- Päättäjätkin toivoneet Oulujokivarren maankäytön edistämistä. Tulevaisuudessa arvostetaan väljyyttä, luonnonläheisyyttä, monipaikkaisuutta. Halukkuutta maalle on. Oulun tulisi tarttua tilaisuuteen. Oulujokivarsi lähellä kaupunkia, arvokasta asuinalueita. Tarjoaa monimuotoisia asumisen mahdollisuuksia. Toivon rohkeita siirtoja päättäjiltä, asukkailta ja viranhaltijoilta. Osallistaminen tärkeää.
- Kaavoitusseminaarissa kuulumme, että uudisrakentaminen on ilmastopiikki. Onko järkevää lähteä rakentamaan Heikkilänkangasta neitseelliselle maalle, vai pitäisikö mieluummin täydentää tälle alueelle?
- Millä perusteella Heikkilänsaari valikoitui asemakaavoituskohteeksi, kun loma-asuntoalue eikä kaupungin maata lainkaan? Madekoskella kaupungin maata, samoin Pikkaralassa - ansaitsevat asemakaavan.
- Oulujoen vesi kaikkien Oululaisten juotava eli viemärointi saatava alueelle.
- Huoli kouluista, lapsilla on helpompi käydä pienissä kouluissa. Tässä Oulun valtti ja veto-voima.

**VASTAUKSIA:**

- Uusi rakentaminen on ilmastopiikki, oli sijainti missä hyvänsä. Heikkilänkankaan asemakaavoittaminen on ehdottoman järkevää, kaupunki omistaa maat, on otettu jo huomioon kaupungin asuntotuotantotavoitteissa, viereisessä koulussa on väljyyttä.
- Heikkilänsaarella porkkana oli se, että asemakaavalla olisi saatu pysyvän asumisen alueeksi
- Mitoitusperiaatteita pohditaan valmistelussa.

Jouko Mattila:

- Rakennuspaikka Heikkilänsaarella. 20-30 vuotta tavoitteena saada asemakaavaa ja rakennuspaikkoja. Heikkilänsaarelaisten pyynnöstä/kirjelmästä johtuen valikoitui ensimmäisenä piloittikohteeksi.
- Helpottaako RA -alueilla rakentamista tämä purku? Käytännössä rakennuskielossa, koskee RA alueita.

#### VASTAUKSIA:

- Otetaan harkintaan, voidaanko löytää joustoja lomarakentamisen alueille, kuten Heikkilänsaaren RA-alue, vai onko asemakaava edelleen paras keino.

#### Raimo Hämeenniemi:

- Kiitos hyvistä puheenvuoroista kyläyhteisöjen edustajille erityisesti. Monen lautakunnan ajan Oulujokivarsi ollut käsiteltävänä. Usko, että päästään nyt parempaan tilaan, jää nähtäväksi, millä aikavälillä mutta lähtökohta hyvä.

#### Tikkala Sirpa:

- Oulujokivarsi häpeäpilkku Oulun kaupungin kaavoituksessa. Kauhean pitkään pitänyt odottaa, että pääsee rakentamaan.
- Rakennuspaikat, joihin saa suoran rakennusluvat kuulemma osittain "väärissä" paikoissa, voiko niitä siirtää esim. poikkeamisluvalla?
- Rakennuspaikkojen koko poistuvalla asemakaavoitettavalla alueella. Onko koko 5000m2 vai katsotaanko emätilaperiaatetta?
- Olisiko silti järkevää asemakaavoittaa koulujen lähellä?

#### Antti Ruuttunen:

- Hyvä yhteisymmärrys, että lupaharkintaa lisättävä.
- Nyt teknisluontoinen asemakaavavelvoitteen poisto, mutta millä keinoin rakentamista voi lisätä, voiko esim. mitoitusperiaatetta ulottaa kyläalueiden ulkopuolelle?
- Hyvä kaava perusajatuksestaan, mutta sisältää kompastuskiviä, mitkä estävät kaavan tavoitteiden toteutumista. Onko mahdollista poistaa kaavamerkinnoista lupaharkintaa rajoittavia tekijöitä myös muilta kuin asemakaavoitettavaksi osoitetuilta alueilta?

#### VASTAUKSIA:

- Emätilatarkastelu on tehty kaavanlaadinnan yhteydessä muualle kuin asemakaavoitettaville alueille ja ollut pohjana rakennuspaikkojen sijoittelulle. Laista vahva velvoite kohdella maanomistajia tasapuolisesti. On oikeusasteissa pitävä ja vakiintunut keino. Ei ota kantaa rakennuspaikkojen kokoon. On keino tarkastella, miten maanomistajat saisivat tasapuolisesti maaomaisuuttaan hyödynnettyä.
- Osayleiskaavassa on määritelty rakennuspaikkojen koko. Mitoitusperiaatteita on mietitty nyt asemakaavoitettaviksi osoitetuille alueille, voi tulla mm. rakennuspaikan kokoon liittyviä periaatteita, emätilatarkastelu tullaan pohtimaan, mm. poikkileikkausvuosi.
- Esityksiä muutoksista koko osayleiskaava-alueella on tullut paljon. Ne eivät kuulu tähän osayleiskaavan tarkistukseen, vaan edellyttäisivät aivan erityyppistä prosessia ja koko osayleiskaavan avaamista.
- Tämä tarkistus pidetään nyt asemakaavoitettavaksi osoitetuilla alueilla. Pohditaan mitoitusperiaatteiden kautta tasapainoa. Tietyillä alueilla asemakaava edelleen hyvä väline.
- Rakennuspaikkojen siirroista tulee aloitteita, mutta rakennusvalvonta ei pidä hyvänä isoja siirtoja edes samalla omistajalla (järjestelmästä myöhemmin vaikea valvoa, onko paikka jo hyödynnetty).

Matti Lukka:

- Kiiminkijokivarressa otettu käyttöön emätilatarkastelu poikkileikkausvuotena 2000, nyt pitäisi oulujokivartisia kohdella yhdenvertaisesti.
- Miksi Lukantie/Heikkilänsaari valittiin asemakaava-alueeksi: saarella asuville porkkanaa: saisivat kiinteistöihin vakituisen asuinpaikan statuksen mantereella asuvien maanomistajien kustannuksella. Mantereella asuville olisi tullut vain keppiä, mm. neljä rakennuspaikan kaa-voittaminen olisi tarkoittanut kaavoitusmaksuja 250.000e ja lisäksi olisi menetetty vastikkeetta maata hehtaari tien alle. Win-win tilanteita pitäisi olla.
- Kylien tasa-arvoinen kohtelu? Pikkarala päässyt framille alueellisessa suunnittelutarveratkaisussa, mutta miten kun Madekoskella hankkeet olleet pitkään kesken - miten Pikkarala kiilaa viimeisenä ohi? Ei tunnu fiksulta tavalta toimia.

Kärkkäinen Jukka:

- Syksyllä tontin kyselijöitä Pikkaralassa oli kahden viikon välein, nyt talvella joka viikko. Ei ole juuri osoittaa kuin muutama rakennuspaikka. Ajan ilmiö, toivottavasti pystytään hyödyntämään Oulussa.

Eeva-Maria Parkkinen:

- Maankäyttö- ja rakennuslakia uudistetaan. Oulun asukkaat ja viranhaltijat voisivat olla aktiivisia niin että saataisiin emätilaperiaate pois. Ajatellaan, että perheessä neljä lasta, joista vain kolme saa rakennuspaikan - miten voidaan sanoa, että tämä on tasavertaista? Minusta tämä on ennen kaikkea kateuskerroin! Asiaan törmättiin myös rakennusjärjestystä uudistettaessa. Emätilaperiaate on yksi kateuskerroin. Kuntalaisia varten tehdään työtä, kuntalaisia varten ollaan, he maksavat myös viranhaltijoiden palkan ja myös päättäjien kokouspalkkiot.

VASTAUKSIA:

- Emätilaperiaate herättää keskustelua ja ehkä ei aivan ymmärretä mitä se tarkoittaa. Emme voi perheeseen mukaan osoittaa rakennuspaikkoja. Emätilaperiaate ei ole maankäyttö- ja rakennuslakiin kirjattu menettely, vaan asemansa vakiinnuttanut menettely, joka kestää oikeustarkastelut.
- Emätilamenettelyssä katsotaan poikkileikkausvuodesta tähän päivään / kaavan laatimisaikakohtaan. Jos esim. Matti on lohkonut 10 tonttia omista tiloistaan ja Ville ei samankokoisesta tilastaan yhtään, halutaan emätilatarkastelulla tasata siten, että se, joka on jo hyödyn- tänyt maaomaisuuttaan ei saa niin paljon kuin se, joka ei vielä ole hyödyntänyt. Vaikea ymmärtää, miten tämä olisi kateuskerroin, tarkastelu on faktaa ja tilojen historiaa, joka to- dennetaan laskelmilla. Emätilatarkastelut ovat julkisia asiakirjoja, esim. Oulujokivarren osayleiskaavan osalta löytyvät nettisivuilta (nimellä Kantatilatarkastelu). Tarkastelussa ei ole mitään erikoista, se tehdään vakiintuneella tavalla ja siinä tulee näkyviin, miten raken- nuspaikkoja on hyödynnetty emätilatarkastelun poikkileikkausvuoteen mennessä.
- Tasapuolisuus maankäytön suunnittelussa ei tarkoita, että kaikkia kohdellaan samoin, vaan niitä, joilla on tasavertainen tilanne tulisi kohdella keskenään samalla tavalla.
- Viranhaltijan tulee noudattaa maankäyttö ja rakennuslakia. Emme voi valmistella maan- käyttö- ja rakennuslain vastaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on hyvinkin tarkkoja py- kälä, miten lupavalmistelua tulee tehdä.

Samuli Vanhala:

- Edellisellä valtuustokaudella päätetty emätilatarkastelun poikkileikkausvuodeksi 2000.
- Jos Madekosken asemakaavoituksesta luovutaan, miten käy kaupungin omistamalle maalle, joka on kaupungin taseessa? Eikö ole vastuullista maaomaisuuden käyttöä, että kaavoite-

taan, syntyy tuloja ja luovutetaan? Tuntuu hassulta, jos jätetään hyödyntämättä, kun kerran hankittu kaupungin omistukseen.

- Heikkilänkankaalta pystyisi liittämään asemakaavoitettavaksi alueeksi Vanhataipaleen ja Konttisenkankaan/ Konttisentien kohdalta jo asemakaavoitettuun alueeseen?
- Konttisenkangas ja Madekoski asemakaavoitettavaksi alueeksi. Jätetään aiemmin tutkittu Heikkilänsaari ulos alueesta.
- Tarkoittaako nyt käynnissä oleva osayleiskaavan tarkastus että AT ja AT+C merkinnät mahdollistavat suunnittelutarveratkaisuilla rakentamisen ja kuinka nopeasti?

**VASTAUKSIA:**

- Palautetta on saatu, että vielä rakentamattomat osayleiskaavan rakennuspaikat ovat väärissä paikoissa. 111 kpl viimeisen tarkistuksen mukaisesti. Osa ei ehkä sijaitse aivan optimisti, kuitenkin yritetty tiettyjen periaatteiden mukaan osoittaa. Pyritty osoittamaan myös olevien pihapiirien täydentämistä, uudet rakennuspaikat eivät ainoita rakentamisen mahdollisuuksia. Yleiskaava saanut palkinnonkin kulttuuriympäristön arvoja kunnioittavana. On myös kysyntä ja tarjonta, pidetään suolaista hintaa tai ehkä säästetään omalle perhekunnalle, joten rakentuvat hitaasti. Rakennusvalvonta ei oikein innokas siirtämissiin.
- Totta kai on vastuullista maapolitiikkaa, että kaupunki hyödyntää hankkimansa maat. Joudutaan myös priorisoimaan, että saadaan jotain maaliin. Alueen suunnittelu on kestänyt pitkään muttei ole yhdensuuntainen peli, vaan kun ollaan yksityisen maanomistuksen kanssa tekemisissä, osapuolia on valtava määrä. Voi tökätä yhteen maanomistajaan, joka ei saanut itseään tyydyttävää tulosta. ettei sopimuksia synny.
- Toivon malttia, ja katsottaisiin tämä osayleiskaavan tarkistus ja samalla mitoitusperiaatteet, sitten voidaan miettiä seuraavia steppejä.
- Ranta-alueilla alueellista suunnittelutarveratkaisua ei voida tehdä. Madekoski on pitkälti ranta-aluetta, Pikkaralan kyläalueella voisi olla mahdollinen, nopeallakin aikataululla etenevä kevyempi työ. Priorisointia joudutaan tekemään myös siten, mitä voidaan edistää nopeallakin aikataululla.
- Pitkään ollut vireillä asemakaavahankkeita Madekoskella, ei täysin luottavaista kuvaa, että jos nyt avataan prosessit, mikä olisi muuttunut, että saataisiin sujuvammin eteenpäin.
- Epävarmuutta ja haasteita liittyy asiaan, pitkä polku takana mutta myös edessäpäin.

Antti Turkka:

- Muuttohalukkuutta on ja rakennuspaikkoja kysytään mm. viesteillä postilaatikkoon. Nuukasti on paikkoja. Osayleiskaavassa 111 rakennuspaikkaa, joista osa on väärissä paikoissa, suhteellisen nuukasti niitä on. Jos omalle jälkikasvulle säästät rakennuspaikkoja, niin myytäviä paikkoja ei vain ole. Pitäisi pystyä lisäämään rakennuspaikkoja.

**5. Loppuyhteenveto ja tilaisuuden päätös: Martti Korhonen**

- Todella paljon kiitoksia hyvistä ajatuksista ja kysymyksistä!
- On tämä vaikea harjoitus, mutta ei mikään mahdoton! Haetaan ratkaisut yhdessä.
- Resurssiongelmia kaavoituksessa. (esim. Lukantien/Heikkilänsaaren hankkeeseen käytettiin n. 3.000 työtuntia). Toivottavasti nyt saadaan tuloksia aikaan, etteivät tunnit mene hukkaan.
- Kaavoituksessa valtava paine ja isoja hankkeita: Asuntomessualue, asemakeskus, Raksila, Linnanmaa, Nokia ja muitakin isoja hankkeita. Yritetään saada kaavoitukseen resursseja li-

sää, jotta hankkeita saadaan eteenpäin, vaativat perehtymistä. Oulujokivarsikin vaativa alue suunnitella.

- Tahtoa löytää ratkaisuja on.
- Olen ollut pitkään mukana politiikan kuvioissa, minulta löytyy joustoa, kun mennään pykälien mukaan, eikä lähdetä niitä rikkomaan. Ulkopuolisen voi olla sitä vaikea hahmottaa, mutta sääntöjen mukaan on mentävä.
- Kiitän osallistujia rakentavasta iltapuheudesta! Koitetaan saada asioita vietyä yhdessä eteenpäin. Kiitos kaikille, jotka käytitte aikaanne asiaan.

Pj. Martti Korhonen päätti tilaisuuden kello 20.00